



Marktgemeinde Ehrenhausen a.d.W.

Flächenwidmungsplan 1.00

Verordnung | Erläuterungsbericht

Beschluss 08.06.2020

Stadt Raum Umweltplanung
Arch. DI Günter Reissner, MSc

Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz
www.stadtraumumwelt.at

Auftraggeber Marktgemeinde
Ehrenhausen an der Weinstraße
Marktplatz 2
8461 Ehrenhausen an der Weinstraße

Auftragnehmer Stadt Raum Umweltplanung
Arch. DI Günter Reissner, MSc
Radetzkystraße 31/1
8010 Graz

Bearbeitung Arch. DI Günter Reissner
DI Thomas Strommer
DI David Dokter

Graz – Ehrenhausen a.d.W.
Juni 2020

Dieses Dokument ist durch eingefügte Leerseiten für den doppelseitigen Ausdruck optimiert.

Termine des Verfahrens

Kundmachung des Bürgermeisters zur Einbringung von Planungsinteressen § 42 (2) Stmk. ROG 2010	vom	19.01.2016	GZ:	FWP-1.00/2016
Frist für die Abgabe von Planungsinteressen	von	25.01.2016	bis	28.03.2016
Beschluss über die Durchführung der Neuerstellung § 42 (5) iVm § 42a (1) Stmk. ROG 2010	vom	13.09.2017		FWP-1.00/2016
Auflagebeschluss des Gemeinderates § 38 (1) Stmk. ROG 2010 idF LGBL. 117/2017	vom	30.09.2019	GZ:	FWP-1.00/ Auflage/ 2016-2019
Auflage	von	07.11.2019	bis	10.01.2020
Anhörungen § 38 (7) Stmk. ROG 2010	von	01.04.2020*	bis	15.04.2020*
Beschlussfassung über die Einwendungen	vom	08.06.2020	GZ:	FWP-1.00/ BEH-GR/ Au u. AH/2020
Endbeschluss § 38 (6) Stmk. ROG 2010	vom	08.06.2020	GZ:	FWP-1.00/ 2020/End
Vorlage beim Amt der Stmk. Landesregierung § 38 (9) Stmk. ROG 2010	vom		GZ:	
Genehmigungsbescheid des Amtes der Stmk. Landesregierung § 38 (12) Stmk. ROG 2010	von		bis	
Kundmachung § 38 (13) Stmk. ROG 2010	von		bis	
Rechtskraft	mit			

**ursprünglicher Fristenlauf; tatsächlich berechnet gemäß Stmk. COVID-19-Fristengesetz*

Inhaltsverzeichnis

TERMINE DES VERFAHRENS	5
INHALTSVERZEICHNIS	7
VORWORT	9
VERORDNUNG	13
§ 1 Rechtsgrundlagen, Plangrundlage und Verfasser	13
§ 2 Umfang und Inhalt	13
§ 3 Ersichtlichmachungen	15
§ 4 Gliederung des Gemeindegebietes	22
§ 5 Zeitlich folgende Nutzungen	23
§ 6 Bauland	25
§ 7 Baugebiete und Bebauungsdichten	40
§ 8 Verkehrsflächen	40
§ 9 Freiland	41
§ 10 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik	44
§ 11 Bebauungsplanzonierung	46
§ 12 Inkrafttreten und Außerkrafttreten	49
ERLÄUTERUNGSBERICHT	53
(1) Grundlagen für die Neuerstellung	53
(2) Planungsablauf	56
(3) Fachliche Erläuterungen	60
(4) Änderungen der Baugebietsfestlegungen	82
(5) Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltprüfung	108
BAULANDFLÄCHENBILANZ	109
VERZEICHNISSE	111
Stellungnahme WLW	115
Berechnungen Straßenlärm	117
Berechnungen Tierhaltungsbetriebe	119
Auszug aus dem Dehio Steiermark	121
Private Planungsinteressen	125
Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik	127

Vorwort

Gemäß § 42a Stmk. ROG 2010 hat die durch die Gemeindestrukturereform 2015 neu geschaffene Gemeinde Ehrenhausen an der Weinstraße ein Örtliches Entwicklungskonzept und einen Flächenwidmungsplan zu erstellen.

Aufgrund der Gemeindestrukturereform ist es erforderlich, die Planungsinstrumente der örtlichen Raumplanung neu aufzustellen. Seit der Erstellung der ersten Entwicklungskonzepte und Flächenwidmungspläne der Altgemeinden haben sich die fachlichen und umweltpolitischen Herausforderungen massiv verändert und verdichtet, sodass eine neue Planung auf diese neuen Herausforderungen mit neuen Lösungen reagieren muss.

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Ehrenhausen an der Weinstraße hat in seiner Sitzung vom 30.09.2019 Beschlüsse über die Auflage des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 1.00 (ÖEK) sowie des Flächenwidmungsplanes 1.00 (FWP) gefasst. Die Frist zur Einbringung von Planungsinteressen war zuvor von 25.01.2016 bis 28.03.2016 festgelegt worden.

Die Entwürfe des 1. Örtlichen Entwicklungskonzeptes und des 1. Flächenwidmungsplanes werden auf Grundlage der Auflagebeschlüsse des Gemeinderates in der Zeit von 07.11.2019 bis 10.01.2020 zur öffentlichen Auflage gebracht.

Innerhalb der Auflagefrist wurden 10 öffentliche und 19 private Einwendungen bzw. Stellungnahmen eingebracht.

Zur Änderung der Auflageentwürfe wurden im Zeitraum von 01.04.2020 bis 15.04.2020 (ursprünglicher Fristenlauf; tatsächlich berechnet gemäß Stmk. COVID-19-Fristengesetz) Anhörungsverfahren in 13 Fällen durchgeführt.

Innerhalb der Anhörungsfrist wurden 6 öffentliche und 13 private Einwendungen bzw. Stellungnahmen eingebracht.

Der Gemeinderat hat über die Einwendungen befunden und in seiner Sitzung vom 08.06.2020 die Endbeschlüsse über das Örtliche Entwicklungskonzept 1.00 und den Flächenwidmungsplan 1.00 gefasst.

Verordnung

Verordnung

zu dem vom Gemeinderat der Marktgemeinde Ehrenhausen an der Weinstraße am 08.06.2020 beschlossenen Flächenwidmungsplan 1.00 samt zeichnerischer Darstellung.

§ 1 Rechtsgrundlagen, Plangrundlage und Verfasser

(1) Rechtsgrundlagen dieser Verordnung sind:

- Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 idF LGBL. 117/2017
- Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBL. 58/2011
- Örtliches Entwicklungskonzept 1.00 mit Entwicklungsplan (Wortlaut und Plan).

Die Neuerstellung des Flächenwidmungsplanes wurde nach den §§ 38, 42 und 42a des Stmk. ROG 2010 idgF durchgeführt.

(2) Plangrundlage ist die digitale Katastermappe (DKM) mit Stand 10/2018. Nachführungen des Katasters erfolgten in Einzelfällen durch Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen und sind in der zeichnerischen Darstellung erkenntlich gemacht. Die Ergänzung des Gebäudebestandes (strichliert dargestellt) erfolgte durch Feldvergleich.

(3) Der Flächenwidmungsplan wurde von Arch. DI Günter Reissner, Radetzkystraße 31/1 in 8010 Graz, erstellt.

§ 2 Umfang und Inhalt

Der Flächenwidmungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Wortlaut der Verordnung,
- Erläuterungsbericht,
- Zeichnerische Darstellung im Maßstab 1:5.000
GZ: RO-610-49/1.00 FWP,
- Zeichnerische Darstellung der Bebauungsplanzonierung im Maßstab 1:5.000
GZ: RO-610-49/1.00 BZP (Bebauungsplanzonierungsplan).

Dem Flächenwidmungsplan sind beigefügt:

- Veränderungen im Vergleich im Maßstab 1:5.000
GZ: RO-610-49/1.00 FWP DIFF (Differenzplan),
- Schriftliche und zeichnerische Darstellung der Baulandflächenbilanz im Maßstab 1:5.000 GZ: RO-610-49/1.00 BBP (Baulandflächenbilanzplan),
- Begründung der Planungsfestlegungen und der gewählten Baulandmobilisierungsmaßnahmen (Baulandmobilisierungspläne),
- Berechnungsnachweise (Geruchskreise, Lärmemissionen etc.),
- Quellenangaben (Herkunft der Ersichtlichmachungen etc.),
- Erforderliche Unterlagen im Sinne § 4 Stmk. ROG (Umweltprüfung).

§ 3 Ersichtlichmachungen

Auf Grundlage des § 26 (7) Stmk. ROG 2010 idgF werden ersichtlich gemacht:

- (1) **Flächen, die durch rechtswirksame überörtliche Festlegungen für eine besondere Nutzung bestimmt sind sowie Projekte dieser Art (§ 26 (7) Z1)**

Ersichtlichmachung	Bekanntgabe / Quelle
Landesstraßen: B-69 Südsteirische Grenz Straße L-672 Retzneistraße L-632 Eckbergstraße L-675 Spielfelderstraße L-613 Grenzland-Weinstraße	Abteilung 16, GIS Stmk., DKM
Eisenbahnstrecke Graz - Spielfeld/Straß – Maribor	ROKAT, GIS Stmk., DKM
Umspannstationen (Trafos) und Hochspannungsleitungen ab 30 kV	ROKAT, GIS Stmk., DKM, Energienetze Steiermark GmbH
Fernheiz- und Wasserkraftwerke	WIS, DKM, Gemeinde
Sendeanlagen (Mobilfunkmasten)	DKM, Gemeinde
Gewinnungsbetriebspläne, Rohstoffabbau	BH Leibnitz, ROKAT, Übernahme aus dem FWP
Funk- und Sendeanlagen mit Schutzzonen sowie Richtfunkbereiche	ORS GmbH & Co KG, ROKAT
Öffentliche Gewässer (siehe Liste)	Abteilung 14, GIS Stmk.
Wasserversorgungsanlagen/Hochbehälter	ROKAT, WIS, GIS Stmk.
Kommunale Kläranlagen	ROKAT, GIS Stmk.
Bergbaugebiete	BH Leibnitz, ROKAT
Zonen des Entwicklungsprogramms für den Sachbereich Windenergie der Stmk. Landesregierung	GIS Stmk.

Öffentliche Gewässer und Zuständigkeit:

Gewässername	Gewässernummer	Zuständigkeit
Ewitschbach	652	A14
Gamlitzbach	887	A14
Hollgrabenbach	7130	A14
Kroisenbach	2081	A14
Mur	2625	A14
Oberlupitschbach	2770	A14
Ottenbergbach	2827	A14
Ranzbach	3159	A14
Ratscherbach	3177	A14
Retzneibach	3271	A14
Sulm	4096	A14
Wielitschbach	4574	A14

Sowie weitere unbenannte Vorfluter innerhalb der Grundgrenzen.

(2) **Flächen und Objekte, für die auf Grund von Bundes- oder Landesgesetzen Nutzungsbeschränkungen bestehen (§ 26 (7) Z2)**

Nutzungsbeschränkung	Bekanntgabe / Quelle
Waldflächen laut Forstgesetz	GIS Stmk.
Wasserschon- und Schutzgebiete	ROKAT, WIS, GIS Stmk.
Europaschutzgebiet Nr. 1409 „Demmerkogel-Südhänge, Wellinggraben mit Sulm-, Saggau- und Laßnitzabschnitten und Pößnitzbach“ und Nr. 1454 „Steirische Grenzmur mit Gamlitzbach und Gnasbach“	Abteilung 13, GIS Stmk.
Naturschutzgebiete, Geschützte Landschaftsteile, Naturparke, Naturdenkmäler (siehe Liste)	Abteilung 13, GIS Stmk.
Denkmalgeschützte Objekte und Bodenfundstätten (siehe Liste)	BDA, ROKAT
Ortsbildschutzgebiet Ehrenhausen	Verordnung der Stmk. Landesregierung LGBl. 89/1994
Durch Erdbeben gefährdete Flächen und Meliorationsgebiete (Entwässerung)	Abteilung 14, Verweis auf ROKAT und GIS Stmk.

Folgendes Naturschutzgebiet gemäß § 7 Stmk. Naturschutzgesetz 2017 idgF wird ersichtlich gemacht:

KG	Objektname	Schutzgebiet Nr.
Unterlupitscheni	Aulandschaft entlang der Sulm	87c

Folgende Landschaftsschutzgebiete gemäß § 8 Stmk. Naturschutzgesetz 2017 idgF werden ersichtlich gemacht:

KG	Objektname	Schutzgebiet Nr.
Retznei	Murauen im Leibnitzer Feld	34
Ratsch, Ehrenhausen, Ewitsch, Wielitsch, Ottenberg	Südweststeirisches Weinland	35

Folgender Naturpark gemäß § 10 Stmk. Naturschutzgesetz 2017 idgF wird ersichtlich gemacht:

KG	Objektname	Schutzgebiet Nr.
Ewitsch, Unterlupitscheni Ehrenhausen, Retznei, Wielitsch, Ottenberg, Ratsch	Südsteirisches Weinland	5

Folgende Naturdenkmale gemäß § 11 Stmk. Naturschutzgesetz 2017 idgF werden ersichtlich gemacht:

KG	Grundstücke	Objektname	Objekt Nr.
Ratsch	104/2	Platane	861

Denkmalgeschützte Objekte gemäß §§ 2, 2a und 3 des Bundesdenkmal-schutzgesetzes sowie Bodenfundstätten:

Grundstücke	Bezeichnung	Ortsangabe
KG Ehrenhausen		
477/3	Emmabrunnen	Ehrenhausen 2
.45/2	Speicher	Ehrenhausen 27
153/6; 152/6; 506	Anlage Georgi-Schlössl mit Torbogen, Turm und Wirtschaftsgebäude	Georgigasse 68
.57	Wohnhaus	Heinrichskai 15

Grundstücke	Bezeichnung	Ortsangabe
KG Ehrenhausen		
.55/1	Villa Alfred, ehem. Mauthaus	Lutterothstraße 17
.55/1	Sühnesäule	Lutterothstraße 17
.2	Pfarrhof und Rest der Kirchhofmauer	Marktplatz 13
.15/1	Rathaus / Gemeindeamt	Marktplatz 2
.45/1	Ehemaliger Sonnenwirth	Marktplatz 27
347/1	Taubenschlag	Ottenbergstraße 59
.58	Schloss Ehrenhausen	Schloßweg 1
.1	Katholische Pfarrkirche Schmerzhaftes Mutter Maria	
.61	Mausoleum des Ruprecht von Eggenberg	
411, 412, 413/2, .82; 410	Friedhof	
491	Franzosenkreuz, Fegefeuerkreuz	
KG Wielitsch		
819	Grabhügel an der Weinstraße	Zieregg
.64	Karmeliterkapelle	Zieregg 3
KG Ratsch		
5/5	Ortskapelle Urbani	Ratsch an der Weinstraße
5/5	Bildstock	Ratsch an der Weinstraße
KG Retznei		
.27	Ortskapelle	
370/2	Figurenbildstock	Retznei 21
16/4	Bauernhaus	Retznei 26
407, 389, 364	Römische Villa Kreuzacker	Retznei Kreuzacker
KG Unterlupitscheni		
223	Römerzeitlicher, historischer und NS-zeitlicher Steinbruch Aflenz und Außenlager Mauthausen - Lager	Retzneier Straße

Darüber hinaus sind alle im Dehio-Handbuch Steiermark angeführten Objekte als denkmalwürdig anzusehen (Auszug aus dem „Dehio-Handbuch. Die Kunstdenkmäler Österreichs. Steiermark (ohne Graz).“ (siehe Anhang).

Folgende Grundstücke mit Bodendenkmalen bzw. archäologischen Fundstellen werden als „Bodenfundstätten“ ersichtlich gemacht:

Grundstücke	Ortsangabe	Fundkategorie
KG Ehrenhausen		
22/6, 29, 39, 425/1, 426/1	Schlossberg	Prähistorische Siedlung
342/1	-	Burgstall
166	Ehemaliger Herrschaftswald	Hügelgräber
175/1	Waldwiesen	Hügelgräber
299	Steinbruch	Steinbruch
323/2	-	Steinbruch
358	Gamlitzstraße	Steinbruch
KG Ewitsch		
343, 372/2		Altstraße
352/1	Ewitsch	Grabhügel?
358/1, 358/3	Ewitsch	Hügelgräber
354/1, 356, 358/1, 358/3, 358/4	Ewitsch	Abbaugelände
KG Wielitsch		
764/2	Platsch	Altstraße
826	Zieregg	Siedlung?
819	Zieregg	Hügelgräber
KG Ottenberg		
179/5	Fuchswald, Sattelgraben	Hügelgräber
142		Wehranlage / Altburgstelle
35/6		Steinbruch
KG Ratsch		
417/2, 424/1	Ratscher Graben	Vogeltenne?
KG Retznei		
407, 364 , 368	Kreuzacker	Villa rustica, Siedlung
16/4		Gebäude
501	Zweytickweg	Grabhügel

Die Zerstörung sowie jede Veränderung eines Denkmals bedarf der Bewilligung des Bundesdenkmalamtes (§5 DMSG). Im Falle denkmalwürdiger Objekte wird im Anlassfall die Beziehung des Bundesdenkmalamtes empfohlen.

(3) Gefahrenzonen, Vorbehalt- und Hinweisbereiche (§ 26 (7) Z3)

Gelbe und Rote Gefahrenzonen, Braune und Violette Hinweisbereiche sowie Blaue Vorbehaltsbereiche werden gemäß nachstehender Gefahrenzonenpläne iS eines Fachgutachtens ersichtlich gemacht.

Gefahrenzonenplan	GZ	Bekanntgabe / Behörde
Teil-GZP-Ehrenhausen	BMLFUW-LE.3.3.3/0254-IV/5/2009	WLV Gebietsbauleitung Steiermark Ost
Teil-GZP-Berghausen	BMLFUW-LE.3.3.3/0255-IV/5/2009	WLV Gebietsbauleitung Steiermark Ost
Teil-GZP-Ratsch a.d.W.	BMLFUW-LE.3.3.3/0250-IV/5/2009	WLV Gebietsbauleitung Steiermark Ost

Mit der 51. Verordnung des Landeshauptmannes von Steiermark vom 13.06.2017 wurde die Gewässerbetreuung von der Wildbach- und Lawinerverbauung (WLV) an die Baubezirksleitung (BBL) übertragen. Das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft teilte mit Schreiben vom 14.08.2017 mit, dass o.a. Teilgefahrenzonenpläne keinen Bestand mehr besitzen bzw. als aufgehoben gelten.

(4) Flächen, die durch Hochwasser gefährdet sind (§ 26 (7) Z5)

HW-Anschlaglinien	Bekanntgabe / Behörde
ABU Mur Spielfeld-Weitendorf 2007	Abteilung 14, GIS Stmk.
ABU III 2010 Gamlitzb.Ratscherb.Ewitschb.	
ABU Retzneibach HWS 2014	
ABU I 2006 Sulm	

HW-Schutzprojekt	Bekanntgabe / Behörde
RHB Gamlitzbach	Abteilung 14, GIS Stmk.
RHB Retzneibach 2019	

Für Bauführungen in gefährdeten Gebieten gemäß § 4 (1) des „Programms zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume“ (2005) gelten ua:

- Innerhalb des 30-jährlichen Hochwasserabflussgebietes (HQ30) ist für die Errichtung von Bauten und Anlagen eine Bewilligung der Wasserrechtsbehörde erforderlich (§ 38 WRG 1959 idgF). Zur Feststellung der Abflussgebiete sind im Bedarfsfall qualifizierte Abflussuntersuchungen notwendig.
- Innerhalb des 100-jährlichen Hochwasserabflussgebietes (HQ100) wie auch in hochwassergefährdeten Gebieten ohne bekannte Ereignishöhe (HW-Bereiche) hat die Baubehörde im Bauverfahren einen wasserbautechnischen Sachverständigen beizuziehen.

- Es wird empfohlen, die gewässerbetreuenden Dienststellen bereits im Zuge der Planung beratend bei zu ziehen. Schutzmaßnahmen sind jeweils im Einzelfall vorzuschreiben.
- Gemäß § 4 (1) Z 4 SAPRO sind u.a. Uferstreifen von mindestens 10 m gemessen ab der Böschungsoberkante entlang natürlich fließender Gewässer grundsätzlich von neuen Baugebieten und neuen Sondernutzungen im Freiland, die Abflusshindernisse darstellen und das Schadenspotenzial erhöhen, freizuhalten. Gemäß § 4 (3) SAPRO können für Baulückenschließungen geringen Ausmaßes Ausnahmen gewährt werden. Dabei ist die ökologische Funktion des jeweiligen Uferstreifens zu berücksichtigen.

(5) Anlagen und Einrichtungen, die wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Zwecken dienen (§ 26 (7) Z8)

Bezeichnung	Abkürzung Plan	Grundstück
KG Ehrenhausen		
Katholische Pfarrkirche Schmerzhafta Mutter Maria	SSE	.1
Kindergarten Ehrenhausen	KIG	391/1
Volksschule Ehrenhausen	VSCH	145/2
Neue Mittelschule Ehrenhausen	NMS	145/2
Gemeindeamt	GA	.15/1
Musikerheim	MH	76/2
Abfallsammelzentrum	ASZ	58/1
Wirtschafts-/Bauhof Ehrenhausen	WIH	58/1
Postpartner	POST	76/2
Freiwillige Feuerwehr Ehrenhausen	FW	67/2
Neuer Markt (öffentlicher Platz mit zentraler Funktion)	PZF	75/1
KG Retznei		
Ortskapelle Retznei	SSE	.27
Volksschule Retznei	VSCH	.49
Kindergarten Retznei	KIG	.88
Museum Villa Retznei	MU	16/4
KG Ewitsch		
Kindergarten Berghausen	KIG	381
Kläranlage Berghausen	KLA	230/1
KG Wielitsch		
Wielitschkapelle (vormals Schreiner)	SSE	47/3
KG Ratsch		
Kindergarten Ratsch	KIG	829/1
Freiwillige Feuerwehr Ratsch	FW	190
Kläranlage Ratsch	KLA	828/2
Kläranlage Ratschergraben	KLA	449
Volksschule Ratsch	VSCH	5/2
Ortskapelle Urbani	SSE	5/5

(6) Flächen, die durch bundesrechtliche Bestimmungen als Altlasten ausgewiesen sind (§ 26 (7) Z9)

KG	Grundstück	Interne Nummer
Wielitsch	225/3, 225/4	10/1

§ 4 Gliederung des Gemeindegebietes

(1) Flächen

Das Gemeindegebiet wird nach den Bestimmungen des § 26 (1) Stmk. ROG 2010 in Bauland, Verkehrsflächen und Freiland gegliedert. Alle nicht als Bauland oder als Verkehrsflächen festgelegten Flächen sind dem Freiland zuzurechnen.

(2) Grenzen

Nutzungsgrenzen im Flächenwidmungsplan folgen entweder den Grundstücksgrenzen oder sind in ihrer Linienführung aus der Katasterkonfiguration erkennbar. Abweichungen von Festlegungen bedürfen einer Änderung des Flächenwidmungsplanes. Ausnahmen:

- Grenzen, die Gefahrenzonen oder Gefährdungsbereichen folgen. Die Festlegung endet an der Grenze des dargestellten Gefährdungsbereiches. In diesen Fällen wird die zu beachtende Grenze von der zuständigen Behörde in jedem Anlassfall in der Natur festzusetzen sein.
- Entlang natürlich fließender Gewässer soll auch aus ökologischen Gründen grundsätzlich ein Uferstreifen von 10 m von neuen Baugebieten und Intensivnutzung freigehalten werden (siehe auch § 3 (4) dieser Verordnung).
- Grenzen, die durch Koten planlich fixiert werden.

§ 5 Zeitlich folgende Nutzungen

Für folgende Bereiche sind zeitlich aufeinander folgende Nutzungen gemäß § 26 (2) Stmk. ROG 2010 festgelegt:

Kategorie	Bezeichnung	Grundstück	Eintrittszeitpunkt
KG Unterlupitscheni			
SF-bef [SF-erh]	Steinbruch West	lt. Plan	Vorliegen des rechtskräftigen Abschlussbetriebsplanes
SF-bef [SF-erh]	Steinbruch Ost	lt. Plan	Vorliegen des rechtskräftigen Abschlussbetriebsplanes
LF [SF-bef] u. [[SF-erh]]	Steinbruch Ost Erweiterung	lt. Plan	Erteilung einer berg-/ montanbehördlichen Abbaugenehmigung; bei Vorliegen des rechtskräftigen Abschlussbetriebsplanes Eintritt der Folgenutzung SF-erh
KG Retznei			
SF-bef [SF-erh]	Steinbruch West	lt. Plan	Vorliegen des rechtskräftigen Abschlussbetriebsplanes
SF-bef [SF-erh]	Steinbruch Ost	lt. Plan	Vorliegen des rechtskräftigen Abschlussbetriebsplanes
LF [SF-bef] u. [[SF-erh]]	Steinbruch Ost Erweiterung	lt. Plan	Erteilung einer berg-/ montanbehördlichen Abbaugenehmigung; bei Vorliegen des rechtskräftigen Abschlussbetriebsplanes Eintritt der Folgenutzung SF-erh
LF [(I1)] [0,2-1,5]	Lafarge Nord	640 Tfl.	Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen und Entlassung aus dem Forstzwang
LF [(I1)] [0,2-1,5]	Lafarge Süd	640 Tfl., 649 Tfl., 650 Tfl., 651 Tfl.	Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen und Entlassung aus dem Forstzwang
LF Wald [(WA)] [0,2-0,4]	Kreuzweg	610/1 Tfl.	Entlassung aus dem Forstzwang
LF [SF-spo]	Freibad	555 Tfl.	Antragstellung einer Nutzungsänderung zur Freibaderweiterung

Kategorie	Bezeichnung	Grundstück	Eintrittszeitpunkt
KG Ehrenhausen			
GG [WA] [0,2-0,4]	Sturm	215/8, 215/3 Tfl.	Aufgabe der betrieblichen Nutzung
VF [(WA)] [0,2-0,4]	Volkmayergasse	267 Tfl.	Aufgabe der verkehrlichen Nutzung
VF [WA] [0,2-0,6]	Parkplatz Freizeitzentrum	391/2 Tfl.	Aufgabe der Parkplatznutzung
SF-fzp [(WA)] [0,2-0,6]	Freizeitzentrum	392/1, 391/2 Tfl., 391/17, 391/19	Aufgabe der Sondernutzung
LF Wald [(EH)] [0,2-0,4]	Platscherstraße II	397 Tfl., 395/1 Tfl., 481 Tfl., 342/4 Tfl.	Entlassung aus dem Forstzwang
KG Ewitsch			
LF [WA] [0,2-0,4]	Schmidweg	66/1 Tfl.	Aufgabe der verkehrlichen Nutzung

§ 6 Bauland

Das Bauland wird gemäß §§ 28 und 29 Stmk. ROG 2010 wie folgt festgelegt:

(1) Vollwertiges Bauland (§ 29 (2) Stmk. ROG 2010)

Vollwertiges Bauland sind Flächen (Baugebiete),

- die eine Aufschließung einschließlich Abwasserbeseitigung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung aufweisen oder sich diese im Bau befindet,
- die keiner der beabsichtigten Nutzung widersprechenden Immissionsbelastung (Lärm, Luftschadstoffe, Erschütterungen, Geruchsbelästigung und dergleichen) unterliegen, wobei einschlägige Normen und Richtlinien heranzuziehen sind, und
- in denen keine Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher oder hygienischer Mängel sowie zur Vermeidung der Gefährdung der Sicherheit oder gesundheitsschädlicher Folgen erforderlich sind.

(2) Aufschließungsgebiete (§ 29 (3) Stmk. ROG 2010)

Nachstehende Bereiche sind als Aufschließungsgebiete gemäß § 29 (3) Stmk. ROG 2010 festgelegt:

	Bezeichnung	Grundstücke	Baugebiet	BPL
Nr.	Aufschließungserfordernisse (G = Erfüllung durch Gemeinde, P = Erfüllung durch Private)			
	Öffentliche Interessen und besondere Zielsetzungen (ggf. Sicherstellung durch einen Bebauungsplan = BPL)			

KG Retznei				
(1)	Almwirtstraße	462/9, 462/10, 462/2 Tfl.	(WA)	ja
	P: Sicherung der äußeren und inneren Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehrserschließung - Erstellung eines Erschließungskonzeptes, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung), bodenmechanische Begutachtung.			
	Bebauungsplanung: Strukturkonzept des Gesamtbereiches unter Berücksichtigung der westlichen Anschlussflächen, geordnete Entwicklung in Hinblick auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild, Berücksichtigung allfälliger forstlicher und bergbaulicher Interessen.			

(2)	Badstraße	501, 511	(WA)	ja
	P: Sicherung der äußeren und inneren Erschließung des Gesamtgebietes (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehrserschließung, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung), Berücksichtigung des angrenzenden Waldbestandes. Bebauungsplanung: Strukturkonzept des Gesamtbereiches unter Berücksichtigung der zentralen Lage, geordnete Entwicklung in Hinblick auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild. Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt.			
(3)	<i>Entfällt nach der Auflage</i>			
(4)	Lafarge Nord	640 Tfl.	[[I1]]	nein
	Nach Eintritt der zeitlichen Folgenutzung: P: geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung), Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der Planungen des Verbundes, Berücksichtigung der Schutzabstände zur Stromleitung, Entlassung aus dem Forstzwang für Teilflächen.			
(5)	Lafarge Süd	640 Tfl., 649 Tfl., 650 Tfl., 651 Tfl.	[[I1]]	nein
	Nach Eintritt der zeitlichen Folgenutzung: P: geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung), Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der Planungen des Verbundes, Entlassung aus dem Forstzwang für Teilflächen.			

KG Ehrenhausen				
(6)	Ladlerweg I und II	180/6 und 180/2, 180/3	(DO)	nein
	P: geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung, bodenmechanische Begutachtung.			
(7)	Ladlerweg III	171/1 Tfl., 171/2 Tfl.	(WA)	nein
	P: geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung, bodenmechanische Begutachtung.			
(8)	Binderweg	175/10	(WA)	nein
	P: Sicherung der Verkehrserschließung, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung, bodenmechanische Begutachtung.			

(9)	Schreiner-Stalzer-Sturm	215/1, 212/1, 211/1, 211/2, 209/7, 209/6	(WA)	ja
	P: Sicherung der äußeren und inneren Erschließung des Gesamtgebietes (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehrserschließung, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung).			
	Bebauungsplan rechtskräftig (B07.1-00a); ggf. Änderung/Anpassung.			
(10)	Eggenhofer	245/7, 245/1	(WA)	nein
	P: Sicherung der äußeren und inneren Erschließung des Gesamtgebietes (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehrserschließung, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung).			
(11)	Weinleitenstraße-Volkmayergasse	243/4 Tfl., 244/3, 245/3, 243/3, 146/2 (neu), .90, 244/1, 244/4	(WA)	ja
	P: Sicherung der äußeren und inneren Erschließung des Gesamtgebietes (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehrserschließung, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung).			
	Bebauungsplanung: Strukturkonzept des Gesamtbereiches, geordnete Entwicklung in Hinblick auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.			
(12)	Volkmayergasse Süd	277/7, 277/6 Tfl., 278/3 Tfl.	(WA)	nein
	P: Sicherung der äußeren und inneren Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehrserschließung – Erstellung eines Erschließungskonzeptes unter Berücksichtigung allfälliger naturschutzfachlicher Interessen, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung).			
(13)	Volkmayergasse Nordwest	262/1 Tfl., 262/2	(WA)	nein
	P: Sicherung der äußeren und inneren Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehrserschließung – Erstellung eines Erschließungskonzeptes, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung).			
(14)	Volkmayergasse	266/1 Tfl., 267 Tfl., 274 Tfl.	(WA) / [(WA)]	ja
	Tlw. nach Eintritt der zeitlichen Folgenutzung:			
	P: Sicherung der äußeren und inneren Erschließung des Gesamtgebietes (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehrserschließung, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung), Berücksichtigung der Schutzabstände zur Stromleitung.			
Bebauungsplanung: Strukturkonzept des Gesamtbereiches unter Berücksichtigung einer qualitätvollen Verkehrserschließung und der westlichen Potentialflächen, geordnete Entwicklung in Hinblick auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.				

(15)	Eberhardtweg Süd	231/2 Tfl., 232/6, .117, 233/1 Tfl., 233/3 Tfl., 232/3 Tfl.	(WA)	ja
	P: Sicherung der äußeren und inneren Erschließung des Gesamtgebietes (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehrserschließung, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung), Berücksichtigung der Schutzabstände zur Stromleitung.			
	Bebauungsplanung: Strukturkonzept des Gesamtgebietes unter Berücksichtigung angrenzender Entwicklungspotentiale, geordnete Entwicklung in Hinblick auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild unter Berücksichtigung einer qualitätvollen Verkehrserschließung.			
(16)	Ehrenhausen Zentrum	97/4 Tfl., 98/1, 96/1, 96/2	(WA)	ja
	P: Sicherung der äußeren und inneren Erschließung des Gesamtgebietes (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehrserschließung, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung), Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen für Teilflächen.			
	Bebauungsplanung: Strukturkonzept des Gesamtgebietes unter Berücksichtigung der zentralen Lage, geordnete Entwicklung in Hinblick auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild unter Berücksichtigung einer qualitätvollen Verkehrserschließung.			
(17)	Schlossweg-Kleinhansgasse	40/1, 41/1 Tfl., 42 Tfl.	(WA)	ja
	P: Sicherung der äußeren und inneren Erschließung des Gesamtgebietes (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehrserschließung, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung).			
	Bebauungsplanung: Strukturkonzept des Gesamtgebietes unter Berücksichtigung der zentralen Lage und einer allfälligen Ortsumfahrung, geordnete Entwicklung in Hinblick auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.			
(20)	Höls	370/2 (neu), 370/13, 370/14	(WA)	ja
	P: Sicherung der äußeren und inneren Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehrserschließung, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung).			
	Bebauungsplan rechtskräftig (B05.1-00a); ggf. Änderung/Anpassung.			
(21)	Attemsweg Ost	370/4 Tfl., 365/10 Tfl.	(WA)	ja
	P: Sicherung der äußeren und inneren Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehrserschließung, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung).			
	Bebauungsplanung: Strukturkonzept des Gesamtgebietes, geordnete Entwicklung in Hinblick auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.			

[22]	Zöhlerweg	358 Tfl., 362/1 bis 362/13	(WA)	ja
	P: Sicherung der äußeren und inneren Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehrserschließung, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung).			
	Bebauungsplan rechtskräftig (B01.1-01a); ggf. Änderung/Anpassung.			
[23]	Im Kranerfeld Süd	309/1 Tfl., 309/4 Tfl., 306/1 Tfl., 306/2 Tfl., 309/5 Tfl., 298/2 Tfl.	(WA)	ja
	P: Sicherung der äußeren und inneren Erschließung des Gesamtgebietes (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehrserschließung, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung).			
	Bebauungsplanung: Strukturkonzept des Gesamtbereiches unter Berücksichtigung angrenzender Entwicklungspotentiale, geordnete Entwicklung in Hinblick auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.			
[24]	Lagerhaus-Agrarunion	385/1 Tfl.	(GG)	ja
	P: Sicherung der äußeren und inneren Erschließung des Gesamtgebietes (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehrserschließung, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung), Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen für Teilflächen.			
	Bebauungsplanung: Struktur- und Verkehrskonzept für den Gesamtbereich, geordnete Entwicklung in Hinblick auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild unter Berücksichtigung der unmittelbaren Lage an der Landesstraße (Abstimmung mit der Landes-Straßenverwaltung), Berücksichtigung des Uferstreifens (ökologische Wertigkeit und wasserwirtschaftliche Interessen).			
[25]	Gewerbegebiet B69	351 Tfl., 354 Tfl., 355, 311/1 Tfl., 311/2, 312 Tfl., 309/2, 352 Tfl.	(GG)	ja
	P: Sicherung der äußeren und inneren Erschließung des Gesamtgebietes (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehrserschließung, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung).			
	Bebauungsplanung: Struktur- und Verkehrskonzept für den Gesamtbereich, geordnete Entwicklung in Hinblick auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild unter Berücksichtigung der unmittelbaren Lage an der Landesstraße (Abstimmung mit der Landes-Straßenverwaltung).			
[26]	Kerngebiet L613	415/1 Tfl.	(KG)	ja
	P: Sicherung der äußeren und inneren Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehrserschließung, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung), ggf. Umsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen (Lärm) für Teilflächen, bodenmechanische Begutachtung.			
	Bebauungsplanung: Struktur- und Verkehrskonzept für den Gesamtbereich unter Berücksichtigung des östlich angrenzenden WA (27), geordnete Entwicklung in Hinblick auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild unter Berücksichtigung der unmittelbaren Lage an der Landesstraße (Abstimmung mit der Landes-Straßenverwaltung).			

(27)	Allgemeines Wohngebiet L613	415/1 Tfl.	(WA)	ja
	P: Sicherung der äußeren und inneren Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehrserschließung, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung), Umsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen (Lärm) für Teilflächen, bodenmechanische Begutachtung.			
	Bebauungsplanung: Struktur- und Verkehrskonzept für den Gesamtbereich unter Berücksichtigung des westlich angrenzenden KG (26) und der östlich gelegenen Potentialflächen, geordnete Entwicklung in Hinblick auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild unter Berücksichtigung der unmittelbaren Lage an der Landesstraße (Abstimmung mit der Landes-Straßenverwaltung).			
(28)	Freizeitzentrum	391/17, 391/19, 391/2 Tfl., 392/1	[(WA)]	ja
	Nach Eintritt der zeitlichen Folgenutzung:			
	P: Sicherung der äußeren und inneren Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehrserschließung, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung), Umsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen (Lärm) für Teilflächen. Bebauungsplanung: Strukturkonzept des Gesamtbereiches unter Berücksichtigung angrenzender Aufschließungsgebiete, geordnete Entwicklung in Hinblick auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.			
(29)	<i>Entfällt nach der Auflage</i>			
(30)	Theodor Körner Weg Nord	343/3 Tfl., 343/4, 344/1 Tfl., 344/2 Tfl., 344/3 Tfl.	(WA)	ja
	P: Sicherung der äußeren und inneren Erschließung des Gesamtgebietes (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehrserschließung, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung).			
	Bebauungsplanung: Strukturkonzept des Gesamtbereiches unter Berücksichtigung des angrenzenden FW (33), geordnete Entwicklung in Hinblick auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild unter Berücksichtigung der Lage in unmittelbarem Anschluss an das Landschaftsschutzgebiet und den Naturpark.			
(31)	Platscherstraße I	397 Tfl., 393, 481 Tfl., 395/2 Tfl.	(EH)	ja
	P: Sicherung der äußeren und inneren Erschließung des Gesamtgebietes (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehrserschließung, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung), bodenmechanische Begutachtung, Neuordnung.			
	Bebauungsplanung: Strukturkonzept des Gesamtbereiches unter Berücksichtigung des angrenzenden FW (33) sowie des angrenzenden EH [(32)], geordnete Entwicklung in Hinblick auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild. Vorgaben: <ul style="list-style-type: none"> - Max. 3-geschoßige Bebauung, begründete Ausnahmen sind zulässig, - Gehölzstrukturen sind weitestgehend zu erhalten, - Einbeziehung einer landschaftsplanerischen Begleitplanung insbesondere in Hinblick auf die Gestaltung der Freiräume, 			

	<ul style="list-style-type: none"> - Verordnung von Bepflanzungskonzepten, - Fassaden dürfen nicht in bunter oder greller Farbgebung hergestellt werden, - Terrassierungen, Steinschichtungen und Veränderungen des freien Geländes sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig. 			
(32)	Platscherstraße II	397 Tfl., 395/1 Tfl., 481 Tfl., 342/4 Tfl.	[[EH]]	ja
	Nach Eintritt der zeitlichen Folgenutzung:			
	<p>P: Sicherung der äußeren und inneren Erschließung des Gesamtgebietes (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehrserschließung, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung), bodenmechanische Begutachtung.</p> <p>Bebauungsplanung: Strukturkonzept des Gesamtbereiches unter Berücksichtigung des angrenzenden FW (33) sowie des angrenzenden EH (31), geordnete Entwicklung in Hinblick auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild. Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Max. 3-geschoßige Bebauung, begründete Ausnahmen sind zulässig, - Gehölzstrukturen sind weitestgehend zu erhalten, - Einbeziehung einer landschaftsplanerischen Begleitplanung insbesondere in Hinblick auf die Gestaltung der Freiräume, - Verordnung von Bepflanzungskonzepten, - Fassaden dürfen nicht in bunter oder greller Farbgebung hergestellt werden, - Terrassierungen, Steinschichtungen und Veränderungen des freien Geländes sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig. 			
(33)	Theodor Körner Weg Süd	Tfl. von 344/1, 344/2, 344/3, 343/3, 481 und 395/2	(FW)	ja
	P: Sicherung der äußeren und inneren Erschließung des Gesamtgebietes (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehrserschließung, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung), bodenmechanische Begutachtung.			
	<p>Bebauungsplanung: Strukturkonzept des Gesamtbereiches unter Berücksichtigung des angrenzenden EH (31) sowie des angrenzenden [EH] (32), geordnete Entwicklung in Hinblick auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild unter Berücksichtigung der Lage in unmittelbarem Anschluss an das Landschaftsschutzgebiet und den Naturpark. Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Max. 3-geschoßige Bebauung, begründete Ausnahmen sind zulässig, - Gehölzstrukturen sind weitestgehend zu erhalten, - Einbeziehung einer landschaftsplanerischen Begleitplanung insbesondere in Hinblick auf die Gestaltung der Freiräume, - Verordnung von Bepflanzungskonzepten, - Fassaden dürfen nicht in bunter oder greller Farbgebung hergestellt werden, - Terrassierungen, Steinschichtungen und Veränderungen des freien Geländes sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig. 			
(34)	Schloss	.60, 423 Tfl., 422 Tfl.	(EH)	ja
	P: Sicherung der äußeren und inneren Erschließung des Gesamtgebietes (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehrserschließung, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung), bodenmechanische Begutachtung.			

	<p>Bebauungsplanung: Strukturkonzept des Gesamtbereiches, geordnete Entwicklung in Hinblick auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild unter Berücksichtigung der Lage in unmittelbarem Anschluss an das Landschaftsschutzgebiet, an den Naturpark sowie unter Berücksichtigung der Sichtbeziehungen zum Schloss Ehrenhausen. Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung der Lage von Teilflächen im bzw. in unmittelbarem Anschluss an das Ortsbildschutzgebiet, - in Gestaltung und Kubatur angepasste Entwicklung im Vorfeld des Schlosses Ehrenhausen, - Berücksichtigung naturräumlicher Qualitäten, - Einbeziehung einer landschaftsplanerischen Begleitplanung insbesondere in Hinblick auf die Gestaltung der Freiräume, - Verordnung von Bepflanzungskonzepten, - Fassaden dürfen nicht in bunter oder greller Farbgebung hergestellt werden, - Terrassierungen, Steinschichtungen und Veränderungen des freien Geländes sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig. 			
(35)	Loisium Resort Erweiterung	472/2 Tfl., 472/3 Tfl. (2 Teilflächen)	(EH)	ja
	<p>P: Sicherung der äußeren und inneren Erschließung des Gesamtgebietes (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehrserschließung, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung), bodenmechanische Begutachtung.</p>			
	<p>Bebauungsplan rechtskräftig (B03.1-01a); ggf. Neuerlassung (472/3).</p>			
(36)	Schlossberg Ost I	472/3 Tfl., 472/1 Tfl.	(WA)	ja
	<p>P: Sicherung der äußeren und inneren Erschließung des Gesamtgebietes (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehrserschließung, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung), bodenmechanische Begutachtung.</p>			
	<p>Bebauungsplanung: (auch für die angrenzenden Sondernutzungen im Freiland SF-ppa bzw. SF-glf - (Tfl. der Grundstücke 432/2, 472/1, 472/4.): Strukturkonzept des Gesamtbereiches, geordnete Entwicklung in Hinblick auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild unter Berücksichtigung der Lage in unmittelbarem Anschluss an das Landschaftsschutzgebiet und an den Naturpark. Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abstimmung mit der Forstbehörde, - Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Auflagen, - Berücksichtigung naturräumlicher Qualitäten, - Einbeziehung einer landschaftsplanerischen Begleitplanung insbesondere in Hinblick auf die Gestaltung der Freiräume, - Verordnung von Bepflanzungskonzepten, - Fassaden dürfen nicht in bunter oder greller Farbgebung hergestellt werden, - Terrassierungen, Steinschichtungen und Veränderungen des freien Geländes sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig. 			

(37)	Schlossberg Ost II	Teilflächen von 472/1, 432/2, 472/4, 457	(FW)	ja
	P: Sicherung der äußeren und inneren Erschließung des Gesamtgebietes (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehrserschließung, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung), bodenmechanische Begutachtung.			
	Bebauungsplanung: (auch für die angrenzenden Sondernutzungen im Freiland SF-ppa bzw. SF-glf - (Tfl. der Grundstücke 432/2, 472/1, 472/4.): Strukturkonzept des Gesamtbereiches, geordnete Entwicklung in Hinblick auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild unter Berücksichtigung der Lage im bzw. in unmittelbarem Anschluss an das Landschaftsschutzgebiet und den Naturpark. Vorgaben: <ul style="list-style-type: none"> - Abstimmung mit der Forstbehörde, - Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Auflagen, - Berücksichtigung naturräumlicher Qualitäten, - Einbeziehung einer landschaftsplanerischen Begleitplanung insbesondere in Hinblick auf die Gestaltung der Freiräume, - Verordnung von Bepflanzungskonzepten, - Fassaden dürfen nicht in bunter oder greller Farbgebung hergestellt werden, - Terrassierungen, Steinschichtungen und Veränderungen des freien Geländes sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig. 			

KG Ewitsch				
(38)	Skringer	1/23	(WA)	nein
	P: Sicherung der äußeren und inneren Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehrserschließung - Erstellung eines Erschließungskonzeptes, geordnete Oberflächenentwässerung).			
(39)	Köhdorferweg	96/14, 96/15	(WA)	nein
	P: Sicherung der äußeren und inneren Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehrserschließung, geordnete Oberflächenentwässerung unter Berücksichtigung der Fließpfade).			
(49)	Lieb	1/2 Tfl.	(WA)	ja
	P: Sicherung der äußeren und inneren Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehrserschließung, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung), bodenmechanische Begutachtung.			
	Bebauungsplanung: Strukturkonzept des Gesamtbereiches (Berücksichtigung von Zufahrtsrechten zum Wald), geordnete Entwicklung in Hinblick auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild unter Berücksichtigung des Gebietscharakters			

KG Ratsch				
(40)	Rebenhof	130/1 Tfl., 130/3	(EH)	ja
	P: Sicherung der äußeren und inneren Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehrserschließung, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung), Umsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen (Lärm) für Teilflächen.			
	Bebauungsplan rechtskräftig (B09.1-00a); ggf. Änderung/Anpassung.			
(41)	Brusweg Süd	48/1 Tfl., 38/4 Tfl.	(WA)	nein
	P: Sicherung der äußeren und inneren Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehrserschließung, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung), bodenmechanische Begutachtung.			
	Bebauungsplan rechtskräftig (B13.1-01a); ggf. Änderung/Anpassung.			
(42)	Brusweg Nord	38/3, 48/2	(WA)	ja
	P: Sicherung der äußeren und inneren Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehrserschließung, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung), bodenmechanische Begutachtung.			
	Bebauungsplan rechtskräftig (B13.1-01a); ggf. Änderung/Anpassung.			
(43)	Neuhold	106/8, 106/9, 106/10, 106/11, 106/12	(WA)	ja
	P: Sicherung der äußeren und inneren Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehrserschließung, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung), bodenmechanische Begutachtung.			
	Bebauungsplan rechtskräftig (B14.1-00a); ggf. Änderung/Anpassung.			
(44)	Oberer Prugmaierweg Süd	106/7, 101/1 Tfl.	(WA)	ja
	P: Sicherung der äußeren und inneren Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehrserschließung, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung), bodenmechanische Begutachtung.			
	Bebauungsplanung: Strukturkonzept des Gesamtbereiches, geordnete Entwicklung in Hinblick auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild unter Berücksichtigung der Lage im Landschaftsschutzgebiet und im Naturpark.			
(45)	Oberer Prugmaierweg Nord	104/11 Tfl.	(WA)	ja
	P: Sicherung der äußeren und inneren Erschließung des Gesamtgebietes (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehrserschließung, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung), bodenmechanische Begutachtung.			
	Bebauungsplanung: Strukturkonzept des Gesamtbereiches unter Berücksichtigung angrenzender Entwicklungspotentiale, geordnete Entwicklung in Hinblick auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild unter Berücksichtigung der Lage im Landschaftsschutzgebiet und im Naturpark.			

(46)	Felsenbergweg West	671/3 Tfl., 671/4 Tfl.	(EH)	ja
	P: Sicherung der äußeren und inneren Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehrserschließung, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung), bodenmechanische Begutachtung, ggf. Umsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen (Lärm) für Teilflächen.			
	Bebauungsplan rechtskräftig (B14.1-00a); ggf. Änderung/Anpassung.			

KG Wielitsch				
(47)	Graßnitzberg Süd	610/1, 610/2, 608/2 Tfl., 609 Tfl.	(DO)	nein
	P: Sicherung der äußeren und inneren Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehrserschließung, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung).			
(48)	Uhl	240/1 Tfl., 244 Tfl.	(WA)	nein
	P: Sicherung der äußeren Anbindung, ggf. Umsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen (Lärm) für Teilflächen.			

Aufschließungsgebiete können auch in Teilbereichen in Anspruch genommen werden, wenn für die Teilbereiche die Aufschließungserfordernisse erfüllt sind und die Aufschließung der Restflächen gesichert bleibt.

Hinweis: Unter § 11 Bebauungsplanzonierung dieser Verordnung sind alle erforderlichen Bebauungspläne erfasst.

(3) Sanierungsgebiete (§ 29 (4) Stmk. ROG 2010)

Sanierungsgebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, in denen Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher oder hygienischer Mängel sowie zur Vermeidung der Gefährdung der Sicherheit oder gesundheitsschädlicher Folgen erforderlich sind.

Sanierungsgebiete Naturgefahren (SG-NG)

Hochwasserabflussbereiche

Jene Baulandbereiche, die innerhalb der Hochwasseranschlaglinien HQ30/100 liegen, sind als Sanierungsgebiet Naturgefahren (SG-NG) festgelegt.

Hinweise für Bauverfahren:

Innerhalb des 30-jährlichen Hochwasserabflussgebietes (HQ₃₀) ist für die Errichtung von Bauten und Anlagen jedenfalls eine Bewilligung der Wasserrechtsbehörde erforderlich (§ 38 WRG 1959 idgF). Innerhalb des 100-jährlichen Hochwasserabflussgebietes (HQ₁₀₀) ist vor Erteilung einer Baubewilligung eine wasserbautechnische Stellungnahme einzuholen.

Gefahrenzonen

Jene Baulandbereiche, die innerhalb von Roten bzw. Gelben Gefahrenzonen (Wildbach, Lawinen) oder Braunen bzw. Violetten Hinweisbereichen des Gefahrenzonenplans liegen, sind als Sanierungsgebiet Naturgefahren festgelegt (SG-NG). Rote Gefahrenzonen und Blaue Vorbehaltsbereiche sind grundsätzlich von neuen Baugebieten freizuhalten.

Hinweise für Bauverfahren:

Mit der 51. Verordnung des Landeshauptmannes von Steiermark vom 13.06.2017 wurde die Betreuung der Gewässer im Gemeindegebiet von Ehrenhausen an der Weinstraße von der Wildbach- und Lawinenverbauung (WLV) an die Baubezirksleitung (BBL) übertragen. In Bauverfahren ist für Bauten innerhalb der Roten und Gelben Zonen laut dem ehemaligen Gefahrenzonenplan eine wasserbautechnische Stellungnahme (eventuell Abflussuntersuchung nach dem Stand der Technik) einzuholen. Es wird empfohlen, die gewässerbetreuende Dienststelle bereits im Zuge der Planung beratend beizuziehen. Schutzmaßnahmen sind jeweils im Einzelfall vorzuschreiben.

Für Bauführungen in gefährdeten Bereichen bzw. Sanierungsgebieten Naturgefahren siehe auch § 3 dieser Verordnung.

Da Maßnahmen zur Hochwassersanierung nicht alleine in den Wirkungsbereich der Gemeinde fallen, ist ein Sanierungszeitraum von 15 Jahren (bis 2035) festgelegt.

Sanierungsgebiete Immissionen (SG-IM)
Straßenlärm

Für folgende Wohnbaulandbereiche entlang der Landesstraßen wird aufgrund der Lärmbelastung Sanierungsgebiet Immissionen (SG-IM) ersichtlich gemacht (zugrundeliegende Berechnungen und Grenzwerte laut ÖNORM S 5021):

Abschnitt	km/h	Baugebiete (Grenzwerte)	Tiefe
L-672 Retzneistraße			
Trillerstraße - Rosenbergweg	50 km/h	WA / DO (55 dB Tag / 45 dB Nacht)	15 m
		KG (60 dB Tag / 50 dB Nacht)	5 m
Rosenbergweg - Einfahrt Lafarge	50 km/h	KG (60 dB Tag / 50 dB Nacht)	6 m
		GG (65 dB Tag / 55 dB Nacht)	2 m
Ehrenhausen Zentrum Nord - Kreuzung B69	70 km/h	WA / DO (55 dB Tag / 45 dB Nacht)	36 m
	70 km/h	KG (60 dB Tag / 50 dB Nacht)	12 m
L-675 Spielfeldstraße			
Kreuzung B69 - Bahnhof	70 km/h	KG (60 dB Tag / 50 dB Nacht)	7 m
B-69 Südsteirische Grenzstraße			
Murbrücke - Schloßweg (Abzweigung L613)	50 km/h	WA / DO (55 dB Tag / 45 dB Nacht)	95 m
		KG (60 dB Tag / 50 dB Nacht)	32 m
Perlmooserstraße - Sonnenweg	50 km/h	WA / DO (55 dB Tag / 45 dB Nacht)	84 m
		KG (60 dB Tag / 50 dB Nacht)	28 m
		GG (65 dB Tag / 55 dB Nacht)	10 m
Sonnenweg - Gemeindegrenze Gamlitz	70 km/h	WA / DO (55 dB Tag / 45 dB Nacht)	148 m
		GG (65 dB Tag / 55 dB Nacht)	17 m
L-613 Grenzland Weinstraße			
Schloßweg (Abzweigung L613) - Ewitschweg	50 km/h	WA / DO (55 dB Tag / 45 dB Nacht)	15 m
		KG (60 dB Tag / 50 dB Nacht)	5 m
Ewitschweg - Lebweg	70 km/h	WA / DO (55 dB Tag / 45 dB Nacht)	28 m
Lebweg - Südlicher Abschluss Regele	50 km/h	WA / DO (55 dB Tag / 45 dB Nacht)	16 m
		GG (65 dB Tag / 55 dB Nacht)	2 m
Südlicher Abschluss Regele - Tennisplatz	70 km/h	WA / DO (55 dB Tag / 45 dB Nacht)	28 m
Tennisplatz - Schlöglweg	50 km/h	WA / DO (55 dB Tag / 45 dB Nacht)	15 m
Schusterweg - Grundstück .47/2 KG Wielitsch	50 km/h	WA / DO (55 dB Tag / 45 dB Nacht)	22 m

Grundstück .47/2 KG Wielitsch - Abzweigung L660	50 km/h	WA / DO (55 dB Tag / 45 dB Nacht)	22 m
Jagritschweg - Ottenberg 42	70 km/h	WR / EH (50 dB Tag / 40 dB Nacht)	57 m
		WA / DO (55 dB Tag / 45 dB Nacht)	19 m
Ottenberg 2	40 km/h	WR / EH (50 dB Tag / 40 dB Nacht)	20 m
L613 Kreuzungspunkt Felsenbergweg	40 km/h	WR / EH (50 dB Tag / 40 dB Nacht)	17 m
L-660 Platscherstraße			
Tementweg - Kiesnerweg	50 km/h	WA / DO (55 dB Tag / 45 dB Nacht)	12 m

Aufgrund der topographischen Verhältnisse und bereits bestehender Bebauungen kann die Lärmbelastung in Teilbereichen wesentlich geringer sein. Das Setzen von Maßnahmen für einen ausreichenden Lärmschutz ist erforderlich. Die tatsächliche Lärmbelastung ist gegebenenfalls festzustellen. Bei Wohnbauvorhaben in den beeinträchtigten Gebieten ist die Lärmeinwirkung durch geeignete Maßnahmen (verstärkte Schalldämmung, am Lärm orientierte Grundrissgestaltung und Gebäudestellung etc.) zu reduzieren.

Da Maßnahmen zum Lärmschutz an Landesstraßen nicht alleine in den Wirkungsbereich der Gemeinde fallen, ist ein Sanierungszeitraum von 15 Jahren (bis 2035) festgelegt.

Bahnlärm

Für die Baulandbereiche entlang der Südbahnstrecke der ÖBB ist die tatsächliche Lärmbelastung gegebenenfalls festzustellen. Bei Wohnbauvorhaben in den beeinträchtigten Gebieten ist die Lärmeinwirkung durch geeignete Maßnahmen (verstärkte Schalldämmung, am Lärm orientierte Grundrissgestaltung und Gebäudestellung etc.) zu reduzieren.

Da Maßnahmen zum Lärmschutz an Bahnstrecken nicht alleine in den Wirkungsbereich der Gemeinde fallen, ist ein Sanierungszeitraum von 15 Jahren (bis 2035) festgelegt.

Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe

In zahlreichen baulichen Entwicklungsbereichen der Gemeinde liegen als Bauland festgelegte Grundstücke innerhalb näherungsweise berechneter Geruchskreise. In der zeichnerischen Darstellung sind nur die Geruchsschwellenabstände und Belästigungsbereiche von Stallgebäuden ab einer Größe der Geruchszahl $G=20$ ersichtlich gemacht.

Die Geruchsschwellen und Belästigungsbereiche von sämtlichen Stallgebäuden im Bauland und im Nahebereich von Bauland sind dem Anhang bzw. der Plandarstellung der räumlichen Bestandsaufnahme zum Flächenwidmungsplan 1.00 zu entnehmen.

Baulandflächen, die innerhalb des Belästigungsbereiches eines Stallgebäudes liegen und nicht als Aufschließungsgebiet festgelegt sind, sind als Sanierungsgebiet – Immissionen (SG-IM) festgelegt. So lange das Emissionsrecht besteht, ist im Rahmen von Bauverfahren für Wohnbauten in diesen Sanierungsgebieten die tatsächliche Geruchsbelastung auf Grundlage des bewilligten Tierbestandes festzustellen.

Im Belästigungsbereich dürfen, wenn eine unzumutbare Belästigung festgestellt wird, Wohnnutzungen nicht bewilligt werden. Ist die Immissionsbelastung für eine Wohnnutzung unzumutbar, so kann nur für Gebäude und Anlagen, die nicht dem Wohnen dienen, eine Baubewilligung erteilt werden. Die unzumutbare Belästigung ist vom medizinischen Sachverständigen festzustellen. Neu-, Zu- und Umbauten für andere Nutzungen sind zulässig.

Da Maßnahmen zur Beseitigung von Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe nicht in den Wirkungsbereich der Gemeinde fallen, ist ein Sanierungszeitraum von 15 Jahren (bis 2035) festgelegt.

§ 7 Baugebiete und Bebauungsdichten

Die Baulandflächen sind in Baugebiete gemäß den Bestimmungen des § 30 (1) Stmk. ROG 2010 gegliedert (Aufschließungsgebiete/zeitliche Folgenutzungen in Klammern):

Baugebiet	Plankürzel
Allgemeines Wohngebiet	WA / (WA) / [WA]
Kerngebiet	KG / (KG) / [KG]
Gewerbegebiet	GG / (GG) / [GG]
Industriegebiet 1	I1 / (I1) / [I1]
Industriegebiet 2	I2 / (I2) / [I2]
Gebiet für Einkaufszentren 1	E1 / (E1) / [E1]
Gebiet für Einkaufszentren 2	E2 / (E2) / [E2]
Dorfgebiet	DO / (DO) / [DO1]
Kurgebiet	KU / (KU) / [KU]
Erholungsgebiet	EH / (EH) / [EH]
Ferienwohngebiet	FW / (FW) / [FW]

Für jedes Baugebiet ist das Mindest- und Höchstmaß der Bebauungsdichte gemäß § 30 (4) Stmk. ROG 2010 in der zeichnerischen Darstellung festgelegt.

§ 8 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen der Gemeinde, bestehende Parkplätze und geplante Flächen für den ruhenden oder fließenden Verkehr, öffentliche Straßen und Wege, die der Erschließung des Gemeindegebietes dienen, sowie Interessenten- und Güterwege werden im Flächenwidmungsplan auf der Basis der vorhandenen Grundlagen als Verkehrsflächen festgelegt.

Flächen von Landesstraßen sowie Eisenbahnen sind im § 3 dieser Verordnung als Ersichtlichmachung erfasst und gelten, sofern kein Bauland oder eine Sondernutzung im Freiland festgelegt ist, als Verkehrsflächen.

§ 9 Freiland

Für Bauführungen in gefährdeten Bereichen im Freiland und in Sondernutzungen im Freiland siehe auch § 3 dieser Verordnung. Das Freiland gliedert sich in:

(1) Ödland

OEF Ödland im Freiland

(2) Land- und forstwirtschaftliche Flächen

LF Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland

(3) Sondernutzungen im Freiland

Nachstehende Flächen sind als Sondernutzungen im Freiland nach § 33 (3) Stmk. ROG 2010 festgelegt:

SF	Nutzung/Bedeutung	Grundstücke	Lage
----	-------------------	-------------	------

KG Unterlupitscheni / KG Retznei			
bef	Steinbruch Lafarge Ost und West	Lt. Plan	Nordwestlich von Retznei, beiderseits der L-672

KG Retznei			
hwr	Hochwasserrückhaltebecken Retzneibach	462/2 Tfl.	Steinbruch West
ppa	Privatgarten	384/1 Tfl., .80 Tfl.	Retzneibach bei Sportplatz Retznei
lgp	Lagerplatz	462/2 Tfl.	Sportplatz Retznei
spo	Sportanlage Retznei Ballsport / Funsport	462/2 Tfl., 462/5, 462/7, 462/6 Tfl., 380/8	Sportplatz Retznei
spi	Spielplatz	370/1 Tfl.	Sportplatz Retznei
öpa	Öffentliche Parkanlage	370/1 Tfl.	Sportplatz Retznei
spi	Spielplatz	328 Tfl.	Retznei Nord
spo	Freibad Retznei	589	Retznei Süd

KG Ehrenhausen			
wva	Wasserversorgung	222/2	Prossyweg
hwr	Hochwasserrückhaltebecken Gamlitzbach	495 Tfl.	Gemeindegrenze südlich der B-69
ppa + pva	Privatgarten und Photovoltaikanlage	136/2 Tfl., 136/4, 136/8, 136/10, 136/1 Tfl.	Georgigasse/L-672

ppa	Privatgarten	385/3 Tfl., 370/3 Tfl., 368/2	Gamlitzbach / Kickerweg
ppa	Privatgarten	89 Tfl., 88 Tfl., 87/1 Tfl., 87/6 Tfl., 87/5 Tfl.	Erzherzog-Johann-Promenade
spi	Spielplatz	83/12 Tfl.	Bürgerwaldgasse
öpa	Öffentliche Parkanlage (Mausoleum)	.61, 22/5	Schloßberg
ppa	Private Parkanlage (Schloss Ehrenhausen)	.58, 26, 28	Schloßberg
ppa	Private Parkanlage	29	Schloßweg Nord
ppa	Private Parkanlage	39	Schloßweg Süd
ppa	Private Parkanlage / Erholungsfläche (Loisium Resort)	423 Tfl., 419/1 Tfl., 422 Tfl., 472/2 Tfl., 407/1, 406/1, 472/10 Tfl.	Am Schloßberg
ppa	Private Parkanlage / Erholungsfläche (Loisium Resort)	472/1 Tfl., 472/4 Tfl. 432/2 Tfl.	Am Schloßberg Ost / Loisium Erweiterung
glf	Golfsportanlage (Loisium Resort)	472/1 Tfl., 472/4 Tfl.	Am Schloßberg Ost / Loisium Erweiterung
frh	Friedhof / Aufbahrung inkl. Erweiterungs- und Stellplatzflächen	415/1 Tfl., 413/2, 412, .82, .81/2, 411, 410	Platscherstraße
fzp	Freizeitrum Ehrenhausen	391/17, 391/19, 391/2 Tfl., 392/1	Platscherstraße / Theodor-Körner-W.

KG Ewitsch

ara	Abwasserreinigung / Kläranlage Berghausen	230/1 Tfl.	Klapsch-Siedlung
spo	Sportanlage Berghausen Ballsport / Funsport	230/1 Tfl., 263/1 Tfl., 263/5	Klapsch-Siedlung
bsp	Ballsport /Tennis	266/1, 266/5 Tfl.	Berghausen Süd
hap	Hundeabrichteplatz	274/2	Berghausen Ost

KG Wielitsch

wig	Wildgehege / Bärenhof	372 Tfl., 371/1, 373 Tfl., 371/2, 738/1 Tfl., .10/1, 374 Tfl., 732, 755 Tfl., .10/2, 733 Tfl., 715 Tfl.	Wielitsch
-----	-----------------------	---	-----------

KG Ottenberg

cam	Camping	24 Tfl.	Ledinegweg
eva	Energieversorgungsanlage	152 Tfl.	Ledinegweg

KG Ratsch			
ara	Abwasserreinigung / Kläranlage Ratsch	828/2	Ratsch Nord
spi	Spielplatz	828/1 Tfl.	Ratsch Nord
spo	Sportanlage Ratsch Ballsport / Funsport	828/1 Tfl.	Ratsch Nord
erh	Erholungsfläche / Teich	828/1 Tfl.	Ratsch Nord
spo	Ballsport /Tennis	651/1 Tfl., 651/3 Tfl.	L-613 / L-632
spo	Sportanlage Bogensport	.37/2 Tfl., 594 Tfl., 595 Tfl., 596 Tfl., 599 Tfl., 604 Tfl.	Jakopeweg / Gemeindegrenze

Vor einer baurechtlichen Bewilligung innerhalb von als Sondernutzung festgelegten Flächen ist zwingend ein Gutachten eines Sachverständigen einzuholen (§ 33 (7) Z4 iVm § 33 (5) Z1 und § 33 (3) Z1 Stmk. ROG 2010).

§ 10 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik

Mobilisierungsmaßnahmen der Altgemeinden

Bebauungsfristen, die in den Flächenwidmungsplänen der Altgemeinden festgelegt waren, werden im Flächenwidmungsplan 1.00 als Mobilisierungsmaßnahmen neu festgelegt, wenn der Fristenlauf noch nicht begonnen hat (zB aufgrund der noch nicht erfolgten Erstellung eines Bebauungsplanes). Siehe auch Auflistung in den Erläuterungen und Anhang „Baulandmobilisierung“.

Privatwirtschaftliche Vereinbarungen (Eigenbedarf oder Veräußerungsinteresse sowie Optionsverträge), die anlässlich von Flächenwidmungsplanrevisionen der Altgemeinden oder zwischenzeitlichen Änderungen abgeschlossen wurden, werden im Flächenwidmungsplan 1.00 als Mobilisierungsmaßnahmen fortgeführt, sofern die ggst. Grundflächen nicht bereits bebaut sind oder als Freiland festgelegt werden.

(1) Privatwirtschaftliche Maßnahmen (§ 35 Stmk. ROG 2010)

Zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele wird die Gemeinde für neu festgelegte, bislang unbebaute Baulandflächen privatwirtschaftliche Maßnahmen treffen. Können für entsprechende Flächen keine privatwirtschaftlichen Vereinbarungen mit den Grundeigentümern abgeschlossen werden, erfolgt keine Baulandfestlegung im Flächenwidmungsplan 1.00. Laufende Vereinbarungen, die von den Altgemeinden abgeschlossen wurden, werden fortgeführt.

Die Grundstücke, für die Maßnahmen gemäß § 35 Stmk. ROG 2010 getroffen wurden, sind dem Anhang „Baulandmobilisierung“ zu entnehmen.

(2) Bebauungsfrist (§ 36 Stmk. ROG 2010)

Für folgende Grundstücke werden im Sinne des § 36 (1) Stmk. ROG 2010 Bebauungsfristen mit der Rechtsnachfolge Investitionsabgabe festgelegt. (Nummerierung gemäß der Beilage „Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik“ im Anhang):

Nr.*	Grundstücke (teilweise Tfl.)	Festlegung	Fläche	Rechtsfolge nach Fristablauf
KG Retznei				
01	501	WA	6.090 m ²	Investitionsabgabe
03	649, 650, 651	[I1]	48.279 m ²	Investitionsabgabe
56b	462/2	WA	6.518 m ²	Investitionsabgabe
KG Ehrenhausen				
05	233/1	WA	3.801 m ²	Investitionsabgabe
06	232/3, 233/3	WA	3.017 m ²	Investitionsabgabe
07a	231/2, 232/6	WA	4.510 m ²	Investitionsabgabe

08	422	EH	9.710 m ²	Investitionsabgabe
09a	472/3	EH	6.086 m ²	Investitionsabgabe
09b	472/3, 472/1	WA	10.860 m ²	Investitionsabgabe
10	472/1, 432/2, 472/4, 457	FW	31.635 m ²	Investitionsabgabe
11a	415/1	KG	12.645 m ²	Investitionsabgabe
11b	415/1	WA	15.402 m ²	Investitionsabgabe
16	311/1, 311/2, 312	GG	4.837 m ²	Investitionsabgabe
17	351, 354, 355, 352	GG	14.820 m ²	Investitionsabgabe
18	385/1	GG	11.744 m ²	Investitionsabgabe
19a	370/2, 370/13	WA	1.810 m ²	Investitionsabgabe
19b	370/4 Tfl., 365/10 Tfl.	WA	3.480 m ²	Investitionsabgabe
21	302/1	WA	679 m ²	Investitionsabgabe
22	302/2	WA	701 m ²	Investitionsabgabe
23	301/5	WA	745 m ²	Investitionsabgabe
KG Wielitsch				
30	385/5, 385/6, 385/11	DO	3.030 m ²	Investitionsabgabe

*Die Nummern finden sich im Anhang „Baulandmobilisierung“

Für vollwertiges Bauland und Sanierungsgebiete beginnt der Fristenlauf mit Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes 1.00 und endet nach 10 Jahren.

Für Aufschließungsgebiete beginnt der Fristenlauf ab dem Zeitpunkt der Erfüllung der öffentlichen Aufschließungserfordernisse bzw. mit Rechtskraft eines allfällig erforderlichen Bebauungsplanes und endet nach 10 Jahren.

(3) Vorbehaltsflächen (§ 37 Stmk. ROG 2010)

Für folgende Grundflächen werden Vorbehaltsflächen festgelegt:

Nr.	Gst.	Kateg.	Fläche	Zweck
KG Ehrenhausen				
A	84, 85/2	WA	3.893 m ²	Geförderter Wohnbau (FWB)
B	409, 472/10, 472/4	VF	1.875 m ²	Parkplatz (VERK)

§ 11 Bebauungsplanzonierung

Nachstehende Bebauungspläne sind zu erstellen bzw. fortzuführen. Hinsichtlich besonderer Zielsetzungen und zu erfüllender Anforderungen siehe § 6 (2) dieser Verordnung.

(1) Bebauungsplanung für Aufschließungsgebiete

Nr.	ASG	Fest- legung	vorläufige Bezeichnung	Grundstücke
KG Retznei				
B101	(1)	(WA)	Almwirtstraße	462/9, 462/10, 462/2 Tfl.
B102	(2)	(WA)	Badstraße	501, 511
KG Ehrenhausen				
B111	(11)	(WA)	Weinleitenstraße- Volkmayergasse	243/4 Tfl., 244/3, 245/3, 243/3, 146/2 (neu), .90, 244/1, 244/4
B114	(14)	(WA) / [[WA]]	Volkmayergasse	266/1 Tfl., 267 Tfl., 274 Tfl..
B115	(15)	(WA)	Eberhardtweg Süd	231/2 Tfl., 232/6, .117, 233/1 Tfl., 233/3 Tfl., 232/3 Tfl.
B116	(16)	(WA)	Ehrenhausen Zentrum	97/4 Tfl., 98/1, 96/1, 96/2
B117	(17)	(WA)	Schlossweg- Kleinhangsgasse	40/1, 41/1 Tfl., 42 Tfl.
B121	(21)	(WA)	Attemsweg Ost	370/4 Tfl., 365/10 Tfl.
B123	(23)	(WA)	Im Kranerfeld Süd	309/1 Tfl., 309/4 Tfl., 306/1 Tfl., 306/2 Tfl., 309/5 Tfl., 298/2 Tfl.
B124	(24)	(GG)	Lagerhaus- Agrarunion	385/1 Tfl.
B125	(25)	(GG)	Gewerbegebiet B69	351 Tfl., 354 Tfl., 355, 311/1 Tfl., 311/2, 312 Tfl., 309/2, 352 Tfl.
B126	(26)	(KG)	Kerngebiet L613	415/1 Tfl.
B127	(27)	(WA)	Allgemeines Wohngebiet L613	415/1 Tfl.
B128	(28)	[[WA]]	Freizeitzentrum	391/17, 391/19, 391/2 Tfl., 392/1
B130	(30)	(WA)	Theodor Körner Weg Nord	343/3 Tfl., 343/4, 344/1 Tfl., 344/2 Tfl., 344/3 Tfl.
B131	(31)	(EH)	Platscherstraße I	397 Tfl., 393, 481 Tfl., 395/2 Tfl.
B132	(32)	[[EH]]	Platscherstraße II	397 Tfl., 395/1 Tfl., 481 Tfl., 342/4 Tfl.
B133	(33)	(FW)	Theodor Körner Weg Süd	Tfl. von 344/1, 344/2, 344/3, 343/3, 481 und 395/2

B134	(34)	(EH)	Schloss	.60, 423 Tfl., 422 Tfl.
B136	(36)	(WA) / SF-ppa / SF-glf	Schlossberg Ost I	472/3 Tfl., 472/1 Tfl.
B137	(37)	(FW) / SF-ppa / SF-glf	Schlossberg Ost II	Teilflächen von 472/1, 432/2, 472/4, 457
KG Ewitsch				
B149	(49)	(WA)	Lieb	1/2 Tfl.
KG Ratsch				
B144	(44)	(WA)	Oberer Prugmaierweg Süd	106/7, 101/1 Tfl.
B145	(45)	(WA)	Oberer Prugmaierweg Nord	104/11 Tfl.

(2) Bebauungsplanung für sonstige Baugebiete

Für nachstehende Baugebiete sind Bebauungspläne insbesondere aufgrund der Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes bzw. iS der REPRO-Bestimmungen zu Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben im Außeralpiner Hügelland zu erstellen bzw. fortzuführen. Besondere Zielsetzungen:

- Geordnete Entwicklung in Hinblick auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
- Projekte sind in das Gelände und in die bestehende gewerblich-touristische Struktur bestmöglich einzubinden.

Nr.		Festlegung	vorläufige Bezeichnung	Grundstücke
KG Ewitsch				
B201	-	DO	Helleishof	121 Tfl.
KG Wielitsch				
B203	-	DO	Schusterweg	486/2, 486/3
B204	-	DO	Firmenich Mitte	385/5, 385/6, 385/11
KG Ottenberg				
B206	-	DO	Schwarzl	333/2 Tfl., 332 Tfl., 346, .27/2, .39, 343 Tfl., 342/1 Tfl.
KG Ratsch				
B207	-	EH	Kögl	.45, .46, 723/1 Tfl., 727 Tfl.

(3) Voraussetzungen für die Änderung der Bebauungsplanzonierung

Bestehende Bebauungspläne sind im Anlassfall zu ändern bzw. fortzuführen. Es können auch Teilbepauungspläne erstellt werden.

Im Anlassfall werden bei Adaptierungen bzw. Änderungen rechtskräftige Bebauungsrichtlinien als Bebauungspläne fortgeführt.

(4) Aufhebung von Bebauungsplänen und Bebauungsrichtlinien

Aufhebung von Bebauungsplänen (Begründung in den Erläuterungen):

- BPL „Badsiedlung“ idgF (1991), KG Retznei
- BPL „Eggenhofer“ idgF (1998), KG Ehrenhausen
- BPL „Rottenmann-Suppan-Weinkellerei“ idgF (1995), KG Ehrenhausen
- BPL „Skringer“ idgF (2000), KG Ewitsch
- BPL „Schlauer“ idgF (1997), KG Ratsch
- BPL „Ladlerweg I“ idgF (2014), KG Ehrenhausen
- BPL „Vollmann“ idgF (2000), KG Ratsch

§ 12 Inkrafttreten und Außerkrafttreten

- (1) Der Flächenwidmungsplan 1.00 der Marktgemeinde Ehrenhausen an der Weinstraße tritt nach Genehmigung durch die Landesregierung mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.
- (2) Zugleich werden die Flächenwidmungspläne der ehemaligen Gemeinden Retznei, Ehrenhausen, Berghausen und Ratsch an der Weinstraße mitsamt den Anpassungen, Änderungen und Ergänzungen außer Kraft gesetzt.

Davon ausgenommen sind zwischenzeitliche Änderungen des Flächenwidmungsplanes, die vom Gemeinderat im Zeitraum zwischen dem Beschluss des Flächenwidmungsplanes 1.00 und dessen Rechtskraft beschlossen bzw. zur Auflage beschlossen wurden.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister

{Martin Wratschko}

Erläuterungs- bericht

Erläuterungsbericht

(1) Grundlagen für die Neuerstellung

Gesetzliche Grundlagen

- Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 (LGBL. 49/2010) idF LGBL. 117/2017 (in Kraft getreten am 01.01.2018).
- Bebauungsdichteverordnung 1993 (LGBL. 38/1993) idF LGBL. 58/2011 (in Kraft getreten am 09.07.2011).
- Planzeichenverordnung 2016 (LGBL. 80/2016), Stammfassung (in Kraft getreten am 01.10.2016).

Überörtliche Raumplanung

- Landesentwicklungsprogramm Steiermark (LGBL. 75/2009) idF LGBL. 37/2012 (in Kraft getreten am 01.05.2012).
- Regionales Entwicklungsprogramm (REPRO) für die Planungsregion Südweststeiermark (LGBL. 88/2016), Stammfassung (in Kraft getreten am 16.07.2016).

Örtliche Raumplanung

- Örtliches Entwicklungskonzept 1.00 der Marktgemeinde Ehrenhausen an der Weinstraße, vom Gemeinderat am 08.06.2020 beschlossen.

Fachplanungen

- Gemeindeabwasserpläne der Altgemeinden.
- Letztgültige Gefahrenzonenpläne der Altgemeinden Ehrenhausen, Berghausen und Ratsch a.d.W. (aufgehoben; Berücksichtigung als Fachgutachten).
- Hochwasserstudien mit Hochwasseranschlaglinien HQ30 und HQ100:
 - ABU Mur Spielfeld-Weitendorf 2007 (Pittino ZT GmbH)
 - ABU III 2010 Gamlitzb.Ratscherb.Ewitschb. (IB Riocom)
 - ABU Retzneibach HWS 2014 (Planconsort ZT GmbH)
 - ABU I 2006 Sulm (Hydroconsult GmbH)

Wasserwirtschaftliche Planungsinteressen bzgl. Niederschlagswässer

Generell ist es erforderlich, dass möglichst viel unbelastetes Niederschlagswasser an Ort und Stelle zurückgehalten und zur Versickerung gebracht wird (Grundwasseranreicherung) und nur bei Überlastung von diesbezüglichen Anlagen Oberflächenwässer einem Vorfluter zugeleitet wird. Eine Versickerung soll nur bei entsprechender Sickerfähigkeit des Bodens und unter Einsatz eines vertretbaren technischen Aufwandes vorgeschrieben werden. Belastete Meteorwässer müssen - sofern nicht eine Einleitung in die Kanalisation gefordert ist - vor Versickerung bzw. Einleitung in einen Vorfluter dem Stand der Technik bzw. den Qualitätszielverordnungen entsprechend gereinigt werden.

Folgende wasserwirtschaftlichen Interessen der Abteilung 14 des Amtes der Stmk. Landesregierung zur Thematik „Niederschlagswässer“ sind zu beachten:

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

Damit eine geordnete Versickerung/Ableitung der Niederschlagswässer gewährleistet ist sowie um nachteilige Auswirkungen des Oberflächenwasserabflusses infolge der Bebauung/Versiegelung auf die Unterliegerbereiche hinten zu halten, wird die Erstellung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes unter Berücksichtigung der Geländeverhältnisse bzw. der Boden- und Grundwasserverhältnisse (Grundwasserstand und Sickerfähigkeit des Bodens!) vorgeschlagen. Die örtliche Abgrenzung hat nach hydrologischen und wasserwirtschaftlichen Kriterien zu erfolgen. Generell ist jedoch erforderlich, dass möglichst viel unbelastetes Niederschlagswasser an Ort und Stelle zurückgehalten und zur Versickerung gebracht wird (Grundwasseranreicherung) und nur bei Überlastung von diesbezüglichen Anlagen (Flächen-, Mulden-, Becken-, Schacht-, Rigolen-, Rohr-, Retentionsraumversickerung, Filtermulden, Regenrückhaltebecken, Retentions-/Filterbecken) Oberflächenwässer einem Vorfluter zugeleitet wird. Eine Versickerung soll nur bei entsprechender Sickerfähigkeit des Bodens und unter Einsatz eines vertretbaren technischen Aufwandes vorgeschrieben werden.

Belastete Meteorwässer müssen - sofern nicht eine Einleitung in die Kanalisation gefordert ist - vor Versickerung bzw. Einleitung in einen Vorfluter dem Stand der Technik bzw. den Qualitätszielverordnungen entsprechend gereinigt werden.

Informationen zu dieser Thematik können dem Leitfaden für Oberflächenentwässerung 2.1 – August 2017, herausgegeben von der Abteilung 14 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung entnommen werden:

<http://www.wasserwirtschaft.steiermark.at/cms/beitrag/11625883/4570309/>

In diesem (überarbeiteten) Leitfaden werden rechtliche, wasserwirtschaftliche und technische Fragestellungen, die bei der Oberflächenentwässerung von Bauland auftreten, ausführlich erläutert.

Im GIS-Steiermark sind unter "Naturgefahren" flächendeckend Fließpfade auf Basis eines 1m x 1m Geländemodells dargestellt. Diese Fließpfade resultieren aus einer Geländeanalyse der Haupteinzugsgebiete, ohne Berücksichtigung von Regenereignissen, Bodeneigenschaften sowie kleinräumigen Strukturen (z.B. Mauersockeln, Durchlässe) sowie einer Kanalisation. Die Fließpfade dienen als erster Hinweis für eine Gefährdung durch Hangwasserabflüsse.

Grundlagen und Erläuterungen zur Anwendung:

http://www.wasserwirtschaft.steiermark.at/cms/dokumente/11781344_95634057/ea79082e/Flie%C3%9Fpfade_Anwendung_Hinweise.pdf

Hinsichtlich hydraulische Bemessung, Bau und Betrieb von Regenwasser-Sickeranlagen wird auf die ÖNORM B 2506-1, Ausgabe 2013-08-01, auf die ÖNORM B 2506-2, Ausgabe 2012-11-15, auf das ÖWAV Regelblatt 35, Ausgabe 2003, auf das ÖWAV Regelblatt 45, Ausgabe 2015 sowie auf das DWA Regelblatt A 138, Ausgabe April 2005 - jeweils in den derzeit gültigen Fassungen - verwiesen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Erstellung eines gesamthaften wasserwirtschaftlichen Entwicklungsplanes gemäß ÖWAV-Leitfaden „Kommunaler Wasserentwicklungsplan“ die Möglichkeit besteht, sich mit der Problematik der Regenwasserbewirtschaftung zu beschäftigen. So besteht unter anderem die Möglichkeit im kommunalen Wasserentwicklungsplan Bereiche auszuweisen, für die z. B. in Flächenwidmungs- und Bauverfahren die Regenwasserableitung besonders zu beachten ist. Im Rahmen eines kommunalen Wasserentwicklungsplanes können die Gemeinden ihre Wasserwirtschaft (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Hochwasserschutz und Niederschlagswasserproblematik) ganzheitlich analysieren, um sich mittel- bis langfristige Entwicklungsziele zu setzen. Mit einem kommunalen Wasserentwicklungsplan verfügen sie über eine fundierte Planungs- und Entscheidungsgrundlage für zukünftige Vorhaben. Für weitere Informationen kann mit der Abteilung 14 Kontakt aufgenommen werden.

(2) Planungsablauf

„Neue“ Marktgemeinde Ehrenhausen an der Weinstraße

VF	Grundstücke (zT Teilflächen)	Festlegung alt	Festlegung neu	Rechtskraft
0.01	.50, 389/1 KG Ottenberg; .2, 132 KG Ratsch	Freiland	EH 0,2-0,4	28.10.2015
	130/1, 130/3, 132 KG Ratsch; 389/1 KG Ottenberg	Freiland	(EH) 0,2-0,4	
0.02	Zonierung Retznei / Ratsch / Berghausen			29.09.2015
0.03	555, 529/1 KG Retznei	DO 0,2-0,35 WA 0,2-0,4	DO 0,2-0,4	16.02.2016
	627 KG Retznei	VF	DO 0,2-0,4	
0.04	415/1 KG Ehrenhausen	SF ppa (FW) 0,2-0,4	VF SF ppa (KG) 0,5-0,8 (WA) 0,2-0,6	10.02.2017
0.05	671/3, 671/3, 671/4 KG Ratsch	WA 0,2-0,6 Freiland	(EH) 0,2-0,5 Freiland	05.07.2017
	675/2, 676 KG Ratsch	WA 0,2-0,6	EH 0,2-0,6	
0.06	84, 85/2, 85/3, 88, 89 KG Ehrenhausen	Tlw. SF-ppa, WA, LF,	Tlw. VF, KG, (FWB), BZP	19.11.2019

Ehemalige Marktgemeinde Ehrenhausen

VF	Grundstücke (zT Teilflächen)	Festlegung alt	Festlegung neu	Rechtskraft
4.01	305/6, 305/7 KG Ehrenhausen	Freiland	(WR) 0,2-0,4	23.07.2007
4.02	472/2, 472/3 KG Ehrenhausen	(EH) 0,2-0,5	(EH) 0,2-0,5 Anpassung Naturstand	04.09.2008
4.03	391/17, 391/19, 392/1, 391/2 KG Ehrenhausen	SF-Spo-Fub SF-Spo-Fb SF-Spo-Tb	SF FZZ [[WA]] 0,2-0,6	19.05.2009
	391/2, 392/2 KG Ehrenhausen	WA 0,2-0,35	(WA) 0,2-0,6	
	342/4, 343/4, 344/1, 344/2, 344/3, 343/3, 481, 395/1, 395/2, 393, 397 KG Ehrenhausen	(FW) Freiland [[FW]]	(WA) 0,2-0,4 (FW) 0,2-0,4 (EH) 0,2-0,4 Wald [(EH)] 0,2-0,4	
	409, 472/10, 472/4 KG Ehrenhausen	VF Parkplatz	(VERK)	
4.04	62/1KG Ehrenhausen	Freiland	VF	11.06.2010

4.05	77/2 KG Ehrenhausen	KG 0,5-1,5	VF	23.02.2011
4.06	170/7, 175/3, 171/1, 171/2, 171/3, 180/2, 180/3, 180/5, 180/6, 180/7 KG Ehrenhausen	Freiland	(WA) 0,2-0,4 WA 0,2-0,4 (DO) 0,2-0,4 DO 0,2-0,4	12.11.2011
4.07	472/2, 472/3, 472/8 KG Ehrenhausen	(EH) 0,2-0,5	E 0,2-0,5 VF	18.04.2012
4.08	472/2, 472/8, 472/9 KG Ehrenhausen	EH 0,2-0,5 (EH) 0,2-0,5	WA 0,2-0,5 SF ppa	02.11.2012
4.09	308, 309/1, 309/6, 309/7 KG Ehrenhausen	Freiland VF	DO 0,2-0,4 VF	27.07.2013
	300/2, 300/3, 300/5, 300/6, 301/1, 300/4 KG Ehrenhausen	Freiland	(WR) 0,2-0,4 VF	
	518, 472/1, 472/4, 472/10 KG Ehrenhausen	Freiland VF	VF SF ppa Freiland	
4.10	301/5, 301/6, 302/1, 302/2, 302/3, 302/4 302/5, 305/6 KG Ehrenhausen	(WR) 0,2-0,35 (WR) 0,2-0,4	WR 0,2-0,35 WR 0,2-0,4 VF	27.07.2013
	370/1, 370/3, 370/5, 370/8 KG Ehrenhausen	(WR) 0,2-0,4 (WA) 0,2-0,4	WR 0,2-0,4 WA 0,2-0,4	
4.11	391/22, 391/23, 392/2 KG Ehrenhausen	VF (WA) 0,2-0,6	VF WA 0,2-0,6	15.08.2014

Ehemalige Gemeinde Berghausen

VF	Grundstücke (zT Teilflächen)	Festlegung alt	Festlegung neu	Rechtskraft
4.01	220/4, 263/21 KG Ewitsch	Freiland	WR 0,2-0,4 VF	02.07.2008
4.02	218/3 bis 218/19 KG Ewitsch	(WA) 0,2-0,4	WA 0,2-0,4 VF	02.07.2008
4.03	96/9, 96/14, 96/15 KG Ewitsch	Freiland (WA) 0,2-0,4	(WA) 0,2-0,4 WA 0,2-0,4	04.07.2009
	66/1 KG Ewitsch	Freiland Wald	Wald [WA 0,2-0,4]	
4.04	825, 826, 828 KG Wielitsch	Freiland	VF	05.01.2010
	96/1 KG Ewitsch	Freiland	VF	
4.05	614 KG Wielitsch	DO 0,2-0,4	Freiland	05.06.2010
	237/2, 230/1, 263/1 KG Ewitsch	WA 0,2-0,4 Wald	SF Kla, Wih, Asz Wald [SF Kla, Wih, Asz]	

4.06	241/3, 241/6 KG Ewitsch	Freiland	WR 0,2-0,4	22.10.2011
4.07	28/5, 28/6 KG Ewitsch	Freiland	DO 0,2-0,4 VF	02.03.2012
4.08	241/2, 241/5, 238 KG Ewitsch	(WR) 0,2-0,4	WR 0,2-0,4	03.04.2013
4.09	574, 415 KG Wielitsch	Freiland	EH 0,2-0,5	12.10.2013
	560, 561, 563, 564, 579, 580/1 KG Wielitsch	Freiland	VF	
	414, 567, 579, 564, 563 KG Wielitsch	VF	Freiland	
4.10	28/1, 28/2, 28/4 KG Ewitsch	Freiland	DO 0,2-0,4	10.10.2014

Ehemalige Gemeinde Ratsch an der Weinstraße

VF	Grundstücke (zT Teilflächen)	Festlegung alt	Festlegung neu	Rechtskraft
4.01	676, 675/2, 671/3, 671/4 KG Ratsch	Freiland	WA 0,2-0,6	01.03.2010
4.02	783, 773/2, 777/2, 784, .55/2 KG Ratsch	EH 0,2-0,4 Freiland	EH 0,2-0,8	14.07.2009
4.03	828/1, 829/1, 829/2, .73 KG Ratsch	Freiland	SF spo SF erh WA 0,2-0,4 VF (KIG)	02.03.2010
4.04	57/2, 57/3, 57/4, 57/5, 57/6, 57/7, 57/8, 57/9 KG Ratsch		Änderung Zonierung	10.09.2010
4.05	57/1, 57/2, 57/3, 57/4, 57/5, 57/6, 57/7, 57/8, 57/9, 57/10 KG Ratsch	(WA) 0,2-0,4	WA 0,2-0,4 VF	18.02.2011
4.06	87/17, 43, 38/1, 45, 38/3, 106/6 KG Ratsch	Freiland	(WA) 0,2-0,4	15.06.2012
	57/2 KG Ratsch	WA 0,2-0,4	WA 0,2-0,4 mit (FWB)	
4.07	152 KG Ottenberg	Freiland	SF eva	23.07.2011
4.08	1021, 38/5, 38/6 KG Ratsch	Freiland	VF	08.04.2015
	106/10, 106/9, 106/8, 106/7, 106/11, 106/12 KG Ratsch	Freiland	(WA) 0,2-0,4	
4.09	106/6, 87/17, 43, 38/1, 45, 47 KG Ratsch	(WA) 0,2-0,4	WA 0,2-0,4	10.10.2014 GR

Ehemalige Gemeinde Retznei

VF	Grundstücke (zT Teilflächen)	Festlegung alt	Festlegung neu	Rechtskraft
4.01	499 KG Retznei		Änderung Zonierung	02.08.2011

(3) Fachliche Erläuterungen

Die aus den Altgemeinden stammende Siedlungsstruktur innerhalb der neuen Gemeinde wurde größtenteils beibehalten. Das Teilregionale Zentrum Ehrenhausen wurde im Örtlichen Entwicklungskonzept bzw. -plan 1.00 räumlich konkretisiert. Es umfasst die im ÖEK festgelegten und durch Entwicklungsgrenzen definierten Teilräume A „Ehrenhausen“ und E „Ewitsch“.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept 1.00 wurden darüber hinaus die Teilräume C „Retznei“ und Q „Ratsch“ als Örtliche Siedlungsschwerpunkte festgelegt.

Die Festlegungen wurden in erster Linie nach entwicklungs- und siedlungspolitischen Grundsätzen (siehe ÖEK 1.00) durchgeführt. In zweiter Linie wurden Baulandfestlegungen dann vorgenommen, wenn ein entsprechendes Interesse gegeben ist und eine Erweiterung von bestehendem Bauland unter Ausnutzung bestehender Infrastruktur möglich ist. Bei der Neuerstellung des Flächenwidmungsplanes wurde auch der Ermessensspielraum auf Grundlage des Stmk. Gemeindestrukturreformgesetzes 2014 ausgenutzt (Planungsermessen bei der Ersterstellung).

Folgende Kriterien wurden zur Beurteilung der Planungsinteressen herangezogen:

- Naturräumliche, siedlungsstrukturelle, verkehrsstrukturelle und klimatische Situation etc.,
- Einschränkungen wie Lärm, natürliche Gefahren, technische Erschließung, Bodenbeschaffenheiten, Geländesituation etc.,
- Sinnhaftigkeit bzw. Nachhaltigkeit einer allfälligen Baulandfestlegung in Gesamtbetrachtung des Gemeindegebietes.

Zu § 3 Ersichtlichmachungen (§ 26 (7) Stmk. ROG 2010)

Planungsgrundlagen und Stellungnahmen, die zu Ersichtlichmachungen oder Änderungen von Ersichtlichmachungen (rechtswirksame überörtliche Planungen und Festlegungen für besondere Nutzungen oder Nutzungsbeschränkungen gemäß § 26 (7) Stmk. ROG 2010) führten, sind:

- Inhalte des Regionalen Entwicklungsprogrammes für die Region Südweststeiermark (REPRO 2016),
- Verkehrsflächen des Landes (Straßen) nach Angabe der Abteilung 16 des Amtes der Stmk. Landesregierung, des Raumordnungskatasters des Landes Steiermark (ROKAT) und des GIS Stmk.,
- Eisenbahnanlagen der Steiermärkischen Landesbahnen nach dem GIS Stmk.,
- Stromleitungen nach Erhebungen bei der Energienetze Steiermark GmbH und der Austrian Power Grid AG (ehemals Verbund),
- Wasserschon- und Wasserschutzgebiete nach dem Wasserbuch und GIS Stmk.,
- Bergbaugebiete nach Angabe der BH Leibnitz sowie durch Übernahme aus den Flächenwidmungsplänen der Altgemeinden (keine neue Bekanntgabe im Zuge der Neuerstellung),
- Waldflächen nach dem GIS Stmk.,
- Naturräumliche Schutzgebiete nach Angabe der Abt. 13 des Amtes der Stmk. Landesregierung bzw. des GIS Stmk.,
- Denkmalgeschützte Objekte und Bodenfundstätten nach Angabe des Bundesdenkmalamtes bzw. durch Übernahme aus dem FWP (zB röm. Villa Retznei),
- Altlastenverdachtsflächen nach Bekanntgabe der Abt. 15 des Amtes der Stmk. Landesregierung,
- Gefahrenzonen gemäß den letztgültigen (mittlerweile aufgehobenen) Gefahrenzonenplänen des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung (WLV), Gebietsbauleitung Steiermark West,
- Hochwasserabflussgebiete HQ30/100 und Gewässer nach Angabe der Abteilung 14 des Amtes der Stmk. Landesregierung (GIS Stmk.),
- Gewässer und Gerinne nach dem GIS Stmk. (Bezeichnung auf Grundlage der von der Abteilung 17 des Amtes der Stmk. Landesregierung bekannt gegebenen GIS-Daten),
- Erdrutschflächen und Meliorationsgebiete nach Angabe der Abteilung 14 des Amtes der Stmk. Landesregierung (GIS Stmk.) sowie durch Übernahme aus den Flächenwidmungsplänen der Altgemeinden.

Zu § 5 Zeitlich folgende Nutzungen (§ 26 (2) Stmk. ROG 2010)

Steinbruch Lafarge

In Fortführung der Festlegungen des FWP 4.00 der Altgemeinde Retznei werden für den Steinbruch der Fa. Lafarge und die geplante Erweiterungsfläche (teilweise mehrere) zeitlich folgende Nutzungen festgelegt:

- Zentraler Steinbruch-Betriebsbereich (Hauptstock und Rosenberg): Sondernutzung im Freiland – Bodenentnahmefläche auf Dauer des Abbaubestandes (im Rahmen der bergrechtlichen/montanbehördlichen Genehmigungen für den bestimmungsgemäßen Verwendungszweck „Gewinnung von Kalkstein und Mergel“) bzw. bis zum Zeitpunkt eines montanbehördlichen Abschlussbetriebsplanes. Darauffolgend ggf. Zwischennutzung als Aufschüttungsgebiet (allenfalls durch Konkretisierung des Flächenwidmungsplanes) und schließlich Sondernutzung im Freiland – Erholung (zB auch Erholungswald).
- Geplante Steinbrucherweiterungen „Rosenberg-Nordwest“ und „Rosenberg-Südost“: Sondernutzung im Freiland – Bodenentnahmefläche als Folgenutzung auf das land- und forstwirtschaftliche Freiland ab dem Zeitpunkt der rechtswirksamen Erteilung einer berg-/montanbehördlichen Genehmigung. Darauffolgend ggf. Zwischennutzung als Aufschüttungsgebiet (allenfalls durch Konkretisierung des Flächenwidmungsplanes) und schließlich Sondernutzung im Freiland – Erholung (zB auch Erholungswald).

Waldflächen

Teilweise werden für unbebaute Bauland- und Sondernutzungsflächen, für die gemäß GIS Stmk. Wald ersichtlich gemacht ist, zeitliche Folgenutzungen festgelegt. Die zeitlich folgende Nutzung tritt erst mit der Entlassung aus dem Forstzwang ein. Daher ist vor der Nutzung dieser Flächen als Bauland oder für Sondernutzungen entweder eine Rodungsbewilligung oder eine Nichtwaldfeststellung durch die dafür zuständige Forstbehörde zu erwirken. Erst nach tatsächlicher Rodung wird die Nutzungsänderung im Kataster in Abstimmung mit der Forstbehörde durchgeführt.

Zu § 6 Bauland (§ 28 Stmk. ROG 2010)

Grundlage für die Baulandfestlegung bezüglich der Abwasserbeseitigung sind u.a. die Gemeindeabwasserpläne der Altgemeinden. Das Bauland ist abwassertechnisch erschlossen.

Vollwertiges Bauland (§ 29 (2) Stmk. ROG 2010)

Im Gemeindegebiet sind alle Baulandbereiche mit Ausnahme der angeführten Aufschließungsgebiete und Sanierungsgebiete als vollwertiges Bauland festgelegt.

Aufschließungsgebiete (§ 29 (3) Stmk. ROG 2010)

Mangelhaft erschlossene Gebiete sowie weitgehend unverbaute Flächen und Flächen, für die ein Bebauungsplan zu erstellen ist, sind als Aufschließungsgebiete festgelegt. Dies gilt auch für Flächen, für die sonstige Hindernisse für die Bebaubarkeit bestehen. Ihre Inanspruchnahme und Erschließung ist bei Vorliegen eines öffentlichen siedlungspolitischen und/oder wirtschaftspolitischen Interesses zulässig. Dieses öffentliche Interesse besteht u.a. hinsichtlich folgender Umstände:

- Zeitpunkt und Reihenfolge der Verwendung,
- geordnete und wirtschaftlich angemessene Erschließung und Entwicklung des Baulandes, der Wegenetze und der technischen Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Energieversorgung etc.),
- die qualitätvolle räumliche Organisation (Aufschließung, Baukörperdisposition, Freiraumplanung etc.),
- qualitätvolle Gestaltung der Neubebauung.

Für Kerngebiete, Dorfgebiete und Allgemeine Wohngebiete ist das siedlungspolitische Interesse der Gemeinde festzustellen. Für Gewerbe- und Industriegebiete ist das siedlungs- und wirtschaftspolitische Interesse der Gemeinde (z.B. Sicherstellung von Betriebsansiedelungen) festzustellen. Die Wahrung dieser öffentlichen Interessen ist ggf. durch einen Bebauungsplan sicherzustellen.

Die Aufschließungsgebiete können auch in Teilbereichen in Anspruch genommen werden, wenn für diese Teilbereiche die Aufschließungserfordernisse erfüllt sind und die Aufschließung der Restfläche gesichert bleibt.

Aufschließungserfordernisse

Es wird zwischen Aufschließungserfordernissen, die von Privaten (Grundeigentümern) zu erfüllen sind und Aufschließungserfordernissen, die von der Gemeinde zu erfüllen sind, unterschieden. Die Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes wird in der letzten Spalte angeführt. Ggf. sind bereits rechtskräftige Bebauungspläne fortzuführen oder allenfalls neu zu erlassen bzw. sind rechtskräftige Bebauungsrichtlinien als Bebauungspläne fortzuführen.

- Zum Aufschließungserfordernis „Sicherung der äußeren Erschließung (Verkehrerschließung)“ wird festgehalten, dass dieses eine für den Verwendungszweck geeignete und rechtlich gesicherte Zufahrt von einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche iS des § 5 (1) Stmk. BauG idGF umfasst. Diese kann auch durch Servitute und zivilrechtlich Vereinbarungen sichergestellt und nachgewiesen werden.
- Zum Aufschließungserfordernis „(geordnete) Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung“ wird festgehalten, dass eine wasserbautechnische Gesamtbetrachtung auch eine geeignete fachliche Aussage sein kann, dass bzw. wie unter Berücksichtigung der konkreten Bodenverhältnisse im jeweiligen Aufschließungsgebiet die geordnete Verbringung der im Gebiet anfallenden Oberflächenwässer (Versickerung auf Eigengrund, retentierte Ableitung o.ä.) möglich und technisch umsetzbar ist. Dies betrifft insbesondere kleine Aufschließungsgebiete, für deren bauliche Entwicklung keine umfangreichen Infrastrukturprojekte erstellt werden.
- Zum Aufschließungserfordernis „Umsetzung von Immissionschutzmaßnahmen (Lärm)“ wird festgehalten, dass Art und Umfang der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auf Grundlage der tatsächlichen Lärmsituation und ggf. auf Grundlage einer lärmtechnischen Untersuchung zu ermitteln sind (vgl. auch Erläuterungen zu Sanierungsgebiete Immissionen).

Hinsichtlich der Erteilung von Festlegungs- und Baubewilligungsbescheiden sowie Genehmigungen nach dem Stmk. BauG in Aufschließungsgebieten wird auf die Bestimmungen des § 8 (4) Stmk. ROG 2010 idGF verwiesen.

Sanierungsgebiete (§ 29 (4) Stmk. ROG 2010)

Als Sanierungsgebiete sind jene überwiegend bereits bebauten Gebiete festgelegt, die mangelhaft erschlossen oder gefährdet sind bzw. sonstige städtebauliche Mängel aufweisen. Die Art des Mangels oder der Gefährdung und der Zeitpunkt, bis zu welchem die Sanierung durchzuführen ist, werden für jedes Teilgebiet angegeben. Dabei wird unterschieden, ob die Sanierungsmöglichkeit im Wirkungsbereich der Gemeinde liegt.

Für die Erteilung von Baubewilligungen in Sanierungsgebieten sind entsprechende Übergangslösungen erforderlich, die von der zuständigen Behörde (Bezirkshauptmannschaft etc.) festzulegen sind.

Zu Sanierungsgebiete Naturgefahren (SG-NG)

Hochwasserabflussbereiche

Baulandbereiche, die innerhalb von Hochwasserüberflutungsgebieten HQ30/HQ100 liegen, sind als Sanierungsgebiete Naturgefahren Hochwasser (SG-NG) festgelegt.

Das „Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume“ (SAPRO Hochwasser; LGBl. 117/2005) bildet die Grundlage bei der Handhabung von Baulandfestlegungen in Gebieten mit Hochwasseranschlaglinien:

Innerhalb des 30-jährlichen Hochwasserabflussgebietes (HQ30) ist für die Errichtung von Bauten und Anlagen eine Bewilligung der Wasserrechtsbehörde erforderlich (§ 38 WRG 1959 idgF). Zur Feststellung der Abflussgebiete sind im Bedarfsfall qualifizierte Abflussuntersuchungen erforderlich. Innerhalb des 100-jährlichen Hochwasserabflussgebietes (HQ100) sowie in Hochwassergebieten ohne bekannte Ereignishöhe (HW – Bereiche) hat die Baubehörde im Bauverfahren die Baubezirksleitung beizuziehen.

Gefahrenzonen

Für die ehemaligen Gemeindegebiete Ehrenhausen, Berghausen und Ratsch an der Weinstraße wurden (mittlerweile aufgehobene) Gefahrenzonenpläne von der Wildbach- und Lawinerverbauung ausgearbeitet, die im Örtlichen Entwicklungsplan und Flächenwidmungsplan 1.00 iS eines Fachgutachtens ersichtlich gemacht sind. Da sich in Retznei keine Wildbäche befinden, war dieses Gebiet nicht im Zuständigkeitsbereich der WLW. Allgemeine Hinweise für Planungen in Gefahrenzonen der WLW (gekürzt und ergänzt unter Berücksichtigung der Kompetenzübertragung auf die Bundeswasserbauverwaltung:

Zweck der Gefahrenzonenplanung

- Zweck der Ausarbeitung eines Gefahrenzonenplanes ist die flächenhafte Feststellung des Gefährdungsgrades von Örtlichkeiten infolge der Bedrohung durch Wildbäche und Lawinen.
- Der Gefahrenzonenplan bildet eine wesentliche Grundlage für die Raumplanung, hauptsächlich hinsichtlich der Steuerung der Siedlungstätigkeit. Insbesondere gilt dies für die Erstellung der Flächenwidmungspläne.
- Die Vornahme geeigneter Verbauungs- bzw. Schutzmaßnahmen kann eine Änderung in Hinblick auf den Gefährdungsgrad einzelner Örtlichkeiten sowie in der Folge auch die Rücknahme der Gefahrenzonenabgrenzung in diesen Bereichen nach sich ziehen.

Rote Gefahrenzone

Die „Rote Gefahrenzone“ umfasst jene Flächen, die durch Wildbäche oder Lawinen derart gefährdet sind, dass ihre ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke wegen der voraussichtlichen Schadenswirkungen des

Bemessungsereignisses nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist. Bei ortsüblicher Bauweise ist mit der Zerstörung von Gebäuden oder Gebäudeteilen zu rechnen. Auch innerhalb der Gebäude besteht für Personen Lebensgefahr. Dieser Zone werden auch jene Flächen zugerechnet, auf denen durch kleinere, jedoch häufig wiederkehrende Ereignisse eine Gefährdung eintritt. Gemäß dem o.a. Leitfaden ist eine Bauplatzzeichnung nicht gegeben.

Hinweis für die Baubehörde:

In dieser Zone wird von der Errichtung von Objekten, die dem Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen, dringend abgeraten. In Bauverfahren ist für Bauten innerhalb der Roten Zonen laut dem ehemaligen Gefahrenzonenplan eine wasserbautechnische Stellungnahme (eventuell Abflussuntersuchung nach dem Stand der Technik) einzuholen.

Gelbe Gefahrenzone

Die „Gelbe Gefahrenzone“ umfasst alle übrigen durch Wildbäche oder Lawinen gefährdeten Flächen, deren ständige Benützung für Siedlungs- oder Verkehrszwecke infolge dieser Gefährdung beeinträchtigt sind. Es herrscht hier Gefahr unterschiedlichen Ausmaßes. Die Beschädigung von Objekten ist möglich, jedoch sind Gebäudezerstörungen nicht zu erwarten, wenn bestimmte Auflagen erfüllt werden. Gefahr für Personen ist in derart gesicherten Gebäuden unwahrscheinlich, außerhalb der Gebäude aber in unterschiedlichem Ausmaß gegeben.

Hinweis für die Baubehörde:

Grundsätzlich sind Flächen in der „Gelben Zone“ wegen ihrer unterschiedlichen Gefährdung durch Wildbäche und Lawinen, die von Beschädigungsgefahr für Gebäude und Lebensgefahr auf den Verkehrswegen bis zur bloßen Belästigung z B durch Überflutung geringen Ausmaßes reichen kann, zur Bebauung nicht oder minder geeignet. Da aber andererseits in einzelnen Bereichen ein Schutz von Objekten sinnvoll möglich ist, wären folgende Punkte bei der Durchführung baurechtlicher oder raumplanerischer Verfahren zu beachten:

- *In Bauverfahren ist für Bauten innerhalb der Gelben Zonen laut dem ehemaligen Gefahrenzonenplan eine wasserbautechnische Stellungnahme (eventuell Abflussuntersuchung nach dem Stand der Technik) einzuholen.*
- *Dadurch soll die Bebauung in im Allgemeinen weniger gefährdete Bereiche der „Gelben Zone“ gelenkt werden, um Leben und Gut der Bauwerber zu schützen und der öffentlichen Hand vermeidbare Aufwendungen im Zusammenhang mit künftigen Schutzbauten zu ersparen.*

Objekte und Anlagen mit der Möglichkeit von Menschenansammlungen in Gefahrenzeiten dürfen keinesfalls, wenn sie nicht kurzfristig räum- und sperrbar sind, in jenem Bereich der „Gelben Zone“ liegen, wo Menschenleben außerhalb von Gebäuden gefährdet sind. Zu solchen Objekten und Anlagen gehören unter anderem Schulen, Seilbahnstrecken, Veranstaltungszentren, Camping- und Sportplätze.

Bei Flächenwidmungs- und Bauverfahren können folgende Auflagen vorgeschrieben werden: Öffnungsfreies Herausheben der Objekte je nach örtlicher

Geländelage über das umliegende Gelände, hochgezogene Kellerschächte, Eingänge erhöht und an ungefährdeten Gebäudeseiten, Ausführung von verdeckten Steinberollungen entlang der Fundamente (bei Annäherung an Rote Zone). Vornahme von Schüttungen oder abflussbehindernden Einfriedungen erst nach örtlichem Gutachten etc.

Blauer Vorbehaltsbereich

Die „Blauen Vorbehaltsbereiche“ sind jene Bereiche, die für die Durchführung von technischen und forstlich-biologischen Maßnahmen der Dienststellen sowie für die Aufrechterhaltung der Funktionen dieser Maßnahmen benötigt werden oder zur Sicherung einer Schutzfunktion oder eines Verbauungserfolges in einer besonderen Art zu bewirtschaften bzw. zu erhalten sind. Gemäß dem o.a. Leitfaden ist eine Bauplatzeignung nicht gegeben.

Hinweis für die Baubehörde:

Die „Blauen Vorbehaltsbereiche“ sind von Bebauung und Sondernutzungen im Freiland, die das Schadenspotenzial erhöhen und Abflusshindernisse darstellen, freizuhalten.

Violetter Hinweisbereich

Die „Violetten Hinweisbereiche“ sind jene Bereiche, deren Schutzfunktion von der Erhaltung der Beschaffenheit des Bodens oder Geländes abhängt. Gemäß dem o.a. Leitfaden ist eine Bauplatzeignung nicht gegeben.

Hinweis für die Baubehörde:

Sämtliche Eingriffe, die die Beschaffenheit des Bodens oder Geländes verändern, sind zu unterbinden.

Brauner Hinweisbereich

Die „Braunen Hinweisbereiche“ sind jene Bereiche, hinsichtlich derer anlässlich von Erhebungen festgestellt wurde, dass sie vermutlich anderen, als von Wildbächen und Lawinen hervorgerufenen Naturgefahren, wie Steinschlag oder nicht im Zusammenhang mit Wildbächen oder Lawinen stehenden Rutschungen und Überflutungen ausgesetzt sind.

Hinweis für die Baubehörde:

Im Falle einer Bebauung dieser Flächen ist ein Gutachten etwa eines Geologen, Bodenmechanikers oder anderer zuständiger Stellen einzuholen.

Raumrelevanter Bereich

Innerhalb dieser Begrenzung wurden die Gefahrenzonen erhoben und eingezeichnet. Außerhalb des raumrelevanten Gebietes wird keine Aussage über die Art und den Grad einer Gefährdung gemacht.

Es wird empfohlen, die gewässerbetreuenden Dienststellen bereits im Zuge der Planung beratend beizuziehen.

Zu Sanierungsgebiete Immissionen (SG-IM)

Straßenlärm

Die Bekanntgabe der zugrunde gelegten Daten erfolgte von Seiten der Stmk. Landesregierung Abteilung 16, Referat Gesamtverkehrsplanung (GIS Stmk. Beobachtungsjahr 2016). Aufgrund dieser Daten wurde eine näherungsweise Berechnung nach ÖAL-Richtlinien vorgenommen. Dabei wurde ein Basispegel von 32 dB in 25 m Abstand bei offener Bebauung zugrunde gelegt. Korrekturwerte wurden für den Schwerverkehrsanteil, die Längsneigung, die zulässige Höchstgeschwindigkeit und die Abstände Lärmquelle-Gebäude berechnet. Weitere Korrekturwerte wurden nicht berücksichtigt.

Da die Durchführung von Lärmmessungen auf eigene Kosten derzeit nicht finanzierbar ist, sind grundsätzlich die Ergebnisse dieser näherungsweise Berechnung heranzuziehen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass mit Lärmmessungen und darauf aufbauenden Berechnungsergebnissen die Fehlerquote (Abweichung Berechnung – Ist-Zustand) beträchtlich verringert werden kann.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse und der bestehenden Bebauung kann die Lärmbelastung entlang der Landesstraßen in Teilbereichen wesentlich geringer sein. Dies betrifft vor allem die innerörtlichen Bereiche, wo die Abschirmung durch die bestehende Bebauung sehr differenziert zu bewerten ist. Hier sind die näherungsweise Berechnung und die Ersichtlichmachung entsprechender Sanierungsgebiete nicht zielführend.

Zulässige Werte für den energieäquivalenten Dauerschallpegel:

Baulandkategorie nach			
ÖNORM	Stmk. Raumordnungsgesetz 2010	L eq-T(dB)	L eq-N(dB)
2	Reines Wohngebiet	50	40
3	Allgemeines Wohngebiet	55	45
3	Dorfgebiet	55	45
4	Kerngebiet	60	50
5	Gewerbegebiet	65	55
5	Industriegebiet 1 / 2	65	55
2	Erholungsgebiet	50	40
2	Ferienwohngebiet	50	40
1	Kurgebiet	45	35

Für die näherungsweise Berechnung des energieäquivalenten Dauerschallpegels siehe Anhang.

Aufgrund der durchgeführten näherungsweise Berechnungen anhand der im Zuge der räumlichen Bestandsaufnahme ermittelten Geschwindigkeitsbeschränkungen von 30 km/h bis 100 km/h liegen entlang der Landesstraßen Lärmbelastungen aufgrund des Straßenverkehrs vor, die die Festlegung von Sanierungsgebieten für Wohngebiete erfordern.

Bahnlärm

Der Hauptort Ehrenhausen mit seinem Bahnhof liegt an der ÖBB Südbahntrasse, die – wenn auch nur einspurig innerhalb des Gemeindegebietes geführt – zu den Haupteisenbahnstrecken zählt. Daher ist diese Strecke in den strategischen Lärmkarten (www.laerminfo.at) und im Schienenlärmkataster des GIS Stmk. erfasst. Die historisch an den Verkehrsanknüpfungspunkten entstandenen Siedlungsgebiete Retznei und Ehrenhausen sind teilweise lärmbelastet.

Im Zuge des Flächenwidmungsplanverfahrens 4.06 der ehemaligen Marktgemeinde Ehrenhausen wurde für den Siedlungsbereich entlang des Ladlerweges eine schalltechnische Begutachtung vom Ingenieurbüro für Verkehrswesen Dr. Kurt Fallast erstellt. Diese Begutachtung kam zum Schluss, dass auch unter Einbeziehung der nördlich verlaufenden L-672 Retzneistraße sowie der östlich bzw. nordöstlich verlaufenden B-69 Südsteirische Grenz Straße bzw. der L612 Vogauerstraße die Grenzwerte gemäß ÖNORM S5021 Tabelle 1 (in Verbindung mit der ÖAL Richtlinie Nr. 3 Blatt 1) für die vorgesehenen Flächenwidmungsänderungen eingehalten werden. Auch von Seiten der ÖBB wurde gegen eine Baulandfestlegung kein Einwand erhoben, da sich dieses außerhalb des 55 dB Bereiches des Schienenverkehrslärmkatasters 1993 befindet.

Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe

Die Berechnung des Belästigungsbereiches und des Geruchsschwellenabstandes zu Stallgebäuden erfolgte mittels der zum Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens maßgeblichen „Vorläufigen Richtlinie zur Beurteilung von Immissionen aus der Nutztierhaltung von Stallungen“, herausgegeben vom Bundesministerium für Umwelt.

Durch größere landwirtschaftliche Betriebe kann es lokal und zu gewissen Witterungsverhältnissen zu Belästigungen durch die Tierhaltung und durch die Ausbringung von Mist, Gülle oder Jauche kommen. Die tierhaltenden Betriebe im und im Nahebereich von Bauland wurden daher genauer untersucht, um Konflikte zwischen den bestehenden Betrieben und möglicher Wohnbebauung bzw. Einschränkungen für die Landwirtschaft zu vermeiden. Dazu wurden einzuhaltende Schutzabstände errechnet und der Abstand zu angrenzenden Wohngebieten geprüft.

Berechnung des Geruchsschwellenabstandes (S) und des Belästigungsbereiches

Eine Abschätzung der Geruchsbelästigung durch landwirtschaftliche Betriebe kann durch die näherungsweise Berechnung der Geruchszahl und in Folge durch Ermittlung des Geruchsschwellenabstandes und des Belästigungsbereiches getroffen werden.

Für jede Tierart wird der Geruchsfaktor zuerst einzeln berechnet und dann für den Stall summiert. Die Berechnung des Geruchsschwellenabstandes erfolgt grundsätzlich unter Berücksichtigung des meteorologischen Faktors $f_M=1,0$ und des Raumordnungsfaktors $f_R=1,0$. Der Belästigungsbereich entspricht dem halben Geruchsschwellenabstand.

Landtechnischer Faktor	Geruchszahl	Geruchsschwellenabstand
$f_{LT} = f_L + f_E + f_F$	$G_i = Z_i \times f_{T,i} \times f_{LT,i}$ $G = \sum G_i$	$S = 25 \times f_M \times f_R \times \sqrt{G}$

- Z* Anzahl der Tiere
f_T Tierspezifischer Faktor
f_M Meteorologischer Faktor = 1
f_R Raumordnungsfaktor = 1

Tierhaltungsbetriebe mit einer Geruchszahl ab G = 20

In der zeichnerischen Darstellung des Flächenwidmungsplan sind gem. § 27 (1) Stmk. ROG 2010 nur die Geruchsschwellenabstände und Belästigungsbereiche von Tierhaltungsbetrieben ab einer Größe der Geruchszahl $G = 20$ ausgewiesen. Die Geruchsschwellenabstände und Belästigungsbereiche der weiteren Tierhaltungsbetriebe mit einer Geruchszahl von $G < 20$ (in der zeichnerischen Darstellung nur symbolisch ersichtlich gemacht) sind auch der Plandarstellung der räumlichen Bestandsaufnahme zum Flächenwidmungsplan 1.00 zu entnehmen.

Für die vollständige Berechnung der Geruchszahl, des Geruchsschwellenabstandes und des Belästigungsbereich aller tierhaltenden Betriebe im Gemeindegebiet siehe Anhang. Gemäß dieser Berechnung gibt es derzeit zumeist geringfügige Beeinträchtigungen von Wohngebieten durch landwirtschaftliche Betriebe. Im Gemeindegebiet bestehen zudem nachstehende Tierhaltungsbetriebe (Ställe) mit einer Geruchszahl $G > 20$:

Nr.	Eigentümer	Gst.	KG	G	Gsch	Bb
19	Hammer	.4	Retznei	107,38	259	130
23a	Leber	.23	Ewitsch	20,60	113	57
24a	Weißgerber	328/3, .37	Ewitsch	20,81	114	57

- Nr.* Fortlaufende Nummer lt.
G Geruchszahl
Gsch Geruchsschwellenabstand
Bb Belästigungsbereich

Als Grundlage für die Berechnung der Geruchszahlen bzw. des Belästigungsbereiches und des Geruchsschwellenabstandes diene der bewilligte Tierbestand (der als bewilligt anzusehende Bestand) nach Angabe der Landwirte bzw. der Gemeinde. Der tatsächliche Tierbestand kann geringer sein.

Für Tierhaltungsbetriebe, von denen aufgrund ihrer Entfernung zu Siedlungs- und Freiraumentwicklungsbereichen keine Emissionsbelastungen auf Wohnbauentwicklungen zu erwarten sind, werden gem. § 22 (6) Stmk. ROG 2010 keine Geruchsschwellenabstände im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht.

Zu § 7 Baugebiete und Bebauungsdichten (§§ 30 (1) u. 30 (4) Stmk. ROG 2010)

Baugebiete

- Bisher als Reine Wohngebiete festgelegte Gebiete werden als Allgemeine Wohngebiete oder untergeordnet als Kerngebiete festgelegt. Damit wird auf geänderte Wohn- und Arbeitsbedingungen eingegangen (um zB die Ausübung von Dienstleistungen wie Arzt, Versicherungsmakler, etc. als erwünschte Nutzung im häuslichen Verband zweifelsfrei zu ermöglichen) und die Lärmentwicklung zB im Nahebereich zu Landesstraßen und der Bahntrasse berücksichtigt. Zudem kommt es durch die gesamtgesellschaftliche Entwicklung (Wandlung zur Dienstleistungs- und Informationsgesellschaft) vermehrt dazu, dass Menschen ihren Beruf im Wohnungsverband ausüben. Diese Entwicklung ist weder aufzuhalten noch abzulehnen und verursacht erfahrungsgemäß auch keine Störung von Nachbarn.
- Als Allgemeine Wohngebiete sind jene Bereiche festgelegt, in denen die Wohnfunktion dominiert und dies auch im Sinne der Gemeindeentwicklung ist.
- Als Dorfgebiete werden Bereiche mit dominierender Landwirtschaft festgelegt, wie auch jene Bereiche, in der die Erhaltung der Landwirtschaft als Zielsetzung über der Entwicklung der Wohnfunktion steht.
- Als Kerngebiete werden zur Sicherung der bestehenden Nutzungsvielfalt insbesondere die zentral gelegenen und für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen maßgeblichen Bereiche des Teilregionalen Zentrums festgelegt. Kerngebiete werden auch durch Fortführung von Ausweisungen der Altgemeinde fortgeführt und bei Erfordernis an die aktuelle Rechtslage angepasst (zB Mindestbebauungsdichte).
- Gewerbegebiete werden zur Sicherung von bestehenden Betrieben und zur weiteren Entwicklung des Industrie- und Gewerbebestandes festgelegt. Teilweise werden Gewerbegebiete als Pufferzone zwischen Industrie- und Wohngebieten festgelegt.
- Industriegebiete 1 werden u.a. durch Übernahme von Ausweisungen der Altgemeinden und zur Stärkung des Industrie- und Gewerbebestandes festgelegt.
- Erholungsgebiete werden durch Übernahme von Ausweisungen der Altgemeinden fortgeführt und unter Berücksichtigung der Zielsetzung des weiteren Ausbaus der gewerblich/touristischen Nutzung sowie unter Berücksichtigung privater Planungsinteressen und Bauabsichten festgelegt.
- Ferienwohngebiete werden durch Übernahme von Ausweisungen der Altgemeinden fortgeführt sowie aufgrund von Planungsinteressen festgelegt.

Bebauungsdichten

Die Bebauungsdichten wurden entsprechend den Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung in Abstimmung mit dem Gebietscharakter und den Entwicklungszielen der Gemeinde auf Grundlage der Bestandsaufnahme festgelegt. Dabei waren zum Teil Anpassungen der Festlegungen der Altgemeinden erforderlich.

Vom Gebietscharakter abweichende Festlegungen entsprechen den Zielsetzungen der Gemeindeentwicklung gem. ÖEK und ÖEP (zB. niedrige Dichten bei offener Bebauung in landschaftsräumlich sensiblen Situationen, höhere Dichten im überörtlichen Siedlungsschwerpunkt etc.).

Festgelegte Bebauungsdichten können gemäß §§ 3 und 4 der Bebauungsdichteverordnung 1993 (u.a. nach Einholung eines Gutachtens eines Sachverständigen auf dem Gebiet der Raumordnung) über- bzw. unterschritten werden.

Aufgrund von Baulandrückwidmungen in gefährdeten Bereichen und der damit einhergehenden Verringerung der Bauplatzfläche kommt es stellenweise zu Überschreitungen der maximal zulässigen Bebauungsdichte durch Bestandsgebäude. Diese lassen sich durch die gebietsweise Festlegung der Bebauungsdichte nicht regulieren. Eine Überschreitung der Bebauungsdichte ist unter den o.a. Voraussetzungen grundsätzlich möglich.

Zu § 8 Verkehrsflächen (§ 32 Stmk. ROG 2010)

Als Verkehrsflächen sind öffentliche und private Flächen festgelegt, die für die Abwicklung des fließenden und/oder ruhenden Verkehrs sowie für die Aufschließung des Baulandes und des Freilandes genutzt werden. Sie wurden auf Grundlage des Katasters und der Ergebnissen der Bestandsaufnahme (Angaben der Gemeinde, ländliches Wegenetz) im Flächenwidmungsplan festgelegt. Großflächige Parkplätze werden als Verkehrsflächen festgelegt.

Auf Verkehrsflächen ist gem. Stmk. ROG 2010 idgF auch die Errichtung von baulichen Anlagen (Einrichtungen) zulässig, die der Erhaltung, dem Betrieb und dem Schutz der Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen sowie der Versorgung der Verkehrsteilnehmer dienen. Darunter fallen auch Flächen und Einrichtungen auf den als Verkehrsflächen festgelegten zentralen öffentlichen Plätzen im Gemeindegebiet.

Zu § 9 Freiland (§ 33 Stmk. ROG 2010)

Ödland

Als Ödland sind auf Grundlage der DKM Freilandflächen festgelegt, die aus naturbedingten oder strukturellen Gründen derzeit oder permanent nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt werden.

Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Sofern auf Freilandflächen keine baulichen Nutzungen außerhalb der Land- und/oder Forstwirtschaft zulässig sind und diese Flächen kein Ödland darstellen, dienen diese Flächen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung. Die Waldflächen wurden auf Grundlage des Katasters (GIS Stmk.) ersichtlich gemacht.

Sondernutzungen im Freiland

Vor einer baurechtlichen Bewilligung innerhalb von als Sondernutzung festgelegten Flächen ist zwingend ein Gutachten eines Sachverständigen einzuholen (§ 33 (7) Z4 iVm § 33 (5) Z1 und § 33 (3) Z1 Stmk. ROG 2010 idgF).

Bauführungen in gefährdeten Bereichen

Für Bauführungen im Freiland gilt gemäß § 4 des „Programms zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume“ (2005):

- (1) Folgende Bereiche sind von [...] solchen Sondernutzungen im Freiland gemäß § 25 (2) des Stmk ROG1974 (§ 33 (3) ROG 2010), die das Schadenspotenzial erhöhen und Abflusshindernisse darstellen, freizuhalten:
 1. Hochwasserabflussgebiete des HQ100,
 2. Rote Gefahrenzonen der nach den forstrechtlichen Bestimmungen erlassenen Gefahrenzonenpläne,
 3. Flächen, die sich für Hochwasserschutzmaßnahmen besonders eignen und blaue Vorbehaltsbereiche der nach den forstrechtlichen Bestimmungen erlassenen Gefahrenzonenpläne
 4. Uferstreifen entlang natürlich fließender Gewässer von mindestens 10 m gemessen ab der Böschungsoberkante (im funktional begründeten Einzelfall auch darüber hinaus).
- (2) Abweichend von Abs. 1 Z1 sind Zubauten gemäß §25 (3) Z1 lit. b ROG 1974 sowie Ausweisungen gemäß der folgenden Tabelle im Hochwasserabflussgebiet des HQ100 zulässig:

In Abflussgebieten des HQ 100 zulässige Ausweisungen						
Raumordnerische Voraussetzungen						Wasserwirtschaftliche Voraussetzungen
Ausnahmebegründung	Art der Ausnahme	Lagevoraussetzungen	Definition	Obergrenze	Baulandkategorien	
Geringfügigkeit	Amänderung 		3- oder 4-seitiger Bauland-einschluss	maximal 3000 m ² pro Amänderung	Alle	
Öffentliches Interesse	Erweiterungen - sofern keine anderen Erweiterungsmöglichkeiten bestehen 	in Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung und in Entwicklungsstandorten für Industrie und Gewerbe laut Regionalem Entwicklungsprogramm Flächen für die Erweiterung bestehender Betriebe	anschließend an Baulandbestand		in Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung alle Baulandkategorien, ausserhalb nur Baugebiete gem. § 23 Abs. 5 lit. e des Steuermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974	<ul style="list-style-type: none"> • Ein Hochwasserschutz mit Freibord ist auf ein zumindest 100-jährliches Ereignis mit wirtschaftlich vertretbaren Kosten technisch möglich • Es kommt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Abflusssituation • Diese Flächen unterliegen nicht einer besonderen Gefährdung durch hohe Fließgeschwindigkeiten oder Wasserliefen, wie z. B. Abflussrinnen
Öffentliches Interesse	Flächen für Bauwerke, die aufgrund ihrer Funktion in Hochwasserabflussgebieten errichtet werden müssen  Vorrangzonen für Industrie und Gewerbe laut Regionalem Entwicklungsprogramm					

(3) Abweichend von Z4 können für Baulückenschließungen geringen Ausmaßes Ausnahmen gewährt werden. Dabei ist die ökologische Funktion des jeweiligen Uferstreifens zu berücksichtigen.

Für sonstige Bauführungen in gefährdeten Gebieten gelten folgende Bedingungen (vergleiche dazu auch die Erläuterung zu § 6 (3)):

- Innerhalb des 30-jährlichen Hochwasserabflussgebietes (HQ30) ist für die Errichtung von Bauten und Anlagen eine Bewilligung der Wasserrechtsbehörde erforderlich (§ 38 WRG 1959 idgF). Zur Feststellung der Abflussgebiete sind im Bedarfsfall qualifizierte Abflussuntersuchungen notwendig.
- Innerhalb des 100-jährlichen Hochwasserabflussgebietes (HQ100) wie auch in Hochwassergebieten ohne bekannte Ereignishöhe (HW-Bereiche) hat die Baubehörde im Bauverfahren die Baubezirksleitung beizuziehen.
- Es wird empfohlen, die gewässerbetreuenden Dienststellen bereits im Zuge der Planung beratend bei zu ziehen. Schutzmaßnahmen sind jeweils im Einzelfall vorzuschreiben.

Zu § 10 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik (§ 34 Stmk. ROG 2010)

Privatwirtschaftliche Maßnahmen (§ 35 Stmk. ROG 2010)

Zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele kann die Gemeinde für Bestands- und neu festgelegte Baulandflächen privatwirtschaftliche Maßnahmen gemäß § 35 Stmk. ROG 2010 treffen. Dazu wurden betroffene Grundeigentümer bereits vor der Auflage des Flächenwidmungsplanes zu einem Gespräch in die Gemeinde eingeladen, um sie über das gesetzliche Erfordernis und die Möglichkeiten bezüglich der Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik zu informieren.

Bebauungsfrist (§ 36 Stmk. ROG 2010)

Prinzipiell strebt die Gemeinde an, die Baulandmobilisierung über privatwirtschaftliche Maßnahmen zu regeln. Bebauungsfristen werden für jene Grundstücke getroffen, die einen Eigentümer und ein Ausmaß von mehr als 3.000 m² aufweisen und für die während der Auflagefrist keine privatwirtschaftliche Vereinbarung getroffen werden konnte.

Aufgrund einer fehlenden Übergangsbestimmung im Stmk. ROG 2010 sind vormals festgelegte Bebauungsfristen durch das Inkrafttreten des Stmk. ROG 2010 hinfällig und müssen neu festgelegt werden.

Bebauungsfristen der Altgemeinden

Nr. gem. FWP alt	Grundstücke tlw. Tfl.	Befristung im FWP 1.00	Anmerkung
------------------	-----------------------	------------------------	-----------

Altgemeinde Retznei / KG Retznei			
1 / Bl. 82	501	Neufestlegung	BPL erforderlich
1 / Bl. 98	364 Tfl.	Entfall	Rückwidmung ins Freiland
2 / Bl. 35	610/1	Entfall	Rückwidmung ins Freiland
3 / Bl. 75	462/2 Tfl.	Neufestlegung	Baulandneuabgrenzung, BPL erforderlich
4 / Bl. 53	640 Tfl.	Entfall	Bebauung am Gst. erfolgt
4 / Bl. 132	640 Tfl.	Entfall	Bebauung am Gst. erfolgt
4 / Bl. 50, 229, 230	649, 650, 651	Neufestlegung	Freiland mit zeitlich folgender Nutzung I1

Altgemeinde Ehrenhausen / KG Ehrenhausen			
Bl. 154/341	211/1, 212/1	Entfall	BPL rechtskräftig (2001/2017); Einlösungsantrag wurde gestellt
Bl. 166 / 348	Tfl. von 233/1, 232/3, 233/3, 231/2; 232/6	Neufestlegung	Baulandneuabgrenzung, BPL erforderlich

Bl. 263	301/6, 302/3	Entfall	Bebauung am Gst. erfolgt
	301/5, 302/1, 302/2	Befragung	BPL rechtskräftig (2007)
Bl. 262	362/4, 362/3, 362/2, 362/1, 362/5, 362/6, 362/7, 362/8, 362/9, 362/10, 362/11, 362/12	Umwandlung in privatwirtschaftl. Vereinbarung	BPL rechtskräftig (2007)
Bl. 332	311/1, 311/2, 312, 351, 354, 355, 352	Neufestlegung	Baulandneuabgrenzung, BPL erforderlich
Bl. 333	370/10, 370/14	Entfall	Bebauung am Gst. erfolgt
	370/2, 370/13	Befragung	BPL rechtskräftig (2014)
Bl. 118	370/4 Tfl., 365/10 Tfl.	Neufestlegung	Baulandneuabgrenzung, BPL erforderlich
Bl. 186	376	Entfall	Bebauung am Gst. erfolgt
Bl. 185	385/1 Tfl.	Neufestlegung	BPL erforderlich
Bl. 373	422 Tfl.	Neufestlegung	BPL erforderlich
Bl. 366	472/8, 472/9, 472/2, 472/3	Entfall	Bebauung am Gst. erfolgt
	472/3	Neufestlegung	Baulandneuabgrenzung, BPL neu erforderlich
Bl. 366 / 362	Tfl. von 472/1, 432/2, 472/4, 457, 472/3	Neufestlegung	Baulandneuabgrenzung, BPL erforderlich
Bl. 361	415/1 Tfl.	Neufestlegung	BPL erforderlich
Bl. 244 / 245 / 360 / 383	Tfl. von 397, 393, 481, 395/1, 395/2, 342/4, 344/1, 344/2, 344/3, 343/3	Entfall	Umwandlung in privatwirtschaftl. Vereinbarung (Änderung FWP 4.03)

Altgemeinde Berghausen / KG Wielitsch

-	385/5, 385/6, 385/11	Neufestlegung	BPL erforderlich (Landschaftsschutzgebiet)
---	----------------------	---------------	--

Altgemeinde Ratsch a.d.W. / KG Retznei

-	57/4, 57/5, 57/6, 57/7	Entfall	Bebauung am Gst. erfolgt
-	57/3, 57/8	Umwandlung in privatwirtschaftl. Vereinbarung	BPL rechtskräftig (2010)

Umwandlung von Bebauungsfristen in privatwirtschaftliche Vereinbarungen

Generell wird festgehalten, dass die Gemeinde ein Interesse daran hat, dass gewidmetes Bauland zeitnah konsumiert wird, da ansonsten Entwicklungen an anderen Stellen im Siedlungsgebiet erschwert werden und konkrete Bauwünsche ggf. nicht realisiert werden können.

In den vier Altgemeinden wurden tlw. auf Grundlage unterschiedlicher Rechtslagen und mitunter abweichend von den raumordnungsgesetzlichen Bestimmungen zur FWP-Planungsperiode Bebauungsfristen mit unterschiedlichen Fristbeginnen, Fristdauern und Konsequenzen bei fruchtlosem Fristablauf festgelegt. Die erforderliche Wahrung der Gleichbehandlung durch die „neue“ Marktgemeinde Ehrenhausen a.d.W. gestaltet sich daher schwierig. Da aufgrund der fehlenden Übergangsbestimmungen zwischen Stmk. ROG 1974 und Stmk. ROG 2010 sowie der gegenüber der ursprünglichen Festlegung der Bebauungsfristen geänderten Gebietskörperschaft und Verordnungsgeberin (Fusionsgemeinde) auch wesentlich geänderte rechtliche Rahmenbedingungen bestehen, ist hinsichtlich der Bestandsfestlegungen ein möglichst ausgleichendes Vorgehen geboten.

In diesem Sinne wurden die o.a. bestehenden Bebauungsfristen der Altgemeinden anlässlich der Neuerstellung des FWP 1.00 überprüft und frühzeitig Baulandmobilisierungsgespräche mit den betroffenen Grundeigentümern geführt. Bei fruchtlosem Fristablauf wurden Grundeigentümer gemäß den Vorgaben des Stmk. ROG 2010 schriftlich befragt. Teilweise sind für befristete Gebietes Bauungsplanungen erforderlich. Teilweise wurden seitens der Grundeigentümer Einlösungsanträge gestellt.

Teilweise werden Bebauungsfristen im Zuge der Neuerstellung des FWP 1.00 in privatwirtschaftliche Vereinbarungen umgewandelt, wenn ein nachweislicher Eigenbedarf oder ein dokumentiertes Veräußerungsinteresse besteht und eine zeitnahe Konsumation des Baulandes beabsichtigt ist. Derartige Umwandlungen sind aufgrund der o.a. rechtlich uneinheitlichen und tlw. rechtsunsicheren Lage eine zweckmäßige und sachlich begründete Maßnahme zur Mobilisierung des unbebauten Baulandes innerhalb der „neuen“ Gemeinde und stehen im Einklang mit den Zielen des ÖEK 1.00, wonach Bauland vorrangig durch privatwirtschaftliche Maßnahmen abzusichern ist. Sie wirken einer Ungleichbehandlung von Grundeigentümern der „neuen“ Gemeinde entgegen und festigen die neue einheitliche Planungsphilosophie. Die Vereinbarungen bieten der Gemeinde die Möglichkeit, aktiv in die Grundstücksbewirtschaftung einzugreifen und ggf. Dritte für den Erwerb von Baulandflächen namhaft zu machen. Die Gemeinde kommt der raumordnungsgesetzlichen Mobilisierungspflicht somit in geeigneter Weise nach.

Vorbehaltsflächen (§ 37 Stmk. ROG 2010)

Zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele hat die Gemeinde Vorbehaltsflächen für die Errichtung von gefördertem Wohnbau sowie zur Sicherstellung der verkehrlichen Ordnung (Verkehrsflächen und Parkplätze) festgelegt. Die Vorbehaltsflächen sind in der zeichnerischen Darstellung ersichtlich gemacht und in Plan und Liste zur Baulandmobilisierung angeführt (siehe Anhang).

Zu § 11 Bebauungsplanzonierung (§§ 40 u. 41 Stmk. ROG 2010)

Bebauungspläne sind generell für großflächige unbebaute Aufschließungsgebiete, sowie für Gebiete, in welchen es zu Veränderungen innerhalb der vorhandenen Bebauung kommt, zu erstellen und fortzuführen. Generell sollen eine wirtschaftliche und infrastrukturell sinnvolle Nutzung und eine abgeschlossene Entwicklung des Baulandes erreicht sowie die Freiflächen (zB Bepflanzung von Parkplätzen) und die baulichen Anlagen qualitativ gestaltet werden.

Die Erlassung eines Bebauungsplanes hat entsprechend den Bestimmungen des § 40 (4) Z2 Stmk. ROG 2010 auch in einem Landschaftsschutzgebiet zu erfolgen, wenn die zusammenhängend unbebauten Grundflächen 3.000 m² übersteigen und kein räumliches Leitbild erlassen wurde.

Die geordnete Verbringung der Oberflächenwässer in Bebauungsplangebieten ist grundsätzlich auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes sicher zu stellen. Die speziellen Zielsetzungen der jeweiligen Bebauungspläne sind in der Verordnung näher definiert. Die für eine Bebauungsplanung vorgesehenen Flächen sind im Bebauungsplanzonierungsplan dargestellt.

Nachstehend sind die rechtskräftigen und übergeleiteten Bebauungsplanungen der Altgemeinden sowie der „neuen“ Marktgemeinde angeführt.

Rechtskräftige Bebauungspläne (siehe auch Bebauungsplanzonierungsplan)

Nr.	Bezeichnung	Rechtskraft / GR
KG Ehrenhausen		
B01.1-01a	Jurkowitsch Sabathi idF 1.Ä.	16.04.2009
B02.1-01a	Kortschak Höls idF 1.Ä.	11.05.2011
B02.1-01a	Loisium idF 1.Ä.	19.10.2012
B04.1-00a	Sabathi-Kranerfeld	10.07.2014
B05.1-00a	Höls	31.12.2014
B07.1-00a	Schreiner-Stalzer-Sturm (Aufhebung/Neuerlassung)	13.05.2017
KG Ewitsch		
B08.1-01a	Skof idF 1.Ä.	29.12.2015
KG Ratsch / KG Ottenberg		
B09.1-00a	Rebenhof	30.09.2016
KG Ratsch		
B11.1-01a	Friedlgründe idF 1.Ä.	02.07.2002
B12.1-00a	Gross	12.08.2010
B13.1-01a	Friedl idF 1.Ä.	31.10.2014
B11.1-00a	Neuhold	24.05.2016
B14.1-00a	Wesonig Winzerhäuschen	17.12.2019

Rechtskräftige Bebauungsrichtlinien (siehe auch BPL-Zonierungsplan)

Nr.	Bezeichnung	Rechtskraft / GR
KG Ewitsch / Wielitsch		
R1-00a	Ewitsch/Wielitsch (mehrere Gebiete)	03.01.2001

Das Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 sieht das Planungsinstrument „Bebauungsrichtlinie“ nicht mehr vor. Daher legt der Gemeinderat fest, dass im Falle erforderlicher Änderungen der Bebauungsrichtlinien diese als Bebauungsplan fortgeführt werden, um die öffentlichen Aufwendungen im jeweiligen Verfahren gering zu halten.

Änderung der Bebauungsplanzonierung

Die Voraussetzungen für eine Änderung der Bebauungsplanzonierung (BZP; Aufhebung der Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes) können u.a. dann gegeben sein, wenn durch ein konkretes Projekt die unter § 6 (2) dieser Verordnung angeführten öffentlichen Interessen und besonderen Zielsetzungen erfüllt werden und die Umsetzung sichergestellt ist. Ein FWP- bzw. BZP-Änderungsverfahren mit entsprechender Begründung ist jedenfalls erforderlich.

Aufhebung von Bebauungsplänen

Die nachstehenden Bebauungspläne werden aufgrund wesentlich geänderter Planungsvoraussetzungen aufgehoben. Diese werden den aktuellen Anforderungen aufgrund der inzwischen geänderten rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen teilweise nicht mehr gerecht bzw. ist eine Fortführung der Bebauungsplanung aufgrund der vollständigen oder nahezu abgeschlossenen Bebauung in diesen Gebieten nicht zielführend (Spezifizierung s.u.). Die verkehrstechnische Anbindung, die Wasserversorgung, die Abwasserentsorgung sowie die Verbringung der Oberflächenwässer sind gegeben bzw. herstellbar. Die Einfügung von neuen Projekten in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird gem. § 43 (4) Stmk. BauG in Bauverfahren geprüft werden.

Bebauungsplan „Badsiedlung“ (1991)

Der vom Gemeinderat der ehemaligen Gemeinde Retznei u.a. für die Grundstücke 610, 600/2 bis 600/5 und 600/9 bis 600/16 der KG Retznei erlassene Bebauungsplan (Rechtskraft der 1. Änderung mit 18.06.1991; evtl. 2. Änderung) wird aufgehoben, da das Gebiet überwiegend baulich entwickelt ist und kein besonderer Regelungsbedarf besteht. Der Bebauungsplan wurde im Zuge der Gemeindefusion nicht übergeleitet.

Bebauungsplan „Eggenhofer“ (1998)

Der vom Gemeinderat der ehemaligen Marktgemeinde Ehrenhausen u.a. für die Grundstücke 245/1 und 245/7 der KG Ehrenhausen erlassene Bebauungsplan (Rechtskraft mit 15.08.1998) wird aufgehoben, da das Gebiet überwiegend baulich entwickelt ist und kein besonderer Regelungsbedarf besteht. Eine Zonierungsänderung (Teilaufhebung) erfolgte u.a. im Zuge der Änderung FWP 4.06 der Altgemeinde. Der Bebauungsplan wurde im Zuge der Gemeindefusion nicht übergeleitet.

Bebauungsplan „Rottenmann-Suppan-Weinkellerei“ (1995)

Der vom Gemeinderat der ehemaligen Marktgemeinde Ehrenhausen u.a. für Teilflächen der Grundstücke 87/1, 87/5 und 87/6 der KG Ehrenhausen erlassene Bebauungsplan (Rechtskraft mit 07.12.1995) wird aufgehoben, da das Gebiet baulich abgeschlossen entwickelt ist und kein weiterer Regelungsbedarf besteht. Eine Teilaufhebung erfolgte u.a. im Zuge der Änderung FWP 0.06.

Bebauungsplan „Skringer“ idF 1.Ä. (2000)

Der vom Gemeinderat der ehemaligen Gemeinde Berghausen u.a. für die Grundstücke 1/4 bis 1/6 und 1/11 bis 1/22 sowie 59/1 Tfl. und 59/2 Tfl. der KG Ewitsch erlassene Bebauungsplan (GR-Beschluss der 1. Änderung am 31.03.2000) wird aufgehoben, da das Gebiet baulich nahezu abgeschlossen entwickelt ist und die orts- und landschaftsbildverträgliche Einfügung von ergänzenden Objekten durch die Anforderungen des § 43 (4) Stmk. BauG hinreichend sichergestellt ist. Das Planungsgebiet verfügt aufgrund der fortgeschrittenen Bebauung und der wenig sichtexponierten Lage über eine mäßige Sensibilität und keinen besonderen Regelungsbedarf. Der Bebauungsplan wird aufgrund seines Alters aktuellen fachlichen und rechtlichen Anforderungen nicht mehr gerecht.

Bebauungsplan „Schlauer“ (1997)

Der vom Gemeinderat der ehemaligen Gemeinde Ratsch a.d.W. u.a. für die Grundstücke 85/1 bis 85/10 der KG Ratsch erlassene Bebauungsplan (Rechtskraft mit 15.11.1997) wird aufgehoben, da das Gebiet baulich weitestgehend baulich entwickelt ist und die orts- und landschaftsbildverträgliche Einfügung von ergänzenden Objekten im Landschaftsschutzgebiet durch die Anforderungen des § 43 (4) Stmk. BauG hinreichend sichergestellt ist. Der Bebauungsplan wird aufgrund seines Alters aktuellen fachlichen und rechtlichen Anforderungen nicht mehr gerecht.

Bebauungsplan „Ladlerweg I“ (2014)

Der vom Gemeinderat der ehemaligen Marktgemeinde Ehrenhausen für Teilflächen der Grundstücke 180/6 und 180/7 der KG Ehrenhausen erlassene Bebauungsplan (Rechtskraft mit 31.12.2014) wird aufgehoben, da das Gebiet baulich überwiegend baulich entwickelt ist und die orts- und landschaftsbildverträgliche Einfügung von ergänzenden Objekten im Landschaftsschutzgebiet durch die Anforderungen des § 43 (4) Stmk. BauG hinreichend sichergestellt ist. Im Zuge der Auflage wurde seitens Aufsichtsbehörde u.a. empfohlen, für kleine Baulandbereiche, deren Aufschließung und gestalterische Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild auch in Bauverfahren sichergestellt werden kann, von der Verpflichtung zur Erstellung von Bebauungsplänen abzusehen. Vor diesem Hintergrund wurden auch die bestehenden Bebauungspläne im gesamten Gemeindegebiet vertieft geprüft und hinsichtlich ihrer raumordnungsrechtlichen Notwendigkeit und des tatsächlichen Regelungsbedarfes bewertet. Dabei ist zutage getreten, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ladlerweg I“ kein über die Bestimmungen des § 43 (4) Stmk. BauG hinausgehender Regelungsbedarf gegeben ist. Zur Aufhebung wurde ein Anhörungsverfahren durchgeführt (AH-03),

Bebauungsplan „Vollmann“ (2000)

Der vom Gemeinderat der ehemaligen Gemeinde Ratsch a.d.W. u.a. für die Grundstücke 31/1, 31/10, 31/11, 31/12, 31/13, 31/2, 31/7, 31/8 und 31/9 der KG Ratsch erlassene Bebauungsplan (Rechtskraft mit 02.08.2000) wird daher aufgehoben, da das Gebiet baulich weitestgehend baulich entwickelt ist und die orts- und landschaftsbildverträgliche Einfügung von ergänzenden Objekten im Landschaftsschutzgebiet durch die Anforderungen des § 43 (4) Stmk. BauG hinreichend sichergestellt ist. Der Bebauungsplan wird aufgrund seines Alters aktuellen fachlichen und rechtlichen Anforderungen nicht mehr gerecht. Im Zuge der Auflage wurde seitens Aufsichtsbehörde u.a. empfohlen, für kleine Baulandbereiche, deren Aufschließung und gestalterische Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild auch in Bauverfahren sichergestellt werden kann, von der Verpflichtung zur Erstellung von Bebauungsplänen abzusehen. Vor diesem Hintergrund wurden auch die bestehenden Bebauungspläne im gesamten Gemeindegebiet vertieft geprüft und hinsichtlich ihrer raumordnungsrechtlichen Notwendigkeit und des tatsächlichen Regelungsbedarfes bewertet. Dabei ist zutage getreten, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vollmann“ kein über die Bestimmungen des § 43 (4) Stmk. BauG hinausgehender Regelungsbedarf gegeben ist. Die unbebauten Baulandflächen haben ein Ausmaß von weniger als 3.000 m², weshalb trotz der Lage in einem Landschaftsschutzgebiet keine Bebauungsplanpflicht besteht. Zur Aufhebung wurde ein Anhörungsverfahren durchgeführt (AH-13),

(4) Änderungen der Baugebietsfestlegungen

Die Unterscheidung nach Baugebieten beruht auf folgenden Kriterien:

- Die aus der Bestandsaufnahme ersichtliche, gegebene Nutzung bebauter Gebiete und ihre bisherige Festlegung in den Flächenwidmungsplänen der Altgemeinden.
- Die Entwicklungsmöglichkeiten des Baulandes aus geänderten Rahmenbedingungen (Zentralität, Erschließung, Gefährdungen, Umwelt etc.) insbesondere aufgrund des Entwicklungsplanes und der infrastrukturellen Situation nach dem Stand der Technik.
- Änderungen wurden auch aufgrund von Planungsinteressen, Stellungnahmen, Einwendungen und auf Betreiben der Gemeinde vorgenommen.

Im Folgenden sind sämtliche Änderungen der Nutzungskategorien gegenüber den Flächenwidmungsplänen der Altgemeinden in der Fassung aller in Rechtswirksamkeit erwachsenen Änderungen erläutert.

Die Auflistung erfolgt nach Katastralgemeinden geordnet.

Generelle Begründung zu beantragten Rückwidmungen

Generell wird festgehalten, dass die Gemeinde ein Interesse daran hat, dass gewidmetes Bauland zeitnah konsumiert wird, da ansonsten Entwicklungen an anderen Stellen im Siedlungsgebiet erschwert werden und konkrete Bauwünsche aufgrund der großen Baulandreserve gemäß der Wohnbaulandbilanz ggf. nicht realisiert werden können.

Die Mobilisierung mittels Bebauungsfrist ist aufgrund des langen Fristenlaufes ein mäßig effektives und innerhalb des Planungshorizontes 1.00 nicht wirkungsvolles Mittel und wird daher nur dann angewendet, wenn eine grundsätzliche Verwertungsabsicht durch die Grundeigentümer gegeben ist.

In Fällen, in denen eine Mobilisierung durch privatwirtschaftliche Maßnahmen nicht erreicht werden kann, da seitens der Grundeigentümer kein Interesse an einer Baulandfestlegung besteht, behält sich die Gemeinde daher Freilandfestlegungen vor. Dies zur Entlastung der Baulandbilanz und zur Sicherstellung einer wirtschaftlichen, flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

KG Retznei (ab Nr. 1)

Nr.	Gst. (tlw. Tfl.)	Festlegung alt	Festlegung neu/Dichte	Begründung
-----	---------------------	-------------------	--------------------------	------------

Neue Baulandfestlegungen - KG Retznei				
1	389 Tfl.	Freiland	Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,4 (tlw. SG-IM)	Kleinräumige Erweiterung des bestehenden Baulandes im Ausmaß von rd. 975 m ² zur Erfassung von wohnzugehörigen Flächen der bebauten Liegenschaft. Teilweise Festlegung von Sanierungsgebiet Lärm aufgrund der Lage an der Landesstraße.
5	335/1 Tfl. (neu)	Verkehrsfläche	Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,6	Kleinräumige Arrondierung des Baulandes. Erfassung von Bauplatzflächen (Schule) und katasterscharfe Abgrenzung.
6	335/2 Tfl., 335/5 Tfl. (neu)	Verkehrsfläche	Kerngebiet 0,5-0,8	Kleinräumige Arrondierung des Baulandes. Erfassung von Bauplatzflächen und katasterscharfe Abgrenzung.
9	600/6, 600/5 Tfl.	Sondernutzung im Freiland - Spielplatz	Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,4	Kleinräumige Arrondierung der Festlegungen im Bereich der Badsiedlung: Keine Spielplatznutzung im Bestand. Erweiterung des Baulandes im Ausmaß von rd. 400 m ² zur Erfassung von baulichen Beständen (Garage; Zugehörigkeit zum Wohngebiet bzw. gegenüberliegenden Wohnhaus).
10	462/2 Tfl.	Freiland	Aufschließungs- gebiet für Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,4	Erweiterung des Baulandes unter Berücksichtigung privater Planungsinteressen und zur Stärkung des Wohnstandortes. Abrundung des örtlichen Siedlungsschwerpunktes. Festlegung von Aufschließungsgebiet zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung (Verpflichtung zur Erstellung eines BPL) – Anhörungsverfahren AH-02.

Änderungen im Bauland - KG Retznei				
8	555 Tfl.	Allgemeines Wohngebiet	Dorfgebiet 0,2-0,4	Kleinräumige Arrondierung der Baugebietsfestlegungen in Fortführung des FWP 0.02. Katasterscharfe Abgrenzung des Dorfgebietes auf der bebauten Liegenschaft.

Baulandrückwidmungen - KG Retznei				
3	364 Tfl.	Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet	Freiland	Festlegung von Freiland und Rückwidmung des Baulandes unter Berücksichtigung des Planungsinteresses des Grundeigentümers (weiterhin landwirtschaftliche Nutzung) sowie zur Sicherstellung der langfristig geordneten Siedlungsentwicklung von innen nach außen. Aufgrund der erschwerten Aufschließung (u.a. Bodenfundstätte, Lärmbelastung durch die Landesstraße) weist die Fläche eine geringe Priorität hinsichtlich der baulichen Entwicklung auf und wird daher, auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Baulandreserven im Gemeindegebiet, vorläufig als Freiland festgelegt. Sicherstellung der langfristigen Entwicklungsmöglichkeit durch entsprechende Festlegungen im Entwicklungsplan 1.00.
4	335/4 Tfl.	Allgemeines Wohngebiet	Verkehrsfläche	Festlegung von Verkehrsflächen auf Grundlage der räumlichen Bestandsaufnahme (tatsächliche Nutzung zu verkehrlichen Zwecken) und des aktuellen Katasters.
11	610/1 Tfl.	Freiland mit zeitlich folgender Nutzung Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet	Freiland	Rückwidmung des für eine Bebauung wenig geeigneten Bestandsbaulandes (als zeitl. Folgenutzung) aufgrund der peripheren Lage, der bestehenden Waldnutzung sowie unter Berücksichtigung geänderter privater Planungsinteressen und der Anregung der Aufsichtsbehörde im Zuge der Auflage – Anhörungsverfahren AH-02.

Änderungen von Sondernutzungen im Freiland und Verkehrsflächen - KG Retznei				
2	462/2 Tfl.	Freiland	Verkehrsfläche	Kleinräumige Festlegung einer Verkehrsfläche auf Grundlage der räumlichen Bestandsaufnahme (tatsächliche Nutzung zu verkehrlichen Zwecken – Parkplatz/Garagen).
7	498/4 Tfl.	Sondernutzung im Freiland - Hausgarten	Freiland	Festlegung von Freiland im Ausmaß von rd. 645 m ² für unbebaute Randflächen ohne Hausgartennutzung. Erfassung durch Entwicklungsgrenzen zur Sicherstellung der langfristigen Bebauungsmöglichkeit (ÖEP 1.00).

KG Ehrenhausen (ab Nr. 21)

Nr.	Gst. (tlw. Tfl.)	Festlegung alt	Festlegung neu/Dichte	Begründung
Neue Baulandfestlegungen - KG Ehrenhausen				
21	175/3 Tfl.	Freiland	Dorfgebiet 0,2-0,4	Kleinräumige Erweiterung des Baulandes zur Erfassung von baulichen Beständen und zugehörigen Flächen der ehem. Hofstelle im Ausmaß von rd. 500 m ² . Sicherstellung der optimalen Bebauungsmöglichkeit (Abrundung).
31a	145/2 Tfl. (neu)	Verkehrsfläche	Kerngebiet 0,5-1,0	Kleinräumige Arrondierung des Baulandes. Erfassung von Bauplatzflächen (Schule) und katasterscharfe Abgrenzung.
32	245/1 Tfl.	Verkehrsfläche	Aufschließungs- gebiet für Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,4	Kleinräumige Erweiterung des Baulandes im Ausmaß von rd. 300 m ² und Entfall der in der Natur nicht vorhandenen Verkehrsfläche aufgrund der aufgehobenen Bebauungsplanung. Einbeziehung in das Aufschließungsgebiet zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung.
33	267 Tfl.	Verkehrsfläche (VF)	VF mit zeitl. FN Aufschließungs- gebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA) 0,2-0,4	Festlegung als Verkehrsfläche mit der zeitlich folgenden Nutzung Bauland (WA) zur Sicherstellung der geordneten Parzellierung und Siedlungsentwicklung auf Grundlage eines Bebauungsplanes. Eintrittszeitpunkt: Aufgabe der verkehrlichen Nutzung des Weges.
35a	248/2 Tfl., 248/1 Tfl., 278/2 Tfl.	Freiland	Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,4	Kleinräumige Erweiterung des Baulandes im Ausmaß von rd. 550 m ² unter Berücksichtigung privater Planungsinteressen (geplante Errichtung einer Wohnanlage) und zur Stärkung des Wohnstandortes. Es liegt kein Wald iS des Forstgesetzes vor. Zum Gamlitzbach wird ein Uferstreifen freigehalten.
38	309/1 Tfl., 309/4 Tfl., 306/1 Tfl., 306/2 Tfl., 309/5 Tfl., 298/2 Tfl.	Freiland	Aufschließungs- gebiet für Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,4	Erweiterung des Baulandes unter Berücksichtigung privater Planungsinteressen und zur Stärkung des Wohnstandortes. Abrundung des überörtlichen Siedlungsschwerpunktes. Festlegung von Aufschließungsgebiet zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung (Verpflichtung zur Erstellung eines BPL)

39	305/7	Freiland	Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,4	Kleinräumige Erweiterung des Baulandes unter Berücksichtigung privater Planungsinteressen und Lückenschluss im überörtlichen Siedlungsschwerpunkt . Erfassung von wohnzugehörigen Flächen und baulichen Beständen der Liegenschaft auf Grundlage des aktuellen Katasters.
40a	309/1 Tfl.	Freiland	Dorfgebiet 0,2-0,4 (SG-IM)	Kleinräumige Erweiterung des Baulandes im Bereich der Zufahrt im Ausmaß von rd. 55 m ² auf Grundlage des aktuellen Katasters. Festlegung von Sanierungsgebiet Lärm aufgrund der Lage im Nahebereich der Landesstraße.
43	350/1 Tfl.	Verkehrsfläche	Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,6	Kleinräumige Arrondierung des Baulandes im Ausmaß von rd. 280 m ² zur Erfassung von baulichen Beständen des Gästehauses Peinsipp. Abgrenzung auf Grundlage des aktuellen Katasters (Mappenberichtigung Ottenbergstraße).
50	.22/2 Tfl.	Freiland	Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,4	Kleinräumige Erweiterung des Baulandes zur Erfassung von baulichen Beständen und wohnzugehörigen Flächen im Ausmaß von rd. 290 m ² . Sicherstellung der optimalen Bebauungsmöglichkeit (Abrundung).
52	154 Tfl.	Freiland	Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,4	Kleinräumige Erweiterung des Baulandes zur Erfassung von baulichen Beständen im Ausmaß von rd. 275 m ² auf Grundlage der räumlichen Bestandsaufnahme.
54a	472/1 Tfl.	Sondernutzung im Freiland – Private Parkanlage bzw. Verkehrsfläche	Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,5	Arrondierung der Bauland-, Freiland- und Sondernutzungsfestlegungen im Bereich der geplanten Loisium-Erweiterung auf Grundlage einer fachlich abgestimmten Masterplanung und einer auf die ursprüngliche SUP aufbauende, vertiefte Überprüfung durch die freiland Umweltconsulting ZT GmbH. Festlegung von Wohnbauland unter Berücksichtigung der Nähe zum Zentrum des Marktes Ehrenhausen (überörtlicher Siedlungsschwerpunkt gemäß REPRO). Festlegung von Aufschließungsgebiet zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung (Verpflichtung zur Erstellung eines BPL). S.a. Pkt. 55, 56, 57 – Anhörung AH-09.

54b	432/2 Tfl.	Freiland	Aufschließungs- gebiet für Ferienwohn- gebiet 0,2-0,4	Arrondierung der Bauland-, Freiland- und Sondernutzungsfestlegungen im Bereich der geplanten Loisium-Erweiterung auf Grundlage einer fachlich abgestimmten Masterplanung und einer auf die ursprüngliche SUP aufbauende, vertiefte Überprüfung durch die freiland Umweltconsulting ZT GmbH. Verschiebung der Grünverbindung in Richtung Osten und Neuabgrenzung des Ferienwohngebietes unter Berücksichtigung der naturräumlichen Schutzgebiete. Sicherstellung der bestmöglichen Entwicklung des Resorts unter Beachtung der sensiblen Lage. Eine Bebauungsplanung ist auch für die Sondernutzungsfläche erforderlich S.a. Pkt. 55, 56, 57 – Anhörung AH-09.
54c	472/4 Tfl., 457 Tfl.			
59	343/3 Tfl.	Sondernutzung im Freiland – FZZ mit zeitl. Folgenutzung (WA)	Aufschließungs- gebiet für Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,4	Arrondierung der Bauland- und Sondernutzungsfestlegungen im Bereich Theodor-Körner-Weg und Freizeitzentrum: Geringfügige Erweiterung des bestehenden Aufschließungsgebietes auf Grundlage des aktuellen Katasters (Streifen im Ausmaß von rd. 830 m ²).
60a	231/1 Tfl., 231/2 Tfl., 232/7 Tfl.	Sondernutzung im Freiland – WVA bzw. Verkehrsfläche	Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,4	Arrondierung der Bauland- und Sondernutzungsfestlegungen aufgrund wesentliche geänderter Planungsvoraussetzungen (Entfall Hochbehälter Weinleiten). Geringfügige Erweiterung des Baulandes und Neuabgrenzung des angrenzenden Aufschließungsgebietes unter Berücksichtigung privater Planungs- und Bauabsichten. Anhörungsverfahren AH-10.
60f	351 Tfl., 352 Tfl.	Freiland	Aufschließungs- gebiet für Gewerbegebiet 0,2-0,5	Zur Sicherstellung der geordneten und nachhaltigen Entwicklung des bestehenden Baulandes sowie der Möglichkeit zur Errichtung einer nutzungskonformen Zufahrt wird daher die Abgrenzung des Aufschließungsgebietes Nr. 25 geringfügig geändert und im Ausmaß von rd. 300 m ² erweitert (AH-11).

Änderungen im Bauland - KG Ehrenhausen				
22	175/10	Allgemeines Wohngebiet	Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,4	Festlegung von Aufschließungsgebiet zur Sicherstellung der geordneten Siedlungsentwicklung u.a. (bodenmechanische Begutachtung).
31b	145/2 Tfl. (neu)	Allgemeines Wohngebiet	Kerngebiet	Kleinräumige Arrondierung des Baulandes auf Grundlage des aktuellen Katasters.
34	267 Tfl.	Allgemeines Wohngebiet	Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,4	Festlegung von Aufschließungsgebiet zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung (Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes).
44	376 Tfl.	Gewerbegebiet	Gebiet für Einkaufszentren 2 0,5-0,6 (tlw. SG-IM)	Änderung der Baulandkategorie auf Grundlage der räumlichen Bestandsaufnahme (tatsächliche Nutzung u.a. zu Handelszwecken ohne Produktion am Standort) und der geänderten Rechtslage. Absicherung des Standortes. Festlegung von Sanierungsgebiet Lärm aufgrund der Lage im Nahebereich der Landesstraße.
45	385/1 Tfl.	Gewerbegebiet	Aufschließungsgebiet für Gewerbegebiet 0,2-0,8	Festlegung von Aufschließungsgebiet zur Sicherstellung einer geordneten Standort- und Verkehrsentwicklung (Verpflichtung zur Erstellung eines BPL)
48a	42 Tfl., 41/1 Tfl.	Allgemeines Wohngebiet	Kerngebiet	Kleinräumige Arrondierung des Baulandes unter Berücksichtigung der angrenzenden Festlegungen (Lückenschluss im Kerngebiet).
48b	.29 Tfl., 517 Tfl.			
49	42 Tfl., 41/1 Tfl., 40/1 Tfl.	Allgemeines Wohngebiet	Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet 0,3-1,0	Festlegung von Aufschließungsgebiet zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung (Verpflichtung zur Erstellung eines BPL)
53	97/4 Tfl.	Allgemeines Wohngebiet	Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet 0,3-1,0	Festlegung von Aufschließungsgebiet zur Sicherstellung der geordneten und hochwassersicheren Siedlungsentwicklung im Ortszentrum.
55a	472/3 Tfl.	Aufschließungsgebiet für Erholungsgebiet	Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,5	Arrondierung der Bauland-, Freiland- und Sondernutzungsfestlegungen im Bereich der geplanten Loisium-Erweiterung auf Grundlage einer fachlich abgestimmten Masterplanung und einer auf die ursprüngliche SUP aufbauende, vertiefte Überprüfung durch die freiland Umweltconsulting ZT

55b	472/1 Tfl.	Aufschließungsgebiet für Ferienwohngebiet	Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,5	GmbH. Festlegung von Wohnbauland unter Berücksichtigung der Nähe zum Zentrum des Marktes Ehrenhausen (überörtlicher Siedlungsschwerpunkt gemäß REPRO). Festlegung von Aufschließungsgebiet zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung (Verpflichtung zur Erstellung eines BPL). S.a. Pkt. 54, 56, 57 – Anhörung AH-09.
-----	------------	---	---	---

Baulandrückwidmungen - KG Ehrenhausen				
27a	291/1 Tfl., 291/2 Tfl.	Dorfgebiet	Freiland	Rückwidmung von unbebauten Grundstücksteilflächen (27a: rd. 260 m ² ; 27b: rd. 95 m ²), die im Hochwassergefährdungsbereich HQ30 gelegen sind (keine Bauplatzeignung). Freihaltung eines Uferstreifens.
27b	290/1 Tfl.			
31c	490 Tfl. (neu)	WA / WR /KG	Verkehrsfläche	Kleinräumige Arrondierung des Baulandes auf Grundlage des aktuellen Katasters (Neuvermessung Straße).
35b	278/2 Tfl.	Allgemeines Wohngebiet	Verkehrsfläche	Festlegung einer Verkehrsfläche im Ausmaß von rd. 160 m ² zur Sicherstellung der geordneten Zufahrt zur geplanten Wohnanlage.
41	358 Tfl.	Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet	Verkehrsfläche	Kleinräumige Arrondierung des Baulandes auf Grundlage des aktuellen Katasters. Festlegung einer Verkehrsfläche im Bereich der Zufahrt im Ausmaß von rd. 200 m ² .
42	311/1 Tfl.	Aufschließungsgebiet für Gewerbegebiet	Freiland	Rückwidmung von unbebauten Grundstücksteilflächen im Ausmaß von rd. 80 m ² , die im Hochwassergefährdungsbereich HQ100 des Gamlitzbaches gelegen sind (keine Bauplatzeignung).
47	.24, 53, 55, .23, 61/2	Kerngebiet	Verkehrsfläche	Rückwidmung des Baulandes zur Sicherstellung der geordneten Verkehrsentwicklung im überörtlichen Siedlungsschwerpunkt (Umsetzung der Ortsumfahrung) im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde und der Region. Aufgrund der räumlich beengten Lage infolge der historischen Entwicklung ist eine Flächensicherung für das Straßenprojekt erforderlich. Sicherstellung der langfristigen Entwicklungsmöglichkeit (zB bei geänderter Trassenführung) durch entsprechende Festlegungen im ÖEP.

56a			Sondernutzung im Freiland – Private Parkanlage	Arrondierung der Bauland-, Freiland- und Sondernutzungsfestlegungen im Bereich der geplanten Loisium-Erweiterung auf Grundlage einer fachlich abgestimmten Masterplanung und einer auf die ursprüngliche SUP aufbauende, vertiefte Überprüfung durch die freiland Umweltconsulting ZT GmbH. Verschiebung der Grünverbindung in Richtung Osten und Neuabgrenzung des Ferienwohngebietes unter Berücksichtigung der naturräumlichen Schutzgebiete. Sicherstellung der bestmöglichen Entwicklung des Resorts unter Beachtung der sensiblen Lage. Eine Bebauungsplanung ist auch für die Sondernutzungsfläche erforderlich S.a. Pkt. 54, 55, 57 – Anhörung AH-09.
56b	472/1 Tfl.	Aufschließungsgebiet für Ferienwohngebiet	Sondernutzung im Freiland – Golfsport	
56c			Freiland	
56d	472/3 Tfl.	Erholungsgebiet	Verkehrsfläche	Kleinräumige Arrondierung des Baulandes auf Grundlage des aktuellen Katasters. Festlegung einer Verkehrsfläche im Bereich der Zufahrt im Ausmaß von rd. 100 m ² .
60e	353/3	Gewerbegebiet	Verkehrsfläche	Im Bereich der bestehenden Privatzufahrt wird unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung eine Verkehrsfläche im Ausmaß von rd. 300 m ² festgelegt (Anhörung AH-11).

Änderungen von Sondernutzungen im Freiland und Verkehrsflächen - KG Ehrenhausen

23	175/8 Tfl.	Freiland	Verkehrsfläche	Festlegung einer Verkehrsfläche zur Sicherstellung der geordneten Bebauung im Gebiet (Zufahrt ASG Nr. 8).
24	227 Tfl., 225/2 Tfl.	Verkehrsfläche	Freiland	Festlegung von Freiland auf Grundlage der tatsächlichen Nutzung (Zufahrt zu Freilandbeständen).
25	217/3 Tfl.	Freiland	Verkehrsfläche	Kleinräumige Festlegung einer Verkehrsfläche auf Grundlage der räumlichen Bestandsaufnahme (tatsächliche Nutzung als Parkplatz für den Wasserverband Leibnitzerfeld Süd) – Erweiterung nach der Auflage.
26	222/2	Freiland	Sondernutzung im Freiland – Wasserversorgungsanlage	Kleinräumige Festlegung einer Sondernutzungsfläche auf Grundlage der räumlichen Bestandsaufnahme (hallenartige Nutzung Wasserverband).

28	495 Tfl.	Freiland	Sondernutzung im Freiland – HWR	Kleinräumige Erweiterung der bestehenden Sondernutzungsfläche der HWR-Anlage des Gamlitzbaches. Abgrenzung auf Grundlage des aktuellen Katasters.
29	136/2 Tfl., 136/4, 136/8, 136/10, 136/1 Tfl.	Sondernutzung im Freiland – Hausgarten	Sondernutzung im Freiland – Priv. Parkanlage + Photovoltaik-anlage	Überlagerung der bestehenden Sondernutzungsfläche (nunmehr Private Parkanlage gem. PZVO 2016) mit einer Sondernutzungsfläche für Photovoltaik zur Ermöglichung der Errichtung von privat genutzten Energieversorgungsanlagen im Bereich der Gärten.
36	83/12, 83/13 Tfl.	Sondernutzung im Freiland – Spielplatz	Freiland	Festlegung von Freiland für im Hochwassergefährdungsbereich HQ100 des Gamlitzbaches gelegene Teilflächen (keine Eignung als Spielplatz).
37	84 Tfl.	Freiland	Verkehrsfläche	Festlegung einer Verkehrsfläche im Ausmaß von rd. 35 m ² zur Sicherstellung der geordneten Zufahrt zum geplanten geförderten Wohnbau.
30	9	Freiland	Verkehrsfläche	Festlegung einer Verkehrsfläche auf Grundlage der tatsächlichen Nutzung zu verkehrlichen Zwecken.
40b	309/7 Tfl.			
46	62/1			
51	276/1 Tfl.	Verkehrsfläche	Freiland	Festlegung von Freiland auf Grundlage der tatsächlichen Nutzung (Waldrand)
57a	472/4 Tfl.	Freiland	Sondernutzung im Freiland – Golfsport	Arrondierung der Bauland-, Freiland- und Sondernutzungsfestlegungen im Bereich der geplanten Loisium-Erweiterung auf Grundlage einer fachlich abgestimmten Masterplanung und einer auf die ursprüngliche SUP aufbauende, vertiefte Überprüfung durch die freiland Umweltconsulting ZT GmbH. Eine Bebauungsplanung ist auch für die Sondernutzungsfläche erforderlich. S.a. Pkt. 54, 55, 56 –AH-09.
57b	472/4 Tfl.	Verkehrsfläche	Freiland	
57c	472/4 Tfl.	Freiland	Verkehrsfläche	
57d	472/10 Tfl.	Sondernutzung im Freiland – Private Parkanlage	Freiland	
58	391/2 Tfl. (neu)	Sondernutzung im Freiland – FZZ mit zeitl. Folgenutzung (WA)	Verkehrsfläche mit zeitl. Folgenutzung Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,6	Festlegung einer Verkehrsfläche aufgrund der aktuell tatsächlichen Nutzung als Parkplatz des gemeindeeigenen Freizeitzentrums. Fortführung einer Folgenutzung als Allgemeines Wohngebiet ab Aufgabe der Parkplatznutzung.
60b	231/1 Tfl., 231/2 Tfl., 232/7 Tfl.	Sondernutzung im Freiland – WVA bzw. Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet	Verkehrsfläche	Arrondierung der Bauland- und Sondernutzungsfestlegungen aufgrund wesentliche geänderter Planungsvoraussetzungen (Entfall Hochbehälter Weinleiten). Festlegung einer Verkehrsfläche zur Sicherstellung der Anbindung des arrondierten Aufschließungsgebietes Nr. 15. (AH-10).

60c	255/1 Tfl., 255/4 Tfl.	Freiland bzw. Verkehrsfläche	Verkehrsfläche bzw. Freiland	Arrondierung der bestehenden Festlegungen auf Grundlage eines aktuellen Einreichprojektes und unter Berücksichtigung des Katasters.
60d	278/3 Tfl.	Freiland	Verkehrsfläche	Kleinräumige Festlegung einer Verkehrsfläche zur Sicherstellung der Anbindung des Aufschließungsgebietes Nr. 12 (Grundstück der Gemeinde).

KG Ewitsch (ab Nr. 61)

Nr.	Gst. (tlw. Tfl.)	Festlegung alt	Festlegung neu/Dichte	Begründung
Neue Baulandfestlegungen - KG Ewitsch				
61	1/2 Tfl.	Freiland	Aufschließungs- gebiet für Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,4	Aufgrund von privaten Planungsinteressen und Bauabsichten wird im Flächenwidmungsplan das Wohnbauland im Bereich des Ewitschweges erweitert. Die Flächen verfügen über einen Baulandanschluss (dreiseitiger Einschluss) und können über das öffentliche Gut verkehrlich erschlossen werden. Die Sicherstellung der geordneten baulichen Entwicklung und Gestaltung erfolgt durch die Festlegung entsprechender Aufschließungserfordernisse sowie eine verpflichtende Bebauungsplanung.
63a	1/23 Tfl.	Sondernutzung im Freiland - Spielplatz	Aufschließungs- gebiet für Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,4	Kleinräumige Erweiterung des Baulandes im Ausmaß von rd. 560 m ² im Bereich der vierseitig an Bauland grenzenden ehem. Spielplatzfläche. Berücksichtigung privater Planungsinteressen. Abgrenzung auf Grundlage der räumlichen Bestandsaufnahme (keine Spielplatznutzung) und des aktuellen Katasters. Festlegung von Aufschließungsgebiet zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungs - und Verkehrsentwicklung (v.a. Zufahrt).
64	111/4 Tfl.	Freiland	Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,4	Kleinräumige Erweiterung des Baulandes entlang des Weingartens zur Erfassung von baulichen Beständen und zugehörigen Flächen der Liegenschaft im Ausmaß von rd. 350 m ² . Sicherstellung der optimalen Bebauungsmöglichkeit (Abrundung).
66	6/2 Tfl.	Verkehrsfläche	Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,4	Kleinräumige Arrondierung des Baulandes. Erfassung von wohnzugehörigen Flächen (private Zufahrt) und katasterscharfe Abgrenzung.
72	121 Tfl.	Freiland	Dorfgebiet 0,2-0,6	Festlegung von Bauland im Bereich Helleishof im Ausmaß von rd. 4.670 m ² . Erfassung von baulichen Beständen und Abgrenzung unter Berücksichtigung des

				Vorprojektes zur Erweiterung des Betriebes iS der REPRO-Bestimmungen. Festlegung der Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherstellung der geordneten Einfügung in den Landschaftsraum (u.a. Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes).
73	.15 Tfl., 177/1 Tfl.	Freiland	Dorfgebiet 0,2-0,4 (tlw. SG-IM)	Kleinräumige Erweiterung des bestehenden Baulandes im Ausmaß von insgesamt ca. 1.600 m ² zur Erfassung von baulichen Beständen und betriebszugehörigen Flächen der Hofstelle. Sicherstellung der optimalen Bebauungsmöglichkeit (Abrundung) und Abgrenzung auf Grundlage des aktuellen Katasters. Teilweise Festlegung von Sanierungsgebiet Lärm aufgrund der Lage an der Landesstraße.
74	177/1 Tfl.			
75	186/2 Tfl., 189/3 Tfl.	Freiland	Gewerbegebiet 0,2-0,4	Kleinräumige Erweiterung des bestehenden Baulandes im Ausmaß von insgesamt ca. 200 m ² zur Erfassung von baulichen Beständen und betriebszugehörigen Flächen. Abgrenzung auf Grundlage des aktuellen Katasters (Nutzungsgrenzen).

Änderungen im Bauland - KG Ewitsch

63b	1/23 Tfl.	Reines Wohngebiet	Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,4	Einbeziehung in das Aufschließungsgebiet Nr. 38 zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung (Grundlage: aktueller Kataster).
71	27/10, 27/11, 27/12, 27/13, 27/14, 28/6, 28/1 Tfl., 28/4 Tfl., 28/2 Tfl.	Dorfgebiet	Allgemeines Wohngebiet	Änderung der Baulandkategorie aufgrund der Zugehörigkeit zum Wohngebiet (aktuell keine landwirtschaftliche Tätigkeit). Sicherstellung der langfristigen Entwicklungsmöglichkeit für Landwirtschaft und Wohnen durch entsprechende Festlegungen im Entwicklungsplan 1.00.

Baulandrückwidmungen - KG Ewitsch

67	27/5 Tfl.	Dorfgebiet	Freiland	Arrondierung der Festlegungen am Rand des überörtlichen Siedlungsschwerpunktes: Kleinräumige Reduktion des Baulandes im Ausmaß von rd. 83 m ² (Zwickelfläche im
----	-----------	------------	----------	--

				Hangbereich mit geringer Bauplatzeignung) auf Grundlage des aktuellen Katasters – parzellenscharfe Abgrenzung.
70	27/2 Tfl.	Dorfgebiet	Verkehrsfläche	Festlegung von Verkehrsflächen auf Grundlage der räumlichen Bestandsaufnahme (tatsächliche Nutzung zu verkehrlichen Zwecken) und des aktuellen Katasters.

Änderungen von Sondernutzungen im Freiland und Verkehrsflächen - KG Ewitsch				
62a	1/2 Tfl.	Freiland	Verkehrsfläche	Festlegung von Verkehrsflächen im Bereich der bestehenden Wege zur Sicherstellung der geordneten Zufahrt zur dahinterliegenden Potentialfläche.
62b				
68	54/2 Tfl.	Freiland	Verkehrsfläche	Kleinräumige Festlegung von Verkehrsflächen auf Grundlage der räumlichen Bestandsaufnahme (tatsächliche Nutzung zu verkehrlichen Zwecken).
69	53/4 Tfl.			
76	222/4			
80	274/4			
77	227/1 Tfl., 263/1 Tfl.	Freiland bzw. Sondernutzung im Freiland – KLA, WIH	Sondernutzung im Freiland - Sport	Arrondierung der Festlegungen im Bereich der Sportanlage Berghausen: Kleinräumige Erweiterung der Sondernutzungsfläche auf Grundlage der räumlichen Bestandsaufnahme (tatsächliche Nutzung als Sportanlage) und des aktuellen Katasters.
78	263/1 Tfl., 230/1 Tfl.			
79	237/2	Sondernutzung im Freiland – ASZ (FWP 4.05)	Verkehrsfläche	Festlegung einer Verkehrsfläche für den Bereich des ASZ aufgrund der beabsichtigten Nutzung zu verkehrlichen Zwecken (Garage).

KG Wielitsch (ab Nr. 91)

Nr.	Gst. (tlw. Tfl.)	Festlegung alt	Festlegung neu/Dichte	Begründung
Neue Baulandfestlegungen - KG Wielitsch				
91	211/3	Freiland	Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,4	Kleinräumige Erweiterung des Baulandes im Ausmaß von rd. 1.210 m ² iS einer Abrundung des Siedlungsrandes (zweihüftige Bebauung entlang der Gemeindestraße außerhalb des Landschaftsschutzgebietes) sowie unter Berücksichtigung privater Planungsinteressen. Stärkung des Wohnstandortes durch geordnete Entwicklung von innen nach außen.
93	240/1 Tfl., 244 Tfl.	Freiland	Aufschließungs- gebiet für Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,4	Kleinräumige Erweiterung des Baulandes iS einer Abrundung des Siedlungsrandes sowie unter Berücksichtigung privater Planungsinteressen. Festlegung von Aufschließungsgebiet zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung.
95	486/2, 486/3	Freiland	Dorfgebiet 0,2-0,4	Erweiterung des Baulandes zur Stärkung und Abrundung des Wohn- und Siedlungsgebietes unter Berücksichtigung privater Planungsinteressen sowie naturschutzfachlicher Interessen. Festlegung der Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherstellung der geordneten Einfügung in den Landschaftsraum (u.a. Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes).
96	501, .22, 505/4, 505/2 Tfl., 505/3, .24/2, 507, .25/3, 506, .25/2, .26/1, .26/2, 508/1 Tfl.,	Freiland	Dorfgebiet 0,2-0,4 bzw. 0,2-0,5 bzw. 0,2-0,6 (tlw. SG-IM)	Festlegung von Bauland für das nahezu vollständig bebaute Siedlungsgebiet entlang der Landesstraße L-613 bzw. des Schusterweges, das strukturell der Ortschaft Graßnitzberg in der Nachbargemeinde Straß in Steiermark zugehörig ist. Erfassung von baulichen Beständen und wohnzugehörigen Flächen zur Sicherstellung der weiteren baulichen Entwicklungsmöglichkeit der Siedlung (zB Auffüllung und Abrundung). Stärkung des Wohnstandortes und

	508/2 Tfl., 508/5 Tfl. 512/1 Tfl., 512/2, 517, 518/2 Tfl., 521, 522, .28, .29, 524 Tfl., .30 Tfl., 420/3 Tfl., .31/1, .31/2, 526, .32, 529 Tfl., 531/2, 531/1 Tfl., .33, .34, 534/2, 539 Tfl., 542/2, 545 Tfl., .38, .39, 543 Tfl., .40, .41/1, 549 Tfl., 569/1 Tfl., 559 Tfl.			<p>Berücksichtigung privater Planungsinteressen.</p> <p>In der Nachbargemeinde ist der unmittelbar angrenzende Siedlungsbereich geschlossen dem Bauland zugeordnet. Im Zuge der Neuerstellung des FWP 1.00 wird u.a. iS der Raumordnungsgrundsätze (Abstimmung der Ordnung benachbarter Räume) und zur Vermeidung einer Ungleichbehandlung von Eigentümern im Grenzgebiet die Wiederfestlegung von Bauland angestrebt (Rechtsbestand bis zum FWP 3.00 der Altgemeinde Berghausen). Der Bereich liegt im REPRO-Teilraum Außeralpines Hügelland, wobei das für diesen Typus charakteristische Erscheinungsbild der Landschaft im konkreten Fall nicht gegeben ist. Die für die REPRO-Ausnahmebestimmung relevante Siedlungseinheit ist die grenzüberschreitende Ortschaft Graßnitzberg. Da im Zuge der Erweiterung gemäß REPRO Bauplätze mit Bestandsgebäuden erfasst werden können, ohne das zulässige Flächenkontingent (20%-Regelung) zu belasten, entsteht im ggst. Fall auch keine Einschränkung für das Siedlungsgebiet der Nachbargemeinde. Überwiegend handelt es sich um bebaute Liegenschaften und vereinzelt Lückenflächen geringen Ausmaßes. Es erfolgt keine Erweiterung nach außen. Differenzierte Festlegung der Bebauungssichte unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößen und der Bestandsbebauung.</p>
97	579 Tfl.	Freiland	Erholungsgebiet 0,2-0,5	<p>Geringfügige Arrondierung des Baulandes im Touristischen Siedlungsschwerpunkt Georgiberg und streifenförmige Erweiterung des Baulandes im Ausmaß von rd. 215 m² am südlichen Rand der Liegenschaft. Erfassung von baulichen Beständen und Abgrenzung auf Grundlage des aktuellen Katasters.</p>
98	597/1 Tfl.	Verkehrsfläche	Dorfgebiet 0,2-0,4 (tlw. SG-IM)	<p>Kleinräumige Arrondierung des Baulandes. Erfassung von wohnzugehörigen Flächen (private</p>

				Zufahrt) und katasterscharfe Abgrenzung. Teilweise Festlegung von Sanierungsgebiet Lärm aufgrund der Lage an der Landesstraße.
99	609 Tfl., 608/2 Tfl.	Freiland	Aufschließungs- gebiet für Dorfgebiet 0,2-0,4	Arrondierung der Festlegungen im Bereich zwischen der Wohn- und der Betriebsnutzung im Teilraum Graßnitzberg Süd zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sowie zur Sicherstellung der geordneten Siedlungsentwicklung: Erweiterung des Baulandes im Ausmaß von rd. 1.150 m ² und Einbeziehung in das Aufschließungsgebiet zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung.
102	804/2 Tfl., 804/1 Tfl.	Freiland	Dorfgebiet 0,2-0,4	Kleinräumige Arrondierung des Baulandes. Erfassung von baugebietszugehörigen Flächen Abgrenzung auf Grundlage des aktuellen Katasters.
103	809/2 Tfl.			
105	831 Tfl.			
108	825 Tfl.			
109	833 Tfl.			
104	809/2 Tfl.	Verkehrsfläche	Dorfgebiet 0,2-0,4	Kleinräumige Arrondierung des Baulandes. Erfassung von baugebietszugehörigen Flächen (private Zufahrten) und katasterscharfe Abgrenzung.
107	827 Tfl.			
110	823/2 Tfl., 822 Tfl.			
111	676 Tfl., .51/3 Tfl.	Freiland	Dorfgebiet 0,2-0,4	Arrondierung und Begradigung des bestehenden Baulandes: Kleinräumige Erweiterung im Ausmaß von insgesamt ca. 430 m ² zur Erfassung von baulichen Beständen und zugehörigen Flächen des Betriebes sowie Reduktion im Ausmaß von ca. 60 m ² im Hangbereich. Sicherstellung der optimalen Bebauungsmöglichkeit (Abrundung).
118	660 Tfl.	Freiland	Dorfgebiet 0,2-0,4	Das bestehende Bauland auf bereits bebaute Flächen östlich des Wielitschweges wird erweitert, die dem Betrieb strukturell zugehörig sind. Anhörung AH-07
112	385/1 Tfl., 385/13 Tfl.	Freiland	Dorfgebiet 0,2-0,4	Kleinräumige Arrondierung des Baulandes auf Grundlage des aktuellen Katasters. Erfassung von wohnzugehörigen Anlagen und Flächen.
115	706/2 Tfl., 706/1 Tfl., 709 Tfl., 708 Tfl., 707 Tfl.	Verkehrsfläche	Dorfgebiet 0,2-0,4	Kleinräumige Arrondierung des Baulandes. Erfassung von baugebietszugehörigen Flächen (private Zufahrten) und katasterscharfe Abgrenzung.

116	702/1 Tfl.	Freiland	Dorfgebiet 0,2-0,4	Kleinräumige Arrondierung des Baulandes auf Grundlage des aktuellen Katasters (Waldrand) und Erweiterung im Ausmaß von rd. 140 m ² zur Erfassung von baulichen Beständen der Liegenschaft.
-----	------------	----------	-----------------------	---

Änderungen im Bauland - KG Wielitsch

100	610/1 Tfl., 610/2 Tfl.	Aufschließungs- gebiet für Dorfgebiet	Freiland	Arrondierung der Festlegungen im Bereich zwischen der Wohn- und der Betriebsnutzung im Teilraum Graßnitzberg Süd zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sowie zur Sicherstellung der geordneten Siedlungsentwicklung: Reduktion des Baulandes im Ausmaß von rd. 880 m ² in Fortführung der Festlegungen des FWP 4.05 (Altgemeinde Berghausen). Sicherstellung der betrieblichen Nutzung im Rahmen der Landwirtschaft.
-----	---------------------------	---	----------	---

Baulandrückwidmungen - KG Wielitsch

106	826 Tfl., 827 Tfl.	Dorfgebiet	Freiland bzw. Verkehrsfläche	Kleinräumige Arrondierung der Bauland-, Freiland- und Verkehrsflächenfestlegungen im Bereich der Zufahrt zum Karmeliterkonvent. Neuabgrenzung auf Grundlage der räumlichen Bestandsaufnahme (tatsächliche Nutzung) und des aktuellen Katasters (Nutzungsgrenzen).
-----	-----------------------	------------	---------------------------------	---

Änderungen von Sondernutzungen im Freiland und Verkehrsflächen - KG Wielitsch

92	242/1 Tfl., 242/3 Tfl.2	Freiland	Verkehrsfläche	Kleinräumige Festlegung von Verkehrsflächen auf Grundlage der räumlichen Bestandsaufnahme (tatsächliche Nutzung zu verkehrlichen Zwecken).
94	477 Tfl.	Verkehrsfläche	Freiland	Festlegung von Freiland auf Grundlage der tatsächlichen Nutzung und des aktuellen Katasters (Freilandbestände).
101	820 Tfl.	Freiland	Verkehrsfläche	Festlegung einer Verkehrsfläche im Ausmaß von rd. 2.470 m ² auf Grundlage der räumlichen Bestandsaufnahme (tatsächliche Nutzung als Parkplatz des Karmeliterkonvents).

113	372 Tfl., 371/1, 373 Tfl., 374 Tfl.	Freiland	Sondernutzung im Freiland - Wildgehege	Arrondierung der Festlegungen im Bereich des Bärenhofs Berghausen: Kleinräumige Erweiterung der Sondernutzungsfläche auf Grundlage der räumlichen Bestandsaufnahme (tatsächliche Nutzung) und des aktuellen Katasters.
114	755 Tfl.	Verkehrsfläche		

KG Ottenberg (ab Nr. 121)

Nr.	Gst. (tlw. Tfl.)	Festlegung alt	Festlegung neu/Dichte	Begründung
Neue Baulandfestlegungen - KG Ottenberg				
123	346 Tfl., .27/2, .39, 343 Tfl., 332, 333/2 Tfl., 342/1 Tfl.	Freiland	Dorfgebiet 0,2-0,6	Erstmalige Festlegung von Bauland im Bereich des bestehenden Gastronomie- und Beherbergungsbetriebes Schwarzl auf Grundlage der REPRO-Ausnahmebestimmungen für touristische Bestände im Hügelland. Erfassung von baulichen Beständen und Abgrenzung unter Berücksichtigung eines Vorprojektes zur Erweiterung des Betriebes. Festlegung von Dorfgebiet zur Sicherstellung sämtlicher vorhandenen Nutzungen (v.a. Landwirtschaft und Tourismus) im Einklang mit den Zielsetzungen der Regionalplanung. Festlegung der Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherstellung der geordneten Einfügung in den Landschaftsraum (u.a. Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes).
124	408 Tfl.	Freiland	Erholungsgebiet 0,2-0,4	Arrondierung der Bauland- und Freilandfestlegungen im Bereich des touristischen Betriebes Ratscher Landhaus auf Grundlage der räumlichen Bestandsaufnahme und des aktuellen Katasters sowie unter Berücksichtigung privater Planungsinteressen: Erweiterung des Baulandes in Richtung Norden zur Sicherstellung der geordneten betrieblichen Erweiterung sowie zur Erfassung von baulichen Beständen und touristisch genutzten Anschlussflächen des Betriebes. Festlegung im Sinne der Zielsetzungen des ÖEK 1.00 zur Stärkung der touristischen Betriebe im Hügelland. Die charakteristische Kulturlandschaft bleibt von der Erweiterung unberührt.

Änderungen im Bauland - KG Ottenberg				
126	449	Erholungsgebiet	Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,8 (tlw. SG-IM)	Änderung der Baulandkategorie auf Grundlage der räumlichen Bestandsaufnahme (Zugehörigkeit zum Wohngebiet; aktuell keine touristische Nutzung). Teilweise Festlegung von Sanierungsgebiet Lärm aufgrund der Lage an der Landesstraße. Sicherstellung der langfristigen Entwicklungsmöglichkeit für Landwirtschaft und Wohnen durch entsprechende Festlegungen im Entwicklungsplan 1.00.

Baulandrückwidmungen - KG Ottenberg				
125	382 Tfl.	Erholungsgebiet	Freiland	Arrondierung der Bauland- und Freilandfestlegungen im Bereich des touristischen Betriebes Ratscher Landhaus auf Grundlage der räumlichen Bestandsaufnahme und des aktuellen Katasters: Kleinräumige Reduktion des Baulandes im Westen im Ausmaß von rd. 470 m ² (tatsächliche Nutzung als Weinhang) und Neuabgrenzung entlang der Grundstücksgrenze.

Änderungen von Sondernutzungen im Freiland und Verkehrsflächen - KG Ottenberg				
121	24 Tfl.	Freiland	Sondernutzung im Freiland - Camping	Kleinräumige Festlegung einer Sondernutzungsfläche im Ausmaß von rd. 2.100 m ² auf Grundlage der räumlichen Bestandsaufnahme (Nutzung im Zusammenhang mit dem touristischen Betrieb Obstgut Ledinegg – Urlaub am Bauernhof) und zur Stärkung des sanften Tourismus. Die Fläche ist frei von bekannten Gefährdungen und Beeinträchtigungen und liegt im Bereich der Hofstelle.
122	152 Tfl.	Freiland	Sondernutzung im Freiland – Energieversorgungsanlage	Kleinräumige Arrondierung der Festlegung des FWP 4.07 der Altgemeinde Ratsch und Abgrenzung auf Grundlage der räumlichen Bestandsaufnahme (baulicher Bestand und landwirtschaftliche Nutzung) sowie der topographischen Gegebenheiten.
		Sondernutzung im Freiland – Energieversorgungsanlage	Freiland	

KG Ratsch (ab Nr. 131)

Nr.	Gst. (tlw. Tfl.)	Festlegung alt	Festlegung neu/Dichte	Begründung
Neue Baulandfestlegungen - KG Ratsch				
132	38/4 Tfl., 48/1 Tfl.	Freiland	Aufschließungs- gebiet für Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,4	Kleinräumige Erweiterung des bestehenden Baulandes im Örtlichen Siedlungsschwerpunkt im Ausmaß von insgesamt rd. 1.980 m ² zur Erfassung von baulichen Wohnbeständen und Lückenflächen am Siedlungsrand unter Berücksichtigung privater Planungsinteressen. Festlegung von Aufschließungsgebiet zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung (u.a. bodenmechanische Begutachtung).
133	101/1 Tfl.	Freiland	Aufschließungs- gebiet für Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,4	Erweiterung des Baulandes entlang des neu errichteten Oberen Prugmaierweges unter Berücksichtigung privater Planungsinteressen und zur Stärkung des Wohnstandortes in Einklang mit den Zielsetzungen des ÖEK 1.00. Abrundung des Örtlichen Siedlungsschwerpunktes in fußläufiger Distanz zum Zentralbereich und den öffentlichen Einrichtungen. Festlegung von Aufschließungsgebiet zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung (mit Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes). Die Fläche ist frei von bekannten Gefährdungen und Beeinträchtigungen. Ein Anschluss an die Infrastrukturnetze ist gewährleistet.
134	104/11 Tfl.	Freiland	Aufschließungs- gebiet für Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,4	Erweiterung des Baulandes entlang des neu errichteten Oberen Prugmaierweges unter Berücksichtigung privater Planungsinteressen und zur Stärkung des Wohnstandortes in Einklang mit den Zielsetzungen des ÖEK 1.00. Abrundung des Örtlichen Siedlungsschwerpunktes in fußläufiger Distanz zum Zentralbereich und den öffentlichen Einrichtungen. Festlegung von Aufschließungsgebiet zur Sicherstellung

				einer geordneten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung (mit Verpflichtung zur Erstellung eines Bbauungsplanes). Die Fläche ist frei von bekannten Gefährdungen und Beeinträchtigungen. Ein Anschluss an die Infrastrukturnetze ist gewährleistet.
135	71/1 Tfl.	Freiland	Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,4	Kleinräumige Arrondierung des Baulandes auf Grundlage des aktuellen Katasters. Erfassung von wohnzugehörigen Flächen im Ausmaß von rd. 130 m ² .
136	17/3 Tfl.	Freiland	Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,4	Kleinräumige Arrondierung des Baulandes auf Grundlage des aktuellen Katasters. Erfassung von wohnzugehörigen Flächen im Ausmaß von rd. 380 m ² .
137	18/7 Tfl., 14/1 Tfl., 17/1 Tfl.	Freiland	Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,4	Erweiterung des bestehenden Baulandes im Örtlichen Siedlungsschwerpunkt im Ausmaß von insgesamt rd. 3.430 m ² zur Erfassung von baulichen Wohnbeständen und ungefährdeten Lückenflächen am Siedlungsrand. Berücksichtigung privater Planungsinteressen und Abgrenzung unter Berücksichtigung der Gefährdungssituation sowie der Topographie.
139	851/1 Tfl.	Freiland	Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,4	Kleinräumige Arrondierung des Baulandes zur Erfassung von wohnzugehörigen Flächen im Ausmaß von rd. 140 m ² . Abgrenzung unter Berücksichtigung der topographischen Situation.
141	829/2 Tfl., .73 Tfl.	Freiland	Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,4	Kleinräumige Arrondierung des Baulandes zur Erfassung von wohnzugehörigen Beständen und Flächen an der Gemeindestraße im Ausmaß von rd. 70 m ² . Abgrenzung auf Grundlage des aktuellen Katasters.
142	214/3 Tfl.	Freiland	Dorfgebiet 0,2-0,4	Kleinräumige Arrondierung des Baulandes im Bereich der Hofstelle zur Erfassung von zugehörigen Lückenflächen im Ausmaß von rd. 195 m ² . Abgrenzung unter Berücksichtigung der Gefährdungssituation (Rote Zone) des Ratschbaches.
144	676 Tfl.	Freiland	Erholungsgebiet 0,2-0,6 (tlw. SG-IM)	Kleinräumige Arrondierung und Begradigung des Baulandes auf Grundlage des aktuellen Katasters. Erweiterung im Ausmaß von rd. 125 m ²

				und Reduktion im Ausmaß von rd. 15 m ² entlang des Weingartens – Gebäude bleiben von der Änderung unberührt. Teilweise Festlegung von Sanierungsgebiet Lärm aufgrund der Lage an der Landesstraße.
149	.45, .46, 723/1 Tfl., 727 Tfl.	Freiland	Erholungsgebiet 0,2-0,6	Erstmalige Festlegung von Bauland im Bereich des bestehenden Gastronomie- und Beherbergungsbetriebes Kögl auf Grundlage der REPRO-Ausnahmebestimmungen für touristische Bestände im Hügelland. Erfassung von baulichen Beständen und Abgrenzung unter Berücksichtigung eines Vorprojektes zur Erweiterung des Betriebes. Festlegung der Verpflichtung zur Erstellung eines Bbauungsplanes zur Sicherstellung der geordneten Einfügung in den Landschaftsraum. Anhörung AH-08.

Baulandrückwidmungen - KG Ratsch				
131	134/2 Tfl., 129 Tfl., 128/1 Tfl., 127/4	Erholungsgebiet	Freiland	Arrondierung der Bauland- und Freilandfestlegungen im Bereich des Touristischen Siedlungsschwerpunktes Rebenhof auf Grundlage des aktuellen Katasters: Kleinräumige Reduktion des Baulandes im Westen (Waldflächen) und Neuabgrenzung entlang der Grundstücksgrenze.
138	4 Tfl.	Allgemeines Wohngebiet	Freiland	Kleinräumige Rückwidmung des unbebauten Baulandes im Ausmaß von rd. 260 m ² auf Grundlage des letztgültigen Gefahrenzonenplans der WLW (Lage innerhalb der Roten Gefahrenzone – keine Bauplatzeignung). Das in die Zone ragende Wohngebäude verbleibt vollständig innerhalb des Baulandes.
148	500 Tfl., 501 Tfl., 502 Tfl., 503 Tfl.	Erholungsgebiet	Freiland	Rückwidmung von überwiegend unbebautem Bauland auf Grundlage des letztgültigen Gefahrenzonenplans der WLW (Lage innerhalb der Roten Gefahrenzone des Ratscherbachs – keine Bauplatzeignung). Die Hauptgebäude bleiben von der Rückwidmung unberührt.

Änderungen von Sondernutzungen im Freiland und Verkehrsflächen - KG Ratsch				
140	.63/1 Tfl., 850/1 Tfl.	Freiland	Verkehrsfläche	Kleinräumige Festlegung von Verkehrsflächen auf Grundlage der räumlichen Bestandsaufnahme (tatsächliche Nutzung zu verkehrlichen Zwecken).
147	503 Tfl.			
145	651/1 Tfl., 651/3 Tfl.	Freiland	Sondernutzung im Freiland – Sport	Kleinräumige Festlegung einer Sondernutzungsfläche auf Grundlage der räumlichen Bestandsaufnahme (tatsächliche Nutzung als Tennisplatz).
146	594 Tfl., .37/2 Tfl., 595 Tfl., 599 Tfl., 604 Tfl., 596 Tfl.	Freiland	Sondernutzung im Freiland – Sport	Festlegung einer linienförmigen Sondernutzungsfläche zur Ermöglichung der Errichtung von kleineren baulichen Anlagen im Zusammenhang mit einem gemeindeübergreifenden Parcours für Bogensport (teilweise im Wald verlaufend; keine vollständige Rodung erforderlich). Berücksichtigung von privaten Planungsinteressen und Abgrenzung auf Grundlage eines Vorprojektes des Bogenlaufs. Die Festlegung erfolgt im Sinne der Zielsetzungen des ÖEK 1.00 zur Stärkung der Tourismus- und Freizeitfunktion im Bereich der Weinstraße.

Generelle Änderungen ohne Grundstücksangabe

- Geringfügige Arrondierungen der Bauland-, Verkehrsflächen- und Freilandfestlegungen durch Anpassung an den aktuellen Kataster.
- Neufestlegung bzw. Aufhebung von Sanierungsgebieten Immissionen Lärm bzw. Luft (SG-IM) aufgrund der näherungsweise Lärmberechnung für Landesstraßen sowie aufgrund von Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe.
- Neufestlegung und Anpassung von Sanierungsgebieten Naturgefahren (SG-NG) auf Grundlage der aktuellen Hochwasserabflussuntersuchungen und der letztgültigen Gefahrenzonenplanung.
- Neufestlegung bzw. Aufhebung von Sanierungsgebieten Abwasser (SG-AW) aufgrund der Anpassung an den Stand der Technik.
- Aufhebung von Aufschließungsgebieten aufgrund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse.
- Anpassung der Bebauungsdichten an die Novelle 2003 der Bebauungsdichteverordnung und Änderung in Abstimmung mit dem Gebietscharakter auf Grundlage der Bestandsaufnahme.
- Anpassung der Industrie- und Gewerbegebietskategorien an die neue Rechtslage.
- Umwidmung Reiner Wohngebiete in Allgemeine Wohngebiete – siehe auch Erläuterungen zu § 7.
- Festlegung von Verkehrsflächen für periphere Erschließungs- und Forststraßen.
- Neufestlegung bzw. Aufhebung von Vorbehaltsflächen und Bebauungsfristen.
- Änderung der Kategorie von Sondernutzungen im Freiland in Anpassung an die Planzeichenverordnung 2016.
- Eintritt der von den Altgemeinden festgelegten zeitlich folgenden Nutzungen und Änderung der zeitlich folgenden Nutzungen bzw. der Eintrittszeitpunkte.
- Änderungen der Bebauungsplanzonierung.

(5) Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltprüfung

Das Örtliche Entwicklungskonzept 1.00 der Marktgemeinde Ehrenhausen an der Weinstraße wurde auf seine Umwelterheblichkeit hin geprüft. Die Festlegungen von Bauland und von großflächigen Sondernutzungen im Freiland liegen innerhalb bzw. im Bereich der im ÖEK/ÖEP festgelegten Entwicklungsgrenzen bzw. Eignungszonen. Daher liegt eine Abschichtung vor.

Baulandflächenbilanz

Bevölkerungsentwicklung nach ÖEK

Mit Jahresbeginn 2019 verzeichnete die Marktgemeinde Ehrenhausen an der Weinstraße insgesamt 2.550 Einwohner mit Hauptwohnsitz. Seit dem bisherigen Bevölkerungshöchststand im Jahr 1951 ist die Bevölkerungszahl in der Gemeinde rückläufig.

Diese negative Entwicklung steht im Gegensatz zum Bezirkstrend von Leibnitz, der im langjährigen Vergleich von 1991 bis 2018 einen Anstieg von rund 11 % verzeichnete. Gründe dafür sind die gute Ausstattung der Bezirkshauptstadt sowie die gute infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung an den Grazer Zentralraum.

Der ÖROK-Prognose zufolge wird die Bevölkerungszahl in Ehrenhausen an der Weinstraße bis 2030 einen Rückgang von 1,8 % verzeichnen. Die Gemeinde würde demnach im Jahr 2030 2.529 Einwohner verzeichnen. Diese Prognosen basieren u.a. auf gesamtgesellschaftlichen Entwicklungen, die einem stetigen Wandel unterliegen.

Im Wirkungsbereich der Gemeinde können Initiativen gesetzt und Maßnahmen ergriffen werden, um die prognostizierte Entwicklung zu beeinflussen (zB Wohnbaumaßnahmen zur Förderung von Zuzug etc.). Wenngleich eine massive Steigerung der Bevölkerungszahl im Planungszeitraum des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 1.00 (15 Jahre) nicht zu erwarten ist, so kann aufgrund der siedlungspolitischen Zielsetzungen doch davon ausgegangen werden, dass durch geeignete Maßnahmen vorerst eine Stabilisierung der Bevölkerungszahl erreicht werden kann und in weitere Folge eine leichte Steigerung erreicht wird.

Die Gemeinde ist in diesem Sinne bestrebt, den prognostizierten Bevölkerungsverlust durch geeignete Maßnahmen einzudämmen und eine Stabilisierung sowie Steigerung der Bevölkerungszahl zu erreichen. Es ist ein Anliegen der Gemeinde, die Attraktivität als Wohnsitzgemeinde vor allem auch für Jungfamilien zu verbessern und Zuwanderung zu initiieren.

Die durchschnittliche Haushaltgröße in der Marktgemeinde Ehrenhausen sinkt. Im Jahr 2001 lebten noch rund 2,52 Personen pro Haushalt. Bis zum Jahr 2016 sank diese Zahl auf 2,28 und bis zum Jahr 2019 auf 2,23. Auf Bezirks- und Landesebene finden vergleichbare Veränderungsprozesse statt.

In Zukunft ist – dem landesweiten Trend der Vermehrung von Einpersonenhaushalten entsprechend – mit einer weiteren Abnahme der Haushaltgrößen zu rechnen, bis zum Jahr 2034 wird diese voraussichtlich auf ca. 2,00 sinken. Es wird daher von einer Zunahme der Haushaltszahl und einem steigenden Bedarf an Wohnraum ausgegangen.

Baulandbedarf

Wohnen

Um den steigenden Anspruch an Wohnfläche Rechnung zu tragen, sollten gemäß dem Örtlichen Entwicklungskonzept 1.00 rd. 11,00 ha Reserveflächen (unbebaute Flächen Wohnbauland ohne Reserve für Nicht-Wohnnutzungen und nicht mobilisierbares Bauland) im 1. Flächenwidmungsplan zur Verfügung stehen.

Dieser Bedarf wird unter Berücksichtigung des Anteils an Nicht-Wohnnutzungen im Teilregionalen Zentrum und den Siedlungsschwerpunkten (zB Bildungs-, Dienstleistungs-, Handels-, Tourismus- und Gewerbeeinrichtungen udgl.) um den Faktor 3,0 erhöht. Unter Berücksichtigung der Reserve für Nicht-Wohnnutzungen und nicht mobilisierbares Bauland sind im Flächenwidmungsplan 1.00 für Wohnungsneubauten daher rd. 33,00 ha Baulandreserven erforderlich.

Betriebe

Festlegungen von Gewerbe- und Industriegebieten erfolgen zur betrieblichen Bestandssicherung, für Erweiterungen bzw. Neuansiedlungen insbesondere in den Teilräumen Ehrenhausen und Lafarge.

Baulandbilanz

Baulandflächen

Im 1. Flächenwidmungsplan sind insgesamt rd. 121,71 ha Wohnbauland festgelegt.

Die Aufgliederung ist dem Flächenbilanzblatt zu entnehmen.

Baulandreserven

Zur Ermittlung des im Wohnbauland (KG, WA, DO) realisierbaren Wohnungsneubaus wurde eine sparsame Nutzung des unbebauten Baulandes gemäß REPRO angenommen. Für Wohnungsneubauten sind im Flächenwidmungsplan 1.00 rd. 29,48 ha Baulandreserven gegeben.

Die Aufgliederung ist dem Flächenbilanzblatt zu entnehmen.

Verzeichnisse

Quellenverzeichnis

- Landesentwicklungsprogramm Steiermark 2009, LGBL. Nr. 75/2009 idgF,
- Landesentwicklungsleitbild Steiermark 2013,
- Entwicklungsprogramm für den Sachbereich Windenergie, LGBL. Nr. 72/2013 idgF,
- Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume, LGBL. Nr. 117/2005 idgF,
- Entwicklungsprogramm zur Versorgungs-Infrastruktur (Einkaufszentrenverordnung), LGBL. Nr. 58/2011 idgF,
- Regionales Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Südweststeiermark, LGBL. Nr.88/2016 idgF,
- Neue Leitlinie für die Durchführung der örtlichen Raumordnung und von Bauverfahren bei Gefährdungen durch wasserbedingte Naturgefahren der ehem. Fachabteilungen 13B und 19A des Amtes der Stmk. Landesregierung (2008),
- Vorläufige Richtlinie zur Beurteilung von Immissionen aus der Nutztierhaltung in Stallungen“ der Interdisziplinären Arbeitsgruppe "Immissionen aus der Nutztierhaltung“ (1995),
- Leitfaden „Parameter für Ausweisungen (ÖEK u. FWP) in Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung“, herausgegeben vom Amt der Stmk. Landesregierung Abteilung 13 Referat Bau- und Raumordnung und von der Wildbach- und Lawinenverbauung Steiermark (September 2013),

- Auskünfte der Marktgemeinde Ehrenhausen a.d.W.,
- www.ehrenhausen-gv.at (2016-2020),
- www.gis.steiermark.at Digitaler Atlas (2016-2020),
- www.raumplanung.steiermark.at (2016-2020),
- www.umwelt.steiermark.at (2016-2020),
- www.verkehr.steiermark.at (2016-2019),
- www.verwaltung.steiermark.at (2016-2020),
- www.wasserwirtschaft.steiermark.at (2016-2020)

Anhang

Stellungnahme WLW

Berechnungen Straßenlärm

Näherungsweise Berechnung des energieäquivalenten Dauerschallpegels

Berechnungen Tierhaltungsbetriebe

Bestimmung Geruchszahl/ Geruchsschwellenabstand/Belästigungsbereich

Auszug aus dem Dehio Steiermark

Naturschutzfachliche Stellungnahme Graßnitzberg

ÖKOTEAM - Institut für Tierökologie und Naturraumplanung OG

Private Planungsinteressen

Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik

Liste Baulandmobilisierung

Pläne Baulandmobilisierung