Gemeinde Stattegg



Flächenwidmungsplan 4.0 3. Änderung

Verfahrensfall:

4.03 Kniepeiß

Stattegg, März 2011

VERORDNUNG

über die vom Gemeinderat der Gemeinde Stattegg am 28.03.2011 beschlossene 3. Änderung im Flächenwidmungsplan 4.0

Rechtsgrundlage: Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 idF LGBI 49/2010

INHALTSVERZEICHNIS

VERORDNUNGSPLAN	. 3
VERORDNUNGSWORTLAUT	. 4
ERLÄUTERUNGEN	. 7
ANHANG	13

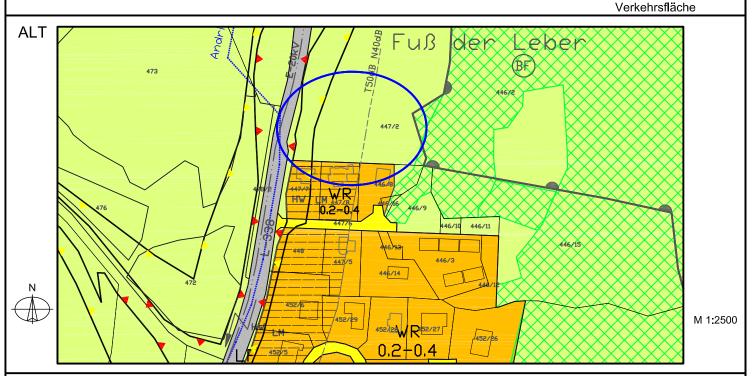
Verordnungsplan Flächenwidmungsplan-Änderung VF 4.03 "Kniepeiß"

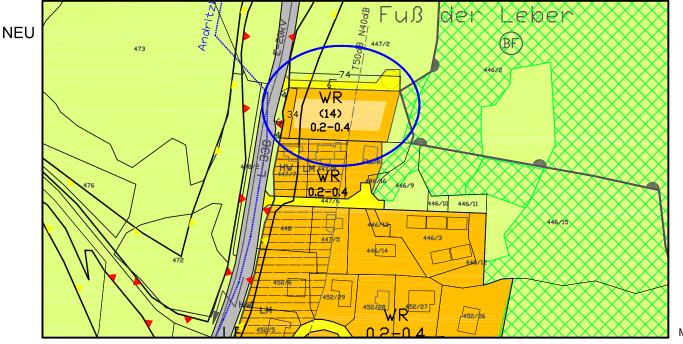
Projekt-Nr: 2010/25 Erstellt: März 2011

Gemeinde Stattegg Gst Nr. TF v. 447/2

63282 Stattegg

derz. Ausweisung Freiland künft. Ausweisung Aufschließungsgebiet WR (15) 0,2 - 0,4 und





M 1:2500

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

für den Gemeinderat: Bgm. Zimmermann

Planverfasser:

LEGENDE

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

Bauland (§23)

- (1) Vollwertiges Bauland
- Allgemeine Wohngebiete
- Reine Wohngebiete
- Kerngebiete
- Dorfgebiete

(2) Aufschließungsgebiete

- Aufschließungsgebiete mit fortlfd. Nr. It. Wortlaut §4 Fläche als abgestufte Baulandfarbe Bsp. WA
- (3) Sanierungsgebiete
- Sanierungsgebiete AW Abwasser LM Lärm HW Hochwasser 3
- (4) Auffüllungsgebiet Alt
 - AG Auffüllungsgebiete

(6) Bebauungsdichten

- 0,2-0,4 Mindest- und höchstzulässige Bebauungsdichte
- (8) Bebauungsfristen
- Bebauungsfrist mit fortifd. Nr. It. Wortlaut §7
- (9) Zeitlich folgende und übereinander liegende Nutzungen
- Zeitlich folgende Nutzung [WA]

B. Verkehrsflächen (§ 24)

- Verkehrsfläche fließender Verkehr Verkehrsfläche - ruhender Verkeh
 - ۵

C. Freiland (§ 25 ROG)

(1) Land- und forstwirschaftliches Freiland

- Land- und Forstwirtschaft ב
 - (2) Sondernutzungen
- Sportzwecke, bsp Ballsport

Spielzwecke

- Erholungszwecke
- Zeitlich folgende Sondernutzung
- Auffüllungsgebiete Freiland

I. 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 Hochbehälter
- Transformator

Pumpstation

Hochspannungsfreileitung Hochspannungserdkabel E-20kV

(3) Gewässer

- Gewässer mit Nummer und Zuständigkeitsbereich
- Gerinne
- Hochwasserrückhaltebecken projektiert

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

- (1) Natur- und Landschaftsschutz
- Landschaftschutzgebiet
 - Biotop
- Naturdenkmal 2

(2) Denkmal- und Ortsbildschutz

- Denkmalgeschütztes Gebäude/Bauwerk
- Archäologische Bodenfundstätte

(3) Wälder

- Waldflächen
- Waldflächen mit forstrechtlicher Nutzungsbeschränkung: Schutzwald SW
 - (4) Wasserschon- und Schutzgebiete
- Grundwasserschongebiet 1 und 2 3
 - Quellschutzgebiet 1 und 2 3

Gefährdungsbereich für 30 jährige Hochwasser und Hochwassergefährdungsbereiche VHW30V

(5) Wasserwirtschaftliche Nutzungsbeschränkungen

- Gefährdungsbereich für 100 jährige Hochwasser
- Wasserwirtschaftliche Vorbehaltsfläche

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

Sicherheitszone

Richtfunkstrecke

(7) Nutzungsbeschränkungen durch Immissionen

^{ч 오}의료 Shasse Isophonen, Lärmbelästigung Nacht (N) · Tag (T)

Geruchsbelästigungszonen weitere

Meliorationsgebiete (9) Meliorationsgebiete

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



Rote Gefahrenzone RW - Wildbach (M)

Gelbe Gefahrenzone GW - Wildbach

Brauner Hinweisbereich

(SI)

Blauer Vorbehaltsbereich

TM - Technische Maßnahmen

Violetter Hinweisbereich BG - Beschaffenheit des Geländes

A. Anlagen und Elnrichtungen, die wirtschaftlichen,

III. ERSICHTLICHMACHUNG VON ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN

sozialen, religiösen und kulturellen Zwecken dienen öffentliche Einrichtungen Alh - Alten-/Senlorenheim Gw - Gemeindeant Kig - Kindergarten Kig - Kindergarten Pol - Polizer Sse - Seelsorgeeinrichtung VSch - VORsschule

IV. GRENZEN

--- Bezirksgrenze

Gemeindegrenze

Katastralgemeindegrenze

Sonstiges

Gebäude gemäß Naturbestandsaufnahme Gebäude gemäß DKM

symbolische Gebäudenachführung

bewilligte Neuvermessungen

Gemeinde Stattegg



1. VERORDNUNGSWORTLAUT

zur 3. Änderung im Flächenwidmungsplan 4.0 "Kniepeiß"

Verordnung über die vom Gemeinderat der Gemeinde Stattegg am 28.03.2011 beschlossene 3. Änderung im Flächenwidmungsplan 4.0

Rechtsgrundlage: Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 idF LGBI 49/2010

Für den Gemeinderat.

Stattegg, im März 2011

Architekt

Bgm. Ing. Karl Zimmermann

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Änderung erstreckt sich auf eine Teilfläche des Grundstückes 447/2, KG 63282 Stattegg in einem Ausmaß von ca. 3.019 m².

Die planliche Darstellung der Flächenwidmungsplanänderung, verfasst von Architekt Dipl.-Ing. Heinz Malek, Projekt-Nr. 2010/25 vom März 2011 stellt einen Bestandteil dieser Verordnung dar.

§ 2 Änderung im Flächenwidmungsplan

a) Eine Teilfläche des Grundstückes Nr. 447/2, KG 63282 Stattegg im Ausmaß von ca. 2.447 m², welche bisher als "Freiland zur landwirtschaftlichen Nutzung" gemäß §25 Abs. 1 StROG 1974 idF LGBI 89/2008 ausgewiesen war, wird nunmehr als Aufschließungsgebiet der Baulandkategorie "Reines Wohngebiet" [WR(14)] gemäß §30 Abs. 1 Z.1 StROG 2010 idF LGBI 49/2010 mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 festgelegt.

Eine Aufschließungsgebietsfestlegung erfolgt aufgrund nachfolgender Erfordernisse, welche vor Umwandlung in vollwertiges Bauland zu erfüllen sind.

- Bei Errichtung von Gebäuden mit Wohnnutzung innerhalb der 50dB Nacht / 40dB Tag Lärmlinie ist der Nachweis der Lärmfreistellung von Straßenlärm mittels eines Lärmgutachtens zu erbringen.
- Hochwasserschutzmaßnahmen innerhalb der "Gelben Gefahrenzone" gemäß den Auflagen seitens der Wildbach- und Lawinenverbauung (Schreiben vom 24.02.2011, GZ: RO-1/9/1-2011):
 - 1. Geplante Wohngebäude sind möglichst weit in Richtung Osten zu situieren.
 - 2. Geplante Gebäude innerhalb der gelben Gefahrenzone sind gegenüber dem ursprünglichen Gelände anzuheben, sodass die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses mindestens 120 cm über dem jeweiligen Niveau der Asphaltdecke-Oberkante der L338 zu liegen kommt.
 - 3. Geplante Kellergeschoße sind in Stahlbetonbauweise auszuführen und auf einer Fundamentplatte zu gründen.
 - 4. Geplante Kellerfenster sind mit Lichtschächten in Stahlbeton zu schützen. Die Lichtschächte sind bis auf das Niveau EG-Fußbodenoberkante hoch zu ziehen.
 - 5. Garagen und Wohnungseingänge sind im Süden oder Osten zu planen.
 - 6. Einfriedungen von Gebäuden sind zu unterlassen.
 - 7. Aushubmaterial ist abzutransportieren und hochwassersicher zu deponieren.
 - 8. Geplante Geländeveränderungen sind mit der Wildbach- und Lawinenverbauung abzusprechen.
 - Bei Bauverfahren ist eine Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung einzuholen.

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

 ™ MALEK

- Neuteilung für eine zweckmäßige Bebauung für 2-3 Bauplätze
- Klärung der Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (L338) im nördlichen Anschluss an das Bauland, in Abstimmung mit der zuständigen Landesstraßenverwaltung
- Klärung der inneren Erschließung (Mindestbreite 6 m) und Verkehrsflächen (Wendebereich) im nordseitigen Anschluss an das verfahrensgegenständliche Bauland
- Erschließung der Bauplätze über die o. a. neu zu errichtende Erschliessungsstraße
- Klärung der Oberflächenwässerentsorgung
- b) Eine Teilfläche des Grundstückes 447/2, KG 63282 Stattegg in einem Gesamtausmaß von ca. 572 m², welche bisher als "Freiland zur landwirtschaftlichen Nutzung "gemäß §25 Abs. 1 StROG 1974 idF LGBI 89/2008 ausgewiesen war, wird nunmehr als Verkehrsfläche gemäß §32 Abs.1 StROG 2010 idF LGBI 49/2010 festgelegt.

§ 3 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik

Eine Vereinbarung im Sinne des §35 des StROG 2010 idF . LGBI 49/2010 für die unbebaute Baulandfläche, Teilfläche des Grundstückes 447/2 KG 63282 Stattegg, ist seitens der(s) Grundstückseigentümer(s) zu erbringen.

§ 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 Änderung 4.03 im Flächenwidmungsplan 4.0 "Kniepeiß"

Planungsbereich

Der verfahrensgegenständliche Änderungsbereich umfasst.:

Eine Teilfläche des Grundstückes 447/2, KG 63282 Stattegg im Gesamtausmaß von ca. 3.019 m².

von bisher: Freiland zur "landwirtschaftlichen Nutzung " gemäß §25 Abs. 1 StROG 1974

idF LGBI 89/2008

 a) Aufschließungsgebiet der Baulandkategorie Reines Wohngebiet [WR(14)] gemäß §30 Abs. 1 Z.1 im Ausmaß von ca. 2.447 m² mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,4

b) Verkehrsfläche im Ausmaß von ca. 572 m² gemäß §32 Abs. 1 StROG 2010 idF LGBI 49/2010

Öffentliches Interesse

Seitens der Grundstückseigentümer wurde um die Umwandlung einer Teilfläche des Grundstückes 447/2 in Bauland ersucht. Es ist beabsichtigt auf dem gegenständlichen Grundstück Wohnobjekte zu errichten. Hierfür ist die Umwidmung des Grundstückes in Bauland erforderlich.

Seitens der Gemeinde besteht ein öffentliches Interesse an der Weiterführung der angrenzenden Wohnbebauung in diesem, bereits in Zuge des Revisionsverfahrens 4.0 dafür vorgesehenen Entwicklungsbereiches und der wirtschaftlichen Nutzung der vorhandenen Infrastruktur.

Lage

in:

Das gegenständliche Areal befindet sich im nördlichen Randbereich des Ortsteils Hub-Nord unmittelbar östlich der Landesstraße. Es grenzt im Süden an bestehendes, bebautes Wohnbauland mit Einfamilienhausbebauung. Richtung Norden und Osten ist es von Freilandflächen (teilweise Wald) umgeben.

 HEINZ
 Architekt
 www.malekherbst.com
 T+43(0)316 681 440-0 F-33

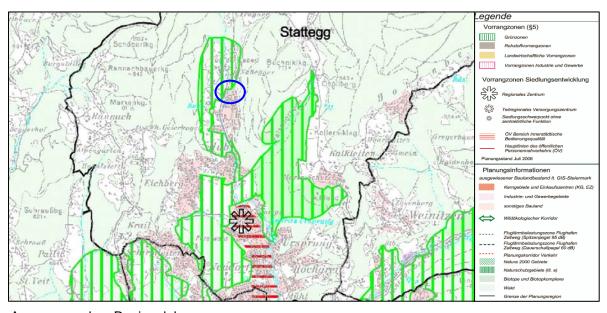
 MALEK



Luftbild des Änderungsbereiches

Überörtliche Festlegungen und sonstige Ersichtlichmachungen

Regionales Entwicklungsprogramm (REPRO)

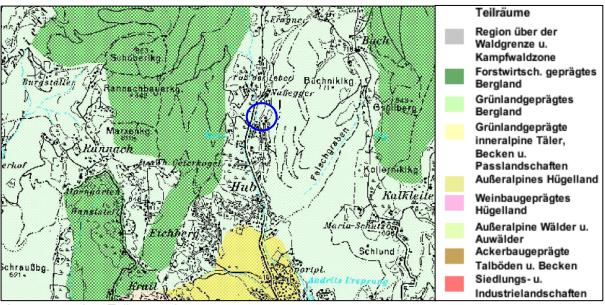


Auszug aus dem Regionalplan

Im Regionalen Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Graz, Graz-Umgebung (LGBI 106/2005) grenzt der gegenständliche Änderungsbereich gemäß Darstellung im Regionalplan an eine "Vorrangzone Grünzone".

Teilräume

Der Änderungsbereich liegt gemäß Regionalplan im Teilraum Grünlandgeprägtes Bergland.



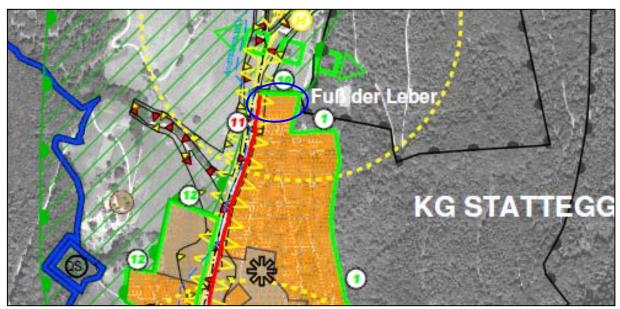
Auszug aus dem Teilräumeplan

Sonstige Ersichtlichmachungen

Das Gemeindegebiet liegt größtenteils im Landschaftsschutzgebiet L 30. Des Weiteren liegt der gegenständliche Änderungsbereich im Wasserschutzgebiet Graz-Andritz, Zone 2 und grenzt im Westen an eine rote Gefahrenzone. Im Nordosten schließt eine Bodenfundstätte an.

Entwicklungsplan

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

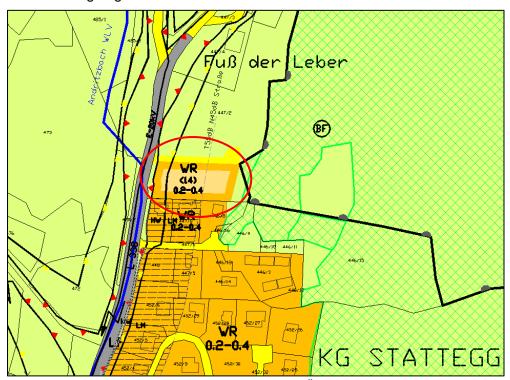


Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan 4. Fassung

Die Begrenzung dieses Entwicklungsbereiches verläuft im Westen, Norden und Osten entlang der Baulandgrenze des gegenständlichen Änderungsbereiches. Im Norden wurde die Entwicklungsgrenze 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. Die Entwicklungsgrenze im Osten wurde aufgrund des angrenzenden bestehenden Waldes als naturräumlich absolute Entwicklungsgrenze mit der fortlaufenden Nummer 1 und im Westen aufgrund der bestehenden Hochwassergefährdung (rote Gefahrenzone) als siedlungspolitisch absolute Entwicklungsgrenze mit der fortlaufenden Nummer 11 festgelegt.

Flächenwidmungsplan

Der verfahrensgegenständliche Änderungsbereich betrifft eine Teilfläche des Grundstückes 447/2, KG 63282 Stattegg im Gesamtausmaß von ca. 3.019 m², welche bisher als "Freiland zur landwirtschaftlichen Nutzung " gemäß §25 Abs. 1 StROG 1974 idF LGBI 89/2008 ausgewiesen war. Diese wird nunmehr als Aufschließungsgebiet (fortlfd. Nr. 14) der Kategorie "Reines Wohngebiet" (2.447 m²) gemäß §30 Abs.1 Z.1 mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4, bzw. als Verkehrsfläche (572 m²) gemäß §32 Abs. 1 StROG 2010 idF LGBI 49/2010 festgelegt.



Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan 4.0 mit Änderungsbereich

Eine Umwandlung in vollwertiges Bauland kann erst nach Erfüllung der festgelegten Aufschließungserfordernisse mit Gemeinderatsbeschluss erfolgen.

Bebauungsdichte

Gemäß §30 Abs. 4 des StROG 2010 idF LGBI 49/2010 sind für alle als Bauland festgelegten Flächen die mindest- bzw. höchstzulässige Bebauungsdichte festzulegen. Die

 HEINZ
 Architekt
 www.malekherbst.com
 T+43(0)316 681 440-0 F-33

 5
 MALEK

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 LGBI 61/2003 zu erfolgen.

Die Festlegung der mindest- und höchstzulässigen Bebauungsdichtewerte erfolgt in Anpassung an die bereits im angrenzenden Bauland bestehenden Werte, wobei im siedlungspolitischen 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.

Das gegenständliche Änderungsareal liegt im unmittelbaren Anschluss an bestehendes bebautes Wohnbauland mit guter infrastruktureller Ausstattung und ist im Örtlichen Entwicklungskonzept als Entwicklungsgebiet für Wohnen festgelegt. Die beabsichtigte Ausweisung entspricht somit den Raumordnungsgrundsätzen und den siedlungspolitischem Entwicklungszielen der Gemeinde.

Die Äußere Erschließung ist über die westlich angrenzende Landesstraße über eine zentrale Zufahrt möglich und als wirtschaftlich einzustufen. Die Klärung der Inneren Erschließung Diese hat über die Aufschließungserfordernis dar. zu errichtende Erschließungsstraße im nördlichen Randbereich des Änderungsareals zu erfolgen.

Der gegenständliche Änderungsbereich liegt im unmittelbaren Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel - Haltestelle "Fuß der Leber" in 180 Meter Entfernung.

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 südseitig an bebautes Wohnbauland der Kategorie "Reines Wohngebiet" an und entspricht den Entwicklungszielen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes. Die beabsichtigte Änderung hat aufgrund der Lage und Größe nur Auswirkungen auf anrainende Grundstücke. Die im Zuge des gemäß §39 Abs. 1 Z3 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 idF LGBI 49/2010 durchgeführten Anhörungsverfahren eingelangten Einwände wurden durch Korrektur und Ergänzung der Verfahrensunterlagen berücksichtigt

Daher liegen sämtliche Voraussetzungen für die Durchführung der Änderung im Sinne von §39 Abs. 1 Ziff. 3 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 idF LGBI 49/2010 vor.

Aktive Bodenpolitik

Ein Vertrag im Sinne des §35 des Steiermärkischen. Raumordnungsgesetzes 2010 idF LGBI 49/2010 ist seitens des Grundstückseigentümer erbracht und dem Verfahrensakt beigelegt.

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

Baulandbilanz:

Im Zuge des Revisionsverfahrens 4.0 wurde für den Planungszeitraum 2008 bis 2013 ein Wohnbedarf von 164 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.

Mit Rechtskraft des neuen StROG 2010 ist die Gemeinde verpflichtet, eine Neuberechnung des Mobilitätsfaktors für das gesamte Gemeindegebiet vorzunehmen. Nunmehr ist ein Baulandbedarf für eine Planungsperiode (10+2 Jahre) für die Siedlungsentwicklung für diese Berechnung heranzuziehen, wobei lediglich der einfache Baulandbedarf ausgewiesen werden darf. Daher ist eine Neuberechnung (unter Berücksichtigung aller zwischenzeitlich durchgeführten Bebauungen und Neuausweisungen) erforderlich. Diese wird in einem eigenständigen Ermittlungsverfahren durchgeführt und das Ergebnis dem gegenständlichen Änderungsverfahren im Anhang beigelegt.

Folgende zwischenzeitlichen Änderungsverfahren wurden bei dieser Berechnung berücksichtigt:

4.01: Flächenausmaß von 5.500 m²,

ggstl. Änderungsverfahren 4.03: Flächenausmaß von 2.477 m²

Als Ergebnis dieser Neubeurteilung und -berechnung, inklusive der neuausgewiesenen Flächen, abzüglich der zwischenzeitlich bebauten Flächen, ergibt sich eine aktuell unbebaute Baulandfläche von 28,99 ha. Unter Berücksichtigung der prozentuellen Abschläge errechnet sich nunmehr eine unbebaute nutzbare Baulandfläche von 23,62 ha. Bei Gegenüberstellung des errechneten Baulandbedarfes von 23,8 ha ergibt dies einen Faktor von 0,99 und liegt somit unter dem einfachen Baulandbedarf.

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, BGBI. Nr. 477/1995 idaF.

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.

 HEINZ
 Architekt
 www.malekherbst.com
 T+43(0)316 681 440-0 F-33

 5
 MALEK

ANHANG

Gemeinde Stattegg



Flächenbilanz Wohnbau

Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 LGBI. 49/2010

Stand März 2011

Neuberechnung der Flächenbilanz Wohnbau Gemeinde Stattegg

Die Gemeinde Stattegg hat die Revision des Flächenwidmungsplanes 4.0 im Zeitraum 2007 bis 2009 durchgeführt.

Im Zuge dieser Revision wurde eine Flächenbilanz Wohnbau erstellt. Das Ergebnis dieser Flächenbilanz war, dass eine nutzbare Baulandreserve von 26,48 ha vorhanden war und unter Berücksichtigung des errechneten durchschnittlichen Baulandbedarfs von 11,2 ha ein Mobilitätsfaktor von 2,36 ausgewiesen wurde.

Grundlagen für die seinerzeitige Flächenbilanz Wohnbau:

Flächenwidmungsplan 4.0 - STROG 1974 idF LGBI. 89/200/8

 Bestandsaufnahme:
 April 2007

 Auflage:
 21.07.2008 - 17.09.2008

 Endbeschluss:
 17.06.2009

 Rechtskraft:
 08.06.2010

Einwohnerziel im Jahr 2013: 2900
Bautätigkeit: 33 WE / Jahr
Baulandreserve: 26,48 ha
Mobilitätsfaktor Revision 4.0: 2,36

Mit 01.07.2010 wurde das neue Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 rechtskräftig.

Auszug aus §26 Abs.1 STROG 2010:

Das im Flächenwidmungsplan ausgewiesene unbebaute Wohnbauland gemäß § 29 Abs. 1 darf den Bedarf für die in der Planungsperiode zu erwartende Siedlungsentwicklung der Gemeinde nicht überschreiten. Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Bestimmungen betreffend die Berechnung des Wohnbaulandbedarfs festlegen.

Für den Flächenwidmungsplan 4.0 gelten grundsätzlich die Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes, welches zum Zeitpunkt des Auflagebeschlusses rechtskräftig war. Im Falle einer Änderung des Flächenwidmungsplanes sind jedoch die Verfahrensbestimmungen des StROG 2010 anzuwenden.

In diesem Zusammenhang ist auch der Baulandbedarf den neuen gesetzlichen Bestimmungen unterworfen. Dies hat zur Folge, dass eine Neuberechnung des Baulandbedarfs und somit der Flächenbilanz Wohnbau zu erfolgen hat.

Grundlagen für die Neuberechnung:

Die Bestandsaufnahme für den Flächenwidmungsplan 4.0 wurde im Jahr 2007 durchgeführt. Die Erhebung der Bautätigkeit erfolgte nunmehr über die Jahre 1997-2007.

Seit dem Zeitpunkt der Auflage des Flächenwidmungsplanes wurde die Bautätigkeit und Erhebung der unbebauten Baulandflächen für bereits rechtskräftig bestehendes Bauland nicht mehr aktualisiert, da der Mobilitätsfaktor bereits den Faktor 3,0 unterschritten hat und somit eine weitere Beobachtung des Faktors nicht erforderlich war.

Aufgrund der neuen gesetzlichen Grundlage hat eine Neuberechnung der Flächenbilanz - Wohnbau zu erfolgen. Zu diesem Zweck müssen sämtliche nunmehr unbebauten Grundflächen im Bauland der Gemeinde neu erfasst und entsprechend den Begriffsbestimmungen ausgewertet werden.

Auszug aus §2 Begriffsbestimmungen STROG 2010 idF LGBI 49/2010

- 3. **Baulandflächenbilanzplan:** die Darstellung der unbebauten Baulandflächen und der Baulandmobilisierungsmaßnahmen.
- 11. **Flächenbilanz:** die Berechnung und die Darstellung der unbebauten Grundflächen des Wohnbaulandes; das sind die Kategorien Reines Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet und Kerngebiet (jeweils vollwertiges Bauland, Aufschließungsgebiet und Sanierungsgebiet).
- 33. **Unbebaute Grundflächen:** jene Grundflächen, die nicht mit einem widmungskonformen Gebäude (Rohbaufertigstellung) oder mit einer mit der widmungskonformen Nutzung zusammenhängenden baulichen Anlage (wie Carport, Schwimmbecken und dergleichen) bebaut sind.
- 37. **Wohnbaulandbedarf:** jener Bedarf, welcher unter Berücksichtigung eines sparsamen Flächenverbrauches, der gestreuten Schwerpunktbildung (dezentrale Konzentration) im Einklang mit der anzustrebenden Bevölkerungsdichte des Raumes und der Ausrichtung an der bestehenden Infrastruktur auf Basis des Trends und der angestrebten Entwicklungsziele (hinsichtlich Bevölkerungsentwicklung, Haushaltsentflechtung, Bodenverbrauch, etc.) unter Zugrundelegung der jeweiligen zentralörtlichen Funktion abgeschätzt

Neue Berechnungsgrundlagen 2011 - Beobachtungszeitraum 12 Jahre

Bevölkerungsentwicklung aktuell März 2011 2756 Einwohner Bautätigkeit 1997 - 2010 (371 WE/16 Jahre) 26,5 WE/Jahr

Bevölkerungsziel der Gemeinde bis 2023 2960 Einwohner

Regionale Bevölkerungsprognose Steiermark 2007 (herausgegeben vom Amt der Stmk. Landesregierung, Heft 11/2007)

2011	2016	2021	2026	2031	Trend in %
2.742	2.865	2.938	2.980	3.007	16,5 %

Ermittlung des Baulandbedarfs Neu:

Das Bevölkerungsziel der Gemeinde bis 2023 von 2960 Einwohnern ergibt sich aus der abgeschätzten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung entsprechend dem ersichtlichen Trend in der Gemeinde.

Im Vergleich mit der Bevölkerungsprognose Steiermark ist ersichtlich, dass eine Bevölkerungszunahme zu erwarten ist und wurde diese mit 16,5 % (über 25 Jahre von 2006 bis 2031) vorhergesagt.

Bei Gegenüberstellung der Bevölkerungsprognose Steiermark und dem Bevölkerungsziel der Gemeinde ist festzustellen, dass der Zielwert als realistisch einzustufen ist, da der derzeitige Bevölkerungstand die prognostizierten Werte bereits jetzt übersteigt.

Widmungstätigkeit:

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Daten für flächenverbrauchende Baubewilligungen ist festzustellen, dass im Zeitraum zwischen 1997 und 2010 durchschnittlich 26,5 WE / Jahr errichtet wurden.

Zielvorgabe für den Planungszeitraum:

Unter Berücksichtigung der durchschnittlich errichteten Wohneinheiten pro Jahr und des Bevölkerungsziels ergibt sich für den beurteilungsrelevanten Zeitraum bis 2023 ein Bedarf an 318 Wohneinheiten.

Unter Beachtung der baulichen Entwicklung im Bezirk Graz-Umgebung und in der Gemeinde Stattegg im Speziellen, ist anzunehmen, dass die zukünftige Bebauung vermehrt in Form von Errichtung von Einfamilienwohnhäusern bei gleichzeitigem Rückgang von Geschosswohnbauten erfolgen wird. Die Bautätigkeit der letzten 10 Jahre in der Gemeinde Stattegg zeigt, dass 78% der Objekte als Einfamilienwohnhäuser, 20 % als Geschossbauten und 2 % als Bauen in der Gruppe errichtet worden sind.

In Anbetracht dieser Zahlen ist eine Neubeurteilung der Zielvorgaben des Örtlichen Entwicklungskonzeptes vorzunehmen. Bei einer nunmehrigen Annahme von 77% Einfamilienwohnhäuser, 13% Geschossbauten und 10% Bauen in der Gruppe ergibt dies nunmehr einen Baulandbedarf von 23,8 ha (245 WE x 800 m², 41 WE x 400 m² und 32 WE x 800 m² = 23,8 ha).

Beschreibung der Veränderungen (siehe Plan im Anhang)

Bereiche	Fläche in m²	Bauland- kategorie	Veränderung im Detail
HOHENBERG			
Bereich 1	856	WR	Gartennutzung
BUCH			
Bereich 2	1810	WR	bebaut
Bereich 3	803	WR	bebaut
Bereich 4	943	WR	bebaut
KALKLEITEN			
Bereich 5	1000	WR	bebaut
HUB-NORD			
Bereich 6	1094	WR	bebaut
Bereich 7	1227	WR	bebaut
Bereich 8	587	WR	Gartennutzung; erfüllt nicht die Mindestbauplatzgröße von 800 m²
Bereich 9	832	WA	bebaut
Bereich 10	1267	WA	Spielplatz der Volksschule
Bereich 11	918	WR/DO	bebaut
EICHBERG			
Bereich 12	890	WR	bebaut
Bereich 13	800	WR	bebaut
Bereich 14	1316	WR	bebaut
Bereich 15	990	WR	bebaut
URSPRUNG			
Bereich 16	3540	DO/WR	Hofbereich
Bereich 17	1140	WR	bebaut
Bereich 18	8451	WA(3)	Bebauung erst nach Sanierung der Hochwassergefahr durch den Andritzbach (Retentionsbecken), Langfristige Entwicklung
Bereich 19	1119	WR	Private Parkanlage, mit Nebengebäuden bebaut. Das betreffende Grundstück ist landschaftlich gestaltet und mit angelegter Bepflanzung versehen
Bereich 20	589	WR	Wird als bepflanzte Gartenanlage zum angrenzenden Wohngebäude genutzt. Erfüllt nicht die Mindestbauplatzgröße von 800 m²
HOCHGREIT			
Bereich 21	1794	WR	bebaut
Bereich 22	1324	WR	Steile Hanglage

Bereich 23	1536	WR	Befestigte Zufahrt f. das Nachbargrundstück, mit Nebengebäuden bebaut und wird als bepflanzte Gartenanlage zum angrenzenden Wohngebäude genutzt
MÜHL			
Bereich 24	794	WR	Wird als bepflanzte Gartenanlage zum angrenzenden Wohngebäude genutzt. Erfüllt nicht die Mindestbauplatzgröße von 800 m²
KRAIL	1029	WR	Baubewilligung erteilt
Bereich 25	3477	WR	3 Bauplätze: 2 x Baubewilligung erteilt, 1x bebaut
Bereich 26	1105	WR	bebaut
Bereich 27	1011	WA	bebaut

Ergebnis der zwischenzeitlich veränderten Flächen in den Kategorien:

WR: $30.681 \text{ m}^2 = 3,07 \text{ ha}$ WA: $11.561 \text{ m}^2 = 1,16 \text{ ha}$

Diese nunmehr als bebaut einzustufenden Baulandflächen werden in der beigelegten Flächenbilanz berücksichtigt. Dies hat zur Folge, dass von den seinerzeit unbebaut zur Verfügung stehenden Baulandkategorien folgende Werte herangezogen werden:

Kategorie	Alt	Neu	Neuausweisungen (laufende Änderungsverfahren)
WR	28,18 ha	25,11 ha	
WA	3,37 ha	2,22 ha	0,55 ha (VF 4.01)

Unter Berücksichtigung der prozentuellen Abschläge ergibt sich somit eine nutzbare Fläche von ca. 23,62 ha. Dies entspricht bei Gegenüberstellung des errechneten Baulandbedarfes von 23,8 ha einem Faktor von 0,9 und liegt somit unter dem einfachen Baulandbedarf.

FLÄCHENBILANZ WOHNBAU StROG 2010

Gemeinde Stattegg

Flächenwidmungsplan 4.0 März 2011

Wohnbaubilanz mit Änderungsverfahren 4.01 und 4.03

1. BAULANDBEDARF

für den Planungszeitraum (10 + 2 Jahre) **2011 bis 2023** (Jahre)

1.1 Neubaubedarf

durch Bevölkerung- und Haushaltsentwicklung

	1991	2001	Planungs- jahr (2011)	5 Jahren Trend	Ziel (2023)
Bev. Zahl	2158	2399	2756	2865	2960
Hh.Größe	3,02	2,59	2,38		2,01
Zahl d. Hh.	715	928	1157		1475

Neubaubedarf für 12 Jahre (Differenz IST-SOLL)

1.2 Ersatzbedarf

bei problematischen Standorten - Ersatzbedarf

Wohnbedarf (Summe 1.1 und 1.2) 318

1.3 Widmungstätigkeit

(flächenverbrauchende Baubewilligungen für Wohnraum - Neubau, umgerechnet auf 12 Jahre

1 u. 2 Familienhäuser	245	%	77
Bauen in der Gruppe	32	%	10
Geschossbau	41	%	13
	318	WE	

26,5 WE / Jahr

Bezirk: Graz Umgebung

1.4 Zielvorgabe für den Planungszeitraum

auf Grundlage des ÖEK

000011000000	318		ndbedarf	23,8	ha
Geschossbau	41	x 400 m²	=	1.6	ha
Bauen in Gruppe	32	x 800 m²	=	2,6	ha
1 u. 2 Familienhäuser	245	x 800 m²	=	19,6	ha

MALEK HERBST Architekten

www.malekherbst.com

T+43(0)316 681 440-0 F-33

2. BAULANDBILANZ

(-gesamt, aus digitalisiertem Flächenwidmungsplan, exkl. Bebauungen, inkl. Neuausweisungen)

	Revision4.0	Änderungsve	erfahren]	
	ha	ha	Nr		ha
DO	2,76			GG	0,00
WR		0,24	4.03		
	97,69	0,24	4.0	I/1	0,00
WA	26,74	0,55	4.01	Е	0,00
KG	1,03	·		AF	2,32
Summe	128,22	129,02		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

 $\begin{array}{cccc} Geschoß flächen: & Wohnhaus & 300 \ m^2 \\ & & Wohnung & 100 \ m^2 \end{array}$

	;	zwischenzeitl.	1									
	unbebaut	bebaut	Änderungen	nutzbar	Meh	fam.	B.i.Gru	ıppe	1u2 F	am	Sum	ıme
	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%			ļ			0		0		0		0
WR	28,18	3,07	0,25	21,55	0,00	0	0,00	0	21,55	143	143	
85%			ŀ			0		0		287		287
WA	3,37	1,16	0,55	2,07	0,00	0	0,00	0	2,07	13	13	
75%			ļ			0		0		27		27
KG	0,85			0,00	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	
						0		0		0		0
	32,41	4,22	0,80	23,62			N	lindest / I	Höchst =	156	314	

Baulandreserve 23,62 ha Reserve WE Mindest- 156 WE Dichte 0,49 Höchst- 314 WE 0,99

4. MOBILITÄTSFAKTOR

Baulandreserve 23,62 ha = 0,99

Baulandbedarf 23,8 ha

WE Mindestdichte bis WE Höchstdichte = 0,49 bis 0,99 durchschnittlich: 0,74