

Gemeinde **HENGSBERG**



FLÄCHENWIDMUNGSPLANÄNDERUNG **5.14** „Schlager“



ENTWURF

Verfasser:

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

Zahl:

Zahl:

Graz, am

Hengsberg, am



andreas
architekt + ziviltechniker
krasser

raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur

architekt dipl.-ing. andreas krasser • st. veiter straße 13 • 8045 graz • tel.: +43(0)316 | 69 47 60-0 • fax: dw-9
ATU77683856 • IBAN: AT28 3837 7000 0201 0320 • BIC:RZSTAT2G377 • office@arch-krasser.at • www.arch-krasser.at

TERMINE DES VERFAHRENS

- Ausarbeitung der Unterlagen Frühjahr 2026

- Entwurfsauflage von .../.../2026
bis .../.../2026

Im Rahmen des Entwurfsverfahrens sind -- Einwendungen/Stellungnahmen und eine Leermeldungen eingelangt (*näheres dazu → siehe Anhang*)

Gemeinderatsbeschluss am

- Kundmachung an der Amtstafel
(*gem. Gemeindeverordnung 1967*) von
bis

- Rechtskraft erlangt am

- Übermittlung der Unterlagen an die
Stmk. Landesregierung (Abt. 13) zur
Prüfung der Gesetzmäßigkeit am

INHALTSVERZEICHNIS

VERORDNUNG	5
§1 Geltungsbereich Plangrundlage Verfasser	5
§2 Ersichtlichmachung	5
§3 Geänderte Festlegungen	5
§4 Mängel Aufschließungserfordernisse	5
§5 Befristung	6
§6 Rechtskraft	6
IST-SOLL PLANDARSTELLUNG	7
ERLÄUTERUNGEN	9
Grundlagen Rechtsgrundlage	9
Planungsbereich	9
Datengrundlage	10
Ausgangslage	10
Übereinstimmung mit bestehenden Festlegungen	11
Flächeneignung	14
Flächenbilanz	15
Umweltprüfung	16
Anlassfall Erläuterungen Begründungen	17
ANHANG BEILAGEN	19
ANHANG	22
Verfahren Einwendungen und Stellungnahmen	22

VERORDNUNG

Wortlaut zur **Änderung des Flächenwidmungsplanes 5.14** „Schlager“

Verordnung über die vom Gemeinderat der Gemeinde Hengsberg am beschlossene Änderung des Flächenwidmungsplanes 5.0 gem. §39 StROG idF LGBl. 20/2026 samt zeichnerischer Darstellung (unter Berücksichtigung der Beschlüsse hinsichtlich von Änderungen auf Grund von fristgerecht vorgebrachten Einwendungen und Stellungnahmen).

§ 1 Geltungsbereich | Plangrundlage | Verfasser

Die zeichnerische Darstellung (IST - SOLL Darstellung | HE-FLÄ-5.14 vom 02/03/2026), verfasst von Arch. DI Andreas Krasser | St. Weiter-Straße 13 | 8045 Graz basierend auf der Plangrundlage des geltenden Flächenwidmungsplanes 5.0 idgF. und der von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Katastergrundlage in digitaler Form vom 03/04/2017 (*zur Verfügung gestellt vom Land Steiermark¹*) bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung.

§ 2 Ersichtlichmachung

Die Ersichtlichmachung des, im Rahmen der Revision 5.0 erhobenen Tierhaltungsbetrieb (Gst. 155/1, KG Schönberg), wird lt. Plandarstellung (HE-FLÄ-5.14 vom 02/03/2026) aufgehoben.

§ 3 Geänderte Festlegungen

Die Teilfläche der KG Schönberg wird lt. IST-SOLL-Darstellung (HE-FLÄ-5.14 vom 02/03/2026) von bisher Land- und Forstwirtschaftliche Nutzung in nunmehr **Aufschließungsgebiet** für **Allgemeines Wohngebiet** mit einer Bebauungsdichte von **0,2 – 0,4** abgeändert.

§ 4 Mängel | Aufschließungserfordernisse

Für das gem. §3 festgelegte Aufschließungsgebiet sind folgende Gründe (Mängel oder öffentliches Interesse) maßgebend.

	Art		Zuständig	
	Mangel	Öffentl. Interesse	Behörde	Privat
Umfassende Lärmfreistellung des Bauplatzes für die jeweilige Nutzung (Gebäude und wesentliche Freiflächen) gem. den Vorgaben der ÖNORM S 5021 oder nach Vorgaben einer an deren Stelle tretende Nachfolgenorm	X			X

¹ Bei sämtlichen kursiv gedruckten Texten in der Verordnung handelt es sich ausschließlich um erläuternde Bemerkungen ohne normativen Charakter.

§5 Befristung

Zur Sicherung der Bebauung von unbebauten Grundstücken wird gem. §36 StROG für die Teilfläche (Gst. 159/3, KG St. Schönberg) gem. §3 dieser Verordnung eine **Bebauungsfrist von fünf Jahren** festgelegt, wobei der Fristbeginn i.S. des §36 Abs.2 StROG mit der Rechtskraft der gegenständlichen Änderung erfolgt.

Für den Falle eines fruchtlosen Fristablaufes ist der Grundeigentümer gem. §36 Abs.4 StROG zur Leistung **einer Raumordnungsabgabe** heranzuziehen.

§6 Rechtskraft

Diese Verordnung tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (14 Tage) folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

.....

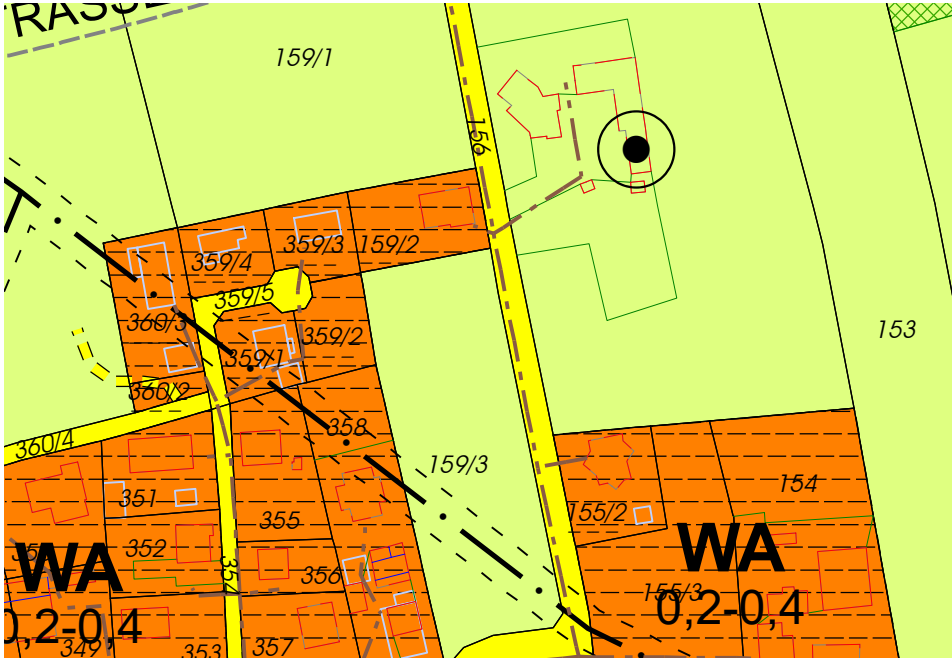
Gemeinde Hengsberg

Flächenwidmungsplanänderung

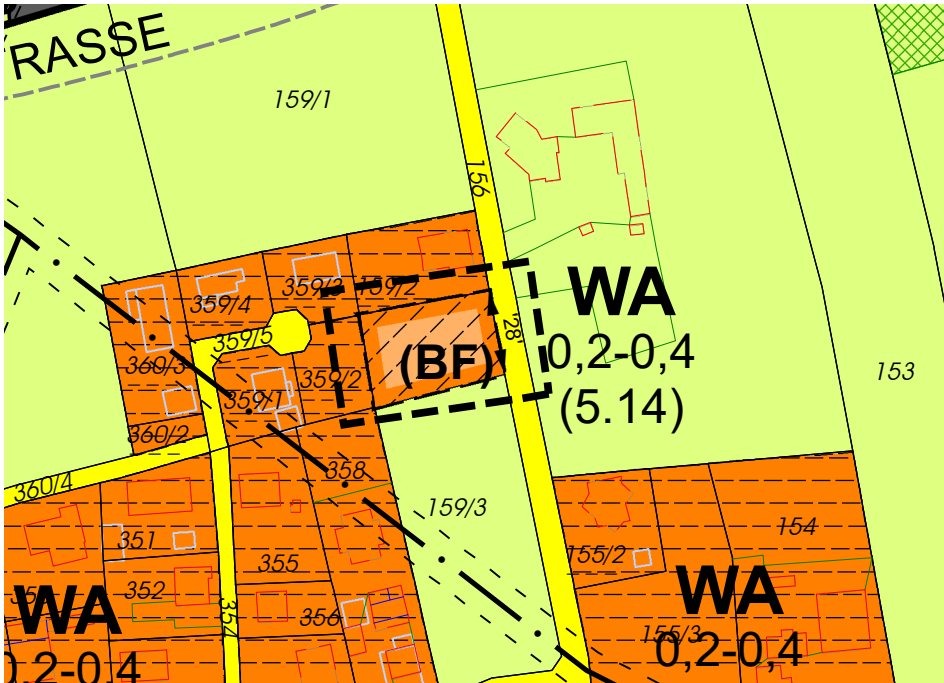



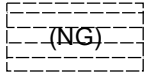

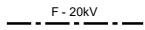
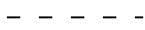
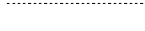
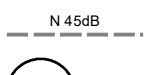
5.14 Schlager

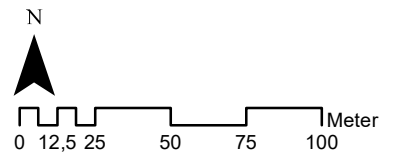
IST-Stand



SOLL-Stand



-  Änderungsfläche
-  WA Allgemeine Wohngebiete
-  WA (1a) Aufschliessungsgebiet - Allg. Wohngebiete
-  (BF) Sanierungsgebiete
-  (NG) Bebauungsfrist
-  Verkehrsfläche
-  LF Land- und forstwirtschaftliche Nutzung
-  F-20kV Hochspannungsfreil.
-  Waldflächen
-  Leitungsschutzzone
-  N 45dB Isophonen Nacht 45dB
-  Tierhaltungsbetrieb



Plan-Nr: **HE-FLÄ-5.14**
Datum: **02/03/2026**

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

Planverfasser:



andreas
architekt **krasser** ziviltechniker

raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur

architekt dipl.-ing. andreas krasser • st. veiter straße 13 • 8045 graz • tel.: +43(0)316 | 69 47 60-0 • fax: dw-9
ATU77683856 • IBAN: AT28 3837 7000 0201 0320 • BIC: RZSTAT23377 • office@arch-krasser.at • www.arch-krasser.at

ERLÄUTERUNGEN

zur Änderung des Flächenwidmungsplanes 5.14
„Schlager“

Grundlagen | Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlagen:

- ✓ Stmk. Raumordnungsgesetz 2010, idgF., LGBl. 20/2026
- ✓ Landesentwicklungsprogramm 2009, LGBl. 75/2009
- ✓ Regionales Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Südweststeiermark LGBL. Nr. 55/2022
- ✓ Örtliches Entwicklungsprogramm 5.0 der Gemeinde Hengsberg
- ✓ Flächenwidmungsplan 5.0 der Gemeinde Hengsberg

Zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- ✓ Katastergrundlage von der Gemeinde zur Verfügung gestellt
Plangrundlage in digitaler Form vom 03/04/2017
- ✓ Flächenwidmungsplan 5.0
- ✓ Örtliches Entwicklungsprogramm 5.0 der Gemeinde
- ✓ Untersuchung Irrelevanzprüfung – Dr. Meisterhofer

Selbst erarbeitete bzw. eingeholte Unterlagen:

- ✓ Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 5.0 der Gemeinde Hengsberg
- ✓ Örtliches Entwicklungsprogramm 5.0 der Gemeinde
- ✓ Besichtigung | Besprechung: mehrfach 2022, sowie weitere Besichtigungen und Besprechungen mit den Grundeigentümern, Interessenten, planenden Architekten, sowie Gemeindevertretern etc.

Die Änderung erfolgt gemäß § 39 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 (*StROG 2010, idgF. LGBl. 20/2026*).

Planungsbereich

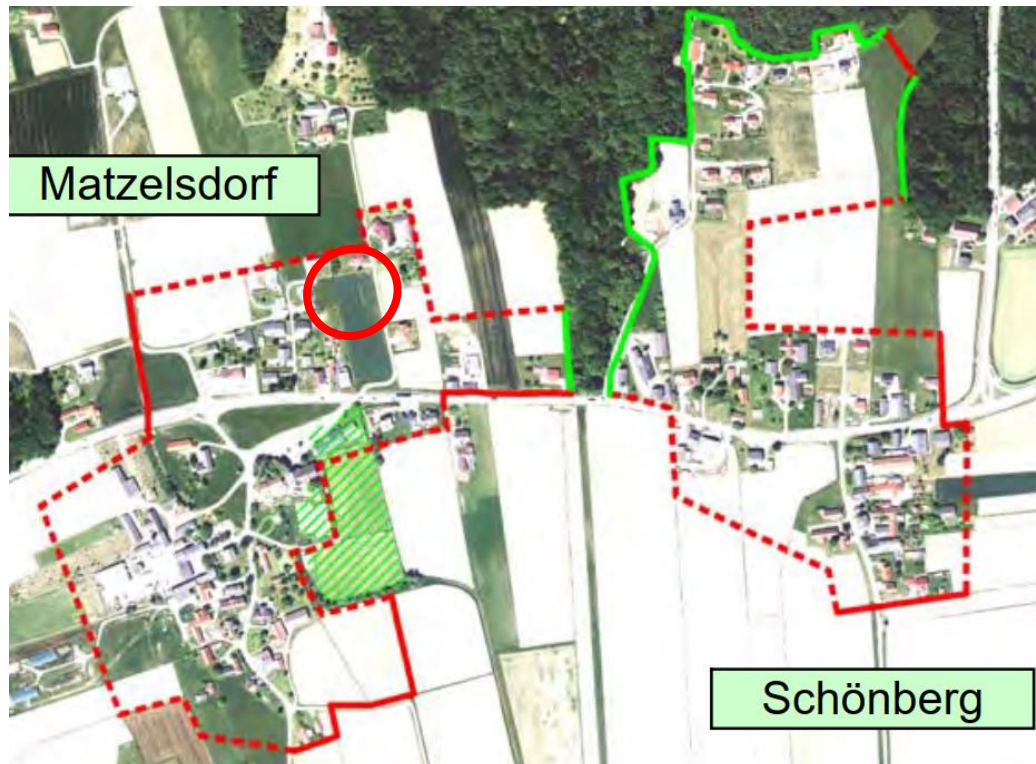
Gemeinde:	Hengsberg
Katastralgemeinde:	66425 Schönberg
Grundstücke:	159/3
Gesamtfläche:	ca. 1.300 m ²

Datengrundlage

Die Festlegung von Grenzen im Flächenwidmungsplan sind Nutzungsgrenzen aufgrund der Lage in der Natur und den naturräumlichen Gegebenheiten. Geringfügige Abweichungen von Festlegungen aufgrund des aktuellen Katasterstandes (Mappenberichtigungen) sind an den naturräumlichen Gegebenheiten und den Zielsetzungen der örtlichen Raumplanung zu orientieren.

Die Abgrenzung der Festlegung erfolgt im Allgemeinen deckungsgleich mit den auf der Plangrundlage ersichtlichen Grundstücksgrenzen bzw. derart, dass eine eindeutige Zuordnung zu sonstigen Bezugspunkten oder -linien gegeben ist.

Ausgangslage



Orthophoto inkl. Verortung der Änderungsflächen, GIS-Stmk.

Der Änderungsbereich (Baulanderweiterungen) befindet sich im Ortsteil „Matzelsdorf“ nördlich der Landesstraße L601 und liegt in einem für diese Region typischen kleinstrukturierten Siedlungskörper. Im Rahmen der Revision wurde dieser Bereich als örtlicher Siedlungsschwerpunkt deklariert.

Der Ortsteil zeichnet sich durch locker bebaute Siedlungskörper, umgeben von landwirtschaftlichen Flächen sowie durch eine homogene Bebauung (langgestreckte Baukörper mit Satteldachstruktur) aus.

Der Ortsteil Matzelsdorf ist ein typischer landwirtschaftlicher Siedlungsbereich mit einer verdichteten Anordnung mit lokalen Einzelstandorten von Tierhaltungsbetrieben und Hofstellen, welche sich sowohl innerhalb als auch außerhalb des Ortszentrums befinden.

Aufgrund der Tatsache, dass vor allem nördlich der Landesstraße im Ortsteil Matzelsdorf die gewidmeten Baulandflächen bereits größtenteils bebaut sind, entspricht die Neuwidmung von Bauland im Rahmen einer FWP-Änderung dem örtlichen Baulandbedarf.

Übereinstimmung mit bestehenden Festlegungen

§3 StROG Raumordnungsgrundsätze

Für die Ausweisungsbereiche wird im Sinne der Erfüllung der Raumordnungsgrundsätze folgendes festgehalten:

- (1) Die Zielsetzung der Änderung fördert die dezentralen Siedlungssplitter im Sinne einer Entwicklung von innen nach außen.
- (2) Durch die Kleinräumigkeit der Ausweisungen im unmittelbaren Anschluss an bestehende Baulandflächen erfolgt eine sparsame Verwendung von natürlichen Ressourcen. Die Kompaktheit des Siedlungskörpers wird fortgeführt
- (3) Eine wirtschaftliche Erschließung ist aufgrund der bestehenden (Leitung, Straßen etc.) gegeben inkl. durch eine bereits bebaute, infrastrukturell erschlossene Bebauung.
- (4) Aufgrund einer Arrondierung von bestehenden Siedlungssplittern wird eine Zersiedelung der Landschaft vermieden.
- (5) Aufgrund der erfolgten Irrelevanzprüfung wird eine Beeinträchtigung der örtlichen Landwirtschaft vermieden.

Bestimmungen des REPRO Südweststeiermark:

Das gegenständliche Planungsgebiet befindet sich gem. Regionalem Entwicklungsprogramm für die Region Südweststeiermark (LGBl. Nr. 55/2022) im Teilraum „Außer-alpinen Hügelland“. Da der Ortsteil als örtlicher Siedlungsschwerpunkt festgelegt ist, besteht keine Einschränkung bzgl. der Erweiterungsflächen.

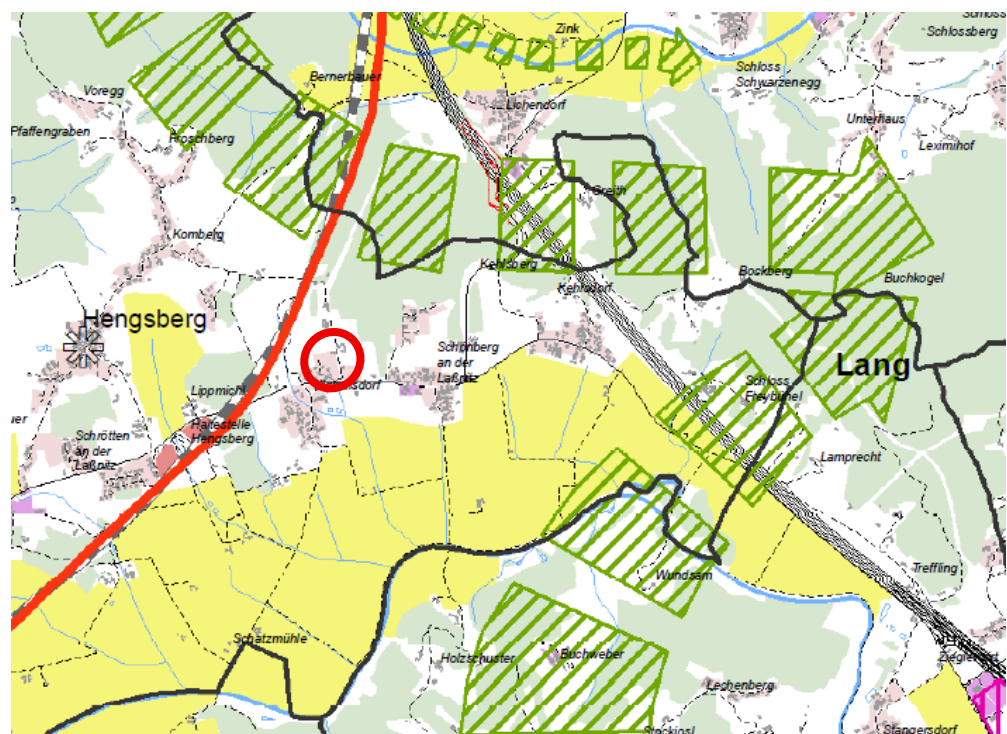


Auszug landschaftsräumliche Einheiten
REPRO-SW | LGBl. 55/2022

Aufgrund der hohen Sensibilität des Teilraumes in Bezug auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird auf das REPRO-Südweststeiermark verwiesen (vgl. §3 Abs.4 Z.1)

„[...] Bei der Baukörpergestaltung ist die visuelle Sensibilität dieses Landschaftsraumes besonders zu berücksichtigen. Dabei ist besonders Augenmerk auf die Einbindung der Gebäude in das Gelände – vor allem in Hanglagen – und in bestehende Bebauungsstrukturen als auch auf die Höhenentwicklung und die Farbgebung der Gebäude zu legen.“

- Die Änderung dient der Abrundung eines bestehenden Siedlungskörpers. Aufgrund der Kleinräumigkeit sind keine Widersprüche zu den Vorgaben des regionalen Entwicklungsprogrammes gegeben.

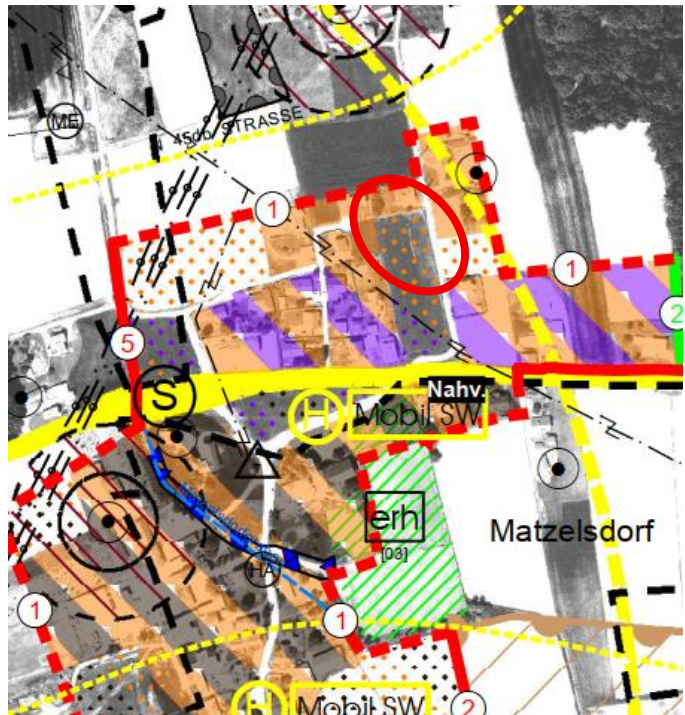


Auszug Regionalplan
REPRO - Südweststeiermark (LGBl. 55/2022)

Die Änderungsfläche ist von keiner Vorrangzonen betroffen (siehe auch Auszug aus dem Entwicklungsplan).

- Die gegenständliche Änderung steht NICHT im Widerspruch zu den Bestimmungen und Festlegungen des REPRO Südweststeiermark.

Festlegungen im geltenden Örtlichen Entwicklungskonzept:



Auszug Entwicklungsplan 5.0

Gem. dem örtlichen Entwicklungskonzept 5.0 der Gemeinde Hengsberg besteht für den Änderungsbereich die Potenzialfestlegung für die Nutzungen „Wohnen“.

- Die gegenständliche Änderung entspricht dem örtlichen Entwicklungsplan und steht daher nicht im Widerspruch zu den Bestimmungen und Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde.

Bestimmungen der Alpenkonvention

Die Gemeinde Hengsberg liegt nicht im Geltungsbereich der Alpenkonvention.

Festlegungen im geltenden Örtlichen Flächenwidmungsplan:



Auszug Flächenwidmungsplan 5.0

Die Teilfläche ist gem. Flächenwidmungsplan 5.0 (genehmigt von der Stmk. LR am 03/04/2017 | GZ.: ABT13- ABT17-3514/2014-276) als Freiland festgelegt.

In der Umgebung des Änderungsbereich ist eine Lärmbelastung, bzw. sind mehrere Tierhaltungsbetriebe (s. Flächeneignung) ersichtlich. Südlich der Änderungsfläche befindet sich eine 20kV-Freileitung, wodurch eine Bebauung stark eingeschränkt wäre.

Flächeneignung

Eine Erschließung des Änderungsbereiches ist über die durch den Ort führenden Gemeindestraßen möglich bzw. sichergestellt. Auch die örtliche Leitungsinfrastruktur ist vor Ort entsprechend vorhanden und es ist eine Anbindung entsprechend möglich.

Für den Änderungsbereich besteht lt. Abfrage in der digitalen Bodenkarte ausschließlich eine mäßige Durchlässigkeit. Eine Entsorgung von Meteorgewässer ist aufgrund der umgebenden Freiflächen auf Basis des bestehenden Leitfadens und der geplanten bzw. zulässigen Bebauung möglich.



Auszug digitaler Bodenkarte (eBod)

Aufgrund der Nähe zur Landesstraße sind im Sinne der Nutzung mögliche Lärmbelastungen zu berücksichtigen.

Tierhaltung:

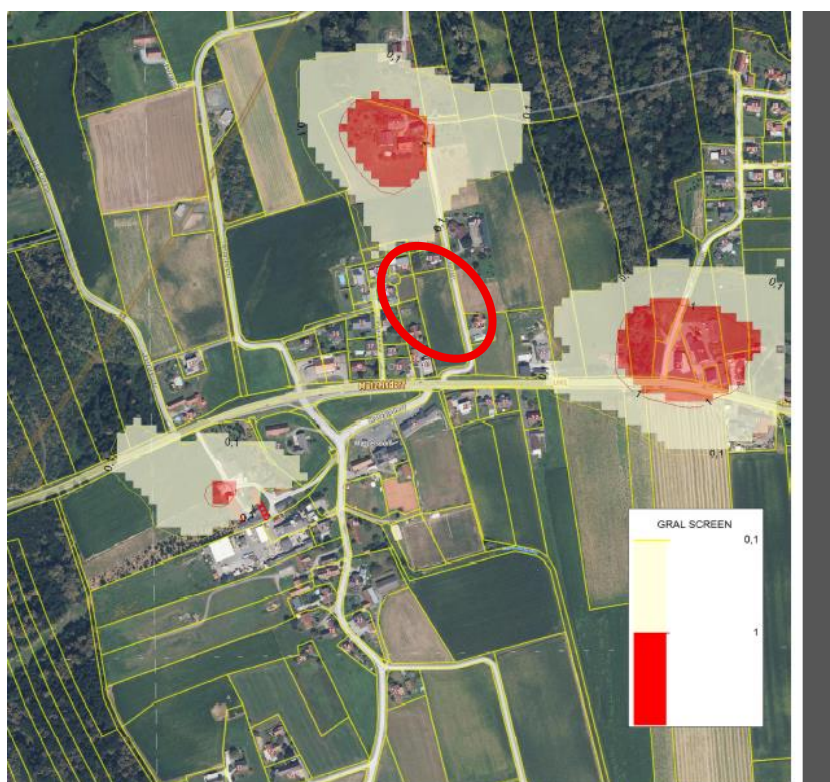
Wie bereits erwähnt sind im Ortsteil Matzelsdorf mehrere Tierhaltungsbetriebe ersichtlich. Der räumlich nächste Standort wurde aufgelassen (s. Beilage) und wird daher als Ersichtlichmachung in den RO-Unterlagen rückgenommen.

Im gegenständlichen Ortsteil bzw. im Umfeld (mehrere hundert Meter) sind Kleinsttierhaltungen (i.S einer Selbstversorgung) vorhanden, welche keine über den eigenen Hofbereich hinausgehende Geruchsbelastung emittieren (siehe Erläuterungen zum FWP 5.0).

Zu den im Umfeld der betreffenden Baulandabrundung angeführten „Tierhaltungen“ ist i.S der aktuell anzuwendenden Rechtslage folgendes anzumerken:

- Einige dokumentierten Tierhaltungen weisen einen sehr geringen Tierbestand auf und sind demnach als Selbstversorgungsbetriebe anzusehen, welche keine über den Hofbereich hinausgehende Auswirkung aufweisen. Diese sind demnach bei einer ev. Geruchszonenermittlung im Sinne des §4 der Geruchsimmisionsverordnung nicht zu berücksichtigen.
- Der östlich der Neuwidmung gelegene Tierhaltungsbetrieb, wurde im Rahmen einer Nutzungsänderung aufgelassen (s. Beilage)

Für die anderen Standort (s. Auszug) wurde von Mag. Erich Meisterhofer eine Irrelevanzprüfung (vergleichbar mit dem „HofIRRE“-System) vorgenommen, woraus ersichtlich ist, dass durch den bestehenden Betrieb keine, auch nur irrelevante, Belastung für den Änderungsbe- reich gegeben ist.



Irrelevanzprüfung – Ortsteil Matzelsdorf – Mag. Erich Meisterhofer (Februar 2026)

Flächenbilanz

In der Gemeinde Hengsberg wurden bislang folgende Flächenwidmungsplanänderungen seit der Revision 5.0 durchgeführt:

Nr.:	Bezeichnung	Bauland-katego- rie	Fläche (m ²)	Für Flächenbi- lanz anrechen- bar (m ²)	Anmerkung
5.01	Schönberg Nord	L(WA)	5.250	3.300	Von der Gesamtfläche sind 950m ² Verkehrsfläche, weiters sind ca. 1.000m ² nicht bebaubare Fläche (Schutzabstand zum Wald => siehe Beilage Auszug aus dem Katasterplan) abzuziehen
5.02	Ajewole	DO	1.600	0	Bereits Bebaut
5.03	Klement	DO	1.100	1.100	

5.04	Klement, Ortsteil Leitersdorf	DO	900	900	
5.05	Kötz	DO	3.480	3.480	
5.06	PV-Anlage Krenn	SF(PV)	22.570		Hat als Sondernutzung keine Auswirkung auf die Flächenbilanz der Gemeinde.
5.07	Reitplatz Kühberg	SF(rsp)	2.660		Hat als Sondernutzung keine Auswirkung auf die Flächenbilanz der Gemeinde.
5.08	Tomberger	WA		780	
5.09	Klöckl	WA		310	
5.10	Stritzl	DO	1150	1150	
5.11	Schwarzbauer	L(D)	1000	1000	
5.12	Hengsberg Nordost	WA	-	-	Ausschließlich Umwandlung der Baulandkategorie
5.13	Kehlsdorf	L(DO)	4.680	4.680	
5.14	Schlager	L(WA)	1.300	1.300	
Gesamtsumme anrechenbare Fläche				18.000	

→ Potenzielle Bauplätze durch Neuausweisungen seit der Revision 1.0
(bei Annahme einer durchschnittlichen Bauplatzgröße von 800 m²
gem. REPRO-SW §2(6)2) 18.000 m² / 800 m² = **23 WE**

→ Seit Ausarbeitung des Flächenwidmungsplanes 5.0 (seit Auswertung Flächenbilanz im Jahr 2017) lt. Bekanntgabe der Gemeinde baubewilligte Wohneinheiten (Stand Ende 2025) = **65 WE**

→ Seit der Flächenwidmungsplanrevision 5.0 wurden bereits mehr flächenverbrauchende Baubewilligungen erteilt, als mit den bislang durchgeführten Flächenwidmungsplanänderungen an Potenzialen geschaffen wurde.

Umweltprüfung

Prüfschritt 1 Abschichtung möglich	Prüfschritt 2					Begründung / Erläuterung	Weitere Prüfschritte erforderlich
	geringfügige Änderung / Nutzung kleiner Gebiete	Eigenart und Charakter wird nicht geändert	offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen	Keine UVP-Pflicht	Keine Beeinträchtigung von Europaszchutzgebieten		
✓	✓			✓	✓	<p><i>Aufgrund der Tatsache, dass die Fläche auf Ebene des ÖEK bereits als „Wohnen“ festgelegt wurde ist somit bereits auf überörtliche Ebene eine Überprüfung der Festlegungen erfolgt.</i></p> <p><i>Weiters liegt kein UVP-pflichtiger Tatbestand vor und ist auch kein Europaszchutzgebiet beeinträchtigt.</i></p>	Nein

→ Auf Grund der durchgeführten Untersuchungen kann festgehalten werden, dass eine Prüfung der Umwelterheblichkeit und in weiterer Folge die Erstellung eines Umweltberichtes für die Flächenwidmungsplanänderung 5.14 „Schlager " NICHT erforderlich ist.

Anlassfall | Erläuterungen | Begründungen

Die Änderung 5.14 stellt die Umsetzung der Festlegungen gem. übergeordneter Planungsebene dar.

Die Ausweisung entspricht damit auch den Raumordnungsgrundsätzen (*wirtschaftlichen Erschließung*) und deren Ziele (*dezentrale Konzentration, von innen nach außen, Vermeidung von Gefährdung*). Durch die Ausweisung wird zudem die Entwicklung einer der Zielsetzung entsprechenden Siedlungsstruktur im Ortsgebiet fortgesetzt bzw. gestärkt.

Zu § 2- Ersichtlichmachung

Aufgrund der im Rahmen eines Bauverfahren vorgenommenen Nutzungsänderung erfolgt die Löschung des ersichtlich gemachten Tierhaltungsbetriebes.

Zu § 3- Geänderte Festlegung

Die Baugebietsfestlegung erfolgt als Fortsetzung der angrenzenden Baulandfestlegungen und im Sinne der Zielsetzung.

Die Abgrenzung erfolgt unter Einhaltung der örtlichen Strukturen etappenweise von innen nach außen unter Bezugnahme entsprechend nachvollziehbaren Grenzpunkten.

Zu §4 - Aufschließungsgebiete

Gem. der Festlegungen lt. §3 erfolgt eine Ausweisung als Aufschließungsgebiet aus folgenden Gründen.

- **Lärmfreistellung des Bauplatzes für die jeweilige Nutzung gem. den Stand der Technik – insbesondere nach den Vorgaben der ÖNROM S 5021 und unter Anführung der Lärmquellen**

Aufgrund des Nahelage zur Landesstraße, besteht eine potenzielle Lärmbelastung. Eine Lärmfreistellung für Aufenthaltsräume und bestimmte Freibereiche ist entsprechend der angeführten Ö-Norm umzusetzen und nachzuweisen.

Im Sinne der generellen Verkehrsbelastung und der Erfahrung mit der Thematik in der Gemeinde zeigt sich, dass im Ortsteil durch einfache wirtschaftliche Maßnahmen (Raumanordnung, Gebäudesituierung, Bepflanzungsmaßnahmen etc.) eine Lärmfreistellung im Sinne der ÖNORM umsetzbar ist.

Gem. §38 Abs. 3 StROG hat die Aufhebung der Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet der Gemeinderat nach Erfüllung der Aufschließungserfordernisse unter Anführung der Gründe für die Aufhebung zu beschließen.

Zusätzlich kann gem. § 8 Abs.4 StROG bereits vor der Aufhebung von Aufschließungsgebiete die Erteilung von Festlegungs- und Baubewilligungsbescheiden erfolgen, wenn die Bewilligungen der Erfüllung der fehlenden Baulandvoraussetzungen dienen oder die gleichzeitige Fertigstellung der fehlenden Baulandvoraussetzungen mit dem Bauvorhaben gesichert ist.

Diese Verordnung zur Vollwertigkeit des Baulandes ist unter Abstandnahme vom Verfahren nach § 38 kundzumachen.

Zu § 5 - Befristung

Die gegenständliche Ausweisungsfläche ist größer als 1.000 m².

Im Sinne der aktuellen gesetzlichen Vorgaben im Vergleich zur Revision 1.0 und der dadurch vereinfachten Handhabe erfolgt die Festlegung einer Bebauungsfrist gem. §36 StROG in einem Zeitraum von fünf Jahren.

Der Fristenbeginn erfolgt mit Rechtskraft der FWP-Änderung, da für die Aufhebung des Aufschließungsgebietes nur mehr der Grundeigentümer für die Herstellung der Baulandvoraussetzungen zuständig ist.

Gem. den Bestimmungen der Raumordnungsgrundsätzen wird, im Sinne der gewünschten Entwicklung von unbebauten Flächen im Änderungsbereich, und aufgrund des direkten Anschlusses an bebaute Flächen, auf Basis der Festlegung gem. §36 Abs.3 Z 1 StROG die Leistung einer Raumordnungsabgabe festgelegt.

Ist bis zum Zeitpunkt des Fristablaufes auf dem Grundstück noch kein Rohbau eines bewilligten Gebäudes im Sinn der angestrebten Nutzung fertig gestellt, ist der Grundeigentümer zur Leistung einer Raumordnungsabgabe heranzuziehen.

Die jährlich vorzuschreibende Raumordnungsabgabe beträgt 2 % des Produktes aus Baugrundstückspreis/m² und der zu mobilisierenden Grundstückfläche. Als Berechnungsgrundlage für die Raumordnungsabgabe ist der von der Statistik Austria für die Gemeinde bekanntgegebene Baugrundstückspreis/m² zu diesem Zeitpunkt heranzuziehen.

Zu § 6- Verfahren

Die Änderung erfüllt die Vorgaben zur Ausweisung gem. örtlichem Entwicklungskonzept (Festlegung einer Mischnutzung Wohnen/Landwirtschaft). Daher kann die Änderung im Sinne eines vereinfachten Verfahrens erfolgen.

ANHANG | BEILAGEN

→ Nachweis Nutzungsänderung, Tierhaltung

Martina Janschitz-Ille und
Christian Ille
Schönberg 16
8411 Hengsberg

Gemeinde Hengsberg
Eingang 0 2. März 2026

Gemeinde Hengsberg
8411 Hengsberg 4

Nutztierhaltung Schönberg

Ich, Martina Janschitz-Ille und Christian Ille, Eigentümer des Grst. 155/1 der KG Schönberg 66425 und damit auch Inhaber des am Grundstück befindlichen „Stallgebäudes“, welches im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan aufgrund des Alters (vor 1969) und der ehemaligen Nutzung als Stall / Betrieb mit Nutztierhaltung (rechtmäßiger Bestand gem. §40(1) BauG) mit einer Geruchszahl von $G=3,52$ dargestellt ist, gebe hiermit bekannt, dass in diesem Gebäude bzw. auf dem gesamten Grundstück / Hof schon seit 10 keine Nutztierhaltung mehr besteht und seit diesem Zeitpunkt auch zu keinem Zeitpunkt bestanden hat.

Ich wurde von der Gemeinde darüber aufgeklärt und mir ist bewusst, dass der Zweck / das Nutzungsrecht der Tierhaltung i.S. des §29(7) BauG damit erloschen ist. Mir ist des weiteren klar, dass ich damit keine Nutztierhaltung im o.a. Stallgebäude betreiben darf, bzw. für eine ev. entsprechende Nutzung im Vorfeld eine baurechtliche Nutzungsänderung zu erwirken wäre.

Schönberg, am

27.02.2026

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.