



Gemeinde  
Lang

## Flächenwidmungsplan Änderung 5.21 „Kumpitsch“

Verordnungswortlaut | Erläuterungen | Plandarstellung

GZ: RO-610-20/5.21 FWP

**Auftraggeberin** Gemeinde Lang  
Lang 6  
8403 Lang

---

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

---

**Bearbeitung** DI Jasmin Neubauer  
Teresa Mayr, BSc  
Graz – Lang  
Ausfertigung 09/2023

# Termine des Verfahrens

Anhörung gemäß  
§ 39 (1) Stmk. ROG 2010  
idF LGBL. 73/2023

---

von 12.09.2023 bis 26.09.2023

---

Beschluss gemäß  
§ 38 (6) Stmk. ROG 2010

vom 05.10.2023 GZ:

---

Kundmachung

von bis

---

Rechtskraft

mit

---

Verordnungsprüfung durch das  
Amt der Stmk. Landesregierung  
gemäß § 100 Stmk. GemO 1967

vom

---

## Abkürzungsverzeichnis

FWP..... Flächenwidmungsplan  
ÖEK / STEK..... Örtliches Entwicklungskonzept / Stadtentwicklungskonzept  
REPRO..... Regionales Entwicklungsprogramm  
SAPRO..... Sachprogramm des Landes Steiermark  
KG..... Katastralgemeinde  
Gst. .... Grundstück  
Tfl. .... Teilfläche (eines Grundstückes)  
BGBl. / LGBL. Nr. .... Bundes- / Landesgesetzblatt Nummer  
idF / idgF..... in der Fassung / in der geltenden Fassung  
iVm..... in Verbindung mit  
iS..... im Sinne des/der  
GZ..... Geschäftszahl  
Stmk. ROG 2010..... Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010  
Stmk. BauG 1995..... Steiermärkisches Baugesetz 1995  
BBD-VO 1993..... Bebauungsdichteverordnung 1993  
Stmk. GemO 1967..... Steiermärkische Gemeindeordnung 1967

# Verordnung

## § 1 Präambel

Der Gemeinderat der Gemeinde Lang hat in seiner Sitzung vom 05.10.2023 die 21. Änderung des 5. Flächenwidmungsplanes gemäß § 39 (1) iVm § 38 (6) des Stmk. ROG 2010 idgF beschlossen.

## § 2 Plandarstellung

Die Plandarstellung im Maßstab 1:2.500 mit Datum 18.08.2023, GZ: RO-610-20/5.21 FWP, verfasst von der Interplan ZT GmbH, vertreten durch Arch. DI Günter Reissner MSc, ist integrierender Bestandteil dieser Verordnung. Der Bestand und die Änderung gehen aus der zeichnerischen Darstellung hervor.

## § 3 Änderung

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes betrifft folgenden Bereich:

- (1) Eine Teilfläche des Grundstückes 809/58 der KG Jöss wird als Verkehrsfläche festgelegt.
- (2) Eine Teilfläche des Grundstückes 809/102 der KG Jöss (Stand nach Neuvermessung) wird als Bauland - Dorfgebiet mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2 - 0,5 festgelegt.

Eine Baulandmobilisierungsmaßnahme ist erforderlich.

- (3) Ersichtlichmachungen:

- Die im gegenständlichen Bereich ersichtlich gemachte Stromfreileitung wird gelöscht.
- Auf dem Grundstück .49/3 der KG Jöss wird ein aktualisierter Geruchsschwellenabstand und Belästigungsbereich ersichtlich gemacht (vgl. FWP 5.07).
- Der Tierhaltungsbetrieb auf dem Grundstück .45 der KG Jöss wird aufgrund einer Nutzungsänderung gelöscht.
- Auf dem Grundstück .52 der KG Jöss wurde ein Stall bewilligt und entsprechend der Berechnung ein Geruchsschwellenabstand von 20 m und ein Belästigungsbereich von 10 m ersichtlich gemacht.

## § 4 Rechtskraft

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes erlangt nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag ihre Rechtskraft.

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister:

(NR Abg. Joachim Schnabel)

# Erläuterungen

## Allgemeines

Der Änderungsbereich befindet sich im Süden des Gemeindehauptortes und überörtlichen Siedlungsschwerpunktes Lang. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die unmittelbar südlich angrenzende Teilfläche des Grundstückes 809/58 der KG Jöss, welche im Zuge der gegenständlichen Änderung als Verkehrsfläche festgelegt wird und an den bestehenden Kleinjössweg angebunden ist.

Der derzeit landwirtschaftlich genutzte Änderungsbereich ist unbebaut und weitgehend flach. Der unmittelbare Umgebungsbereich ist durch Einfamilienhausbebauung sowie mittelvolumige landwirtschaftliche Gebäude geprägt. Im Westen und Süden grenzt der Änderungsbereich an bereits bebautes Bauland – Dorfgebiet an. Im Norden und Osten ist Freiland – landwirtschaftliche Nutzung festgelegt.



Orthofoto GIS Steiermark, Erhebungsdatum 08/2023, maßstabslos

## Änderung

Zu (1) Eine Teilfläche des Grundstückes 809/58 der KG Jöss, die bislang als Bauland – Dorfgebiet bzw. Freiland – landwirtschaftliche Nutzung festgelegt war, wird im Ausmaß von rd. 330 m<sup>2</sup> als Verkehrsfläche festgelegt.

Zu (2) Die Teilfläche des Grundstückes 809/102 der KG Jöss (Stand nach Neuvermessung), die bislang als Freiland – landwirtschaftliche Nutzung festgelegt war, wird im Ausmaß von rd. 540 m<sup>2</sup> als Bauland – Dorfgebiet mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2 – 0,5 festgelegt.

Zu (3) Zu den Ersichtlichmachungen:

Die tatsächliche Lage der Stromfreileitung entspricht nicht der von der Abteilung 17 des Amtes der Stmk. Landesregierung zur Verfügung gestellten Ersichtlichmachung. Die Stromfreileitung wurde lageversetzt erdverkabelt, weshalb die Ersichtlichmachung für das ggst. Verfahren gelöscht wird. Im Zuge der bereits eingeleiteten Revision 6.00 (vgl. Kundmachung vom 31.03.2023, GZ: A-2023-1093-00100) werden die Ersichtlichmachungen neu erhoben und aktualisiert.

Im Zuge der Flächenwidmungsplanänderung 5.07 „Scheibelsteiner“ wurde die Ersichtlichmachung der Emissionen des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes neu abgegrenzt und ersichtlich gemacht. Diese Abgrenzung wird im ggst. Verfahren übernommen.

Auf dem Grundstück .45 der KG Jöss besteht aufgrund einer Nutzungsänderung kein konsentrierte Tierbestand.

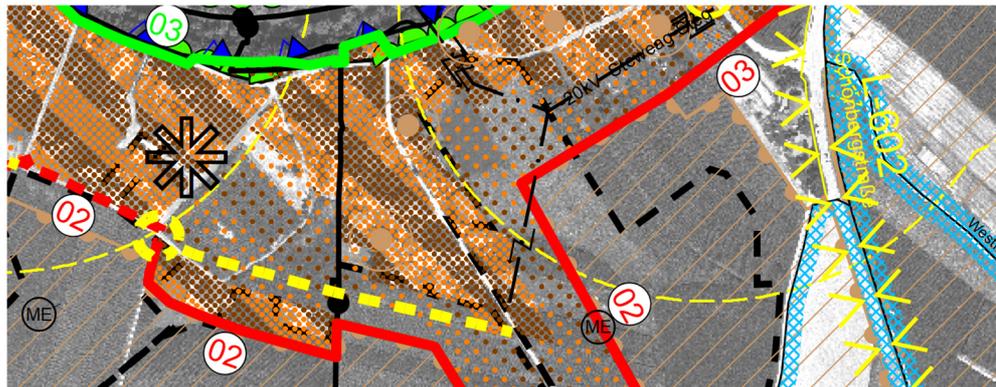
Auf dem Grundstück .52 der KG Jöss wurde ein Stellgebäude für Pferde bewilligt. Unter Berücksichtigung des meteorologischen Faktors  $f_M=1,0$  und des Raumordnungsfaktor  $f_R=1,0$  (Stmk. ROG 2010) ergeben sich ein Geruchsschwellenabstand von 20 m und ein Belästigungsbereich von 10 m. Auf Grundlage dieser Neuberechnung erfolgt die Ersichtlichmachung der Emissionen des landwirtschaftlichen Betriebes. Das ggst. Planungsgebiet befindet sich außerhalb dieser Ersichtlichmachungen.

### Zulässigkeit des Anhörungsverfahrens gemäß § 39 (1) Stmk. ROG 2010 idgF

Diese Änderung des Flächenwidmungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 39 (1) Stmk. ROG 2010, da die Änderung nur auf anrainende oder durch Straßen und dergleichen getrennte Grundstücke Auswirkungen hat und die Gemeinde über ein von der Landesregierung genehmigtes Örtliches Entwicklungskonzept verfügt.

### Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK)

Die geplante Änderung steht in keinem Widerspruch zu dem von der Landesregierung genehmigten Örtlichen Entwicklungskonzept 5.00. Der Änderungsbereich liegt innerhalb des baulichen Entwicklungsbereiches für die überlagerten Funktionen Wohnen und landwirtschaftlich geprägte Siedlungsgebiete.



Ausschnitt ÖEP 5.00, maßstablos

### **Begründung zu § 3**

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes erfolgt in Abstimmung mit den angrenzenden Nutzungen und auf Antrag des Grundeigentümers. Im Änderungsbereich ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses geplant.

Das Planungsgebiet liegt gemäß Regionalem Entwicklungsprogramm für die Region Südweststeiermark (LGBL. Nr. 88/2016) im Landschaftsteilraum „Ackerbau geprägte Talböden und Becken“. In diesem ist eine weitere Zerschneidung bzw. Segmentierung von landwirtschaftlichen Flächen zu vermeiden und ist die Gliederung der Landschaft durch Strukturelemente, wie z.B. Uferbegleitvegetation, Hecken, Waldsäume und Einzelsäume, einschließlich erforderlicher Abstandsflächen zu sichern. Mit der ggst. Änderung wird den Vorgaben des REPRO entsprochen.

Als Zielsetzung der Siedlungsentwicklung ist im ÖEK 5.00 u.a. festgehalten, die Siedlungstätigkeit der Gemeinde durch Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes zu fördern sowie die Einwohnerzahl durch Attraktivierung der Gemeinde als Wohn- und Wirtschaftsstandort zu steigern.

Der Änderungsbereich befindet sich im Überörtlichen Siedlungsschwerpunkt Lang und ist somit gemäß ÖEK in der Prioritätenreihenfolge als Siedlungsbereich 1. Priorität festgelegt. Er ist durch den bestehenden Baulandanschluss infrastrukturell gut versorgt und sind Anschlussmöglichkeiten an die Infrastrukturnetze (Kanal, Wasser, Strom) durch die Bestandsbebauung herstellbar. Im Süden wird die derzeit noch überwiegend als Dorfgebiet festgelegte Zufahrt als Verkehrsfläche festgelegt. Die Festlegung dient der Erschließung von Entwicklungspotentialen und besteht hier ein besonderes öffentliches Interesse der Gemeinde diese langfristig abzusichern.

Aufgrund von Erfahrungen mit umliegenden Bauplätzen ist von einer bodenmechanischen Eignung des Bauplatzes auszugehen. Angaben über die Bauplatzeignung sind im baurechtlichen Bewilligungsverfahren beizubringen. Die ordnungsgemäße Verbringung der Oberflächenwässer ist im Bauverfahren unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse nachzuweisen.

In der weiteren Umgebung befinden sich mehrere Stallgebäude deren bewilligte bzw. als bewilligt anzusehende Tierbestände im Zuge der Revision zum FWP 5.00 erhoben wurden und im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht sind. Die Baulanderweiterung befindet sich entsprechend dieser Berechnung innerhalb des Geruchsschwellenabstandes jedoch außerhalb des Belästigungsbereiches eines Stallgebäudes. Die Festlegung als Bauland Dorfgebiet innerhalb dieses Geruchsschwellenabstandes ist entsprechend den Vorgaben des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes zulässig.

Die Änderung erfolgt im öffentlichen Interesse der Gemeinde, unter Beachtung eines sparsamen Flächenverbrauches, einer wirtschaftlichen Aufschließung sowie unter Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen. Aufgrund des bestehenden Baulandanschlusses und der vorgesehenen Nutzung handelt es sich bei der Festlegung um eine zweckmäßige Erweiterung des Baulandes im Überörtlichen Siedlungsschwerpunkt Lang. Im Rahmen der Änderung wird nachfrageorientiert ein kurzfristig verfügbarer Bauplatz geschaffen.

## Bebauungsplanzonierung

Für den Änderungsbereich ist aufgrund der geringen Größe sowie der bestehenden Anbindung und Infrastruktur kein Bebauungsplan erforderlich. Die Einfügung von Bauprojekten in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird im Sinne des § 43 (4) Stmk. BauG 1995 im Rahmen von Bauverfahren geprüft werden.

## Baulandbilanz

Der Baulandbedarf für den Wohnungsneubau setzt sich aus dem Neubedarf und dem Ersatzbedarf zusammen. Der Neubedarf resultiert insbesondere aus der Zunahme der Wohnbevölkerung und aus der Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Der Ersatzbedarf resultiert aus dem Bestand volkswirtschaftlich nicht sinnvoll sanierbarer Wohnungen.

Die Wohnbevölkerung in Lang ist von 1991 bis 2015 um 23,9 % gestiegen (2015 1.256P, 2011 1.217P, 2001 1.151P, 1991 1.023P). Mittlerweile leben mit Stichtag 01.01.2023 1.372 Personen mit Hauptwohnsitz in Lang, was ausgehend vom Jahr 2020 (1.344 Personen Stand 01.01.2020) einen weiteren Anstieg von 28 Personen bedeutet.

Im Rahmen der Revision zum Flächenwidmungsplan 5.00 im Jahr 2013 lag der Baulandmobilitätsfaktor bei 0,84. Nachweise des Baulandbedarfs wurden bereits in den vorangegangenen FWP-Änderungen 5.01 bis 5.05 geführt (siehe dort).

Im Zuge der Flächenwidmungsplanänderungen 5.01 bis 5.13 wurden bislang insgesamt 15.258 m<sup>2</sup> unbebautes Bauland neu festgelegt. Davon wurden mittlerweile rund 14.700 m<sup>2</sup> bebaut. Die Bilanz wurde daher bislang nicht wesentlich verändert.

Weitere fortlaufende Änderungen:

- FWP 5.14 Geringfügige Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes im Ausmaß von rd. 1.000 m<sup>2</sup>. Die Änderung hat daher keine wesentliche Auswirkung auf die Flächenbilanz Wohnbau.
- FWP 5.15 Festlegung bzw. Erweiterung der Sondernutzung im Freiland für Abbaugelände. Die Änderung hat keine Auswirkung auf die Flächenbilanz Wohnbau.
- FWP 5.16 Geringfügige Erweiterung von Dorfgebiet im Ausmaß von rd. 1.000 m<sup>2</sup>. Die Änderung hat daher keine wesentliche Auswirkung auf die Flächenbilanz Wohnbau.
- FWP 5.17 Geringfügige Erweiterung von Dorfgebiet im Ausmaß von rd. 890 m<sup>2</sup>, wovon rd. 375 m<sup>2</sup> bereits bebaut sind. Die Änderung hat daher keine wesentliche Auswirkung auf die Flächenbilanz Wohnbau.
- FWP 5.18 Bauländerweiterung (Katasteranpassung) von bereits bebauten Grundstücken. Die Änderung hat daher keine Auswirkung auf die Flächenbilanz Wohnbau.
- FWP 5.19 Festlegung einer Sondernutzung im Freiland für Photovoltaik. Die Änderung hat keine Auswirkung auf die Flächenbilanz Wohnbau.
- FWP 5.20 Festlegung einer Sondernutzung im Freiland für Photovoltaik. Die Änderung hat keine Auswirkung auf die Flächenbilanz Wohnbau.

Mit ggst. Änderung wird die Baulandreserve nur um 0,05 ha verändert, wodurch sich keine Auswirkungen auf den Baulandbedarf ergeben. Im Zuge der bereits eingeleiteten Revision wurden die Bautätigkeiten aus diesem und letzten Jahr ergänzend erhoben und ist aus derzeitiger Sicht aufgrund der regen Bautätigkeiten bereits jetzt von einem verbesserten Mobilitätsfaktor auszugehen.

### **Baulandmobilisierung**

Mit dem Grundeigentümer wird für die neu als Bauland festgelegte Fläche eine privatwirtschaftliche Vereinbarung gemäß §35 Stmk. ROG abgeschlossen.

### **Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltprüfung – Screening**

Da Ausschlusskriterien zutreffen und kein obligatorischer Tatbestand gegeben ist, sind keine weiteren Prüfschritte erforderlich (siehe Tabelle).

<b>Flächenwidmungsplan Änderung 5.21 „Kumpitsch“</b>		
1	Abschichtung möglich	<b>X</b>
2.1	Nutzung kleiner Gebiete / geringfügige Änderung	
2.2	Keine Änderung von Eigenart und Charakter	
2.3	offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen	
2.4	UVP-Pflicht	
2.5	Beeinträchtigung von Europaschutzgebieten	
<b>Weitere Prüfschritte erforderlich</b>		<b>NEIN</b>
<b>Begr.</b>	Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Entwicklungsgrenzen des ÖEK, das auf seine Umweltherheblichkeit hin überprüft wurde.	

# Zeichnerische Darstellung

- 1) Plankopf
- 2) Legende
- 3) Änderung FWP
- 4) Kataster



# Gemeinde Lang

## Flächenwidmungsplan Änderung 5.21 "Kumpitsch"

Plandatum: 18.08.2023

GZ: RO-610-20 / 5.21 FWP

---

**Planverfasser**

Von 12.09.2023 bis 26.09.2023

---

**Anhörungsfrist  
gemäß § 39 (1) Stmk. ROG 2010**

Datum:

GZ:

---

**Verordnungsprüfung  
gemäß § 100 Stmk. GemO**

Datum: 05.10.2023

GZ:

---

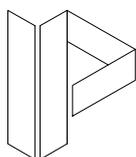
**Beschluss Gemeinderat  
gemäß § 38 (6) Stmk. ROG 2010**

Datum:

GZ:

---

**Rechtskraft**



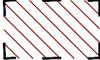
**Interplan**

**Ziviltchniker**

Interplan ZT GmbH  
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz  
office@interplan.at  
+43 316 / 72 42 22 0

# Legende

## FWP Änderung

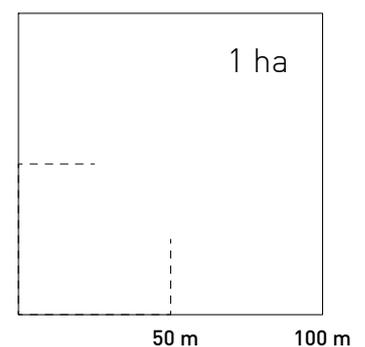
	<b>Dorfgebiete</b>		<b>Geruchsschwellenabstand</b>
	<b>Flächen für den fließenden Verkehr</b> <small>Gemeindestraßen/Güterwege/Interessentenwege/Privatwege</small>		<b>Belästigungsbereich</b>
	<b>Land- und forstwirtschaftliche</b> <small>Nutzung im Freiland</small>	<b>0.2 - 0.4</b>	<b>Bebauungsdichte (min. - max.)</b>
	<b>Sondernutzung für Sportzwecke</b> <small>rsp = Reitsport</small>		<b>Katastralgemeindegrenze</b>
	<b>Hochspannungsfreileitung</b> <small>bestehend bzw. abgebaut</small>		
	<b>Versorgungsanlage von überörtl. Bedeutung</b> <small>bestehend; T = Transformator</small>		
	<b>Meliorationsgebiete</b> <small>ohne oder mit ausgebauter Rutschhangsanierung = ER</small>		

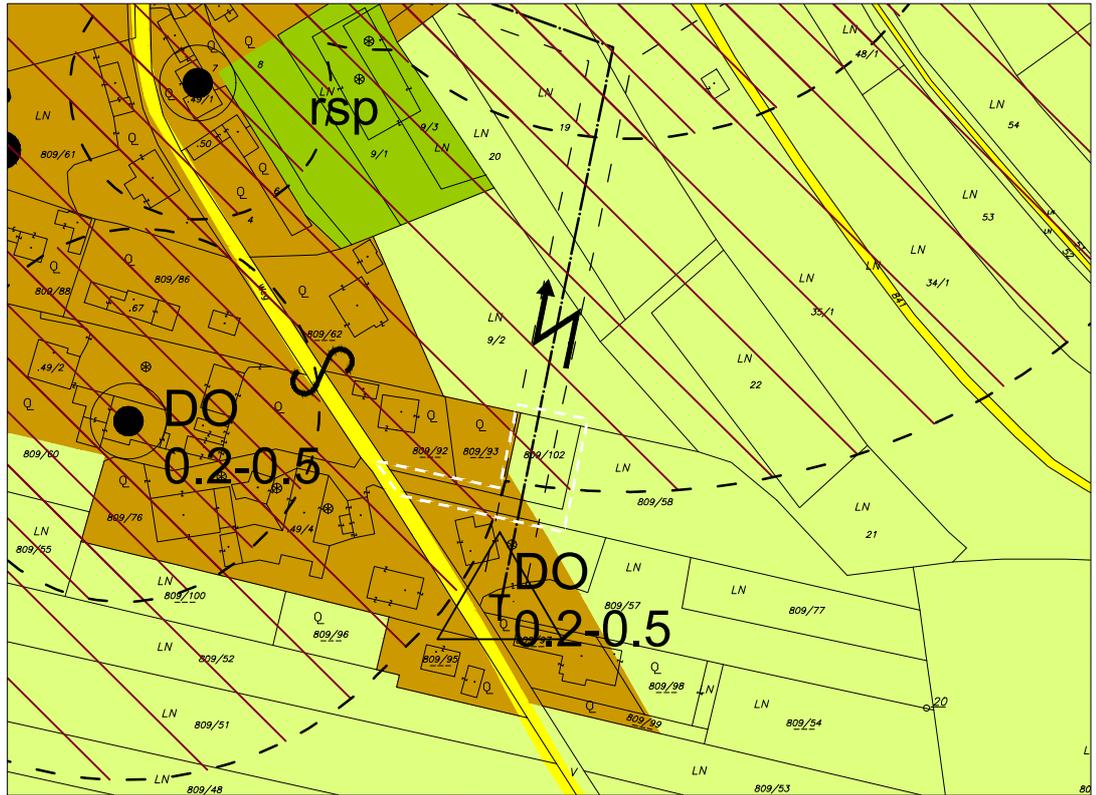
## Maßstab und Plangrundlage



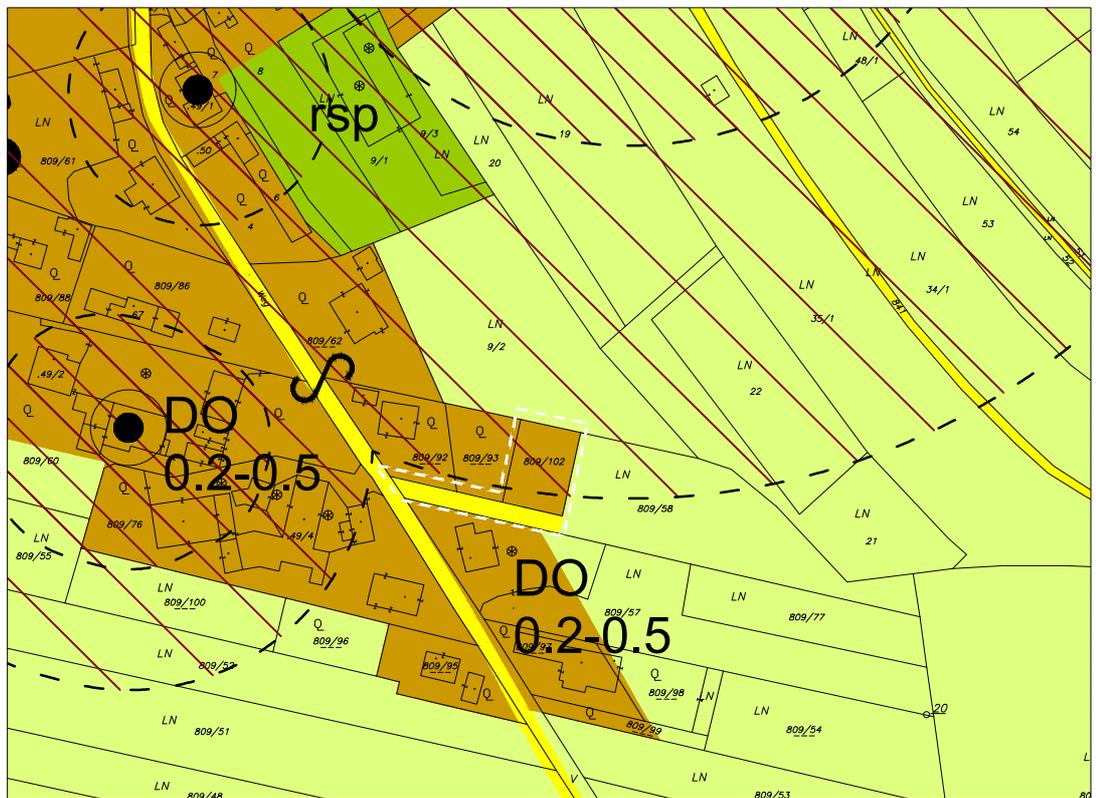
Maßstab  
1:2.500

DKM Stand  
05/2023





FWP Bestand



FWP Änderung





# Anhang

## 1) Vermessung

Huber und Partner ZT GmbH, GZ: 232779, Entwurf vom  
04.08.2023

## 2) Neuberechnung Tierhaltungsbetrieb

Gst. .52 KG Jöss



**VERMESSUNG  
HUBER PARTNER**

GmbH

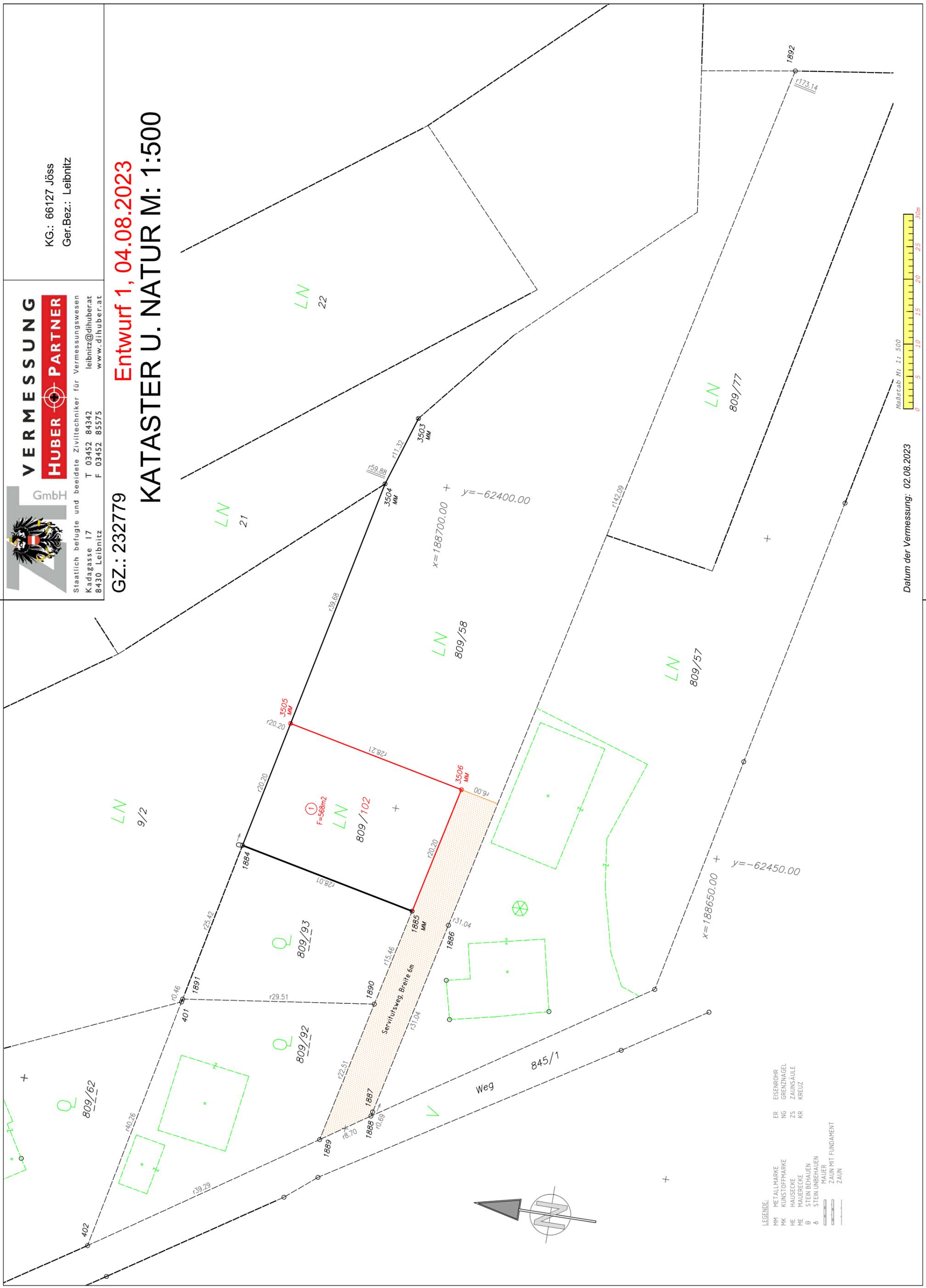
KG.: 66127 Jöss  
Ger.Bez.: Leibnitz

Staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker für Vermessungswesen  
Kadagasse 17 T 03452 84342 leibnitz@dhuber.at  
8430 Leibnitz F 03452 85575 www.dhuber.at

GZ.: 232779

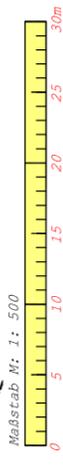
Entwurf 1, 04.08.2023

KATASTER U. NATUR M: 1:500



LEGENDE:

ER	EISENROHR
MM	METALLMARKE
MK	KUNSTOFFMARKE
HE	HAUSECKE
PIE	MAUERECKE
Ø	STEIN BEHAUEN
δ	STEIN UNBEHAUEN
▬	MAUER
▬	ZAUN MIT FUNDAMENT
▬	ZAUN
NG	GRENZMAGEL
ZS	ZAUNSÄULE
KR	KREUZ



Maßstab M: 1: 500

Datum der Vermessung: 02.08.2023

Gemeinde Lang

Flächenwidmungsplanänderung 5.21 "Kumpitsch KG Jöss"

Tierhaltungsbetrieb Pferdestall - Bestimmung der Geruchszahl G

Nummer	Eigentümer	Grundstück Katastralgemeinde	Tierart	Anzahl Z	Tierspezif. Faktor $f_r$	Lüftungstechn. Faktor $f_L$	Entmistungstechn. Faktor $f_E$	Fütterungstechn. Faktor $f_F$	Landtechn. Faktor $f_{LT}$	GERUCHSZAHL G	Geruchsschw.-abstand	Belästigungsbb., $f_w=1, f_r=1$
-	-	.52 KG Jöss	Pferde	4	0,17	0,50	0,27	0,20	0,97	0,66		
<b>G =</b>										<b>0,66</b>	<b>20</b>	<b>10</b>