

Gemeinde Gersdorf an der Feistritz



Örtliches Entwicklungskonzept/ Entwicklungsplan Nr. 1.00

Auflageentwurf



<https://360grad.photography/gem-gersdorf/>

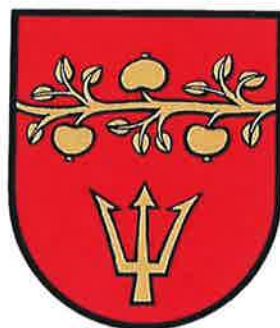
Auflagebeschluss: 16.11.2023

Öffentliche Auflagefrist: 18.12.2023 bis 23.02.2024

Öffentliche Versammlung: 11.01.2024

**WORTLAUT ZUM
ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT/
ENTWICKLUNGSPLAN NR. 1.00**

**der Gemeinde
Gersdorf an der Feistritz**



– ÖFFENTLICHE AUFLAGE –

Stand: 09.11.2023

Verfasser:



zt:

Pumpernig & Partner ZT GmbH
staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker
Raumplanung, Raumordnung und Geographie
DI Maximilian Pumpernig
Mag. Christine Schwabinger
Mag. Gernot Paar, MSc
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9

GZ:

090FR17

INHALTSVERZEICHNIS

Kurzfassung	1
§1 Umfang und Inhalt	4
§ 2 Plangrundlage und Verfasser	4
§ 3 Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes/ Entwicklungsplanes	5
(1) Detailabgrenzung und Übernahme überörtlicher Festlegungen und Landschaftsteilräume	5
(2) Räumlich-funktionelle Gliederung – Die örtlichen Funktionen	6
Z.1 Siedlungsschwerpunkte im Rahmen der Örtlichen Raumplanung	6
Z.2 Gebiete mit baulicher Entwicklung inkl. Potenziale und Entwicklungsrichtungen	6
(3) Entwicklungsgrenzen im Entwicklungsplan	8
Z.1 Naturräumliche Entwicklungsgrenzen mit der Ifde. Nr. 1-4	8
Z.2 Siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen mit der Ifde. Nr. 1-7	9
§ 4 Raumbedeutsame Ziele und Massnahmen	9
(1) Entwicklungsziele/-maßnahmen für Sachbereiche	9
Z.1 Naturraum und Umwelt	9
Z.2 Siedlungsraum und Bevölkerung	10
Z.3 Wirtschaft	10
Z.4 Technische Infrastruktur/Gemeinbedarfseinrichtungen/Energie	10
(2) Entwicklungsziele für die einzelnen Ortsteile nach Entwicklungsprioritäten	11
Z.1 Entwicklungspriorität 1	11
Z.2 Entwicklungspriorität 2	11
Z.3 Entwicklungspriorität 3	11
§ 5 Inkrafttreten/ Ausserkrafttreten	12
Verfahrensblatt	13

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs	Absatz
ABT	Abteilung (des Amtes der Stmk. Landesregierung)
ao	außerordentliche (Revision) beim LVwG
BauG	Baugesetz 1995 (Steiermark)
BBPl	Bebauungsplan
BGBI. Nr.	Bundesgesetzblatt Nummer
bzw.	beziehungsweise
ehem.	ehemalig(e)
EP	Entwicklungsplan
FA	Fachabteilung
FWP	Flächenwidmungsplan
gem	gemäß
gelt.	Geltend
GR	Gemeinderat
GZ	Geschäftszahl
idF	in der Fassung
idgF	in der geltenden Fassung
iSd	im Sinne des/der
iVm	in Verbindung mit
KG	Katastralgemeinde
leg.cit.	legis citate (die zitierte Gesetzesstelle)
LGBl. Nr.	Landesgesetzblatt Nummer (Steiermark)
lfd./lfde.	laufend/laufende
lit.	Litera
LVwG	Landesverwaltungsgericht (Steiermark)
max.	maximal
mind.	mindestens
MIV	motorisierter Individualverkehr
Nr.	Nummer
ÖEK	Örtliches Entwicklungskonzept
ÖEP	Örtlicher Entwicklungsplan
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PZVO	Planzeichenverordnung
REPRO	Regionales Entwicklungsprogramm (Steirischer Zentralraum)
RVK	Regionales Verkehrskonzept
SAPRO	Sachprogramm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume
sh	siehe
Stmk	Steiermärkisch(e)
StROG	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010
SUP	Strategische Umweltprüfung
Tlf./Teilfl.	Teilfläche (eines Grundstückes)
ua	und andere
u.a.m.	und anderes mehr
vd	vertreten durch
vgl.	vergleiche
Z.	Ziffer/Zahl
z.B.	zum Beispiel

KURZFASSUNG

Planungsprozess:

Das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) ist eine Verordnung des Gemeinderates, bestehend aus einem Örtlichen Entwicklungsplan und einem dazugehörigen Wortlaut, mit Zielen und Maßnahmen und den angefügten erforderlichen Erläuterungen und Motivenberichten. Es ist gem. StROG 2010 in periodischen Abständen verpflichtend zu überarbeiten, zu revidieren und dabei auch an neue fachliche und rechtliche Erfordernisse anzupassen (Revision). Im Falle von Gemeindefusionen ist eine neue Verordnungserlassung erforderlich (Neuerstellung).

Das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) und der Entwicklungsplan (ÖEP) bilden verbindliche Vorgaben für die Ausarbeitung des Flächenwidmungsplanes und der Bebauungspläne der Gemeinde und werden im Autonomiebereich der Gemeinde erstellt. Sie unterliegen der Genehmigungsverpflichtung durch das Land Steiermark. Der Flächenwidmungsplan darf nicht im Widerspruch zum Örtlichen Entwicklungskonzept, der Bebauungsplan nicht im Widerspruch zum Örtlichen Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan stehen.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept werden die bereits beschlossenen Entwicklungsziele der bisherigen Festlegungen kritisch analysiert, es werden Entwicklungsvarianten und Chancen geprüft und Trends aufgezeigt, um daraus raumrelevante Strategien, Ziele und Maßnahmen für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde abzuleiten und festzulegen. Das Entwicklungskonzept soll die Perspektiven der Gemeindeentwicklung und ihre räumlichen Konsequenzen umfassend darstellen und festlegen. Unterschiedliche Nutzungsansprüche an den Raum sollen geregelt werden und nicht zu Konflikten eskalieren.

In Abstimmung mit den Raumordnungsgrundsätzen des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 (LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 73/2023), den Festlegungen des geltenden Landesentwicklungsprogrammes 2009 (LGBl. Nr. 75/2009 idF LGBl. Nr. 37/2012) und des geltenden Regionalen Entwicklungsprogrammes für die Region Oststeiermark (LGBl. Nr. 86/2016, Rechtskraft: 16.07.2016) wurden deshalb die siedlungs- und kommunalpolitischen Entwicklungsziele der ehemaligen Gemeinden Gersdorf an der Feistritz und Oberrettenbach, ausgehend von den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und der -analyse (Stand: Mai-August 2017-2023), gemeinsam erarbeitet und nach dem Leitfaden 2.0 „Örtliches Entwicklungskonzept“ des Amtes der Stmk. Landesregierung gegliedert bzw. sodann durch den Gemeinderat am 16.11.2023 als Auflage-Entwurf in die öffentliche Auflage gebracht.

Die nunmehr getroffenen Festlegungen im Örtlichen Entwicklungskonzept/ Entwicklungsplan Nr. 1.00 der neuen Gemeinde Gersdorf an der Feistritz basieren auf dem geltenden StROG 2010 mit dem langfristigen Planungshorizont von 15 Jahren.

Der Entwicklungsplan wird gem. Planzeichenverordnung 2016 (Quelle: Amt der Stmk. Landesregierung, LGBl. Nr. 80/2016, Rechtskraft mit 01.10.2016) im Maßstab M 1:10.000 für das gesamte neue Gemeindegebiet dargestellt und werden die darin enthaltenen Festlegungen im Erläuterungsbericht im Detail näher begründet.

Lage im Raum/ Kurzbeschreibung:

Die Gemeinde Gersdorf an der Feistritz schließt räumlich-funktionell im Osten und Süden unmittelbar an die Bezirksgrenze Hartberg-Fürstenfeld an.

Gersdorf an der Feistritz liegt im Bezirk Weiz im Dreieck der Städte Gleisdorf, Hartberg, Fürstenfeld. Die Grenze im Nordosten bildet die Feistritz. Diese fließt in einer Höhe von 330 m über dem Meer. Nach Südwesten steigt das Gebiet zu großteils bewaldeten Höhen von über 400 m.ü.A. an.

Die Gemeinde umfasst eine Fläche von 30,04 km². Davon sind 54 Prozent landwirtschaftliche Nutzfläche, 38 Prozent sind bewaldet.

Die Gemeinde ist eine Wohnsitzgemeinde (1.761 Hauptwohnsitzfälle und 192 Nebenwohnsitzfälle mit Stand: 31.10.2023) mit guten verkehrlichen Anbindungen. Entlang der Hauptverkehrsachsen finden sich gewerbliche Nutzungen mit teils großen Volumina (z.B. Fa. Egger Glas). Das Gemeindegebiet umfasst die Ortschaften Gersdorf an der Feistritz, Gersdorfberg (auch Gersdorf Berg), Gschmaier, Hartensdorf, Oberrettenbach, Alm und Rothgmos.

Das Gemeindegebiet ist durch Emissionen aus Tierhaltungen sowie vom Straßenlärm und Hochwasser betroffen.

Überörtliche Festlegungen:

Das Gemeindezentrum der neuen Gemeinde Gersdorf an der Feistritz liegt im Ortsteil Gersdorf, östlich der L394 und bildet gemeinsam mit den bestehenden Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen und bildet einen sog. „Siedlungsschwerpunkt“ gem. Regionalem Entwicklungsprogramm Oststeiermark LGBl. Nr. 86/2016, in Rechtskraft getreten mit 16.07.2016. Eine detaillierte räumliche Abgrenzung findet sich im Wortlaut zum ersten Örtlichen Entwicklungskonzept.

Gem. § 3 (Ziele und Maßnahmen für die Teilräume) des geltenden Regionalen Entwicklungsprogrammes für die Region Oststeiermark (LGBl. Nr. 86/2016, Rechtskraft: 16.07.2016) wird das Gemeindegebiet in insgesamt zwei Teilräume unterteilt:

Dies sind die „Ackerbaugeprägten Talböden und Becken“ und das „Außer-alpine Hügelland“. Es gelten damit außerhalb von Siedlungsschwerpunkten innerhalb des „Außer-alpinen Hügellandes“ besondere Einschränkungen: z.B. dürfen lediglich 20 % der bebauten Baulandbereiche neu als unbebautes Bauland ausgewiesen werden. Diese Flächenbeschränkungen sind auch bereits im Rahmen des Entwicklungsplanes zu berücksichtigen und erfolgen daher teilweise Rücknahmen von Potenzialen.

Außerdem liegt nachfolgende Vorrangzone im Gemeindegebiet und ist diese als Überörtliche Vorgabe im Rahmen der Revision des ÖEK zu berücksichtigen: „*landwirtschaftliche Vorrangzone*“. Diese ist von Baulandneufestlegungen freizuhalten.

Siedlungsschwerpunkt:

Neben dem Siedlungsschwerpunkt Gersdorf an der Feistritz (gem. REPRO) wird kein weiterer Ortsteil als örtlicher Siedlungsschwerpunkt festgelegt, da alle weiteren Ortsteile die Kriterien für die Festlegung eines Örtlichen Siedlungsschwerpunktes, v.a. hinsichtlich der erforderlichen Bedienungsqualität durch den ÖPNV nicht erfüllen.

Bevölkerungsentwicklung:

Aufbauend auf die vorhandenen öffentlich-sozialen und privat-gewerblichen infrastrukturellen Einrichtungen sowie der weiterhin zu erwartenden Bautätigkeit strebt die neue Gemeinde Gersdorf an der Feistritz eine geordnete und maßvolle Siedlungsentwicklung zur Erhaltung ihrer zentralen Aufgaben und Verpflichtungen gegenüber der Gemeindebevölkerung an. Dabei geht die Gemeinde von einer moderaten, aber steigenden Bevölkerungsentwicklung aus und sieht für den Planungszeitraum bis 2038 einen Bevölkerungszielwert von **rund 2.000 Einwohner:innen** als realistisch an.

Die vorhandenen Wohnbaulandreserven/-potenziale werden unter Berücksichtigung der vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktureinrichtungen gem. der im 1. Örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Prioritätenreihung und Außengrenzenfestlegungen (Entwicklungsgrenzen) für eine bedarfsgerechte Nutzung für die kommenden 15 Jahre festgeschrieben.

Strategische Umweltprüfung:

Alle Änderungen gegenüber den bisherigen wiederverlautbarten Entwicklungsplänen (Siedlungsleitbild) werden in der sog. Differenzliste angeführt und einer Strategischen Umweltprüfung unterzogen. Dem Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 1.00 liegt auch ein Differenzplan bei.

Die Festlegungen im ÖEK/ÖEP Nr. 1.00 werden entsprechend der Richtlinie „SUP in der Örtlichen Raumplanung“ (herausgegeben von der ehem. FA 13B) auf ihre möglichen Umweltauswirkungen im Sinne der Bestimmungen des § 4 (Umweltprüfung) StROG 2010 analysiert und beurteilt. Die Änderungen gegenüber den wiederverlautbarten Entwicklungskonzepten/ Entwicklungsplan der Altgemeinden Gersdorf an der Feistritz und Oberrettenbach haben nach erfolgter Prüfung und erforderlicher UEP für 3 Änderungsbereich keine negativen Auswirkungen ergeben.

Weiters wird festgehalten, dass das Gemeindegebiet von Gersdorf an der Feistritz außerhalb des Geltungsbereiches der Alpenkonvention zu liegen kommt.

Eine Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes/ Entwicklungsplanes Nr. 1.00 der Gemeinde Gersdorf an der Feistritz bedingt den Nachweis wesentlich geänderter Planungsvoraussetzungen.

Gersdorf an der Feistritz, am 16.11.2023

Für den Gemeinderat, der Bürgermeister
Ing. Erich Prem

VERORDNUNG DER GEMEINDE GERSDORF AN DER FEISTRITZ

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT/ ENTWICKLUNGSPLAN NR. 1.00

PRÄAMBEL UND RECHTSGRUNDLAGE

„VERORDNUNG ÜBER DEN VOM GEMEINDERAT DER GEMEINDE GERSDORF AN DER FEISTRITZ GEM. § 24 IVM § 42a STROG 2010, LGBL. NR. 49/2010 IDF LGBL. NR. 73/2023, AM 16.11.2023 ZUR ÖFFENTLICHEN AUFLAGE BESCHLOSSENEN ENTWURF DES ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTES MIT ENTWICKLUNGSPLAN NR. 1.00 DER GEMEINDE GERSDORF AN DER FEISTRITZ. DIE ÖFFENTLICHE AUFLAGE DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES NR. 1.00 FINDET IN DER ZEIT VON 18.12.2023 BIS 23.02.2024 STATT.
DIE RECHTLICH VERPFLICHTENDE ÖFFENTLICHE VERSAMMLUNG (GEMÄSS § 24 (5) STROG 2010) FINDET AM 11.01.2024 UM 19:00 UHR IM GEMEINDEAMT STATT.“

Erläuternde Textpassagen werden in kursivem Schriftbild dargestellt.

§1

UMFANG UND INHALT

- (1) Das Örtliche Entwicklungskonzept (in der Folge kurz „ÖEK“ genannt) Nr. 1.00 der Gemeinde Gersdorf an der Feistritz besteht aus dem Verordnungswortlaut, dem Örtlichen Entwicklungsplan (in der Folge kurz „ÖEP“ genannt, GZ: 090FR17 mit Stand vom 09.11.2023 der Pumpernig & Partner ZT GmbH) im Maßstab 1:10.000 als integrierendes Planwerk (GZ: 090FR17, Stand: 09.11.2023) Der Verordnung ist ein zugehöriger Erläuterungsbericht (GZ:090FR17) angefügt.
- (2) Es werden die im Wortlaut gelisteten Entwicklungsziele und Maßnahmen für die Gemeinde Gersdorf an der Feistritz kurz-, mittel- bis langfristig (15 Jahre) gem. den Bestimmungen der § 24 und §§ 42/42a StROG 2010 in Abstimmung mit dem Leitfaden „Das Örtliche Entwicklungskonzept Leitfaden 2.0“ neu festgelegt.

§ 2

PLANGRUNDLAGE UND VERFASSER

- (1) Der von der Pumpernig & Partner ZT GmbH erstellte Örtliche Entwicklungsplan Nr. 1.00 (GZ: 090FR17, Stand der Ausfertigung: 09.11.2023) basiert auf schwarz-weißen, entzerrten Orthofotos (Quelle: LBD-GIS Steiermark, sowie auf Nachträgen aufgrund der durchgeführten

Bestandsaufnahme/-analyse) und ist integrierender Bestandteil des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 1.00 der Gemeinde Gersdorf an der Feistritz.

§ 3

FESTLEGUNGEN DES ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTES/ ENTWICKLUNGSPLANES IM WIRKUNGSBEREICH DER GEMEINDE GERSDORF AN DER FEISTRITZ

(1) Detailabgrenzung und Übernahme überörtlicher Festlegungen und Landschaftsteilräume:

Z.1 Gem. **Landesentwicklungsprogramm 2009¹**, LGBl. Nr. 75/2009 Gersdorf an der Feistritz gem. § 2 „Regionen“ innerhalb der neuen Großregion „Oststeiermark“, bestehend aus den politischen Bezirken Weiz, Hartberg und Fürstenfeld.

Z.2 Gem. **Regionalem Entwicklungsprogramm Oststeiermark²**, LGBl. Nr. 86/2016, wird der Gemeinde Gersdorf an der Feistritz keine besondere überörtliche Funktion zugeteilt. Der gem. REPRO bestehende örtliche Siedlungsschwerpunkt (Symbol: Stern) Gersdorf an der Feistritz wird in das Örtliche Entwicklungskonzept/Entwicklungsplan Nr. 1.00 übernommen. Er erstreckt sich räumlich-funktionell über den Ortsteil Gersdorf, in Norden beginnend mit den absoluten Entwicklungsgrenzen östlich und westlich der Hartensdorferstraße nördlich der L 394 bis zu der landwirtschaftlichen Vorrangzone im Osten inkl. dem gesamten Siedlungsbereich nördlich und südlich des Römerbachs mit Buchgraben, den Bereich am Spindlerweg, Zum Teichblick bis zum westlich liegenden Wald, im Osten inkl. Kindergartenweg bis zur Fa. Egger Glas und dem dortigen Industrie- und Gewerbestandort, ebenfalls begrenzt durch die landwirtschaftliche Vorrangzone. Gleichzeitig stellt dies den Örtlichen Siedlungsschwerpunkt dar.

a) Gemäß § 3 Ziele und Maßnahmen für **Teilräume³** des REPRO Oststeiermark befindet sich das Gemeindegebiet innerhalb nachfolgender Teilräume (die jeweiligen Zielsetzungen gem. REPRO finden sich im Erläuterungsbericht zum ÖEK Nr. 1.00, die detaillierte Abgrenzung erfolgt im Differenzplan):

- 1) Ackerbaugeprägten Talböden und Becken
- 2) Außeralpines Hügelland⁴

b) **Gemäß § 5 Vorrangzonen des REPRO Oststeiermark befindet sich das Gemeindegebiet innerhalb eine landwirtschaftliche Vorrangzone.**

¹ „Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 6. Juli 2009, mit der das Landesentwicklungsprogramm - LEP 2009 erlassen wird“, LGBl. Nr. 75/2009 idF LGBl. Nr. 37/2012, in der Folge kurz „LEP 2009“.

² 86. Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 7. Juli 2016, mit der das regionale Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Oststeiermark erlassen wird, ausgegeben am 15.07.2016, Rechtskraft mit 16.07.2016.

³ Diesbezügliche detaillierte Angaben sind dem Erläuterungsbericht zum ÖEK Nr. 1.00 zu entnehmen.

⁴ großflächige Baulanderweiterungen zur Ausweisung neuer Bauplätze; Zulässig sind Baulanderweiterungen für unbebaute Bauplätze im Ausmaß von maximal 20 Prozent des bestehenden bebauten Baulandes, jedoch mindestens im Ausmaß von drei ortsüblichen Bauparzellen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Für die Ermittlung des zulässigen Flächenausmaßes ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung maßgeblich. Baulanderweiterungen für die Entwicklung rechtmäßig bestehender Betriebe bleiben von der Flächenbeschränkung unberührt.

- c) **Lebensraumkorridore (Waldentwicklungsplan)** für den Bezirk Weiz, 23.02.2015.
 - 1) Lebensraumkorridor Nr. 111: Ilztal
 - 2) Lebensraumkorridor Nr. 213 Sinabelkirchen

(2) Räumlich-funktionelle Gliederung – Die örtlichen Funktionen

Z.1 Siedlungsschwerpunkte im Rahmen der Örtlichen Raumplanung

Es wird der überörtlich festgelegte Siedlungsschwerpunkt „Gersdorf an der Feistritz“ gem. § 3 Abs. 1 Z.2 des gegenständlichen Wortlautes in die Örtliche Raumplanung übernommen und als einziger Örtlicher Siedlungsschwerpunkt festgelegt.

Z.2 Gebiete mit baulicher Entwicklung⁵ inkl. Potenziale und Entwicklungsrichtungen:

Die Abgrenzung zwischen Gebieten unterschiedlicher baulicher Entwicklung gem. geltender Planzeichenverordnung 2016 – Anlage 1 (LGBl. Nr. 80/2016, Rechtskraft mit 01.10.2016, in der Folge kurz „PZVO 2016“⁶) im Entwicklungsplan ist unter Befolgung der nachfolgenden Zielsetzungen dieser Verordnung im Flächenwidmungsplan zu konkretisieren. Dabei sind Abweichungen in der Größenordnung einer ortsüblichen Einfamilienwohnhaus-Bauplatztiefe (max. 30-40 m) zulässig, sofern kein Widerspruch zu den festgelegten Vorrangzonen entsteht, und die Abgrenzung nicht klar nachvollziehbaren Strukturlinien wie Straßen, Gewässern und Hangkanten folgt.

a. Wohnen (orange Farbgebung)

ausschließlich zulässige Festlegungen im Flächenwidmungsplan sind Bauland – Allgemeine Wohngebiete, Reine Wohngebiete, Verkehrsflächen und die Wohnfunktion künftig ergänzende Sondernutzungen im Freiland kleiner 3.000 m² (insbesondere Spielplätze, private wie öffentliche Parkanlagen).

b. Industrie, Gewerbe (violette Farbgebung)

ausschließlich zulässige Festlegungen im Flächenwidmungsplan sind Bauland – Gewerbegebiete und Industriegebiete 1 und 2, Verkehrsflächen und ergänzende Sondernutzungen im Freiland kleiner 3.000 m² (insbesondere Energieversorgungsanlagen).

c. Landwirtschaftlich geprägte Siedlungsgebiete (braune Farbgebung)

ausschließlich zulässige Festlegungen im Flächenwidmungsplan sind Bauland – Dorfgebiet, Verkehrsflächen und ergänzende Sondernutzungen im Freiland kleiner 3.000 m² (insbesondere Spielplätze, Erwerbsgärtnereien).

⁵ Bezeichnungen in Anlehnung an die geltende Planzeichenverordnung (LGBl. Nr. 80/2016).

⁶ 80. Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 07.07.2016, mit der die Form, der Maßstab und die Verwendung von Planzeichen für die zeichnerische Darstellung von Plänen der örtlichen Raumplanung geregelt werden (Planzeichenverordnung 2016).

- d. Tourismus, Ferienwohnen (Magenta Farbgebung)
Ausschließlich zulässige Festlegungen im Flächenwidmungsplan sind Bauland – Kurgelände, Erholungsgebiete und Zweitwohnsitzgebiete sowie ergänzende Sondernutzungen im Freiland kleiner 3.000 m² (insbesondere Spielplätze, Erholungsflächen, private wie öffentliche Parkanlagen) und Verkehrsflächen.
- e. Bereiche mit 2 Funktionen (Schraffur in der Farbe der jeweiligen Nutzung)
Im Flächenwidmungsplan sind ausschließlich die jeweiligen Nutzungen gemäß den beiden definierten Funktionen gemäß § 3 Abs 2 Z.2 (Gebiete mit baulicher Entwicklung) bzw. Z.3 (Örtliche Vorrangzonen/Eignungszonen) sowie Verkehrsflächen zulässig.
- f. Entwicklungspotenziale (Darstellung im Punktraster, Farbe jeweils nach Gebiet baulicher Entwicklung) dienen der planmäßigen und bedarfsorientierten Weiterentwicklung von innen nach außen bestehender (Siedlungs-) Strukturen während der gesamten Geltungsdauer des ÖEK 1.00 (15 Jahre)⁷.
- g. Entwicklungsrichtungen (Darstellung über Pfeile, Farbe jeweils nach Gebiet mit baulicher Entwicklung) dienen der Darstellung der einzuhaltenden Entwicklungsrichtung von innen nach außen (Raumordnungsgrundsatz).

Z.3 Örtliche Vorrangzonen/Eignungszonen, Freihaltezonen⁸

- a. Örtliche Vorrangzonen/Eignungszonen (grün und braun schraffierte Bereiche) und für Verkehr (gelb schraffierte Bereiche).
Ausschließlich zulässige Festlegungen im Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 sind Sondernutzungen im Freiland und Verkehrsflächen bzw. infrastrukturelle Ausstattungen.
- b. Freihaltezonen (fhz) werden insbesondere entlang natürlicher und öffentlicher Gewässer (keine planliche Darstellung aufgrund der Maßstäblichkeit im Entwicklungsplan Nr. 1.00 entlang von Gewässer) unter Berücksichtigung eines Uferstreifens von 10,0 m (ab der Böschungsoberkante gemessen) in Abstimmung mit den Bestimmungen des REPRO Oststeiermark festgelegt. Sie sind im Sinne der Bestimmungen des REPRO sowie des SAPRO Hochwasser, LGBl. Nr. 117/2005 von Bebauung grundsätzlich freizuhalten.
Es sind folgende Ausnahmen für die Setzung von baulichen Maßnahmen innerhalb dieser Freihaltezone in Befolgung der Bestimmungen des SAPRO Hochwasser unter Berücksichtigung eines entsprechenden HW100-Freibordes zulässig (diese gelten

⁷ Als Potenzial sind gem. PZVO alle unbebauten Flächen über 3.000 m², unabhängig von ihrer Ausweisung im Flächenwidmungsplan darzustellen. Wenn sich die Nutzungsgrenzen unterschiedlicher Funktionen nicht an eindeutigen Strukturlinien (das sind Straßen oder Gewässer, Hangkanten) orientieren, sind Abweichungen von einer ortsüblichen Bauplatztiefe (max. 30-40 m) zulässig.

⁸ Bezeichnung und Darstellung gem. PZVO 2016, sh Entwicklungsplan Nr. 1.00

nur für bereits überwiegend bebaute Grundstücke [Arrondierung des Siedlungsbestandes und Baulückenschließungen im geringen Ausmaß]):

- 1) Ein Hochwasserschutz iSd SAPRO Hochwasser ist zumindest auf ein 100-jährliches Ereignis mit wirtschaftlich vertretbaren Kosten technisch möglich,
- 2) keine negative Beeinträchtigung der Abflusssituation,
- 3) die Flächen unterliegen nicht einer besonderen Gefährdung durch hohe Fließgeschwindigkeiten oder Wassertiefen, wie z.B. Abflussmulden.
- 4) Errichtung von Infrastrukturbauten im öffentlichen Interesse unter Befolgung der o.g. Z.1 bis Z.3.

Die Freihaltezonen 3 und 6 gem. Entwicklungsplan sind von Bebauungen freizuhalten.

(3) Entwicklungsgrenzen im Entwicklungsplan

Zur Begrenzung von Gebieten baulicher Entwicklung nach außen werden nachfolgende Entwicklungsgrenzen gem. Planzeichenverordnung 2016 festgelegt und im Entwicklungsplan Nr. 1.00 dargestellt:



Relative Entwicklungsgrenzen dürfen nur unter Berücksichtigung der „Siedlungsentwicklung von innen nach außen“ und erst bei überwiegender (mehr als die Hälfte gem. Begriffsbestimmungen zum StROG 2010) Konsumation der innenliegenden Potenzialflächen um max. eine ortübliche Bauplatztiefe (Einfamilienwohnhaus-Bauplatz, max. 30 m bis 40 m) überschritten werden. Es besteht aber kein Rechtsanspruch auf eine Überschreitung bzw. eine max. Ausnutzung von 30-40 m.

Z.1 Naturräumliche Entwicklungsgrenzen mit der lfd. Nr. 1-4

- a) Absolute naturräumliche Entwicklungsgrenzen (durchgehende grüne Linie mit lfd. Nr.) sind nicht zu überschreitende Grenzen, die aufgrund von naturräumlichen Gegebenheiten festgelegt werden. Abänderungen über Änderungsverfahren sind ausschließlich dann zulässig, wenn gemäß § 42 Abs 8 StROG 2010 nachweislich geänderte Planungsvoraussetzungen ableitbar und die damit verbundenen Änderungen der Festlegungen (Entwicklungsgrenzen und Gebiete mit baulicher Entwicklung hinsichtlich Ausmaß und Art) als zulässig zu erachten sind.
- b) Relative naturräumliche Entwicklungsgrenzen (strichlierte grüne Linie) dürfen nur unter Berücksichtigung des Raumordnungszieles „Siedlungsentwicklung von innen nach außen“, der Einhaltung von Abstandsbereichen zu Gewässern, Wäldern oder landschaftsbildprägenden Elementen, überwiegende Konsumation

der Potenziale innerhalb der Entwicklungsgrenzen um max. eine örtübliche Bauplatztiefe (Einfamilienwohnhaus-Bauplatz, max. 30 m bis 40 m) nach dem Nachweis geänderter Planungsvoraussetzungen überschritten werden.

Z.2 Siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen mit der Ifde. Nr. 1-7

- a) Absolute siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen (durchgehende rote Linie mit lfd. Nr.) sind langfristig nicht zu überschreitende äußere Grenzen, die aufgrund von siedlungspolitischen Entscheidungen festgelegt werden. Abänderungen über Änderungsverfahren sind nur dann zulässig, wenn gemäß § 42 Abs 8 StROG 2010 nachweislich geänderte Planungsvoraussetzungen vorliegen und die damit verbundenen Änderungen der Festlegungen (Entwicklungsgrenzen und Gebiete mit baulicher Entwicklung hinsichtlich Ausmaß und Art) als zulässig zu erachten sind.
- b) Relative siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen (strichlierte rote Linie mit lfd. Nr.) sind Grenzen, bei denen Überschreitungen bei gegebener Kriterienerfüllung (keine Nutzungskollisionen zu erwarten, überwiegende (mind. 50 %) Konsumation der Potenziale innerhalb der Entwicklungsgrenzen, Entwicklung von innen nach außen), ohne Änderung des Entwicklungskonzeptes/ Entwicklungsplanes Nr. 1.00 im Ausmaß einer ortsüblichen Bauplatztiefe von max. 30 m bis 40 m zulässig sind.

§ 4

RAUMBEDEUTSAME ZIELE UND MASSNAHMEN

(1) Entwicklungsziele/-maßnahmen für Sachbereiche

Die sachbereichsbezogenen Ziele und Maßnahmen stellen ein generelles Bekenntnis der Gemeinde Gersdorf an der Feistritz zur qualitätsvollen und auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Gemeindeentwicklung dar und sind diese im Einzelfall gegeneinander abzuwägen. Die Umsetzung im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde kann jeweils nur nach Maßgabe der vorhandenen finanziellen Möglichkeiten erfolgen.

Z.1 Naturraum und Umwelt

- a) Ziel: Erhaltung und Verbesserung des Landschaftsbildes, um auch für spätere Generationen einen lebenswerten Naturraum zu sichern. Maßnahme: Festlegung von absoluten Entwicklungsgrenzen (insbesondere lfd. Nr. 5 bzw. naturräumlich absolute) im Entwicklungsplan, die langfristig nicht überschritten werden sollen.
- b) Ziel: Schutz der Bevölkerung insbesondere vor Naturgefahren. Maßnahme: Weitgehend Freihaltung der Hochwasserabflussbereiche.
- c) Errichtung gefahreneigter Betriebe und Anlagen im Gemeindegebiet auch in Zukunft verhindern. Maßnahme: Keine Festlegung von Bauland Industriegebieten 2 (I2) im Flächenwidmungsplan und Hintanhaltung der Ansiedlung von SEVESO-Betrieben.

- d) Freihaltung eines Windwurfgürtels im Nahebereich von Waldflächen von Hauptgebäuden.

Z.2 Siedlungsraum und Bevölkerung

- a) Ziel: Abstimmung der Bevölkerungszahl mit der bestehenden oder erzielbaren räumlichen Tragfähigkeit unter Berücksichtigung des Bevölkerungszielwertes von rund 2.000 Personen für das Jahr 2038. Maßnahme: Konzentration der Siedlungsentwicklung in gut aufgeschlossenen, zentralen Bereichen und Schaffung von abgestimmten Erweiterungsmöglichkeiten.

Z.3 Wirtschaft

Primärer Sektor:

- a) Ziel: Die Gemeinde Gersdorf an der Feistritz versteht sich als landwirtschaftlich orientierte Gemeinde mit wachsender gewerblich/ industrieller Betriebsstruktur und wachsendem Ausflugs- und Tourismus. Maßnahme: Festlegung von Gebieten mit baulicher Entwicklung teils in Überlagerung.
- b) Ziel: Dem Zuerwerb „Urlaub am Bauernhof“ kommt zunehmend Bedeutung zu. Kellerstöckel können zu Fremdenzimmer adaptiert werden, sofern sie im Eigentum des Hofbesitzers verbleiben. Maßnahme: Beratung der Bevölkerung.

Sekundärer Sektor:

- a) Ziel: Stärken der Gewerbe- und Industriebetriebe und Ansiedeln weiterer Betriebe. Maßnahme: Festlegung von Baugebieten im FWP und Sicherstellung ausreichender Erweiterungsflächen über den Entwicklungsplan.
- b) Ziel: Erhalten bestehender Gewerbebetriebe sowie Erleichtern betriebserforderlicher baulicher Investitionen, sofern hierdurch keine unzumutbaren Immissionen auftreten. Maßnahme: Festlegung von Baugebieten im FWP und Sicherstellung ausreichender Erweiterungsflächen über den Entwicklungsplan.

Z.4 Technische Infrastruktur/Gemeinbedarfseinrichtungen/Energie

- a) Ziel: Sicherung der Nahversorgung. Maßnahme: Besicherung ausreichender Einzugsgebiete.
- b) Ausbau des Gemeindegebiets als Naherholungsgebiet
- c) Ziel: Insbesondere die Errichtung von Freizeiteinrichtungen wie Sportanlagen wird in Ergänzung zu den Fremdenverkehrsbetrieben angestrebt. Maßnahme: Ausweisung von örtlichen Eignungszonen/Vorrangzonen im ÖEK.
- d) Ziel: Förderung des ÖPNV. Maßnahme: Einrichten fußläufiger Durchwegungen für Einkäufe und als Verbindung zu den Gewerbegebieten.
- e) Ziel: Energiesparen. Maßnahme: Einsatz energiesparender Lampen (LED) bei allen Nutzungsarten im gesamten Gemeindegebiet bei allen öffentlichen Straßen

- f) Ziel: Forcierung von PV-Anlagen auf Wohnanlagen (Aufdachanlagen). Maßnahme: Kriterienkatalog und Ausschluss von großflächigen Freiflächenanlagen.
- g) Einrichten von Energy Communities (Erneuerbare Energiegemeinschaften)
- h) Ziel: Erhöhung des Waldflächenanteiles durch Aufforstungen – Erhalten der Auen und Grünflächen, Waldbereiche und Erhalt landwirtschaftlicher Flächen – Berücksichtigung der gem. REPRO festgelegten landwirtschaftlichen Vorrangzonen (Erhalt der Freiflächenanteile). Maßnahme: Festlegung von absoluten Entwicklungsgrenzen im Entwicklungsplan.
- i) Zur sparsamen Energieverwendung erfolgt auch im Entwicklungsplan die Festlegung von überlagernden Nutzungen (Wohnen, Handel, Verwaltung, Bildungseinrichtung) in Bereichen mit guter Erschließung zur Erreichung „kurzer Wege“ und Einsparung des Individualverkehrs.
- j) Ziel: Verkehrssparende räumliche Entwicklung nach dem Prinzip der kurzen Wege. Maßnahme: Verpflichtende Festlegungen im Bebauungsplan.
- k) Ziel: Ausbau des Fernwärme-/Nahwärme-Netzes und dortige Forcierung der Siedlungsentwicklung. Maßnahme: Festlegung der Entwicklungspotenziale im Bereich des Netzes.

(2) Entwicklungsziele für die einzelnen Ortsteile nach Entwicklungsprioritäten

Die Klassifizierung der einzelnen Ortsteile nach Entwicklungsprioritäten stellt keine zeitliche Reihung dar, sondern erfolgt zur qualitativen und quantitativen Zuteilung einer geordneten und zielgerichteten Baulandentwicklung.

Z.1 Entwicklungspriorität 1: Hauptort Gersdorf an der Feistritz (Symbol: Stern)

- a) Ziel und Maßnahme: Schaffung weiterer Bereiche für Wohnnutzungen in Gunstlagen
- b) Ziel: Besicherung und Ausweitung des Gewerbestandortes unter Berücksichtigung der baulichen Bestände. Maßnahme: Festlegung von Bereichen für die Ansiedlung von Betrieben, Vorgabe von Höhenentwicklungen auf Ebene des FWP.
- c) Ziel und Maßnahme: Hochwasserfreistellung

Z.2 Entwicklungspriorität 2: Hartensdorf, Fuchsberg, Ziegelberg, Rothgmos, Rohrwegberg, Oberrettenbach

- a) Schließung der noch unbebauten Lücken mit Erweiterungen im Bereich von Potenzialen.
- b) Ziel: Schaffung von nach außen klar abgegrenzten Siedlungsgrenzen. Maßnahme: Festlegung von absoluten Entwicklungsgrenzen im ÖEP.

Z.3 Entwicklungspriorität 3: Lichtenegg, Alm, Gschmaier-Schloss Uhlheim

- a) Bestandssicherung
- b) ausschließlich geringfügige Arrondierungen

§ 5 INKRAFTTRETEN/ AUSSERKRAFTTRETEN

- (1) Diese Verordnung (Text und Planwerk – Erstes Örtliches Entwicklungskonzept/ Entwicklungsplan der neuen Gemeinde Gersdorf an der Feistritz, GZ: 090FR17 vom 09.11.2023) tritt nach Genehmigung durch die Steiermärkische Landesregierung mit dem Ablauf der Kundmachungsfrist (§ 24 Abs 13 StROG 2010) folgenden Tag in Rechtskraft.
- (2) Mit Rechtskraft des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 1.00 der neuen Gemeinde Gersdorf an der Feistritz treten die wiederverlautbarten Örtlichen Entwicklungskonzepte der ehemaligen Gemeinden Gersdorf an der Feistritz und Oberrettenbach in der jeweiligen Fassung außer Kraft.

Gersdorf an der Feistritz, am 16.11.2023

Für den Gemeinderat
der Gemeinde Gersdorf an der Feistritz



Der Bürgermeister
Ing. Erich Prem

VERFAHRENSBLATT
GEMEINDE GERSDORF AN DER FEISTRITZ

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT –
ENTWICKLUNGSPLAN NR. 1.00

KUNDMACHUNG (gemäß § 24 Abs 2 und Abs 3 StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 73/2023) ÖFFENTLICHE AUFLAGE (gemäß § 24 Abs 4 StROG 2010)	GEMEINDERATSBESCHLUSS ZUR ÖFFENTL. AUFLAGE AM 16.11.2023 (gemäß § 24 Abs 1 StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 73/2023)
Kundmachung vom	GZ:
Anschlag am	Datum: 16.11.2023
Abnahme am	Rundsiegel Für den GR der Bürgermeister
Öffentliche Auflage in der Zeit von 18.12.2023 bis 23.02.2024	BESCHLUSS DES GEMEINDERATES (gemäß § 24 Abs 6 und Abs 7 StROG 2010)
ÖFFENTLICHE VERSAMMLUNG (gemäß § 24 Abs 5 StROG 2010)	GZ:
am 11.01.2024 um 19:00 Uhr, im Gemeindeamt	Datum:
Planersprechtag am 23.01.2024	Rundsiegel Für den GR der Bürgermeister
GENEHMIGUNG DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG (gemäß § 24 Abs 9-12 StROG 2010)	KUNDMACHUNG DES GENEHMIGUNGSBESCHIDES (gemäß § 24 Abs 13 StROG 2010)
Bescheid vom	Kundmachung vom
GZ:	Anschlag am
	Abnahme am
	Rechtskraft mit
	Rundsiegel Für den GR der Bürgermeister



VERFASSER:

PUMPERNIG & PARTNER ZT GMBH

STAATLICH BEFUGTE UND BEEIDETE ZIVILTECHNIKER
 RAUMPLANUNG, RAUMORDNUNG UND GEOGRAPHIE
 A-8020 GRAZ, MARIAHILFERSTRASSE 20/1/9
 TEL: 0316/833170



090FR17 Graz, 09.11.2023

Geschäftszahl Ort Stand d. Ausfertigung

Rundsiegel/ Unterschrift