



# Marktgemeinde Gössendorf

## 6. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzepts 5.0 Flächenwidmungsplanänderung 5.10

„Zentrumszone Dörfla mit Erweiterung Kerngebiet“

Verordnungen gemäß §§ 24a und 39 StROG 2010 inkl. Erläuterungen

### Auflageentwurf

Auflage von ..... bis .....

Für die Gemeinde:  
Der Bürgermeister

(DI(FH) Gerald Wonner)

Endbeschluss durch den Gemeinderat am .....

Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister

Kundmachung von .....bis .....

Inkrafttreten am .....

(DI(FH) Gerald Wonner)

**Auftraggeber:**

Marktgemeinde Gössendorf  
8077 Gössendorf, Bundesstraße 83  
Telefon: 0316 / 40 13 40  
Fax: 0316 / 40 13 40-7  
E-Mail: [gemeindeamt@goessendorf.com](mailto:gemeindeamt@goessendorf.com)

**Auftragnehmer:**

DI Stefan Battyan, Ingenieurbüro für Raumplanung & Raumordnung, Ortsbildsachverständiger  
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Landes-, Stadt- & Ortsplanung  
8010 Graz, Franziskanerplatz 10  
Tel.: 0664/5533785  
E-Mail: [office@battyan.at](mailto:office@battyan.at)

Bearbeitung: DI Stefan Battyan, DI Stephan Zotter

## Verordnung der Marktgemeinde Gössendorf zur 6. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzepts 5.0 - Wortlaut

### §1 Rechtsgrundlage, Verordnungsbestandteile

- (1) Gemäß § 24a Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 idF. LGBl. Nr. 73/2023 hat der Gemeinderat der Marktgemeinde Gössendorf in seiner Sitzung vom ..... die 6. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzepts 5.0, verfasst von DI Stefan Battyan, Franziskanerplatz 10, 8010 Graz, GZ.: 0963, beschlossen.
- (2) Die Verordnung besteht aus dem gegenständlichen Wortlaut und dem Deckplan 2 gemäß Einlage.

### §2 Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzepts

- (1) Im Bereich des Örtlichen Siedlungsschwerpunkts Dörfla (Bereich Kreuzung B-73/L-312) wird eine Zentrumszone gemäß §2 Abs. (1) Z. 39a StROG2010 i.d.F. LGBl. Nr. 73/2023 im Gesamtausmaß von circa 4,14 Hektar festgelegt.
- (2) Die Abgrenzung der Zentrumszone wird im Deckplan 2 „Zentrumszonen“ zum Entwicklungsplan 5.0 dargestellt.

### §3 Inkrafttreten

Die Verordnung tritt mit dem auf die Kundmachungsfist folgenden Tag in Kraft. Zeitgleich treten die bisherigen Festlegungen außer Kraft.

Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister

(DI(FH) Gerald Wonner)

Einlage als Verordnungsbestandteil:

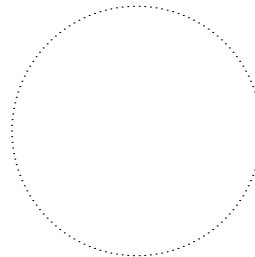
Deckplan 2 - Zentrumszonen



Legende

**Z1** Zentrumszone §§ 22 (5) ROG 2010 "Dörfla" mit fortlaufender Nummer (1)

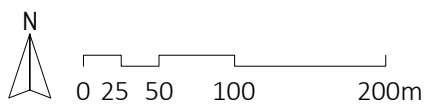
Plangrundlage: Orthofoto Stand 07/2021



Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister



Planverfasser



Geschäftszahl: 0963  
Gezeichnet: Battyan/Zotter  
Plannummer: gös-ep506-dp1  
Plandatum: 27.06.2024  
Planmaßstab: 1: 5 000



Marktgemeinde Gössendorf  
6. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzepts 5.0  
Deckplan 2 - Zentrumszone



DI Stefan Battyan, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung  
Franziskanerplatz 10, A 8010 Graz m: +43 (0)664 55 33 785 t: +43 (0)316 225 027  
www.battyan.at office@battyan.at

## Verordnung der Marktgemeinde Gössendorf zur Flächenwidmungsplanänderung 5.10 - Wortlaut

### §1 Rechtsgrundlage, Verordnungsbestandteile

- (1) Gemäß § 39 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 idF. LGBl. Nr. 73/2023 hat der Gemeinderat der Marktgemeinde Gössendorf in seiner Sitzung vom ..... die Flächenwidmungsplanänderung 5.10, verfasst von DI Stefan Battyan, Franziskanerplatz 10, 8010 Graz, GZ.: 0963, beschlossen.
- (2) Die Verordnung besteht aus dem gegenständlichen Wortlaut und der zeichnerischen Darstellung der Änderung (Ist-Soll) gemäß Einlage.

### §2 Änderung des Flächenwidmungsplans

- (1) Teilflächen der Grundstücke 30/2 und 30/8 KG 63220 Gössendorf werden im Ausmaß von circa 253m<sup>2</sup> anstatt bisher Verkehrsfläche künftig als Bauland – Aufschließungsgebiet Kerngebiet mit der fortlaufenden Nummer KG(111) mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,0 festgelegt.
- (2) Die im Rahmen der Flächenwidmungsplanänderung 5.07 (Fall F) festgelegten Aufschließungserfordernisse für das Aufschließungsgebiet Nr. 111 lauten:
  - a. Fachkundig erstellter Leistungsfähigkeitsnachweis für den Einmündungspunkt im Bereich der bestehenden Einmündung GST 30/8 KG Gössendorf in die LB-73, erforderlichenfalls Neuorganisation der ggst. Anbindung an das überörtliche Straßennetz in Abstimmung mit der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum
  - b. Reduktion der Lärmimmission auf die der ÖNORM S 5021 entsprechenden Werte bei geplanter Errichtung von lärmsensiblen Nutzungen, wie insbesondere die Wohnnutzung
- (3) Das Grundstück 30/7 KG 63220 Gössendorf wird im Ausmaß von circa 219m<sup>2</sup> anstatt bisher Verkehrsfläche künftig als vollwertiges Bauland Kerngebiet KG mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,0 festgelegt.
- (4) Eine Teilfläche des Grundstücks 30/1 KG 63220 Gössendorf wird im Ausmaß von circa 9m<sup>2</sup> anstatt bisher land- und forstwirtschaftliches Freiland LF künftig als vollwertiges Bauland Kerngebiet KG mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,0 festgelegt.
- (5) Teilflächen der Grundstücke 30/1 und 21/1 KG 63220 Gössendorf werden im Ausmaß von circa 180m<sup>2</sup> anstatt bisher land- und forstwirtschaftliches Freiland LF künftig als Verkehrsfläche festgelegt.

### §3 Inkrafttreten

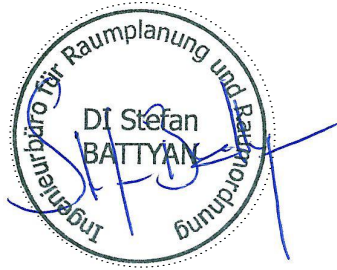
Die Verordnung tritt mit dem auf die Kundmachungsfist folgenden Tag in Kraft. Zeitgleich treten die bisherigen Festlegungen außer Kraft.

Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister

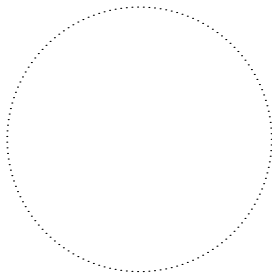
(DI(FH) Gerald Wonner)

Einlage:

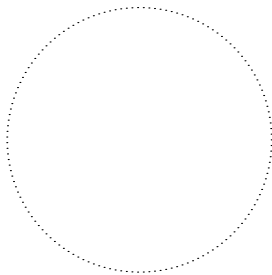
1. Flächenwidmungsplanänderung 5.10 (Ist-Soll)
2. Legende zum Flächenwidmungsplan
3. Plandarstellung Hochwasserabflussgebiet Raababach neu (nach umgesetzten Hochwasserschutzprojekt) mit Änderungsbereichen



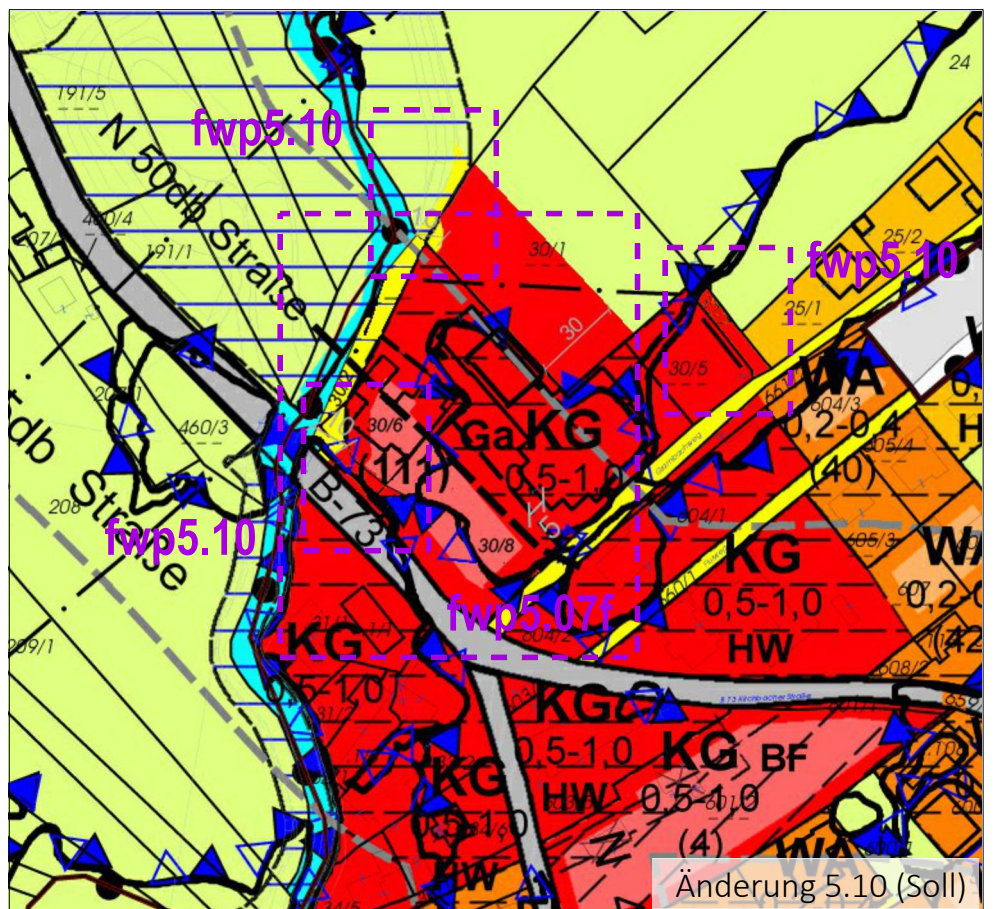
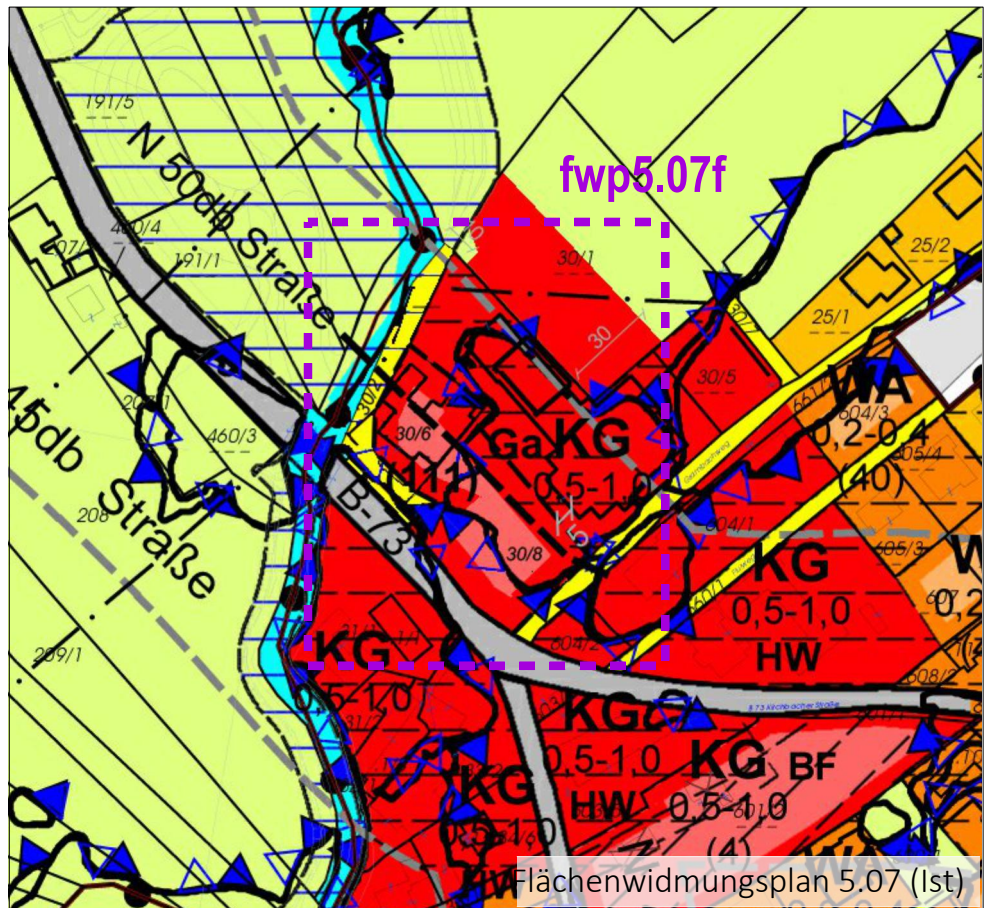
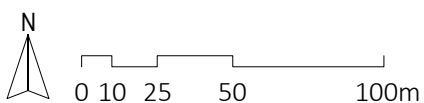
Planverfasser



Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister



Vermerk  
Stm. Landesregierung



Verfahren gemäß § 39 StROG 2010  
Öffentliche Auflage von ..... bis .....  
Endbeschluss .....

Geschäftszahl: 0963  
Gezeichnet: Battyan/Zotter  
Plannummer: gös-5010fwp  
Plandatum: 18.10.2024  
Planmaßstab: 1: 2 500



Marktgemeinde Gössendorf  
Flächenwidmungsplanänderung 5.10  
„Zentrumszone Dörfla mit Erweiterung Kerngebiet“



DI Stefan Battyan, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung  
Franziskanerplatz 10, A 8010 Graz m: +43 (0)664 55 33 785 t: +43 (0)316 225 027  
www.battyan.at office@battyan.at

# LEGENDE Flächenwidmungsplan

## I. Festlegungen des Gemeinderates

### A. BAULAND

#### AI. Vollwertiges Bauland (§29(2) und §30 StROG 2010)

WR	Reine Wohngebiete
WA	Allgemeine Wohngebiete
KG	Kerngebiete
GG	Gewerbegebiete
I1	Industrie- und Gewerbegebiete 1
DO	Dorfgebiete
EH	Erholungsgebiete

#### AII. Sanierungsgebiet im Bauland (§29(4) StROG 2010)

LM	Sanierungsgebiete LM ... Lärm HW ... Hochwasser
----	---

#### A III. Aufschliessungsgebiete (§29 (2) und § 30 StROG 2010)

(1)	Aufschliessungsgebiet mit titfd. Nr.
-----	--------------------------------------

#### A IV. Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik (§36 StROG 2010)

BF	Baulandbereiche mit festgelegten Bebauungsfristen
----	---

#### A V. Zeitliche Folgenutzungen

[WA]	Baulandbereiche mit zeitlich folgender Nutzung - Allgemeine Wohngebiete
[I1]	Baulandbereiche mit zeitlich folgender Nutzung - Industrie- und Gewerbegebiete 1

#### A VI. Bebauungsdichte (Bebauungsdichteverordnung 1993)

0,2 - 0,4      mindeste und maximale Bebauungsdichte

## B. VERKEHRSFLÄCHEN (§32 StROG 2010)

	Verkehrsflächen für fließenden Verkehr
--	--

## C. FREILAND (§ 33 StROG 2010)

LF	Land- und forstwirtschaftliche Nutzung
spo	Sondernutzung im Freiland für Sportzwecke (bsp ... Ballsport, hwr...Hochwasserrückhaltebecken resp ... Reitsport, spi ... Spielplatz, ztr ... Sportzentrum)
öpa	Sondernutzung im Freiland für öffentliche Parkanlage
glf	Sondernutzung im Freiland Golfanlage
ara	Sondernutzung im Freiland für Abwasserbeseitigungs- und -reinigungsanlagen eva... Energieerzeugungs- und Versorgungsanlage ekv... energetische Klärschlammverwertungsanlage
[ara]	Zeitlich folgende Sondernutzung im Freiland für Abwasserbeseitigung
(Kig)	Vorbehaltsflächen Vsch ... Volksschule Ztr ... zentraler Platz, Gemeindezentrum

## D. Tierhaltungsbetriebe (§27 StROG 2010)

	Geruchsbelästigungsbereich für G >= 20
	Geruchsschwellenbereich für G >= 20
	Tierhaltungsbetrieb für G < 20

## II. Darstellung von Flächen und Objekten, die im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen sind bzw. festgelegt werden

### A. Flächen, die durch rechtswirksame überörtliche Planungen für eine besondere Nutzung bestimmt sind (§26 Abs.7 StROG 2010)

	Bundesautobahn
	Landesstraße L
	Landesstraße B
	Projektierter Landesstraße L
	Projektierter Eisenbahn
	Hochspannungsfreileitung (20kv / 110kv / 220kv)
	Öffentliche und private Gewässer
	Brunnenschutzgebiet
	Hochwassergefährdungsbereich 30jährig
	Hochwassergefährdungsbereich 100jährig
	Wasserwirtschaftliche Vorrangfläche
	Grundwasserschongebiet

### B. Flächen und Objekte, für die aufgrund von Bundes- und Landesgesetzen Nutzungsbeschränkungen bestehen, aus öffentlichen Mitteln geförderte Meliorationsgebiete und Grundzusammenlegungsgebiete (§26 Abs.7 StROG 2010)

	Denkmalgeschütztes Gebäude/Bauwerk
	Archäologische Bodenfundstätte
	Waldflächen
	Landschaftsschutzgebiet
	Isophonen Nacht 45dB
	Altlasten - Verdachtsfläche

## III. Anlagen und Einrichtungen, die wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Zwecken dienen und im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen sind, sowie geplante Energieversorgungs- und Kanalisationsbereiche

### A. Anlagen und Einrichtungen, die wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Zwecken dienen

	Ersichtlichmachung von Anlagen und Einrichtungen
Ga	Gemeindeamt
Vsch	Volksschule
Kig	Kindergarten
Rüh	Rüsthaus (Feuerwehr)
Sse	Seelsorgeeinrichtung

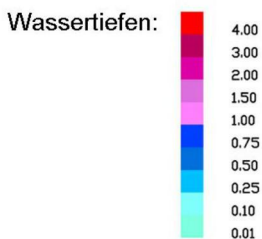
## IV. Darstellung von Grenzen


	Bezirksgrenze
	Gemeindegrenze
	Katastralgemeindegrenze

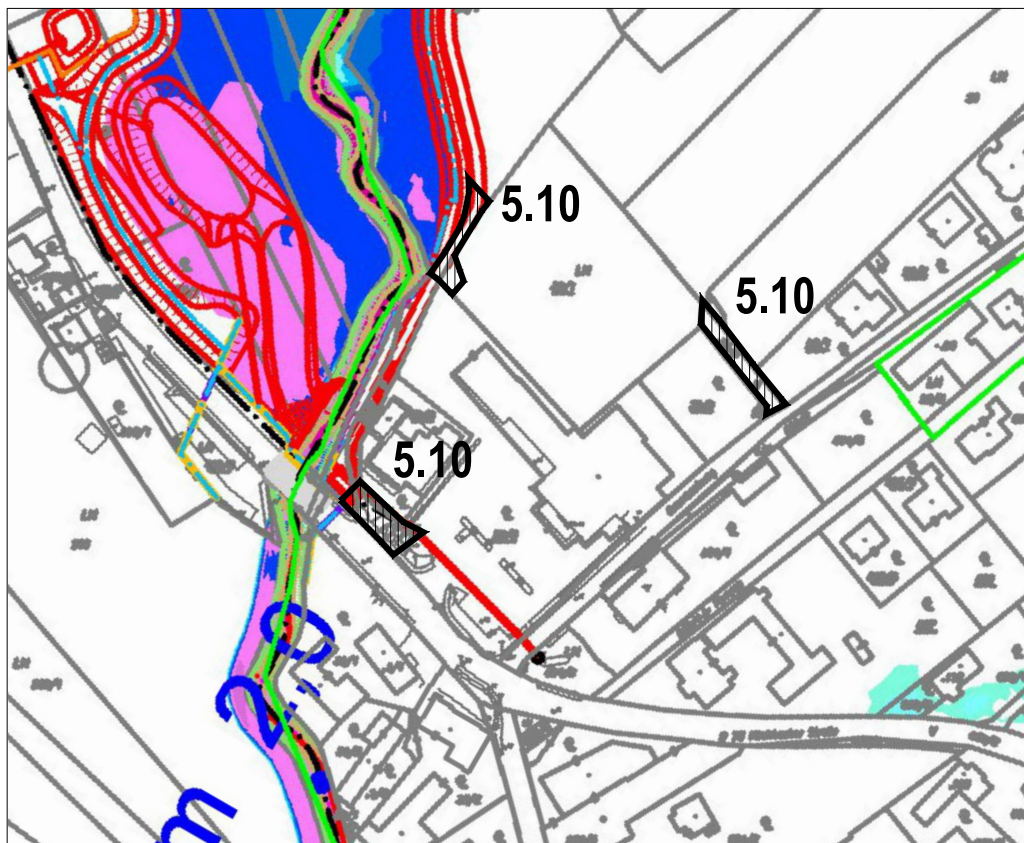
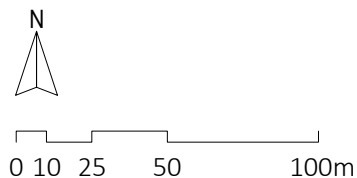


**LEGENDE:**

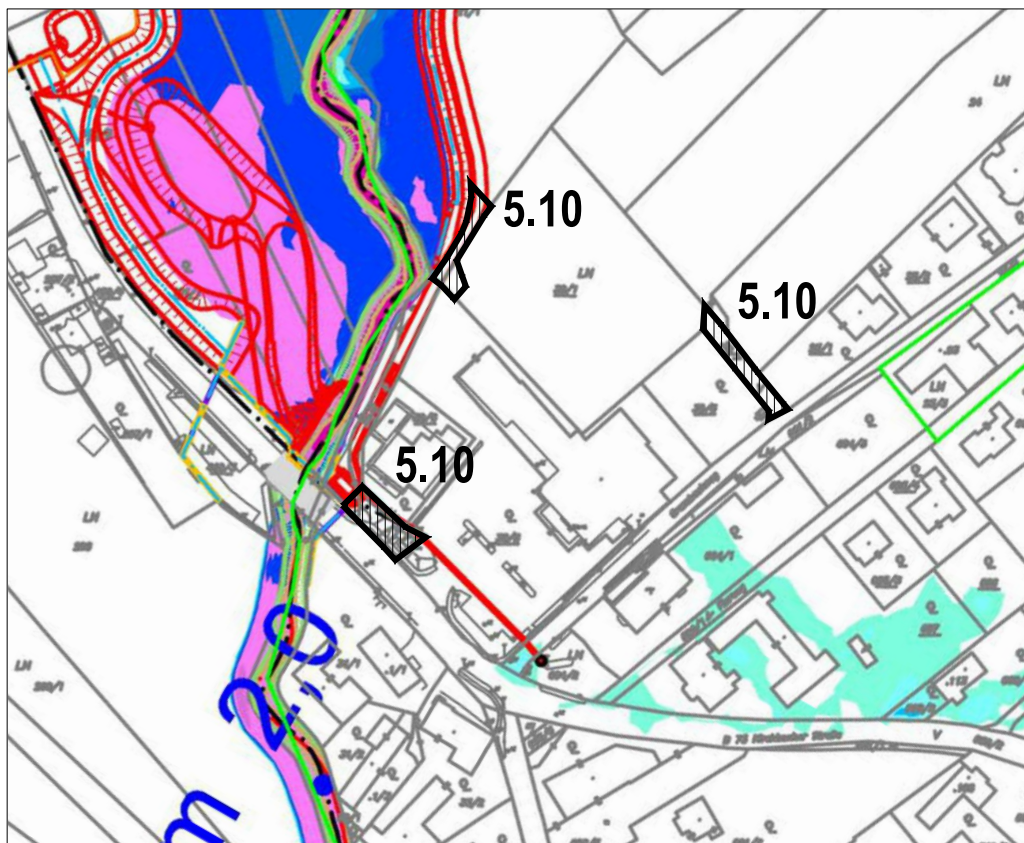
-  Damm/Aufweitung
-  Mauer / Ufermauer
-  Mobile Wand
-  Brücke adaptiert
-  Brücke Bestand
  
- km 8,0
-  Achse + Kilometrierung Raababach
-  Gemeindegrenze
-  Katastralgemeindegrenze
-  Grundstücksgrenze
-  Bestandsböschung
-  Mauer Bestand



 Änderungsbereich FWP 5.10



Hochwasserschutz Raababach - HQ30



Hochwasserschutz Raababach - HQ100

PLANVERFASSER

**HYDRO  
INGENIEURE**

**UMWELTECHNIK GMBH**  
A-3504 Krems-Stein, Steiner Landstraße 27a  
T+43 (0)2732 806-0, F +43 (0)2732 806-555  
office@hydro-ing.at www.hydro-ing.at  
Krems - St.Pölten - Wien - Graz - Innsbruck

PROJEKTLEITUNG	DI Braunstein
BEARBEITET	DI Findenig
GEZEICHNET	Huber
GEPRÜFT	DI Braunstein
GESCHÄFTSZAHL	201811P
DATUM	Februar 2020



Marktgemeinde Gössendorf

Hochwasserschutz Raababach -  
Lageplan HQ30 und HQ100 Wassertiefen  
Beiplan zur Flächenwidmungsplanänderung 5.10

## Erläuterungsbericht

### Verfasser

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

### Auftrag

Der Verfasser wurde von der Marktgemeinde Gössendorf mit der Erstellung der ggst. Änderungen beauftragt.

### Plan- und Rechtsgrundlagen:

- Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 i.d.F. LGBL. Nr. 73/2023
- Regionales Entwicklungsprogramm Steirischer Zentralraum 2016 i.d.F. LGBL. Nr. 87/2016
- Örtliches Entwicklungskonzept 5.0 idgF.
- Orthofoto Stand Juli 2021
- Bestandsaufnahme inkl. Fotodokumentation und Nutzungserhebung Stand April 2024

### Allgemeines

Das Örtliche Entwicklungskonzept 5.0 (ÖEK) ist seit März 2016 rechtswirksam und bildet die Grundlage für die ggst. Änderung. Die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren zur Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes außerhalb einer Revision gemäß §24a StROG 2010 sind aus folgenden Gründen gegeben:

Die festgelegte Zentrumszone betrifft einen im Entwicklungsplan 5.0 mit der Funktion Zentrum festgelegten Bereich. In räumlich funktioneller Hinsicht werden somit keine geänderten Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt. Die Änderung ist lediglich als Formalanpassung an die geänderte Gesetzeslage auf Grundlage der durchgeführten Bestandsaufnahme und Nachweisführung auf Erfüllung der einschlägigen Kriterien zu sehen.

Daher sind die Voraussetzungen für ein Vereinfachtes Verfahren gemäß § 24a ROG 2010, dass die Änderung *nur auf anrainende oder durch Straßen, Flüsse, Eisenbahnen und dergleichen getrennte Grundstücke Auswirkungen hat*, gegeben. Die den Flächenwidmungsplan (FWP) betreffenden Änderungen sind geringfügigen Ausmaßes und sind Auswirkungen über den Änderungsbereich hinaus ebenfalls nicht gegeben.

Die Behandlung des Antrags auf Änderung der Raumordnungsinstrumente in einem zur Revision 6.0 vorgezogenen Verfahren resultiert aus der Dringlichkeit und der kurzfristigen Umsetzbarkeit eines konkreten Bauvorhabens, welches das Prädikat „Zentrumszone“ erfordert.

## Antrag und Anlass der Änderung

Mit Inkrafttreten der ROG- Novelle LGBl. Nr. 45/2022 wurde die sogenannte „Zentrumszone“ in das Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 eingeführt. Mit der gesetzlichen Bestimmung wurden die Voraussetzungen für die Ausweisung neuer Kerngebiete und die Entwicklungsmöglichkeiten von Einkaufszentren neu geregelt bzw. verschärft. Insbesondere sollen dezentrale Kerngebiete in Ortsrandlagen und die daraus resultierenden räumlich- funktionellen Fehlentwicklungen, z.B. die dezentrale Entwicklung von Versorgungsinfrastrukturen (z. B. Lebensmittelhandel) in Randlagen, vermieden werden.

Wesentliche Rechtswirkung der mit Zentrumszonen in Verbindung stehenden Bestimmungen ist, dass neues Bauland der Kategorie Kerngebiet gemäß § 30 Abs. (1) Z.3 StROG2010 im Flächenwidmungsplan die Lage in einer Zentrumszone bedingt (ausgenommen Bestandwidmungen).

Des Weiteren ist die Errichtung von Einkaufszentren, die Vergrößerung der Verkaufsflächen bei rechtmäßig bestehenden Einkaufszentren sowie die Nutzungsänderung eines rechtmäßig bestehenden Einkaufszentrums 2 in ein Einkaufszentrum 1 auf diesen Flächen unzulässig. (§67h StROG2010 Abs. 3a)

### Konkreter Anlass:

Der im Kerngebiet Dörfla bestehende vollsortierte Lebensmittelhandelsbetrieb soll auf eine Verkaufsfläche von über 800m<sup>2</sup> vergrößert werden und unterliegt somit den einschlägigen Einkaufszentrenbestimmungen. Die Marktgemeinde Gössendorf befürwortet dieses Bauvorhaben, da durch die betriebliche Erweiterung die Versorgungsinfrastruktur verbessert und die Versorgungsfunktion gestärkt wird. Die Zulässigkeit eines Einkaufszentrums und dessen Größenordnung ist übergeordnet geregelt und ermöglicht in Gössendorf Verkaufsflächen von maximal 2.000m<sup>2</sup>, jedoch maximal 800m<sup>2</sup> für Lebensmittelhandel.

Aus den Übergangsbestimmungen gemäß §67h Abs. (3a) StROG2010 ergibt sich, dass das geplante Bauvorhaben derzeit rechtlich nicht umsetzbar ist und den Nachweis der Lage innerhalb einer Zentrumszone zu erbringen ist. Aus diesem Grund wird das vorliegende Planungsinteresse als Anlass genommen, die Zentrumszone zu prüfen und festzulegen.

Die vorliegende Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzepts dient der Schaffung der raumordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Realisierung des Bauvorhabens in Dörfla.

Da bereits konkrete Baupläne vorliegen und das Bauprojekt so rasch wie möglich baubewilligt werden soll, wird die ggst. „Zentrumszone“ in einem der Revision 6.0 vorgezogenen Änderungsverfahren festgelegt. Die Erweiterung von Kerngebiet im Flächenwidmungsplan ermöglicht eine wirtschaftliche bauliche Ausnutzung des Bereichs als Grundlage für die anhängigen Bebauungsplan- und Grundstücksteilungsverfahren.

## Bestandsaufnahme

Der Örtliche Siedlungsschwerpunkt Dörfla befindet sich im nördlichen Teil des Gemeindegebiets und ist durch seine sehr gute verkehrstechnische Erreichbarkeit (ÖPNV und mIV) gekennzeichnet.

Im Kreuzungsbereich der hochrangigen Landesstraßen B-73 und L-312 hat sich ein Schwerpunkt für Handel, Dienstleistung und Verwaltung (derzeitiges Gemeindeamt) entwickelt. Die bestehenden Nutzungen sind in den Erläuterungen zur Herleitung der Zentrumszone aufgelistet. Aufgrund der im Bestand gegebenen Funktionsdurchmischung handelt es sich unumstritten um einen Bereich mit sehr hoher Versorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung sowie die Verkehrsteilnehmer.



Abb. 1: Luftbild, Bereich Dörfla

Hinsichtlich der funktionellen Ausstattung besteht kein vergleichbares Gebiet im Gemeindegebiet. Andere Handels- und Dienstleistungsbetriebe bestehen in den Allgemeinen Wohngebieten und Gewerbegebieten, überwiegend auf Einzelstandorten.

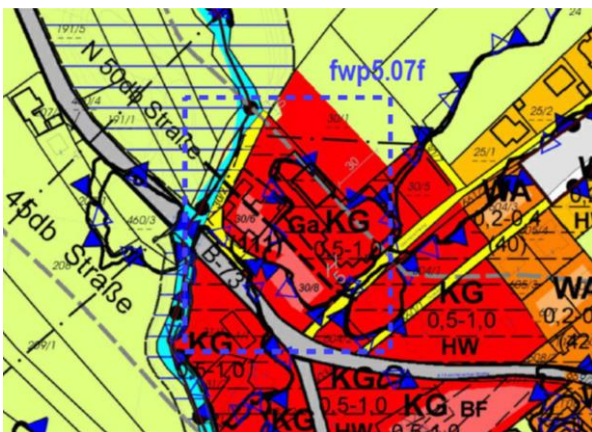


Abb. 2: Flächenwidmungsplan idgF. 5.07.,  
Bereich Dörfla

Im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan 5.0 (in der hier geltenden Fassung der 7. Änderung) ist der Bereich bereits überwiegend als Bauland der Kategorie Kerngebiet festgelegt. Das Grundstück 30/7 sowie Teilflächen von 30/8 und 30/2 KG Gössendorf sind als Verkehrsfläche festgelegt. Es handelt sich jeweils um Straßenbauwerke, welche der Aufschließung des Siedlungsgebiets und den angrenzenden Grundstücke dienen.



Abb. 3: Die Verkehrsfläche auf Gst. 30/2 KG Gössendorf. dient der Zufahrt zum Grundstück 30/6 und in weiterer Folge der Aufschließung der landw. Flächen nördlich des Teilraums (siehe Abb. 4)



Abb. 4: Die Verkehrsfläche auf Gst. 30/2 KG Gössendorf führt entlang des Raababachs



Abb. 4: Verkehrsfläche Gst. 30/7 KG Gössendorf. Die Straße dient der Zufahrt zum Parkplatz und der Aufschließung der anschließenden Flächen (derzeit Freiland)

## Ermittlung der Zentrumszone gemäß §2 Abs. (1) Z. 39a ROG 2010

Die Ermittlung der Zentrumszonen erfolgt anhand der im ROG 2010 idGF. definierten Bestimmungen wie folgt:

### 1.) Begriffsdefinitionen

Die Zentrumszone wird im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 2010 idF. LGBI. Nr. 73/2023 wie folgt definiert:

§2 Abs. (1) 39a: *Zentrumszonen: Bereiche, die in zentraler Lage gewachsene, dichtere Baustrukturen als der Umgebungsbereich und eine Durchmischung von Wohn- oder anderen Nutzungen (öffentliche Einrichtungen, Büros, Handels- und Dienstleistungsbetriebe) aufweisen, sowie daran unmittelbar anschließende Flächen mit einer Ausdehnung von maximal 100 m, sofern ein funktioneller Zusammenhang begründet werden kann und diese Flächen nicht durch Infrastrukturen oder naturräumliche Gegebenheiten getrennt sind.*“

„Zentral“ bedeutet gemäß Duden *im Zentrum [gelegen], das Zentrum, den Mittelpunkt (von, für etwas) bildend*. Folglich bleiben Randbereiche der Siedlungsgebiete (für sich alleine betrachtet) grundsätzlich außer Betracht. In Bezug auf die Raumordnung bedeutet zentral bzw. im Mittelpunkt liegend, dass der betreffende Bereich zumindest in Teilbereichen von Bebauung bzw. Siedlungsgebieten umgeben wird. Ein Zentrum erfüllt aus raumordnungsfachlicher Sicht auch immer eine Versorgungsfunktion, wodurch die Qualität des Umgebungsraums (insbesondere die zu versorgende Wohnbevölkerung) ein weiteres Indiz für die Zentralität ist.

„Gewachsene Baustruktur“: Dieser Begriff wird gemäß Duden als *sich entwickelnde* Baustruktur interpretiert. Gemeint ist (vermutlich), dass sich der betreffende Bereich schrittweise weiterentwickelt hat und auch eine historische Bedeutung, z.B. als historischer Ortskern, aufweist.

„Dichtere Baustruktur“: Der Baubestand ist von einem höheren Maß an baulicher Ausnutzung als der Umgebungsraum bzw. übrige Teile des Gemeindegebiets gekennzeichnet. Merkmale hierfür sind höhere Geschöszahlen, höhere Gebäudehöhen, größere Gebäudevolumina, kompakte Siedlungsstrukturen durch geschlossene oder gekuppelte Bebauungsweisen.

„Durchmischung von Wohn- oder anderen Nutzungen (öffentliche Einrichtungen, Büros, Handels- und Dienstleistungsbetriebe)“: Im Untersuchungsbereich sind zumindest zwei unterschiedliche Nutzungen gegeben.

„daran unmittelbar anschließende Flächen mit einer Ausdehnung von maximal 100 m, sofern ein funktioneller Zusammenhang begründet werden kann und diese Flächen nicht durch Infrastrukturen oder naturräumliche Gegebenheiten getrennt sind.“:

Diese Bereiche werden in der Abgrenzung der Zentrumszone im Sinne einer Entwicklungsfähigkeit des betreffenden Kerngebiets einbezogen.

## **2.) Gesetzliche Parameter / Kriterien für die Ermittlung**

Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 2010 idF. LGBL. Nr. 73/2023 gilt:

§22 Abs. (5) letzter Satz: *„In Siedlungsschwerpunkten können Zentrumszonen festgelegt werden.“*

In den Erläuterungen zur ROG-Novelle 45/2022 ist angeführt:

*„Bei der Zentrumszone handelt es sich um einen Teilbereich des Siedlungsschwerpunktes, der im Zentrum gewachsen ist, dichtere Baustrukturen als der Umgebungsbereich aufweist und durch eine Nutzungsdurchmischung gekennzeichnet ist.“*

Als Untersuchungsraum für die Ermittlung der Zentrumszone in gegenständlichem Verfahren gilt ausschließlich der Bereich Dörfla, aufgrund des anhängigen Bauvorhabens.

Die Festlegung weiterer Zentrumszonen erfolgt gesondert im Bedarfsfall.



### 3.) Herleitung

#### Zentrumszone Dörfla (LB73/L312)

Auf Grundlage des im Flächenwidmungsplan festgelegten Kerngebiets hat sich der Bereich Dörfla im Kreuzungsbereich LB73/L312 als unumstrittenes Versorgungszentrum der Gemeinde etabliert. Durch das überörtliche Straßennetz sowie das hervorragende ÖPNV-Angebot mit über 100 Buspaaren täglich ist eine hochwertige verkehrstechnische Anbindung und Erreichbarkeit gegeben. Im Baubestand sind insbesondere ein vollsortierter Lebensmittelhandelsbetrieb, weitere kleinere Handelsbetriebe, zahlreiche Dienstleistungsunternehmen, Gastronomie und Beherbergung gegeben. Derzeit befindet sich hier auch das Gemeindeamt der Marktgemeinde Gössendorf als bedeutende öffentliche Einrichtung. Die Wohnnutzung ist nur untergeordnet vorhanden.



Abb. 5: Orthofoto Dörfla

#### Voraussetzungen

Siedlungsschwerpunkt  
 (Grundvoraussetzung gemäß § 22 (5) ROG 2010)

#### Beurteilung

Ja, gemäß ÖEK 5.0 und innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gemäß REPRO und als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen.

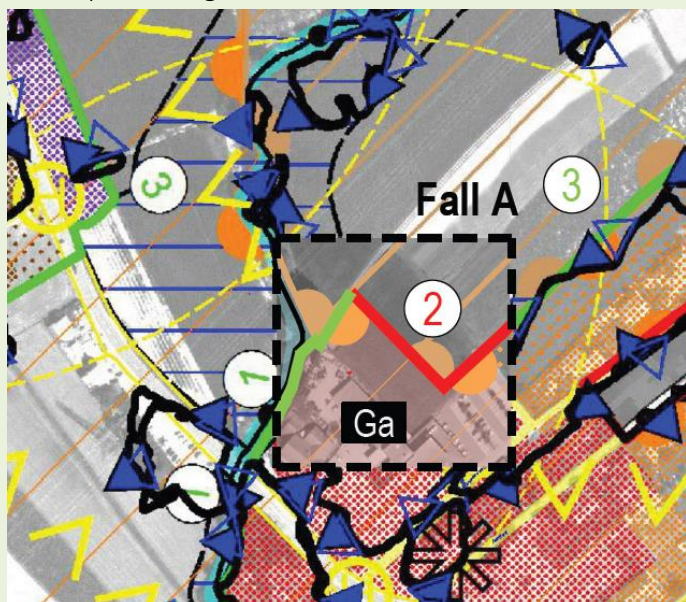


Abb. 6: Örtlicher Entwicklungsplan 5.0 in der Fassung der 3. Änderung

**Kriterium**

**Beurteilung**

**Zentrale Lage**

Duden: im Zentrum [gelegen], Bsp.: ein zentraler Ort

Im Bereich LB73/L312, in etwa in der Mitte des Siedlungsschwerpunkts gelegen. Richtung Osten, Süden und Westen von Bauland direkt umschlossen, Richtung Thondorf lediglich durch eine funktionell bzw. naturräumlich bedingte Bebauungslücke (Rückhaltebecken Raababach, HQ100-Gefährdung) getrennt.

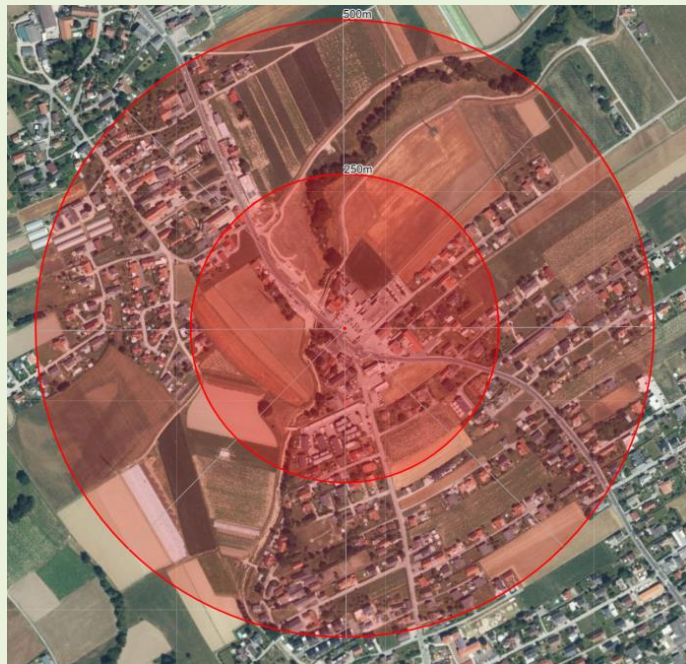


Abb. 7: Zentrale Lage mit Umgebungsraum

**Gewachsene Baustruktur**

Historische Karten GIS Steiermark

Ja, dörfliche Strukturen Dörfla: Der ggst. Bereich geht zumindest auf eine Besiedelung vor 1787 („Dörffel“) zurück und hat sich seither schrittweise entwickelt.



Abb. 8: Josephinische Landesaufnahme 1787

<p><b>Dichte Baustruktur</b> Bebaute Fläche x Geschößzahl oder Bauakte</p>	<p>Ja Westlich der LB73: Geschlossene Bebauungsweise mit 2 Geschößen. Östlich der LB73: Großvolumige Gebäude mit mindestens 3 Geschößen. Südlich auf dem unbebauten Grundstück: Wohnbau der SG Ennstal anhängig. Im Vergleich zum Umgebungsraum, welcher hauptsächlich von Einfamilienhäusern geprägt ist, liegt eine dichtere Bebauungsstruktur vor.</p>
--	---

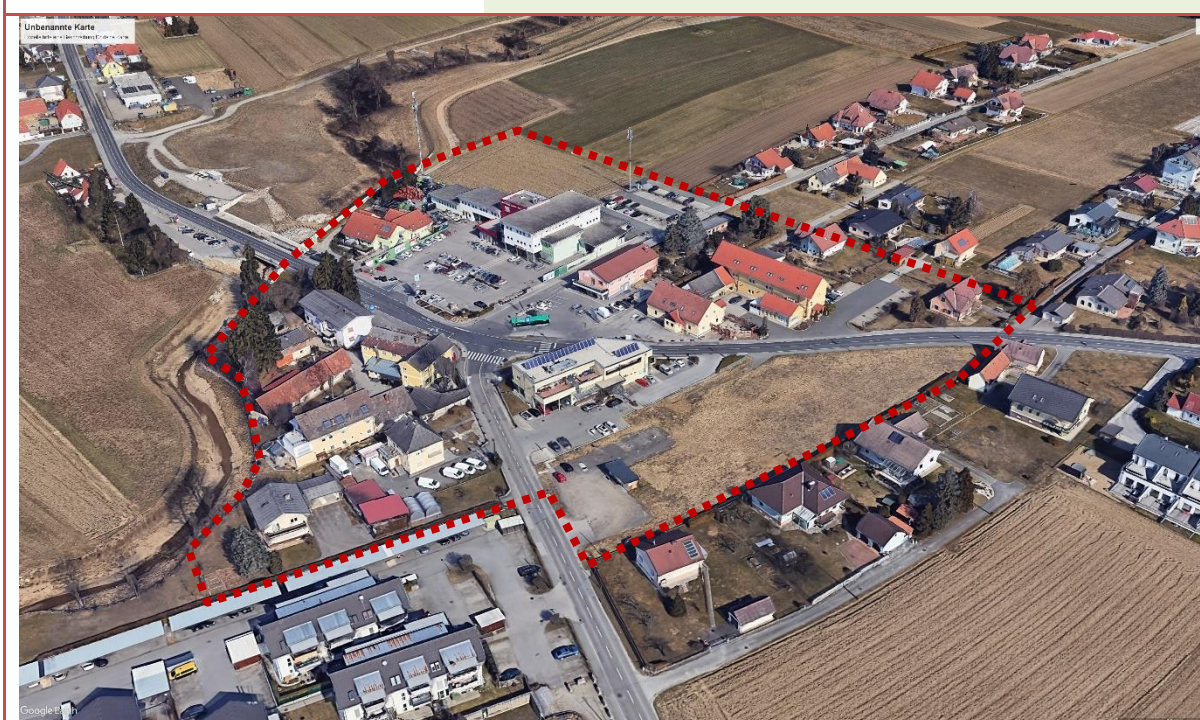
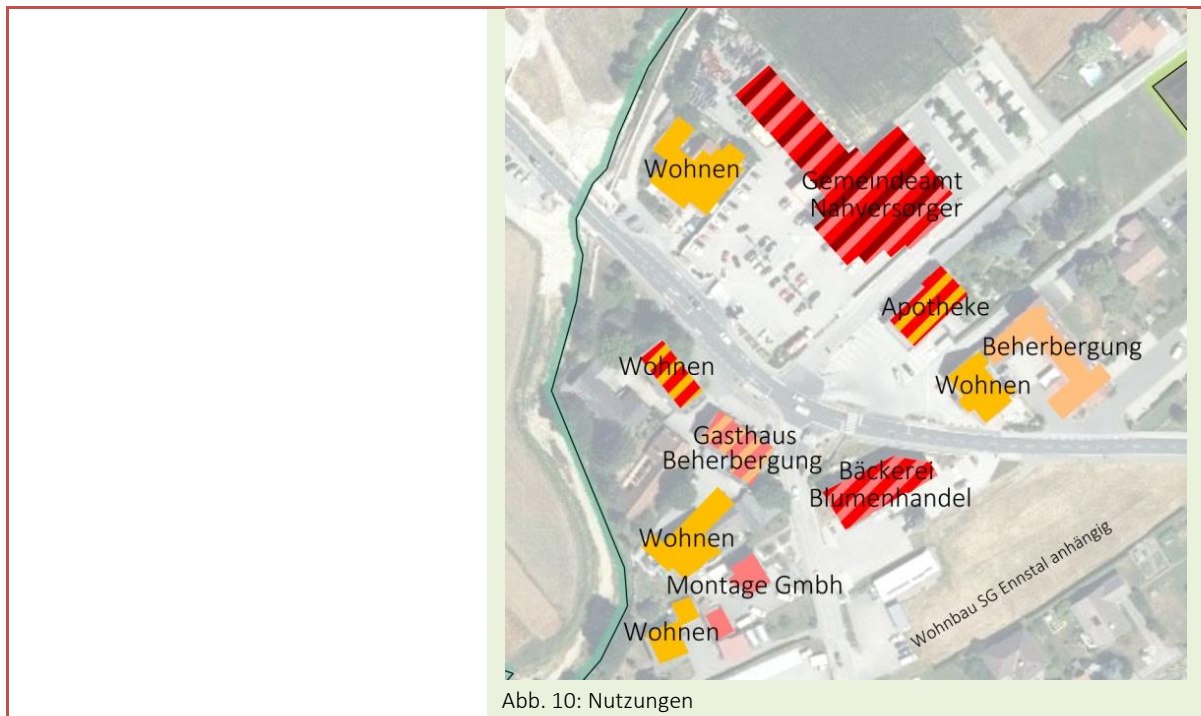


Abb. 9: Baustruktur (Google Earth) mit schematisch dargestellter Begrenzung der Zentrumszone

<p><u>Öffentliche Einrichtungen</u></p>	<p>Gemeindeamt, Haltestelle mit über 100 Buspaaren/Tag (ÖV Kategorie C- Sehr gute ÖV-Erschließung)</p>
<p><u>Wohnnutzung</u> Bestandsaufnahme</p>	<p>Deutlich untergeordnet (im Regelfall im 1. OG)</p>
<p><u>Folgende andere Nutzungen</u> Bestandsaufnahme, Gewereregister, Daten Gemeinde, Google Maps, Bing Maps usw.</p>	<p>Westlich LB73: Bar Restaurant, Beherbergung, Handel Östlich LB73: „Businesscenter Süd“ mit Lebensmittelhandel, Friseur, Postpartner, Baumeister, Gastronomie, Gemeindeamt, zahlreichen Dienstleistern im 1. und 2. OG, Apotheke</p>



Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Bereich Dörfla alle Kriterien für die Festlegung einer Zentrumszone erfüllt. Die Abgrenzung orientiert sich aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und den Zielsetzungen der Gemeinde, den ggst. Bereich im Anlassfall als Zentrumszone geringfügig weiterentwickeln zu können.



Abb. 11: Abgrenzung Zentrumszone Dörfla

## Überörtliche Vorgaben und Bestimmungen

In Bezug auf die bisherigen Planungsfestlegungen resultiert aus der Festlegung der Zentrumszone keine nennenswerte Veränderung. Der als Zentrumszone festgelegte Bereich liegt bis auf eine kleinflächige Ausnahme im nordöstlichen Randbereich innerhalb der Entwicklungsgrenzen des rechtskräftigen Entwicklungsplans 5.0 idgF. und ist deutlich überwiegend bereits als Bauland der Kategorie Kerngebiet festgelegt. Aufgrund des Änderungscharakters — ist von keinen Auswirkungen auf die überörtlichen Sachthemen Regionalplanung, Naturschutz, Wasserwirtschaft, Verkehr udgl. auszugehen und wird den überörtlichen Bestimmungen entsprochen. Die folgende Prüfung betrifft daher die Umwidmung der Verkehrsflächen in Kerngebiet im Flächenwidmungsplan mit einer Fläche von insgesamt 435m<sup>2</sup>.

### I. Sachbereich Regionales Entwicklungsprogramm Steirischer Zentralraum LGBl. Nr. 87/2016

#### a. Teilräume gemäß §3 REPRO

Bestimmung: Der Änderungsbereich befindet sich im Teilraum Ackerbaugeprägte Talböden und Becken. Es gilt der §3 Abs. 7 REPRO. Einschränkungen: keine

#### b. Vorrangzonen gemäß §5 REPRO

Bestimmung: Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung gemäß §5 Abs. 2 REPRO. Einschränkungen: keine  
Innerhalb der Grünzone erfolgt keine neue Baulandfestlegung. Die Grünzone (10m Uferbereich zum Raababach) wurde von der Baulandwidmung ausgeklammert.

Als Grünzone gemäß §5 Abs. 2 REPRO gelten Uferstreifen in einer Breite von mindestens 10 m, gemessen ab der Böschungsoberkante, entlang natürlich fließenden Gewässern.

### II. Sachbereich Naturschutz und Forst

Der Bereich liegt außerhalb naturräumlicher Schutzgebiete. Es sind keine Naturdenkmäler und Waldflächen im Sinne des Forstgesetzes betroffen. Einschränkungen: keine

### III. Sachbereich Wasserwirtschaft

Der Raababach samt Uferzone schließt an den Änderungsbereich Gst. 30/2 KG Gössendorf an. Der Bereich liegt außerhalb einer Hochwassergefährdung. Einschränkungen: keine  
Der 10m Uferbereich wird von der Baulandwidmung ausgeklammert. Mit der Umsetzung des Hochwasserschutzprojekts Raababach ist Änderungsbereich hochwasserfreigestellt. (siehe Beilage zur Flächenwidmungsplanänderung – Karte HQ<sub>30</sub> und HQ<sub>100</sub> neu)

#### IV. Sachbereich Verkehr

Änderungsbereich Gst. 30/2 KG Gössendorf liegt unmittelbar an der Landesstraße B-73. Bei der Verkehrsfläche handelt sich um die rechtmäßig bestehende Zufahrt zum Gst. 30/6 KG Gössendorf.

Der Bereich liegt innerhalb des 15m Bauverbotsbereichs gemäß §24 Steiermärkisches Landesstraßenverwaltungsgesetz 1964.

Im Bereich der Landesstraße werden die zulässigen Lärmgrenzwerte für die Baulandkategorie Kerngebiet von 50dB bei Nacht überschritten.

Einschränkungen: Ein fachkundig erstellter Leistungsfähigkeitsnachweis für den Einmündungspunkt in die B-73 ist als Aufschließungserfordernis zur Erreichung der Baulandvollwertigkeit festgelegt.

Gemäß §24 Steiermärkisches Landesstraßenverwaltungsgesetz 1964 ist die Errichtung von und Zubau an baulichen Anlagen sowie Veränderungen des natürlichen Geländes im Bereich bis 15m zum Landesstraßengrund unzulässig. Die Landesstraßenverwaltung kann Ausnahmen gewähren.

Die Ergreifung von Lärmschutzmaßnahmen im Falle von lärmsensiblen Nutzungen ist als Aufschließungserfordernis zur Erreichung der Baulandvollwertigkeit festgelegt.

**Weitere Vorgaben aus Sachbereichen sind nicht bekannt. Zusammenfassend bestehen keine Widersprüche zu überörtlichen Festlegungen und Zielen, welche gegen die vorliegende Änderung sprechen.**

## Zur 6. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzepts 5.0

Gemäß §42 Abs. (8a) ist eine Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes nur bei einer wesentlichen Änderung der Planungsvoraussetzungen zulässig. Wesentlich geänderte Planungsvoraussetzungen, die eine Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzepts 5.0 rechtfertigen, sind aus den zwischenzeitlich erwachsenen gesetzlichen Anforderungen im Rahmen der ROG-Novelle LGBL Nr. 45/2022 gegeben. Die Festlegung einer Zentrumszone im Örtlichen Entwicklungskonzept erfolgt im Sinne der Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben und sichert die weitere Entwicklungsmöglichkeit der Marktgemeinde Gössendorf.

Wesentlich geänderte Planungsvoraussetzungen liegen weiters durch den eingebrachten Antrag der Grundstückseigentümerin vor, welcher bis dato unbekannt war.

Die Änderung erfolgt im öffentlichen, wirtschaftlichen und siedlungspolitischen Interesse der Marktgemeinde. Die Änderung dient der kurzfristigen Umsetzbarkeit eines Planungsinteresses mit dem die Versorgungsinfrastruktur im Ortszentrum qualitativ aufgewertet wird.

Zu § 2 Wortlaut:

Auf Grundlage der fachlichen Herleitung in den vorangestellten Erläuterungen erfolgt die Festlegung der Zentrumszone im Ortsteil Dörfla im Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde.

Die Abgrenzung der Zentrumszone „Dörfla“ erfolgte unter folgenden Überlegungen:

Die westliche Abgrenzung bildet der Raababach. Die Bereiche im Anschluss an das Gewässer sind als landw. Vorrangzone bzw. als wasserwirtschaftliche Vorrangzone gemäß überörtlicher Planung festgelegt, wodurch eine Siedlungsentwicklung in diese Richtung ohnehin nicht zulässig wäre. Im Norden, Süden und Osten erfolgt die Abgrenzung überwiegend deckungsgleich mit der bestehenden Kerngebietsabgrenzung gemäß rechtswirksamem Flächenwidmungsplan. Im Sinne einer kompakten Abgrenzung beinhaltet die Zentrumszone teilweise auch die daran anschließenden Wohnhäuser. Der Bereich im Süden ist derzeit noch unbebaut, ein Bauprojekt ist anhängig und steht kurz vor der Umsetzung.

## Zur Flächenwidmungsplanänderung 5.10

Zu (1) bis (3) Das Grundstück 30/7 sowie Teilflächen der Grundstücke 30/2 und 30/8 KG 63220 Gössendorf sind im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan jeweils als Verkehrsfläche festgelegt. Beide Flächen liegen innerhalb der Entwicklungsgrenzen gemäß Örtlichen Entwicklungsplan 5.0 und verfügen über einen Anschluss an Bauland der Kategorie Kerngebiet. Auf Grundlage der Zentrumszone Dörfla werden die Bereiche ebenfalls als Kerngebiet festgelegt. Die Teilfläche des Grundstücks 30/2 wird im Sinne einer gesamtheitlichen Gebietsplanung dem anschließenden Aufschließungsgebiet mit der fortlaufenden Nummer 111 zugeordnet (vgl. Verfahren zur Flächenwidmungsplanänderung 5.07 Fall F). Für den Bereich gelten dieselben Aufschließungserfordernisse. Die Abgrenzung der Baulanderweiterung orientiert sich an



der geplanten Grundstücksgrenze laut Teilungsentwurf, verfasst von Büro Innogeo ZT GmbH, GZ: 18863. Die Teilung wurde dem Anhang beigelegt. Eine Baulandfestlegung darüber hinaus ist aufgrund der erforderlichen Freihaltung des 10m-Uferstreifens, welche nach dem Regionalen Entwicklungsprogramm Steirischer Zentralraum 2016 LGBL 87/2016 als Grünzone gilt, und von Baulandwidmungen freizuhalten ist, nicht zulässig. Die Bebauungsdichte von mindestens 0,5 bis maximal 1,0 entspricht dem Rahmen im anschließenden Baulandbestand und wird im Änderungsbereich im Sinne des Gebietscharakters fortgeführt.

Zu (4) Im Rahmen der Flächenwidmungsplanänderung 5.07 erfolgte auf einer Teilfläche des Grundstücks 30/1 KG Gössendorf die Erweiterung von Kerngebiet. Zum westlich verlaufenden Raababach wurde ein 10m Uferstreifen im Sinne der überörtlichen Bestimmungen eingehalten. Maßgebend zum damaligen Zeitpunkt war die Grundstücksgrenze des Gewässers. Die nunmehrige Erweiterung im ggst. Verfahren basiert auf einer konkreteren Ermittlung der Böschungsoberkante nach Umsetzung des Hochwasserschutzprojekts. Die Böschungsoberkante wird hier durch das gewässerbegleitende Mauerwerk gebildet. Die Naturstandsvermessung erfolgt durch das Büro Innogeo ZT GmbH. In Hinblick auf die Erstellung eines Bebauungsplans in diesem Gebiet erfolgt nun eine geringfügige Baulandanpassung.

Zu (5) Die ggst. Teilfläche von Grundstück 30/2 KG Gössendorf ist im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als land- und forstwirtschaftliches Freiland festgelegt. In natura handelt es sich um einen geschotterten Weg, der seit jeher (zumindest vor 1969) der Aufschließung der landwirtschaftlichen Flächen auf der Rückseite des Baugebiets und als untergeordnete Zufahrt zu ggst. Kerngebiet diente (siehe Fotos zur Bestandsaufnahme). Auf Antrag der Grundstückseigentümerin soll der Weg zukünftig auch der Aufschließung des Baugebiets dienen und erfolgt daher die Festlegung als Verkehrsfläche.

## **Wohnbaulandbilanz**

Eine Anpassung der Wohnbaulandbilanz der Gemeinde ist nicht erforderlich. Die im Rahmen der Flächenwidmungsplanänderung 5.10 umgewidmeten Flächen sind dem bebauten Kerngebiet zuzuordnen, sind zum Teil mit Straßenanlagen bebaut bzw. als integraler Bestandteil des Kerngebiets zu bewerten. Ableitend daraus werden keine neuen Baulandreserven geschaffen, welche in der Wohnbaubilanz von Bedeutung wären.

## **Umweltprüfung**

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

Prüfgegenstand ist die 6. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzepts 5.0 –Festlegung einer Zentrumszone. Bei der Umwidmung der Verkehrsflächen in Kerngebiet im Flächenwidmungsplan kann aufgrund der Lage innerhalb der Entwicklungsgrenzen des Örtlichen Entwicklungs-

konzepts 5.0 das Kriterium der Abschichtung (Prüfung auf höherer Ebene bereits erfolgt) geltend gemacht werden.

Prüfschritt 1 – Abschichtung (Prüfung auf höherer Planungsstufe)	
Die Änderung beruht auf einer bereits umweltgeprüften Planung	Trifft nicht zu. Das Örtliche Entwicklungskonzept 5.0 wurde auf der Rechtsgrundlage StROG 2010 LGBI. Nr. 49/2010 erstellt. Die Zentrumszonen wurde in ggst. Verfahren erstmals festgelegt.
Prüfschritt 2 – Anhand Ausschlusskriterien	
Kleinräumige Änderung unter 3000m <sup>2</sup>	Trifft nicht zu. Das Gesamtausmaß überschreitet den Schwellenwert.
Eigenart und Charakter unverändert	Trifft zu. Die Zentrumszone ermöglicht die Festlegung von Kerngebiet im Flächenwidmungsplan. Weite Teile der Zentrumszone sind im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan 5.0 idgF. bereits bisher als Bauland Kerngebiet festgelegt bzw. wären nach der funktionellen Gliederung des Örtlichen Entwicklungskonzepts 5.0 als solches zulässig gewesen.
Offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen	Die bisherige Planung (ÖEK 5.0 – Funktion Zentrum) entspricht weitgehend der im ggst. Verfahren ermittelten Zentrumszone. Mit der Änderung werden die gesetzlichen Anforderungen erfüllt. Die Änderung lässt keine negativen Umweltauswirkungen erwarten.

Da zumindest zwei Ausschlusskriterien in Prüfschritt 2 geltend gemacht werden kann, sind keine weiteren Prüfungen, wie insbesondere eine Umwelterheblichkeitsprüfung, erforderlich.

Büro Battyan, 21.10.2024 (Auflage)

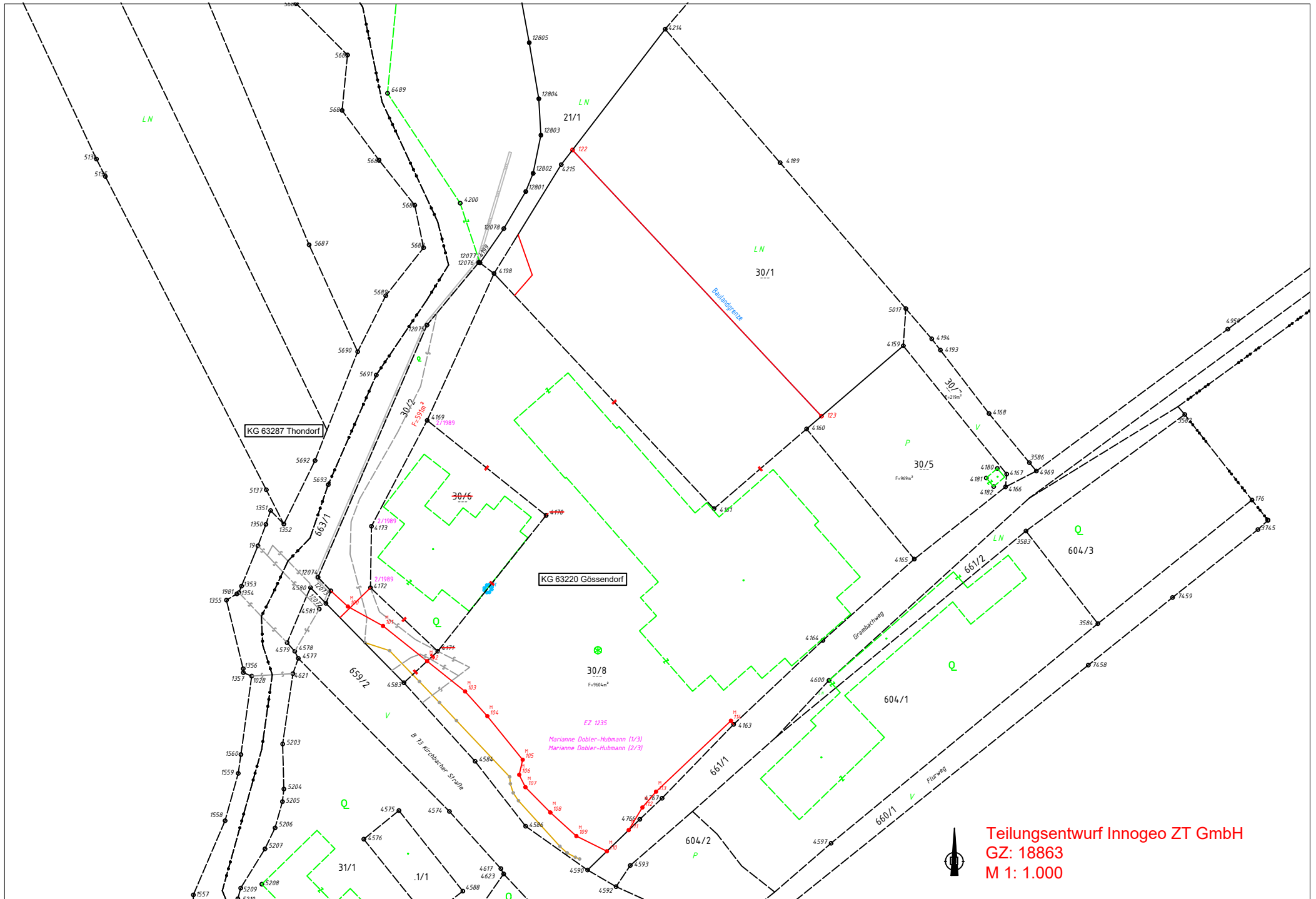
DI Stefan Battyan, DI Stephan Zotter  
 gös öek506 fwp510-wort-erl-auflage.docx

## Anhang

1. Luftbild und Kataster vom Änderungsbereich (BEV, Abfrage 21.10.2024)
2. Teilungsentwurf, verfasst von Büro Inngeo ZT GmbH, GZ: 18863, M 1: 1.000



HW = 207829, RW = -64978.2



KG 63287 Thondorf

KG 63220 Gössendorf

EZ 1235  
 Marianne Dobler-Hubmann (1/3)  
 Marianne Dobler-Hubmann (2/3)



Teilungsentwurf Innogeo ZT GmbH  
 GZ: 18863  
 M 1: 1.000