

**Gemeinde
Seiersberg-Pirka**



Vereinfachte Flächenwidmungsplan-Änderung
gemäß § 39 (1) Z.2 lit.b iVm § 38 StROG 2010,
LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 20/2026

Verfahrensfall lfd. Nr. 1.31
„BLZO-Änderung Hauptstraße Pirka“

- öffentliche Auflage -

Stand: 20.03.2026

GZ: 082FK26

Graz – Seiersberg-Pirka

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
WORTLAUT	1
§ 1 Geltungsbereich/ Plangrundlage/ Verfasserin	1
§ 2 geplante Änderung	1
§ 3 Inkrafttreten	2
Verfahrensblatt.....	3
PLANWERK.....	4
ERLÄUTERUNGSBERICHT	5
1. Rechtssituation/ Ausgangslage.....	5
2. Strategische Umweltprüfung (SUP).....	20
3. Verfahrensrechtliche Bestimmungen	20
4. Begründungen	21
5. Beilagen	22

Verfasserin:
Pumpernig & Partner GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Mariahilferstraße 20/1/9, 8020 Graz
UID-Nr.: ATU74945438, FB-Nr.: FN519739y, Gerichtsstand: Graz

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs	Absatz
Abt/ABT	Abteilung
BauG	Baugesetz 1995 (für Steiermark)
BBPI	Bebauungsplan
BGBl. Nr.	Bundesgesetzblatt Nummer
BLZO	Bebauungsplanzonierung(-splan)
bzw.	beziehungsweise
ehem.	ehemalig(e)
EPRO	Entwicklungsprogramm
FA	Fachabteilung
FWP	Flächenwidmungsplan
gem.	gemäß
GR	Gemeinderat
GZ	Geschäftszahl
idF	in der Fassung
idgF	in der geltenden Fassung
iSd	im Sinne des/der
iVm	in Verbindung mit
KG	Katastralgemeinde
LGBl. Nr.	Landesgesetzblatt Nummer (Steiermark)
lfd./lfde.	laufend/laufende
lit.	Litera
max.	maximal
mind.	mindestens
Nr.	Nummer
ÖEK	Örtliches Entwicklungskonzept
ÖEP	Örtlicher Entwicklungsplan
PV/PVA	Photovoltaik/Photovoltaikanlage
REPRO	Regionales Entwicklungsprogramm
RLB	Räumliches Leitbild
RVK	Regionales Verkehrskonzept
SAPRO	Sachprogramm
sh	siehe
SK	Sachbereichskonzept
SKE	Sachbereichskonzept Energie
Stmk	Steiermärkisch(e)
StROG	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz
Tlf./Teilfl.	Teilfläche (eines Grundstückes)
ua	und andere
u.a.m.	und anderes mehr
u.dgl.	und dergleichen
vgl.	vergleiche
Z.	Ziffer/Zahl
z.B.	zum Beispiel

GEMEINDE SEIERSBERG-PIRKA

Verordnung

GZ: am,

Betrifft: Vereinfachte Flächenwidmungsplan-Änderung, Verfahrensfall lfde. Nr. 1.31 mit der Bezeichnung „BLZO-Änderung Hauptstraße Pirka“ gemäß § 39 (1) Z.2 lit.b StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 20/2026 – **öffentliche Auflage**

WORTLAUT

Verordnungsentwurf über die vom Gemeinderat der Gemeinde Seiersberg-Pirka zu beschließende Vereinfachte Flächenwidmungsplan-Änderung, Verfahrensfall lfde. Nr. 1.31 (GZ: 082FK26 vom 20.03.2026) samt Planwerk gemäß § 39 (1) Z.2 lit.b StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 20/2026, die schriftlich auf Verfügung des Bürgermeisters in der Zeit von bis (mind. acht Wochen) im Gemeindeamt Seiersberg-Pirka öffentlich aufgelegt wird.

§ 1**GELTUNGSBEREICH/ PLANGRUNDLAGE/ VERFASSERIN**

Das Planwerk zur Flächenwidmungsplanänderung (IST/SOLL-Darstellung des Bebauungsplanzonierungsplanes zum Flächenwidmungsplan Nr. 1.0), verfasst von der Pumpernig & Partner GmbH, GZ: 082FK26 vom 20.03.2026, basiert auf dem geltenden Bebauungsplanzonierungsplan als Bestandteil des Flächenwidmungsplanes Nr. 1.0 der Gemeinde (GZ: 175FR15, Stand: 29.05.2018) und einem aktuellen Auszug aus der DKM vom 01.10.2025. Dieses Planwerk bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung und stellt gesondert den Geltungsbereich der gegenständlichen Planänderung dar.

Der gegenständlichen Änderung sind Erläuterungen beigelegt.

§ 2**GEPLANTE ÄNDERUNG**

(1) Für das planmäßig dargestellte Gebiet wird die Bebauungsplanzonierung abgeändert und künftig eine Bebauungsplanverpflichtung „B83“ festgelegt.

(2) Der Zweck dieser Bebauungsplanung wird wie folgt festgelegt:

Nr.	Ausweisung	Dichte	
KG Pirka-Eggenberg			
B83	DO	0,2-0,4	
	„Zielsetzungen“ für die Bebauungsplanung bzw. Verweis „öffentliche Interessen“:		

Erhaltung der gebietstypischen landwirtschaftlich geprägten Bebauung mit längsgestreckten, rechtwinkligen oder kreuzförmigen Baukörpern mit Satteldach, max. Zweigeschoßigkeit, max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück (800 m ² für neue Grundstücke im Bauland) zum Zwecke der Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild (Erstellung eines Bebauungsplanes mit gebietsbezogenen gestalterischen Vorgaben iS des § 41 (2) StROG 2010). Erhalt der straßenraumbegleitenden Freiflächen und Begrünungen mit klimafitten Bäumen. Gilt für alle Neu-/Zu- und Umbauten.
Vorfragen für die Bebauungsplanung GRAL-Erhebung zur Beurteilung der möglichen Auswirkungen

§ 3 INKRAFTTRETEN


Diese Verordnung tritt nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) folgenden Tag in Kraft.

Der Bürgermeister
Werner Baumann

VERFAHRENSBLATT

Vereinfachtes Flächenwidmungsplan-Änderungsverfahren, Verfahrensfall lfd. Nr. 1.31 gemäß § 39 (1) Z.2 iVm § 38 StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 20/2026.

1. Das öffentliche Auflageverfahren gemäß § 39 (1) Z.2 lit.b StROG 2010 findet auf Verfügung des Bürgermeisters in der Zeit von bis statt.

	Unterzeichner	Gernot Wolfgang Paar
	Datum/Zeit-UTC	2026-03-20T20:35:50+01:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-V0") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	

Der Bürgermeister

Datum: 20.03.2026

GZ: 082FK26

Datum:

GZ:

2. Beschluss des Gemeinderates gemäß § 39 (1) iVm § 38 StROG 2010.

Planverfasserin

Datum:

GZ:

Für den Gemeinderat

der Bürgermeister: :

Datum:

GZ:

3. Inkrafttreten:

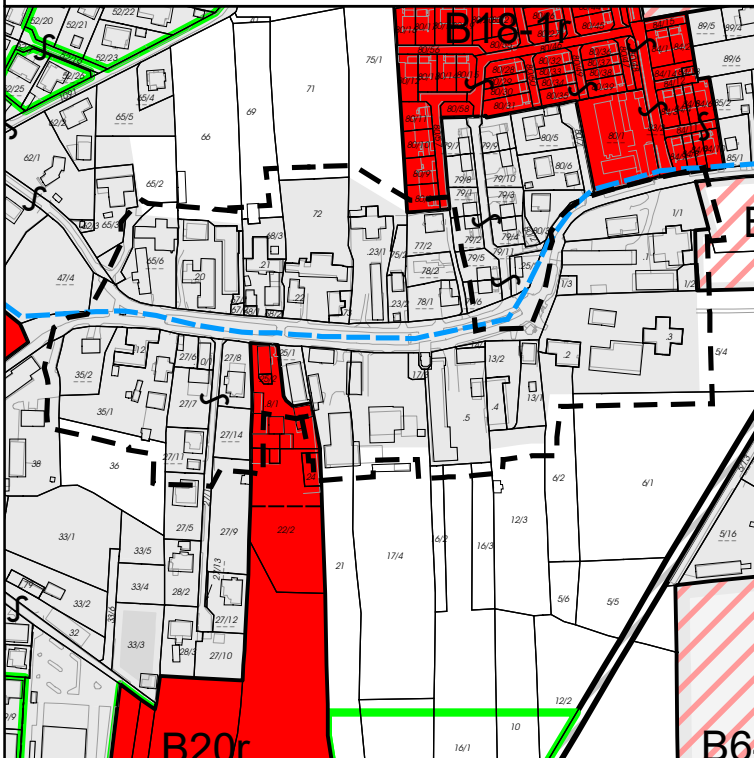
4. Verordnungsprüfung gemäß § 100 Stmk. Gemeindeordnung 1967, Amt der Stmk. Landesregierung, ABT13.

Datum:





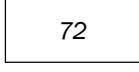
GZ:

Flächenwidmungsplan - Änderung
 Änderung der Bebauungsplanzonierung, Verfahrensfall lfde. Nr. 1.31
 "BLZO-Änderung Hauptstraße Pirka"
 IST- / SOLL-Darstellung

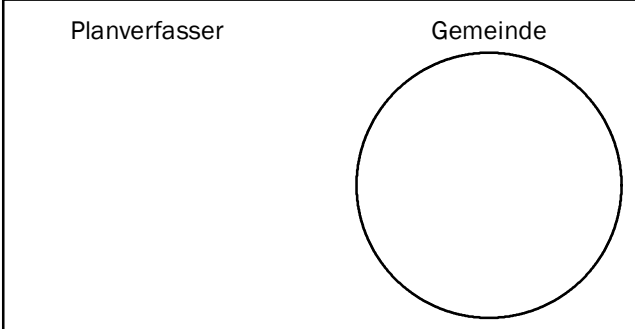
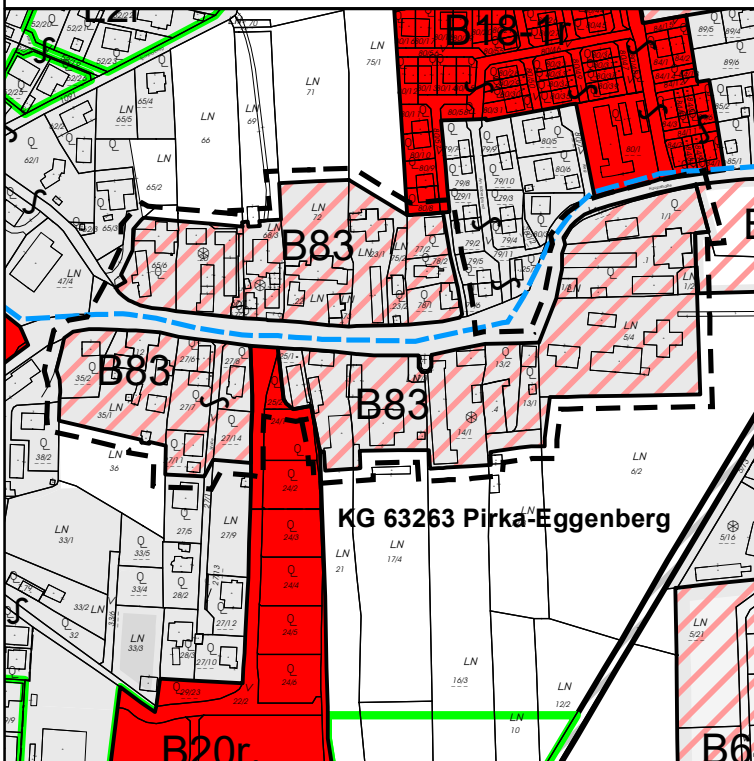
IST: Rechtsbezug: StROG 2010, LGBl. Nr. 61/2017



Legende:

-  Geltungsbereich
-  Bebauungsplan Bestand mit fortlaufender Nummerierung -1 (Nr. Änderung) r (rechtswirksam), a (anpassungsbedürftig)
-  Bebauungsplan erforderlich (Neufestlegung) mit fortlaufender Nummerierung der Aufschließungsgebiete
-  Räumliches Leitbild - L2r Räumliches Leitbild für Bauland - Reine Wohngebiete inkl. Entwicklungspotenziale und Sanierungsgebiete, GZ: 205RL15
-  Grundstücke gem. DKM mit Grundstücksnummer (IST-Stand: 01.04.2017) (Soll-Stand: 01.10.2025)

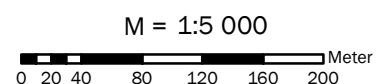
SOLL: Rechtsbezug: StROG 2010, LGBl. Nr. 20/2026



Planverfasser:
 Ingenieurbüro für
 Raumplanung und Raumordnung
 Mag. Gernot Paar, MSc
 8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9
 Tel: 0316/833170
 E-Mail: office@pumpernig.at
 www.pumpernig.at



GZ: 082FK26
 Datum: 20.03.2026
 Bearb.: Pa/BI



ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. RECHTSSITUATION/ AUSGANGSLAGE

1.1 Gebietsbeschreibung

Das gegenständliche Planungsgebiet liegt in der KG 63263 Pirka-Eggenberg südlich bzw. nördlich der Hauptstraße, die sich hier aufgrund einer zwischenliegenden Grabenbildung in zwei Straßen aufteilt und das nördliche wie das südlich, überwiegend bebaute Gebiet durchschneidet.

Nördlich und südlich der Hauptstraße finden sich alte, gebietstypische Gehöftformen, die den ursprünglichen Bestand der dörflichen Bebauung noch darstellen.



Abbildung 1 - Orthofoto (Quelle: GIS Steiermark, Orthofoto), unmaßstäblich



Abbildung 2 – Quelle: <https://www.google.com/maps>

Das auf Abbildung 1 und 2 gezeigte Orthofoto bzw. Schrägluftbild stellt das gegenständliche Planungsgebiet beidseits der Hauptstraße dar. Zu erkennen sind südlich und nördlich der Hauptstraße die teils markanten Strukturen des dörflichen Gebietes, wobei die Grabenbildung zur räumlichen Teilung der Hauptstraße in zwei Straßenzüge führt. Im nördlichen und teils im südlichen Bereich (mit Ausnahme der bestehenden Flachdachstrukturen im Bereich der „Schulstraße“ und „Am Köberlgrund“) sind die tradierten, typischen Gehöftformen und der ursprüngliche, dörfliche Bestand deutlich sichtbar und auch noch gut erhalten – dies steht im ausgeprägten Unterschied zum o.g. Umgebungsbereich. Dieses Gebiet wurde historisch durch Landwirtschaft und Kleinsiedlungsstrukturen geprägt, was sich bis heute in der Bebauung zeigt.

Die modern anmutenden Wohnbebauungen (ohne landwirtschaftlichen Hintergrund) flankieren räumlich diesen Bereich. Im Norden wie Süden finden sich (bis auf ein Siedlungskonglomerat der Kohlbacher GmbH mit Flachdach und gebietsuntypischer Bebauung im direkten Anschluss an die Hauptstraße) zusätzliche Flächen im Freiland, die teils gem. geltendem ÖEK auch als Potenzial festgelegt sind. Die Abbildungen verdeutlichen somit die charakteristische Nutzung und Bebauung des Änderungsgebietes sowie die landschaftlichen Gegebenheiten, die bei der weiteren als ortsbildprägende Charakteristik Planung zu berücksichtigen und zu erhalten sind.

Es zeigt sich zwischenzeitlich seit Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes Nr. 1.0, dass die ehemals landschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung hier ihre Tierbestände teils aufgegeben haben und nunmehr auch teilweise die Stallungen nicht mehr genutzt werden. Daraus ergibt sich in gewisser Weise ein Hang/Drang zu Nutzungsänderungen. Historisch und ortsbildmäßig liegt es aber im öffentlichen Interesse der Gemeinde, diese besondere baukulturell bedeutsame Struktur zu erhalten. Die bestehenden Durchmischungen mit anderen Haustypen sollen nicht weitergeführt werden, sondern die Form des tradierten Bestandes gewahrt bleiben. Es wird deshalb eine Bebauungsplanverpflichtung über die überwiegend bebauten Grundstücke gelegt. Die Gemeinde ist sich zwischenzeitlich der Bedeutung solcher

(einmaliger) Gehöftstrukturen mit großen Grünflächenanteilen aus baukultureller wie auch siedlungspolitischer Sicht bewusst geworden und möchte diese als kulturelles Erbe bewahren.

Im Änderungsbereich finden sich historisch gewachsene Gebäudetypen. Diese umfassen Bauernhäuser / Vierkanter oder Streckhöfe, die im direkten Bereich auch noch das Straßen- und Ortsbild prägen. Dazu kommen Kleindenkmäler wie der Bildstock des hl. Johannes Nepomuk in der Hauptstraße. Diese Objekte verleihen der Hauptstraße kulturelle und lokale Identität.

Durch das starke Bevölkerungswachstum der Gemeinde und die Nähe zu Graz entstanden seit den 1990er-Jahren zahlreiche Neubauten. Diese sind gekennzeichnet durch Einfamilienhäuser mit Satteldach in lockerer Anordnung, Kleinwohnanlagen mit 2–3 Geschossen, teils dichtere Strukturen. Im Nahbereich sowie innerhalb des Geltungsbereiches finden sich nur maximal zwei Vollgeschosse, weshalb diese prägende Höhenentwicklung hier auch zu erhalten ist.

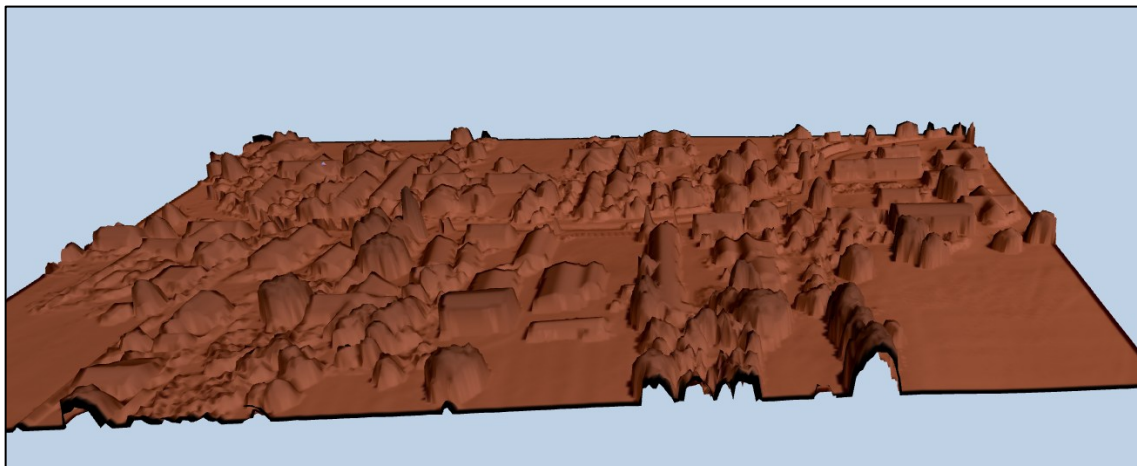


Abbildung 3 – Oberflächenmodell GIS Steiermark.

All das hat dazu geführt, dass der tradierte Charakter bereits eingeschränkt und verdrängt wurde und sich nur mehr in seiner Ursprünglichkeit im ggst. Änderungsbereich findet. Als letztes Überbleibsel gilt es nunmehr, diesen im öffentlichen und siedlungspolitischen Interesse zu bewahren.

Dies widerspricht auch nicht dem Verdichtungsansatz im übrigen Gemeindegebiet, denn der vorhandene dörflich strukturierte „Weiler“ ist in seiner Ausformung einzigartig im gesamten Gemeindegebiet.

Seiersberg-Pirka zählt zu den am stärksten wachsenden Gemeinden Österreichs, was sich in intensiver Bautätigkeit und strukturellen Verdichtungen niederschlägt. Insbesondere entlang der Hauptverkehrsadern und den Siedlungsschwerpunkten sind zunehmende Nachverdichtung, Umwandlung von ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzungen in Wohnbauflächen und höhere funktionale Anforderungen (Verkehr, ÖPNV, Versorgung) spürbar. Mit dem neuen Gemeindezentrum von Seiersberg-Pirka wurde ein neuer räumlicher Fokus geschaffen. Das ehem. Zentrum der Altgemeinde Pirka erfüllt daher nicht mehr alleine die zentralen Funktionen der neuen Gemeinde Seiersberg-Pirka (neue Ortsmitte mit neuem Gemeindezentrum am Hauptplatz in Seiersberg), sondern ist als Wohnstandort mit landwirtschaftlicher

Durchmischung etabliert. Pirka weist zudem ein ausgeprägtes lineares Siedlungsgefüge entlang der Hauptstraße auf, welches typisch für ehemalige Straßenorte ist.

Das Gebiet entlang der Hauptstraße insgesamt ist Teil einer hügeligen Kulturlandschaft, geprägt von Waldflächen, landwirtschaftlichen Nutzungen und einer kleinteiligen Siedlungsentwicklung. Diese Struktur wird durch die historischen Wurzeln des Ortes gestützt, in dem traditionelle Bauernhäuser und neuere Wohnbauten gemeinsam das Ortsbild formen.

1.2 Regionales Entwicklungsprogramm

Die Gemeinde ist als „Teilregionales Zentrum“ und „regionaler Industrie- und Gewerbestandort“ festgelegt. Die verfahrensgegenständliche Fläche wird im Regionalen Entwicklungsprogramm („REPRO“) für die Region Steirischer Zentralraum (Rechtskraft: 16.07.2016) der landschaftsräumlichen Einheit (Teilraum) „Siedlungs- und Industrielandschaften“ zugeordnet. Dargestellt ist auch eine Hauptlinie des öffentlichen Verkehrs.

Diesbezüglich sind die Bestimmungen des § 3 REPRO einzuhalten und lauten diese wie folgt: (8) *Siedlungs- und Industrielandschaften (Agglomerationsräume):*

1. Die Siedlungs- und Wohnungsentwicklung ist an den demographischen Rahmenbedingungen und am quantitativen sowie qualitativen Bedarf auszurichten.
2. Der Entwicklung und Verdichtung der Zentren ist gegenüber der Erweiterung Priorität einzuräumen.
3. Siedlungsräume sind für die Wohnbevölkerung durch Erhöhung des Grünflächenanteils bzw. des Anteils unversiegelter Flächen in Wohn und Kerngebieten zu attraktivieren.
4. Immissionsbelastungen in Wohngebieten sind zu vermeiden bzw. in stark belasteten Gebieten zu reduzieren.

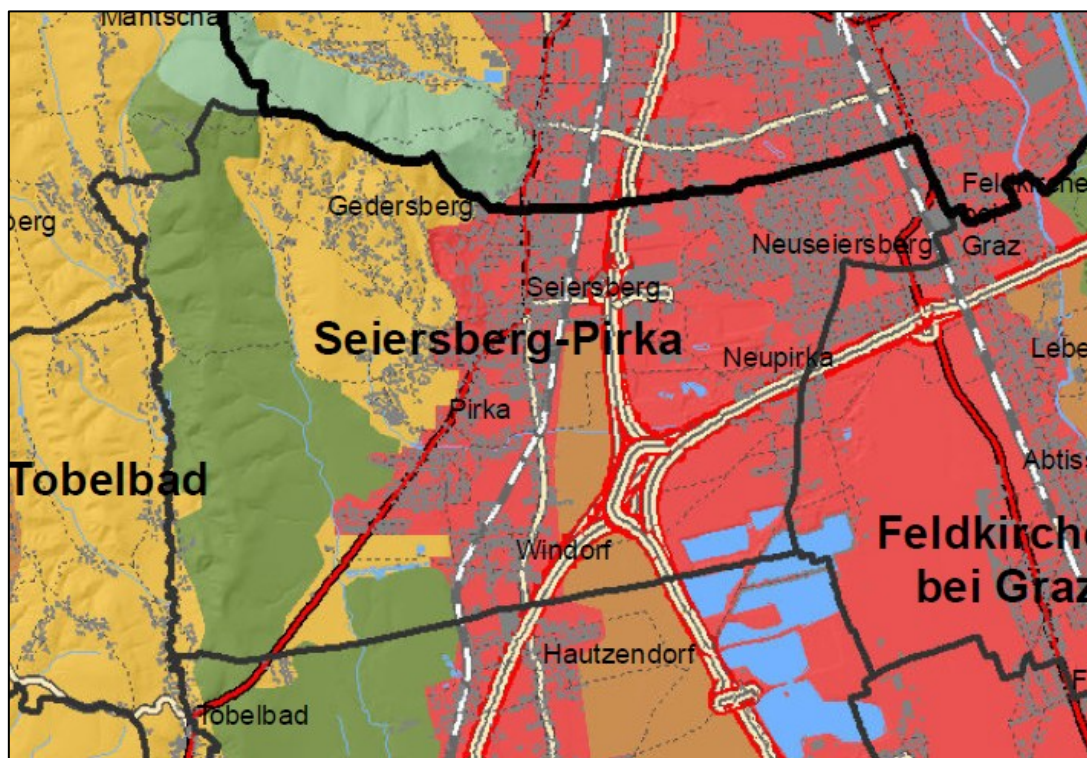


Abbildung 4 - REPRO SZR 2016 - Teilräume

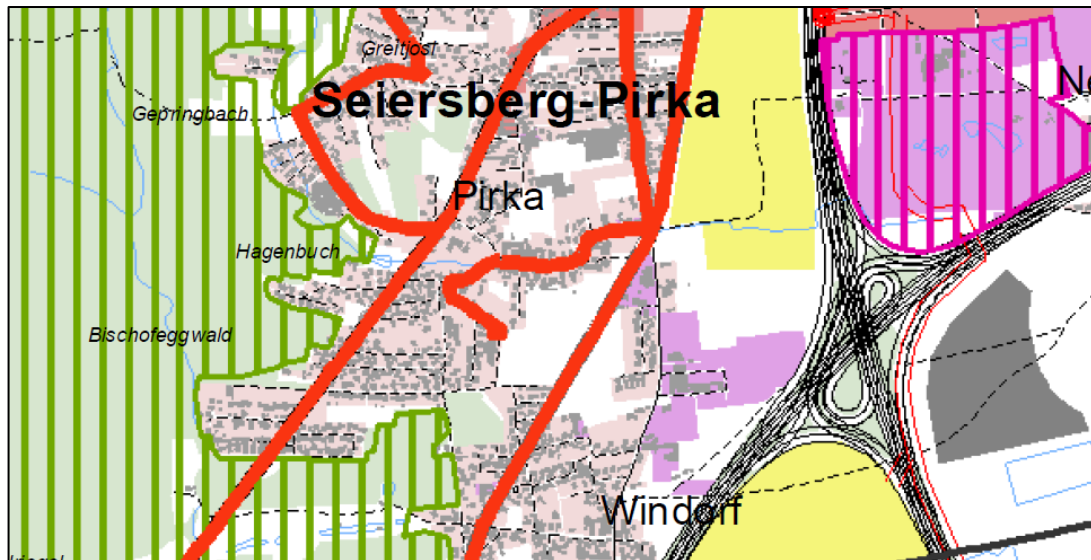


Abbildung 5 - REPRO SZR 2016 - Vorrangzonen

Auch hier sei darauf verwiesen, dass sich die dörfliche Bebauung im Änderungsbereich durch eine lockere Struktur mit überwiegend freistehenden Hofstellen auszeichnet, die sich harmonisch in die Landschaft einfügen. Typisch sind weitläufige Grundstücke, eine geringe Gebäudehöhe und traditionelle Bauweisen mit regionalen Materialien. Der Dorfkern wird oftmals von landwirtschaftlichen Betrieben und Nebengebäuden geprägt, wodurch ein gemischtes Nutzungsmuster aus Wohnen, Landwirtschaft und kleingewerblichen Aktivitäten entsteht. Auch Grünflächen, Gärten und unversiegelte Flächen sind prägende Elemente, die zur hohen Lebensqualität und zum naturnahen Charakter beitragen.

1.3 Geltendes Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 1.0

Die verfahrensgegenständliche Fläche liegt im geltenden Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 1.0, insbesondere im Entwicklungsplan innerhalb der festgelegten absoluten siedlungspolitischen Entwicklungsgrenze und ist dem Gebiet mit baulicher Entwicklung für Wohnen und Landwirtschaft (orange/braun-schraffierte Farbgebung) zugeordnet. Damit ist auch die Festlegung von Bauland – Dorfgebiet (DO) zulässig.

Das gelt. ÖEK führt zur „Landwirtschaft“ aus:

Landwirtschaftliche Bereiche sind räumlich-funktionell abgestimmte Siedlungsräume mit noch vorwiegend landwirtschaftlicher Funktion (Hofstellen), untergeordneter Wohnfunktion (betriebszugehörige Wohnfunktionen, in Einzelfällen auch Wohnnutzungen für Dritte). Das heißt auch nicht betriebszugehörige Wohnfunktionen, wie bestehende Dienstleistungseinrichtungen und örtliches Gewerbe können in diesen zum Teil unterschiedlichen Nutzungen in einem historisch tradierten Naheverhältnis weiterhin bestehen. Der betriebliche Weiterbestand und etwaige Erweiterungsflächen der landwirtschaftlichen Betriebe sind langfristig zu sichern. Andere Nutzungen haben sich grundsätzlich der landwirtschaftlichen Funktion unterzuordnen bzw. sind in gegenseitiger Abstimmung geordnet weiterzuentwickeln.

Folgende Ziele und Maßnahmen wurden mit Bezug zum ggst. Gebiet definiert und stellen die Grundlage für die Festlegung einer Bebauungsplanverpflichtung dar:

- *Erhalt von langfristig existenzfähigen landwirtschaftlichen Strukturen. Bedarfsorientierte Bauländerweiterungen, geordnete und bedarfsorientierte Arrondierungen unter dem Aspekt der langfristigen Erhaltung von landwirtschaftlichen Betrieben. Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Schutzabstände laut der vorläufigen Richtlinie von Immissionen aus der Nutztierhaltung in Stallungen.*
- *Erhaltung der naturräumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige, die Arbeitsplätze sichernde Land- und Forstwirtschaft, insbesondere im Hinblick auf deren Aufgaben im Bereich der Landschaftspflege und der Landschaftserhaltung als Grundlage für Freizeit und Naherholung, sowie Sicherung der landwirtschaftlich dominierten Siedlungsbereiche unterschiedlicher Nutzungen.*
- *Prüfung von Nutzungsprioritäten in Zusammenhang mit Bauländerweiterungen (Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen traditionellen landwirtschaftlichen Betrieben und künftiger Wohnnutzung durch maßvolle Abstandsregelungen) – rechtliche Absicherung von landwirtschaftlichen Betrieben nach geltendem Rechtsstand im Rahmen der Anwendung der vorläufigen Richtlinie zur Beurteilung von Immissionen aus der Nutztierhaltung in Stallungen.*
- *Schaffung der Voraussetzungen zur geordneten Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen durch Festlegung von geeigneten Flächen gem. Entwicklungsplan unter Berücksichtigung der Erweiterungsflächen des landwirtschaftlich geprägten Dorfkerns und dort ansässiger Tierhaltungsbetriebe.*
- *Bedarfsorientiertes Schließen der noch bestehenden Baulücken und Arrondierungen des Wohnsiedlungsbestandes unter Heranziehen von spezifischen Gestaltungs- und Planungsinstrumenten (Bebauungspläne) gemäß Baulandzonierungsplan des Flächenwidmungsplanes und unter Berücksichtigung der verkehrstechnischen Erschließbarkeit.*
- *Erhaltung der vorherrschenden ländlichen Siedlungsstruktur im dörflichen Siedlungsraum.*



Abbildung 6 - Ausschnitt gelt. Entwicklungsplan Nr. 1.0, unmaßstäblich

Für die reinen Wohnbereiche wurde zudem ein Räumliches Leitbild mit der Neuerstellung des ÖEK 1.0 festgelegt. Es finden sich daher auch ausreichend Verdichtungsgebiete, die nicht durch tradierte Gehöftformen geprägt sind und keinen dörflichen Charakter mehr aufweisen. Eine Bebauungsplanverpflichtung würde dort daher keinen positiven Effekt erzielen können und wäre unverhältnismäßig.

Die vorliegende Änderung der Bebauungsplanzonierung steht somit im Einklang mit dem Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 1.0, insbesondere mit den bereits 2017 festgelegten Zielen und Maßnahmen.

1.4 Geltender Flächenwidmungsplan Nr. 1.0

Die ggst. Grundstücke innerhalb des Änderungsbereiches sind derzeit Bauland - Dorfgebiet (DO) im gelt. Flächenwidmungsplan Nr. 1.0 ausgewiesen und soll diese Festlegung auch nicht abgeändert werden (es ergibt sich damit auch ein nachvollziehbarer, widmungsmäßig abgrenzbarer Bereich). Sie liegt innerhalb der Flughafensicherheitszonenverordnung, Zone „E“.

Für das umliegende Gebiet wurden diverse Bebauungsplanpflichten festgelegt und liegen teilweise auch bereits geltende Bebauungspläne vor und werden diese nicht in die ggst. Bebauungsplanzonierungsänderung aufgenommen.

Angrenzend an das Dorfgebiet finden sich Flächen im Freiland bzw. Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) und Verkehrsfläche.

Im Flächenwidmungsplan Nr. 1.0 sind Tierhaltungsbetriebe und Geruchsimmissionen (nach Rechtslage vor LGBI. Nr. 45/2022, G kleiner 20) dargestellt und ersichtlich gemacht. Derzeit laufen hier die Erhebungen zur erforderlichen GRAL-Berechnung. Die Ergebnisse werden in einem gesonderten Verfahren behandelt werden. Es zeigt sich allerdings bereits auf Basis der durchgeführten Erhebungen, dass Stallungen entfallen werden, da sie über 10 Jahre hinweg nicht belegt waren und auch nicht weiter genutzt werden sollen. Daraus ergibt sich ein Anpassungsbedarf.

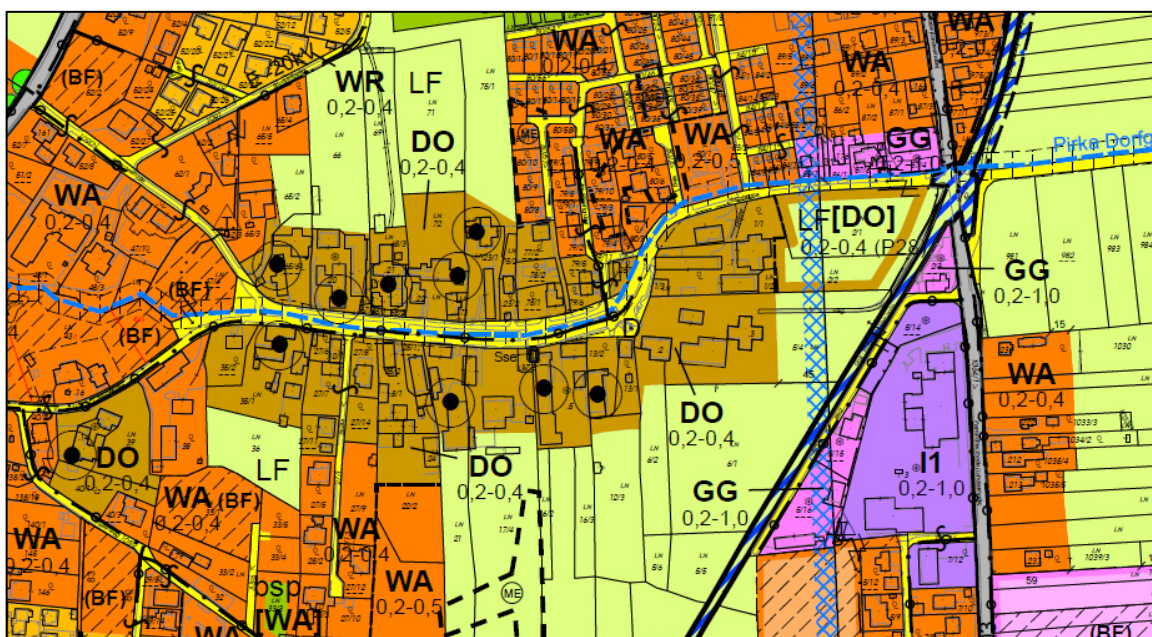


Abbildung 7 – Ausschnitt gelt. Flächenwidmungsplan Nr. 1.0, unmaßstäblich

1.5 Bebauungsplanzonierung

Zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung insbesondere bei großflächigen und meist unbebauten Grundstücken ist das Erfordernis eines Bebauungsplans festgelegt. Auch in bereits bebauten Gebieten kann ein Bebauungsplan aus mehreren Gründen notwendig sein. Erstens ermöglicht er eine gezielte Steuerung der baulichen Entwicklung, um eine geordnete Nachverdichtung sowie die Sicherung städtebaulicher Qualitäten zu gewährleisten. Zweitens können mit Hilfe eines Bebauungsplans städtebauliche oder hygienische Missstände behoben und eine nachhaltige Nutzung der vorhandenen Infrastruktur gefördert werden. Darüber hinaus kann der Bebauungsplan dazu beitragen, bestehende ortsbildprägende Strukturen und den Charakter des Quartiers trotz neuer Bauvorhaben zu erhalten. Zudem schafft er Rechtssicherheit für Bauherren und Anwohner und verhindert eine ungeplante oder unverhältnismäßige Verdichtung, die zu Nutzungskonflikten führen könnte.

Hingewiesen wird darauf, dass der angrenzende Bebauungsplan B20r innerhalb des Bereiches von B83 zu liegen kommt, dort aber ausschließlich eine Zufahrtssituation umfasst und ein bereits entsprechend dem geltenden BBPL B20r bebautes Grundstück und deshalb nicht in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplangebietes B83 aufgenommen wird.

Dörfliche Strukturen manifestieren sich in einer Vielzahl traditioneller baulicher und räumlicher Elemente, die historisch gewachsene Siedlungsformen abbilden. Zu den typischen Ausprägungen zählen insbesondere:

- Historische Hofstellen
- Streckhöfe (langgestreckte Baukörper in linearer Anordnung längs der Grundstücksgrenzen)
- Vierkanthöfe (in sich geschlossene Hofanlagen mit Innenhofcharakter)
- L-förmige oder U-förmige Wirtschaftshofstrukturen
- Landwirtschaftliche Nebengebäude wie Stadel, Tennen, Werkstattgebäude, Kleintierstallungen

Diese Strukturen bilden in ihrer Gesamtheit den funktionalen und typologischen Kern historischer Landwirtschaftssiedlungen.

Typische Bauformen und Dachlandschaften

- Satteldächer mit geringer Dachneigung, teilweise mit traditioneller Ziegeldeckung
- Ein- bis zweigeschoßige Baukörper
- Rechtwinklige oder kreuzförmige Grundrisse
- Großzügige Hof-, Garten- und Obstbaumflächen
- Nebengebäudeensemble, das funktionale Nutzungseinheiten bildet (Wohntrakt, Wirtschaftstrakt, Lagerflächen)

Straßenräumliche Strukturen

- Straßenbegleitende Bauweise mit Höfen, die parallel und/oder normal zur Straße stehen
- Locker bebaute Weiler- und Hofgruppen, die die Landschaft gliedern
- Abgesetzte Vorgärten, Baumreihen oder Grünstreifen entlang der Hauptstraße
- Historisch gewachsene Wegebeziehungen, die Hofstellen und Felder verbinden

Diese Elemente erzeugen den charakteristischen, maßstäblichen und landschaftsangepassten Ortsrand- und Ortskerncharakter.

Ortsbildprägende Frei- und Grünflächen

- Großzügige Grünräume, die funktional als Wirtschaftshöfe, Baumgärten oder Wiesen genutzt wurden
- Unversiegelte Flächen, die Durchgrünung, Versickerung und Klimaresilienz sicherstellen
- Kleinstrukturiertes Wegenetz zwischen Hofstellen
- Gartenbereiche mit Obstbäumen, Heckenstrukturen oder regionaltypischen Einfriedungen

Diese Freiflächen tragen zur mikroklimatischen Stabilität und zur landschaftsräumlichen Einbindung bei.

Kulturlandschaftliche und identitätsstiftende Elemente

- Kleindenkmäler wie Bildstöcke (z.B. der hl. Nepomuk im Bereich Hauptstraße)
- Historische Mauer- und Zaunsysteme
- Traditionelle Obstbaumbereiche oder Hofzufahrten
- Brunnen, Trittsteine, alte Einfahrtsbereiche

Solche Elemente stärken den lokalen Bezug, dokumentieren den geschichtlichen Entwicklungsverlauf und prägen die Identität des Siedlungsraumes.

Zu den dörflichen Strukturen, deren Erhalt im öffentlichen Interesse liegt und daher über eine Bebauungsplan sicherzustellen sind, zählen insbesondere die historisch gewachsenen Hofstellen (Streckhöfe, Vierkanthöfe, U- bzw. L-förmige Wirtschaftshöfe), traditionelle Bauformen mit Satteldächern und geringer Höhenentwicklung, straßenbegleitende Hofanordnungen, charakteristische Freiflächen wie Gärten, Obstbaumwiesen und Wirtschaftshöfe sowie kulturlandschaftliche Elemente wie Bildstöcke, Baumreihen und kleinteilige Wegestrukturen. Diese Elemente bilden in ihrer Gesamtheit die ortsbildprägende Identität des Gebietes und gewährleisten Maßstäblichkeit, Durchgrünung und historische Kontinuität.

Vorteile einer Bebauungsplanung

Ein Bebauungsplan schafft klare und verbindliche Vorgaben:

- Eindeutige Festlegungen zu Baugrenzen, Bauweisen, Gebäudehöhen, Mindestabständen etc.
- Verlässliche Entscheidungsgrundlagen für Baubehörden („Muss-Vorschriften“).
- Planungssicherheit für Investoren und Grundeigentümer.
- Schutz vor Willkür und Ermessensspielräumen im Bauverfahren.

Dadurch sinkt das Konfliktpotenzial zwischen Nachbarn, Bauwerbern und Gemeinde.

Die Bebauungsplanpflicht ermöglicht:

- Steuerung der baulichen Dichte und Raumstruktur (Bebauungsdichte, Gebäudehöhen, Erschließung).
- Qualitätssicherung für Ortsbild, Maßstab und Architektur.

- Vermeidung städtebaulicher Missstände, z.B. überdimensionierte Gebäude oder verschachtelte Parzellierungen.
- Schaffung funktionierender Siedlungsstrukturen durch Integration von Grünflächen, Mobilität und öffentlichen Räumen.

Die Gemeinde kann die räumliche Entwicklung aktiv gestalten, statt nur auf Bauanträge zu reagieren.

Durch den Bebauungsplan können frühzeitig geregelt werden:

- Verkehrserschließung (Straßenbreiten, Gehwege, Zufahrten)
- Rad- und Fußwegverbindungen
- Lärmschutzmaßnahmen
- Regenwassermanagement, Rückhaltebecken
- Leitungsinfrastruktur (Kanal, Wasser, Energie)

Das verhindert Überlastungen und Folgekosten für die Gemeinde.

Bebauungspläne ermöglichen:

- Festlegung von Grünanteilen und unversiegelten Flächen
- Vorgaben für Energieeffizienz, PV-Integration oder Kühlung
- Sicherung von Frischluftkorridoren

Ist ein Bebauungsplan vorhanden, dann:

- verkürzen sich Bauverfahren (weniger Ermessensentscheidungen, weniger Gutachten)
- entfallen viele interpretierbare Graubereiche
- Nachbarn akzeptieren konkrete Festlegungen, was Beschwerden reduziert

Der Bebauungsplan wirkt wie ein „vorgelagertes Genehmigungsverfahren“.

Ohne Bebauungsplanung besteht die Gefahr von Fehlentwicklungen:

- ungeordneter Verdichtung
- Überhöhung einzelner Bauten
- Parkdruck und Verkehrsprobleme
- Bebauung im Widerspruch zur Widmung
- Verlust von Ortsbildqualitäten

Die Bebauungsplanpflicht verhindert diese Risiken systematisch.

Im gegenständlichen Bereich liegt ein städtebaulich wertvolles Ensemble vor, das durch charakteristische Bebauungsstrukturen, einheitliche Maßstäblichkeit, spezifische Baufluchten und ortsbildprägende Gestaltungsmerkmale geprägt ist.

Ohne Bebauungsplan besteht die nachteilige Möglichkeit:

- einer Überformung des Ensembles durch unmaßstäbliche Bautätigkeit,
- Verlust ortsbildprägender Strukturen,
- Beeinträchtigung historisch gewachsener städtebaulicher Zusammenhänge,
- einer Zersplitterung architektonischer und räumlicher Kontinuität.

Durch den Bebauungsplan kann:

- das bestehende Ensemble nachhaltig gesichert,
- die Maßstäblichkeit der Umgebungsbebauung verbindlich vorgegeben,
- die Gestaltqualität des Ortsbildes erhalten und weiterentwickelt,
- und eine harmonische Einfügung neuer Bauvorhaben sichergestellt werden.
- Damit dient die Bebauungsplanpflicht ausdrücklich der Bewahrung orts- und identitätsprägender Qualitäten („Schutz des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes¹“).

Die Bebauungsplanpflicht stellt insgesamt sicher, dass bauliche Entwicklungen geordnet, rechtssicher, städtebaulich sinnvoll, klimatauglich und verfahrenseffizient erfolgen – im Interesse von Gemeinde, Bevölkerung und Bauwerbern.

Die Bebauungsplanpflicht erstreckt sich im gegenständlichen Gebiet auf alle Formen baulicher Maßnahmen, also sowohl auf Zubauten, Umbauten, Aufstockungen, Änderungen bestehender Gebäude als auch auf Neubauten. Diese umfassende Geltung ist aus städtebaulichen, rechtlichen und funktionalen Gründen erforderlich und zwingend geboten.

Bauliche Veränderungen – unabhängig davon, ob sie als Zubau, Umbau oder Neubau erfolgen – haben Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge, insbesondere auf:

- Baufluchten und Gebäudestellungen
- Höhenentwicklung und Maßstäblichkeit
- Dichte und Nutzungsintensität
- Erschließung und Stellplätze
- das Orts- und Landschaftsbild

Nur wenn alle Bauvorhaben dem Bebauungsplan unterliegen, kann eine einheitliche, kohärente räumliche Entwicklung gewährleistet werden.

Würde die Bebauungsplanpflicht nur für Neubauten gelten, könnten wesentliche bauliche Veränderungen als „Umbau“ oder „Zubau“ deklariert werden. Dies würde:

- Planungsziele unterlaufen,
- zu unkoordinierten Teilumbauten führen,
- die Gestaltqualität des Gebietes schrittweise verschlechtern,
- den Schutz städtebaulicher Ensembles gefährden.

Eine umfassende Bebauungsplanpflicht verhindert daher Umgehungsversuche und stellt die verbindliche Durchsetzung der planerischen Vorgaben sicher.

In Gebieten mit ensembleartiger Baustruktur führt bereits ein einzelner Zubau oder Umbau zu Eingriffen in:

- Proportionen
- Dachlandschaften
- Baufluchten
- Höhenstaffelungen
- historische oder ortsbildprägende Zusammenhänge

¹ Gem. § 2 (1) Z.26 ist das Orts- und Landschaftsbild: *Das Ortsbild ist die bauliche Ansicht eines Ortes oder Ortsteiles unter Einschluss der bildhaften Wirkung, die von ihren Anlagen wie Parks, Schlossbergen und dergleichen ausgeht. Unter Landschaftsbild ist der visuelle Eindruck einer Landschaft einschließlich ihrer Silhouetten, Bauten und Ortschaften zu verstehen.*

Da diese Qualitäten nur im räumlichen Zusammenhang bestehen, ist es zwingend notwendig, jede Art von Veränderung über den Bebauungsplan zu steuern, um die Identität und den Charakter des Ensembles zu erhalten.

Eine Bebauungsplanpflicht, die nur bestimmte Bauvorhaben betrifft, würde:

- zu inkonsistenten Entscheidungen im Baubewilligungsverfahren führen,
- Ungleichbehandlungen zwischen Bauwerbern verursachen,
- die Rechts- und Planungssicherheit beeinträchtigen.

Durch die generelle Geltung der Bebauungsplanpflicht wird gewährleistet, dass alle Bauwerber denselben, klar definierten Rahmenbedingungen unterliegen.

Auch kleinere bauliche Maßnahmen wirken sich kumulativ aus, z.B. auf:

- Verkehrsbelastung
- Stellplatzbedarf
- Regen- und Oberflächenwassermanagement
- Energieversorgung und Leitungsinfrastruktur
- Versiegelung und Mikroklima

Da diese Aspekte flächenhaft wirken, müssen alle Bauvorhaben in die Planungslogik des Bebauungsplanes integriert werden, um negative Folgen zu vermeiden.

All diese Ausführungen und Erläuterungen begründen die Bebauungsplanpflicht, sowie auch die im Wortlaut getroffenen Zielsetzungen für die Bebauungsplanung.

Insbesondere ergibt sich aufgrund der derzeitigen Bestände, dass keine Bauplätze kleiner 800 m² geschaffen werden sollen, damit ausreichende Freiflächen gewahrt werden können. Dies widerspricht aufgrund der derzeitigen Grundstückskonfigurationen auch nicht dem „sparsamen Bodenverbrauch“. Vielmehr können Grundstücke dieser Größenordnung – abhängig von Lage, Widmung, Erschließung und Siedlungsstruktur – einen ausgewogenen, funktionalen und dem Orts- bzw. Siedlungsgefüge entsprechenden Flächenverbrauch sicherstellen. Dies ergibt sich aus mehreren städtebaulichen, funktionalen und siedlungsstrukturellen Gründen:

Ein Grundstück mit rund 800 m² bietet ausreichend Raum für:

- ein maßvolles Hauptgebäude,
- notwendige Nebenanlagen (Nebenräume, Abstellflächen),
- wasserdurchlässige Frei- und Grünflächen,
- Regenwasserrückhaltung (Versickerung, Retention),
- klimawirksame Vegetationsanteile (Bäume, Beschattung).

Damit wird Dichte ohne Überverdichtung ermöglicht und eine gesunde, funktionsfähige Parzellenstruktur gesichert.

Das StROG 2010 fordert einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden – jedoch keineswegs die Minimierung von Grundstücksgrößen. Sowohl die Fachliteratur als auch die Judikatur betonen, dass die zweckmäßige Nutzbarkeit, die situative Einordnung und die städtebauliche Angemessenheit relevanter sind als eine rein flächenbezogene Reduktion.

Grundstücke unter ca. 600–750 m² führen in Einfamilienhausgebieten regelmäßig zu:

- Verlust von Grün- und Versickerungsflächen,
- Baukörperverdichtungen an Grundstücksgrenzen,
- überproportionalen Nebenanlagen,
- verkehrlichen und funktionalen Konflikten.

800 m² stellen daher eine planerisch sinnvolle, nachhaltige Untergrenze dar.

In vielen gewachsenen Siedlungsstrukturen liegen Grundstücksgrößen zwischen 750 m² und 1.000 m². Eine künstliche Verkleinerung würde:

- das Ensemblegefüge stören,
- die Maßstäblichkeit beeinträchtigen,
- das Ortsbild negativ verändern.

Der Schutz dieser Strukturen ist ein öffentliches Interesse, dem die Gemeinde ausdrücklich Rechnung zu tragen hat. 800 m² entsprechen daher der ortsbildgerechten Weiterentwicklung.

Hingewiesen wird darauf, dass das REPRO Steirischer Zentralraum 800 m² als Durchschnittswert für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser bei der Berechnung des Baulandbedarfes ansetzt. Eine flächensparende Siedlungsentwicklung ist aufgrund der Gebietscharakters in Abwägung der Zielsetzungen zwar möglich, aber nicht unter 800 m² Bauplatzfläche.

Das betroffene Gebiet weist eine historisch gewachsene, einheitliche Maßstäblichkeit mit überwiegend ein- bis zweigeschoßigen Baukörpern auf. Ein höheres Bauvolumen würde:

- die Proportionen der umliegenden Bebauung stören,
- die Straßenraumsituation überhöhen,
- die maßstäbliche Wirkung des Ensembles beeinträchtigen,
- das Erscheinungsbild des Quartiers grundlegend verändern.

Zwei Geschoße entsprechen daher dem ortsangemessenen Maß.

In ensembleartigen Siedlungsstrukturen kommt der Gebäudehöhe/Gesamthöhe zentrale Bedeutung zu. Bereits ein zusätzliches Geschoß würde:

- den Rhythmus der Dachlandschaft brechen,
- die historische Silhouette stören,
- die Gesamtwirkung des Ensembles beeinträchtigen,
- ortsbildprägende Blickbeziehungen unterbrechen.

Zwei Geschoße gewährleisten die Bewahrung des Ensembles in seiner Gesamtheit, nicht nur im Einzelobjekt.

Die Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten je Grundstück (=Bauplatz) ist aus städtebaulichen, funktionalen, ortsbildbezogenen, infrastrukturellen und rechtlichen Gründen erforderlich. Sie dient dazu, die Gebietsstruktur, die maßstäblichen Ensemblequalitäten und die Funktionsfähigkeit der Erschließung zu erhalten und entspricht den Vorgaben des

StROG 2010 hinsichtlich geordneter Siedlungsentwicklung insbesondere in Dorfgebieten gem. § 30 (1) Z.7 StROG 2010².

Das betroffene Gebiet weist eine überwiegend ein- bis zweifamilienhausartige Siedlungsstruktur auf. Mehr Wohneinheiten pro Gebäude bzw. Bauplatz würden:

- die Siedlungsdichte untypisch erhöhen,
- den Gebietscharakter verändern,
- zu einer Überformung der gewachsenen Struktur führen.

Die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten pro Bauplatz gewährleistet die kontinuierliche Weiterentwicklung des Bestandes, ohne diesen in Richtung verdichteten Wohnbaus umzustrukturieren

Bei städtebaulich sensiblen Ensembles ist die Nutzungsintensität pro Gebäude ebenso entscheidend wie die Gebäudehöhe oder das Bauvolumen. Mehr Wohneinheiten pro Baukörper würden:

- zusätzliche Stellplätze erfordern,
- Nebenanlagen (Carports, Müllräume, Technik) vervielfachen,
- zu größeren Baukörpern führen,
- die Silhouette und Maßstäblichkeit der Umgebung beeinträchtigen.

Zwei Wohneinheiten sichern die Proportionen und den Rhythmus der Bebauung – zentrale Kriterien für den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

Da insbesondere das Ergebnis der landwirtschaftlichen Tierbestandserhebungen zeigen wird, welche (ehemaligen) Stallungen bereits für eine Umnutzung vorliegen, stellt diese Frage insbesondere im ggst. sensiblen Gebiet eine Grundsatzvoraussetzungen für die Erstellung des Bebauungsplanes und damit eine Vorfrage dar.

1.6 Geruchsimmissionen aus Tierhaltungsbetrieben

Bei zwischenzeitlichen Änderungen des Flächenwidmungsplanes ist die Ersichtlichmachung von Geruchszonen gem. den Bestimmungen des § 27 (2a) StROG 2010 dann nicht erforderlich, wenn eine Änderung nur solche Festlegungen umfasst, die keine Nutzung zu Wohnzwecken ermöglicht. Da für den ggst. Bereich keine Neufestlegung eines Wohnzweckes möglich ist, sondern die Bebauungsplanpflicht festgelegt wird, ist keine weitere Ersichtlichmachung von Geruchszonen auf Basis dieses ggst. Änderungsverfahrens erforderlich.

Die Gemeinde wird jedoch ein gesondertes Änderungsverfahren inkl. der Ergebnisse der Erhebungen bearbeiten.

1.7 Baulandmobilisierung

Die von der ggst. Änderung betroffenen Grundstück sind überwiegend bereits bebaut und erfolgt keinerlei Neufestlegung von Bauland, sondern ausschließlich die Änderung der Bebauungsplanzonierung mit der Erlassung einer Bebauungsplanverpflichtung. Eine Mobilisierung ist daher im ggst. Änderungsfall nicht erforderlich.

² Dorfgebiete, das sind gem. § 30 (1) Z.7 StROG 2010 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 sonstige Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Dorfgebieten dienen und sich der Eigenart des Dorfgebietes entsprechend einordnen lassen, soweit sie keine diesem Gebietscharakter widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen.

1.8 Baulandflächenbilanz

Eine Neuberechnung der Wohnbaulandflächenbilanz ist deshalb nicht erforderlich, da von der ggst. Änderung keine Veränderung der Fläche des Wohnbaulandes betroffen ist. Damit kann keine Veränderung der Flächenbilanz entstehen.

1.9 Alpenkonvention

Nachdem sich das Gemeindegebiet der Gemeinde außerhalb des Geltungsbereiches der Alpenkonvention befindet, sind keine näheren Angaben diesbezüglich erforderlich.

1.10 Bodenfunktionsbewertung

Die Bodenfunktionsbewertung dient dazu, den Erhalt produktiver Flächen zu fördern. Für jede der Funktionen wird der sogenannte Funktionserfüllungsgrad ermittelt, welcher Auskunft über das Leistungsvermögen des Bodens gibt. Ausgehend vom Funktionserfüllungsgrad kann der Raumwiderstand für die einzelnen Teilfunktionen abgeleitet werden. Der Raumwiderstand ist das Maß für das raumordnerische Konfliktpotential, welches sich aus einer bestimmten räumlichen Einheit gegenüber baulichen oder vergleichbaren Nutzungsansprüchen auftritt.

Aus dem GIS Steiermark wurden die Grundlagen der Bodenfunktionsbewertung entnommen. Der Raumwiderstand wird hier für den ggst. Änderungsbereich und die umliegenden Bereiche „gering“ angegeben. Festzuhalten ist dazu, dass es sich um ein bereits bebautes Grundstück handelt.

Dem ggst. Grundstück ist in der Kartierung des Gesamttraumwiderstandes ein geringer Wert zugeordnet – für alle Themen ist davon auszugehen, dass aufgrund der vorhandenen Bebauung die Klassifizierung auf ggst. Grundstück geringwertig ausfällt.

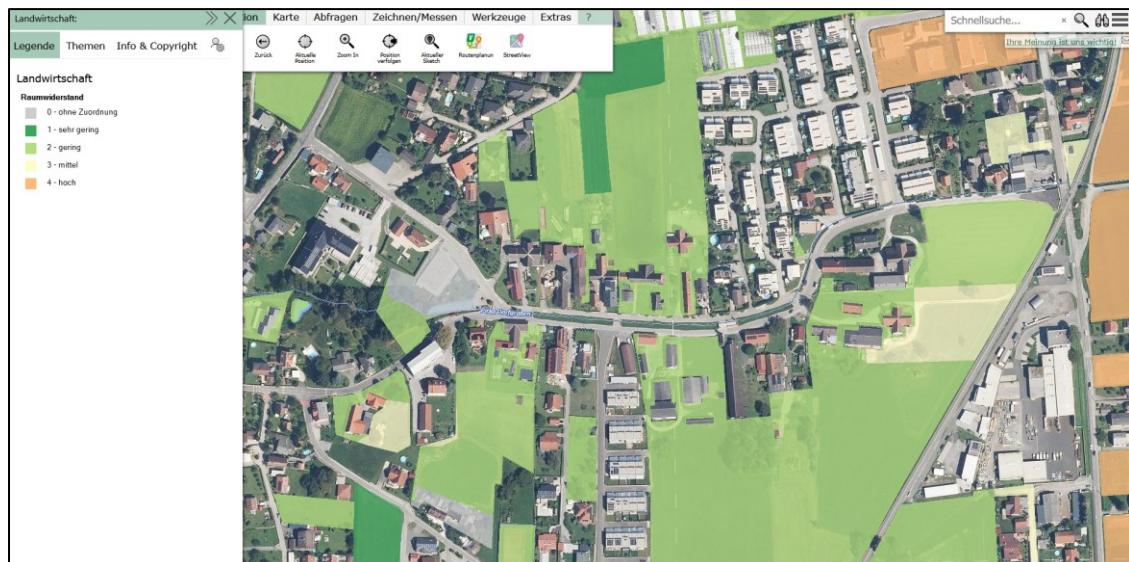


Abbildung 8 - Raumwiderstand

2. STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG (SUP)³

Gemäß Leitfaden „SUP in der Örtlichen Raumplanung“ (2. Auflage, herausgegeben vom Amt der Stmk. Landesregierung, Stand: April 2011) ergibt der Screening-Prüfschritt 1, dass aufgrund des genehmigten und rechtswirksamen Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 1.0 und des Flächenwidmungsplanes für den gegenständlichen Bereich das Kriterium „Abschichtung“ vorliegt. Ferner wird die Eigenart und der Charakter des Gebietes aufgrund der Bestandsfunktionen nicht verändert. Daher ist keine weitere Prüfung der Umwelterheblichkeit erforderlich.

3. VERFAHRENSRECHTLICHE BESTIMMUNGEN

Die Vereinfachte Flächenwidmungsplan-Änderung, Verfahrensfall lfde. Nr. 1.31 entspricht vollinhaltlich den Bestimmungen des § 39 (1) Z.2 lit.b StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 20/2026. Die Änderung der Bebauungsplanzonierung wird im § 39 StROG 2010 dezidiert angeführt.

Die gegenständliche Änderung steht in keinem Widerspruch zu den Raumordnungsgrundsätzen gem. § 3 StROG 2010. Es wird außerdem den geltenden Bestimmungen des REPRO und dem Örtlichen Entwicklungskonzept/ Entwicklungsplan Nr. 1.0 entsprochen. Die Durchführung eines Vereinfachten Flächenwidmungsplan-Änderungsverfahrens gem. § 39 (1) lit. b.) StROG 2010 ist daher zulässig. Der Bürgermeister entscheidet sich für ein Auflageverfahren, damit jedermann innerhalb der Auflagedauer Einwendungen schriftlich und begründet beim Gemeindeamt einbringen kann.

Der Beschluss über den Flächenwidmungsplan in einer anderen als der zur Einsicht aufgelegten Fassung ist nur nach Anhörung der durch die Änderung Betroffenen zulässig, es sei denn, dass durch diesen Beschluss Einwendungen Rechnung getragen werden soll und die Änderung keine Rückwirkung auf Dritte hat.

In den Flächenwidmungsplan mit sämtlichen Planungsbestandteilen und in den Erläuterungsbericht kann bei der Gemeinde (Gemeindeamt Hauptplatz 1) während der Amtsstunden/Parteienverkehrszeiten Einsicht genommen werden.

Gem. den derzeit geltenden Bestimmungen des § 42 (8a) StROG 2010 ist eine Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes nur bei einer wesentlichen Änderung der Planungsvoraussetzungen zulässig, wobei Änderungen des Flächenwidmungsplanes, die im Rahmen eines von der Landesregierung genehmigten örtlichen Entwicklungskonzeptes erfolgen, vorgenommen werden dürfen. Ein Verfahren zur Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes darf innerhalb einer Frist von zwei Jahren ab Rechtskraft der Revision jedoch nicht eingeleitet werden. Davon ausgenommen sind Anpassungen an überörtliche Vorgaben, die Erstellung eines Sachbereichskonzeptes Energie, die Erlassung eines räumlichen Leitbildes sowie Änderungen, die aufgrund einer im

³ Gemäß Leitfaden zur Beurteilung der Umwelterheblichkeit in der örtlichen Raumplanung, herausgegeben von der (ehem.) FA 13B, Stand: April 2011 (2.Auflage), Veröffentlichung: September 2011.

ausschließlichen öffentlichen Interesse gelegenen Betriebsansiedelung oder zur Errichtung von öffentlichen Einrichtungen und Anlagen erforderlich sind.

Hiezu kann kein Widerspruch erkannt werden.

4. BEGRÜNDUNGEN

Die verfahrensgegenständliche Änderung deckt sich mit den Festlegungen, Zielsetzungen und Maßnahmenvorgaben des geltenden Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 1.0 sowie mit dem Regionalen Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Steirischer Zentralraum (LGBl. Nr. 87/2016, Rechtskraft: 16.07.2016).

Der Erhalt dörflicher Strukturen ist aus raumordnerischer, baukultureller und siedlungspolitischer Sicht von wesentlicher Bedeutung. Traditionelle, historisch gewachsene Gehöftformen – wie Streckhöfe, Vierkanthöfe und landwirtschaftlich geprägte Hofstellen – stellen nicht nur ein kulturelles Erbe dar, sondern sind zentrale Elemente der regionalen Identität. Sie vermitteln Kontinuität, Ortsbezug und tragen maßgeblich zur charakteristischen Erscheinung des Landschafts- und Ortsbildes bei.

Dörfliche Strukturen zeichnen sich durch eine maßstäbliche, funktional durchmischte und landschaftsangepasste Bauweise aus. Diese trägt zu einem harmonischen Siedlungsgefüge bei und bietet hohe räumliche Qualität sowie Aufenthaltswert. Die offene Bauweise mit großzügigen Grünflächen, Nebengebäuden, Wirtschaftshöfen und geringen Gebäudehöhen gewährleistet zudem eine gute Durchlüftung, Durchgrünung und mikroklimatische Stabilität der Siedlungsräume. Dies kann ein zu erstellender Bebauungsplan besichern.

Aus baukultureller Perspektive ist die Bewahrung dieser Strukturen essentiell, da sie Zeugen der historischen Entwicklung der Gemeinde sind und die Identität der Bevölkerung stärken. Sie dokumentieren traditionelle Bauweisen, Wirtschaftsformen und soziale Strukturen, die das Ortsgefüge über Generationen geprägt haben. Eine unkontrollierte Modernisierung oder übermäßige bauliche Verdichtung würde zur schleichenden Zerstörung dieser ortsbildprägenden Elemente führen.

Auch unter dem Gesichtspunkt der nachhaltigen Siedlungsentwicklung kommt dörflichen Strukturen besondere Bedeutung zu:

- Sie fördern die Funktionsmischung (Wohnen, Landwirtschaft, Kleingewerbe) und verhindern monostrukturierte Siedlungen.
- Sie tragen zur sparsamen Verwendung der Ressource Boden bei, da historisch gewachsene Hofstrukturen eine kompakte, funktionale Anordnung aufweisen.
- Sie sichern regionale Resilienz, indem sie landwirtschaftliche Nutzungen in Siedlungsnähe erhalten und kurze Wege unterstützen.
- Sie dienen als verbindende Elemente zwischen bebauten und landschaftlich geprägten Räumen und ermöglichen einen sanften Übergang zwischen Siedlung und Freiland.

In Summe ist die Erhaltung dieser dörflichen Strukturen ein öffentliches Interesse im Sinne des § 3 StROG 2010, da sie zur Sicherung des baukulturellen Erbes, zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zu einer geordneten, nachhaltigen und identitätsstiftenden

Siedlungsentwicklung beiträgt. Der Änderungsbereich stellt den letzten weitgehend erhaltenen dörflich geprägten Abschnitt entlang der Hauptstraße bzw. sogar im gesamten Gemeindegebiet (insbesondere bezogen auf das Bauland) dar, dessen Schutz und angemessene Weiterentwicklung daher besonders im öffentlichen Interesse liegt. Auch der Abbruch von Gebäuden ist daher mit besonderer Bedacht zu prüfen.

Es liegt daher die Festlegung einer Bebauungsplanverpflichtung im öffentlichen Interesse der Gemeinde. Besichert wird dies durch die Festlegung einer Bausperre gem. § 9 StROG 2010.

5. BEILAGEN

5.1 Orthofoto

5.2 Fotodokumentation/Bestandsaufnahme

Bearb.: Pa

L:\02 - Kunden\01 Steiermark\GU\Seiersberg-Pirka\Gde\082FK26_FWP 1.31 Blz0 Hptstr Pirka\04 Entwurf\20260320_082FK26_Pa_FWP 1.31_Auflage.docx

5.1 Orthofoto



5.2 Fotodokumentation/Bestandsaufnahme



Hauptstraße

peppworker e.U.

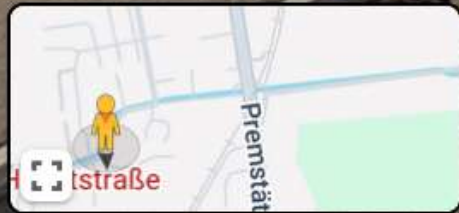
Ebenen

Google Maps





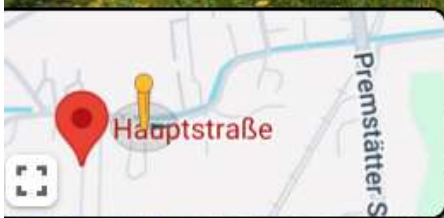




Google Maps



Hauptstraße



Google Maps

