

STADTGEMEINDE MÜRZZUSCHLAG

# **1. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN**

## **4. ÄNDERUNG**

2022

ENTWURF

Auflage vom Bürgermeister verfügt, GZ .....

Kundmachung am .....

Auflage vom ..... bis .....



# VERORDNUNG

## ENTWURF

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Mürzzuschlag hat in seiner Sitzung am ..... die 4. Änderung des 1. Flächenwidmungsplanes nach § 39 Abs. 1 lit. a des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 i. d. g. F., LGBl. 45/2022, beschlossen.

### **§ 1 Zeichnerische Darstellung**

Die zeichnerische Darstellung im Maßstab 1:5.000 vom 18.08.2022, GZ 621-43/FWP1.04, verfasst von Franz Radaschitz, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, ist Teil dieser Verordnung.

### **§ 2 Flächenwidmungsplanänderung**

Der Flächenwidmungsplan wird wie folgt geändert:

Ein Teil des Grundstücks 686, KG 60517 Mürzzuschlag, der bisher Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr war, wird als Aufschließungsgebiet für Gewerbegebiet (Nr. 28 - Bräuer-teiche) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 1,0 festgelegt.

Aufschließungserfordernis sind Maßnahmen zur Gefahrenfreistellung innerhalb des braunen Hinweisbereiches laut Gefahrenzonenplan.

Nutzungseinschränkung:

Am westlichen und am östlichen Rand queren 20kV-Erdkabel das Planungsgebiet. Mit dem Leitungsrecht verbundene Einschränkungen (Schutzabstände, Zugänglichkeit zu den Anlagen etc.) sind zu beachten.

### **§ 3 Inkrafttreten**

Die Änderung des Flächenwidmungsplans tritt mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat  
Der Bürgermeister

STADTGEMEINDE MÜRZZUSCHLAG

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN  
ÄNDERUNG 1.04

**ERLÄUTERUNGEN**

## ERLÄUTERUNGEN

### 1. Planungsgrundlagen

Planverfasser: Franz Radaschitz, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung,  
8010 Graz, Franziskanerplatz 10/II  
Tel. 0316 827177, Fax 0316 827177-13, Mobiltel. 0676 5600138,  
E-Mail ro.radaschitz@aon.at

Grundlage der zeichnerischen Darstellung:

Flächenwidmungsplan 1.01 der Stadtgemeinde Mürzzuschlag. Dem Änderungsplan ist der Kataster, Stand 1.10.2018, zugrunde gelegt.

Planungsunterlagen:

- Stmk. Raumordnungsgesetz (StROG) 2010 i.d.g.F, LGBl. 45/2022
- Flächenwidmungsplan 1.01 der Stadtgemeinde Mürzzuschlag
- Örtliches Entwicklungskonzept 1.01 der Stadtgemeinde Mürzzuschlag
- Regionales Entwicklungsprogramm Obersteiermark Ost, LGBl. Nr. 89/2016
- Luftbild und aktueller Kataster, Quelle GIS Steiermark
- Lageplan M 1:500, vom 03.08.2022, GZ: 5897, verfasst von Vermessung Sommer ZT-GmbH

### 2. Anlass und Inhalt der Änderung, geänderte Planungsvoraussetzungen

Die Lebenshilfe Mürztal betreibt in Mürzzuschlag, Mariazeller Straße 47, in Form einer Tagesbetreuung Werkgruppen für die verschiedensten Tätigkeiten. Diese Tageswerkstätte soll erneuert werden und in Verbindung mit diesem Neubau an einen zentrumsnahen Standort verlagert werden. Als dafür mögliches Gebiet hat die Stadt einen Teil des unbebauten Flächenpotenzials im Bereich der „Bräuer-teiche“ ausgewählt. Dieser Bereich befindet sich im Eigentum der Stadtgemeinde. Die Tageswerkstätte der Lebenshilfe bildet einen wichtigen Bestandteil der sozialen Einrichtungen von Mürzzuschlag. Die Gemeinde unterstützt daher das Vorhaben und hat beschlossen, eine Änderung des Flächenwidmungsplanes einzuleiten, um die raumplanerischen Grundlagen für die geplante kurzfristige Realisierung des Vorhabens zu schaffen.

Da sich die Notwendigkeit für einen neuen Standort erst vor kurzem gezeigt hat und bei der Revision noch nicht bekannt und abschätzbar war, liegen geänderte Planungsvoraussetzungen vor, die eine Änderung des Flächenwidmungsplanes rechtfertigen.

Beim Planungsinteresse geht es um die raumplanerische Grundlage für das Bauvorhaben, das kurzfristig realisiert werden soll. Im Änderungsverfahren wurde geprüft, ob die raumplanerischen Voraussetzungen für die Änderung erfüllt sind und ob sie mit dem öffentlichen Interesse in Einklang steht. Da der Flächenwidmungsplan dem örtlichen Entwicklungskonzept nicht widersprechen darf, sind dessen relevanten Festlegungen dargestellt. Die Änderung beinhaltet gemäß dem StROG 2010 auch eine Baulandflächenbilanz und eine Prüfung der Umweltauswirkungen der Planung sowie eine Darstellung der für die Änderungen maßgeblichen Inhalte überörtlicher Planungen.

### 3. Lage und Randbedingungen

- **Lage:**

Der Bereich der ehemaligen „Bräuerteiche“ mit dem Planungsgebiet gehört zum Stadtteil Lambach der westlich vom Zentrum durch die Südbahntrasse am Fuße der Mürzberge liegt. Der Stadtplatz ist rund 500 m vom Änderungsbereich entfernt.

Die Fläche liegt im südlichen Anschluss an den öffentlichen Parkplatz Bräuerteiche auf einer Restfläche zwischen Bahndamm der Südbahn auf der östlichen Seite und dem Wohngebiet Lambach auf der westlichen Seite.



Luftbild Juni 2021

Quelle GIS Stmk.



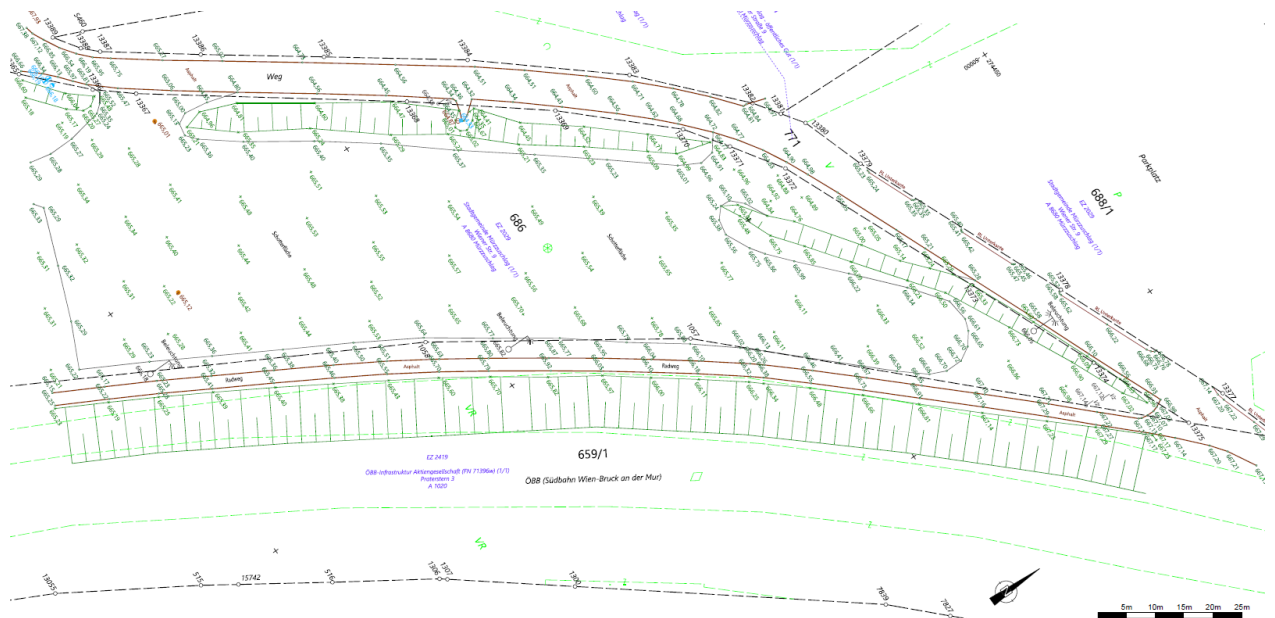
- **Gelände am Änderungsgebiet:**

Das Änderungsgebiet liegt im Anschluss an den Osthang des Kreuzschobers bereits im Talboden der Mürz auf ebenem Gelände mit einer durchschnittlichen Seehöhe von 665,5 müA. Östlich ist das Gebiet durch die Böschung des Bahndamms begrenzt.



Geländekarte

Quelle GIS Stmk.



Ausschnitt Lageplan M 1:500, vom 03.08.2022, GZ: 5897, verfasst von Vermessung Sommer ZT-GmbH

- **Gebietscharakter:**

Der Siedlungskörper von Lambach befindet sich am unteren Hang und ist weitgehend mit kleinvolumigen Einfamilienhäusern bebaut. Die bereits ebene Zwischenzone zum Wall der Gleisanlagen der Südbahn ist als Schotterfläche ausgebildet und unbebaut. Nördlich der Änderungsfläche befindet sich der Parkplatz Bräuerteiche. Die Parkfläche ist durch einen bewaldeten Steilhang vom Wohngebiet getrennt und durch Bäume strukturiert. Im Süden grenzt die Änderungsfläche an einen unbebauten Wiesenbereich. Der Bahndamm mit dem ca. 11 Meter höher gelegenen Gleiskörper (ca. 676,5 müA) begrenzt das Gebiet Richtung Osten und trennt es räumlich vom Zentrum ab.



Blick vom Hang der Großen Scheibe

Bestandsaufnahme Mai 2022

- **Nutzung in der Umgebung des Änderungsgebietes:**

Im Bereich der nördlichen Unterquerung des Bahndamms beim Auweg befindet sich zwischen Straßenkreuzung und Parkplatz das Auwegstüberl. Auch der von Norden kommende Mürztalradweg R5 quert den Auweg in diesem Bereich und verläuft in Folge am Fuß des Bahndamms Richtung Süden. Die südlich angrenzende Wiesenfläche wird landwirtschaftlich genutzt. Im südwestlichen Bereich reicht die Wohnbebauung an das Änderungsgebiet heran.

- **Bestehende Nutzung und Bebauung am Änderungsgebiet:**

Die Änderungsfläche ist zum Auweg hin, der den nördlichen Teil Richtung Norden und Westen abschließt, bis auf zwei Ein- und Ausfahrten mit Rasenböschungsf lächen, die auch als Sickerbecken dienen, abgegrenzt. Der nördliche Teil wird als temporärer Parkplatz und Festwiese, der südliche Teil als Lagerplatz genutzt.

- **Bisherige Festlegung im örtlichen Entwicklungskonzept und im Flächenwidmungsplan:**

Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr;

- **Erschließung des Änderungsgebietes:**

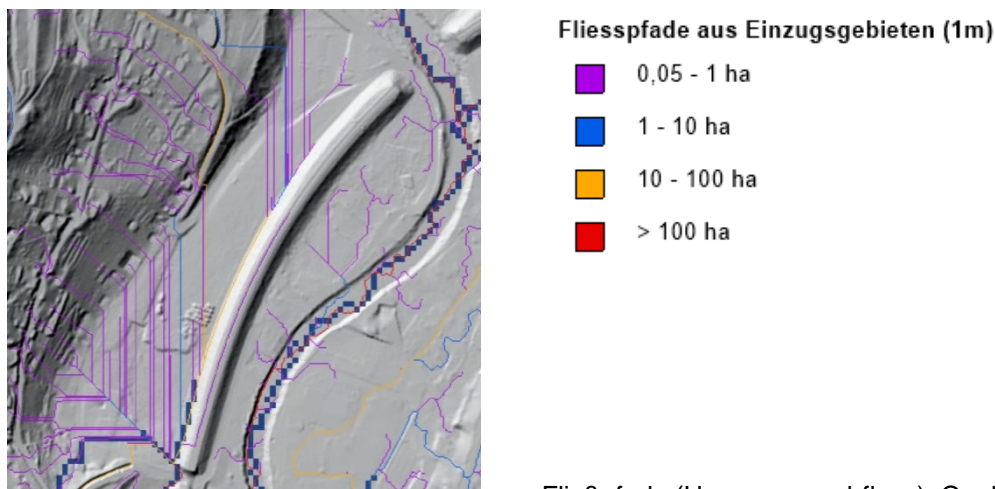
Im Nordwesten und im Südwesten ist das Änderungsgebiet über zwei ein- und Ausfahrten an die Gemeindestraße „Auweg“ angebunden. Der Bahndamm wird zweimal unterquert. Einmal nördlich des Änderungsgebietes vom Auweg, einmal ca. 130 m südlich von der Lambachstraße. Im Norden ist Lambach, und somit auch das Änderungsgebiet über eine Mürzbrücke mit der Grünen Insel und in weiterer Folge an die B23 - Mariazeller Straße verbunden.

Ein Fuß- und Radweg, der eine wichtige Verbindung zwischen dem Ortszentrum und den Stadtteil Lambach sowie Hönigsberg darstellt und auf dem auch der Radweg R5 verläuft, führt direkt am östlichen Grundstücksrand entlang. Er liegt auf Bahngrund und wird von der Änderung nicht berührt.

Wasser, Strom und Kanal sind am beziehungsweise im direkten Anschluss an das Änderungsgebiet vorhanden.

- **Oberflächenentwässerung:**

Laut Hangwasserkarte des GIS Steiermark führen über das Änderungsgebiet mehrere Fließpfade. Dieser Wasserabfluss muss bei der Nutzung berücksichtigt werden, um die Verhältnisse nicht nachteilig zu verändern, z.B. durch Freihaltung einer Abflussmulde oder durch Umlenkung der Abflussbahn.



Fließpfade (Hangwasserabfluss), Quelle: GIS Steiermark

- **Nutzungseinschränkungen, Schutzzonen, Gefahrenzonen:**

- Das Gebiet liegt in keinen bekannten Schutzzonen.
- Wildbachgefahren - Brauner Hinweisbereich:  
Für die Bäche im Zuständigkeitsbereich der Wildbach- und Lawinenverbauung wurde ein Gefahrenzonenplan erstellt, der die raumrelevanten Bereiche – im Wesentlichen die Siedlungsgebiete abdeckt. Laut Gefahrenzonplan reicht der Braune Hinweisbereich in den Randbereich des Änderungsgebietes.

Der Gefahrenzonenplan wird vom Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft auf der Rechtsgrundlage des Forstgesetzes 1975 erstellt. Der Berechnung der Gefahrenzonen wird ein Bemessungsereignis, das statistisch gesehen durchschnittlich einmal in 150 Jahren auftritt, zugrunde gelegt. Im Gefahrenzonenplan sind die einzelnen Gefahrenzonen näher erläutert und das Katastrophenpotenzial dargelegt. Auch die Hinweisbereiche sind begründet.

Verbindliche Vorgaben für die Planung an Gewässern und im Zusammenhang mit Hochwassergefahren sowie die Freihaltung der für die ökologische Funktionsfähigkeit maßgeblichen, gewässernahen Räume von Bebauungen und Intensivnutzungen sind im Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume enthalten.

Zum Umgang mit Gefahrenzonen wurde von der Wildbach- und Lawinenverbauung und dem Referat Bau- und Raumordnung der Abteilung 13 der Landesregierung ein Leitfaden - "Parameter für Ausweisungen in Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung" - erstellt.



Demnach sind Gefahrenzonen grundsätzlich von Ausweisungen freizuhalten. Ausnahmen sind aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur möglich, wenn das Gefahrenpotenzial das zulässt. Die Beurteilung erfolgt durch die WLVB (Beurteilung von neuen Siedlungsentwicklungen in der gelben Gefahrenzone und Braunen Hinweisbereichen).

#### Brauner Hinweisbereich:

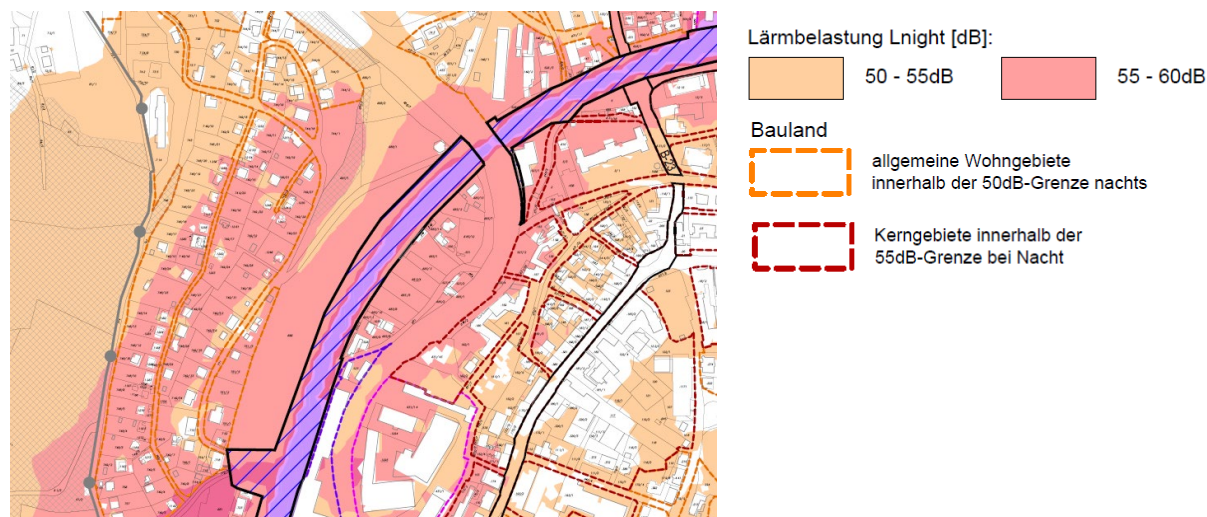
Für den Braunen Hinweisbereich und die darin, weiter hangaufwärts liegenden, unbebauten Baulandflächen wurde eine Gefahrenbeschreibung bei der WLVB eingeholt. Diese Gefahrenbeschreibung hat auch für die, durch den braunen Hinweisbereich entlang des Auweges betroffene Grundstücksfläche am Hangfuß Gültigkeit. In der Stellungnahme wird folgendes festgestellt:

*„[...] Der gegenständliche Bereich liegt in einem Braunen Hinweisbereich für „Überflutungen, Oberflächengewässer ohne Wildbachcharakter“ aufgrund Sammlung von Oberflächenwasser in der Tiefenlinie. Für den gegenständlichen Bereich besteht daher eine geringe Gefährdung durch Überflutungen und Verschlammungen in einer Größenordnung von 20 cm infolge von Starkniederschlägen. [...]“*

Im Zuge von Bauverfahren sind Maßnahmen zur hochwassersicheren Gestaltung vorzusehen. Bei allen Maßnahmen gilt das Einvernehmen mit der gewässerbetreuenden Dienststelle, (Baubezirksleitung Obersteiermark Ost bzw. Wildbach- und Lawinenverbauung) herzustellen.

#### ○ Lärm:

Mürzzuschlag ist durch die das Gemeindegebiet querenden Verkehrsachsen (Südbahn, Semmering-Schnellstraße S6, Landesstraßen) großen Lärmbelastungen ausgesetzt. Nach den im Rahmen der Umgebungslärmrichtlinie der EU erstellten Lärmkarten des Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) überschreitet vor allem der von der Südbahn ausgehende Lärm die Richtwerte für Wohngebiete in weiten Teilen des Hauptsiedlungsraumes (sh. Lärmkarten im Flächenwidmungsplan 1.00).



Ausschnitt aus der Lärmkarte Südbahn, Blatt 4a, Anhang zum FWP 1.0;  $L_{night}$ : Nachtlärmindex für die Belastung in der Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr); EU-Umgebungslärm Richtlinie, Berichtsjahr 2017, Daten: Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK)

Richtwerte für die Lärmbelastung, die als noch annehmbare Beeinträchtigung gelten, sind, abhängig von den jeweiligen Nutzungen, in der ÖNORM S5021 festgelegt. Die Grenzwerte der Lärmbelastung im Gewerbegebiet liegen demnach bei 55 Dezibel (dB) äquivalentem Dauerschallpegel in der Nacht (22 Uhr bis 6 Uhr) und 65dB am Tag. Wobei hier das Widmungsmaß

der benachbarten Grundstücke ausschlaggebend ist. Es somit um die Emission, z.B. Lärmbelastung durch Betriebsanlagen im Gewerbegebiet geht, die auf Nachbarn einwirken.

Gemäß Gewerbeordnung 1994 BGBl. Nr. 194/1994 i.d.g.F. darf eine Betriebsanlage nur genehmigt werden, wenn der Betriebslärm, die Nachbarn weder in ihrer Gesundheit gefährdet noch unzumutbar belästigt. Die Zumutbarkeit ist danach zu beurteilen, wie sich die durch die Betriebsanlage verursachten Veränderungen der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse auf ein gesundes, normal empfindendes Kind und auf einen gesunden, normal empfindenden Erwachsenen auswirken.

Gemäß EU-Umgebungslärm Richtlinie, Berichtsjahr 2017, sind der Änderungsbereich und die südwestlich angrenzenden Grundstücken derzeit mit Schienenlärm von 55 - 60dB in der Nacht belastet. Wobei für den Bahnlärm ein "Schienenbonus" (Berücksichtigung der im Vergleich zum Straßenlärm günstigeren Art des Verkehrs), der die Richtwerte um 5dB hinaufsetzt, gilt.

Aufgrund des derzeit geplanten Projektes eines Betriebsgebäudes für die Lebenshilfe mit Tagesstätte ist von keiner unzumutbaren Lärmbelastung auf die angrenzenden Grundstücke auszugehen.

- Leitungsrechte

Entlang der westlichen und der östlichen Seite des Änderungsgebietes führen zwei 20 kV Erdkabel der Stadtwerke Müzzzuschlag. Durch die Lage am Rand bewirken die Kabel kaum eine Einschränkung bei der Nutzung des Gebietes. Die Leitungsrechte (Schutzabstände beiderseits der Leitungsachse - grundrisslicher Parallelabstand sowie Erhaltung und Erneuerung etc.) der 20kV-Erdkabel müssen jedoch gewahrt bleiben.

Bei allen baulichen Maßnahmen innerhalb des Schutzbereiches ist das Einvernehmen mit dem Leitungsträger herzustellen.

- Eisenbahnflächen der ÖBB - Südbahnstrecke Wien-Bruck an der Mur / S-Bahn S9

Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an das Gleisgrundstück der ÖBB. Flächen im Nahbereich der Bahn unterliegen Nutzungsbeschränkungen nach dem Eisenbahngesetz, (Bauverbotsbereich, Gefährdungsbereich, Feuerbereich) und zu duldenden Immissionsbelastungen, wie Lärm, Erschütterungen, Staub, elektromagnetische Felder, Funkenflug. Der Bauverbotsbereich beträgt 12 m, der Feuerbereich 50 m ab der äußeren Gleisachse bzw. ab Bahnhofsgrenze. Ausnahmen erfordern eine eisenbahnrechtliche Bewilligung oder das Einvernehmen mit dem Bahnbetreiber.

- Tierhaltende Betriebe, die belästigende Geruchsimmissionen verursachen könnten, bestehen im Nahbereich nicht. (Untersuchung im Rahmen der Revision).

- **Eigentumsverhältnisse:**

Das Planungsgebiet, Teilfläche von Gst. Nr. 686, KG 60517 Müzzzuschlag, befindet sich im Besitz der Stadtgemeinde Müzzzuschlag.

- **Planungsinteresse - Bauvorhaben:**

Die Lebenshilfe Müzztal beabsichtigt ihren Standort aus der Mariazeller Straße nach Lambach zu verlegen. Ein Vorentwurf liegt bereits vor. Geplant ist den mittleren Teil der Änderungsfläche zu bebauen. Der nördliche Teil, mit einem dreiecksförmigen Zuschnitt, soll als Grünbereich ausgestaltet werden. Der südliche Teil ist derzeit unbeplant. Es gibt aber Überlegungen, der Tageswerkstätte eine Tagesbetreuung für pflegebedürftige Menschen anzuschließen.



Quelle: Entwurfsmappe „Lebenshilfe Mürrzuschlag - Bräuerteiche“ Lageplan Grundstück, vom 09.08.2022;  
Verfasser: Kohlbacher GmbH;

#### 4. Regionales Entwicklungsprogramm

Das regionale Entwicklungsprogramm (Repro) für die Region Obersteiermark Ost (LGBl. 89/2016) legt die überörtlichen Entwicklungsziele und Planungen für die Region fest und muss in der örtlichen Raumordnung umgesetzt werden.

Im Repro sind Teilräume, Ziele und Maßnahmen für die Planungsregion und die Teilräume, Gemeindefunktionen und Vorrangzonen festgelegt.

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb des als regionales Zentrum festgelegten Siedlungsbereichs der Stadt Mürrzuschlag, im Siedlungsbereich 03 „Lambach“, und somit auch in der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung. Weitere Vorrangzonen sind nicht festgelegt.

Das Änderungsgebiet gehört zum im Repro festgelegten Teilraum „Grünlandgeprägtes Bergland“.

Für den Teilraum gelten folgende Ziele und Maßnahmen (§ 3):

*Grünlandgeprägtes Bergland:*

1. *Das charakteristische Erscheinungsbild der Landschaft mit kleinräumiger Durchmischung von Wald und Grünland ist zu erhalten. Bei der Baukörpergestaltung ist die visuelle Sensibilität dieses Landschaftsraumes besonders zu berücksichtigen.*
2. *Außerhalb von im Regionalplan bzw. im Rahmen der örtlichen Raumplanung festgelegten Siedlungsschwerpunkten sind folgende Baulandausweisungen unzulässig:*

a) *Ausweisungen neuer Baugebiete;*

b) *großflächige Baulanderweiterungen zur Ausweisung neuer Bauplätze.*

*Zulässig sind Baulanderweiterungen für unbebaute Bauplätze im Ausmaß von maximal 20 Prozent*







## 6. Änderung des Flächenwidmungsplanes

Die Erweiterungsfläche betrifft einen Teil der derzeit als Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr ausgewiesene Restfläche zwischen Wohngebiet Lambach im Westen, der Verkehrsfläche „Parkplatz Bräuerteiche“ im Norden, dem Bahndamm der Eisenbahnfläche der ÖBB - Südbahnstrecke Wien-Bruck an der Mur / S-Bahn S9 entlang der Ostseite und landwirtschaftlich genutztem Freiland im Anschluss an den verbliebenen Teil der Verkehrsfläche für ruhenden Verkehr an der Südseite. Die Änderungsfläche ist über den Katasterbezug definiert und hat eine Fläche von ca. 4.595 m<sup>2</sup>.

Als Baulandkategorie wurde entsprechend der geplanten Nutzung ein Gewerbegebiet festgelegt. Ein Gewerbegebiet erlaubt auch aufgrund höherer Richtwerte bei der Lärmbelastung eine bessere Abstimmung der Nutzung im lärmbelasteten Stadtgebiet.

Als Bebauungsdichte wurde der im Gemeindegebiet übliche Rahmen für Gewerbegebiete gewählt. Dieser ermöglicht eine gegenüber dem Wohngebiet auch großvolumigere, zweigeschoßige Bebauung am Hangfuß vor dem Hintergrund des Bahndamms.

Aufgrund der Besitzverhältnisse und des bereits vorliegenden Vorentwurfes ist für das neue Baugebiet kein Bebauungsplan erforderlich.

Um neue Gebäude so gut wie möglich in das Ortsbild einzufügen, soll im Bauverfahren auf die Baugestaltung eingegangen werden. Eine dem Orts-, Straßen- und Landschaftsbild gerecht werdende Gestaltung kann auf der Grundlage der Bestimmungen des Stmk. Baugesetzes, § 43 Abs. 4, gesichert werden.

Aufgrund der wenn auch nur geringfügigen Lage im Braunen Hinweisbereich sind die Voraussetzungen für vollwertiges Bauland nicht erfüllt. Da eine unbebaute Fläche betroffen ist, wurde ein Aufschließungsgebiet (laufende Nummer 28) mit Maßnahmen zur Gefahrenfreistellung innerhalb des Braunen Hinweisbereichs als Aufschließungserfordernis festgelegt.

Als Grundlage für eine Bewertung dient ein von der Abteilung 13 und der WLV herausgegebener Planungsleitfaden. Demnach liegt die Grenze, bei der von einer Gefahrenfreistellung in wirtschaftlich vertretbarem Rahmen und mit Interessen der WLV vereinbarer Form ausgegangen werden kann, bei einem Überflutungsmaß, das eine Energiehöhe von 40 cm nicht überschreitet.

Laut Gefahrenbeschreibung durch die WLV werden im Braunen Hinweisbereich die Energiehöhe von 40 cm nicht überschritten. Die Gefahrenbeschreibung ist im Anhang angeschlossen.

Die WLV ist daher spätestens im Bauverfahren einzubeziehen.

Eine weitere Nutzungseinschränkung sind die am Grundstück liegenden Erdkabeln. ein entsprechender Hinweis wurde als Nutzungseinschränkung im Wortlaut festgehalten.

Die in Gewerbegebieten mögliche Bebauung ist im § 30 Abs.1 Z.4 des StROG 2010 festgelegt, Bestimmungen zu Aufschließungsgebieten im § 29 Abs. 3 und Bestimmungen zur Bebauungsdichte in der Bebauungsdichteverordnung.

## 7. Fachliche Beurteilung / Begründung der Planung

Die Änderung erfolgt unter folgenden, die Planung begründenden Aspekten:

- Die Baulanderweiterung betrifft einen unbebauten, von bebautem Bauland bzw. der Bahn begrenzten Bereich im Stadtgebiet. Naturräumliche Grenzen werden nicht überschritten. Der Siedlungskörper wird zum raumbegrenzenden Bahndamm hin aufgefüllt. Neuer Raum wird nicht angerissen. Nachteilige Auswirkungen auf das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild sind somit nicht zu erwarten.

- Wie fast der gesamte Stadtbereich ist auch das Änderungsgebiet Lärmimmissionen von der Südbahn ausgesetzt, die eine Wohnnutzung ausschließen. ein Gewerbegebiet stellt eine sinnvolle Restflächennutzung im lärmbelasteten Stadtgebiet dar. Durch die Verlegung der Dienstleistung „Lebenshilfe“ in diesen Bereich wird eine Aufwertung dieses Zwischenbereiches erreicht werden und eine attraktive Ausweitung des Zentrumsbereiches zum Wohngebiet Lambach geschaffen werden. Der mit einer solchen Nutzung einhergehende Zufahrtsverkehr bleibt auf einen lärmunsensiblen Bereich, der derzeit bereits dieser Funktion zugeordnet war, beschränkt.
- Der neue Lebenshilfe-Standort rückt diese soziale Einrichtung ins Zentrum und erlaubt so, dass sie deutlich leichter als bisher für die Klienten erreichbar ist. Sie kann sich gegenüber den Bewohnern stärker öffnen, präsenter sein und wird in das zentralörtliche Geschehen im Stadtkern besser eingebunden. Auch die Lage am Radweg trägt zu einer verstärkten Öffentlichkeit der Einrichtung bei.
- Der Bereich ist durch die begrünte Böschung des Bahndamms und einer im Nordwesten liegenden Waldzunge naturräumlich abgeschlossen. Er fügt sich sowohl funktionell als auch strukturell in das Umfeld ein.
- Gefahren und Nutzungseinschränkungen im Braunen Hinweisbereich betreffen nur die Randzone des Baugebietes und können auch in dieser Randzone durch Schutzmaßnahmen so eingeschränkt werden, dass eine Verwendung als Bauland nicht ausgeschlossen ist.
- Das Gebiet ist technisch voll erschlossen. Bestehende Infrastruktur kann stärker genutzt werden.

## 8. Baulandbilanz

### 8.1 Änderung

Mit der Änderung werden 4.595 m<sup>2</sup> unbebautes Aufschließungsgebiet für Gewerbegebiet neu festgelegt.

### 8.2 Baulandverbrauch (seit der Revision konsumierte Baulandreserven):

Da die Revision erst mit Februar 2022 in Rechtskraft erwachsen ist, ist eine Erhebung des aktuellen Standes der Baulandreserven nicht erforderlich.

### 8.3 Flächenbilanz

Zur Darstellung der sich aus den Änderungen ergebenden Werte wird auf das von der Abteilung 13 des Landes herausgegebene Formblatt Flächenbilanz zurückgegriffen. Das Formblatt ist im Anhang angeschlossen.

### 8.4 Mobilitätsfaktor Wohnbau im Flächenwidmungsplan 1.04

Im StROG 2010 ist bestimmt, dass nur der für eine Planungsperiode (10 Jahre) erwartete Bedarf an Reserven für den Wohnbau im Flächenwidmungsplan festgelegt werden darf.

Für die Anwendung der Bestimmungen im StROG zum Wohnbaulandbedarf und den Wohnbaulandreserven ist im Formblatt der Abteilung 13 vorgesehen, dass der errechnete Baulandbedarf um den Faktor 3 erhöht wird, um Nicht-Wohnbaunutzungen, nicht mobilisierbare Reserven in Innenlagen etc. abzudecken.

Die Reserve im Wohnbauland (WA, KG, DO) beträgt **28,09 ha**. Der errechnete 10-Jahres-Bedarf wird um knapp das 2,8-fache überdeckt. Die Größe der Fläche liegt unter dem rechnerischen Bedarf für

die Planungsperiode (10 Jahre) von 30,59 ha. Die Vorgaben des StROG 2010 werden somit eingehalten.

Durch die Neuausweisung von Gewerbegebiet erhöht sich diese Reserve für Wohnbauland nicht und der Mobilitätsfaktor bleibt unverändert.

## **9. Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik**

Das Stmk. Raumordnungsgesetz ermöglicht und verpflichtet die Gemeinden zu Maßnahmen für eine aktive Bodenpolitik (§ 34 ff). Diese Maßnahmen betreffen unbebaute Baulandflächen, um die Inanspruchnahme / Bebauung der neu festgelegten unbebauten Baulandfläche innerhalb einer angemessenen abzusichern. Gemäß § 34 Abs. 1 StROG 2010 sind Gewerbegebiete, Industriegebiete 1 und 2 und Gebiete für Einkaufszentren 1 und 2 von dieser Verpflichtung ausgenommen. Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik können gesetzt werden sind jedoch nicht erforderlich.

Da sich die Neuausweisung um ein Gewerbegebiet handelt und sich das Grundstück darüber hinaus im Eigentum der Gemeinde befindet, sind die Vorgaben des StROG 2010 auch ohne Mobilisierungsmaßnahmen erfüllt.

## **10. Strategische Umweltprüfung**

Gemäß § 4 des StROG 2010 ist im Rahmen der Erstellung von Plänen und Programmen (Entwicklungsprogramme, örtliche Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungspläne) eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen, wenn die Planung geeignet ist,

- Grundlage für ein Projekt zu sein, das gemäß dem Anhang 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000 einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,
- oder Europaschutzgebiete gemäß den naturschutzrechtlichen Bestimmungen erheblich zu beeinträchtigen.

Planungen, für die sich daraus keine Pflicht zur Umweltprüfung ergibt, sind nur dann einer Umweltprüfung zu unterziehen, wenn sie voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben.

Nach § 4 Abs. 1 ist eine Umweltprüfung jedenfalls dann nicht erforderlich, wenn es sich um geringfügige Änderungen von Plänen und Programmen oder um die Nutzung kleiner Gebiete handelt. Nach § 4 Abs. 3 ist eine Umweltprüfung für Planungen auch dann nicht erforderlich, wenn eine Umweltprüfung für einen Plan höherer Stufe bereits vorliegt und aus einer weiteren Prüfung keine zusätzlichen Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten sind, oder wenn die Eigenart und der Charakter des Gebietes nicht geändert wird oder erhebliche Umweltauswirkungen bei Verwirklichung der Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Die Prüfung der Umwelterheblichkeit der Änderung erfolgt nach dem Leitfaden "SUP in der örtlichen Raumplanung, 2. Auflage" herausgegeben von der Fachabteilung 13B des Amtes der Stmk. Landesregierung. Die Prüfung umfasst demnach zunächst ein Screening, in dem geprüft wird, ob eine Umweltprüfung erforderlich ist. Ist das der Fall, folgt eine Umweltprüfung samt Erstellung eines Umweltberichts als zweite Stufe.

Das Screening umfasst drei Prüfschritte:

1. Prüfung, ob eine Planung auf höherer Ebene bereits einer Umweltprüfung unterzogen wurde („Abschichtung“)
2. Prüfung anhand von Ausschlusskriterien, ob eine Umwelterheblichkeitsprüfung notwendig ist bzw. ob bei Vorliegen eines UVP-pflichtigen Tatbestandes oder Beeinträchtigung eines Europaschutzgebietes eine Umweltprüfung erforderlich ist.

Ausschlusskriterien sind:

- Die Planung betrifft die Nutzung kleiner Gebiete, oder es handelt sich um eine geringfügige Änderung von Plänen und Programmen.
- Durch die Planung werden die Eigenart und der Charakter des Gebietes nicht verändert.
- Mit der Planung sind offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.

### 3. Umwelterheblichkeitsprüfung nach Themenbereichen.

Bei der Erstellung und Änderung von Plänen und Programmen müssen außerdem die Zielsetzungen des Übereinkommens zum Schutze der Alpen (Alpenkonvention) berücksichtigt werden. Mürtzschlag liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Alpenkonvention.

Prinzipiell ist festzuhalten, dass ausschließlich Änderungen von Festlegungen zu berücksichtigen sind, bestehende Festlegungen müssen nicht überprüft werden. Im Hinblick auf die Prüfung einer eventuellen UVP-Pflicht ist aber eine Kumulationswirkung zu berücksichtigen.

Die Planung wurde bereits auf der Ebene des örtlichen Entwicklungskonzeptes einer Prüfung unterzogen.

Die Änderung beinhaltet die im örtlichen Entwicklungskonzept zugrunde gelegte Ausweisung. Daher sind durch eine weitere Prüfung keine zusätzlichen Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten.

Da ein Ausschlusskriterium zutrifft, ist auch sichergestellt, dass den Zielsetzungen der Alpenkonvention nicht widersprochen wird.

## 11. Verfahren

### Art des Verfahrens und Inkrafttreten der Änderung

Der Änderung liegt ein von der Landesregierung genehmigtes örtliches Entwicklungskonzept zugrunde. Daher gelten für das Änderungsverfahren die Bestimmungen laut § 39 StROG 2010.

Da die Planung ein großflächiges Gewerbegebiet betrifft, ist im StROG 2010 ein Auflageverfahren vorgesehen. Für das Verfahren ist § 38 Abs. 1 bis 8 anzuwenden.

Der Bürgermeister hat die Auflage zu verfügen und die Gemeinderatsmitglieder darüber zu informieren. Der Entwurf der Änderung ist über mindestens 8 Wochen im Stadtamt während der Amtsstunden zur Einsichtnahme aufzulegen und nach Möglichkeit auch im Internet zu veröffentlichen.

Während der Auflage kann jedermann Einwendungen schriftlich und begründet beim Stadtamt bekannt geben.

Von der Auflage sind die benachbarten Gemeinden und Dienststellen gemäß StROG 2010 und gemäß Benachrichtigungsverordnung zu verständigen.

Nach Ablauf der Auflagefrist wird der Entwurf der Änderung samt eingelangten Einwendungen vom Bürgermeister dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt. Einwendungen sind vom Gemeinderat zu beraten und in Abwägung mit den örtlichen Raumordnungsinteressen nach Möglichkeit zu berücksichtigen.

Der Beschluss der Änderung in einer anderen Fassung als zur Einsicht aufgelegt erfordert die vorhergehende Anhörung der durch die Abänderung Betroffenen.

Alle Beschlüsse erfordern eine Zweidrittelmehrheit.

Nach dem Beschluss muss die Verordnung der Flächenwidmungsplanänderung gemäß Gemeindeordnung zwei Wochen kundgemacht werden. Eine Ausfertigung der Kundmachung muss der Landesregierung übermittelt werden.

Sie tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.



Die für die örtliche Raumordnung zuständige Abteilung des Amtes der Landesregierung hat während der Auflage die Möglichkeit, einen Genehmigungsvorbehalt auszusprechen. In diesem Fall muss die Änderung nach dem Beschluss der Landesregierung zur Genehmigung vorgelegt werden und tritt erst nach Genehmigung durch die Landesregierung und anschließender Kundmachung in Kraft.

## 12. **Verfahrensablauf**

- Auflage von ..... bis .....; Auflage durch den Bürgermeister verfügt;
- Einwendungen und Stellungnahmen:
- Änderungen gegenüber dem aufgelegten Entwurf:
- Anhörungen
- Endbeschluss:
- Inkrafttreten der Änderung:

## **ANHANG**

- Bauland-Flächenbilanz
- Legende Örtlicher Entwicklungsplan 1.00

**FLÄCHENBILANZ**

Bau- gebiete	Flächenwidmungsplan Nr. 1.00				Flächenwidmungsplan Nr. 1.04				Veränderung							
	gesamt	bebaut <sup>1</sup>	unbebaut	mobilisiert	gesamt	bebaut	unbebaut	mobilisiert	gesamt		bebaut		unbebaut		mobilisiert	
									abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
WR																
WA	200,07	172,41	27,66	13,25	200,07	172,41	27,66	13,25								
KG	28,88	28,45	0,44	0,00	28,88	28,45	0,44	0,00								
DO	3,95	3,95	0,00	0,00	3,95	3,95	0,00	0,00								
GG	24,92	19,56	5,36	4,14	25,38	19,56	5,82	4,14	0,46	2%	0,00	0,0%	0,46	8,6%	0,00	0,0%
I/1	56,20	38,07	18,13	16,41	56,20	38,07	18,13	16,41								
I/2																
E1																
E2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00								
KU																
EH																
FW																
Wohnbau- land	232,90	204,81	28,09	13,25	232,90	204,81	<b>28,09</b>	13,25	0,00	0,0%			0,00	0,0%	0,00	0,0%
Gesamt	314,01	262,44	51,58	33,80	314,47	262,44	52,04	33,80	0,46	0,1%			0,46	0,9%	0,00	0,0%

LEGENDE Örtlicher Entwicklungsplan 1.00

FESTLEGUNGEN

I. Gebiete mit bauliche Entwicklung

Bestand	Potenzial	
		Wohnen
		Zentrum
		Industrie, Gewerbe
		Landwirtschaftlich geprägte Siedlungsgebiete
		Bereiche mit 2 Funktionen

II. Siedlungsschwerpunkte

Örtlicher Siedlungsschwerpunkt

III. Örtliche Vorrangzonen/ Eignungszonen

	Örtliche Vorrangzone/ Eignungszone für Spiel-, Sport-, Erholungszwecke u.a. erh Erholung spo Sport frh Friedhof hwr Hochwasserrückhalteflächen
	Örtliche Vorrangzone/ Eignungszone für wirtschaftliche und technische Zwecke ara Abwasserreinigungsanlage eva Energieversorgungsanlage rsd Reststoffdeponie wka Windkraftanlage
	Örtliche Vorrangzone/ Eignungszone für Verkehr p Parkplatz

IV. Immissionsbelastete Bereiche

	Lärm von Straße
	Lärm von Bahn
	Tierhaltungsbetrieb

V. Entwicklungsgrenzen

	Siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen absolute Entwicklungsgrenze
	relative Entwicklungsgrenze 1 Baulandbedarf unter Berücksichtigung vorrangiger Entwicklung in Siedlungsschwerpunkten 2 Nutzungsbeschränkungen durch übergeordnete Planungen oder Sicherstellung anderer Planungen 3 Nutzungsbeschränkungen aufgrund von Immissionen 4 Vermeidung von Nutzungskonflikten 5 Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes 6 Mangelhafte Infrastruktur oder Erschließung
	Naturräumliche Entwicklungsgrenzen absolute Entwicklungsgrenze
	relative Entwicklungsgrenze 1 Uferstreifen-Gewässer Freihaltung 2 Erhaltung von Wald und / oder Gehölzstreifen 3 fehlende naturräumliche Voraussetzungen 4 Erhaltung charakteristischer Kulturlandschaft, ökologisch oder klimatisch bedeutsamer Strukturen 5 naturräumliche Zäsur (Geländekante ...)

VI. Aufbauelemente

Ra Öffentliche Einrichtungen			
Ahs	Allgemein bildende höhere Schule	Kra	Krankenanstalt
Ak	Arbeiterkammer	Ksch	Kunstschule
Alh	Alten-/Seniorenheim	Ku	Kunsthause
Ams	Arbeitsmarktservice	Msch	Musikschule
Bau	Bauhof	Mu	Museum
Bg	Bezirksgericht	Mzh	Mehrzweckhalle
Bh	Bezirkshauptmannschaft	P	Parkplatz/Parkhaus
Bhf	Bahnhof	Pol	Polizei
Bhs	Berufsbildende höhere Schule	Poly	Polytechnische Schule
Bu	Bücherei/Bibliothek	Post	Postamt
Bus	Busbahnhof	P+R	Park and Ride
Fa	Finanzamt	Ra	Rathaus
Fw	Feuerwehr/ Rüsthaus	Rk	Rotes Kreuz Nebenstelle
Ögk	Österr. Gesundheitskasse	Sse	Seelsorgeeinrichtung
Hst	Haltestelle	Stw	Stadtwerke
Nms	Neue Mittelschule	Vsch	Volksschule
Jz	Jugendzentrum	Wko	Wirtschaftskammer Österr.
Kig	Kindergarten		
Kri	Kinderkrippe		

Nutzungsabsicht	
Asz	Altstoffsammelzentrum
Bhd	Bodenaushubdeponie

Räumlich zeitliche Entwicklungspriorität (Farbe nach funktioneller Gliederung)

Bereichs-Nummerierung

Kenndaten Stadtgemeinde Mürrzuslag:  
Gemeinde-Nummer 62143  
politischer Bezirk Bruck-Mürrzuslag  
Fläche: 51,4 km²  
Seehöhe: 670 m (Stadtmitte) bis 1.666 m ü. A. (Amundsenhöhe)

Katastralgemeinden (KG):  
Auersbach, KG-Nr. 60502  
Eichhornthal, KG-Nr. 60503  
Ganz, KG-Nr. 60507  
Lambach, KG-Nr. 60511  
Mürrzuslag, KG-Nr. 60517  
Schöneben-Ganz, KG-Nr. 60520

ERSICHTLICHMACHUNGEN

I. Nutzungsbeschränkungen

	Wasserwirtschaftliche Beschränkung (Quellen- und Brunnenschutzgebiete)
	Hochwasserabflussgebiet Hochwasser mit 30-jährlicher Ereigniswahrscheinlichkeit
	Hochwasserabflussgebiet Hochwasser mit 100-jährlicher Ereigniswahrscheinlichkeit
	Bergbaugebiet
	Landschaftsschutzgebiet Nr. 22
	Geschützter Landschaftsteil
	Naturschutzgebiet
	Naturpark
	Biotop
	Pufferzone zu Biotop
	Naturdenkmal
	Meliorationsgebiete
	rote Wildbachgefahrenzone RW Wildbach
	gelbe Wildbachgefahrenzone GW Wildbach
	blauer Vorbehaltsbereich TM Technische Maßnahme
	brauner Hinweisbereich RU Rutschung ST Steinschlag UE Überflutungen
	violetter Hinweisbereich BG Beschaffenheit des Geländes
	Altablagerung Evidenz (Verdachtsflächendatenbank Stmk) ALT Altablagerung AL Altlast
	Gewässer (inkl. Fließrichtung, Zuständigkeitsbereich und Nummer)
	Gerinne (inkl. Fließrichtung, Zuständigkeitsbereich und Nummer)
	Hochspannungsfreileitung 20kV, 110kV, 220kV
	Leitungsschutzzone um Hochspannungsleitung
	Archäologische Bodenfundstätte
	Archäologisches Bodendenkmal

II. Verkehrsinfrastruktur

	Haltestelle + Einzugsbereich (Bus 300 m, Bahn 1000 m) Güteklasse: Werktag-Ferien E = Sehr gute Basiserschließung im ländlichen Raum F = Gute Basiserschließung im ländlichen Raum G = Basiserschließung im ländlichen Raum
	Eisenbahn
	Eisenbahnprojekt
	S = Schnellstraße B = Landesstraße B L = Landesstraße
	Radweg

III. Verwaltungsgliederung

	Bezirksgrenze
	Gemeindegrenze
	Katastralgemeindegrenze

IV. Nachbargemeinden

Bauentwicklungsbereich und örtliche Vorrang-/Eignungszonen in Nachbargemeinden

V. Vorrangzonen laut Regionalem Entwicklungsprogramm

	Vorrangzone für Industrie und Gewerbe
	Regionale Grünzone
	Im regionalen Entwicklungsprogramm festgelegter Siedlungsschwerpunkt

VI. Vorrangzonen laut Entwicklungsprogramm für den Sachbereich Windenergie

	Vorrangzone Windkraftanlage
	Ausschlusszone Windkraftanlage

M. 1 : 10.000



Datengrundlage: GIS-Stmk  
Stand Orthofoto: Sep./Okt.-2017