



GEMEINDE EBERSDORF

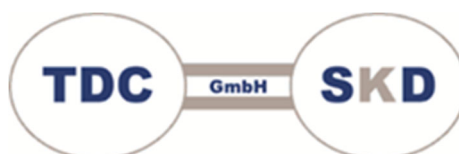
AUFLAGEUNTERLAGE GZ: EB_FWP5.0_250521_AUFL

FWP – 5.0



**Gemeinde Ebersdorf
Bezirk Hartberg-Fürstenfeld
Ebersdorf 222
8273 Ebersdorf**

Stand: 21.05. 2026



INHALTSVERZEICHNIS

WORTLAUT

1	§ 1 – GELTUNGSBEREICH, PLANVERFASSER, PLANUNTERLAGE	5
2	§ 2 – ABGRENZUNG DES BAULANDES	5
2.1	BAULANDABGRENZUNG	5
3	§ 3 – ABWASSERENTSORGUNGSKONZEPT/ WASSERVERSORGUNG	6
4	§ 4 – WIDMUNGSFESTLEGUNGEN	6
4.1	ALLGEMEINE FESTLEGUNGEN	6
4.1.1	<i>Vollwertiges Bauland</i>	6
4.1.2	<i>Aufschließungsgebiete</i>	7
4.1.3	<i>Sanierungsgebiete</i>	8
4.1.4	<i>Sondernutzungen im Freiland</i>	11
4.1.5	<i>Auffüllungsgebiete</i>	12
4.1.5.1	Auffüllungsgebiet "Jakum", KG Ebersdorf – alt	12
4.1.5.2	Auffüllungsgebiet "Wagenbach Dorf", KG Wagenbach – alt	14
4.1.6	<i>Verkehrsflächen</i>	15
4.1.7	<i>Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik</i>	15
4.1.8	<i>Baulandzonierung</i>	25
4.1.8.1	Zielsetzung	25
4.1.8.2	Planungsinstrumentarien	25
4.2	FESTLEGUNGEN UND WIDMUNGSÄNDERUNGEN NACH BEREICHEN	26
5	§ 5 – NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	26
6	§ 6 – ERSICHTLICHMACHUNGEN	28
6.1	ERSICHTLICHMACHUNGEN GEMÄß § 26 ABS. 7 STROG 2010 IDGF	28
6.2	ERSICHTLICHMACHUNG ÖFFENTLICHER UND KULTURELLER EINRICHTUNGEN UND ÖRTLICHER GEGEBENHEITEN	29
6.3	ERSICHTLICHMACHUNGEN GEMÄß § 27 STROG 2010 IDGF	29
7	§ 7 – INKRAFTTRETEN DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES	30

ERLÄUTERUNG

1	PLANUNGSGRUNDLAGEN	31
1.1	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	31
1.2	ÜBERÖRTLICHE RAUMPLANUNG, BESTANDSAUFNAHME	31
1.3	ÖRTLICHE RAUMPLANUNG	34
1.4	BEKANNTGEGEBENE BAUVORHABEN UND PLANUNGSINTERESSEN	36
2	PLANUNGSGRUNDSÄTZE	37
2.1	GRUNDSÄTZE DER KÜNFTIGEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG	37
2.2	LEITLINIE DER BAULANDAUSWEISUNG UND DER GEBIETSKATEGORIEN	37

3	FACHLICHE ERLÄUTERUNGEN	39
3.1	ERLÄUTERUNG ZU DEN FESTLEGUNGEN	39
3.1.1	<i>Vollwertiges Bauland</i>	39
3.1.2	<i>Aufschließungsgebiete</i>	39
3.1.3	<i>Sanierungsgebiete</i>	39
3.1.4	<i>Sondernutzungen im Freiland</i>	40
3.1.5	<i>Auffüllungsgebiete</i>	41
3.1.5.1	Auffüllungsgebiet „Jakum“, KG Ebersdorf – alt	41
3.1.5.2	Auffüllungsgebiet „Wagenbach Dorf“, KG Wagenbach – alt	42
3.1.6	<i>Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik</i>	43
3.1.7	<i>Baulandzonierung</i>	44
3.2	ERLÄUTERUNG DER WIDMUNGSÄNDERUNGEN NACH BEREICHEN	44
3.2.1	<i>KG Ebersdorf</i>	45
3.2.2	<i>KG Nörning</i>	48
3.2.3	<i>KG Wagenbach</i>	50
4	FLÄCHENBILANZ	52
4.1	VORBEMERKUNGEN	52
4.2	BERECHNUNGEN	53
5	BEILAGEN / ANHANG	56

**Verordnung über die vom Gemeinderat der
Gemeinde Ebersdorf am
beschlossene Revision des Flächenwidmungsplanes 5.0
samt zeichnerischer Darstellung**

Verfahrensablauf:

**Einleitung der Revision des Flächenwidmungsplanes 5.0 mit
Beschluss am 12.04.2023**

**Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Ebersdorf über die
Auflage der Revision 5.0 am 21.05.2026**

Auflage des Flächenwidmungsplanes von 10.06.2026 bis 07.08.2026

**Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Ebersdorf über die
Einwendungen zum Flächenwidmungsplan 5.0 und Endbeschluss
am2026**

Genehmigung durch das Amt der Stmk. LReg. am

WORTLAUT

Verordnung über den von der Gemeinde Ebersdorf gemäß Steiermärkischem Raumordnungsgesetz 2010 LGBl. Nr 49/2010 § 25, idF LGBl 20/2026 am 21.05.2026 beschlossenen Flächenwidmungsplan 5.0 samt Wortlaut und zeichnerischer Darstellung.

1 § 1 – Geltungsbereich, Planverfasser, Planunterlage

Der Flächenwidmungsplan umfasst das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Ebersdorf.

Die zeichnerische Darstellung des Flächenwidmungsplans 5.0 im Maßstab 1:5.000, verfasst von der TDC-SKD GmbH, Dreikreuzweg 4, 8280 Fürstenfeld, GZ: EB_FWP5.0_260521_AUFL bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung und stellt die räumliche Gliederung des Gemeindegebietes in Bauland, Freiland und Verkehrsflächen dar.

Der Flächenwidmungsplan wurde unter Nachführung der zwischenzeitigen Änderungen, und basierend auf der Plangrundlage M 1/5000 (DKM Stand 2025), wie anschließend im Wortlaut angeführt, abgeändert und erweitert.

2 § 2 – Abgrenzung des Baulandes

2.1 Baulandabgrenzung

Die Abgrenzung des Baulandes erfolgte im Allgemeinen deckungsgleich mit den auf der Planunterlage ersichtlichen Grundstücksgrenzen, bzw. derart, dass eine eindeutige Zuordnung zu Bezugspunkten und/oder -linien gegeben ist, bzw. orientierte sich an zwischenzeitlich erfolgten Grundstücksteilungen.

Sofern diese Baulandgrenzen nicht eindeutig sind, ist die Abgrenzung der erforderlichen Kotierungen in der Planbeilage dargestellt.

Geringfügige Korrekturen, bzw. Arrondierungen wurden auf Grund des aktuellen Katasterstandes vorgenommen.

3 § 3 – Abwasserentsorgungskonzept/ Wasserversorgung

Abwasser: Der kanalisierbare Bereich ist vollständig entsorgt. Der Gemeindeabwasserplan für die Gemeinde wurde erstellt.

Alle im Flächenwidmungsplan 5.0 als Bauland ausgewiesenen Grundstücke sind an den öffentlichen Kanal angeschlossen bzw. liegen Anschlussmöglichkeiten vor. Hinsichtlich der abwassertechnischen Erschließung liegt in allen Siedlungsgebieten vollwertiges Bauland vor.

Wasserversorgung: Derzeit bestehen noch Hausbrunnen und private Anlagen. Die Gemeindewasserleitung hat noch Potential.

4 § 4 – Widmungsfestlegungen

4.1 Allgemeine Festlegungen

Gemäß dem Regionalen Entwicklungsprogramm für die Oststeiermark, LGBl. Nr. 86/2016 idF und dem Entwicklungsprogramm für den Umgang mit wasserbedingten Naturgefahren und Lawinen LGBl. Nr. 56/2024 ist in gewässernahen Bereichen ein mind. 10,00 m breiter Streifen von Bebauungen und Sondernutzungen im Freiland gemäß den Zielsetzungen des REPRO's freizuhalten. Dies geht auch aus den Planungsvorgaben des Amtes der Stmk. Landesregierung hervor.

4.1.1 Vollwertiges Bauland

Gem. § 29 Abs. 2, Stmk. ROG 2010 idF LGBl. Nr. 20/2026:

(2) Als vollwertiges Bauland dürfen Flächen festgelegt werden,

1. die eine Aufschließung einschließlich Abwasserbeseitigung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung aufweisen oder sich diese im Bau befindet,

2. die keiner der beabsichtigten Nutzung widersprechenden Immissionsbelastung (Lärm, Luftschadstoffe, Erschütterungen, Geruchsbelästigung und dergleichen) unterliegen, wobei einschlägige Normen und Richtlinien heranzuziehen sind, und

3. *in denen keine Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher oder hygienischer Mängel sowie zur Vermeidung der Gefährdung der Sicherheit oder gesundheitsschädlicher Folgen erforderlich sind.*

4.1.2 Aufschließungsgebiete

Gem. § 29 Abs. 3, Stmk. ROG 2010 idF LGBl. Nr. 20/2026:

Als Aufschließungsgebiet werden gemäß ROG jene Grundstücke ausgewiesen, die zur Zeit der Planerstellung mangelhaft erschlossen sind, oder das öffentliche Interesse (wirtschaftliche und siedlungspolitische Interessen und dergleichen) der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegenstehen, bzw. wenn die Herstellung der Baulandvoraussetzungen, z. B. über die Vorgaben eines Bebauungsplanes sicherzustellen sind.

Gründe für die Festlegung von Aufschließungsgebieten:

- 1) Mängel der Erschließung – innere und äußere Verkehrserschließung (Aufschließungsstraßen, Verlegung von Infrastrukturleitungen – Kanal, Wasser, Energieversorgung)
- 2) Grundstücksteilung bzw. Grundumlegung oder Grenzänderung
- 3) Lärmfreistellung
- 4) Oberflächenentwässerungskonzept – Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung
- 5) Hochwasserfreistellung

Bei größeren zusammenhängenden Grundstücken ist die geordnete Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung sicherzustellen.

Die Aufhebung der Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet hat der Gemeinderat nach Erfüllung der o.a. Aufschließungserfordernisse unter Anführung der Gründe für die Aufhebung zu beschließen. Diese Verordnung ist unter Abstandnahme vom Verfahren nach § 38 leg. cit. kundzumachen.

Aufschließungsgebiete – KG Ebersdorf

Gstk.-Nr.	Baugebiet (Nr.)	Dichte	Aufschließungserfordernis (Nummerierung lt. o. a. Liste)	zu erfüllen durch:	Beb.-Plan-zonierung
1541/2	I1 (1)	0,2 – 0,7	5	Grundeigentümer	
1519/2	DO (12)	0,2 – 0,4	5	Grundeigentümer	
1427	WA (13)	0,2 – 0,4	2, 4	Grundeigentümer	
14/9, 14/2	WA (2)	0,2 – 0,4	1	Grundeigentümer	
73, 74, 75/1, 70/14, 70/17, 1560, 1613, 1617, 1633/6, 1192/4, 1192/5	WA (3) (4) (5) (6) (7) (11) (8)	0,2 – 0,4	3	Grundeigentümer	

Aufschließungsgebiete – KG Nörning und KG Wagenbach – keine

4.1.3 Sanierungsgebiete

Gem. § 29, Abs. 4, Stmk. ROG 2010 idF. LGBl. Nr. 20/2026:

Als Sanierungsgebiete werden gemäß ROG jene Grundflächen ausgewiesen, in denen Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher und hygienischer Mängel sowie zur Vermeidung der Gefährdung der Sicherheit oder gesundheitsschädlicher Folgen erforderlich sind.

Zur Beseitigung aller angeführten Mängel wird eine Frist von höchstens 15 Jahren festgesetzt. Diese Frist kann nur verlängert werden, wenn die Beseitigung der Mängel nicht in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fällt.

Nach Ablauf der Frist dürfen Festlegungs- und Baubewilligungsbescheide sowie Genehmigungen nach § 33 des Steiermärkischen Baugesetzes nur zur Beseitigung der Mängel erteilt werden.

Sanierungsgebiete „Lärm“ (Verkehr)

Alle innerhalb der im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemachten Lärm-isophonenlinien gelegenen Baulandbereiche werden als "Sanierungsgebiet Lärm" mit dem Ziel der Lärmfreistellung festgelegt.

Die Berechnung von Linien gleicher Schallausbreitung entlang der übergeordneten Verkehrsträger erfolgte auf Grundlage der aktuellen DTV-Werte. Der Berechnung zu Grunde liegen die Ö-NORMEN B 8115 und S 5021, sowie die ÖAL – Richtlinie Nr. 36.

Das Sanierungserfordernis ist der aktive Lärmschutz (wie z. B. Abschirmungen) mit dem Ziel der Lärmfreistellung. Sanierungszeitraum 15 Jahre.

Die Übergangsregelung bis zur endgültigen Lärmsanierung kann durch passiven Lärmschutz erfolgen (wie z.B. durch richtige Anordnung der Wohn- und Schlafräume bzw. durch den Einbau von Lärmschutzfenstern).

Darüber hinaus sind innerhalb von Ortsgebieten Maßnahmen des passiven Lärmschutzes zulässig, das bedeutet, dass z.B. bei der Bauführung Wohn- und Schlafräume vorzugsweise auf der dem Lärm abgewandten Seite zu positionieren sind. Der Nutzung entsprechend sind bei der Objektplanung weitere Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster, etc.) vorzusehen.

Für die Sanierungsmaßnahmen sind die Verursacher verantwortlich.

Sanierungsgebiete „Naturgefahren“ (Hochwasser)

Bebaute Grundstücke im Bauland, die von HQ₁₀₀-Linien betroffen sind, gelten als Sanierungsgebiet Hochwasser. Eine Sanierung ist diesbezüglich mit den Maßnahmen der Hochwasserfreistellung zu koordinieren.

Die Sanierungsmaßnahmen haben seitens der Grundeigentümer zu erfolgen.

Sanierungsgebiete Immissionen (Geruchsbelästigung - Tierhaltungsbetriebe)

Als Sanierungsgebiet "Geruchsbelästigung" werden alle bebauten Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet festgelegt, die innerhalb der Geruchszone eines Tierhaltungsbetriebes liegen.

Im Zuge der Bearbeitung der REV 5.0 wurden die Tierhaltenden Betriebe entsprechend der Vorgaben mit der GRAL Methode berechnet und entsprechend im Flächenwidmungsplan sowie im Deckplan dargestellt.

Die umliegenden Gemeinden weisen in Nahelage zu Bauland auf dem Gemeindegebiet von Ebersdorf keine relevanten tierhaltenden Betriebe auf, daher wurde auf die Darstellung verzichtet.

In der Gemeinde Ebersdorf liegt nur eine kleine Fläche WA im Ortsteil Haselgraben Scheibelfeld innerhalb einer Geruchszone.

Lt. Stmk. ROG 2010 idF 20/2026 §27

(2) Im Flächenwidmungsplan sind in Gebieten mit Tierhaltungsbetrieben Geruchszonen ersichtlich zu machen, in denen die Häufigkeit von Jahresgeruchsstunden bei Gerüchen aus der Geflügelhaltung das Ausmaß von 15 %, aus der Schweinehaltung das Ausmaß von 25 % sowie aus der Rinderhaltung das Ausmaß von 40 % überschreitet. Mischgerüche sind bei der Geruchszonendarstellung zu berücksichtigen. Überdies sind in einem Deckplan die Jahresgeruchsstunden in 10 %-Schritten beginnend mit 5 % darzustellen.

(3) Die Erhebung der Tierbestände hat durch die Baubehörde auf Basis des bewilligten bzw. des als bewilligt anzusehenden Bestandes zu erfolgen. Sind danach keine Zahlen ermittelbar, ist von der nach der Stallgröße maximal möglichen Anzahl pro Tierart auszugehen. § 29a Abs. 7 des Steiermärkischen Baugesetzes ist zu berücksichtigen.

(4) Die Landesregierung hat durch Verordnung die Methodik zur Ermittlung der Geruchszonen gemäß Abs. 1 und 2 auf Basis einer Ausbreitungsberechnung für Jahresgeruchsstunden festzulegen, wobei insbesondere folgende Parameter zu berücksichtigen sind: Tierkategorie, Tieranzahl, Art der Entlüftung, Art der Fütterung, Geruchsemissionsfaktoren und Meteorologie. Zu beachten sind weiters die Kumulation von Gerüchen, irrelevante Geruchsbelastungen sowie die Geruchszonendarstellung bei Mischgerüchen.

(5) Die gemäß Abs. 2 ersichtlich gemachten Geruchszonen entfalten folgende Rechtswirkungen:

1. Innerhalb einer solchen Geruchszone dürfen folgende Baugebiete nicht neu ausgewiesen werden:

- a) reine Wohngebiete,*
- b) allgemeine Wohngebiete,*
- c) Kerngebiete, ausgenommen es erfolgt ein Ausschluss der Wohnnutzung gem. § 30 Abs. 1 Z 3,*
- d) Erholungsgebiete,*
- e) Zweitwohnsitzgebiete und*
- f) Kurgebiete.*

2. Bestehendes, in einer solchen Geruchszone ausgewiesenes Bauland der in Z 1 genannten Baulandkategorien ist spätestens aus Anlass der nächsten Revision des Flächenwidmungsplanes

a) als Sanierungsgebiet (§ 29 Abs. 4), wenn dieses überwiegend bebaut ist, oder

b) als Aufschließungsgebiet (§ 29 Abs. 3) festzulegen.

3. Ausweisungen von Baugebieten gemäß Z 1 sind jedoch innerhalb dieser Geruchszonen zulässig, wenn

- im Zug einer Einzelfallprüfung festgestellt wird, dass keine unzumutbare Belästigungen zu erwarten sind, und*
- durch das Heranrücken an rechtmäßig bestehende Tierhaltungsbetriebe beabsichtigte Erweiterungs- oder Änderungspläne bei diesen Betrieben nicht verhindert werden.*

Der Deckplan gemäß Abs. 2 ist entsprechend anzupassen.

4. Für Baubewilligungsverfahren innerhalb einer solchen Geruchszone gelten die Bestimmungen des § 29a Abs. 2 des Steiermärkischen Baugesetzes.

4.1.4 Sondernutzungen im Freiland

Gem. § 33, Abs. 3, Z 1, Stmk. ROG 2010 idF LGBl. Nr. 20/2026:

Sondernutzungen

Die Festlegungen von Sondernutzungen im Freiland sind auch der Planbeilage zu entnehmen.

Auf Grund der bestehenden Verwendungszwecke werden folgende Sondernutzungen im Freiland festgelegt:

bestehende Sondernutzungen:

KG Ebersdorf

- ➡ Sport – Gstk. 1837
- ➡ Freizeitpark – Gstk. 1836/2, 1836/3, 1836/4
- ➡ Erwerbsgärtnerei – Gstk. 84/2, 84/1, 85, 86/1, 173, 186/3
- ➡ Spielplatz – Gstk. 3/2 und Gstk. 1427 (TF)
- ➡ Friedhof – Gstk. 1539, 1005/1
- ➡ Bad – Gstk. 1636 (TF)
- ➡ Kompostieranlage – Gstk. 180/3, 183/1 jeweils (TF)
- ➡ Lagerplatz – Gstk. 1254

KG Nörning

- ➔ Energieversorgungsanlage – Gstk. 648 PV Anlage

neu ausgewiesene Sondernutzungen:

KG Ebersdorf

- ➔ Lagerplatz (lgp) – Gstk. 1633/2 **Änderung (13)**
Besondere Standortgunst: Nähe zur Infrastruktur (L401 und Ebersdorf-berg Weg), Zufahrt Bestand,

Rückwidmung Sondernutzung:

- ➔ Sport (spo) – Gstk. 1596, 1594/1, 1597/1, 1594/6 Rückwidmung von Gemeindesportflächen aufgrund von nicht Erfüllbarer Umsetzung von Sportanlagen in diesem Bereich. **Änderung (37)**

4.1.5 Auffüllungsgebiete

- ➔ AF Jakum, KG Ebersdorf (ÄVF 4.02, 2017)
- ➔ AF Wagenbach Dorf“, KG Wagenbach (REV 4.0, 2014)

4.1.5.1 Auffüllungsgebiet "Jakum", KG Ebersdorf – alt

Das AF-Gebiet „Jakum“ wurde in der FWP-Änderung 4.02 der Gemeinde Ebersdorf entsprechend der Gesetzeslage 2010 Stmk. ROG gewidmet.

Es entspricht auch den derzeit rechtskräftigen Kriterien für AF-Gebiete und wurde daher keiner weiteren Prüfung unterzogen.

Als Auffüllungsgebiet wurden nachfolgend angeführte Grundstücke festgelegt:

Die Grundstücke bzw. Teilflächen Nr. 1380/2(TF), 1381(TF), 1366/3 (TF), 1366/4 (TF), 1366/2, 1382/2 und .82, alle KG Ebersdorf, wurden als Auffüllungsgebiet gem. § 33, Abs. 3 Z. 2 ROG 2010 idF LGBl. 61/2017 ausgewiesen.

Für das Auffüllungsgebiet werden nachfolgende Bebauungsgrundlagen i.S. des § 18, Steiermärkisches Baugesetz idgF festgelegt; weitere verbindliche Festlegungen sind der planlichen Beilage zu den Bebauungsgrundlagen im Anhang zu entnehmen:

Gebietskategorie: Auffüllungsgebiet gem. § 33, Abs. 3 Z. 2 ROG 2010 idgF

- Bebauungsweise: offene Bebauungsweise gem. § 4, Z.18, lit. a, Stmk. BauG 95 idgF
- Baugrenzlinie: verläuft parallel zur Gemeindestraße, Abstand 3 m (siehe auch Planbeilage), gilt für Haupt- und Nebengebäude; für alle anderen Grenzbereiche gelten die Abstandsbestimmungen gem. § 13 Stmk. Baugesetz 95 idgF)
- bauliche Anlagen: künftige Bauobjekte sind am vorhandenen Baubestand zu orientieren - das gilt insbesondere für die Kubatur, die Farbgebung und Gestaltung der Außenwände und Fassaden; grelle Farben (Signalfarben) sind unzulässig
- Dachform/Deckung: Satteldach, Dachneigung in Anpassung an den Bestand (Dachneigung 25° bis 45°; Dachdeckung mit unglasierten Ziegeln - rot, rotbraun oder grau)
- max. Höhe: 1 Erdgeschoss und 1 ausgebautes bzw. ausbaufähiges Dachgeschoss, allenfalls unterkellert;
- Gebäudeausrichtung: Hauptfistrichtung normal oder parallel zur Gemeindestraße; bei den bestehenden Wohngebäuden ist die jeweilige Ausrichtung beizubehalten
- Bepflanzung: Bäume und Sträucher haben sich am Bestand zu orientieren und sollen daher möglichst locker in Art einer Streuobstlage gepflanzt werden; es sind heimische, standortgemäße Pflanzen zu verwenden
- Einfriedungen: es ist nur die Errichtung von transparenten Zäunen zulässig, durchgehende Hecken sind unzulässig

Sonstige Festlegungen:

Geländeveränderungen sind möglichst gering zu halten; Steinschlichtungen sowie Löffelsteine sind unzulässig.

Solar- und/oder Photovoltaikanlagen sind ohne Aufständigung am Dach anzubringen; freistehende Anlagen sind unzulässig.

Die Erschließung der Auffüllungsfläche hat von der Gemeindestraße her zu erfolgen.

4.1.5.2 Auffüllungsgebiet "Wagenbach Dorf", KG Wagenbach – alt

Das AF-Gebiet „Wagenbach Dorf“ wurde in der FWP-Revision 4.0 der Gemeinde Ebersdorf entsprechend der Gesetzeslage 2010 Stmk. ROG gewidmet.

Es entspricht auch den derzeit rechtskräftigen Kriterien für AF-Gebiete und wurde daher keiner weiteren Prüfung unterzogen.

Als Auffüllungsgebiet wurden nachfolgend angeführte Grundstücke festgelegt: Gemeinde Ebersdorf, KG Wagenbach, Ortsteil Wagenbach Dorf, Gstk.-Nr. 362 (TF), 352/2 (TF), 120/4, 120/5, 120/6, 120/2 (TF), 161/2, 160 (TF).

Auffüllungsflächen im Bereich der Grundstücke: 120/6 und 120/2 (TF) sowie 161/2 (TF), (siehe auch Bebauungsgrundlagenplan im Anhang);

Bebauungsgrundlagen:

Für das gesamte Auffüllungsgebiet Wagenbach Dorf werden folgende Bebauungsgrundlagen i.S. des § 18, Steiermärkisches Baugesetz i.d.g.F. festgelegt:

Gebietskategorie:	Auffüllungsgebiet gem. § 33, Abs. 3 Z. 2 ROG 2010 idgF
Bebauungsweise:	offene Bebauungsweise gem. § 4, Z.18, lit. a, Stmk. BauG 95 idgF
Bebauungsdichte:	0,2 - 0,4 bezogen auf die als Auffüllungsfläche festgelegte Bauplatzfläche
Bebauungsgrad:	maximal 0,3 bezogen auf die als Auffüllungsfläche festgelegte Bauplatzfläche
Baugrenzlinie:	verläuft parallel zur Gemeindestraße, Abstand 5 m (siehe auch Planbeilage), gilt für Haupt- und Nebengebäude
maximale Höhe:	1 EG + 1 ausgebautes DG, allenfalls unterkellert
Gebäudeausrichtung:	Hauptfirstrichtung parallel zur Gemeindestraße
Dachform/Deckung:	Satteldach, Dachneigung 30°- 45°, kleinteiliges Deckungsmaterial, Farbe rot bis braun
Bepflanzung:	nur einheimische und standortgerechte Gehölze
Einfriedungen:	transparent oder in Form einer Hecke bis 1,5 m Höhe

4.1.6 Verkehrsflächen

Gem. § 32, Stmk. ROG 2010 i.d.g.F., LGBl. Nr. 15/2022

- (1) Als Verkehrsflächen sind solche Flächen festzulegen, die für die Abwicklung des fließenden und ruhenden Verkehrs sowie für die Aufschließung des Baulandes und des Freilandes vorgesehen sind. Dazu gehören auch die für die Erhaltung, den Betrieb und den Schutz der Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen sowie die für Versorgung der Verkehrsteilnehmer erforderlichen Flächen und Einrichtungen.
- (2) Verkehrsflächen, deren Festlegung im Flächenwidmungsplan nicht möglich oder zweckmäßig ist, sind im Bebauungsplan festzulegen.

4.1.7 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik

Im Zuge der REV 4.0 wurden für einige Grundstücke Bebauungsfristen gemäß st. ROG 2010 festgelegt. Auch Baulandverträge wurden in der Liste vermerkt – diese wurden jedoch nie abgeschlossen, daher sind die nach wie vor unbebauten Gstk. welche über 1000m² aufweisen, nun zu mobilisieren.

§ 34 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik

(1) Anlässlich einer Revision oder Änderung des Flächenwidmungsplanes hat jede Gemeinde für unbebaute Grundstücke gemäß § 29 Abs. 2 oder 3 eines Grundeigentümers mit einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 1.000 m² in Baugebieten gemäß § 30 Abs. 1 Z 1 bis 3 sowie 7 bis 10 entweder

- 1. privatwirtschaftliche Maßnahmen gemäß § 35 zu treffen oder*
- 2. Bebauungsfristen gemäß § 36 festzulegen.*

Davon ausgenommen sind Bereiche, für die aufgrund einer Festlegung im örtlichen Entwicklungskonzept gemäß § 22 Abs. 5a keine Baulandmobilisierungsmaßnahmen zu treffen sind.

(2) Die Gemeinde kann Maßnahmen im Sinn des Abs. 1 auch für unbebaute Grundstücke in einem Baugebiet gemäß § 30 Abs. 1 Z 4 bis 6 setzen; davon ausgenommen sind Flächen, die für die künftige Erweiterung bereits bestehender Betriebe erforderlich sind.

(3) Grundstücke in der Verfügbarkeit von Gemeinden und gemeinnützigen Wohnbauträgern sind von der Verpflichtung gemäß Abs. 1 ausgenommen.

(4) In Baugebieten gemäß § 30 Abs. 1 Z 7 sind Grundstücke in einer Geruchszone gemäß § 27 Abs. 2 von der Verpflichtung gemäß Abs. 1 ausgenommen.

§ 35 Privatwirtschaftliche Maßnahmen

(1) Die Gemeinde kann Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über die Verwendung der Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend der beabsichtigten Flächenwidmung und den beabsichtigten Festlegungen der Baulandzonierung abschließen. Der Abschluss solcher Vereinbarungen hat im Besonderen die Zurverfügungstellung von geeigneten Grundstücken für den förderbaren Wohnbau im Sinn des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 im erforderlichen Ausmaß sicherzustellen. Dabei ist der nachweisliche Eigenbedarf des Eigentümers oder des Baurechtsberechtigten, für Wohnzwecke auch der direkte Nachkomme des Eigentümers innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren zu beachten.

(2) Die Gemeinde hat bei der Gestaltung der Vereinbarungen insbesondere auf die Gleichbehandlung der in Betracht kommenden Grundeigentümer zu achten. In den Vereinbarungen ist einerseits deren Einhaltung durch den Grundeigentümer und seine Rechtsnachfolger und andererseits sicherzustellen, dass eine Weitergabe der so erhaltenen Grundstücke innerhalb von 20 Jahren ohne Gewinn erfolgt.

(3) Die wesentlichen Inhalte eines Baulandvertrages sind insbesondere Fläche und Widmung des Grundstückes, Veräußerungsbereitschaft, Preis, Geltungszeitraum des Vertrages, Überbindungsverpflichtung an Dritte und Rechtsfolgen.

(4) Die Landesregierung kann durch Verordnung Richtlinien für den Inhalt solcher Vereinbarungen erlassen.

§ 36 Bebauungsfrist

(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.

(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 Baugrundstückspreis/m² zu diesem Zeitpunkt heranzuziehen. Die jährlich vorzuschreibende Raumordnungsabgabe beträgt 2 % des Produktes aus Baugrundstückspreis/m² und der zu mobilisierenden Grundstücksfläche.

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.

(6) Im Rahmen einer land- und/oder forstwirtschaftlichen Nutzung wird die Raumordnungsabgabe abweichend von Abs. 5 erst fällig mit

a) dem Verkauf des Grundstückes oder

b) der nachweislichen Fertigstellung des Rohbaus eines bewilligten Gebäudes im Sinn der angestrebten Nutzung,

wenn es eine eigenbewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche oder eine landwirtschaftliche Fläche betrifft, die unmittelbar an die Hoflage angrenzt, und der Grundeigentümer nicht selbst die Baulandausweisung angeregt hat.

(7) Der Grundeigentümer ist im Fall des Abs. 6 jeweils zum Ende des Kalenderjahres über die Höhe der nicht fälligen Abgabenschuld schriftlich zu informieren.

(8) Die Abgabepflicht geht im Fall des Abs. 6 lit. a mit dem Verkauf des Grundstücks auf den Erwerber über und errechnet sich ab diesem Zeitpunkt.

(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.

MASSNAHMEN ZUR AKTIVEN BODENPOLITIK

PERIODE 5.0

Legende:

BF = Bebauungsfrist 5 Jahre
 RK = Rechtskraft Revision 5.0
 BV = Baulandvertrag Bestand

F = entschädigungslose Rückwidmung in Freiland
 R = Raumordnungsabgabeabgabe
 I = Investitionsabgabe

Nr. It. Diff.-Plan	Gstk.-Nr.	KG	m²	Widmung	Dichte	Maßnahme	Fristbeginn	fruchtloser Fristablauf	Bemerkungen	Grundeigentümer
BESTEHENDE AUSWEISUNGEN BISHER NOCH NICHT MOBILISIERT										
	1192/4, 1195/5	64103 KG Ebersdorf	1425	WA (8)	0,2 – 0,4	BF 5 Jahre	RK Rev. 5.0	R		Hörzer Wolfgang und Silvia
	1206/6		1200	WA	0,2 – 0,4	BF 5 Jahre	RK Rev. 5.0	R		Mag. Dr. Lang Johann und Tamara
	1266/1		1713	WA	0,2 – 0,4	BF 5 Jahre	RK Rev. 5.0	R		Archan Franz
	1269/1		1095	WA	0,2 – 0,4	BF 5 Jahre	RK Rev. 5.0	R		Breitenhuber Bettina
	1271/2		1138	WA	0,2 – 0,4	BF 5 Jahre	RK Rev. 5.0	R	GEM	Pürscher Jürgen Hutter Barbara
	1282/2		1520	WA	0,2 – 0,4	BF 5 Jahre	RK Rev. 5.0	R		Lederer Karl
	1287/1		1530	WA	0,2 – 0,4	BF 5 Jahre	RK Rev. 5.0	R		Hörzer Franz
	1315/5		1004	WA	0,2 – 0,4	BF 5 Jahre	RK Rev. 5.0	R		Laundl Karin
	1315/6		1004	WA	0,2 – 0,4	BF 5 Jahre	RK Rev. 5.0	R		Ing. Luschnig Franz und Elisabeth

Nr. lt. Diff.-Plan	Gstk.-Nr.	KG	m²	Widmung	Dichte	Maßnahme	Fristbeginn	fruchtloser Fristablauf	Bemerkungen	Grundeigentümer
	1315/7		1000	WA	0,2 – 0,4	BF 5 Jahre	RK Rev. 5.0	R		Kern Thomas und Christine
	1406/1		2417	WA	0,2 – 0,4	BF 5 Jahre	RK Rev. 5.0	R		Tötling Johanna
	1427		2671	WA (13)	0,2 – 0,4	BF 5 Jahre	RK Rev. 5.0	R		Weyer Andreas
	1560		1208	WA	0,2 – 0,4	BF 5 Jahre	RK Rev. 5.0	R		Goger Hermann
	1569		2729	WA	0,2 – 0,4	BF 5 Jahre	RK Rev. 5.0	R		Fleck Alfred
	1594/5		1843	WA	0,2 – 0,4	BF 5 Jahre	RK Rev. 5.0	R		Goger Patrik
	1597/3		1840	WA	0,2 – 0,4	BF 5 Jahre	RK Rev. 5.0	R		Fleck Alfred
	1630		1627	WA	0,2 – 0,4	BF 5 Jahre	RK Rev. 5.0	R		Tombeck Markus
	1617		1090	WA	0,2 – 0,4	BF 5 Jahre	RK Rev. 5.0	R		Köfer Klaus und Barbara
	1618		1742	WA	0,2 – 0,4	BF 5 Jahre	RK Rev. 5.0	R		Thiesz Caroline
	1623/1		2524	WA	0,2 – 0,4	BF 5 Jahre	RK Rev. 5.0	R		Samer Florian
	1641/4		3112	GG	0,2 – 0,6	BF 5 Jahre	RK Rev. 5.0	R		Gigler Dieter
	1646/4		5821	I1	0,2 – 0,6	BF 5 Jahre	RK Rev. 5.0	R		MB- Holding GmbH
	1646/3		4543	I1	0,2 – 0,4	BF 5 Jahre	RK Rev. 5.0	R		Gem. Ebersdorf
	1810/1		2101	WA	0,2 – 0,4	BF 5 Jahre	RK Rev. 5.0	R		Dorn Johann und Angelika
	42/1		1003	WA	0,2 – 0,4	BF 5 Jahre	RK Rev. 5.0	R		Mag. Pichler Köstenbauer Gernot u. a.

Nr. lt. Diff.-Plan	Gstk.-Nr.	KG	m²	Widmung	Dichte	Maßnahme	Fristbeginn	fruchtloser Fristablauf	Bemerkungen	Grundeigentümer
	42/3		1006	WA	0,2 – 0,4	BF 5 Jahre	RK Rev. 5.0	R		Mag. Pichler Köstenbauer Gernot u. a.
	42/4		1006	WA	0,2 – 0,4	BF 5 Jahre	RK Rev. 5.0	R		Schnur Hans
	47/1		1000	WA	0,2 – 0,4	BF 5 Jahre	RK Rev. 5.0	R		Mag. Spindler Josef
	42/5		1008	WA	0,2 – 0,4	BF 5 Jahre	RK Rev. 5.0	R		DI Ziegner Christoph
	47/3		1004	WA	0,2 – 0,4	BF 5 Jahre	RK Rev. 5.0	R		Schnur Hans
	49/4		1076	WA	0,2 – 0,4	BF 5 Jahre	RK Rev. 5.0	R		Rabl Johann
	70/17		1093	WA	0,2 – 0,4	BF 5 Jahre	RK Rev. 5.0	R		Prem Heidelinde
	73, 74, 75/1		2406	WA	0,2 – 0,4	BF 5 Jahre	RK Rev. 5.0	R		Goger Josef
	147/2	64154 KG Wagenbach	1700	WA	0,2 – 0,4	BF 5 Jahre	RK Rev. 5.0	R		Ing. Mag. Glatz Rene
	1158	64162 KG Nörning	1588	WA	0,2 – 0,4	BF 5 Jahre	RK Rev. 5.0	R		Stamm Robert
	521/10, 521/8		2580	WA	0,2 – 0,4	BF 5 Jahre	RK Rev. 5.0	R		Schwetz-Schloss Wilma
BEREITS IN DER REVISION 4.0 oder zwischenzeitige Änderung MOBILISIERT UND NACH WIE VOR UNBEBAUT										
	1295	64103 KG Ebersdorf	1213	WA	0,2 – 0,4	BV	RK ÄVF 4.04		Best. BV 4.04	Hallamayer Franz
	1362/6, 1362/7		1074 1106			BV	RK ÄVF. 4.05		Best. BV 4.05 GEM	Ing. Höllmüller Werner

Nr. lt. Diff.-Plan	Gstk.-Nr.	KG	m²	Widmung	Dichte	Maßnahme	Fristbeginn	fruchtloser Fristablauf	Bemerkungen	Grundeigentümer
	14/2	64103 KG Ebersdorf	4327	WA (2)	0,2 – 0,4	BF		I	Bebauungsfrist abgelaufen – einheben der Investitionsabgabe mit RK REV 5.0 GEM	Rath Gerhard und Birgit
	14/9		1520	WA (2)	0,2 – 0,4	BF		I	Bebauungsfrist abgelaufen – einheben der Investitionsabgabe mit RK REV 5.0 GEM	Ing. Mag Gerngroß Karl
	1427		2708	WA (13)	0,2 – 0,4	BV	RK ÄVF 4.13		Best. BV 4.13	Weyer Andreas
	1570/1		3492	WA	0,2 – 0,4	BF		I	Bebauungsfrist abgelaufen – einheben der Investitionsabgabe mit RK REV 5.0	Fuchs Roland
	1635/3, 1635/4		1633	WA	0,2 – 0,4	BF		I	Bebauungsfrist abgelaufen – einheben der Investitionsabgabe mit RK REV 5.0	Pantea Lucian-Flo-rin p.A. Ile Andrei
	1635/5		722	WA	0,2 – 0,4	BF		I	Bebauungsfrist abgelaufen – einheben der Investitionsabgabe mit RK REV 5.0	Bochdansky Stefan
	1635/7		1362	WA	0,2 – 0,4	BF		I	Bebauungsfrist abgelaufen – einheben der Investitionsabgabe mit RK REV 5.0	Guggenbichler Matthias Mild Nadine

Nr. lt. Diff.-Plan	Gstk.-Nr.	KG	m²	Widmung	Dichte	Maßnahme	Fristbeginn	fruchtloser Fristablauf	Bemerkungen	Grundeigentümer
	1647/2		5000	l1	0,2 – 0,6	BF		I	Bebauungsfrist abgelaufen – einheben der Investitionsabgabe mit RK REV 5.0	Weyer Andreas
	38/10		205	WA	0,2 – 0,4	BF		I	Bebauungsfrist abgelaufen – einheben der Investitionsabgabe mit RK REV 5.0	Fenz Manuela
	38/11, 38/14, 38/18, 38/4		2923	WA	0,2 – 0,4	BF		I	Bebauungsfrist abgelaufen – einheben der Investitionsabgabe mit RK REV 5.0	Posch Edith
	38/3		599	WA	0,2 – 0,4	BF		I	Bebauungsfrist abgelaufen – einheben der Investitionsabgabe mit RK REV 5.0	Dr. Paul Wurzer
	43/1		1051	WA	0,2 – 0,4	BF		I	Bebauungsfrist abgelaufen – einheben der Investitionsabgabe mit RK REV 5.0	Lederer Johann
	43/5, 43/6		2000	WA	0,2 – 0,4	BF		I	Bebauungsfrist abgelaufen – einheben der Investitionsabgabe mit RK REV 5.0	Lang-Macknigg Renate
	43/7		1000	WA	0,2 - 0,4	BF		I	Bebauungsfrist abgelaufen – einheben der Investitionsabgabe mit RK REV 5.0	Berghofer Karl

Nr. lt. Diff.-Plan	Gstk.-Nr.	KG	m²	Widmung	Dichte	Maßnahme	Fristbeginn	fruchtloser Fristablauf	Bemerkungen	Grundeigentümer
	860/17		1000	WA	0,2 – 0,4	BV	RK 4.08		Best. BV 4.08	Zisser Patrik

Nr. lt. Diff.-Plan	Gstk.-Nr.	KG	m²	Widmung	Dichte	Maßnahme	Fristbeginn/ Vertragsdatum	fruchtloser Fristablauf	Bemerkungen	Grundeigentümer
NEUAUSWEISUNGEN REVISION 5.0										
1	1551/1, 1551/2	64103 KG Ebersdorf	1719	DO	0,2 – 0,4	BF	RK Rev. 5.0	F	PW 5	Höfler Wolfgang und Renate 8273 Ebersdorf 273
25	20/7	64103 KG Ebersdorf	1628	WA	0,2 – 0,4	BF	RK Rev. 5.0	R	PW 29	Gerngroß Karl und Ingrid
20	1278/7		1233	WA	0,2 – 0,4	BF	RK Rev. 5.0	R	PW 32	Schmidt Manfred und Gabriele
29	1206/1		1556	WA	0,2 – 0,4	BF	RK Rev. 5.0	F	PW 16	Vogl Willibald und Maria Steinfeld 105, 8272 Sebers- dorf
8	917/7	64162 KG Nörning	1346	DO	0,2 – 0,4	BF	RK Rev. 5.0	F	PW 22	DI Gößl Michael Nörning98, 8273 Ebersdorf
7	898/4		1358	DO	0,2 – 0,4	BF	RK Rev. 5.0	F	PW 24	Gößl Karl und Berta

4.1.8 Baulandzonierung

4.1.8.1 Zielsetzung

- ➔ Festlegung des geeigneten Planungsinstruments zur Erreichung der angestrebten Siedlungsstruktur.
- ➔ Keine Festlegung von Bebauungsplänen in überwiegend bebauten Baulandbereichen sowie für kleinräumige Widmungsergänzungen.

4.1.8.2 Planungsinstrumentarien

Bebauungspläne

Die Erstellung von Bebauungsplänen ist grundsätzlich für größere zusammenhängende, unbebaute Gebiete mit fehlender bzw. ungeeigneter Parzellierung, Aufschließung und Gestaltungskonzept erforderlich. Weiters dient der Bebauungsplan zur Sicherstellung der Erschließung von Entwicklungsbereichen sowie der Einhaltung von Schutzabständen (Lärm).

Rechtsgültige Bebauungspläne behalten grundsätzlich ihre Gültigkeit (ausgenommen neue Dichte- bzw. Kategoriefestlegungen im Rahmen des Flächenwidmungsplanes 5.0). Sollte durch wesentlich geänderte Planungsvoraussetzungen eine Adaptierung erforderlich werden, ist eine Bebauungsplanänderung vorzunehmen.

Bebauungsplan Bestand (siehe Bebauungsplanzonierungsplan)

Bereich	Bebauungsplan	rechtskräftig seit:	Änderungserfordernis	Zonierungsplan
KG Ebersdorf	Kirchensiedlung		nein	B1-00r
KG Ebersdorf	Waldsiedlung		nein	B3.1-01r
KG Ebersdorf	VF 2		nein	B2.0-0r
KG Ebersdorf	Ebersdorfberg		nein	B4.0-0r

Bereich ohne Festlegungen

Für alle anderen im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baugebiete ist ein Bebauungsplan nicht erforderlich. Es handelt sich dabei um überwiegend bzw. zur Gänze bebaute Flächen, die Gestaltung künftiger Objekte auf den derzeit noch unbebauten Flächen ist aus dem Bestand ableitbar. In Einzelfällen sind im Anlassfall raumplanerische Begutachtungen erforderlich.

Ebenfalls kann auf bestehende Industriebebauungen nur im Einzelfall eingegangen werden. Hier ist eine dem Gebietscharakter entsprechende Bebauung im Bauverfahren durch die Baubehörde sicherzustellen.

Bebauungsplanzonierungsplan (siehe Planbeilagen)

4.2 Festlegungen und Widmungsänderungen nach Bereichen

Eine Darstellung der inhaltlichen Änderungen des derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplanes zum FWP 5.0 wird als Differenzplan im Anhang beigelegt.

Widmungsänderungen, welche sich auf Katasteranpassungen beziehen, oder sehr kleine Bereiche betreffen, werden nicht gesondert angeführt.

Umwidmungen, die sich auf Dichteanpassungen, Kategorieänderungen entsprechend der tatsächlichen Nutzung, Entfall von Aufschließungserfordernissen und Anpassungen an das Stmk. ROG 2010 usw. beziehen, werden ebenfalls nicht aufgelistet. Solche Änderungen sind der Gegenüberstellung im Differenzplan zu entnehmen.

Für festgelegte Sanierungsgebiete gelten die im § 4.1.3 angeführten Maßnahmen zur Mängelbeseitigung.

5 § 5 – Nutzungsbeschränkungen

Folgende Flächen mit Nutzungsbeschränkungen werden im Flächenwidmungsplan festgelegt:

Gemäß dem Regionalen Entwicklungsprogramm für die Oststeiermark und dem Entwicklungsprogramm für den Umgang mit wasserbedingten Naturgefahren und Lawinen gelten als Grünzonen Uferstreifen an allen natürlich fließenden Gewässern von mind. 10,0 m, gemessen ab der Böschungsoberkante, die vor künftiger Bebauung und von Sondernutzungen im Freiland freizuhalten sind. Als Ausnahmen sind Baulückenschließungen geringen Ausmaßes zulässig, wobei jedoch gewässerökologische und schutzwasserbauartige Interessen zu berücksichtigen sind.

Zur Verringerung jeglicher Hochwassersituation sowie zur Sicherstellung des Wasserhaushaltes ist es laut Planungsvorgaben des Amtes der Stmk. Landesregierung, Abt. 14, erforderlich, dass möglichst viel unbelastetes Meteorwasser an Ort und Stelle zurückgehalten und zur Versickerung gebracht wird und nur bei Überlastung von diesbezüglichen Anlagen Oberflächenwässer den Vorflutern zugeleitet werden.

Schutzzonen entlang von Hochspannungsfreileitungen laut Bekanntgabe des zuständigen EVU sind einzuhalten.

Entsprechend der Vorgaben der Abt. 16 sind entlang von Landesstraßen 10 bzw. 15 m von Bebauung freizuhalten.

Entwässerungsanlagen der Landesstraßen dürfen nicht für die Oberflächenentwässerung anderer Flächen in Anspruch genommen werden.

➡ Wald

Die Waldflächen sind im Entwicklungsplan aus der Plangrundlage (Orthofoto) ersichtlich. Die flächenmäßig exakte Abgrenzung nach der Katasternutzung ist dem Flächenwidmungsplan zu entnehmen.

➡ Öffentliche Gewässer

An öffentlichen Gewässern wurden die mit den GIS-Daten übermittelten, im Entwicklungsplan inkl. Namen und Gewässernummern ersichtlich gemacht.

➡ Hochwasserüberflutungsgebiete

➤ Da im gesamten Gemeindegebiet zahlreiche Überflutungsgebiete bestehen und diese im Entwicklungsplan ersichtlich gemacht wurden, wird hier auf eine Aufzählung verzichtet.

➡ Meliorationsflächen ME – Flächen auf denen Drainagierungen bestehen die im Zuge etwaiger Bauverfahren nicht beschädigt werden dürfen.

➡ Die Funktionsfähigkeit der Restanlagen ist jedenfalls sicherzustellen, bzw. ist für neu als Bauland genutzte Flächen eine funktionsfähige Oberflächenentwässerung sicherzustellen.

➡ Hangrutschgefährdete Flächen ER

➡ Bodenfundstätten/ Denkmalgeschützte Objekte

➤ siehe Plan

➡ Hochspannungsleitungen

➤ Hochspannungsfreileitung 110 kV der STEWEAG, 380 kV-Leitung, 20 kV-Leitung

➡ Durch das Gemeindegebiet verläuft folgende Landesstraße:

➤ L412: Diese gilt gemäß dem RMP Oststeiermark als eine Landesstraße der Kategorie C2.

Festlegungen

Bei jeglichen Bauvorhaben in ersichtlich gemachten Schutzzonen und überörtlichen Vorrangflächen sowie in Gefährdungsbereichen gem. provisorischer Gefahrenzonenabgrenzung und rechtsgültiger Gefahrenzonenplänen sind generell Stellungnahmen und Bewilligungen der jeweils zuständigen Dienststellen und Körperschaften einzuholen.

Bei jeglichen Bauvorhaben im Bereich bzw. Nahebereich von ersichtlich gemachten rutschgefährdeten Zonen sind baugeologische Gutachten vorzulegen, deren Auflagen und Vorgaben einzuhalten sind.

Als Bodenfundstätten und Bodendenkmale ersichtlich gemachte Flächen sind von Bebauung freizuhalten, und alle Bodenveränderungen sind nur im unbedingt notwendigen Ausmaß und unter vorheriger Einschaltung des Bundesdenkmalamts oder einer archäologischen Fachstelle (z.B. Landesmuseum) vorzunehmen werden. Für die Bodendenkmale soll eine dauerhafte Erhaltung gesichert werden.

Bei Baulandausweisungen im Nahbereich von Waldflächen sind die Abstände künftiger Objekte zum Wald hin im Rahmen von bau- und/oder gewerberechtlichen Bewilligungsverfahren mit der Forstbehörde abzustimmen.

Waldränder und Uferbereiche sind generell von jeder Bebauung freizuhalten (Waldränder: Windwurfgürtel 10 m, Uferbereiche: mind. 10 m ab Böschungsoberkante entlang der Gewässer.

6 § 6 – Ersichtlichmachungen

6.1 Ersichtlichmachungen gemäß § 26 Abs. 7 STROG 2010 idgF

Überörtliche Einrichtungen und Festlegungen	Quelle
Landesstraßen samt Schutzzonen und 45 dB Nachtlinie	DKM, Lärmberechnung CADNA-A
Hochspannungsfreileitungen samt Schutzzonen	GIS Steiermark
ökologische Vorrangflächen	DKM, GIS Steiermark
archäologische Bodenfundstätten	DKM, GIS Steiermark
denkmalgeschützte Objekte	DKM, GIS Steiermark
Brunnenschutzgebiete	DKM, GIS Steiermark
Meliorationsgebiete	DKM, GIS Steiermark

Überörtliche Einrichtungen und Festlegungen	Quelle
erdrutschgefährdete Gebiete	DKM, GIS Steiermark
Öffentliche Gewässer (Übersichtsblatt im Anhang) samt ersichtlich gemachten Überflutungsbereichen (HW)	DKM, GIS Steiermark
HW-Anschlaglinien	GIS Steiermark
schützenswerte Biotope	DKM, GIS Steiermark
Waldflächen	DKM, GIS Steiermark

6.2 Ersichtlichmachung öffentlicher und kultureller Einrichtungen und örtlicher Gegebenheiten

örtliche Einrichtungen und Festlegungen	Quelle
Gemeindeamt	Gemeinde
Volksschule	Gemeinde
Kirche und Friedhof	Gemeinde, Pfarre
Kindergärten	Gemeinde
Sportanlagen	Gemeinde
Abfallsammelzentrum und Bauhof	Gemeinde
Rüsthaus der Freiwilligen Feuerwehr	Gemeinde
Betreutes Wohnen/ Tageszentrum	Gemeinde
Löschwasserentnahmestellen	Gemeinde
öff. Verkehrsmittel	Gemeinde

6.3 Ersichtlichmachungen gemäß § 27 STROG 2010 idgF

Für Tierhaltende Betriebe wurde die Geruchszone mittels GRAL Berechnung ermittelt und diese in den Plänen dargestellt.

7 § 7 – Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan 5.0 der Gemeinde Ebersdorf tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachung über die Genehmigung des Flächenwidmungsplanes durch die Landesregierung folgenden Tag in Kraft.

Mit Inkrafttreten des Flächenwidmungsplans 5.0 tritt der bisher rechtsgültige Flächenwidmungsplan der Gemeinde Ebersdorf außer Kraft.

Gemeinde Ebersdorf, am 21.05.2026

Für den Gemeinderat:



Der Planverfasser



Der Bürgermeister

ERLÄUTERUNG

1 Planungsgrundlagen

1.1 Gesetzliche Grundlagen

- Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 in der derzeit geltenden Fassung (LGBl. Nr. 20/2026).
- Planzeichenverordnung 2016 idgF. (LGBl. Nr. 80/2016)
- Bebauungsdichteverordnung 1993 in der derzeit geltenden Fassung (LGBl. Nr. 51/2023).
- Landesentwicklungsprogramm (LGBl. Nr. 37/2012)
- REPRO Oststeiermark (LGBl. 86/2016)
- Entwicklungsprogramm für den Umgang mit wasserbedingten Naturgefahren und Lawinen Programm zur hochwassersicheren Entwicklung von Siedlungsräumen (LGBl. Nr. 56/2024)

1.2 Überörtliche Raumplanung, Bestandsaufnahme

Die Gemeinde Ebersdorf liegt im oststeirischen Hügelland, südlich der Bezirkshauptstadt Hartberg, dem regionalen Zentrum der Region. Die nächstgelegenen Nahversorgungszentren und somit Teilregionale Zentren sind Kaindorf und Bad Waltersdorf.

Die Gemeinde gliedert sich in drei Ortsteile bzw. Katastralgemeinden: Ebersdorf, Wagenbach und Nörning. Ebersdorf befindet sich auf 315 m Seehöhe und ist landschaftlich im Besonderen durch vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Talböden und Hangrücken geprägt. Wiesen, Obstbauflächen, Ackerbauflächen sowie Wälder prägen den Landschaftsraum. Der Talboden der Pöllauer-Saifen bildet dabei nicht nur das Zentrum der landwirtschaftlich genutzten Flächen, sondern beinhaltet auch den Hauptsiedlungsbereich der Gemeinde sowie Flächen für Industrie und Gewerbe.

Die Gemeinde verfolgt nach wie vor das Ziel sich als Wohn- und Betriebsstandort weiter zu etablieren, dementsprechend ist die Gemeinde bestrebt ausreichend Siedlungs- und Betriebsflächen zur Verfügung zu stellen, um eine dynamische Bevölkerungsentwicklung weiterzuführen. Die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre weist eine positive Entwicklung auf.

Zentrale Zielsetzung der Gemeinde in siedlungspolitischer Hinsicht ist die Bereitstellung von Bauland der Kategorie Wohnen Allgemein oder Dorfgebiet in jeder KG. Dementsprechend wurden in allen drei Bereichen, Ebersdorf, Wagenbach und Nörning, jeweils entwickelbare Siedlungsbereiche für Wohnen festgelegt.

Durch die günstige Lage nahe der Südautobahn A2 (Autobahnauffahrt Sebersdorf) haben sich im Gemeindegebiet bereits mehrere Gewerbebetriebe etabliert. Durch die Bereitstellung von Erweiterungsflächen im Anschluss an bestehendes Industriegebiet sollen deren Standorte gesichert werden und weitere Flächen für ortsansässige Betriebe geschaffen werden.

Das Gemeindegebiet von Ebersdorf umfasst eine Fläche von 17,19 km² und laut dem Bevölkerungsregister mit Stand 01.01.2025 eine Einwohnerzahl von 1304.

Im Regionalplan sind folgende Teilräume in der Gemeinde Ebersdorf festgelegt: außeralpines Hügelland, Ackerbau geprägte Talböden und Becken und außer-alpine Wälder und Auwälder. Weiters wurden landwirtschaftliche Vorrangzonen ausgewiesen.

Das Ziel der Bewahrung eines funktionsfähigen Naturhaushaltes und Rücksichtnahme bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen bleibt weiterhin aufrecht.

Die Gemeinde Ebersdorf verfügt über ein reichhaltiges Natur-, Kultur- und Freizeitangebot. Beispielhaft zu erwähnen sind das Gemeindezentrum (Lesungen, Vorträge, Konzerte, Theater,), Rad- und Wanderwege sowie Sporteinrichtungen.

Die Gemeinde ist im Besonderen durch eine hügelige Landschaft mit Wiesen, Obstbauflächen, Weingärten, Streuobstwiesen, Ackerbauflächen und Wäldern geprägt.

Durch die topographische Lage im oststeirischen Riedelland und den vorherrschenden Bodentyp des lehmig-sandigen Pseudogleys, setzt sich die landschaftsprägende Vegetation vor allem aus Mischwäldern und Ackerbauflächen im Tal zusammen.

Die Vielfalt dieser Kulturlandschaft und die Oberflächenmorphologie bieten besonders reizvolle Panoramablicke in das nördlich liegende Joglland- und Wechselgebiet. Weiters tragen Bachläufe mit Uferbegleitvegetation, Rainbepflanzung und größere und kleinere Waldbestände, die jedoch eine bedeutende flächenmäßige Rolle spielen, zur Besonderheit dieser Kulturlandschaft bei.

Etwas östlich des Gemeindegebietes befindet sich die A2 Südautobahn. Die nächsten Anbindungspunkte dieses national und international wichtigen Verkehrsträgers befinden sich am Rande der Bezirkshauptstadt Hartberg und in der Nachbargemeinde Bad Waltersdorf.

Weiters befindet sich in Bad Waltersdorf eine Haltestelle der ÖBB-Aspangbahn, diese ist vor allem in der Thermenregion von lokaler Bedeutung. Eine weitere übergeordnete Verkehrsstrecke stellt die Landesstraßen L 412 dar. Ansonsten ist das Gemeindegebiet durch Gemeindestraßen und –wege erschlossen.

Das gesamte Gemeindegebiet ist abfalltechnisch entsorgt, auch sind die Kanalisation und die Abwasserentsorgung zu 100 % fertig gestellt. Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeindeleitung bzw. über Hausbrunnen und örtlich gebundene Wassergenossenschaften.

Das durch die spezifische Landschaft des außeralpinen Hügellandes geprägte Gemeindebild soll durch sachgemäße Ausweisung für die Land- und Forstwirtschaft geeigneter Flächen aufrechterhalten bleiben und genügend Erweiterungs- und Entwicklungsgebiete zur Verfügung haben.

Im Hinblick auf die industrielle und gewerbliche überregionale Relevanz der Gemeinde wird festgehalten, dass lt. rechtsgültigem Regionalen Entwicklungsprogramm keinerlei Standortfunktionen vorgesehen sind. Im Gemeindegebiet sind jedoch Industrie- und Gewerbegebiete ausgewiesen und eine Erweiterung wird auf Grund der gegebenen Erreichbarkeits- und Anbindungssituation an das hochrangige Verkehrsnetz auch angestrebt. Es stehen sehr gut geeignete Flächen dafür zur Verfügung.

Das funktionale Zentrum der Gemeinde ist, wie schon im Regionalen Entwicklungsprogramm als Siedlungsschwerpunkt definiert, Ebersdorf, der historisch gewachsene Kernbereich um die Kirche, in der KG Ebersdorf. Hier befinden sich neben der oben erwähnten katholischen Kirche auch Verwaltungsgebäude, Nahversorgungseinrichtungen, sowie kulturelle Bildungs- und Seelsorgeeinrichtungen, welche nachstehend angeführt sind: Die Kirche, der Friedhof, das Gemeindeamt, das Abfallwirtschaftszentrum mit integriertem Wirtschaftshof, der Kultursaal, die Volksschule mit Kinderspielplatz, die Musikschule, ein Kindergarten, eine Kinderkrippe, Tagesstätte, ein Kaufhaus, ein Café sowie die Sportanlagen der Gemeinde und eine Arztpraxis. Neben diesen kulturellen und funktionalen Einrichtungen stellt der Ortskern ebenso einen wichtigen Hauptsiedlungsraum dar, der sich in Richtung Nordosten – Ebersdorfberg weiterzieht. Ebersdorfberg stellt somit einen wichtigen Siedlungsraum des Zentrums dar. Weitere ausgeprägte Siedlungsstrukturen der Gemeinde lassen sich in den Ortsteilen wiederfinden. Allgemein sind die Siedlungsstrukturen der Ortsteile dörflich und teilweise auch noch landwirtschaftlich geprägt.

Das gesamte Gemeindegebiet ist neben den als Bauland ausgewiesenen Gebieten, ebenso durch zahlreiche Weiler, Streusiedlungen und Einzelgebäuden, welche sich im Freiland befinden, gekennzeichnet. Diese verstreuten Kleinsiedlungen sind großteils in attraktiven Lagen situiert und sind nicht nur charakteristisch für Ebersdorf, sondern prägen im Allgemeinen das Landschaftsbild ländlicher Gemeinden in der Region.

In den letzten Jahren hat die Bautätigkeit im gesamten Gemeindegebiet, vor allem im Ortsbereich Ebersdorf und Ebersdorfberg, zugenommen. Es wurden zahlreiche Neubauten, wie Einfamilienwohnhäuser und Geschosswohnbau realisiert. Auch das „Tageszentrum“ hat sich etabliert.

- ➔ In Zukunft sollen auch weitere attraktive Bauplätze für Jungfamilien und potenzielle „Häuslbauer“ im Gemeindegebiet geschaffen und gleichzeitig die Bevölkerungszahlen auf dem bisherigen Niveau gehalten werden, bzw. zunehmen.
- ➔ Die Errichtung von Geschosswohnbauten soll im funktionalen Zentrum von Ebersdorf erfolgen, um einen Ort kurzer Wege zu realisieren.

Das Kultur-, Natur- und Freizeitangebot der Gemeinde ist als reichhaltig zu charakterisieren.

Die Charakteristika der ländlich geprägten Gemeinde werden auf Grund, der im Zuge der Revision realisierten Planungsvorhaben nicht verändert.

1.3 Örtliche Raumplanung

Als örtliche Planungsgrundlagen wurden herangezogen:

- ➔ das rechtsgültige Örtlichen Entwicklungskonzept
- ➔ der Entwurf des künftigen Örtlichen Entwicklungskonzeptes 5.0 samt Entwicklungsplan
- ➔ der rechtsgültige Flächenwidmungsplan der Altgemeinde in der letztgültigen Fassung einschließlich aller zwischenzeitigen Änderungsverfahren

Ersichtlichmachungen

Die im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemachten überörtlichen und örtlichen Einrichtungen und Anlagen sind im Wortlaut angeführt.

Gewässer wurden planlich grundsätzlich an bestehenden Grundstücksgrenzen orientiert; bei manchen Gewässern gab es keine Katastergrenzen; sie wurden auf Grund des Hinweischarakters trotzdem möglichst angepasst an den tatsächlichen Verlauf im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht (Quelle: GIS Steiermark).

Nutzungsbeschränkungen

Hochwassergefährdete Flächen (HW)

Bei den Nutzungsbeschränkungen gibt es insofern Ergänzungen, als z.B. die vorliegenden HW-Untersuchungen die Überflutungsbereiche genauer abgrenzen als die bisherigen provisorisch festgelegten Gefährdungszonen und somit der Kreis der betroffenen Flächen eindeutiger bestimmt werden kann.

Dazu gehören auch Überflutungsflächen, Hangwässer und dergleichen; einen eigenen Kataster gibt es nicht.

Erdrutschgebiete (ER)

Meliorationsflächen (ME)

Für Baulandgrundstücke bzw. Grundstücke mit Meliorationen oder für Grundstücke, die an Meliorationsflächen angrenzen, ist die Funktionsfähigkeit dortiger Tiefendrainagen sicherzustellen bzw. ist für die neu als Bauland genutzten Flächen eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung sicherzustellen. Zur Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung für größere zusammenhängende Grundstücke ist eine wasserbautechnische Gesamtbetrachtung zu Grunde zu legen.

denkmalgeschützte Objekte und Bodenfundstätten, Bodendenkmale

siehe Plan

Quellschutzgebiete, Grundwasserschongebiete, Brunnenschutzgebiete, Heilquellschutzgebiete

siehe Plan

Geruchszonen

Die Emissionen aus der Nutztierhaltung beschränken sich gemäß GRAL Berechnung zum größten Teil auf Gebiete im Freiland. Es ist lediglich ein kleiner Teil des Ortsteiles Scheibelfeld und eine kleine Fläche im Zentrum von Ebersdorf von Geruchszonen betroffen.

Um die landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand zu sichern und Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft offen zu halten, sind Nutzungskonflikte hintanzuhalten. Das Heranrücken von Wohnbebauung und sonstigen unverträglichen Nutzungen ist daher zu vermeiden. Zu diesem Zweck wurden entsprechende Entwicklungsgrenzen gesetzt und die Geruchszonen der tierhaltenden Betriebe ersichtlich gemacht.

Lärmzonen

Eine weitere Beschränkung sind die errechneten Lärmbeeinträchtigungen 45 dB Nacht entlang der regionalen Verkehrsverbindungen. siehe Plan

Erschließungen

Bestehende Baulandpotenziale sind über das untergeordnete Netz zu erschließen, bzw. ist das Einvernehmen mit der BBL herzustellen, sollten neue Zufahrten notwendig sein.

1.4 Bekanntgegebene Bauvorhaben und Planungsinteressen

Die Nachbargemeinden wurden gemäß § 38,3 ROG 2010 von der Durchführung der Revision informiert. Es wurden keine Bauvorhaben und Planungsinteressen bekannt gegeben.

Die während der Kundmachungsfrist der Absichtserklärung eingebrachten privaten Baulandwünsche und öffentlichen Stellungnahmen wurden von der Gemeinde behandelt.

2 Planungsgrundsätze

2.1 Grundsätze der künftigen Siedlungsentwicklung

Im Sinne einer geordneten Siedlungsentwicklung ist es notwendig, Prioritäten hinsichtlich der künftigen Baulandausweisung sowie Gebietsfestlegung zu setzen – diese Prioritätenreihung wurde bereits im ÖEK festgelegt.

Zielvorstellung bzw. **siedlungspolitische Leitlinie** ist daher, dass das Zentrum von Ebersdorf in Funktionsteilung mit dem örtlichen Siedlungsschwerpunkt Ebersdorfberg unter Beachtung der o.a. generellen Zielsetzungen gestärkt und weiter ausgebaut werden.

Dezentrale Siedlungsgebiete außerhalb der Schwerpunktfestlegung sollen künftig noch abgerundet bzw. aufgefüllt werden.

Gemäß den Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogrammes 2016 sind Baulanderweiterungen im Landschaftsteilraum „Außeralpines Hügelland“ sowie „grünlandgeprägtem Bergland“ außerhalb von Siedlungsschwerpunkten nur eingeschränkt möglich (20% des bestehenden bebauten Baulandes oder mind. 3 ortsübliche Bauplätze).

2.2 Leitlinie der Baulandausweisung und der Gebietskategorien

Eine ausführliche Darstellung und Beschreibung der Gemeinde befindet sich im Örtlichen Entwicklungskonzept 5.0 in der so genannten Kurzfassung. Nachfolgend werden jene Punkte kurz erläutert, welche die wesentlichsten Grundlagen und Planungsvorgaben für die Erstellung des ggstl. Flächenwidmungsplans 5.0 gebildet haben.

Aus dem bisherigen Flächenwidmungsplan sind noch einige Baulandreserven vorhanden.

Ein Teil des Wohnbaubedarfs kann daher aus den bereits vorhandenen Reserven abgedeckt werden.

Im ggstl. Flächenwidmungsplan wurden Neuausweisungen generell in Entsprechung zum ÖEK samt Entwicklungsplan vorgenommen. Weiters wurden Einzelwünsche durch geringfügige Ergänzungen und zulässige Erweiterungen der vorhandenen Siedlungsgebiete vorgenommen.

Weiters wurden eine Reihe von Plankorrekturen bzw. -berichtigungen vorgenommen (so verliefen Baulandgrenzen z.T. mitten durch bestehende Wohnobjekte hindurch bzw. teilten bebaute Grundstücke in Bauland- und Freilandflächen, wobei die gewählte Abgrenzung fachlich und räumlich nicht immer nachvollziehbar war).

Es wurden weiters direkt an ausgewiesenes Bauland angrenzende Baubestände ebenfalls in das Bauland aufgenommen, insbesondere i.S. einer Gleichbehandlung vor allem dann, wenn bebaute Flächen in objektiv vergleichbarer Lage als Bauland ausgewiesen waren.

3 Fachliche Erläuterungen

3.1 Erläuterung zu den Festlegungen

3.1.1 Vollwertiges Bauland

Alle anderen Baulandflächen werden als vollwertiges Bauland im FWP ausgewiesen.

3.1.2 Aufschließungsgebiete

Die Aufhebung der Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet hat der Gemeinderat nach Erfüllung der o.a. Aufschließungserfordernisse unter Anführung der Gründe für die Aufhebung gemäß Stmk. ROG 2010 i.d.g.F. § 63 (3) mit einfacher Mehrheit zu beschließen.

Öffentliches Interesse bedeutet: - dass für die Aufschließung öffentliche Interessen, wie z. B. wirtschaftliche, siedlungspolitische, sozialpolitische Interessen im Vordergrund stehen. Persönliche Interessen spielen in diesem Fall keine Rolle.

Wenn die Vollwertigkeitserklärung eines Aufschließungsgebietes erfolgt, muss das Oberflächenentwässerungskonzept jedenfalls in Umsetzung sein, wobei die Verantwortung für die Herstellung des Aufschließungserfordernisses beim Grundeigentümer liegt. Bei Erfordernis einer Bebauungsplanung ist das Oberflächenentwässerungskonzept auf Basis einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung rechtzeitig vor der Erstellung des Bebauungsplanes zu erstellen.

3.1.3 Sanierungsgebiete

Lärmsanierungsgebiete

Die bereits bebauten Gebiete innerhalb dieser Linien gelten als Sanierungsgebiet Lärm mit dem Ziel der Lärmfreistellung. Für die Sanierung des Mangels werden 15 Jahre ab Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes 5.0 angegeben. Es handelt sich um Landesstraßen, die Zuständigkeit der Lärmsanierung liegt somit im Bereich der Landesstraßenverwaltung. Vor Sanierung dieses Mangels sind daher entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Bei lärmbelasteten zentralen Bereichen ist ein passiver Lärmschutz umzusetzen. Das bedeutet, dass z.B. bei der Bauführung Wohn- und Schlafräume vorzugsweise auf der dem Lärm abgewandten Seite zu positionieren sind. Der Nutzung entsprechend sind bei der Objektplanung weitere Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster, etc.) vorzusehen. Außerhalb der zentralen Bereiche ist aktiver Lärmschutz umzusetzen.

Im Flächenwidmungsplan wurden die 45 dB Nacht-Linien ersichtlich gemacht.

Sanierungsgebiet „Geruch“

Als Sanierungsgebiet „Geruchsbelästigung“ werden alle bebauten Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet, festgelegt, die innerhalb der Geruchszone eines Tierhaltungsbetriebes liegen.

3.1.4 Sondernutzungen im Freiland

Die Aufzählung der Sondernutzungen im Freiland ist ja bereits im Örtlichen Entwicklungskonzept erfolgt. Im Grunde werden alle bestehenden Sportplätze, Sportanlagen allgemein, Freizeiteinrichtungen und sonstige öffentliche Einrichtungen (wie Altstoffsammelzentrum, Friedhof, PV-Anlagen, etc.) als Sondernutzung festgelegt.

Neu als Sondernutzung ausgewiesen wird – sh. Pkt. 4.1.4 des Wortlautes

Freilandnutzungen

Bei der Differenzierung und Festlegung der Freilandflächen wurde unter Beachtung auf die Raumordnungsgrundsätze § 3 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 idgF. von nachstehenden Zielsetzungen ausgegangen:

Wald

Die Zweckbestimmung der Waldflächen als Freiland entspricht den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes bezüglich der Erhaltung der Ressource Landschaft bzw. des Landschaftsbildes.

Gewässer

Die in der zeichnerischen Darstellung ersichtlich gemachten öffentlichen und privaten Gewässer werden der Nutzungsart Freiland zugewiesen. Diese Zuordnung leitet sich aus den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde, insbesondere in Bezug auf die Erhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer sowie deren Uferbereiche, ab.

3.1.5 Auffüllungsgebiete

Beide Auffüllungsgebiete wurden bereits im Zuge der vorhergehenden Revision bzw. eines Änderungsverfahrens gemäß des ROG 2010 ausgewiesen und werden in unveränderter Form im neuen Flächenwidmungsplan 5.0 ersichtlich gemacht.

Folgende bereits bestehende Auffüllungsgebiete mit der Rechtslage Stmk. ROG 2010 wurden übernommen:

- **AF Jakum, KG Ebersdorf:** ÄVF 4.02, Gesetzeslage 2010 wurde übernommen
- **AF Wagenbach Dorf KG Wagenbach:** REV 4.0, Gesetzeslage 2010 wurde übernommen

3.1.5.1 Auffüllungsgebiet „Jakum“, KG Ebersdorf – alt

Das AF Gebiet „Jakum“ besteht seit der FWP-Änderung 4.02 der Gemeinde. Die Erläuterung der FWP-Änderung 4.02 wurde übernommen.

Fachlich ist festzuhalten, dass die im zitierten Paragraphen festgelegten Kriterien für die Ausweisung eines Auffüllungsgebietes erfüllt werden:

Die Grundstücke Nr. 1380/2(TF), 1381(TF), 1366/3 (TF), 1366/4 (TF), 1366/2, 1382/2 und .82, alle KG Ebersdorf, sind im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 4.0 als Freiland ausgewiesen und liegen außerhalb der im rechtskräftigen ÖEK 4.0 definierten Siedlungsgebiete. Da die Voraussetzungen für die Neuausweisung von Bauland nicht erfüllt werden können, wurde der ggstl. Bereich hinsichtlich einer Ausweisung als Auffüllungsgebiet, gem. den Kriterien des Stmk. ROG 2010 idgF, geprüft.

Entlang der Hochstraße (Gemeindestraße, Gstk. Nr. 1580/1) westlich des Siedlungsgebietes "Ebersdorf-Berg" befinden sich in einem unmittelbaren Nahbereich drei vor dem 1. Juli 2010 rechtmäßig errichtete Wohnhäuser (zwei nördlich und eines südlich der Straße, jeweils mit zugehörigen Nebenobjekten wie Garage und sonstige von untergeordneter Bedeutung), welche weilerartig in einer Höhenlage gelegen einen etwa bauplatzgroßen Freibereich umschließen.

Dieser Freibereich ist ein Teil der Parzelle Nr. 1381, und zwar jener, der zwischen den beiden Wohnhäusern auf den Parzellen 1380/2 und 1382/2 in der Natur eine Baulücke darstellt.

Zum Kriterium "Kleinräumiges, bebautes Gebiet" (gem. Stmk ROG 2010) kann festgehalten werden, dass die Entfernung zwischen diesen beiden rechtmäßig bestehenden Gebäuden etwas 50 m beträgt; die nach den Kriterien des Auffüllungsgebietes ermittelte bebaubare Auffüllungsfläche beträgt etwa 900 m² und stellt in dieser Form eine durchaus ortsübliche Bauplatzgröße dar.

Die geforderte Kleinräumigkeit somit eindeutig gegeben.

Ausschließungsgründe gem. § 28 Abs. 2 (wie z.B. natürliche Gegebenheiten, Lärm, etc.) liegen nicht vor, die Voraussetzungen gem. § 29 Abs. 2 Z 1 bis 3 (wie Erschließung, Infrastruktur) sind erfüllt, eine Erweiterung nach außen erfolgt ebenfalls nicht.

Im Bereich der Grundstücke 1366/4, 1366/3 und 1366/1 bestehen Unterstände und Weiden für 3 Pferde. Von einer Belästigung aus der Tierhaltung kann aufgrund der Geringfügigkeit des Tierbestandes von 3 Pferden nicht ausgegangen werden.

Aus fachlicher Sicht werden somit die Kriterien zur Ausweisung eines Auffüllungsgebietes vollinhaltlich erfüllt, sodass kein Einwand gegen die Ausweisung dieser Sondernutzung im Freiland besteht.

Die künftige Bebauung dieser einzigen Auffüllungsfläche hat sich am Bestand zu orientieren, um den Charakter dieses Siedlungsbereiches beizubehalten sowie die visuelle Einheit zu erhalten (siehe dazu die Bebauungsgrundlagen, die im Wortlaut eindeutig festgelegt sind).

3.1.5.2 Auffüllungsgebiet „Wagenbach Dorf“, KG Wagenbach – alt

Gem. § 33 (3), Ziff 2, Stmk. ROG 2010, idgF LGBl. Nr. 44/2012 wurde folgendes Auffüllungsgebiet im Flächenwidmungsplan 4.0 festgelegt: Gemeinde Ebersdorf, KG Wagenbach, Ortsteil Wagenbach Dorf, Gstk.-Nr. 120/4, 120/5, 120/6, 120/2 (TF), 160 (TF), 352/2, 161/2; Auffüllungsflächen im Bereich der Grundstücke: 120/6, 120/2 und 161/2 (TF) (siehe auch Bebauungsgrundlagenplan im Anhang);

Bestandsanalyse:

Anlass für die vorliegenden Erhebungen ist ein privates Ansuchen der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 120/6, KG Wagenbach, auf dem genannten Grundstück ein Wohnhaus zu errichten. Laut derzeit rechtskräftigem Flächenwidmungsplan liegt der gesamte Bereich Wagenbach im Freiland, war jedoch im ersten Flächenwidmungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen. Für eine Neuausweisung als Bauland (Siedlungsschwerpunkt) fehlen die gesetzlichen Voraussetzungen.

Gemäß § 33 (3), ROG 2010 Freilandbestimmungen besteht nun die Möglichkeit im Anlassfall unter gewissen Voraussetzungen ein Auffüllungsgebiet als Sondernutzung im Freiland festzulegen.

Der Siedlungsbereich Wagenbach Dorf befindet sich im nordwestlichen Teil der KG Wagenbach, südlich entlang der sogenannten Hochstraße im Bereich einer weitläufigen Hochebene oberhalb von Ebersdorf. Annähernd straßenparallel zieht sich dieser weilerartige Siedlungsbereich, einen leichten Doppelbogen beschreibend, einseitig entlang der Gemeindestraße.

Die Bebauung von Wagenbach Dorf, wie wir es auf Grund seiner ehemaligen Ausweisung im ersten Flächenwidmungsplan bezeichnen, besteht in seiner Gesamtheit aus ehemaligen und noch bewirtschafteten landwirtschaftlichen Hofstellen samt Nebengebäuden sowie mehreren dazwischen liegenden Wohnhäusern. Insgesamt bestehen im Siedlungsbereich einige Wohnhäuser (siehe Markierungen 2 bis 7 der Bebauungsgrundlagen).

Der von Südost nach Nordwest verlaufende Siedlungsbereich ist zu gliedern in eine südlich, deutlich durch Landschaftselemente, abgesetzte Hoflage (1), einen von einer Lücke unterbrochenen zentralen Bereich mit ehemaligen Hofstellen und Wohnhäusern, die ausschließlich der Wohnnutzung dienen (2 bis 5), die durch einen Weg etwas abgesetzten Häuser 6 und 7 mit zugehöriger Landwirtschaft sowie eine nördlich wieder durch eine Ackerfläche getrennte Hofstelle(8).

In ihrer Höhenlage befinden sich die Wohnhäuser 6 und die Hofstelle 8 etwas tiefer als der zentrale Siedlungszug 2 bis 5 samt Hoflage 7. Die Hofstelle Nr. 1 liegt hingegen etwas erhöht. Der Siedlungsbereich ist südwestlich von einem Band aus Ackerflächen und einem daran anschließenden Waldbereich umgeben. Nordöstlich des Gemeindeweges bestehen ebenfalls ausgedehnte Ackerflächen, gegliedert durch wenige von Anwüchsen begleitete landwirtschaftliche Zufahrten. Landschaftsprägend sind zwei beiderseits der Hochstraße, in Bereich der Hofstelle 7 stehende alte, beachtlich große Apfelbäume.

Die bestehenden Hofstellen sind nur noch zum Teil landwirtschaftlich aktiv, Nutztierhaltung ist im Bereich der Hofstellen 1 und 7 zu berücksichtigen. Die landwirtschaftliche Hofstelle 1 befindet sich in rund 100 m Entfernung. Die Stallungen der Hofstelle 7 wurden im Bebauungsgrundlagenplan samt Nutztierhaltungskreisen markiert.

Die Wohnbauten des Siedlungsbereiches bestehen überwiegend aus einem Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss und nur beim betriebszugehörigen Wohnhaus bei Hofstelle 7 aus Erdgeschoss und erstem Obergeschoss.

Die Dächer sind als Satteldach ausgebildet und weisen eine Neigung von mindestens 30° auf, auch Nebengebäude verfügen meist über Satteldächer.

Der gesamte Bereich ist infrastrukturell voll aufgeschlossen (Kanal, Wasser, Strom). Die Zufahrt ist über den Gemeindeweg (Hochstraße) unmittelbar gegeben.

3.1.6 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik

Die Baulandmobilisierungsmaßnahmen erfolgen grundsätzlich in der Form, dass i.S. des § 36 st. ROG 2010 LGBI. Nr. 49/2010 idF LGBI. Nr. 20/2026 alle unbebauten Grundstücke über 1.000 m² mit einer Bebauungsfrist versehen werden.

Bei fruchtlosem Fristablauf wird überbiegend die Leistung einer Raumordnungsabgabe festgelegt, weil es im öffentlichen Interesse der Gemeinde i.S. der Festlegungen des Entwicklungsplans liegt, dass diese Grundstücke auch bebaut werden.

Die von den Baulandmobilisierungsmaßnahmen betroffenen Grundstücke sind im Wortlaut aufgelistet.

3.1.7 Baulandzonierung

Es gibt für eine Reihe von Siedlungsgebieten bzw. Teilbereichen bereits rechtskräftige Bebauungspläne. Diese werden anlässlich der Revision 5.0 nicht verändert.

Bei überwiegend bebauten Siedlungsgebieten sind keine derartigen Bebauungskonzepte erforderlich; künftige Bauten in kleinen Erweiterungsflächen sollten sich hinsichtlich ihrer Gestaltung an den bestehenden Bauten orientieren, wobei diesbezügliche Regelungen im Zuge künftiger Bauverfahren i.S. des Stmk. Baugesetzes 1995, § 43, Abs. 2., Z. 7 von der Baubehörde getroffen werden sollten.

Bereich ohne Festlegungen

Für alle anderen im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baugebiete ist ein Bebauungsplan nicht erforderlich. Es handelt sich dabei um überwiegend bzw. zur Gänze bebaute Flächen, die Gestaltung künftiger Objekte auf den derzeit noch unbebauten Flächen ist aus dem Bestand ableitbar.

3.2 Erläuterung der Widmungsänderungen nach Bereichen

Die nachfolgend angeführten Siedlungsgebiete entsprechen der im ÖEK 5.0 vorgenommen Gebietsaufteilung und -bezeichnung. Es werden hier nach einer kurzen Bestandsschilderung die Änderungen gegenüber den bisherigen Festlegungen im Flächenwidmungsplan 5.0 näher erläutert; eine genaue Beschreibung dieser Siedlungsgebiete einschließlich einer Nachführung der Bestandsaufnahme ist dem ÖEK 5.0 zu entnehmen.

3.2.1 KG Ebersdorf

Kurzbeschreibung / Zielsetzungen

Festlegung des Zentrums von **Ebersdorf** als Siedlungsschwerpunkt (im Sinne des REPRO) und örtlichem Siedlungsschwerpunkt in Funktionsteilung mit Ebersdorfberg;

Verdichtung im Anschluss an bestehendes Bauland im Ortskern wird weiter angestrebt, Erweiterungen in Richtung Norden und Osten. Abrundungen im Bereich des Zentrums. Die Dorfgebietsausweisung bleibt im Flächenwidmungsplan 5.0 aufrecht. Absolute Siedlungsgrenze Richtung Nordwesten zur Erwerbsgärtnerei. Richtung Norden naturräumliche Siedlungsgrenze bzw. Erweiterung der relativen Siedlungsgrenzen in Abstimmung mit dem zu erwartenden Bedarf der nächsten Jahre in Richtung Nordosten. Abgrenzung des Siedlungsraumes Richtung Osten wie bisher.

Ebersdorfberg - Die vorhandenen absoluten und relativen Grenzen entlang der Hochstraße bleiben aufrecht, Auffüllung erfolgt wie bisher innerhalb dieser Grenzen im Anschluss an den Bestand. Erweiterungspotential im südlichen Teil Richtung Nordwesten, im Anschluss an bestehende Siedlung; Ebenfalls bleibt eine einzeilige Erweiterung östlich entlang dem Ebersdorfbergweg aufrecht. Die Bedarfsgrenze wurde nunmehr teilweise beidseitig der Hochstraße als relative Grenze gekennzeichnet. Südliche absolute Abgrenzung wie bisher; Räumlicher Zusammenhang mit Industriegebiet über Zweitwohnsitzgebiet bzw. Freibadbereich.

Steinfeld - Absolute Eingrenzung bleibt aufrecht, geringfügige Erweiterung. Kein örtlicher Siedlungsschwerpunkt.

Änderungen Bauland in Freiland und Freiland in Bauland

Gstk.-Nr.	von rechtskräftigem FWP	in Widmung (5.0)	Anmerkungen – Planungswunsch – Nummer der Neuausweisung – Größe
1551/2, 1551/2	LF	DO (0,2 – 0,5)	– 5 – 1 – 1710m ²
35, 41/2	LF	DO (0,2 – 0,5)	– – 3 – 1296m ²
1526	LF	DO (0,2 – 0,5)	– 28 – 4

Gstk.-Nr.	von rechtskräftigem FWP	in Widmung (5.0)	Anmerkungen
			– Planungswunsch – Nummer der Neuausweisung – Größe
			– 520m ²
1347/1, 1347/2, 1340/3, 1340/4	LF	WA (0,2 – 0,4)	– 7 – 18, 19 – 3203m ²
1278/7	LF	WA (0,2 – 0,4)	– 32 – 20 – 1233m ²
1259/3	LF	WA (0,2 – 0,4)	– 6 – 21 – 959m ²
1267/3, 1266/3	LF	WA (0,2 – 0,4)	– 27 – 22, 28 – 297m ² + 479m ²
1595/2	LF	WA (0,2 – 0,4)	– 8 – 23 – 425m ²
20/7	LF	WA (0,2 – 0,4)	– 29 – 25 – 1628m ²
26/4	LF	WA (0,2 – 0,4)	– 4 – 26 – 327m ⁴
1206/1	LF	WA (0,2 – 0,4)	– 16, 25 – 29 – 1556m ⁴
1589/1	WA (0,2 – 0,4)	LF	– 12 – 36 – 3155m ²
1399/4, 1399/1, 1399/5	WA (0,2 – 0,4)	LF	– 1 – 38 – 3824m ²

Veränderungen im Vergleich

Bei der **Änderung (1)** handelt es sich um eine Abrundung eines Baugebietes für die Errichtung einer landwirtschaftlichen Lagerhalle für den bestehenden Betrieb.

Bei den **Änderungen (4, 22, 28 und 21)** handelt es sich jeweils um geringfügige Erweiterung von 10m bzw. 20m für geplante Zubauten.

Bei der **Änderung (3, 18, 19)** handelt es sich um eine Bestandsaufnahme.

Bei den **Änderungen (20, 25)** handelt es sich um eine Baulandaufnahme und zugleich einer Lückenfüllung.

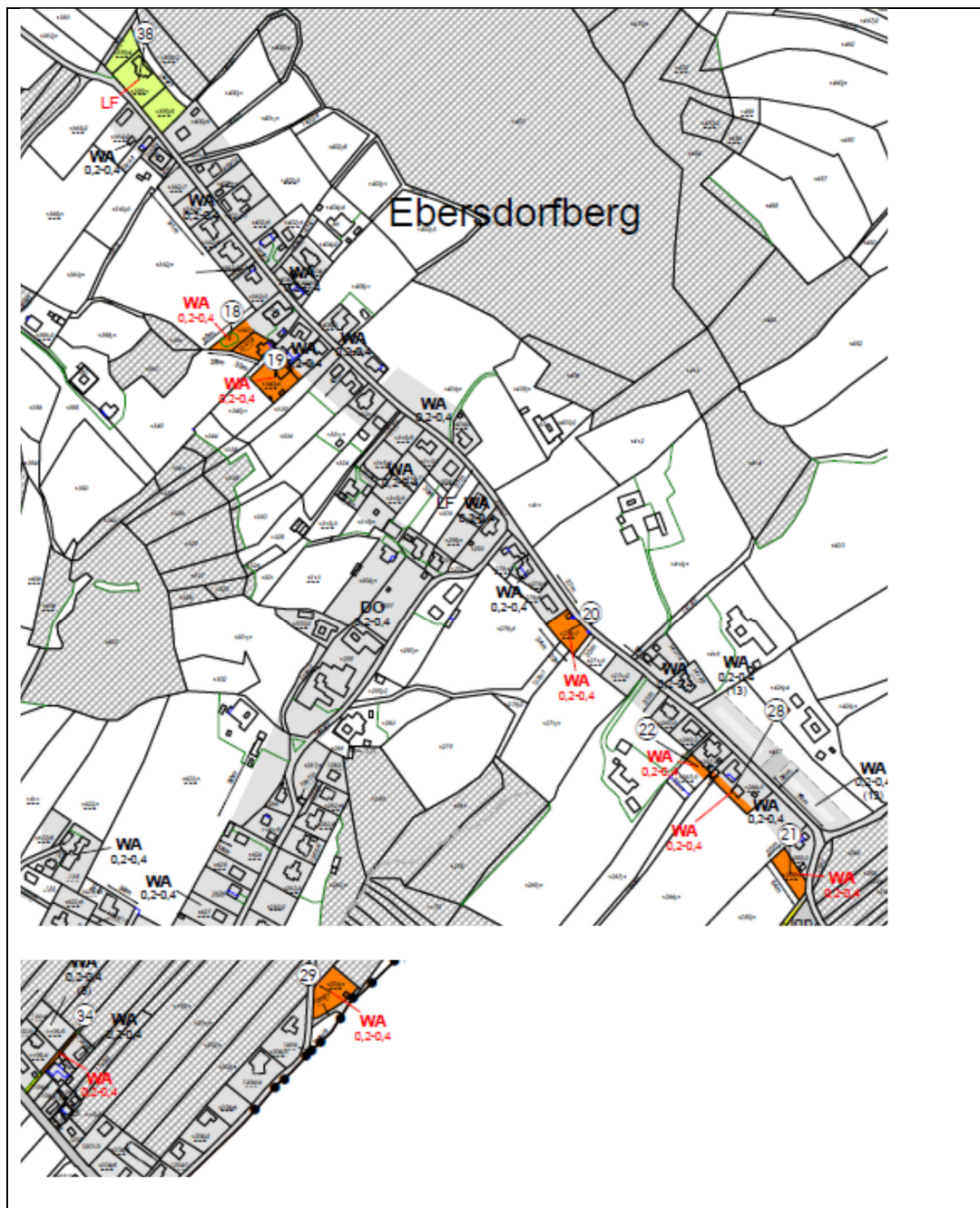
Bei den **Änderungen (23, 26)** handelt es sich um kleine Abrundungen für zubauten beim Bestand.

Bei der **Änderung (29)** handelt es sich um die Abrundung des Bereiches Steinfeld.

Bei der **Änderung (36, 38)** handelt es sich um eine Rücknahme von Bauland.

Ausschnitt aus dem Differenzplan (nicht maßstäblich)





3.2.2 KG Nörning

Kurzbeschreibung / Zielsetzungen

Nörning - Dorfgebiet bleibt grundsätzlich mit überwiegend absoluter Eingrenzung bestehen, Bauplätze können konsumiert werden. Keine großräumige Weiterentwicklung. Geringfügige Abrundungen nur Richtung Norden teilweise zulässig (relative Grenze). Kein örtlicher Siedlungsschwerpunkt.

Ebersdorfhöhe - Bereits im Zuge der Revision 3.0 und 4.0 wurde dieses Wohnentwicklungsgebiet der KG Nörning entlang der Katastralgemeiendegrenze zur KG Ebersdorf, insbesondere für Bauformen der moderneren Art

festgelegt (z. B. Flachdach- bzw. Pultdachobjekte); damals erfolgte eine Neu-
festlegung der Grenzen; Nordosten absolute Grenze bzw. naturräumliche
Grenze durch Wald; südwestlich absolute Abgrenzung unter Einfassung der
Bestände und weiter südlich relative Abgrenzung wegen Gunstlage – diese
Grenze wurde nun teilweise konkretisiert und als absolute festgelegt; kein
örtlicher Siedlungsschwerpunkt.

Auffenberg - Die Abgrenzung bleibt erhalten - keine großräumige Weiterent-
wicklung, geringfügige Abrundung zulässig. Kein örtlicher Siedlungsschwer-
punkt.

Scheibelfeld - Absolute und teilweise relative Einfassung des bestehenden
Baugebietes in An-lehnung an Entwicklungsplan 4.0, keine weitere Entwick-
lung nach Außen, Auffül-lungen im Innenbereich zu forcieren. Kein örtlicher
Siedlungsschwerpunkt.

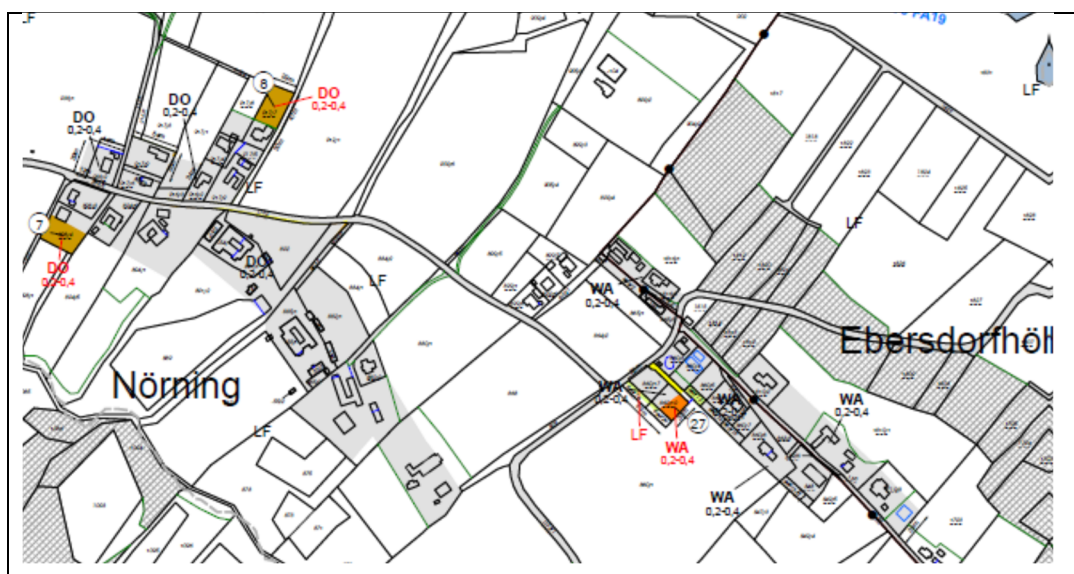
Änderungen Bauland in Freiland und Freiland in Bauland

Gstk.-Nr.	von rechtskräf- tigem FWP	in Widmung (1.0)	Anmerkungen
			– Planungswunsch – Nummer der Neuausweisung – Größe
898/4	LF	DO (0,2 – 0,4)	– 24 – 7 – 1358 m ²
917/7	LF	DO (0,2 – 0,4)	– 22 – 8 – 1346 m ²
860/19	LF	WA (0,2 – 0,4)	– 31, 32 – 27 – 523 m ²

Veränderungen im Vergleich

Bei den **Änderungen (7)** und **(8)** in Nörning und **(27)** in Ebersdorfhöhe han-
delt es sich um Bauplatzausweisungen für die ortsansässige Bevölkerung.

Ausschnitt aus dem Differenzplan (nicht maßstäblich)



3.2.3 KG Wagenbach

Kurzbeschreibung / Zielsetzungen

Wagenbach-Eichberg und Wagenbach-Hochstraße - Bestehende WA und DO-Bereiche sind vorrangig aufzufüllen. Absolute siedlungspolitische Grenzen bleiben festgelegt. Gebäudebestände wurden zusammengefasst; südöstlich bestehen naturräumliche Grenzen zum Wald wie bisher, geringfügige Abrundungen in Teilbereichen sind möglich. Kein örtlicher Siedlungsschwerpunkt.

Wagenbach-Eck - Absolute Siedlungsabgrenzung bleibt grundsätzlich aufrecht, Restflächen können konsumiert werden, keine großräumige Weiterentwicklung ausgenommen Abrundungen nordwestlich und südöstlich im Anschluss, dort relative Grenze; kein örtlicher Siedlungsschwerpunkt.

Änderungen Bauland in Freiland und Freiland in Bauland

Gstk.-Nr.	von rechtskräftigem FWP	in Widmung (1.0)	Anmerkungen – Planungswunsch – Nummer der Neuausweisung – Größe
37/8	LF	WA (0,2 – 0,4)	– 19 – 16 – 1017 m ² bebaut

Gstk.-Nr.	von rechtskräftigem FWP	in Widmung (1.0)	Anmerkungen – Planungswunsch – Nummer der Neuausweisung – Größe
147/4	LF	WA (0,2 – 0,4)	– 17 – 17 – 269m ²
45/6	DO 0,2 – 0,4	LF	– 20 – 41 – 1579m ²

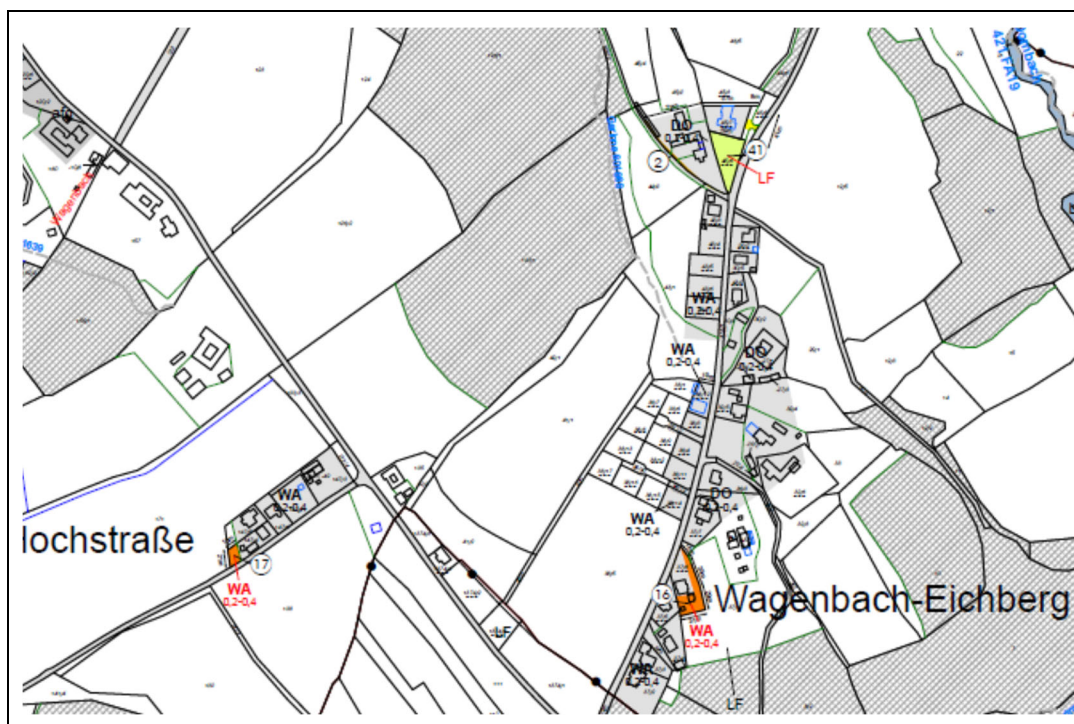
Veränderungen im Vergleich

Die **Änderung (19)** in Wagenbach-Eichberg stellt eine Bestandsausweisung dar.

Die **Änderung (17)** stellt eine geringfügige Abrundung für einen Zubau bei einem bestehenden Gastronomiebetrieb dar.

Die **Änderung (41)** stellt eine Rückwidmung eines für eine Bebauung schlecht geeigneten Grundstückes dar.

Ausschnitt aus dem Differenzplan (nicht maßstäblich)



4 Flächenbilanz

4.1 Vorbemerkungen

Nach dem am 1. Juli 2010 in Kraft getretenen Raumordnungsgesetz 2010 darf das gesamte ausgewiesene unbebaute Wohnbauland den Bedarf für die in der Planungsperiode zu erwartende Siedlungsentwicklung der Gemeinde nicht überschreiten.

Das bedeutet konkret:

Es darf nur so viel an Baulandreserve ausgewiesen werden, wie für die nächste Planungsperiode von nunmehr 10 Jahren nachweislich erforderlich ist (auf Basis einer Berechnung des Baulandbedarfs, der von einer durchschnittlichen jährlichen Bebauung ausgeht).

Die Gemeinde Ebersdorf weist seit 1991 eine kontinuierlich positive Bevölkerungsentwicklung auf. Die Wohnbevölkerung stieg von rund 1.085 Einwohner im Jahr 1991 auf 1.304 Einwohner im Jahr 2025. Dies entspricht einem moderaten, aber stabilen Wachstum, das insbesondere auf die attraktive Wohnlage, die gute regionale Erreichbarkeit sowie die hohe Lebensqualität im ländlichen Raum zurückzuführen ist.

Parallel zur Bevölkerungsentwicklung zeigt sich ein deutlicher struktureller Wandel der Haushalte. Während die durchschnittliche Haushaltsgröße Anfang der 1990er-Jahre noch bei rund 2,8 Personen lag, ist für 2025 nur mehr ein Wert von etwa 2,25 Personen je Haushalt gegeben. Dieser Trend entspricht den allgemeinen demografischen Entwicklungen in der Steiermark und ist vor allem auf kleinere Familienstrukturen, eine steigende Zahl älterer Personen sowie den Zuwachs an Ein- und Zweipersonenhaushalten zurückzuführen.

Trotz des nur moderaten Bevölkerungswachstums steigt dadurch die Anzahl der Haushalte überproportional an. 2025 sind bereits rund 580 Haushalte gegeben, bis 2036 wird die Zahl auf 655 Haushalte anwachsen. Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an Wohnraum, technischer Infrastruktur sowie sozialen und kommunalen Einrichtungen.

Für die örtliche Raumplanung bedeutet dies insbesondere:

- Sicherung geeigneter Wohnbauflächen,
- Förderung kompakter und infrastrukturell gut angebundener Siedlungsentwicklungen,
- Anpassung der Infrastruktur an kleinere Haushaltsgrößen,
- sowie verstärkte Berücksichtigung der Anforderungen einer älter werdenden Bevölkerung.

Insgesamt ist für Ebersdorf bis 2036 von einer weiterhin stabilen Entwicklung mit leicht wachsender Bevölkerung und deutlich zunehmender Haushaltszahl auszugehen.

Basierend auf der bisherigen Entwicklung in Ebersdorf sowie den Trends in der Oststeiermark (moderates Bevölkerungswachstum, kleinere Haushalte, Alterung der Bevölkerung) ergibt sich folgende plausible Fortschreibung:

Jahr	Wohnbevölkerung	Ø Haushaltsgröße	Haushalte
1991	1.085	2,8	388
2001	1.163	2,6	447
2011	1.229	2,4	512
2021	1.284	2,3	558
2025	1.304	2,25	580
2036 (Prognose)	1.375	2,10	655

Rechnerisch ergibt sich daher für 2036:

$$\frac{1375}{2,1} \approx 655$$

Das entspricht den Entwicklungen vergleichbarer Gemeinden im Bezirk Hartberg-Fürstenfeld.

4.2 Berechnungen

Die Flächenbilanz wurde von der TDC-SKD GmbH, Dreikreuzweg 4 8280 Fürstenfeld mit der Vorlage der Abteilung 13 erstellt (siehe dazu die Unterlagen im Anhang).

Die Flächenbilanz wurde zunächst um die aktuellen Bevölkerungszahlen ergänzt und auf Basis dieser Daten, unter Heranziehung der aktuellen Prognosewerte für 2036 neu errechnet.

Der Mobilitätsfaktor beträgt 0,82.

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

WOHNBAULANDBEDARF und FLÄCHENBILANZ

Gemeinde: Ebersdorf
Bezirk: Hartberg-Fürstenfeld
Flächenwidmungsplan Nr.: 5.0

Planer: TDC-SKD
GZ:EB5.0
Datum: 21.05.2026

1. WOHNBAULANDBEDARF

für den Planungszeitraum: 2026 bis 2036
10 (12) bzw. 15 Jahre gem. § 25(3) StROG 2010 idgF.

1.1 Neubaubedarf

durch Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

	1991	2001	2011	2021	Planungs- jahr 2025	Prognose für 10 (12) Jahre FWP 2036 ²⁾	15 Jahre ÖEK 2041
Bevölkerungszahl	1085	1163	1229	1284	1304	1375	1410
Haushaltsgröße	3,9	3,4	2,4	2,3	2,25	2,1	2
Haushaltszahl ¹⁾	280	338	512	558	580	655	705

Neubaubedarf 1 für 10 (12) Jahre

75 WE

1.2 Ersatzbedarf ³⁾

bei problematischen Standorten, etc.

5 WE

1.3 Wohnbaulandbedarf

Summe 1.1 Neubaubedarf + 1.2 Ersatzbedarf

80 WE

	Anzahl	Bauplatzgröße	Wohnbaulandbedarf
Ein- und 2-Familienhäuser	65	800 m ²	5,2 ha
Mehrfamilienhäuser	15	400 m ²	0,6 ha

Summe 5,8 ha
x Faktor 2 ⁴⁾ 11,6 ha

2. WOHNBAULANDRESERVE

ermittelt aus "3. Flächenbilanz" (siehe nächste Seite)

9,5 ha

Mobilitätsfaktor (WB-Reserve/WB-Bedarf)

0,82

¹⁾ rechnerisch ermittelt aus Bevölkerungszahl und Haushaltsgröße

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

³⁾ Ersatzbedarf ist in den Erläuterungen zu begründen

⁴⁾ Reserve für Nicht-Wohnnutzungen und nicht mobilisierbares Bauland

R:\Ebersdorf RPL\010805\09_Revision 5.0\FWP\xls\2.0 Formblatt_Wohnbaulandbedarf und Flächenbilanz_CHRO.xls

3. FLÄCHENBILANZ

Bau- gebiete	Flächenwidmungsplan Nr. 4.0						Flächenwidmungsplan Nr. 5.0						Veränderung					
	gesamt in ha	bebaut in ha	unbebaut in ha	mobilisiert in ha	gesamt in ha	bebaut in ha	unbebaut in ha	mobilisiert in ha	gesamt abs.	rel.	bebaut abs.	rel.	unbebaut abs.	rel.	mobilisiert abs.	rel.		
WR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
WA	41,26	28,98	12,28	-	46,47	37,76	8,71	7,99	5,21	13%	8,78	30%	-3,57	-29%				
KG	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
DO	29,77	29,64	0,13	-	31,75	30,96	0,79	0,44	1,98	7%	1,32	4%	0,66	508%				
GG	2,42	1,37	1,05	-	2,42	1,06	1,36	1,36	0	0%	-0,31	-23%	0,31	30%				
I/1	9,71	6,87	2,84	-	11,06	10,02	1,04	1,04	1,35	14%	3,15	46%	-1,80	-63%				
I/2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
E1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
E2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
KU	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
EH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
ZW	1,53	1,53	0	-	1,53	1,53	0	0	0	0%	0	0%	0	0%				
Wohnbau- land	71,03	58,62	12,41		78,22	68,72	9,5	8,43	7,19	19%	10,10	35%	-2,91	479%				
Gesamt	84,69	68,39	16,3		93,23	81,33	11,9	10,83	8,54	33%	12,94	58%	-4,40	445%				

R:\Ebersdorf RPL\010805\09_Revision 5.0\FWP\doc\260521_FWP-WL-ERL_Auf_uf.docx

5 Beilagen / Anhang

Flächenwidmungsplan inkl. Differenzplan im Maßstab 1:5.000

Flächenbilanzplan im Maßstab 1:5:000

Bebauungsplanzonierungsplan im Maßstab 1:5.000

Deckplan Jahresgeruchsstunden im Maßstab 1:5.000

2 Auffüllungsgebiete