

Sachbearbeiter: Mag. Bettina Monschein
Telefon: 03151/2260-23
Telefax: 03151/2260-10
E-Mail: gde@gnas.gv.at

Parteienverkehr:
Montag-Freitag: 08.00 bis 12.30 Uhr
Freitag: 14.00 bis 17.00 Uhr

Gnas, am 18.10.2024

Betreff: Flächenwidmungsplanänderung 1.13 der Marktgemeinde Gnas,
Auflageverfügung gem. § 39 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010;

Zahl: ABT2/031-2/FWP 1.13/2024-KM

Öffentliche Kundmachung

Gemäß § 39 Abs 1 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 i.d.F. LGBI. 73/2023 verfügt der Bürgermeister, die Flächenwidmungsplanänderung 1.13, verfasst von Herrn DI Stefan Battyan, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, Franziskanerplatz 10, 8010 Graz, GZ: 0991

im Zeitraum von 28.10.2024 bis 10.01.2025

zur allgemeinen Einsicht öffentlich aufzulegen.

Wesentlicher Auszug aus dem Wortlaut zur Flächenwidmungsplanänderung 1.13:

§2 Ersichtlichmachungen

- (1) Die im Flächenwidmungsplan 1.0 ersichtlich gemachten Belästigungsbereiche und Geruchsschwellenabstände des Tierhaltungsbetriebs „Scheucher“, 8342 Gnas, Burgfried 17, werden im Bereich Burgfried – Markt Gnas (östlicher Teilbereich) aufgehoben und gemäß § 27 (2) StROG2010 durch die Geruchszone, in denen die Häufigkeit von Jahresgeruchsstunden bei Gerüchen aus der Geflügelhaltung das Ausmaß von 15% überschreitet, ersetzt.
- (2) Überdies werden in einem Deckplan die Jahresgeruchsstunden in 10%-Schritten, beginnend mit 5%, dargestellt.
- (3) In den Änderungsbereichen gemäß §3 dieser Verordnung und deren Umgebung werden die Grundstücksgrenzen und –nummern gemäß aktuellem Kataster ersichtlich gemacht.
- (4) Auf dem Grundstück 511/12 KG 62115 Gnas wird der Gebäudebestand aktualisiert.

§3 Änderung des Flächenwidmungsplans

- (1) Die Grundstücke 511/1 und 511/14 KG 62115 Gnas werden im Ausmaß von circa 6874m² anstatt bisher land- und forstwirtschaftliches Freiland künftig als Bauland - Aufschließungsgebiet Allgemeines Wohngebiet mit der fortlaufenden Nummer G26 und einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 festgelegt. Für das Aufschließungsgebiet werden folgende, vom Grundeigentümer zu erfüllende Aufschließungserfordernisse, zur Erreichung der Baulandvollwertigkeit festgelegt:
 - a. Innere Erschließung (Kanal, Wasser, Strom)
 - b. Äußere Erschließung (Gewährleistung einer Zufahrt)
 - c. Neuordnung des Katasters, Grundstücksteilung gemäß § 45 ROG 2010
 - d. Oberflächenentwässerung (schadlose Beseitigung der Niederschlagswässer)
- (2) Teilflächen der Grundstücke 514/2, 537/7, 537/6, 548/7 und 548/12 KG 62115 Gnas werden anstatt bisher Sanierungsgebiet – Immission (Luft) künftig als vollwertiges Bauland festgelegt. Auf den Grundstücken 514/4, 514/5 und 517/1 KG 62115 Gnas wird das Sanierungsgebiet – Immission an die neue Geruchszone gemäß § 2 (1) angepasst.
- (3) Für das Aufschließungsgebiet mit der fortlaufenden Nummer (G11) auf den Grundstücken 544/2, 542/5, 542/6, 542/7 und 542/8 KG 62115 Gnas wird das Aufschließungserfordernis „Geruchsfreistellung auf Grundstück 542/8 und Teilflächen von 544/2, 542/7 KG Gnas“ festgelegt.
- (4) Die Verkehrsflächen auf Grundstück 1016/1, 1007/9 und 1007/1 KG 62115 Gnas sowie das daran angrenzende Bauland der Kategorie Allgemeines Wohngebiet auf den Grundstücken 514/3, 514/2, 537/6, 514/4, 514/5, 515/3 und 542/8 KG 62115 Gnas werden an die geänderten Grundstücksgrenzen angepasst.
- (5) Auf dem Grundstück 511/1 KG 62115 Gnas wird auf der Fläche von 6555m² eine Bebauungsfrist von fünf Jahren gemäß § 36 StROG2010 festgelegt. Die Bebauungsfrist beginnt mit der Rechtskraft des erforderlichen Bebauungsplans. Für den Zeitpunkt des fruchtlosen Fristablaufes wird die Leistung einer Raumordnungsabgabe durch den Grundeigentümer gemäß § 36 (3) Z 1 StROG 2010 festgelegt.
- (6) Der Bebauungsplanzonierungsplan wird wie folgt geändert:
 - a. Für das neu festgelegte Baugebiet auf Grundstück 511/1 KG 62115 Gnas wird die Erforderlichkeit eines Bebauungsplans festgelegt. Der Bebauungsplan soll insbesondere die Festlegungen des angrenzenden rechtswirksamen Bebauungsplans „Badweg 1 und 2“ fortführen sowie die verkehrstechnische Aufschließung des Grundstücks 512 KG Gnas sicherstellen.
 - b. Auf den Grundstücken 510/5, 511/3, 511/4, 511/5, 511/10, 511/11, 511/12, 511/13 und einer Teilfläche von 510/10 KG 62115 Gnas wird die Festlegung der Bebauungsplanzonierung von bisher „Bebauungsplan erforderlich“ auf „Bebauungsplan rechtskräftig“ geändert.

Innerhalb der oben genannten Auflagefrist kann in den Auflageentwurf im Gemeindeamt während den Amtsstunden (Montag bis Freitag 8:00 bis 12:30 sowie Freitag zusätzlich von 14:00 bis 17:00) öffentlich Einsicht genommen werden und kann gegen den Entwurf jedermann innerhalb der Auflagefrist und einlangend bei der Behörde Einwendungen schriftlich und begründet beim Gemeindeamt bekannt geben. Entsprechende Einwendungsformulare liegen im Gemeindeamt auf.

Die Kundmachung und der Auflageentwurf sind auch elektronisch auf der Homepage der Marktgemeinde Gnas unter <https://www.gnas.gv.at/kundmachungen/> einsehbar.

FÜR ÖFFENTLICHE KUNDMACHUNG AN AMTSTAFEL:

- I) Ergeht jeweils gegen Zustellnachweis gleichlautend an: laut Verteiler;
- II) Ferner erfolgt die:
 - 1) öffentliche Bekanntmachung gegen unbestimmten Adressatenkreis durch Anschlag an der Amtstafel und die
 - 2) öffentliche Bekanntmachung gegen unbestimmten Adressatenkreis auf der Internetseite bzw. Homepage der Marktgemeinde Gnas unter www.gnas.gv.at unter der Rubrik „Kundmachungen“;

Angeschlagen am: 25.10.2024


Abgenommen am: 13.01.2025

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister

Originalunterschrift im Akt!

(Gerhard Meixner)

	Unterzeichner	Marktgemeinde Gnas
	Datum/Zeit-UTC	2024-10-21T09:15:06+02:00
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-corporate-05
	Serien-Nr.	290699935
Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at	
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	

MARKTGEMEINDE GNAS

Flächenwidmungsplanänderung Nr. 1.13

„Erweiterung Allgemeines Wohngebiet – Kirchengast“

Verordnung gemäß §39 StROG 2010 (Wortlaut und Plan)

inkl. Erläuterungsbericht



Auflageentwurf

Öffentliche Auflage von **28. Okt. 2024** bis **10. Jan. 2025**

Beschluss durch den Gemeinderat am

Kundmachung von bis

Inkrafttreten am

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister


(Gerhard Meixner)



Auftraggeber:

Marktgemeinde Gnas
Gnas 46
8342 Gnas
Telefon +43 (3151) 2260
E-Mail: gde@gnas.gv.at

Auftragnehmer:

DI Stefan Battyán - Ingenieurbüro für Raumplanung & Raumordnung
Franziskanerplatz 10
8010 Graz
Tel.: 0316-225 027
E-Mail: office@battyan.at

Verordnung der Marktgemeinde Gnas zur Flächenwidmungsplanänderung 1.13

WORTLAUT

§1 Rechtsgrundlage, Verordnungsbestandteile, Verfasser

- (1) Gemäß §39 StROG 2010 idF. LGBI. 73/2023 hat der Gemeinderat der Marktgemeinde Gnas die Flächenwidmungsplanänderung 1.13, verfasst von DI Stefan Battyán, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, Franziskanerplatz 10, 8010 Graz, GZ.: 0991 in seiner Sitzung vom _____ beschlossen.
- (2) Die Verordnung besteht aus dem gegenständlichen Wortlaut, den zeichnerischen Plan-darstellungen (Ist-Soll Darstellungen) zum Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan-zonierungsplan im Maßstab 1: 5.000 sowie dem Deckplan gemäß Einlage.

§2 Ersichtlichmachungen

- (1) Die im Flächenwidmungsplan 1.0 ersichtlich gemachten Belästigungsbereiche und Geruchsschwellenabstände des Tierhaltungsbetriebs „Scheucher“, 8342 Gnas, Burgfried 17 werden im Bereich Burgfried – Markt Gnas (östlicher Teilbereich) aufgehoben und gemäß §27 Abs. (2) StROG2010 durch die Geruchszone, in denen die Häufigkeit von Jahresgeruchsstunden bei Gerüchen aus der Geflügelhaltung das Ausmaß von 15% überschreitet, ersetzt.
- (2) Überdies werden in einem Deckplan die Jahresgeruchsstunden in 10 %-Schritten, beginnend mit 5 %, dargestellt.
- (3) In den Änderungsbereichen gemäß §3 dieser Verordnung und deren Umgebung werden die Grundstücksgrenzen und –nummern gemäß aktuellem Kataster ersichtlich gemacht.
- (4) Auf dem Grundstück 511/12 KG 62115 Gnas wird der Gebäudebestand aktualisiert.

§3 Änderung des Flächenwidmungsplans

- (1) Die Grundstücke 511/1 und 511/14 KG 62115 Gnas werden im Ausmaß von circa 6874m² anstatt bisher land- und forstwirtschaftliches Freiland künftig als Bauland - Aufschlie-ßungsgebiet Allgemeines Wohngebiet mit der fortlaufenden Nummer G26 und einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 festgelegt. Für das Aufschlie-ßungsgebiet werden folgende, vom Grundeigentümer zu erfüllende Aufschlie-ßungserfordernisse zur Erreichung der Baulandvollwertigkeit festgelegt:
 - a. Innere Erschließung (Kanal, Wasser, Strom)
 - b. Äußere Erschließung (Gewährleistung einer Zufahrt)
 - c. Neuordnung des Katasters, Grundstücksteilung gemäß § 45 ROG 2010
 - d. Oberflächenentwässerung (schadlose Beseitigung der Niederschlagswässer)
- (2) Teilflächen der Grundstücke 514/2, 537/7, 537/6, 548/7 und 548/12 KG 62115 Gnas werden anstatt bisher Sanierungsgebiet – Immission (Luft) künftig als vollwertiges Bau-

land festgelegt. Auf den Grundstücken 514/4, 514/5 und 517/1 KG 62115 Gnas wird das Sanierungsgebiet – Immission an die neue Geruchszone gemäß §2 Abs. (1) angepasst.

- (3) Für das Aufschließungsgebiet mit der fortlaufenden Nummer (G11) auf den Grundstücken 544/2, 542/5, 542/6, 542/7 und 542/8 KG 62115 Gnas wird das Aufschließungserfordernis „Geruchsfreistellung auf Grundstück 542/8 und Teilflächen von 544/2, 542/7 KG Gnas“ festgelegt.
- (4) Die Verkehrsflächen auf Grundstück 1016/1, 1007/9 und 1007/1 KG 62115 Gnas sowie das daran angrenzende Bauland der Kategorie Allgemeines Wohngebiet auf den Grundstücken 514/3, 514/2, 537/6, 514/4, 514/5, 515/3 und 542/8 KG 62115 Gnas werden an die geänderten Grundstücksgrenzen angepasst.
- (5) Auf dem Grundstück 511/1 KG 62115 Gnas wird auf der Fläche von 6555m² eine Bebauungsfrist von fünf Jahren gemäß § 36 StROG2010 festgelegt. Die Bebauungsfrist beginnt mit der Rechtskraft des erforderlichen Bebauungsplans. Für den Zeitpunkt des fruchtlosen Fristablaufes wird die Leistung einer Raumordnungsabgabe durch den Grundeigentümer gemäß § 36 (3) Z 1 StROG 2010 festgelegt.
- (6) Der Bebauungsplanzonierungsplan wird wie folgt geändert:
 - a. Für das neu festgelegte Baugebiet auf Grundstück 511/1 KG 62115 Gnas wird die Erforderlichkeit eines Bebauungsplans festgelegt. Der Bebauungsplan soll insbesondere die Festlegungen des angrenzenden rechtswirksamen Bebauungsplans „Badweg 1 und 2“ fortführen sowie die verkehrstechnische Aufschließung des Grundstücks 512 KG Gnas sicherstellen.
 - b. Auf den Grundstücken 510/5, 511/3, 511/4, 511/5, 511/10, 511/11, 511/12, 511/13 und einer Teilfläche von 510/10 KG 62115 Gnas wird die Festlegung der Bebauungsplanzonierung von bisher „Bebauungsplan erforderlich“ auf „Bebauungsplan rechtskräftig“ geändert.

§4 Inkrafttreten / Außerkrafttreten

Die Verordnung tritt nach Beschluss durch den Gemeinderat mit dem auf die 14-tägige Kundmachungsfrist folgenden Tag, das ist der, in Kraft. Die bisherigen Festlegungen treten zugleich außer Kraft.

Für den Gemeinderat:

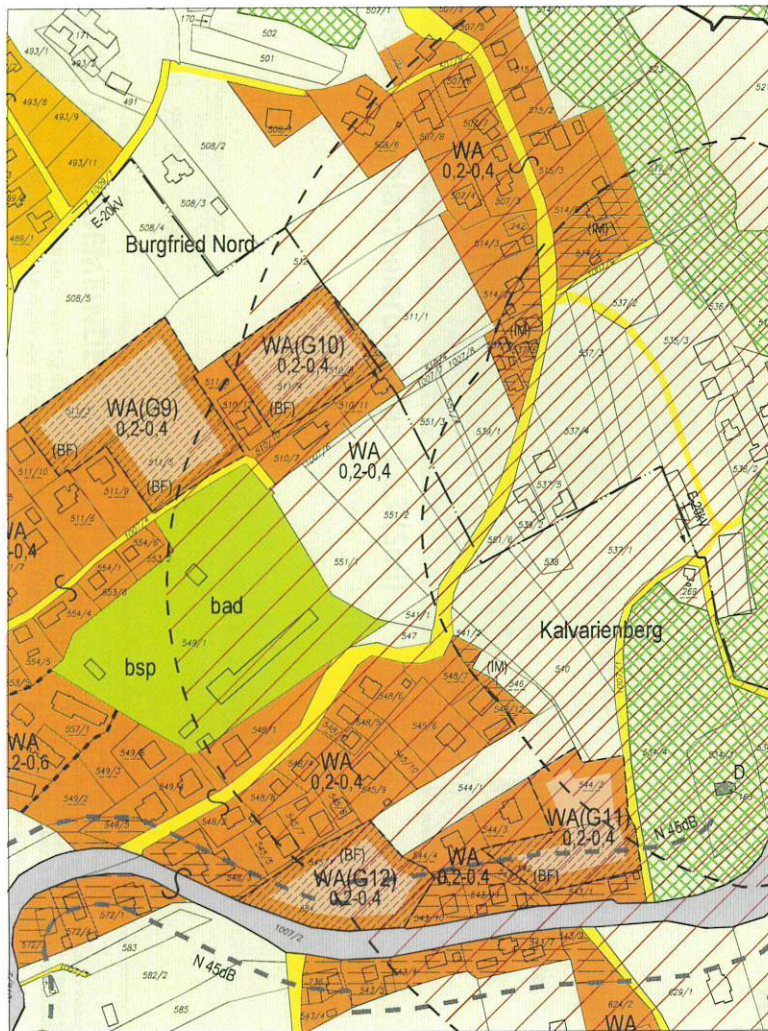
Der Bürgermeister


(Gerhard Meixner)

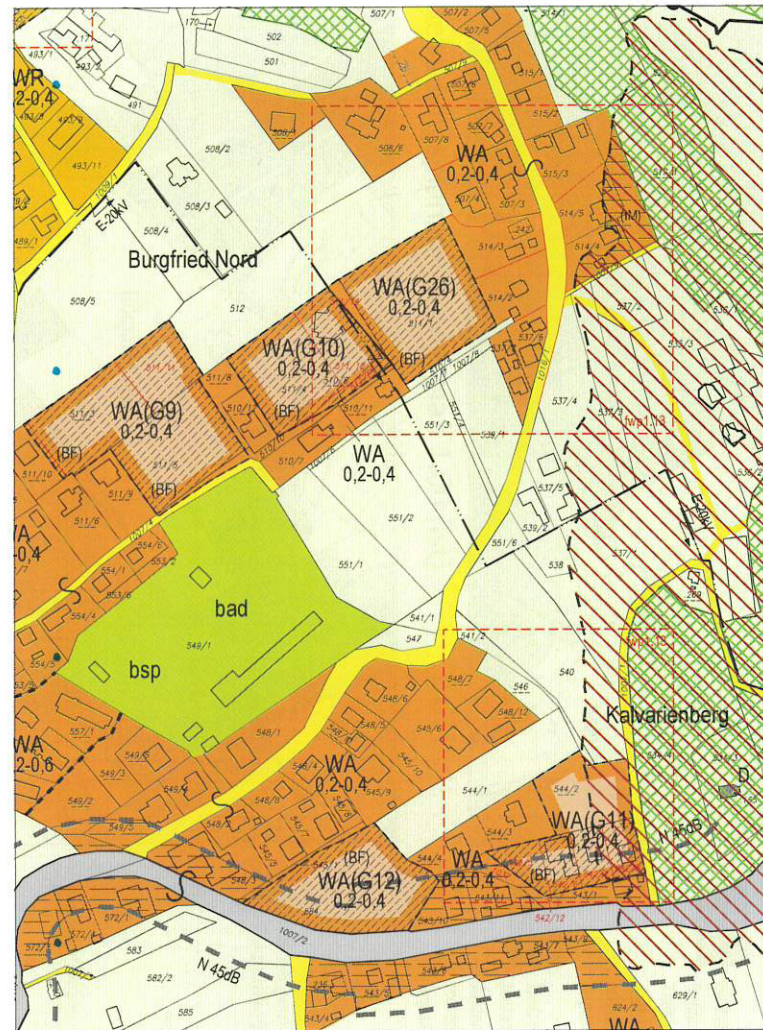


Einlagen als Verordnungsbestandteile:

1. Flächenwidmungsplanänderung 1.13 (Ist – Soll)
2. Legende zum Flächenwidmungsplan
3. Bebauungsplanzonierungsplan 1.13 (Ist – Soll)
4. Deckplan Geruchszone



Flächenwidmungsplan 1.00 (Ist)



Flächenwidmungsplan 1.13 (Soll)



Verfahren gemäß §39 StROG2010 zur Änderung des Flächenwidmungsplans



Planverfasser

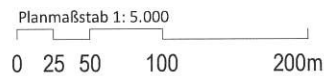


Gemeinde



MARKTGEMEINDE GNAS

Flächenwidmungsplanänderung 1.13 -
"Erweiterung Allgemeines Wohngebiet – Kirchengas"











Planverfasser:

DI STEFAN BATTYAN Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, Ortsbildsachverständiger
Allgemein beedelter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Landes-, Stadt-, und Ortsplanung
Franziskanerplatz 10, 8010 Graz t. 0316/225027 m. 0664 55 33 785 e. office@battyan.at

Datum: 04.10.2024 Bearbeitung: Battyan/ Zotter Geschäftszahl: 0991

LEGENDE ZUM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

FESTLEGUNGEN

-  **WR** Reines Wohngebiet
-  **WA** Allgemeines Wohngebiet
- 0,2-0,4 Bebauungsdichterahmen
-  **Sanierungsgebiete**
IM= Immissionen (Luft, Lärm)
-  **Bebauungsfrist** (StROG 2010 §36)
-  **Aufschließungsgebiet**
Allgemeines Wohngebiet
-  **Verkehrsfläche** für fließenden Verkehr
-  **LF** Land- und forstwirtschaftliche
Nutzung im Freiland
-  **Sondernutzung im Freiland**
für Spiel-, Sport- und Erholungszwecke
bad Freibad

ERSICHTLICHMACHUNGEN

-  **L-216** Landesstraßen
-  **E-20kV** Hochspannungserdkabel 20kV
-  **Waldfläche** lt. Forstgesetz
-  **D** Denkmalgeschütztes Gebäude
-  **N 45dB** Isophone Straßenverkehrslärm
(Nachtwerte 45dB)
-  **Geruchszone GRAL/GRAMM**
-  **Baulandklammer**
Bereiche mit gleichen Festlegungen
-  **Unterscheidungslinie**
zwischen Bereichen mit unterschiedlichen Festlegungen
-  **64/10** Katasterergänzung
-  **5** Bemaßung

Textliche Ersichtlichmachung: Das gesamte Gemeindegebiet ist nach der Stmk. Luftreinhalteverordnung 2011 als Teil des Feinstaub- Sanierungsgebietes „Außer-alpine Steiermark“ festgelegt.

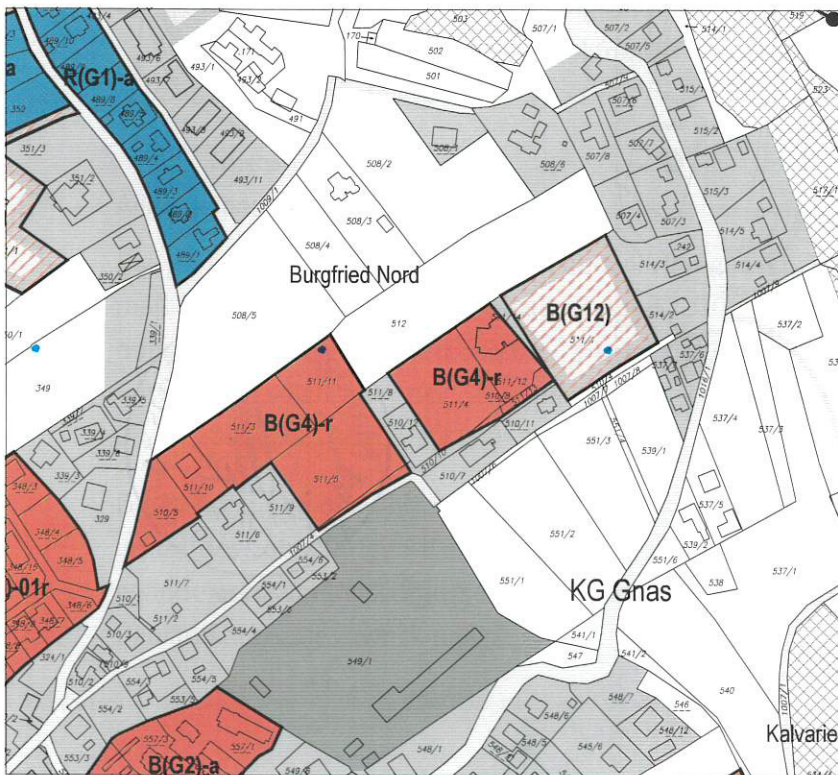


Bebauungsplanzonierungsplan 1.00 (Ist)



LEGENDE

- B(G1) Bebauungsplan erforderlich mit fortlaufender Nummer je Katastralgemeinde
- B(G1)-01r Bebauungsplan Bestand fortlaufende Nummer (1) je Katastralgemeinde Teilbebauungsplan (.2) Änderung (-03) rechtswirksam (r) anpassungsbedürftig (a)
- R(G1)-a Bebauungsrichtlinie Bestand fortlaufende Nummer (1) je Katastralgemeinde Änderung (-03) rechtswirksam (r) anpassungsbedürftig (a)



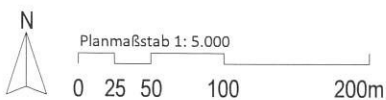
Bebauungsplanzonierungsplan 1.13 (Soll)

Verfahren gemäß §39 StROG2010 zur Änderung des Flächenwidmungsplans

Planverfasser:



Gemeinde:



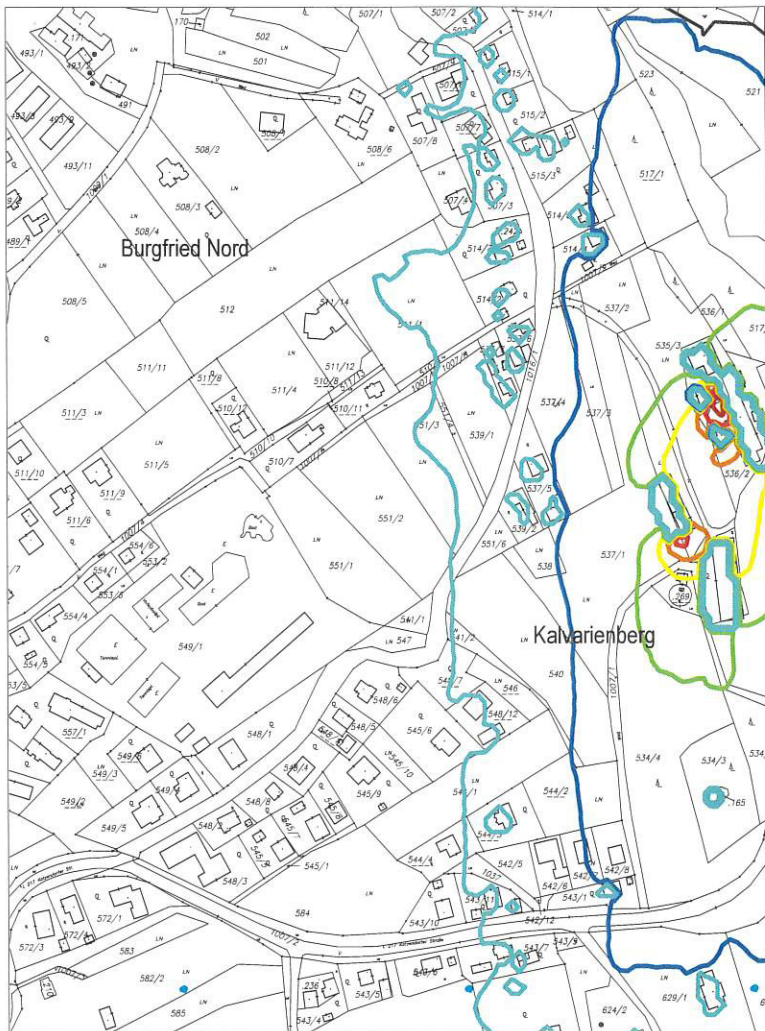
MARKTGEMEINDE GNAS

Bebauungsplanzonierung zum Flächenwidmungsplan 1.13 "Erweiterung Allgemeines Wohngebiet – Kirchengast"

Planverfasser:

DI STEFAN BATTYAN Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, Ortsbildsachverständiger Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Landes-, Stadt-, und Ortsplanung Franziskanerplatz 10, 8010 Graz t. 0316/225027 m. 0644 55 33 785 e. office@battyan.at

Datum: 04.10.2024 Bearbeitung: Battyan/ Zotter Geschäftszahl: 0991



Planverfasser



Gemeinde

Planausschnitt Flächenwidmungsplanänderung 1.13

Legende:

Jahresgeruchsstunde	Percentage
	5%
	15%
	25%
	35%
	45%
	55%
	65%

Die Erhebung der Geruchsemissionen erfolgte durch das Büro ensowa - innovation & umweltconsulting gmbh



Planmaßstab 1: 5 000



MARKTGEMEINDE GNAS

Deckplan Geruchszonen gemäß § 27 (2) ROG 2010
zur Flächenwidmungsplanänderung 1.13

Planverfasser:

DI STEFAN BATTYAN Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, Ortsbildsachverständiger
Allgemein beedelter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Landes-, Stadt-, und Ortsplanung
Franziskanerplatz 10, 8010 Graz T. 0316/225027 M. 0664 55 33 785 E. office@battyan.at

Datum: 04.10.2024 Bearbeitung: Battyan/ Zotter Geschäftszahl: 0991

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Planverfasser

DI Stefan Battyan, Ingenieurbüro für Raumplanung & Raumordnung,
Franziskanerplatz 10, 8010 Graz

Auftrag

Der Planverfasser wurde von der Marktgemeinde Gnas per Email vom 05.07.2024 beauftragt, die ggst. Änderung des Flächenwidmungsplans zu erstellen.

Rechts- und Planungsgrundlagen

- Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 i.d.F. LGBl. Nr. 73/2023
- Regionales Entwicklungsprogramm Südoststeiermark i.d.F. LGBl. Nr. 92/2016
- Örtliches Entwicklungskonzept 1.0 der Marktgemeinde Gnas
- Flächenwidmungsplan 1.0 der Marktgemeinde Gnas
- Digitaler Kataster Stand 2015 (Plangrundlage FWP 1.0) – der Kataster wurde im Umfeld des Änderungsbereichs an den tagesaktuellen Kataster gemäß Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen angepasst

Allgemeines

Die vorliegende Änderung des Flächenwidmungsplans wird im vereinfachten Verfahren gemäß §39 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 (Auflageverfahren) durchgeführt. Raumordnungsrechtliche Voraussetzung bzw. Grundlage ist das Örtliche Entwicklungskonzept 1.0 samt Entwicklungsplan, von der Steiermärkischen Landesregierung genehmigt mit Bescheid vom 29.06.2020, GZ.: ABT13-10.100-20/2015-29.

Die Behandlung des Antrags in einem zur nächsten Revision vorgezogenen Verfahrens ist aufgrund der zehnjährigen Geltungsdauer des Flächenwidmungsplans 1.0, aufgrund wesentlich geänderter Planungsvoraussetzungen und zur Berücksichtigung eines langjährig bekannten Baulandinteresses zweckmäßig.

Bestandsaufnahme

Antrag: Die Eigentümer des Grundstücks 511/1 KG Gnas haben einen Antrag auf Bauländerweiterung gestellt. Beabsichtigt ist die Veräußerung von Bauplätzen. Das Interesse an einer Baulandwidmung wurde bereits zur Revision 1.0 (Rechtskraft 2020) bekanntgegeben, konnte aber aufgrund der damaligen Einschränkungen, insbesondere betreffend die gesetzlichen Bestimmungen zu Geruchsemission aus Tierhaltungsbetrieben, nicht berücksichtigt werden (siehe dazu auch Kapitel Planungschronologie in den weiteren Erläuterungen). Aufgrund der Novellierung des §27 im Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 erfolgte nun eine neue raumordnungsfachliche Beurteilung des Antrags. Aufgrund der positiven Prüfung wurde das ggst. Verfahren zur Flächenwidmungsplanänderung eingeleitet.



Abb. 1: Änderungsbereich auf Luftbild mit 5m Höhengschichtenlinien (GIS Stmk. Atlas)

Lage: Der Änderungsbereich befindet sich im Überörtlichen Siedlungsschwerpunkt und Gemeindezentrum Markt Gnas, konkret im Siedlungsteil Burgfried am Ende des Badwegs. Die hochwertige Infrastruktur aus öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen ist fußläufig innerhalb von circa 700m erreichbar.

Topographie und Naturraum: Aus topografischer Sicht liegt eine Südwest- Hanglage vor. Die Hangneigung gemäß GIS Steiermark beträgt circa 5 bis 10 Grad. Nutzungsbedingt (derzeit Ackerfläche) besteht keine erhaltenswerte Vegetation im unmittelbaren Änderungsbereich.

Infrastruktur: Die verkehrliche Aufschließung des Baugebiets erfolgt über den Badweg aus südwestlicher Richtung. Die Grundstücke 1007/4 und 510/10 KG Gnas liegen im Eigentum der Marktgemeinde. Das Grundstück 510/8 KG Gnas befindet sich im Eigentum des Antragstellers. Bei dem Grundstück 511/13 KG Gnas handelt es sich um eine Katasterneuteilung im Sinne des

hier rechtswirksamen Bebauungsplans Badweg 1 und 2, wodurch eine Erweiterung des Gemeindestraßennetzes in Richtung des ggst. Änderungsbereichs erfolgen soll. Das Grundstück liegt derzeit im privaten Eigentum. Die Gemeinde plant eine generelle vermessungstechnische Bereinigung des Badwegs. Im Rahmen dieses Verfahrens soll auch eine Übernahme des Grundstücks 511/13 KG Gnas in das öffentliche Gut erfolgen. Eine Aufschließung über Nordosten ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht möglich.

Die technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist im angrenzenden Baugebiet vorhanden und wirtschaftlich herstellbar.

Das nächstgelegene öffentliche Verkehrsmittel verkehrt mit der Buslinie 414 (Verbindung Feldbach – Mureck, ca. 9 Buspaare) an der Markstraße. Die Haltestelle „Gnas Ortsmitte“ ist in ca. 730m fußläufig erreichbar.

Gebietscharakter, Nutzung: Der Änderungsbereich wurde bis dato extensiv landwirtschaftlich genutzt. Er verfügt im Nordosten und Südwesten über einen bebauten Baulandanschluss und bildet aus räumlicher Sicht eine Baulücke. Im Norden und Süden schließen jeweils landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die ortsübliche Typologie im Ortsteil ist das kleinteilig strukturierte Einfamilienhausgebiet mit einer hohen Grünraumausstattung und geringen Höhenentwicklung (maximal zwei oberirdische Geschoße).



Abb. 2: Aufnahme vom Gegenhang (Raningberg) Richtung Änderungsbereich



Abb. 3: Aufnahme vom Gegenhang (Raningberg) mit schematischer Abgrenzung des Änderungsbereichs



Abb. 4: Google StreetView Aufnahme von Süden (Bahnhofstraße) Richtung Änderungsbereich



Abb. 5: Google StreetView Aufnahme von Südwesten (Badweg) Richtung Änderungsbereich. Links im Bild: zwischenzeitlich errichtetes Wohnhaus auf Gst. 511/12 KG Gnas

Planungschronologie Grundstück 511/1 KG Gnas

- | | |
|-----------|--|
| 1996 | Die erstmalige Bekanntgabe des Planungsinteresses auf Baulandumwidmung erfolgte im Rahmen der Revision 3.0 der ehemaligen Marktgemeinde Gnas (vor der Gemeindefusion). Der Antrag wurde aufgrund der Baulandbilanz nicht berücksichtigt. Es wurde jedoch auf die Lage innerhalb der langfristigen Entwicklungsgrenzen gemäß Örtlichen Entwicklungsplan und auf die mittel- bis langfristige Option der Baulandfestlegung in einem zwischenzeitlichen Änderungsverfahren verwiesen. |
| 2016-2020 | Im Rahmen der Revision 1.0 der Marktgemeinde Gnas (nach der Gemeindefusion) wurde von den Grundeigentümern ein neuerlicher Antrag auf Umwidmung von Freiland in Bauland gestellt. Aufgrund des ersichtlich gemachten Geruchsschwellenabstands nach der „Vorläufigen Richtlinie zur Beurteilung von Immissionen aus der Nutztierhaltung in Stallungen“ durch den Tierhaltungsbetrieb Scheucher in Verbindung mit den gesetzlichen Bestimmungen des §27 StROG2010 (vor Novelle 45/2022) konnte das Planungsinteresse jedoch nicht berücksichtigt werden. |
| 2017 | Im Zuge der Erweiterung des Tierhaltungsbetriebs Scheucher wurde ein immisionstechnisches Gutachten, verfasst von Mag. Dr. Öttl erstellt, welches darstellt, dass das Grundstück 511/1 KG Gnas außerhalb von raumrelevanten Geruchsemissionen liegt. Mangels Rechtsgrundlage für eine Berücksichtigung von Geruchsemissionen nach der GRAL/GRAMM Methode in der Örtlichen Raumplanung waren die Voraussetzungen für eine Baulandausweisung Allgemeines Wohngebiet aber weiter nicht gegeben. |

2022 Mit der Novellierung des Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 LGBl. Nr. 45/2022 wurde die bisher geltende „Vorläufigen Richtlinie zur Beurteilung von Immissionen aus der Nutztierhaltung in Stallungen“ aufgehoben und durch die GRAL/GRAMM Erhebungsmethode ersetzt.

2024 Im Auftrag der Gemeinde erfolgte die Ermittlung der Geruchszonen des Betriebs Scheucher nach GRAL/GRAMM und der Steiermärkische Geruchsimmissionsverordnung 2023 durch das Büro ensowa - innovation und umweltconsulting GmbH. In der räumlichen Ausbreitung der Geruchszonen ist erkennbar, dass das Grundstück 511/1 KG Gnas außerhalb der relevanten Geruchszonen gemäß §27 StROG2010 (nach Novelle 45/2022) (hier: 15 % Jahresgeruchsstunden für Hühnerhaltung, dunkelblaue Zone) liegt.

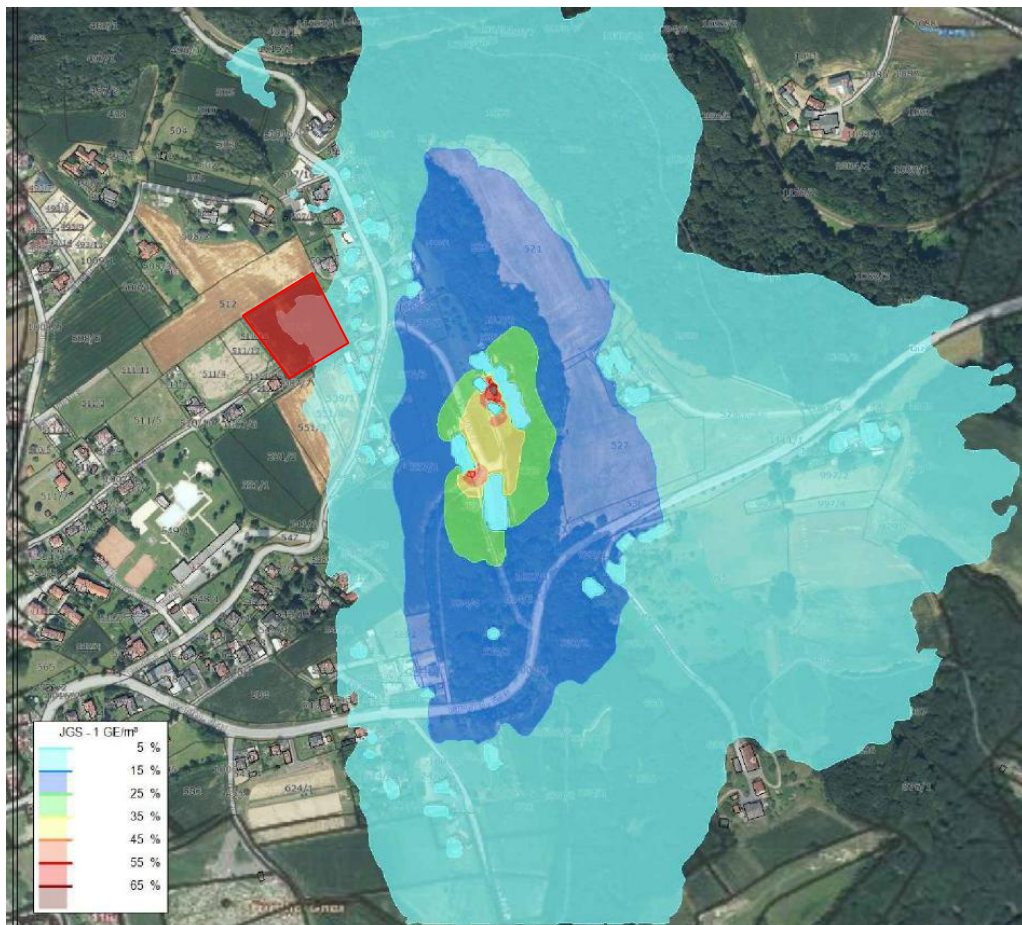



Abb. 4: Gesamtausbreitung der Geruchszonen des Tierhaltungsbetriebs Scheucher, verfasst von Büro ensowa - innovation und umweltconsulting GmbH mit Änderungsbereich in roter Farbgebung.

Gemäß §27 Abs. (2) ist für den Flächenwidmungsplan bei Geflügelhaltung die Geruchszone maßgeblich, in denen die Häufigkeit von Jahresgeruchsstunden 15 % nicht überschreitet. Im Änderungsbereich werden diese Schwellenwerte unterschritten, wodurch nach §27 Abs. (5) StROG2010 die rechtlichen Voraussetzungen für die Baulandfestlegung Allgemeines Wohngebiet auf dem Grundstück 511/1 nunmehr gegeben sind.

Überörtliche Festlegungen und Einschränkungen:

Nachstehende überörtliche Festlegungen und Einschränkungen aus den einzelnen Sachbereichen sind für den Änderungsbereich relevant und entsprechend zu berücksichtigen:

Sachbereich	Bestimmung / Überörtliche Vorgabe	Erläuterungen, Einschränkungen
Regionalplanung - Regionales Entwicklungsprogramm Südoststeiermark LGBl. Nr. 92/2016	Der Änderungsbereich liegt im Teilraum Außeralpines Hügelland und in der Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung. Der Markt Gnas ist als Teilregionales Zentrum gemäß REPRO und Überörtlicher Siedlungsschwerpunkt festgelegt.	Es gelten der §3 Abs. 1 und §5 Abs. 2 REPRO. Aufgrund der Lage im Überörtlichen Siedlungsschwerpunkt ist die Änderung von der eingeschränkten Siedlungsentwicklung gemäß §3 Abs. 1 Z. 2 ausgenommen.
Naturschutz und Forst	Der Änderungsbereich liegt außerhalb naturschutzrechtlicher Schutzgebiete. Es sind keine Waldflächen laut Forst oder andere naturräumliche Schutzgüter betroffen.	Keine Einschränkungen
Wasserwirtschaft	Keine Gewässernähe gegeben. Gemäß Fließpfadkarte GIS Stmk. Atlas verlaufen mehrere Fließpfade mit geringem Einzugsbereich (0,05-1ha) durch das Änderungsgebiet.	Aufgrund der Hanglage ist besonderes Augenmerk auf die ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächenwässer – ohne Beeinträchtigung von Fremdgrundstücken - zu legen. Die Oberflächenentwässerung wurde als Aufschließungserfordernis zur Erreichung der Baulandvollwertigkeit festgelegt.
		
<p>GIS Stmk. Atlas – Fließpfadkarte</p>		
Verkehr	Die Aufschließung erfolgt ausschließlich über das örtliche Straßennetz. Das überörtliche Straßennetz ist nicht betroffen.	Die verkehrliche Aufschließung des Baugebiets über den Badweg ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse derzeit noch nicht rechtlich gesichert. Aus diesem Grund wurde das Aufschließungserfordernis „Äußere Erschließung“ im Wortlaut festgelegt. (siehe

dazu auch Erläuterungen
zu §3 Abs. (1) Änderung
des Flächenwidmungs-
plans.

Weitere Vorgaben aus Sachbereichen sind nicht gegeben und bestehen somit keine Widersprüche zu überörtlichen Festlegungen und Zielen.

Örtliche Festlegungen:

Örtliches Entwicklungskonzept 1.0 (Rechtskraft 2020)

Der Änderungsbereich liegt gemäß Entwicklungsplan 1.0 innerhalb der langfristigen Entwicklungsgrenzen und ist als Gebiet mit baulicher Entwicklung mit den Funktionen „Wohnen“ und „Landwirtschaft“ festgelegt. Durch diese Festlegung wurde das siedlungspolitische Interesse der Marktgemeinde an einer Siedlungsentwicklung in diesem Bereich auf der höchsten Planungsstufe der örtlichen Raumplanung dokumentiert. Die Festlegung beider Funktionen erfolge mit der vorrangigen Zielsetzung die Wohnentwicklung zu forcieren, gleichzeitig wird durch die Funktion Landwirtschaft auf die möglichen Geruchsemissionen hingewiesen.

Die ggst. Änderung deckt sich mit den Zielen und Maßnahmen der Marktgemeinde wonach das Hauptzentrum und Siedlungsschwerpunkt gemäß REPRO Gnas schwerpunktmäßig weiterentwickelt und gestärkt werden soll.

Die beabsichtigte Baulandkategorie Allgemeines Wohngebiet entspricht der funktionellen Gliederung. Die Änderung entspricht somit der übergeordneten Verordnung und den Vorgaben des Örtlichen Entwicklungskonzepts 1.0.

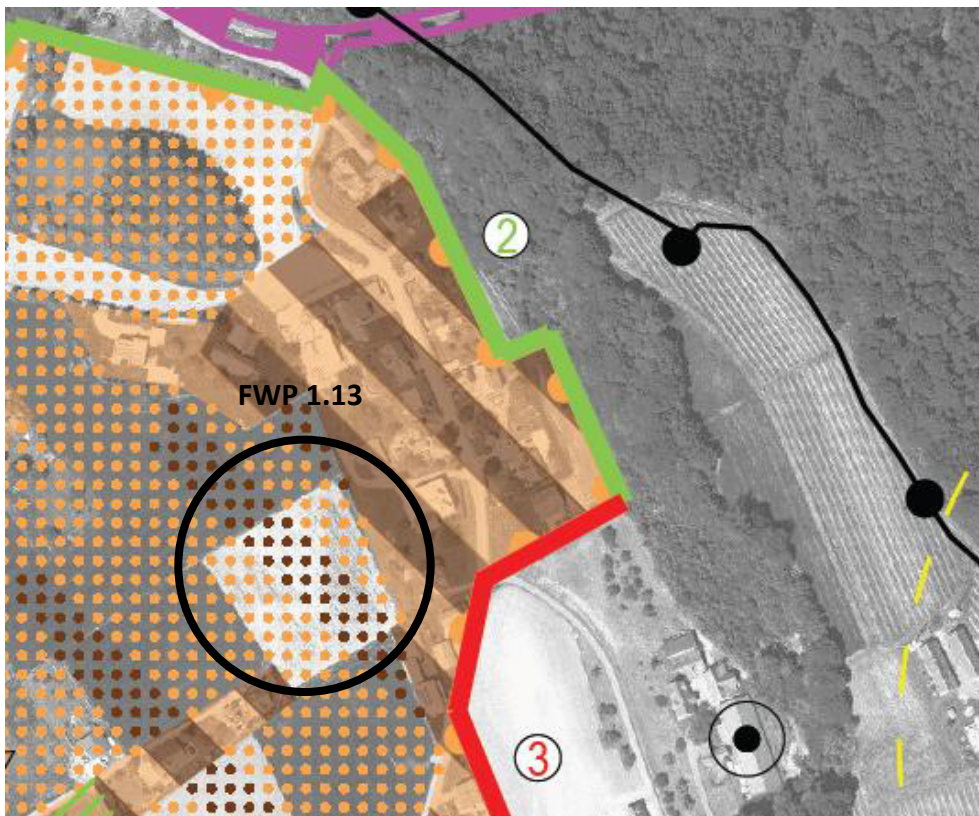


Abb. 6: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Örtlichen Entwicklungsplan 1.0

Öffentliches Interesse

Die ggst. Änderung erfolgt im siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde und dient der Ausweisung neuer Wohnbaulandreserven in der hochwertigsten Lage im Gemeindegebiet. Im Bereich des Badwegs bestehen großflächige Flächenreserven für die Siedlungsentwicklung. Mangels Veräußerungsbereitschaft der Grundeigentümer sind diese kurzfristig jedoch nicht verfügbar. Die in der Revision 1.0 getätigten Mobilisierungsmaßnahmen wirken bisher nur bedingt und sind in der Revision 2.0 zu evaluieren bzw. sanktionieren. Die Flächen im Markt Gnas werden aufgrund der guten Bedingungen und der Nähe zur Infrastruktur im Markt, insbesondere bei Jungfamilien, erfahrungsgemäß sehr gut angenommen. Aus überörtlicher und örtlicher raumplanerischer Sicht ist die Antragsfläche aufgrund der Lage für die Siedlungsentwicklung prädestiniert. Die Gemeinde befürwortet das Planungsinteresse, weil das Gemeindezentrum sukzessive weiterentwickelt werden kann. Mit der Widmung will die Gemeinde den kurz- und langfristigen Bedarf an verfügbaren Bauplätzen im Markt Gnas abdecken und erhofft sich darüber hinaus positive Effekte bei der demographischen Entwicklung.

Weiters erfolgt die Änderung im wirtschaftspolitischen Interesse der Gemeinde. Mit der Weiterentwicklung des Hauptzentrums kann die fußläufig erreichbare Infrastruktur im Markt Gnas besser ausgenutzt und langfristig gestärkt werden.

Wesentlich geänderte Planungsvoraussetzungen

1. Geänderte Planungsvoraussetzungen, welche eine Änderung des Flächenwidmungsplans rechtfertigen, sind durch die neue Rechtsgrundlage des Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 nach der Novellierung LGBl. Nr. 45/2022 gegeben. Mit der Novelle wurde die „Vorläufige Richtlinie zur Beurteilung von Immissionen aus der Nutztierhaltung in Stallungen – VLR“ durch die GRAL/GRAMM Methode ersetzt. In Verbindung mit der Ermittlung der neu ermittelten Geruchszone des Tierhaltungsbetriebs Scheucher, womit nachgewiesen ist, dass der Änderungsbereich im Sinne des nunmehr geltenden §27 StROG2010 von keiner raumplanerisch relevanten Geruchsemissionen betroffen ist, sind die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Baulandausweisung im Sinne des Antrags gegeben.
2. Mit dem zwischenzeitlich errichteten Gebäude auf Gst. 511/12 KG Gnas liegt nunmehr sowohl im Südwesten als auch im Nordosten ein Anschluss an bebauten Bauland vor. Aus räumlicher Sicht ist eine Bebauungslücke gegeben und liegen die Voraussetzungen für eine bauliche Weiterentwicklung in diesem Bereich vor.
3. Die bisherige Aufschließungsmöglichkeit über das Grundstück 510/8 KG Gnas ist für die beabsichtigte Nutzung nicht ausreichend. Durch Grundstücksteilung im Sinne des rechtswirksamen Bebauungsplans Badweg 1 und 2, mit der das Straßengrundstück 511/13 KG Gnas geteilt und der Badweg verlängert wurde, ist eine verkehrstechnische Erschließung von Südwesten, über das bestehende örtliche Straßennetz und in ausreichender Dimension gegeben. Die Übernahme des Grundstücks in das öffentliche Gut steht unmittelbar bevor.

Zu §2 Ersichtlichmachungen

Zu (1) Mit Inkrafttreten der ROG-Novelle LGBI. Nr. 45/2022 wurde eine neue Methode zur Bestimmung möglicher Geruchsemissionen aus Tierhaltungsbetrieben vorgeschrieben. Anstelle der bisherigen „Vorläufigen Richtlinie zur Beurteilung von Immissionen aus der Nutztierhaltung in Stallungen – VLR“ mit symbolisch bzw. als Geruchsschwellen und Belästigungsbereiche dargestellten Geruchsemissionen werden nunmehr Geruchszonen nach der GRAL/GRAMM Methode und §27 StROG 2010 idgF. ersichtlich gemacht. Gemäß den Übergangsbestimmungen des StROG 2010 §67h Abs. (6a) sind seit 1.1.2024 in jenen Änderungsbereichen, in denen Geruchsemissionen zu erwarten sind, Tierhaltungsbetriebe nach der neuen Methode geruchstechnisch zu untersuchen.

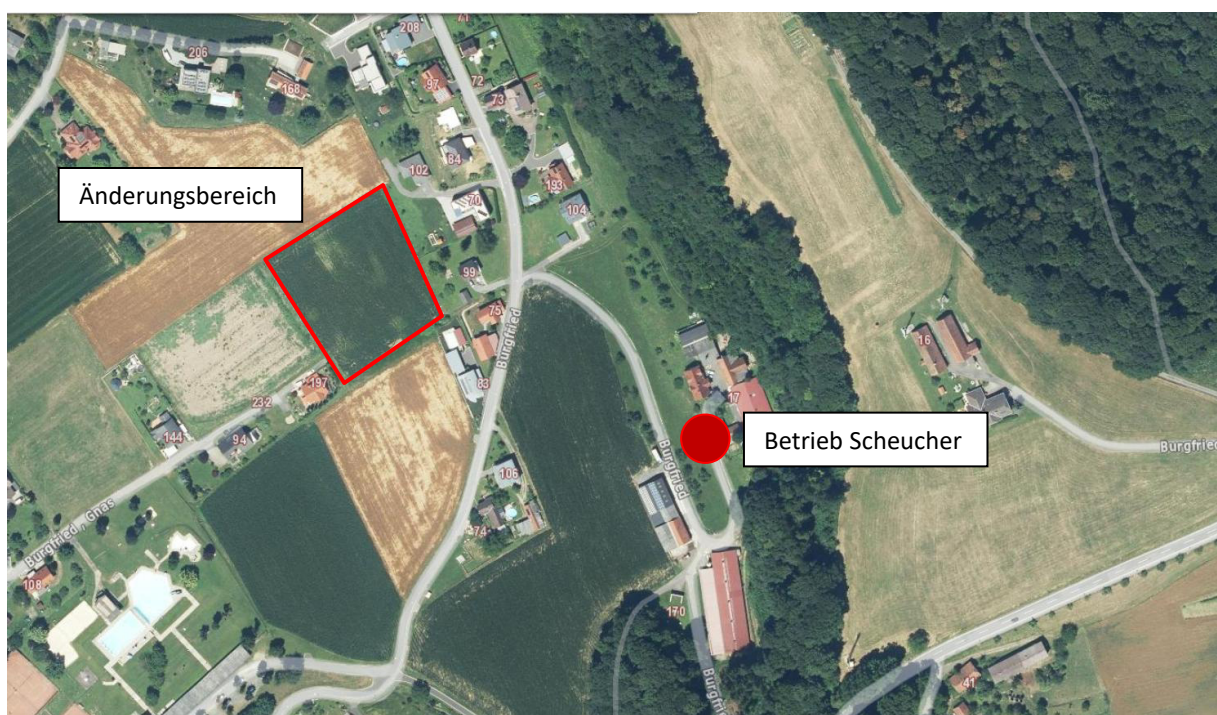


Abb. 7: Änderungsbereich und maßgebender Tierhaltungsbetrieb

Die Hofstelle des aktiven Intensivtierhaltungsbetriebs Scheucher in Burgfried 17 liegt circa 150m vom Änderungsbereich entfernt. Die Hofstelle befindet sich geringfügig abgerückt vom Dauersiedlungsraum und in weitgehender Einzellage. Aufgrund der Betriebsgröße erstreckten sich der Belästigungsbereich und die Geruchsschwelle nach der bisherigen Erhebung großflächig über die angrenzenden Baugebiete, welche ausnahmslos als Bauland der Kategorie Allgemeines Wohngebiet festgelegt sind. Gemäß Erhebung der Geruchsemissionen nach der VLR liegt der Änderungsbereich zur Gänze innerhalb des Geruchsschwellenabstands. Eine Ausweisung von Bauland der Kategorie Allgemeines Wohngebiet war nach der Rechtsgrundlage des StROG2010 vor der Novelle LGBI. 45/2022 innerhalb des Geruchsschwellenstands nicht zulässig, wodurch die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich eingeschränkt wurde.

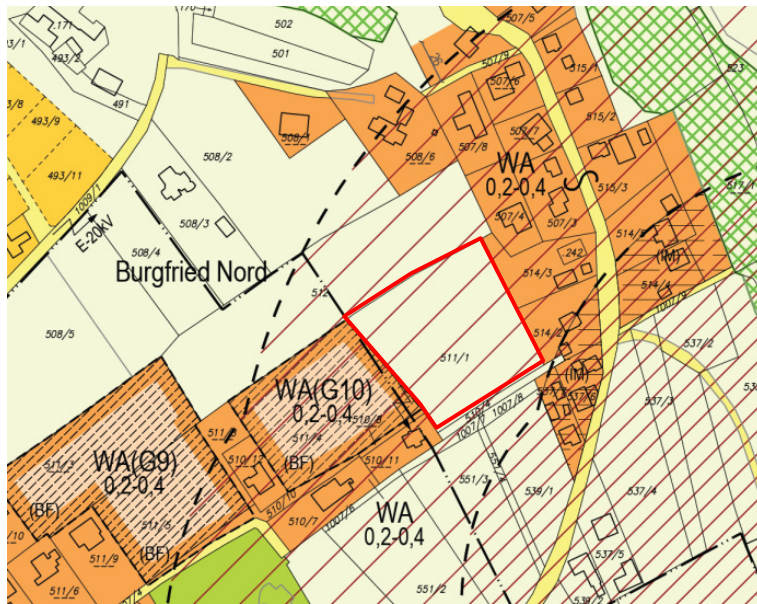
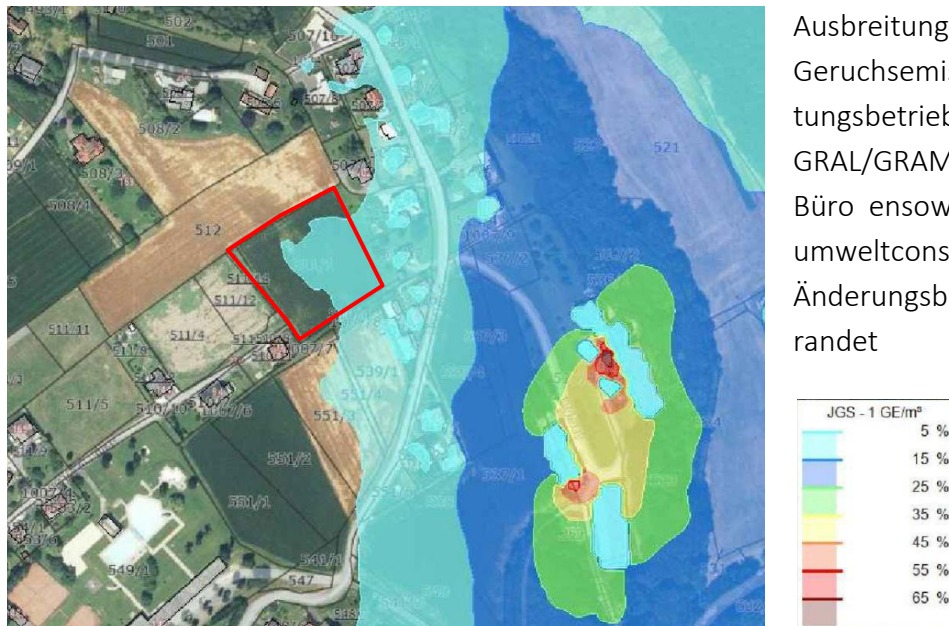


Abb. 1: Ausschnitt FWP 1.0 mit Ersichtlichmachung des Belästigungsbereichs (enge Schrägschraffur) und Geruchsschwellenabstands (weite Schrägschraffur) um den Tierhaltungsbetrieb Scheucher, der Änderungsbereich ist rot umrandet

Laut Erfahrungsberichten deckten sich die bisher dargestellten Geruchsemissionen im Vergleich zu anderen vergleichbaren Betrieben dieser Größenordnung nicht mit dem Empfinden vor Ort. Der Betrieb Scheucher liegt topographisch etwas höher als der Änderungsbereich und verfügt über eine weitgehende moderne Stallausstattung (Lüftungstechnik usw.).

Da die bisher ersichtlich gemachten Emissionen nicht plausibel waren, hat die Marktgemeinde Gnas im Vorfeld des ggst. Verfahrens das Büro ensowa – innovation und umweltconsulting gmbH mit der Erhebung des Tierhaltungsbetriebs, nach Maßgabe der neuen gesetzlichen Bestimmungen, beauftragt. Die Geruchserhebung nach GRAL/GRAMM sollte einerseits die Grundlage für die Beurteilung des Planungsinteresses bilden, andererseits ein genaueres Bild über die tatsächlichen Auswirkungen der Tierhaltung im Hinblick auf die langfristigen raumplanerischen Möglichkeiten geben. Bei dem Markt Gnas handelt es sich um das hochwertige Gemeindezentrum und Schwerpunkt für die Siedlungsentwicklung. Es liegt daher ein hohes Interesse an der Weiterentwicklungsmöglichkeit des Ortsteils vor.

Gemäß Erhebung durch das Büro ensowa – innovation und umweltconsulting gmbH nach GRAL/GRAMM liegt der Änderungsbereich teilweise innerhalb der Geruchszone in denen die Häufigkeit von Jahresgeruchsstunden bei Gerüchen das Ausmaß von 5 % nicht überschreitet.



Ausbreitungsberechnung der Geruchsemissionen des Tierhaltungsbetriebs Scheucher nach GRAL/GRAMM, verfasst von Büro ensowa – innovation und umweltconsulting gmbH, der Änderungsbereich ist rot umrandet

Gemäß §27 Abs. (2) StROG2010 sind „im Flächenwidmungsplan in Gebieten mit Tierhaltungsbetrieben Geruchszonen ersichtlich zu machen, in denen die Häufigkeit von Jahresgeruchsstunden bei Gerüchen aus der Geflügelhaltung das Ausmaß von 15 %, aus der Schweinehaltung das Ausmaß von 25 % sowie aus der Rinderhaltung das Ausmaß von 40 % überschreitet.“

Im ggst. Fall liegt ein Betrieb mit Geflügelhaltung vor und ist daher die 15% Geruchszonemaßgebend. Diese wurde im Flächenwidmungsplan 1.13, im Planausschnitt der Soll-Darstellung ersichtlich gemacht. Der Schwellenwert von 15% Jahresgeruchsstunden wird im Änderungsbereich deutlich unterschritten, die Antragsfläche liegt außerhalb von raumplanerisch relevanten Geruchsemissionen. Die veränderte räumliche Ausbreitung der Geruchsemissionen im Vergleich zur vorläufigen Richtlinie ist unter anderem durch die nunmehr berücksichtigten Windfelddaten, topographische Verhältnisse, den Einfluss von Gebäuden und Hindernissen sowie Ableitbedingungen für Geruchsemissionen in der GRAL /GRAMM Erhebung zurückzuführen, wodurch ein deutlich genaueres Ergebnis erzielt wird. Die nunmehr ermittelte Geruchszone deckt sich auch mit dem Kenntnisstand der Gemeinde.

An dieser Stelle wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Änderungsbereich innerhalb der 5% Geruchszone liegt, wodurch nicht ausgeschlossen werden kann, dass zeitweise bzw. saisonal Geruchsemissionen im Änderungsbereich fallweise auftreten können. Gemäß den ROG-Schwellenwerten zugrundeliegenden Einschätzungen wirken diese Emissionen jedoch nicht als Belästigung und sind daher in einem Allgemeinen Wohngebiet vertretbar.

Die Erhebung des Tierhaltungsbetriebs Scheucher erfolgte aufgrund des vorliegenden Antrags, aufgrund des erhöhten öffentlichen Interesses bedingt durch die Lage im überörtlichen Siedlungsschwerpunkt und da im ggst. Fall bereits sehr detaillierte Daten zum Betrieb vorliegen. Aufgrund der hohen Anzahl an Stallgebäuden im Gemeindegebiet (circa 750 Stallgebäude) erstreckt sich die Erhebung aller Grundlagen auf mindestens 2 ½ Jahre und wird die ge-

samtheitliche Anpassung der örtlichen Planungsinstrumente an die geänderten Geruchsemissionen in gesonderten Verfahren folgen.

Zu (2) Die Erstellung eines Deckplans folgt den gesetzlichen Bestimmungen im §27 Abs. (2) StROG2010. Demnach sind neben der Ersichtlichmachung der maßgeblichen Geruchszone im Flächenwidmungsplan in einem Deckplan die Jahresgeruchsstunden in 10 %-Schritten beginnend mit 5 % darzustellen. Das Planformat des Deckplans entspricht dem Blattschnitt des Flächenwidmungsplans.

Zu (3) Im Rahmen der Grundlagenerhebung wurde festgestellt, dass sich der Kataster gemäß Flächenwidmungsplan 1.0 (Stand 2015) im Umgebungsbereich geändert hat. Im Sinne einer aktuellen Planungsgrundlage für die Flächenwidmungsplanänderung wurden die aktuellen Grundgrenzen und –nummern gemäß dem tagesaktuellen Kataster des Bundesamts für Eich- und Vermessungswesen, Stichtag 03.10.2024, nachgetragen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit wurden die geänderten Grundstücksgrenzen in der Soll-Darstellung zur Flächenwidmungsplanänderung 1.13 in roter Farbgebung dargestellt.

Zu (4) Überdies wurde der bauliche Bestand um das zwischenzeitlich errichtete Gebäude auf Gst. 511/12 KG Gnas, auf Grundlage des Einreichplans vom 01.02.2021, aktualisiert. Im Bereich des Aufschließungsgebiet G11 wurden die zwischenzeitlich errichteten Gebäude auf Grundlage der aktuellen Orthofotos im GIS Stmk. Atlas nachgetragen.

Zu §3 Änderung des Flächenwidmungsplans

Zu (1): Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als land- und forstwirtschaftliches Freiland festgelegt und wird im Rahmen dieses Verfahrens als Bauland der Kategorie Allgemeines Wohngebiet gewidmet. Die Baulandkategorie sowie der Bebauungsdichterahmen entsprechen dem angrenzenden Baugebiet, wodurch der Gebietscharakter fortgeführt wird. Die Abgrenzung des Baulands und der Verkehrsfläche folgt den Grundgrenzen laut Kataster.

Die Festlegung als Aufschließungsgebiet erfolgt, da es sich bei der Liegenschaft derzeit um eine unaufgeschlossene Ackerfläche handelt. Die verkehrliche Aufschließung des Baugebiets ist über den Badweg aus südwestlicher Richtung (Grundstücke 510/8 und 511/12 KG Gnas) beabsichtigt. Das Grundstück 510/8 KG Gnas liegt im Eigentum des Antragstellers. Das Grundstück 511/12 KG Gnas befindetet derzeit noch im Privatbesitz. Für eine leistungsfähige Aufschließung des Änderungsbereichs ist die Zufahrt über beide Grundstücke erforderlich. Aus diesem Grund wurde das Aufschließungserfordernis „Äußere Erschließung“ festgelegt. Laut Gemeinde ist die Aufnahme des Grundstücks 511/12 in das Gemeindefußstraßennetz demnächst geplant. Aufgrund der Hanglage ist besonderes Augenmerk auf die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer, ohne Beeinträchtigung fremder Grundstücke, zu legen. Der beabsichtigten Nutzung entsprechend sind im Baugebiet zweckmäßig gestaltete Bauplätze herzustellen. Die Erledigung der festgelegten Aufschließungserfordernisse liegt im

Zuständigkeitsbereich des Grundeigentümers.

Die Absätze 2 und 3 umfassen die erforderlichen raumplanerischen Maßnahmen zur Anpassung des Flächenwidmungsplan durch die neu ermittelte Geruchszone des Tierhaltungsbetriebs Scheucher in Verbindung mit den gesetzlichen Bestimmungen im §27 Absatz 5 Z.2 Stmk. Raumordnungsgesetz 2010:

„2. Bestehendes, in einer solchen Geruchszone ausgewiesenes Bauland der in Z 1 genannten Baulandkategorien ist spätestens aus Anlass der nächsten Revision des Flächenwidmungsplanes
a) als Sanierungsgebiet (§ 29 Abs. 4), wenn dieses überwiegend bebaut ist, oder
b) als Aufschließungsgebiet (§ 29 Abs. 3) festzulegen.“

Zu (2): Die Grundstücksteilflächen sind als Bauland der Kategorie Allgemeines Wohngebiet festgelegt und bebaut. Die Flächen lagen bisher im Belästigungsbereich des Tierhaltungsbetriebs Scheucher und wurden – folglich den damaligen gesetzlichen Bestimmungen - in Sanierungsgebiet – Immission (Luft) zurückgestuft. Gemäß der neuen Geruchszone nach GRAL/GRAMM liegen die Flächen nunmehr außerhalb der raumrelevanten Geruchszone. Die Festlegung als Sanierungsgebiet wird daher aufgehoben und die Bereiche als vollwertiges Bauland festgelegt.

Zu (3): Eine Teilfläche des Aufschließungsgebiets G11 war bereits nach der Erhebung der Geruchsemissionen nach der vorläufigen Richtlinie innerhalb des Belästigungsbereichs des Tierhaltungsbetriebs Scheucher. Fälschlicherweise wurde im Rahmen der Revision 1.0 jedoch nicht das Aufschließungserfordernis „Geruchsfreistellung“, wie in ähnlich gelagerten Fällen, festgelegt. Gemäß der neuen Geruchszone nach GRAL/GRAMM ist eine Teilfläche des Aufschließungsgebiets auch weiterhin von Geruchsemissionen betroffen und wird das Aufschließungserfordernis nunmehr ergänzt. Dieses Aufschließungserfordernis gilt ausschließlich für jenen Bereich innerhalb der Geruchszone und ist erfüllt, wenn nachgewiesen wird, dass der Bereich außerhalb der maßgeblichen Geruchszone liegt. Für Bauverfahren innerhalb der Geruchszone gilt der §29a des Stmk. Baugesetz 1995.

Zu (4): Zuzufolge des geänderten Katasters im Änderungsbereich resultieren Abweichungen zwischen den Festlegungen im Flächenwidmungsplan und den Grundstücksgrenzen. Die Abgrenzung von Bauland und Verkehrsfläche wurde geringfügig an die neuen Grundstücksgrenzen angepasst.

Zu (5): Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik sollen sicherstellen, dass umgewidmete Baulandflächen zeitnah konsumiert werden und so einer „Baulandhortung“ entgegenwirken. Hinzu kommt, dass unbebaute Baulandreserven die Baulandbilanz der Gemeinde belasten und so die weitere Entwicklung gehemmt wird. Gemäß §34 des Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 idF. 45/2022 „[...] hat jede Gemeinde für unbebaute Grundstücke gemäß § 29 Abs. 2 oder 3 eines Grundeigentümers mit einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 1.000 m² in Bauges-

bieten gemäß § 30 Abs. 1 Z 1 bis 3 sowie 7 bis 10 entweder 1. privatwirtschaftliche Maßnahmen gemäß § 35 zu treffen oder Bebauungsfristen gemäß § 36 festzulegen. [...] (Zitat Ende)

Die Gesamtfläche der Bauländerweiterung auf 511/1 KG Gnas überschreitet den gesetzlichen Schwellenwert von 1000m², die gesamte Fläche ist unbebaut und liegt im Eigentum eines Besitzers/ einer Besitzerin. Die Kriterien gemäß §34 StROG2010 treffen vollinhaltlich zu und besteht die gesetzliche Pflicht Mobilisierungsmaßnahmen zu verordnen. Im ggst. Fall erfolgt die Mobilisierung in Form einer Bebauungsfrist gemäß §36 StROG2010. Die Frist beträgt 5 Jahre und beginnt mit der Rechtskraft des erforderlichen Bebauungsplans. Ist zum Zeitpunkt des Fristablaufes auf den Grundstücken noch kein Rohbau eines bewilligten Gebäudes im Sinn der angestrebten Nutzung fertig gestellt, ist die Leistung einer Raumordnungsabgabe durch den Grundeigentümer vorzuschreiben. Die Option der entschädigungslosen Rückführung in Freiland ist aufgrund der räumlichen Situation und zentralen Lage im Überörtlichen Siedlungsschwerpunkt, wodurch ein erhöhtes öffentliches Interesse an einer Entwicklung gegeben ist, im ggst. Fall fachlich nicht argumentierbar. Es handelt sich beim ggst. Gebiet um einen der hochwertigsten Flächenreserven für die Wohnentwicklung und besteht demnach auch das Interesse einer systematischen und bedarfsgerechten Weiterentwicklung. Eine Freilandrückführung wäre mit dem ÖEK 1.0 nicht vereinbar.

Für das Grundstück 511/14 KG Gnas liegen die gesetzlichen Voraussetzungen gemäß §34 StROG2010 für eine Mobilisierung nicht vor. Die Grundstücksfläche beträgt circa 300m² und ist für sich alleine nicht bebaubar. Ferner ist das Grundstück Bestandteil des angrenzenden Bauplatzes auf 511/12 KG Gnas.

Zu (6) lit. a: Aufgrund der Größenordnung des neu festgelegten Baulands ist ein Bebauungsplan erforderlich, der das unaufgeschlossene Baugebiet städtebaulich organisiert. Die Bebauungsplanpflicht begründet sich auch damit, dass die im angrenzenden Baugebiet der Bebauungsplan Badweg 1 und 2 rechtswirksam ist und eine Fortführung der Gestaltungsvorgaben im ggst. Bereich sinnvoll ist. Des Weiteren soll der Bebauungsplan die verkehrstechnische Aufschließung des Grundstücks 512 KG Gnas – im Sinne einer langfristigen Aufschließungsmöglichkeit des Entwicklungspotenzials – über den Änderungsbereich berücksichtigen. Die Erstellung des Bebauungsplans liegt im Aufgabenbereich der Gemeinde.

Die Bebauungsplanpflicht beschränkt sich auf das Grundstück 511/1 KG Gnas. Das Grundstück 511/14 KG Gnas befindet sich im Eigentum des angrenzenden Grundstücksbesitzers und resultierte aus einer Grenzvermessung. Langfristig ist die katastertechnische Vereinigung der Grundstücke 511/12 und 511/14 KG Gnas sinnvoll.

Zu (6) lit. b: Bei der Änderung handelt es sich um eine redaktionelle Anpassung und Aktualisierung der Bebauungsplanzonierung. Der hier erforderliche Bebauungsplan wurde erstellt und ist zwischenzeitlich rechtskräftig. (vgl. Bebauungsplan „Badweg 1 und 2“, rechtskräftig seit 2020)

Flächenbilanz Wohnbau

Mit den Änderungen wird Wohnbauland (Baulandkategorie Allgemeines Wohngebiet) erweitert und ist in der Flächenbilanz der Gemeinde zu berücksichtigen. In der Revision 1.0 wurde ein Wohnbaulandbedarf von 95,9ha ermittelt. Demgegenüber stehen nach Einrechnung der bisherigen und gegenständlichen Änderung Wohnbaulandreserven von 68,90ha, womit der Mobilitätsfaktor von 1,00 weiterhin deutlich unterschritten bleibt. (siehe Baulandbilanztafel im Anhang)

Umweltprüfung

Entsprechend dem Leitfaden zur Prüfung der Umwelterheblichkeit im Rahmen der SUP in der Raumplanung – 2. Auflage, herausgegeben vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung – FA13B, wird die Planung zunächst in einem 3- stufigen Screening überprüft. Trifft zumindest eines der Ausschlusskriterien in den Prüfschritten 1 und 2 zu, ist keine Strategische Umweltprüfung (SUP) erforderlich.

Prüfschritt 1 – Abschichtung:

Für das Planungsgebiet wurde bereits auf höherer Stufe oder durch einen anderen Planungsträger eine UP durchgeführt, deren Ergebnisse hinreichend aktuell sind. Eine neuerliche Prüfung lässt keine zusätzlichen konkreten Ergebnisse erwarten:

Das der Flächenwidmungsplanänderung zugrunde liegende Örtliche Entwicklungskonzept 1.0 wurde bereits einer Umweltprüfung unterzogen. Daher trifft dieser Punkt zu und ist für den Änderungsbereich kein weiterer Prüfschritt erforderlich.

DI Zotter/ DI Battyan, am 10.10.2024

gnas fwp113- wo+erlb aufl.docx

Anhang

1. Luftbild und Kataster vom Änderungsbereich
2. Formblatt Wohnbaulandbedarf Revision 1.0 und aktuelle Wohnbaulandbilanz
3. Erhebungsblatt THB Scheucher, Burgfried 17, 8342 Gnas



HW = 193115.1, RW = -38406.5



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

WOHNBAULANDBEDARF und FLÄCHENBILANZ

Marktgemeinde: Gnas
 Bezirk: Südoststeiermark
 Flächenwidmungsplan Nr.: 1.00

Planer: IB Battyan
 GZ: 0461
 Datum: 20.11.2019
 Status: Beschluss

1. WOHNBAULANDBEDARF

für den Planungszeitraum: 2019 bis 2029 (+2)
 10 (12) bzw. 15 Jahre gem. § 25(3) StROG 2010 idgF.

1.1 Neubaubedarf

durch Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

					Planungsjahr	Prognose für	
	1981	1991	2001	2011	2019	FWP 10 (12) 2029 ²⁾	ÖEK 15 Jahre 2034
Bevölkerungsentwicklung 1 (lineare Einwohnerentwicklung)	k.A.	6481	6415	6234	6046	5963	5872
Bevölkerungsentwicklung 2 (gleichbleibende Einwohnerzahl)	k.A.	6481	6415	6234	6046	6046	6046
Haushaltsgröße (P/Hh)	k.A.	k.A.	3,50	3,10	2,89	2,49	2,38
Haushaltszahl	k.A.	k.A.	1834	2014	2089	2427	2540

Neubaubedarf¹⁾ für 10 (12) Jahre (Wohneinheiten)

337	451
------------	------------

1.2 Ersatzbedarf³⁾

bei problematischen Standorten, etc.

(aufgrund Geruchsemissionen in Dorfgebieten, Lärmbelastung entlang Landesstraßen,
 Hochwassergefährdung)

50	75
----	----

1.3 Wohnbaulandbedarf

Summe 1.1 Neubaubedarf + 1.2 Ersatzbedarf

387	526
------------	------------

	Anteil	Anzahl	Bauplatzgröße ⁴⁾	Wohnbaulandbedarf	
Ein- und 2-Familienhäuser	0,85	329	900 m ²	29,64	ha
Mehrfamilienhäuser	0,15	58	450 m ²	2,32	ha

Summe	31,97	ha
x Faktor 3 ⁵⁾	95,90	ha

2. WOHNBAULANDRESERVE

ermittelt aus Baulandbilanz 1.00

65,63	ha
--------------	-----------

¹⁾ rechnerisch ermittelt aus Bevölkerungszahl und Haushaltsgröße

²⁾ Quellen: Landesstatistik Steiermark, STATISTIK Austria, verwendete Prognose(n): eigene Prognose und ÖROK

³⁾ Ersatzbedarf ist in den Erläuterungen zu begründen

⁴⁾ gem. REPRO Südoststeiermark §2 Abs. 6 (2)

⁵⁾ Reserve für Nicht-Wohnnutzungen und nicht mobilisierbares Bauland

Wohnbaulandbilanz für die zwischenzeitliche Änderung des Flächenwidmungsplans

Marktgemeinde Gnas

Bezirk Südoststeiermark

08.10.2024

1. Flächenbilanz 1.0 [ha]

Baulandkategorie	KG	WR	WA	DO	GG	I1	EH
Gesamtfläche	8,90	6,83	96,66	149,49	38,0	22,48	0,31
davon bebaut	8,43	3,33	65,24	119,24	21,22	16,86	0,18
davon unbebaut	0,47	3,50	31,42	30,24	16,83	5,61	0,13
davon mobilisiert	0,00	1,23	10,08	6,17	9,50	1,03	0,00

2. Flächenverbrauch seit Inkrafttreten des FWP 1.0 [ha] Stand Erhebung: 03/2021

Baulandkategorie	KG	WR	WA	DO	GG	I1	EH
1.09	0,00	0,00	0,19	0,00	0,79	0,00	0,00

3. Zwischenzeitliche Änderungen des Flächenwidmungsplans [ha]

Verfahren	KG	WR	WA	DO	GG	I1	EH
1.01 (PV-Anlagen)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.02	0,00	0,00	0,10	0,00	0,00	0,00	0,00
1.03 A-C	0,00	0,00	0,00	0,26	0,00	0,49	0,00
1.04 A, B	0,00	0,00	0,45	0,14*	0,00	0,49	0,00
1.05 A	0,00	0,00	0,00	0,12	0,00	0,00	0,00
1.06 A-D	0,00	0,00	0,31	0,35**	0,00	0,49	0,00
1.07 A-E	0,00	0,00	0,52**	0,37**	0,00	0,49	0,00
1.08 (PV-Anlage)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.09	0,00	0,00	0,22	0,00	0,00	0,00	0,00
1.10 (AFG)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.11 A,B	0,00	0,24	0,26	0,00	0,00	0,00	0,00
1.12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,46	0,00
1.13	0,00	0,00	0,69	0,00	0,00	0,00	0,00

* bebaut ** teilweise bebaut

4. Aktuelle Flächenbilanz

Baulandkategorie	KG	WR	WA	DO	GG	I1	EH
Gesamtfläche	8,90	6,83	99,24	150,72	38,05	23,94	0,31
davon bebaut	8,43	3,10	65,44	119,81	22,01	16,38	0,18
davon unbebaut	0,47	3,73	33,80	30,91	16,04	7,56	0,13
davon mobilisiert	0,00	1,46	10,41	6,49	9,50	1,52	0,00

5. Baulandmobilität 1.0

$$\begin{array}{rcl}
 & \text{Baulandreserve [ha]} & 65,63 \\
 = & \text{-----} & = \\
 & \text{Baulandbedarf* [ha]} & 95,90 \\
 & & = \mathbf{0,57}
 \end{array}$$

* Faktor 3 des errechneten Bedarfs als Reserve für Nicht-Wohnnutzungen und nicht mobilisierbares Bauland

6. Aktuelle Baulandmobilität

$$\begin{array}{rcl}
 & \text{Aktuelle Baulandreserve [ha]} & 68,90 \\
 = & \text{-----} & = \\
 & \text{Baulandbedarf* [ha]} & 95,90 \\
 & & = \mathbf{0,60}
 \end{array}$$

Befundaufnahme Geruchsgutachten

Betrieb:	Scheucher Franz jun.	Datum:	04.04.2018
		Adresse:	8342 Gnas, Burgfried 17
GZ:	GEM04317		
Tel. Nr.:		Grstk.Nr.	536/2; 535/3

Tierart:			
Stall 1953:	Mit Bescheid vom 09.04.1953 baubewilligt. Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes 9 Großrinder lt. Plan Im OG werden 2.000 Masthühner gehalten - keine Bewilligung		
Stall 1971:	Mit Bescheid 1115-153/1971-Hab vom 24.02.1971 baubewilligt. Aufstockung eines Hühnerstalles am best. Gebäude Abbruch		
Stall 1979:	Mit Bescheid 3017/1979-Hab vom 23.02.1979 baubewilligt. Zubau am best. Hühnerstall Mit Bescheid 3017/05-1_Abb vom 19.12.2005 Abbruchbewilligung. Abbruch eines Masthühnerstalles		
Stall 2002:	Mit Bescheid 3017/2002-Hab vom 05.03.2002 baubewilligt. Neubau eines Masthühnerstalles Mit Bescheid 3017/02-2_Ben vom 07.03.2007 benützungsbewilligt. 15.000 Masthühner lt. Gutachten vom Land Stmk 19.05.2017		
Stall 2005:	Mit Bescheid 3017/05-2_Neu vom 19.12.2005 baubewilligt. Neubau eines Masthühnerstalles Mit Bescheid 2017/14-01-Bes vom 20.11.2014 benützungsbewilligt. 17.000 Masthühner lt. Gutachten vom Land Stmk 19.05.2017		
Stall 2018:	Mit Bescheid ABT2/131-9/BUR17/2017-BS vom 09.04.2018 baubewilligt. Zubau zum bestehenden Masthühnerstall 7.300 Masthühner lt. Gutachten vom Land Stmk 19.05.2017		

Lüftung:	Höhe der Fortluftöffnung über Grund	unter/über First	Austrittsgeschwindigkeit
Stall 1953:	Rinder - Fenster Hühner im OG - 2 Ventilatoren seitlich		
Stall 2002:	derzeit Schwerkraftlüftung - Lüftungsumbau wurde bereits bewilligt - gemeinsam mit Zubau 5 Abluftkamine; Fortluftöffnungen 1,5m über First und 6,9m über Grund Austrittsgeschwindigkeit Winter - 3m/s; Sommer - 8m/s		
Stall 2005:	5 Abluftkamine Fortluftöffnungen 0,5m über First und 5,9m über Grund Austrittsgeschwindigkeit Winter - 3m/s; Sommer - 8m/s		
Stall 2018:	siehe Stall 2002		

Entmistung:	Art	Intervall	offenes Güllelager	Mistlagerstätte im Hofbereich
Rinder:	Festmist mit täglicher Entmistung			
Hühner:	Bodenhaltung; Entmistung nach jedem Umtrieb Mistlagerplatz ist überdacht			

Fütterung:

Rinder: Grassilage, Heu

Hühner: Trockenfütterung

Lage des
Stallobjekts: