

**Gemeinde  
Seiersberg-Pirka**



**Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes/  
Entwicklungsplanes  
gemäß § 24 StROG 2010,  
LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 15/2022**

**Verfahrensfall lfde. Nr. 1.06  
„Anpassung Gemeindegrenzänderung“**

**- ÖFFENTLICHE AUFLAGE -**

**Stand: 03.05.2022**

GZ: 080FG22

Graz – Seiersberg-Pirka, Mai 2022



## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Wortlaut.....	1
§ 1 Umfang/ Planwerk/ Verfasser .....	1
§ 2 abzuändernde Festlegungen ÖEK und Entwicklungsplan 1.0.....	2
§ 3 abzuändernde Festlegungen Räumliches Leitbild „Reines Wohnen“ .....	2
§ 4 Öffentliche Auflage / Rechtskraft .....	3
Verfahrensblatt.....	4
Zeichnerische Darstellungen .....	5
Erläuterungsbericht.....	21
1. Ausgangslage/ Erläuterungen/ Begründungen .....	21
2. Strategische Umweltprüfung (SUP/UEP) .....	27
3. Beilagen .....	32

---

**Abkürzungsverzeichnis:**

Abs	Absatz (Darstellung auch in (xx))
ABT	Abteilung (des Amtes der Stmk. Landesregierung)
BauG	Baugesetz 1995 (Steiermark)
BBPl	Bebauungsplan
BEV	Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
BGBI. Nr.	Bundesgesetzblatt Nummer
bzw.	beziehungsweise
DKM	digitale Katastralmappe
ehem.	ehemalig(e)
FA	Fachabteilung
FWP	Flächenwidmungsplan
gem.	gemäß
GZ	Geschäftszahl
idF	in der Fassung
idgF	in der geltenden Fassung
iSd	im Sinne des/der
iVm	in Verbindung mit
KG	Katastralgemeinde
LGBl. Nr.	Landesgesetzblatt Nummer (Steiermark)
lfd./lfde.	laufend/laufende
lit.	Litera
max.	maximal
mind.	mindestens
Nr.	Nummer
ÖEK	Örtliches Entwicklungskonzept
ÖEP	Örtlicher Entwicklungsplan
REPRO	Regionales Entwicklungsprogramm (Steirischer Zentralraum)
RVK	Regionales Verkehrskonzept
SAPRO	Sachprogramm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume
sh	siehe
Stmk	Steiermärkisch(e)
StROG	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010
teilw.	teilweise
Tlf./Teilfl.	Teilfläche (eines Grundstückes)
ua	und andere
u.a.m.	und anderes mehr
vgl.	vergleiche
Z.	Ziffer/Zahl
z.B.	zum Beispiel

---

**GEMEINDE SEIERSBERG-PIRKA****GZ:** Seiersberg-Pirka, am .....**Betrifft:** 6. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes/Entwicklungsplanes Nr. 1.00 – Änderungsverfahren gemäß § 24 StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 15/2022 – **öffentliche Auflage****WORTLAUT**

„Verordnungsentwurf über die vom Gemeinderat der Gemeinde Seiersberg-Pirka am 31.05.2022 zur öffentlichen Auflage beschlossene 6. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes/ Entwicklungsplanes Nr. 1.00 gemäß § 24 StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 15/2022. Die öffentliche Auflage gem. § 24 (4) StROG 2010 findet in der Zeit von ..... bis ..... statt (mind. acht Wochen). Stellungnahmen und Einwendungen können schriftlich und begründet beim Gemeindeamt Seiersberg-Pirka eingebracht werden“.

**§ 1****UMFANG/ PLANWERK/ VERFASSER**

- (1) Die vorliegende sechste Änderung des geltenden Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) und Entwicklungsplanes (ÖEP) Nr. 1.00 der Gemeinde Seiersberg-Pirka besteht aus dem Verordnungstext samt Erläuterungsbericht sowie der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) gem. gelt. PZVO 2016 als integrierendem Bestandteil der Verordnung. Die gegenständliche Änderung basiert auf der Planunterlage des geltenden Entwicklungsplanes Nr. 1.00 idgF der Gemeinde Seiersberg-Pirka im Maßstab M 1:10.000 (Darstellung der Änderung 1:2.500) mit dem zugehörigen Orthofoto sowie der Gemeindegrenzänderung mit der Stadt Graz gem. LGBl. Nr. 122/2021 (Rechtskraft: 01.01.2022). Verfasser der Verordnungsgrundlage ist in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Seiersberg-Pirka die Pumpernig & Partner ZT GmbH, GZ: 080FG22, Stand der Ausfertigung: 03.05.2022.
- (2) Gem. LGBl. Nr. 122/2021 werden
- Z 1. die Grundstücke Nr. 305/2, 305/3, 305/4, 306/2, 314, 315/6, 315/7, 316/2, 318/2, 320/2, 962 und 963 werden aus der KG Straßgang, Stadt Graz, ausgeschieden und in die KG Seiersberg, Gemeinde Seiersberg-Pirka, eingegliedert,
  - Z 2. die Grundstücke Nr. 143/6, 149/17, 1018/4, 1021/7 und 1061/3 werden aus der KG Seiersberg, Gemeinde Seiersberg-Pirka, ausgeschieden und in die KG Straßgang, Stadt Graz, eingegliedert und
  - Z 3. die Grundstücke Nr. 1016/2, 1016/3 und 1016/4 werden aus der KG Seiersberg, Gemeinde Seiersberg-Pirka, ausgeschieden und in die KG Rudersdorf, Stadt Graz, eingegliedert.

- Z 4. Die zeichnerische Darstellung des neuen Grenzverlaufes ist in den im BEV-Vermessungsamt Graz aufliegenden technischen Unterlagen, GFN: 2950/2020/63, 2951/2020/63 und 2953/2020/63, einzusehen.

## § 2

### ABZUÄNDERNDE FESTLEGUNGEN ÖEK UND ENTWICKLUNGSPLAN

Im neuen Gemeindegebiet der Gemeinde Seiersberg-Pirka werden folgende Änderungen vorgenommen:

- (1) Erweiterung des Gebietes mit baulicher Entwicklung für Wohnen (orange Farbgebung) im Bereich der Such-Grdste. Nr. 306/2, 305/3 und 305/4, nunmehr KG 63281 Seiersberg, gem. Plandarstellung „A“.
- (2) Anpassung des Gemeindegebietes und somit der Plandarstellung gem. LGBl. Nr. 122/2021 (vgl. hierzu die Plandarstellungen „A“ bis „F“)
- (3) Zusätzlich erfolgt die Anpassung der bestehenden Ersichtlichmachungen.
- (4) Der Bereich um das Grdst. Nr. 100/8 und andere gem. Plandarstellung „G“, KG 63263 Pirka-Eggenberg, wird statt bisher ohne Festlegung zukünftig als Gebiet mit baulicher Entwicklung für Wohnen (Potenzial, oranger Punktraster) festgelegt. Die bestehenden Entwicklungsgrenzen werden demgemäß gelöscht.

## § 3

### ABZUÄNDERNDE FESTLEGUNGEN RÄUMLICHES LEITBILD „REINES WOHNEN“

- (1) Es erfolgt die entsprechende Anpassung des gelt. Räumlichen Leitbildes „Reines Wohnen“ auf das neu festgelegte Gemeindegebiet iVm der neuen Festlegung betr. Grdste. Nr. 306/2, 305/3 und 305/4, alle KG 63281 Seiersberg, sowie die Grdste. Nr. 106/3, 103/2, 100/1, 100/6, 100/7, 100/8 und 99/2 und 99/3, alle KG 63263 Pirka-Eggenberg, und wird daher der Geltungsbereich des Räumlichen Leitbildes auf diese o.g. Grundstücke erweitert.
- (2) Es erfolgen die nachfolgenden Anpassungen der Wortlaut-Bestimmung zum gelt. Räumlichen Leitbild „Reines Wohnen“:
  - Z.1 Unter § 3 wird folgender neuer Absatz 4 eingefügt:

Es gilt die Definition einer „**Wohneinheit**“ gemäß Baugesetz § 4. Festgehalten wird ergänzend, dass auch eine bauliche Verbindung durch etwa einen gemeinsamen Eingang der Definition als eigene Wohneinheit nicht widerspricht.
  - Z.2 Unter § 4 (1) wird geändert:

„Der Straßenraum künftiger Erschließungsstraßen hat mind. **5,00 m** befestigt (davon mind. **4,00 m** staubfrei) zu betragen. Grundsätzlich müssen Erschließungs-

- straßen eine Durchwegung sicherstellen; ist dies nicht möglich, so ist eine Umkehr gem. RVS auszuführen.
- Z.3 Unter § 6 (1) wird die maximal zulässige Gebäudehöhe durch die **Gesamthöhe** der Gebäude gem. BauG 1995 idgF ersetzt. Ergänzt werden außerdem neben den geltenden Sattel- nunmehr auch **Walmdächer**.
- Z.4 Unter § 7 Abs.1 2. Satz wird dieser wie folgt ersetzt:  
Steinschichtungen, Stützmauern dürfen die Höhe von **1,00 m** nicht überschreiten.
- Z.5 Unter § 7 Abs.2 wird wie folgt neu festgelegt:  
Einfriedungen sollen in transparenter Form (z.B. Maschendraht) erfolgen. Die max. Höhe von Einfriedungen beträgt 1,80 m, gemessen vom **natürlichen Gelände**. **Bei Errichtung eines Sichtschutzes ist zwingend eine Beurteilung aus Sicht des Ortsbildschutzes sowie eine Begrünung erforderlich.**
- Z.6 Unter § 8 Abs. 1 wird dieser geändert: Bei der Neuerrichtung von **Hauptgebäuden** ist ein Mindestabstand von 10 m zum Wald einzuhalten (Holzbringung, Windbruchgefahr).

#### § 4

#### ÖFFENTLICHE AUFLAGE / RECHTSKRAFT

- (1) Nach erfolgter Beschlussfassung im Gemeinderat am 31.05.2022 findet die öffentliche Auflage gem. § 24 (4) StROG 2010 idgF in der Zeit von ..... bis ..... statt (mind. acht Wochen). Während der Amtsstunden und Parteienverkehrszeiten kann im Gemeindeamt Seiersberg-Pirka in die Verordnung Einsicht genommen werden. Jedermann kann in der öffentlichen Auflagefrist Einwendungen schriftlich und begründet beim Gemeindeamt Seiersberg-Pirka bekannt geben. Eine öffentliche Informationsveranstaltung ist nicht erforderlich.
- (2) Nach erfolgter Endbeschlussfassung durch den Gemeinderat tritt die gegenständliche Verordnung nach Genehmigung der Stmk. Landesregierung gem. § 24 (12) StROG 2010 idgF mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (zwei Wochen) des Bescheides folgenden Tag in Rechtskraft.

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister  
Werner Baumann

**VERFAHRENSBLATT**  
**GEMEINDE SEIERSBERG-PIRKA**

**6. ÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTEES/  
ENTWICKLUNGSPLANES**

<b>KUNDMACHUNG</b> (gem. § 24 (2) StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 15/2022) <b>ÖFFENTL. AUFLAGE</b> (gem. § 24 (4) leg.cit.)	<b>BESCHLUSS DES GEMEINDERATES ZUR AUFLAGE</b> (gem. § 24 (1) StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 15/2022) am 31.05.2022
Kundmachung vom	Zahl:
Anschlag am	Datum:
Abnahme am	Für den Gemeinderat der Bürgermeister
Öffentliche Auflagefrist vom	<b>BESCHLUSS DES GEMEINDERATES</b> (gem. § 24 (7) StROG 2010 idgF)
bis	Zahl:
(mind. 8 Wochen)	Datum:
	Für den Gemeinderat der Bürgermeister
<b>GENEHMIGUNG DER STEIERMÄRKISCHEN LAN- DESREGIERUNG</b> (gem. § 24 (9) StROG 2010 idgF)	<b>KUNDMACHUNG</b> (gem. § 24 (13) StROG 2010 idgF)
Bescheid vom	Kundmachung vom
GZ:	Anschlag am
	Abnahme am
	Rundsiegel <span style="float: right;">Der Bürgermeister</span>

PLANVERFASSER:

**PUMPERNIG & PARTNER ZT GMBH**

STAATLICH BEFUGTE UND BEEIDETE ZIVILTECHNIKER  
RAUMPLANUNG, RAUMORDNUNG UND GEOGRAPHIE  
vd DI MAXIMILIAN PUMPERNIG  
A-8020 GRAZ, MARIAHILFERSTRASSE 20/1/9,  
TEL: 0316/833170



GZ: 080FG22

Graz,

03.05.2022

Rundsiegel

Ort

Datum

Unterschrift

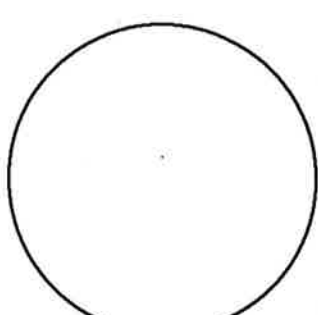

# Änderung der Örtlichen Entwicklungskonzeptes - Entwicklungsplanes Verfahrensfall lfde. Nr. 1.06 "Gemeindegrenzänderung"



## LEGENDE

Rechtsbezug: StROG 2010, LGBl Nr. 15/2022

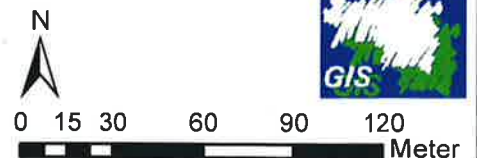
-  Gebiete mit baulicher Entwicklung Wohnen - Bestand
-  Gebiete mit baulicher Entwicklung Zentrum - Bestand
-  Gebiete mit baulicher Entwicklung Industrie, Gewerbe - Bestand
-  Gebiete mit baulicher Entwicklung Einkaufszentren - Bestand
-  Bereiche mit 2 Funktionen
-  Grünzone
-  absolute siedlungspolitische Entwicklungsgrenze
-  absolute naturräumliche Entwicklungsgrenze
-  Entwicklungsgrenze (lt. Definition §3 (3) Wortlaut zum ÖEK Nr. 1.00)
-  Siedlungs-/landschaftsgliedernde Grünraumelemente
-  Einkaufszentren Ausschlußbereiche
-  Funktionsbereiche der Nachbargemeinden (zB Funktionsbereich Wohnen)
-  Geltungsbereich
-  Heilquellenschutzgebiet
-  Kaltluftabflussrichtung (Quelle: Dr. R. Lazar, 25.06.2012)
-  Versorgungsanlagen (Transformator, Hochbehälter, Umspannwerk, Sender)
-  Höhenschichtlinien (20 m Abstand)
-  Sicherheitszone um einen Flugplatz
-  Hochspannungserdkabel (20kV, 110kV)
-  Eisenbahn (ÖBB, GKB)
-  Haltestelleneinzugsbereiche (Radius 300m bei Bushaltestellen, Radius 1000m bei Bahnhöfen)
-  Fluglärmbelastungszone Flughafen Graz-Thalerhof (Dauerschallpegel 60dB) gem. REPRO "Steirischer Zentralraum" (LGBl. Nr. 87/2016)
-  Bezirksgrenze
-  Tierhaltungsbetrieb
-  Lärm von der Bahn
-  Lärm von der Straße

<p>Gemeinde</p> 	<p>Planverfasser:</p> 
--	---

staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker  
Raumplanung & Raumordnung, Geographie  
DI Maximilian Pumpernig  
Mag. Christine Schwabinger  
Mag. Gernot Paar, MSc  
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9  
Tel: 0316/833170, Fax: 0316/8331703  
E-Mail: office@pumpernig.at  
www.pumpernig.at

**Pumpernig & Partner**

GZ: 080FG22  
Datum: 03.05.2022  
Bearb.: Pu/Pa/Wü  
M 1:2.500  
Datenquelle: LBD-GI

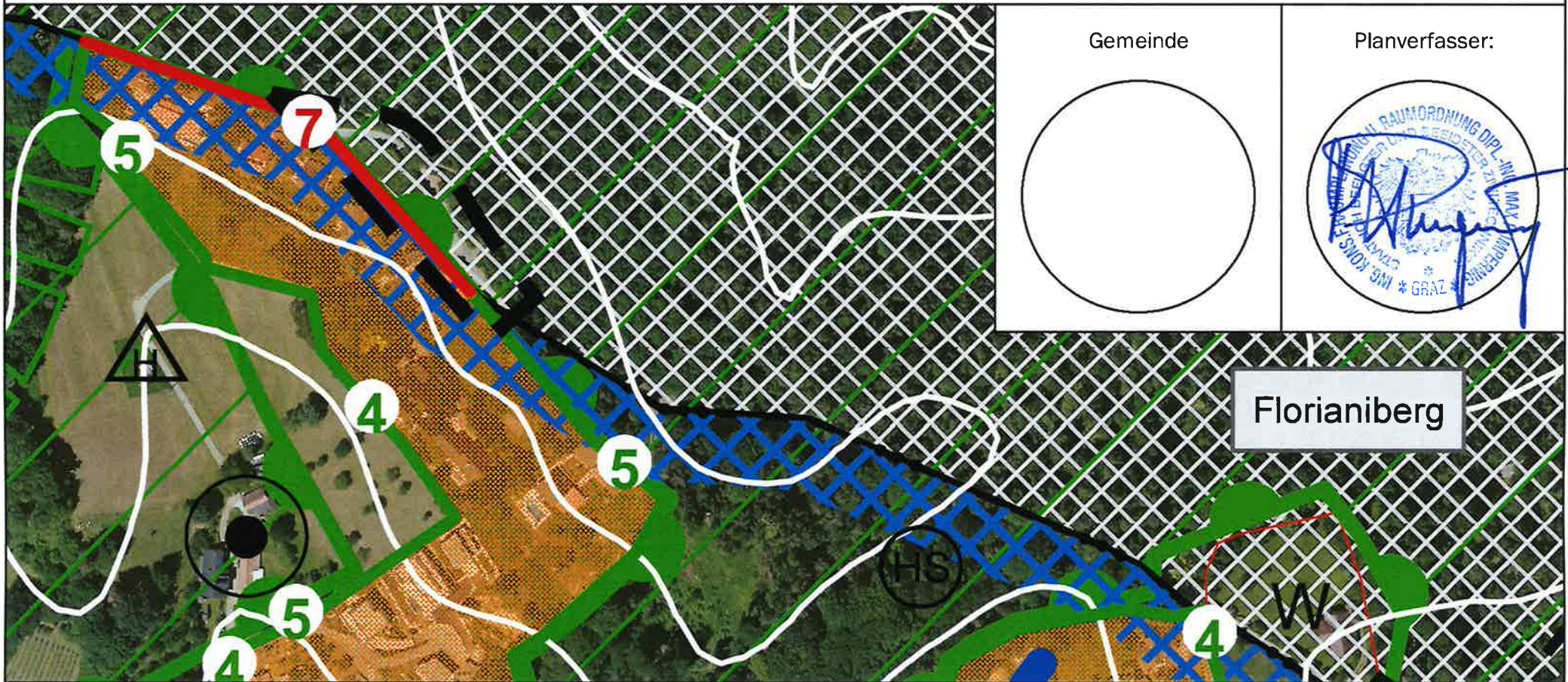




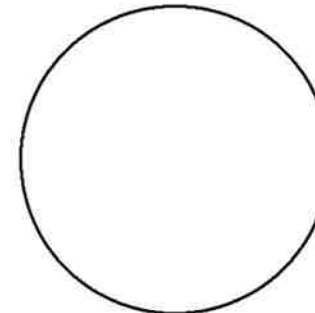
Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes - Entwicklungsplanes  
 Verfahrensfall lfde. Nr. 1.06  
 "Gemeindegrenzänderung" Unterpunkt A



IST-Darstellung. Rechtsbezug StROG 2010, LGBl. Nr. 139/2015



Gemeinde



Planverfasser:



Florianiberg

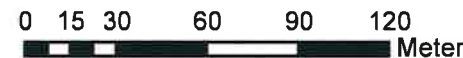
staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker  
 Raumplanung & Raumordnung, Geographie  
 DI Maximilian Pumpernig  
 Mag. Christine Schwabinger  
 Mag. Gernot Paar, MSc  
 8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9  
 Tel: 0316/833170, Fax: 0316/8331703  
 E-Mail: office@pumpernig.at  
 www.pumpernig.at

**Pumpernig  
& Partner**

GZ: 080FG22  
 Datum: 03.05.2022  
 Bearb.: Pu/Pa/Wü



M = 1:2 500

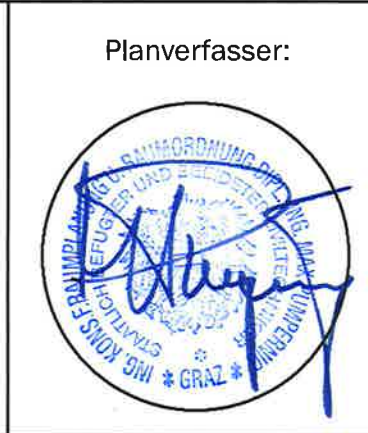
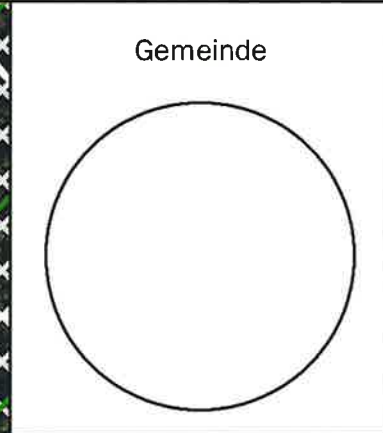
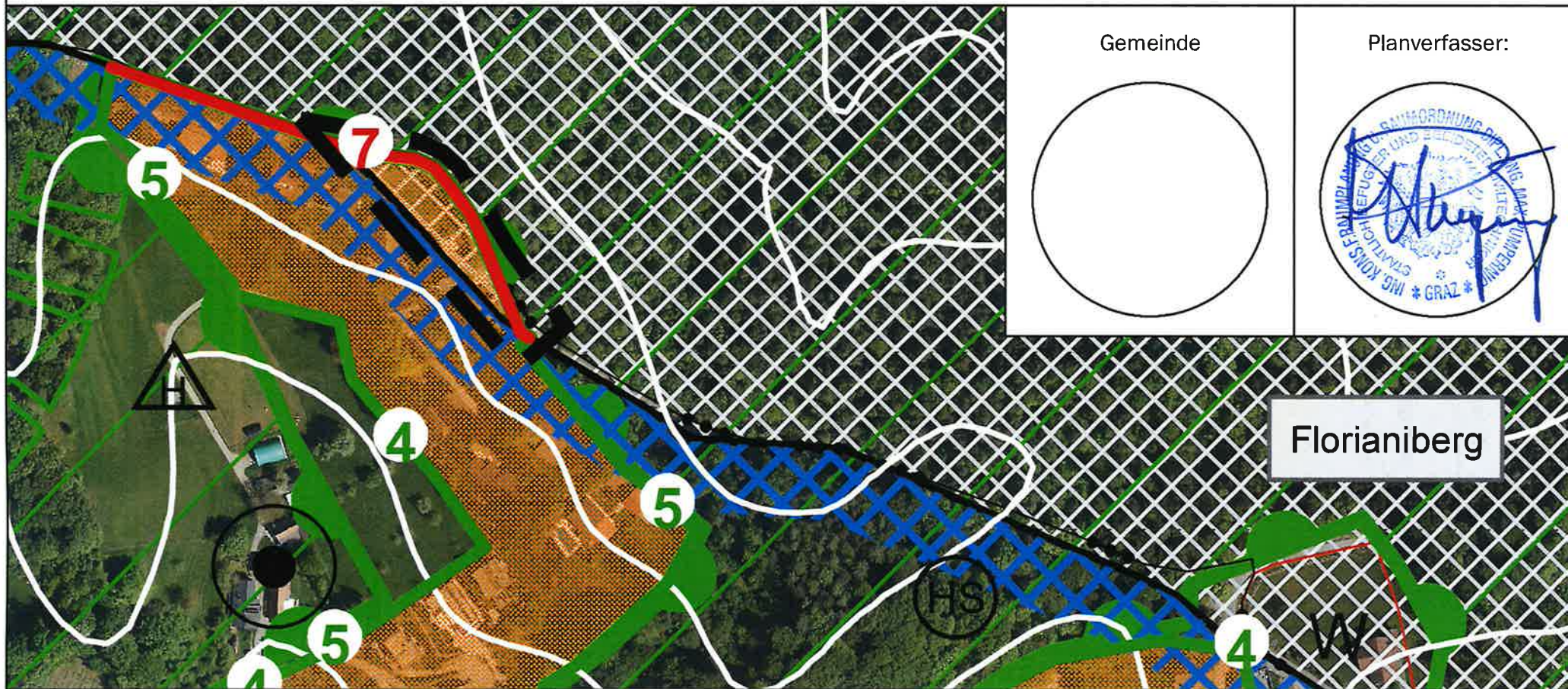


Geltungsbereich

Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes - Entwicklungsplanes  
 Verfahrensfall Ifde. Nr. 1.06  
 "Gemeindegrenzänderung" Unterpunkt A



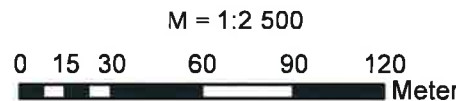
SOLL-Darstellung. Rechtsbezug StROG 2010, LGBl. Nr. 15/2022



staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker  
 Raumplanung & Raumordnung, Geographie  
 DI Maximilian Pumpernig  
 Mag. Christine Schwabinger  
 Mag. Gernot Paar, MSc  
 8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9  
 Tel: 0316/833170, Fax: 0316/8331703  
 E-Mail: office@pumpernig.at  
 www.pumpernig.at

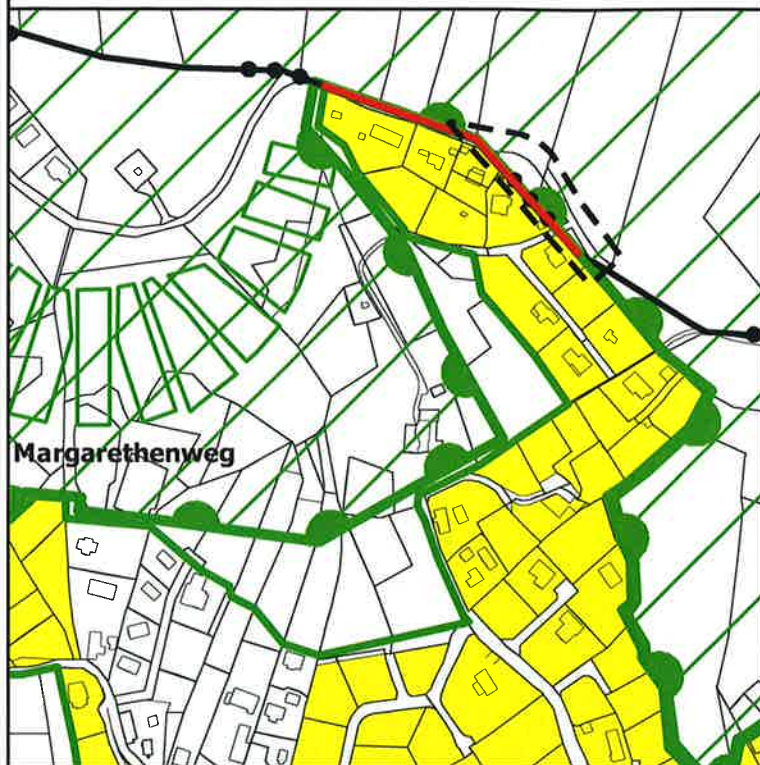


GZ: 080FG22  
 Datum: 03.05.2022  
 Bearb.: Pu/Pa/Wü












Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes  
Verfahrensfall Ifde. Nr. 1.06  
Anpassung Räumliches Leitbild Reines Wohnen  
"Gemeindegrenzänderung" Unterpunkt A

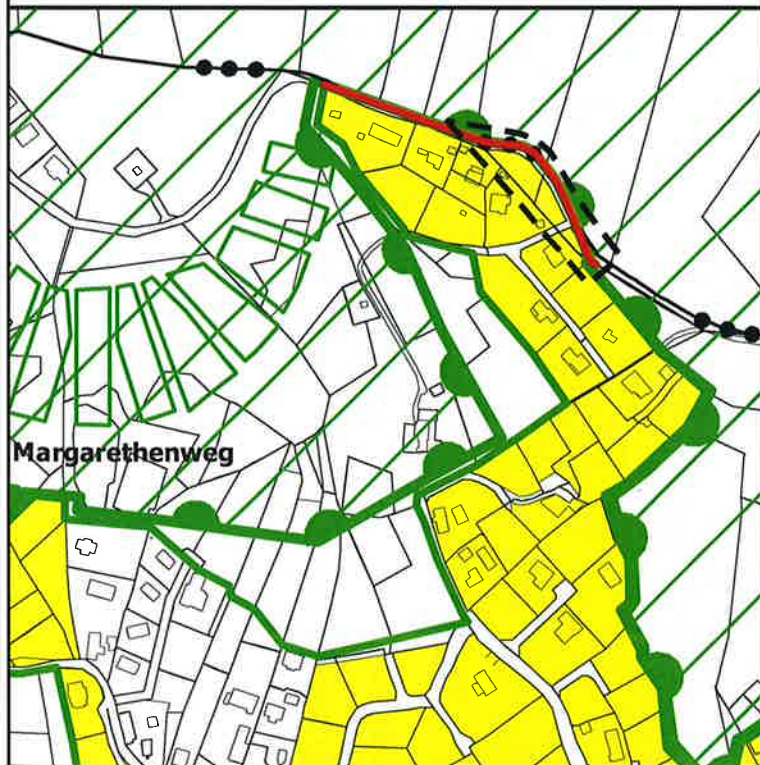
IST-Darstellung (Rechtsbezug: StROG 2010,  
LGBI. Nr. 49/2010 idF LGBI. Nr. 139/2015)

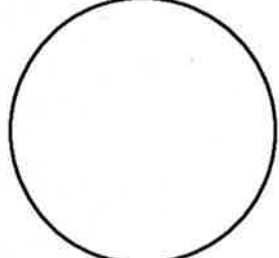



Legende:

-  Geltungsbereich Änderungsverfahren Ifde. Nr. 1.06 - Unterpunkt A
-  Räumliches Leitbild für Bauland - Reine Wohngebiete inkl. Entwicklungspotenziale und Sanierungsgebiete
- Entwicklungsgrenzen
  -  naturräumlich absolut
  -  naturräumlich relativ
  -  siedlungspolitisch absolut
  -  siedlungspolitisch relativ
-  siedlungs- und landschaftsgliedernde Grünraumelemente
-  Grünzone
-  Bezirksgrenze

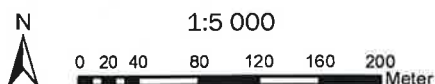
SOLL-Darstellung (Rechtsbezug: StROG 2010,  
LGBI. Nr. 49/2010 idF LGBI. Nr. 15/2022)



Gemeinde	Planverfasser
	

staatlich befugte und beedete Ziviltechniker  
Raumplanung & Raumordnung, Geographie  
Dl Maximilian Pumpernig  
Mag. Christine Schwabergger  
Mag. Gernot Paar, MSc  
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9  
Tel.: 0316/833170, Fax: 0316/8331703  
E-Mail: office@pumpernig.at  
www.pumpernig.at

**Pumpernig & Partner**

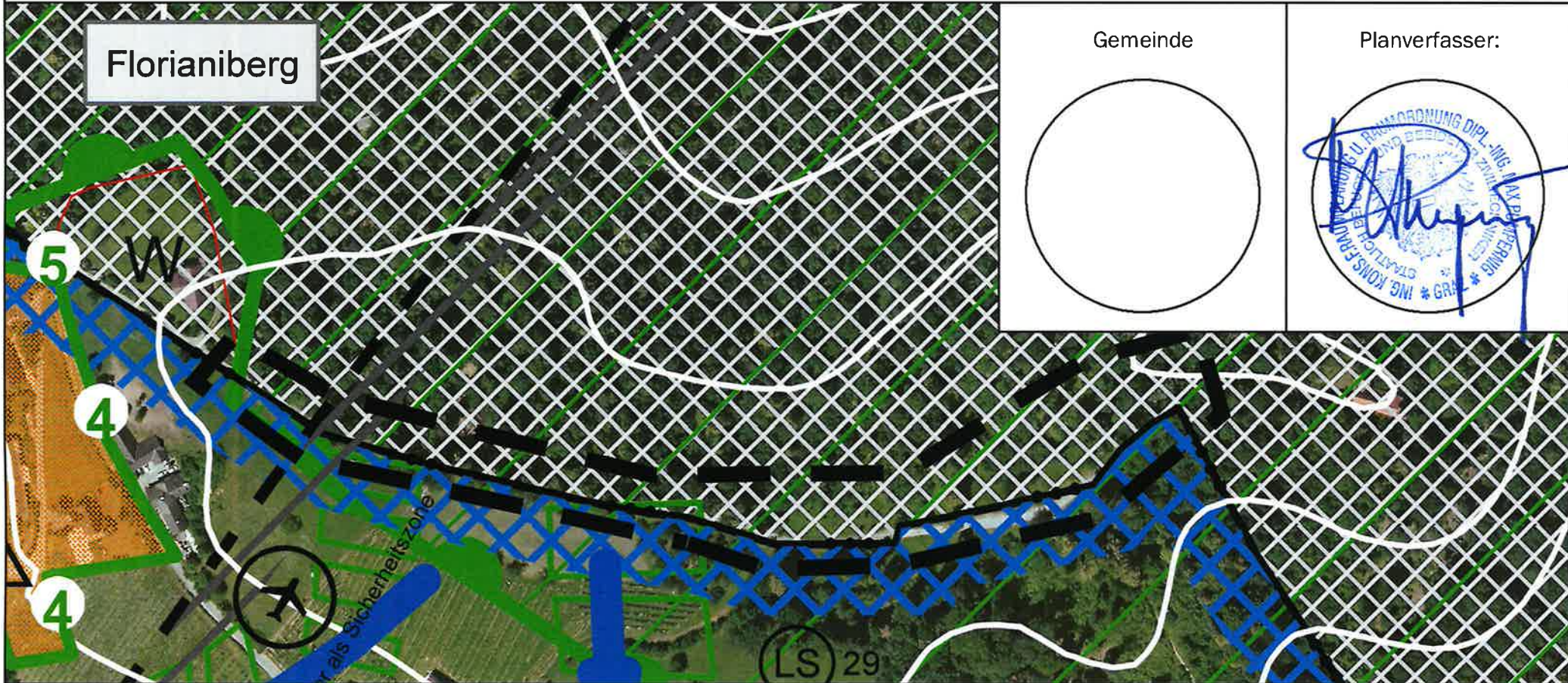


DATUM: 03.05.2022  
GZ: 080FG22  
Bearb.: Pu/Pa/Wü

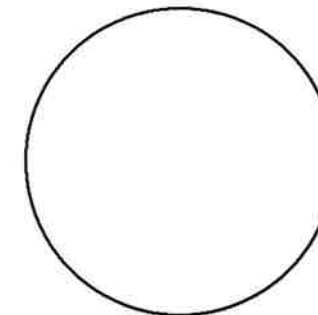
Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes - Entwicklungsplanes  
 Verfahrensfall lfde. Nr. 1.06  
 "Gemeindegrenzänderung" Unterpunkt B



IST-Darstellung, Rechtsbezug StROG 2010, LGBl. Nr. 139/2015



Gemeinde



Planverfasser:



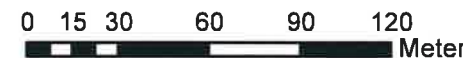
staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker  
 Raumplanung & Raumordnung, Geographie  
 DI Maximilian Pumpernig  
 Mag. Christine Schwabinger  
 Mag. Gernot Paar, MSc  
 8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9  
 Tel: 0316/833170, Fax: 0316/8331703  
 E-Mail: office@pumpernig.at  
 www.pumpernig.at

**Pumpernig  
 & Partner**

GZ: 080FG22  
 Datum: 03.05.2022  
 Bearb.: Pu/Pa/Wü



M = 1:2 500

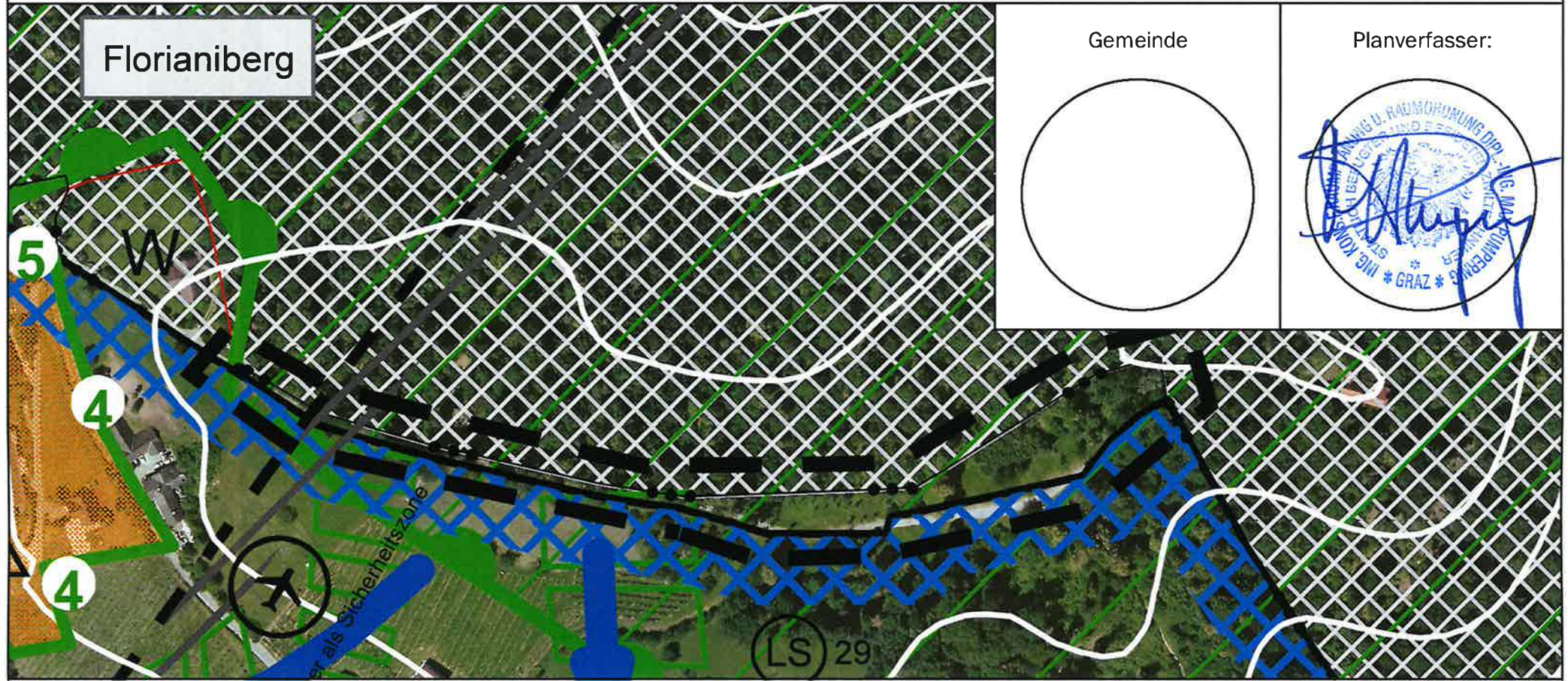


Geltungsbereich

Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes - Entwicklungsplanes  
 Verfahrensfall Ifde. Nr. 1.06  
 "Gemeindegrenzänderung" Unterpunkt B



SOLL-Darstellung. Rechtsbezug StROG 2010, LGBl. Nr. 15/2022



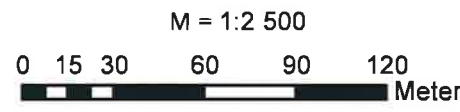
Gemeinde

Planverfasser:

staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker  
 Raumplanung & Raumordnung, Geographie  
 DI Maximilian Pumpernig  
 Mag. Christine Schwabinger  
 Mag. Gernot Paar, MSc  
 8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9  
 Tel: 0316/833170, Fax: 0316/8331703  
 E-Mail: office@pumpernig.at  
 www.pumpernig.at



GZ: 080FG22  
 Datum: 03.05.2022  
 Bearb.: Pu/Pa/Wü

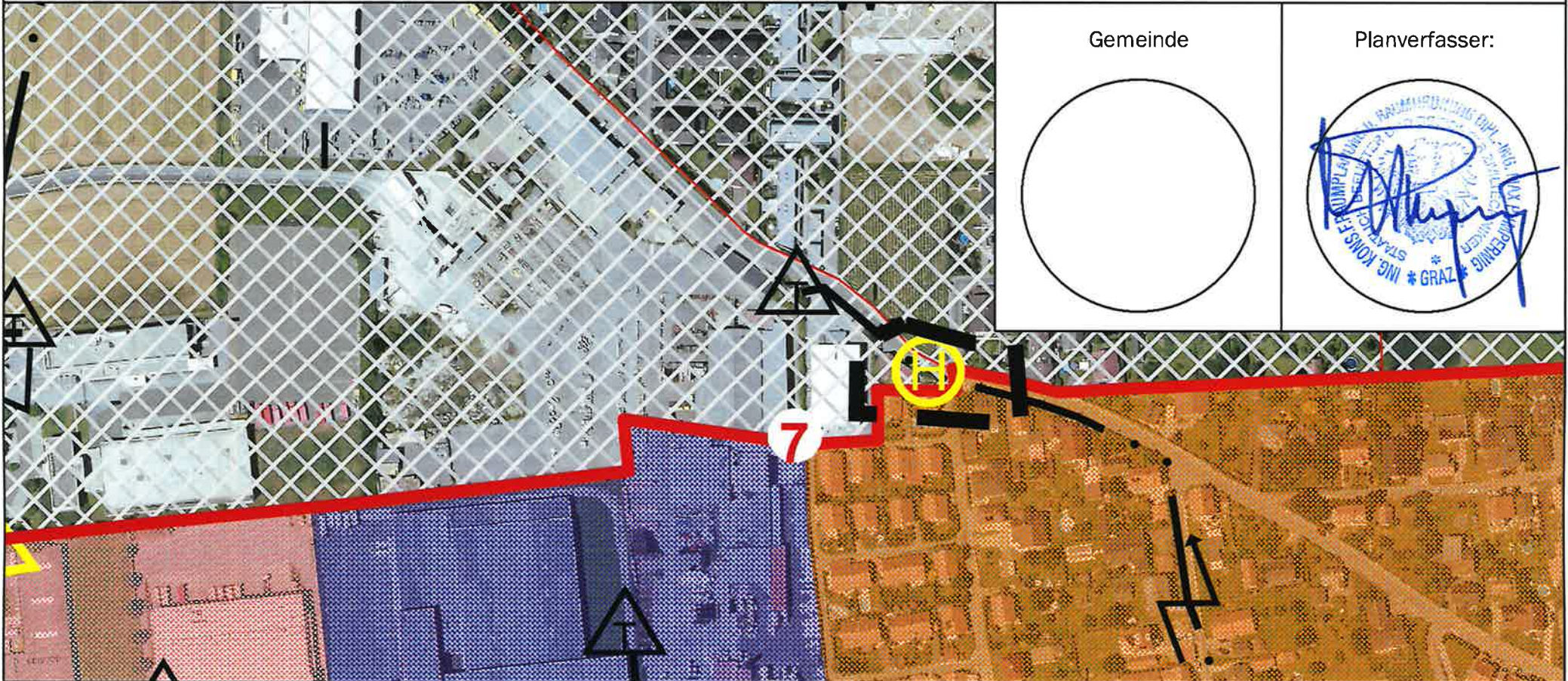


Geltungsbereich

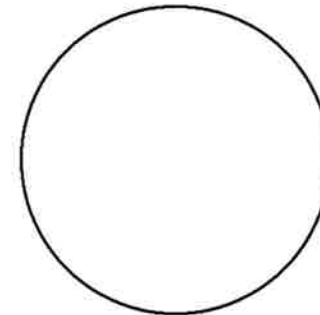
# Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes - Entwicklungsplanes Verfahrensfall lfde. Nr. 1.06 "Gemeindegrenzänderung" Unterpunkt C



IST-Darstellung. Rechtsbezug StROG 2010, LGBl. Nr. 139/2015



Gemeinde



Planverfasser:



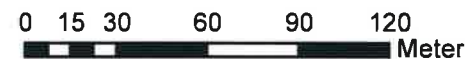
staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker  
Raumplanung & Raumordnung, Geographie  
DI Maximilian Pumpernig  
Mag. Christine Schwabinger  
Mag. Gernot Paar, MSc  
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9  
Tel: 0316/833170, Fax: 0316/8331703  
E-Mail: office@pumpernig.at  
www.pumpernig.at

**Pumpernig  
& Partner**

GZ: 080FG22  
Datum: 03.05.2022  
Bearb.: Pu/Pa/Wü



M = 1:2 500

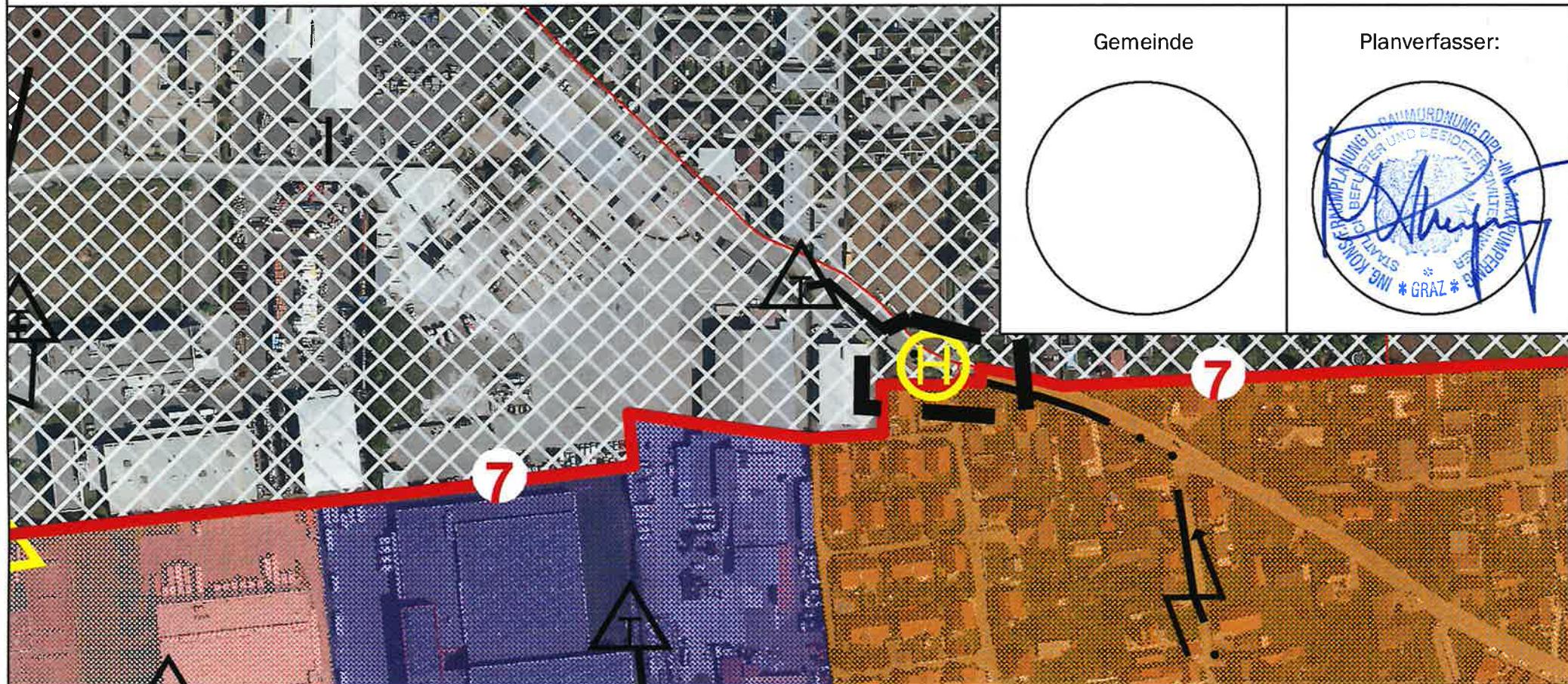


Geltungsbereich

# Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes - Entwicklungsplanes Verfahrensfall lfde. Nr. 1.06 "Gemeindegrenzänderung" Unterpunkt C



SOLL-Darstellung. Rechtsbezug StROG 2010, LGBl. Nr. 15/2022



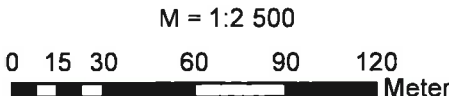
Gemeinde

Planverfasser:

staatlich befugte und beidete Ziviltechniker  
Raumplanung & Raumordnung, Geographie  
DI Maximilian Pumpernig  
Mag. Christine Schwabinger  
Mag. Gernot Paar, MSc  
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9  
Tel: 0316/833170, Fax: 0316/8331703  
E-Mail: office@pumpernig.at  
www.pumpernig.at



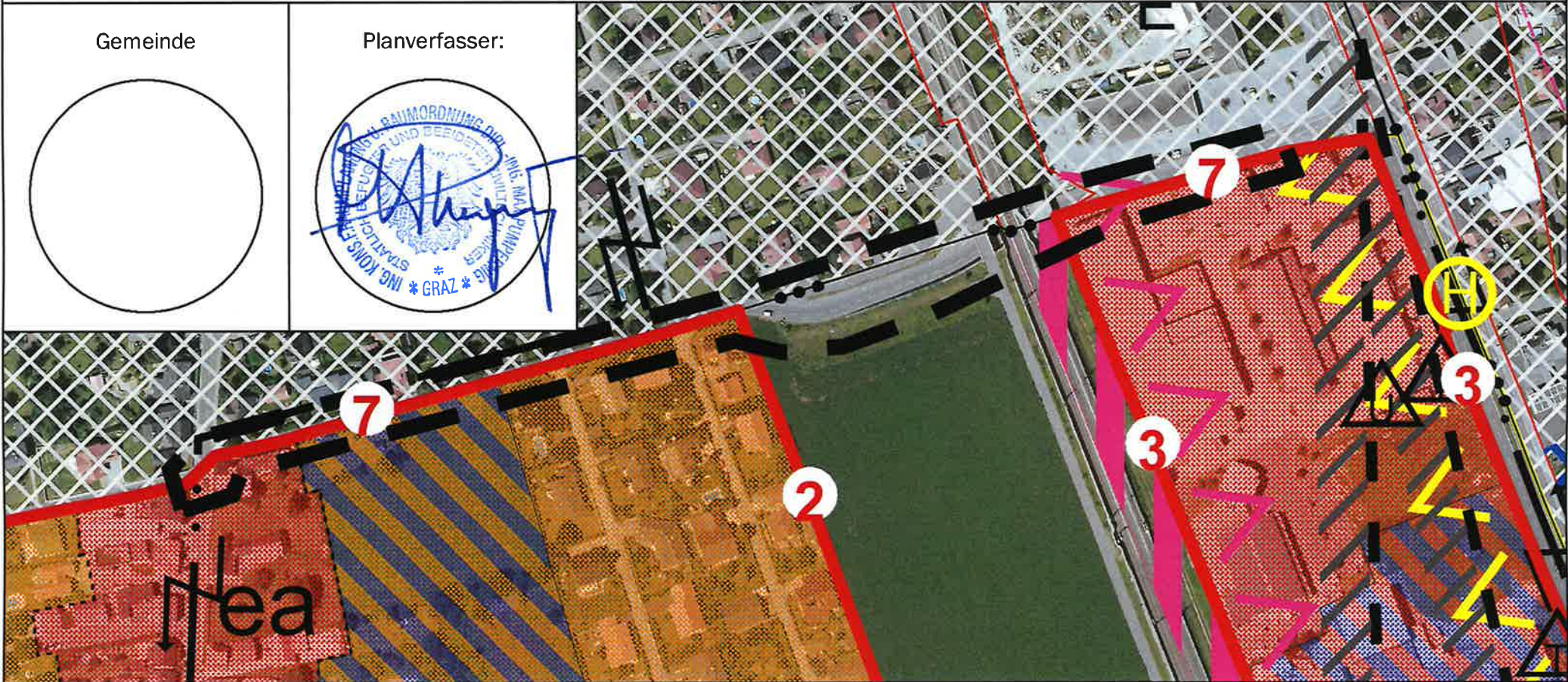
GZ: 080FG22  
Datum: 03.05.2022  
Bearb.: Pu/Pa/Wü



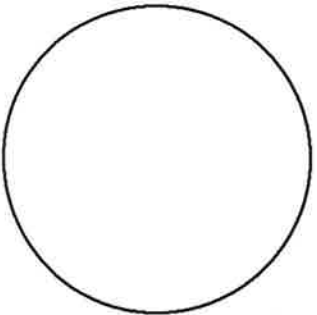
Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes - Entwicklungsplanes  
 Verfahrensfall lfde. Nr. 1.06  
 "Gemeindegrenzänderung" Unterpunkt D



IST-Darstellung. Rechtsbezug StROG 2010, LGBl. Nr. 139/2015



Gemeinde



Planverfasser:



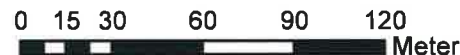
staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker  
 Raumplanung & Raumordnung, Geographie  
 DI Maximilian Pumpernig  
 Mag. Christine Schwabinger  
 Mag. Gernot Paar, MSc  
 8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9  
 Tel: 0316/833170, Fax: 0316/8331703  
 E-Mail: office@pumpernig.at  
 www.pumpernig.at

**Pumpernig  
 & Partner**

GZ: 080FG22  
 Datum: 03.05.2022  
 Bearb.: Pu/Pa/Wü



M = 1:2 500



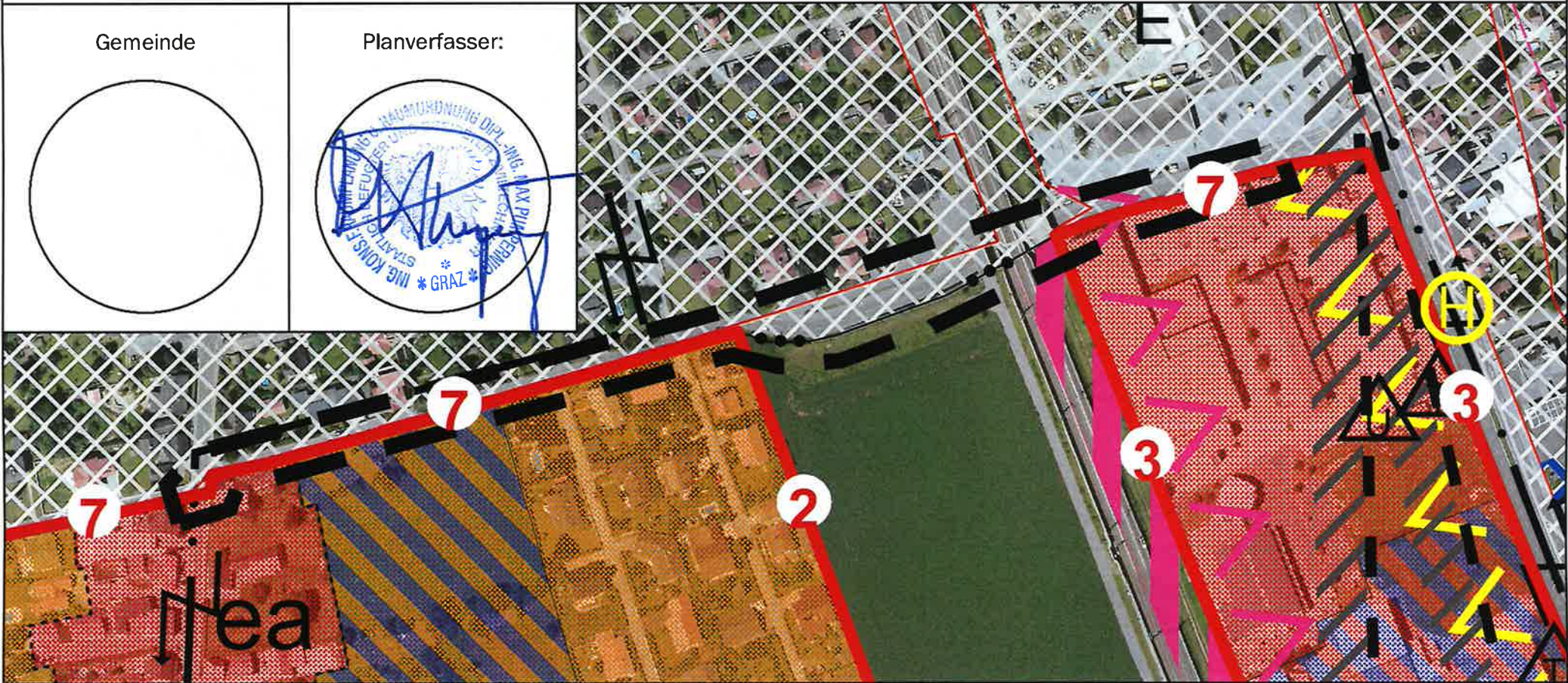
Geltungsbereich



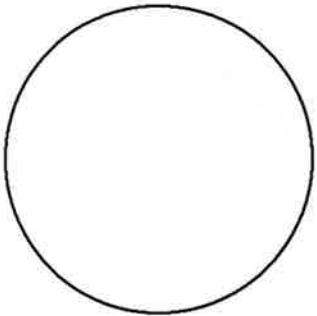
Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes - Entwicklungsplanes  
 Verfahrensfall Ifde. Nr. 1.06  
 "Gemeindegrenzänderung" Unterpunkt D



SOLL-Darstellung. Rechtsbezug StROG 2010, LGBl. Nr. 15/2022



Gemeinde



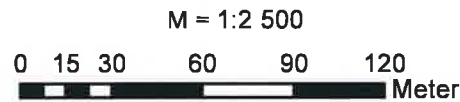
Planverfasser:



staatlich befugte und beidete Ziviltechniker  
 Raumplanung & Raumordnung, Geographie  
 DI Maximilian Pumpernig  
 Mag. Christine Schwaberg  
 Mag. Gernot Paar, MSc  
 8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9  
 Tel: 0316/833170, Fax: 0316/8331703  
 E-Mail: office@pumpernig.at  
 www.pumpernig.at

**Pumpernig  
 & Partner**

GZ: 080FG22  
 Datum: 03.05.2022  
 Bearb.: Pu/Pa/Wü

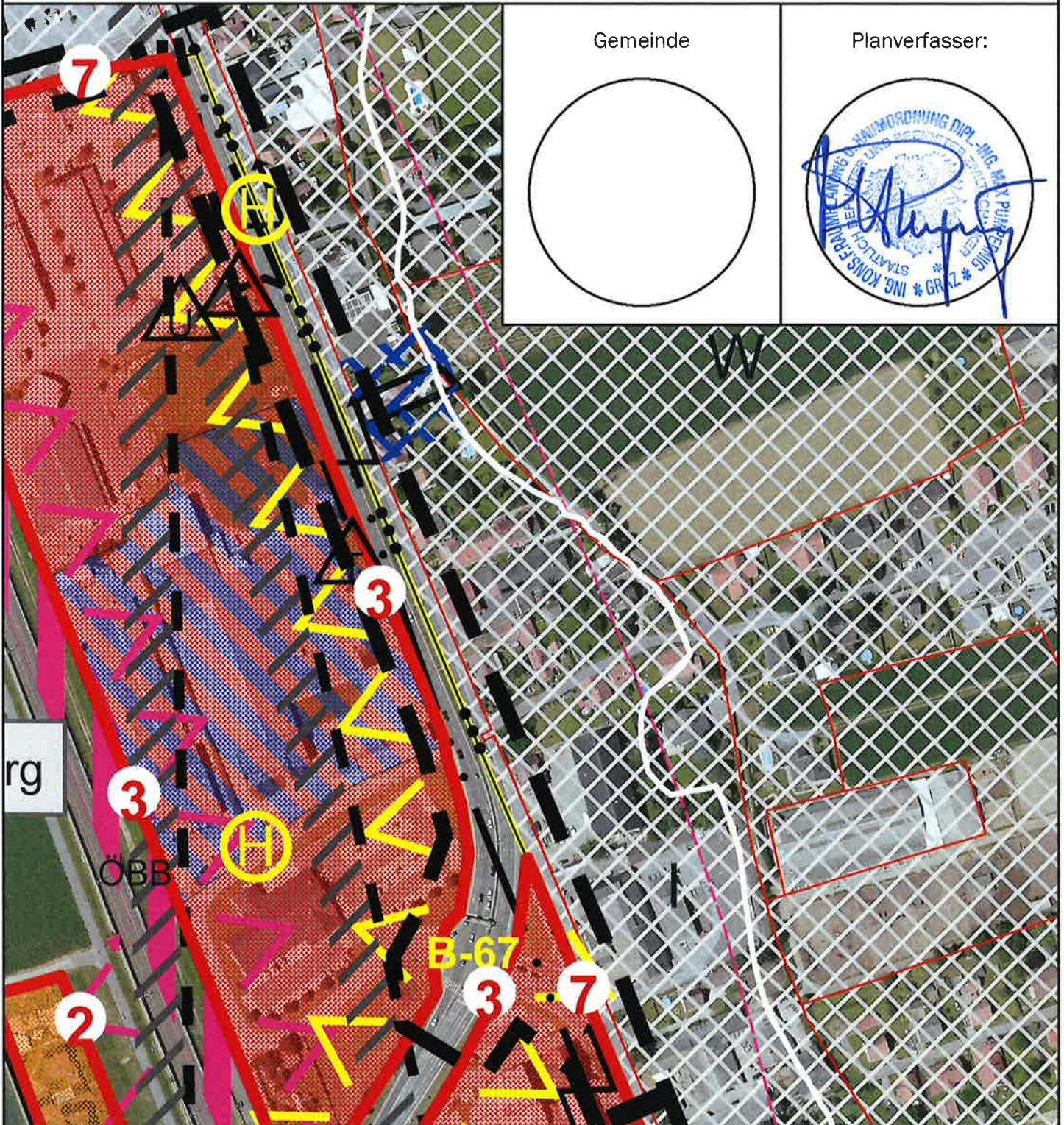


Geltungsbereich

Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes - Entwicklungsplanes  
 Verfahrensfall lfde. Nr. 1.06  
 "Gemeindegrenzänderung" Unterpunkt E



IST-Darstellung. Rechtsbezug StROG 2010, LGBl. Nr. 139/2015



staatlich befugte und beedete Ziviltechniker  
 Raumplanung & Raumordnung, Geographie  
 DI Maximilian Pumpernig  
 Mag. Christine Schwabinger  
 Mag. Gernot Paar, MSc  
 8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9  
 Tel: 0316/833170, Fax: 0316/8331703  
 E-Mail: office@pumpernig.at  
 www.pumpernig.at

**Pumpernig  
 & Partner**

GZ: 080FG22  
 Datum: 03.05.2022  
 Bearb.: Pu/Pa/Wü

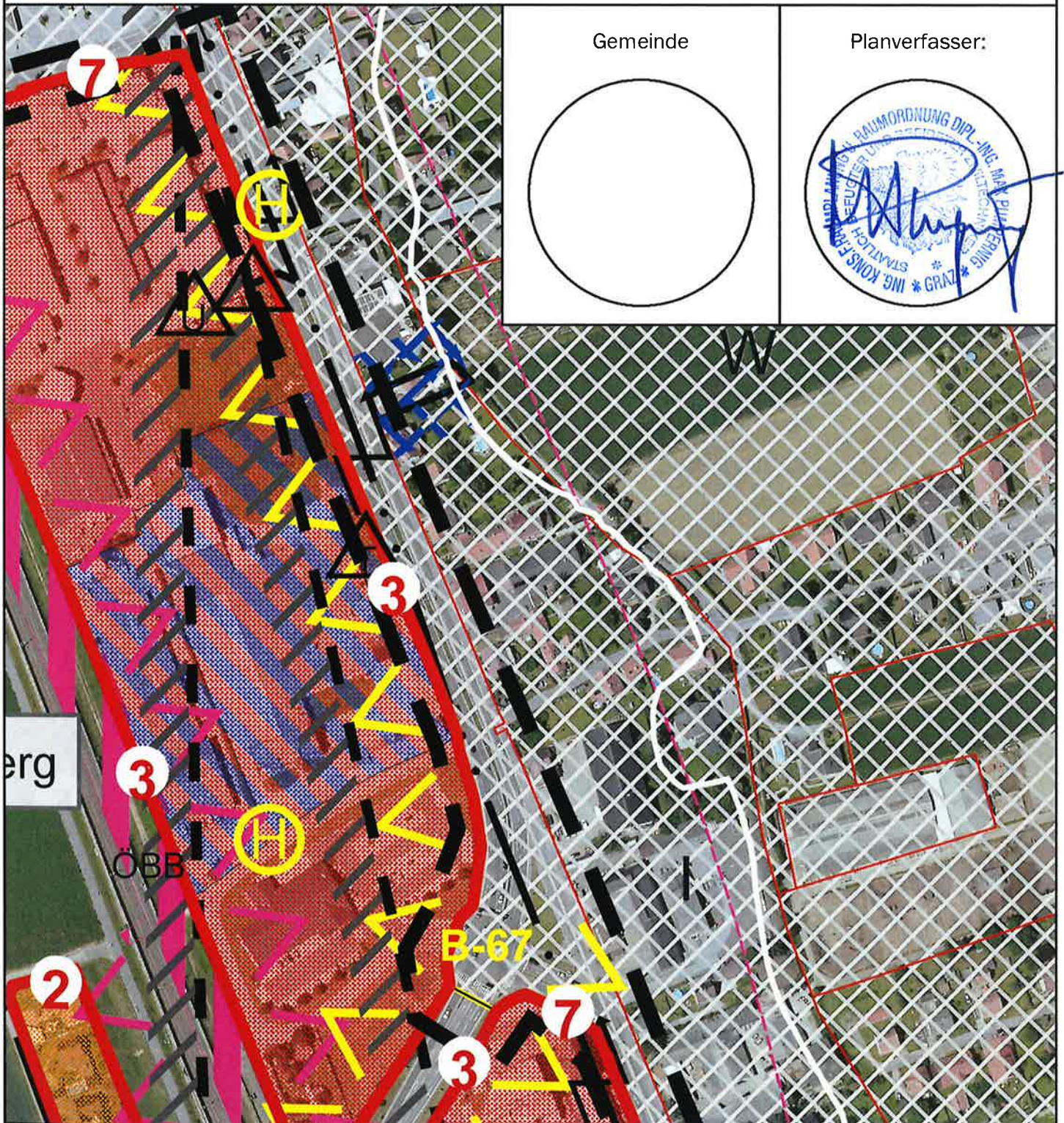
M = 1:2 500



Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes - Entwicklungsplanes  
Verfahrensfall Ifde. Nr. 1.06  
"Gemeindegrenzänderung" Unterpunkt E

seiersberg  pirka

SOLL-Darstellung. Rechtsbezug StROG 2010, LGBl. Nr. 15/2022



staatlich befugte und beiedete Ziviltechniker  
Raumplanung & Raumordnung, Geographie  
DI Maximilian Pumpernig  
Mag. Christine Schwabinger  
Mag. Gernot Paar, MSc  
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9  
Tel: 0316/833170, Fax: 0316/8331703  
E-Mail: office@pumpernig.at  
www.pumpernig.at

**Pumpernig  
& Partner**

GZ: 080FG22  
Datum: 03.05.2022  
Bearb.: Pu/Pa/Wü

M = 1:2 500

0 15 30 60 90 120 Meter

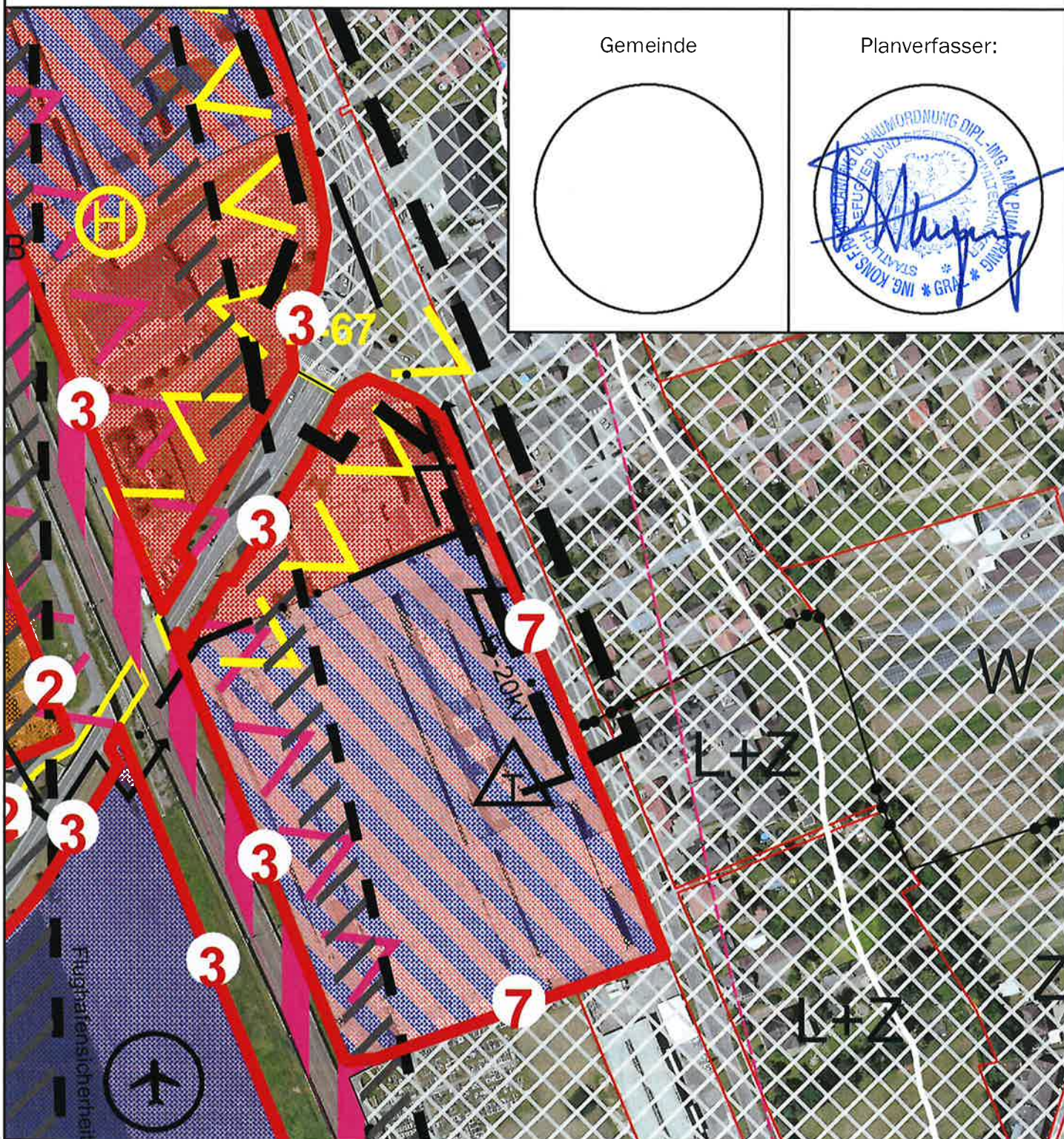




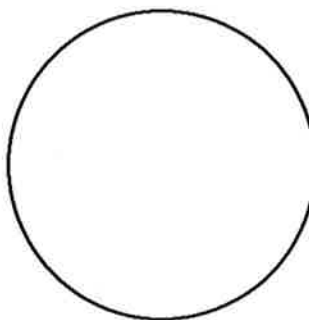
Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes - Entwicklungsplanes  
Verfahrensfall lfde. Nr. 1.06  
"Gemeindegrenzänderung" Unterpunkt F

seiersberg  pirka

SOLL-Darstellung. Rechtsbezug StROG 2010, LGBl. Nr. 15/2022



Gemeinde



Planverfasser:

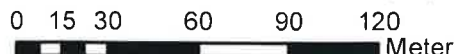


staatlich befugte und beiedete Ziviltechniker  
Raumplanung & Raumordnung, Geographie  
DI Maximilian Pumpernig  
Mag. Christine Schwabinger  
Mag. Gernot Paar, MSc  
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9  
Tel: 0316/833170, Fax: 0316/8331703  
E-Mail: office@pumpernig.at  
www.pumpernig.at

  
**Pumpernig  
& Partner**

GZ: 080FG22  
Datum: 03.05.2022  
Bearb.: Pu/Pa/Wü

M = 1:2 500



Meter










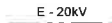

# Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes - Entwicklungsplanes Verfahrensfall Ifde. Nr. 1.06 "Gemeindegrenzänderung" Unterpunkt G



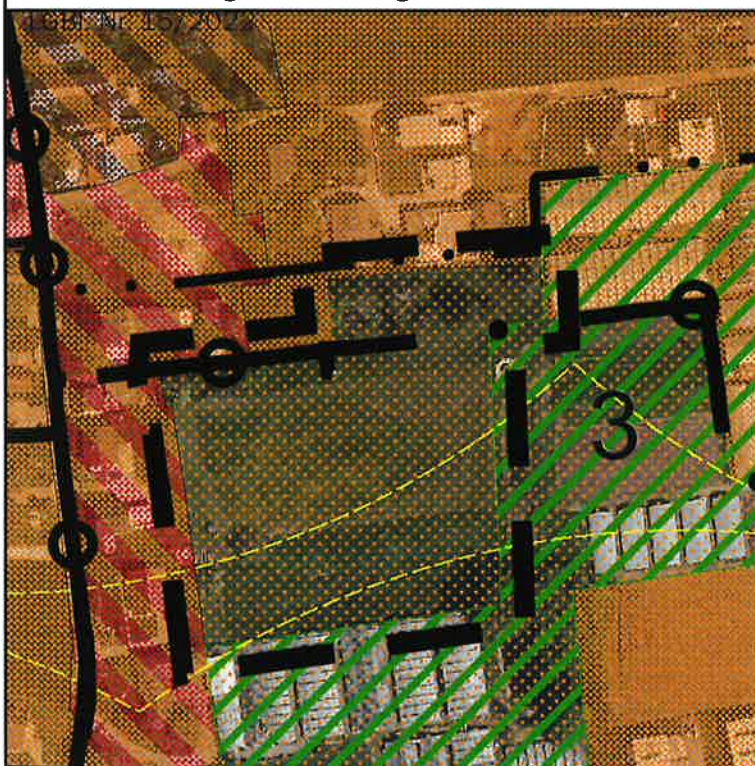
IST-Darstellung. Rechtsbezug StROG 2010,  
LGBl. Nr. 139/2015

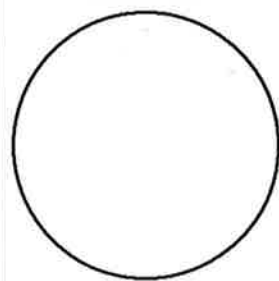



## Legende

-  Geltungsbereich
-  Gebiete mit baulicher Entwicklung  
Wohnen - Bestand
-  Bereiche mit 2 Funktionen - Wohnen/Landwirtschaft
-  Bereiche mit 2 Funktionen - Wohnen/Zentrum
-  Gebiete mit baulicher Entwicklung  
Wohnen - Potential
-  absolute siedlungspolitische  
Entwicklungsgrenze
-  Nummern der Entwicklungsgrenzen  
5 - Wahrung des Orts-  
und Landschaftsbildes
-  Örtliche Vorrangzone/Eignungszone  
3 - Erwerbsgärtnerei
-  Rohrleitung
-  Hochspannungserdkabel (20kV)
-  Haltestelleneinzugsbereiche  
(Radius 300m bei Bushaltestellen,  
Radius 1000m bei Bahnhöfen)

SOLL-Darstellung. Rechtsbezug StROG 2010,  
LGBl. Nr. 139/2015

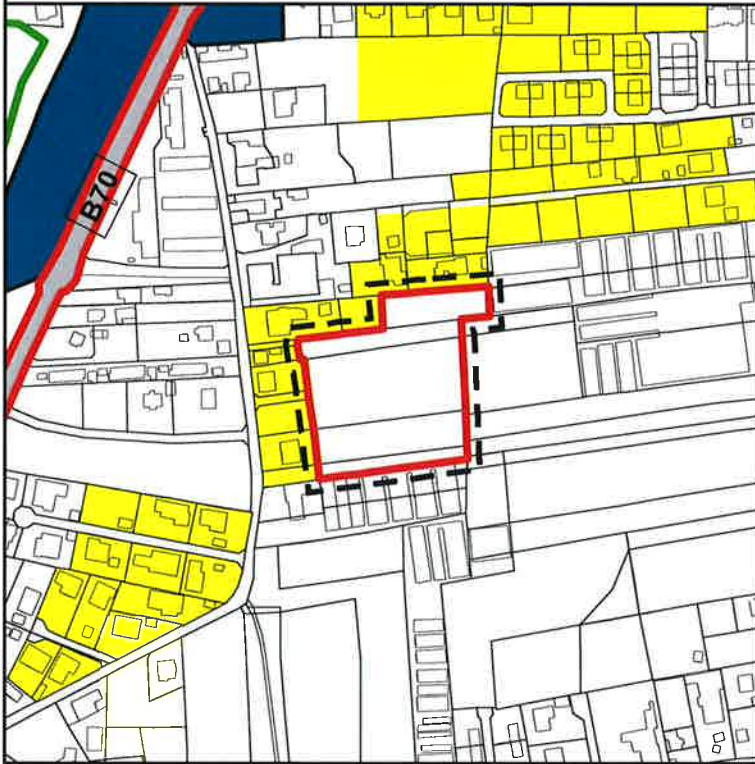


Gemeinde	Planverfasser
	



Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes  
Verfahrensfall lfde. Nr. 1.06  
Anpassung Räumliches Leitbild Reines Wohnen  
"Gemeindegrenzänderung" Unterpunkt G

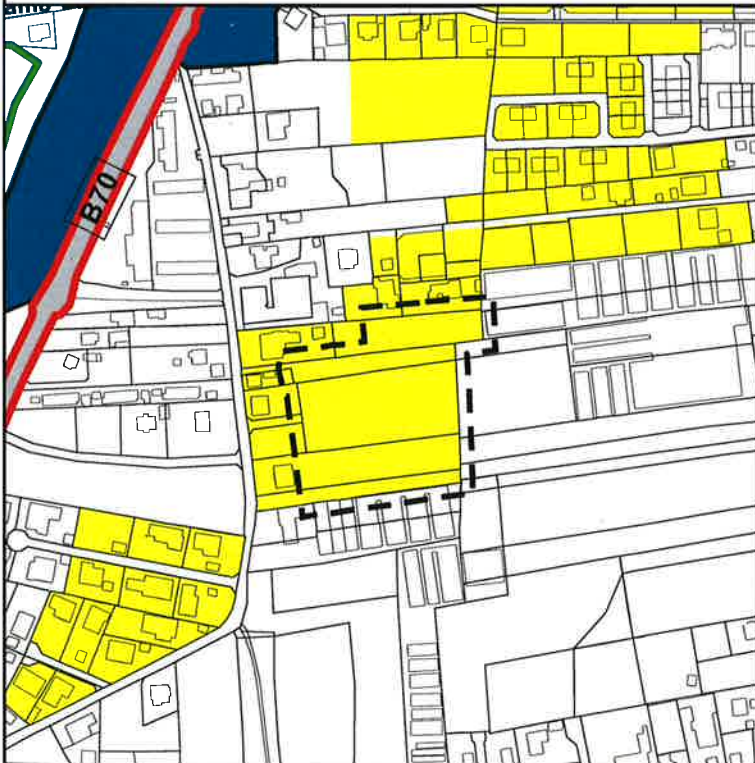
IST-Darstellung (Rechtsbezug: StROG 2010,  
LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 139/2015)



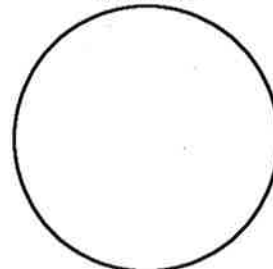
Legende:

-  Geltungsbereich Änderungsverfahren lfde. Nr. 1.06 - Unterpunkt G
-  B-70 B-70 Kärntner Straße
-  Räumliches Leitbild für Bauland - Reine Wohngebiete inkl. Entwicklungspotenziale und Sanierungsgebiete
-  Räumliches Leitbild - Entwicklungsachsen
-  Entwicklungsgrenzen naturräumlich absolut
-  naturräumlich relativ
-  siedlungspolitisch absolut
-  siedlungspolitisch relativ

SOLL-Darstellung (Rechtsbezug: StROG 2010,  
LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 15/2022)



Gemeinde



Planverfasser



1:5 000

0 20 40 80 120 160 200  
Meter

DATUM: 03.05.2022

GZ: 080FG22

Bearb.: Pu/Pa/Wü

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. AUSGANGSLAGE/ ERLÄUTERUNGEN/ BEGRÜNDUNGEN

#### 1.1 Lage im Raum/ Allgemeine Erläuterungen:

Aufgrund der erfolgten Gemeindegrenz-Änderung mit der Stadt Graz wird das neue Gemeindegebiet der Gemeinde Seiersberg-Pirka an den neuen Grenzverlauf angepasst. Hiefür ist es erforderlich, die geltenden Verordnungen betreffend die Örtliche Raumplanung der Gemeinde Seiersberg-Pirka anzupassen, da die bisherigen Widmungen in der Stadt Graz mit der Grenzänderung rechtlich untergehen und der Gemeinderat der Gemeinde Seiersberg-Pirka daher neue Festlegungen für diese nunmehr im eigenen Wirkungsbereich liegenden Grundstücke zu treffen hat. Es umfasst dies Bereiche entlang des Wolfgangweges, der Markusgasse/Grenzgasse und der Triesterstraße. Es besteht daher das formalrechtliche Erfordernis der Anpassung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes einschließlich des Räumlichen Leitbildes „Reines Wohnen“ sowie des Flächenwidmungsplanes.

Gleichzeitig erfolgt die Anpassung des Entwicklungsplanes im Bereich östlich der Sportplatzgasse, südlich des Holzäckerweges und westlich der Gärtnerei „Blumen Fischer“ aufgrund geänderter Planungsvoraussetzungen. Diese sind:

1. Gegenständlicher Bereich war bereits innerhalb des Siedlungsleitbildes der Altgemeinde Pirka Nr. 3.00 idF der 2. Änderung vom August 1999 als Bereich ohne Festlegungen, jedoch mit einem Erweiterungspotenzial – plangrafisch näher – dargestellt durch einen Pfeil, für die planmäßige Siedlungsentwicklung vorgesehen.
2. Im Siedlungsleitbild Nr. 4.00 der ehemaligen Gemeinde Pirka mit Beschluss vom 17.11.2004 wurden die gegenständlichen Grundstücksflächen als Bereich ohne Festlegungen im Siedlungsleitbild dargestellt und zusätzlich mit einer äußeren Siedlungsgrenze auf Basis materienrechtlicher Vorgaben/nach den Raumordnungsgrundsätzen und dem siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde räumlich vom Funktionsbereich abgegrenzt. Zusätzlich wurde hier über das Örtliche Entwicklungskonzept der relevanten Siedlungsgrenze die lfd. Nr. 7 zugewiesen. Gemäß Wortlaut zum ÖEK Nr. 4.00 der Altgemeinde Pirka wird diese Entwicklungsgrenze mit der lfd. Nr. 7 wie folgt festgelegt:  
*„...Festsetzung der äußeren Siedlungsgrenzen aufgrund gegebener siedlungspolitischer Interessen sowie zur Freihaltung von gegebenen Grünräumen innerhalb geschlossener Siedlungsstrukturen. Sicherung landwirtschaftlich genutzter bzw. nutzbarer Böden. Freihaltung von Flächen zur Siedlungsgliederung sowie zur Auflockerung des Ortsbildes, Freihaltung von Flächen und Oberflächenentwässerungsmaßnahmen“.*
3. Die 1. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes/ Siedlungsleitbildes Nr. 4.00 der ehem. Gemeinde Pirka wurde am 15.05.2013 durch den Gemeinderat beschlossen. In der gegenständlichen Änderung wurde in einem südöstlich liegenden Bereich



des Gemeindegebietes die bisherige Siedlungsgrenze mit der Ifden. Nr. 7 ersetzt und durch eine neue Gebietsfestlegung für Wohnen gemäß Planzeichenverordnung 2007 dargestellt. Nach außen hin, vor allem Richtung Norden wurde die gegenständliche Änderungsfläche mit einer relativen siedlungspolitischen Entwicklungsgrenze mit der Ifden. Nr. 3 neu festgelegt. Diese Entwicklungsgrenze mit der Ifden. Nr. 3 kann gemäß Wortlaut zur gegenständlichen Änderung im Ausmaß einer Bauplatztiefe (30 m) überschritten werden, wenn das siedlungspolitische Interesse der Gemeinde gegeben ist und die mit der gegenständlichen Änderung geschaffenen Baugebiete und Potenziale bebaut und somit erschöpft sind.

Der Bereich der ggst. Liegenschaften wurde von der gegenständlichen Änderung nicht berührt.

4. Mit dem Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 5.00 der ehemaligen Gemeinde Pirka, Nachtragsbeschluss, Stand: 29.10.2014 wurde auf Basis der Planzeichenverordnung 2007 der gegenständliche Bereich ohne wesentliche Änderung übernommen. Im Norden wurde jedoch eine geringfügige Arrondierung durchgeführt und im Osten die Überlagerung der bisher bestehenden Eignungszone für Erwerbsgärtnerei mit Wohnfunktion unterlegt und gleichzeitig südlich daran anschließend ein weiteres Wohnpotenzial geschaffen. Im Bereich der Liegenschaften Resch wurde nunmehr gemäß gelt. Planzeichenverordnung eine siedlungspolitisch absolute Entwicklungsgrenze mit der Ifden. Nr. 5 festgelegt. Diese ist gemäß Wortlaut zum ÖEK Nr. 5.00 wie folgt definiert:

*„...absolute siedlungspolitische Entwicklungsgrenze zur Erhaltung kompakter Siedlungsräume, zur Wahrung des vorherrschenden Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes oder zur Abgrenzung zwischen einzelnen Siedlungsräumen (Puffer, Freihaltezone, REPRO/ Vorrangzonen) sowie der Erhaltung der städtischen Grünräume sowie zur Freihaltung von Gebieten, die eine wichtige Funktion für die Abfuhr von Oberflächenwässer innehaben“.*

5. Im derzeit geltenden 1. Örtlichen Entwicklungskonzept/Entwicklungsplan der neuen Gemeinde Seiersberg-Pirka wurde im gegenständlichen Bereich keine Änderung durchgeführt. Die siedlungspolitisch absolute Entwicklungsgrenze der Ifden. Nr. 5 blieb hier unverändert bestehen. Die aktuell geltende Grenze mit der Ifden. Nr. 5 wird gem. Wortlaut zum Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 1.00 wie folgt definiert:

*„...absolute siedlungspolitische Entwicklungsgrenze aufgrund der erforderlichen Wahrung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes“.*

Die Erläuterungen bzw. Festlegungen fußen dabei auf der zum damaligen Zeitpunkt anzuwendenden Systematik der anzuwendenden Entwicklungsgrenzen gem. Schreiben der ehem. FA13B des Amtes der Stmk. Landesregierung vom 10.01.2012, GZ: FA13B-50.1/2012-580.

6. Es geht daher aus den gegenständlichen Unterlagen hervor, dass vom nach 2004 geltenden Grundsatz der geordneten Abfuhr der Oberflächenentwässerung abgegangen und schließlich ausnahmslos die Wahrung des Straßen-, Orts- und Landschafts-

bildes als besondere Begründung für den gegenständlichen Bereich samt Entwicklungsgrenzen herangezogen wurde. Es kam damit zu einer wesentlichen Verschärfung der absoluten siedlungspolitischen Entwicklungsgrenze. Die dabei ehemals bestehende Idee der Altgemeinde Pirka war jedoch die Freihaltung der Fläche aufgrund der erschwerten Bedingungen hinsichtlich der Oberflächenentwässerung. Belege sind hierzu zahlreich vorhanden, z.B. betreffend das zum damaligen Zeitpunkt nicht funktionierende Entwässerungsbecken im gegenständlichen Bereich, da erst mit Errichtung des Entwässerungsbeckens der Gemeinde die Oberflächenentwässerung geordnet abgeführt werden konnte.

Heute wäre durch Einleitung in das Becken der Gemeinde eine Oberflächenentwässerung im gegenständlichen Bereich grundsätzlich denkbar und möglich.

Die ausschließlich zum Zwecke der Wahrung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes festgelegte Entwicklungsgrenze mit der lfdn. Nr. 5 im gegenständlichen Bereich ist auf Basis folgender Argumente daher neu zu betrachten:

- a) Der Siedlungsdruck in der Gemeinde Seiersberg-Pirka ist enorm. Die Entwicklung von innen nach außen stellt somit nicht nur einen wesentlichen Grundsatz der Örtlichen Raumplanung dar, sondern soll im gegenständlichen Fall auch bewerkstelligt werden. Eine Zufahrt wie auch die Möglichkeit zur Oberflächenentwässerung sind im gegenständlichen Bereich gegeben. Durch die Festlegung von z.B. Bauland – Reines Wohngebiet (WR) kann gleichzeitig der Geltungsbereich des Räumlichen Leitbildes „Reines Wohngebiet“ ausgedehnt werden und somit auch sichergestellt werden, dass im gegenständlichen Bereich ausschließlich Ein- und Zweifamilienwohnhäuser errichtet werden dürfen. Eine Freihaltung des gegenständlichen Bereiches für das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild ist aus landschaftsbildverträglicher Sicht deshalb nicht unbedingt erforderlich, da der Bereich vierseitig von Bauland umgeben bzw. eingeschlossen ist und somit die visuelle Wirksamkeit einer Freifläche im gegenständlichen Bereich nur für die direkt angrenzende Bevölkerung gegeben ist.
- b) Für das Ortsbild gibt es hier daher keine erheblichen Auswirkungen, da derzeit ausschließlich aus der Vogelperspektive eine entsprechende Baulücke/Enklave erkannt werden kann.
- c) Durch den enormen Siedlungsdruck sowie auch die geänderten Planungsvoraussetzungen hinsichtlich der Oberflächenentwässerung ergibt sich damit das Bedürfnis, die bisher bestehende Entwicklungsgrenze zu überdenken bzw. den Bereich neu zu definieren.
- d) Für eine Umwidmung spricht ferner die Tatsache, dass im gegenständlichen Bereich eine Straße bereits vorgesehen ist, die jedenfalls den erforderlichen Ausbaubestimmungen der Gemeinde Seiersberg-Pirka entspricht.
- e) Bei der gegenständlichen Änderung würde es sich gegebenenfalls um eine geringfügige Anpassung des Planwerkes ohne maßgebliche Beeinträchtigung Rechte Dritter handeln.

## 1.2 Bestimmungen des Regionalen Entwicklungsprogrammes für die Region Steirischer Zentralraum (LGBl. Nr. 87/2016):

Die Gemeinde Seiersberg-Pirka ist gemäß § 4 (2) REPRO als „Teilregionales Zentrum“ festgelegt. Ferner ist Seiersberg-Pirka gemäß § 4 (4) REPRO als „Regionaler Industrie- und Gewerbestandort“ festgelegt.

Das Planungsgebiet für die Bereiche, umfassend die Grundstücke Nr. 305/2, 305/3, 305/4, 306/2, 314, 315/6, 315/7, 316/2, 318/2, 320/2, 962 und 963, KG Straßgang, Stadt Graz liegt gem. geltendem REPRO Steirischer Zentralraum (Rechtskraft 16.07.2016) im Bereich „Außeralpines Hügelland“ und grenzt im Norden an einen Bereich „Forstwirtschaftlich geprägtes Bergland“.

Diesbezüglich sind die Bestimmungen des § 3 (5) REPRO einzuhalten und lauten diese wie folgt (Anmerkung: Das Gebiet liegt im Örtlichen Siedlungsschwerpunkt):

### Außeralpines Hügelland:

1. *Das charakteristische Erscheinungsbild der Landschaft mit kleinräumiger Durchmischung von Wald, Wiesen, Ackerland und landwirtschaftlichen Kulturen ist zu erhalten. Bei der Baukörpergestaltung ist die visuelle Sensibilität dieses Landschaftsraumes besonders zu berücksichtigen. Dabei ist besonderes Augenmerk auf die Einbindung der Gebäude in das Gelände – vor allem in Hanglagen – und in bestehende Bbauungsstrukturen als auch auf die Höhenentwicklung und die Farbgebung der Gebäude zu legen.*
2. *Außerhalb von im Regionalplan bzw. im Rahmen der örtlichen Raumplanung festgelegten Siedlungsschwerpunkten sind folgende Baulandausweisungen unzulässig:
  - a) *Ausweisungen neuer Baugebiete;*
  - b) *Großflächige Baulanderweiterungen zur Ausweisung neuer Bauplätze;*  
*Zulässig sind Baulanderweiterungen für unbebaute Bauplätze im Ausmaß von maximal 20 Prozent des bestehenden bebauten Baulandes, jedoch mindestens im Ausmaß von drei ortsüblichen Bauparzellen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Für die Ermittlung des zulässigen Flächenausmaßes ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung maßgeblich. Baulanderweiterungen für die Entwicklung rechtmäßig bestehender Betriebe bleiben von der Flächenbeschränkung unberührt.**
3. *Die Gewinnung mineralischer Rohstoffe ist außerhalb von Rohstoffvorrangzonen unzulässig. Ausgenommen sind landschaftsverträgliche Erweiterungen bestehender Abbaugebiete.*

Der Änderungsbereich liegt gem. geltendem REPRO Steirischer Zentralraum (Rechtskraft 16.07.2016) innerhalb der Vorrangzone „Grünzone“. Eine eindeutig bestehende naturräumliche Strukturlinie stellt die Waldgrenze bzw. die vorhandene Straße dar, womit im Bereich des Margarethenweges/Wolfgangweges eine geringfügige Anpassung (ca. 20 m Ver-

schiebung) der Grünzone an die Verkehrsflächenführung erfolgt. Dies auch, da das bisherige Grdst. Nr. 305/3 bereits bebaut ist.

Das Planungsgebiet für die Bereiche, umfassend die Grundstücke Nr. 1016/2, 1016/3 und 1016/4, alle KG Seiersberg und das Planungsgebiet für die Bereiche, umfassend die Grundstücke Nr. 143/6, 149/17, 1018/4, 1021/7 und 1061/3, alle KG Seiersberg liegen gem. geltendem REPRO Steirischer Zentralraum (Rechtskraft 16.07.2016) im Bereich „Siedlungs- und Industrielandschaften“. Diesbezüglich sind die Bestimmungen des § 3 (8) REPRO einzuhalten und lauten diese wie folgt:

Siedlungs- und Industrielandschaften (Agglomerationsräume):

1. *Die Siedlungs- und Wohnungsentwicklung ist an den demographischen Rahmenbedingungen und am quantitativen sowie qualitativen Bedarf auszurichten.*
2. *Der Entwicklung und Verdichtung der Zentren ist gegenüber der Erweiterung Priorität einzuräumen.*
3. *Siedlungsräume sind für die Wohnbevölkerung durch Erhöhung der Grünflächenanteile bzw. des Anteils unversiegelter Flächen in Wohn und Kerngebieten zu attraktivieren.*
4. *Immissionsbelastungen in Wohngebieten sind zu vermeiden bzw. in stark belasteten Gebieten zu reduzieren.*

Der Änderungsbereich liegt gem. geltendem REPRO Steirischer Zentralraum (Rechtskraft 16.07.2016) außerhalb von Vorrangzonen.

**1.3 Festlegungen im Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 1.00 - Entwicklungsplan:**

Für den gegenständlichen Änderungsbereich (Grundstücke Nr. 305/2, 305/3, 305/4, 306/2, 314, 315/6, 315/7, 316/2, 318/2, 320/2, 962 und 963, KG Straßgang, Stadt Graz) sind derzeit im gelt. Stadtentwicklungskonzept Nr. 4.00 idgF der Stadtgemeinde Graz keine Festlegungen getroffen. Ersichtlich gemacht ist die Lage innerhalb des Grüngürtels und innerhalb der Grünzone gem. REPRO SZR.

Für das Grdst. Nr. 143/6, KG Seiersberg ist derzeit im gelt. Entwicklungsplan keine Festlegung getroffen. Das Grdst. Nr. 149/17, KG Seiersberg ist als Bereich mit baulicher Entwicklung für Zentrum, das Grdst. Nr. 1018/4 als Bereich mit zwei Funktionen für Wohnen und Industrie/Gewerbe und das Grdst. Nr. 1021/7 als Bereich für Wohnen festgelegt. Für das Grdst. Nr. 1061/3 ist die Verkehrsfläche - Eisenbahn (ÖBB, GKB) ersichtlich gemacht.

Für den gegenständlichen Änderungsbereich (Grundstücke Nr. 1016/2, 1016/3 und 1016/4, alle KG Seiersberg) ist derzeit im gelt. Entwicklungsplan Nr. 1.00 idgF ein Gebiet mit baulicher Entwicklung für Zentrum festgelegt.

Die Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes/Entwicklungsplanes, VF lfd. Nr. 1.06 bildet die Grundlage für die zeitgleich durchzuführende Flächenwidmungsplan-Änderung, Verfahrensfall lfd. Nr. 1.25, und werden die beiden Verfahren gemeinsam öffentlich aufgelegt.

#### 1.4 Festlegungen im Räumlichen Leitbild „Reines Wohnen“

Aufgrund der bisherigen Erfahrungen im täglichen Umgang mit dem geltenden Räumlichen Leitbild „Reines Wohnen“, den Erkenntnissen aus dem nunmehr vorliegenden baukulturellen Leitbild für den Steirischen Zentralraum und der gemeindeeigene Verordnung „Grüne und blaue Bebauungsvorschriften“ werden nach Abwägung der Planungsziele, des „Roten Fadens der Planung“ und der siedlungspolitischen Zielsetzungen der Gemeinde die im Wortlaut getroffenen Festlegungen im öffentlichen und siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde abgeändert. Dies soll zu einer Verfahrensvereinfachung führen.

- Die Ergänzung der Definition der Wohneinheit schließt die Lücke eines möglichen Interpretationsspielraumes im Bauverfahren.
- Die Reduktion der Straßenflächen führt zu einer Reduktion des Versiegelungsgrades in den Wohngebieten und steht dies im öffentlichen Interesse der Gemeinde Seiersberg-Pirka. Aufgrund der überschaubaren Verkehrsentwicklungen können geringere Straßenraumbreiten akzeptiert werden.
- Die Festlegung einer vom Baugesetz abweichenden Gebäudehöhe führt zu Schwierigkeiten für Planer:innen und vermochte bislang nicht, einer übermäßigen Höhenentwicklung Einhalt zu gebieten – damit verblieb die Festlegung ohne die gewünschte Wirkung. Es wird deshalb zukünftig der Bezug zur Gesamthöhe der Gebäude gem. Stmk. BauG 1995 idgF – und somit auch zum natürlichen Gelände – soweit dies feststellbar ist – hergestellt.
- Die Reduktion der Höhe von Steinschichtungen und Stützmauern dient der Verbesserung hinsichtlich Einfügung in das Landschaftsbild und liegt dies im öffentlichen Interesse der Gemeinde.
- Vor allem Sichtschutzzäune stellen immer wieder landschaftsgliedernde Elemente mit visuell zerschneidender Wirkung dar, die nur auf Basis des Ortsbildes abgehandelt werden können. Es wird deshalb die Beziehung des Ortsbildsachverständigen verpflichtend festgelegt. Eine zusätzliche Begrünung wird verbindlich erklärt.
- Da sehr viele bewilligungsfreie Vorhaben (wie z.B. Gerätehütten), teils ohne Gebäudeeigenschaft innerhalb des 10 m Waldschutz-Bereiches errichtet werden, wird der Ausschluss auf Hauptgebäude eingeschränkt. Damit wird jener Bereich mit einem dauernden Aufenthalt von Personen weiterhin geschützt.

Mit diesen Änderungen soll die Akzeptanz des Räumlichen Leitbildes und deren Handhabung verbessert werden und steht dies im öffentlichen Interesse der Gemeinde Seiersberg-Pirka.

#### 1.5 Festlegungen im Flächenwidmungsplan Nr. 1.00:

Der gegenständliche Änderungsbereich (Grundstücke Nr. 305/2, 305/3, 305/4, 306/2, 314, 315/6, 315/7, 316/2, 318/2, 320/2, 962 und 963, KG Straßgang, Stadt Graz) ist derzeit im gelt. Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 idgF der Stadtgemeinde Graz als landwirtschaftlich genutzte Fläche (teilw. Wald) bzw. als Verkehrsfläche festgelegt.

Das Grdst. Nr. 143/6 ist gem. gelt. Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 idgF der Gemeinde Seiersberg-Pirka als Verkehrsfläche ausgewiesen, das Grundstück Nr. 149/17 ist als Bau- land – Kerngebiet (KG) (0,5-2,0), das Grdst. Nr. 1018/4 teilweise als Verkehrsfläche, teil-

weise als Aufschließungsgebiet für Bauland – Gewerbegebiet (GG) mit der Ifde. Nr. S31 (0,2-1,0) und teilweise als Bauland – Kerngebiet (KG) (0,5-1,0) mit einem Ausschluss von Einkaufszentren festgelegt. Die Grdst. Nr. 1021/7 und 1061/3 sind gem. gelt. Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 idgF der Gemeinde Seiersberg-Pirka als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Die Grundstücke Nr. 1016/2, 1016/3 und 1016/4, alle KG Seiersberg sind derzeit im gelt. Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 idgF als Verkehrsfläche ausgewiesen.

#### 1.6 Verfahrensbestimmungen:

Der Entwurf der Verordnung einschließlich des Erläuterungsberichtes ist während der gesamten Auflagedauer im Gemeindeamt Seiersberg-Pirka während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten auch in allgemein zugänglicher elektronischer Form (z.B. Internet) zu veröffentlichen.

Eine Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes ist ungeachtet der Revisionsfrist von zehn Jahren jedenfalls vorzunehmen, wenn dies durch eine wesentliche Änderung der Planungsvoraussetzungen erforderlich ist.

Jedermann kann fristgerecht und begründet gegen den vorliegenden Entwurf Stellungnahmen und Einwendungen einbringen. Der Beschluss über das Örtliche Entwicklungskonzept in einer anderen als der zur Einsicht aufgelegten Fassung ist nur nach Anhörung der durch die Änderung Betroffenen zulässig, es sei denn, dass durch diesen Beschluss Einwendungen Rechnung getragen werden soll und die Änderung keine Rückwirkung auf Dritte hat. Nach erfolgter Beschlussfassung durch den Gemeinderat sind diejenigen, die Einwendungen vorgebracht haben, schriftlich davon zu benachrichtigen, ob ihre Einwendungen berücksichtigt wurden oder nicht; erfolgt keine Berücksichtigung, ist dies zu begründen.

Die Landesregierung hat über das Örtliche Entwicklungskonzept innerhalb von sechs Monaten nach vollständigem Einlangen der Unterlagen mit Bescheid zu entscheiden. Bei einer Neuvorlage beträgt die Entscheidungsfrist drei Monate. Wird nicht innerhalb dieser Frist die Genehmigung versagt, so gilt das Örtliche Entwicklungskonzept mit Ablauf dieser Frist als genehmigt; darüber ist die Gemeinde zu informieren. Das Örtliche Entwicklungskonzept ist innerhalb von zwei Wochen ab Verständigung der Genehmigung kundzumachen.

In das Örtliche Entwicklungskonzept/Entwicklungsplan mit sämtlichen Planungsbestandteilen und in den Erläuterungsbericht kann bei der Gemeinde während der Amtsstunden Einsicht genommen werden.

## 2. STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG (SUP/UEP)<sup>1</sup>

Gemäß den Bestimmungen des § 4 StROG 2010 idgF bzw. des Leitfadens der ehem. FA13B (nunmehr ABT13) des Amtes der Stmk. Landesregierung ist das nachfolgende Screening einschließlich Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich.

Der 1. Prüfschritt (Screening), welcher wiederum in 3 Prüfschritten - Abschichtung, Ausschlusskriterien, Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) - zu erfolgen hat, stellt fest, ob der 2.

---

<sup>1</sup> gem. Leitfaden zur Beurteilung der Umwelterheblichkeit in der örtlichen Raumplanung, herausgegeben von der ehem. FA 13B, Stand: April 2011 (2. Auflage), Veröffentlichung: September 2011.

Prüfschritt, eine Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 5 StROG 2010 erforderlich ist.

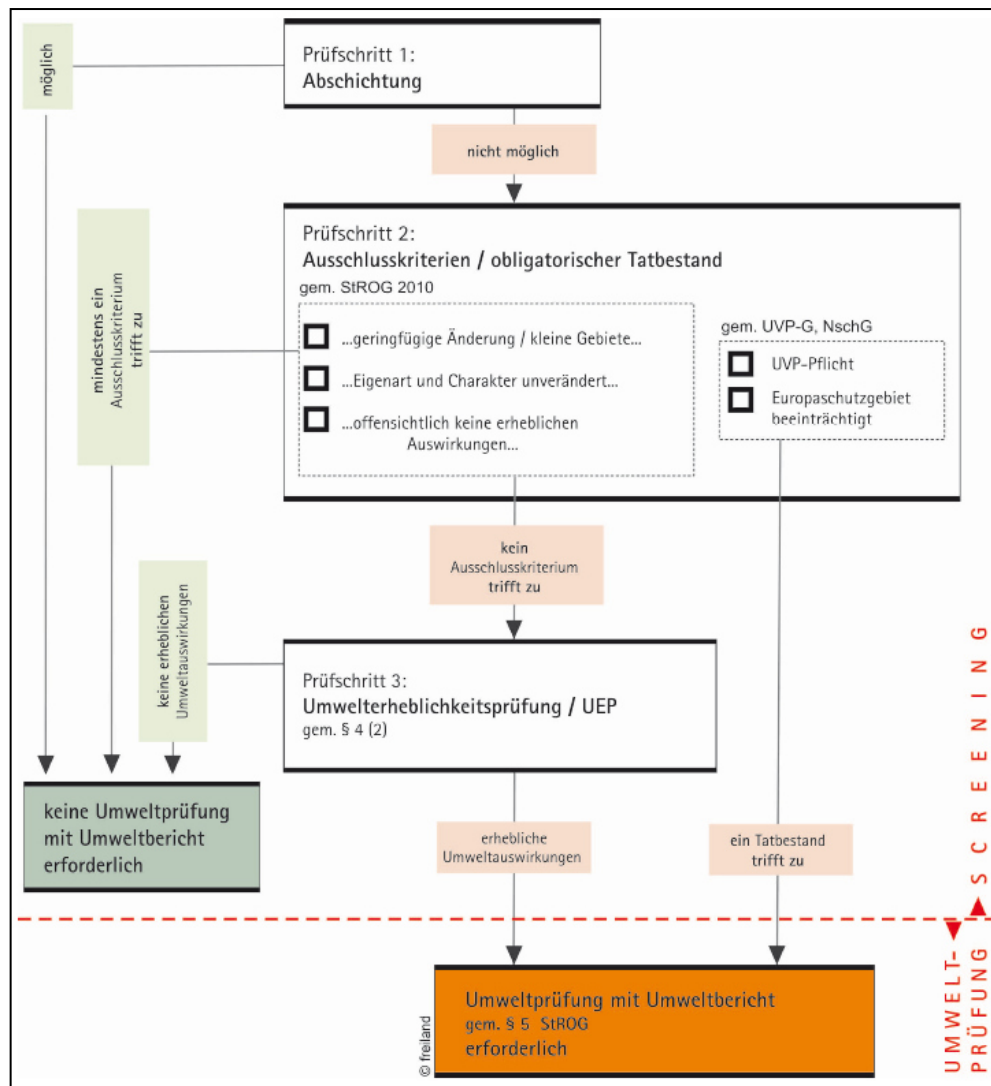


Abbildung 1 - Ablaufschema Umweltprüfungserfordernis (ABT13)

## 2.1 Prüfschritt 1: Abschichtung

Da keine Umweltprüfung für einen Plan höherer Stufe vorliegt, ist das Ausschlusskriterium der Abschichtung nicht gegeben.

## 2.2 Prüfschritt 2: Ausnahmekriterien und UVP-Pflicht

Die geplante Änderungen im Bereich der Gemeindegrenzänderung (Planänderungen A bis F) sind dem Ausmaß nach nicht geeignet, eine UVP-Pflicht zu erwirken und es liegt auch kein UVP-pflichtiger Tatbestand vor. Für diesen Bereich ist daher das Ausschlusskriterium: geringfügige Änderungen/kleine Gebiete anzuwenden.

Für den Bereich „G“ ist kein Ausschlusskriterium zutreffend.

Des Weiteren liegt die Fläche nicht in einem schutzwürdigen Gebiet der Kategorie A gemäß UVP-Gesetz<sup>2</sup> (besonderes Schutzgebiet - Europaschutzgebiet).

Aus der künftig angestrebten Nutzung für den Bereich „G“ sind keine maßgeblichen Beeinträchtigungen und daraus ableitbare erhebliche Auswirkungen für das Gebiet zu erwarten. Es wird dennoch nachfolgende Bearbeitung und Behandlung der Themencluster wie folgt dargestellt:

Themencluster Mensch/Gesundheit		
Schutzgut	Bewertung	Signifikanz
Lärm und Erschütterungen	Aufgrund des Umgebungsbereiches liegen bereits gebietstypische Immissionen im Nahbereich des gegenständlichen Änderungspunktes vor. Durch die Festlegung (auch im RLB Reines Wohnen) werden hier keine maßgeblichen Änderungen erzeugt.	o
Luftbelastung und Klima	Durch die Festlegung werden keine maßgeblichen Änderungen erzeugt.	o

Themencluster Mensch/Nutzungen		
Schutzgut	Bewertung	Signifikanz
Sachgüter	Keine Sachgüter betroffen. Der gegenständliche Bereich ist unbebaut Die verkehrliche Erschließung ist über die vorhandene Anbindung an die Sportplatzgasse (Gemeindestraße) gegeben.	o
Land- und Forstwirtschaft	Die geplante Änderung führt zu keinem maßgeblichen Verlust von forst-/landwirtschaftlich genutzten Flächen, da eine Nutzung nur bedingt möglich war (räumliche Nahelage zu allseits vorhandenem Wohnbau-land bzw. Erwerbsgärtnerei), womit eine Bewirtschaftung deutlich erschwert ist.	o

<sup>2</sup> Bundesgesetz über die Prüfung der Umweltverträglichkeit (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 - UVP-G 2000), StF: BGBl. Nr. 697/1993 idgF



Themencluster Landschaft/Erholung		
Schutzgut	Bewertung	Signifikanz
Landschaftsbild/ Ortsbild/ kulturelles Erbe	<p>Betreffend <u>Ortsbild</u> bzw. kulturelles Erbe (z.B. Archäologie, Denkmalschutz) liegen im Untersuchungsgebiet keine Schutzgüter vor.</p> <p>Betreffend <u>Landschaftsbild</u> kommt es zu einer geringfügigen, nicht maßgeblichen visuellen Veränderung, da keine Außenwirkung des allseits baulich umschlossenen Bereiches gegeben ist.</p> <p>Durch die Festlegung von z.B. Bauland – Reines Wohngebiet (WR) kann gleichzeitig der Geltungsbereich des Räumlichen Leitbildes „Reines Wohngebiet“ ausgedehnt und somit auch sichergestellt werden, dass im gegenständlichen Bereich ausschließlich Ein- und Zweifamilienwohnhäuser errichtet werden dürfen. Eine Freihaltung des gegenständlichen Bereiches für das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild ist aus landschaftsbildverträglicher Sicht deshalb nicht unbedingt erforderlich, da der Bereich vierseitig von Bauland umgeben bzw. eingeschlossen ist und somit die visuelle Wirksamkeit einer Freifläche im gegenständlichen Bereich nur für die direkt angrenzende Bewohnerschaft gegeben ist.</p> <p>Für das Ortsbild gibt es hier daher keine erkennbaren Auswirkungen, da derzeit ausschließlich aus der Vogelperspektive eine entsprechende Baulücke/Enklave erkannt werden kann.</p>	o
Erholungs- und Freizeitqualitäten	Diesbezügliche Qualitäten liegen im gegenständlichen Untersuchungsgebiet derzeit nicht vor.	o

Themencluster Naturraum/Ökologie		
Schutzgut	Bewertung	Signifikanz
Pflanzen	Das Vorliegen geschützter Arten ist im Änderungsbereich nicht bekannt.	o
Tiere	Das Vorliegen geschützter Arten ist im Änderungsbereich nicht bekannt.	o
Wald	Von der Änderung ist <u>keine</u> Waldfläche lt. Forstgesetz direkt betroffen.	o

Themencluster Ressourcen																																																																																																		
Schutzgut	Bewertung	Signifikanz																																																																																																
Boden und Altlasten	<p>Am ggst. Standort befindet sich lt. vorliegenden Unterlagen <u>keine</u> Altlastenverdachtsfläche.</p> <p>Zudem ist anzumerken, dass gegenständlicher Änderungsbereich entlang vorhandener technischer Infrastrukturen liegt und somit den Raumordnungsgrundsätzen hinsichtlich Orientierung an der bestehenden Infrastruktur und Entwicklung von innen nach außen entsprochen wird.</p> <p>Es erfolgt keine Ausdehnung des Baulandes in peripherer Lage und keine Segmentierung von Acker-/Waldflächen.</p> <p>Es ist insgesamt von keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“ aufgrund einer nicht maßgeblichen Versiegelung auszugehen.</p>	0																																																																																																
Grund- und Oberflächenwässer	<p>Das gegenständliche Gebiet liegt innerhalb des Tiefengrundwasserkörpers TGWK Oststeirisches Becken [Mur] mit der Nummer GK100169. Das oberflächennahe Grundwasser liegt innerhalb des „Grazer Feldes“, GK100097.</p> <p>Grundwassermessstellen Mühlweg und Premstätter Straße:</p> <p>Grundwassermessstelle: PIRKA-EGGENBERG</p> <table border="1"> <tr> <td>HLA-Nummer:</td> <td>3492</td> <td>HZB-Nummer:</td> <td>15358</td> </tr> <tr> <td>Flußgebiet:</td> <td>145T</td> <td>Murgebiet bis Mürz</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Grundwassergebiet:</td> <td>380</td> <td>Grazer Feld</td> <td></td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <td>Katastralgemeinde:</td> <td>PIRKA-EGGENBERG</td> <td>Art:</td> <td>BR</td> </tr> <tr> <td>Hefpunkthöhe:</td> <td>341,75</td> <td>geogr. Länge:</td> <td>15°25' 32</td> </tr> <tr> <td>geogr. Breite:</td> <td>47°00' 24</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>Beobachtungszeitraum von: 01.01.1971 bis:</p> <table border="1"> <tr> <td colspan="4">gemessene Parameter:</td> </tr> <tr> <td>Wasserstand:</td> <td>ja</td> <td>Temperatur:</td> <td>Nein</td> </tr> <tr> <td>Minimum: (m.ü.A.)</td> <td>329,4</td> <td>Datum:</td> <td>1978-05-06</td> </tr> <tr> <td>Maximum: (m.ü.A.)</td> <td>333,04</td> <td>Datum:</td> <td>1972-08-28</td> </tr> <tr> <td>Mittel: (m.ü.A.)</td> <td>330,78</td> <td>von:</td> <td>1971</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>bis:</td> <td>2006</td> </tr> </table> <p>Grundwassermessstelle: PIRKA-EGGENBERG</p> <table border="1"> <tr> <td>HLA-Nummer:</td> <td>35265</td> <td>HZB-Nummer:</td> <td>18725</td> </tr> <tr> <td>Flußgebiet:</td> <td>145T</td> <td>Murgebiet bis Mürz</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Grundwassergebiet:</td> <td>380</td> <td>Grazer Feld</td> <td></td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <td>Katastralgemeinde:</td> <td>PIRKA-EGGENBERG</td> <td>Art:</td> <td>BR</td> </tr> <tr> <td>Hefpunkthöhe:</td> <td>342,14</td> <td>geogr. Länge:</td> <td>15°24' 07</td> </tr> <tr> <td>geogr. Breite:</td> <td>46°59' 58</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>Beobachtungszeitraum von: 01.01.1975 bis: 31.12.1978</p> <table border="1"> <tr> <td colspan="4">gemessene Parameter:</td> </tr> <tr> <td>Wasserstand:</td> <td>ja</td> <td>Temperatur:</td> <td>Nein</td> </tr> <tr> <td>Minimum: (m.ü.A.)</td> <td>333,44</td> <td>Datum:</td> <td>1978-12-31</td> </tr> <tr> <td>Maximum: (m.ü.A.)</td> <td>340,14</td> <td>Datum:</td> <td>1975-08-25</td> </tr> <tr> <td>Mittel: (m.ü.A.)</td> <td>336,32</td> <td>von:</td> <td>1975</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>bis:</td> <td>1978</td> </tr> </table> <p>Stationsbeschreibung: Premstätterstraße 119, 8054 Graz</p> <p>Die Frage der Oberflächenentwässerung ist über eine Einleitung in das bestehende Becken der Gemeinde grundsätzlich möglich. Eine Verschlechterung von Rechten Dritter entsteht damit nicht.</p>	HLA-Nummer:	3492	HZB-Nummer:	15358	Flußgebiet:	145T	Murgebiet bis Mürz		Grundwassergebiet:	380	Grazer Feld		Katastralgemeinde:	PIRKA-EGGENBERG	Art:	BR	Hefpunkthöhe:	341,75	geogr. Länge:	15°25' 32	geogr. Breite:	47°00' 24			gemessene Parameter:				Wasserstand:	ja	Temperatur:	Nein	Minimum: (m.ü.A.)	329,4	Datum:	1978-05-06	Maximum: (m.ü.A.)	333,04	Datum:	1972-08-28	Mittel: (m.ü.A.)	330,78	von:	1971			bis:	2006	HLA-Nummer:	35265	HZB-Nummer:	18725	Flußgebiet:	145T	Murgebiet bis Mürz		Grundwassergebiet:	380	Grazer Feld		Katastralgemeinde:	PIRKA-EGGENBERG	Art:	BR	Hefpunkthöhe:	342,14	geogr. Länge:	15°24' 07	geogr. Breite:	46°59' 58			gemessene Parameter:				Wasserstand:	ja	Temperatur:	Nein	Minimum: (m.ü.A.)	333,44	Datum:	1978-12-31	Maximum: (m.ü.A.)	340,14	Datum:	1975-08-25	Mittel: (m.ü.A.)	336,32	von:	1975			bis:	1978	0
HLA-Nummer:	3492	HZB-Nummer:	15358																																																																																															
Flußgebiet:	145T	Murgebiet bis Mürz																																																																																																
Grundwassergebiet:	380	Grazer Feld																																																																																																
Katastralgemeinde:	PIRKA-EGGENBERG	Art:	BR																																																																																															
Hefpunkthöhe:	341,75	geogr. Länge:	15°25' 32																																																																																															
geogr. Breite:	47°00' 24																																																																																																	
gemessene Parameter:																																																																																																		
Wasserstand:	ja	Temperatur:	Nein																																																																																															
Minimum: (m.ü.A.)	329,4	Datum:	1978-05-06																																																																																															
Maximum: (m.ü.A.)	333,04	Datum:	1972-08-28																																																																																															
Mittel: (m.ü.A.)	330,78	von:	1971																																																																																															
		bis:	2006																																																																																															
HLA-Nummer:	35265	HZB-Nummer:	18725																																																																																															
Flußgebiet:	145T	Murgebiet bis Mürz																																																																																																
Grundwassergebiet:	380	Grazer Feld																																																																																																
Katastralgemeinde:	PIRKA-EGGENBERG	Art:	BR																																																																																															
Hefpunkthöhe:	342,14	geogr. Länge:	15°24' 07																																																																																															
geogr. Breite:	46°59' 58																																																																																																	
gemessene Parameter:																																																																																																		
Wasserstand:	ja	Temperatur:	Nein																																																																																															
Minimum: (m.ü.A.)	333,44	Datum:	1978-12-31																																																																																															
Maximum: (m.ü.A.)	340,14	Datum:	1975-08-25																																																																																															
Mittel: (m.ü.A.)	336,32	von:	1975																																																																																															
		bis:	1978																																																																																															
Naturgewalten und geologische Risiken	Keine Risiken bekannt.	0																																																																																																

### 2.3 Prüfschritt 4: Zusammenfassende Beurteilung der UEP

Für alle fünf Themencluster können starke Verschlechterungen der Umweltsituation ausgeschlossen werden.

Die Gemeinde Seiersberg-Pirka liegt nicht im Geltungsbereich des Übereinkommens zum Schutze der Alpen (Alpenkonvention). Aus diesem Grunde ist der Planungsleitfaden „Alpenkonvention in der örtlichen Raumplanung“ (hrsg. vom Amt der Stmk. Landesregierung, ABT13, Stand Sept. 2012) nicht heranzuziehen.

Im gegenständlichen Verfahren kann daher auch kein Widerspruch zur Alpenkonvention einschließlich der weiteren Protokolle der Alpenkonvention abgeleitet werden.

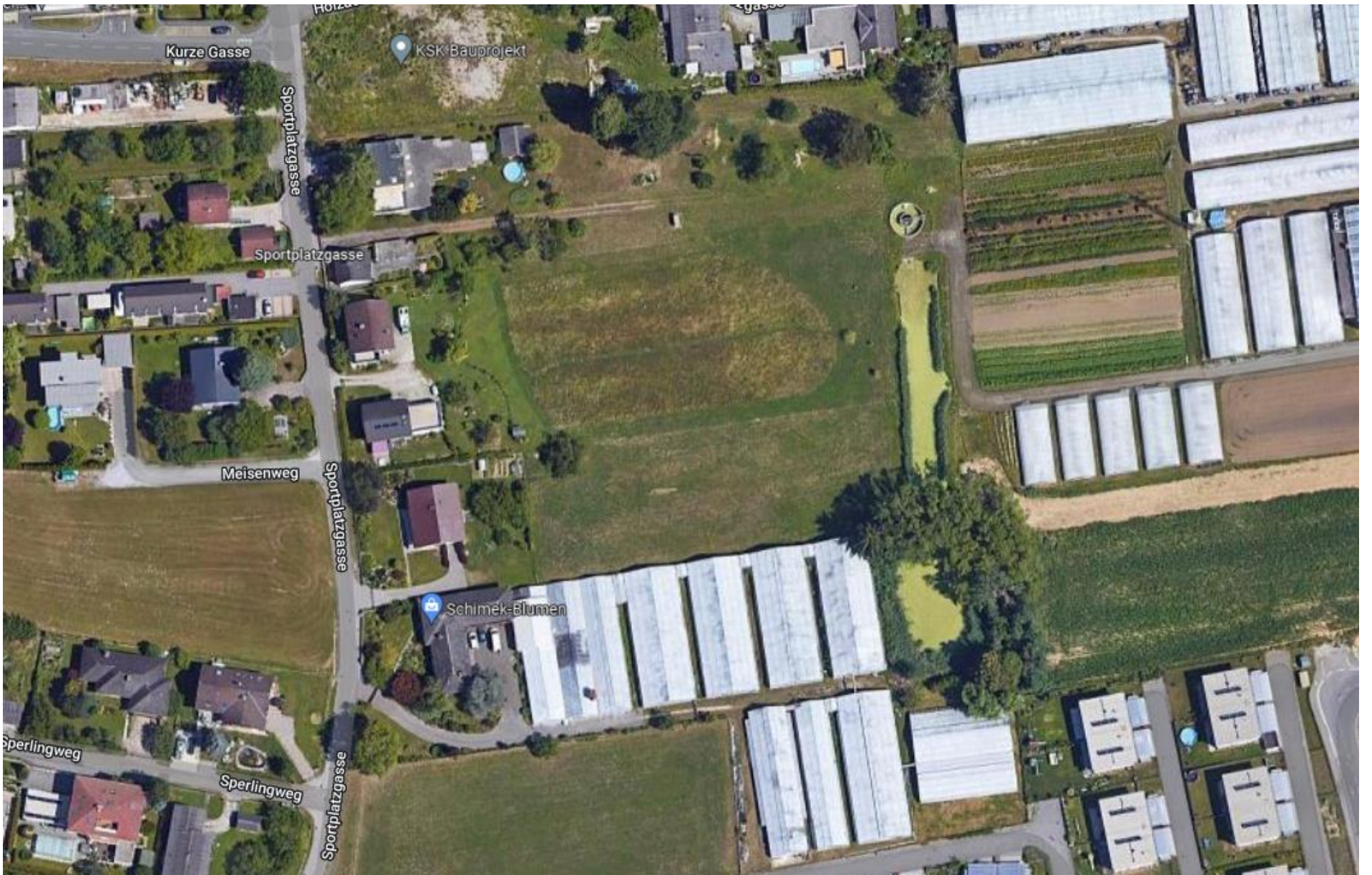
## 3. BEILAGEN

- 3.1 Orthofoto aus dem digitalen Atlas Steiermark
- 3.2 Auszug Google Maps (Schrägluftbildaufnahme)
- 3.3 Auszug aus dem Flächenwidmungsplan-Änderungsverfahren, VF Ifde. Nr. 1.25
- 3.4 LGBl. Nr. 122/2021

### **3.1 Orthofoto aus dem digitalen Atlas Steiermark**



### **3.2 Auszug Google Maps (Schrägluftbildaufnahme)**



### **3.3 Auszug aus dem Flächenwidmungsplan-Änderungsverfahren, VF lfde. Nr. 1.25**






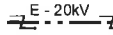

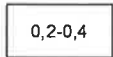




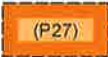



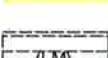

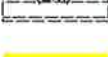



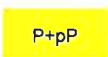





# Flächenwidmungsplan - Änderung - Verfahrensfall lfde. Nr. 1.25 "Gemeindegrenzänderung"

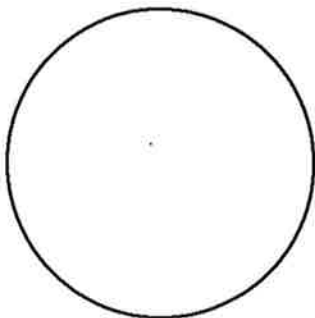


## LEGENDE

Rechtsbezug: StROG 2010, LGBl Nr. 15/2022

 WR	Reine Wohngebiete gem. § 30 (1) Z1 StROG 2010 idgF	 HS	Heilquellenschutzgebiet Tobelbad
 WA	Allgemeine Wohngebiete gem. § 30 (1) Z.2 StROG 2010 idgF		Versorgungsanlagen (Transformator, Hochbehälter, Umspannwerk, Sender)
 KG	Kerngebiete gem. § 30 (1) Z.3 StROG 2010 idgF		Hochspannungserdkabel (110kV, 20kV)
 GG	Gewerbegebiete gem. § 30 (1) Z.4 StROG 2010 idgF		Mindest- und höchstzulässige Bebauungsdichte
 DO	Dorfgebiete gem. § 30 (1) Z.7 StROG 2010 idgF		Retentionsbecken/Versickerungsfläche
 (P27)	Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet mit lfde Nr. P48 gem § 29 (3) iVM § 30 (1) Z.2 StROG 2010 idgF		Tierhaltungsbetrieb (G<20 und G>20)
 LF	Freiland - Land- und forstwirtschaftliche Nutzung gem. § 33 StROG 2010 idgF		Waldflächen
 (LM)	Sanierungsgebiete LM - Lärm		Eisenbahn
	Verkehrsflächen für fließenden Verkehr		Gebietszusammenhang über Trennungselemente hinweg
 P+pP	Verkehrsflächen für ruhenden Verkehr		Sicherheitszone Flugplatz (Horizontalfächen B, C, E u. F)
 B-67	Landesstraße B-67		Landschaftsschutzgebiet
 (BF)	Baulandbereiche mit festgelegten Bebauungsfristen		Fluglärmbelastungszone Flughafen Graz-Thalerhof (Dauerschallpegel 60dB) gem. REPRO "Steirischer Zentralraum" (LGBl. Nr. 87/2016)
	Bezirksgrenze		
	Geltungsbereich		

Gemeinde



Planverfasser:



staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker  
Raumplanung & Raumordnung, Geographie  
DI Maximilian Pumpernig  
Mag. Christine Schwabinger  
Mag. Gernot Paar, MSc  
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9  
Tel: 0316/833170, Fax: 0316/8331703  
E-Mail: office@pumpernig.at  
www.pumpernig.at

**Pumpernig  
& Partner**

GZ: 080FG22  
Datum: 03.05.2022  
Bearb.: Pu/Pa/Wü  
M 1:2.500  
Datenquelle: LBD-GI



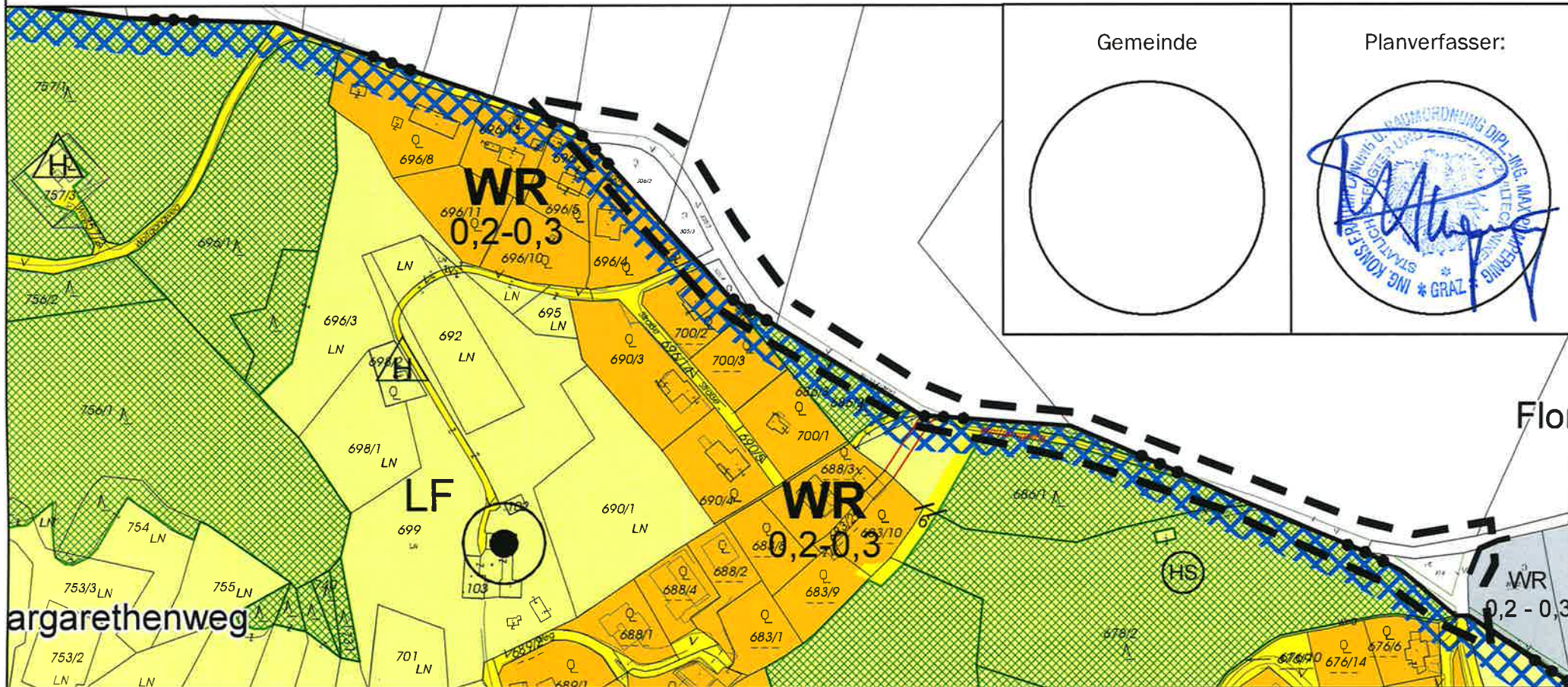
0 15 30 60 90 120 Meter



# Flächenwidmungsplan - Änderung - Verfahrensfall lfde. Nr. 1.25 "Gemeindegrenzänderung" Unterpunkt A



IST-Darstellung. Rechtsbezug StROG 2010, LGBl. Nr. 61/2017



Gemeinde

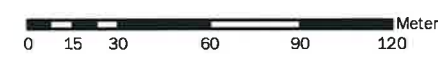
Planverfasser:

staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker  
Raumplanung & Raumordnung, Geographie  
DI Maximilian Pumpernig  
Mag. Christine Schwabegger  
Mag. Gernot Paar, MSc  
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9  
Tel: 0316/833170, Fax: 0316/8331703  
E-Mail: office@pumpernig.at  
www.pumpernig.at

GZ: 080FG22  
Datum: 03.05.2022  
Bearb.: Pu/Pa/Wü



M = 1:2 500

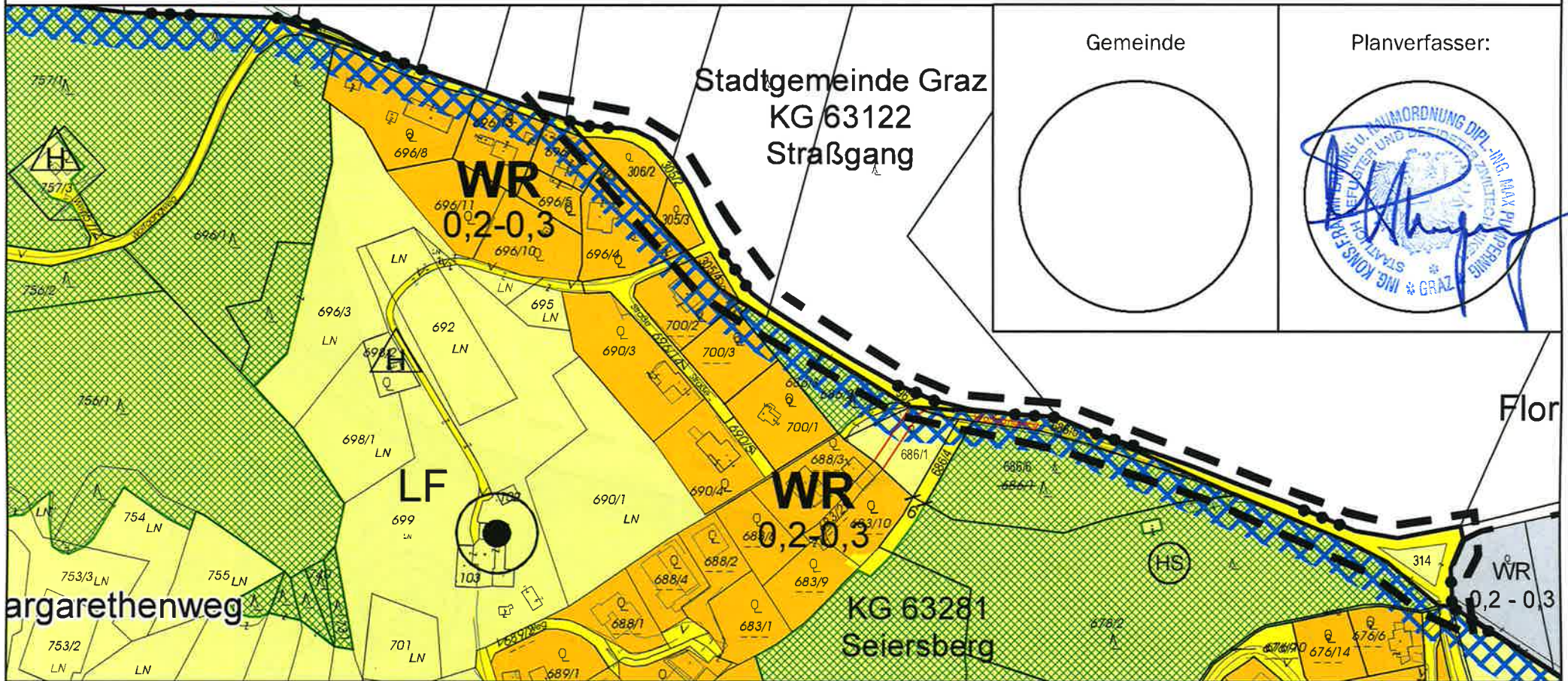


Geltungsbereich

# Flächenwidmungsplan - Änderung - Verfahrensfall lfde. Nr. 1.25 "Gemeindegrenzänderung" Unterpunkt A



SOLL-Darstellung. Rechtsbezug StROG 2010, LGBl. Nr. 15/2022



Gemeinde

Planverfasser:

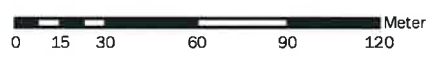
staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker  
Raumplanung & Raumordnung, Geographie  
DI Maximilian Pumpernig  
Mag. Christine Schwabinger  
Mag. Gernot Paar, MSc  
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9  
Tel: 0316/833170, Fax: 0316/8331703  
E-Mail: office@pumpernig.at  
www.pumpernig.at

**Pumpernig & Partner**

GZ: 080FG22  
Datum: 03.05.2022  
Bearb.: Pu/Pa/Wü



M = 1:2 500



Geltungsbereich

# Flächenwidmungsplan - Änderung - Verfahrensfall lfde. Nr. 1.25 "Gemeindegrenzänderung" Unterpunkt B



IST-Darstellung. Rechtsbezug StROG 2010, LGBl. Nr. 61/2017



Gemeinde	Planverfasser:

staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker  
Raumplanung & Raumordnung, Geographie  
DI Maximilian Pumpernig  
Mag. Christine Schwabinger  
Mag. Gernot Paar, MSc  
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9  
Tel: 0316/833170, Fax: 0316/8331703  
E-Mail: office@pumpernig.at  
www.pumpernig.at



GZ: 080FG22  
Datum: 03.05.2022  
Bearb.: Pu/Pa/Wü



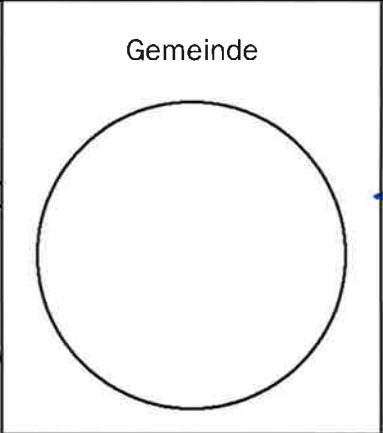
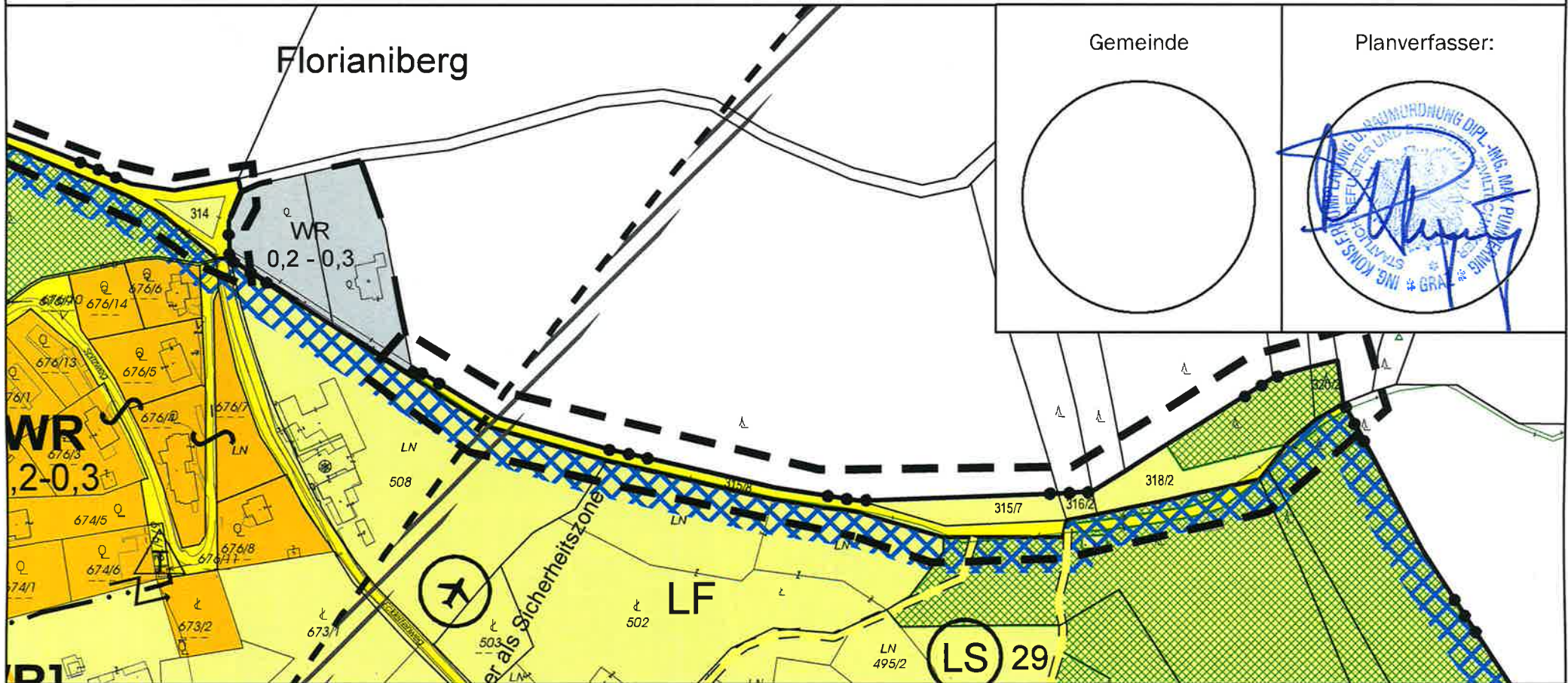
M = 1:2 500



# Flächenwidmungsplan - Änderung - Verfahrensfall lfde. Nr. 1.25 "Gemeindegrenzänderung" Unterpunkt B



SOLL-Darstellung. Rechtsbezug StROG 2010, LGBl. Nr. 15/2022



staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker  
Raumplanung & Raumordnung, Geographie  
DI Maximilian Pumpnernig  
Mag. Christine Schwabinger  
Mag. Gernot Paar, MSc  
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9  
Tel: 0316/833170, Fax: 0316/8331703  
E-Mail: office@pumpnernig.at  
www.pumpnernig.at

**Pumpnernig & Partner**

GZ: 080FG22  
Datum: 03.05.2022  
Bearb.: Pu/Pa/Wü



M = 1:2 500

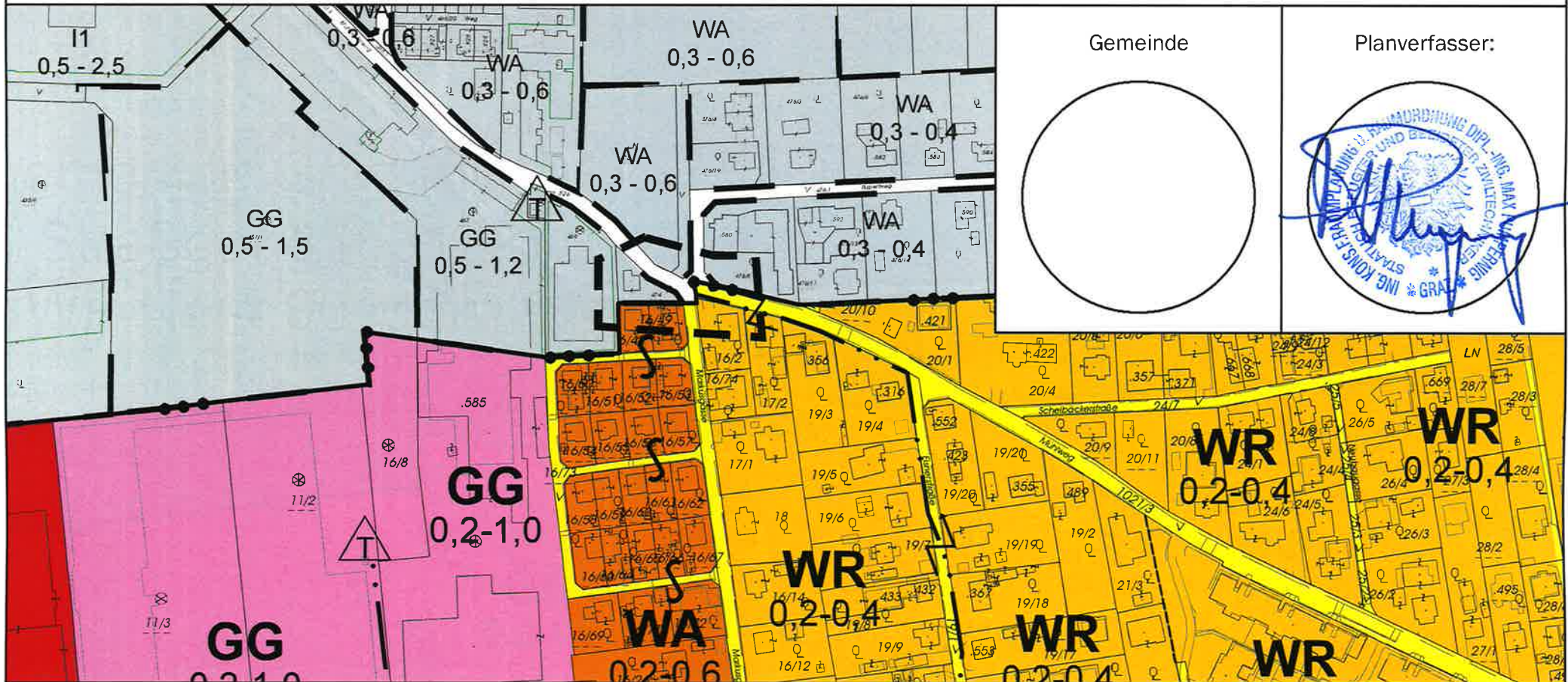


Geltungsbereich

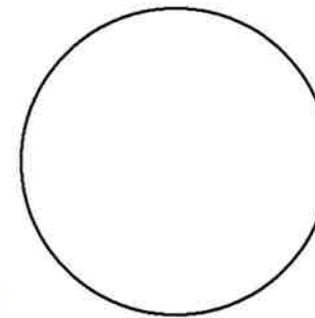
# Flächenwidmungsplan - Änderung - Verfahrensfall lfde. Nr. 1.25 "Gemeindegrenzänderung" Unterpunkt C



IST-Darstellung, Rechtsbezug StROG 2010, LGBl. Nr. 61/2017



Gemeinde



Planverfasser:



staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker  
Raumplanung & Raumordnung, Geographie  
DI Maximilian Pumpernig  
Mag. Christine Schwaberg  
Mag. Gernot Paar, MSc  
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9  
Tel: 0316/833170, Fax: 0316/8331703  
E-Mail: office@pumpernig.at  
www.pumpernig.at

**Pumpernig & Partner**

GZ: 080FG22  
Datum: 03.05.2022  
Bearb.: Pu/Pa/Wü



M = 1:2 500

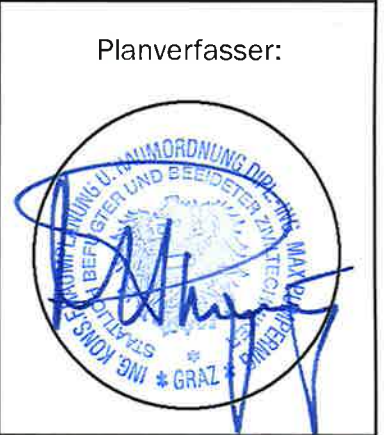
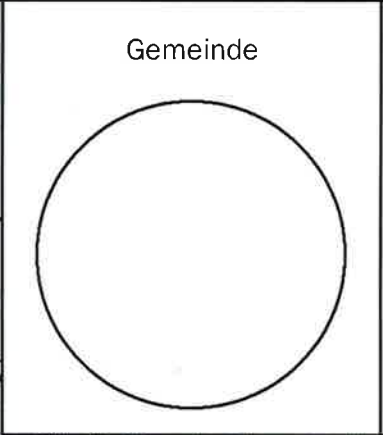
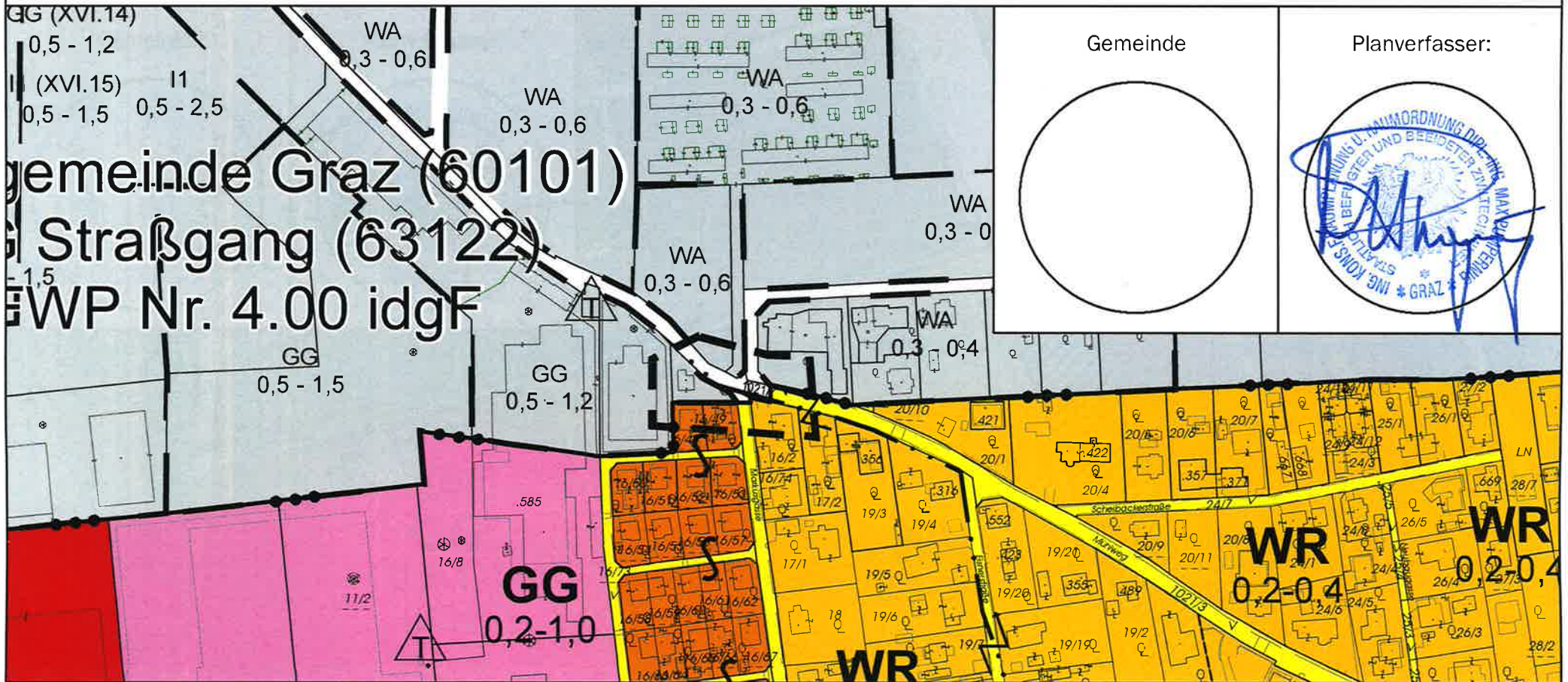


Geltungsbereich

# Flächenwidmungsplan - Änderung - Verfahrensfall lfde. Nr. 1.25 "Gemeindegrenzänderung" Unterpunkt C



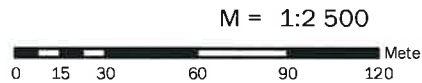
SOLL-Darstellung. Rechtsbezug StROG 2010, LGBl. Nr. 15/2022



staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker  
 Raumplanung & Raumordnung, Geographie  
 DI Maximilian Pumpernig  
 Mag. Christine Schwabegger  
 Mag. Gernot Paar, MSc  
 8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9  
 Tel: 0316/833170, Fax: 0316/8331703  
 E-Mail: office@pumpernig.at  
 www.pumpernig.at



GZ: 080FG22  
 Datum: 03.05.2022  
 Bearb.: Pu/Pa/Wü



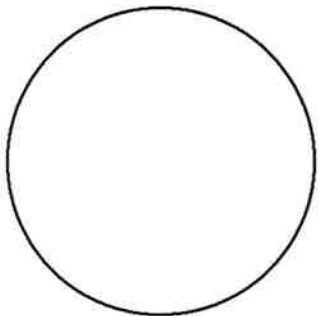
Geltungsbereich

# Flächenwidmungsplan - Änderung - Verfahrensfall Ifde. Nr. 1.25 "Gemeindegrenzänderung" Unterpunkt D

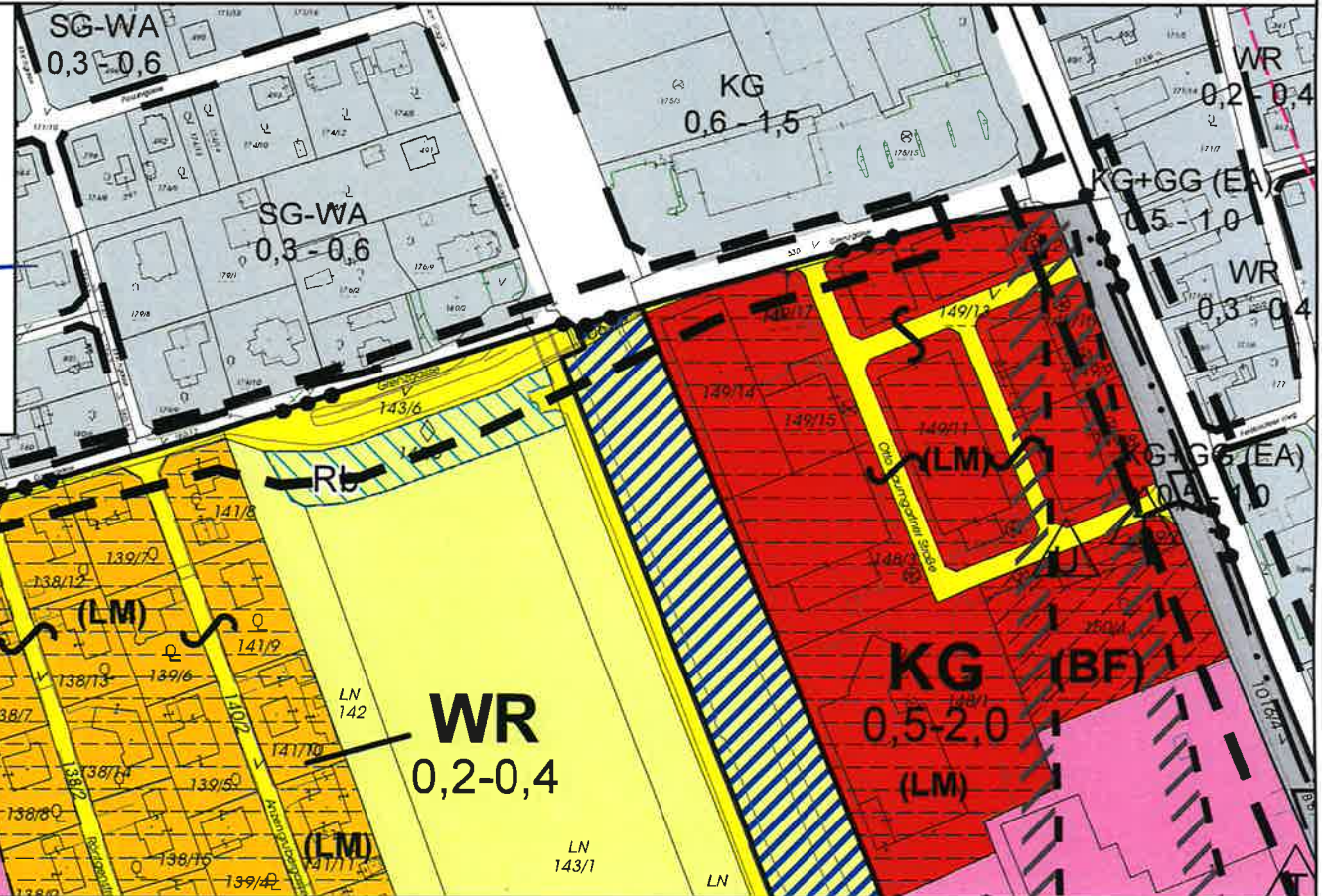


IST-Darstellung. Rechtsbezug StROG 2010, LGBl. Nr. 61/2017

Gemeinde



Planverfasser:



staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker  
Raumplanung & Raumordnung, Geographie  
DI Maximilian Pumpernig  
Mag. Christine Schwabinger  
Mag. Gernot Paar, MSc  
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9  
Tel: 0316/833170, Fax: 0316/8331703  
E-Mail: office@pumpernig.at  
www.pumpernig.at

**Pumpernig  
& Partner**

GZ: 080FG22  
Datum: 03.05.2022  
Bearb.: Pu/Pa/Wü



M = 1:2 500



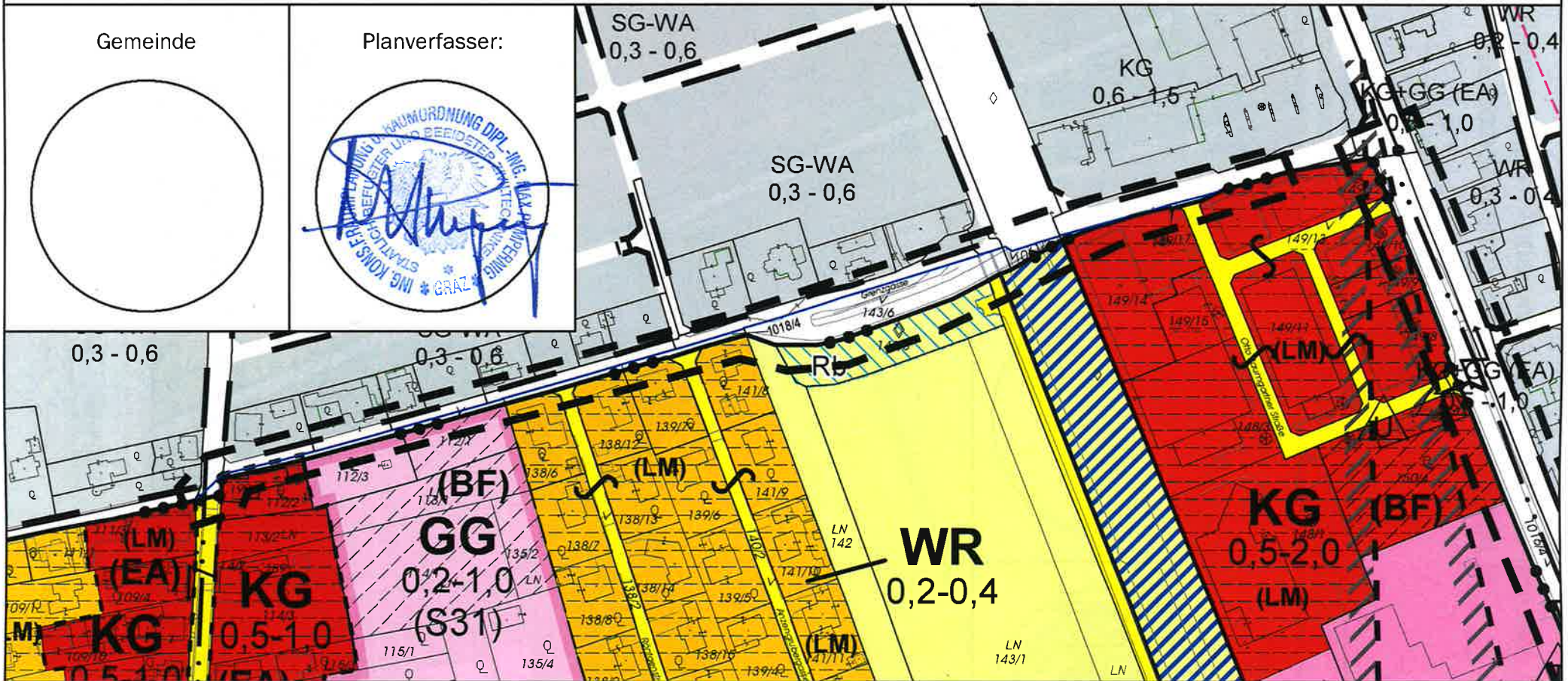
Geltungsbereich



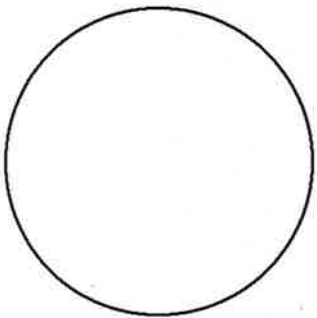
# Flächenwidmungsplan - Änderung - Verfahrensfall lfde. Nr. 1.25 "Gemeindegrenzänderung" Unterpunkt D



SOLL-Darstellung, Rechtsbezug StROG 2010, LGBl. Nr. 15/2022



Gemeinde



Planverfasser:



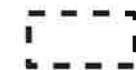
staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker  
Raumplanung & Raumordnung, Geographie  
DI Maximilian Pumpernig  
Mag. Christine Schwabinger  
Mag. Gernot Paar, MSc  
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9  
Tel: 0316/833170, Fax: 0316/8331703  
E-Mail: office@pumpernig.at  
www.pumpernig.at

**Pumpernig & Partner**

GZ: 080FG22  
Datum: 03.05.2022  
Bearb.: Pu/Pa/Wü



M = 1:2 500

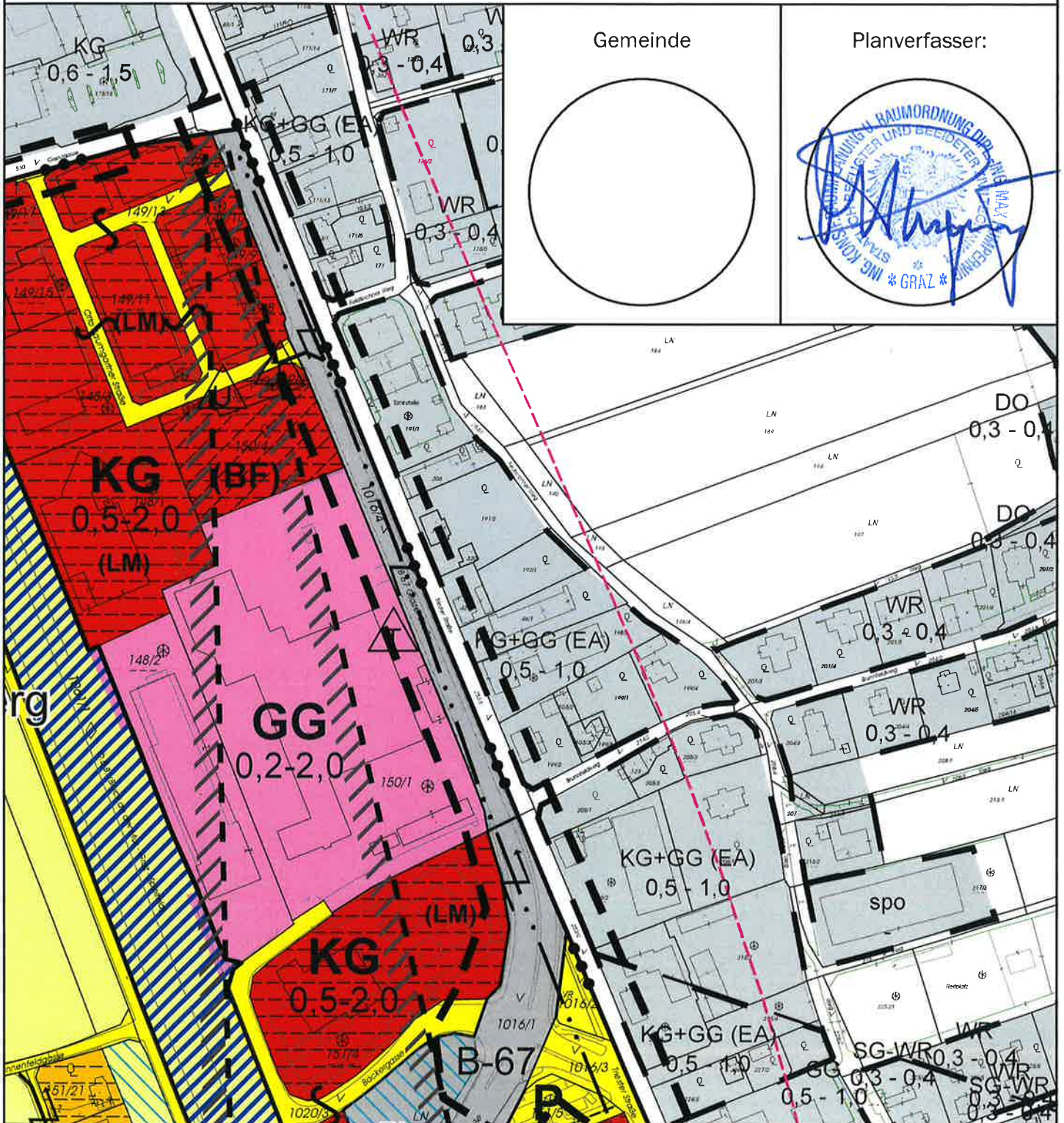


Geltungsbereich

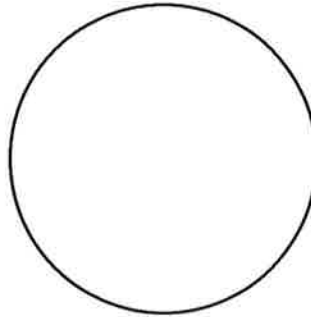
# Flächenwidmungsplan - Änderung - Verfahrensfall lfd. Nr. 1.25 "Gemeindegrenzänderung" Unterpunkt E



IST-Darstellung. Rechtsbezug StROG 2010, LGBl. Nr. 61/2017



Gemeinde



Planverfasser:

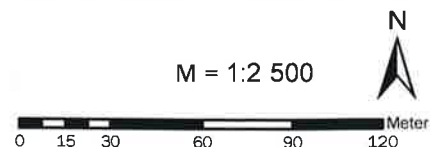


staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker  
Raumplanung & Raumordnung, Geographie  
DI Maximilian Pumpernig  
Mag. Christine Schwabinger  
Mag. Gernot Paar, MSc  
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9  
Tel: 0316/833170, Fax: 0316/8331703  
E-Mail: office@pumpernig.at  
www.pumpernig.at

**Pumpernig  
& Partner**

GZ: 080FG22  
Datum: 03.05.2022  
Bearb.: Pu/Pa/Wü

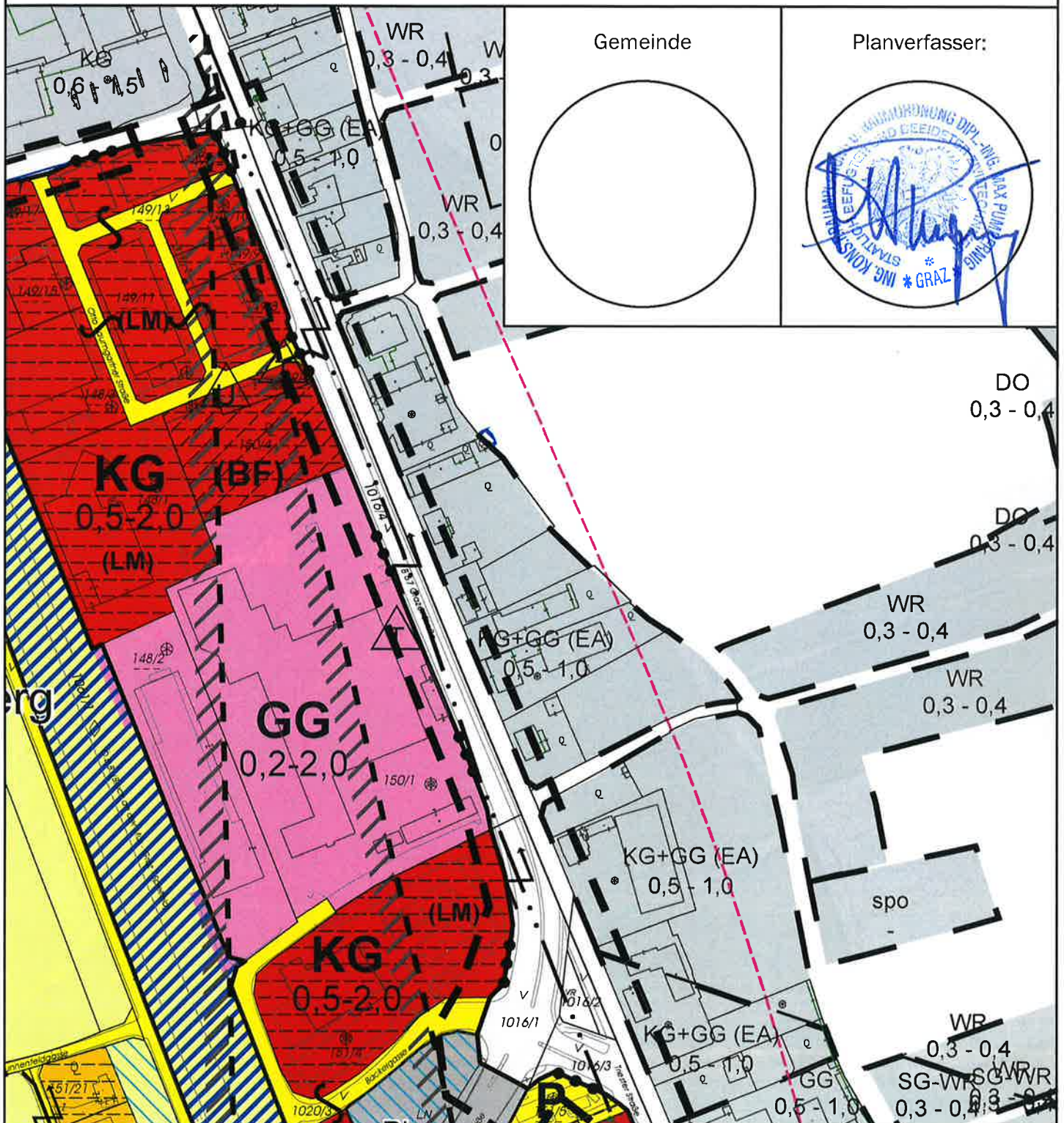
M = 1:2 500



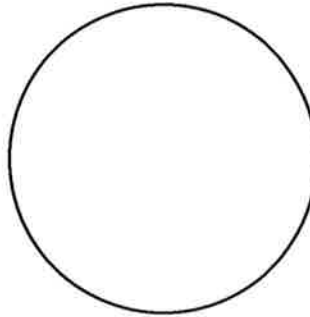
# Flächenwidmungsplan - Änderung - Verfahrensfall Ifde. Nr. 1.25 "Gemeindegrenzänderung" Unterpunkt E



SOLL-Darstellung. Rechtsbezug StROG 2010, LGBl. Nr. 15/2022



Gemeinde



Planverfasser:



staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker  
Raumplanung & Raumordnung, Geographie  
DI Maximilian Pumpernig  
Mag. Christine Schwabinger  
Mag. Gernot Paar, MSc  
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9  
Tel: 0316/833170, Fax: 0316/8331703  
E-Mail: office@pumpernig.at  
www.pumpernig.at

**Pumpernig  
& Partner**

GZ: 080FG22  
Datum: 03.05.2022  
Bearb.: Pu/Pa/Wü

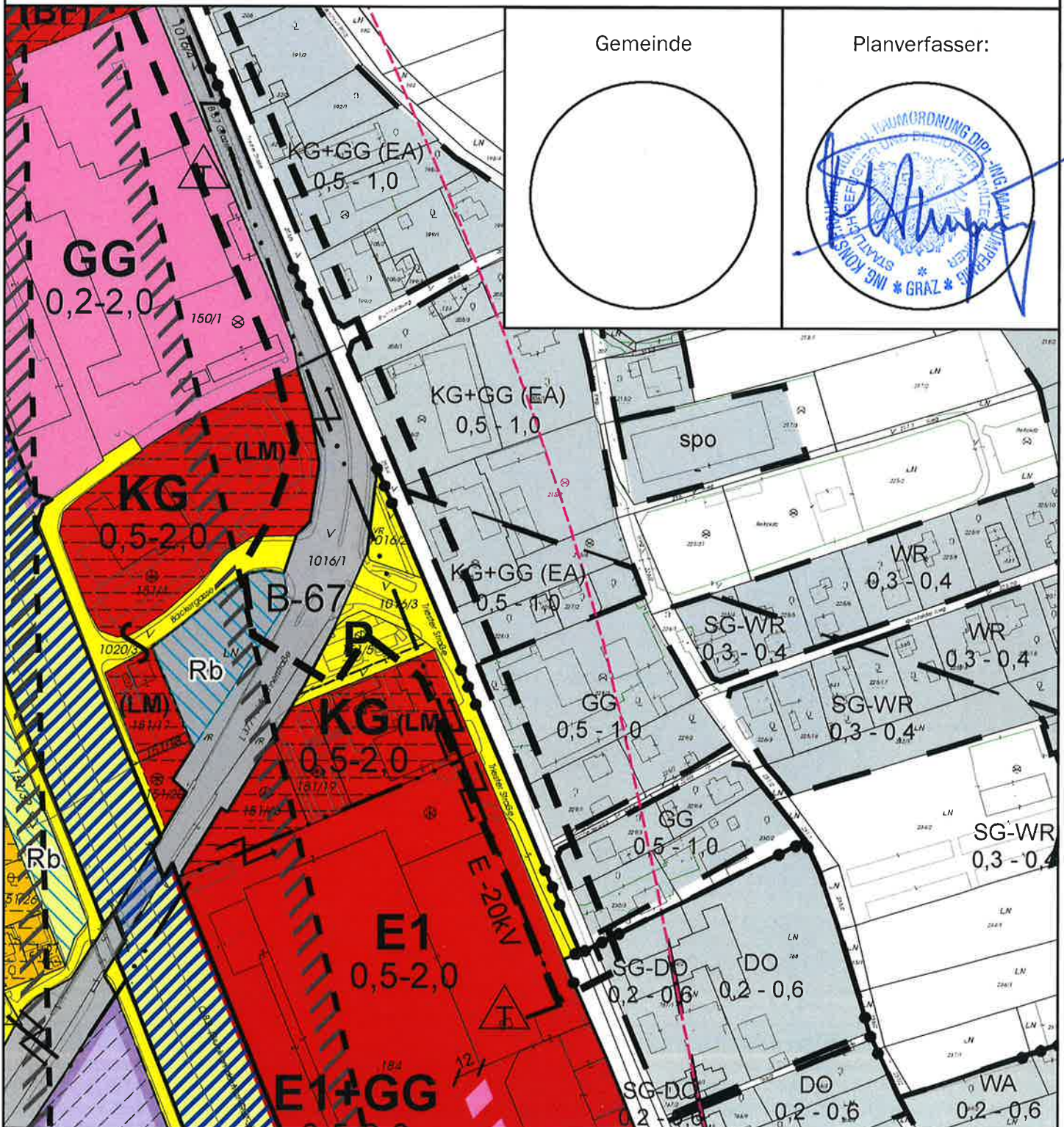
M = 1:2 500



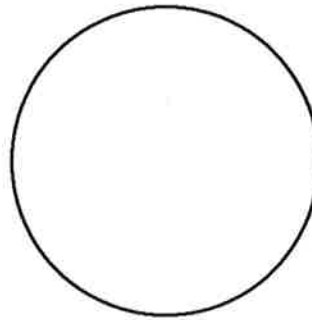
# Flächenwidmungsplan - Änderung - Verfahrensfall Ifde. Nr. 1.25 "Gemeindegrenzänderung" Unterpunkt F



IST-Darstellung. Rechtsbezug StROG 2010, LGBl. Nr. 61/2017



Gemeinde



Planverfasser:

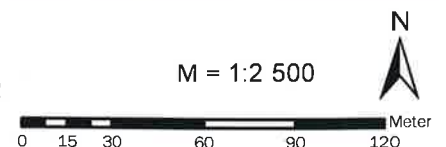


staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker  
Raumplanung & Raumordnung, Geographie  
DI Maximilian Pumpernig  
Mag. Christine Schwabegger  
Mag. Gernot Paar, MSc  
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9  
Tel: 0316/833170, Fax: 0316/8331703  
E-Mail: office@pumpernig.at  
www.pumpernig.at

**Pumpernig  
& Partner**

GZ: 080FG22  
Datum: 03.05.2022  
Bearb.: Pu/Pa/Wü

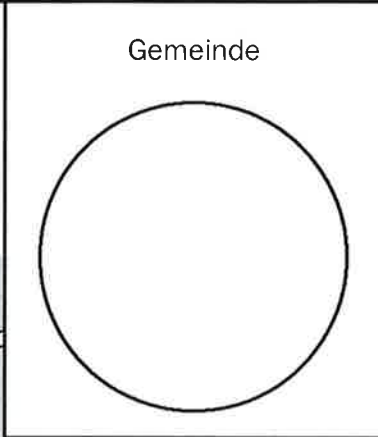
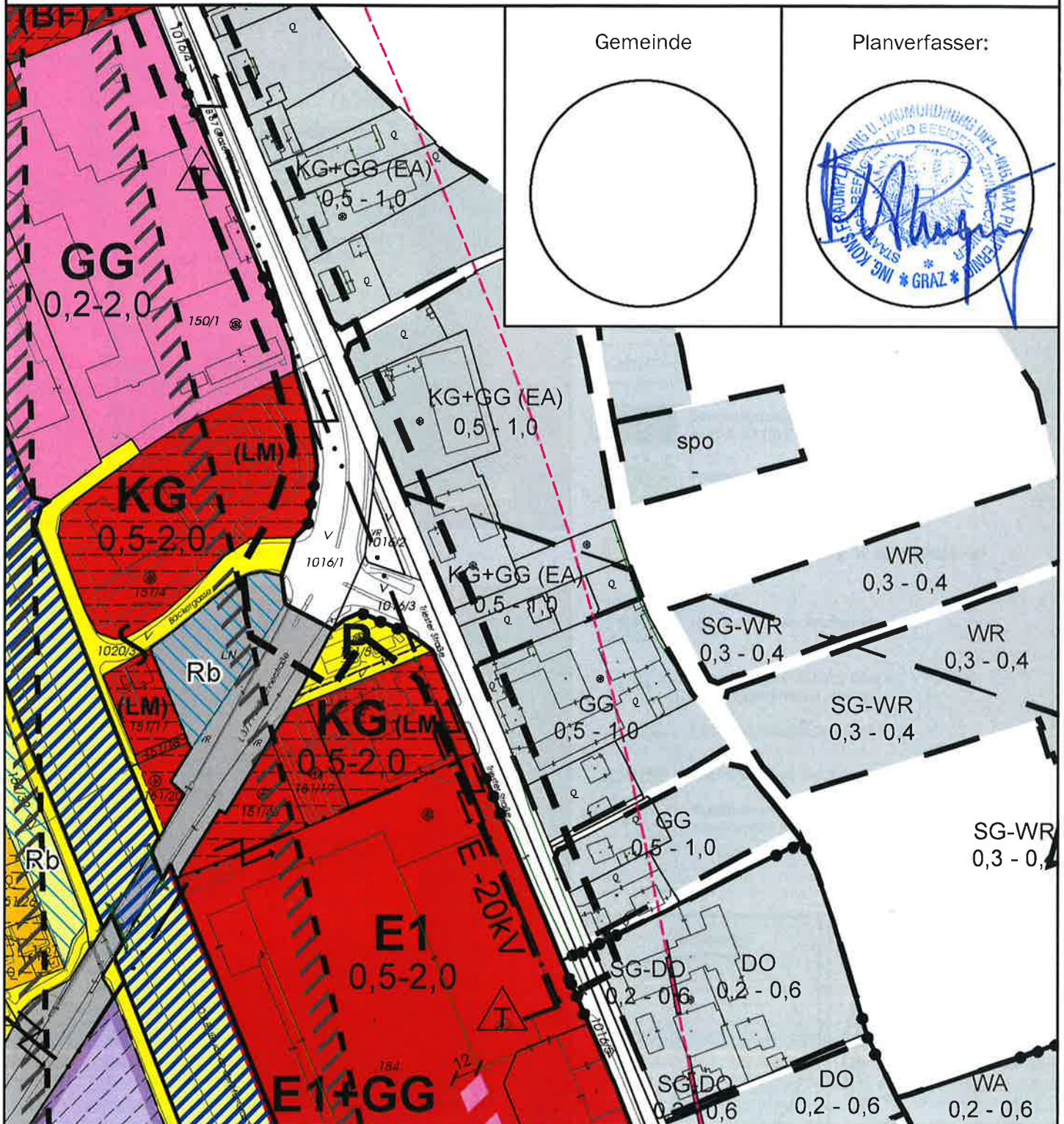
M = 1:2 500



# Flächenwidmungsplan - Änderung - Verfahrensfall lfde. Nr. 1.25 "Gemeindegrenzänderung" Unterpunkt F



SOLL-Darstellung. Rechtsbezug StROG 2010, LGBl. Nr. 15/2022

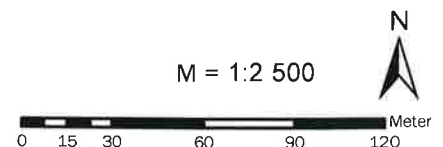


staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker  
Raumplanung & Raumordnung, Geographie  
DI Maximilian Pumpernig  
Mag. Christine Schwabergner  
Mag. Gernot Paar, MSc  
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9  
Tel: 0316/833170, Fax: 0316/8331703  
E-Mail: office@pumpernig.at  
www.pumpernig.at

**Pumpernig  
& Partner**

GZ: 080FG22  
Datum: 03.05.2022  
Bearb.: Pu/Pa/Wü

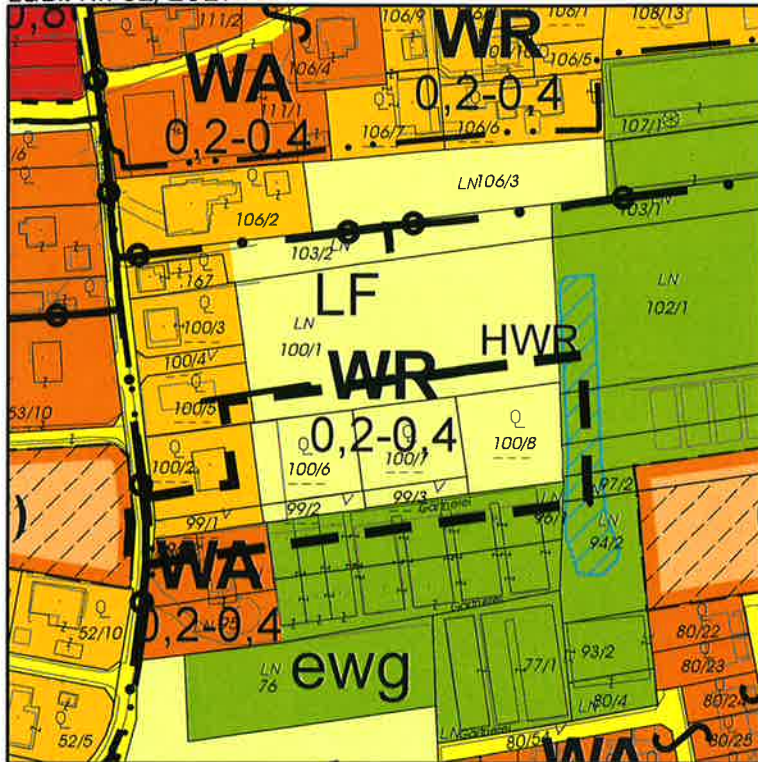
M = 1:2 500



# Flächenwidmungsplan - Änderung - Verfahrensfall lfde. Nr. 1.25 "Gemeindegrenzänderung" Unterpunkt G



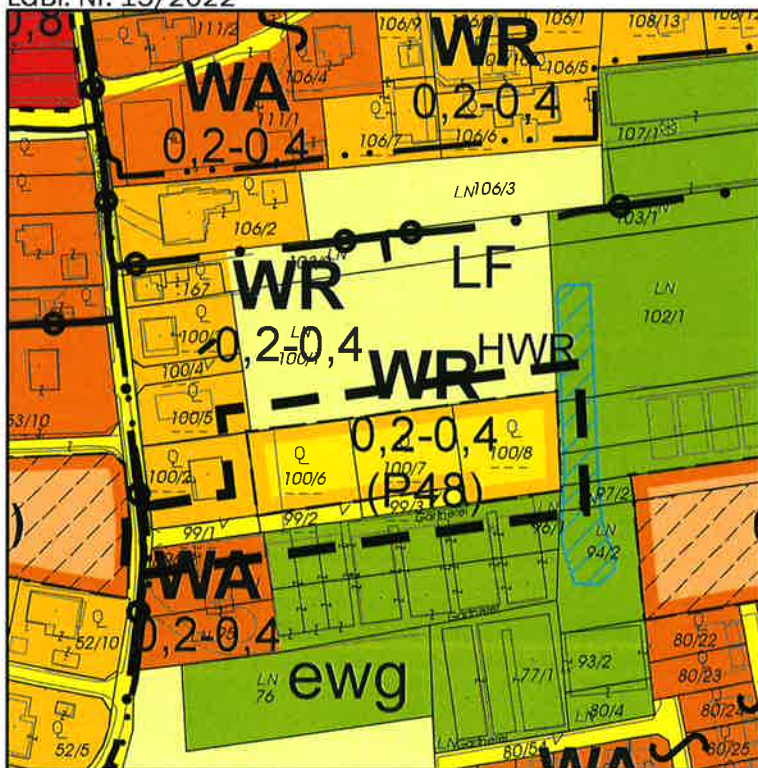
IST-Darstellung. Rechtsbezug StROG 2010,  
LGBl. Nr. 61/2017



## Legende

- Geltungsbereich
- WR Reine Wohngebiete  
gem. § 30 (1) Z.1 StROG 2010 idgF
- WA Allgemeine Wohngebiete  
gem. § 30 (1) Z.2 StROG 2010 idgF
- (P48) Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet  
mit lfde Nr. P48 gem § 29 (3) iVM  
§ 30 (1) Z.1 StROG 2010 idgF
- (P27) Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet  
mit lfde Nr. P48 gem § 29 (3) iVM  
§ 30 (1) Z.2 StROG 2010 idgF
- 0,2-0,4 Mindest- und höchstzulässige Bebauungsdichte  
gem. § 30 (4) StROG 2010 idgF
- 100/7 Grundstücksgrenzen gem. DKM  
(Stand: 04.2017)
- ewg Sondernutzung im Freiland für Erwerbsgärtnerei  
gem. § 33 (3) Z.1 StROG 2010 idgF
- LF Freiland - Land- und forstwirtschaftliche Nutzung  
gem. § 33 StROG 2010 idgF
- Verkehrsflächen gem. § 32 StROG 2010 idgF
- HWR Hochwasserrückhaltebecken
- Gebietszusammenhang über  
Trennungselemente hinweg
- E - 20kV Hochspannungserdkabel (20kV)
- GHD / GMD Rohrleitung Gas (Hochdruck/Mitteldruck)
- (BF) Baulandbereiche mit  
festgelegten Bebauungsfristen

SOLL-Darstellung. Rechtsbezug StROG 2010,  
LGBl. Nr. 15/2022



Gemeinde	Planverfasser

staatlich befugte und besiedete Ziviltechniker  
Raumplanung & Raumordnung, Geographie  
Mag. Maximilian Pumpernig  
Mag. Christine Schwabinger  
Mag. Gernot Paar MSc  
8020 Graz Mariahilferstraße 20/1/9  
Tel. 0316/833170 Fax 0316/8331703  
E-Mail: office@pumpernig.at  
www.pumpernig.at



GZ: 080FG22  
Datum: 03.05.2022  
Bearb.: Pu/Pa/Wü

M = 1:2 500



### **3.4 LGBl. Nr. 122/2021**

# Landesgesetzblatt

---

**Jahrgang 2021****Ausgegeben am 20. Dezember 2021**

---

**122. Kundmachung:** Änderung der Grenze zwischen der Stadt Graz, Gerichtsbezirk Graz-West und der Gemeinde Seiersberg-Pirka, polit. Bezirk Graz-Umgebung und Gerichtsbezirk Graz-Ost

---

**122. Kundmachung der Steiermärkischen Landesregierung vom 16. Dezember 2021 über die Änderung der Grenze zwischen der Stadt Graz, Gerichtsbezirk Graz-West und der Gemeinde Seiersberg-Pirka, polit. Bezirk Graz-Umgebung und Gerichtsbezirk Graz-Ost**

Aufgrund der §§ 6 Abs. 2, 7 Abs. 1 und 2 und 11 Abs. 4 Steiermärkische Gemeindeordnung 1967, LGBl. Nr. 115, zuletzt in der Fassung LGBl. Nr. 114/2020, wird kundgemacht:

## § 1

Die Gemeindevertretungen der Stadt Graz und der im politischen Bezirk Graz-Umgebung und Gerichtsbezirk Graz-Ost gelegenen Gemeinde Seiersberg-Pirka haben folgende Änderung ihrer Gemeindegrenzen beschlossen:

Die Grundstücke Nr. 305/2, 305/3, 305/4, 306/2, 314, 315/6, 315/7, 316/2, 318/2, 320/2, 962 und 963 werden aus der KG Straßgang, Stadt Graz, ausgeschieden und in die KG Seiersberg, Gemeinde Seiersberg-Pirka, eingegliedert,

die Grundstücke Nr. 143/6, 149/17, 1018/4, 1021/7 und 1061/3 werden aus der KG Seiersberg, Gemeinde Seiersberg-Pirka, ausgeschieden und in die KG Straßgang, Stadt Graz, eingegliedert und

die Grundstücke Nr. 1016/2, 1016/3 und 1016/4 werden aus der KG Seiersberg, Gemeinde Seiersberg-Pirka, ausgeschieden und in die KG Rudersdorf, Stadt Graz, eingegliedert.

Die zeichnerische Darstellung des neuen Grenzverlaufes ist in den im BEV-Vermessungsamt Graz aufliegenden technischen Unterlagen, GFN: 2950/2020/63, 2951/2020/63 und 2953/2020/63, einzusehen.

## § 2

Die Steiermärkische Landesregierung hat zu der im § 1 angeführten Grenzänderung aufgrund des Antrages der Gemeinde Seiersberg-Pirka und des § 7 Abs. 2 Steiermärkische Gemeindeordnung 1967 mit Wirkung vom 1. Jänner 2022 die Genehmigung erteilt.

Für die Steiermärkische Landesregierung:

**Landeshauptmann Schützenhöfer**