Gemeinde Stattegg

Flächenwidmungsplan 4.0
1. Änderung

Verfahrensfall:

4.01 Dorfweg

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
1. Änderung im Flächenwidmungsplan 4.0

Rechtsgrundlage: Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 idF LGBl 49/2010

INHALTSVERZEICHNIS

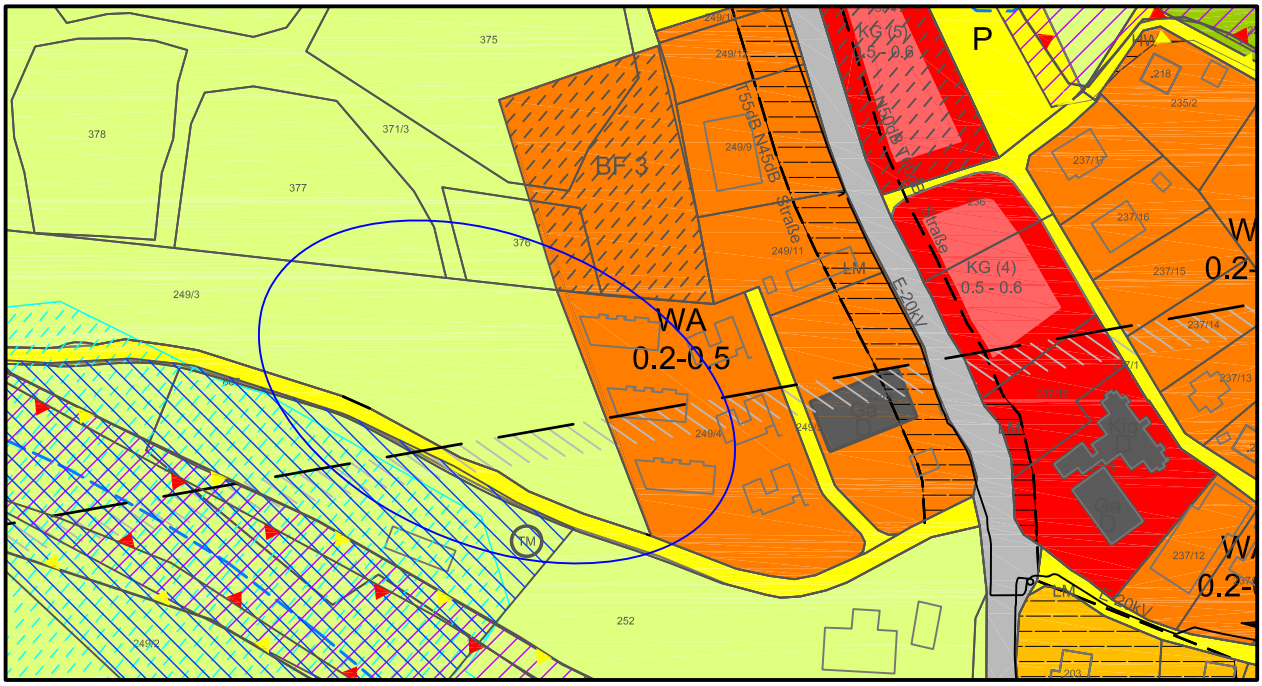
VERORDNUNGSPLAN 3
VERORDNUNGSWORTLAUT 4
ERLÄUTERUNGEN 6
ANHANG 12

Verordnungsplan
Flächenwidmungsplan-Änderung
VF 4.01 "Dorfweg"

Projekt-Nr: 2010/37
Erstellt: März 2010

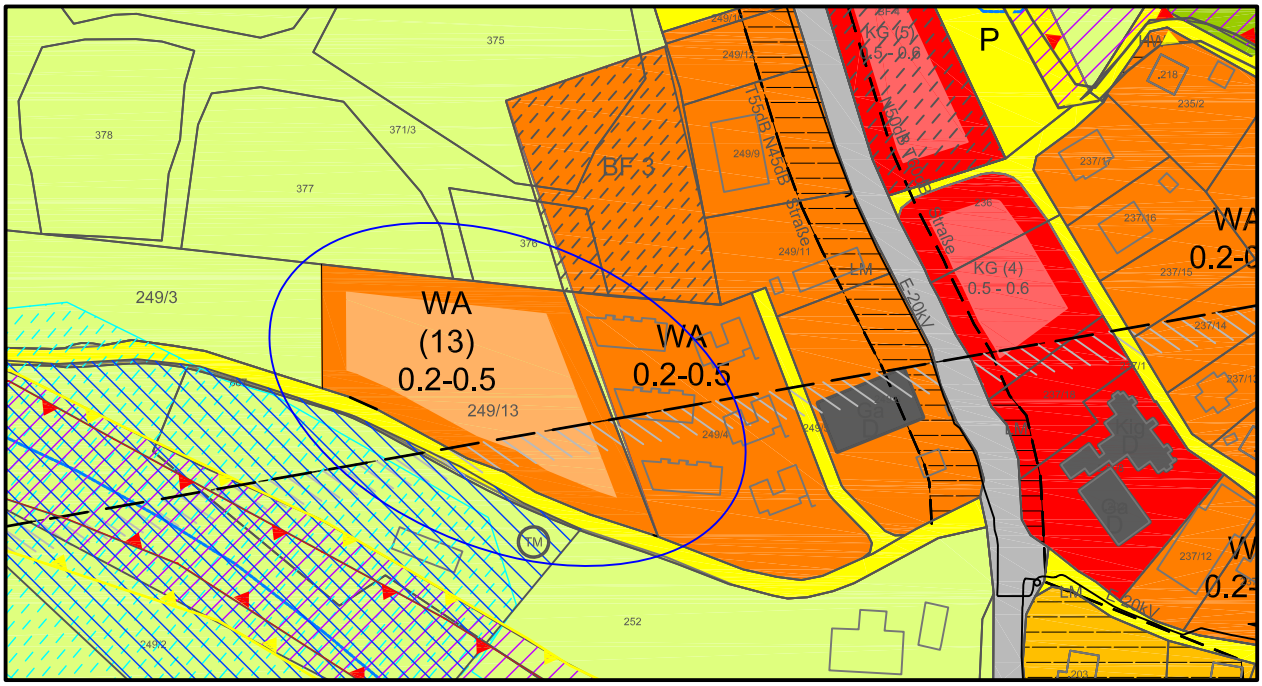
Gemeinde	Gst Nr.	KG	derz. Ausweisung	künft. Ausweisung
Stattegg	249/13 (vorm. TF von 249/3)	Stattegg	Freiland	Aufschließungsgebiet WA (13) 0,2 - 0,5

ALT



M 1:2500

NEU



M 1:2500

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

für den Gemeinderat:
Bgm. Ing. Karl Zimmermann

Planverfasser:

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 — 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

- Andritzb WBY — 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)
- GEB — 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 1. Änderung

im Flächenwidmungsplan 4.0

„Dorfweg“

Verordnung über die vom Gemeinderat der Gemeinde Stattegg am 28.03.2011 beschlossene 1. Änderung im Flächenwidmungsplan 4.0

Rechtsgrundlage: Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 idF LGBl 49/2010

.....

Für den Gemeinderat.

Bgm. Ing. Karl Zimmermann

Stattegg, im März 2011

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Änderung erstreckt sich über das neuvermessene Grundstück 249/13, KG 63282 Stattegg (vor Neuvermessung Teilfläche von 249/3) in einem Gesamtausmaß von ca. 5.500 m².

Die planliche Darstellung der Flächenwidmungsplanänderung, verfasst von Architekt Dipl.-Ing. Heinz Malek, Projekt-Nr. 2010/37 vom März 2010 stellt einen Bestandteil dieser Verordnung dar.

§ 2 Änderung im Flächenwidmungsplan

Das Grundstück 249/13, KG 63282 Stattegg (vor Neuvermessung Teilfläche von 249/3) in einem Gesamtausmaß von ca. 5.500 m², welches bisher als „Freiland zur landwirtschaftlichen Nutzung “ gemäß §25 Abs. 1 StROG 1974 idF LGBl 89/2008 ausgewiesen war, wird nunmehr als Aufschließungsgebiet der Baulandkategorie "Allgemeines Wohngebiet" [WA (13)] gemäß §30 Abs. 1 Z.2 StROG 2010 idF LGBl 49/2010 mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,5 festgelegt.

Gemäß §40 Abs. 4 Z3. StROG 2010 idF LGBl 49/2010 ist unter Berücksichtigung der nachfolgend angeführten Aufschließungserfordernisse ein Bebauungsplan zu erstellen.

- Äußere Erschließung von der Gemeindestraße (Eichbergstraße) über eine zentrale Zufahrt
- Klärung der inneren Erschließung und Verkehrsflächen
- Klärung der Oberflächenwässerentsorgung
- Bedachtnahme der Lage innerhalb der Flugsicherheitszone (südöstlicher Bereich)
- Bedachtnahme der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LS30 "Nördliches und östliches Hügelland von Graz)

§ 3 Baulandzonierung

Aufgrund der Größe des gegenständlichen Änderungsareals wird gemäß §40 Abs. 4 Z3 StROG 2010 idF LGBl 49/2010 ein Bebauungsplan erlassen.

Der zu erstellende Bebauungsplan hat neben den Mindestinhalten gemäß §41 Abs. 1 StROG 2010 idgF die unter §2 angeführten Aufschließungs-erfordernisse zu berücksichtigen.

§ 4 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 1. Änderung

im Flächenwidmungsplan 4.0

„Dorfweg“

Planungsbereich

Der verfahrensgegenständliche Änderungsbereich umfasst.:

- Das Grundstückes 249/13, KG 63282 Stattegg (vor Neuvermessung TF von 249/3) in einem Gesamtausmaß von ca. 5.500 m².

von bisher: Freiland zur "landwirtschaftlichen Nutzung “ gemäß §25 Abs. 1 StROG 1974 idF LGBl 89/2008

in: Aufschließungsgebiet der Kategorie Allgemeines Wohngebiet [WA(13)] gemäß §30 Abs. 1 Z2 StROG 2010 idF LGBl 49/2010

Öffentliches Interesse

Seitens der Gemeinde ist beabsichtigt auf dem gegenständlichen Grundstück einen geförderten Wohnbau für "betreutes Wohnen" zu errichten. Hierfür ist die Umwidmung der o.a. Grundstücksfläche in Bauland der Kategorie Allgemeines Wohngebiet erforderlich.

Seitens der Gemeinde besteht aufgrund der steigenden Nachfrage ein öffentliches Interesse an der Errichtung dieser Einrichtung, wobei bei der Standortwahl besonderes Augenmerk auf eine möglichst zentrale Lage gelegt wurde.

Lage

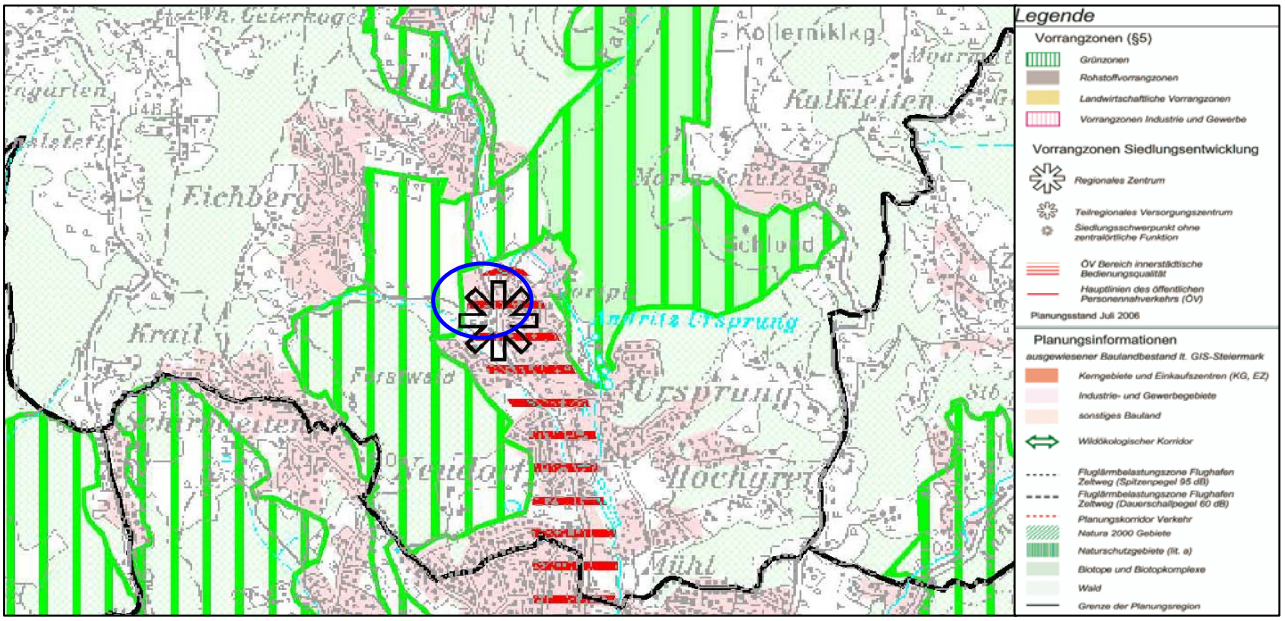
Das gegenständliche Areal befindet sich im Zentrum von Stattegg westlich des Gemeindezentrums. Es grenzt im Süden an die Eichbergstraße (Gemeindestraße) und im Osten an Wohnbauland mit geförderten Geschossbauten. Richtung Norden und Westen ist es von Freilandflächen umgeben.

Luftbild des Änderungsbereiches auf Katasterbasis

Überörtliche Festlegungen und sonstige Ersichtlichmachungen

Regionales Entwicklungsprogramm (REPRO)

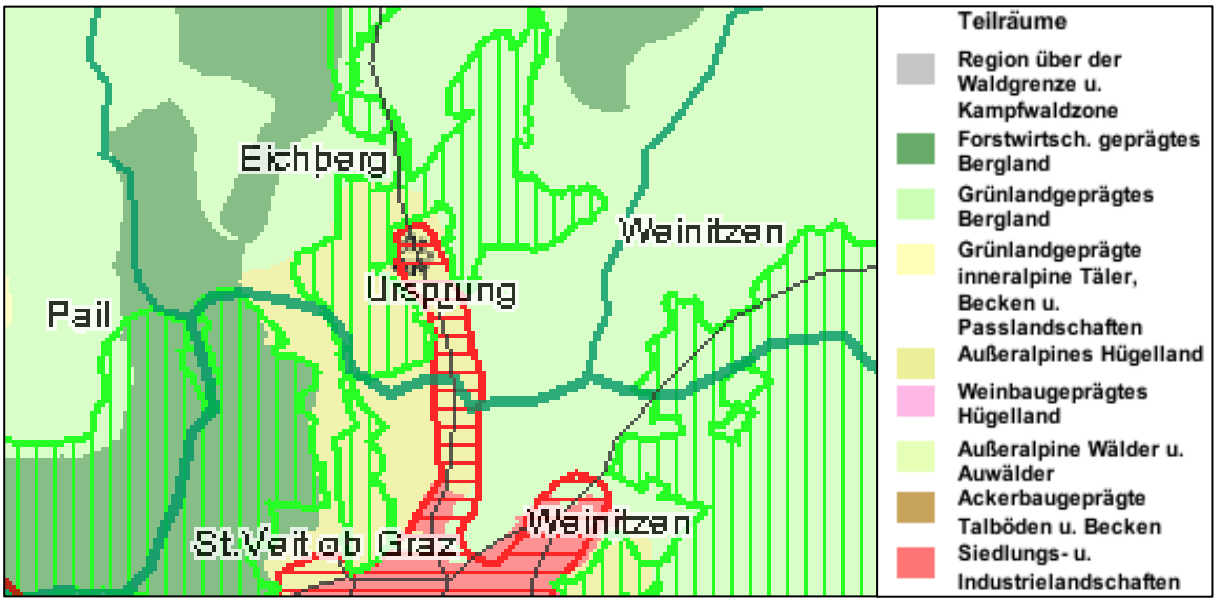
Im Regionalen Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Graz, Graz-Umgebung (LGBl 106/2005) grenzt der gegenständliche Änderungsbereich gemäß Darstellung im Regionalplan an eine "Vorrangzone Grünzone", ist dem Siedlungsschwerpunkt (ohne zentralörtliche Funktion) Stattegg zugeteilt und liegt innerhalb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



Auszug aus dem Regionalplan

Teilräume

Der Änderungsbereich liegt gemäß Regionalplan im Teilraum Grünlandgeprägtes Bergland.



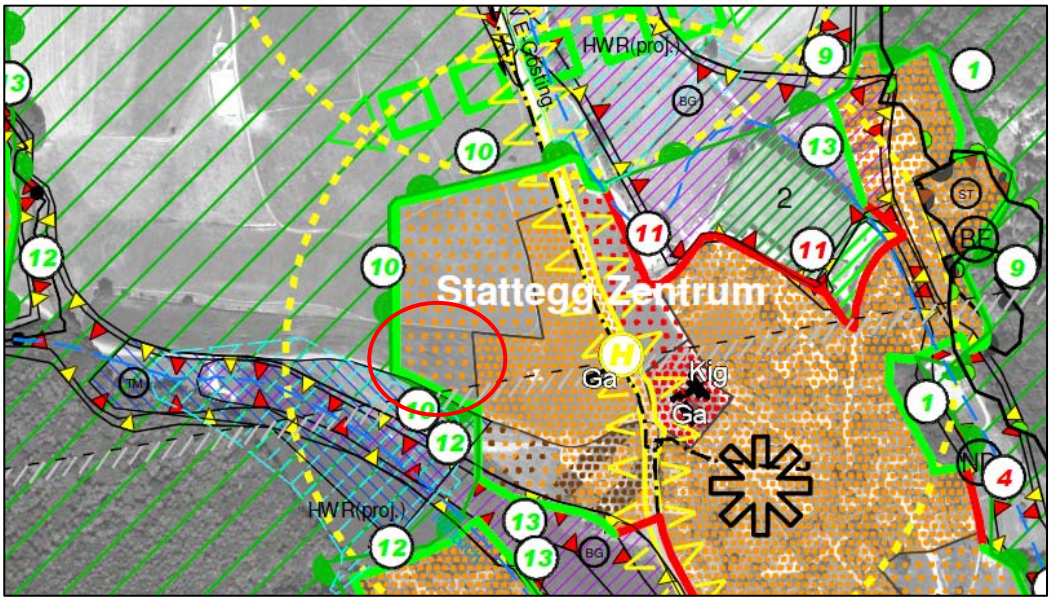
Auszug aus dem Teilräumeplan

Sonstige Ersichtlichmachungen

Das Gemeindegebiet liegt größtenteils im Landschaftsschutzgebiet L30.
Des Weiteren liegt der südöstlichste Bereich des Planungsareals 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.

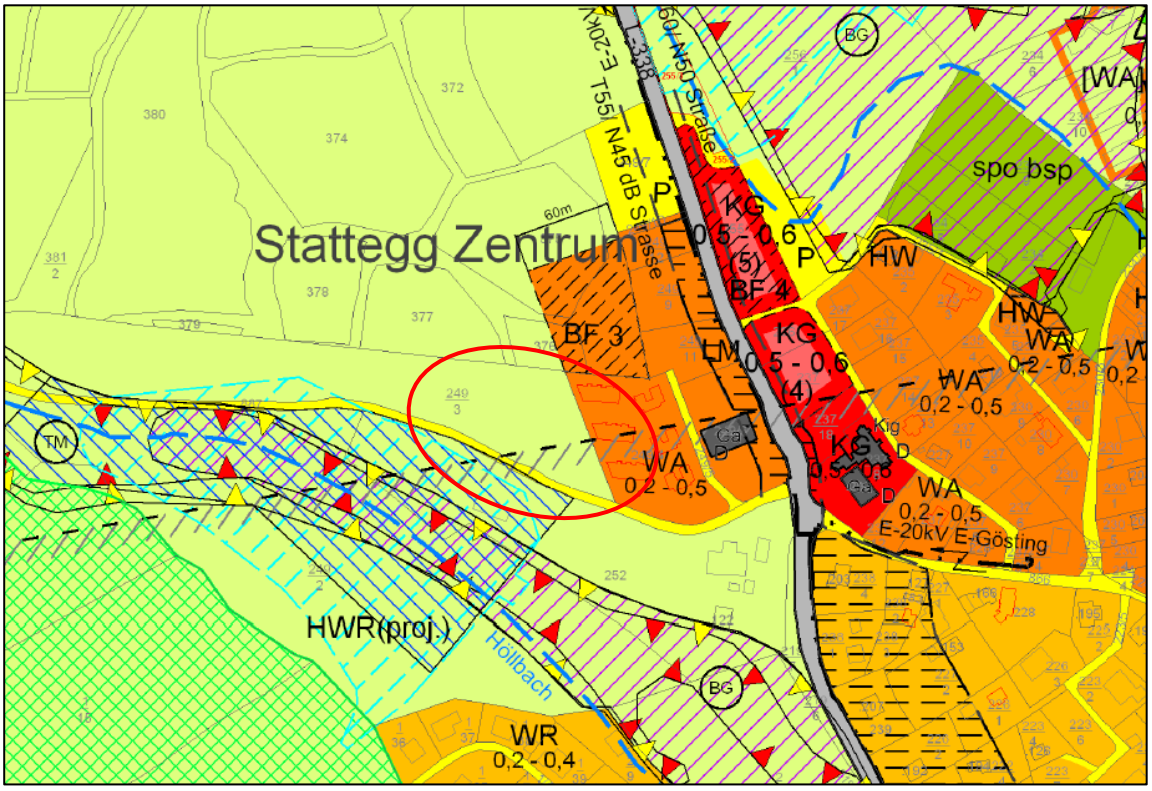


Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan 4. Fassung

Die Begrenzung dieses Entwicklungsbereiches verläuft entlang der westlichen Grundgrenze des gegenständlichen Änderungsbereiches und wurde im Örtlichen Entwicklungskonzept 4. Fassung, unter Anpassung der gemäß dem Regionalen Entwicklungsprogramm Graz, Graz-Umgebung festgelegten "Vorrangzone Grünzone" als naturräumlich absolute Entwicklungsgrenze mit der fortlaufenden Nummer 10 festgelegt.

Flächenwidmungsplan

Der verfahrensgegenständliche Änderungsbereich betrifft das Grundstück 249/13, KG 63282 Stattegg in einem Gesamtausmaß von ca. 5.500 m², welches bisher als „Freiland zur landwirtschaftlichen Nutzung “ gemäß §25 Abs. 1 StROG 1974 idF LGBl 89/2008 ausgewiesen war und wird nunmehr als Aufschließungsgebiet der Baulandkategorie "Allgemeines Wohngebiet" [WA (13)] gemäß §30 Abs. 1 Z.2. StROG 2010 idF LGBl 49/2010 mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,5 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 zentralen Lage, der wirtschaftlichen Nutzung der vorhandenen Infrastruktur, dem unmittelbaren Anschluss an bebautes Wohngebiet und unter Berücksichtigung der beabsichtigten Geschossbauweise, ist die Konzentration der zentralen Siedlungsentwicklung unter Beachtung eines sparsamen Flächenverbrauches gewährleistet.

Der gegenständliche Änderungsbereich liegt im unmittelbaren Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel.

Die Standorteignung des beabsichtigten Wohnprojektes für "betreutes Wohnen" ist gegeben und entspricht der zweckmäßigen Ausstattung dieses zentralörtlichen Bereichs.

Die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz (Eichbergstraße) hat über eine zentrale Zufahrt zu erfolgen 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 Änderungsbereich 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 Z. 3 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 idF LGBl 49/2010 durchzuführen.

Aktive Bodenpolitik

Das gegenständliche Grundstück befindet sich im Besitz der Gemeinde. Mit der Projektierung von Objekten für geförderten Wohnbau für "betreutes Wohnen" wurde unter Beiziehung eines gemeinnützigen Bauträgers bereits begonnen. Die Erbringung einer Privatwirtschaftlichen Vereinbarung gemäß §35 Abs. 1 ist daher nicht erforderlich.

Baulandbilanz:

Im Zuge des Revisionsverfahrens 4.0 wurde für den Planungszeitraum 2008 bis 2013 ein Wohnbedarf von 165 Wohneinheiten unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und der Bautätigkeit (1997 - 2006) ermittelt. Dies entspricht einem Baulandbedarf von 11,2 ha (unter Annahme von: 58% Einfamilienwohnhäuser, 12% Bauen in der Gruppe, 30 % Geschossbau) für die Planungsperiode bis 2013. Unter Berücksichtigung der im Flächenwidmungsplan 4.0 ausgewiesenen, unbebauten und nutzbaren Baulandfläche von 26,48 ha ergab dies einen Mobilitätsfaktor von 2,36.
In den Jahren 2008 bis 2010 wurden im Gemeindegebiet 16 Baubewilligungen erteilt und 12 Bauplätze mit einem Gesamtausmaß von 8.212m² bebaut. Unter Berücksichtigung des gegenständlichen Änderungsverfahrens mit einem Flächenausmaß von 5.500 m², lässt sich daraus nunmehr die aktuelle unbebaute und nutzbare Baulandfläche von 26,20 ha ableiten. Dies ergibt somit einen aktuellen Mobilitätsfaktor von 2,34.
Die Ermittlung der Wohnbaubilanz (gemäß Formular der FA 16B) ist im Anhang beigefügt.

Umweltprüfung:

Eine Umweltprüfung im Sinne einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) erfolgte im Rahmen des Revisionsverfahren 4.0, 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.

Anhang

FLÄCHENBILANZ WOHNBAU

Gemeinde Stattegg

Bezirk : **Graz Umgebung**

Flächenwidmungsplan 4.0
März 2011

Wohnbaubilanz mit Änderungsverfahren 4.01

---

1. BAULANDBEDARF

für den Planungszeitraum **2008** **bis** **2013** (Jahre)

1.1 Neubaubedarf

durch Bevölkerung- und Haushaltsentwicklung

	1991	2001	Planungs-jahr	5 Jahren Trend	Ziel
Bev. Zahl	**2158**	**2399**	**2747**		**2900**
Hh.Größe	**3,02**	**2,59**	**2,44**		**2,25**
Zahl d. Hh.	**715**	**928**	**1125**		**1289**
				Neubaubedarf für 5 Jahre (Differenz IST-SOLL)	**164**

1.2 Ersatzbedarf

bei problematischen Standorten - Ersatzbedarf für 5 Jahre **0**

Wohnbedarf (Summe 1.1 und 1.2) **164**

1.3 Widmungstätigkeit

(flächenverbrauchende Baubewilligungen für Wohnraum - Neubau, umgerechnet auf 5 Jahre

1 u. 2 Familienhäuser	**95**	% 58
Bauen in der Gruppe	**20**	% 12
Geschossbau	**50**	% 30
	165	WE

33 WE / Jahr

1.4 Zielvorgabe für den Planungszeitraum

auf Grundlage des ÖEK

1 u. 2 Familienhäuser	95	x 800 m²	=	**7,6**	ha
Bauen in Gruppe	20	x 800 m²	=	**1,6**	ha
Geschossbau	50	x 400 m²	=	**2,0**	ha
	165	**Baulandbedarf**		**11,2**	ha

2. BAULANDBILANZ

(-gesamt, aus digitalisiertem Flächenwidmungsplan)

	Revision	Änderungsverfahren			
	ha	ha	Nr		ha
DO	2,76			GG	0,00
WR	97,6888			I/1	0,00
WA	26,74	0,55	4.01	E	0,00
KG	1,03			AF	2,32
Summe	**128,22**	**128,77**		**Summe**	**2,32**

3. BAULANDRESERVE

unbebautes Bauland im Flächenwidmungsplan

DO	Mindesdichte :	0,2	durchsch. Höchstdichte :	0,4
WR	Mindesdichte :	0,2	durchsch. Höchstdichte :	0,4
WA	Mindesdichte :	0,2	durchsch. Höchstdichte :	0,4
KG	Mindesdichte :	0,5	durchsch. Höchstdichte :	2.0
EZ	Mindesdichte :	0,2	durchsch. Höchstdichte :	1.0

Geschoßflächen : Wohnhaus 300 m²
Wohnung 100 m²

	unbebaut	zwischenzeitl. bebaut	Änderungen	nutzbar	Mehrfam.		B.i.Gruppe		1u2 Fam		Summe	
	ha		ha	ha	ha	WE	ha	WE	ha	WE	Mindest	Höchstd
DO	0,00			0,00	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	
49%						0		0		0		0
WR	28,18	0,72		23,34	0,00	0	0,00	0	23,34	155	155	
85%						0		0		311		311
WA	3,37	0,10	0,55	2,86	0,00	0	0,00	0	2,86	19	19	
75%						0		0		38		38
KG	0,85			0,00	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	
						0		0		0		0
	32,41	0,82	0,55	26,20					Mindest / Höchst =	174	349	

Baulandreserve **26,20** ha

Reserve WE Mindest- **174** WE
Dichte 1,06
Höchst- **349** WE
2,13

4. MOBILITÄTSFAKTOR

Baulandreserve 26,20 ha
---------- = ---------- = **2,34**
Baulandbedarf 11,2 ha

WE Mindestdichte bis WE Höchstdichte = 1,06 bis 2,13 durchschnittlich: 1,60