

GEMEINDE SÖDING-SANKT JOHANN

1. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 8. ÄNDERUNG

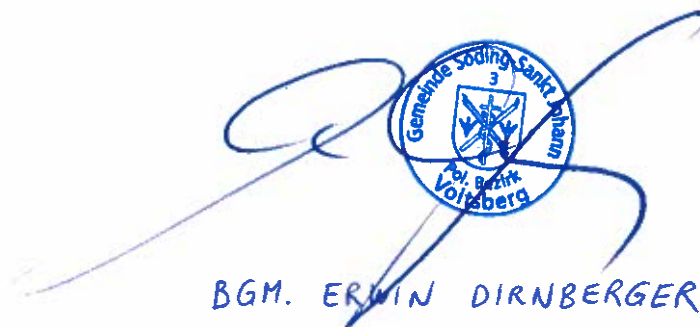
2024

AUFLAGEENTWURF

Auflage vom Bürgermeister kundgemacht am 25.04.24 GZ:

Auflage vom 25.04.24 bis 20.06.24

Aushang vom 25.04.24 bis 21.06.24


BGM. ERWIN DIRNBERGER



VERORDNUNG

(Entwurf)

Der Gemeinderat der Gemeinde Söding–Sankt Johann hat in seiner Sitzung am2024 die 8. Änderung des 1. Flächenwidmungsplanes nach § 39 Abs. 1 Z. 1. in Verbindung mit § 38 Abs. 6 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.g.F., LGBl. 73/2023, beschlossen.

§ 1 Zeichnerische Darstellung

Die zeichnerische Darstellung im Maßstab 1:5.000 vom 19.4.2024, GZ 616-33/1.08, verfasst von Franz Radaschitz, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, ist Teil dieser Verordnung.

§ 2 Flächenwidmungsplanänderung

Der Flächenwidmungsplan wird wie folgt geändert:

Ein Teil des Grundstücks 1081 KG Kleinsöding, der bisher Freiland für land- und forstwirtschaftliche Nutzung war, wird als Bauland / Aufschließungsgebiet für Industriegebiet 1 mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 1,0 festgelegt (Aufschließungsgebiet Nr. 45).

Aufschließungserfordernisse sind:

- die Hochwasserfreistellung; sie muss zumindest für die wesentlichen Teile des Bauplatzes hergestellt werden (Gebäude, Nebengebäude, Lagerflächen, Kfz-Abstellplätze etc.).
- die äußere Erschließung – Anbindung an die Landstraße L340 in Abstimmung mit der Landesstraßenverwaltung und
- die innere Erschließung (Straßenbreite von mindestens 6 m und Schaffung einer Wendemöglichkeit), falls das Gebiet nicht nur für einen einzelnen Betrieb genutzt wird.

Die Erfüllung der Aufschließungserfordernisse ist Aufgabe des Grundeigentümers.

§ 3 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik

Für die neu als Bauland festgelegte Fläche wird eine Bebauungsfrist von 5 Jahren gemäß § 36 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 festgelegt. Für den Fall eines fruchtlosen Fristablaufes wird festgelegt, dass die Fläche für die Leistung einer Raumordnungsabgabe durch den Grundeigentümer herangezogen wird.

§ 4 Inkrafttreten

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

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister



ERLÄUTERUNGEN

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
Bearbeitung: Franz Radaschitz

Grundlage der zeichnerischen Darstellung / Flächenwidmungsplan:

Flächenwidmungsplan 1.00 der Gemeinde Söding-Sankt Johann. Dem Plan liegt der Kataster vom 1.10.2015 zugrunde. Der Kataster ist im Änderungsbereich und dessen Umgebung nach wie vor aktuell.

Planungsunterlagen: - Stmk. Raumordnungsgesetz (StROG) 2010 i.d.g.F, LGBl. 73/2023
- Flächenwidmungsplan 1.0 der Gemeinde Söding-Sankt Johann
- Örtliches Entwicklungskonzept 1.0 der Gemeinde Söding-Sankt Johann
- Regionales Entwicklungsprogramm Steir. Zentralraum, LGBl. 89/2016
- Geographisches Informationssystem des Landes Steiermark (GIS Steiermark)
- Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume (LGBl. 117/2005)
- Luftbild, Kataster, Hochwasserdaten und Geländedaten aus dem geographischen Informationssystem des Landes (GIS Steiermark)
- Abflusstechnische Stellungnahme, verfasst von Ingenos ZT GmbH

2. Anlass und Inhalt der Änderung

Anlass für die Änderung ist ein Antrag der Eigentümer des Grundstücks 1081 KG Kleinsöding, Frau Siegrid und Herr Raimund Schlögl, das bestehende Industriegebiet an der Mooskirchner Straße zu erweitern, um ein Biomasse-Heizwerk samt Hackgutlager errichten zu können. Bauwerber ist die Bioenergieversorgung Ziehenberger GmbH, Projektentwickler die E-C-C Engineering-Consulting-Contracting GmbH

Mit dem Heizwerk soll der südwestliche Ortsteil von Söding (Bahnhofstraße, Baugebiete am Pichlinggraben) und damit ein Hauptentwicklungsbereich der Gemeinde für den Wohnbau mit Fernwärme versorgt werden.

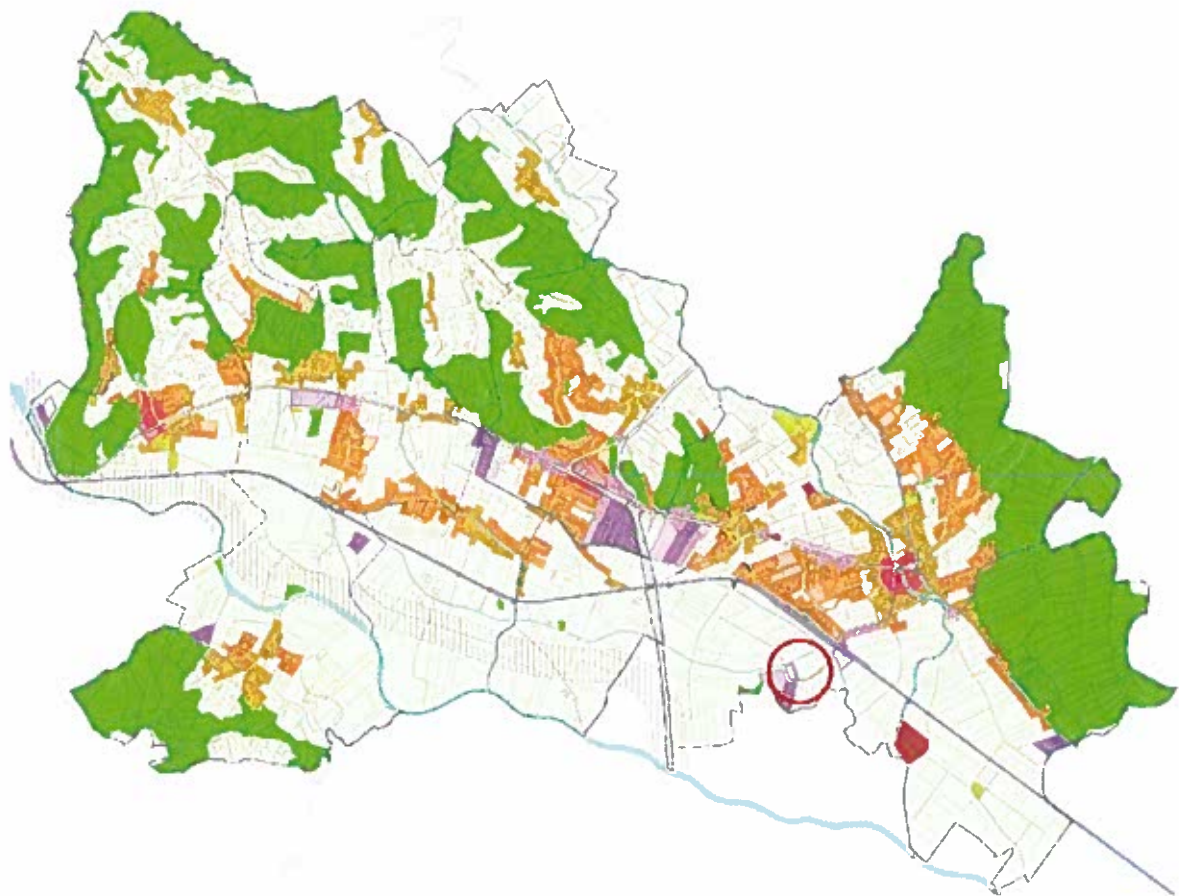
Da sich die beantragte Änderung und das zugrunde liegende Bauvorhaben grundsätzlich mit der von der Gemeinde für den Änderungsbereich vorgesehenen Entwicklung deckt und die Gemeinde großes Interesse an der Schaffung einer Fernwärmeversorgung mit erneuerbarer Energie hat, hat sie eine Änderung des Flächenwidmungsplanes eingeleitet. Die Änderung schafft die raumplanerische Grundlage für die beabsichtigte kurzfristige Realisierung des Bauvorhabens.

Im Änderungsverfahren wurde geprüft, ob die raumplanerischen Voraussetzungen für die Änderung erfüllt sind und ob sie mit dem öffentlichen Interesse in Einklang steht. Da der Flächenwidmungsplan dem örtlichen Entwicklungskonzept nicht widersprechen darf, sind dessen relevanten Festlegungen dargestellt.

Die Änderung beinhaltet gemäß dem StROG 2010 auch eine Baulandflächenbilanz und eine Prüfung der Umweltauswirkungen der Planung sowie eine Darstellung der für die Änderungen maßgeblichen Inhalte überörtlicher Planungen.

3. Lage und Randbedingungen

- Lage



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

○ Änderungsbereich

Die Änderung betrifft das Industriegebiet in der Rollau an der Landesstraße L340 – Mooskirchner Straße südwestlich der Ortschaft Söding. Das Gebiet ist Teil des "Industrieparks Mittleres Kainachtal", das die Gemeinde zusammen mit Nachbargemeinden in einer interkommunalen Kooperation entwickelt. Das bestehende Industriegebiet bildet den Kern und Ausgangspunkt für den Industriepark. Es liegt in der nordöstlichen Hälfte der Kainchebene und weit des Zubringers zur Südautobahn A2 und ist von einem weitläufigen Ackerbaugebiet umgeben. Bewuchs im Bereich des Industriegebietes und um den Kainach-Altarm, der den

südlichen Abschluss des bestehenden Baulandes an der Gemeindegrenze zu Mooskirchen bildet, sowie Ufergehölze am Rollaugraben und am Lußbach bilden räumliche Gliederungselemente in der ansonsten ziemlich ausgeräumten Landschaft.

Die Ortsmitte von Söding ist rund 700 m entfernt (Luftlinie), das Siedlungsgebiet an der Bahnhofstraße rund 200 m.



Luftbild Juli 2021, Quelle: GIS Steiermark

 Änderungsgebiet

- **Nutzung in der Umgebung des Änderungsgebietes**

Im Süden grenzt das Änderungsgebiet an die L340, an die ein mit einem Wohnhaus und Keramikatelier (Walpurga Kleinsasser) bebautes Grundstück im Freiland sowie unbebaute Ackerflächen anschließen; östlich und nördlich befinden sich ebenfalls Ackerflächen, im Norden durch den entlang des Änderungsgebietes verlaufenden Rollaugraben getrennt. Westlich schließt eine unbebaute Fläche im Industriegebiet an, die zum Gelände der Firma U.M.S. Dienstleistungs- & Handels GmbH gehört, die an diesem Standort einen Kompostierplatz betreibt. Innerhalb des bestehenden Industriegebietes befinden sich noch einige weitere Betriebe und auf Mooskirchner Gemeindegebiet ein Gebäude der Religionsgemeinschaft Zeugen Jehovas.

Rund 100 m östlich des Änderungsgebietes fließt der Lußbach, in rund 180 m Entfernung verläuft die Trasse der GKB. An der Mooskirchner Straße zwischen Lußbach und GKB-Trasse besteht eine kleine Freiland-Gebäudegruppe mit drei Wohnhäusern.

Das Gebäude Kleinsasser ist ein zweigeschoßiger Altbau mit Walmdach in einer parkähnlichen Umgebung, die Betriebsbauten sind ein- bis zweigeschoßig und haben flach geneigte Pult- oder Satteldächer, das Gebäude der Zeugen Jehovas ist 1-geschoßig und hat ein steiles Satteldach. Am Gelände der Fa. UMS befinden sich neben den Kompostmieten einige Container. Das Gelände ist zum Teil mit Bewuchs und Erdwällen eingefasst.

- **Gebietscharakter**

Die offene, lose angeordnete aber gruppierte Bebauung mit insgesamt heterogener Erscheinung in der Umgebung der ebenen Ackerlandschaft bestimmt den Gebietscharakter. Das Gebäude Kleinsasser mit dem umgebenden Baumbestand bildet für das Gebiet einen sehr attraktiven Eingang von Södinger Seite. Dem steht die mangels Vollständigkeit und Gestaltung der Einfassung sowie der schlampigen Containeraufstellung devastiert wirkende Anlage des Kompostierbetriebs gegenüber.

- **Bestehende Nutzung und Bebauung am Änderungsgebiet**

Das Änderungsgebiet ist unbebaut und wird derzeit für den Ackerbau landwirtschaftlich genutzt.

- **Gelände am Änderungsgebiet**

Das Änderungsgebiet liegt auf einer Seehöhe von ca. 340 m ü. Adria. Wie in der Umgebung ist auch das Gelände am Änderungsgebiet flach und weist nur sehr geringe Höhenunterschiede auf. Die Höhendifferenz zwischen höchstem Punkt (an der Landesstraße) und tiefstem Punkt (am Rollaugraben) beträgt nur wenige Dezimeter. Die Landesstraße liegt um ca. 20 cm bis 40 cm höher als das Änderungsgebiet.

- **Erschließung des Änderungsgebietes**

Mit der Lage an der L340 hat das Änderungsgebiet einen direkten Anschluss an das öffentliche Straßennetz, wobei derzeit aber nur eine kleine Landwirtschaftszufahrt über den Straßengraben vorhanden ist und noch keine für eine bauliche Nutzung geeignete Zufahrt besteht.

Wasser, Strom und Kanal sind im bestehenden Bauland vorhanden.

Mit der der S-Bahn ist in fußläufiger Entfernung eine Versorgung im öffentlichen Verkehr vorhanden (Güteklasse ÖV an schulfreien Werktagen: sehr gute Basiserschließung). Der Bahnhof Söding-Mooskirchen ist rund 300 m vom Änderungsgebiet entfernt (Fußwegstrecke). Er wird werktags mit 22 Zügen der S-Bahn-Linie S7 Richtung Graz und 25 Richtung Köflach bedient.

- **Bisherige Festlegung im Flächenwidmungsplan:**

Das Änderungsgebiet war bisher Freiland für land- und forstwirtschaftliche Nutzung.

- **Nutzungseinschränkungen, Schutzzonen, Gefahrenzonen:**

- o Hochwasser

Das Änderungsgebiet liegt, wie ein großer Teil der Rollau im Hochwasserabflussgebiet der Kainach mit 30-jährlicher Ereigniswahrscheinlichkeit.

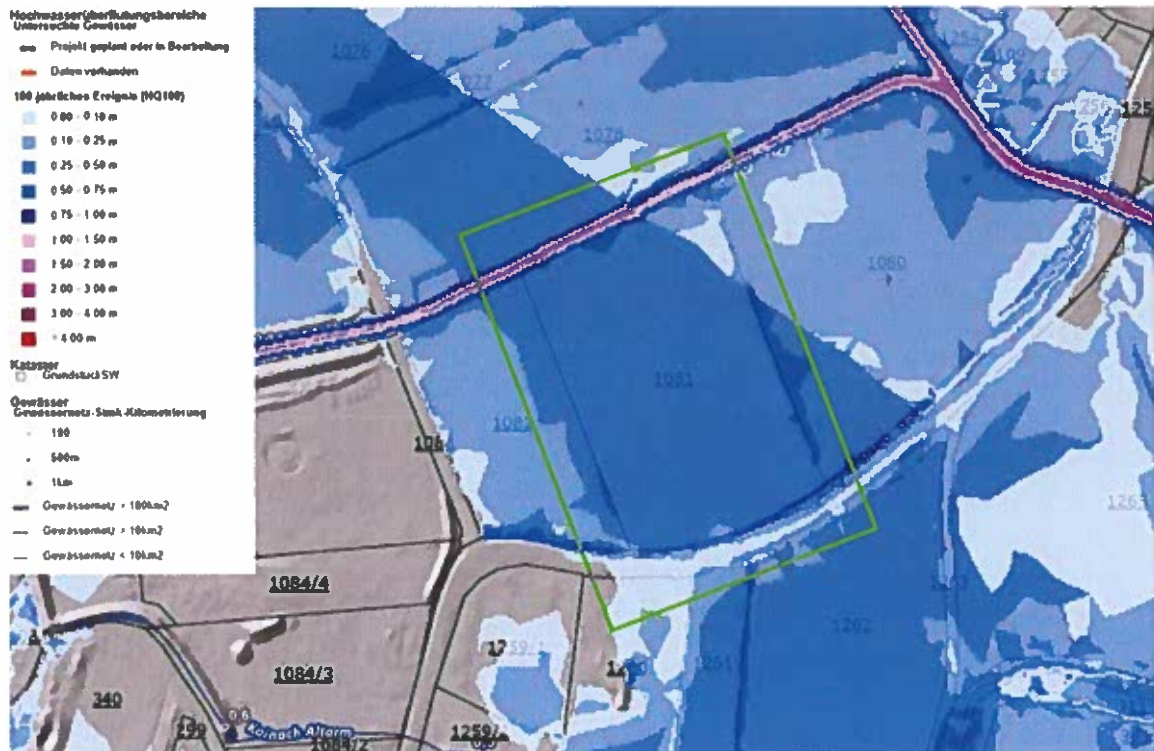
Die Hochwassergefährdungsbereiche wurden in der Kainach-Abflussstudie aus dem Jahr 2012 ermittelt. In der Studie wurden Hochwasserzonen mit 30-jährlicher und 100-jährlicher Ereigniswahrscheinlichkeit ausgewiesen. Ein 100-jährliches Hochwasser ist ein Hochwasser, das sich nach einer statistischen Wahrscheinlichkeitsrechnung, bezogen auf einen unendlichen Betrachtungszeitraum, durchschnittlich ein Mal pro hundert Jahren ereignet.

Die Ergebnisse der Hochwasseruntersuchungen sind im Flächenwidmungsplan in Form von Anschlaglinien des Hochwassers mit 100-jährlicher Ereigniswahrscheinlichkeit (HW100) und Anschlaglinien des Hochwassers mit 30-jährlicher Wahrscheinlichkeit (HW30) dargestellt.



Hochwasserabflussbereiche, Quelle: GIS Steiermark

Änderungsgebiet



Wassertiefen bei 100-jährlichem Hochwasser, Quelle: GIS Steiermark

Änderungsgebiet

Die Wassertiefe am Änderungsgrundstück ist, bedingt durch die weiträumige Verteilung des Hochwassers nicht sehr groß und liegt bei 100-jährlichem Hochwasser im Bereich von 25 cm bis 50 cm.

Eingriffe innerhalb der Hochwasserzone mit 30-jährlicher Wahrscheinlichkeit (Bebauung, Geländeänderungen etc.) unterliegen nach dem Wasserrechtsgesetz einer wasserrechtlichen Bewilligungspflicht. 100-jährliches Hochwasser ist der für die Raumplanung als Gefahrenzone relevante Raum.

Verbindliche Vorgaben für die Planung an Gewässern und im Zusammenhang mit Hochwassergefahren sowie die Freihaltung der für die ökologische Funktionsfähigkeit maßgeblichen, gewässernahen Räume von Bebauungen und Intensivnutzungen sind im Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume (LGBl. 117/2005) enthalten.

Nach diesem Programm müssen u.a. Bereiche innerhalb einer Hochwasserzone mit 100-jährlicher Überschwemmungswahrscheinlichkeit sowie Uferstreifen von mindestens 10m Breite ab Böschungsoberkante entlang natürlich fließender Gewässer von Bauland und Sondernutzungen, die Abflusshindernisse darstellen, sowie von Freiland-Neubauten freigehalten werden.

Eine Ausnahme für eine Baulandfestlegung im 100-jährlichen Hochwasserabflussgebiet ist unter anderem für Vorrangzonen für Industrie und Gewerbe aufgrund des hier bestehenden öffentlichen Interesses festgelegt. Wasserwirtschaftliche Voraussetzungen dafür sind, dass ein Hochwasserschutz mit vertretbarem Aufwand möglich ist, es zu keiner erheblichen Störung des Abflusses kommt und die Flächen nicht einer besonderen Gefährdung ausgesetzt sind.

Im Rahmen der Studie für die Entwicklung des Industrieparks ("Entwicklungsstudie Industriepark mittleres Kainachtal", ursprünglich "Entwicklungsstudie Gewerbepark Rollau", verfasst von Architekt Univ. Prof. Dipl. Ing. Dr. techn. Heiner Hierzegger) wurde ein Hochwasserschutzkonzept mit Ausgleichsmaßnahmen samt ökologischer Aufwertung ausgearbeitet (Verfasser Ingenos ZT GmbH). Im Zuge der noch andauernden Folgeplanung wurde auch die Lösung des Hochwasserschutzes neu überlegt. Ein endgültiges Konzept liegt noch nicht vor. Das Änderungsgebiet kann und soll unabhängig von der Gesamtlösung behandelt werden.

o Oberflächenwasser:



Oberflächenwasserabfluss (Fließpfade), Quelle: GIS Steiermark

Änderungsgebiet

Laut digitaler Bodenkarte des Landwirtschaftsministeriums (bodenkarte.at) ist die Bodendurchlässigkeit mäßig. Im Änderungsgebiet fließt oberflächlich nur Niederschlagswasser ab, das im Gebiet selbst oder direkt daneben anfällt. Es sammelt sich am Ostrand zu einem zum Rollaugraben fließenden größeren Abflusspfad (Quelle: GIS Steiermark).

o Landesstraße L340:

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 dulddende Maßnahmen (z.B. Wasserableitung, Schneeablagerung) beinhalten.

Unter anderem dürfen innerhalb von 15 m Abstand von den Landesstraßen (gemessen ab dem äußeren Rand des Straßengrabens bzw. bei aufgedämmten Straßen vom Böschungsfuß) keine baulichen Anlagen oder Zubauten zu baulichen Anlagen errichtet und das natürliche Gelände nicht verändert werden. Innerhalb eines Abstandes von 5 m dürfen keine Einfriedungen errichtet werden, ausgenommen Zäune, welche die Ablagerung von Schnee nicht behindern.

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.

Im regionalen Mobilitätsplan für die Teilregion Voitsberg, herausgegeben von der Abteilung 16 des Amtes der Stmk. Landeregierung, Dezember 2016, ist die L340 als Straße der Kategorie D (kleinräumige Erschließungsfunktion) eingestuft. Laut regionalem Mobilitätsplan sind Anbindungen „entsprechend verkehrstechnischen Erfordernissen und Nachweisen“ möglich, laut den „verkehrsplanerischen Grundsätzen“ der Abteilung 16 sind die bestehende Anschlüsse zu verwenden und diese, wenn es sich als notwendig erweist, auf Kosten der Verursacher an Art und Ausmaß der Nutzung anzupassen. Die „verkehrsplanerischen Grundsätze“ sind dem örtlichen Entwicklungskonzept 1.00 angeschlossen.

- **Tierhaltungsbetriebe:**

Aus der Novelle LGBl. 45/2022 des StROG 2010 ergibt sich, dass im Flächenwidmungsplan Geruchszonen um Tierhaltungsbetriebe ersichtlich zu machen sind. Im Umkreis des Änderungsgebietes befinden sich allerdings keine Tierhaltungsbetriebe. Diese sind soweit entfernt, dass ausgeschlossen werden kann, dass im Änderungsgebiet Geruchszonen ersichtlich zu machen sein könnten.

4. Regionales Entwicklungsprogramm

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.

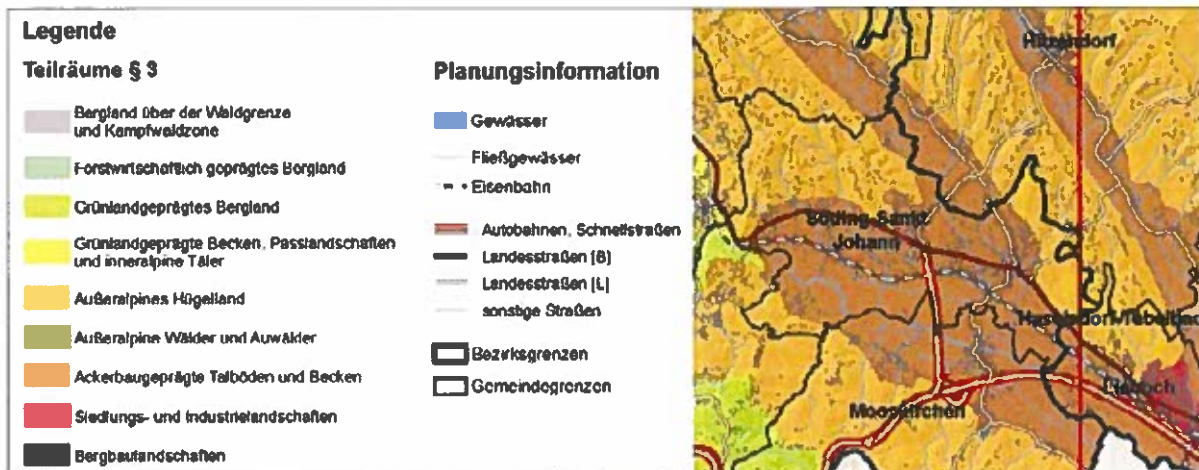
Im Repro sind Teilräume, Ziele und Maßnahmen für die Region und die Teilräume, Gemeindefunktionen und Vorrangzonen festgelegt. Als Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung sind überörtliche und örtliche Siedlungsschwerpunkte sowie Bereiche entlang der Hauptlinien des öffentlichen Personennahverkehrs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

Die Gemeinde ist als regionaler Industrie- und Gewerbestandort festgelegt.

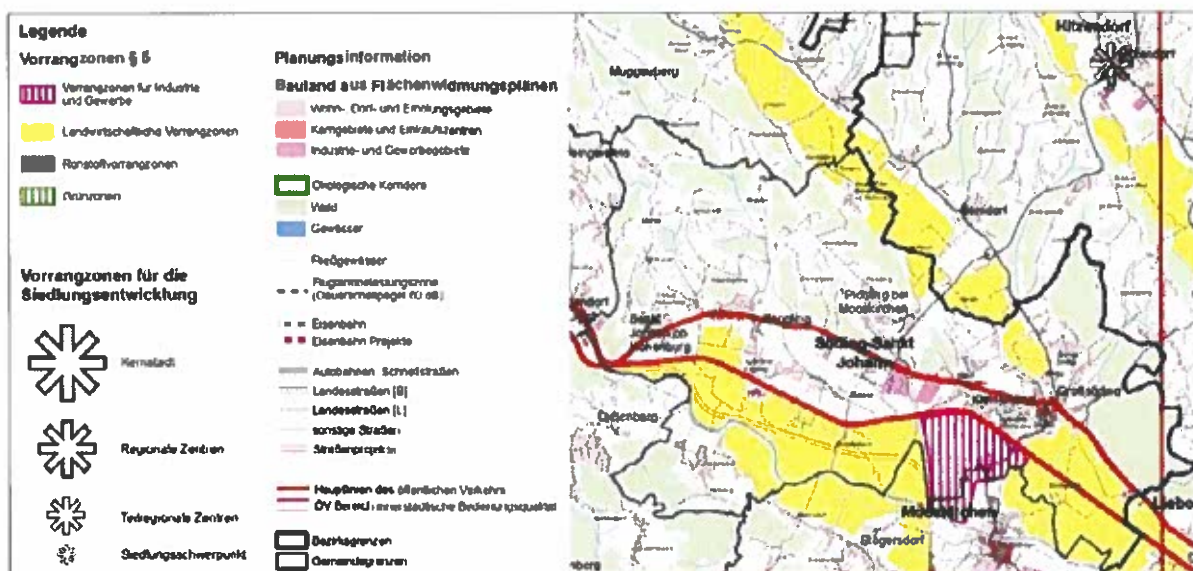
Das Änderungsgebiet gehört zum Teilraum "Ackerbaugeprägte Talböden und Becken". Für diesen Teilraum gelten folgende Ziele und Maßnahmen (Repro, § 3 Abs. 7):

1. *Die weitere Zerschneidung bzw. Segmentierung landwirtschaftlicher Flächen ist zu vermeiden.*
2. *Die Gliederung der Landschaft durch Strukturelemente, wie z. B. Uferbegleitvegetation, Hecken, Waldsäume und Einzelbäume, ist einschließlich erforderlicher Abstandsflächen zu sichern. [...]*

Die vorliegende Planung steht in keinem Widerspruch zu den Zielen und Maßnahmen für den Teilraum.



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



Regionales Entwicklungsprogramm Steirischer Zentralraum: Auszug aus Anlage 1 - Regionalplan

Das Änderungsgebiet liegt in der Vorrangzone für Industrie und Gewerbe, die den "Industriepark Mittleres Kainachtal" umfasst. Für diese Vorrangzonen ist im Repro festgelegt (§ 5 Abs. 1):

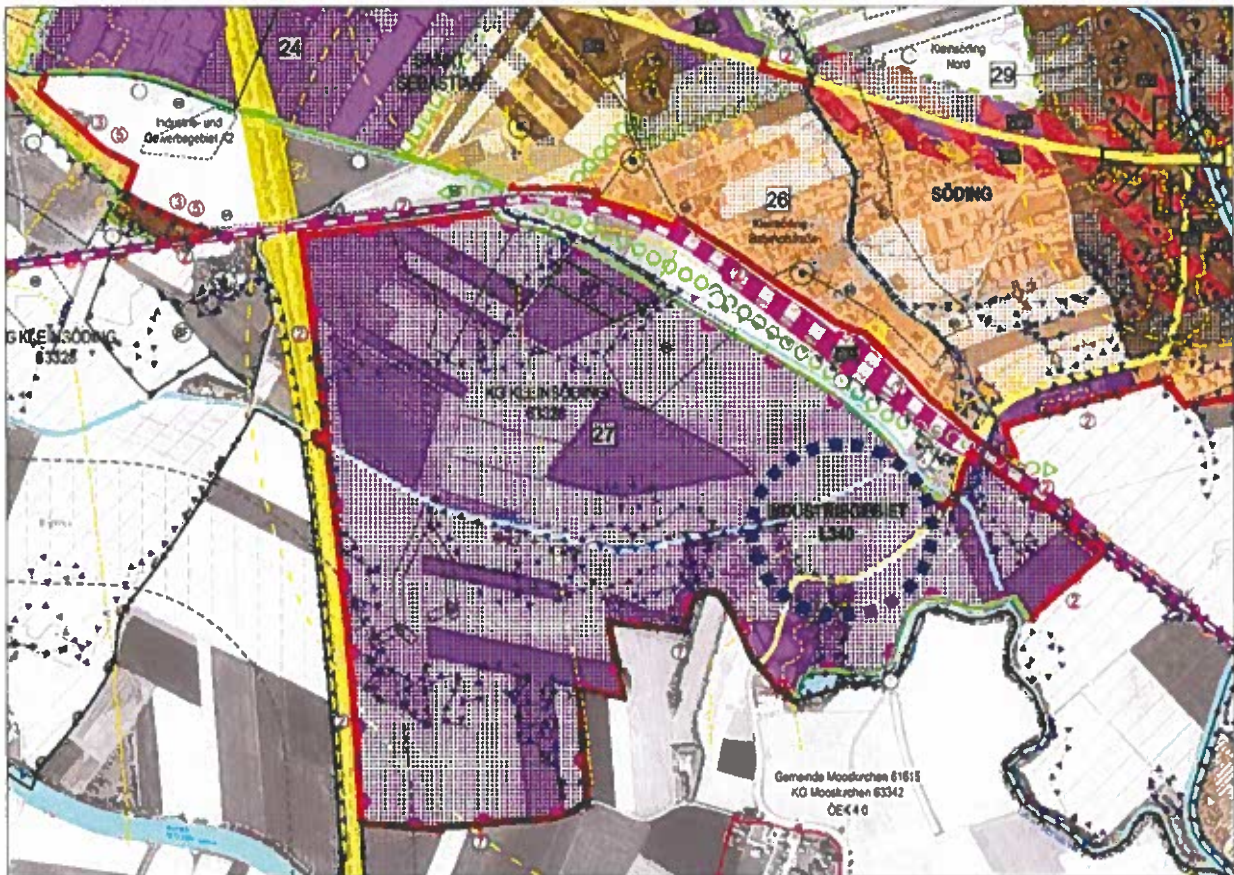
„Vorrangzonen für Industrie und Gewerbe sind Flächen für Industrie- und Gewerbebetriebe von regionaler bzw. überregionaler Bedeutung. Es gilt folgende Zielsetzung und Festlegung:

- 1. Sicherung bzw. Mobilisierung der für Industrie- und Gewerbebetriebe von regionaler bzw. überregionaler Bedeutung geeigneten Flächen.*
- 2. Vorrangzonen für Industrie und Gewerbe sind – einschließlich erforderlicher Abstandsflächen – von Widmungs- und Nutzungsarten, die die Realisierung einer industriell/gewerblichen Nutzung verhindern bzw. gefährden, freizuhalten.“*

Diese Bestimmungen sind mit der Funktionsfestlegung im örtlichen Entwicklungskonzept berücksichtigt und die Festlegung von Industriegebiet 1 steht damit in Einklang.

5. Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK)

Das Änderungsgebiet ist im Entwicklungsplan, dem zeichnerischen Teil des örtlichen Entwicklungskonzeptes, als Bauentwicklungsbereich mit der Funktion Industrie/Gewerbe festgelegt und, wie oben erwähnt, Teil des im Repro als Vorrangzone für Industrie und Gewerbe festgelegten Industrieparks Mittleres Kainachtal.



Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan 1.0

◉ Änderungsbereich, Legende siehe Anhang

Als Ziel ist im ÖEK unter anderem die Festlegung von entwicklungsfähigen Standorten für Handel- und Dienstleistungseinrichtungen festgelegt.

Bauentwicklungsbereiche mit der Funktion Industrie/Gewerbe sind laut ÖEK im Flächenwidmungsplan durch die Festlegung der Baulandkategorien Industriegebiet 1, Industriegebiet 2 oder Gewerbegebiet umzusetzen, wobei folgender Entwicklungsrahmen und folgende Entwicklungsziele gelten:

- Sicherung bestehender Betriebsstandorte und Ansiedelung neuer Betriebe
- Schutz der benachbarten Wohngebiete vor Emissionen durch Nutzungsabstufung, Trenngrünzonen, Lärmschutz etc.
- Ausbau der regionalen Vorrangzone für Industrie und Gewerbe (Industriepark „Mittleres Kainachtal“) als gemeindeübergreifendes Kooperationsprojekt.

Bei der Umsetzung des Industrieparks sind die Ausgleichsmaßnahmen laut Umweltbericht zum

regionalen Entwicklungsprogramm Voitsberg (2008) in Verbindung mit der Nutzungsstudie zum Industriepark vorzusehen.

Ausgleichsmaßnahmen laut Umweltbericht zum Repra 2008 sind:

Hochwasser-Schutzmaßnahmen, die Einhaltung eines Mindestabstandes von 50m zwischen IG-Fläche und Wohngebiet, soweit nicht eine Trennung durch Verkehrsinfrastruktur gegeben ist bzw. Errichtung eines Grüngürtels; Maßnahmen gegen Bodenversiegelung (Versickerung der Oberflächenwässer vor Ort); architektonische Gliederung, Gestaltung der Flächen und gemäß vorliegenden Freiraumkonzept sowie Anordnung der Baukörper entsprechend der lokalen klimatologischen Verhältnisse. Bepflanzungsmaßnahmen entlang der Entwässerungsmulden und keine Ansiedlung von grundwassergefährdenden Betrieben und Betrieben mit erhöhten Emissionen.

Die Änderung deckt sich mit den Vorgaben des ÖEK. Mit der im Vergleich zur gesamten Industrieparkfläche nur kleinflächigen Erweiterung für einen einzelnen Betrieb besitzen die Ausgleichsmaßnahmen kaum Relevanz, da sie auf die städtebauliche Gesamtstruktur und großflächige Grünstrukturen, die das Änderungsgebiet nicht betreffen, abzielen. Zum Teil sind sie schon im ÖEK umgesetzt (Freihaltung der Abstandszone), zum Teil können sie auch in der kleinräumigen Erweiterung im Bauverfahren umgesetzt werden (Bodenversiegelung, geordnete Oberflächenentwässerung)

6. Änderung des Flächenwidmungsplanes

Die Erweiterungsfläche ergänzt den Bestand um eine Fläche von rund 0,9 ha. Die Fläche ist durch Grundstücksgrenzen und eine Maßzahl definiert.

Zum Rollaugraben ist ein Abstand von 10 m eingehalten. Damit wird die im Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume festgelegte Uferfreihaltung berücksichtigt.

In der geplanten ersten Ausbaustufe des Heizwerks wird die Hälfte der Änderungsfläche benötigt, im Vollausbau die gesamte. Auf diesen ist die vorliegende Planung abgestimmt.

Die Baulandkategorie und die Bebauungsdichte wurden gleich wie im Bestandsgebiet festgelegt, da die Erweiterungsfläche Teil des Gesamtgebietes ist und denselben Bedingungen unterliegt.

Das Änderungsgebiet liegt im Hochwasserabflussgebiet der Kainach mit 30-jährlicher Ereigniswahrscheinlichkeit. Die in der Regel im Hochwasserabflussgebiet ausgeschlossene Neufestlegung von Bauland erfolgt auf der Grundlage der Ausnahmebestimmung im Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume für Bauland in einer im regionalen Entwicklungsprogramm festgelegten Vorrangzonen für Industrie und Gewerbe.

Zur Hochwassersituation liegt eine Stellungnahme der Ingenos ZT GmbH vor, in der die notwendigen Maßnahmen aufgezeigt werden. Die wasserwirtschaftlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme nach dem Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume sind demnach erfüllbar.

Die Bebauung erfordert ein von wasserbautechnischen Sachverständigen ausgearbeitetes Hochwasserschutzprojekt, das eine wasserrechtliche Bewilligung erfordert.

Da das Grundstück im Hochwasserabflussgebiet liegt, sind die Bedingungen für ein vollwertiges Bauland nicht erfüllt und es wurde eine Aufschließungsgebiet mit einer Hochwasserfreistellung als Aufschließungserfordernis festgelegt.

Eine Hochwasserfreistellung muss zumindest wesentliche Teile des Bauplatzes umfassen, um Schäden vorzubeugen, und muss mit Kompensationsmaßnahmen, die den Verlust an Überflutungsraum ausgleichen, verknüpft werden.

Das Änderungsgebiet verfügt über keine für eine Baulandnutzung geeignete Zufahrt. Eine solche ist nur von der L340 möglich. Das erfordert bei der Planung die Abstimmung mit der Landesstraßenverwaltung. Daher wurde auch die äußere Erschließung als Aufschließungserfordernis festgelegt.

Die Änderung dient der Realisierung des Fernheizwerks und damit dem Bau einer einzelnen Betriebsanlage. Mit Bedacht auf eine geänderte Situation, zB, wenn sich zeigen sollte, dass der Flächenbedarf des Heizwerks eine zweite Betriebsfläche zulässt, muss das bei der Erschließungsplanung mit bedacht werden, daher wurde auch die innere Erschließung als Aufschließungserfordernis festgelegt.

Die im Industriegebiet 1 möglichen Nutzungen sind im § 30 Abs. 1 Z. 5 des StROG 2010 geregelt, Bestimmungen zu Aufschließungsgebieten im § 29 Abs. 3.

Bestimmungen zur Bebauungsdichte sind in der Bebauungsdichteverordnung festgelegt.

Im § 8 Abs. 4 des StROG 2010 ist festgelegt, dass vor der Aufhebung der Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet im Sinne des § 29 Abs. 3 die Erteilung von Festlegungs- und Baubewilligungsbescheiden nach dem Steiermärkischen Baugesetz zulässig ist, wenn

1. die Bewilligungen der Erfüllung der fehlenden Baulandvoraussetzungen dienen oder
2. die gleichzeitige Fertigstellung der fehlenden Baulandvoraussetzungen mit dem Bauvorhaben gesichert ist.

Da am Änderungsgebiet nur ein einzelner Betrieb geplant ist, ist kein Bebauungsplan erforderlich. Die bauliche Gestaltung, die maximale Versiegelung, Begrünungsmaßnahmen etc. können auf der Grundlage von Bestimmungen des Stmk. Baugesetzes im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geregelt werden.

7. Fachliche Beurteilung / Begründung der Planung

Die Änderung erfolgt unter folgenden, die Planung begründenden Aspekten:

- Mit dem geplanten Heizwerk wird eine Fernwärmeversorgung mit erneuerbarer Energie für den Baubestand des Siedlungsschwerpunktes Söding und für zukünftige Gebäude im Hauptsiedlungsbereich der Gemeinde für den Geschößwohnbau geschaffen. An der Fernwärmeversorgung besteht ein großes öffentliches Interesse der Gemeinde. Sie liefert einen Beitrag zur Energiewende, dient Klimaschutzzielen und der Anpassung an den Klimawandel. Die Flächenwidmungsplanänderung folgt somit in den Raumordnungsgrundsätzen des StROG 2010 festgelegten Zielen.
- Die Planung berücksichtigt, dass im bestehenden Bauland keine anderen Bauplätze in geeigneter Lage (Entfernung zum Versorgungsgebiet) und Größe verfügbar sind.

- Der in Anspruch genommene Raum ist durch betriebliche Nutzung und durch Verkehrsanlagen vorgeprägt. Die Baulanderweiterung fügt sich in dieses Umfeld ein. Das Siedlungsgebiet wird dadurch in verträglicher Weise ergänzt. Naturräumliche oder andere raumdefinierende Grenzen werden nicht überschritten, neuer Raum wird nicht angerissen.
- Die Baulandfestlegung im Hochwasserabflussgebiet ist durch die Ausnahmebestimmungen im Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume gedeckt.
- Die Änderung betrifft einen gut erschlossenen Raum in einem regionalen Industrie- und Gewerbestandort und in einer regionalen Vorrangzone für Industrie und Gewerbe. Die Entwicklung des Industrieparks Mittleres Kainachtal wird von der Änderung nicht beeinflusst, Maßnahmen des Gesamtprojektes wie der direkte Anschluss an den Autobahnzubringer sind für das Änderungsgebiet nicht von Belang, da das Heizwerk keinen großen Verkehrserreger darstellt. Auch die zusätzliche Verkehrsbelastung auf der Landesstraße und auf der Ortsdurchfahrt Söding ist gering.
- Die Änderung deckt sich mit dem örtlichen Entwicklungskonzept.

8. Baulandbilanz

1. Änderung:

Mit der Änderung werden 9.252 m² bisheriges Freiland für land- und forstwirtschaftliche Nutzung, als Industriegebiet 1 festgelegt.

2. Baulandverbrauch (seit der Revision konsumierte Baulandreserven):

Der Flächenwidmungsplan 1.0 ist vor rund 4 Jahren in Kraft getreten. Eine Aktualisierung des Standes der Baulandreserven wurde aufgrund der im Vergleich zu den gesamten Reserveflächen kleinen Änderung nicht vorgenommen.

3. Flächenbilanz

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

4. Mobilitätsfaktor Wohnbau im Flächenwidmungsplan 1.08:

Da die Änderung ein Industriegebiet betrifft, ändert sich der Mobilitätsfaktor für das Wohnbauland nicht.

9. Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik

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

Bodenpolitische Maßnahmen müssen anlässlich einer Revision oder Änderung des Flächenwidmungsplanes für unbebaute Grundstücke eines Grundeigentümers mit einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 1.000 m² entweder in Form einer privatwirtschaftlichen

Maßnahme („Baulandvertrag“) oder in Form einer Bebauungsfrist festgelegt werden.

In Gewerbegebieten, Industriegebieten und Einkaufszentrengebieten sind bodenpolitische Maßnahmen nicht verpflichtend, können von der Gemeinde aber ergriffen werden. Ausgenommen sind Flächen, die für die künftige Erweiterung bereits bestehender Betriebe erforderlich sind.

Da die Mobilisierung von Betriebsgebieten im öffentlichen Interesse der Gemeinde liegt, im bestehenden Baugebiet eine Bebauungsfrist besteht und gerade bei der einer zwischenzeitlichen Änderung eine kurzfristige Bebauung Motiv für die Änderung ist und damit auch eine bodenpolitische Maßnahme rechtfertigt, wird von dieser Möglichkeit im Erweiterungsgebiet Gebrauch gemacht. Die Fläche ist für keine künftige Erweiterung eines bereits bestehenden Betriebes erforderlich, eine bodenpolitische Maßnahme hier daher nicht ausgeschlossen.

Auf eine Bebauungsfrist als Maßnahme wird zurückgegriffen, da sie als von der Gemeinde festlegbare Maßnahme schon bei der Revision das primäre Instrument bodenpolitischer Maßnahmen darstellte. Ein Baulandvertrag steht als Alternative jedoch grundsätzlich offen. Als Konsequenz eines Fristablaufes, ohne dass zumindest ein Rohbau fertiggestellt wird, ist eine Raumordnungsabgabe festgelegt, da die Erweiterung einen innerhalb der regionalen Vorrangzone für Industrie und Gewerbe liegenden Bereich betrifft, und stufenweise Weiterentwicklungen in diesem Raum nicht durch eine Rückwidmung blockiert werden sollen.

Für Bebauungsfristen ist im StROG 2010 festgelegt (§ 36):

- „(1) Zur Sicherung einer Bebauung von unbebauten Baulandgrundstücken kann die Gemeinde im Flächenwidmungsplan eine Bebauungsfrist von fünf Jahren festlegen. Eine räumliche oder zeitliche Staffelung durch Zonierung ist zulässig. Von der Festlegung einer Bebauungsfrist sind die betroffenen Grundeigentümer schriftlich zu benachrichtigen.*
- (2) Die Bebauungsfrist für Bauland gemäß § 29 Abs. 2 beginnt ab Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes zu laufen. Die Frist für Bauland gemäß § 29 Abs. 3 beginnt in den Fällen, in denen nicht ausschließlich der Grundeigentümer zur Herstellung der Baulandvoraussetzungen verantwortlich ist, oder in den Fällen, in denen ein Bebauungsplan zu erstellen ist, mit der Rechtskraft der Aufhebung des Aufschließungsgebietes oder mit Rechtskraft des Bebauungsplanes zu laufen.*
- (3) Zugleich mit der Festlegung der Bebauungsfrist ist für den Zeitpunkt des fruchtlosen Fristablaufes festzulegen, dass das Grundstück entweder
 - 1. für die Leistung einer Raumordnungsabgabe durch den Grundeigentümer herangezogen wird oder*
 - 2. entgegen § 44 entschädigungslos als Freiland ausgewiesen wird, sofern dies mit dem örtlichen Entwicklungskonzept vereinbar ist. Landesrecht Steiermark**
- (4) Ist zum Zeitpunkt des Fristablaufes auf dem Grundstück noch kein Rohbau eines bewilligten Gebäudes im Sinn der angestrebten Nutzung fertig gestellt, gilt Folgendes:
 - 1. Bei einer Festlegung nach Abs. 3 Z 1 ist als Berechnungsgrundlage für die Raumordnungsabgabe der von der Statistik Austria für die Gemeinde bekanntgegebene Baugrundstückpreis/m² zu diesem Zeitpunkt heranzuziehen. Die jährlich vorzuschreibende Raumordnungsabgabe beträgt 2 % des Produktes aus Baugrundstückspreis/m² und der zu mobilisierenden Grundstückfläche.*
 - 2. Bei einer Festlegung nach Abs. 3 Z 2 hat der Gemeinderat unter Abstandnahme von den Verfahrensbestimmungen des § 38 die Rückwidmung in Freiland zu beschließen. Danach ist die Änderung des Flächenwidmungsplanes binnen zwei Wochen kundzumachen. Eine Baulandausweisung für dieses Grundstück innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren ab dem Tag der Rechtskraft der Rückwidmung ist unzulässig, sofern nicht ein öffentliches Interesse besteht.**

(5) *Die Abgabepflicht beginnt mit dem Tag des fruchtlosen Fristablaufes und endet mit der nachweislichen Fertigstellung des Rohbaus eines bewilligten Gebäudes im Sinn der angestrebten Nutzung. Gleichzeitig mit der Erlassung des Abgabenbescheides hat die Gemeinde den Grundeigentümer über die Möglichkeit einer Grundeinlöse zu informieren. In der Folge kann der Grundeigentümer der Gemeinde das Grundstück innerhalb eines Monats zum Kauf anbieten. Nimmt die Gemeinde das Anbot nicht an, hat sie die Möglichkeit des Grundstückerwerbes durch Dritte für mindestens vier Wochen ortsüblich kundzumachen. Die Gemeinde hat dem Grundeigentümer innerhalb einer Frist von sechs Monaten ab Einlangen des Angebotes mitzuteilen, ob sie oder eine dritte Person das Grundstück erwerben will. Mit der Annahme des Angebotes durch die Gemeinde oder einer von der Gemeinde namhaft gemachten dritten Person endet die Abgabepflicht.*

[..]

(9) *Die Raumordnungsabgabe stellt eine ausschließliche Gemeindeabgabe im Sinn des § 6 Abs. 1 Z 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948 dar. Die Erträge sollen von der Gemeinde für Zwecke der Baulandbeschaffung, insbesondere zum Ankauf oder zur Weitergabe von Baulandgrundstücken für Wohnen, für die Schaffung von öffentlichen Grün- und Parkanlagen, für die Erstellung von Bebauungsplänen oder die Verbesserung der Nahversorgung verwendet werden.“*

10. Strategische Umweltprüfung

Gemäß § 4 Abs. 1 des StROG 2010 ist im Rahmen der Erstellung von Plänen und Programmen (Entwicklungsprogramme, örtliche Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungspläne) eine Umweltprüfung durchzuführen, wenn die Planung geeignet ist,

- Grundlage für ein Projekt zu sein, das gemäß dem Anhang 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000 einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,
- Europaschutzgebiete gemäß den naturschutzrechtlichen Bestimmungen erheblich zu beeinträchtigen oder
- Grundlage für ein Projekt zur Errichtung oder wesentlichen Änderung von Seveso-Betrieben zu sein.

Eine Umweltprüfung ist jedoch dann nicht erforderlich, wenn es sich um geringfügige Änderungen von Plänen und Programmen oder um die Nutzung kleiner Gebiete handelt, sofern damit keine voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind.

Bei der Flächenwidmung als Industriegebiet 2 zur Errichtung und wesentlichen Änderung von Seveso-Betrieben sind aber jedenfalls erhebliche Umweltauswirkungen voraussichtlich zu erwarten und die Planung ist daher einer verpflichtenden Umweltprüfung zu unterziehen.

Planungen, für die sich aus § 4 Abs. 1 keine Pflicht zur Umweltprüfung ergibt, sind nur dann einer Umweltprüfung zu unterziehen, wenn sie voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben.

Nach § 4 Abs. 3 ist eine Umweltprüfung für Planungen jedenfalls 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.

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. Die Änderung liegt nicht in diesem Teil der Gemeinde.

Die Änderung liegt in einem Bauentwicklungsbereich mit der Funktion Industrie/Gewerbe, der bereits auf Ebene des örtlichen Entwicklungskonzeptes bzw. der Regionalplanung einer Umweltprüfung unterzogen wurde. Die Änderung beinhaltet die im örtlichen Entwicklungskonzept zugrunde gelegten Festlegungen. Die Baulanderweiterung betrifft eine gleiche Nutzung (Baulandkategorie) wie im anschließenden Bauland. Daher sind durch eine weitere Prüfung keine zusätzlichen Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

11. Verfahren

Art des Verfahrens und Inkrafttreten der Änderung

Der Änderung liegt ein von der Landesregierung genehmigtes örtliches Entwicklungskonzept zugrunde. Daher gelten für das Änderungsverfahren die Bestimmungen laut § 39 StROG 2010.

Die Änderung erfolgt nach dem Auflageverfahren, da die Bedingungen für ein Anhörungsverfahren (Auswirkungen der Planung nur auf die unmittelbaren Anrainer) nicht erfüllt sind. Demnach ist der Entwurf der Änderung über mindestens 8 Wochen im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur Einsichtnahme aufzulegen. Während der Auflage kann jedermann Einwendungen schriftlich und begründet beim Gemeindeamt bekannt geben.

Die Kundmachung der Auflage erfolgt durch den Bürgermeister, der die Gemeinderatsmitglieder über die Auflage informiert.

Von der Auflage werden die benachbarten Gemeinden und Dienststellen gemäß Stmk. Raumordnungsgesetz 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.

Alle Beschlüsse erfordern eine Zweidrittelmehrheit.

Nach dem Beschluss muss die Verordnung der Flächenwidmungsplanänderung gemäß Gemeindeordnung 2 Wochen kundgemacht werden. Sie 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
- Legende zum Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan
- Abflusstechnische Stellungnahme der Ingenos ZT GmbH

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.: 1.08

Datum: 19.04.2024

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

					Planungs- jahr 2018	Prognose für	
	1981	1991	2001	2011		10 (12) Jahre FWP 2028 (2030) ⁴⁾	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 ¹⁾	841	1041	1258	1569	1685	1926	2018

Neubaubedarf 1 für 10 (12) Jahre

241 WE

1.2 Ersatzbedarf³⁾

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 ²	14,00	ha
Mehrfamilienhäuser	75	400 m ²	3,00	ha

Summe
 x Faktor 3⁴⁾ 17,00 ha
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 1.08

FLÄCHENBILANZ

Bau- gebiete	Flächenwidmungsplan Nr. 1.07				Flächenwidmungsplan Nr. 1.08				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	135,80	104,44	31,36	13,69	0,00	0,0%	0,00	0,0%	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	76,02	66,92	9,10	2,58	0,00	0,0%	0,00	0,0%	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	22,59	15,05	7,54	6,18	23,52	15,05	8,47	7,11	0,93	4,1%	0,00	0,0%	0,93	12,3%	0,93	15,0%
I/2																
E1																
E2																
KU																
EH																
FW																
Wohn- bauland	221,06	178,33	42,73	17,82	221,06	178,33	42,73	17,82	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Gesamt	260,13	201,53	58,61	27,31	261,05	201,53	59,53	28,23	0,93	0,4%	0,00	0,0%	0,93	1,6%	0,93	3,4%

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= Kurgebiet, EH= Erholungsgebiet, FW=Ferienwohngebiet

LEGENDE

FESTLEGUNGEN

I. Gebiete mit bauliche Entwicklung

Bestand	Potenzial	
		Wohnen
		Wohnen/Verdichtungszone
		Zentrum
		Industrie, Gewerbe
		Landwirtschaftlich geprägte Siedlungsgebiete
		Bereiche mit 2 Funktionen

II. Siedlungsschwerpunkte

Örtlicher Siedlungsschwerpunkt

III. Örtliche Vorrangzonen/ Eignungszonen

Örtliche Vorrangzone/ Eignungszone für Spiel-, Sport- und Erholungszwecke
spo Sport erh Erholung frh Friedhof

Örtliche Vorrangzone/ Eignungszone für wirtschaftliche und technische Zwecke
eva Energieerzeugung ver Ver- und Entsorgung

IV. Immissionsbelastete Bereiche

Lärmisophonie Verkehrslärm 45dB nachts
(Bundes-/Landesstraßen und Bahn)

Tierhaltungsbetrieb

V. Entwicklungsgrenzen

Siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen
absolute Entwicklungsgrenze
 relative Entwicklungsgrenze

- 1 Baulandbedarf unter Berücksichtigung vorrangiger Entwicklung in Siedlungsschwerpunkten
- 2 Nutzungsbeschränkungen durch übergeordnete Planungen oder Sicherstellung anderer Planungen
- 3 Nutzungsbeschränkungen aufgrund von Immissionen
- 4 Vermeidung von Nutzungskonflikten
- 5 Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes
- 6 Mangelhafte Infrastruktur oder Erschließung

Naturräumliche Entwicklungsgrenzen
absolute Entwicklungsgrenze
 relative Entwicklungsgrenze

- 1 Uferstreifen-Gewässer Freihaltung
- 2 Erhaltung von Wald und / oder Gehölzstreifen
- 3 fehlende naturräumliche Voraussetzungen
- 4 Erhaltung charakteristischer Kulturlandschaft, ökologisch oder klimatisch bedeutsamer Strukturen

VI. Aufbauelemente

Öffentliche Einrichtungen	
Bhf	Bahnhof
Fw	Feuerwehr/ Rüsthaus
Ga	Gemeindeamt
Kig	Kindergarten
Mzs	Mehrzwecksaal
Nahv	Nahversorger
Pfh	Pflegeheim
Pol	Polizei
See	Seelsorgeeinrichtung
Vsch	Volksschule
Kib	Kinderbetreuung
Bss	Bürgerservicestelle
Wfh	Wirtschaftshof
Wv	Wasserverband Söding-Lieboch
Awv	Abwasserverband Mittleres Kainachtal

Räumlich zeitliche Entwicklungspriorität
(Farbe nach funktionaler Gliederung)

Grünraumelemente - Grünzug

Grünraumelemente - Trenngrün

Bereichs-Nummerierung

ERSICHTLICHMACHUNGEN

I. Nutzungsbeschränkungen

	Wasserwirtschaftliche Beschränkung (Quellen- und Brunnenschutzgebiete)
	Hochwasserabflussgebiet Hochwasser mit 30-jährlicher Ereigniswahrscheinlichkeit
	Hochwasserabflussgebiet Hochwasser mit 100-jährlicher Ereigniswahrscheinlichkeit
	Gefährdete Flächen HW Hochwasser, ER Erdbeben
	Naturdenkmal
	Archäologische Bodendfundstätte
	Archäologisches Bodendenkmal
	Meliorationsgebiete
	Meliorationsgebiete mit ausgebauter Rutschhangsanierung
	Gewässer (inkl. Fließrichtung, Zuständigkeitsbereich und Nummer)
	Gerinne (inkl. Fließrichtung, Zuständigkeitsbereich und Nummer)
	Hochwasser-Rückhaltebecken
	Hochwasser-Schutzdamm
	Hochspannungsfreileitung 110kV
	25m Leitungsschutzzone um Hochspannungsleitung 110kV

II. Verkehrsinfrastruktur

	Haltestelle + Einzugsbereich (Bus 300m, Bahn 1000m)
	Eisenbahn
	Bundesautobahn
	Landesstraße B, Landesstraße L

III. Verwaltungsgliederung

	Bezirksgrenze
	Gemeindengrenze
	Katastralgemeindengrenze

IV. Nachbargemeinden

Bauliche Entwicklung der Nachbargemeinden

V. Vorrangzonen laut regionalem Entwicklungsprogramm

	Landwirtschaftliche Vorrangzone
	Vorrangzone für Industrie und Gewerbe
	Im regionalen Entwicklungsprogramm festgelegter Siedlungsschwerpunkt



Datengrundlage: GIS-Steiermark
Planbasis: Orthofoto, Aufnahme V.2015

Gemeinde Söding-Sankt Johann

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT 1.0 ENTWICKLUNGSPLAN

**Abflusstechnische Stellungnahme
Grundstück Nr. 1081 der KG Kleinsöding
in der Gemeinde Söding-Sankt Johann**

Allgemeines

Das aktuelle Überflutungsbild des GIS Steiermark zeigt, dass das Grundstück Nr. 1081 der KG Kleinsöding in der Gemeinde Söding-Sankt Johann sowohl bei Auftreten eines 100-jährlichen Hochwassers als auch eines 30-jährlichen Hochwassers der Kainach und des Södingbaches überflutet wird. Die Überflutungstiefen liegen bei einem HQ30 zwischen 30 und 50 cm und bei einem HQ100 zwischen 40 und 60 cm.

Um nun dieses Grundstück gefahrenfrei verbauen zu können, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Anheben des Geländes auf mind. 30cm über den HQ100-Wasserspiegel
- Kompensationsmaßnahmen (z.B. Retentionsbecken) für den verlorengegangenen Retentionsraum aufgrund der Geländeanhebung
- Falls erforderlich, Maßnahmen zur Vermeidung von negativen Auswirkungen der Abflusssituation auf benachbarte Grundstücke in Form von Geländeabsenkungen und Abrücken der Anhebung von den Grundgrenzen
- Freihalten von einem Abflusskorridor von mind. 10m zum Rollaugraben (Meistergraben)

Unter Anwendung dieser Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass für das o.g. Grundstück aus abflusstechnischer Sicht die Bauplatzeignung gegeben ist.



Gleisdorf, 22.04.2024

firmenmäßige Fertigung
DI Michael Scharf



