



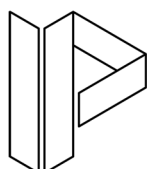
# Marktgemeinde Mühlen

## Flächenwidmungsplan 4.00 | Entwurf

Verordnung | Erläuterungsbericht

GZ: RO-614-10/4.00 FWP

Auflage vom 22.01.2024 bis 18.03.2024



**Interplan**  
Ziviltechniker



**Auftraggeberin** Marktgemeinde Mühlen  
Mühlen 5  
8822 Mühlen

---

**Auftragnehmer** Interplan ZT GmbH  
**Planverfasser** GF Arch. DI Günter Reissner MSc  
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz  
+43 316 / 72 42 22 0  
office@interplan.at  
www.interplan.at

---

**Bearbeitung** Arch DI Günter Reissner  
DI Jasmin Neubauer  
Graz – Mühlen  
Ausfertigung 11/2023

# Abkürzungsverzeichnis

ÖEK .....	Örtliches Entwicklungskonzept
FWP.....	Flächenwidmungsplan
BPL.....	Bebauungsplan
REPRO.....	Regionales Entwicklungsprogramm
SAPRO.....	Sachprogramm des Landes Steiermark
KG.....	Katastralgemeinde
Gst. ....	Grundstück
Tfl. ....	Teilfläche (eines Grundstückes)
u.a. ....	unter anderen
u.ä. ....	und ähnliche(s)
Vgl. ....	vergleiche hierzu
s.a.....	siehe auch
BGBL. / LGBL. Nr. ....	Bundes- / Landesgesetzblatt Nummer
idF / idgF.....	in der Fassung / in der geltenden Fassung
iVm.....	in Verbindung mit
iS.....	im Sinne des/der
Z.....	Ziffer/Zahl
lit. ....	Litera
GZ.....	Geschäftszahl
Stmk. ROG 2010.....	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 LGBL. Nr. 49/2010 idgF
Stmk. BauG 1995.....	Steiermärkisches Baugesetz 1995 LGBL. Nr. 59/1995 idgF
BBD-VO 1993.....	Bebauungsdichteverordnung 1993 LGBL. Nr. 38/1993 idgF
Stmk. GemO 1967.....	Steiermärkische Gemeindeordnung 1967 LGBL. Nr. 115/1967 idgF

# Termine des Verfahrens

---

Kundmachung des Bürgermeisters zur Einbringung von Planungsinteressen § 42 (2) Stmk. ROG 2010	vom	24.04.2023	GZ:
---	-----	------------	-----

---

Frist für die Abgabe von Planungsinteressen	von	01.04.2019	bis	27.05.2019 bzw.
	von	24.04.2023	bis	20.06.2023

---

Beschluss über die Durchführung der Revision § 42 (5) Stmk. ROG 2010	vom	17.11.2023	GZ:
--	-----	------------	-----

---

Auflagebeschluss des Gemeinderates § 38 (1) Stmk. ROG 2010 idF LGBl. 73/2023	vom	17.11.2023	GZ:
---	-----	------------	-----

---

Auflage	von	22.01.2024	bis	18.03.2024
---------	-----	------------	-----	------------

---

Anhörung § 38 (7) Stmk. ROG 2010	von		bis
-------------------------------------	-----	--	-----

---

Beschlussfassung über die Einwendungen	vom		GZ:
--	-----	--	-----

---

Endbeschluss § 38 (6) Stmk. ROG 2010	vom		GZ:
---	-----	--	-----

---

Vorlage beim Amt der Stmk. Landesregierung § 38 (9) Stmk. ROG 2010	vom		GZ:
--	-----	--	-----

---

Genehmigungsbescheid des Amtes der Stmk. Landesregierung § 38 (12) Stmk. ROG 2010	von		bis
---	-----	--	-----

---

Kundmachung § 38 (13) Stmk. ROG 2010	von		bis
---	-----	--	-----

---

Rechtskraft	mit
-------------	-----

---



# Inhaltsverzeichnis

<b>TERMINE DES VERFAHRENS</b>	<b>5</b>
<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>7</b>
VORWORT .....	9
<b>VERORDNUNG</b>	<b>13</b>
§ 1 Rechtsgrundlagen, Plangrundlage und Verfasser .....	13
§ 2 Umfang und Inhalt .....	13
§ 3 Ersichtlichmachungen .....	14
§ 4 Gliederung des Gemeindegebietes .....	15
§ 5 Zeitlich folgende Nutzungen .....	15
§ 6 Bauland .....	16
§ 7 Baugebiete und Bebauungsdichten .....	20
§ 8 Verkehrsflächen .....	20
§ 9 Freiland .....	20
§ 10 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik .....	22
§ 11 Bebauungsplanzonierung .....	24
§ 12 Inkrafttreten und Außerkrafttreten .....	26
<b>ERLÄUTERUNGSBERICHT</b>	<b>29</b>
(1) Grundlagen für die Revision .....	29
(2) Planungsablauf .....	32
(3) Fachliche Erläuterungen .....	33
(4) Änderungen der Baugebietsfestlegungen .....	54
(5) Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltprüfung .....	81
<b>BAULANDFLÄCHENBILANZ</b>	<b>83</b>
<b>VERZEICHNISSE</b>	<b>85</b>
Berechnungen Straßenlärm .....	89
Berechnungen Tierhaltungsbetriebe .....	91
Auszug aus dem Dehio Steiermark .....	93
Private Planungsinteressen .....	95
Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik / Baulandmobilisierung .....	97
Vorabstimmung WLIV vor Auflage .....	99





# Vorwort

Gemäß § 42 Stmk. ROG 2010 ist die örtliche Raumordnung der Gemeinde nach Maßgabe der räumlichen Entwicklung fortzuführen. Der Bürgermeister hat spätestens alle zehn Jahre aufzufordern, Anregungen auf Änderungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) und des Flächenwidmungsplanes (FWP) einzubringen (Revision). Diesbezügliche Anregungen konnten in der Zeit von 01.04.2019 bis 27.05.2019 und 02.05.2023 bis 27.06.2023 eingebracht werden. Insgesamt wurden bis zum Beschluss der Auflage 17 Planungsinteressen bekannt gegeben.

Weiters liegen insbesondere aufgrund der Novellierungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, der Erlassung des Regionalen Entwicklungsprogrammes für die Region Obersteiermark West (REPRO 2016) sowie des revidierten Gefahrenzonenplans der Wildbach- und Lawinverbauung für das Gemeindegebiet wesentlich geänderte Planungsvoraussetzungen vor, die bei einer Revision zu berücksichtigen sind. Auch haben sich seit der letzten Revision die fachlichen und umweltpolitischen Herausforderungen verändert und verdichtet, sodass eine neue Planung auf diesen neuen Herausforderungen mit neuen Lösungen reagieren muss.

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Mühlen hat daher am 17.11.2023 den Beschluss über die Durchführung der Revision des 3. Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) und des 3. Flächenwidmungsplanes (FWP) gefasst.

Der Inhalt des Flächenwidmungsplanes 4.00 resultiert insbesondere aus dem 3. Flächenwidmungsplan inklusive aller Änderungen und Ergänzungen, aus den eingebrachten Planungswünschen, Bekanntgaben und Stellungnahmen sowie aus den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 4.00.

Die Entwürfe des 4. Örtlichen Entwicklungskonzeptes und des 4. Flächenwidmungsplanes wurden in der Zeit von 22.01.2024 bis 18.03.2024 zur öffentlichen Auflage gebracht.

Innerhalb der Auflagefrist wurden \_\_ Einwendungen/Stellungnahmen von Einrichtungen und Dienststellen (öffentlich) und \_\_ Einwendungen/Stellungnahmen von GrundeigentümerInnen (privat) bekannt gegeben. Aufgrund von Einwendungen waren Änderungen der Auflageentwürfe erforderlich, weshalb Anhörungsverfahren durchgeführt wurden.

Der Gemeinderat hat über die Einwendungen befunden und in seiner Sitzung vom \_\_.\_\_.2024 Endbeschlüsse über das Örtliche Entwicklungskonzept 4.00 und den Flächenwidmungsplan 4.00 gefasst.



*Verordnung*



# Verordnung

zu dem vom Gemeinderat der Marktgemeinde Mühlen in der Sitzung am 17.11.2023 beschlossenen Entwurf des Flächenwidmungsplanes 4.00 für das Gebiet der Marktgemeinde Mühlen (Gemeindenummer 61410).

## § 1 Rechtsgrundlagen, Plangrundlage und Verfasser

(1) Rechtsgrundlagen dieser Verordnung sind:

- Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 idF LGBl. 73/2023 iVm
- Steiermärkischen Gemeindeordnung idF LGBl. 118/2021,
- Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 51/2023
- Örtliches Entwicklungskonzept 4.00 der Marktgemeinde Mühlen.

Die Revision des Flächenwidmungsplanes wurde nach den §§ 38 und 42 des Stmk. ROG 2010 idgF durchgeführt.

(2) Plangrundlage ist die von der Abteilung 17 des Amtes der Stmk. Landesregierung übermittelte digitale Katastermappe (DKM) mit Stand 04/2023. Nachführungen des Katasters erfolgten in Einzelfällen durch Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen und sind in der zeichnerischen Darstellung erkenntlich gemacht. Die Ergänzung des Gebäudebestandes (strichliert dargestellt) erfolgte durch Feldvergleich.

(3) Der Flächenwidmungsplan wurde von der Interplan ZT GmbH, vertreten durch Arch. DI Günter Reissner MSc, Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz, erstellt.

## § 2 Umfang und Inhalt

Der Flächenwidmungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Wortlaut der Verordnung,
- Erläuterungsbericht,
- Zeichnerische Darstellung im Maßstab 1:5.000 (A3-Mappenblätter), GZ: RO-614-10/4.00 FWP (Flächenwidmungsplan im engeren Sinn),
- Zeichnerische Darstellung der Bebauungsplanzonierung im Maßstab 1:5.000 GZ: RO-614-10/4.00 BZP (Bebauungsplanzonierungsplan).

Dem Flächenwidmungsplan sind insbesondere folgende textliche und planliche Erläuterungen gem. §25 (3) Stmk. ROG 2010 beigefügt:

- Veränderungen im Vergleich im Maßstab 1:5.000  
GZ: RO-614-10/4.00 FWP DIFF (Differenzplan),
- Darstellung der Baulandflächenbilanz im Maßstab 1:5.000  
GZ: RO-614-10/4.00 BBP (Baulandflächenbilanzplan),
- Begründung der Planungsfestlegungen und der gewählten Baulandmobilisierungsmaßnahmen (Baulandmobilisierungspläne),
- Berechnungsnachweise (Geruchskreise, Lärmemissionen, etc.),
- Quellenangaben (Herkunft der Ersichtlichmachungen, etc.),
- Unterlagen im Sinne § 4 Stmk. ROG 2010 (Strategische Umweltprüfung).

### **§ 3 Ersichtlichmachungen**

Auf Grundlage des § 26 (7) Stmk. ROG 2010 idgF werden in der zeichnerischen Darstellung des Flächenwidmungsplanes bei Zutreffen ersichtlich gemacht:

- Flächen, die durch rechtswirksame überörtliche Festlegungen für eine besondere Nutzung bestimmt sind sowie Projekte dieser Art.
- Flächen und Objekte, für die auf Grund von Bundes- oder Landesgesetzen Nutzungsbeschränkungen bestehen.
- Flächen, die durch Hochwasser, hohen Grundwasserstand, Vermurung, Steinschlag, Erdbeben oder Lawinen und dergleichen gefährdet.
- Anlagen und Einrichtungen, die wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Zwecken dienen.
- Flächen, die durch bundesrechtliche Bestimmungen als Altlasten ausgewiesen sind.

## § 4 Gliederung des Gemeindegebietes

### (1) Flächen

Das Gemeindegebiet wird nach den Bestimmungen des § 26 (1) Stmk. ROG 2010 in Bauland, Verkehrsflächen und Freiland gegliedert.

Teilweise werden gemäß § 26 (2) Stmk. ROG 2010 für ein und dieselbe Fläche verschiedene zeitlich aufeinander folgende Nutzungen und Baugebiete festgelegt.

Alle nicht als Bauland oder als Verkehrsflächen festgelegten Flächen sind dem Freiland zuzurechnen.

### (2) Grenzen

Grenzen von Festlegungen im Flächenwidmungsplan folgen entweder den Grundstücks- und Nutzungsgrenzen des Katasters oder sind in ihrer Linienführung aus der Katasterkonfiguration und/oder den Ersichtlichmachungen des Flächenwidmungsplanes nachvollziehbar. Abstände zu linearen Ersichtlichmachungen (zB Gefahrenzonen) sind im Plan kotiert.

Entlang natürlich fließender Gewässer soll aus ökologischen Gründen grundsätzlich ein Uferstreifen von 10 m, gemessen von der Böschungsoberkante, von neuen Baugebieten und Intensivnutzung freigehalten werden. Auf die Bestimmungen des § 5 (5) REPRO wird verwiesen.

## § 5 Zeitlich folgende Nutzungen

Für folgende Bereiche werden gemäß § 26 (2) Stmk. ROG 2010 zeitlich aufeinander folgende Nutzungen festgelegt.

Grundstücksangaben in der Spalte „Suchgrundstück“ sind nicht Teil der Verordnung (Anordnung), sondern dienen der leichteren Orientierung. Die Abgrenzungen der Folgenutzungen sind der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

FN (Nr.)	Festlegung/ Nutzung	Folgenutzung	Suchgrundstück
			Eintrittszeitpunkt der Folgenutzung

KG Jakobsberg			
1	LF (Wald)	[WA 0,2-0,4]	489/1 KG Jakobsberg
	Entlassung der Fläche aus dem Forstzwang		
2	LF (Wald)	[EH 0,2-0,4]	149 KG Jakobsberg
	Entlassung der Fläche aus dem Forstzwang		

## § 6 Bauland

Das Bauland wird gemäß §§ 28 und 29 Stmk. ROG 2010 in der zeichnerischen Darstellung wie folgt festgelegt:

### (1) Vollwertiges Bauland (§ 29 (2) Stmk. ROG 2010)

Als vollwertiges Bauland werden Flächen festgelegt, die die Anforderungen des § 29 (2) Stmk. ROG 2010 erfüllen.

### (2) Aufschließungsgebiete (§ 29 (3) Stmk. ROG 2010)

#### (1) Aufschließungserfordernisse

Folgende Aufschließungserfordernisse werden festgelegt (Zuordnung zu Aufschließungsgebiete gemäß Tabelle Z.2):

#### Erfüllung durch Private (zB Grundeigentümer oder Bauwerber)

1. Sicherung der äußeren Anbindung (dauerhaft auch rechtlich gesicherte Zufahrt von einer befahrbaren öff. Verkehrsfläche).
2. Sicherung der inneren Aufschließung (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Strom/Energieversorgung, innere Verkehrserschließung).
3. Geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung, auch unter Berücksichtigung von Fließpfaden und Hangwässern.
4. Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen für gefährdete Grundflächen, auch in Abstimmung mit der WLK.
5. Umsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen für durch Straßenlärm belastete Grundflächen. Einhaltung der Planungsrichtwerte gemäß ÖNORM S 5021 für Objekte und wesentliche Freiflächen.
6. Nachweis der bodenmechanischen Eignung und Standfestigkeit.
7. Nachweis des Nichtvorliegens einer unzumutbaren Belästigung durch Geruch aus der Tierhaltung im Belästigungsberiech ( $G > 20$ ).
8. Berücksichtigung von Infrastrukturleitungen und deren Schutzabstände.
9. Freihaltung eines Uferstreifens in Abstimmung mit der Baubezirksleitung.
10. Neuordnung (erforderlichenfalls durch Grundumlegung/Grenzänderung).



## (2) Aufschließungsgebiete

Folgende Bereiche sind als Aufschließungsgebiete (ASG) gemäß § 29 (3) Stmk. ROG 2010 mit Aufschließungserfordernisse gemäß Z.1 festgelegt.

Grundstücksangaben in der Spalte Suchgrundstück sind nicht Teil der Verordnung (Anordnung), sondern dienen der leichteren Orientierung. Die Abgrenzungen der Aufschließungsgebiete sind der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

ASG (Nr.)	Baugebiet und Bebauungsdichterahmen						Such- grundstück			BPL-Zonierung,			
	Aufschließungserfordernisse gemäß Z.1												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	-	-	

### KG 65309 Mühlen (ab Nr. 01)

(01)	WA 0,2-0,4						220/1			BPL erforderlich			
	1	2	3	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(02)	WA 0,2-0,4						236/1			BPL erforderlich			
	1	2	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(03)	WA 0,2-0,8						244/2			BPL erforderlich			
	1	2	3	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(04)	GG 0,2-0,5						83			BPL erforderlich			
	1	2	3	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(05)	WA 0,2-0,4						81/2			-			
	-	-	-	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(06)	WA 0,2-0,4						44/1			-			
	1	2	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(07)	GG 0,2-0,5						86			BPL erforderlich			
	1	2	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### KG 65306 Jakobsberg (ab Nr. 10)

(10)	WA bzw. [WA] 0,2-0,4						489/1			B04.1-00a bzw. TBPL erforderlich			
	1	2	-	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(11)	WA 0,2-0,4						454			BPL erforderlich			
	1	2	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(12)	DO 0,2-0,4						374/3			B03.1-00a			
	1	2	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(13)	DO 0,2-0,5						212/1			-			
	1	-	-	-	5	-	-	-	-	-	-	-	-
(14)	EH 0,2-0,4						152/6			BPL erforderlich			
	1	2	-	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**KG 65311 Noreia (ab Nr. 20)**

*Keine Festlegung zum Zeitpunkt der Auflage*

**KG 65319 St. Veit (ab Nr. 30)**

(30)	WA 0,2-0,4						278/1			-		
	1	2	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(31)	DO 0,2-0,5						354/3			-		
	1	2	3	4	-	-	-	-	-	-	-	-

Aufschließungsgebiete können auch in Teilbereichen in Anspruch genommen werden, wenn für die Teilbereiche die Aufschließungserfordernisse erfüllt sind und die Aufschließung der Restflächen gesichert bleibt.

Erläuternder Hinweis: Unter § 11 Bebauungsplanzonierung dieser Verordnung sind alle erforderlichen Bebauungspläne erfasst.

### **(3) Sanierungsgebiete (§ 29 (4) Stmk. ROG 2010)**

Sanierungsgebiete sind Gebiete, in denen Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher oder hygienischer Mängel sowie zur Vermeidung der Gefährdung der Sicherheit oder gesundheitsschädlicher Folgen erforderlich sind.

#### **Sanierungsgebiete Naturgefahren (SG-NG)**

##### a. Gefahrenzonen

Jene Baulandbereiche, die innerhalb von Roten bzw. Gelben Gefahrenzonen (Wildbach, Lawinen) Gefahrenzonenpläne liegen und nicht als Aufschließungsgebiet festgelegt sind, sind als Sanierungsgebiet Naturgefahren festgelegt (SG-NG).

Rote Gefahrenzonen und Blaue Vorbehaltsbereiche sind grundsätzlich von neuen Baugebieten freizuhalten. Da Maßnahmen zur Hochwassersanierung nicht alleine in den Wirkungsbereich der Gemeinde fallen, ist ein Sanierungszeitraum von 15 Jahren ab Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes 4.00 festgelegt.

#### **Sanierungsgebiete Immissionen (SG-IM)**

##### a. Straßenlärm

Für Wohnbaulandbereiche entlang der Landesstraßen wird aufgrund der Belastung durch Verkehrslärm (Straße) Sanierungsgebiet Immissionen in den im Anhang angeführten Tiefen (gemessen von der Straßenachse) festgelegt (Quelle der Verkehrsdaten: GIS Stmk., Verkehrsbelastung JDTV 2019), wenn diese nicht als Aufschließungsgebiet festgelegt sind. Zugrundeliegende Berechnungen und Planungsrichtwerte gemäß ÖNORM S 5021).

Aufgrund der topographischen Verhältnisse und bereits bestehender Bebauungen kann die Lärmbelastung in Teilbereichen wesentlich geringer sein - die tatsächliche Lärmbelastung ist erforderlichenfalls festzustellen. Das Setzen von Maßnahmen für einen ausreichenden Lärmschutz kann erforderlich sein.

Bei Wohnbauvorhaben in den beeinträchtigten Gebieten ist die Lärmeinwirkung durch geeignete Maßnahmen (verstärkte Schalldämmung, am Lärm orientierte Grundrissgestaltung und Gebäudestellung etc.) zu reduzieren. Auf die Planungsrichtwerte der ÖNORM S 5021 bzw. einer allfällige Nachfolgenorm wird hingewiesen

Da Maßnahmen zum Lärmschutz an Landesstraßen nicht alleine in den Wirkungsbereich der Gemeinde fallen, ist ein Sanierungszeitraum von 15 Jahren ab Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes 4.00 festgelegt.

#### b. Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe

In einigen Ortsteilen der Gemeinde liegen als Bauland ausgewiesene Grundstücke innerhalb näherungsweise berechneter Geruchskreise um Tierhaltungsbetriebe.

In der zeichnerischen Darstellung werden auf Grundlage der Bestimmung des § 67h (6) Stmk. ROG 2010 idGF iVm § 27 (2) Stmk. ROG 2010 idF LGBL 15/2022 die Geruchsschwellenabstände und Belästigungsbereiche von Tierhaltungsbetrieben ab einer Größe der Geruchszahl  $G=20$  ersichtlich gemacht. Es befindet sich lediglich 1 Tierhaltungsbetrieb mit einer Geruchszahl  $G>20$  im Siedlungsbereich.

Die Geruchsschwellen und Belästigungsbereiche sämtlicher Tierhaltungsbetriebe sind dem Anhang bzw. der Plandarstellung der räumlichen Bestandsaufnahme zum Flächenwidmungsplan 4.00 zu entnehmen.

Baulandflächen, die innerhalb des Belästigungsbereiches eines Tierhaltungsbetriebes liegen und nicht als Aufschließungsgebiet festgelegt sind, sind als Sanierungsgebiet – Immissionen (SG-IM) festgelegt.

Da Maßnahmen zur Beseitigung von Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe nicht alleine in den Wirkungsbereich der Gemeinde fallen, ist ein Sanierungszeitraum von 15 Jahren ab Rechtskraft des FWP 4.00 festgelegt.

So lange das Emissionsrecht besteht, ist im Rahmen von Bauverfahren für Wohnbauten in diesen Sanierungsgebieten die Geruchsbelastung auf Grundlage des konsentierten Tierbestandes festzustellen. Im Belästigungsbereich dürfen, wenn eine unzumutbare Belästigung festgestellt wird, Wohnnutzungen nicht bewilligt werden. Ist die Immissionsbelastung für eine Wohnnutzung unzumutbar, so kann nur für Gebäude und Anlagen, die nicht dem Wohnen dienen, eine Baubewilligung erteilt werden. Die unzumutbare Belästigung ist vom medizinischen Sachverständigen festzustellen. Neu-, Zu- und Umbauten für andere Nutzungen sind zulässig.

## § 7 Baugebiete und Bebauungsdichten

Die Baulandflächen sind in Baugebiete gemäß den Bestimmungen des § 30 (1) Stmk. ROG 2010 gegliedert (Aufschließungsgebiete in runden Klammern, zeitliche Folgenutzungen in eckigen Klammern):

Baugebiet	Plankürzel
Reines Wohngebiet	WR / (WR) / [WR]
Allgemeines Wohngebiet	WA / (WA) / [WA]
Kerngebiet	KG / (KG) / [KG]
Gewerbegebiet	GG / (GG) / [GG]
Dorfgebiet	DO / (DO) / [DO]
Erholungsgebiet	EH / (EH) / [EH]

Für jedes Baugebiet ist in der zeichnerischen Darstellung das Mindest- und Höchstmaß der Bebauungsdichte gemäß § 30 (4) Stmk. ROG 2010 festgelegt.

## § 8 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen der Gemeinde, Parkplätze, öffentliche Straßen und Wege, die der Erschließung des Gemeindegebietes dienen, sowie Privatwege, Zufahrten, Interessenten- und Güterwege werden im Flächenwidmungsplan auf der Basis der vorhandenen Grundlagen als Verkehrsflächen festgelegt.

Flächen von Landesstraßen sind gem. § 3 dieser Verordnung als Ersichtlichmachung erfasst und gelten, sofern kein Bauland oder eine Sondernutzung im Freiland festgelegt ist, als Verkehrsflächen.

## § 9 Freiland

Für Bauführungen in gefährdeten Bereichen im Freiland und in Sondernutzungen im Freiland siehe auch § 3 dieser Verordnung. Das Freiland gliedert sich in:

### (1) Ödland

ÖEF Ödland im Freiland (falls vorhanden)

### (2) Land- und forstwirtschaftliche Flächen

LF Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland

### (3) Sondernutzungen im Freiland

Nachstehende Grundstücks(teil)flächen sind als Sondernutzungen im Freiland (SF) gem. § 33 (3) Stmk. ROG 2010 festgelegt:

Grundstücksangaben in der Spalte „Suchgrundstück“ sind nicht Teil der Verordnung (Anordnung), sondern dienen der leichteren Orientierung. Die Abgrenzungen der Sondernutzungsflächen sind der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

SF	Nutzung/Bedeutung und ggf. Festlegung gemäß § 33 (3) Z.1 Stmk. ROG 2010	Suchgrundstück
<b>KG 65309 Mühlen</b>		
bef	Bodenentnahmefläche – alter Steinbruch	32/1
öpa	Öffentliche Parkanlage entlang des Radweges. Ausschluss der Neuerrichtung von Gebäuden	82
spo	Spiel- und Sportzwecke (Fußball, Hockey, BMX-Parcours, Mehrzweckplatz)	93/1
ara	Kläranlage	96

<b>KG 65306 Jakobsberg</b>		
bef	Bodenentnahmefläche – alter Steinbruch	517
sse	Pfarrkirche Mühlen	.59
frh	Friedhof um die Kirche	.59
erh	Erholungszwecke (Freizeitanlage, Nutzung des Mühlenerteiches, Sport, Eislaufen, Fischen)	434/8
cam	Camping am Badensee	434/9
sse	Filialkirche Jakobsberg	.14
pil	Schigebiet „Tonnerhütte“	130/5
frh	Urnenfriedhof „Zirbitzruh“	129/1

<b>KG 65311 Noreia</b>		
spi	Öffentlicher Spielplatz	171/2
sse	Pfarrkirche Hl. Margaretha	.23
frh	Friedhof um die Kirche	.23

<b>KG 65319 St. Veit</b>		
ara	Kläranlage	42/2
spo	Sportzwecke (Ball sport, Freizeit Sport, Eislaufen)	278/4
sse	Kirche St. Veit in der Gegend	.21
frh	Friedhof um die Kirche	.21
pva	Photovoltaikanlage	297/3

Erläuternder Hinweis: Vor einer baurechtlichen Bewilligung innerhalb von als Sondernutzung festgelegten Grundflächen ist zwingend ein Gutachten eines Sachverständigen einzuholen (§ 33 (7) Z.4 iVm § 33 (5) Z.1 und § 33 (3) Z.1 Stmk. ROG 2010).

## § 10 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik

Gemäß § 34 Stmk. ROG 2010 werden für unbebaute Grundstücke eines Grundeigentümers oder einer Grundeigentümerin mit einer zusammenhängenden Fläche von mind. 1.000 m<sup>2</sup>, die im Flächenwidmungsplan 4.00 vollständig oder teilweise als vollwertiges Bauland oder Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet, Kerngebiet oder Dorfgebiet festgelegt sind entweder privatwirtschaftliche Maßnahmen gemäß § 35 leg. cit. getroffen oder Bebauungsfristen gemäß § 36 leg. cit. festgelegt.

Ergänzender Hinweis: Im Zuge der Revision 3.00 wurden keine Bebauungsfristungen festgelegt.

### (1) Neue Bebauungsfristen (§ 36 Stmk. ROG 2010)

Für folgende unbebaute Baulandgrundstücke werden gemäß § 36 (1) Stmk. ROG 2010 Bebauungsfristen von fünf Jahren festgelegt, wenn nicht bis zum Beschluss des Flächenwidmungsplanes 4.00 Vereinbarungen mit Grundeigentümer:innen als privatwirtschaftliche Maßnahmen gemäß § 35 Stmk. ROG 2010 getroffen werden.

Gemäß § 36 (3) leg. cit. wird in der nachstehenden Tabelle für den Zeitpunkt des fruchtlosen Fristablaufes (d.h. wenn auf der befristeten Grundfläche kein Rohbau eines bewilligten Gebäudes im Sinn der angestrebten Nutzung fertig gestellt ist) festgelegt, ob als Rechtsfolge die Leistung einer Raumordnungsabgabe durch den Grundeigentümer oder die entschädigungslose Ausweisung als Freiland eintritt.

BF*	Grundstücke	Fläche rd.	Baugebiet im FWP 4.00	Rechtsfolge gemäß § 36 (3) Stmk. ROG 2010
-----	-------------	------------	-----------------------	---

KG 65309 Mühlen				
M01	20/2	1.090 m <sup>2</sup>	WA 0,2-0,4	Raumordnungsabgabe
M02	220/1	3.330 m <sup>2</sup>	WA 0,2-0,4	Raumordnungsabgabe
M03	236/1	3.430 m <sup>2</sup>	WA 0,2-0,4	Raumordnungsabgabe
M04	237/3	1.440 m <sup>2</sup>	KG 0,2-2,5	Raumordnungsabgabe
M05	193/6	1.550 m <sup>2</sup>	WA 0,2-0,5	Raumordnungsabgabe
M06	41/3	1.360 m <sup>2</sup>	WA 0,2-0,4	Raumordnungsabgabe
M07	44/1	2.560 m <sup>2</sup>	(WA) 0,2-0,4	Raumordnungsabgabe

BF*	Grundstücke	Fläche rd.	Baugebiet im FWP 4.00	Rechtsfolge gemäß § 36 (3) Stmk. ROG 2010
-----	-------------	------------	-----------------------	---

KG 65306 Jakobsberg				
J01	374/3	1.016 m <sup>2</sup>	(WA) 0,2-0,4	Raumordnungsabgabe
J02	454	3.140 m <sup>2</sup>	(WA) 0,2-0,4	Raumordnungsabgabe
J03	456	1.940 m <sup>2</sup>	(DO) bzw. (WA) 0,2-0,4	Raumordnungsabgabe
J04	291/2	2.680 m <sup>2</sup>	DO 0,2-0,4	Raumordnungsabgabe
J05	489/1	3.550 m <sup>2</sup>	WA 0,2-0,6	Raumordnungsabgabe
J06	515/2, 515/3	3.300 m <sup>2</sup>	WA 0,2-0,6	Raumordnungsabgabe
J07	4	1.590 m <sup>2</sup>	DO 0,2-0,5	Entschädigungslose Rückführung in Freiland
J08	152/6	2230 m <sup>2</sup>	EH 0,2-0,4	Raumordnungsabgabe

KG 65311 Noreia				
N01	211	1.820 m <sup>2</sup>	DO 0,2-0,5	Entschädigungslose Rückführung in Freiland

KG 65319 St. Veit				
S01	239/1	1.230 m <sup>2</sup>	WA 0,2-0,4	Entschädigungslose Rückführung in Freiland
S02	252/1	1.050 m <sup>2</sup>	WA 0,2-0,4	Entschädigungslose Rückführung in Freiland
S03	61/6	2.045 m <sup>2</sup>	DO 0,2-0,5	Entschädigungslose Rückführung in Freiland
S04	278/1	3.850 m <sup>2</sup>	(WA) 0,2-0,4	Raumordnungsabgabe
S05	300/2	1.380 m <sup>2</sup>	DO 0,2-0,5	Raumordnungsabgabe
S06	334/4	2.760 m <sup>2</sup>	DO 0,2-0,5	Raumordnungsabgabe
S07	331	1.300 m <sup>2</sup>	DO 0,2-0,5	Raumordnungsabgabe
S08	346/3	1.660 M <sup>2</sup>	DO 0,2-0,5	Raumordnungsabgabe
S09	354/3	2.570 m <sup>2</sup>	WR 0,2-0,4	Raumordnungsabgabe
S10	521/3	3.200 m <sup>2</sup>	DO 0,2-0,5	Entschädigungslose Rückführung in Freiland

*\* Die Nummern finden sich im Anhang „Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik“*

Die Bebauungsfrist für vollwertiges Bauland beginnt ab Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes 4.00 oder eines allfällig erforderlichen Bebauungsplanes zu laufen und endet nach fünf Jahren.

Die Frist für Aufschließungsgebiete beginnt in den Fällen, in denen nicht ausschließlich der Grundeigentümer zur Herstellung der Baulandvoraussetzungen verantwortlich ist, oder in den Fällen, in denen ein Bebauungsplan zu erstellen ist, mit der Rechtskraft der Aufhebung des Aufschließungsgebietes oder mit

Rechtskraft eines allfällig erforderlichen Bebauungsplanes zu laufen und endet nach fünf Jahren.

**(2) Privatwirtschaftliche Maßnahmen (§ 35 Stmk. ROG 2010)**

Hinweis: Zum Zeitpunkt des Auflagebeschlusses liegen keine neuen oder laufenden Mobilisierungsverträge vor. Die zum Zeitpunkt der Revision 3.00 neu abgeschlossenen Verträge sind entweder aufgrund von Bebauungen obsolet oder abgelaufen.

**§ 11 Bebauungsplanzonierung**

Rechtskräftige Bebauungspläne sind in den Erläuterungen zur Bebauungsplanzonierung angeführt und hinsichtlich ihrer Lage im Bebauungsplanzonierungsplan zum FWP 4.00 dargestellt.

Folgende besondere Zielsetzungen und öffentliche Interessen werden festgelegt (Zuordnung zu den Bebauungsplänen gemäß Tabelle Z.1 und Z.2):

- a. Erschließungs- und Strukturkonzept für den Gesamtbereich,
- b. Berücksichtigung von Anschlussflächen (ggf. Herstellung einer Durchwegung),
- c. Geordnete Entwicklung in Hinblick auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild und unter Berücksichtigung des Gebietscharakters,
- d. Behutsame Einfügung neuer Bauten in den qualitätvollen Landschaftsraum,
- e. Vermeidung von Nutzungskonflikten und Beeinträchtigungen,
- f. Berücksichtigung von Schutzgütern und Funktionsflächen.

BPL Nr.	ASG Nr.	Suchgrundstück	Besondere Zielsetzungen und öffentliche Interessen gemäß § 12							
---------	---------	----------------	---	--	--	--	--	--	--	--

KG 65309 Mühlen										
B01	(01)	220/1	a	b	c	-	-	-	-	-
B02	(02)	236/1	a	b	c	-	-	-	-	-
B03	(03)	244/2	a	b	c	-	-	-	-	-
B04	(04)	83, 84	a	b	c	-	e	-	-	-
B08	(07)	86	a	b	c					

KG 65306 Jakobsberg										
B05	(10)	489/1	-	-	c	-	-	f	-	-
B06	(11)	454	a	b	c	d	-	-	-	-
B07	(14)	152/6	-	-	c	d	-	-	-	-



Es können auch Teilbebauungspläne und/oder kombinierte Bebauungspläne erlassen werden.

### **(1) Voraussetzungen für die Änderung der Bebauungsplanzonierung**

Änderungen der Bebauungsplanzonierung sollen auch im Anlassfall erfolgen (zB ergänzende Festlegung der Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherstellung der geordneten Entwicklung und Gestaltung bei Strukturänderungen). Eine wesentliche Änderung der Planungsvoraussetzungen besteht zB bei der beabsichtigten Siedlungsentwicklung nach Abbruch oder Umnutzung von prägenden baulichen Beständen.

Im Anlassfall sollen die erforderlichen Änderungen des Flächenwidmungsplanes im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Bebauungspläne sind im Anlassfall fortzuführen (zB Änderung, Aufhebung und/oder Neuerlassung).

### **(2) Aufhebung von Bebauungsplänen**

Die Rechtskräftigen Bebauungspläne werden ausnahmslos fortgeführt.

Erläuternder Hinweis zur Bebauungsplanzonierung: Rechtskräftige Bebauungspläne sind in den Erläuterungen zur Bebauungsplanzonierung angeführt und hinsichtlich ihrer Lage im Bebauungsplanzonierungsplan zum FWP 4.00 dargestellt

## § 12 Inkrafttreten und Außerkrafttreten

- (1) Der Flächenwidmungsplan 4.00 der Marktgemeinde Mühlen tritt nach Genehmigung durch die Landesregierung mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.
- (2) Zugleich tritt der Flächenwidmungsplan 3.00 inklusive aller Änderungen, Anpassungen und Ergänzungen außer Kraft.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister

(Herbert Grießer)

*Erläuterungs-  
bericht*



# Erläuterungsbericht

## (1) Grundlagen für die Revision

### Gesetzliche Grundlagen

- Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 (LGBL. 49/2010) idF LGBL. 73/2023 (in Kraft getreten am 15.07.2023).
- Bebauungsdichteverordnung 1993 (LGBL. 38/1993) idF LGBL. 51/2023 (in Kraft getreten am 05.06.2023).
- Planzeichenverordnung 2016 (LGBL. 80/2016), Stammfassung (in Kraft getreten am 01.10.2016).

### Überörtliche Raumplanung

- Landesentwicklungsprogramm Steiermark (LGBL. 75/2009) idF LGBL. 37/2012 (in Kraft getreten am 01.05.2012).
- Regionales Entwicklungsprogramm (REPRO) für die Planungsregion Obersteiermark West (LGBL. 90/2016), Stammfassung (in Kraft getreten am 16.07.2016).

### Örtliche Raumplanung

- Örtliches Entwicklungskonzept 4.00 der Marktgemeinde Mühlen, vom Gemeinderat am 17.11.2023 beschlossen.

### Fachplanungen

- Für das Gemeindegebiet gibt es einen Gefahrenzonenplan (17.11.2008 ministeriell genehmigt), Bekanntgabe der Wildbach- und Lawinerverbauung – Gebietsbauleitung Steiermark West

## Wasserwirtschaftliche Planungsinteressen bzgl. Niederschlagswässer

Generell ist es erforderlich, dass möglichst viel unbelastetes Niederschlagswasser an Ort und Stelle zurückgehalten und zur Versickerung gebracht wird (Grundwasseranreicherung) und nur bei Überlastung von diesbezüglichen Anlagen Oberflächenwässer einem Vorfluter zugeleitet wird. Eine Versickerung soll nur bei entsprechender Sickerfähigkeit des Bodens und unter Einsatz eines vertretbaren technischen Aufwandes vorgeschrieben werden. Belastete Meteorwässer müssen - sofern nicht eine Einleitung in die Kanalisation gefordert ist - vor Versickerung bzw. Einleitung in einen Vorfluter dem Stand der Technik bzw. den Qualitätszielverordnungen entsprechend gereinigt werden.

Folgende wasserwirtschaftlichen Interessen der Abteilung 14 des Amtes der Stmk. Landesregierung zur Thematik „Niederschlagswässer“ sind zu beachten:

*Der Anfall und die Ableitung von Niederschlagswässern haben in Siedlungsgebieten in den letzten Jahren verstärkt zu Problemen geführt. Diese Probleme entstanden durch eine unzureichende Beachtung des Abflusses von Hangwässern, der technischen Rahmenbedingungen von Kanalisationsanlagen sowie von Grundstücksentwässerungs- und Versickerungsmöglichkeiten.*

*Damit eine geordnete Versickerung/Ableitung der Niederschlagswässer gewährleistet ist sowie um nachteilige Auswirkungen des Oberflächenwasserabflusses infolge der Bebauung/Versiegelung auf die Unterliegerbereiche hinten zu halten, wird die Erstellung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes unter Berücksichtigung der Geländeverhältnisse bzw. der Boden- und Grundwasserverhältnisse (Grundwasserstand und Sickerfähigkeit des Bodens!) als notwendig erachtet. Die örtliche Abgrenzung hat nach hydrologischen und wasserwirtschaftlichen Kriterien zu erfolgen.*

*Generell ist jedoch erforderlich, dass möglichst viel unbelastetes Niederschlagswasser an Ort und Stelle zurückgehalten und zur Versickerung gebracht wird (Grundwasseranreicherung) und nur bei Überlastung von diesbezüglichen Anlagen (Flächen-, Mulden-, Becken-, Schacht-, Rigolen-, Rohr-, Retentionsraumversickerung, Filtermulden, Regenrückhaltebecken, Retentions-/Filterbecken) Oberflächenwässer einem Vorfluter zugeleitet wird. Eine Versickerung soll nur bei entsprechender Sickerfähigkeit des Bodens und unter Einsatz eines vertretbaren technischen Aufwandes vorgeschrieben werden. Belastete Meteorwässer müssen - sofern nicht eine Einleitung in die Kanalisation gefordert ist - vor Versickerung bzw. Einleitung in einen Vorfluter dem Stand der Technik bzw. den Qualitätszielverordnungen entsprechend gereinigt werden.*

*Informationen über diese Thematik können dem Leitfaden für Oberflächenentwässerung 2.1, erstellt durch die Abteilungen 14, 13 und 15 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung entnommen werden:*

<http://www.wasserwirtschaft.steiermark.at/cms/beitrag/11625883/4570277/>

*In diesem Leitfaden werden rechtliche, wasserwirtschaftliche und technische Fragestellungen, die bei der Oberflächenentwässerung von Bauland auftreten, ausführlich erläutert.*

*Im GIS-Steiermark sind unter "Naturgefahren" flächendeckend Fließpfade auf Basis eines 1m x 1m Geländemodells dargestellt. Diese Fließpfade resultieren aus einer Geländeanalyse der Haupteinzugsgebiete, ohne Berücksichtigung von Regenereignissen, Bodeneigenschaften sowie kleinräumigen Strukturen (z.B. Mauersockeln, Durchlässe) sowie einer Kanalisation. Die Fließpfade dienen als erster Hinweis für eine Gefährdung durch Hangwasserabflüsse. Grundlagen und Erläuterungen zur Anwendung: Fließpfade im GIS-Steiermark. Grundlagen und Erläuterungen zur Anwendung:*

[https://www.wasserwirtschaft.steiermark.at/cms/dokumente/11781344\\_95634057/ea79082e/Flie%C3%9Fpfade\\_Anwendung\\_Hinweise.pdf](https://www.wasserwirtschaft.steiermark.at/cms/dokumente/11781344_95634057/ea79082e/Flie%C3%9Fpfade_Anwendung_Hinweise.pdf)

*Hinsichtlich hydraulische Bemessung, Bau und Betrieb von Regenwasser-Sickeranlagen wird auf die ÖNORM B 2506-1, auf die ÖNORM B 2506-2, auf die ÖNORM B 2506-3, auf das ÖWAV Regelblatt 35 und ÖWAV Regelblatt 45 sowie auf das DWA Regelblatt A 138 – jeweils in den derzeit gültigen Fassungen – verwiesen.*

*Unter Bezugnahme auf das Rundschreiben der Abteilung 13 vom 08.08.2012, GZ.: ABT13-10.00-5/2012-33 wird gefordert, dass zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung bei Neuausweisungen bzw. bei Festlegung von Anschließungserfordernissen eine „wasserbautechnische Gesamtbetrachtung“ zwingend festgelegt wird. Es zeigt sich laufend, dass die Verschiebung der Oberflächenwasser-problematik auf einzelne Bauverfahren in vielen Fällen zu einem Abgehen von den Widmungsfestlegungen führt, da z.B. der Untergrund nicht sickertfähig ist, keine Retentionsflächen vorgehalten wurden, Allgmeinflächen (Zufahrtsstraßen, Wende- und Müllplätze, etc.) und Hangwässer unberücksichtigt bleiben, kleine Vorflutgräben über keine ausreichende Abflusskapazität verfügen. In diesem Zusammenhang wird daher auch auf die im GIS Steiermark verfügbaren Hangwasserkarten verwiesen.*

*In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Erstellung eines gesamthaften wasserwirtschaftlichen Entwicklungsplanes gemäß ÖWAV-Leitfaden „Kommunaler Wasserentwicklungsplan“ die Möglichkeit besteht, sich mit der Problematik der Regenwasserbewirtschaftung zu beschäftigen. So besteht unter anderem die Möglichkeit im kommunalen Wasserentwicklungsplan Bereiche auszuweisen, für die z. B. in Flächenwidmungs- und Bauverfahren die Regenwasserableitung besonders zu beachten ist. Im Rahmen eines kommunalen Wasserentwicklungsplanes können die Gemeinden ihre Wasserwirtschaft (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Hochwasserschutz und Niederschlagswasser-problematik) ganzheitlich analysieren, um sich mittel- bis langfristige Entwicklungsziele zu setzen. Mit einem kommunalen Wasserentwicklungsplan verfügen sie über eine fundierte Planungs- und Entscheidungsgrundlage für zukünftige Vorhaben. Für weitere Informationen kann mit der Abteilung 14 Kontakt aufgenommen werden.*

## (2) Planungsablauf

VF	Grundstücke / KG	Festlegung alt	Festlegung neu	Rechtskraft
3.01	Tfl. 150/3 KG Jakobsberg	Freiland	Erholungsgebiet E	12.06.2008
3.02	Tfl. 152/1 Jakobsberg	Freiland	Verkehrsfläche - ruhender Verkehr	15.04.2009
3.03	Tfl. 150/4 Jakobsberg	Freiland	Sondernutzung Freiland - Badeteichanlage	18.10.2011
3.04	Tfl. 113 Noreia	Freiland	Dorfgebiet	18.10.2011
3.05	Tfl. 575/1, 575/3, 574 St. Veit	Freiland	Gewerbegebiet GG	01.07.2014
3.06	Tfl. 297/3 St. Veit	Freiland	Sondernutzung Freiland - Energieversorgung - Photovoltaik	23.07.2013
3.07	Tfl. 150/3 Jakobsberg	Freiland	Sondernutzung Freiland - Sport - Piste - Alpin	09.04.2013
3.08	Tfl. 129 Jakobsberg	Freiland	Sondernutzung Freiland - Friedhof - Waldfriedhof	25.11.2013
3.09	Nicht endbeschlossen			

Die Bereiche dieser zwischenzeitlichen FWP-Änderungen sind im Differenzplan zum Flächenwidmungsplan 4.00 gemäß PZVO 2016 schematisch ausgewiesen.



### (3) Fachliche Erläuterungen

Die Siedlungsstruktur der Gemeinde wird im Wesentlichen fortgeführt und insbesondere hinsichtlich der Schwerpunktesetzung überarbeitet. Der Überörtliche Siedlungsschwerpunkt Mühlen wurde im Örtlichen Entwicklungskonzept bzw. -plan 4.00 räumlich konkretisiert und umfasst die Teilräume

- Teilraum A1 „Mühlen“,
- Teilraum A2 „Mühlen Nord“,
- Teilraum A3 „Mühlen West“,
- Teilraum A4 „Mühlen Süd“.

Zusätzlich zum überörtlichen Siedlungsschwerpunkt (ÜSP) wurden als örtliche Siedlungsschwerpunkte (ÖSP) im ÖEK 4.00 festgelegt:

- Teilraum C „Hitzmannsdorf“,
- Teilraum H „St. Veit in der Gegend“.

Weiters wurden zwei touristische Siedlungsschwerpunkte im ÖEK 4.00 festgelegt:

- Teilraum O „Tonnerhütte“,
- Teilraum P „Mühlenerteich“ inkl. der anschließenden Örtlichen Vorrangzone/Eignungszone für Erholung und Camping.

Die Festlegungen wurden in erster Linie nach entwicklungs- und siedlungspolitischen Grundsätzen (siehe ÖEK 4.00) durchgeführt. In zweiter Linie wurden Baulandfestlegungen dann vorgenommen, wenn ein entsprechendes Interesse gegeben ist und eine Erweiterung von bestehendem Bauland unter Ausnutzung bestehender Infrastruktur möglich ist.

Nachstehende Kriterien wurden zur fachlichen Beurteilung der Planungsinteressen/Baulandwünsche herangezogen. Die konkrete Behandlung erfolgte gebietsbezogen und auch in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen (siedlungspolitische Entscheidung).

Zentralität / Einzugsbereich	Erschließung / Erreichbarkeit	Energie / Infrastruktur	Gefährdungen / Immissionen	Naturraum / Einschränkungen
Lage im (über)örtlichen Siedlungsschwerpunkt	ÖPNV Haltestelle 300 m Bus / 1.000 m Bahn	Anschlussmöglichkeit Nah-/Fernwärme	Lärmsituation	Topographische Eignung
Lebensmittelhandel 1.000 m	gesicherte Zufahrt	Einzugsbereich Mikronetz	Gefährdungssituation	Waldrandlage
Schule 1.000 m		Anschlussmöglichkeit Kanal / Wasser	Geruchssituation	Lage in einem Schutz- oder Freizeitaltegebiet
Kindergarten 1.000 m				Teilräume/Vorrangzonen gem. REPRO 2016

### Zu § 3 Ersichtlichmachungen (§ 26 (7) Stmk. ROG 2010)

Planungsgrundlagen und Stellungnahmen, die zu Ersichtlichmachungen oder Änderungen von Ersichtlichmachungen (rechtswirksame überörtliche Planungen und Festlegungen für besondere Nutzungen oder Nutzungsbeschränkungen gemäß § 26 (7) Stmk. ROG 2010) führten, sind:

- Inhalte des Regionalen Entwicklungsprogrammes für die Region Obersteiermark West (REPRO 2016),
- Verkehrsflächen des Landes (Straßen) nach Angabe der Abteilung 16 des Amtes der Stmk. Landesregierung, des Raumordnungskatasters des Landes Steiermark (ROKAT) und des GIS Stmk.,
- Leitungen nach dem GIS Stmk.,
- Wasserschon- und Wasserschutzgebiete nach dem Wasserbuch und GIS Stmk.,
- Waldflächen nach dem GIS Stmk.,
- Naturräumliche Schutzgebiete nach Angabe der Abt. 13 des Amtes der Stmk. Landesregierung (GIS Stmk.),
- Denkmalgeschützte Objekte und Bodenfundstätten nach Angabe des Bundesdenkmalamtes,
- Gewässer und Gerinne nach dem GIS Stmk. (Bezeichnung auf Grundlage der von der Abteilung 17 des Amtes der Stmk. Landesregierung bekannt gegebenen GIS-Daten),
- Gefahrenzonen gemäß Gefahrenzonenpläne des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung (WLV), Gebietsbauleitung Steiermark West,
- Erdrutschflächen und Meliorationsgebiete nach Angabe der Abteilung 14 des Amtes der Stmk. Landesregierung (GIS Stmk.) und durch Fortführung aus dem Flächenwidmungsplan 3.00,

Auf Grundlage des § 26 (7) Stmk. ROG 2010 idgF werden ersichtlich gemacht:

- (1) **Flächen, die durch rechtswirksame überörtliche Festlegungen für eine besondere Nutzung bestimmt sind sowie Projekte dieser Art (§ 26 (7) Z.1 Stmk. ROG 2010),**

Ersichtlichmachung	Bekanntgabe / Quelle
Landesstraßen: B92 Görschitztal Straße B317 Friesacher Straße	Abteilung 16, DKM, GIS Stmk.
Militärische Interessensbereiche Potentielle militärische Störwirkungsbereiche	MilKdo Steiermark, ROKAT
Wasserversorgungsanlagen, Hochbehälter, Kläranlagen, Pumpwerke	ROKAT, WIS, GIS Stmk. Gemeindeangaben, Übernahme
Umspannstationen (Trafos) und Hochspannungsleitungen ab 20 kV	ROKAT, GIS Stmk., DKM, Energienetze Steiermark GmbH
Sendeanlagen (Mobilfunkmasten), Funk- und Sendeanlagen mit Schutzzone sowie Richtfunkbereiche	Bauakte der Gemeinde
Öffentliche Gewässer (vgl. Plan); sowie weitere unbenannte Vorfluter innerhalb der Grundgrenzen.	Abteilung 14; GIS Stmk.
Kommunale Kläranlagen	ROKAT, GIS Stmk., Übernahme
Wasserschon- und Schutzgebiete, Quellschutzgebiete, Brunnen	ROKAT, WIS, GIS Stmk.

- (2) **Flächen und Objekte, für die auf Grund von Bundes- oder Landesgesetzen Nutzungsbeschränkungen bestehen (§ 26 (7) Z.2)**

Nutzungsbeschränkung	Bekanntgabe / Quelle
Waldflächen lt. Forstgesetz	GIS Stmk.
Wasserschon- und Schutzgebiete	ROKAT, WIS, GIS Stmk.
Europaschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsteile, Naturdenkmäler	GIS Stmk.
Denkmalgeschützte Objekte gemäß §§ 2, 2a und 3 des Bundesdenkmal- schutzgesetzes sowie Bodenfundstätten	Bundesdenkmalamt (vgl. Denkmalliste)
Durch Erdbeben gefährdete Flächen und Meliorationsgebiete (Entwässerung)	ROKAT und GIS Stmk.

Naturschutzgebiet gemäß § 7 Stmk. Naturschutzgesetz idgF:

Gebietsname	Kennzahl	Objektnr.
Hörfeld	NSG 04 b	218

Landschaftsschutzgebiete gemäß § 8 Stmk. Naturschutzgesetz idgF:

Gebietsname	Kennzahl	Objektnr.
Zirbitzkogel	LS 06	178

Europaschutzgebiete gemäß § 9 Stmk. Naturschutzgesetz idgF:

Gebietsname	Kennzahl	Objektnr.
Zirbitzkogel	ESG 31	1466
Hörfeld, Steiermark	ESG 10	1437

Naturdenkmale gemäß § 11 Stmk. Naturschutzgesetz idgF:

KG	GZ	Objektname	Objektnr.
Noreia	6.0-21/2011	Lerche	1561
St. Veit	6.0-43/2008	Linde (Tilia sp.)	1039

Geschützte Landschaftsteile gemäß § 12 Stmk. Naturschutzgesetz idgF:

KG	GZ	Objektname	Objektnr.
St. Veit	7Mu58/49-1967	Aichermoor	1039

Denkmalgeschützte Objekte gemäß §§ 2, 2a und 3 des Bundesdenkmalschutzgesetzes sowie Bodenfundstätten (Quelle: Denkmalliste des BDA gemäß § 3 DMSG):

<https://www.bda.gv.at/service/denkmalverzeichnisse/denkmalliste-gemaess-3-dmsg.html>

Grundstücke	Katalogtitel
<b>KG Jakobsberg</b>	
349/1	Bildstock Rauchenwald-Kreuz
512/2	Pfarrhof
.59	Kath. Filialkirche hl. Helena mit ummauertem Friedhof
.14	Kath. Filialkirche hl. Jakob und Friedhof

<b>KG Mühlen</b>	
.30	Ortskapelle hll. Maria und Rochus
197/2	Alte Bauernmühle

<b>KG Noreia</b>	
.18	Pfarrhof mit Wirtschaftsgebäude
.35	Bauernhof (Anlage) vulgo Linderhube
.91	Sog. "Königshaus"
59/3	Ehem. Rüsthaus
.23	Kath. Pfarrkirche hl. Margaretha mit ummauertem Friedhof

<b>KG St. Veit</b>	
279	Scheuerer-Kreuz (Dorf-Kreuz)
.3/1, .3/2	Schloss Velden
.20	Pfarrhof
.21	Kath. Pfarrkirche hl. Veit
813	Kriegerdenkmal
793	Hasler-Kreuz (Schutzengel-Kreuz)
.21	Friedhof und Karner hl. Martin

Darüber hinaus sind alle im Dehio-Handbuch Steiermark angeführten Objekte als denkmalwürdig anzusehen (Auszug aus dem „Dehio-Handbuch. Die Kunstdenkmäler Österreichs. Steiermark (ohne Graz).“ siehe Anhang).

Die Zerstörung sowie jede Veränderung eines Denkmals bedarf der Bewilligung des Bundesdenkmalamtes (§ 5 DMSG). Im Falle denkmalwürdiger Objekte wird im Anlassfall die Beiziehung des Bundesdenkmalamtes empfohlen.

**(3) Anlagen und Einrichtungen, die wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Zwecken dienen (§ 26 (7) Z.8)**

Bezeichnung	Abkürzung Plan	Suchgrundstück
<b>KG Jakobsberg</b>		
Pfarrkirche St. Helen	SSE	.59
Filialkirche Jakobsberg	SSE	.14

<b>KG Mühlen</b>		
Gemeindeamt	GA	241/1
Kindergarten	KIG	.78
Volksschule	VSCH	33/5
Feuerwehr	FW	193/10
Rochuskapelle Mühlen	SSE	251
Bauernmuseum	MU	241/1

<b>KG Noreia</b>		
Pfarrkirche Noreia	SSE	.23
Keltisches Museum	MU	182

<b>KG St. Veit</b>		
Pfarrkirche St. Veit in der Gegend	SSE	.21
Mehrzweckhalle St. Veit in der Gegend	MZH	.123

**(4) Flächen, die durch bundesrechtliche Bestimmungen als Altlasten ausgewiesen sind (§ 26 (7) Z.9)**

*Im Zuge der Revision wurden keine Festlegungen bekannt gegeben.*

**Zu § 5 Zeitlich folgende Nutzungen (§ 26 (2) Stmk. ROG 2010)**

Teilweise werden Baugebiete und Verkehrsflächen als zeitliche Folgenutzungen auf bestehende Nutzung im Freiland gelegt. Diese treten erst nach der Aufgabe der vorangegangenen Nutzung (zB Erteilung der Rodungsbewilligung nach Antrag an das Forstfachreferat der BH).

## **Zu § 6 Bauland (§ 28 Stmk. ROG 2010)**

Grundlage für die Baulandfestlegung bezüglich der Abwasserbeseitigung ist der Gemeindeabwasserverband. Neue Baulandaufschließungen sind an das bestehende Abwasserentsorgungsnetz anzubinden.

## **Vollwertiges Bauland (§ 29 (2) Stmk. ROG 2010)**

Im Gemeindegebiet sind alle Baulandbereiche mit Ausnahme der angeführten Aufschließungsgebiete und Sanierungsgebiete als vollwertiges Bauland festgelegt.

## **Aufschließungsgebiete (§ 29 (3) Stmk. ROG 2010)**

Mangelhaft erschlossene Gebiete sowie weitgehend unverbaute Flächen und Flächen, für die ein Bebauungsplan zu erstellen ist, sind als Aufschließungsgebiete festgelegt. Dies gilt auch für Flächen, für die sonstige Hindernisse für die Bebaubarkeit bestehen. Ihre Inanspruchnahme und Erschließung ist bei Vorliegen eines öffentlichen siedlungspolitischen und/oder wirtschaftspolitischen Interesses zulässig.

Im Wortlaut werden für die Aufschließungsgebiete öffentliche Interessen, die einer Verwendung als Bauland zum Planungszeitpunkt entgegenstehen, in Form von Aufschließungserfordernissen gebietsbezogen geregelt. Diese bestehen ua. hinsichtlich folgender Umstände:

- Zeitpunkt und Reihenfolge der Verwendung,
- geordnete und wirtschaftlich angemessene Erschließung und Entwicklung des Baulandes der Wegenetze und der technischen Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Energieversorgung etc.),
- die qualitätvolle räumliche Organisation (Aufschließung, Baukörperdisposition, Freiraumplanung etc.),
- qualitätvolle Gestaltung der Neubebauung.

Für Gebiete des Wohnbaulandes ist das siedlungspolitische Interesse der Gemeinde festzustellen. Für etwaig zukünftige Gewerbe- und Industriegebiete ist das siedlungs- und wirtschaftspolitische Interesse der Gemeinde (z.B. Sicherstellung von Betriebsansiedelungen) festzustellen. Die Wahrung dieser öffentlichen Interessen ist ggf. durch einen Bebauungsplan sicherzustellen.

Die Aufschließungsgebiete können auch in Teilbereichen in Anspruch genommen werden, wenn für diese Teilbereiche die Aufschließungserfordernisse erfüllt sind und die Aufschließung der Restfläche gesichert bleibt.

Hinsichtlich der Erteilung von Festlegungs- und Baubewilligungsbescheiden sowie Genehmigungen nach dem Stmk. BauG in Aufschließungsgebieten wird auf die Bestimmungen des § 8 (4) Stmk. ROG 2010 idgF verwiesen.

### Aufschließungserfordernisse

Es wird zwischen Aufschließungserfordernissen, die von Privaten (z.B. Grundeigentümer oder Bauwerber) zu erfüllen sind und Aufschließungserfordernissen, die von der Gemeinde zu erfüllen sind, unterschieden.

Die Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes wird in der letzten Spalte angeführt. Ggf. sind bereits rechtskräftige Bebauungspläne fortzuführen oder allenfalls neu zu erlassen.

Zu den Aufschließungserfordernisse gemäß Wortlaut wird festgehalten:

- Zu 1. „Sicherung der äußeren Anbindung“: Dies umfasst eine für den Verwendungszweck geeignete und rechtlich gesicherte Zufahrt von einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche iS des § 5 (1) Stmk. BauG idgF. Diese kann auch durch Servitute und zivilrechtlich Vereinbarungen sichergestellt und nachgewiesen werden. Die Anbindung ist im Regelfall über das untergeordnete Netz vorzunehmen.
- Zu 2. „Sicherung der inneren Aufschließung“: Für die Erfüllung ist die rechtmäßige bauliche Umsetzung bzw. die Herstellung von erforderlichen Anschlüssen an die Ver- und Versorgungsnetze nachzuweisen.
- Zu 3. „Geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung“: Aus fachlicher Sicht wird generell gefordert, dass zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung bei Neuausweisungen von Baulandflächen größeren Ausmaßes bzw. aufgrund topografischer Gegebenheiten eine „wasserbautechnische Gesamtbetrachtung“ zu erfolgen hat, um die Problematik der Oberflächenentwässerung nicht auf die nachfolgenden Bauverfahren zu verschieben.

Bei Festlegungen in mehr oder weniger stark geneigten Hangbereichen mit ausgewiesenen Hangwasserpfeilen entsprechend den Hangwasserkarten lt. GIS Stmk. ist die Hangwasserproblematik im Zuge der Erstellung von Oberflächenwasserentsorgungskonzepten mit zu betrachten.

Auch für Flächen, die im Einzugsbereich von Landesstraßen liegen, sind fachkundige Oberflächenentwässerungskonzepte auszuarbeiten. Dabei ist zu beachten, dass die Entwässerungsanlagen der Landesstraßen nicht in Anspruch genommen werden dürfen.

Eine wasserbautechnische Gesamtbetrachtung kann auch eine geeignete fachliche Aussage sein, dass bzw. wie unter Berücksichtigung der konkreten Bodenverhältnisse im jeweiligen Aufschließungsgebiet die geordnete Verbringung der im Gebiet anfallenden Oberflächenwässer (Versickerung auf Eigengrund, retentierete Ableitung o.ä.) möglich und technisch umsetzbar ist. Dies betrifft insbesondere kleine Aufschließungsgebiete, für deren bauliche Entwicklung keine umfangreichen Infrastrukturprojekte erstellt werden.

- Zu 4. „Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen“: Art, Lage und Umfang der erforderlichen Schutzmaßnahmen sind ggf. in Abstimmung mit der zuständigen Dienststelle (WLV) zu ermitteln (vgl. auch Erläuterungen zu Sanierungsgebiete Naturgefahren).



- Zu 5. „Umsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen (Lärm)“: Lärmfreistellung der wesentlichen Teile des Bauplatzes für die beabsichtigte Nutzung im Sinne der ÖNORM S 5021 oder eine an deren Stelle tretende Nachfolgenorm. Art, Lage und Umfang der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sind auf Grundlage der tatsächlichen Lärmsituation und ggf. auf Grundlage einer lärmtechnischen Untersuchung zu ermitteln (vgl. auch Erläuterungen zu Sanierungsgebiete Immissionen).
- Zu 6. „Nachweis der bodenmechanischen Eignung und Standfestigkeit“: Für die Erfüllung sind die Unbedenklichkeit der Bauführung und die geeignete Ausführung nach dem Stand der Technik zB auf Grundlage eines geotechnischen Gutachtens nachzuweisen.
- Zu 7. „Nachweis des Nichtvorliegens einer unzumutbaren Belästigung durch Geruch (Tierhaltung)“: Für die Erfüllung sind Art und Ausmaß der Belästigung zB anhand einer Einzelfallprüfung nach dem Stande der Technik (Ausbreitungsmodell) oder durch eine humanmedizinische Beurteilung zu ermitteln.
- Zu 8. Bezüglich Schutzabstände wird auf die einschlägigen Normen und Richtlinien verwiesen.
- Zu 9. Bezüglich Uferstreifen und dessen ökologische Funktion wird auf das *Entwicklungsprogramm zur Sicherung der Siedlungsräume* (SAPRO Hochwasser) sowie auf die REPRO-Bestimmungen zu Grünzonen verwiesen.
- Zu 10. Bezüglich Grundumlegung wird auf die betreffende Begriffsbestimmung des § 2 (1) Z.17 Stmk. ROG 2010 und die Pflicht zur Erlassung eines Bebauungsplanes bei Erfordernis einer Grundumlegung verwiesen. Neuordnung iS des ggst. Anschließungserfordernisses setzt nicht zwingend eine Grundumlegung voraus.

Auf die Bestimmungen des § 8 (4) Stmk. ROG 2010 wird verwiesen.

## **Sanierungsgebiete (§ 29 (4) Stmk. ROG 2010)**

Als Sanierungsgebiete sind jene überwiegend bereits bebauten Gebiete festgelegt, die mangelhaft erschlossen oder gefährdet sind bzw. sonstige städtebauliche Mängel aufweisen.

Die Art des Mangels oder der Gefährdung und der Zeitpunkt, bis zu welchem die Sanierung durchzuführen ist, werden für jedes Teilgebiet angegeben. Dabei wird unterschieden, ob die Sanierungsmöglichkeit im Wirkungsbereich der Gemeinde liegt. Für die Erteilung von Baubewilligungen in Sanierungsgebieten sind entsprechende Übergangslösungen erforderlich, die von der zuständigen Behörde (Bezirkshauptmannschaft etc.) festzulegen sind.

## Zu 1. Sanierungsgebiete Naturgefahren (SG-NG)

### Zu Gefahrenzonen

Für das Gemeindegebiet wurde ein Gefahrenzonenplan verfasst und ministeriell genehmigt – diese Gefahrenzonen werden im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht.

Die Baulandfestlegungen im Bereich der Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung (WLV) erfolgen unter Berücksichtigung des Leitfadens „Parameter für Ausweisungen (ÖEK u. FWP) in Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung“ (herausgegeben vom Amt der Stmk. Landesregierung Abteilung 13 Referat Bau- und Raumordnung und von der Wildbach- und Lawinenverbauung Steiermark im September 2013).

Rote Gefahrenzonen sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Im Zuge der Revision des Flächenwidmungsplanes 4.00 wurden daher auch bestehende Baulandbereiche in Roten Gefahrenzonen als Freiland festgelegt. In die Zone ragende Bauwerke verbleiben zur Sicherstellung der Verfahrenstauglichkeit (eindeutige Zuordnung zum Baulandregime) dabei vollständig im Bauland.

Vor der Auflage des Entwurfes des Flächenwidmungsplanes 4.00 wurde eine Stellungnahme der WLV eingeholt, ob im Bereich der Gelben Gefahrenzonen bei unbebauten Grundstücken im Bauland die Überflutungshöhe über oder unter 40 cm liegt (siehe Anhang). Für jene Grundstücke bzw. Teilflächen von Grundstücken, die bei einem Bemessungsereignis mehr als 40 cm überflutet werden, erfolgt (noch) keine Baulandfestlegung oder werden entsprechende Aufschließungserfordernisse festgelegt.

Für Grundstücke bzw. Teilflächen, die bei einem Bemessungsereignis mit einer Höhe von nicht mehr als 40 cm überflutet werden, wird die jeweilige Baulandfestlegung als Aufschließungsgebiet oder Sanierungsgebiet fortgeführt. Die entsprechenden Auflagen werden von der WLV im Zuge der Bebauungsplanung bzw. im Rahmen von Bauverfahren festgelegt werden.

Jene Baulandbereiche, die innerhalb von Roten oder Gelben Wildbachgefahrenzonen liegen, werden als Sanierungsgebiet oder als Aufschließungsgebiet festgelegt. Innerhalb von Gefahrenzonen hat die Baubehörde im Bauverfahren den Forsttechnischen Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung bei zu ziehen. Schutzmaßnahmen sind jeweils im Einzelfall vorzuschreiben. Dazu werden nachstehend Hinweise angeführt.

#### Zweck der Gefahrenzonenplanung

- Zweck der Ausarbeitung eines Gefahrenzonenplanes ist die flächenhafte Feststellung des Gefährdungsgrades von Örtlichkeiten infolge der Bedrohung durch Wildbäche und Lawinen.
- Der Gefahrenzonenplan bildet eine wesentliche Grundlage für die Raumplanung, hauptsächlich hinsichtlich der Steuerung der Siedlungstätigkeit. Insbesondere gilt dies für die Erstellung der Flächenwidmungspläne.

- Die Vornahme geeigneter Verbauungs- bzw. Schutzmaßnahmen kann eine Änderung in Hinblick auf den Gefährdungsgrad einzelner Örtlichkeiten sowie in der Folge auch die Rücknahme der Gefahrenzonenabgrenzung in diesen Bereichen nach sich ziehen.

#### Rote Gefahrenzone

Die „Rote Gefahrenzone“ umfasst jene Flächen, die durch Wildbäche oder Lawinen derart gefährdet sind, dass ihre ständige Benutzung für Siedlungs- und Verkehrszwecke wegen der voraussichtigen Schadenswirkungen des Bemessungsereignisses nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist. Bei ortsüblicher Bauweise ist mit der Zerstörung von Gebäuden oder Gebäudeteilen zu rechnen. Auch innerhalb der Gebäude besteht für Personen Lebensgefahr. Dieser Zone werden auch jene Flächen zugerechnet, auf denen durch kleinere, jedoch häufig wiederkehrende Ereignisse eine Gefährdung eintritt. Gemäß dem o.a. Leitfaden ist eine Bauplatzbezeichnung nicht gegeben.

*Hinweis für die Baubehörde: In dieser Zone wird von der Errichtung von Objekten, die dem Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen, dringend abgeraten. Bei allen anderen baulichen Herstellungen ist ein Gutachten der Wildbach- und Lawinerverbauung einzuholen.*

#### Gelbe Gefahrenzone

Die „Gelbe Gefahrenzone“ umfasst alle übrigen durch Wildbäche oder Lawinen gefährdeten Flächen, deren ständige Benutzung für Siedlungs- oder Verkehrszwecke infolge dieser Gefährdung beeinträchtigt sind. Es herrscht hier Gefahr unterschiedlichen Ausmaßes. Die Beschädigung von Objekten ist möglich, jedoch sind Gebäudezerstörungen nicht zu erwarten, wenn bestimmte Auflagen erfüllt werden. Gefahr für Personen ist in derart gesicherten Gebäuden unwahrscheinlich, außerhalb der Gebäude aber in unterschiedlichem Ausmaß gegeben.

*Hinweis für die Baubehörde: Grundsätzlich sind Flächen in der „Gelben Zone“ wegen ihrer unterschiedlichen Gefährdung durch Wildbäche und Lawinen, die von Beschädigungsgefahr für Gebäude und Lebensgefahr auf den Verkehrswegen bis zur bloßen Belästigung z.B. durch Überflutung geringen Ausmaßes reichen kann, zur Bebauung nicht oder minder geeignet. Da aber andererseits in einzelnen Bereichen ein Schutz von Objekten sinnvoll möglich ist, wären folgende Punkte bei der Durchführung baurechtlicher oder raumplanerischer Verfahren zu beachten:*

#### *Bereits besiedeltes Gebiet:*

- *Hier ist es erforderlich, einen Amtssachverständigen der Wildbach- und Lawinerverbauung anzufordern, der die nach den örtlichen Gegebenheiten notwendigen Bauauflagen vorschreibt.*
- *Im Interesse des Bauwerbers wird empfohlen, schon vor der Bauplanerstellung das Einvernehmen mit der Wildbach- und Lawinerverbauung herzustellen.*

*Nicht besiedeltes Gebiet:*

- *Hier ist vor der Festlegung als Bauland bzw. bei bereits durchgeführter Festlegung vor der generellen Bebauungsplanung das Einvernehmen mit der Wildbach- und Lawinenverbauung herzustellen.*
- *Dadurch soll die Bebauung in allgemein weniger gefährdeten Bereichen der „Gelben Zone“ gelenkt werden, um Leben und Gut der Bauwerber zu schützen und der öffentlichen Hand vermeidbare Aufwendungen im Zusammenhang mit künftigen Schutzbauten zu ersparen*

*Objekte und Anlagen mit der Möglichkeit von Menschenansammlungen in Gefahrenzeiten dürfen keinesfalls, wenn sie nicht kurzfristig räum- und sperrbar sind, in jenem Bereich der „Gelben Zone“ liegen, wo Menschenleben außerhalb von Gebäuden gefährdet sind. Zu solchen Objekten und Anlagen gehören unter anderem Schulen, Seilbahnstrecken, Veranstaltungszentren, Camping- und Sportplätze.*

*Bei Flächenwidmungs- und Bauverfahren können folgende Auflagen vorgeschrieben werden: Öffnungsfreies Herausheben der Objekte je nach örtlicher Geländelage über das umliegende Gelände, hochgezogene Kellerschächte, Eingänge erhöht und an ungefährdeten Gebäudeseiten, Ausführung von verdeckten Steinberollungen entlang der Fundamente (bei Annäherung an Rote Zone). Vornahme von Schüttungen oder abflussbehindernden Einfriedungen erst nach örtlichem Gutachten der WLW etc. Im Zuge der Erstellung von Bebauungsplänen ist bereits die WLW beizuziehen (Freihalten von Abflussräumen, Festlegung der Bebauungsdichte etc.).*

Blauer Vorbehaltsbereich

Die „Blauen Vorbehaltsbereiche“ sind jene Bereiche, die für die Durchführung von technischen und forstlich-biologischen Maßnahmen der Dienststellen sowie für die Aufrechterhaltung der Funktionen dieser Maßnahmen benötigt werden oder zur Sicherung einer Schutzfunktion oder eines Verbauungserfolges in einer besonderen Art zu bewirtschaften bzw. zu erhalten sind. Gemäß dem o.a. Leitfaden ist eine Bauplatzzeichnung nicht gegeben.

*Hinweis für die Baubehörde: Die „Blauen Vorbehaltsbereiche“ sind von Bebauung und Sondernutzungen im Freiland, die das Schadenspotenzial erhöhen und Abflusshindernisse darstellen, freizuhalten.*

Violetter Hinweisbereich

Die „Violetten Hinweisbereiche“ sind jene Bereiche, deren Schutzfunktion von der Erhaltung der Beschaffenheit des Bodens oder des Geländes abhängt. Gemäß dem o.a. Leitfaden ist eine Bauplatzzeichnung nicht gegeben.

*Hinweis für die Baubehörde: Sämtliche Eingriffe, die die Beschaffenheit des Bodens oder des Geländes verändern, sind zu unterbinden.*

### Brauner Hinweisbereich

Die „Braunen Hinweisbereiche“ sind jene Bereiche, hinsichtlich derer anlässlich von Erhebungen festgestellt wurde, dass sie vermutlich anderen, als von Wildbächen oder Lawinen hervorgerufenen Naturgefahren, wie Steinschlag oder nicht im Zusammenhang mit Wildbächen oder Lawinen stehenden Rutschungen oder Überflutungen ausgesetzt sind.

*Hinweis für die Baubehörde: Im Falle einer Bebauung für diese Flächen ist ein Gutachten etwa eines Geologen, Bodenmechanikers oder anderer zuständiger Stellen einzuholen.*

### Raumrelevanter Bereich

Innerhalb dieser Begrenzung wurden die Gefahrenzonen erhoben und eingezeichnet. Außerhalb des raumrelevanten Gebietes wird keine Aussage über die Art und den Grad einer Gefährdung gemacht. Sollte es in Zukunft beabsichtigt sein, außerhalb des „Raumrelevanten Bereiches“ Grundstücke für Bauzwecke zu widmen oder einzelne Objekte zu errichten, müsste vorerst eine diesbezügliche Ergänzung bzw. Erweiterung des bestehenden Gefahrenzonenplans oder aber ein Gutachten der zuständigen Dienststelle der Wildbach- und Lawinenverbauung zum Gegenstand, durch die Gemeinde beantragt werden.

Es wird empfohlen, die gewässerbetreuende Dienststelle bereits im Zuge der Planung beratend beizuziehen.

## Zu 2. Sanierungsgebiete Immissionen (SG-IM)

### Zu a. Straßenlärm

Die Bekanntgabe der zugrunde gelegten Daten erfolgte von Seiten der Stmk. Landesregierung Abteilung 16, Referat Gesamtverkehrsplanung (GIS Stmk. Beobachtungsjahr 2019).

Die letzte durchgehende Erhebung der Verkehrsbelastung bis zur Grenze des Gemeindegebietes (Bundeslandgrenze) erfolgte im Jahr 2014 mit einem JDTV von 1300, davon 14% Schwerverkehrsanteil. Jüngere Daten aus dem Jahr 2016 bzw. 2019 wurden nur mehr bis zur Abzweigung in den Gemeindehauptort erhoben und weisen die Erhebungen bis kurz vor den Kreuzungsbereich einen JDTV von 800 mit 7 % Schwerverkehrsanteil auf. Dieser Wert verringert sich im Kreuzungsbereich auf lediglich 300, davon 8% Schwerverkehrsanteil.

In Abstimmung mit der Baubezirksleitung Obersteiermark West wurde für den Abschnitt entlang des Gemeindehauptortes nun ein Mittelwert der Ausgangsdaten von 2014 und den nunmehrigen aus dem Jahr 2019 angenommen. Es wird daher im Bereich von Straßenkilometer 7,8 und südwärts durchgehend bis zur Grenze des Gemeindegebietes ein JDTV von 800 mit 7% Schwerverkehrsanteil angenommen.

Auf Grundlage dieser Daten wurde eine softwaregestützte Berechnung nach CNOSSOS bei freier Schallausbreitung durchgeführt. Die Berechnung erfolgt mittels der Software IMMI 2021 [516]: Programm zur Schallimmissionsprognose der Fa. Wölfel Engineering GmbH + Co. KG. (siehe Anhang).

Modelltechnisch wurde ein 3-dimensionales Berechnungsmodell des Planungsgebietes auf Basis der DKM erstellt. Der Bodenfaktor G ( $G = 0$  für schallharte Böden,  $G = 1$  für weiche, poröse, somit schallabsorbierende Böden) wurde gemeindeweit generell mit 0,8 festgelegt. In der Prognoserechnung wurden die Topografie, die Bebauung und der Bewuchs nicht berücksichtigt.

Da die Durchführung von Lärmmessungen auf eigene Kosten derzeit nicht finanzierbar ist, sind grundsätzlich die Ergebnisse dieser näherungsweisen Berechnung heranzuziehen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass mit Lärmmessungen und darauf aufbauenden Berechnungsergebnissen die Fehlerquote (Abweichung Berechnung – Ist-Zustand) beträchtlich verringert werden kann.

Aufgrund der durchgeführten näherungsweisen Berechnungen anhand der im Zuge der räumlichen Bestandsaufnahme ermittelten Geschwindigkeitsbeschränkungen von 70 km/h bis 100 km/h liegen entlang der Landesstraßen Lärmbelastungen aufgrund des Straßenverkehrs vor, die die Festlegung von Sanierungsgebieten für Gebiete des Wohnbaulandes erfordern. Das Setzen von Maßnahmen für einen ausreichenden Lärmschutz kann erforderlich werden.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse und der bestehenden Bebauung kann die Lärmbelastung entlang der Landesstraßen in Teilbereichen wesentlich geringer sein. Dies betrifft vor allem dicht bebaute Bereiche, wo die Abschirmung durch die bestehende Bebauung sehr differenziert zu bewerten ist. Hier sind die näherungsweise Berechnung und die Ersichtlichmachung entsprechender Sanierungsgebiete nicht zielführend.

Die zulässigen Planungsrichtwerte bzw. Immissionsgrenzwerte für den A-bewerteten energieäquivalenten Dauerschallpegel  $L_{Aeq}$  sind in der ÖNORM S 5021: 2017-08 "Schalltechnische Grundlagen für die örtliche und überörtliche Raumplanung und Raumordnung", für die allgemeine Baugebietskategorien getrennt nach dem 13-stündigen Tageszeitraum von 06:00-19:00 Uhr, dem dreistündigen Abendzeitraum vom 19:00 bis 22:00 Uhr und dem 8-stündigen Nachtzeitraum von 22:00 – 6:00 Uhr festgelegt. Eine konkrete Zuordnung für die Baugebietskategorien nach dem Stmk. ROG 2010 erfolgt in der ÖAL-Richtlinie 36 Blatt 1. Diesbezüglich ist das jeweilige Widmungsmaß der benachbarten Grundstücke zu beachten.

Baulandkategorie nach ÖNORM S5021:		Flächenbezogener Schalleistungspegel $L_{Aeq}$ (dB)		
Kat	Standplatz	Tag	Abend	Nacht
2	Wohngebiet in Vororten, Wochenendhausgebiet, ländliches Wohngebiet	50	45	40
3	Städtisches Wohngebiet, Gebiet für Bauten land- und forstwirtschaftlicher Betriebe mit Wohnungen	55	50	45
4	Kerngebiet (Büros, Geschäfte, Handel, Verwaltungsgebäude ohne wesentlicher störender Schallemission, Wohnungen, Krankenhäuser), Gebiet für Betriebe ohne Schallemission	60	55	50
5	Gebiet für Betriebe mit gewerblichen und industriellen Gütererzeugungs- und Dienstleistungsstätten	65	60	55

Vorschlag für den Planungsrichtwert gemäß ÖAL-Richtlinie 36 Blatt 1 2007		
Stmk. Raumordnungsgesetz 2010	$L_{Aeq-T}$ (dB)	$L_{Aeq-N}$ (dB)
Reines Wohngebiet	50	40
Allgemeines Wohngebiet	55	45
Dorfgebiet	55	45
Kerngebiet	60	50
Gewerbegebiet	65	55
Erholungsgebiet	50	40

*Grenzwerte sind erforderlichenfalls für den höchstzulässigen A-bewerteten Schalleistungspegel festzulegen, je nach Größe des Gebiets und seiner Lage zur Nachbarschaft*

## Zu b. Geruchsimmissionen aus der Tierhaltung

### Rechtsgrundlage und Methodik

Mit der Stmk. Raumordnungs- und Baugesetznovelle 2022 (LGBL. 45/2022) wurden neue Rechtsgrundlagen für die Ersichtlichmachung von Tierhaltungsbetrieben und Emissionsgrenzen geschaffen. Zukünftig sind im Flächenwidmungsplan gemäß § 27 (2) Stmk. ROG 2010 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. Mischgerüche sind bei der Geruchszonendarstellung zu berücksichtigen. Überdies sind in einem Deckplan die Jahresgeruchsstunden in 10 %-Schritten beginnend mit 5 % darzustellen.

Die dafür erforderliche Verordnung über die Methodik zur Ermittlung der Geruchszonen auf Basis einer Ausbreitungsberechnung für Jahresgeruchsstunden wurde seitens der Landesregierung zum Zeitpunkt des Auflagebeschlusses des FWP 4.00 noch nicht erlassen. Gemäß der Übergangsbestimmung zur Novelle LGBL. Nr. 45/2022 werden im anhängigen Verfahren zur Revision daher die Bestimmungen des § 27 Stmk. ROG 2010 in der Fassung bis zum Inkrafttreten der Novelle angewendet, da der Beschluss über die Auflage vor dem 31.12.2023 gefasst wurde.

Die Berechnung des Belästigungsbereiches und des Geruchsschwellenabstandes zu Stallgebäuden erfolgte daher mittels der für die Raumplanung maßgeblichen „Vorläufigen Richtlinie zur Beurteilung von Immissionen aus der Nutztierhaltung von Stallungen“ (VRL), herausgegeben vom ehem. Bundesministerium für Umwelt.

Durch größere landwirtschaftliche Betriebe kann es lokal und zu gewissen Witterungsverhältnissen zu Belästigungen durch die Tierhaltung und durch die Ausbringung von Mist, Gülle oder Jauche kommen. Die tierhaltenden Betriebe im und im Nahebereich von Bauland wurden daher genauer untersucht, um Konflikte zwischen den bestehenden Betrieben und möglicher Wohnbebauung bzw. Einschränkungen für die Landwirtschaft zu vermeiden. Dazu wurden einzuhaltende Schutzabstände errechnet und der Abstand zu angrenzenden Wohngebieten geprüft.

### Berechnung des Geruchsschwellenabstandes und des Belästigungsbereiches

Eine Abschätzung der Geruchsbelästigung durch landwirtschaftliche Betriebe kann durch die näherungsweise Berechnung der Geruchszahl und in Folge durch Ermittlung des Geruchsschwellenabstandes und des Belästigungsbereiches getroffen werden. Für jede Tierart wird der Geruchsfaktor zuerst einzeln berechnet und dann für den Stall summiert.

Die Berechnung des Geruchsschwellenabstandes erfolgt grundsätzlich unter Berücksichtigung des meteorologischen Faktors  $f_M=1,0$  und des Raumordnungsfaktors  $f_R=1,0$ . Der Belästigungsbereich entspricht dem halben Geruchsschwellenabstand.

Für den Tierhaltungsbetrieb „Steinwidder“ (Gst. 41/2 KG Mühlen) im Gemeindehauptort wurde im Zuge des Bauverfahrens ein GRAL-Gutachten erstellt, welches den Nachweis führt, dass die nördlich angrenzenden Wohnbereiche durch die Neuerrichtung des Stallgebäudes nicht negativ Beeinträchtigt werden.



Landtechnischer Faktor	Geruchszahl	Geruchsschwellenabstand
$f_{LT} = f_L + f_E + f_F$	$G_i = Z_i \times f_{T,i} \times f_{LT,i}$ $G = \sum G_i$	$S = 25 \times f_M \times f_R \times \sqrt{G}$

- Z* Anzahl der Tiere  
*f<sub>T</sub>* Tierspezifischer Faktor  
*f<sub>M</sub>* Meteorologischer Faktor = 1  
*f<sub>R</sub>* Raumordnungsfaktor = 1

#### Tierhaltungsbetriebe mit einer Geruchszahl ab $G = 20$

In der zeichnerischen Darstellung des Flächenwidmungsplanes sind gemäß § 27 (1) Stmk. ROG 2010 (Rechtslage vor der Novelle LGBl. 45/2022) nur die Geruchsschwellenabstände und Belästigungsbereiche von Tierhaltungsbetrieben ab einer Größe der Geruchszahl  $G = 20$  ausgewiesen. Die Geruchsschwellenabstände und Belästigungsbereiche der weiteren Tierhaltungsbetriebe mit einer Geruchszahl von  $G < 20$  (in der zeichnerischen Darstellung nur symbolisch ersichtlich gemacht) sind auch der Plandarstellung der räumlichen Bestandsaufnahme zum Flächenwidmungsplan 4.00 zu entnehmen.

Für die vollständige Berechnung der Geruchszahl, des Geruchsschwellenabstandes und des Belästigungsbereich aller tierhaltenden Betriebe im Gemeindegebiet siehe Anhang. Gemäß dieser Berechnung gibt es derzeit zumeist geringfügige Beeinträchtigungen von Wohngebieten durch landwirtschaftliche Betriebe.

Im Gemeindegebiet bestehen zudem nachstehende Tierhaltungsbetriebe (Ställe) mit einer Geruchszahl  $G > 20$ :

Nr.	Betreiber	Gst.	KG	G	Gsch	Bb
S01	Fritz	.23	Noreia	20,70	119 m	60 m
S15	Timmerer-Maier	.38, 459/2	St. Veit	77,98	221 m	110 m

- Nr.* Fortlaufende Nummer lt.  
*G* Geruchszahl  
*Gsch* Geruchsschwellenabstand  
*Bb* Belästigungsbereich

Als Grundlage für die Berechnung der Geruchszahlen bzw. des Belästigungsbereiches und des Geruchsschwellenabstandes diene der bewilligte Tierbestand bzw. der als bewilligt anzusehende Bestand nach Angabe der Landwirte (Abfrage im Zuge der Revision). Der tatsächliche Tierbestand kann geringer sein.

Für Tierhaltungsbetriebe, von denen aufgrund ihrer Entfernung zu Siedlungs- und Freiraumentwicklungsbereichen keine Emissionsbelastungen auf Wohnbauentwicklungen zu erwarten sind, werden gemäß § 22 (6) Stmk. ROG 2010 keine Geruchsschwellenabstände im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht.

So lange das Emissionsrecht besteht, ist im Rahmen von Bauverfahren für Wohnbauten in diesen Sanierungsgebieten die Geruchsbelastung auf Grundlage des konsentierten Tierbestandes festzustellen. Im Belästigungsbereich dürfen, wenn eine unzumutbare Belästigung festgestellt wird, Wohnnutzungen nicht bewilligt werden. Ist die Immissionsbelastung für eine Wohnnutzung unzumutbar, so kann nur für Gebäude und Anlagen, die nicht dem Wohnen dienen, eine Baubewilligung erteilt werden. Die unzumutbare Belästigung ist vom medizinischen Sachverständigen festzustellen. Neu-, Zu- und Umbauten für andere Nutzungen sind zulässig.

## Zu § 7 Baugebiete und Bebauungsdichten (§§ 30 (1) u. 30 (4) Stmk. ROG 2010)

### Baugebiete

- Als Reine Wohngebiete sind jene Bereiche festgelegt, in denen ausschließlich Wohnfunktion besteht und dies auch im Sinne der Gemeindeentwicklung ist.
- Als Allgemeine Wohngebiete sind jene Bereiche festgelegt, in denen die Wohnfunktion dominiert und dies auch im Sinne der Gemeindeentwicklung ist.

Im Bereich des Gemeindehauptortes Mühlen werden bisher als Reine Wohngebiete festgelegte Gebiete als Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Damit wird u.a. auf die Lage im Nahebereich zu Landesstraßen und die geänderten Wohn- und Arbeitsbedingungen eingegangen (um zB die Ausübung von Dienstleistungen wie Arzt, Versicherungsmakler, etc. als erwünschte Nutzung im häuslichen Verband zweifelsfrei zu ermöglichen) sowie die Lärmentwicklung berücksichtigt.

Allgemeine Wohngebiete sind Flächen, die vornehmlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die u.a. keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen. Die Judikatur zu diesem Thema führt an, dass bei der Beurteilung des Wohncharakters die konkrete engere räumliche Umgebung zu berücksichtigen ist.

- Als Kerngebiete werden auf Grundlage der Bestandsaufnahme sowie zur Sicherung der bestehenden Nutzungsvielfalt zentral gelegene und mit öffentliche bzw. allgemein nutzbaren Einrichtungen ausgestattete Bereiche innerhalb der Zentrumszone gemäß ÖEK 4.00 festgelegt.
- Als Dorfgebiete werden Bereiche mit dominierender Landwirtschaft festgelegt, wie auch jene Bereiche, in der die Erhaltung der Landwirtschaft als Zielsetzung über der Entwicklung der Wohnfunktion steht.
- Gewerbegebiete werden zur Sicherung von bestehenden Betrieben und zur Ermöglichung von Betriebsansiedelungen im Zuge der Entwicklung eines Gewerbebestandes festgelegt.
- Erholungsgebiete werden durch Übernahme von Ausweisungen fortgeführt und unter Berücksichtigung der Zielsetzung der gewerblich-touristischen Nutzung sowie unter Berücksichtigung privater Planungsinteressen und Bauabsichten festgelegt.

## **Bebauungsdichten**

Die Bebauungsdichten werden entsprechend den Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung in Abstimmung mit dem Gebietscharakter und den Entwicklungszielen der Gemeinde durch Fortführung des Rechtsbestandes und auf Grundlage der Bestandsaufnahme festgelegt.

Festgelegte Bebauungsdichten können grundsätzlich gemäß §§ 3 und 4 der Bebauungsdichte-verordnung 1993 (u.a. nach Einholung eines Gutachtens eines Sachverständigen auf dem Gebiet der Raumordnung) über- bzw. unterschritten werden.

Aufgrund von Baulandrückwidmungen in gefährdeten Bereichen und der damit einhergehenden Verringerung der Bauplatzfläche kann es stellenweise zu Überschreitungen der maximal zulässigen Bebauungsdichte durch Bestandsgebäude kommen. Diese lassen sich durch die gebietsweise Festlegung der Bebauungsdichte nicht regulieren. Eine Überschreitung der Bebauungsdichte ist unter den o.a. Voraussetzungen grundsätzlich möglich.

## **Zu § 8 Verkehrsflächen (§ 32 Stmk. ROG 2010)**

Als Verkehrsflächen sind öffentliche und private Flächen festgelegt, die für die Abwicklung des fließenden und/oder ruhenden Verkehrs sowie für die Aufschließung des Baulandes und des Freilandes genutzt werden. Sie wurden auf Grundlage des Katasters und den Ergebnissen der Bestandsaufnahme (Angaben der Gemeinde, ländliches Wegenetz) im Flächenwidmungsplan festgelegt. Großflächige Parkplätze werden als Verkehrsflächen festgelegt.

Auf Verkehrsflächen ist gem. Stmk. ROG 2010 idgF auch die Errichtung von baulichen Anlagen (Einrichtungen) zulässig, die der Erhaltung, dem Betrieb und dem Schutz der Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen sowie der Versorgung der Verkehrsteilnehmer dienen. Darunter fallen auch Flächen und Einrichtungen auf den als Verkehrsflächen festgelegten zentralen öffentlichen Plätzen im Gemeindegebiet.

## **Zu § 9 Freiland (§ 33 Stmk. ROG 2010)**

### Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Sofern auf Freilandflächen keine baulichen Nutzungen außerhalb der Land- und/oder Forstwirtschaft zulässig sind und diese Flächen kein Ödland darstellen, dienen diese Flächen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung.

Die Waldflächen wurden auf Grundlage des Katasters (GIS Stmk.) ersichtlich gemacht. Sollte sich im Zuge konkreter Planungen ergeben, dass Waldflächen betroffen sind, so sind diese Fälle im Detail mit der Bezirksforstinspektion der BH Murau abzustimmen.

### Sondernutzungen im Freiland

Vor einer baurechtlichen Bewilligung innerhalb von als Sondernutzung festgelegten Flächen ist zwingend ein Gutachten eines Sachverständigen einzuholen (§ 33 (7) Z.4 iVm § 33 (5) Z.1 und § 33 (3) Z.1 Stmk. ROG 2010).

Für das Kriterium der Kleinräumigkeit einer Fläche gilt grundsätzlich ein Schwellenwert von 3.000 m<sup>2</sup>. Auch gemäß der Planzeichenverordnung 2016, (Anhang 1 Z.9 lit.a) ist bei Sondernutzungen mit einem Flächenausmaß von über 3.000 m<sup>2</sup> im Entwicklungsplan die Festlegung einer entsprechenden Eignungszone erforderlich, ggf. auch in Überlagerung eines baulichen Entwicklungsbereiches.

### **Bauführungen in gefährdeten Bereichen**

Für Bauführungen im Freiland gilt gemäß § 4 des „Programms zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume“ (2005):

- (1) Folgende Bereiche sind von [...] solchen Sondernutzungen im Freiland gemäß § 25 (2) des Stmk ROG1974 (§ 33 (3) ROG 2010), die das Schadenspotenzial erhöhen und Abflusshindernisse darstellen, freizuhalten:
1. Hochwasserabflussgebiete des HQ100,
  2. Rote Gefahrenzonen der nach den forstrechtlichen Bestimmungen erlassenen Gefahrenzonenpläne,
  3. Flächen, die sich für Hochwasserschutzmaßnahmen besonders eignen und blaue Vorbehaltsbereiche der nach den forstrechtlichen Bestimmungen erlassenen Gefahrenzonenpläne
  4. Uferstreifen entlang natürlich fließender Gewässer von mindestens 10 m gemessen ab der Böschungsoberkante (im funktional begründeten Einzelfall auch darüber hinaus).

### **Zu § 10 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik (§ 34 StROG 2010)**

Anlässlich der Revision des Flächenwidmungsplanes hat die Gemeinde für unbebaute Grundstücke eines Grundeigentümers mit einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 1.000 m<sup>2</sup> in den Baugebieten Reines Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet, Kerngebiet und Dorfgebiet bzw. bei Zutreffen auch in Kur-, Erholungs- und Zweitwohnsitzgebieten (nur vollwertiges Bauland oder Aufschließungsgebiet) privatwirtschaftliche Maßnahmen gemäß § 35 zu treffen oder Bebauungsfristen gemäß § 36 festzulegen.

Optional können für unbebaute Grundstücke in Gewerbegebieten bzw. bei Zutreffen auch in Industriegebieten Maßnahmen gesetzt werden. In der Marktgemeinde Mühlen wird von dieser Möglichkeit nicht Gebrauch gemacht.

Grundstücke in der Verfügbarkeit von Gemeinden und gemeinnützigen Wohnbauträgern sind von der Mobilisierungs-Verpflichtung ausgenommen.

Prinzipiell strebt die Gemeinde an, die Baulandmobilisierung weitestgehend über die gesetzlich neu geregelten Bebauungsfristen mit nun fünfjährigem Fristenlauf und der Konsequenz einer Raumordnungsabgabe zu regeln. Diese werden für jene unbebauten Grundstücke getroffen, die einen Eigentümer bzw. eine Eigentümerin und ein Ausmaß von mindestens 1.000 m<sup>2</sup> aufweisen und für die während der Auflagefrist keine privatwirtschaftliche Vereinbarung abgeschlossen wird.

Bei der Festlegung der jeweiligen Konsequenz der Bebauungsfrist wird dabei zwischen solchen unterschieden, die in einem zentralen Bereich und/oder mehrseitigem Baulandeinschluss liegen und solchen die sich in peripheren Siedlungsbereichen an den Siedlungsrändern befinden.

Betroffene Grundeigentümer wurden bereits vor Beginn der Auflage zu einem Informationsabend in die Gemeinde eingeladen, um Sie über das gesetzliche Erfordernis und die Möglichkeiten bezüglich der Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik zu informieren.

### Zu § 11 Bebauungsplanzonierung (§§ 40 u. 41 Stmk. ROG 2010)

Bebauungspläne sind generell für großflächige unbebaute Aufschließungsgebiete, sowie für Gebiete, in welchen es zu Veränderungen innerhalb der vorhandenen Bebauung kommt, zu erstellen und fortzuführen. Generell sollen eine wirtschaftliche und infrastrukturell sinnvolle Nutzung und eine abgeschlossene Entwicklung des Baulandes erreicht sowie die Freiflächen (z.B. Bepflanzung von Parkplätzen) und die baulichen Anlagen qualitativ gestaltet werden.

Die speziellen Zielsetzungen der jeweiligen Bebauungspläne sind in der Verordnung näher definiert. Die für eine Bebauungsplanung vorgesehenen Flächen sind im Bebauungsplanzonierungsplan dargestellt.

Nachstehend sind die rechtskräftigen Bebauungsplanungen der Gemeinde angeführt.

#### Rechtskräftige Bebauungspläne (s. a. Bebauungsplanzonierungsplan)

Nr.	Bezeichnung	Rechtskraft
<b>KG Mühlen</b>		
B05.0-01a	Mühlen Süd idF der 1. Änderung	14.04.1997 (Stammfassung) 22.06.2000 (1. Änderung)
B06.0-00a	Mühlen Süd II	05.01.2013
<b>KG Jakobsberg</b>		
B01.1-00a	Hitzmannsdorf obere Siedlung	25.09.1993
B02.1-00a	Hitzmannsdorf untere Siedlung	28.04.1989
B03.0-00a	Hitzmannsdorf Mitte (Fritz)	05.01.1999
B04.1-00a	Wernig	05.01.2010
<b>KG St. Veit</b>		
B07.0-00a	St. Veit/Gegend	13.04.1994

## (4) Änderungen der Baugebietsfestlegungen

Die Unterscheidung nach Baugebieten beruht auf folgenden Kriterien:

- Die aus der Bestandsaufnahme ersichtliche, gegebene Nutzung bebauter Gebiete und ihre bisherige Festlegung im Flächenwidmungsplan 3.00 idgF.
- Die Entwicklungsmöglichkeiten des Baulandes aus geänderten Rahmenbedingungen (Zentralität, Erschließung, Gefährdungen, Umwelt etc.) insbesondere aufgrund des Entwicklungsplanes und der infrastrukturellen Situation nach dem Stand der Technik.
- Änderungen wurden auch aufgrund von Planungsinteressen, Stellungnahmen, Einwendungen und auf Betreiben der Gemeinde vorgenommen.

Im Folgenden sind sämtliche Änderungen der Nutzungskategorien gegenüber dem Flächenwidmungsplan 3.00 in der Fassung aller in Rechtswirksamkeit erwachsenen Änderungen erläutert.

### Generelle Begründung zu beantragten Rückwidmungen

Generell wird festgehalten, dass die Gemeinde ein Interesse daran hat, dass gewidmetes Bauland zeitnah konsumiert wird, da ansonsten Entwicklungen an anderen Stellen im Siedlungsgebiet erschwert werden und konkrete Bauwünsche aufgrund der großen Baulandreserve gemäß der Wohnbaulandbilanz ggf. nicht realisiert werden können.

In Fällen, in denen seitens der Grundeigentümer kein Interesse an einer Baulandfestlegung besteht und/oder massive Einschränkungen der Bebaubarkeit bestehen (zB aufgrund naturräumlicher Gefährdung) behält sich die Gemeinde daher Freilandfestlegungen vor. Dies insbesondere zur Sicherstellung einer wirtschaftlichen, flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung sowie auch zur Entlastung der Baulandbilanz.

Anmerkung zur nachfolgenden Nummerierung:

Zur besseren Übersicht werden Änderungen der Baulandkategorie, der Bebauungsdichte, sowie die Aufhebung von Aufschließungsgebieten nicht mit der allgemeinen fortlaufenden Nummerierung nummeriert. Änderungen der Baulandkategorie werden mit dem entsprechendem Kürzel der Widmung (zB. W1, W2 etc. für Änderung zu Allgemeinem Wohngebiet), Änderung der Bebauungsdichte mit dem Kürzel D (zB D1, D2 etc) und die Aufhebung von Aufschließungsgebieten mit dem Kürzel A (zB A1, A2 etc) mit der jeweils fortlaufenden Nummer erfasst.

## KG Mühlen (ab Nr. 1)

Nr.	Gst. (tlw. Tfl.)	Festlegung alt	Festlegung neu/Dichte	Begründung
<b>Neue Baulandfestlegungen - KG Mühlen</b>				
1	20/2 Tfl.	Freiland	Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,6	Festlegung von Bauland im Ausmaß von rd. 1.086 m <sup>2</sup> zur maßvollen Erweiterung des Wohngebietes insbesondere in konfliktfreier Lage außerhalb von Gefahrenzonen des Fallgraben- bzw. Görtschitzbaches (Zuständigkeit der WLV) sowie zur Stärkung der Wohnfunktion im Gemeindehauptort und des überörtlichen Siedlungsschwerpunktes und auch unter Berücksichtigung privater Planungsinteressen. Anschlussmöglichkeiten an die Infrastruktur sind im Bestand gegeben.
8	220/1	Freiland	Allgemeines Wohngebiet bzw. AufschlieBungs- gebiet für Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,4	<p>Festlegung von Bauland im Gesamtausmaß von rd. 3858 m<sup>2</sup>. Davon werden rd. 525 m<sup>2</sup> als vollwertiges Bauland festgelegt. Die Abgrenzung erfolgt entlang einer Nutzungsgrenze und ist das Grundstück in diesem Bereich bereits mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Für die Restfläche wird aufgrund der mangelnden Infrastruktur, sowie Erschließung und Durchwegung sowie aufgrund der überwiegenden Lage in der Gelben Gefahrenzone Wildbach ein AufschlieBungsgebiet mit der Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt.</p> <p>Die Baulandabgrenzung im Norden erfolgt versetzt zur Grundgrenze auf Grundlage einer ergänzenden Bekanntgabe der WLV (Geschiebeablagerungen &gt;40cm und Böschungserosion, GZ: 8853159-2 vom 14.04.2023)</p> <p>Die Erweiterung erfolgt zum einen zur Stärkung der Wohnfunktion im Gemeindehauptort und des überörtlichen Siedlungsschwerpunktes aber auch unter Berücksichtigung privater Planungsinteressen.</p>

9	236/1	Sondernutzung im Freiland für Sportzwecke (Tennis)	Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,4	Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde und soll im Sinne der angestrebten Entwicklungsziele des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 3.00 sowie auch den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 4.00 entsprechend im überörtlichen Siedlungsschwerpunkt nunmehr als Baulandfestlegung Berücksichtigung finden. Das Grundstück liegt außerhalb von Gefahrenzonen und soll über einen Bebauungsplan eine sinnvolle Nachnutzung sichergestellt werden.
19	78/2 Tfl.	Freiland	Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,4	Kleinräumige Arrondierung des Baulandes im Ausmaß von rd. 100 m <sup>2</sup> auf Grundlage der räumlichen Bestandsaufnahme sowie unter Berücksichtigung der Roten Gefahrenzone Wildbach des Görschitzbaches. Erfassung von wohnzugehörigen Flächen bzw. Gebäudebeständen.
	79 Tfl.			
22	83 Tfl.	Freiland, bzw. Sondernutzung im Freiland - fzp	Aufschließungsgebiet für Gewerbegebiet 0,2-0,5	Festlegung von Bauland im überörtlichen Siedlungsschwerpunkt im Ausmaß von rd. 5.750 m <sup>2</sup> (Nord) und 6.120 m <sup>2</sup> (Süd) unter Berücksichtigung des aktuellen Gefahrenzonenplanes. Im Örtlichen Entwicklungskonzept 4.00 ist als vorrangiges Entwicklungsziel ua. die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bzw. Sicherung von Flächen in geeigneter Lage für Betriebsansiedelungen festgelegt. Dabei befindet sich das Gebiet in absoluter Vorzugslage entlang der Landesstraße und überwiegend konfliktfrei zum Wohnen. Die Baulandabgrenzung erfolgt unter Berücksichtigung einer ergänzenden Bekanntgabe der WLVB (GZ: 8853159-2 vom 14.04.2023). Festlegung als Aufschließungsgebiet sowie Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes aufgrund des erhöhten Regelungsbedarfs (Gelbe Gefahrenzone, Zufahrt, innere Erschließung, Oberflächenentwässerung) und insbesondere aufgrund der Lage an der Landesstraße.
	84 Tfl.			
	86 Tfl.			



23	81/3	Freiland	Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,4	Kleinräumige Arrondierung des bereits bebauten Baulandes im Ausmaß von rd. 243 m <sup>2</sup> auf Grundlage der räumlichen Bestandsaufnahme und auf Grundlage des aktuellen Katasters. Erfassung von wohnzugehörigen Flächen bzw. Gebäudebeständen.
24	81/2	Freiland	Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,4	Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet im Ausmaß von rd. 945 m <sup>2</sup> zur maßvollen Erweiterung des Wohngebietes. Die Erweiterung dient der Stärkung der Wohnfunktion im Gemeindehauptort und des überörtlichen Siedlungsschwerpunktes und erfolgt unter Berücksichtigung privater Planungsinteressen. Anschlussmöglichkeiten an die Infrastruktur sind im Bestand gegeben. Aufgrund der Lage in der Gelben Gefahrenzone Wildbach ist zwingend vor der Baueinreichung eine Abstimmung mit der WLV erforderlich-
29	176/5	Freiland	Gewerbegebiet 0,2-0,5	Arrondierung des Baulandes im Ausmaß von rd. 275 m <sup>2</sup> auf Grundlage der räumlichen Bestandsaufnahme und der tatsächlichen Nutzung (Fassung baulicher Bestände). Die Anpassung erfolgt entlang der nunmehrigen Nutzungsgrenze des Waldes.

#### Änderungen im Bauland – KG Mühlen

W1	244/2	Kerngebiet	Allgemeines Wohngebiet	Geringfügige Anpassung der Baulandkategorie entlang der Nutzungsgrenze gemäß aktuellem Kataster. Die bauliche Entwicklung der unbebauten Restfläche des Grundstückes soll sinnvollerweise aufgrund der angestrebten geringeren Nutzungsintensität in derselben Baulandkategorie erfolgen (strukturelle Zugehörigkeit).
W2	.69 260/1	Kerngebiet	Allgemeines Wohngebiet	Änderung der Baulandkategorie aufgrund der strukturellen Zugehörigkeit zum Wohngebiet.
W3	diverse	Reines Wohngebiet	Allgemeines Wohngebiet	Umwidmung Reiner Wohngebiete in Allgemeine Wohngebiete – siehe auch Erläuterungen zu § 7.

D1	37	Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,45	Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,4	Gebietsweise geringfügige Anpassung der maximal zulässigen Bebauungs- dichte unter Berücksichtigung des Bestandes.
	36/3			
	36/4			
	43/4			
	43/3			
	42/3, .105			
	42/4			
	42/1, .104			
	41/3			
	38			
	42/9			
	42/8			
	42/7			
	42/6			
	42/5, .111			
D2	44/2	Kerngebiet 0,5-2,8	Kerngebiet 0,5-2,0	Gebietsweise Anpassung der maximal zulässigen Bebauungsdichte unter Berücksichtigung des Bestandes.
	44/1			
	.62/2			
	.62/1			
	267/1			
	.61/1			
	.95			
	264			
	.56			
	273/26			
	273/25			
	259			
	273/28			
	255			
	284			
	254/2			
	.50			
.22/2				
273/22				
273/20				
284/4 Tfl.				

D3	249	Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,65	Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,5	Gebietsweise Anpassung der maximal zulässigen Bebauungsdichte unter Berücksichtigung des Bestandes.
	.27			
	251			
	.30			
	250/3			
	277/3 Tfl.			
	273/18			
	273/17			
	202			
	.100			
	273/13			
	.33			
	196			
	.43			
	200			
	201			
	193/2			
	193/4			
	193/5			
193/9				
193/10				
193/6				
193/1				
193/11				
A1	78/2	Aufschließungs- gebiet für Allgemeines Wohngebiet	Allgemeines Wohngebiet	Überführung in das vollwertige Bauland aufgrund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse wie folgt: Innere Erschließung ist umgesetzt. Lärmfreistellung im Zuge der Bauverfahren berücksichtigt.
	78/1			
	79			
	.96			
	88/1			
	.39			
	80/2			
	81/3			
A2	178/3	Aufschließungs- gebiet für Allgemeines Wohngebiet	Allgemeines Wohngebiet	Überführung in das vollwertige Bauland aufgrund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse wie folgt: Innere Erschließung ist umgesetzt. Lärmfreistellung im Zuge der Bauverfahren berücksichtigt. Bebauungsplan rechtskräftig.
	178/1			
	192/9			
	177/2			
	177/1			
	177/3			
		176/1	Vgl. Diff Nr. 27	
	176/6			

27	176/1	Aufschließungs- gebiet für Allgemeines Wohngebiet	Gewerbegebiet 0,2-0,5	Überführung in das vollwertige Bauland aufgrund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse wie folgt: Innere Erschließung ist umgesetzt. Lärmschutz nicht erforderlich.
	176/6			Änderung der Baulandkategorie aufgrund der tatsächlichen gewerblichen Nutzung und der strukturellen Zugehörigkeit zum südlich angrenzenden Gewerbegebiet.
	176/5 Tfl.			

Baulandrückwidmungen – KG Mühlen				
2	16 Tfl.	Allgemeines Wohngebiet	Freiland	Rückwidmung einer langjährig unbebauten Baulandfläche im Ausmaß von rund 1.584 m <sup>2</sup> aufgrund eines privaten Planungsinteresses (PI 16) sowie der tatsächlichen lw. Nutzung im Westen des Grundstückes. Im Osten Arrondierung der Baulandfestlegung auf Grundlage des aktuellen Katasters (Anpassung an die Nutzungsgrenze) im Ausmaß von rd. 195m <sup>2</sup> . Die langfristige bauliche Entwicklung wird durch die Festlegungen des Örtlichen Entwicklungsplanes 4.00 gewahrt.
3	.1 Tfl.	Allgemeines Wohngebiet	Freiland	Kleinräumige Festlegungen von Freiland aufgrund der Lage innerhalb der Roten Gefahrenzone Wildbach des Fallgrabenbaches bzw. Görtschitzbaches (betrifft Gst. 282/2) gemäß dem aktuellen Gefahrenzonen- plan der WLV (Keine Bauplatzeignung). Die Rückwidmung erfolgt unter Berücksichtigung des Bestandes – Gebäude sind nicht betroffen.
	3/11 Tfl.			
	.67 Tfl.			
	3/1 Tfl.			
	17/3 Tfl.			
	282/2 Tfl.			
4	212/1	Allgemeines Wohngebiet	Freiland	Rückführung in Freiland des gesamten Grundstückes aufgrund der vollständigen Lage innerhalb der Roten Gefahrenzone Wildbach des Fallgrabenbaches gemäß dem aktuellen Gefahrenzonenplan der WLV (Keine Bauplatzeignung).

5	215/2 Tfl.	Allgemeines Wohngebiet	Freiland	Kleinräumige Festlegungen von Freiland aufgrund der Lage innerhalb der Roten Gefahrenzone Wildbach des Fallgrabenbaches gemäß dem aktuellen Gefahrenzonenplan der WLV sowie ebenfalls tw. in der Gelben Gefahrenzone Wildbach auf Grundlage einer ergänzenden Bekanntgabe der WLV (Geschiebeablagerungen >40cm und Böschungserosion, GZ: 8853159-2 vom 14.04.2023) (Keine Bauplatzeignung).
6	215/1 Tfl.	Allgemeines Wohngebiet	Freiland	Arrondierung des Baulandes im Ausmaß von rd. 570 m² aufgrund der tatsächlichen Nutzung im Bestand. Abgrenzung aufgrund des aktuellen Katasters (Anpassung an die Nutzungsgrenzen).
7	223	Allgemeines Wohngebiet	Freiland	Rückführung in Freiland der gesamten Grundstücke aufgrund der vollständigen Lage innerhalb der Roten Gefahrenzone Wildbach des Fallgraben- bzw. Görtschitzbaches gemäß dem aktuellen Gefahrenzonenplan der WLV (Keine Bauplatzeignung).
	222			
	.9			
	.10			
	.99			
	.11			
233/4				
10	238/2 Tfl.	Kerngebiet	Freiland	Kleinräumige Festlegungen von Freiland aufgrund der Lage innerhalb der Roten Gefahrenzone Wildbach des Görtschitzbaches gemäß dem aktuellen Gefahrenzonenplan der WLV (Keine Bauplatzeignung). Die Rückwidmung erfolgt unter Berücksichtigung des Bestandes – Gebäude sind nicht betroffen.
	.69 Tfl.			
	260/1 Tfl.			
12	273/6 Tfl.	Kerngebiet	Freiland	Rückführung in Freiland aufgrund der vollständigen Lage innerhalb der Roten Gefahrenzone Wildbach des Görtschitzbaches gemäß dem aktuellen Gefahrenzonenplan der WLV (Keine Bauplatzeignung).
	263 Tfl.			
13	246 Tfl.	Allgemeines Wohngebiet	Freiland	Kleinräumige Festlegungen von Freiland aufgrund der Lage innerhalb der Roten Gefahrenzone Wildbach des Mühlenbaches gemäß dem aktuellen Gefahrenzonenplan der WLV (Keine Bauplatzeignung). Die Rückwidmung erfolgt unter Berücksichtigung des Bestandes – Gebäude sind nicht betroffen.
	247 Tfl.			
	.114			
	.25			

14	247 Tfl.	Allgemeines Wohngebiet	Freiland	Kleinräumige Festlegungen von Freiland aufgrund der Lage innerhalb der Gelben Gefahrenzone Wildbach auf Grundlage einer ergänzenden Bekanntgabe der WLW (Schwemmkegel des Mühlenbaches, Abgrenzung der Geländemulde mit Energiehöhe größer 40cm, GZ: 8853159-2 vom 14.04.2023) (Keine Bauplatzeignung).
	248/6 Tfl.			
	248/3 Tfl.			
15	.42/1	Allgemeines Wohngebiet	Freiland	Rückführung in Freiland aufgrund der vollständigen Lage innerhalb der Roten Gefahrenzone Wildbach des Görtschitzbaches gemäß dem aktuellen Gefahrenzonenplan der WLW (Keine Bauplatzeignung).
	197/4			
16	260/4	Dorfgebiet	Freiland	Kleinräumige Festlegungen von Freiland aufgrund der Lage innerhalb der Roten Gefahrenzone Wildbach des Görtschitzbaches gemäß dem aktuellen Gefahrenzonenplan der WLW (Keine Bauplatzeignung). Die Rückwidmung erfolgt unter Berücksichtigung des Bestandes – Gebäude sind nicht betroffen.
	62			
17	41/2 Tfl.	Dorfgebiet	Freiland	Randliche Reduktion des Baulandes im Ausmaß von rd. 655 m <sup>2</sup> im Bereich einer Hofstelle. Die Reduktion erfolgt unter Berücksichtigung des neu bewilligten Stallgebäudes, welches sich in einem geringfügigen Teilbereich im Osten derzeit innerhalb des Baulandes befindet. Die nunmehrige Anpassung dient der eindeutigen Zuordnung zum Bauland- bzw. Freilandregime. Aufgrund der aufrechten Landwirtschaft sind bauliche Entwicklungen auch im Freiland zulässig. Darüber hinaus wurde der bauliche Entwicklungsbereich im Örtlichen Entwicklungsplan 4.00 erweitert, um langfristig auch die Festlegung von Bauland zu ermöglichen.
20	79	Allgemeines Wohngebiet	Freiland	Kleinräumige Festlegungen von Freiland aufgrund der Lage innerhalb der Roten Gefahrenzone Wildbach des Görtschitzbaches gemäß dem aktuellen Gefahrenzonenplan der WLW (Keine Bauplatzeignung). Die Rückwidmung erfolgt unter Berücksichtigung des Bestandes – Gebäude sind nicht betroffen.
	88/1			

28	176/5	Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet, bzw. Gewerbegebiet	Freiland (Wald)	Rückführung in Freiland auf Grundlage der räumlichen Bestandsaufnahme (ungünstiger schmaler Baulandzuschchnitt) sowie auf Grundlage des aktuellen Katasters (Waldfläche).
30	163/2	Aufschließungsgebiet für Gewerbegebiet	Freiland	Rückwidmung einer langjährig un bebauten Baulandfläche im Ausmaß von rund 4.055 m <sup>2</sup> . Das Grundstück ist aufgrund der Topographie sowie der derzeitigen lw. Nutzung nur bedingt als Gewerbegebiet geeignet. Weiters soll die gewerbliche Entwicklung aufgrund der Standortgunst nordwestlich der Landesstraße forciert werden (Schwerpunktverlagerung).
	162			

Änderungen von Sondernutzungen im Freiland und Verkehrsflächen – KG Mühlen				
18	274 Tfl.	Freiland	Verkehrsfläche	Festlegung einer Teilfläche des bereits bestehenden öffentlichen Guts als Verkehrsfläche. Die Festlegung liegt im öffentlichen Interesse und wird diese Teilfläche auf Grundlage des aktuellen Katasters somit eindeutig definiert und das langfristige Interesse an der Sicherstellung des öffentlichen Guts sowie der rechtlich gesicherten Zufahrten dokumentiert.
21	82	Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr	Sondernutzung im Freiland – öffentliche Parkanlage.	Festlegung einer öffentlichen Parkanlage im öffentlichen Interesse der Gemeinde. Die besondere Standortgunst liegt hierbei in der Lage entlang des Geh- und Radweges und sollen hier Halte- bzw. Rastmöglichkeiten mit Trinkbrunnen oder kleineren baulichen Anlagen etc. geschaffen werden, die den Bewohnern der Gemeinde aber auch den Tourismuskästen zur Verfügung stehen. Der Standort befindet sich entlang mehrerer Rad- und Mountainbike-Touren. Die Nutzung als Parkplatz widerspricht in diesem Bereich den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 4.00
25	83 Tfl.	Sondernutzung im Freiland – Freizeitpark	Freiland	Rückführung in Freiland aufgrund der Lage innerhalb der Gelben Gefahrenzone Wildbach und einer ergänzenden Bekanntgabe der WLVB (GZ: 8853159-2 vom 14.04.2023).
	84 Tfl.			
	86 Tfl.			

26	192/10 Tfl.	Bauland	Verkehrsfläche	Festlegung einer Teilfläche des bereits bestehenden öffentlichen Guts als Verkehrsfläche. Die Festlegung liegt im öffentlichen Interesse und wird diese Teilfläche auf Grundlage des Katasters somit eindeutig definiert und das langfristige Interesse an der Sicherstellung des öffentlichen Guts sowie der rechtlich gesicherten Zufahrten dokumentiert.
----	-------------	---------	----------------	---

## KG Jakobsberg (ab Nr. 50)

Nr.	Gst. (tlw. Tfl.)	Festlegung alt	Festlegung neu/Dichte	Begründung
-----	------------------	----------------	-----------------------	------------

Neue Baulandfestlegungen - KG Jakobsberg				
51	569/1 Tfl.	Sondernutzung im Freiland – Friedhof bzw. Verkehrsfläche	Dorfgebiet 0,2-0,5	Anpassung des Baulandes im Ausmaß von rd. 680 m <sup>2</sup> aufgrund der räumlichen Bestandsaufnahme. Dabei wird die nunmehrige Sondernutzung im Freiland entlang der tatsächlichen Einfriedung der Pfarrkirche Mühlen samt Friedhof neu abgegrenzt. Das neu festgelegte Bauland entspricht der tatsächlichen landwirtschaftlichen- und/oder Wohnnutzung.
	512/4 Tfl.			
	512/2 Tfl.			
52	512/1 Tfl.	Verkehrsfläche – Parkplatz	Dorfgebiet 0,2-0,8	Anpassung des Baulandes im Ausmaß von rd. 234 m <sup>2</sup> aufgrund der räumlichen Bestandsaufnahme. Das Grundstück ist bereits bebaut und wird das Gebäude überwiegend landwirtschaftlich genutzt (strukturelle Zugehörigkeit zu einem Betrieb).
53	487/1 Tfl.	Freiland	Dorfgebiet 0,2-0,8	Anpassung des Baulandes im Ausmaß von rd. 86 m <sup>2</sup> aufgrund der räumlichen Bestandsaufnahme. Es handelt sich um einen Gastbetrieb iVm einer landwirtschaftlichen Hofstelle. Die Errichtung von baulichen Anlagen im Rahmen der Landwirtschaft ist auch im Freiland zulässig. Aufgrund der Geringfügigkeit und der eindeutigen Zuordenbarkeit zum Baulandregime erfolgt eine geringfügige Anpassung des Baulandes (strukturelle Zugehörigkeit zu einem Betrieb).



54	483/2 Tfl.	Freiland	Dorfgebiet 0,2-0.6	Lückenschluss zwischen 2 bestehenden bereits vollständig bebauten Baulandgebieten im Ausmaß von rd 900 m <sup>2</sup> im örtlichen Siedlungsschwerpunkt und Fassung von baulichen Beständen sowie liegenschaftszugehörigen Flächen. Kleinräumige Rückführung im Westen im Ausmaß von 125 m <sup>2</sup> aufgrund der Baulandbegradigung.
55	365 Tfl.	Freiland	Dorfgebiet 0,2-0.6	Baulanderweiterung von bereits bebauten, liegenschaftszugehörigen Teilflächen (eindeutige Zuordnung der Gesamtobjekte zum Baulandregime sowie Einfassung eines betriebszugehörigen Einfamilienwohnhauses) im Ausmaß von rd. 1.500 m <sup>2</sup> .
56	.48	Verkehrsfläche	Dorfgebiet 0,2-0,8	Arrondierung von Bauland eines vierseitig von Verkehrsflächen umschlossenen Grundstückes (Baulandinsel) im Ausmaß von rd. 880 m <sup>2</sup> . Das Grundstück ist bereits mit einem Wohnhaus sowie einem landwirtschaftlichen Gebäude bebaut. Mit der Festlegung soll eine eindeutige Zuordenbarkeit der Gesamtliegenschaft zum Baulandregime erfolgen, insbesondere um die aufrechte Landwirtschaft durch die bisherigen Festlegungen nicht einzuschränken.
57	452/2 Tfl.	Freiland	Dorfgebiet 0,2-0,6	Baulanderweiterung von bereits bebauten, liegenschaftszugehörigen Teilflächen (eindeutige Zuordnung der Gesamtobjekte zum Baulandregime) im Ausmaß von rd. 1.000 m <sup>2</sup> .
58	450/2	Freiland	Dorfgebiet 0,2-0,6	Baulanderweiterung von bereits bebauten, liegenschaftszugehörigen Teilflächen (eindeutige Zuordnung der Gesamtobjekte zum Baulandregime) im Ausmaß von rd. 350 m <sup>2</sup> . Die Neuabgrenzung erfolgt auf Grundlage des aktuellen Katasters (Nutzungsgrenze)
59	388/2	Freiland	Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,4	Geringfügige Baulanderweiterung im Ausmaß von rd. 255 m <sup>2</sup> auf Grundlage des Katasters und zur Schaffung eines gut bebaubaren Grundstückes (eindeutige Definition des Bauplatzes in Bauverfahren) im örtlichen Siedlungsschwerpunkt.

62	289/12	Freiland	Reines Wohngebiet 0,2-0,4	Geringfügige Baulanderweiterung im Ausmaß von rd. 128 m <sup>2</sup> auf Grundlage des aktuellen Katasters (eindeutige Definition des Bauplatzes in Bauverfahren).
65	321 Tfl.	Verkehrsfläche	Dorfgebiet 0,2-0,5	Geringfügige Baulanderweiterung im Ausmaß von rd. 300 m <sup>2</sup> auf Grundlage des Katasters und der tatsächlichen Nutzung (eindeutige Definition des Bauplatzes in Bauverfahren).
	568/1			
66	565	Freiland	Dorfgebiet 0,2-0,5	Baulanderweiterung von bereits bebauten, liegenschaftszugehörigen Teilflächen (eindeutige Zuordnung der Gesamtobjekte zum Baulandregime) im Ausmaß von rd. 136 m <sup>2</sup> .
67	1/1 Tfl.	Freiland	Dorfgebiet 0,2-0,5	Geringfügige Baulanderweiterung von bereits bebauten, liegenschaftszugehörigen Teilflächen im Ausmaß von rd. 100 m <sup>2</sup> (West) und rd. 187 m <sup>2</sup> (Ost) auf Grundlage des aktuellen Katasters und der tatsächlichen Nutzung (eindeutige Definition des Bauplatzes in Bauverfahren).
	2 Tfl.			
70	583/1	Verkehrsfläche	Dorfgebiet 0,2-0,5	Geringfügige Baulanderweiterung von bereits bebauten, liegenschaftszugehörigen Teilflächen im Ausmaß von rd. 232 m <sup>2</sup> und aufgrund der tatsächlichen Nutzung
71	200	Freiland	Dorfgebiet 0,2-0,5	Baulanderweiterung von bereits bebauten, liegenschaftszugehörigen Teilflächen (eindeutige Zuordnung der Gesamtobjekte zum Baulandregime) im Ausmaß von rd. 100 m <sup>2</sup> .
72	49/1	Freiland	Dorfgebiet 0,2-0,5	Baulanderweiterung von bereits bebauten, liegenschaftszugehörigen Teilflächen eines lw. Betriebes (eindeutige Zuordnung der Gesamtobjekte zum Baulandregime) im Ausmaß von rd. 815 m <sup>2</sup> .

74	152/6 Tfl.	Freiland bzw. Sondernutzung im Freiland – bad	Erholungsgebiet 0,2-0,4	Neue Baulandfestlegung bzw. tw. Baulanderweiterungen von bereits bebauten oder gewerblich touristisch genutzten Liegenschaftsflächen. Auf den bestehenden, zwischenzeitlich festgelegten Baulandreserven wurden neue Gebäude und Anlagen errichtet und ist das bestehende Erholungsgebiet im wesentlich vollständig genutzt. Die Weiterentwicklung einer der touristischen Leitbetriebe Mühlens sowie eine weitere erfolgreiche Positionierung im Bereich Tourismus, insbesondere im ganzjährigen Bereich, liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde. Auch wurde ein touristischer Siedlungsschwerpunkt im Örtlichen Entwicklungskonzept 4.00
	150/4 Tfl.			
	150/4 Tfl.			

Änderungen im Bauland – KG Jakobsberg				
D1	489/3	Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,6	Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,4	Gebietsweise Anpassung der maximal zulässigen Bebauungsdichte unter Berücksichtigung des Bestandes.
	489/1			
D2	450/2	Dorfgebiet 0,2-0,8	Dorfgebiet 0,2-0,6	Gebietsweise Anpassung der maximal zulässigen Bebauungsdichte unter Berücksichtigung des Bestandes.
	450/1			
	452/2			
	.73			
	453/2			
	376/5			
	379/1			
	.42			
	379/2			
	377			
	.77			
	.45			
	456 Tfl.			
	454 Tfl.			
	481/5			
	.65			
	481/4 Tfl.			
	483/2 Tfl.			
376/5				
369/2				
368				
.50				
367/1				
367/2				

	.54			
	365 Tfl.			
	291/1			
	.93			
	291/2 Tfl.			
D3	.10	Dorfgebiet 0,2-0,3	Dorfgebiet 0,2-0,5	Gebietsweise Anpassung der maximal zulässigen Bebauungsdichte unter Berücksichtigung des Bestandes.
	313			
	314			
	316			
	.12			
	.13			
	317/1			
	317/2			
	.16			
	318/2			
	318/1			
	.88			
	309 Tfl.			
	310 Tfl.			
	317/3 Tfl.			
	311 Tfl.			
	315			
	.9			
	12/1			
	12/2			
	568/2 Tfl.			
	.15			
	1/2			
	1/1			
	2			
	4 Tfl.			
321				
568/1				
.20				
566				
5				
6/2				
565				
D4	209/2	Dorfgebiet 0,2-0,3	Dorfgebiet 0,2-0,5	Gebietsweise Anpassung der maximal zulässigen Bebauungsdichte unter Berücksichtigung des Bestandes.
	202			
	.7			
	200 Tfl.			
	221/1			
	210/2			
	221/2			
.8				

	211/1			
	211/2			
	211/3			
	210/1			
	.100			
	212/1			
	210/1			
	16/1			
	17			
D5	560/2	Dorfgebiet 0,2-0,3	Dorfgebiet 0,2-0,5	Gebietsweise Anpassung der maximal zulässigen Bebauungsdichte unter Berücksichtigung des Bestandes.
	560/1 Tfl.			
	.78			
	25/1			
	38			
	25/3			
	22			
	40			
	37 Tfl.			
	49/2			
	41/1			
	44			
	.24			
	45			
	.26			
	46/1			
	48/3			
	553/2			
	48/2			
	.28			
	48/1			
A1	38 Tfl.	Aufschließungs- gebiet Dorfgebiet 0,2-0,3	Dorfgebiet 0,2-0,5	Anhebung der maximal zulässigen Bebauungsdichte und Überführung in das vollwertige Bauland aufgrund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse wie folgt: Zufahrt und Innere Erschließung sowie Parzellierung ist umgesetzt.
	37 Tfl.			

Baulandrückwidmungen – KG Jakobsberg				
50	489/1	Aufschließungs- gebiet für Allgemeines Wohngebiet	Freiland mit der zeitlichen Folgenutzung Aufschließungs- gebiet für Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,4	Rückführung in Freiland mit der zeitlichen Folgenutzung Bauland als Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet aufgrund der bestehenden Waldfläche (Wald nach dem Forstgesetz). Eintrittszeitpunkt der Folgenutzung: Entlassung der Fläche aus dem Forstzwang.

60	388/1 Tfl.	Allgemeines Wohngebiet	Freiland (Wald)	Rückführung in Freiland mit der Ersichtlichmachung Wald im Ausmaß von rd. 480 m <sup>2</sup> . Es handelt sich dabei um steiles und aufgrund der Größe und des Baulandzuschnittes schwer bebaubares Grundstück ohne infrastruktureller Anbindung.
61	385/1 Tfl.	Reines Wohngebiet	Freiland	Rückführung in Freiland von nicht bebaubaren Baulandsplittern (Katasteranpassung). Gst. 385/1 im Ausmaß von rd. 10 m <sup>2</sup> , Gst. 289/1 im Ausmaß von rd. 137 m <sup>2</sup> (West), im Ausmaß von rd. 83 m <sup>2</sup> (Ost), Gst. 288/3 im Ausmaß von rd. 38 m <sup>2</sup> bzw. 178 m <sup>2</sup> , Gst. 289/11 im Ausmaß von rd. 55 m <sup>2</sup> .
	289/1 Tfl.			
	288/3 Tfl.			
	289/11			
68	568/2	Dorfgebiet	Freiland	Rückführung in Freiland im Ausmaß von rd. 210 m <sup>2</sup> . Es handelt sich dabei um aufgrund der Größe und des sehr schmalen Baulandzuschnittes schwer bebaubares Grundstück.
69	15	Dorfgebiet	Freiland	Rückführung in Freiland von nicht bebaubaren Baulandsplittern (Katasteranpassung) im Ausmaß von rd. 300 m <sup>2</sup> .
75	149 Tfl.	Erholungsgebiet	Freiland mit der zeitlichen Folgenutzung Erholungsgebiet 0,2-0,4	Rückführung in Freiland mit der zeitlichen Folgenutzung Bauland - Erholungsgebiet aufgrund der bestehenden Waldfläche (Wald nach dem Forstgesetz). Eintrittszeitpunkt der Folgenutzung: Entlassung der Fläche aus dem Forstzwang.

Änderungen von Sondernutzungen im Freiland und Verkehrsflächen – KG Jakobsberg				
63	453 Tfl.	Sondernutzung im Freiland bzw. Freiland	Verkehrsfläche	Festlegung einer Verkehrsfläche im öffentlichen Interesse der Gemeinde. Es handelt sich dabei um ein Verbindung zweier bestehender Verkehrsflächen. Es gilt die bereits bestehende Verbindung soll im touristischen Siedlungsschwerpunkt Mühlener See langfristig abzusichern.
	441 Tfl.			
	442/3 Tfl.			
	442/1 Tfl.			
	443 Tfl.			
	494/3 Tfl.			
	492/2 Tfl.			

64	433/2	Freiland	Sondernutzung im Freiland – cam	Erweiterung der bestehenden Sondernutzung im Freiland für Camping im Ausmaß von rd. 6.160 m <sup>2</sup> aufgrund der steigenden Nachfrage und eines privaten Planungsinteresses. Die besondere Standortgunst ergibt sich aus dem bereits im Bestand bestehenden Campingplatzes sowie gewerblich touristische Einrichtungen im touristischen Siedlungsschwerpunkt Mühlener See.
73	587	Verkehrsfläche	Freiland	Rückführung einer Verkehrsfläche in Freiland auf Grundlage der räumlichen Bestandsaufnahme. Die Verkehrsfläche ist in der Natur nicht existent und es besteht kein öffentliches Interesse an der Fortführung.
	84			

### KG Noreia (ab Nr. 90)

Nr.	Gst. (tlw. Tfl.)	Festlegung alt	Festlegung neu/Dichte	Begründung
<b>Neue Baulandfestlegungen - KG Noreia</b>				
90	6	Freiland	Dorfgebiet 0,2-0,5	Baulanderweiterung von bereits bebauten, liegenschaftszugehörigen Teilflächen (eindeutige Zuordnung der Gesamtobjekte zum Baulandregime) im Ausmaß von rd. 263 m <sup>2</sup> , sowie Begradigung der bestehenden Baulandfestlegung (Freilandfestlegung im Ausmaß von rd. 113 m <sup>2</sup> ). Die Anpassung erfolgt auf Grundlage der Nutzungsgrenze im aktuellen Kaster.
92	215/2	Freiland	Dorfgebiet 0,2-0,5	Baulanderweiterung von bereits bebauten, liegenschaftszugehörigen Teilflächen (eindeutige Zuordnung der Gesamtobjekte zum Baulandregime) im Ausmaß von rd. 268 m <sup>2</sup> auf Grundlage des aktuellen Katasters und der tatsächlichen Nutzung.
93	19/1	Freiland	Dorfgebiet 0,2-0,5	Anpassung des Baulandes im Ausmaß von rd. 600 m <sup>2</sup> aufgrund der räumlichen Bestandsaufnahme. Es handelt sich um eine bestehende landwirtschaftliche Hofstelle. Die Errichtung von baulichen Anlagen im Rahmen der Landwirtschaft ist auch im Freiland zulässig jedoch erfolgt die geringfügige Anpassung aufgrund der Geringfügigkeit und der

				eindeutigen Zuordenbarkeit zum Baulandregime (strukturelle Zugehörigkeit zu einem Betrieb).
--	--	--	--	---

Änderungen im Bauland – KG Noreia				
D1	6	Dorfgebiet 0,2-0,3	Dorfgebiet 0,2-0,5	Gebietsweise Anpassung der maximal zulässigen Bebauungsdichte unter Berücksichtigung des Bestandes.
	11			
	.1			
	.2			
	12			
	15/1			
	10 Tfl.			
	9/2			
	9/1 Tfl.			
	.5/2			
	13/1			
	14/2			
	663/4			
	4			
	215/2			
	215/3			
	692			
16				
17/1				
19/1 Tfl.				
D2	59/1	Dorfgebiet 0,2-0,3	Dorfgebiet 0,2-0,5	Gebietsweise Anpassung der maximal zulässigen Bebauungsdichte unter Berücksichtigung des Bestandes.
	60 Tfl.			
	59/3			
	70 Tfl.			
	190			
	194/6			
	668/3			
	187			
	181			
	186			
	182			
	668/1			
	172/1			
	173/1			
	.81			
	.18			
	73/1			
.15/1				
75/1				
.16				
84 Tfl.				



	83 Tfl.			
Baulandrückwidmungen – KG Noreia				
91	4	Dorfgebiet	Freiland	Rückwidmung einer langjährig unbebauten Baulandfläche in Freiland im Ausmaß von rund 508 m <sup>2</sup> und Berücksichtigung der lw. Nutzung.
94	19/7	Dorfgebiet	Freiland	Rückführung in Freiland von Teilflächen aufgrund der Lage innerhalb der Roten Gefahrenzone Wildbach des Noreiabaches gemäß dem aktuellen Gefahrenzonenplan der WLVI (Keine Bauplatzzeichnung).
	194/6			
	190			
	668/3			
	73/1			

### KG St. Veit (ab Nr. 100)

Nr.	Gst. (tlw. Tfl.)	Festlegung alt	Festlegung neu/Dichte	Begründung
Neue Baulandfestlegungen - KG St. Veit				
101	45/1 Tfl.	Freiland	Dorfgebiet 0,2-0,5	Baulanderweiterung von bereits bebauten, liegenschaftszugehörigen Teilflächen (eindeutige Zuordnung der Gesamtobjekte zum Baulandregime) im Ausmaß von rd. 287 m <sup>2</sup> auf Grundlage des aktuellen Katasters und der tatsächlichen Nutzung.
102	230 Tfl.	Freiland	Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,4	Baulanderweiterung von bereits bebauten, liegenschaftszugehörigen Teilflächen (eindeutige Zuordnung der Gesamtobjekte zum Baulandregime) im Ausmaß von rd. 271 m <sup>2</sup> auf Grundlage der tatsächlichen Nutzung und unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Sachprogrammes zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume (SAPRO).
104	224.14	Freiland	Dorfgebiet 0,2-0,5	Baulanderweiterung von bereits bebauten, liegenschaftszugehörigen Teilflächen (eindeutige Zuordnung der Gesamtobjekte zum Baulandregime) im Ausmaß von rd. 300 m <sup>2</sup> auf Grundlage des aktuellen Katasters (Nutzungsgrenze). Es handelt sich um ein rechtmäßig bestehendes Gebäude vor Rechtskraft des Sachprogrammes zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume (SAPRO). Aufgrund der Lage innerhalb der Gefahrenzone

				Wildbach ist ein Bauführung zwingend die WLV beizuziehen.
106	278/2 Tfl.	Sondernutzung im Freiland – spo	Dorfgebiet 0,2-0,5	Baulanderweiterung von bereits bebauten, liegenschaftszugehörigen Teilflächen (eindeutige Zuordnung zum Gesamtgrundstück) im Ausmaß von rd. 913 m <sup>2</sup> auf Grundlage des aktuellen Katasters und der tatsächlichen Nutzung.
108	309/2	Freiland	Dorfgebiet 0,2-0,5	Baulanderweiterung von bereits bebauten, liegenschaftszugehörigen Teilflächen (eindeutige Zuordnung der Gesamtobjekte zum Baulandregime) im Ausmaß von rd. 594 m <sup>2</sup> . Die Neuabgrenzung erfolgt auf Grundlage des aktuellen Katasters (tw. Grundstücksgrenze, tw. Nutzungsgrenze)
109	309/1 Tfl.	Verkehrsfläche	Dorfgebiet 0,2-0,5	Baulanderweiterung von bereits bebauten, liegenschaftszugehörigen Teilflächen (eindeutige Zuordnung zum Gesamtgrundstück) im Ausmaß von rd. 117 m <sup>2</sup> auf Grundlage des aktuellen Katasters und der tatsächlichen Nutzung.
110	281/4	Freiland	Dorfgebiet 0,2-0,5	Baulanderweiterung von bereits bebauten, liegenschaftszugehörigen Teilflächen (eindeutige Zuordnung der Gesamtobjekte zum Baulandregime) im Ausmaß von rd. 143 m <sup>2</sup> . Die Neuabgrenzung erfolgt auf Grundlage des aktuellen Katasters (Nutzungsgrenze).
113	311/10 Tfl.	Freiland	Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,5	Baulanderweiterung von bereits bebauten, liegenschaftszugehörigen Teilflächen (eindeutige Zuordnung zum Gesamtgrundstück) im Ausmaß von rd. 802 m <sup>2</sup> auf Grundlage des aktuellen Katasters und der tatsächlichen Nutzung.
114	312/3 Tfl.	Freiland	Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,5	Baulanderweiterung von bereits bebauten, liegenschaftszugehörigen Teilflächen (eindeutige Zuordnung zum Gesamtgrundstück) im Ausmaß von rd. 706 m <sup>2</sup> auf Grundlage des aktuellen Katasters und der tatsächlichen Nutzung.

115	323/5	Freiland	Dorfgebiet 0,2-0,6	Baulanderweiterung von bereits bebauten, liegenschaftszugehörigen Teilflächen (eindeutige Zuordnung zum Gesamtgrundstück) im Ausmaß von rd. 473 m <sup>2</sup> (Gst. 323/5) und rd. 381 m <sup>2</sup> (Gst. 323/1) auf Grundlage des aktuellen Katasters und der tatsächlichen Nutzung.
	323/1			
117	793 Tfl.	Verkehrsfläche	Dorfgebiet 0,2-0,6	Anpassung des Baulandes auf Grundlage der räumlichen Bestandsaufnahme und der tatsächlich durch den lw. Betrieb genutzten Grundstücksflächen. Durch das Grundstück verläuft zum Teil das Grundstück des öffentlichen Guts und stellt die Änderung eine Korrektur der Baulandfestlegung aufgrund der tatsächlichen Nutzung dar.
	407 Tfl.			
120	346/6	Freiland	Dorfgebiet 0,2-0,5	Baulanderweiterung von bereits bebauten, liegenschaftszugehörigen Teilflächen (eindeutige Zuordnung zum Gesamtgrundstück) im Ausmaß von rd. 1.700 m <sup>2</sup> auf Grundlage des aktuellen Katasters und der tatsächlichen Nutzung.
121	354/3 Tfl.	Freiland	Aufschließungs- gebiet Dorfgebiet 0,2-0,5	Festlegung von Bauland im Ausmaß von rd. 1.569 m <sup>2</sup> unter Berücksichtigung einer Bekanntgabe der WLW (GZ: 8853159-2 vom 14.04.2023) zur Erweiterung des Wohngebietes sowie zur Stärkung der Wohnfunktion in der Gemeinde auch unter Berücksichtigung privater Planungsinteressen. Im Süden wird ein bislang als Verkehrsfläche festgelegter Teilbereich im Ausmaß von rd. 155 m <sup>2</sup> ebenfalls aufgrund der Bekanntgabe der WLW in Freiland rückgeführt. Festlegung des Baulandes als Aufschließungsgebiet ua. aufgrund der Lage in der Gelben Gefahrzone Wildbach.
122	404/2	Freiland	Dorfgebiet 0,2-0,5	Erstmalige Baulandfestlegung im Siedlungsverband Niederdorf zur Erfassung von bereits vollständig bebauten und wohnzugehörigen Grundflächen auf Grundlage des aktuellen Katasters.
	355/4			

125	575/3	Verkehrsfläche	Gewerbegebiet 0,2-0,8	Korrektur der Baulandfestlegung auf Grundlage des aktuellen Katasters. Festlegung von Bauland statt Verkehrsfläche im Ausmaß von rd. 315 m <sup>2</sup> . Festlegung von Verkehrsfläche statt Bauland im Ausmaß von 180 m <sup>2</sup> .
	803/4	Gewerbegebiet	Verkehrsfläche	
126	514/1 Tfl.	Freiland	Dorfgebiet 0,2-0,5	Baulanderweiterung von bereits bebauten, liegenschaftszugehörigen und landwirtschaftlich genutzten Teilflächen (eindeutige Zuordnung der Gesamtobjekte zum Baulandregime) im Ausmaß von rd. 2.600 m <sup>2</sup> .
	510/2 Tfl.			
	514/2 Tfl.			
	510/1 Tfl.			
127	545 Tfl.	Freiland bzw. Verkehrsfläche	Dorfgebiet 0,2-0,5	Baulanderweiterung von bereits bebauten, liegenschaftszugehörigen und landwirtschaftlich genutzten Teilflächen (eindeutige Zuordnung zum Baulandregime) im Ausmaß von rd. 260 m <sup>2</sup> bzw. 300 m <sup>2</sup> .
	802/1			

Änderungen im Bauland – KG St. Veit				
A1	278/9	Aufschließungsgebiet Allgemeines Wohngebiet	Wohngebiet	Überführung in das vollwertige Bauland aufgrund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse wie folgt: Sicherung der inneren Erschließung, Parzellierung ist umgesetzt.
	278/10			
D01	278/2 Tfl.	Allgemeines Wohngebiet	Dorfgebiet	Änderung der Baulandkategorie aufgrund der Lage innerhalb des Belästigungsbereiches eines Tierhaltungsbetriebes G>20.
	.123			
D1	239/1 Tfl.	Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,45	Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,4	Gebietsweise Anpassung der maximal zulässigen Bebauungsdichte unter Berücksichtigung des Bestandes.
	252/1 Tfl.			
	.88			
	239/3			
	252/3			
	.134			
	234			
	.5			
	252/2			
	230			
	.6			
	227/3			
	227/2			
	228			
227/1				
258/4				
.135				

D2	334/5	Dorfgebiet 0,2-0,6	Dorfgebiet 0,2-0,5	Gebietsweise Anpassung der maximal zulässigen Bebauungsdichte unter Berücksichtigung des Bestandes.
	334/6			
	334/4			
	334/7			
	334/8			
	334/9			
	331			
	334/2			
	334/3			
	.60/1			
	.121			
	330/2			
	.143			
	330/1 Tfl.			
	347/3			
	347/1 Tfl.			
	347/2			
	346/2 Tfl.			
	.128			
346/7				
346/8				
.140				
346/3				
D3	574	Gewerbegebiet 0,2-0,4	Gewerbegebiet 0,2-0,8	Anhebung der maximal zulässigen Bebauungsdichte zur Absicherung des bestehenden Betriebsstandortes.
	575/1 Tfl.			
	575/3			
D4	521/3 Tfl.	Dorfgebiet 0,2-0,3	Dorfgebiet 0,2-0,5	Gebietsweise Anpassung der maximal zulässigen Bebauungsdichte unter Berücksichtigung des Bestandes.
	521/2			
	.115			
	521/1			
	521/4			
	522			
	523			
	.45/2			
	530/1 Tfl.			
	530/3			
	540			
	539 Tfl.			
	541			
	.46/1			
	542/2			
	543/1			
	.46/2			
.45/1				
543/2				
542/1				

	545			
	544			
	546			
	511/1			
	511/2			
	512			
	.43			
	513/2			
	513/1			
	514/3			
	.44/2			
	.44/1			
	516/1			
	516/2			

Baulandrückwidmungen – KG Jako St. Veit				
100	233	Allgemeines Wohngebiet	Freiland	Rückwidmung eines unbebauten und als lw. Zufahrt genutzte Baulandteilfläche und Berücksichtigung der Bestimmungen des Sachprogrammes zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume (SAPRO)
	235			
103	44 Tfl.	Dorfgebiet	Freiland	Rückführung in Freiland von Teilflächen aufgrund der Lage innerhalb der Roten Gefahrenzone Wildbach des Halbmoarbaches gemäß dem aktuellen Gefahrenzonenplan der WLW (Keine Bauplatzeignung).
	.16/2 Tfl.			
	46/1 Tfl.			
	61/3			
118	407 Tfl.	Dorfgebiet	Freiland	Rückführung in Freiland von Teilflächen aufgrund der Lage innerhalb der Roten Gefahrenzone Wildbach des Obersteinerbaches gemäß dem aktuellen Gefahrenzonenplan der WLW (Keine Bauplatzeignung).
	352/2			
119	354/2	Dorfgebiet	Freiland bzw. Verkehrsfläche	<p>Rückführung des gesamten Grundstückes in Freiland aufgrund der tw. Lage innerhalb der Roten Gefahrenzone Wildbach des Obersteinerbaches gemäß dem aktuellen Gefahrenzonenplan der WLW (Keine Bauplatzeignung) sowie auf Grundlage einer ergänzenden Bekanntgabe der WLW (GZ: 8853159-2 vom 14.04.2023)</p> <p>Nach Umsetzung entsprechender Schutzmaßnahmen ist eine neuerliche Baulandausweisung aufgrund der Festlegung im Örtlichen Entwicklungskonzept 4.00 grundsätzlich möglich.</p>

123	346/4	Dorfgebiet	Freiland	Rückführung in Freiland eines nicht bebaubaren Baulandsplitters im Ausmaß von rd. 286 m <sup>2</sup> .
124	445/1	Dorfgebiet	Freiland	Rückführung in Freiland eines lw. Genutzten Baulandsplitters ohne bestehende Zufahrt im Ausmaß von rd. 667 m <sup>2</sup> . Die Anpassung orientiert sich am aktuellen Kataster.

Änderungen von Sondernutzungen im Freiland und Verkehrsflächen – KG St. Veit				
105	278/12	Allgemeines Wohngebiet	Verkehrsfläche	Festlegung des bereits bestehenden öffentlichen Guts als Verkehrsfläche. Die Festlegung liegt im öffentlichen Interesse und wird auf Grundlage des Katasters somit eindeutig definiert und das langfristige Interesse an der Sicherstellung des öffentlichen Guts sowie der rechtlich gesicherten Zufahrten dokumentiert.
107	309/2	Freiland	Sondernutzung im Freiland – spo	Arrondierung der Sondernutzungsfläche im Bereich des Spotplatzes auf Grundlage der räumlichen Bestandsaufnahme und der tatsächlichen Nutzung.
111	813 Tfl.	Freiland	Verkehrsfläche	Korrektur des bereits bestehenden öffentlichen Guts. Die Festlegung erfolgt auf Grundlage des Katasters und des tatsächlichen Straßenverlaufes.
	685/1 Tfl.			
112	814	Freiland	Verkehrsfläche	Korrektur des bereits bestehenden öffentlichen Guts. Die Festlegung erfolgt auf Grundlage des Katasters und des tatsächlichen Straßenverlaufes.
116	794	Verkehrsfläche	Freiland	Rückführung einer Verkehrsfläche in Freiland auf Grundlage der räumlichen Bestandsaufnahme. Die Verkehrsfläche ist in der Natur nicht existent und es besteht kein öffentliches Interesse an der Fortführung.
	793			
	353/4			

## Generelle Änderungen auch ohne Grundstücksangabe und Diff. Nr.

- Geringfügige Arrondierungen der Bauland-, Verkehrsflächen- und Freilandfestlegungen durch Anpassung an den aktuellen Kataster (Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenzen).
- Neufestlegung bzw. Aufhebung von Sanierungsgebieten Immissionen Lärm bzw. Luft (SG-IM) aufgrund der näherungsweisen Lärmberechnung für Landesstraßen sowie aufgrund von Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe.
- Neufestlegung und Anpassung von Sanierungsgebieten Naturgefahren (SG-NG) auf Grundlage der aktuellen Gefahrenzonen.
- Änderung von Aufschließungserfordernissen und Bebauungsplanzonierungen.
- Änderung der Kategorie von Sondernutzungen im Freiland in Anpassung an die Planzeichenverordnung 2016.
- Anpassung der Bebauungsdichten an die Novelle 2003 der Bebauungsdichteverordnung und Änderung in Abstimmung mit dem Gebietscharakter auf Grundlage der Bestandsaufnahme.



## (5) Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltprüfung

Das Örtliche Entwicklungskonzept 4.00 der Marktgemeinde Mühlen wurde auf seine Umwelterheblichkeit hin geprüft. Die Festlegungen von Bauland und von Sondernutzungen im Freiland liegen innerhalb bzw. im Bereich der im ÖEK/ÖEP festgelegten Entwicklungsgrenzen bzw. Eignungszonen. Daher liegt eine Abschichtung vor.



# Baulandflächenbilanz

## Bevölkerungsentwicklung nach ÖEK

Mit Jahresbeginn 2023 verzeichnete die Marktgemeinde Mühlen insgesamt 868 Einwohner mit Hauptwohnsitz. Seit dem letzten Bevölkerungshöchststand im Jahr 2001 ist die Bevölkerungszahl rückläufig. Zwischen 2001 und 2023 verlor die Gemeinde damit insgesamt 192 Einwohner. Die Abnahme resultiert sowohl aus einer negativen Wanderungsbilanz als auch aus einer negativen Geburtenbilanz.

Die Obersteiermark zählt gem. ÖROK-Prognose zu den Regionen mit den stärksten Rückgängen der Bevölkerungszahl österreichweit. Angesichts der Prognosen, die auf gesamtgesellschaftlichen Entwicklungen basieren und die von den Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich nicht maßgeblich beeinflusst werden können, ist von einer markanten Steigerung der Bevölkerungszahl im Planungszeitraum des Flächenwidmungsplanes 4.00 nicht auszugehen. Vorrangiges Ziel der Örtlichen Entwicklung ist daher die Verringerung des Bevölkerungsverlustes und die Stabilisierung der Einwohnerzahl. Dabei ist es ein Anliegen der Gemeinde, die Attraktivität als Wohnsitzgemeinde vor allem auch für Jungfamilien zu verbessern und eine weitere Zuwanderung zu initiieren. Als Zielsetzung in Bezug auf die Wohnbevölkerung ergibt sich bis zum Jahr 2038 (15 Jahre) eine Stabilisierung der Einwohnerzahl bei 830 Einwohnern zu erreichen.

## Baulandbedarf

### Wohnen

Um den steigenden Anspruch an Wohnfläche Rechnung zu tragen, sollen gemäß dem Örtlichen Entwicklungskonzept 4.00 rd. 10,91 ha Reserveflächen (unbebaute Flächen Wohnbau) im 4. Flächenwidmungsplan zur Verfügung stehen.

Dabei wurde als Reserve für Nicht-Wohnnutzungen in den Siedlungsschwerpunkten (Bildungs- Dienstleistungs-, Handels und Gewerbeeinrichtungen) und landwirtschaftlich geprägten Teilräumen sowie für nicht mobilisierbares Bauland um den Faktor 3,0 berücksichtigt.

### Betriebe

Die Fortführung der Festlegung des bestehenden Gewerbegebietes erfolgt zur betrieblichen Bestandssicherung. Die Neufestlegung von Gewerbegebieten dient der Förderung der Betriebsansiedelungen im überörtlichen Siedlungsschwerpunkt in Vorzugslage entlang der Landesstraße und zur Schaffung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde.

## **Baulandbilanz**

### Baulandflächen

Im 4. Flächenwidmungsplan sind insgesamt rd. 48,87 ha Wohnbauland festgelegt. Die Aufgliederung ist dem Flächenbilanzblatt zu entnehmen.

### Baulandreserven

Zur Ermittlung des im Wohnbauland (KG, WA, WR, DO) realisierbaren Wohnungsneubaus wurde eine sparsame Nutzung des unbebauten Baulandes gemäß REPRO angenommen. Für Wohnungsneubauten sind im Flächenwidmungsplan 4.00 rd. 9,71 ha Baulandreserve gegeben. Die Aufgliederung der Baulandreserven für Wohnungsneubauten geht ebenfalls aus dem Flächenbilanzblatt hervor (2. Seite).

Bauland als zeitlich folgende Nutzung auf Freiland wurde in der Bilanz nicht berücksichtigt.

# Verzeichnisse

## Quellenverzeichnis

- Landesentwicklungsprogramm Steiermark 2009, LGBl. Nr. 75/2009 idgF,
- Landesentwicklungsleitbild Steiermark 2013,
- Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume, LGBl. Nr. 117/2005 idgF,
- Regionales Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Obersteiermark West, LGBl. Nr. 90/2016 idgF,
- Neue Leitlinie für die Durchführung der örtlichen Raumordnung und von Bauverfahren bei Gefährdungen durch wasserbedingte Naturgefahren der ehem. Fachabteilungen 13B und 19A des Amtes der Stmk. Landesregierung (2008),
- Vorläufige Richtlinie zur Beurteilung von Immissionen aus der Nutztierhaltung in Stallungen“ der Interdisziplinären Arbeitsgruppe “Immissionen aus der Nutztierhaltung“ (1995),
  
- Auskünfte der Marktgemeinde Mühlen,
- [www.muehlen.at](http://www.muehlen.at) (2019-2023),
- [www.gis.steiermark.at](http://www.gis.steiermark.at) (2019-2023),
- [www.raumplanung.steiermark.at](http://www.raumplanung.steiermark.at) (2019-2023),
- [www.umwelt.steiermark.at](http://www.umwelt.steiermark.at) (2019-2023),
- [www.verkehr.steiermark.at](http://www.verkehr.steiermark.at) (2019-2023),
- [www.verwaltung.steiermark.at](http://www.verwaltung.steiermark.at) (2019-2023),
- [www.wasserwirtschaft.steiermark.at](http://www.wasserwirtschaft.steiermark.at) (2019-2023).



*Anhang*





## Berechnungen Straßenlärm

Näherungsweise Berechnung des energieäquivalenten Dauerschallpegels



## Berechnungen Tierhaltungsbetriebe

Bestimmung Geruchszahl/ Geruchsschwellenabstand/Belästigungsbereich

GRAL Gutachten Steinwider



## Auszug aus dem Dehio Steiermark



## Private Planungsinteressen





## Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik / Baulandmobilisierung



## **Vorabstimmung WLW vor Auflage**

GZ: 8853159-1 und 8853159-2, vom 10.05.2023

## Stellungnahme BMF - Rohstoffvorkommen

GZ: 2023-0.332.616, vom 17.05.2023