

Tagesordnungspunkt 8.)

Bearbeiter: Ing. Adolf Maier

GZ: FF/14450/OI-GM-GR/1/2026

Gegenstand: ÖEK-Änderung VF-0.01 und FWP-Änderung VF 0.02, Gebiet Samer-Stelzer, Allgemeines Wohngebiet, Ergänzung

Namens des Ausschusses für Bau und Stadtentwicklung erstatte ich folgenden Bericht und Antrag

Bericht:

Im Zuge der Prüfung der gegenständlichen Änderungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes für das Gebiet „Samer-Stelzer“ durch die verschiedensten Abteilungen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung wurde eine Versagungsandrohung übermittelt.

Auf Basis eines Gesprächs des beauftragten Projektanten DI Klaus Richter und Hrn. Ing. Adolf Maier bei der Abteilung 13 des Landes Steiermark wurde fixiert, dass die Änderung genehmigt werden kann, wenn weitere Grundstücke in das allgemeine Wohngebiet umgewidmet werden.

Es handelt sich dabei um die Grundstücke 75/2 (Stelzer), 75/1 (Bernhuber), 516/7 (Stadtgemeinde), 516/9 (Breithenthaler) und 516/8 (Buchmann), allesamt KG Stadtbergen.

Damit wird ein größerer, zusammenhängender Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Die betroffenen Grundeigentümer wurden am 12.06.2026 angehört und liegen keine Einwände vor.

Bedeckung vorhanden: JA (FWP-Änderungen)

Antrag:

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld wolle die ergänzende Änderung der ÖEK-Änderung 0.01 und FWP-Änderung 0.02, Gebiet Samer Stelzer, gemäß dem Ergebnis der Anhörung und den vorliegenden Unterlagen, verfasst vom Arch-Büro DI Klaus Richter, beschließen.

Fürstenfeld, 25.06.2025

(GR Florian Friedl)

Beilagen:

Endbeschluss-Operat

Inkl. Einwandbehandlungen und Stellungnahme



Stadtgemeinde FÜRSTENTUM

**Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes
(ÖEK) VF 0.01**

Auflageverfahren

gem. § 24 Stmk. ROG 2010 LGBl. Nr. 73/2023

**Änderung des Flächenwidmungsplanes
(FWP) VF 0.02**

Auflageverfahren

gem. § 38 Stmk. ROG 2010 LGBl. Nr. 73/2023

ENDBESCHLUSS - VORABZUG

RICHTERARCHITEKTUR
RAUMPLANUNG · ARCHITEKTUR · LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG



8280 Fürstenfeld, Bismarckstraße 12
8020 Graz, Grieskai 44/2
7563 Königsdorf i. Bgld., Am See 31
T/ +43 (0) 3382 - 53344 0
E/ raumplanung@richter-architektur.at
www.richter-architektur.at

Stadtgemeinde Fürstenfeld

Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) - VF 0.01

Änderung des Flächenwidmungsplanes (FWP) - VF 0.02

„Wohngebiet Samer-Stelzer Hofbergen“

Stand: 12.06.2026

GZ: ÖEK-ÄND_FF0.01_20260612/FWP-ÄND_FF0.02_20260612

Verordnungswortlaut

Verordnung der Stadtgemeinde Fürstenfeld

ÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTES VF 0.01

gem. §24 Stmk. ROG 2010 LGBl. Nr. 73/2023

ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES VF 0.02

gem. §38 Stmk. ROG 2010 LGBl. Nr. 73/2023

GZ: ÖEK-ÄND_FF0.01_20260612/FWP-ÄND_FF0.02_20260612

Die Aufsichtsbehörde:
Graz, am

.....
Für die Steiermärkische Landesregierung

I ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

§ 1 Geltungsbereich

Die gegenständliche Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes beruht auf dem rechtsgültigen Örtlichen Entwicklungskonzept VF 1.00 der Stadtgemeinde Fürstenfeld. Die vorliegende ÖEK-Änderung mit dem Verfahrensfall 0.01, GZ: ÖEK-ÄND_FF0.01, verfasst von Architekt DI Klaus Richter, Bismarckstraße 12, 8280 Fürstenfeld, besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung.

Die unten stehenden zeichnerischen Darstellungen des „Entwicklungsplanes“, verfasst von Architekt DI Klaus Richter, 8280 Fürstenfeld, Bismarckstraße 12, bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung und stellen den räumlichen Geltungsbereich der Änderung dar.

PLANDARSTELLUNG - GZ: ÖEK-ÄND_FF0.01

§ 2 Änderungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes

Das rechtsgültige ÖEK wird im planlich dargestellten Bereich wie folgt abgeändert:

1. Änderung des derzeit verordneten Gebietes mit der baulichen Entwicklung Landwirtschaft (Bestand und Potential) in ein Gebiet mit der baulichen Entwicklung Wohnen.
2. Änderung der derzeit verordneten Eignungszone für Erholung/Sport (erh) in ein Gebiet mit der baulichen Entwicklung Wohnen.

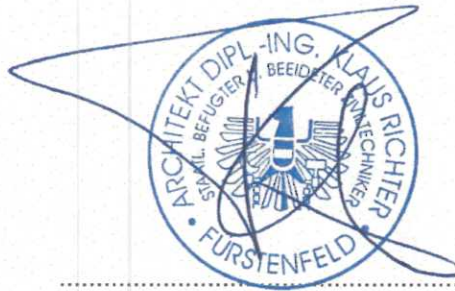
§ 3 Inkrafttreten der Verordnung

Die Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes VF 0.01 samt Entwicklungsplan tritt nach Genehmigung durch die Stmk. Landesregierung mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) folgenden Tag in Rechtskraft.

Die Stadtgemeinde Fürstenfeld,

am

.....
Für den Gemeinderat
Bürgermeister Franz Jost



Der Planverfasser:
Fürstenfeld, am

.....
Architekt DI Klaus Richter

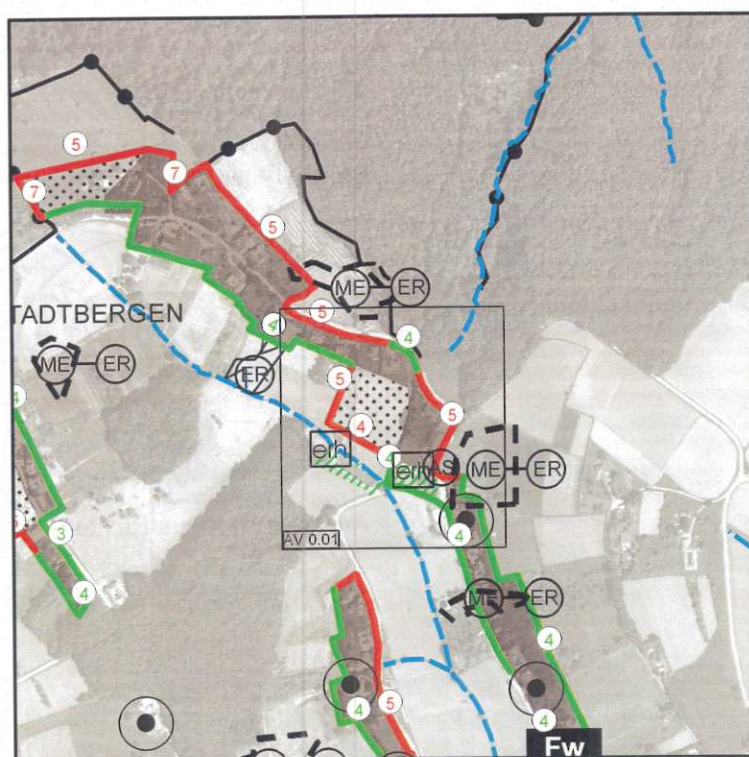
Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) VF 0.01

Auflageverfahren

gem. § 24 Stmk. ROG 2010 LGBl. Nr. 73/2023

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD
KG STADTBERGEN

IST- ZUSTAND



M 1:10000



WOHNEN

LANDWIRTSCHAFTLICH GEPRÄGTE
SIEDLUNGSGEBIETE

ÖRTLICHE
VORRANGZONE/EIGNUNGSZONE
erh = Erholung/Sport

①

①

SIEDLUNGSPOLITISCH ABSOLUT

4=Vermeidung von Nutzungskonflikten
5=Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes
7=Gemeindegrenze

NATURRÄUMLICH ABSOLUT

2=Erhaltung von Wald und/oder Gehölzstreifen
4=Erhaltung charakteristische Kulturlandschaft,
ökologisch- oder klimatisch bedeutsamer Strukturen



MELIORATIONSGEBIET



ER = durch Erdbeben gefährdete Fläche



GERINGE



GEMEINDEGRENZE



Tierhaltungsbetrieb

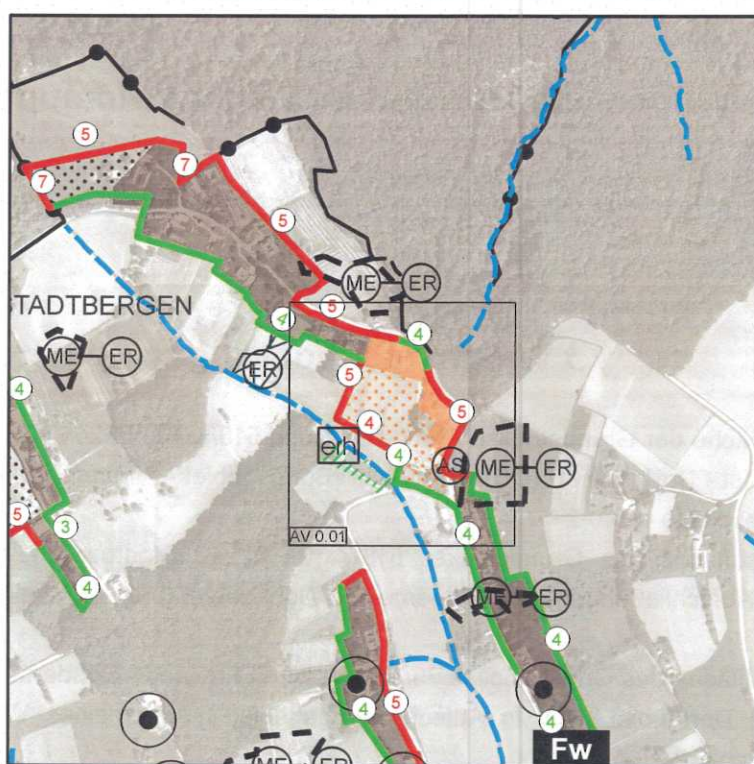
Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) VF 0.01

Auflageverfahren

gem. § 24 Stmk. ROG 2010 LGBI. Nr. 73/2023

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD
KG STADTBERGEN

SOLL - ZUSTAND



N
M 1:10000



WOHNEN

LANDWIRTSCHAFTLICH GEPRÄGTE
SIEDLUNGSGEBIETE

ÖRTLICHE
VORRANGZONE/EIGNUNGSZONE
ern = Erholung/Sport



SIEDLUNGSPOLITISCH ABSOLUT

4=Vermeidung von Nutzungskonflikten
5=Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes
7=Gemeindegrenze

NATURRÄUMLICH ABSOLUT

2=Erhaltung von Wald und/oder Gehölzstreifen
4=Erhaltung charakteristische Kulturlandschaft,
ökologisch- oder klimatisch bedeutsamer Strukturen



MELIORATIONS-GEBIET



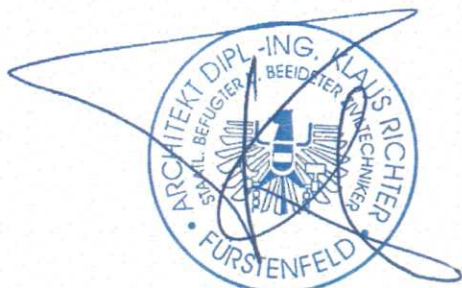
ER = durch Erdbeben gefährdete Fläche



GERINNE



GEMEINDEGRENZE



GZ: ÖEK-ÄND_FF0.01_20260612

II FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

§ 1 Zeichnerische Darstellung

Die unten stehenden zeichnerischen Darstellungen, samt Planzeichenerklärung, verfasst von Architekt DI Klaus Richter, 8280 Fürstenfeld, Bismarckstraße 12, bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung und stellen die räumliche Gliederung des Gemeindegebietes in Bauland, Verkehrsflächen und Freiland dar.

PLANDARSTELLUNG - GZ FWP-ÄND_FF0.02

§ 2 Festlegungen von Grenzen im Flächenwidmungsplan

Die festgelegten Grenzen im Flächenwidmungsplan basieren auf dem amtlichen Kataster.

§ 3 Widmungsänderung

1. Widmung von Teilfläche der Grundstücke 515/1, 516/1 und 516/3, KG 62245 Stadtbergen von derzeit Aufschließungsgebiet - Dorfgebiet (L(DO)) in Aufschließungsgebiet - Allgemeines Wohngebiet (L(WA)) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,4.
2. Widmung einer Teilfläche des Grundstückes 516/7 KG 62245 Stadtbergen von derzeit Bauland Dorfgebiet (DO) in Aufschließungsgebiet - Allgemeines Wohngebiet (L(WA)) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,4.
3. Widmung einer Teilfläche des Grundstückes 75/3 von derzeit Freiland - Sondernutzung Sport „Tennis“ (ten) und Bauland Dorfgebiet (DO) in Aufschließungsgebiet - Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,4.
4. Widmung der Grundstücke 75/1, 75/2, 75/4, 516/7 (TF), 516/8 und 516/9, KG 62256 Stadtbergen von derzeit Bauland Dorfgebiet (DO) in Bauland Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,4.
5. Widmung einer Teilfläche des Grundstückes 75/3 von derzeit Freiland - Sondernutzung Sport „Tennis“ (ten) als Verkehrsfläche.
6. Widmung einer Teilfläche des Grundstückes 515/1 von derzeit Freiland als Verkehrsfläche.

Die Aufschließungserfordernisse werden für das gegenständliche Gebiet aus dem rechtsgültigen Flächenwidmungsplan 1.00 gemäß nachstehender Tabelle übernommen. Es wird lediglich aufgrund der Änderung der Baulandkategorie die Fläche von DO (57) auf WA (57) geändert.

FWP	Bezeichnung	Aufschließungserfordernisse								BZP Bebauungsplan
		1) versorg.techn.	2) verkehrsverbind.	3) parzellierung	4) lärmfreistellung	5) geruchsfreist.	6) hochwasssfreist.	7) bodenmechan	8) oberfl.wasser	
WA(57)	Hofbergen Samer			X					X	X

Verantwortlich für die Erfüllung der Aufschließungserfordernisse ist der jeweilige Liegenschaftseigentümer.

§ 4 Zonierungsplan

Der Zonierungsplan der Stadtgemeinde Fürstenfeld wird wie folgt abgeändert:

Aufgrund der Erweiterung des Gebietes im Flächenwidmungsplan erfolgt auch die Erweiterung des betreffenden Gebietes im Bebauungsplanzonierungsplan.

§ 5 Inkrafttreten der Verordnung

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes tritt nach Genehmigung durch die Steiermärkische Landesregierung mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) folgenden Tag in Rechtskraft.

Die Stadtgemeinde Fürstenfeld,

Fürstenfeld, am

.....
Für den Gemeinderat
Bürgermeister Franz Jost



Der Planverfasser:
Fürstenfeld, am

.....
Architekt DI Klaus Richter

Änderung des Flächenwidmungsplanes (FWP) VF 0.02

Auflageverfahren

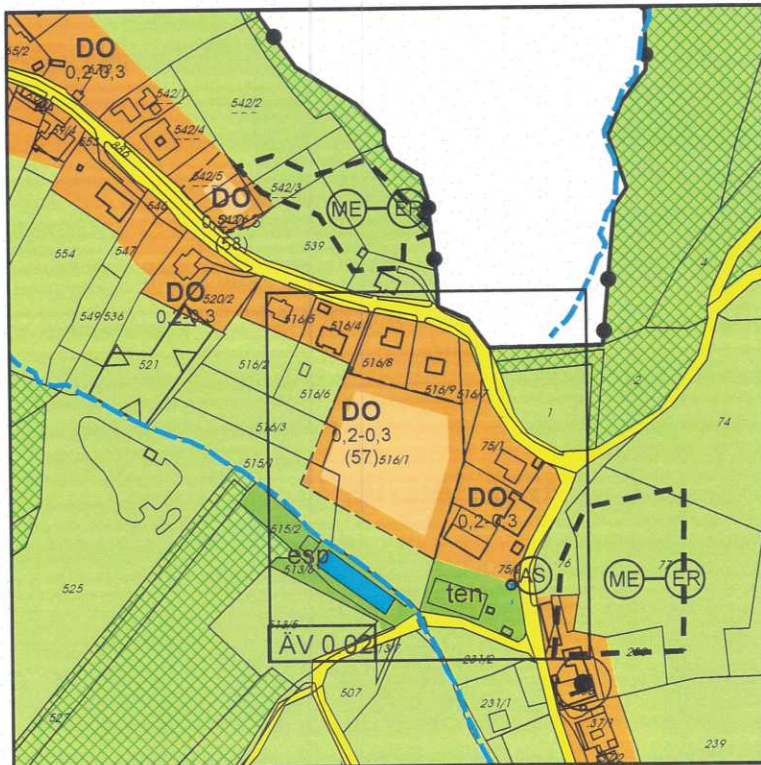
gem. § 38 Stmk. ROG 2010 LGBI. Nr. 73/2023

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

KG STADTBERGEN

Gst.Nr.: 75/1, 75/2, 75/3, 75/4, 515/1 (TF), 516/1 (TF), 516/3 (TF),
516/7, 516/8, 516/9

IST - ZUSTAND



N
M 1:5000

DO	Dorfgebiete	LF	Land- und Forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland		Gefährdete Flächen ER = durch Erdbeben gefährdete Fläche
DO (1)	Aufschließungsgebiet Dorfgebiete		Waldflächen		GEMEINDEGRENZE
WA (1)	Aufschließungsgebiet Allgemeine Wohngebiete		Verkehrsfläche, Flächen für den fließenden Verkehr		Meliorationsgebiet
esp	Sondernutzung im Freiland für Sportzwecke esp = Eissport ten = Tennis		öffentliche und private Gewässer		Gerinne
			artesisches Wasserschongebiet		Tierhaltungsbetrieb

Änderung des Flächenwidmungsplanes (FWP) VF 0.02

Auflageverfahren

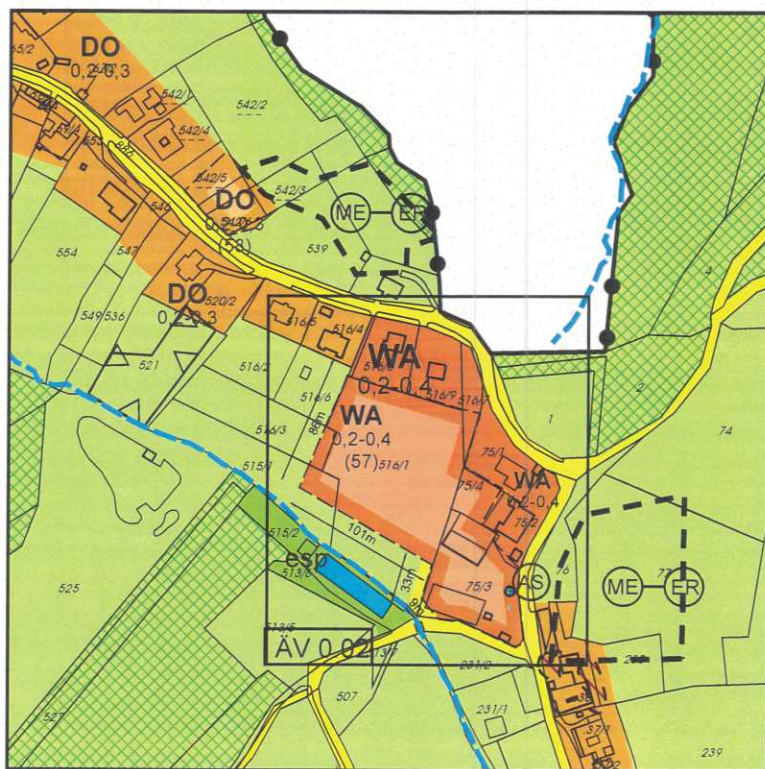
gem. § 38 Stmk. ROG 2010 LGBl. Nr. 73/2023

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

KG STADTBERGEN

Gst.Nr.: 75/1, 75/2, 75/3, 75/4, 515/1 (TF), 516/1 (TF), 516/3 (TF),
516/7, 516/8, 516/9

SOLL - ZUSTAND



N
M 1:5000

WA	Allgemeine Wohngebiete	LF	Land- und Forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland		Gefährdete Flächen ER = durch Erdbeben gefährdete Fläche
DO	Dorfgebiete		Waldflächen		GEMEINDEGRENZE
DO (1)	Aufschließungsgebiet Dorfgebiete		Verkehrsfläche, Flächen für den fließenden Verkehr		Meliorationsgebiet
WA (1)	Aufschließungsgebiet Allgemeine Wohngebiete		öffentliche und private Gewässer		Gerinne
esp	Sondernutzung im Freiland für Sportzwecke esp = Eisbaudort		artesisches Wasserschongebiet		Geruchzone

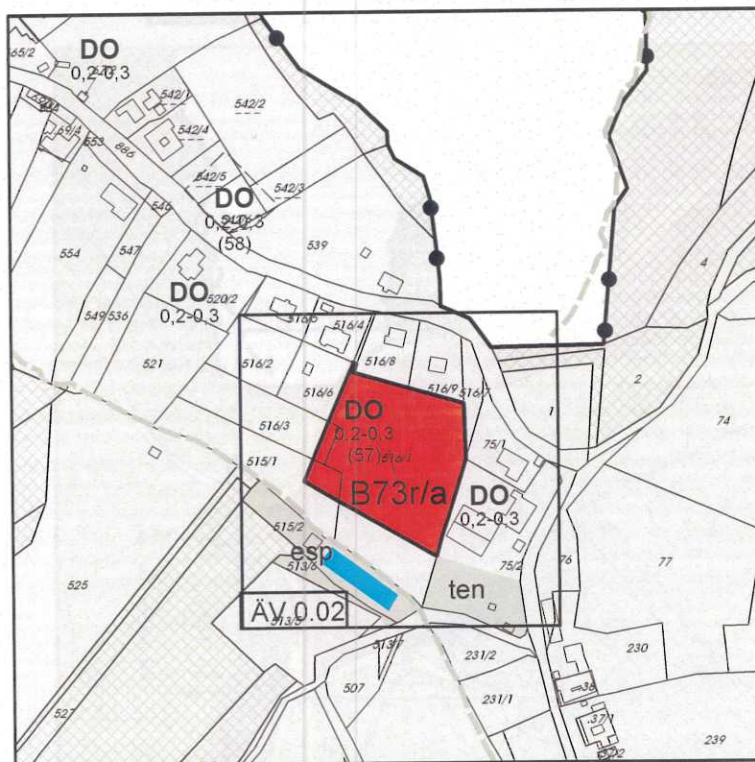
GZ: FWP-ÄND_FF0.02_20260612

BEBAUUNGSPLAN- ZONIERUNGSPLAN

KG STADTBERGEN

Gst.Nr.: 75/1 (TF), 75/2 (TF), 75/3 (TF), 75/4 (TF), 516/7 (TF)

IST - ZUSTAND



M 1:5000

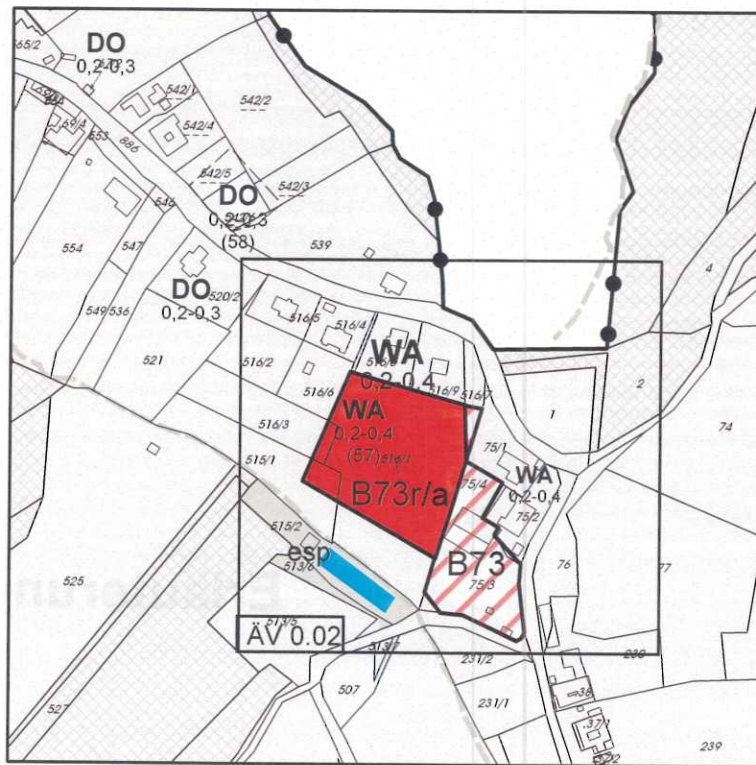
- Bebauungsplan Bestand
(r - rechtswirksam)
- öffentliche und private Gewässer
- GEMEINDEGRENZE

BEBAUUNGSPLAN- ZONIERUNGSPLAN

KG STADTBERGEN

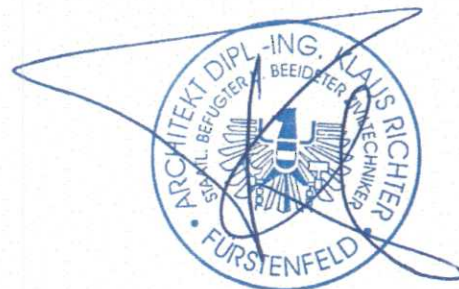
Gst.Nr.: 75/1 (TF), 75/2 (TF), 75/3 (TF), 75/4 (TF), 516/7 (TF)

SOLL - ZUSTAND



N
M 1:5000

- B1 Bebauungsplan erforderlich
- B1-01/r Bebauungsplan Bestand (r - rechtswirksam)
- öffentliche und private Gewässer
- GEMEINDEGRENZE



GZ: FWP-ÄND_FF0.02_ZP_20260612

Erläuterungsbericht

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Zweck der Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) und der Änderung des Flächenwidmungsplanes (FWP)

Für den westlichen Teilbereich des Gebietes liegt bereits der rechtsgültige Bebauungsplan „Samer Hofbergen“ vor. Dieser wurde für den ursprünglich als „Aufschließungsgebiet Dorfgebiet“ gewidmeten Bereich erstellt.

Geänderte Planungsvoraussetzungen:

Östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes besteht das Gasthaus „Stelzerwirt“ mit Zimmervermietung. Südlich dieses Gasthauses besteht eine Betriebsstätte des Erdbauunternehmens „Stelzer“ mit Lagerhalle und Lagerplatz. Diese Funktionen und Nutzungen waren naturgemäß in der Widmungskategorie „Dorfgebiet“ untergebracht. Es wurde daher offensichtlich in der vorangegangenen Revision des Flächenwidmungsplanes bzw. auch der Entwicklungsplanung im ÖEK die Potentialfläche der Funktion „Landwirtschaft“ bzw. die Widmung „Dorfgebiet“ umgesetzt.

Für das Dorfgasthaus „Stelzer-Wirt“ mit Zimmervermietung ist kurzfristig vorgesehen, Wohnungen anstelle der Zimmervermietung und des Gasthausbetriebes zu errichten. Aufgrund der baulichen Struktur des Gebäudes und der zur Verfügung stehenden Freiflächen ist eine gute Basis für ein Mehrparteienwohnhaus gegeben. Nach den derzeit geltenden Bestimmungen des Stmk. ROG ist die Errichtung einer derartigen Wohnhausanlage in der Gebietskategorie „Dorfgebiet (DO)“ nicht möglich. Es wurde daher für diesen konkreten Bereich, wie auch die Umgebung, eine Grundlagenforschung durchgeführt, ob der Gesamtbereich der landwirtschaftlichen Funktion oder eher der Wohnfunktion zuzuordnen ist.

Nachdem nunmehr die Betriebsstätte des Erdbaubetriebes stillgelegt und das Areal durch die Stadtgemeinde Fürstenfeld angekauft wurde, kann das Gebiet dahingehend beurteilt werden, dass südlich und südwestlich des Gasthauses ausschließlich die Funktion des Wohnens entwickelt werden soll. Wenngleich der rechtsgültige Bebauungsplan die einschränkende Wirkung des Errichtens von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern hat, soll das Gesamtgebiet dennoch - der geplanten Entwicklung entsprechend - eine höhere Schutzfunktion für die Bewohnerschaft erhalten.

Der ebenfalls im gegenständlichen Bereich vorhandene Tennisplatz der Liegenschaft „Stelzer“ liegt ebenfalls im Entwicklungsgebiet und wurde diese Nutzung ebenfalls aufgelassen und die Liegenschaft durch die Stadtgemeinde Fürstenfeld angekauft.

Es wurde daher die Neuordnung dahingehend ausgelegt, dass die Potentialfläche für die Funktion „Wohnen“ und die Widmung als „Allgemeines Wohngebiet“ verordnet werden soll. Um die Gesamtgestalt des Gebietes entsprechend strukturieren zu können, wurde auch für die östlich liegende - derzeit

bereits vollwertige Dorfgebietswidmung - und die Widmung „Freiland-Sondernutzung Tennisplatz“ ein Aufschließungsgebiet festgelegt und die Erstellung eines Bebauungsplanes gefordert.

Die Aufschließungserfordernisse wurden aus dem ursprünglichen Zonierungsplan entnommen und evaluiert. Dabei wurde festgestellt, dass keine zusätzlichen Aufschließungserfordernisse aufgenommen werden müssen, sondern der Status quo fortgeschrieben werden kann.

In den gegenständlichen Verfahren (ÖEK und FWP) soll die Änderung der Funktion im Entwicklungsplan des ÖEK sowie der Baulandkategorie im Flächenwidmungsplan für den direkten, nahen Umgebungsbereich des Dorfgasthauses erfolgen. Es werden daher auch die mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke 516/8 und 516/9 der Wohnfunktion zugeordnet und als Bauland der Kategorie „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gewidmet. Es ist der betreffende Bereich daher im Osten und Norden durch den Verlauf der Gemeindestraße begrenzt, im Westen durch einen aus dem großflächigen Entwicklungsgebiet (Samergründe) nach Norden führenden Weg abgegrenzt. Dieser Weg bildet als Strukturelement einen logischen Abschluss des Wohngebietes in westliche Richtung.

Eine darüber hinaus reichende Anpassung der Funktionen im Entwicklungsplan und der Baulandkategorie wird die Stadtgemeinde Fürstenfeld künftig im Rahmen einer Revision untersuchen.

Weitere Erläuterungen und insbesondere das Ergebnis der Grundlagenanalyse sind den weiteren Ausführungen (Ergänzender Erläuterungsbericht) zu entnehmen.

ERGÄNZENDER ERLÄUTERUNGSBERICHT

Allgemeines

Der nachfolgende „ergänzende Erläuterungsbericht“ dient der Darlegung zusätzlicher Begründungen und Erläuterungen nach erfolgtem Endbeschluss der Verordnungen ÖEK und FWP.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden die ergänzenden Erläuterungen als eigener - zusammenhängender - Textteil angelegt und in den bereits bestehenden Erläuterungsbericht eingearbeitet.

Geänderte Planungsvoraussetzungen - Entwicklung der Funktion „Wohnen“

Im Zuge der Grundlagenforschung für die gegenständlichen Verfahren wurde die nahe und weiter gefasste Umgebung hinsichtlich der vorherrschenden Funktionen und der Bebauungsstruktur analysiert. Wie bereits im Zuge der Einwendungsbehandlung zum ÖEK bzw. FWP ausgeführt wurde, ist die Umgebung des Planungsareals überwiegend in die Funktion des „Wohnens“ einzuordnen, sodass die vorliegende Planung auch darauf reagieren muss.

Wenngleich also im Zuge der letzten Revision des ÖEK und auch des Flächenwidmungsplanes für das Planungsareal und auch die nähere Umgebung die Funktion „Landwirtschaft“ bzw. die Baulandwidmung „Dorfgebiet“ festgelegt bzw. weitergeschrieben wurde, ist dies nach nunmehr erfolgter Detailanalyse nicht nachvollziehbar.

Es wurde vielmehr festgestellt, dass nur ein einziger (!) landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung im Nahebereich befindlich ist und wurde durch eine GRAL-Berechnung nachgewiesen, dass keine einschränkenden Geruchsimmissionen im Planungsareal durch diesen Betrieb gegeben sind.

In den direkt an das Planungsareal angrenzenden Bereichen befinden sich darüberhinaus ausschließlich Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und ehemalige landwirtschaftliche Gebäude, welche ebenfalls bereits zu Wohnhäusern umgenutzt wurden.

Baulandkategorie „Dorfgebiet (DO)“

Gemäß den Bestimmungen des § 30 Abs. 1 Z 7 sind *„Dorfgebiete Flächen, die für Bauten land- und forstwirtschaftlicher Nutzung in verdichteter Anordnung bestimmt sind, wobei auch Wohnbauten außerhalb einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten und sonstigen Nutzungen zulässig sind,...“*

Die Baulandkategorie DO wird daher - allgemein formuliert - primär dort sinnvoll sein, wo es gilt, land- und forstwirtschaftliche Strukturen zu erhalten bzw. zu schützen.

Baulandkategorie „Allgemeines Wohngebiet (WA)“

Gemäß den Bestimmungen des § 30 Abs. 1 Z 2 sind *„Allgemeine Wohngebiete Flächen, die vornehmlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z. B. ... Gasthäuser...)“*

Die Baulandkategorie WA wird daher - allgemein formuliert - primär dort sinnvoll sein, wo sich die Wohnfunktion durchgesetzt hat bzw. diese vorherrscht!

Grundlagenanalyse der Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Als Nachweisführung für die in den gegenständlichen Verordnungen gewählte Entwicklung für die Funktion „Wohnen“ und die Baulandkategorie „Allgemeines Wohngebiet“ werden die Ergebnisse der durchgeführten Grundlagenanalyse nachstehend dokumentiert.

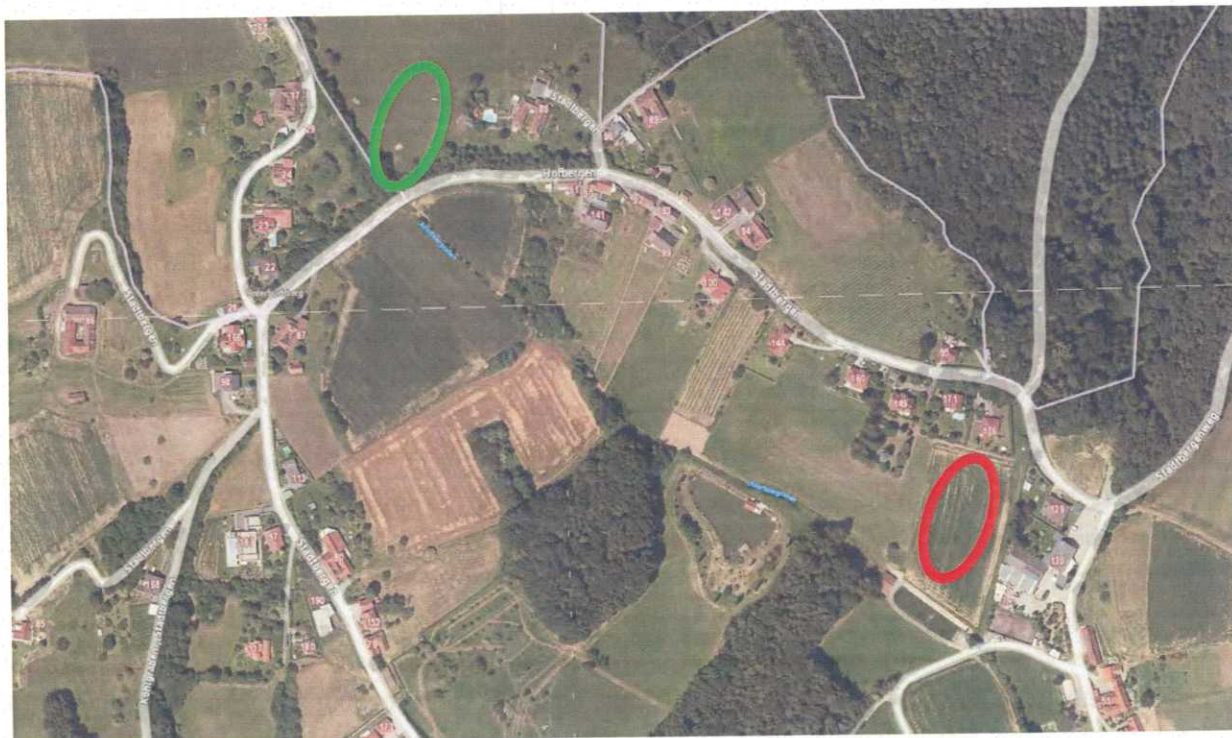


Abb. 1 - Lageübersicht groß

Auf der Lageübersicht in der Abbildung 1 sind das Planungsareal (rote Ellipse) sowie die Umgebungsstruktur ersichtlich. Die einzelnen Liegenschaften bzw. Gebäude sind unter Anführung Hausnummern ersichtlich.

Für den durch eine grüne Ellipse gekennzeichneten Bereich liegt bereits eine Planungsintention für die Errichtung einer Ferienhausanlage vor. Der Vorabzug des diesbezüglichen Bebauungsplanes wird in weiterer Folge ebenfalls dargestellt.

Abb. 2 - Gebäude „Stadtbergen 130“ - Es handelt sich um das Gasthaus „Stelzerwirt“



Abb. 3 - Gebäude „Stadtbergen 129“ - Einfamilienwohnhaus



Abb. 4 - Gebäude „Stadtbergen 95“ - Einfamilienwohnhaus



Abb. 5 - Gebäude „Stadtbergen 176“ - Einfamilienwohnhaus



Abb. 6 - Gebäude „Stadtbergen 171“ - Einfamilienwohnhaus



Abb. 7 - Gebäude „Stadtbergen 149“ - Zweifamilienwohnhaus



Abb. 8 - Gebäude „Stadtbergen 160“ - Einfamilienwohnhaus



Abb. 9 - Gebäude „Stadtbergen 144“ - Einfamilienwohnhaus



Abb. 10 - Gebäude „Stadtbergen 94“ - ehemaliges landwirtschaftliches Hofgebäude (Wohnen)



Abb. 11 - Gebäude „Stadtbergen 142“ - Einfamilienwohnhaus



Abb. 12 - Gebäude „Stadtbergen 100“ - Einfamilienwohnhaus



Abb. 13 - Gebäude „Stadtbergen 99“ - Einfamilienwohnhaus



Abb. 14 - Gebäude „Stadtbergen 93“ - ehem. landw. Wohnhaus, nunmehr Einfamilienwohnhaus



Abb. 15 - Gebäude „Stadtbergen 90“ - Einfamilienwohnhaus



Abb. 16 - Gebäude „Stadtbergen 88“ - ehem. landw. Hof, nunmehr Ein-/Zweifamilienwohnhaus



Abb. 17 - Gebäude „Stadtbergen 96“ - Einfamilienwohnhaus



Abb. 18 - Gebäude „Stadtbergen 141“ - Einfamilienwohnhaus (im Hintergrund/gelb)

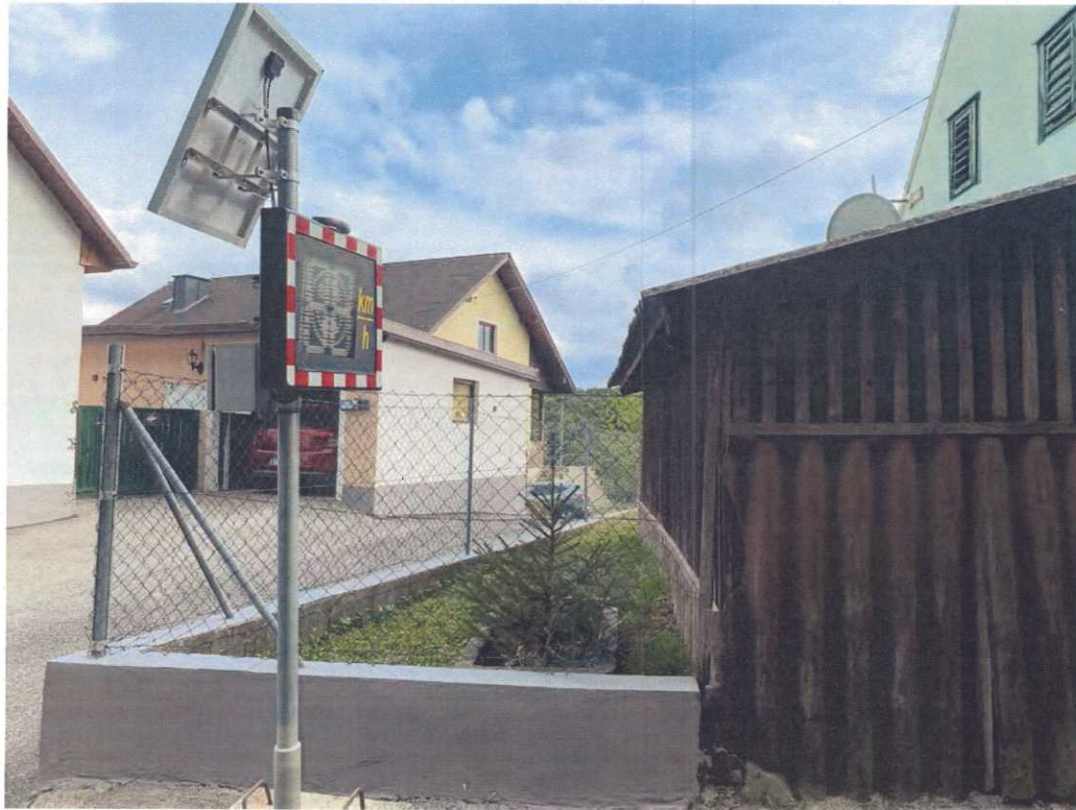


Abb. 19 - Gebäude „Stadtbergen 91“ - Einfamilienwohnhaus



Abb. 20 - Gebäude „Stadtbergen 87“ - Landwirtschaftliches Gehöft



Abb. 21 - Gebäude „Stadtbergen 166“ - Einfamilienwohnhaus



Abb. 22 - Gebäude „Stadtbergen 24“ - Einfamilienwohnhaus



Abb. 23 - Gebäude „Stadtbergen 23“ - Einfamilienwohnhaus



Abb. 24 - Gebäude „Stadtbergen 22“ - Einfamilienwohnhaus



Abb. 25 - Bebauungsplanentwurf (Gestaltungsplan) - „Hofberg-Ressort/Höllerlgründe“



Nutzungsstrukturen

Wie den Abbildungen 2 - 24 zu entnehmen ist, wird der Bereich „Stadtbergen-Hofbergen“, beginnend im Osten beim „Stelzerwirt“ (Grundstück 75/2, Hausnummer 130) bis zur westlich liegenden Kreuzung mit (Unterbuchberg) **ausschließlich durch Ein- und Zweifamilienwohnhäuser charakterisiert**.

Erst im Bereich Unterbuchberg befindet sich ein landwirtschaftliches Hofgebäude (Hausnummer 87). Dieses weist zum Planungsareal bereits eine Luftlinienentfernung von etwa 500 m und eine Straßenentfernung von etwa 1000 m auf. Es stellt dieser landwirtschaftliche Hof eine singuläre Ausnahme dar und wird auch in Richtung Kohlgraben, d. h. ausgehend von der Kreuzung in nördliche und südliche Richtung ausschließlich die Wohnfunktion festgestellt!

Eine weitere Prägung des Bereiches Hofbergen als „Wohngebiet“ wird durch das Projekt „Hofbergressort/ Höllerlgründe“ angestrebt. Das Projekt - vorerst repräsentiert durch einen Bebauungsplan-Entwurf (Nussmüller Architekten ZT GmbH) - sieht die Errichtung von insgesamt 10 Wohneinheiten im Rahmen eines Beherbergungsbetriebes bzw. in Form von Ferienwohnhäusern vor.

Die landwirtschaftliche Prägung wird ausgehend von der durchgeführten Grundlagenforschung im „Julerlta“ gesehen, welches sich vom „Stelzerwirt“ in südliche Richtung erstreckt.

Formale Prägung von Gebäuden

Wie den vorangestellten Abbildungen ebenfalls zu entnehmen ist, wurden einige Wohnhäuser aus regionaltypischen, landwirtschaftlichen Gebäuden herausentwickelt und sind durch Umbau und Ausbau entstanden. Eine große Anzahl von Wohnhäusern wurde jedoch als Neubau bzw. Umbau derart entwickelt, dass kein direkter formaler Konnex zur landwirtschaftlich geprägten Volksarchitektur besteht.

Als formale „Klammer“ kann für künftige Entwicklungen - so auch im Bereich des ggst. Planungsareals - jedoch jedenfalls abgeleitet werden, dass Wohnhäuser kleinmaßstäblich, mit Satteldächern und (verputzten) Lochfassaden in Erscheinung treten sollen. Weiters ist eine - der Umgebungsstruktur angepasste - Durchgrünung mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern empfehlenswert.

Es ist diese formalen Ableitungen aus der Grundlagenforschung jedoch völlig unabhängig von der Baulandkategorie zu sehen! Es ist aus diesem Beweggrund keinesfalls ein Festhalten an der Baulandkategorie „Dorfgebiet“ ableitbar. Vielmehr ist auch in der Gebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ die kleinmaßstäbliche Bebauungsstruktur und lockere Anordnung von Baulichkeiten - ohne Unterschied zur Gebietskategorie „DO“ - gewährleistet!

Wohnbauwidmungen im Nahebereich

In Ergänzung zu den vorangegangenen Feststellungen hinsichtlich der tatsächlich im Nahebereich vorherrschenden Nutzungsstruktur darf nicht unerwähnt bleiben, dass in direkter Nähe zum Untersuchungsraum bereits Flächen als Bauland der Kategorie „Reines Wohngebiet (WR)“ (!) gewidmet sind und zwar unmittelbar westlich des zuvor beschriebenen einzigen landwirtschaftlichen Betriebes des Bereiches Hofbergen! (siehe nachfolgende Abbildung!)

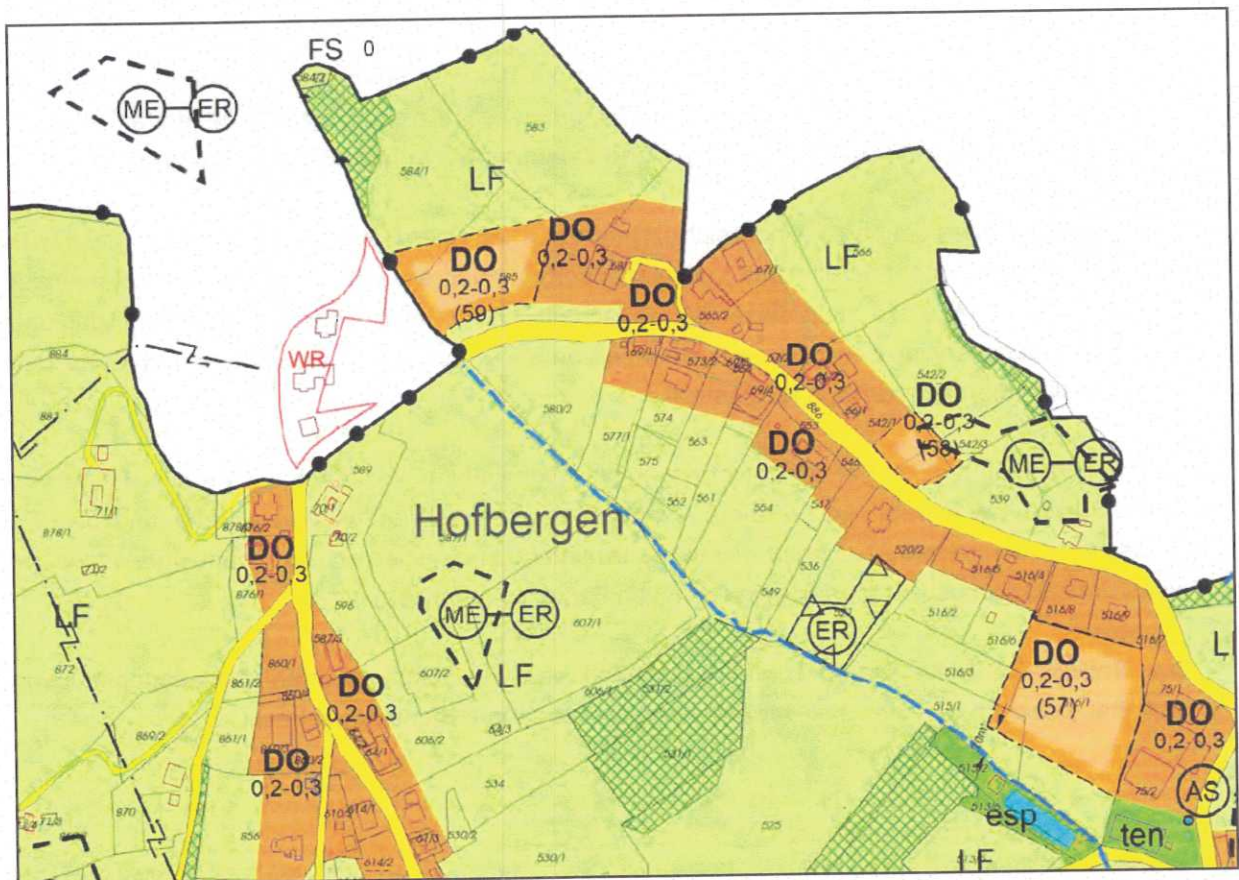


Abb. 26 - Auszug aus dem FWP der Stadtgemeinde Fürstenfeld - VF 1.00

Conclusio - Festlegung der Nutzung/Baulandwidmung

Die Festlegung der Baulandwidmung für eine bestehende Siedlungsstruktur hat naturgemäß nach Durchführung einer Grundlagenforschung auf Basis der festgestellten Strukturen und Nutzungen unter Berücksichtigung der geplanten künftigen Entwicklung, welche eine Gemeinde für dieses Gebiet vorsieht, zu erfolgen.

Bei Festlegung der Baulandwidmung ist zwangsläufig - unter Berücksichtigung der für die jeweiligen Baulandkategorien geltenden Bestimmungen des § 30 Stmk. ROG - vorzugehen.

Baulandkategorie „Allgemeines Wohngebiet (WA)“

Gemäß den Bestimmungen des § 30 Abs. 1 Z 2 sind „Allgemeine Wohngebiete Flächen, die vornehmlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z. B. ... Gasthäuser...)“

Auf Grundlage der festgestellten Nutzungen und Strukturen sowie der geplanten Entwicklung für den Bereich Hofbergen kann die Stadtgemeinde Fürstenfeld für den gegenständlichen Bereich nur die Nutzung „Wohnen“ und die Baulandkategorie „Allgemeines Wohngebiet“ festlegen!

Der Stadtgemeinde Fürstenfeld ist sehr wohl bewusst, dass diese kleinräumige Änderung der Funktionsfestlegung und der Baulandkategorie von den Festlegungen der Revision 1.00 abweicht. Dennoch wird an dieser Intention festgehalten, da sich aufgrund der Detailuntersuchungen und Grundlagenforschung diese Vorgangsweise als einzig richtige herauskristallisiert hat.

Sehr wohl wird jedoch an der Funktion „Landwirtschaft“ und der Baulandkategorie „Dorfgebiet“ für den Bereich Julerlital weiterhin festgehalten.

WASSERWIRTSCHAFTLICHE PLANUNG

Wie bereits in der Behandlung der Einwendungen der Abteilung 14 angeführt wurde, wurde diesen Einwendungen und Anregungen vollinhaltlich entsprochen.

Es erfolgte keine „Präzisierung der südlichen Entwicklungsgrenze“ und somit auch keine Verringerung des Abstandes des Entwicklungsgebietes bzw. Baulandgebietes zum öffentlichen Gewässer.

Für jenen südlich liegenden Teil des Areals, in welchem die Aufschließungsstraße des Planungsareals im Nahebereich des öffentlichen Gewässers befindet, wird folgende Feststellung getroffen:

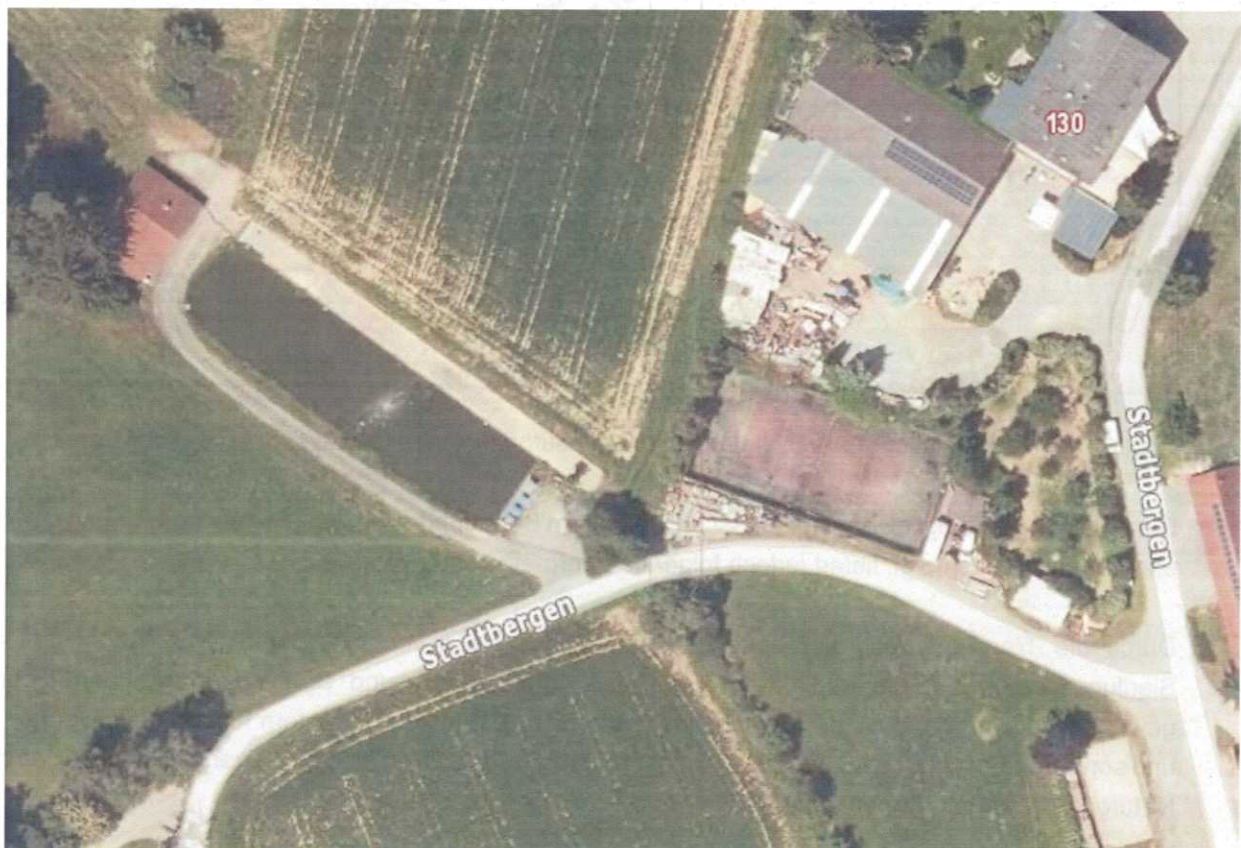


Abb. 27 - Orthofoto des Bereiches „Aufschließungsstraße neu/öffentliches Gewässer“

Der Julertal - als öffentliches Gewässer - wird großteils als offenes Gerinne geführt, weist jedoch im Bereich der geplanten Einbindung der neuen Aufschließungsstraße in die Gemeindestraße eine Verrohrung auf.

Entwicklungsprogramm (EPRO)

Gemäß den Vorgaben des § 6 des „Entwicklungsprogrammes (EPRO) für den Umgang mit wasserbedingten Naturgefahren und Lawinen“, LGBl 56/2024 sind „zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit und der zur Betreuung der Gewässer erforderlichen Zugänglichkeit Uferstreifen von Bebauungen freizuhalten“

Gemäß den Begriffsbestimmungen des „EPRO“ (§ 4 Abs. 11) gilt als Uferstreifen ein Bereich von 15 Metern zur Gerinneachse.

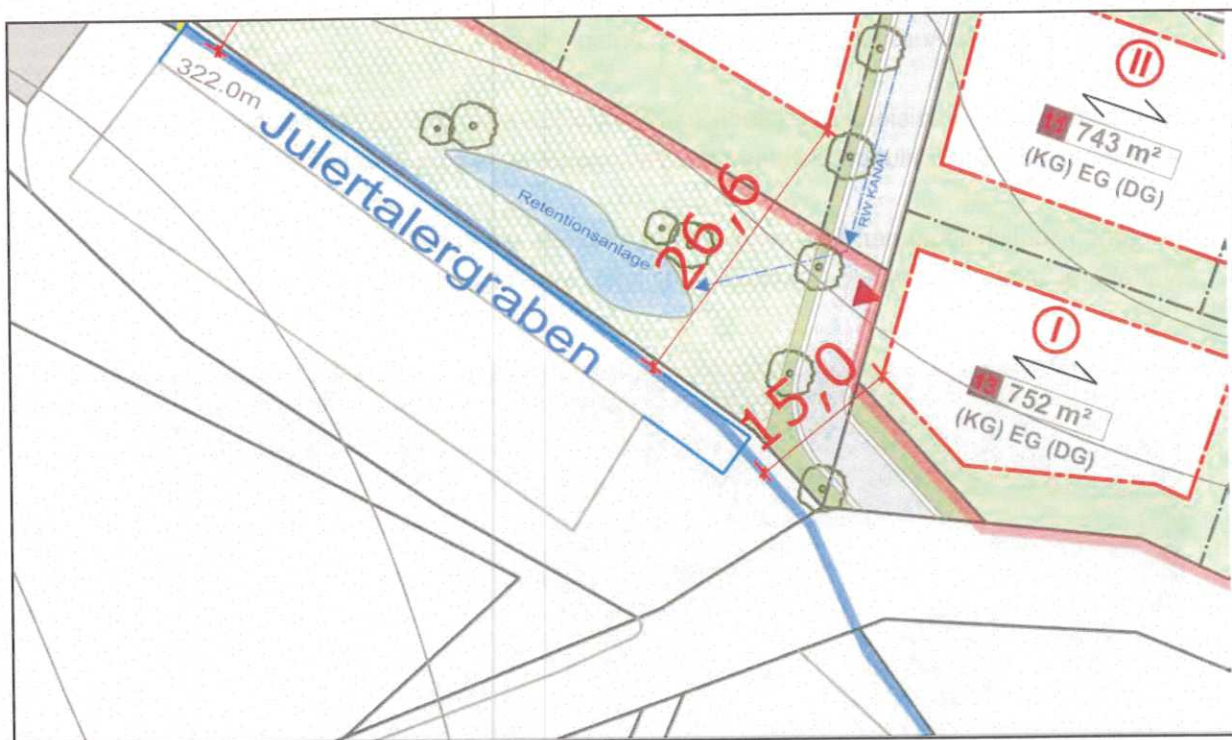


Abb. 28 - Detaildarstellung „Aufschließungsstraße neu/öffentliches Gewässer/bebaubarer Bereich“

Die Abbildung 28 zeigt zwar einen Ausschnitt aus dem Bebauungsplan, welcher als Verordnung dem ÖEK und dem FWP nachfolgt, liefert jedoch folgende Informationen:

Durch die Trassenführung der neuen Aufschließungsstraße von der Gemeindestraße in das neue Siedlungsgebiet und die geplante Ränder der Entwicklungs- und Baulandflächen kann jedenfalls gewährleistet werden, dass die der Uferstreifen in einer Breite von 15 Metern nicht bebaut werden kann und somit den Festlegungen des „Entwicklungsprogrammes (EPRO) für den Umgang mit wasserbedingten Naturgefahren und Lawinen“ entsprochen wird!

Regionales Entwicklungsprogramm (REPRO)

Gemäß den Bestimmungen des §5 Abs 5 sind Grünzonen insbesondere auch zum Schutze der Natur- und Kulturlandschaft und ihrer Faktoren (z.B. Ökologische Funktion) freizuhalten. Als Grünzonen gelten auch Uferstreifen mit einer Breite von 10m gemessen ab der Böschungsoberkante entlang natürlich fließender Gewässer.

Im gegenständlichem Falle wird diese 10m-Zone durch die Entwicklungsfläche und die Baulandwidmungsfläche nicht berührt und daher freigehalten. (Siehe nachfolgende Plandarstellung)

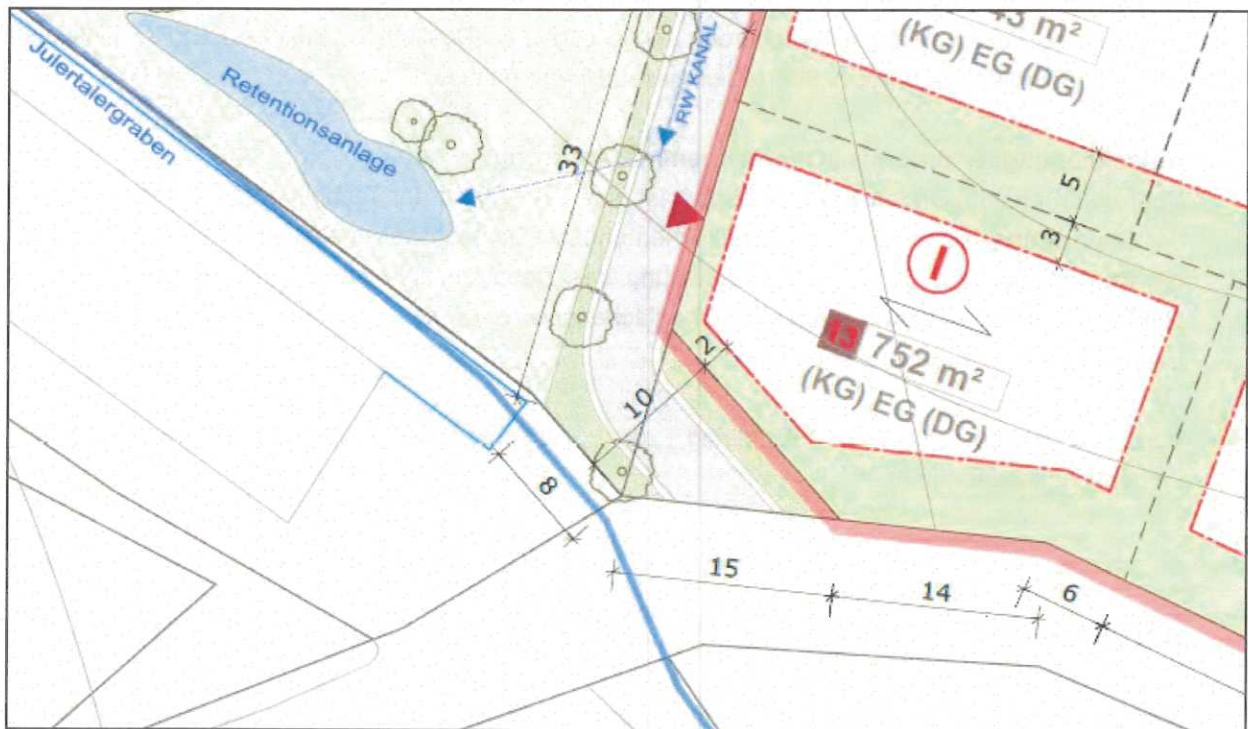


Abb. 29 - Ausschnitt Bebauungsplan mit Darstellung der 10m-Zone

AUF SCHLIESSUNG SERFORDERNISSE

Aufschließungserfordernis „Parzellierung“

Das Aufschließungserfordernis der „Parzellierung“ wurde 1:1 aus der Revision des Flächenwidmungsplanes übernommen und nicht verändert, da die Grundlagenerhebung nicht das Erfordernis weiterer Aufschließungserfordernisse zeigte.

Hinsichtlich der geforderten „Parzellierung“ ist dahingehend zu interpretieren, dass für das gesamte, zusammenhängende Areal eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende, sparsame und sorgsame Verwendung der natürlichen Ressourcen sowie eine den Bestimmungen des REPRO Oststeiermark folgende Bauplatzgröße (Anm. 900m²) umgesetzt werden muss.

Aufschließungserfordernis „Oberflächenentwässerung“

Über einen nachfolgenden Bebauungsplan ist eine dem Stand der Technik entsprechende Verbringung der Oberflächenwässer befestigter Freiflächen und der Dachwässer nachzuweisen. Als Stand der Technik werden die zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes geltenden Regelwerke (derzeit ÖWAV-Regelblatt 45 sowie „Leitfaden Oberflächenentwässerung 2.1“ des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung) heranzuziehen sein.

Verantwortlichkeit für die Erfüllung der Aufschließungserfordernisse: der/die jeweiligen Liegenschaftseigentümer.

ANPASSUNG DER MAXIMAL ZULÄSSIGEN BEBAUUNGSDICHTE

Nach den Vorgaben des §2 Abs. 6 Ziff 2 des Regionalen Entwicklungsprogrammes für die Region Oststeiermark (LGBl. 86/2016) ist zur Gewährleistung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung ein Maximalwert von 900 m² für die durchschnittliche Fläche von Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser festzulegen.

Die derzeit im Flächenwidmungsplan der Stadt Fürstenfeld gewidmeten Bauplätze in vergleichbaren Siedlungsgebieten bzw. auch in direkt angrenzenden Umgebungsbereich weisen teilweise bzw. überwiegend wesentlich größere Grundstücks- und Bauplätzgrößen auf. Die derzeit verordneten Bebauungsdichten von 0,2 - 0,3 wurden daher für relativ größere Grundstücke festgelegt.

Um nunmehr die künftig anzustrebende Bauplatzgröße von (durchschnittlich) 900 m² auch einer sinnvollen Bebauung zuführen zu können, ist eine Erhöhung der maximal zulässigen Bebauungsdichte von 0,3 auf 0,4 sinnvoll.

Regionales Entwicklungsprogramm für die Region Oststeiermark (LGBl. 86/2016) - Vorgaben für Baulandausweisungen außerhalb von Siedlungsschwerpunkten

Gemäß den Bestimmungen des §3 Abs. 2 Ziff 2 lit b des Regionalen Entwicklungsprogrammes für die Region Oststeiermark (LGBl. 86/2016) sind „großflächige Baulanderweiterung zur Ausweisung neuer Bauplätze nur zulässig im Ausmaß von max. 20% des bestehenden bebauten Baulandes, jedoch jedenfalls im Ausmaß von 3 ortsüblichen Bauparzellen für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser.“

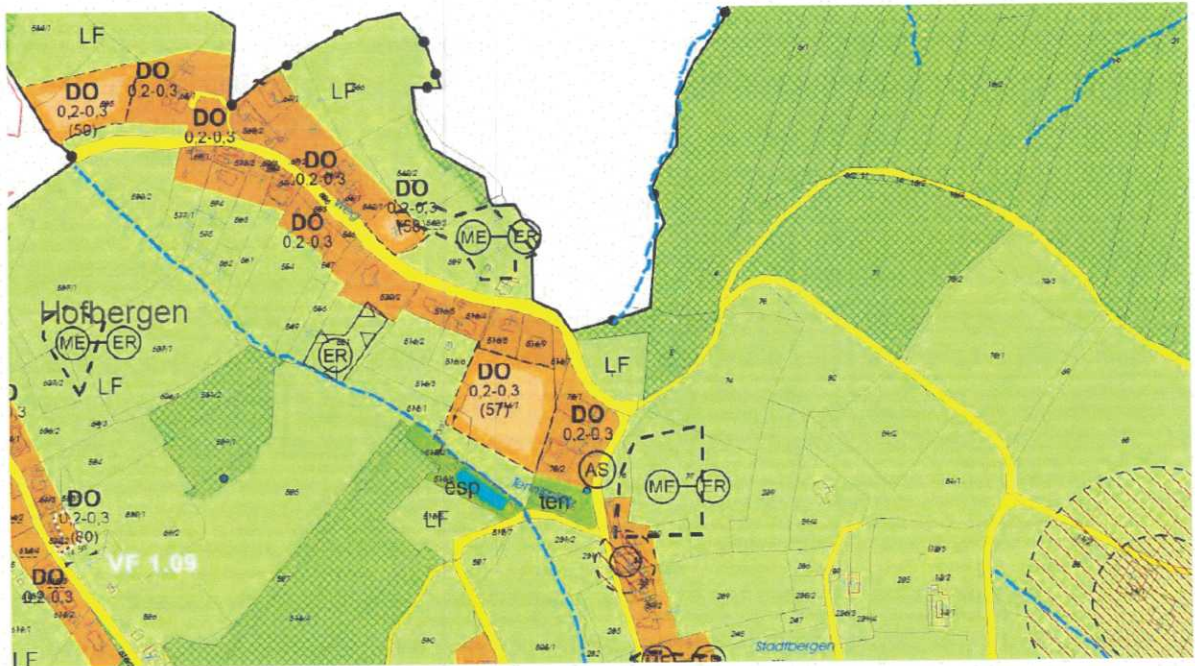
Im gegenständlichen Falle erfolgt eine Hinzunahme von Bauland ausschließlich in einem derzeit als Freiland mit der Sondernutzung „Tennis“ gewidmeten und vorbelasteten Bereich. Das Flächenausmaß dieses Bereiches beträgt ca. 2.200 m². **Es wird festgestellt, dass die Bestimmungen des REPRO Oststeiermark in jedem Falle die Widmung in der Größenordnung von bis zu 3 Bauplätzen zulassen und dies im gegenständlichen Falle mit einer Hinzunahme einer Fläche von ca. 2.200 m² erfüllt werden kann.**

Eine Berechnung gemäß der „20%-Regel“ wurde aus verfahrensökonomischen Gründen nicht durchgeführt. Begründung: die Ausfertigungen der Revision 1.0 enthalten leider keinerlei relevante Aussagen und Berechnungen für die einzelnen Siedlungskörper, sodass eine „Aufsetzen“ auf eine vorhandene Berechnung nicht möglich ist. Anmerkung: Es wird diesbezüglich auch angemerkt, dass der Erläuterungsbericht der Revision keinerlei Beschreibungen der einzelnen Siedlungsgebiete enthält, sodass auch im gegenständlichen Verfahren nicht auf bereits vorhandene Grundlagen aufgebaut werden konnte.

Für den überwiegenden restlichen Bereich des Geltungsbereiches der gegenständlichen Flächenwidmungsplanänderung wird lediglich eine Widmungsänderung von DO in WA durchgeführt und kommt es daher keiner Hinzunahme neuer Baulandflächen.

Landwirtschaftliche Intensivtierhaltungsbetriebe

Hinsichtlich der Möglichkeit die Widmung von „Dorfgebiet (DO)“ auf „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ abzuändern, wurde die Umgebung auf das Vorhandensein von Tierhaltungsbetrieben untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass südöstlich des Entwicklungs- und Widmungsgebietes, auf den Grundstücken .38 bzw. 230 ein Tierhaltungsbetrieb besteht (siehe nachstehenden Auszug aus dem rechtsgültigen FWP der Stadtgemeinde Fürstenfeld).



Die nach der alten Rechtslage des Stmk. ROG dargestellten Ersichtlichmachungen „Geruchsschwellenabstand und Belästigungsbereich“, zeigen, dass eine das ortsübliche Ausmaß an Geruchsbelästigungen für den gegenständlichen Planungsbereich nicht gegeben ist.

Im Zuge der gegenständlichen Änderungsverfahren ÖEK und FWP wurde durch unser Büro neuerlich die zum Zeitpunkt der Revision zur Verfügung stehende Datenlage ausgehoben und wurden durch das Bauamt Fürstenfeld die entsprechenden Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Die Tierzahlen im Zeitraum der Revision des Flächenwidmungsplanes sind den nachstehenden Erhebungsbögen zu entnehmen, wobei gemäß aktueller Erhebung im Rahmen des ggst. Verfahrens nachstehende Tierzahlen mit aktuellem Stand anzusetzen sind und diese in die GRAL-Berechnung einfließen:

Schweine (Vor- und Endmast):	4 Stk. (Aufgegeben)
Hühner	16 Stk. (Eigenbedarf - fließt nicht in die Berechnung ein)
Kühe	8 Stk.
Kälber und Jungvieh	3 Stk.
Mastkaninchen	5 Stk. (Eigenbedarf - fließt nicht in die Berechnung ein)

Beurteilung des landwirtschaftlichen Betriebe:

Die Berechnung der Geruchszone nach „GRAL“ wurde durch die TDC ZT GmbH (Stand 07.02.2025) durchgeführt und gelangt diese zum Ergebnis, dass für den überwiegenden Teil des Planungsareales keine Geruchsimmission durch den landwirtschaftlichen Intensivtierhaltungsbetrieb Sammer gegeben ist und nur im südöstlichen Teil des Planungsareales die Zone der „5 % Jahresgeruchsstunden“ in geringem Ausmaß in das Areal hineinragt.

Die vorliegende „GRAL“-Berechnung bestätigt somit, dass keine unzulässige Immission infolge der Intensivtierhaltung gegeben ist und somit vor diesem Hintergrund die geplante Entwicklung und Baulandwidmung möglich ist.

Die vollständigen Unterlagen der GRAL-Berechnung sind im Anhang beigelegt.

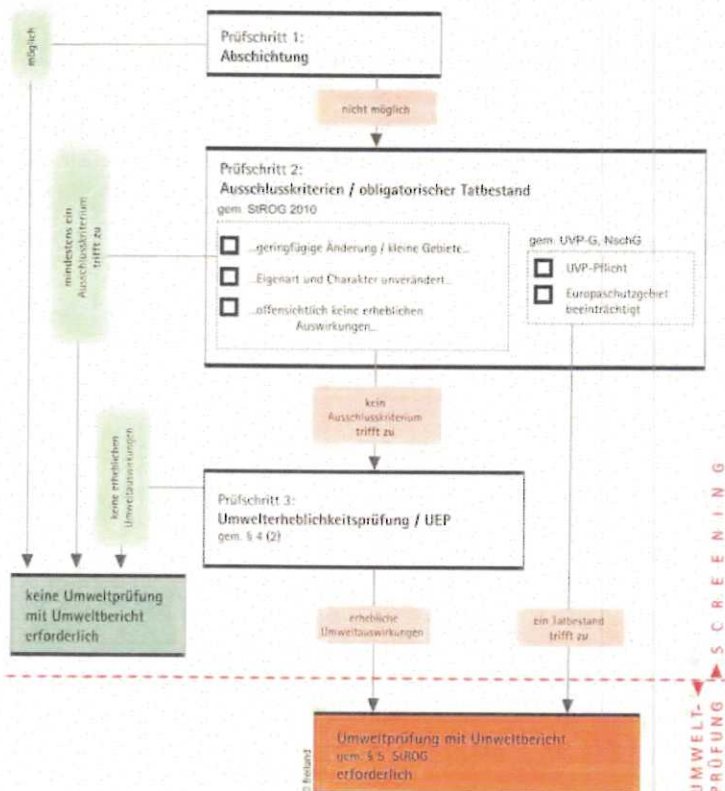
2. Umweltprüfung

2.1 Prüfschritt 1 „Abschichtung“:

Es liegt eine Planung auf höherer Ebene nicht vor, für die eine Umweltprüfung vorgenommen wurde, daher ist eine „Abschichtung“ nicht möglich.

2.2 Prüfschritt 2 „Anwendung der Ausschlusskriterien und des obligatorischen Tatbestandes“:

Überprüfung der Ausschlusskriterien (gemäß Leitfaden SUP, 2. Auflage)



UMWELTPRÜFUNG ÖEK

Planungsbezug		Prüfschritt 1 / Abschichtung möglich	Prüfschritt 2					Begründung/Erläuterung	Weitere Prüfschritte erforderlich
lfd. Nr.	Gebiets- Bezeichnung/ räumlicher Bezug		geringfügige Änderung / Nutzung kleiner Gebiete	Eigenart und Charakter unverändert	Offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen	Keine UVP-Pflicht	Keine Beeinträchtigung v. Europaschutzgebieten		
1	Samer-Stelzer Hofbergen	nein		X	X	X	X	Die Änderung der Potentialfläche für die Funktion „Landwirtschaft“ in die Funktion „Wohnen“ hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Eigenart und den Charakter des Gebietes und auch offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen.	nein
2		nein	X	X	X	X	X	Die Änderung der Eignungszone für Erholung/Sport in ein Gebiet mit baulicher Entwicklung „Wohnen“ hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Eigenart und den Charakter des Gebietes und auch offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen.	nein

Für den Punkt 1 wurde festgestellt, dass das Flächenausmaß zwar nicht als geringfügig zu bezeichnen ist, jedoch sonstige Ausschlusskriterien vorliegen und daher keine Umwelterheblichkeitsprüfung durchzuführen ist.

Für den Punkt 2 wurde festgestellt, dass Ausschlusskriterien vorliegen. Es ist daher keine Umwelterheblichkeitsprüfung durchzuführen.

Im Rahmen der Grundlagenermittlung für die gegenständlichen Verfahren wurde die Übereinstimmung mit dem „Entwicklungsprogramm Naturgefahren“ ebenfalls geprüft. Es wird diesbezüglich festgestellt, dass sich die Entwicklungsgrenzen gegenüber dem rechtsgültigen ÖEK nicht verändern und daher keine Auswirkungen gegeben sind.

Anmerkung: Es liegt keine UVP-Pflicht vor und sind keine Europaschutzgebiete betroffen.

UMWELTPRÜFUNG FWP

Planungsbezug		Prüfschritt 1 / Abschichtung möglich	Prüfschritt 2					Begründung/Erläuterung	Weitere Prüfschritte erforderlich
lfd. Nr.	Gebiets- Bezeichnung/ räumlicher Bezug		geringfügige Änderung / Nutzung kleiner Gebiete	Eigenart und Charakter unverändert	Offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen	Keine UVP-Pflicht	Beeinträchtigung von Europaschutzgebieten		
1	Samer-Stelzer Hofbergen	ja						Änderung von Aufschließungsgebiet Dorfgebiet in Aufschließungsgebiet Allgemeines Wohngebiet	nein
2								Änderung von Bauland Dorfgebiet in Aufschließungsgebiet Allgemeines Wohngebiet	nein
3								Änderung von Sondernutzung Sport „Tennis“/Bauland Dorfgebiet in Aufschließungsgebiet Allgemeines Wohngebiet	nein
4								Änderung von Bauland Dorfgebiet in Bauland Allgemeines Wohngebiet	nein
5		nein	X		X	X	X	Änderung von Sondernutzung Sport „Tennis“ in Verkehrsfläche	nein
6		nein	X		X	X	X	Änderung von Freiland in Verkehrsfläche	nein

Die Umweltprüfung wurde bereits für das ÖEK durchgeführt, sodass auf Ebene des FWP infolge der Abschichtung keine weitere Prüfung erfolgt.

Anmerkung: Es liegt keine UVP-Pflicht vor und sind keine Europaschutzgebiete betroffen.

Datengrundlage zur Berechnung der Geruchszone im GRAL

Stadtgemeinde Fürstenfeld, KG Stadtbergen – ÄV FWP 1.13

1 Grundlagen

- **StROG 2010 LGBI Nr. 49/2010 idF. LGBI Nr. 165/2024 – §27 Tierhaltungsbetriebe**
- **Stmk. BauG LGBI Nr. 59/1995 idF. LGBI Nr. 73/2023 – VII. Abschnitt Landwirtschaftliche Betriebsanlagen – §95 Planung, Genehmigung und Ausführung**
- **HofEr Benutzerhandbuch – HofEr Software V23.10e Bericht Nr. 03.2023 Steiermärkische Geruchsimmissionsverordnung 2023**
- **Emissionen aus der Tierhaltung – Bericht Nr. ABT15-Lu-04-2023 Tierhaltungsverordnung BGBl.II Nr. 296/2022**
- **Windfeldbibliothek Steiermark – Gebiet M8 Hartberg**
(Quelle: data.gv.at; Änderungsdatum 19.12.2022, Metadaten zuletzt aktualisiert 12.02.2024)
- **ALS Gebäudemaske Shapefile (UTM33N)**
- **Luftbild – GIS Land Steiermark**

1.1 Verwendete Programme

Software zur Datenerfassung von tierhaltenden Hofstellen:

HofEr Software V23.10e

Berechnungsprogramm:

Lagrange Partikelmodell GRAL ST-ROG 23.09

2 Unterlagen der Gemeinde St. Oswald b. Plankenwarth

2.1 Hofstelle Josef Samer

- Stadtgemeinde Fürstenfeld
- KG 62245 Stadtbergen
- Gstk.-Nr. .38 und 230

2.1.1 Planunterlagen Hofstelle Josef Samer

- **Erhebung tierhaltebetriebe Revision Flächenwidmungsplan Nr. 1.00,** Josef Samer, Stadtbergen 51, 8280 Fürstenfeld, Jänner 2019;

2.1.2 Sonstige Planungsgrundlagen

Am 31.01.2025 fand eine Vorortbesichtigung – bzw. Erhebung des rechtm. Bestandes der Hofstelle Samer, Stadtbergen 51, 8280 Fürstenfeld, statt.



Orthofoto Hofstelle Samer, Gstk.-Nr. .38 und 230 (markierter Bereich); GIS Stmk.

2.2 Hofstelle Thomas Matzl

- Stadtgemeinde Fürstenfeld
- KG 62245 Stadtbergen
- Gstk.-Nr. .43/1 und 492/1

2.2.1 Planunterlagen Hofstelle Thomas Matzl

- Erhebung tierhaltebetriebe Revision Flächenwidmungsplan Nr. 1.00, Thomas Matzl, Stadtbergen 110, 8280 Fürstenfeld, Jänner 2019;

2.2.2 Sonstige Planungsgrundlagen

Am 31.01.2025 fand eine Vorortbesichtigung – bzw. Erhebung des rechtm. Bestandes der Hofstelle Matzl, Stadtbergen 55, 8280 Fürstenfeld, statt.



Orthofoto Hofstelle Matzl, Gstk.-Nr. .43/1 und 492/1 (markierter Bereich); GIS Stmk.

Die ehemaligen Stallungen der Hofstelle Matzl wurden bereits zu einem Hackschnitzzellager umgebaut. Der Konsens der Tierhaltung ist deshalb bereits untergegangen und die Hofstelle wird aus diesem Grund nicht weiter im Zuge der Berechnung zur Geruchszone berücksichtigt.

3 Hofstellenerfassung über die HofEr Software

3.1 Hofstelle Samer

3.1.1 Stall 1 – Milchkuhstall

Tierbestand:	8 Rinder - Milchkuh;
Bewirtschaftung:	Rinder - Milchkuh/ Anbindehaltung-Festmist;
Fenster:	4 Fenster (1m Fensterhöhe, 1,5m über Grund);
Wirtschaftsdüngerlager:	Festmistlager Rinder;

3.1.2 Stall 2 – Kälberstall

Tierbestand:	3 Rinder-Kalb der Mutterkuh;
Bewirtschaftung:	Rinder - Kalb der Mutterkuh /Laufstallhaltung - Liegeboxen - Festmist;
Fenster:	1 Fenster (1m Fensterhöhe, 1,5m Höhe über Grund);



Verortung Geruchsquellen Hofstelle Samer, HofEr

3.2 Eingabeparameter für die GRAL Ausbreitungsrechnung

GRAL-General

Dispersion time	3600s
Particles/sec	100
Prognostic approach	

GRAL Concentration grids

Horizontal grid resolution	3m
Vertical dimension of concentration layers	1,0m
Number of horizontal slices	1
Heights above ground	1,5m

GRAL Internal flow field grid - Vertical grid

Thickness of first layer	1,0m
Vertical stretching factor	1,00
Number of prognostic cells in z-direction	25
Minimum iterations	100
Maximum iterations	500

Die Eingabeparameter für die GRAL-Ausbreitungsrechnung basieren auf den in der Steiermärkischen Geruchsimmissionsverordnung 2023 festgelegten Vorgaben.

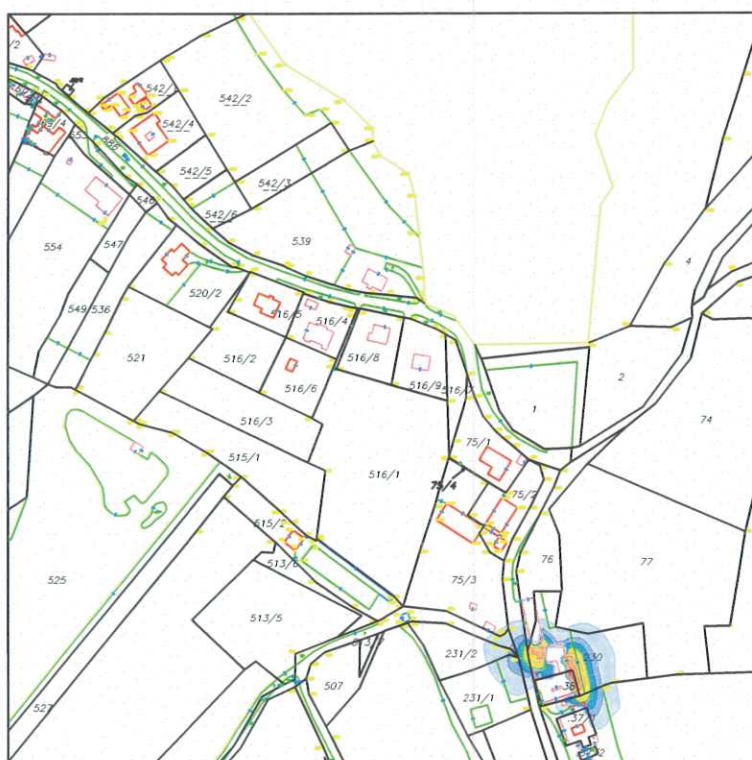
DECKPLAN JAHRESGERUCHSTUNDEN ZUR FLÄCHENWIDMUNGSPLANÄNDERUNG 1.13

Gem. §27 Abs. 2 StROG 2010 LGBl. 49/2010 idF LGBl. Nr. 73/2023

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD KG STADTBERGEN

Gst.Nr.: 75/2 (TF), 515/1 (TF), 516/1 (TF), 516/3 (TF), 516/7 (TF)

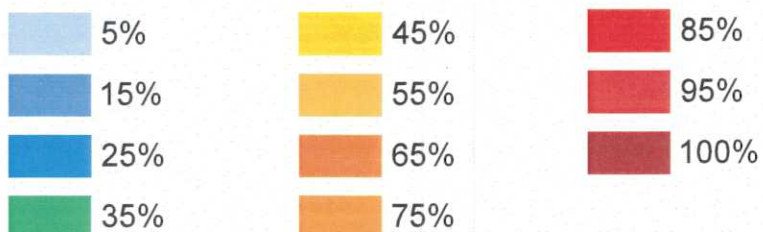
GRAL - JGS



07.02.2025

M 1:5000

Legende





Stadtgemeinde Fürstenfeld
z.H. Herrn Ing. Adi Maier
Bauamtsleiter
Augustinerplatz 1
8280 Fürstenfeld

Fürstenfeld, 12. Juni 2026

ÖEK 0.01 / FWP 0.02 „Samergründe – Hofbergen“

Stellungnahme zur Mängelbekanntgabe/Versagensandrohung vom 12.05.2026

Sehr geehrter Herr Ing. Maier
Lieber Adi,

bezugnehmend auf die Mängelbekanntgabe samt Versagensandrohung der Abteilung 13, Referat Bau- und Raumordnung, Mag. Fabian Windhager vom 12.05.2026, wird raumplanungsfachlicher Sicht folgendes festgestellt:

Ad 1. Folgende Einwendung (Nr. 6) der Abt. 13 wurde nicht in der Einwendungsbehandlung behandelt, wodurch ein Widerspruch zum StROG besteht:

Zitat Erläuterungsteil: „*Wenngleich der rechtsgültige Bebauungsplan die einschränkende Wirkung des Errichtens von Einfamilienwohnhäusern und Doppelhäusern hat, soll das Gesamtgebiet dennoch – der geplanten Entwicklung entsprechend – eine höhere Schutzfunktion für die Bewohnerschaft erhalten.*“

Augenscheinlich soll versucht werden durch die Festlegung der fremden Struktur des WA, etablierte und bestehende landwirtschaftliche Nutzungen einzuschränken, was einen Nutzungskonflikt darstellt.

Aus raumplanungsfachlicher Sicht wird festgestellt, dass die Erläuterungen bereits ausreichend darlegen, dass das Gesamtareal und der Umgebungsbereich der Funktion „Wohnen“ und nicht der Funktion „Landwirtschaft“ zuzuordnen sind. Durch die durchgeführte GRAL-Berechnung wurde darüberhinausgehend dokumentiert, dass „etablierte und bestehende landwirtschaftliche Nutzungen“ nicht eingeschränkt werden.

Ad 2. Die Baulandausweisung hin zum Julertalergraben widerspricht den gesetzlichen Vorgaben und wird diesbezüglich auch auf die bereits im Rahmen der Auflage eingebrachten Einwände seitens der A14 und A13 hingewiesen.



Für Ausweisungen im FWP gelten grundsätzlich die Bestimmungen des REPRO Oststeiermark (Grünzone) und ist daher für Baulandneuausweisungen, im Gegensatz zu einzelnen Sondernutzungen im Freiland, jedenfalls ein Abstand von mindestens 10 m zum öffentlichen Gewässer einzuhalten. Die geplante Ausweisung einer Verkehrsfläche innerhalb des Uferstreifens steht zwar grundsätzlich nicht im Widerspruch zum REPRO, wird im Zusammenhang mit dem Entwicklungsprogramm für den Umgang mit wasserbedingten Naturgefahren und Lawinen jedoch hinterfragt, wie diese baulich umgesetzt werden kann, da gemäß § 6 (1) des Entwicklungsprogrammes „Uferstreifen von Bauführungen“ freizuhalten sind.

Im Erläuterungsbericht wurde diesbezüglich auf die Abstände der Baulandausweisung sowie möglicher künftiger Bebauungen eingegangen und insbesondere folgende Sachverhalte dokumentiert:

1. Der Abstand des Baulandes zur Grundstücksgrenze des öffentlichen Wassergutes wurde mit 10,00 m nachgewiesen und entspricht daher den Vorgaben des REPRO Oststeiermark. (Anmerkung: Es wurde diese Baulandlinie in unveränderter Form aus der ursprünglichen Begrenzungslinie der Freiland Sondernutzung „Tennis“ übernommen und keine Vorrückung in Richtung öffentliches Wassergut durchgeführt.)
2. Der Abstand möglicher Bebauung zur Mittelachse des in diesem Bereich verrohrten Gewässers wurde im Erläuterungsbericht mit 15,00 m (aus der Plangrafik des Bebauungsplanes) nachgewiesen und entspricht daher den Vorgaben des EPRO für den Umgang mit wasserbedingten Naturgefahren und Lawinen. (Anmerkung: Alleine durch die dargestellte Baugrenzlinie des Bebauungsplanes, welcher von der Grundgrenze einen Abstand von 2,00 m einnimmt, kann dieser 15m-Bereich von Bebauungen freigehalten werden. So im gegenständlichen Verfahren nicht auf einen nachfolgenden Bebauungsplan referenziert werden darf, ist der Abstand von 15,00 m im jeweiligen Bauverfahren alleine dadurch freizuhalten, wenn bauliche Anlagen (Nebengebäude, Gebäude) einen Grenzabstand von mindesten 2,00 m einhalten.

Ad 3. Es wird darauf hingewiesen, dass Aufschließungserfordernisse Teil der Flächenwidmung und nicht Teil der Bebauungsplanzonierung sind. Es wird daher empfohlen, diese im § 3 FWP zu führen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass es sich um das Aufschließungsgebiet WA (57) handelt und ist dies in der Tabelle zu korrigieren.

Diese redaktionelle Anpassung wurde in den Verordnungswortlaut eingearbeitet.



Ad 4. Zum Aufschließungserfordernis „Parzellierung“ wird festgehalten, dass es sich dabei grundsätzlich nicht um ein Aufschließungserfordernis handelt, sondern um ein siedlungspolitisches Interesse, das auf Ebene der örtlichen Raumplanung nur im Rahmen eines Bebauungsplanes geregelt werden kann. In diesem Zusammenhang wird auch festgestellt, dass für die Bebauungsplanung keine Zielsetzungen erfolgt sind.

Die gegenständliche Flächenwidmungsplanänderung sieht die konsequente Fortschreibung der bereits in der Revision des Flächenwidmungsplanes festgelegte Baulandwidmung und der festgelegten Aufschließungserfordernisse vor. In der Revision wurde als Aufschließungserfordernis die „Parzellierung“ festgelegt und die diesbezügliche Tabelle vollinhaltlich aus dem Konvolut der Revision in die Ausfertigung der gegenständlichen FWP-Änderung übernommen. Aus raumplanungsfachlicher Sicht wird festgestellt, dass daher an diesem roten Planungsfaden festgehalten werden sollte.

Ad 5. Allgemein gibt es zu den Aufschließungserfordernissen keinerlei Erläuterungen und ist dies jedenfalls zu ergänzen.

Wie zuvor bereits festgestellt wurde, wurde das **Aufschließungserfordernis der „Parzellierung“** 1:1 aus der Revision des Flächenwidmungsplanes übernommen und nicht verändert, da die Grundlagenerhebung nicht das Erfordernis weiterer Aufschließungserfordernisse zeigte.

Hinsichtlich der geforderten „Parzellierung“ ist dahingehend zu interpretieren, dass für das gesamte, zusammenhängende Areal eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende, sparsame und sorgsame Verwendung der natürlichen Ressourcen sowie eine den Bestimmungen des REPRO Oststeiermark folgende Bauplatzgröße (Anm. 900m²) umgesetzt werden muss.

Der Erläuterungsbericht wird dahingehend ergänzt.

Für das Aufschließungserfordernis „Oberflächenentwässerung“ wird der Erläuterungsbericht wie folgt ergänzt:

Über einen nachfolgenden Bebauungsplan ist eine dem Stand der Technik entsprechende Verbringung der Oberflächenwässer befestigter Freiflächen und der Dachwässer nachzuweisen. Als Stand der Technik werden die zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes geltenden Regelwerke (derzeit ÖWAV-Regelblatt 45 sowie „Leitfaden Oberflächenentwässerung 2.1“ des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung) heranzuziehen sein.

Der Erläuterungsbericht wird dahingehend ergänzt.

Ad 6. Die Festlegungen im § 4 FWP stimmen mit der zugehörigen Plandarstellung des Bebauungsplanzonierungsplanes nicht überein. Diese werden in der Plandarstellung mit der Nummer B73 (entsprechend den Vorgaben der PZVO) festgelegt, im Wortlaut wird ein Bezug zu den Aufschließungsgebieten „DO73“ bzw. „WA73“ hergestellt. Dies ist richtig zu stellen.

In diesem Zusammenhang ist auch die Plandarstellung falsch, da für einen Teil des Änderungsgebietes bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Samergründe – Hofbergen) besteht und der Bebauungsplanzonierungsplan auch dahingehend richtig zu stellen ist.

Die redaktionelle Änderung wurde durchgeführt.

Ad 7. Unter Bezugnahme des Einwendungspunktes Nr. 4 im Rahmen der Auflage sind nach wie vor keine geänderten Planungsvoraussetzungen erkennbar.

Der großflächige westliche Bereich (Gst. 516/1) wurde erst im Rahmen der Revision 1.0 des Flächenwidmungsplanes als Bauland (Dorfgebiet) neu ausgewiesen. Für diese Ausweisung im FWP erfolgte gleichzeitig eine Anpassung und somit Erweiterung des Entwicklungspotenziales für landwirtschaftlich geprägte Siedlungsgebiete in demselben Flächenausmaß im ÖEK 1.01 zur Schaffung der rechtlichen Grundlagen. Ungeachtet der Tatsache, dass die Bestandsausweisungen als Dorfgebiet entlang der nördlich verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche (Gst. 886) bereits seit mehreren Generationen im FWP bestehen, erfolgte augenscheinlich eine, wenn auch möglicherweise nicht vertiefte, Analyse der Umgebung und kam der Gemeinderat zum Schluss, die Dorfgebietsausweisung auch für den gegenständlichen Bereich fortzuführen. Dies ergibt sich z.B. auch in den Erläuterungen zum Änderungspunkt „V“ in der ÖEK-Änderung 1.01. Darin wurde u.a. festgehalten: „Abrundung vorhandener Struktur- und Nutzungsverhältnisse der dörflichen Funktionen im Bereich des Zusammentreffens der Riedellagen mit den Tallagen sowie der Wegeverbindungen“.

In den Erläuterungen wird weiters argumentiert, dass „auch in der Gebietskategorie Allgemeines Wohngebiet die kleinmaßstäbliche Bebauungsstruktur und lockere Anordnung von Baulichkeiten – ohne Unterschied zur Gebietskategorie „DO“ – gewährleistet ist“. Im Zusammenhang mit den Erläuterungen, dass ohnedies nur Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, allenfalls Doppelwohnhäuser, geplant sind, sind auch hier weder die geänderten Planungsvoraussetzungen noch das öffentliche Interesse an der geplanten Änderung erkennbar, zumal diese geplanten Nutzungen grundsätzlich auch im Dorfgebiet zulässig sind. Da die Wohnbebauung den Gebietscharakter prägt, werden sich im gegenständlichen Dorfgebiet ohnedies keine neuen landwirtschaftlichen Strukturen mit entsprechenden Emissionen etablieren können.

Der Umgebungsbereich des Planungsgebietes wurde nunmehr eingehend untersucht und nachgewiesen, dass dieser ausschließlich durch Ein- und Zweifamilienwohnhäuser charakterisiert ist, wobei diese



Nutzungen der Definition des Dorfgebietes grundsätzlich nicht widersprechen und augenscheinlich auch schon seit vielen Jahren in derartiger Form bestehen. In der Conclusio zum gegenständlichen Verfahren wird u.a. ausgeführt, dass „auf Grundlage der festgestellten Nutzungen und Strukturen sowie der geplanten Entwicklung für den Bereich Hofbergen die Stadtgemeinde Fürstenfeld für den gegenständlichen Bereich nur die Nutzung Wohnen und die Baulandkategorie Allgemeines Wohngebiet festlegen kann“ bzw. „sich aufgrund der Detailuntersuchungen und Grundlagenforschung diese Vorgehensweise als einzig richtige herauskristallisiert hat“. Unabhängig von den vorangegangenen Punkten betreffend fehlender geänderter Planungsvoraussetzungen und Nachweis des öffentlichen Interesses wird diesbezüglich hinterfragt, warum nach dieser erfolgten Bestandsaufnahme nunmehr eine inselartige Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen ist. Anhand der vorliegenden Untersuchung und auch dem grundsätzlichen Erfordernis einer gebietsweisen Ausweisung müsste demnach der gesamte Untersuchungsbereich, im Sinne des Gleichheitsgrundsatzes, demselben Baugebiet zugewiesen werden. Warum nunmehr nur die gegenständlichen Grundstücke, die zudem noch im Eigentum der Gemeinde selbst liegen, umgewidmet werden sollen, ist ebenfalls nicht aus den Erläuterungen ableitbar. Zusammengefasst sind die geplanten Änderungen, unter Bezugnahme der Erläuterungen, nicht nachvollziehbar und fehlen jedenfalls die Nachweise der wesentlich geänderten Planungsvoraussetzungen sowie das grundsätzliche öffentliche Interesse. Die alleinige politische Willensbildung bzw. rein das Erkenntnis, dass etwas besser wäre, reicht als Begründung nicht aus. Eine Änderung eines Flwp kann nicht allein damit begründet werden kann, dass der Gemeinderat andere als die seinerzeit getroffenen Festlegungen für besser, vernünftiger oder zweckmäßiger erachtet (VfSlg 11374/1987).

Demgemäß können nur neue Tatsachen eine Umwidmung rechtfertigen (VfSlg 14454/1996).

Der VfGH fordert in seiner Rechtsprechung „taugliche Entscheidungsgrundlagen“, insbesondere ob die Umwidmung eines bestimmten Grundstücks zur Zielerreichung geeignet ist. In diesem Zusammenhang ist auf nachvollziehbare Entscheidungsgrundlagen aufmerksam zu machen, die sich aus der Grundlagenforschung ergeben. Der politische Wille des Gemeinderats bzw. das Interesse eines Grundstückseigentümers alleine reichen für entsprechende Änderungen eines Planungsinstrumentes nicht aus. Umwidmungen jeglicher Art müssen nachvollziehbar begründet werden und bedürfen eines objektiven Änderungsanlasses im Sinne geänderter Planungsvoraussetzungen. Dies gilt auch dann, wenn der Gemeinderat im Zuge einer neuerlichen Betrachtung des Planungsgebiets zu dem Entschluss gekommen ist, dass eine andere Entwicklung als die zuvor durchgeführte zweckmäßiger erscheint.

Die geänderten Planungsvoraussetzungen wurden im Erläuterungsbericht dargelegt und können **zusammengefasst** wie folgt beschrieben werden:

1. Strukturwandel im Bereich „Stelzer-Wirt“ aufgrund des Schließens eines Erdbaubetriebes und der geplanten Nutzungsänderung in eine Wohnfunktion.
2. Für die Entwicklung des Gesamtareales (Stelzer-Wirt, ehemaliger Tennisplatz, Entwicklungsfläche Samer-Stelzer) soll eine der Umgebungsstruktur entsprechende Funktion des Wohnens festgelegt werden.

3. Die Nachweisführung, dass die Widmungskategorie (Allgemeines Wohngebiet) sowie die Funktion „Wohnen“ für den gesamten Siedlungsbereich den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht wurde in einem „Ergänzenden Erläuterungsbericht“ samt Grundlagenforschung dargelegt.
4. Wenngleich damit festgestellt wurde, dass eine über das Widmungsareal hinausreichende Anpassung erforderlich wäre, wird eine derartige Gesamtbetrachtung für das gesamte Gemeindegebiet aus verfahrensökonomischen Gründen derzeit nicht behandelt, sondern wird dies in nachfolgende Verfahren (Revision) durchzuführen sein.

Ad 8. Im Entwicklungsplan ist im direkten südlichen Anschluss ein Tierhaltungsbetrieb ersichtlich gemacht. Dieser fehlt in der IST-Darstellung des FWP, ist in der SOLL-Darstellung jedoch wieder enthalten.

Entsprechend den geltenden Bestimmungen des StROG wurde eine GRAL-Berechnung für diesen Tierhaltungsbetrieb durchgeführt und die Unterlagen auch den Verfahren beigelegt. Darin findet sich jedoch nur der Deckplan Jahresgeruchsstunden, jedoch nicht die Geruchszonen für den Entwicklungsplan bzw. den Flächenwidmungsplan. In den beiden SOLL-Darstellungen ist nunmehr nicht mehr der Tierhaltungsbetrieb lediglich als Punktsignatur, sondern sind die entsprechenden Geruchszonen gemäß § 27 StROG sowohl für den Entwicklungsplan als auch den Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen.

Diesbezüglich wird auch festgestellt, dass die Tierzahlen in der Erhebung im Erläuterungsbericht sich von den Tierzahlen in der beigelegten GRAL-Berechnung unterscheiden. Dies ist richtig zu stellen bzw. zu begründen, vor allem unter dem Aspekt, dass die in der GRAL-Berechnung nicht berücksichtigten Hühner und Schweine gemäß § 27 StROG auch Relevanz für das ÖEK besitzen.

Aus raumplanungsfachlicher Sicht wird festgestellt:

Gegenüber den in der Revision erhobenen Tierzahlen wurden mittlerweile Änderungen durchgeführt. Im Zuge der GRAL-Berechnung wurde der rechtmäßige Tierbestand verifiziert und daher die GRAL-Berechnung korrekt durchgeführt.

Der Erläuterungsbericht wurde redaktionell überarbeitet, sodass die angegebenen Tierzahlen mit der GRAL-Berechnung übereinstimmen.

Die Plangrafiken wurden ebenfalls adaptiert.

Ad 9. Hinsichtlich der geplanten Dichteerhöhung wird auf den Einwand im Zuge der Auflage verwiesen. Es fehlen nach wie vor nachvollziehbare Begründungen für diese Dichteänderung in den Erläuterungen, zumal sämtliche Bestandsdichten im Umgebungsbereich nicht ebenfalls angepasst werden.

Die Erhöhung der maximalen Bebauungsdichte wurde nunmehr im Erläuterungsbericht beschrieben.

Ad 10 „20 %-Regel“: Es fehlen grundsätzliche Aussagen und Erläuterungen zu den übergeordneten Festlegungen im Regionalen Entwicklungsprogramm Oststeiermark, insbesondere der Lage im Teilraum „außeralpines Hügelland“ und den dahingehenden Vorgaben und Zielsetzungen sowie der grundsätzlichen Einschränkung für allfällige Baulanderweiterungen.

Es wird festgestellt, dass die Bestimmungen des REPRO Oststeiermark in jedem Falle die Widmung in der Größenordnung von bis zu 3 Bauplätzen zulassen und dies im gegenständlichen Falle mit einer Hinzunahme einer Fläche von ca. 2.200 m² erfüllt werden kann.

Eine Berechnung gemäß der „20%-Regel“ wurde aus verfahrensökonomischen Gründen nicht durchgeführt. Begründung: die Ausfertigungen der Revision 1.0 enthalten leider keinerlei relevante Aussagen und Berechnungen für die einzelnen Siedlungskörper, sodass eine „Aufsetzen“ auf eine vorhandene Berechnung nicht möglich ist. Anmerkung: Es wird diesbezüglich auch angemerkt, dass der Erläuterungsbericht der Revision keinerlei Beschreibungen der einzelnen Siedlungsgebiete enthält, sodass auch im gegenständlichen Verfahren nicht auf bereits vorhandene Grundlagen aufgebaut werden konnte.

Mit freundlichen Grüßen

