

GEMEINDE SÖDING-SANKT JOHANN

**1. ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT  
1. ÄNDERUNG**

**1. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN  
9. ÄNDERUNG**

2024

AUFLAGEENTWURF



FRANZ RADASCHITZ – INGENIEURBÜRO FÜR RAUMPLANUNG & RAUMORDNUNG  
8010 GRAZ, FRANZISKANERPLATZ 10/II TEL 0316 / 82 71 77, FAX 0316 / 827177-13

GEMEINDE SÖDING-SANKT JOHANN

# 1. ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT 1. ÄNDERUNG

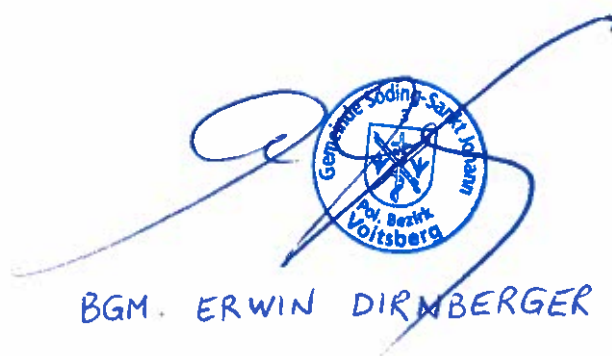
2024

AUFLAGEENTWURF

Auflage vom Bürgermeister kundgemacht am 29.04.24 GZ: .....

Auflage vom 29.04.24 bis 24.06.24

Aushang vom 29.04.24 bis 25.06.24

The image shows a blue ink signature and an official seal. The seal is circular with a central emblem and text around the perimeter: 'Gemeinde Söding-Sankt Johann' at the top and 'Pol. Bezirk Voitsberg' at the bottom. The signature is written in a cursive style over the seal.

BGM. ERWIN DIRNBERGER

# VERORDNUNG

## ENTWURF

Der Gemeinderat der Gemeinde Söding-Sankt Johann hat in seiner Sitzung am ..... die 1. Änderung des 1. örtlichen Entwicklungskonzeptes nach § 24a Abs. 1 in Verbindung § 24 Abs. 6 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 i. d. g. F., LGBl. 73/2023, beschlossen.

### § 1 Zeichnerische Darstellung

Die zeichnerischen Darstellungen des Entwicklungsplanes im Maßstab 1:5.000 vom 26.4.2024, GZ 616-33/EP1.01A und GZ 616-33/EP1.01B, verfasst von Franz Radaschitz, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, sind Teil dieser Verordnung.

### § 2 Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes

Das örtliche Entwicklungskonzept wird wie folgt geändert:

#### A. Bauentwicklungsbereich Großsöding / Bereich an der südöstlichen Packer Straße (Siedlungsgebiet Nr. 32)

Im nordöstlich der Packer Straße B70 gelegenen Teil des Siedlungsgebietes wird der Bauentwicklungsbereich für Wohnen geringfügig erweitert und eine Restfläche außerhalb des Waldes in den Bauentwicklungsbereich eingebunden. Für den Erweiterungsbereich wird eine absolute naturräumliche Entwicklungsgrenze festgelegt.

Für die im Änderungsgebiet festgelegte Entwicklungsgrenze und funktionelle Zuordnung gilt gemäß örtlichem Entwicklungskonzept 1.0:

- Absolute naturräumliche Entwicklungsgrenzen

Der Siedlungsbereich wird hier durch eine in der Natur wahrnehmbare Struktur oder durch naturräumliche Einschränkungen (zB Gefahrenzonen) begrenzt. Die Grenzen sind im Rahmen der Flächenwidmungsplanung nicht überschreitbar.

- Bereich mit der Funktion Wohnen

Gebiete mit überwiegender Wohnbebauung und anschließende Erweiterungszonen; abgestufte Festlegung mit Bereichen unterschiedlicher Verdichtungs- und Entwicklungszonen:

- Wohnen / Verdichtungszone: Zone zur Errichtung verdichteter Wohnformen (Geschoßwohnbauten, Reihenhäuser, Bauen in der Gruppe etc.) neben der Einfamilienhausbebauung.
- Wohnen / sonstige Gebiete: Kleinstrukturierte Gebiete mit überwiegender Einfamilienhausbebauung.

Umsetzung im Flächenwidmungsplan durch die Festlegung der Baulandkategorien Allgemeines Wohngebiet und Reines Wohngebiet mit folgendem Entwicklungsrahmen und folgenden Entwicklungszielen:

- Wohnen / Verdichtungszone:
  - Bebauungsdichtefestlegung im Flächenwidmungsplan bis 0,6
  - Verdichtung infrastrukturell günstig gelegener Wohngebiete
- Wohnen / sonstige Gebiete:
  - Bebauungsdichtefestlegung im Flächenwidmungsplan bis 0,4
  - Wahrung des Gebietscharakters durch an den Bestand angepasste Bebauung und Nutzungsintensität.

Für beide Zonen gilt: Bei der baulichen Nutzung müssen ausreichende Flächen für die technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgungsanlagen wie Oberflächenwasser-Retentionsanlagen, Altstoff- und Abfallsammelstellen etc.), Abstellflächen für Fahrzeuge etc. vorgesehen werden.

Die Änderungsfläche gehört zum Bereich „Wohnen / sonstige Gebiete“.

#### **B. Bauentwicklungsbereich Muggauberg (Siedlungsgebiet Nr. 04)**

Am nördlichen Rand der Ortschaft Muggauberg wird der Bauentwicklungsbereich mit der Funktion „landwirtschaftlich geprägtes Siedlungsgebiet“ geringfügig erweitert und damit bestehende Bauten im Siedlungsgebiet erfasst.

Für die im Änderungsgebiet festgelegte Entwicklungsgrenze und funktionelle Zuordnung gilt gemäß örtlichem Entwicklungskonzept 1.0:

- Absolute siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen

Sie definieren den Siedlungsraum durch die Erfassung von Baubestand, Abrundungen des Baubestandes mit Rücksicht auf die Siedlungsstruktur, die siedlungspolitische Zielsetzung der Entwicklungsbegrenzung in den Randgebieten oder eine auf die Wahrung eines intakten Orts- und Landschaftsbild gerichteten Entwicklung. Die Grenzen sind im Rahmen der Flächenwidmungsplanung nicht überschreitbar.

- Landwirtschaftlich geprägte Siedlungsgebiete

Siedlungsbereiche mit landwirtschaftlichen Betrieben; der Sicherung des Bestandes der Betriebe und der Wahrung des Gebietscharakters in intakten dörflichen Strukturen kommt in diesen Gebieten Priorität zu;

Umsetzung im Flächenwidmungsplan durch die Festlegung der Baulandkategorie Dorfgebiet.

Die Ausweisung zweier Tierhaltungsbetriebe im Siedlungsgebiet 04 wird aufgehoben.

### § 3 Inkrafttreten

Die Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes tritt mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat  
Der Bürgermeister



ERWIN DIRNBERGER

GEMEINDE SÖDING-SANKT JOHANN

# 1. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 9. ÄNDERUNG

2024

AUFLAGEENTWURF

Auflage vom Bürgermeister kundgemacht am 29.04.24 GZ: .....

Auflage vom 29.04.24 bis 24.06.24

Aushang vom 29.04.24 bis 25.06.24

  
BGM. ERWIN DIRNBERGER



# VERORDNUNG

## ENTWURF

Der Gemeinderat der Gemeinde Söding-Sankt Johann hat in seiner Sitzung am ..... die 9. Änderung des 1. Flächenwidmungsplanes nach § 38 Abs. 6 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 i. d. g. F., LGBl. 73/2023, beschlossen.

### § 1 Zeichnerische Darstellung

Die zeichnerischen Darstellungen im Maßstab 1:2.500 vom 26.4.2024, GZ 616-33/FWP/1.09A und GZ 616-33/1.09B, verfasst von Franz Radaschitz, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, sind Teil dieser Verordnung.

### § 2 Flächenwidmungsplanänderung

Der Flächenwidmungsplan wird wie folgt geändert:

#### A. Wohngebiet an der südöstlichen Packer Straße in Großsöding

Ein Teil des Grundstücks 478/2 KG Großsöding, der bisher Freiland für land- und forstwirtschaftliche Nutzung war, wird als allgemeines Wohngebiet – Sanierungsgebiet Lärm mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,3 festgelegt.

Als Sanierungsgebiet - Lärm sind Wohn- und Dorfgebiete, die mit Verkehrslärm über dem Richtwert von 45dB(A) nachts gemäß Richtlinie des Österreichischen Arbeitsringes für Lärmbekämpfung Nr. 3, Blatt 1 belastet sind.

Die Festlegung erfolgt auf der Grundlage einer schalltechnischen Berechnung durch die Ingenieurgemeinschaft DI Anton Bilek und DI Gunter Krischner GmbH für den Flächenwidmungsplan 1.00.

Die Sanierungsfrist wird mit 15 Jahren festgelegt. Die Frist ist, da die Beseitigung der Mängel nicht im Wirkungsbereich der Gemeinde liegt, gemäß Stmk. Raumordnungsgesetz §29 (4) über diesen Zeitraum hinaus verlängerbar.

Bei Wohnbauten und anderen Bauvorhaben für lärmsensible Nutzungen ist die Lärmeinwirkung durch geeignete Maßnahmen – wie Lärmschutzwände, verstärkte Schalldämmung und an der Lärmbelastung orientierte Gebäudestellung und Grundrissgestaltung – so zu reduzieren, dass die erforderliche Wohnruhe erreicht wird.

#### B. Dorfgebiet Muggauberg

##### 1. Bauländerweiterung

Ein Teil des Grundstücks 774 KG Hausdorf, der bisher Freiland für land- und forstwirtschaftliche Nutzung war, wird als Dorfgebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 festgelegt.

Das Erweiterungsgebiet unterliegt folgenden Nutzungsbeschränkungen:

Das Gebiet liegt innerhalb der Schutzzone um die Hochspannungsfreileitung 110 kV der STEWEAG. Mit der Leitung sind Nutzungseinschränkungen – wie die Einhaltung von Mindestabständen – und Rechte des Leitungsbetreibers – wie das Recht auf Zugang zur Wartung der Anlagen – verbunden. Bei baulichen Maßnahmen ist das Einvernehmen mit dem Leitungsbetreiber herzustellen.

Im Bereich der Hochspannungsleitung treten möglicherweise gesundheitsgefährdende elektromagnetische Felder auf. Bei der Nutzung ist auf die Einhaltung von maßgeblichen Grenzwerten (ÖVE-Richtlinie R23-1, Empfehlungen des Österreichischen elektrotechnischen Komitees, Empfehlungen der AUVA etc.) zu achten.

2. Die Ausweisung des Tierhaltungsbetriebs am Grundstück 774 KG Hausdorf wird aufgehoben.

### § 3 Inkrafttreten

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat  
Der Bürgermeister



ERWIN DIRNBERGER



GEMEINDE SÖDING-SANKT JOHANN

1. ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT - 1. ÄNDERUNG

1. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN - 9. ÄNDERUNG

## **ERLÄUTERUNGEN**

## ERLÄUTERUNGEN

Da die Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes eine eng aufeinander abgestimmte Planung zum Inhalt hat, wurden die Erläuterungen der beiden Änderungen zusammengefasst.

### 1. Planungsgrundlagen

Planverfasser: Franz Radaschitz, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung,  
8010 Graz, Franziskanerplatz 10/II  
Tel. 0316 827177, Fax 0316 827177-13, Mobiltel. 0676 5600138,  
E-Mail ro.radaschitz@aon.at

Grundlage der zeichnerischen Darstellung / örtliches Entwicklungskonzept:

Örtliches Entwicklungskonzept 1.0 der Gemeinde Söding-Sankt Johann.

Grundlage der zeichnerischen Darstellung / Flächenwidmungsplan:

Flächenwidmungsplan 1.0 und 1.01 der Gemeinde Söding-Sankt Johann.  
Plangrundlage des Flächenwidmungsplanes 1.0 ist der Kataster vom  
1.10.2015. Dieser Kataster ist in beiden Änderungsgebieten noch aktuell. Im  
Umgebungsbereich der Änderung 1.09A wurde er manuell anhand von  
digitale Kataster, Stand 1.4.2023, zugrunde gelegt.

Planungsunterlagen:

- Stmk. Raumordnungsgesetz (StROG) 2010 i.d.g.F, LGBl. 73/2023
- Regionales Entwicklungsprogramm Steir. Zentralraum, LGBl. 87/2016
- Örtliches Entwicklungskonzept 1.0 der Gemeinde Söding-Sankt Johann
- Flächenwidmungsplan 1.0 und 1.01 der Gemeinde Söding-Sankt Johann
- Luftbild, Kataster und Geländedaten aus dem geographischen Informationssystem des Landes (GIS Steiermark)

### 2. Anlass und Inhalt der Änderung, geänderte Planungsvoraussetzungen

Die Änderung wurde von der Gemeinde aus folgendem Anlass vorgenommen:

Anlass für die Änderung sind Anträge der Eigentümer des Grundstücks 478/2 KG Großsöding, Frau Ingrid Kollegger und Herr Ing. Rudolf Kollegger (Änderung A) und des Eigentümers des Grundstücks 774 KG Hausdorf, Herr Gerhard Wolf.

Am Grundstück 478/2, das nur zum Teil als Bauland festgelegt ist, soll das bestehende Gebäude erweitert bzw. ein Neubau errichtet werden, dieses Bauvorhaben aber an der von der B70 weiter entfernten und damit vom Straßenlärm abgewandten Seite des Grundstücks realisiert werden.

Am Grundstück 774 soll ein außerhalb des Baulandes liegendes Gebäude in das Bauland einbezogen werden, um es für wohnergänzende Funktionen in Verbindung mit dem bestehenden Wohnhaus nutzen zu können.

Im Zuge des Änderungsverfahrens wurde geprüft, ob die raumplanerischen Voraussetzungen für die Änderungen erfüllt sind.

Die Planung umfasst gemäß StROG 2010 weiters eine Prüfung der Umweltauswirkungen der Planung, eine Darstellung der für die Änderungen maßgeblichen Inhalte überörtlicher Planungen sowie eine Aktualisierung der Baulandflächenbilanz.

Nach den Bestimmungen des StROG darf das örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) nur dann geändert werden, wenn wesentlich geänderte Planungsvoraussetzungen vorliegen. Diese Bedingung ist in den beiden Gebieten aus folgenden Gründen erfüllt:

- Änderung A:  
Die Entwicklungsgrenze ist als naturräumliche Grenze mit der Begründung „Erhaltung von Wald“ festgelegt. Das Änderungsgebiet ist jedoch nicht Teil des Waldes, weshalb die Entwicklungsgrenze anzupassen ist.
- Änderung B:  
Die Entwicklungsgrenze folgt der Schutzzone um die 110kV-Hochspannungsfreileitung. Damit wird am Änderungsgrundstück ein bestehendes Wirtschaftsgebäude aus dem Baugebiet ausgespart. Eine Landwirtschaft ist nun nicht mehr vorhanden, weshalb eine neue Betrachtung angestellt und das Baugebiet mit Bedacht auf die Möglichkeit einer Nachnutzung erweitert wurde. Da sich auf der gegenüber liegenden Seite der Gemeindestraße eine gleiche Situation findet, wurde auch hier der Baubestand in den Bauentwicklungsbereich eingebunden.

### 3. Regionales Entwicklungsprogramm



Regionales Entwicklungsprogramm Steirischer Zentralraum; Auszug aus Anlage 1 - Regionalplan

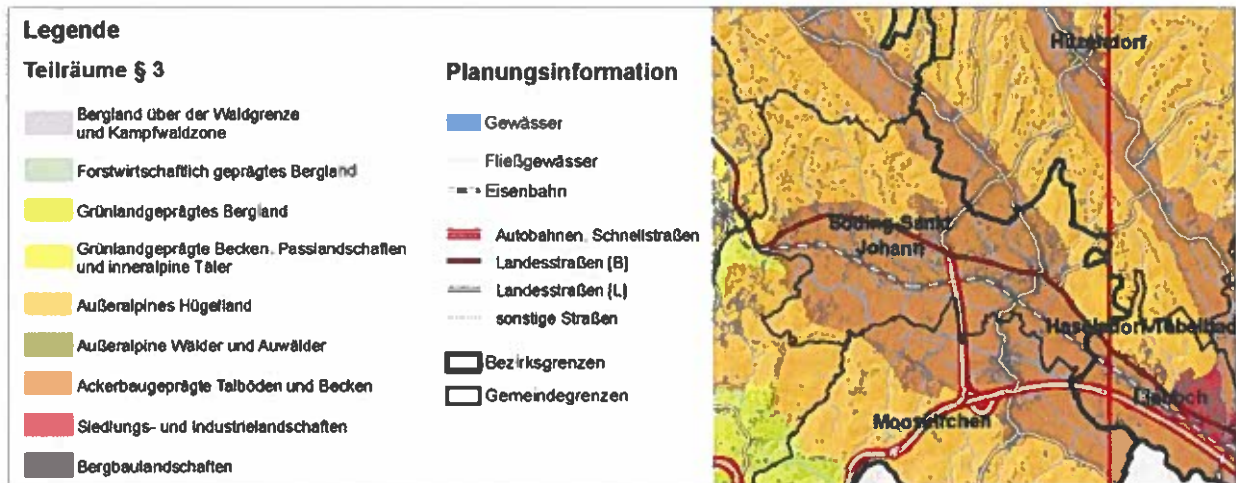
Das regionale Entwicklungsprogramm (Repro) legt die überörtlichen Entwicklungsziele und Planungen für die Region fest und muss in der örtlichen Raumordnung umgesetzt werden.

Söding-Sankt Johann ist Teil der Region Steirischer Zentralraum, die die Bezirke Graz, Graz-Umgebung und Voitsberg umfasst.

Die Vorgaben des Repro sind im örtlichen Entwicklungskonzept 1.00 berücksichtigt.

Im Repro sind Teilräume, Ziele und Maßnahmen für die Region und die Teilräume, Gemeindefunktionen und Vorrangzonen festgelegt. Als Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung sind überörtliche und örtliche Siedlungsschwerpunkte sowie Bereiche entlang der Hauptlinien des öffentlichen Personennahverkehrs ausgewiesen.

Die Gemeinde ist als regionaler Industrie- und Gewerbestandort festgelegt.



Reg. Entwicklungsprogramm Steir. Zentralraum; Auszug aus Anlage 2 - landschaftsräumliche Einheiten

Die Änderungsgebiete gehören zum Teilraum „Außeralpines Hügelland“. Für diesen Teilraum gelten folgende Ziele und Maßnahmen (Repro, §3 Abs. 5):

1. *Das charakteristische Erscheinungsbild der Landschaft mit kleinräumiger Durchmischung von Wald, Wiesen, Ackerland und landwirtschaftlichen Kulturen ist zu erhalten. Bei der Baukörpergestaltung ist die visuelle Sensibilität dieses Landschaftsraumes besonders zu berücksichtigen. Dabei ist besonderes Augenmerk auf die Einbindung der Gebäude in das Gelände – vor allem in Hanglagen – und in bestehende Baugebungsstrukturen als auch auf die Höhenentwicklung und die Farbgebung der Gebäude zu legen.*
2. *Außerhalb von im Regionalplan bzw. im Rahmen der örtlichen Raumplanung festgelegten Siedlungsschwerpunkten sind folgende Baulandausweisungen unzulässig:*
  - a) *Ausweisungen neuer Baugebiete;*
  - b) *großflächige Baulanderweiterungen zur Ausweisung neuer Bauplätze.*

*Zulässig sind Baulanderweiterungen für unbebaute Bauplätze im Ausmaß von maximal 20 Prozent des bestehenden bebauten Baulandes, jedoch mindestens im Ausmaß von drei ortsüblichen Bauparzellen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Für die Ermittlung des zulässigen Flächenausmaßes ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung maßgeblich. Baulanderweiterungen für die Entwicklung rechtmäßig bestehender Betriebe bleiben von der Flächenbeschränkung unberührt.*

3. *Die Gewinnung mineralischer Rohstoffe ist außerhalb von Rohstoffvorrangzonen unzulässig.*

Da die Änderungsgebiete bestehendes Bauland erweitern, ist die Änderung zulässig. Da sie bebaut sind, kommt die in dem Teilraum geltende Flächenbeschränkung von Baulanderweiterungen nicht zum Tragen. Das Erscheinungsbild der Landschaft bleibt erhalten, die Baukörpergestaltung ist im Bauverfahren zu berücksichtigen, wobei das Änderungsgebiet A in keinem visuell sensiblen Landschaftsraum liegt.

Die Änderungsgebiete liegen außerhalb von im Repro ausgewiesenen Vorrangzonen, das Änderungsgebiet A liegt aber an einer Hauptlinie des öffentlichen Personenverkehrs und ist so Teil einer Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung. Für diese ist im Repro festgelegt (§ 5 Abs.2):

*Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung sind die im Regionalplan [...] festgelegten Siedlungsschwerpunkte, allenfalls von Gemeinden im Rahmen der örtlichen Raumplanung festgelegte örtliche Siedlungsschwerpunkte, Bereiche mit innerstädtischer Bedienungsqualität im öffentlichen Personennahverkehr sowie die Bereiche entlang der Hauptlinien des öffentlichen Personennahverkehrs.*

1. Für Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung gelten folgende Zielsetzungen:

- a) *Entwicklung einer funktionsdurchmischten, auf bestehende Nahversorgungseinrichtungen und die Möglichkeiten des öffentlichen Personennahverkehrs, Fahrrad- und Fußgängerverkehrs abgestimmten Siedlungsstruktur auf regionaler und Gemeindeebene (Durchmischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung zur Wegeminimierung unter Vermeidung bzw. Verringerung gegenseitiger Beeinträchtigungen).*
- b) *Erhaltung bzw. Verbesserung der Wohnqualität durch Maßnahmen der Stadt- und Ortsentwicklung und Wohnumfeldverbesserung sowie der Gestaltung des Freiraumes.*
- c) *Vorrangige Ausrichtung des Wohnungsneubaues auf Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung.*

2. Für Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung gelten folgende Festlegungen:

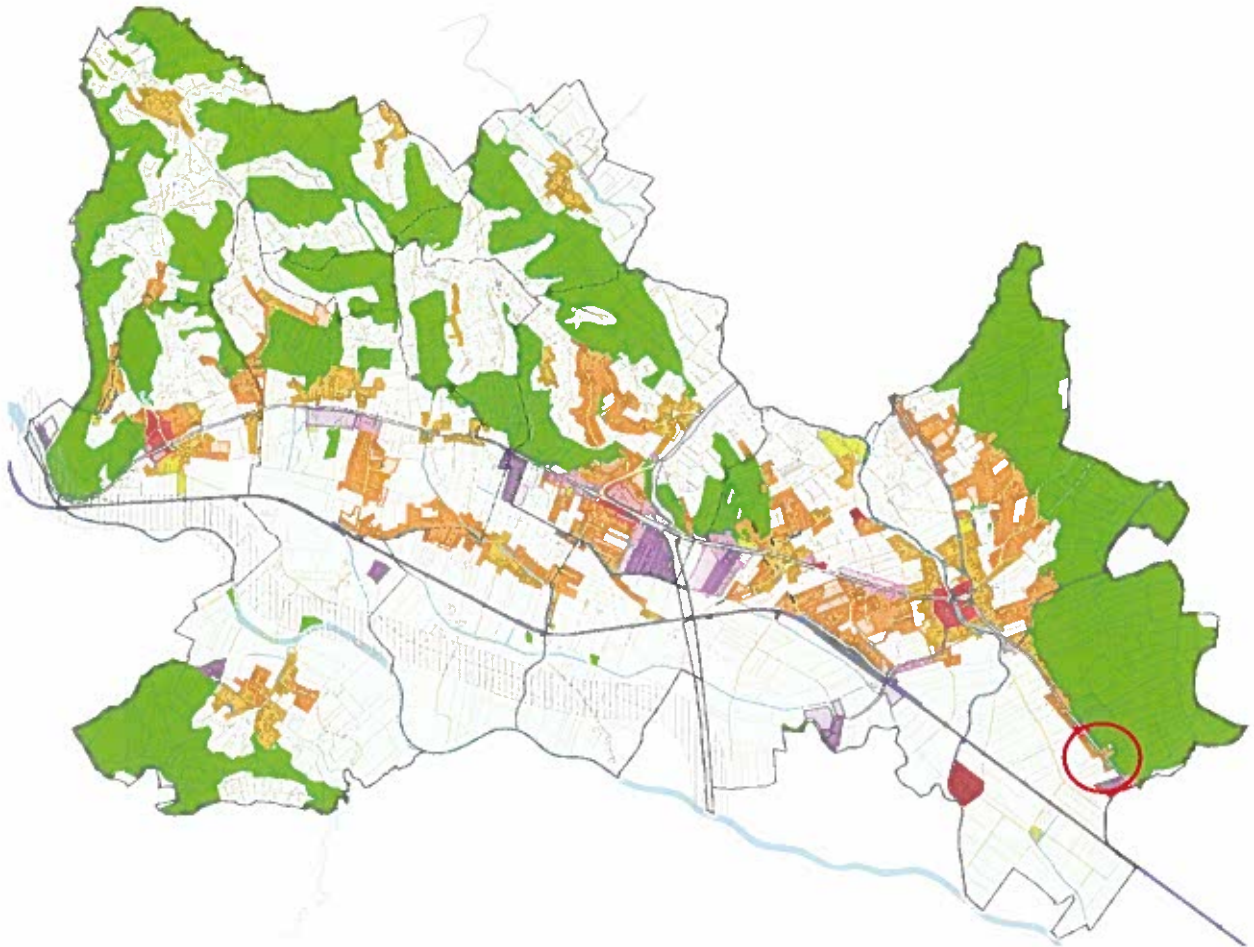
- a) *Zur flächensparenden Siedlungsentwicklung darf für Baugebiete in ÖV-Bereichen mit innerstädtischer Bedienungsqualität bzw. entlang der Hauptlinien des öffentlichen Personennahverkehrs in den Flächenwidmungsplänen der Gemeinden innerhalb eines 300-Meter-Einzugsbereiches von Haltestellen und vollsortierten Lebensmittelgeschäften die Mindestbebauungsdichte von 0,3 gemäß Bebauungsdichteverordnung i.d.F. LGBl. Nr. 58/2011 nicht unterschritten werden.*
- b) *Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung sind von Widmungs- und Nutzungsarten, die eine bestimmungsgemäße Nutzung verhindern bzw. gefährden, freizuhalten.*

Diese Bestimmungen sind mit der Abgrenzung der Bauentwicklungsbereiche im örtlichen Entwicklungskonzept berücksichtigt. Die Flächenwidmungsplanänderung steht in keinem Widerspruch zu den Festlegungen im Repro. Das Änderungsgebiet liegt außerhalb der Zone, in der laut Repro eine Mindestbebauungsdichte von 0,3 vorzusehen ist.

## 4. Änderung A

### 4.1. Lage und Randbedingungen

- Lage



Übersichtsplan: Lage des Änderungsgebietes in der Gemeinde  
(Plangrundlage Flächenwidmungsplan 1.07)

○ Änderungsbereich

Das Änderungsgebiet liegt am nordöstlichen Rand der Kainachebene nahe der Gemeindegrenze zu Lieboch. Es ist Teil einer von der Ortschaft Söding in südöstliche Richtung ausgreifenden, überwiegend aus Einfamilienhäusern bestehenden Häuserreihe und Teil des Siedlungsbandes entlang der Packer Straße B70.

An die schmale Siedlungszone mit dem Änderungsgebiet schließt die weitläufige, großteils ausgeräumte Ackerlandschaft der Kainachebene an. Am Rand der Ebene bildet ein bewaldeter flacher Hangfuß eines Riedelausläufers einen naturräumlichen Abschluss des bebauten Raumes entlang der Packer Straße.

Während die übrige Siedlungszone südwestlich der B70 liegt, nimmt der Änderungsbereich eine kleine Einbuchtung in diesen bewaldeten Hangfuß ein.

Das Änderungsgebiet ist vom gut ausgestatteten Ortszentrum Södings rund 1,2 km entfernt.



Luftbild Juli 2021, Quelle: GIS Steiermark

 Änderungsbereich

- **Nutzung in der Umgebung des Änderungsgebietes**

Neben dem Erweiterungsgebiet befindet sich ein Einfamilienwohnhaus. Ansonsten ist es von Wald umgeben. Auf der gegenüberliegenden Seite der B70 umfasst der Baubestand überwiegend Einfamilienhäuser, zumeist eingeschößig mit ausgebautem Dachboden und Satteldach. Daneben besteht rund 160 m südöstlich des Änderungsgebietes ein sich von der Packerstraße über mehrere Bautiefen in die Kainacheben erstreckendes Industriegebiet mit etlichen Betrieben, das den südöstlichen Abschluss des Siedlungsraumes bildet.

- **Gebietscharakter**

Der Gebietscharakter wird von der kleinteiligen einzeiligen Bebauung an der Überlandstraße und dem flankierenden Wald bestimmt.

- **Gelände am Änderungsgebiet**

Das Änderungsgebiet liegt auf einem flachen Südwest- bis Westhang in einer Seehöhe von ca. 345 bis ca. 348 m über Adria. Die Hangneigung beträgt ca. 11 %. Die Seehöhe an der Packerstraße beträgt ca. 341 m über Adria

- **Erschließung des Änderungsgebietes:**

Das Änderungsgrundstück verfügt über eine bestehende Zufahrt von der B70 mit zurückversetztem Einfahrtstor.

Wasser, Strom und Kanal sind im bestehenden Bauland vorhanden.

Mit der Buslinie auf der Packer Straße ist eine Versorgung mit öffentlichen Verkehrsmitteln vorhanden (Güteklasse ÖV an schulfreien Werktagen: Basiserschließung). Die nächste Haltestelle – Schadendorf, Große Lache – ist rund 350 m vom Änderungsgebiet entfernt. Sie wird von der Regionalbuslinie Voitsberg - Graz mit werktags 18 Bussen nach Voitsberg und 19 Bussen nach Graz (zum Teil mit Umstieg in Lieboch) bedient.

Der Bahnhof Söding-Mooskirchen mit Park & Ride ist rund 2 km vom Änderungsgebiet entfernt (Wegstrecke). Er wird werktags mit 22 Zügen der S-Bahn-Linie S7 Richtung Graz und 25 Richtung Köflach bedient.

- **Bestehende Nutzung und Bebauung am Änderungsgebiet:**

Das Erweiterungsgebiet ist Teil eines mit einem kleinen Wohnhaus bebauten Grundstücks.

- **Bisherige Festlegung im örtlichen Entwicklungskonzept und im Flächenwidmungsplan**

Das Änderungsgebiet lag bisher außerhalb von Bauentwicklungsbereichen und von örtlichen Eignungs-/Vorrangzonen. Im Flächenwidmungsplan war es als Freiland für land- und forstwirtschaftliche Nutzung festgelegt.

- **Nutzungseinschränkungen, Schutzzonen, Gefahrenzonen**

- o Das Gebiet liegt in keinen Schutzzonen oder Gefahrenbereichen.

- o Landesstraße B70:

Aus der Lage des Gebietes an der Landesstraße ergeben sich Nutzungseinschränkungen. Im Landes-Straßenverwaltungsgesetz sind Anrainer-Verpflichtungen festgelegt (§§ 24 bis 27), die unter anderem Einschränkungen bei der Nutzung straßennaher Bereiche (Errichtung baulicher Anlagen, Zäune, Geländeänderungen), Bestimmungen zu Zufahrten und zu dulden Maßnahmen (z.B. Wasserableitung, Schneeablagerung) beinhalten.

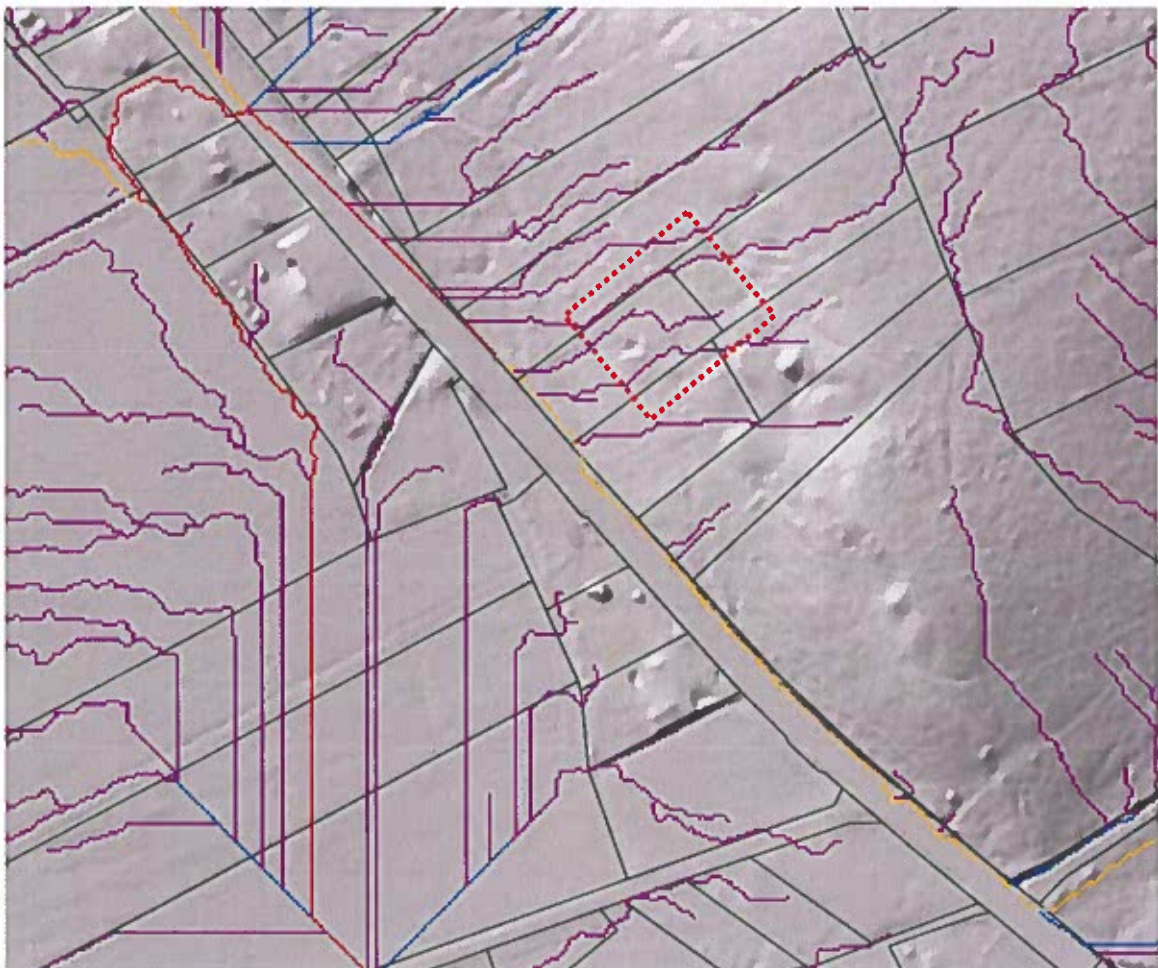


Die Straßenverwaltung hat auf Antrag Ausnahmen von diesen Vorschriften zuzustimmen, soweit dadurch Rücksichten auf den Bestand der Straßenanlagen, die Verkehrssicherheit und Rücksichten auf die künftige Verkehrsentwicklung nicht beeinträchtigt werden. Anschlüsse an die Landesstraßen dürfen nur mit Zustimmung der Straßenverwaltung angelegt oder verändert werden.

Das Änderungsgebiet befindet sich ca. 40 m (nächster Punkt) von der Landesstraße entfernt und damit außerhalb des 15-m-Bauverbotsbereichs.

Im regionalen Mobilitätsplan für die Teilregion Voitsberg, herausgegeben von der Abteilung 16 des Amtes der Stmk. Landesregierung, Dezember 2016, ist die B70 im Bereich der Änderung als Straße der Kategorie C2 (teilregionale Erschließungsfunktion) eingestuft. Für diese gilt laut den „verkehrsplanerischen Grundsätzen“ der Abteilung 16, dass eine direkte Anbindung gestattet ist, wenn die Zufahrten zentral ausgebildet und über interne Aufschließungsstraßen verteilt werden. Die „verkehrsplanerischen Grundsätze“ sind dem örtlichen Entwicklungskonzept 1.00 angeschlossen.

o Oberflächenwasser:



Oberflächenwasserabfluss (Fließpfade), Quelle: GIS Steiermark

 Änderungsgebiet

Laut digitaler Bodenkarte des Landwirtschaftsministeriums (bodenkarte.at) ist die Bodendurchlässigkeit gering. Im Änderungsgebiet fließt oberflächlich nur Niederschlagswasser ab, das im näheren Hangbereich anfällt.

#### o Lärm und Schadstoffimmissionen

Der Siedlungsraum entlang der B70 ist durch Verkehrslärm belastet, dessen Pegel die Richtwerte überschreitet. Im Nahbereich ist auch mit einer erhöhten Feinstaubbelastung zu rechnen.

Um eine aussagekräftige Grundlage für die Planung zu haben, hat die Gemeinde für das örtliche Entwicklungskonzept und den Flächenwidmungsplan 1.00 eine lärmtechnische Untersuchung der A2 (Zubringer), der Landesstraßen und der Bahn in Auftrag gegeben. Vom beauftragten Büro, der Ingenieurgemeinschaft DI Anton Bilek und DI Gunter Krischner wurden Lärmisophonen (Linien gleicher Lärmbelastung) der maßgeblichen Pegel errechnet.

Die Lärmisophone 45dB(A) für den Zeitraum Nacht ist im Entwicklungsplan eingetragen, im Flächenwidmungsplan sind die Isophonen 45dB(A) und 50dB(A) für den Zeitraum Nacht ersichtlich gemacht. Die Ersichtlichmachung dient der ungefähren Einschätzung der Lärmbelastung. Sie ist nicht verbindlich. Eine genauere Aussage erfordert eine separate lokale Untersuchung.

Richtwerte für die Lärmbelastung, die als noch annehmbare Beeinträchtigung gelten, sind, abhängig von den jeweiligen Nutzungen, in der ÖNORM S5021 und in Richtlinien des österreichischen Arbeitsringes für Lärmbekämpfung (ÖAL) festgelegt. Die Grenzwerte der Lärmbelastung im Allgemeinen Wohngebiet liegen demnach bei 45 Dezibel äquivalentem Dauerschallpegel, angepasst an die Frequenzempfindlichkeit des Gehörs (dB(A)), in der Nacht (22 Uhr bis 6 Uhr) und 55dB(A) am Tag.

Da das Verkehrsaufkommen in der Nacht nicht um so viel geringer ist, dass sich der Lärmpegel gegenüber dem Tag um 10dB senkt, sind die Nachtwerte für die Lärmbelastung maßgeblich.

Laut Berechnung der Ingenieurgemeinschaft DI Anton Bilek und DI Gunter Krischner liegt die Lärmbelastung im Änderungsgebiet bei ca. 50dB(A) nachts. Der Richtwert wird demnach um rund 5dB überschritten. Die Lärmbelastung erfordert eine Berücksichtigung in der Planung.

#### o Wald

Das Gebiet liegt in einem von Wald umgebenen Bereich. In Waldnähe besteht durch Windbruch eine potenzielle Gefahr, die zB durch das Einhalten Abständen, die bauliche Planung und Ausführung sowie die Rücksichtnahme auf einen ökologisch und funktionell intakten Waldsaum berücksichtigt werden sollte.

#### • Tierhaltende Betriebe

Aus der Novelle LGBl. 45/2022 des StROG 2010 ergibt sich, dass im örtlichen Entwicklungskonzept und im Flächenwidmungsplan Geruchszonen um Tierhaltungsbetriebe ersichtlich zu

machen sind. Im Umkreis des Änderungsgebietes befinden sich allerdings keine Tierhaltungsbetriebe. Diese sind so weit entfernt, dass ausgeschlossen werden kann, dass im Änderungsgebiet Geruchszonen ersichtlich zu machen sein könnten.

#### **4.2 Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes**

Die Änderung umfasst eine Erweiterung des bestehenden Bauentwicklungsbereichs (Siedlungsgebiet Nr. 32 – Söding / Bereich an der südöstlichen Packerstraße) um ca. 600 m<sup>2</sup> (0,06 ha).

Das bestehende Gebiet nordöstlich der B70 ist ca. 0,39 ha groß.

Die Änderung schafft die Grundlage für das im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Bauland. Für das Erweiterungsgebiet wurde wie im Bestandsgebiet die Funktion "Wohnen" festgelegt, da das dem Planungsziel entspricht, der Erweiterungsbereich Teil des Gesamtgebietes ist und aufgrund seiner geringen Größe auch keinen eigenen Funktionsbereich bilden könnte.

Die Bauentwicklungsbereiche der Gemeinde für Wohnen sind in zwei Zonen unterschiedlicher Nutzungsintensität („Wohnen / Verdichtungszone“ und „Wohnen / sonstige Gebiete“) geteilt. Das Siedlungsgebiet 32 und damit auch das Änderungsgebiet sind aufgrund der peripheren Lage, der Immissionen von der B70 und der bestehenden, weiterhin als Entwicklungsziel geltenden kleinteiligen Struktur der Zone „Wohnen / sonstige Gebiete“ zugeordnet. Für dieses Zone sind im örtlichen Entwicklungskonzept 1.0 die im Wortlaut wiedergegebenen Ziel und Maßnahmen festgelegt.

Mit der neuen Abgrenzung wird der Bauentwicklungsbereich an den Wald (Basis: amtlicher Kataster) und damit an eine naturräumliche Strukturgrenze angepasst. Die Änderung korrigiert den Verlauf der Entwicklungsgrenze, indem sie sie an den tatsächlichen Waldverlauf angleicht. Wie im bisherigen Baugebiet und mit dem Ziel der Berücksichtigung des Waldbestandes wurde eine absolute naturräumliche Grenze mit der Begründung „Erhaltung von Wald“ festgelegt.

#### **4.3 Änderung des Flächenwidmungsplanes**

Die Erweiterungsfläche betrifft den bisher im Freiland gelegenen Teil des Grundstücks 478/2 KG Großsöding. Sie liegt nordöstlich des am Grundstück bestehenden Wohnhauses und damit an dessen lärmabgewandten Seite. Die Erweiterung schließt zweiseitig an das bestehende Bauland an und umfasst eine Fläche von 621 m<sup>2</sup>. Sie ist durch Grundgrenzen definiert.

Der schon bisher als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Teil ist mit 1.265 m<sup>2</sup> für ein Einfamilienhausgrundstück schon sehr groß und bietet an sich ausreichend Platz für einen Zubau oder einen Neubau. Das allerdings im nahe zur Packer Straße gelegenen Bereich. Mit der Änderung kann der vom Lärm weiter abgerückte Teil des Grundstücks genutzt werden. Der Straßennahe Bereich kann als freie Zone verbleiben. Aufgrund der Lage in einer Einbuchtung des Waldes und des Baubestandes ist diese freie Zone mit keinen strukturellen Nachteilen verbunden, vielmehr wird durch eine zusätzliche Bebauung im weiter entfernten Grundstücksteil der Baubestand verdichtet und die Ensemblewirkung verstärkt.

Um in den Dichterahmen zu passen, kann eine Teilung des Grundstücks erforderlich sein.

Aufgrund der über den Richtwerten liegenden Lärmbelastung sind die Voraussetzungen für ein vollwertiges Bauland nicht erfüllt. Da ein bereits bebautes Grundstück betroffen ist, wurde ein Sanierungsgebiet festgelegt.

Grundlage für die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sind die ÖNORM S5021, die ÖNORM B8115 sowie Richtlinien des österreichischen Arbeitsringes für Lärmbekämpfung. Maßnahmen zum Lärmschutz können zB. eine Eigenschattenbildung durch geeignete Gebäudestellung und Grundrissgestaltung sein (Orientierung von Aufenthaltsräumen zu lärmabgewandten Gebäudeseiten, Lärmschatten durch Quertrakte und Nebengebäude), der Bau von Lärmschutzwänden, eine nur eingeschossige Bebauung (in Bodennähe ist die Lärmbelastung geringer als in oberen Stockwerken) oder zB. der Einbau von im Fensterbereich vor die Fassade gesetzten Glaselementen, die den Schall abschirmen, aber Belichtung und Lüftung erlauben. Zusätzlich sollte ein Aufenthaltsbereich im Freien (zB eine Terrasse) vorhanden sein, wo der Tagrichtwert von 55dB(A) nicht überschritten wird.

Die für den Verkehr zuständige Abteilung 16 der Landesregierung hat in anderen Verfahren darauf hingewiesen, dass Lärmschutzmaßnahmen auf Eigenkosten hergestellt und erhalten werden müssen.

Baulandkategorie und Bebauungsdichte im Erweiterungsgebiet wurden gleich wie im angrenzenden Bestandsgebiet festgelegt, da das Erweiterungsgebiet Teil dieses Gebietes ist und aufgrund seiner geringen Größe auch keinen eigenständigen Siedlungsbereich darstellen kann.

Aufgrund der geringen Größe, der vorhandenen Zufahrt und der vorhandenen Bebauung ist für das neue Baugebiet kein Bebauungsplan erforderlich.

Die im allgemeinen Wohngebiet mögliche Bebauung ist im § 30 Abs.1 Z.2 des StROG 2010 festgelegt, Bestimmungen zur Bebauungsdichte in der Bebauungsdichteverordnung.

#### **4.4 Fachliche Beurteilung / Begründung der Planung**

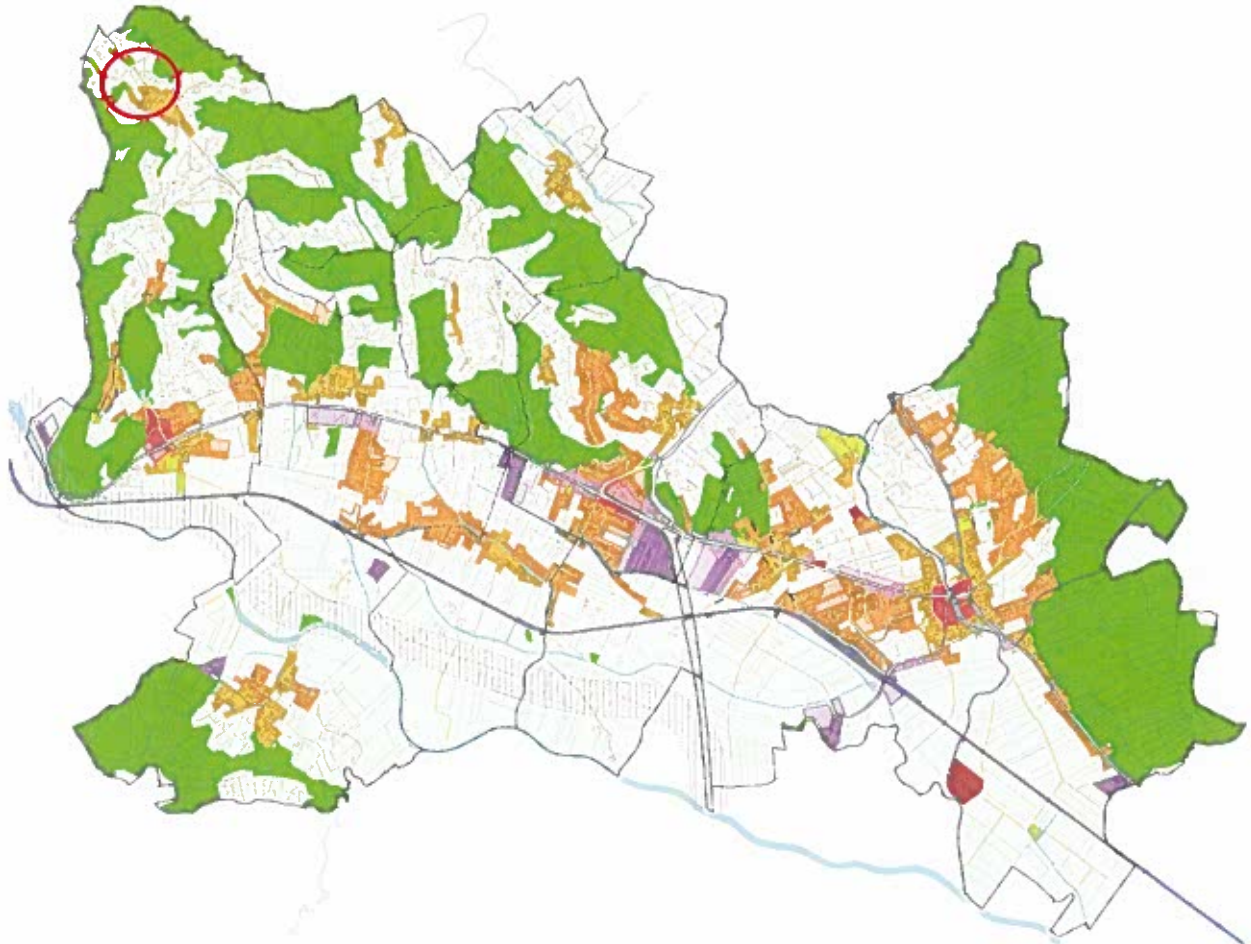
Die Änderung erfolgt unter folgenden, die Planung begründenden Aspekten:

- Die Erweiterung schließt an ein bebautes Bauland an, umfasst eine Restfläche zwischen dem bestehenden Baugebiet und Wald und erlaubt die zusätzliche Nutzung eines bereits bebauten Grundstücks.
- Naturräumliche oder andere raumdefinierende Grenzen werden nicht überschritten, die Siedlungseinheit bleibt gewahrt, neuer Raum wird nicht angerissen. Nachteilige Auswirkungen auf das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild sind somit nicht zu erwarten.
- Eine zusätzliche Bebauung ist prinzipiell auch im bestehenden Bauland möglich, allerdings im stark lärmbelasteten straßennahen Bereich. Mit der Änderung kann von der B70 weiter abgerückt und die Bebauung so in einem was die Lärm- und Luftschadstoffbelastung angeht besser geeigneten Bereich situiert werden.
- Das Gebiet ist technisch voll erschlossen. Bestandsinfrastruktur kann stärker genutzt werden.

## 5. Änderung B

### 5.1. Lage und Randbedingungen

- Lage



Übersichtsplan: Lage des Änderungsgebietes in der Gemeinde  
(Plangrundlage Flächenwidmungsplan 1.07)

○ Änderungsbereich

Die Änderung betrifft den nördlichen Ortsrand von Muggauberg, einer kleinen, dörflich geprägten, lockeren Ansiedelung im Nordwesten der Gemeinde. Das Dorf umfasst Bauernhöfe und Einfamilienhäuser in flächiger Anordnung. Es liegt auf dem Kamm eines langgestreckten Riedels im Hügelland zwischen Kainachtal und Södingtal. Rund 300 m südlich der Ortschaft befindet sich die römisch-katholische Kalvarienbergkirche der Pfarre St. Johann ob Hohenburg. Die Ortschaft St. Johann ob Hohenburg ist rund 2 km entfernt.

Die Erweiterungsfläche des Bauentwicklungsbereichs liegt beiderseits der am Riedelkamm verlaufenden Gemeindegasse und betrifft einen Bauernhof südwestlich und einen ehemaligen Bauernhof nordöstlich der Straße. Der nordöstlich der Straße knapp unterhalb des Riedelkamms gelegene Bereich ist auch Gegenstand der Flächenwidmungsplanänderung.

Der Riedelkamm ist unbewaldet und hat daher eine große visuelle Reichweite, Wälder auf den Hangflanken trennen ihn jedoch visuell von den Talbereichen.



Luftbild Juli 2021, Quelle: GIS Steiermark

 Änderungsbereich

- **Nutzung in der Umgebung des Änderungsgebietes**

Das Änderungsgebiet grenzt südlich an bebaute Flächen an, südöstlich der Gemeindestraße mit Gebäuden des Bauernhofes, auf der anderen Straßenseite mit dem Wohnhaus des ehemaligen Bauernhofes. An diese Gebäude schließen beiderseits der Gemeindestraße Gruppen von Einfamilienhäusern an. Nur wenige Bauplätze im Bauland sind noch unbebaut. Im Norden, Osten und Westen grenzt das Änderungsgebiet an unbebautes Freiland.

- Die Einfamilienhäuser sind überwiegend eingeschößig mit ausgebautem Dachboden, zum Teil auch zweigeschößig, vorherrschende Dachform ist das Satteldach, bei neueren Häusern ist die Dachlandschaft uneinheitlich, neben Satteldächern, kommen auch Walm- und Pultdächer vor.

- **Gebietscharakter**

Die kleinteilige Struktur mit einer Mischung aus Einfamilienhäusern und Bauernhöfen in unregelmäßiger und offener Bebauung, die gut durchgrünt ist, und sich flächig über die Hanglagen beiderseits des Riedelkammes ausdehnt, bestimmt den Gebietscharakter. Die Umgebung wird von bäuerlichem Kulturland geprägt. Es zeichnet sich – bedingt durch Topographie und Vegetation – durch ein vielfältiges, gegliedertes Landschaftsbild aus und bildet ein reizvolles Hinterland zum Hauptsiedlungsraum der Gemeinde in den eher ausgeräumten Landschaften der Kainach- und Södingtalebene.

- **Gelände am Änderungsgebiet**



Geländedarstellung, Quelle: GIS Steiermark

 Änderungsgebiet

Das Gebiet der Erweiterung des Bauentwicklungsbereichs liegt auf einem Südwesthang- und auf einem Nordosthang in einer Seehöhe von ca. 462 bis ca. 477 m über Adria. auf der Südwestseite der Straße auf der Nordostseite.

Auf der Südwestseite ist das Gelände im an die Straße anschließenden Teil nur leicht geneigt und geht dann in einen steileren Hang über, die Hangneigung beträgt durchschnittlich ca. 22 %. An der Nordostseite, wo auch die Flächenwidmungsplanänderung vorgenommen wurde, fällt das Gelände von der Straße in einer kurzen steilen Stufe zum bestehenden ehemaligen Wirtschaftsgebäude hin ab. Die Geländeneigung neben dem Haus beträgt durchschnittlich ca. 24 %. Sie ist durch einen Zufahrtsweg und Geländeangleichungen bei den Gebäuden gestuft. Die Kammlinie und die Gemeindestraße fallen in südöstliche Richtung mit ca. 6%, im Bereich des Änderungsgebietes um ca. 10%.

- **Erschließung des Änderungsgebietes:**

Das Gebiet liegt direkt an einer Gemeindestraße (Muggaubergstraße). Es ist technisch voll erschlossen (Zufahrt, Wasser, Strom, Kanal).

Öffentliche Verkehrsmittel stehen im Nahbereich nicht zur Verfügung. Auf der B70 verläuft die Hauptlinie im öffentlichen Nahverkehr der Busverbindung Graz – Köflach / Voitsberg. Die nächstgelegene Haltestelle ist rund 2,5 km entfernt. Am ca. 3,5 km entfernten Bahnhof Köppling (GKB-Strecke Graz – Köflach, S-Bahn-Linie S7) wird Park-and-Ride angeboten

- **Bestehende Nutzung und Bebauung am Änderungsgebiet:**

Das Erweiterungsgebiet ist mit Gebäuden des Bauernhofes südwestlich der Muggaubergstraße bebaut, das Erweiterungsgebiet im Nordosten mit dem ehemaligen Wirtschaftsgebäude eines Gehöfts. Es bildet zusammen mit dem Wohnhaus einen Altbestand, der typisch für Höfe der Gegend sind. Das Wohnhaus besteht aus einer Kombination aus einem gemauerten Teil und einem Holzbau, steht ungefähr parallel im Hang und hat einen Quergiebel. Das Wirtschaftsgebäude, mit gemauertem Untergeschoß und darauf aufgesetzter Holzkonstruktion steht ungefähr in Richtung der Falllinie, wodurch das Gelände Zugang zu den unterschiedlichen Geschoßen erlaubt.

- **Bisherige Festlegung im Flächenwidmungsplan**

Das Änderungsgebiet lag bisher außerhalb von Bauentwicklungsbereichen und von örtlichen Eignungs-/Vorrangzonen. Im Flächenwidmungsplan war es als Freiland für land- und forstwirtschaftliche Nutzung festgelegt.

- **Nutzungseinschränkungen, Schutzzonen, Gefahrenzonen**

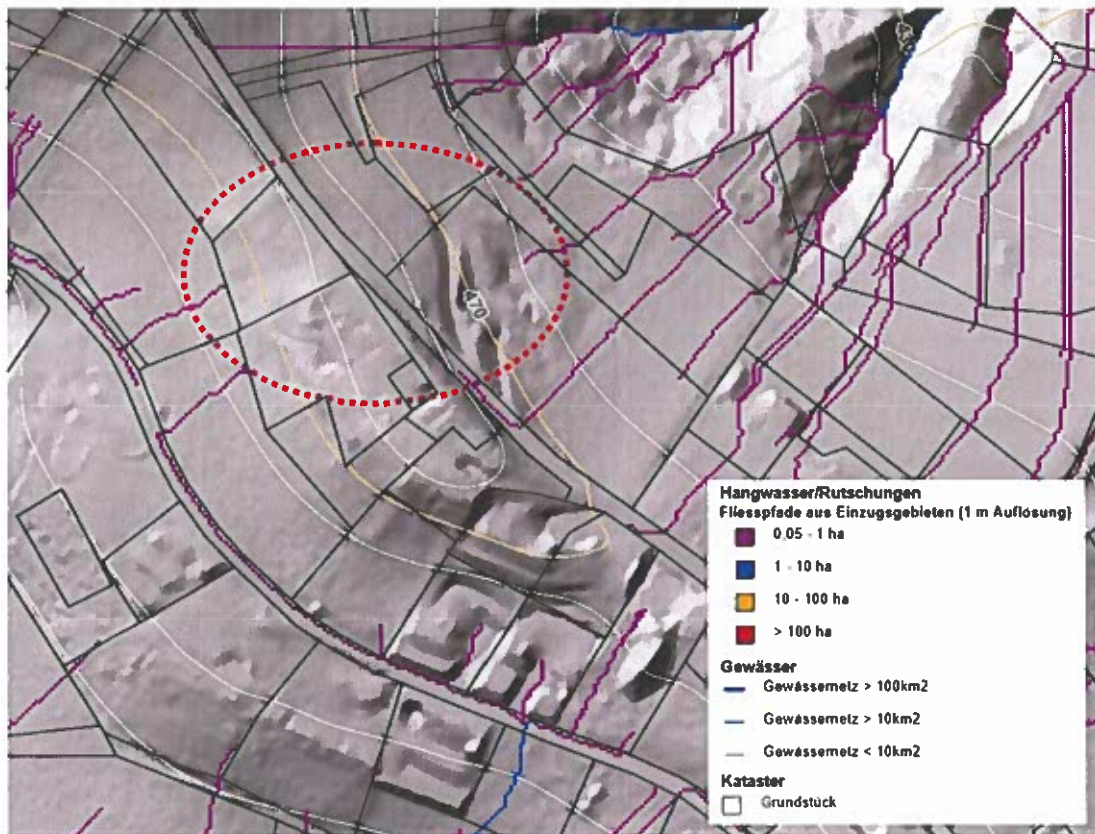
- o Hochspannungsfreileitung

Die Erweiterung reicht in die Schutzzone der 110k-Hochspannungsleitung (25m beiderseits der Leitungssachse). Mit dem Leitungskorridor sind Nutzungseinschränkungen verbunden. Aus dem Leitungsrecht und der Sicherung der Funktion der Leitung ergeben sich notwendige Rücksichtnahmen auf die Interessen des Leitungsbetreibers, die bei der Nutzung des Gebietes zu beachten sind. Darunter fallen Sicherheitsabstände für Gebäude, spezielle Flächennutzungen etc.

Im Nahbereich der Leitung muss auch auf eventuell gesundheitsgefährdende Stärken elektromagnetische Felder geachtet werden. Richtwerte sind zB in der ÖVE-Richtlinie R23-1 – Elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder im Frequenzbereich von 0 Hz bis 300 Ghz, Teil 1 Begrenzung der Exposition von Personen der Allgemeinbevölkerung, enthalten. Empfehlungen des Österreichischen elektrotechnischen Komitees umfassen zB die ÖVE-Fachinformation „Personen mit aktiven Implantaten in elektrischen, magnetischen, und elektromagnetischen Feldern“.



o Oberflächenwasser:



Oberflächenwasserabfluss (Fließpfade), Quelle: GIS Steiermark  Änderungsgebiet

Aufgrund der Lage am Riedelkamm führen keine Abflusspfade von Niederschlagswasser über das Änderungsgebiet.

o Tierhaltende Betriebe

Aus der Novelle LGBl. 45/2022 des StROG 2010 ergibt sich, dass im örtlichen Entwicklungskonzept und im Flächenwidmungsplan Geruchszonen um Tierhaltungsbetriebe ersichtlich zu machen sind.

Im § 29 des StROG 2010 ist festgelegt:

- (1) Im Entwicklungsplan des örtlichen Entwicklungskonzeptes sind in Gebieten mit Tierhaltungsbetrieben Geruchszonen ersichtlich zu machen, in denen die Häufigkeit von Jahresgeruchsstunden bei Gerüchen aus der Geflügelhaltung das Ausmaß von 25 % sowie aus der Schweinehaltung das Ausmaß von 45 % überschreitet. Mischgerüche sind bei der Geruchszonendarstellung zu berücksichtigen. Entwicklungspotentiale für Gebiete mit baulicher Entwicklung für Wohnen, Zentrum, Tourismus und Ferienwohnen dürfen nur außerhalb dieser Geruchszonen festgelegt werden.
- (2) Im Flächenwidmungsplan sind in Gebieten mit Tierhaltungsbetrieben Geruchszonen ersichtlich zu machen, in denen die Häufigkeit von Jahresgeruchsstunden bei Gerüchen aus der Geflügelhaltung das Ausmaß von 15 %, aus der Schweinehaltung das Ausmaß von 25 % sowie aus der Rinderhaltung das Ausmaß von 40 % überschreitet. Mischgerüche sind bei der Geruchszonendarstellung zu berücksichtigen. Überdies sind in einem Deckplan die Jahresgeruchsstunden in 10 %-Schritten beginnend mit 5 % darzustellen.

*In den Begriffsbestimmungen des STRG 2010 ist festgelegt:*

- *Geruchszone: ein von Geruch aus landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetrieben betroffener Bereich.*
- *Jahresgeruchsstunden: die Summe aller Geruchsstunden eines gesamten Kalenderjahres ausgedrückt in Prozent aller 8760 Stunden eines Jahres. Eine Geruchsstunde liegt vor, wenn in mindestens 10 % einer Stunde Geruch wahrgenommen wird.*

Der Stall am Änderungsgebiet besteht nicht mehr. Südöstlich befindet sich ein seit Jahrzehnten nicht mehr als Stall genutzte Gebäude, das auch nicht mehr als solcher verwendet werden kann.

Die zwei weiteren Ställe in Muggauberg werden für Pferde genutzt (Betrieb Marx und Betrieb Bäuchl). Im Stall Marx finden laut Erhebungen der Gemeinde im Zuge der letzten Revision des Flächenwidmungsplanes 4 Pferde und 4 Jungpferde Platz. Der Stall Bäuchl steht seit Jahren leer, der vorgesehene Umbau für Pferde soll in nächster Zeit realisiert werden.

Da für Pferde keine Geruchszonen ersichtlich zu machen sind, ist keine diesbezügliche Anpassung des örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes erforderlich.

## **5.2 Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes**

Die Änderung umfasst eine Erweiterung des bestehenden Bauentwicklungsbereichs (Siedlungsgebiet Nr. 4 – Muggauberg) um ca. 1.700 m<sup>2</sup> (0,17 ha). Das bestehende Gebiet ist ca. 6,34 ha groß. Neben der Fläche am Grundstück des Antragstellers, Herrn Wolf, wurde aus Gründen der Gleichbehandlung auch der Bereich mit dem Gebäudebestand auf der südwestlichen Seite der Gemeindestraße in den Bauentwicklungsbereich eingebunden, da hier eine vergleichbare Situation vorhanden ist.

Die Abgrenzung wurde knapp gehalten und auf den Bereich des Baubestandes begrenzt, um zwar die Neu- und Nachnutzung von Gebäudebestand zu ermöglichen, die Bauentwicklung ansonsten aber nicht in die Schutzzone um die Hochspannungsleitung zu lenken. Deshalb wurde eine absolute siedlungspolitische Entwicklungsgrenze festgelegt. Die Begründung ergibt sich aus der mit der Leitung verbundenen Nutzungsbeschränkung.

Für das Erweiterungsgebiet wurde wie im Bestandsgebiet die Funktion "landwirtschaftlich geprägtes Siedlungsgebiet" festgelegt, da das dem Planungsziel entspricht, der Erweiterungsbereich Teil des Gesamtgebietes ist und aufgrund seiner geringen Größe auch keinen eigenen Funktionsbereich bilden könnte.

Da der Stall am Änderungsgebiet und ein Stall im Südosten von Muggauberg nicht mehr bestehen, wurde deren Ausweisung im Entwicklungsplan aufgehoben.

## **5.3 Änderung des Flächenwidmungsplanes**

Die Änderungsfläche umfasst jenen bisher im Freiland gelegenen Teil des Grundstücks 774 KG Hausdorf, auf dem sich das Wirtschaftsgebäude befindet. Die Baulandgrenze ist mit den äußeren

Gebäudekanten im Nordwesten und Nordosten und der Verlängerung der Grenzlinie zur Gemeindestraße bzw. zum Katasterpunkt der bisherigen Baulandgrenze im Osten des Grundstücks 774 definiert. Als Gebäudegrenze wurde die als solche im amtlichen Kataster enthaltene Linie herangezogen. Es gilt der Naturstand.

Da das Gebiet eine Erweiterung des vorhandenen Baulandes ohne räumliche Trennung ist, wurden Baulandkategorie und Dichte wie im bestehenden Bauland festgelegt. Die Festlegung als Dorfgebiet ist auch mit der funktionellen Zuordnung im Entwicklungsplan vorgegeben. Das Änderungsgebiet ist voll erschlossen und ist von keinen bekannten Naturgefahren betroffen. Daher wurde vollwertiges Bauland festgelegt.

Die im allgemeinen Wohngebiet mögliche Bebauung ist im § 30 Abs.1 Z.2 des StROG 2010 festgelegt, Bestimmungen zur Bebauungsdichte in der Bebauungsdichteverordnung.

Aufgrund der geringen Größe der Erweiterungsfläche, der vorhandenen Zufahrt und der vorhandenen Bebauung ist für das neue Baugebiet kein Bebauungsplan erforderlich.

Auf die mit der Hochspannungsleitung verbundenen Nutzungseinschränkungen und zu beachtenden Sicherheitsabständen wird im Wortlaut hingewiesen.

Da der Stall am Änderungsgebiet nicht mehr besteht, wurde dessen Ausweisung im Flächenwidmungsplan aufgehoben.

#### **5.4 Fachliche Beurteilung / Begründung der Planung**

Die Änderung erfolgt unter folgenden, die Planung begründenden Aspekten:

- Die Erweiterung schließt an ein bebautes Bauland, Mit der Änderung wird ein zum Siedlungsgebiet gehörender Baubestand in den Bauentwicklungsbereich bzw. in das Dorfgebiet eingebunden.
- Naturräumliche oder andere raumdefinierende Grenzen werden nicht überschritten, die Siedlungseinheit bleibt gewahrt, neuer Raum wird nicht angerissen. Nachteilige Auswirkungen auf das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild sind somit nicht zu erwarten.
- Die Änderung ermöglicht die Nachnutzung eines bestehenden Gebäudes. Sie dient so einer flächen- und ressourcenschonenden Entwicklung; daneben trägt sie zur Erhaltung eines gebietstypischen bäuerlichen Ensembles bei.
- Nutzungseinschränkungen in Verbindung mit der Hochspannungsleitung und die Sicherung der Leitung sind durch die bestehende Dienstbarkeit und das notwendige Einvernehmen mit dem Leitungsbetreiber berücksichtigt.
- Das Gebiet ist technisch voll erschlossen. Bestandsinfrastruktur kann stärker genutzt werden.

## **6. Baulandbilanz**

### **6.1 Änderung**

Mit der Änderung werden 621 m<sup>2</sup> bebautes allgemeines Wohngebiet und 745 m<sup>2</sup> bebautes Dorfgebiet neu festgelegt.

### **6.2 Baulandverbrauch (seit der Revision konsumierte Baulandreserven):**

Da die Änderung keine neuen Reserveflächen schafft und nur sehr kleine Fläche umfasst, ist eine Erhebung des aktuellen Standes der Baulandreserven nicht erforderlich.

### **6.3 Flächenbilanz**

Zur Darstellung der sich aus den Änderungen ergebenden Werte wird auf das von der Abteilung 13 des Landes herausgegebene Formblatt Flächenbilanz zurückgegriffen. Das Formblatt ist im Anhang angeschlossen.

### **6.4 Mobilitätsfaktor Wohnbau im Flächenwidmungsplan 4.08**

Im StROG 2010 ist bestimmt, dass nur der für eine Planungsperiode (10 Jahre) erwartete Bedarf an Reserven für den Wohnbau im Flächenwidmungsplan festgelegt werden darf.

Für die Anwendung der Bestimmungen im StROG zum Wohnbaulandbedarf und den Wohnbaulandreserven ist im Formblatt der Abteilung 13 vorgesehen, dass der errechnete Baulandbedarf um den Faktor 3 erhöht wird, um Nicht-Wohnbaunutzungen, nicht mobilisierbare Reserven in Innenlagen etc. abzudecken.

Der Wohnbaulandbedarf lt. Flächenwidmungsplan 1.0 beträgt 51,00 ha für 10 Jahre.

Die vorhandene Flächenreserve im Wohnbauland (reines und allgemeines Wohngebiet, Kerngebiet, Dorfgebiet) darf diesen Wert nicht überschreiten.

Die Flächenreserve im Wohnbauland (sh. Formblatt Flächenbilanz im Anhang) beträgt unverändert 42,73 ha. Sie übersteigt damit nicht den Bedarf und die Vorgaben des StROG 2010 werden eingehalten.

## **7. Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik**

Das Stmk. Raumordnungsgesetz ermöglicht und verpflichtet die Gemeinden zu Maßnahmen für eine aktive Bodenpolitik (§ 34 ff). Diese Maßnahmen betreffen unbebaute Baulandflächen.

Da die Änderungen bereits bebaute Grundstücke betreffen, sind keine Maßnahmen erforderlich.

## **8 Umweltprüfung / Umwelterheblichkeitsprüfung**

Gemäß § 4 des StROG 2010 ist im Rahmen der Erstellung von Plänen und Programmen (Entwicklungsprogramme, örtliche Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungspläne) eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen, wenn die Planung geeignet ist,

- Grundlage für ein Projekt zu sein, das gemäß dem Anhang 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000 einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,
- oder Europaschutzgebiete gemäß den naturschutzrechtlichen Bestimmungen erheblich zu beeinträchtigen.

Planungen, für die sich daraus keine Pflicht zur Umweltprüfung ergibt, sind nur dann einer Umweltprüfung zu unterziehen, wenn sie voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben.

Nach § 4 Abs. 1 ist eine Umweltprüfung jedenfalls dann nicht erforderlich, wenn es sich um geringfügige Änderungen von Plänen und Programmen oder um die Nutzung kleiner Gebiete handelt. Nach § 4 Abs. 3 ist eine Umweltprüfung für Planungen auch dann nicht erforderlich, wenn eine Umweltprüfung für einen Plan höherer Stufe bereits vorliegt und aus einer weiteren Prüfung keine zusätzlichen Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten sind, oder wenn die Eigenart und der Charakter des Gebietes nicht geändert wird oder erhebliche Umweltauswirkungen bei Verwirklichung der Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Die Prüfung der Umwelterheblichkeit der Änderung erfolgt nach dem Leitfaden "SUP in der örtlichen Raumplanung, 2. Auflage" herausgegeben von der Fachabteilung 13B des Amtes der Stmk. Landesregierung. Die Prüfung umfasst demnach zunächst ein Screening, in dem geprüft wird, ob eine Umweltprüfung erforderlich ist. Ist das der Fall, folgt eine Umweltprüfung samt Erstellung eines Umweltberichts als zweite Stufe.

Das Screening umfasst drei Prüfschritte:

1. Prüfung, ob eine Planung auf höherer Ebene bereits einer Umweltprüfung unterzogen wurde („Abschichtung“)
2. Prüfung anhand von Ausschlusskriterien, ob eine Umwelterheblichkeitsprüfung notwendig ist bzw. ob bei Vorliegen eines UVP-pflichtigen Tatbestandes oder Beeinträchtigung eines Europaschutzgebietes eine Umweltprüfung erforderlich ist.

Ausschlusskriterien sind:

- Die Planung betrifft die Nutzung kleiner Gebiete, oder es handelt sich um eine geringfügige Änderung von Plänen und Programmen.
- Durch die Planung werden die Eigenart und der Charakter des Gebietes nicht verändert.
- Mit der Planung sind offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.

3. Umwelterheblichkeitsprüfung nach Themenbereichen.

Bei der Erstellung und Änderung von Plänen und Programmen müssen außerdem die Zielsetzungen des Übereinkommens zum Schutze der Alpen (Alpenkonvention) berücksichtigt werden. liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Alpenkonvention.

Bei der Erstellung und Änderung von Plänen und Programmen müssen außerdem die Zielsetzungen des Übereinkommens zum Schutze der Alpen (Alpenkonvention) berücksichtigt werden. Söding-Sankt Johann liegt zum Teil, nämlich mit dem Gebiet der früheren Gemeinde Sankt Johann-Köppling, innerhalb des Geltungsbereiches der Alpenkonvention. Das Änderungsgebiet B in Muggauberg liegt in diesem Teil der Gemeinde.

Prinzipiell ist festzuhalten, dass ausschließlich Änderungen von Festlegungen zu berücksichtigen sind, bestehende Festlegungen müssen nicht überprüft werden. Im Hinblick auf die Prüfung einer eventuellen UVP-Pflicht ist aber eine Kumulationswirkung zu berücksichtigen.

## Screening

### 1. Abschichtung

Da für die Änderungen keine Umweltprüfung für ein Programm einer höheren Stufe vorliegt, ist eine Abschichtung nicht möglich.

### 2. Ausschlusskriterien / obligatorische Prüfung (UVP-Pflicht, Europaschutzgebiet)

- UVP-Pflicht, Europaschutzgebiet:  
Die Gemeinde liegt in keinem Europaschutzgebiet.  
Die Änderung hat nur geringe Ausmaße. Sie bleibt, auch unter Berücksichtigung einer Kumulation unterhalb der Schwellenwerte für UVP-pflichtige Vorhaben.  
Aus Gründen der Beeinträchtigung eines Europaschutzgebietes oder der Schaffung der Grundlagen für ein UVP-pflichtiges Projekt ist daher keine Umweltprüfung erforderlich.
- Prüfung auf Ausschlusskriterien:  
Beide Änderungen umfassen kleine Gebiete (Fläche unter 3.000 m<sup>2</sup>), die an Bestand mit ähnlichen Umweltauswirkungen anschließen und keinen neuen Landschaftsraum anreißen.  
Daher trifft das Ausschlusskriterium der Nutzung kleiner Gebiete zu. Da es sich um eine Ergänzung der bestehenden Nutzung handelt, bleiben auch die Eigenart und der Charakter des Gebietes, ein weiteres Ausschlusskriterium, unverändert.  
Eine weitergehende Untersuchung in einer Umwelterheblichkeitsprüfung und eine Umweltprüfung sind somit nicht erforderlich. Zugleich lässt sich daraus ableiten, dass den Zielen der Alpenkonvention nicht widersprochen wird.

## 9. Verfahren

Das Verfahren zur Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes ist in den §§ 24 und 24a des StROG 2010 festgelegt, das Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes in den §§ 38 und 39.

Für Änderungen eines örtlichen Entwicklungskonzeptes außerhalb einer Revision, die nur auf anrainende oder durch Straßen, Flüsse, Eisenbahnen und dergleichen getrennte Grundstücke Auswirkungen haben, kann gemäß § 24a StROG 2010 anstelle des Gemeinderatsbeschlusses der Bürgermeister die Auflage der Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes verfügen. Da die vorliegende Planung nur kleinflächige Änderungen im Anschluss und in Verbindung mit derselben Nutzung betrifft und mit keinen Auswirkungen zu rechnen ist, die über anrainende oder durch Straßen, Flüsse etc. getrennte Grundstücke hinausgehen, wurde die Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes nach diesem vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Gemäß § 24a StROG 2010 verfügt der Bürgermeister die Auflage des Änderungsentwurfes und muss die Gemeinderatsmitglieder darüber informieren. Der Entwurf der Änderung ist über

mindestens 8 Wochen im Gemeindeamt während der Arbeitsstunden zur Einsichtnahme aufzulegen und nach Möglichkeit auch im Internet zu veröffentlichen.

Während der Auflage kann jedermann Einwendungen schriftlich und begründet beim Gemeindeamt bekannt geben.

Von der Auflage werden die benachbarten Gemeinden sowie Dienststellen gemäß StROG 2010 und gemäß Benachrichtigungsverordnung verständigt.

Nach Ablauf der Auflagefrist wird der Entwurf der Änderung samt eingelangten Einwendungen vom Bürgermeister dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt. Einwendungen sind vom Gemeinderat zu beraten und in Abwägung mit den örtlichen Raumordnungsinteressen nach Möglichkeit zu berücksichtigen.

Der Beschluss der Änderung in einer anderen Fassung als zur Einsicht aufgelegt erfordert die vorhergehende Anhörung der durch die Abänderung Betroffenen.

Die Verfahrensvorschriften zur Änderung des Flächenwidmungsplanes gleichen jenen der Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes. Da der Planung ein von der Landesregierung genehmigtes örtliches Entwicklungskonzept zugrunde liegt, kann das vereinfachte Verfahren nach § 39 des StROG 2010 angewendet werden.

Alle Beschlüsse erfordern eine Zweidrittelmehrheit.

Nach dem Beschluss müssen die Verordnungen der Änderung (örtliches Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan) gemäß Gemeindeordnung 2 Wochen kundgemacht werden. Eine Ausfertigung der Kundmachung muss der Landesregierung übermittelt werden.

Die Änderung tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Die für die örtliche Raumordnung zuständige Abteilung des Amtes der Landesregierung hat während der Auflage die Möglichkeit, einen Genehmigungsvorbehalt auszusprechen. In diesem Fall muss die Änderung nach dem Beschluss der Landesregierung zur Genehmigung vorgelegt werden und tritt erst nach Genehmigung durch die Landesregierung und anschließender Kundmachung in Kraft.

#### Verfahrensablauf:

- Auflage von ..... bis .....
- Einwendungen und Stellungnahmen:  
.....
- Änderungen gegenüber dem aufgelegten Entwurf:  
.....
- Anhörungen:  
.....
- Beschluss der Änderung durch den Gemeinderat am: .....
- Inkrafttreten der Änderung am .....

## **ANHANG**

### **Bauland-Flächenbilanz**



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

**WOHNBAULANDBEDARF und FLÄCHENBILANZ**

Gemeinde: Söding-St. Johann

Planer: Franz Radaschitz,  
 Ingenieurbüro für Raumplanung  
 und Raumordnung

Bezirk: Voitsberg

GZ: 616-33/1.00-BIL

Flächenwidmungsplan Nr.: 1.09

Datum: 26.04.2024

**1. WOHNBAULANDBEDARF**

für den Planungszeitraum: 2017 bis 2027

10 (12) bzw. 15 Jahre gem. § 25(3) StROG 2010 idgF.

**1.1 Neubaubedarf**

durch Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

	1981	1991	2001	2011	Planungs- jahr 2018	Prognose für	
						10 (12) Jahre FWP 2028 (2030) <sup>2)</sup>	15 Jahre ÖEK 2033
Bevölkerungszahl	2987	3279	3574	3955	4091	4391	4541
Haushaltsgröße	3,55	3,15	2,84	2,52	2,43	2,28	2,25
Haushaltszahl <sup>1)</sup>	841	1041	1258	1569	1685	1926	2018

Neubaubedarf 1 für 10 (12) Jahre

241	WE
-----	----

**1.2 Ersatzbedarf<sup>3)</sup>**

bei problematischen Standorten, etc.

9	WE
---	----

**1.3 Wohnbaulandbedarf**

Summe 1.1 Neubaubedarf + 1.2 Ersatzbedarf

250	WE
-----	----

	Anzahl	Bauplatzgröße	Wohnbaulandbedarf	
Ein- und 2-Familienhäuser	175	800 m <sup>2</sup>	14,00	ha
Mehrfamilienhäuser	75	400 m <sup>2</sup>	3,00	ha

Summe	17,00	ha
x Faktor 3 <sup>4)</sup>	51,00	ha

**2. WOHNBAULANDRESERVE**

ermittelt aus Flächenbilanz 1.04

42,73	ha
-------	----

1) rechnerisch ermittelt aus Bevölkerungszahl und Haushaltsgröße; Wert 2018 von Gemeinde

2) Quelle: ÖEK, verwendete Prognose(n): Statistik Austria, Landesstatistik Steiermark

3) Ersatzbedarf ist in den Erläuterungen zu begründen

4) Reserve für Nicht-Wohnnutzungen und nicht mobilisierbares Bauland

Gemeinde Söding-Sankt Johann, Flächenwidmungsplan 1.09

**FLÄCHENBILANZ**

Bau- gebiete	Flächenwidmungsplan Nr. 1.08*				Flächenwidmungsplan Nr. 1.09				Veränderung							
	gesamt	bebaut	unbebaut	mobili- siert	gesamt	bebaut	unbebaut	mobili- siert	gesamt		bebaut		unbebaut		mobilisiert	
									abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
WR																
WA	135,80	104,44	31,36	13,69	<b>135,86</b>	<b>104,50</b>	31,36	13,69	0,06	0,0%	0,06	0,1%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
KG	9,24	6,98	2,27	1,54	9,24	6,98	2,27	1,54	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
DO	76,02	66,92	9,10	2,58	<b>76,10</b>	<b>67,00</b>	9,10	2,58	0,08	0,1%	0,08	0,1%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
GG	16,48	8,14	8,34	3,31	16,48	8,14	8,34	3,31	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
I/1	23,52	15,05	8,47	7,11	23,52	15,05	8,47	7,11	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
I/2																
E1																
E2																
KU																
EH																
FW																
Wohn- bauland	221,06	178,33	42,73	17,82	<b>221,20</b>	<b>178,47</b>	42,73	17,82	0,14	0,1%	0,14	0,1%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Gesamt	261,06	201,53	59,54	28,24	<b>261,20</b>	<b>201,67</b>	59,54	28,24	0,14	0,1%	0,14	0,1%	0,00	0,0%	0,00	0,0%

WR= Reines Wohngebiet, WA= Allgemeines Wohngebiet, KG= Kerngebiet, DO= Dorfgebiet, GG= Gewerbegebiet, I1= Industriegebiet 1, I2= Industriegebiet 2, E1= Einkaufszentrum 1, E2= Einkaufszentrum 2, KU= Kurgelbiet, EH= Erholungsgebiet, FW= Ferienwohngebiet

\* Flächenwidmungsplan 1.08 Auflageentwurf