Gemeinde Stattegg

Flächenwidmungsplan 4.0
2. Änderung

Verfahrensfall:

4.02 Pabi

Stattegg, März 2011

HEINZ MALEK Architekt www.malekherbst.com T+43(0)316 681440-0 F-33

VERORDNUNG

über die vom Gemeinderat der Gemeinde Stattegg am 28.03.2011 beschlossene 2. Änderung im Flächenwidmungsplan 4.0

Rechtsgrundlage: Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 idF LGBl 49/2010

INHALTSVERZEICHNIS

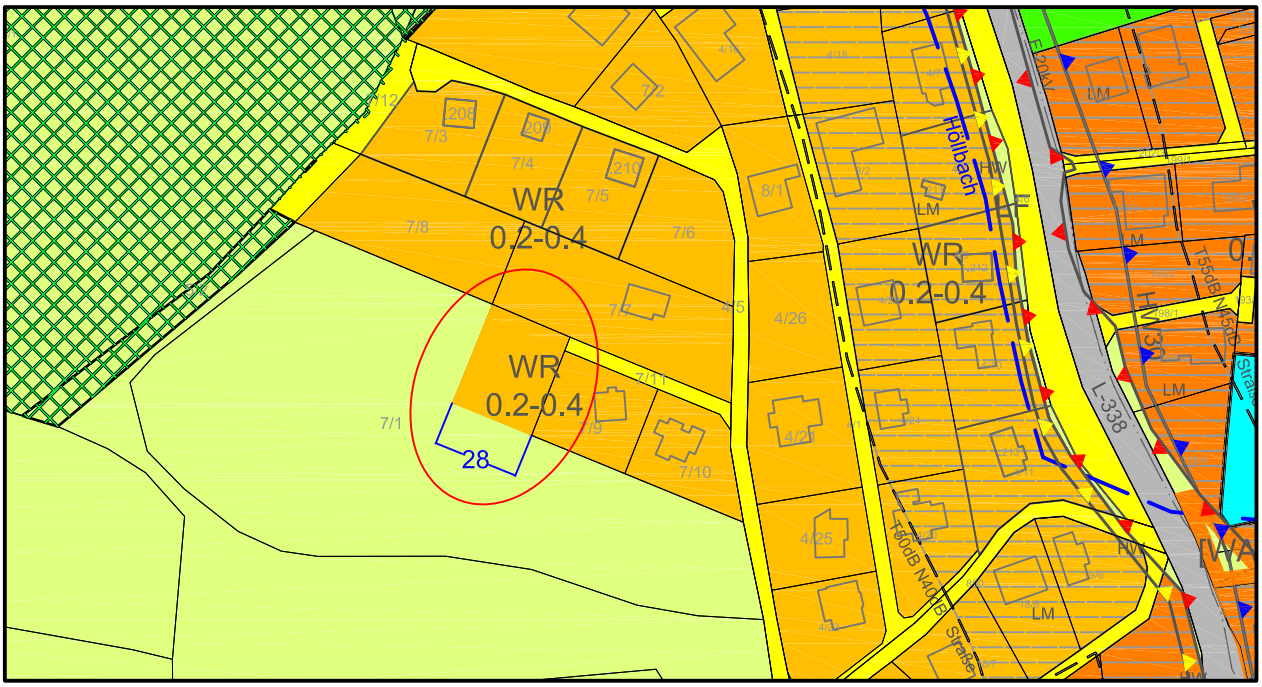
VERORDNUNGSPLAN 3
VERORDNUNGSWORTLAUT 4
ERLÄUTERUNGEN 6

Verordnungsplan
Flächenwidmungsplan-Änderung
VF 4.02 "Pabi"

Projekt-Nr: 2010/38
Erstellt: März 2011

Gemeinde	Gst Nr.	KG	derz. Ausweisung	künft. Ausweisung
Stattegg	TF 7/1	Stattegg	Freiland / WR	WR 0,2 - 0,4 Verkehrsfläche

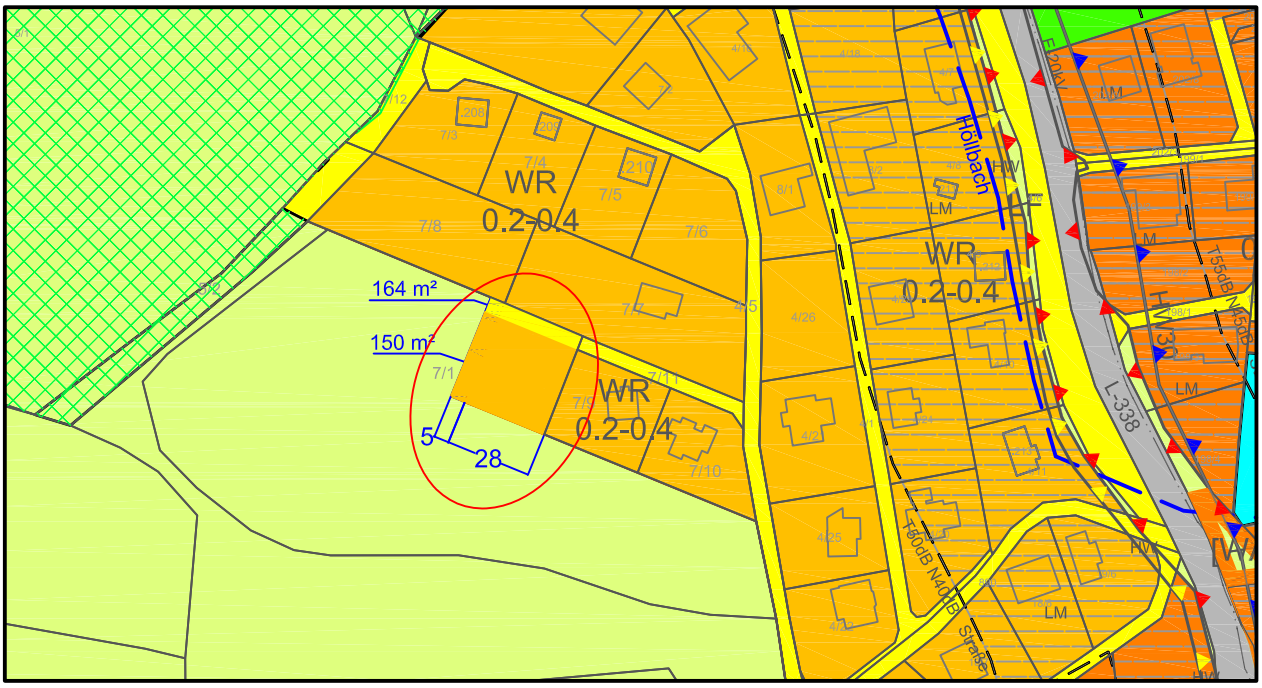
ALT



N

M 1:2.500

NEU



M 1:2500

Rechtsgrundlage: Stmk. ROG 2010 idF. LGBl. Nr. 49/2010

für den Gemeinderat:
Bgm. Ing. Karl Zimmer

Planverfasser:

ZT HEINZ MALEK Architekt
www.malekherbst.com
T+43(0)316 681440-0 F-33

LEGENDE

I. VOM GEMEINDERAT FESTZULEGENDE NUTZUNGSARTEN (gem. Stmk. RO-Gesetz 74, § 22 Abs.3)

A. Bauland (§23)

(1) Vollwertiges Bauland

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- WR — Reine Wohngebiete
- KG — Kerngebiete
- DO — Dorfgebiete

(2) Aufschließungsgebiete

- Aufschließungsgebiete mit fortlfd. Nr. lt. Wortlaut §4
  Fläche als abgestufte Baulandfarbe Bsp. WA

(3) Sanierungsgebiete

- LM — Sanierungsgebiete
  AW - Abwasser
  LM - Lärm
  HW - Hochwasser

(4) Auffüllungsgebiet - Alt

- AG — Auffüllungsgebiete

(6) Bebauungsdichten

- 0,2-0,4 — Mindest- und höchstzulässige Bebauungsdichte

(8) Bebauungsfristen

- BF — Bebauungsfrist mit fortlfd. Nr. lt. Wortlaut §7

(9) Zeitlich folgende und übereinander liegende Nutzungen

- [WA] — Zeitlich folgende Nutzung

B. Verkehrsflächen (§ 24)

- Verkehrsfläche - fließender Verkehr
- P — Verkehrsfläche - ruhender Verkehr

C. Freiland (§ 25 ROG)

(1) Land- und forstwirschaftliches Freiland

- Lf — Land- und Forstwirtschaft

(2) Sondernutzungen

- spi — Spielwecke
- spo — Sportzwecke, bsp - Ballsport
- erh — Erholungszwecke
- Zeitlich folgende Sondernutzung
- afg — Auffüllungsgebiete Freiland

II. DARSTELLUNG VON FLÄCHEN UND OBJEKTEN; DIE IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN ERSICHTLICH ZU MACHEN SIND BZW. FESTGELEGT WERDEN

A. Flächen, die durch rechtswirksame überörtliche Planungen für eine besondere Nutzung bestimmt sind (§ 22 Abs.7 lit.1 ROG)

(1) Verkehrsanlagen

- Landesstrasse L mit Strassennummer

(2) Versorgungsanlagen

- H — Hochbehälter
- P — Pumpstation
- T — Transformator
- F-20kV — Hochspannungsfreileitung
- E-20kV — Hochspannungserdkabel

(3) Gewässer

- Gewässer mit Nummer und Zuständigkeitsbereich
- Gerinne
- HWR(proj.) — Hochwasserrückhaltebecken projektiert

B. Flächen und Objekte, für die augrund von Bundes- oder Landesgesetzen Nutzungsbeschränkungen bestehen (§ 22 Abs.7 lit.2 ROG)

(1) Natur- und Landschaftsschutz

- LS — Landschaftschutzgebiet
- BT — Biotop
- ND — Naturdenkmal

(2) Denkmal- und Ortsbildschutz

- D — Denkmalgeschütztes Gebäude/Bauwerk
- BP — Archäologische Bodenfundstätte

(3) Wälder

- Waldflächen
- SW — Waldflächen mit forstrechtlicher Nutzungsbeschränkung: Schutzwald

(4) Wasserschon- und Schutzgebiete

- GS — Grundwasserschongebiet 1 und 2
- QS — Quellschutzgebiet 1 und 2

(5) Wasserwirtschaftliche Nutzungsbeschränkungen und Hochwassergefährdungsbereiche

- HW30 — Gefährdungsbereich für 30 jährige Hochwasser
- HW100 — Gefährdungsbereich für 100 jährige Hochwasser
- WVB — Wasserwirtschaftliche Vorbehaltsfläche

(6) Sicherheits, -baubeschränkungs- und Schutzzonen sowie sonstige Gefährdungs, -abstands- und Bauverbotsbereiche

- Sicherheitszone
- Richtfunkstrecke

(7) Nutzungsbeschränkungen durch Immissionen

- N 50dB Strasse — Isophonen, Lärmbelästigung Nacht (N) - Tag (T)
- GebR — Geruchsbelästigungszonen weitere

(9) Meliorationsgebiete

- ME — Meliorationsgebiete

C. Gefahrenzonen, Vorbehalts- und Hinweisbereiche nach den (WLF-), Gefahrenzonenplänen des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft (§ 22 Abs.7 lit.3 ROG)

- RW — Rote Gefahrenzone
  RW - Wildbach
- GW — Gelbe Gefahrenzone
  GW - Wildbach
- ST — Brauner Hinweisbereich
  ST - Steinschlag
- TM — Blauer Vorbehaltsbereich
  TM - Technische Maßnahmen
- BG — Violetter Hinweisbereich
  BG - Beschaffenheit des Geländes

III. ERSICHTLICHMACHUNG VON ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN

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

- öffentliche Einrichtungen
  Alh - Alten-/Seniorenheim
  Fw - Feuerwehrrüsthaus
  Ga - Gemeindeamt
  Kig - Kindergarten
  Pol - Polizei
  Sse - Seelsorgeeinrichtung
  VSch - Volksschule

IV. GRENZEN

- Bezirksgrenze
- Gemeindegrenze
- Katastralgemeindegrenze

Sonstiges

- Gebäude gemäß DKM
- Gebäude gemäß Naturbestandsaufnahme
- symbolische Gebäudenachführung
- bewilligte Neuvermessungen

Gemeinde Stattegg

1. VERORDNUNGSWORTLAUT

zur 2. Änderung

im Flächenwidmungsplan 4.0

„Pabi“

Verordnung über die vom Gemeinderat der Gemeinde Stattegg am 28.03.2011 beschlossenen 2. Änderung im Flächenwidmungsplan 4.0

Rechtsgrundlage: Steiermärkisches Raumordnungsgesetz (StROG) 2010 idF LGBl 49/2010

Für den Gemeinderat.
Bgm. Ing. Karl Zimmermann

Stattegg, im März 2011

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Änderung erstreckt sich auf eine Teilfläche des Grundstückes Nr. 7/1, KG 63282 Stattegg in einem Gesamtausmaß von ca. 314 m².

Die planliche Darstellung der Flächenwidmungsplanänderung, verfasst von Architekt Dipl.-Ing. Heinz Malek, Projekt-Nr. 2010/38 vom März 2011 stellt einen Bestandteil dieser Verordnung dar.

§ 2 Änderung im Flächenwidmungsplan

Die Teilfläche des Grundstückes Nr. 7/1, KG 63282 Stattegg in einem Gesamtausmaß von ca. 314 m², welches bisher als „Freiland zur landwirtschaftlichen Nutzung “ gemäß §25 Abs. 1 bzw. als Baugebiet der Kategorie Reines Wohngebiet (WR) gemäß §23 Abs. 5 lit.a StROG 1974 idF LGBl 89/2008 ausgewiesen war, wird nunmehr als Bauland der Kategorie "Reines Wohngebiet" (150 m²) gemäß §30 Abs. 1 Z1 mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4, bzw. als Verkehrsfläche (164 m²) gemäß §32 Abs. 1 StROG 2010 idF LGBl 49/2010 festgelegt.

§ 3 Rechtskraft

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

2. ERLÄUTERUNGEN

zur Änderung 4.02

im Flächenwidmungsplan 4.0

„Pabi“

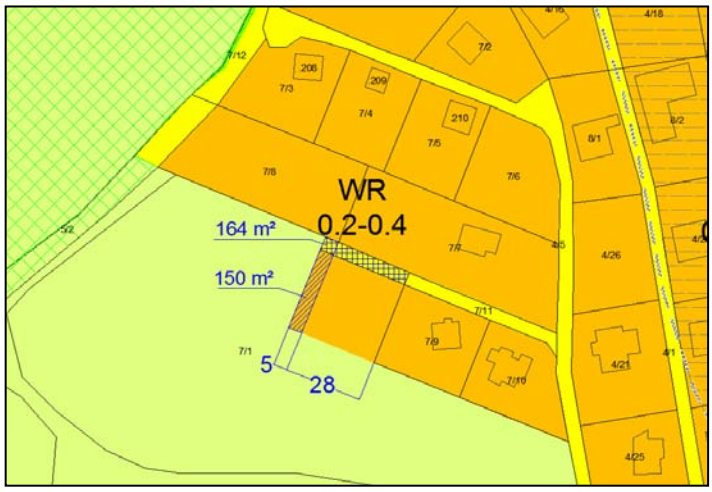
Planungsbereich

Der verfahrensgegenständliche Änderungsbereich umfasst:

Eine Teilfläche des Grundstückes Nr. 7/1, KG 63282 Stattegg im Gesamtausmaß von ca. 314 m².

von bisher: Freiland zur "landwirtschaftlichen Nutzung “ gemäß §25 Abs. 1 StROG 1974 idF. LGBl. 89/2008 bzw. Baugebiet der Kategorie Reines Wohngebiet (WR) gemäß §23 Abs. 5 lit. a StROG 1974 idF LGBl 89/2008

in: Baugebiet der Kategorie Reines Wohngebiet (WR) gemäß §30 Abs. 1 Z.1 StROG 2010 idF. LGBl. 49/2010 (150 m²) bzw. Verkehrsfläche gem. §32 Abs. 1 StROG 2010 idF LGBl 49/2010 (164 m²)



Übersicht der Änderungsflächen

Öffentliches Interesse

Seitens der Gemeinde ist beabsichtigt die geringfügige Ausdehnung des bestehenden Bauplatzes um 5 Meter vorzunehmen, um unter Beibehaltung der Bauplatzgröße von ca. 1.000 m², die Erschließung für eine weiterführende Baulandausweisung innerhalb eines bestehenden Entwicklungsgebietes sicher zu stellen.

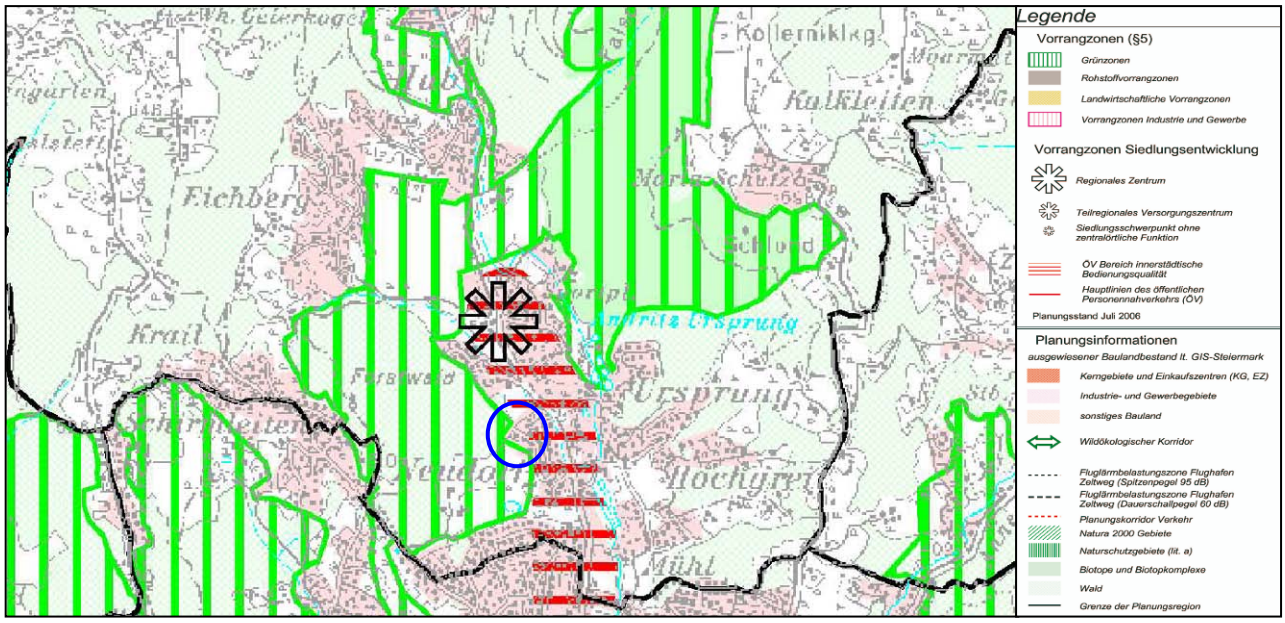
Lage

Das gegenständliche Areal befindet sich im Ortsteil Neudorf westlich der Landesstraße . Es grenzt im Norden und Osten an bestehendes, bebautes Wohnbauland mit Einfamilienhausbebauung. Richtung Süden und Westen ist es von Freilandflächen umgeben.

Luftbild des Änderungsbereiches

Überörtliche Festlegungen und sonstige Ersichtlichmachungen

Regionales Entwicklungsprogramm (REPRO)

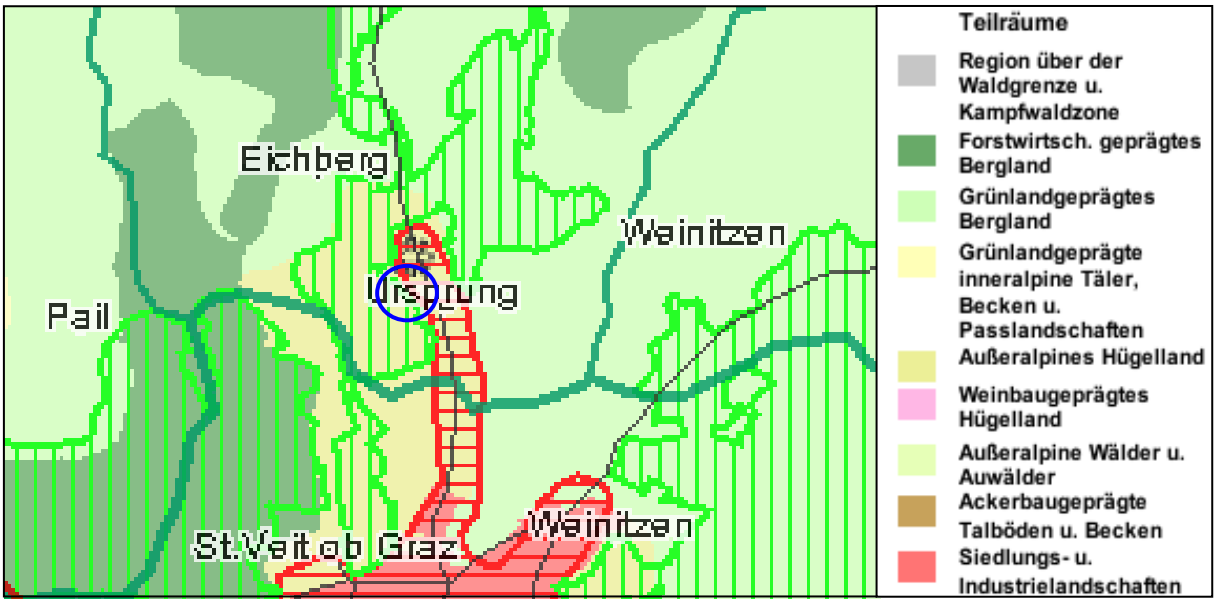


Auszug aus dem Regionalplan

Im Regionalen Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Graz, Graz-Umgebung (LGBl 106/2005) grenzt der gegenständliche Änderungsbereich gemäß Darstellung im Regionalplan an eine "Vorrangzone Grünzone", ist dem Siedlungsschwerpunkt ohne (zentralörtliche Funktion) Stattegg zugeteilt.

Teilräume

Der Änderungsbereich liegt gemäß Regionalplan im Teilraum Grünlandgeprägtes Bergland.



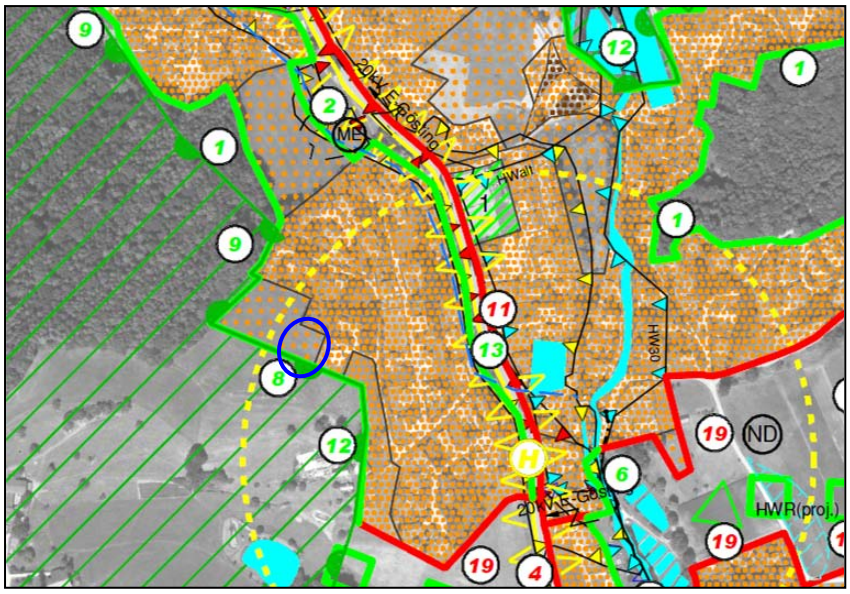
Auszug aus dem Teilräumeplan

Sonstige Ersichtlichmachungen

Das Gemeindegebiet liegt größtenteils im Landschaftsschutzgebiet L30.
Des Weiteren liegt der Änderungsbereich innerhalb der Sicherheitszone des Flughafens Graz Thalerhof.

Entwicklungsplan

Der gegenständliche Bereich ist im Entwicklungsplan, als Bestandteil des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 4. Fassung, als Entwicklungsgebiet für Wohnen festgelegt.

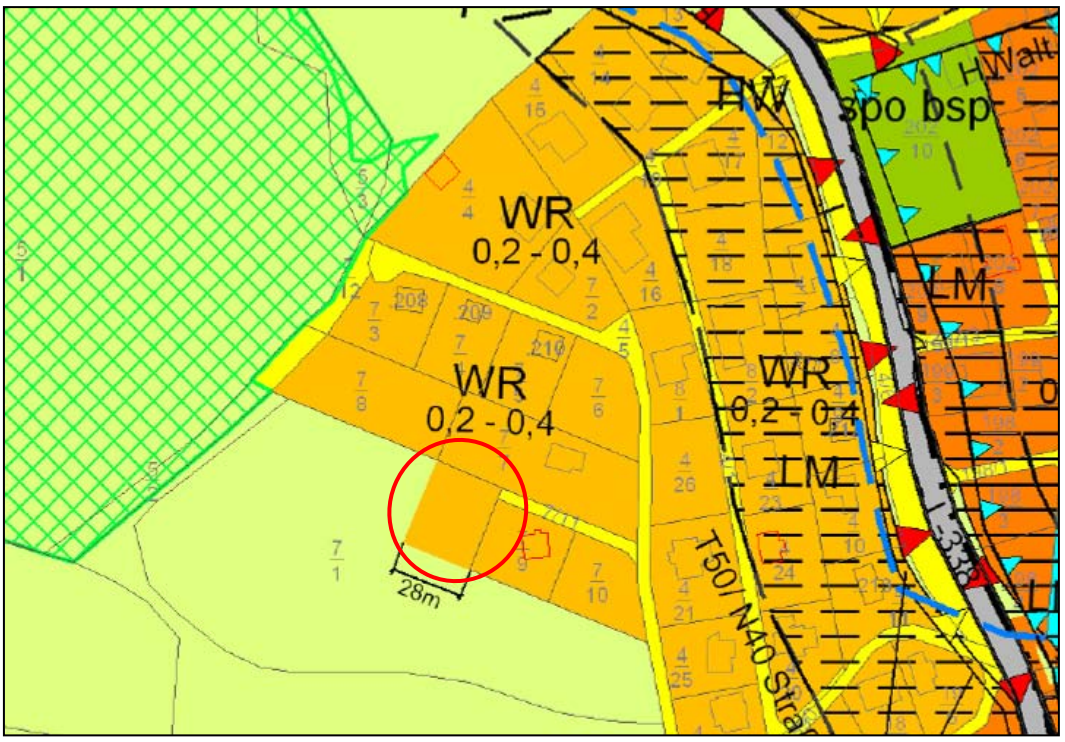


Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan 4. Fassung

Die Begrenzung dieses Entwicklungsbereiches verläuft entlang der südwestlichen Baulandgrenze des gegenständlichen Änderungsbereiches und wurde im Örtlichen Entwicklungskonzept 4. Fassung, gemäß der im Regionalen Entwicklungsprogramm Graz, Graz-Umgebung festgelegten "Vorrangzone Grünzone" als naturräumlich absolute Entwicklungsgrenze mit der fortlaufenden Nummer 8 festgelegt.

Flächenwidmungsplan

Der verfahrensgegenständliche Änderungsbereich betrifft eine Teilfläche des Grundstückes Nr. 7/1, KG 63282 Stattegg im Gesamtausmaß von ca. 314 m², welche bisher als „Freiland zur landwirtschaftlichen Nutzung “ gemäß §25 Abs. 1 bzw. als Baugebiet der Kategorie "Reines Wohngebiet" gemäß §23 Abs. 5 lit. a StROG 1974 idF LGBl 89/2008 ausgewiesen war. Diese wird nunmehr als Baugebiet der Kategorie "Reines Wohngebiet" (150 m²) gemäß §30 Abs. 1 Z1 mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 bzw. als Verkehrsfläche (164 m²) gemäß §32 Abs. 1 StROG 2010 idF LGBl 49/2010 festgelegt.



Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan 4.0

Bebauungsdichte

Gemäß §30 Abs.4 des StROG 2010 idF LGBl 49/2010 sind für alle als Bauland festgelegten Flächen die mindest- bzw. höchstzulässige Bebauungsdichte festzulegen. Die Bebauungsdichte ist die Verhältniszahl die sich aus Teilung der Gesamtfläche der Geschosse durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt.

Die Berechnung hat gemäß Durchführungsverordnung (Bebauungsdichteverordnung) in der Fassung LGBl. Nr. 61/2003 zu erfolgen.

Die Festlegung der mindest- und höchstzulässigen Bebauungsdichtewerte erfolgt in Anpassung an die bereits im angrenzenden Bauland bestehenden Werte, wobei im siedlungspolitischem Interesse eine Weiterführung beabsichtigt ist.

Raumordnungsgrundsätze und Ziele:

Die Qualität der natürlichen Lebensgrundlagen wird durch sparsame und sorgsame Verwendung der natürlichen Ressourcen wie Boden, Wasser und Luft erhalten.

Aufgrund der geringfügigen Bauland- und Verkehrsflächenanpassung zur Sicherung der Erschließung der beabsichtigten weiterführenden Baulandausweisung, in Entsprechung der Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, ist die Konzentration zentraler Siedlungsentwicklungen, unter Beachtung eines sparsamen Flächenverbrauches, gewährleistet.

Der gegenständliche Änderungsbereich liegt im unmittelbaren Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel.

Die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz ist gegeben. Durch das gegenständliche Änderungsverfahren soll die Weiterführung der bestehenden inneren Erschließung sichergestellt werden und ist somit als wirtschaftlich einzustufen.

Nachteilige, gegenseitige Beeinträchtigungen zu den angrenzenden Wohnbaugebieten können ausgeschlossen werden.

Eine Abstimmung der Planungsinteressen aller Gebietskörperschaften ist erfolgt.

Die Änderung entspricht den Entwicklungszielen unter Berücksichtigung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 4. Fassung.

Änderungsverfahren

Der gegenständliche Änderungsbereiche grenzt ostseitig an bebautes Wohnbauland der Kategorie "Allgemeines Wohnen" an und entspricht den Entwicklungszielen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes. Somit sind sämtliche Voraussetzungen gegeben, um ein Anhörungsverfahren gemäß §39 Abs. 1 Z3 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 idF LGBl 49/2010 durchzuführen.

Aktive Bodenpolitik

Die gegenständliche Änderungsfläche ist mit ca. 314 m² (davon nur 150 m² als Baugebiet) nicht als bebaubares Grundstück anzusehen, sondern dient lediglich der Sicherstellung der Erschließung für eine mögliche weiterführende Baugebietsausweisung unter Beibehaltung der derzeitigen Grundstücksgröße von ca. 1.000 m². Die Erbringung einer Privatwirtschaftlichen Vereinbarung gemäß §35 Abs.1 StROG 2010 idF LGBl 49/2010 ist daher nicht erforderlich.

Baulandbilanz:

Eine Baulandbilanz und -bedarfsermittlung wird aufgrund des geringfügigen Flächenausmaßes (150 m²) des verfahrensgegenständlichen Änderungsbereiches, als nicht erforderlich erachtet, da dadurch kein neuer Bauplatz geschaffen wird.

Umweltprüfung:

Eine Umweltprüfung im Sinne einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) erfolgte im Rahmen der Revision, im Zuge der Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 4. Fassung und ist daher nicht erforderlich ist.

Alpenkonvention:

Der gegenständliche Bereich liegt im Anwendungsbereich der Alpenkonvention, BGBl. Nr. 477/1995 idgF.

Die Planung erfolgte unter besonderer Beachtung der Naturgefahren, Klärung und Abwägung der Nutzungsansprüche. Die vorausschauende Planung gewährleistet eine harmonische Entwicklung des Gesamtraumes.
Ferner wird dem Protokoll zur Durchführung der Alpenkonvention von 1991 im Bereich Raumplanung und nachhaltige Entwicklung BGBL. III Nr. 232/2002 insbesondere dem Artikel 1 (Ziele der Raumplanung) und Artikel 9 (Inhalte der Pläne und/oder Programme) Abs. 3 (Siedlungsraum) entsprochen. Es erfolgte eine angemessene Abgrenzung der Siedlungsgebiete einschließlich Maßnahmen zur Gewährleistung einer tatsächlichen Bebauung, Ausrichtung an Verkehrsachsen und eine sparsame und umweltverträgliche Nutzung der Ressourcen und des Raumes.

Somit wurde der Zielsetzung des Übereinkommens zum Schutz der Alpen samt Anlage (Alpenkonvention) insbesondere Artikel 2 Abs. 2 lit. b entsprochen.