Gemeinde Stattegg

Flächenwidmungsplan 4.0
12. Änderung

Verfahrensfall:

4.12 Auffüllungsgebiet Unger

Stattegg, Mai 2015

VERORDNUNG

über die vom Gemeinderat der Gemeinde Stattegg am 28.05.2015 beschlossene 12. Änderung im Flächenwidmungsplan 4.0

Rechtsgrundlage:
Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 idF. LGBl Nr. 140/2014

INHALTSVERZEICHNIS

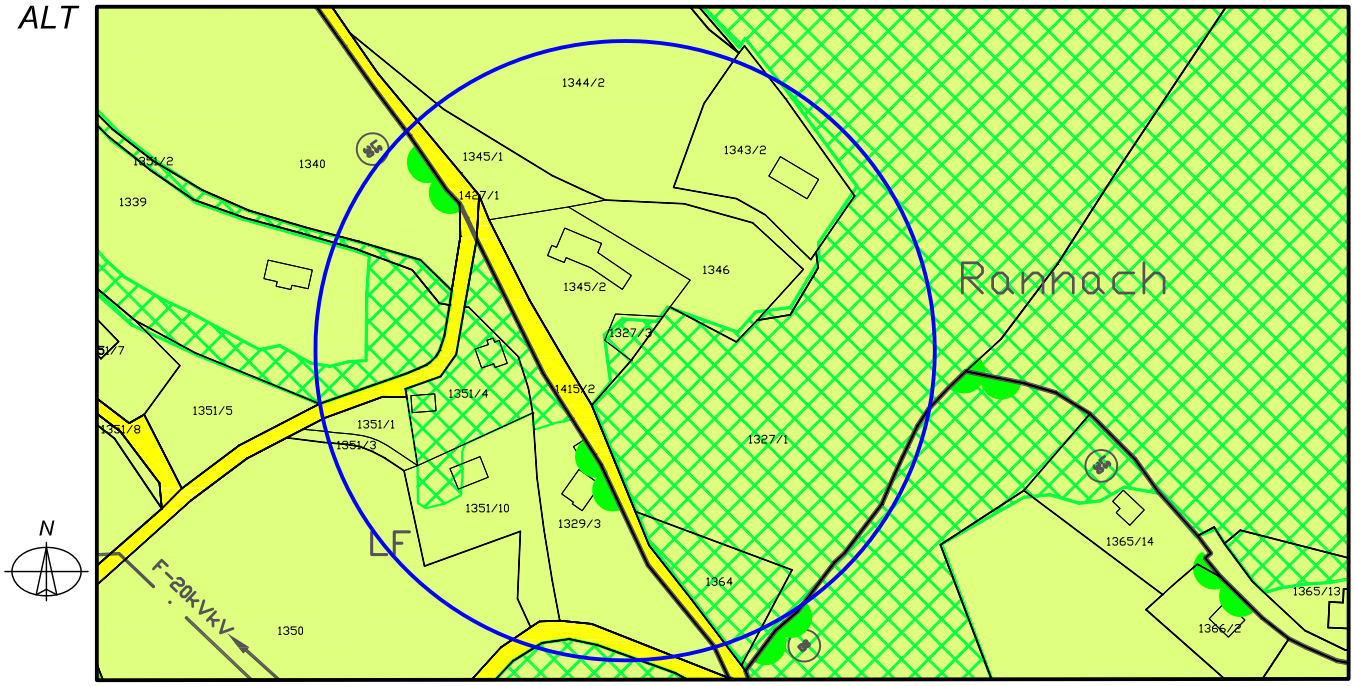
1. Verordnungsplan 3
2. Verordnungswortlaut 5
3. Erläuterungsbericht 10

Verordnungsplan
Flächenwidmungsplan - Änderung
VF 4.12 "Auffüllungsgebiet Unger"

Projekt-Nr: 2014/71/1
Erstellt: Mai 2015

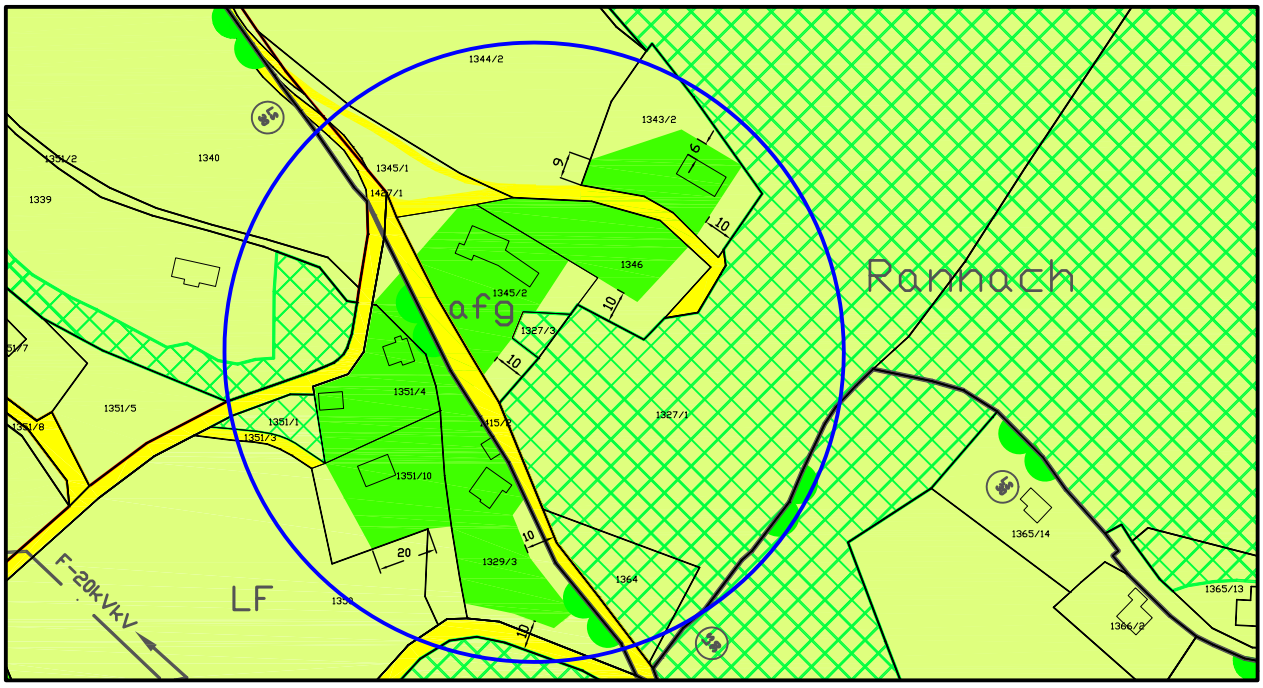
Gemeinde	KG	derz. Ausweisung	künft. Ausweisung
Stattegg	63277 Stattegg-St. Veit o. Graz	Freiland	Auffüllungsgebiet (afg)

ALT



M 1:2500

NEU



M 1:2500

Rechtsgrundlage: Stmk. ROG 2010 idF. LGBl. 140/2014

Bgm. Ing. Karl Zimmermann

Planverfasser:

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 – Spielzwecke
- 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
- R – Richtfunkstrecke

(7) Nutzungsbeschränkungen durch Immissionen

- N 50dB Strasse – Isophonen, Lärmbelästigung Nacht (N) - Tag (T)
- Geruch – 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

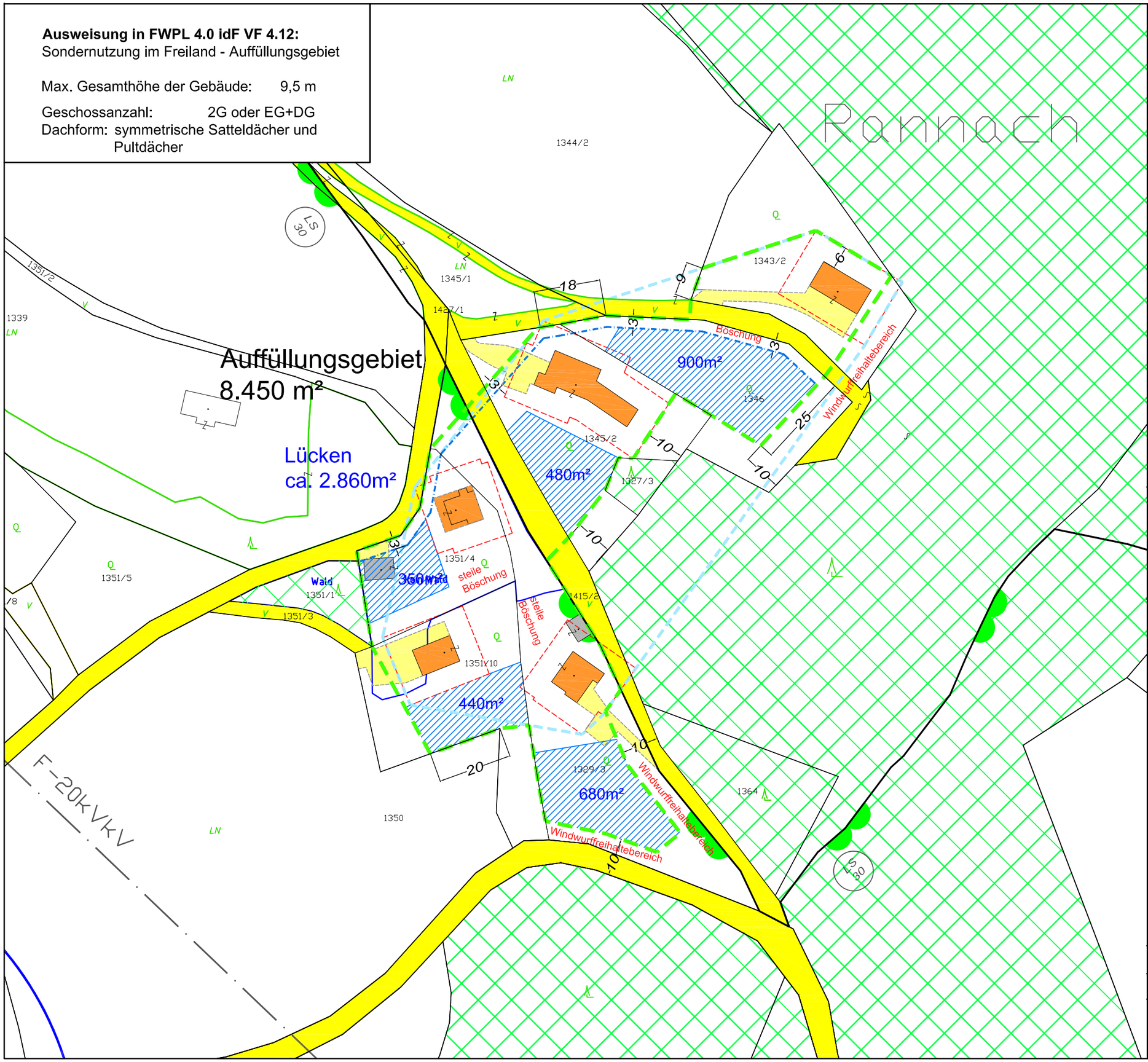
- Gebäude gemäß DKM
- Gebäude gemäß Naturbestandsaufnahme
- symbolische Gebäudenachführung
- bewilligte Neuvermessungen

LEGENDE

Ausweisung in FWPL 4.0 idF VF 4.12:
Sondernutzung im Freiland - Auffüllungsgebiet

Max. Gesamthöhe der Gebäude: 9,5 m

Geschossanzahl: 2G oder EG+DG
Dachform: symmetrische Satteldächer und Pultdächer



Legende:

- Auffüllungsgebiet
- Grundstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Gebäude gem. digitalem Kataster
- Gebäudenachführung (vermessen/unvermessen)
- gesetzl. Mindestabstände
- Umrisslinie
- Baugrenzlinie Hautgebäude
- aufzufüllende Fläche
- unvermessener Weg
- Erschließung
- Wohngebäude Bestand
- Nebengebäude Bestand
- Wald
- Landschaftsschutzgebiet

Gemeinde
Stattegg

AUFFÜLLUNGSGEBIET "Unger"

BEBAUUNGSGRUNDLAGENPLAN

für den Gemeinderat
der Bürgermeister

Planverfasser

Gemeinde Stattegg KG 63277 Stattegg-St. Veit o. Graz		Gesamtfläche	8.450 m²
Datum Mai 2015 Maßstab 1:1000		Proj.Nr.	2014/71/2

MALEK HERBST Architekten
Körösistraße 17, A-8010 Graz
T. +43(0)316681440-0 F-33
Schönbrunner Str. 2, A-1040 Wien
T/F +43(0)1990566-0
Ziviltechniker GmbH
www.malekherbst.com
office@malekherbst.com

Gemeinde Stattegg

2. VERORDNUNGSWORTLAUT

zur 12. Änderung
im Flächenwidmungsplan 4.0
„Flurweg“

Verordnung über die vom Gemeinderat der Gemeinde Stattegg am 28.05.2015 beschlossene 12. Änderung des Flächenwidmungsplanes 4.0, idF VF 4.12 „Auffüllungsgebiet Unger“

Rechtsgrundlage: Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 idF. LGBl. 140/2014

Für den Gemeinderat
Bürgermeister Ing. Karl Zimmermann

Stattegg, Mai 2015

§ 1 Geltungsbereich

Die 12. Änderung des Flächenwidmungsplanes 4.0 bezieht sich auf das Grundstück 1351/4 und Teilflächen von 1329/3, 1351/10, 1415/2, 1345/2, 1346, 1344/2 und 1343/2 KG 63277 Stattegg-St. Veit ob Graz, in einem Gesamtausmaß von ca. 8.450 m².

§ 2 Rechtsgrundlage

1) Die 12. Änderung des Flächenwidmungsplanes 4.0, bestehend aus dem Verordnungswortlaut, den planlichen Darstellungen (Alt/Neu Darstellung und Bebauungsgrundlagenplan) und dem Erläuterungsbericht, verfasst vom Büro Malek Herbst Architekten ZT GmbH (Proj. Nr. 2014/71), basiert auf dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 2010 idF LGBl. 140/2014.

§ 3 Planungsgrundlagen

1) Die zeichnerische Darstellung (Verordnungsplan) basiert auf dem mit 17.06.2009 beschlossenen und mit Bescheid vom 12.05.2010 (GZ: FA13B-10.10-S9/2010-111) genehmigten Örtlichen Entwicklungskonzept 4. Fassung und Flächenwidmungsplan 4.0.

2) Die planliche Darstellung basiert auf der vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Baudirektion, geografische Informationssysteme (GIS Steiermark), zur Verfügung gestellten digitalen Katastermappe (Stand: Februar 2014).

§ 4 Änderung

Das Grundstück 1351/4 und die Teilflächen von 1329/3, 1351/10, 1415/2, 1345/2, 1346, 1344/2 und 1343/2 KG 63277 Stattegg-St. Veit ob Graz, in einem Gesamtausmaß von ca. 8.450 m², welche bisher als „Freiland zur land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung“ ausgewiesen waren, werden nunmehr als Sondernutzung im Freiland – Auffüllungsgebiet gemäß §33 (3) Z2 StROG 2010 idF LGBl. 140/2014 festgelegt.

§ 5 Bebauungsgrundlagen für das Auffüllungsgebiet

Gemäß §33 (3) Z2 StROG 2010 idgF. werden für das gegenständliche Auffüllungsgebiet folgende Bebauungsgrundlagen festgelegt.

1) **Bebaubare Bereiche:**

- Die aufzufüllenden Flächen, Teilflächen der Grundstücke 1329/3, 1351/10, 1351/4, 1345/2 und 1346 im Gesamtausmaß von ca. 2.860 m², stellen die unbebauten Lücken zwischen den fünf bestehenden Wohnhäusern dar, welche vor dem 1. Juli 2010 errichtet wurden.

2) **Lage der Gebäude:**

- Die Situierung der Gebäude, ist innerhalb der in der Plandarstellung festgelegten Baugrenzlinie vorzunehmen. Ausgenommen davon sind bewilligungsfreie Vorhaben (gemäß §21 des Stmk. Baugesetzes 1995 idgF.), unterirdische Gebäudeteile, Kellerabgänge, Carports, Einfriedungen, Wertstoffsammelstellen und dergleichen.
- In jedem Fall müssen jedoch die baugesetzliche Grenz- und Gebäudeabstände gemäß geplanter Geschossanzahl eingehalten werden.

3) **Bebauungsweise:**

- Die Bebauungsweise der Gebäude hat in offener Bauweise zu erfolgen.

4) **Gebäudehöhe:**

- Die Gesamthöhe der Gebäude[1] gemäß §4 Z31 Stmk. Baugesetz 1995 idgF. wird mit maximal 9,5 m festgelegt.

5) **Geschossanzahl:**

- Die Geschoßanzahl der einzelnen Gebäude wird mit maximal zwei Vollgeschossen oder einem Vollgeschoss mit einem zusätzlich ausgebauten Dachgeschoss (allfälliger Kniestock darf eine Höhe von 1,25 Meter nicht übersteigen) festgelegt.
- Kellergeschoße sind zusätzlich möglich und eine talseitig ebenerdige Ausführung zulässig.

[1] Gesamthöhe eines Gebäudes: der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschneidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze udgl., unberücksichtigt bleiben

1) **Dachform und -gestaltung:**

- Als Dachform für die Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer und Pultdächer zulässig.
- Gauben und Giebel sind zulässig.
- Für die Dacheindeckung sind Hartdeckungen in den Farben Rot, Braun und Grau zulässig.
- Sonnenkollektor- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

2) **Nutzung:**

- Innerhalb des Auffüllungsgebietes dürfen nur Gebäude für eine Wohnnutzung (Wohngebäude und Garage) sowie Anlagen im Sinne des §21 Abs.1 Z.2 und Nebengebäude im Sinne des §4 Z.47 des Steiermärkischen Baugesetztes 1995 idgF errichtet werden.

3) **Oberflächenwässerentsorgung:**

- Die Entsorgung der Oberflächenwässer, Dränage- und Niederschlagswässer hat, auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen und sind über geeignete Sickeranlagen, Grünzonen oder wasserdurchlässige Oberflächenstabilisierung (Betongittersteine oder dgl.) dem Grundwasser zuzuführen.
- Belastete Meteorwässer (Mineralöl, Reifenabrieb etc.) müssen vor Versickerung, unter Berücksichtigung der Qualitätszielverordnung und dem Stand der Technik entsprechend, gereinigt werden.
- Auf Bemessungsbasis endgültiger Planungsunterlagen ist für die Verbringung der Oberflächenwässer ein normgemäßes Oberflächenentwässerungskonzept im Zuge der Bewilligungsverfahren vorzulegen.

4) **Einfriedungen:**

- Unter Zugrundelegung des §11 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idgF. sind Einfriedungen licht- und luftdurchlässig auszuführen.
- Gabionen, Mauern / Betonmauern als Einfriedungen sind unzulässig.

5) **Bepflanzungen - Geländeveränderungen:**

- Allfällige Bepflanzungen sind mit heimischen, der Höhenlage entsprechenden Pflanzen zulässig.
- Lebende Zäune sind so weit von der Grundgrenze zurückversetzt zu pflanzen, dass die Pflege vollständig auf dem eigenen Grundstück stattfinden kann.
- Aufschüttungen sind als begrünte Böschungen auszuführen.
- Schüttungen und Geländeveränderungen dürfen keine nachteiligen Auswirkungen auf andere Grundstücke und Rechte haben.
- Stützmauern und Steinschlichtungen sind bis zu einer Höhe von 2,5 Meter zulässig. Sämtliche Stützmauern sind im oberen Bereich abzuböschen und dauerhaft zu begrünen.

§ 6 Rechtskraft

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

3. ERLÄUTERUNGEN

zur 12. Änderung
im Flächenwidmungsplan 4.0
„Auffüllungsgebiet Unger“

Planungsbereich

Der verfahrensgegenständliche Änderungsbereich umfasst das Grundstück 1351/4 und Teilflächen von 1329/3, 1351/10, 1415/2, 1345/2, 1346, 1344/2 und 1343/2 KG 63277 Stattegg-St. Veit ob Graz, in einem Gesamtausmaß von ca. 8.450 m².

von bisher: Freiland zur "land- und forstwirtschaftlichen Nutzung “ gemäß §25 (1) StROG 1974 idF LGBl 89/2008

in: Sondernutzung im Freiland – Auffüllungsgebiet gemäß §33 (3) Z2 StROG 2010 idF. LGBl. 140/2014

Lage

Das gegenständliche Areal befindet sich im westlichsten Randbereich des Gemeindegebietes an der Rannachstraße im Bereich der Abzweigung zum Geierkogel. Das gegenständliche Auffüllungsgebiet ist allseitig von Freiland umgeben und weist eine mäßig bis steile Südhang Lage auf. Richtung Osten und Südosten schließen ausgedehnte Waldflächen an.

Luftbildausschnitt

Öffentliches Interesse und geänderte Planungsvoraussetzungen

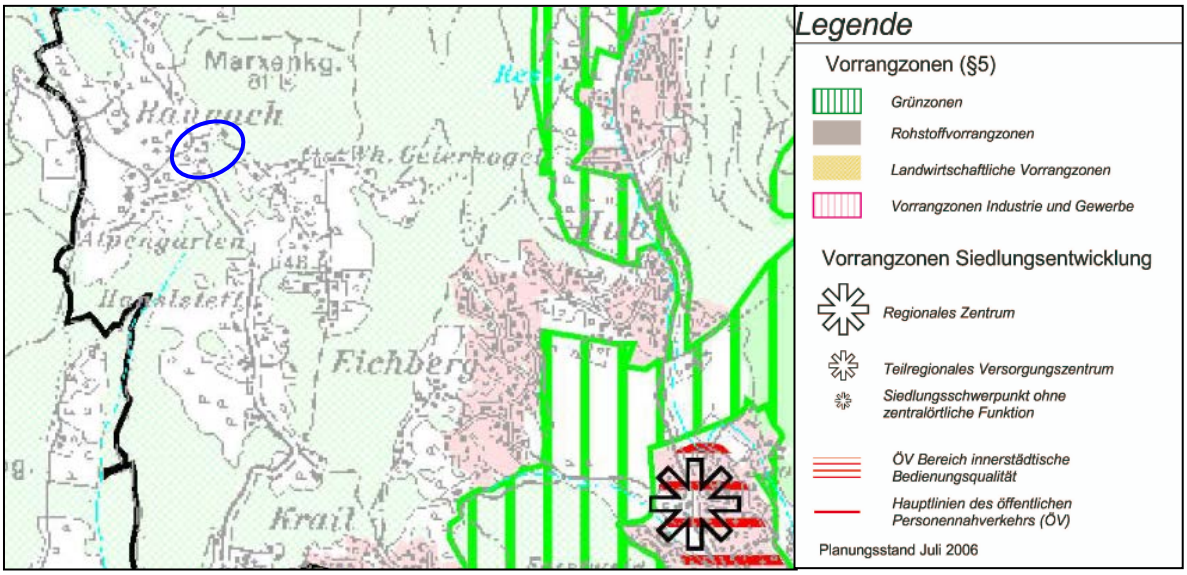
Seitens der Grundstückseigentümer wurde um die Ausweisung einer Sondernutzung im Freiland - Auffüllungsgebiet angesucht.

Für das Auffüllungsgebiet wurde eine Vorprüfung gemäß dem Prüfschema des Leitfadens für Auffüllungsgebiete (herausgegeben vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung FA 13B) durchgeführt und kein Ausschlusskriterium festgestellt. Seitens der Gemeinde besteht ein öffentliches Interesse an der Auffüllung von Lücken bestehender Siedlungsstrukturen und der wirtschaftlichen Nutzung der vorhandenen Infrastruktur.

Überörtliche Festlegungen und sonstige Ersichtlichmachungen

Regionales Entwicklungsprogramm (REPRO)

Für den gegenständlichen Änderungsbereich bestehen keine Festlegungen im Regionalen Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Graz, Graz-Umgebung (LGBl. 106/2005).

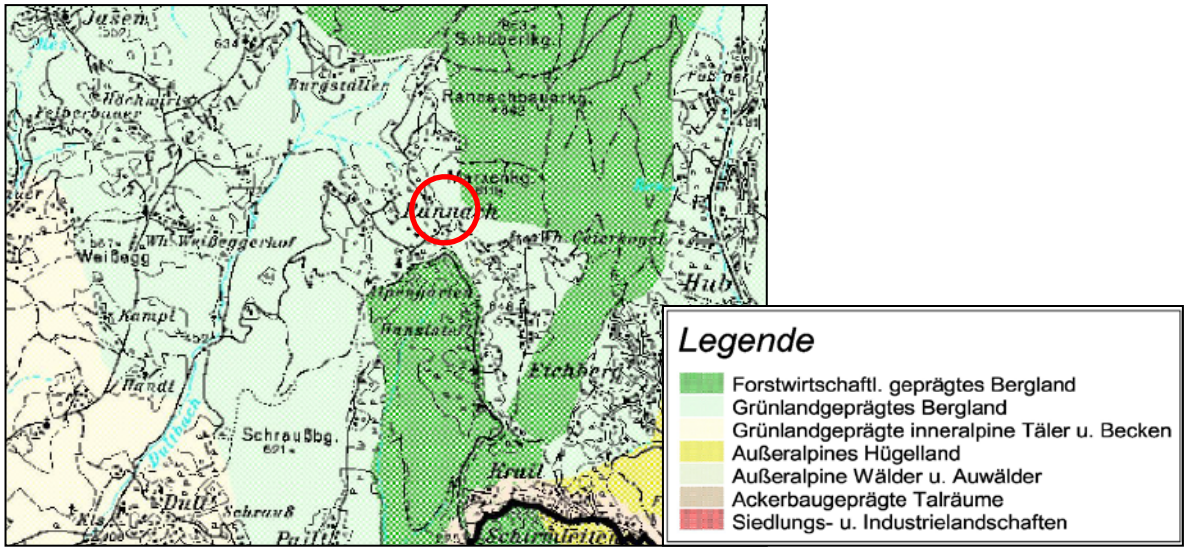


Auszug aus dem Regionalplan

Teilräume

Der Änderungsbereich liegt gemäß Regionalplan im Teilraum "Grünlandgeprägtes Bergland".

Aufgrund der Kleinräumigkeit der aufzufüllenden Fläche (unter 3.000 m²) und der Tatsache, dass keine Waldränder betroffen sind ist kein Widerspruch hinsichtlich des Teilraumes Grünlandgeprägten Bergland gegeben. Die visuelle Sensibilität und die charakteristische Bebauung des Gebietes werden durch die Bebauungsgrundlagenfestlegungen berücksichtigt.



Auszug aus dem Teilräumeplan

Sonstige Ersichtlichmachungen

Die westliche Hälfte des Auffüllungsgebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet LS 30.

Der gegenständliche Änderungsbereich im Wasserschutzgebiet Graz-Andritz, Zone 2.

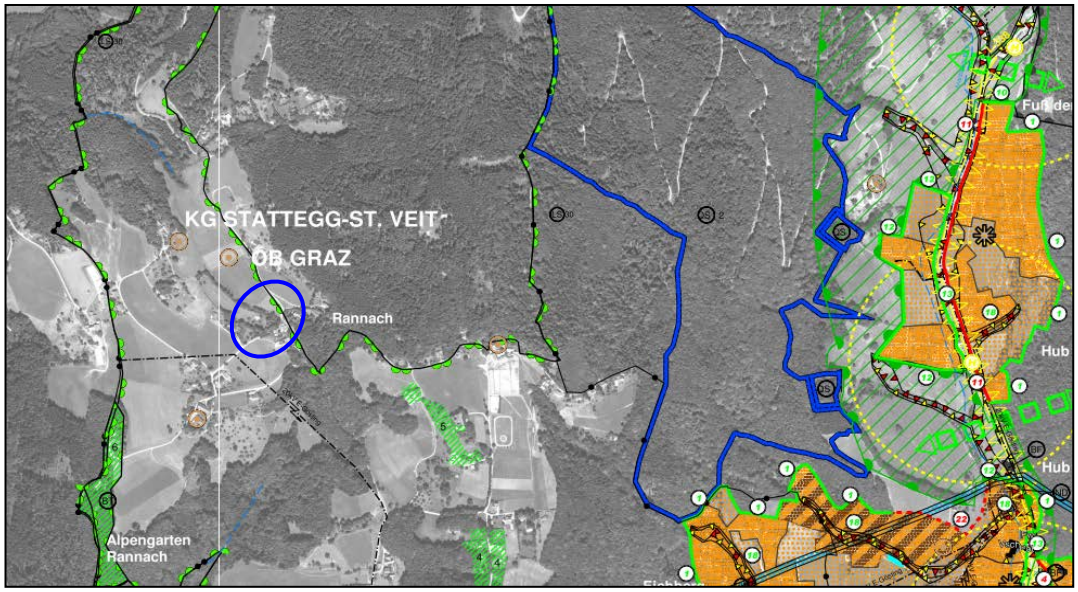
Des Weiteren liegt der Bereich im Anwendungsbereich der Alpenkonvention, BGBl. 477/1995 idgF.

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) (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.

Örtliche Festlegungen und sonstige Ersichtlichmachungen

Örtlicher Entwicklungsplan

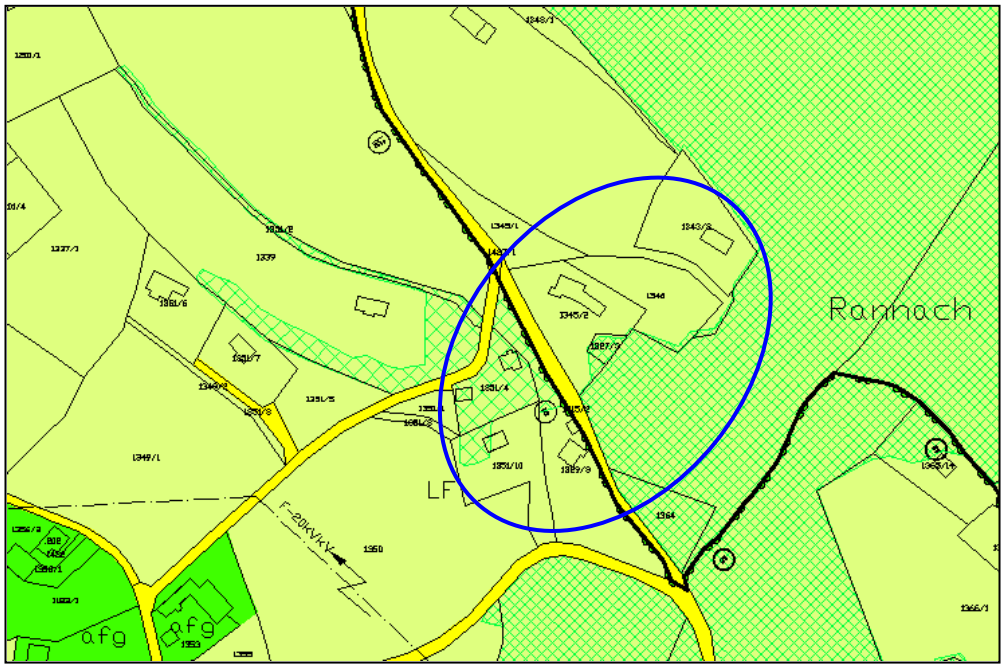


Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan 4. Fassung

Der gegenständliche Bereich ist im Entwicklungsplan, als Bestandteil des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 4. Fassung, als Freiland festgelegt und liegt in keiner Freihaltezone.

Flächenwidmungsplan

Der gegenständliche Bereich ist im Flächenwidmungsplan 4.0 idgF als Freiland festgelegt und allseitig von solchem umgeben.



Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan 4.0 idF VF 4.06

Bestandsaufnahme

Der gegenständliche Änderungsbereich liegt im westlichen Randbereich des Gemeindegebietes an der Rannachstraße im Bereich der Abzweigung zum Geierkogel. Das Auffüllungsgebiet weist eine mäßig bis steile Südhang Lage auf. Im Norden, Westen und im südlichsten Bereich stellt die Rannachstraße die Auffüllungsgebietsabgrenzung dar und Richtung Osten und Südosten begrenzen ausgedehnte Waldflächen den Siedlungsbereich.

Luftbild des Auffüllungsbereiches

Die fünf bestehenden Einfamilienwohnhäuser sind in weilerförmiger Anordnung entlang der Rannachstraße und des Geierkogelweges entsprechend dem Schichtenlinienverlauf angeordnet.

Ortsbildprägend sind aufgrund ihrer exponierteren Hanglage die beiden südwestlichsten Wohnhäuser, wohingegen die drei nordöstlicher gelegenen Gebäude durch den starken Bewuchs und die vorgelagerte Waldzunge stärker in den Hintergrund treten.

Vier der durch das Auffüllungsgebiet definierten Grundstücke sind direkt von der Rannachstraße bzw. dem Geierkogelweg erschlossen und zwei weisen eine private Zufahrtsstraße von diesen auf.

Blick auf den Siedlungsbereich von Südwesten

Vier der bestehenden Wohnhäuser sind eingeschossig mit ausgebauten Dachgeschossen und Satteldächern und eines ist zweigeschossig mit Pultdachausführung. Topographisch bedingt sind alle Objekte talseitig mit ebenerdigen Kellergeschossen ausgeführt. Alle übrigen Nebengebäude sind eingeschossig.

Bestandsobjekte

Die fünf aufzufüllenden Bereiche sind ein unbebautes Grundstück im nordöstlichen Bereich und freie Restflächen bei vier der Bestandsobjekte.

Im zentralen Bereich des Auffüllungsgebiets bestehen zwischen den Bestandsobjekten teilweise stark bewachsene steilere Böschungen, welche bei der Definition der möglichen bebaubaren Flächen zu berücksichtigen sind.

Böschungsbereiche

Nordöstlicher Bereich mit aufzufüllenden Bauplatz und Blick auf das nördlichste Wohnhaus

Talseitig reicht das Grundstück des südlichsten Wohnhauses zungenförmig bis zur Rannachstraße und grenzt darüber hinaus zweiseitig an Waldflächen an.

Die Einfriedungen der Bestandsobjekte sind sowohl als Zäune aber auch in Heckenform ausgeführt.

Entlang der Rannachstraße verläuft an den Grundgrenzen eine 10 KV Freileitung.

Die für das Auffüllungsgebiet beurteilungsrelevanten fünf Wohnhäuser wurden vor dem 1. Juli 2010 rechtmäßig errichtet und umschließen vier der fünf unbebauten Bereiche, welche die nunmehr aufzufüllenden Flächen ("unbebauten Lücken") darstellen. Der südlichste unbebaute Bereich des Grundstückes 1329/3 KG Stattegg-St. Veit o. Graz erstreckt sich fingerförmig bis zur Rannachstraße und ist über diese dreiseitig von Waldflächen begrenzt.

Baulandvoraussetzungen

Die Stromversorgung erfolgt durch das Elektroversorgungsunternehmen Energie-Steiermark. Die 20 kV Freileitung verläuft entlang der Rannachstraße und ist somit die Stromversorgung für alle bebaubaren Bereiche gegeben.

Die Abwasserentsorgung hat durch eine dem Stand der Technik entsprechende Abwasser-beseitigungs- und Abwasserreinigungsanlage zu erfolgen.

Sämtliche Bauplätze des Auffüllungsgebietes sind über die Rannachstraße und teilweise über die weiterführenden privaten Zufahrtsstraßen erschlossen.

Geruchs-, Lärm- oder Luftimmissionen durch Verkehr und/oder Tierhaltung liegen nicht vor.

Eine Baulandeignung gemäß §29 (2) StROG 2010 idgF. hinsichtlich der natürlichen, technischen und infrastrukturellen Voraussetzungen, nicht gegebener gesundheitsgefährdender oder unzumutbarer Belästigungen und des Orts- und Landschaftsbildes liegt vor.

Prüfung der Kleinräumigkeit - Lückengröße

Abgrenzung des Auffüllungsgebietes

Der gesamte Siedlungsbereich weist fünf Einfamilienwohnäuser auf, welche südöstlich der Rannachstraße, weilerförmig entlang der Schichtenlinien, angeordnet sind und ein zusammenhängendes landschaftsprägendes Siedlungselement darstellen. Die bestehenden fünf Wohnhäuser wurden vor dem 1. Juli 2010 rechtmäßig errichtet und werden daher gemäß §33 Abs. 3 Z2 lit. a des StROG 2010 idgF. zur Beurteilung der Lückengröße und Festlegung des Auffüllungsgebietes herangezogen.

Das südlichste Grundstück (1329/3) ragt mit einem unbebauten Bereich von ca. 680 m² fingerförmig bis zur Rannachstraße. Dieser Bereich stellt eine Entwicklung nach außen dar, wobei der Einheit des Auffüllungsgebietes aufgrund der angrenzenden Waldflächen, durch das Heranrücken an die naturräumliche Grenze, nichts entgegensteht.

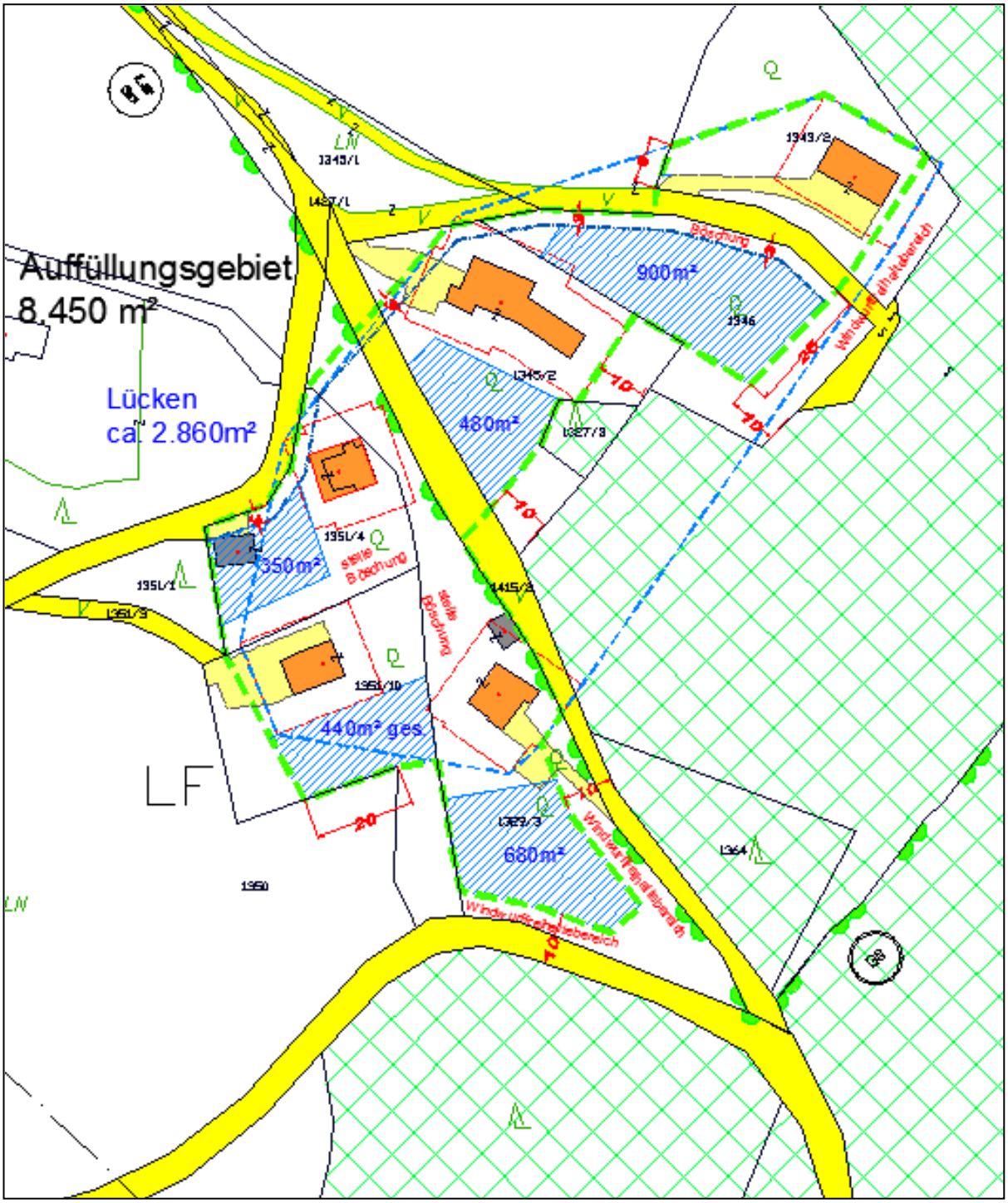
Die geringfügigen Überschreitungen der Auffüllungsgebietsabgrenzung bei den Grundstücken Nr. 1351/4 und 1351/10, über die gedachte „Umrisslinie“ hinaus, stellen lediglich eine Katasteranpassung dar und sind aufgrund des geringen Flächenausmaßes nicht als eine „Entwicklung nach außen“ einzustufen.

Unter Berücksichtigung einer erforderlichen Nutzungsabstimmung zu den angrenzenden Waldflächen wird entlang dieser ein 10 Meter breiter Windwurffreihaltebereich festgelegt.

Das gesamte Auffüllungsgebiet beschränkt sich somit auf das Grundstück 1351/4 und Teilflächen von 1329/3, 1351/10, 1415/2, 1345/2, 1346, 1344/2 und 1343/2 KG 63277 Stattegg-St. Veit ob Graz, in einem Gesamtausmaß von ca. 8.450 m².

Die technische Berechnung der Lückengröße erfolgt unter Berücksichtigung der theoretischen Mindestgebäudeabstände im Sinne des §13 (1) des Steiermärkischen Baugesetzes idgF. unter abmindernder Berücksichtigung sämtlicher nicht bebaubarer Flächen (z.B.: S Restflächen etc.). Die Ermittlung der Gesamtfläche der unbebauten Lücken ergibt demnach eine Gesamtfläche von ca. 2.860 m².

Durch die planlich dargestellte Auffüllungsgebietsabgrenzung und die gesetzliche Vorgabe zur Einhaltung der baugesetzlichen Mindestabstände bleibt die visuelle Einheit sichergestellt.



Umrisslinie und Lückengröße

Strukturelle Einheit

Basierend auf der raumordnungsfachlichen Bestandsanalyse wird festgestellt, dass es sich bei dem gegenständlichen Auffüllungsgebiet mit den sich darin ergebenden Bebauungsflächen, um ein klar abgegrenztes, zusammenhängendes, landschaftsprägendes Siedlungselement handelt. Wobei vier der bebaubaren Lücken eine klare Entwicklung nach innen darstellen und durch die Entwicklung nach

außen der südlichsten bebaubaren Fläche, durch das Heranrücken an die naturräumliche Grenze (Wald), der Einheit des Auffüllungsgebietes nicht entgegensteht.

Die gegebene siedlungsstrukturelle Einheit und die Wahrung dieses geschlossenen Erscheinungsbildes, welche durch die Nahelage der bestehenden Wohnhäuser gegeben ist, kann durch die Auffüllung der bebaubaren Flächen die visuelle Einheit noch verstärken.

Bebauungsgrundlagen für das Auffüllungsgebiet

Das **Planungsgebiet**, über welches die Bebauungsgrundlagen festgelegt werden, erstreckt sich über das Grundstück 1351/4 und Teilflächen von 1329/3, 1351/10, 1415/2, 1345/2, 1346, 1344/2 und 1343/2 KG 63277 Stattegg-St. Veit ob Graz.

Die Teilflächen der Grundstücke 1329/3, 1351/10, 1351/4, 1345/2 und 1346 KG 63277 Stattegg-St. Veit ob Graz im Gesamtausmaß von ca. 2.860 m², stellen die **aufzufüllende Fläche** dar.

Die im Verordnungswortlaut festgelegten Bebauungsgrundlagen bilden die Grundlage für allfällige Bewilligungsverfahren.

Die **Bebauung** mit bewilligungspflichtigen Objekten hat in **offener Bauweise** zu erfolgen, unter Einhaltung der Mindestgebäudeabstände im Sinne des Steiermärkischen Baugesetzes.

Der Bereich des gegenständlichen Auffüllungsgebietes ist mit eingeschossigen Objekten mit teilweise ausgebauten Dachgeschossen bebaut, wobei die Kellergeschosse talseitig ebenerdig ausgeführt sind. Die Beibehaltung dieser Höhenentwicklung wird durch die Festlegung der Geschossanzahl in Kombination mit der maximalen Gesamthöhe der Gebäude gewährleistet. Die maximale **Gesamthöhe** der Gebäude gemäß §4 Z31 Stmk. Baugesetz 1995, idgF. wird daher mit 9,5 Meter festgelegt.

Der Siedlungsbereich weist **Satteldach- und Pultdachformen** auf. Eine Fortführung dieser Dachformen ist jedenfalls notwendig um eine formensprachlich visuelle Einheit zu gewährleisten. Giebelvorbauten und Gauben sind bei den Bestandsobjekten vorhanden, daher wird eine dahingehende Festlegung für neu zu errichtende Objekte vorgenommen.

Der bebaute Umgebungsbereich weist keine einheitlichen **Firstrichtungen** auf. Sie orientieren sich im Wesentlichen am Schichtenlinien- und Straßenverlauf. Daher werden keine Firstrichtungen für die unbebauten Bereiche festgelegt. Das Gesamterscheinungsbild sowie das Orts- und Landschaftsbild bleiben hierdurch erhalten.

Gemäß §33 (3) Z.2 lit. b dürfen in Auffüllungsgebieten nur Gebäude für Wohnnutzung errichtet werden. Darunter sind die **Wohngebäude** selbst, Garagen oder Carports, Nebengebäude und kleinere bauliche Anlagen (gem. §21 (1) Z.2 Stmk. Baugesetz 1995, idgF.) zu verstehen. Der Neubau gewerblicher oder landwirtschaftlicher Betriebsbauten ist im Auffüllungsgebiet unzulässig und sind bestehende Betriebsbauten in Ihrer baulichen Entwicklung auf den rechtmäßigen Bestand beschränkt.

Aufgrund der gegebenen Durchmischung der bestehenden Einfriedung (Holzzäune und Hecken) wird zum Schutz des Straßen- und Ortsbildes die Zulässigkeit von licht- und luftdurchlässige **Zaunanlagen** festgelegt. Massive Zaunanlagen (Mauern, Gabionen udgl.) sind daher unzulässig. Einfriedungen sollen lediglich als Trennung der Grundstücke Verwendung finden, nicht jedoch als Sichtschutz.

Der Auffüllungsgebietsbereich weist aufgrund der topographischen Situation **Stützmauern bzw. Steinschlichtungen** bis zu einer Höhe von ca. 3 Meter auf. Durch die Zulässigkeit von Stützmauern bzw. Steinschlichtungen, mit den gegebenen Höhenbeschränkungen und Bepflanzungsvorschriften, wird daher keine Störung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes verursachen.

Änderungsverfahren

Die gegenständliche Änderung erfolgt im Rahmen eines von der Landesregierung genehmigten Örtlichen Entwicklungskonzeptes. Da die beabsichtigte Änderung nur auf anrainende Grundstücke Auswirkungen hat, wurde ein Anhörungsverfahren gemäß §39 Abs.1 Z3 StROG 2010 idgF. durchgeführt. Hierbei wurden die grundbücherlichen Eigentümer der im Änderungsgebiet liegenden Grundstücke und jener Grundstücke auf die die beabsichtigte Änderung Auswirkungen hat sowie die zuständige Abteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung innerhalb einer angemessenen Frist angehört.

Umweltprüfung

Aufgrund der gegebenen Kleinräumigkeit der beurteilungsrelevanten aufzufüllenden Fläche (unter 3.000 m²) unterliegen Auffüllungsgebiete dem Ausschlusskriterium eines „kleinen Gebietes“ und ist somit eine Umweltprüfung nicht erforderlich.