



Dipl.-Ing.  
Alfred Eichberger  
GmbH

Technisches Büro  
für Raumplanung  
und Raumordnung

A 1070 Wien  
Kirchengasse 19/12  
Tel +43 1 236 1912 11  
Fax +43 1 236 1912 90

A 6900 Bregenz  
Albert-Bechtold-Weg 2/11  
Tel +43 664 964 6633  
Fax +4355742099203290  
bregenz@stadtländ.at

eichberger@stadtländ.at  
www.stadtländ.at

Gemeinde Landl

Flächenwidmungsplanänderung 0.06  
"Zwanzenbichl"

Landl - Wien, 8. September 2017

## **Flächenwidmungsplanänderung 0.06 “Zwanzenbichl“ - Wortlaut**

Der Gemeinderat der Gemeinde Landl hat entsprechend § 39 Stmk ROG 2010 idgF nach Anhörung der betroffenen Grundeigentümer in seiner Sitzung vom ..... die Flächenwidmungsplanänderung 0.06 “Zwanzenbichl“ beschlossen.

### **§ 1 (Geltungsbereich)**

Der Geltungsbereich der Flächenwidmungsplanänderung 0.06 umfasst den in der Plandarstellung ersichtlichen Geltungsbereich inklusive der Festlegungen der Baulandzonierung gemäß § 6 und Festlegungen zur Baulandmobilisierung gemäß § 9 Wortlaut zum Flächenwidmungsplan 4.0 der Altgemeinde Hieflau innerhalb dieses Geltungsbereichs.

### **§ 2 (Plandarstellung)**

Die beiliegenden Plandarstellungen, verfasst von stadtländ Dipl. Ing. Alfred Eichberger GmbH, Technisches Büro für Raumplanung und Raumordnung (GZ: 02-E-17), mit Datum 8. September 2017 im Maßstab 1:2.500, bilden einen Bestandteil dieser Verordnung und stellen den Geltungsbereich der ggst Flächenwidmungsplanänderung dar. Die Plandarstellung beruht auf der digitalen Katastermappe (Quelle: BEV, übermittelt vom GIS-Steiermark am 19.4.2017).

### **§ 3 (Gegenstand der Änderung - Flächenwidmung)**

Die Flächenwidmung des Geltungsbereichs wird gemäß Plandarstellungen von bisher zT Aufschließungsgebiet – Reines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,5 sowie zT Reines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,5 in zT Freiland – land- und forstwirtschaftliche Nutzung und zT Reines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,5 abgeändert.

### **§ 4 (Gegenstand der Änderung - Baulandzonierung)**

Die Baulandzone Nr 6 „Örtlicher Siedlungsschwerpunkt Zwanzenbichl – Aufschließungsgebiete“ gemäß § 6 (Baulandzonierung: Planungsinstrumente zur Bebauungsplanung) Wortlaut zum Flächenwidmungsplan 4.0 der Altgemeinde Hieflau wird um den Geltungsbereich der ggst Flächenwidmungsplanänderung reduziert. Die neu als Reines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,5 festgelegten Flächen werden der Baulandzone Nr 2 „Hieflau Ort – Wohngebiete“ gemäß § 6 Wortlaut zum Flächenwidmungsplan 4.0 der Altgemeinde Hieflau zugeordnet.

## **§ 5 (Gegenstand der Änderung - Baulandmobilisierung)**

Innerhalb des Geltungsbereiches entfallen die Festlegungen gemäß § 9 (Festlegungen zur Baulandmobilisierung) Wortlaut zum Flächenwidmungsplan 4.0 der Altgemeinde Hief-lau.

## **§ 6 (Rechtskraft)**

Die Flächenwidmungsplanänderung 0.06 tritt mit dem auf das Ende der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Rechtskraft.

für den Gemeinderat  
Der Bürgermeister

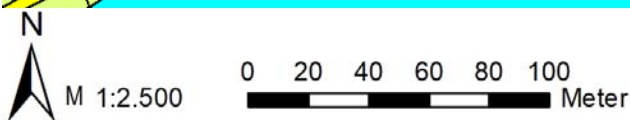
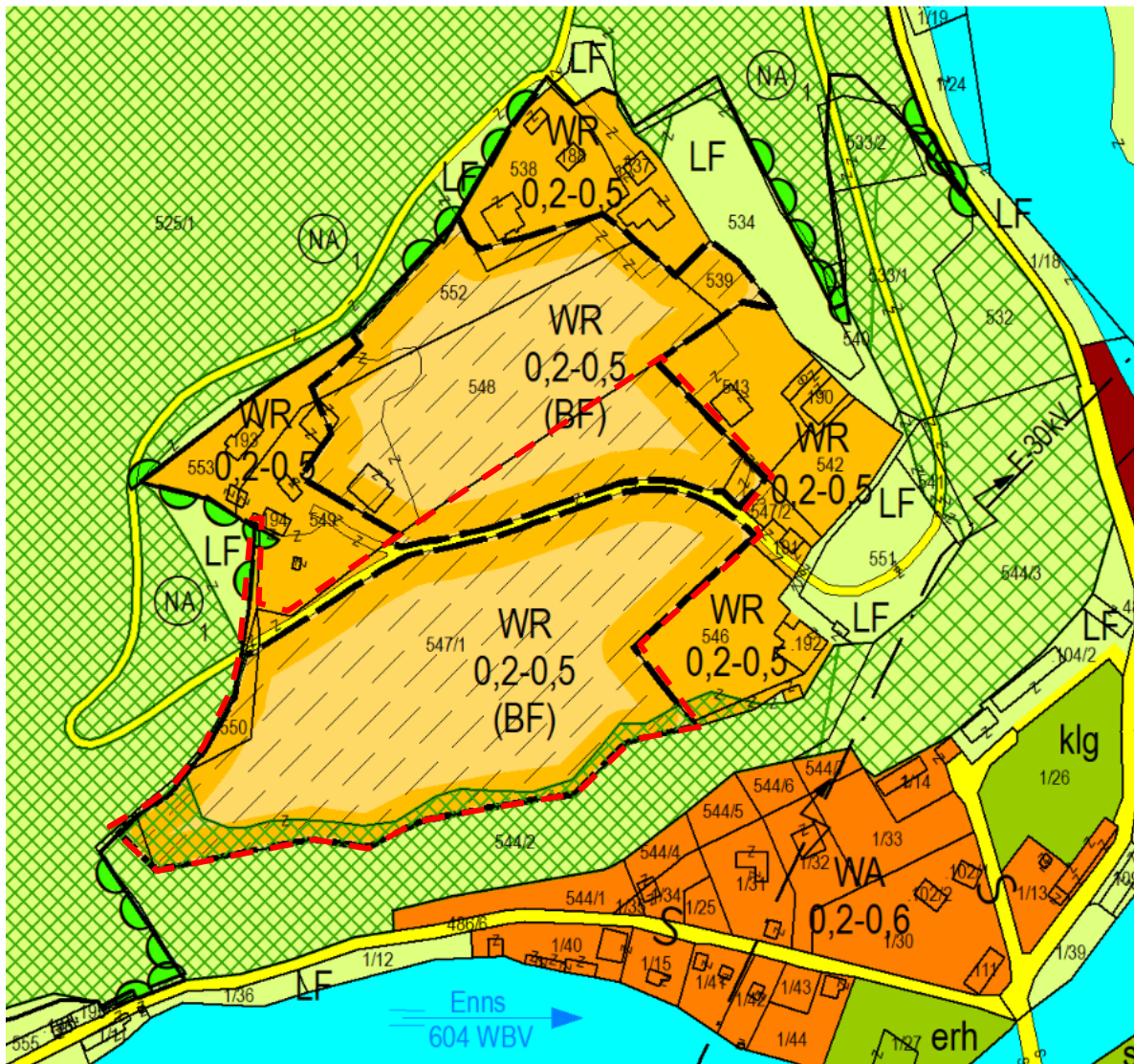
beschlossen am: .....

angeschlagen: .....

abgenommen: .....

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Ulrich Blanda  
stadtland Dipl.-Ing. Alfred Eichberger GmbH  
Technisches Büro für Raumplanung und Raumordnung  
1070 Wien, Kirchengasse 19/12  
GZ: 02-E-17, Wien, 8. September 2017

Ist



Geltungsbereich

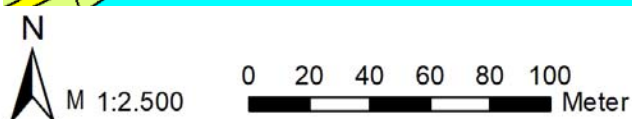
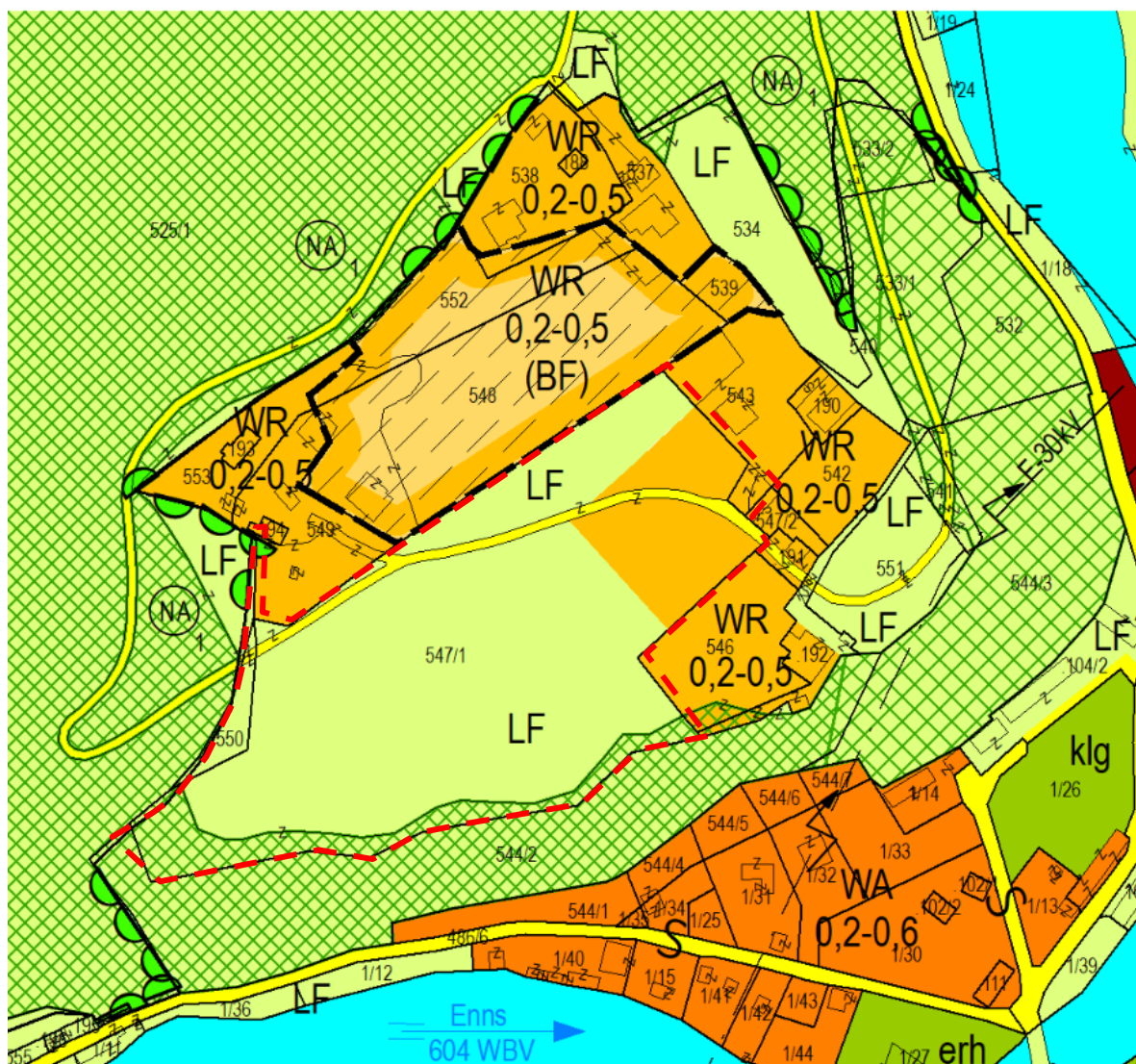
**Legende**

vom Gemeinderat festzulegende Nutzungsarten

- WR Reines Wohngebiet inkl zulässiger Bebauungsdichte
- WA Allgemeines Wohngebiet inkl zulässiger Bebauungsdichte
- WR Aufschließungsgebiet Reines Wohngebiet inkl Bebauungsdichte
- (BF) Bereich mit Bebauungsfrist
- LF land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland
- erh Sondernutzung im Freiland für Erholungszwecke
- ssp Sondernutzung im Freiland für Stocksport
- klg Sondernutzung im Freiland für Kleingartenanlage
- Verkehrsfläche

Ersichtlichmachungen










- Waldflächen lt Forstgesetz
- Waldflächen lt Forstgesetz mit erhöhter öffentlicher Wirkung
- Gewässer
- Hochspannungsfreileitung
- Nationalpark
- DKM mit Grundstücksnummern und Nutzungsgrenzen (inkl Gebäuden)



 Geltungsbereich

**Legende**

vom Gemeinderat festzulegende Nutzungsarten

-  **WR** Reines Wohngebiet inkl zulässiger Bebauungsdichte
-  **WA** Allgemeines Wohngebiet inkl zulässiger Bebauungsdichte
-  **WR** Aufschließungsgebiet Reines Wohngebiet inkl Bebauungsdichte
-  **(BF)** Bereich mit Bebauungsfrist
-  **LF** land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland
-  **erh** Sondernutzung im Freiland für Erholungszwecke
-  **ssp** Sondernutzung im Freiland für Stocksport
-  **klg** Sondernutzung im Freiland für Kleingartenanlage
-  **Verkehrsfläche**

Ersichtlichmachungen

-  Waldflächen lt Forstgesetz
-  Waldflächen lt Forstgesetz mit erhöhter öffentlicher Wirkung
-  Gewässer
-  Hochspannungsfreileitung
-  Nationalpark
-  DKM mit Grundstücksnummern und Nutzungsgrenzen (inkl Gebäuden)

## Begründung / Erläuterungen

### Situation

Der Siedlungsteil „Zwanzenbichl“ ist eine Hochterrasse im Ortsteil Hieflau. Eine ca 30m hohe bewaldete Geländestufe trennt die Hochterrasse von der an der Enns gelegenen Bebauung. Oberhalb der Terrasse steigt das bewaldete Gelände weiter an. Der Siedlungsteil „Zwanzenbichl“ grenzt direkt an den Nationalpark Gesäuse an.

„Zwanzenbichl“ umfasst mehrere Wohnhäuser und einzelne land- und forstwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude, der Großteil der Fläche ist landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Eine ca 5 m hohe Geländestufe entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches teilt „Zwanzenbichl“ in zwei Ebenen. Der Geltungsbereich betrifft Teile der unteren Ebene und der Geländestufe.

### Vorhaben und Planungsänderung

„Zwanzenbichl“ wurde anlässlich der Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzept 4.0 der Altgemeinde Hieflau als „Örtlicher Siedlungsschwerpunkt“ festgelegt. Mangels ausreichender Interessenten ist eine Bebauung des Geltungsbereiches bislang unterblieben. Für die Grundflächen der GIWOG (Grundstücke Nr 547/1 und 550 KG Hieflau) besteht aktuell ein konkretes Kaufinteresse. Angedacht ist jedoch keine vollständige Bebauung, sondern es sollen lediglich zwei Parzellen neben der Erschließungsstraße für eine Bebauung genutzt werden, die restliche Fläche soll weiter als Grünland genutzt werden. Dh ca 1,6 ha Aufschließungsgebiet – Reines Wohngebiet werden in Freiland rückgewidmet, rd 2.500 m<sup>2</sup> bisher als Aufschließungsgebiet gewidmete Fläche wird neu als vollwertiges Reines Wohngebiet festgelegt.

Die Gemeinde Landl hat in Abstimmung mit dem aktuellen Grundeigentümer und dem Kaufinteressenten folgende Vorgangsweise festgelegt:

- Die konkret für eine Bebauung vorgesehenen Flächen neben der Erschließungsstraße werden anstatt bisher Aufschließungsgebiet – Reines Wohngebiet als vollwertiges Bauland (Reines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,5) festgelegt (betrifft in Summe ca 2.500 m<sup>2</sup>). Vorgesehen sind zwei Bauparzellen:
  - östlich der Zufahrtsstraße: Eine ca 800 m<sup>2</sup> große Bauparzelle. Die nördliche Begrenzung ist naturräumlich durch die Geländestufe vorgegeben. Zusätzlich wird die Zufahrt zum bestehenden Anwesen auf Grundstück Nr 543 KG Hieflau ebenfalls als vollwertiges Bauland festgelegt.
  - westlich der Zufahrtsstraße: Die hier ca 1.500 m<sup>2</sup> große Parzelle ist deutlich größer als der Richtwert von 800m<sup>2</sup> für Ein- und Zweifamilienhäuser gemäß REPRO Liezen LGBl Nr 91/2016. Der größere Bauplatz kann hier allerdings mit der beabsichtigten Errichtung eines Wohn- und zusätzlich eines Wirtschaftsgebäudes begründet werden. Dieses soll genutzt werden um die neu als Freiland festgelegten Grundstücksteilflächen zu bewirtschaften. Damit wird im Sinne des Pkt 1.2 ÖEK 4.0 Altgemeinde Hieflau ein Beitrag zur gewünschten Offenhaltung der Landschaft und Verhinderung der weiteren Verwaldung geleistet.
- Alle anderen Flächen im Geltungsbereich werden mit Ausnahme der Erschließungsstraße als Freiland land- und forstwirtschaftliche Nutzung festgelegt.  
*Hinweis: Aufgrund von DKM-Anpassungen (siehe Erläuterungen unten) sind von der ggst Baulandrücknahme kleinflächig auch benachbarte Grundstücke betroffen.*

- Für die zwei verbleibenden Bauparzellen ist die Forderung gemäß Wortlaut zum Flächenwidmungsplan der Altgemeinde Hieflau nach Erstellung eines Bebauungsplanes überschießend, weswegen die Baulandzonierung entsprechend geändert wird. Die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes entfällt.
- Es entfallen auch die anlässlich der Revision 4.0 der Altgemeinde Hieflau festgelegten Baulandmobilisierungsbestimmungen: Die gemäß damals gültigen § 27b Stmk ROG 1974 geltenden Bestimmungen zielten auf die Mobilisierung über 3.000 m<sup>2</sup> großer Baulandflächen ab. Die nun verbliebende Baulandfläche umfasst in Summe ca 2.500 m<sup>2</sup> und erreicht den 3.000 m<sup>2</sup>-Schwellenwert nicht mehr.

### **Ausblick Neuerstellung ÖEK Zusammenlegungsgemeinde Landl**

Die mit 1.1.2015 neu geschaffene Gemeinde Landl hat die Neuerstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes bereits eingeleitet. Alle Baulandreserven werden im Zuge der Neuerstellung überprüft. Die nun vorgenommene Planänderung nimmt eine solche Überprüfung der Baulandreserven vorweg. Neben dem konkreten Planungswunsch des Grundeigentümers und der Kaufinteressenten sprechen auch folgende Argumente für die Reduktion der ggst unbebauten Baulandflächen:

- Angesichts der Bevölkerungsentwicklung und der Größe vorhandener Bauflächenreserven ist eine Reduktion der Bauflächenreserven in der Gemeinde angezeigt (im Sinne § 3 Abs 2 Z 2 lit b Stmk ROG 2010 idgF „Raumordnungsgrundsätze“). Neben den Reserveflächen ist zudem auf eine große Anzahl leerstehender Wohnungen in Hieflau hinzuweisen.
- Die Entfernung zu relevanten Einrichtungen Hieflaus (Bushaltestellen, Geschäft, Ärzte, Kindergarten, Kirche etc) ist im Vergleich mit anderen Bauflächenreserven Hieflaus vom Standort „Zwanzenbichl“ lagebedingt weit. Die Gemeinde möchte die Entwicklung auf den günstiger gelegeneren Standorten konzentrieren (im Sinne § 3 Abs 2 Z 2 lit d, f, g Stmk ROG 2010 idgF „Raumordnungsgrundsätze“).
- Seitens des Grundeigentümers (GIWOG - Gemeinnützige Industrie-Wohnungsaktiengesellschaft) gibt es seit langen Bemühungen die Flächen entweder selber zu entwickeln oder an Bauinteressenten zu veräußern. Mangels ausreichender Interessenten ist eine Bebauung bislang allerdings unterblieben. Eine Änderung der Nachfragesituation ist in Hieflau nicht zu erwarten.
- Für die ursprünglich angestrebte Entwicklung „Zwanzenbichls“ wäre nach Auskunft der Gemeinde ein Ausbau mindestens der Zufahrtsstraße erforderlich. Für die aktuelle sowie mit der ggst Planänderung noch zusätzlich ermöglichte Bebauung kann mit der bestehenden Infrastruktur das Auslangen gefunden werden.
- „Zwanzenbichl“ ist vom Nationalpark Gesäuse umgeben. Durch die Terrassenlage ist der Standort von umliegenden Aussichtspunkten deutlich einsehbar. Gemäß REPRO Liezen LGBl Nr 91/2016 liegt er im „Forstwirtschaftlich geprägten Bergland“. Eine Rücknahme der Bauflächenwidmung ist somit auch naturräumlich günstig zu bewerten.

Die Anpassung der Entwicklungsgrenzen und Entfall des örtlichen Siedlungsschwerpunktes im Örtlichen Entwicklungskonzept erfolgt im Zuge der laufenden ÖEK-Neuerstellung.

## Hinweis zur DKM Anpassung

Der rechtsgültige Flächenwidmungsplan 4.0 der Altgemeinde Hieflau basiert auf dem 2006 gültigen Grundstückskatasterplan. Im Geltungsbereich folgten die Widmungsgrenzen des Flächenwidmungsplanes 4.0 den Grundstücksgrenzen gemäß DKM. Zwischenzeitlich wurde nach Auskunft der Gemeinde eine Mappenblattberichtigung – dh technische Anpassungen an der DKM vorgenommen, die dazu führte, dass die Grundstücksgrenzen nunmehr zT von den Widmungsgrenzen abweichen. Im konkreten Fall haben durch diese DKM-Anpassung Randflächen der Grundstücke Nr 525/1 und 544/2 KG Hieflau Baulandflächen „dazugewonnen“. Diesen kleinflächigen Baulandausweisungen auf den Grundstücken Nr 525/1 und 544/2 KG Hieflau liegen keine raumplanungsfachlichen Überlegungen der Altgemeinde Hieflau oder der Gemeinde Landl zugrunde. Die geringe Größe bzw Form und Lage zT im Schutzwald der Baulandausweisungen auf den ggst Grundstücken ermöglicht zudem keine eigenständige Bebauung. Im Zuge der ggst Planänderung werden die ggst kleinflächigen Baulandausweisungen daher zurückgenommen.

## Verfahrenswahl

Die Gemeinde Landl ist mit Wirkung 1.1.2015 aus den Altgemeinden Hieflau, Gams bei Hieflau, Landl und Palfau entstanden. Für das ggst Verfahren relevant ist das rechtsgültige Örtliche Entwicklungskonzept und der Flächenwidmungsplan der Altgemeinde Hieflau (Beschluss des Gemeinderates Hieflau am 8.11.2006, GZ: 031/2-1448/2006). Örtliches Entwicklungskonzept 4.0 und Flächenwidmungsplan 4.0 wurden am 5.7.2007 von der Stmk Landesregierung genehmigt (GZ: FA13B-10.10-H9/2007-19). Damit sind Flächenwidmungsplan-Änderungen auch größer als 3.000m<sup>2</sup> zulässig (vgl § 67b Abs 2 Stmk ROG 2010 idgF).

Auswirkungen der geplanten Planänderung – dh Baulandrücknahme von ca 1,6 ha über anrainende oder nur durch Straßen getrennte Grundstücke hinaus sind situations- und vorhabensbedingt nicht zu erwarten. Das Änderungsverfahren kann damit gemäß § 39 Stmk ROG 2010 idgF in Form eines „Anhörungsverfahrens“ erfolgen.

## Umwelterheblichkeitsprüfung

Die Beurteilung; ob eine Umwelterheblichkeitsprüfung bzw eine umfassende Umweltprüfung erforderlich sind, erfolgt gem Planungsleitfaden „SUP in der örtlichen Raumplanung“ (2. Auflage, Amt der Stmk Landesregierung FA13B), mit folgendem Ergebnis.

Die Planänderung bewirkt eine Baulandrücknahme im Ausmaß von ca 1,6 ha, dh:

- Eigenart und Charakter des Gebietes bleiben unverändert.
- Mit der Planänderung sind offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.
- Auswirkungen über anrainende oder nur durch Straßen getrennte Grundstücke hinaus sind nicht zu erwarten.
- Eine Umwelterheblichkeitsprüfung nach § 4 Stmk ROG 2010 idgF ist daher nicht erforderlich.

Die Gemeinde Landl liegt im Geltungsbereich der Alpenkonvention. Die ggst Planänderung steht in keinem Widerspruch zur Alpenkonvention oder einem ihrer Durchführungsprotokolle.