Gemeinde Stattegg

Flächenwidmungsplan 4.0

11. Änderung

Verfahrensfall:

4.11 Hohenberg

Stattegg, März 2014

Verordnung

über die vom Gemeinderat der Gemeinde Stattegg am 27.03.2014 beschlossene 11. Änderung im Flächenwidmungsplan 4.0

Rechtsgrundlage: Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 idF LGBl 87/2013

INHALTSVERZEICHNIS

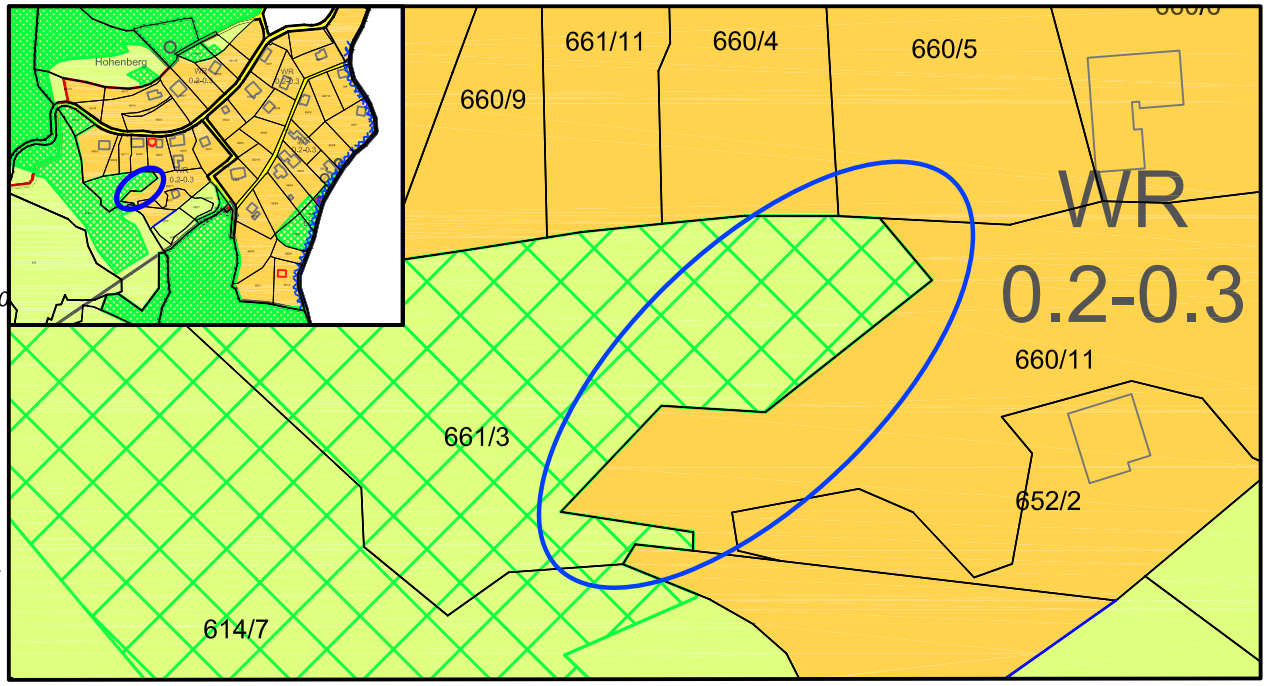
1. Verordnungsplan 3
2. Verordnungswortlaut..... 4
3. Erläuterungen 6

Verordnungsplan
Flächenwidmungsplan-Änderung
VF 4.11 "Hohenberg"

Projekt-Nr: 2013/65
Erstellt: März 2014

Gemeinde	Gst Nr.	KG	derz. Ausweisung	künft. Ausweisung
Stattegg	TF v. 660/11, 661/3	63282 Stattegg	WR 0,2 - 0,3, Freiland	Folgenutzung Reines Wohngebiet, Freiland

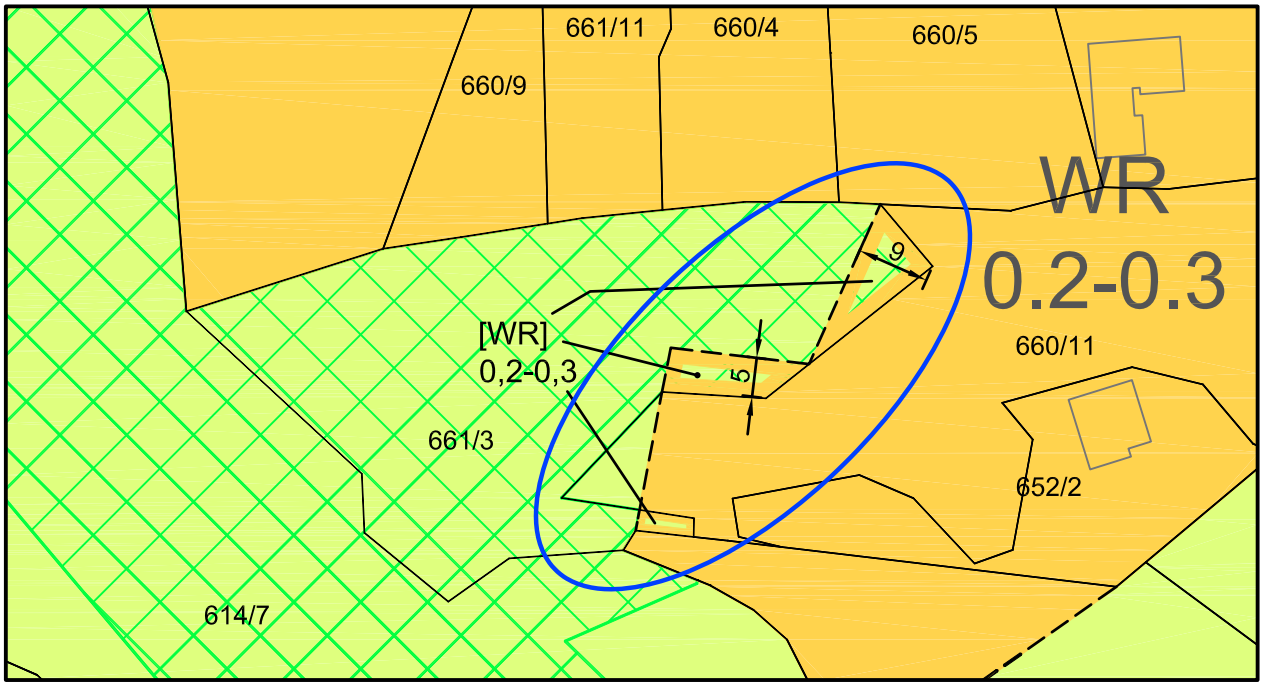
ALT



M 1:10000

M 1:1.000

NEU



M 1:1000

Rechtsgrundlage: Stmk. ROG 2010 idF. LGBl. 87/2013

Bgm. Ing. Karl Zimmermann

Planverfasser:

MALEK HERBST Architekten
www.malekherbst.com
T +43(0)316 681 440-0 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

- 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 – Naturderkmal

(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
- RF – Richtfunkstrecke

(7) Nutzungsbeschränkungen durch Immissionen

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

Gemeinde Stattegg

2. VERORDNUNGSWORTLAUT

zur 11. Änderung
im Flächenwidmungsplan 4.0
„Hohenberg“

Verordnung über die vom Gemeinderat der Gemeinde Stattegg am 27.03.2014 beschlossene 11. Änderung im Flächenwidmungsplan 4.0

Rechtsgrundlage: Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 idF LGBl 87/2013

Bürgermeister Ing. Karl Zimmermann

Stattegg, März 2014

§ 1 Geltungsbereich

a) Der Geltungsbereich dieser Änderung erstreckt sich über Teilflächen der Grundstücke 661/3 und 660/11 KG 63282 Stattegg in einem Ausmaß von ca. 218 m² in Bauland und ca. 84 m² in Freiland.

b) Die planliche Darstellung der Flächenwidmungsplanänderung, verfasst von Malek Herbst Architekten ZT GmbH, Projekt-Nr. 2013/65 vom März 2014, stellt einen Bestandteil dieser Verordnung dar.

§ 2 Planungsgrundlagen

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

§ 3 Änderung im Flächenwidmungsplan

a) Die östlichen Teilflächen des Grundstückes 661/3 KG 63282 Stattegg in einem Gesamtausmaß von ca. 218 m², werden nunmehr als Wald mit Zeitlicher Folgenutzung der Baulandkategorie Reines Wohngebiet (WR) gemäß §30 (1) Z.1 StROG 2010 idF LGBl 87/2013 mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,3 festgelegt.
Als Eintrittszeitpunkt für die zeitliche Folgenutzung wird das Vorliegen der Rodungsbewilligung bzw. Nichtwaldfeststellung festgelegt.

b) Die westliche Teilfläche des Grundstückes 660/11 KG 63282 Stattegg im Ausmaß von ca. 84 m² wird in Freiland gemäß §33 (1) StROG 2010 idF LGBl 87/2013 rückgeführt.

§ 4 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 11. Änderung
im Flächenwidmungsplan 4.0
„Hohenberg“

Planungsbereich:

Der verfahrensgegenständliche Änderungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke 660/11 und 661/3 KG 63282 Stattegg in einem Gesamtausmaß von ca. 302 m².

Teilbereich a: ca. 218²

von bisher: Freiland gemäß §33 Abs.1 StROG 1974 idF LGBl 89/2008

in: Wald mit Zeitlicher Folgenutzung "Reines Wohngebiet" gemäß §30 Abs.1 Z1 StROG 2010 idF LGBl 87/2013 mit einer Bebauungsdichte 0,2 – 0,3

Teilbereich b: ca. 84 m²

von bisher: Bauland der Kategorie Reines Wohngebiet – WR gemäß § 23 Abs. 5 lit. a StROG 1974 idF LGBl 89/2008 mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,3

in: Freiland gemäß §33 Abs. 1 StROG idF LGBl 87/2013

Öffentliches Interesse und geänderte Planungsvoraussetzungen:

Der verfahrensgegenständliche Bereich befindet sich im Ortsteil Hohenberg an der östlichen Gemeindegrenze zur Gemeinde Weinitzen.

Der Änderungsbereich schließt im Osten unmittelbar an Bauland der Kategorie Reines Wohngebiet an, wobei die Baulandabgrenzung in parzellenscharfer Form vorliegt. Nunmehr ist in diesem unbebauten Baulandbereich die Errichtung von 5 Einfamilienwohnhäusern beabsichtigt. Um eine wirtschaftlich und topographisch sinnvolle Bebauung und Erschließung bewerkstelligen zu können, ist im westlichen Bereich eine geringfügige Baulandbegradigung

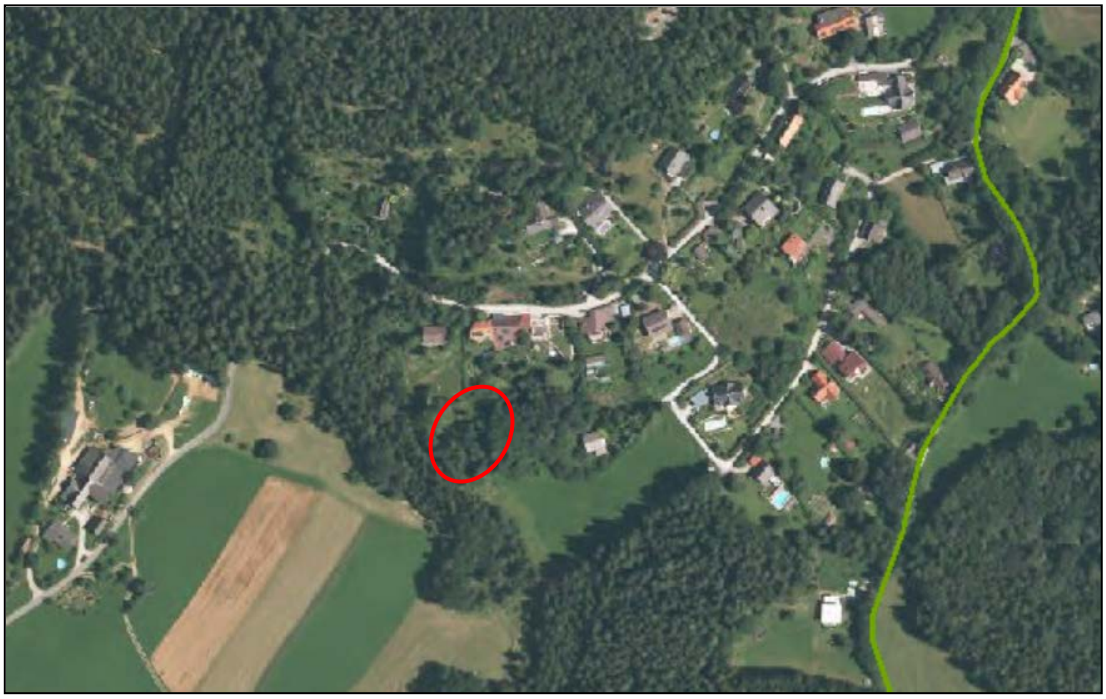
vorzunehmen, welche eine effektive Neuausweisung von lediglich 134 m² (derzeit Waldfläche) darstellt. Diese Baulanderweiterung erfolgt als Auffüllung eines Waldfingers mit dreiseitigem Baulandanschluss.

Eine Vorprüfung hinsichtlich des Fortbestandes der Waldeigenschaft für diesen Bereich, mit der zuständigen Forstbehörde ist erfolgt, mit dem Ergebnis, dass für das Grundstück 660/11 keine Waldeigenschaft vorliegt und einer Rodungsbewilligung für die Teilfläche von Grundstück 661/3 in diesem geringfügigen Ausmaß, aus forsttechnischer Sicht nichts entgegen steht.

Seitens der Gemeinde besteht ein öffentliches Interesse an einer Bebauung unbebauter Bauflächen, und der wirtschaftlichen Nutzung der vorhandenen Infrastruktur.

Lage:

Das gegenständliche Areal befindet sich an der östlichen Gemeindegrenze im Ortsteil Hohenberg.

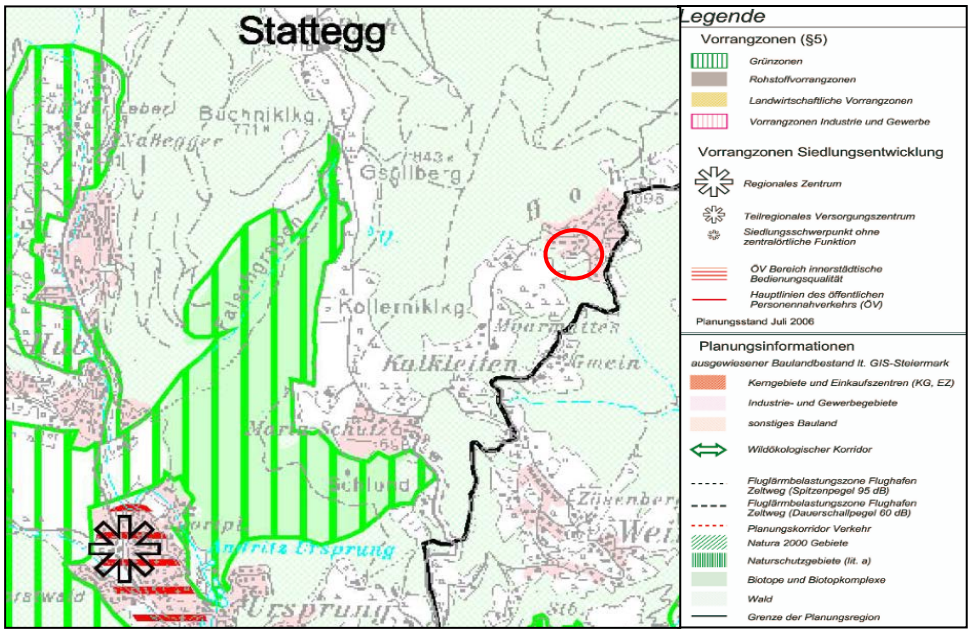


Luftbild des Änderungsbereiches

Überörtliche Festlegungen und sonstige Ersichtlichmachungen

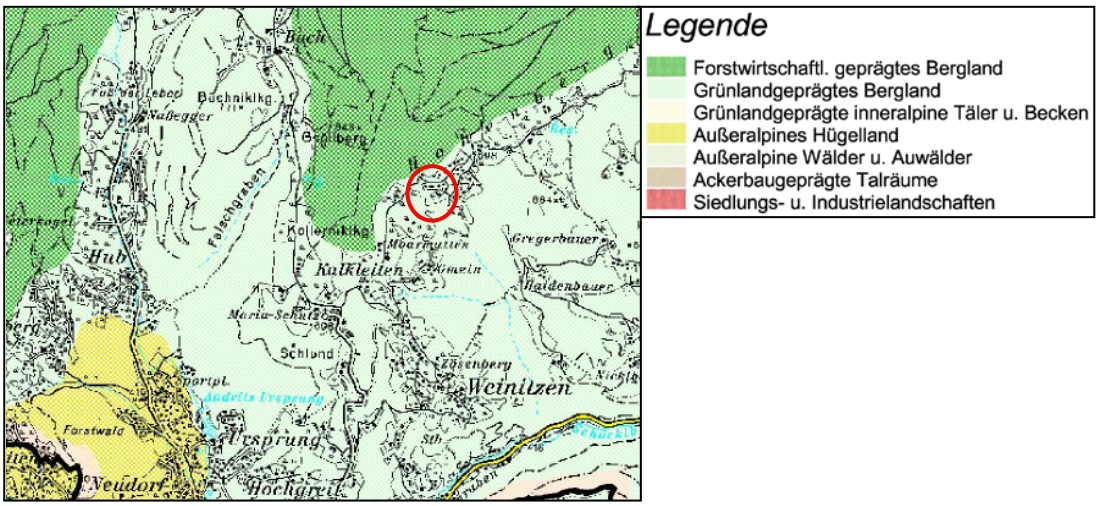
Regionales Entwicklungsprogramm (REPRO)

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



Auszug aus dem Regionalplan

Teilräume



Auszug aus dem Teilräumeplan

Der Änderungsbereich liegt gemäß Regionalplan im „Grünlandgeprägten Bergland“.

Sonstige Ersichtlichmachungen

Das Gemeindegebiet liegt größtenteils im Landschaftsschutzgebiet L 30 – „Nördliches und östliches Hügelland von Graz“.

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) (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.

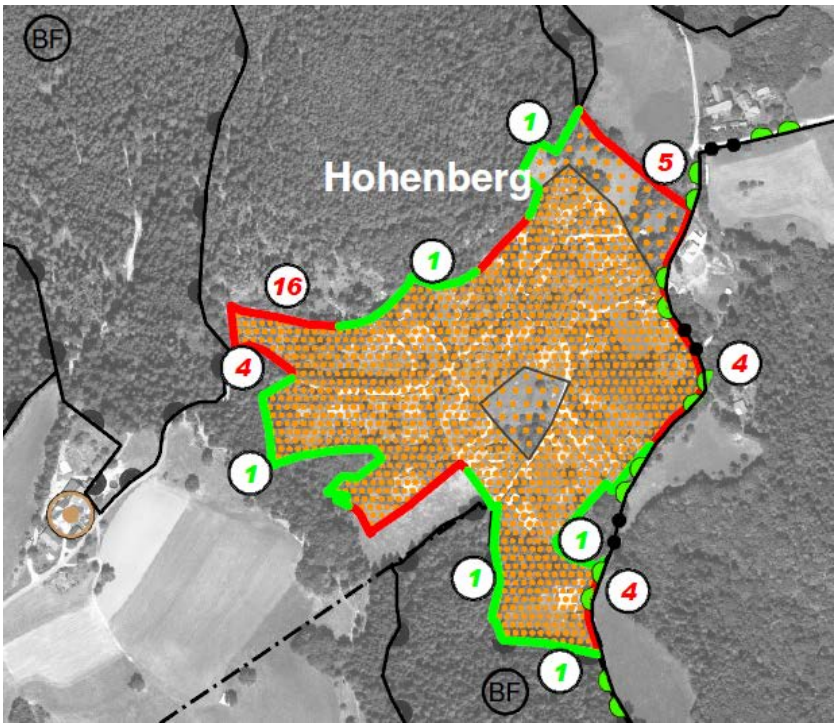
Entwicklungsplan und Flächenwidmungsplan:

Entwicklungsplan:

Der gegenständliche Bereich ist im Entwicklungsplan, als Bestandteil des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 4. Fassung, als „Entwicklungsgebiet für Wohnen“ festgelegt. Der nunmehr beabsichtigte Erweiterungsbereich von 218 m² liegt innerhalb dieses Entwicklungsgebietes, da die Abgrenzung dieses Entwicklungsbereiches im Zuge des Revisionsverfahrens als naturräumliche Grenze (fortlaufende Nr. 1) entlang der Waldfläche festgelegt wurde, welche aus dem seinerzeitigen Kataster übernommen wurde.

Eine Prüfung durch das Forstfachreferat der BH Graz-Umgebung ergab, dass sich diese Entwicklungsgebietsabgrenzung, durch die beabsichtigte Rodung des Erweiterungsbereiches auch weiterhin an den tatsächlichen Waldgrenzen orientieren wird.

Somit stellt die verfahrensgegenständliche geringfügige Baulanderweiterung, im Ausmaß von ca. 134 m², unter Berücksichtigung der Ungenauigkeit der ursprünglichen Waldabgrenzung bzw. des Interpretationsspielraumes der Strichstärke der Entwicklungsgrenze keinen Widerspruch zu den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 4. Fassung dar, da die Entwicklungsgrenze sich weiterhin an der Waldgrenze orientiert.

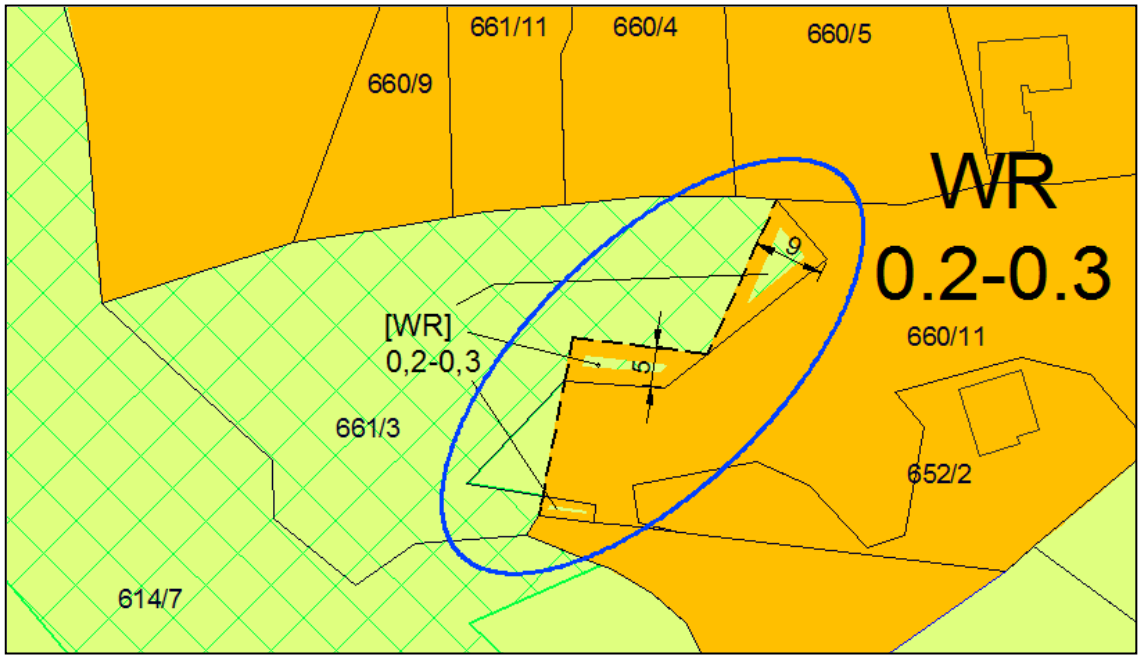


Auszug aus dem Örtlichen Entwicklungsplan 4. Fassung

Flächenwidmungsplan:

Der verfahrensgegenständliche Änderungsbereich betrifft einerseits die westliche Baulandfläche des Grundstückes 660/11 KG 63282 Stattegg im Ausmaß von ca. 84 m², welche nunmehr in Freiland rückgeführt wird und andererseits die östliche Waldfläche des Grundstückes 661/3 KG 63282 Stattegg, im Ausmaß von ca. 218 m², welche nunmehr als Zeitliche Folgenutzung „Reines Wohngebiet“ gemäß §30 (1) Z.1 StROG 2010 idF LGBl 87/2013 mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,3 festgelegt wird.

Als Eintrittszeitpunkt für die zeitliche Folgenutzung wird das Vorliegen der Rodungsbewilligung bzw. Nichtwaldfeststellung festgelegt.



Auszug aus dem Verordnungsplan

Bebauungsdichte

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

Die Berechnung hat gemäß Durchführungsverordnung (Bebauungsdichteverordnung) in der Fassung LGBl Nr. 58/2011 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 Anpassung dieses bestehenden unbebauten Baulandbereiches, ist die wirtschaftliche Bebauung und Erschließung und die Konzentration der Siedlungsentwicklung, unter Beachtung eines sparsamen Flächenverbrauches, gewährleistet.

Die äußere Erschließung erfolgt über den Panoramaweg und in weiterer Folge über den Hohenbergweg und ist 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:

Die gegenständliche Änderung erfolgt im Rahmen eines von der Landesregierung genehmigten Örtlichen Entwicklungskonzeptes 4. Fassung. Der gegenständliche Änderungsbereich grenzt dreiseitig an Wohnbauland der Kategorie "Reines Wohngebiet" an und entspricht den Entwicklungszielen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes. Zu den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 4. Fassung besteht unter Berücksichtigung der Ungenauigkeit der ursprünglichen Waldabgrenzung bzw. des Interpretationsspielraumes der Strichstärke der Entwicklungsgrenze kein Widerspruch, da sich die Entwicklungsgrenze weiterhin an der Waldgrenze orientiert.

Die beabsichtigte Änderung hat aufgrund der Lage und Größe nur Auswirkungen auf die betroffenen und anrainenden Grundstücke.

Daher liegen sämtliche Voraussetzungen für die Durchführung der Änderung im Sinne von §39 Abs. 1 Ziff. 3 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 idF LGBl 87/2013 vor.

Aktive Bodenpolitik

Die gegenständliche Änderungsfläche ist mit ca. 134 m² nicht geeignet einen neuen Bauplatz zu schaffen, sondern dient lediglich der Ermöglichung einer sinnvollen Bebauung und Erschließung der bestehenden Baulandausweisung. Die Erbringung einer "Privatwirtschaftlichen Vereinbarung" gemäß §35 Abs.1 StROG 2010 idgF ist daher nicht erforderlich.

Baulandbilanz:

Eine Baulandbilanz und -bedarfsermittlung wird aufgrund des geringfügigen Flächenausmaßes des verfahrensgegenständlichen Änderungsbereiches (134 m²), 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.