

# Gemeinde Stattegg



## Flächenwidmungsplan 4.0

### 14. Änderung

---

Verfahrensfall:

#### 4.14 Panoramaweg

Stattegg, November 2015

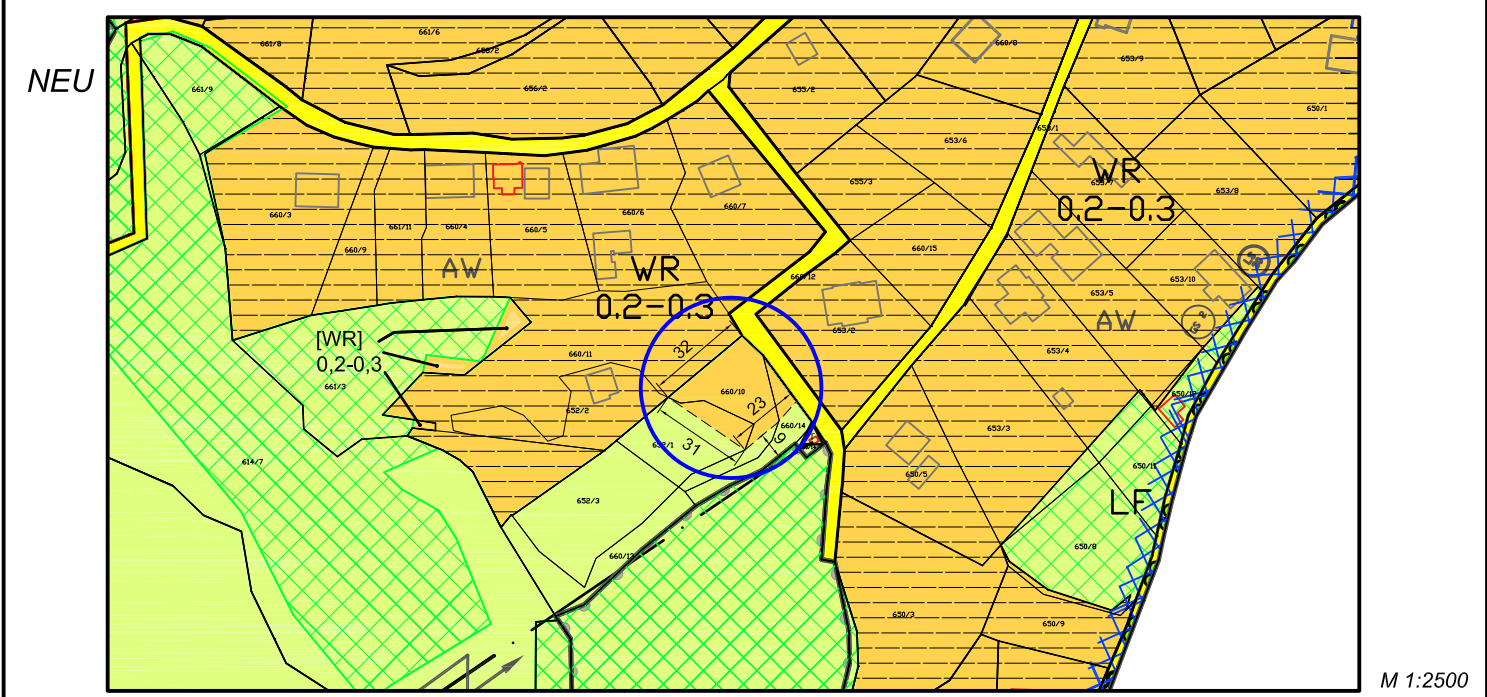
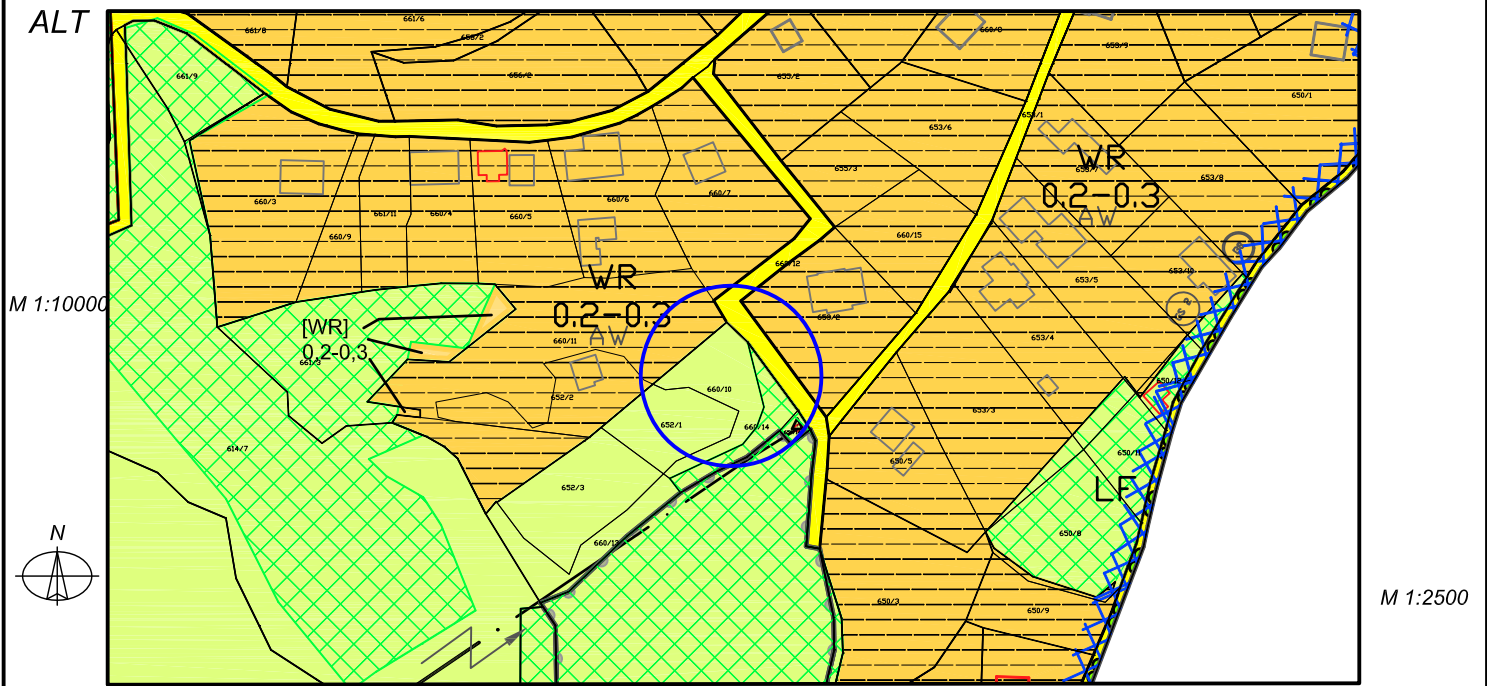
## Inhaltsverzeichnis

1. Verordnungsplan .....	3
2. Verordnungswortlaut .....	5
3. Erläuterungen .....	7
4. Anhang.....	13

# Verordnungsplan Flächenwidmungsplan-Änderung VF 4.14 "Panoramaweg"

Projekt-Nr: 2014/46/2  
Erstellt: November 2015

Gemeinde	Gst Nr.	KG	derz. Ausweisung	künft. Ausweisung
Stattegg	TF v. 660/10, 660/14, 652/1	63282 Stattegg	Freiland	Reines Wohngebiet



Rechtsgrundlage: Stmk. ROG 2010 idF LGBl 140/2014

Bgm. Ing. Karl Zimmermann

Planverfasser:

# LEGENDE

## LEGENDE

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

#### A. Bauland (§23)





(1) Vollwertiges Bauland

-  Allgemeine Wohngebiete
-  Reine Wohngebiete
-  Kerngebiete
-  Dorfgebiete

#### (2) Aufschließungsgebiete

-  Aufschließungsgebiete mit fortifid. Nr. lt. Wortlaut §4  
Fläche als abgestufte Saulandfarbe Bsp. WA

#### (3) Sanierungsgebiete

-  LM - Sanierungsgebiete
-  AW - Abwasser
-  LM - Läm
-  HW - Hochwasser

#### (4) Auffüllungsgebiet - Alt

-  AG - Auffüllungsgebiete


#### (6) Bebauungsdichten

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



#### (8) Bebauungsfristen

-  Bebauungsfrist mit fortifid. Nr. lt. Wortlaut §7

#### (9) Zeitlich folgende und übereinander liegende Nutzungen


-  WAZ - Zeitlich folgende Nutzung

#### B. Verkehrsflächen (§ 24)

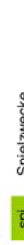

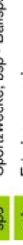
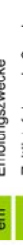

-  Verkehrsfläche - fließender Verkehr
-  Verkehrsfläche - ruhender Verkehr

#### C. Freiland (§ 25 ROG)

(1) Land- und forstwirtschaftliches Freiland

-  LU - Land- und Forstwirtschaft


#### (2) Sondernutzungen

-  sp - Spielzwecke
-  sps - Sportzwecke, bsp. - Ballsport
-  erh - Erholungszwecke
-  Zeitlich folgende Sondernutzung
-  atfg - Auffüllungsgebiete Freiland

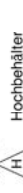
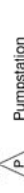
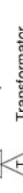


### II. DARSTELLUNG VON FLÄCHEN UND OBJEKTEN; DIE IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN ERSICHTLICH ZU MACHEN SIND BZW. FESTGELEGT WERDEN

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




-  Hochbehälter
-  Pumpstation
-  Transformator
-  Hochspannungstreileitung
-  Hochspannungserdkabel

#### (3) Gewässer

-  Gewässer mit Nummer und Zuständigkeitsbereich
-  Gerinne
-  Hochwasserrückhaltebecken projektiert

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


#### (1) Natur- und Landschaftsschutz

-  Landschaftsschutzgebiet
-  Biotop
-  Naturdenkmal

#### (2) Denkmal- und Ortsbildschutz


-  Denkmalgeschütztes Gebäude/Bauwerk
-  Archäologische Eodendfundstätte

#### (3) Wälder

-  Waldflächen




Waldflächen mit forstrechtlicher Nutzungsbeschränkung: Schutzwald

#### (4) Wasserschon- und Schutzgebiete

-  Grundwasserschongebiet 1 und 2

Quellschutzgebiet 1 und 2




#### (5) Wasserwirtschaftliche Nutzungsbeschränkungen und Hochwassergefährdungsbereiche

-  Hochwasser - Gefährdungsbereich für 30 jährige Hochwasser
-  Hochwasser - Gefährdungsbereich für 100 jährige Hochwasser
-  WVB - Wasserwirtschaftliche Vorbereitungsfläche

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

-  Sicherheitszone
-  Richtfunkstecke


#### (7) Nutzungsbeschränkungen durch Immissionen


-  N50dB Straße
-  Isophonon, Lärmbeeinträchtigung Nacht (N) - Tag (T)
-  Geruchsbeeinträchtigungszonen weitere


#### (9) Meliorationsgebiete

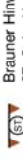
-  Meliorationsgebiete

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

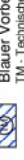
 Rote Gefahrenzone

 RW - Wildbach

 Gelbe Gefahrenzone

 GW - Wildbach

 Brauner Hinweissbereich

 ST - Stenschlag

 Blauer Vorbehaltsbereich

 TM - Technische Maßnahmen


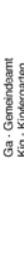





 Violetter Hinweissbereich

 EG - 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 - Feuerwehrsthaus
-  Ga - Gemeindamt
-  Kig - Kindergarten
-  Po - Polizei
-  See - Seelsorgeeinrichtung
-  VSh - Volksschule





### IV. GRENZEN

 Bezirksgrenze

 Gemeindegrenze

 Katastralgemeindegrenze

### Sonstiges

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

# Gemeinde Stattegg



## 2. Verordnungswortlaut

**zur 14. Änderung**

**im Flächenwidmungsplan 4.0**

**„Panoramaweg“**

Verordnung über die vom Gemeinderat der Gemeinde Stattegg am 09.11.2015 beschlossene 14. Änderung im Flächenwidmungsplan 4.0

Rechtsgrundlage: Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 idF LGBl 140/2014

---

Bürgermeister Ing. Karl Zimmermann

Stattegg, November 2015

## § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Änderung erstreckt sich über Teilflächen der Grundstücke 660/10, 660/14 und 652/1 KG 63282 Stattegg in einem Ausmaß von ca. 830 m<sup>2</sup>.

## § 2 Rechtsgrundlage

Die 14. Änderung des Flächenwidmungsplanes 4.0, bestehend aus dem Verordnungswortlaut, der planlichen Darstellung (Alt/Neu Darstellung) und dem Erläuterungsbericht - verfasst vom Büro Malek Herbst Architekten ZT GmbH (Proj. Nr. 2014/46/2) – basiert auf dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 2010 idF LGBl. 140/2014.

## § 3 Planungsgrundlage

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.

## § 4 Änderung im Flächenwidmungsplan

Die Teilflächen der Grundstücke 660/10, 660/14 und 652/1 KG 63282 Stattegg in einem Gesamtausmaß von ca. 830 m<sup>2</sup>, werden nunmehr als Bauland der Kategorie Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 30 Abs 1 Z 1 StROG 2010 idF LGBl 140/2014 mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,3 festgelegt.

## § 5 Baulandmobilisierungsmaßnahme

Eine Vereinbarung im Sinne des § 35 Abs 1 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 idGF für die neu ausgewiesene Baulandfläche der Grundstücke 660/10, 660/14 und 652/1 KG 63282 Stattegg, in einem Ausmaß von ca. 830 m<sup>2</sup>, wird erbracht und dem Verfahrensakt beigelegt.

## § 6 Rechtskraft

Nach Genehmigung der gegenständlichen Flächenwidmungsplanänderung durch die Steiermärkische Landesregierung beginnt die Rechtswirksamkeit mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag.

## 3. Erläuterungsbericht

zur 14. Änderung  
im Flächenwidmungsplan 4.0  
„Panoramaweg“

---

### Planungsbereich

Der verfahrensgegenständliche Änderungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke 660/10, 660/14 und 652/1 KG 63282 Stattegg in einem Ausmaß von ca. 830 m<sup>2</sup>.

von bisher: Freiland gemäß 33 Abs 1 StROG 1974 idF LGBl 47/2007

in: Reines Wohngebiet gemäß § 30 Abs 1 Z1 StROG 2010 idF LGBl 140/2014 mit einer  
Bebauungsdichte 0,2 – 0,3

## Lage

Der verfahrensgegenständliche Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Hohenberg an der östlichen Gemeindegrenze zur Gemeinde Weinitzen und weist eine Westhanglage auf.

Im Nordosten und Nordwesten über den Panoramaweg grenzt Bauland derselben Kategorie und Dichte an. Im Südosten und Südwesten grenzt der Bereich an Freiland.



*Luftbild des Änderungsbereiches*

## Öffentliches Interesse und geänderte Planungsvoraussetzungen

Im Zuge des Flächenwidmungsplan - Revisionsverfahrens im Jahr 2009 war für diesen Bereich, aufgrund einer damals katastermäßig bestehenden Waldfläche, eine absolute naturräumliche Grenze festzulegen. Nunmehr wurde diese Waldnutzung aufgehoben und seitens des Grundbesitzers um die gegenständliche Baulandausweisung im Ausmaß eines Bauplatzes angesucht.

Somit liegen auf Grund der entfallenden Waldfläche, der vorliegenden konkreten neuen Planungsinteressen und des zwingenden öffentlichen Interesses wesentlich geänderte Planungsvoraussetzungen vor. In Abstimmung mit den Entwicklungszielen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (zeitgleich durchgeführtes 1. Änderungsverfahren) werden daher die erforderlichen Änderungen im Flächenwidmungsplan vorgenommen.



## Raumordnungsgrundsätze und Ziele

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

Die äußere Erschließung erfolgt über die Hohenbergstraße und weiterführend über den Panoramaweg und ist als wirtschaftlich einzustufen.

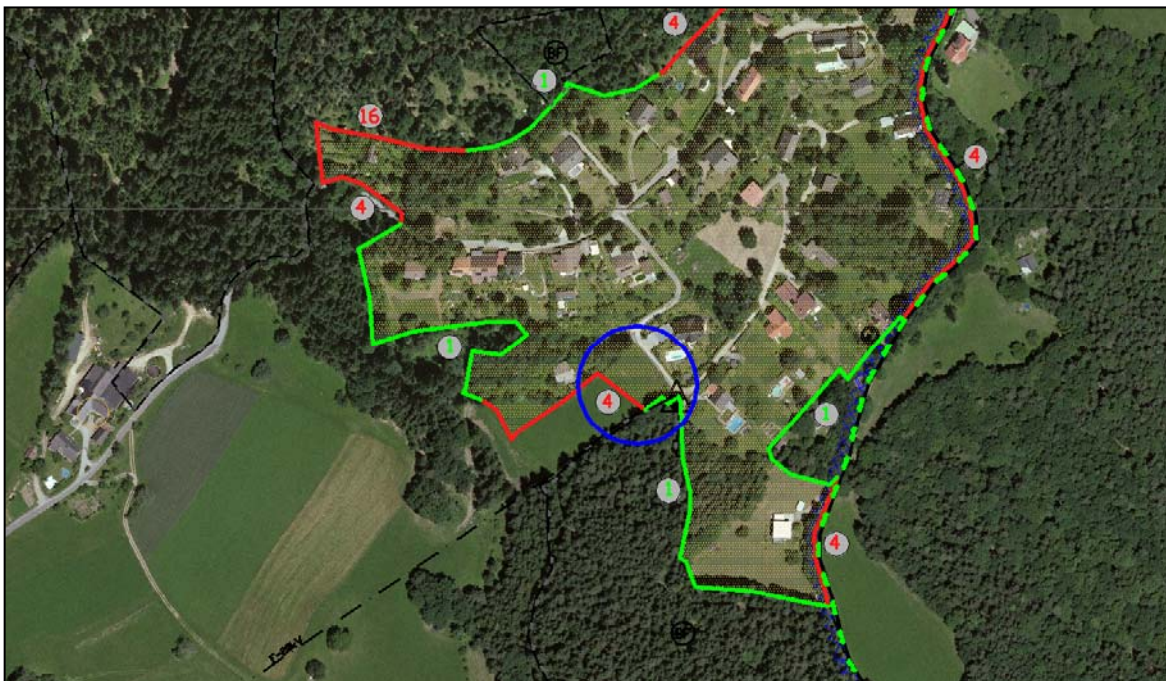
Nachteilige, gegenseitige Beeinträchtigungen zu den angrenzenden Wohnbaugebieten können ausgeschlossen werden.

Eine Abstimmung der Planungsinteressen aller Gebietskörperschaften ist erfolgt.

Die Änderung entspricht den Entwicklungszielen unter Berücksichtigung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 4. Fassung unter Berücksichtigung des zeitgleich durchgeführten 1. Änderungsverfahrens.

## Örtlicher Entwicklungsplan

Der gegenständliche Bereich ist im Entwicklungsplan, als Bestandteil des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 4. Fassung als Freiland festgelegt. Das Areal wird im Rahmen der zeitgleich durchgeführten 1. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes zur Gänze dem „Entwicklungsgebiet für Wohnen“ zugeordnet.



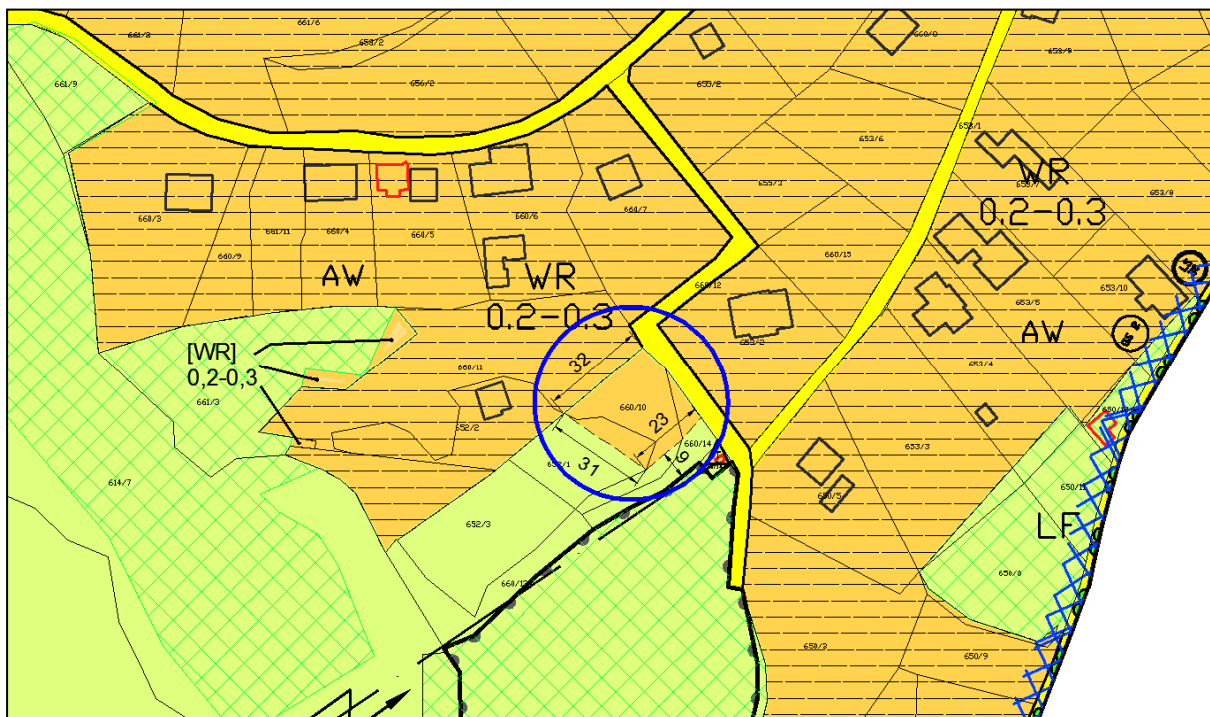
Auszug aus dem Örtlichen Entwicklungsplan 4. Fassung idF VF 4.01

## Flächenwidmungsplan

Der verfahrensgegenständliche Änderungsbereich betrifft Teilflächen der Grundstücke 660/10, 660/14 und 652/1 KG 63282 Stattegg in einem Ausmaß von ca. 830 m<sup>2</sup>, welche nunmehr als Bauland der Kategorie „Reines Wohngebiet“ gemäß § 30 Abs 1 Z 1 StROG 2010 idF LGBI 140/2014 mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,3 festgelegt wird.

### **Reines Wohngebiet (WR)**

*Gemäß § 30 Abs 1 Z 1 STROG 2010 idF LGBI 49/2010 sind Flächen des reinen Wohngebietes ausschließlich für Wohnzwecke bestimmt, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die überwiegend der Deckung der täglichen Bedürfnisse der Bewohner des Gebietes dienen (Kindergärten, Schulen, Kirchen und dergleichen) oder dem Wohngebietscharakter des Gebietes nicht widersprechen;*



Auszug aus dem Verordnungsplan

## Bebauungsdichte

Gemäß § 30 Abs 4 des StROG 2010 idF 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 siedlungspolitischen Interesse eine Weiterführung beabsichtigt ist.

## **Aktive Bodenpolitik**

Eine Vereinbarung im Sinne des § 35 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 idgF für die nunmehr als Bauland neu ausgewiesene Teilflächen der Grundstücke 660/10, 660/14 und 652/1 KG 63282 Stattegg in einem Ausmaß von ca. 830 m<sup>2</sup>, wird seitens des Grundstückseigentümers erbracht und dem Verfahrensakt beigelegt.

## **Baulandbedarf**

Im Zuge des Revisionsverfahrens 4.0 wurde auf Basis des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 idF LGBl. 47/2007 unter Berücksichtigung der Bautätigkeit und der Bevölkerungsentwicklung ein Baulandbedarf von 11,2 ha für die Planungsperiode ermittelt. In Gegenüberstellung der unbebauten und nutzbaren Baulandflächen von 26,48 ha ergab dies einen Mobilitätsfaktor von 2,36.

Im Juni 2012 wurde seitens der Örtlichen Raumplanung im Zuge des Flächenwidmungsplan Änderungsverfahren VF 4.09 eine Neuberechnung der Flächenbilanz, basierend auf dem STROG 2010 und der seinerzeitigen Baulandbilanz, vorgenommen. Diese wurde im Zuge des Flächenwidmungsplan-Änderungsverfahren 4.09 in einem eigenständigen Ermittlungsverfahren durchgeführt und dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung vorgelegt. Unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich bebauten Baulandflächen und der bis dahin vorgenommenen Änderungen (VF 4.01 bis 4.09) wurde unter Berücksichtigung der zu erwartenden Bautätigkeit in der nächsten Planungsperiode (ca. 12 Jahre) ein Mobilitätsfaktor von 0,99 errechnet.

Gemäß dem seitens der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, zur Verfügung gestellten Formblatt, kann nunmehr der dreifache Wohnbaulandbedarf ausgewiesen werden. Daher wurde im Zuge des gegenständlichen Flächenwidmungsplan-Änderungsverfahren eine Neuberechnung (unter Berücksichtigung aller zwischenzeitlich durchgeführten Bebauungen und Neuausweisungen) durchgeführt. Der nunmehr errechnete dreifache Wohnbaulandbedarf für eine Planungsperiode (10

+ 2 Jahre) ergibt demnach 71,4 ha (23,8 ha x 3). Die Neuberechnung der „Flächenbilanz Wohnbau“ ist im Anhang beigefügt.

Folgende zwischenzeitlichen Änderungsverfahren wurden bei dieser Berechnung berücksichtigt:

- 4.01:** Flächenausmaß von 5.500 m<sup>2</sup> Allgemeines Wohngebiet,
- 4.02:** nicht berücksichtigt (Flächenausmaß von 150 m<sup>2</sup> Reines Wohngebiet) - Katasteranpassung
- 4.03:** Flächenausmaß von 2.477 m<sup>2</sup> Reines Wohngebiet
- 4.04 – 4.06:** Auffüllungsgebietsausweisungen
- 4.07:** Flächenausmaß von 2.940 m<sup>2</sup> Reines Wohngebiet bereits bebaut
- 4.08:** Freilandrückführung von 707 m<sup>2</sup>
- 4.09:** Flächenausmaß von 3.213 m<sup>2</sup> Reines Wohngebiet
- 4.10:** nicht berücksichtigt (Flächenausmaß von 120 m<sup>2</sup> Reines Wohngebiet) - Katasteranpassung
- 4.11:** nicht berücksichtigt (Flächenausmaß von 134 m<sup>2</sup> Reines Wohngebiet) – Katasteranpassung
- 4.12:** Auffüllungsgebietsausweisung
- 4.13:** Flächenausmaß von 800 m<sup>2</sup> Reines Wohngebiet
- 4.14:** ggst. Änderungsverfahren - Flächenausmaß von 830 m<sup>2</sup> Reines Wohngebiet

Als Ergebnis dieser Neu beurteilung und -berechnung, inklusive der neu ausgewiesenen Fläche, abzüglich der zwischenzeitlich bebauten Flächen, ergibt sich eine aktuell unbebaute Baulandfläche von 28,59 ha. Bei Gegenüberstellung des neu errechneten dreifachen Baulandbedarfes (2011 – 2023) von 71,4 ha, ergibt dies einen Faktor von 0,40.

## 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.

## Änderungsverfahren

Für die gegenständliche 14. Änderung des Flächenwidmungsplanes 4.0 wird gemäß § 24 Abs 1 iVm § 38 Abs 1 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes idgF ein Auflageverfahren durchgeführt, da gleichzeitig eine Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes bzw. des Entwicklungsplanes durchgeführt werden muss.

Die Entwurfsunterlagen zur gegenständlichen Flächenwidmungsplan Änderung (Verordnungswortlaut samt Plandarstellungen und Erläuterungen), wurden im Sinne des § 38 Abs 4 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 idgF im Gemeindeamt und im Amt der Steiermärkischen Landesregierung während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt.

Nach erfolgter Beschlussfassung durch den Gemeinderat und Genehmigung durch die Steiermärkische Landesregierung beginnt die Rechtswirksamkeit mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag.

## 4. Anhang

# WOHNBAULANDBEDARF und FLÄCHENBILANZ

gemäß Formblatt Abteilung 13 - Bau- und Raumordnungs - Örtliche Raumplanung

Gemeinde: **Gemeinde Stattegg**  
 Bezirk: **Graz- Umgebung**  
 Flächenwidmungsplan Nr: **Flächenwidmungsplan 4.0 idF Verfahrenstand 4.14**  
 Datum: **Februar 2015**  
 GZ:  
 Planer: **Malek Herbst Architekten ZT GmbH**

## 1. WOHNBAULANDBEDARF

für den Planungszeitraum **2011 bis 2026**  
 10 (12) bzw. 15 Jahre gem. §25 StROG idgF.

### 1.1 Neubaubedarf

durch Bevölkerung- und Haushaltsentwicklung

	1981	1991	2001	Planungs- jahr ÖEK 2011	Planungs- jahr 2015	Prognose für	
						10 (12) FWP 2023 <sup>1)</sup>	15 ÖEK
Bevölkerungszahl		2158	2399	2756	2809	2960	
Haushaltsgröße		3,02	2,59	2,38	2,44	2,01	
Haushaltszahl		715	928	1157	1151	1475	
						<b>318</b>	

Neubedarf 1 für 10 (12) Jahre - bei 26,5 WE /Jahr <sup>2)</sup>

<b>318</b>	<b>WE</b>
------------	-----------

<sup>1)</sup> Quelle: ÖEK 4. Fassung (2011): Kapitel 3.3.4 Baulandbedarf (Statistisches Datenblatt der Landesstatistik Stmk., Regionale Bevölkerungsprognose Stmk 2009/2010)

<sup>2)</sup> Bautätigkeit 1997 - 2006: 325 WE (lt. Angaben der Gemeinde)

### 1.2 Ersatzbedarf

bei problematischen Standorten - Ersatzbedarf

<b>0</b>	<b>WE</b>
----------	-----------

### 1.3 Wohnbaulandbedarf

Summe 1.1 Neubaubedarf - 1.2 Ersatzbedarf

	Anzahl	Bauplatzgröße	Wohnbaulandbedarf	
Ein und 2 Familienhäuser	245	x 800 m <sup>2</sup>	19,60	ha
	32	x 800 m <sup>2</sup>	2,56	ha
Geschossbau	41	x 400 m <sup>2</sup>	1,64	ha
	<b>318</b>	Summe	<b>23,80</b>	<b>ha</b>

x Faktor 3 **71,4 ha**

## 2. WOHNBAULANDRESERVE

ermittelt aus 3. Flächenbilanz (siehe nächste Seite)

	Bauland gesamt Revision 4.0	bebaut Revision 4.0	un- bebaut Revision 4.0	mobilisiert Revision 4.0	zwischen- zeitl. bebaut bis Juni 2012	Änderungen bis VF 4.01, 4.03	Gesamt unbebaut
			ha			ha	ha
<b>DO</b>	2,76	2,76	0,00				0,00
<b>WR</b>	97,69	69,51	28,18	4,52	3,69	0,94	25,43
<b>WA</b>	26,74	23,37	3,37	0,39	1,33	0,55	2,59
<b>KG</b>	1,03	0,18	0,85	0,37	0,28		0,57
	128,22	95,82	32,40	5,28		1,49	28,59

Baulandreserve

**28,59** ha

## 3. PRÜFUNG WOHNBAULANDBEDARF / -RESERVEN

$$\begin{array}{r}
 \text{Baulandreserve} \\
 \text{-----} \\
 \text{Baulandbedarf}
 \end{array}
 = \frac{28,59 \text{ ha}}{71,4 \text{ ha}} = \boxed{0,40}$$