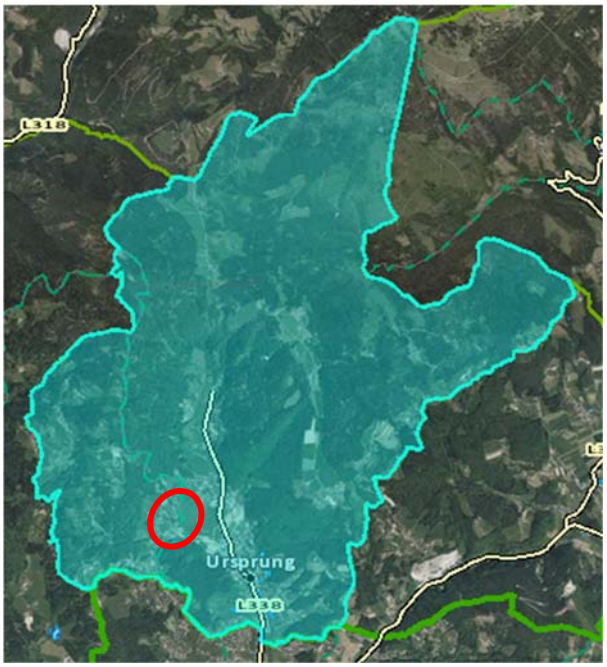
Gemeinde Stattegg

18. Änderung des Flächenwidmungsplanes
VF 4.18 „Eichbergstraße 2“

Projekt-Nr. 2016/47/2



MALEK HERBST Architekten ZT

Malek Herbst Architekten
Ziviltechniker GmbH
Körösistraße 17, 8010 Graz
T: +43 (0)316 68 14 40-0 F-33
office@malekherbst.com

Inhaltsverzeichnis:

1. Verordnungsplan 3
   Zonierungsplan 4
2. Verordnungswortlaut 5
   § 1 Geltungsbereich 5
   § 2 Rechtsgrundlage 5
   § 3 Planungsgrundlagen 5
   § 4 Änderung im Flächenwidmungsplan 5
   § 5 Baulandzonierung 7
   § 6 Aktive Bodenpolitik 7
   § 7 Allgemeine Hinweise 7
   § 8 Rechtskraft 8
3. Erläuterungsbericht 9
   Planungsbereich 9
   Lage und Gebietsbeschreibung 9
   Wesentliche geänderte Planungsvoraussetzungen 10
   Örtliches Entwicklungskonzept 11
   Flächenwidmungsplan 11
   Gelbe Gefahrenzone und Oberflächenwässer 12
   Bebauungsdichte 13
   Raumordnungsgrundsätze und Ziele 13
   Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik 14
   Baulandbilanz 14
   Umweltprüfung 16
   Änderungsverfahren 16
4. Anhang 17
   - Ausschnitt Kataster, digitaler Atlas GIS Steiermark
   - Bilanzblatt
   - WLV Einzelgutachten: Änderung des Gefahrenzonenplanes

Verfahrensablauf

Auflagebeschluss	23.03.2017
Auflagefrist	29.03.2017 – 24.05.2017
Gemeinderatsbeschluss	22.06.2017
Genehmigungsvorlage	21.08.2017
Bescheid	29.11.2017 (GZ: ABT13-10.100-98/2015-1
Kundmachung	06.12.2017 – 20.12.2017
Rechtskraft	21.12.2017

Verordnungsplan

Flächenwidmungsplan - Änderung
4.18 Eichbergstraße 2

Legende

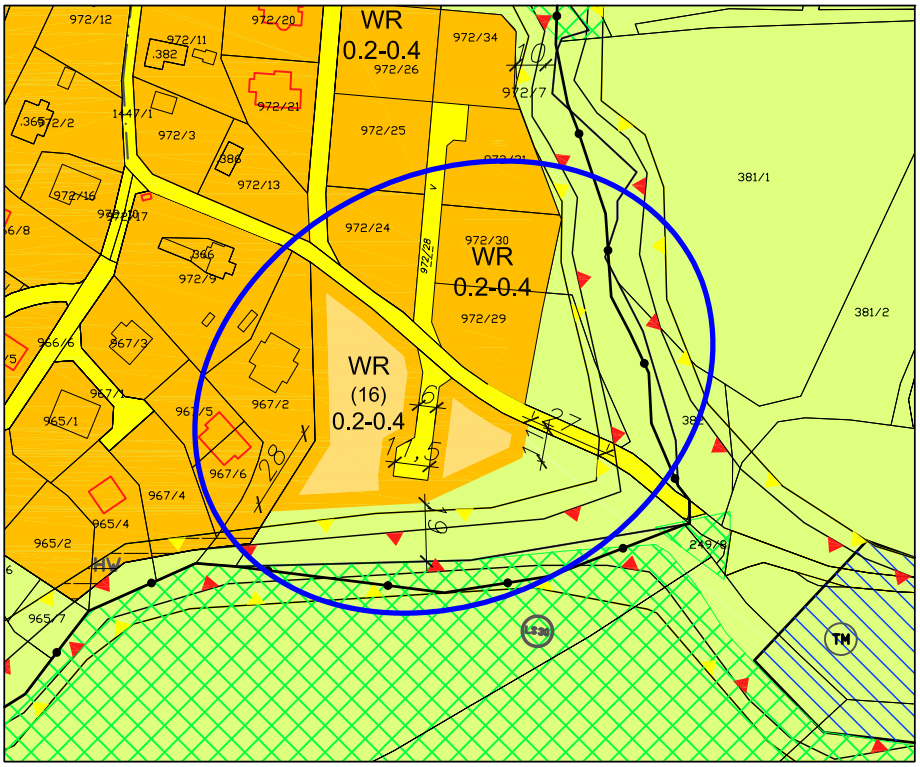
- WR — Reines Wohngebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- KG — Kerngebiet
- DO — Dorfgebiet
- GG — Gewerbegebiet
- DO(16) — Aufschliessungsgebiet mit fortlaufender Nr.
- LM — Sanierungsgebiet
- BF — Bebauungsfristen
- 0,2 - 0,5 — Bebauungsdichterahmen
- L — Freiland - landwirtschaftlich genutzte Fläche
- rhb — Sondernutzung im Freiland (z.B. Rückhaltebecken)
- Wald
- Denkmalgeschütztes Gebäude
- LS — Landschaftsschutzgebiet
- BF — Bodenfundstätten
- WSG — Wasserschongebiet
- Wasserwirtschaftliche Vorrangfläche
- Violetter Hinweisbereich
- öffentliche Gewässer
- Gerinne
- Böschungskante/ 10 m Uferfreihaltebereich
- Rote Wildbachgefahrenzone
- Gelbe Wildbachgefahrenzone
- Tierhaltungsbetrieb unter G=20
- Geruchsschwellenabstand
- Stromleitung
- Leitungsschutzzone
- Gebäudenachführung
- Eisenbahn
- S-36 — Bundesschnellstrasse
- L 118 — Landesstrasse
- Verkehrsfläche
- Bezirksgrenze
- Gemeindegrenze
- Katastralgemeindegrenze
- 4.07 — zwischenzeitl. Änderungsverfahren

Maßstab 1:5000

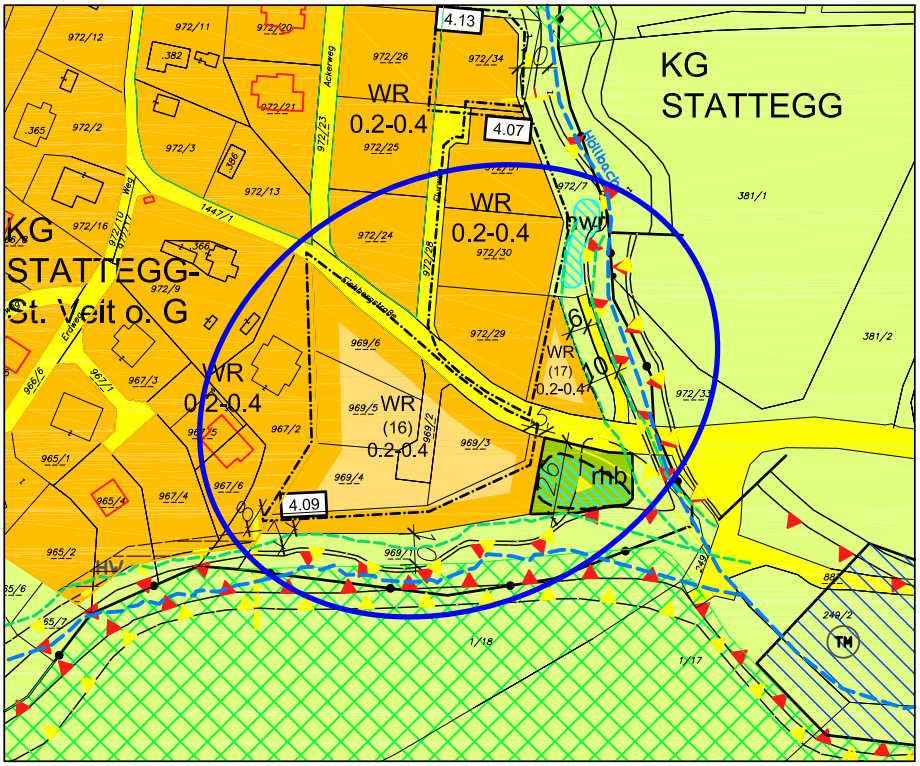
0 50 100 150 200

N

alt



neu



Gemeinde	Stattegg
KG	63277 Stattegg-St. Veit ob Graz
derzeitige Ausweisung	Freiland
künftige Ausweisung	WR(16), WR(17), rhb, Verkehr
Rechtsgrundlage	StROG 2010 idF LGBl 139/2015
Gez.	mt
Gepr.	sv
Projekt Nr	2016/47/2
Datum der Planerstellung	Juni 2017

Bgm. Ing. Zimmermann

Planverfasser

MALEK HERBST

Verordnungsplan

Zonierungsplan - Änderung 4.03 "Eichbergstraße - 2"

Legende

B1

BEBAUUNGSPLAN (B) ERFORDERLICH mit lfd. Nummer

BEBAUUNGSPLAN (B) BESTAND

lfd. Nummer (1)
Nr. Teilbebauungsplan (.2)
Nr. Änderung (-03)
rechtswirksam (r)

Bauland

Gewässer

Gemeindegrenze

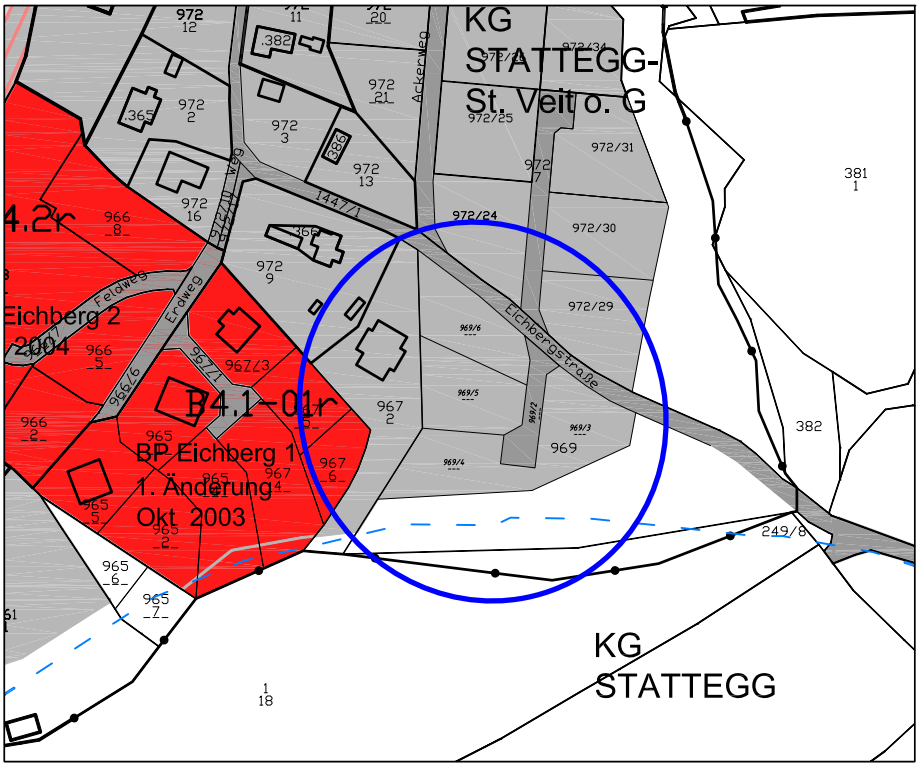
Katastralgemeindegrenze

Maßstab 1:2500

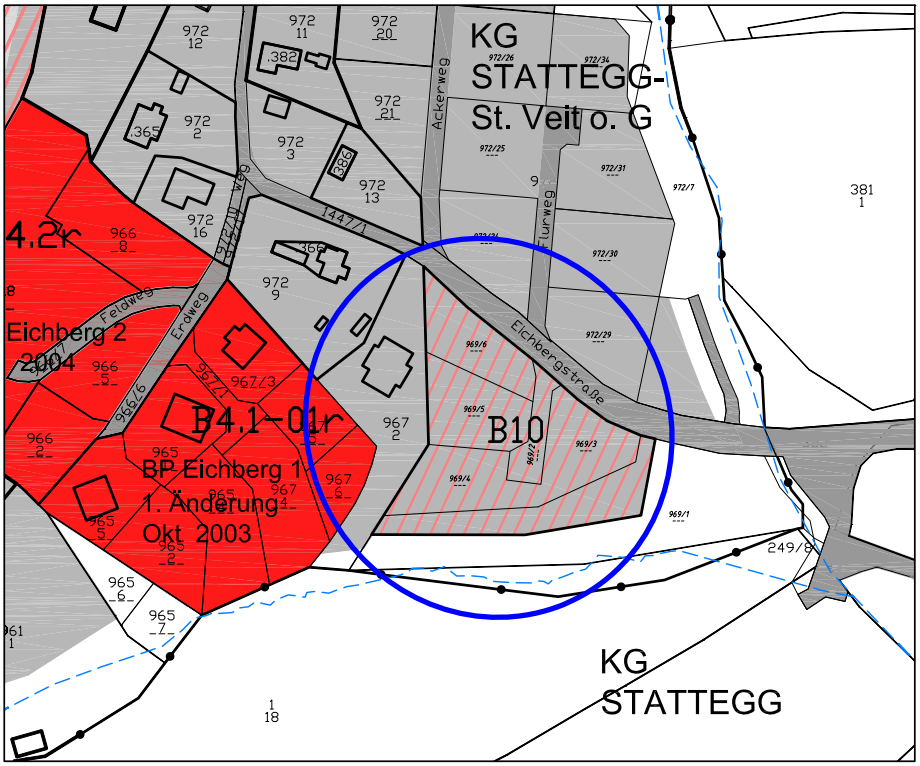
0 50 100

N

alt



neu



Gemeinde	Stattegg
KG	63277 Stattegg-St.Veit ob Graz
derzeitige Ausweisung	WR und Freiland
künftige Ausweisung	WR (16) mit Bebauungsplan
Rechtsgrundlage	StROG 2010 idF LGBl 139/2015
Gez.	mt
Gepr.	sv
Projekt Nr	2016/47/2
Datum der Planerstellung	Juni 2017

Bgm. Ing. Zimmermann

Planverfasser

MALEK HERBST

2. Verordnungswortlaut

über den vom Gemeinderat der Gemeinde Stattegg am 23.03.2017 beschlossenen Entwurf der 18. Änderung im Flächenwidmungsplan 4.0, VF 4.18 „Eichbergstraße 2“

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Änderung erstreckt sich auf Teilflächen der Grundstücke 972/7 und 969/1 sowie das Grundstück 972/33 KG 63277 Stattegg-St. Veit ob Graz, in einem Gesamtausmaß von ca. 2.290 m².

§ 2 Rechtsgrundlage

Die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes 4.0, bestehend aus dem Verordnungswortlaut, den planlichen Darstellungen (Alt/Neu Darstellung) und dem Erläuterungsbericht, verfasst von Malek Herbst Architekten ZT GmbH (Projekt Nr. 2016/47/2), basiert auf dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 2010 idF LGBl 139/2015.

§ 3 Planungsgrundlagen

1) Die zeichnerische Darstellung (Beilage) basiert auf dem mit Bescheid vom 12.05.2010 (GZ: FA13B-10.10-S9/2010-111) genehmigten Örtlichen Entwicklungskonzept 4.0 idF VF 4.01 und Flächenwidmungsplan 4.0 idF VF 4.09.

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 im Flächenwidmungsplan

1) Die Teilfläche des Grundstückes 969/1 KG 63277 Stattegg-St. Veit ob Graz, in einem Gesamtausmaß von ca. 940 m², wird als Bauland der Kategorie „Reines Wohngebiet“

(WR) gem. § 30 (1) Z1 StROG 2010 idF LGBl 139/2015 mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,4 ausgewiesen und dem Aufschließungsgebiet Nr. 16 zugeordnet.

Die bereits als Reines Wohngebiet ausgewiesenen Grundstücke 969/3, 969/4, 969/5 und 969/6 und die Verkehrsfläche 969/2 werden ebenfalls diesem Aufschließungsgebiet Nr. 16 „Reines Wohngebiet“ zugeordnet.

Eine Aufschließungsgebietsfestlegung erfolgt aufgrund nachfolgender Erfordernisse, welche im Zuge einer erforderlichen Bebauungsplanung zu berücksichtigen sind.

- Klärung der äußeren Erschließung von der Gemeindestraße
- Ev. erforderliche Neuteilung
- Errichtung einer inneren Erschließungsstraße und eines Wendebereiches
- Sicherstellung der geordneten Oberflächenwässerentsorgung auf der Grundlage des Hydrologischen Gutachtens, erstellt vom Büro DI Lechner vom 20.06.2012 (A-Nr: 12074_3), im Zuge allfälliger Bewilligungsverfahren. Dieses Gutachten ist im Anhang beigefügt
- Bedachtnahme der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LS30 "Nördliches und östliches Hügelland von Graz)

2) Das Grundstück 972/33 KG 63277 Stattegg-St. Veit ob Graz, in einem Ausmaß von ca. 540 m², wird als Aufschließungsgebiet der Kategorie „Reines Wohngebiet“ (WR) gem. § 30 (1) Z1 StROG 2010 idF LGBl 139/2015 mit der fortlaufenden Nr. 17 und einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,4 ausgewiesen.

Eine Aufschließungsgebietsfestlegung erfolgt aufgrund nachfolgender Erfordernisse, welche vor Umwandlung in vollwertiges Bauland bzw. im Zuge allfälliger Bewilligungsverfahren zu erfüllen sind.

- Äußere und innere Erschließung über die zu errichtende innere Erschließungsstraße gemäß Verordnungsplan und ordnungsgemäße Entwässerung der inneren Erschließungsstraße
- Sicherstellung der Oberflächenwässerentsorgung auf eigenem Grund oder gedrosselte Einleitung in die Vorflut über eine Retentionsanlage (Bemessungsgrundlage: mind. 50 l/m²)

- Bedachtnahme der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LS30 "Nördliches und östliches Hügelland von Graz)

3) Eine Teilfläche des Grundstücks 969/1 KG 63277 Stattegg-St. Veit ob Graz in einem Gesamtausmaß von ca. 650 m², wird als „Sondernutzung im Freiland - Rückhaltebecken“ ([rhb]) gemäß § 33 Abs 3 Z 1 StROG 2010 idF LGBl 139/2015 ausgewiesen.

4) Teilflächen des Grundstücks 972/7 KG 63277 Stattegg-St. Veit ob Graz, in einem Gesamtausmaß von ca. 160 m², wird als Verkehrsfläche gemäß § 32 Abs 1 StROG 2010 idF LGBl 139/2015 ausgewiesen.

§ 5 Baulandzonierung

Aufgrund der nunmehr vorliegenden Größe des Aufschließungsgebietes Nr. 16 (ca. 4.330 m²) wird gemäß §40 Abs. 4 Z3 StROG 2010 idF LGBl 139/2015 die Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt.

Der zu erstellende Bebauungsplan (fortlaufende Nr. B 10) hat neben den Mindestinhalten gemäß §41 Abs. 1 StROG 2010 die unter §4 (1) dieser Verordnung angeführten Aufschließungserfordernisse zu berücksichtigen.

§ 6 Aktive Bodenpolitik

Ein unterfertigter Optionsvertrag gemäß § 35 STROG 2010 idF LGBl 139/2015 für die neu als Bauland ausgewiesenen und unbebauten Grundflächen wird dem Verfahrensakt beigelegt.

§ 7 Allgemeine Hinweise

1) Das Bebauungsplanareal befindet sich innerhalb des engeren Grundwasserschongebietes von Graz-Andritz. Auflagen gemäß der bezughabenden Schutzverordnung LGBl Nr. 139/1971 sind zu berücksichtigen und erforderlichenfalls eine wasserrechtliche Bewilligung zu erwirken. Bei Grabungen größer 3 Meter unter Gelände ist jedenfalls eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.

2) Schüttungen und Geländeveränderungen dürfen keine Auswirkungen auf andere Grundstücke und Rechte haben.

§ 8 Rechtskraft

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

Stattegg, Juni 2017

.....

Für den Gemeinderat Bürgermeister
Ing. Karl Zimmermann

3. Erläuterungsbericht

zur 18. Änderung im Flächenwidmungsplan 4.0

Verfahrensfall 4.18 „Eichbergstraße 2“

Planungsbereich

Der verfahrensgegenständliche Änderungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke 972/7 und 969/1 sowie das Grundstück 972/33 KG 63277 Stattegg-St. Veit ob Graz, in einem Gesamtausmaß von ca. 2.290 m².

von bisher:	„Freiland“ (L) gemäß §25 (1) StROG 1974 idF LGBl 89/2008 und Verkehrsfläche gemäß §24 (1) StROG 1974 idF LGBl 89/2008
in:	Aufschließungsgebiete der Kategorie „Reines Wohngebiet“ gemäß §30 (1) Z1 StROG 2010 idF LGBl 139/2015 (Betrifft: ca.940m² und 540m²)
in	„Sondernutzung im Freiland - Rückhaltebecken“ ([rhb]) gemäß § 33 Abs 3 Z 1 StROG 2010 idF LGBl 139/2015 (Betrifft: ca. 650 m²)
und in	Verkehrsfläche gemäß § 32 Abs 1 StROG 2010 idF LGBl 139/2015 (Betrifft: ca. 160 m²)

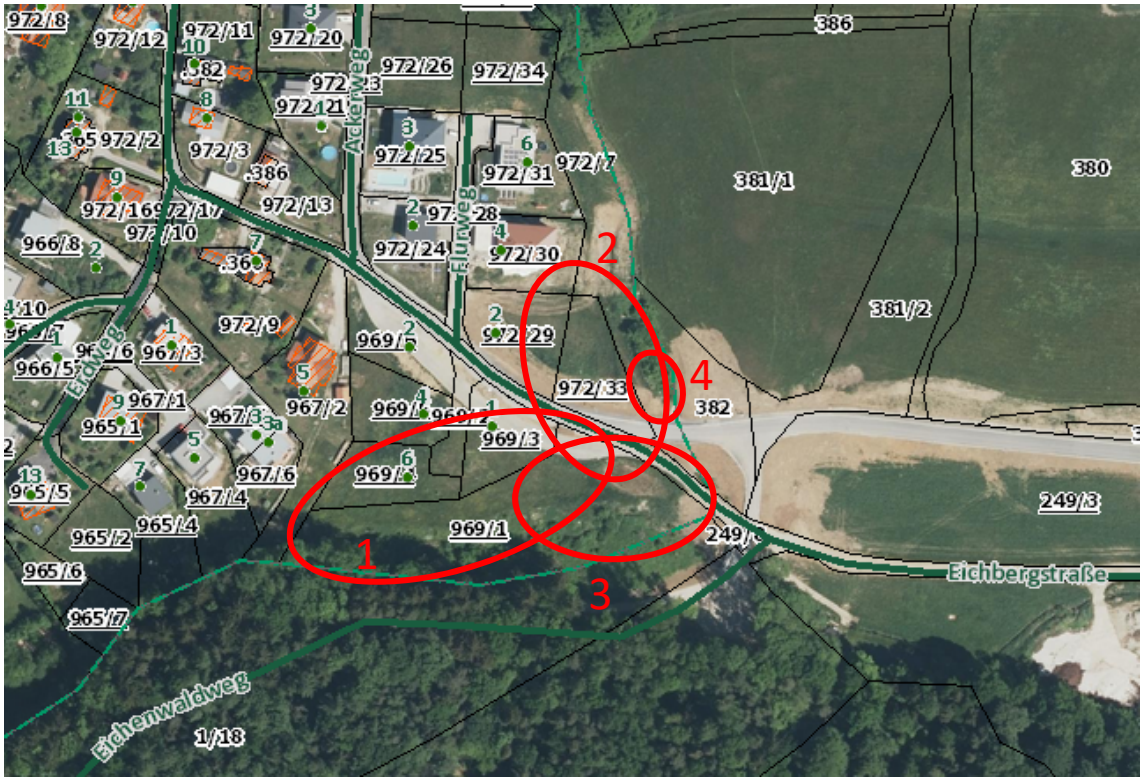
Lage und Gebietsbeschreibung

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich der Eichbergstraße, und ist westlich von Stattegg Zentrum situiert. Der gesamte Siedlungsbereich Eichbergstraße ist dem örtlichen Siedlungsschwerpunkt „Hub Süd und Eichberg“ zugeordnet.

Der Änderungsbereich befindet sich im direkten Anschluss an das nördlich und westlich gelegene, bestehende Bauland der Kategorie „Reines Wohngebiet“, welches überwiegend bebaut ist.

In Richtung Osten und Süden befindet sich Freiland.

Der gesamte Bereich weist eine nach Südosten geneigte Hanglage auf und ist im Vergleich zu der weiter östlich verlaufenden Landesstraße L-338 (Statteggerstraße) etwas höhergelegen situiert.



Ausschnitt aus dem Luftbild

Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen sind im gegenständlichen Bereich vorhanden.

Wesentliche geänderte Planungsvoraussetzungen

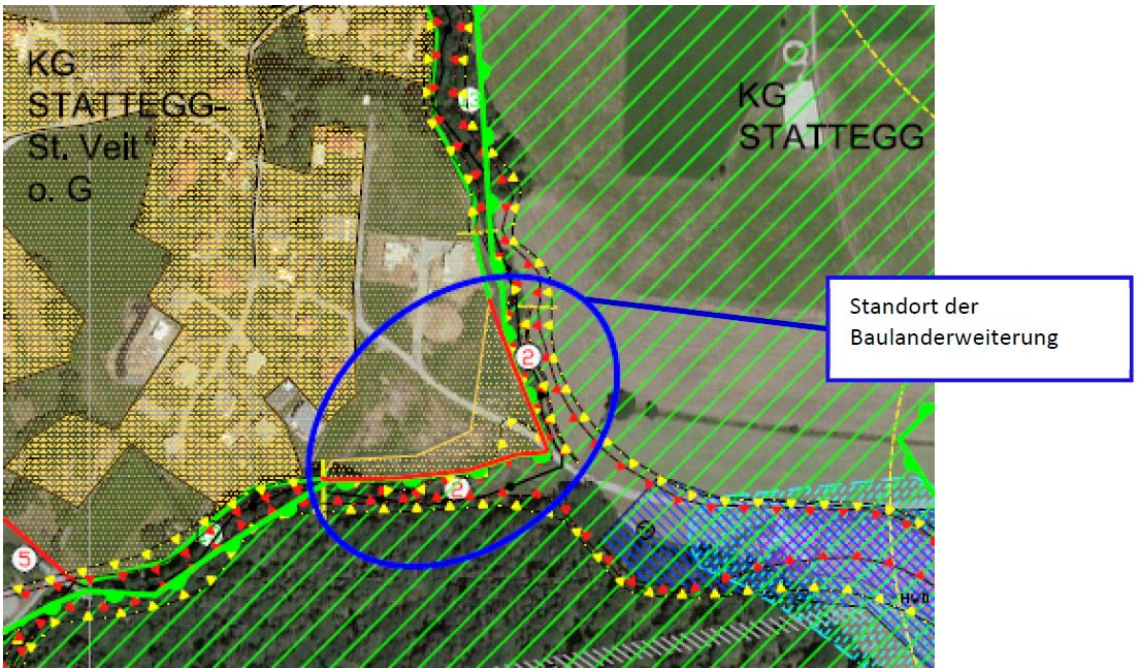
Zum Zeitpunkt der Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 4. Fassung im Zuge der Revision, befand sich der gegenständliche Änderungsbereich innerhalb der im REPRO Graz-Umgebung festgelegten Vorrangzone Grünzone.

Zwischenzeitlich wurde das REPRO überarbeitet und ist mittlerweile das REPRO Steirischer Zentralraum in Rechtskraft erwachsen. Im Zuge der Überarbeitung wurde auf Ansuchen der Gemeinde die Abgrenzung der Vorrangzone Grünzone geändert, sodass der gegenständliche Änderungsbereich nunmehr außerhalb dieser Vorrangzone situiert ist.

Aufgrund des Wegfalls der Vorrangzone Grünzone wird zeitgleich ein Änderungsverfahren des Örtlichen Entwicklungskonzeptes durchgeführt (VF 4.02), wobei für den gegenständlichen Änderungsbereich eine Entwicklungsgebietsfestlegung für Wohnen vorgenommen wird. Somit liegen die erforderlichen Rechtsgrundlagen und wesentlich geänderte Planungs-voraussetzungen vor.

Örtliches Entwicklungskonzept

Der gegenständliche Änderungsbereich wird im Rahmen des zeitgleich durchgeführten 2. Änderungsverfahren des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 4. Fassung der Gemeinde Stattegg als Entwicklungsgebiet für „Wohnen“ festgelegt.



Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan 4.Fassung mit der 2. Änderung

Flächenwidmungsplan

Die von der Änderung betroffenen Areale werden dem Bauland der Kategorie „Reines Wohngebiet“ (WR) gem. §30 (1) Z1 StROG 2010 idF LGBl 139/2015, mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,4, sowie „Sondernutzung im Freiland - Rückhaltebecken“ ([rhb]) gemäß § 33 Abs 3 Z 1 StROG 2010 idF LGBl 139/2015 und Verkehrsfläche gemäß § 32 Abs 1 StROG 2010 idF LGBl 139/2015 zugeordnet.

Reines Wohngebiet:

Gemäß §30 Abs.1 Z 1 STROG idgF sind reine Wohngebiete Flächen, die ausschließlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die überwiegend der Deckung der täglichen Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen (Kindergärten, Schulen, Kirchen und dergleichen) oder dem Wohngebietscharakter des Gebietes nicht widersprechenden;

Sondernutzung im Freiland:

Gemäß §33 Abs.3 Z1 STROG idgF können im Freiland folgende Flächen bzw. Gebiete als Sondernutzung festgelegt werden, wenn aufgrund der besonderen Standortgunst die flächenhafte Nutzung im Vordergrund steht und diese nicht typischerweise einem Baulandgebiet zuzuordnen ist. Als solche gelten insbesondere Flächen für Erwerbsgärtnereien, Erholungs-, Spiel- und Sportzwecke, öffentliche Parkanlagen, Kleingartenanlagen, Friedhöfe, Abfallbehandlungsanlagen und Lager für Abfälle, Geländeauffüllungen, Bodenentnahmeflächen, Schießstätten, Schieß- und Sprengmittellager und ihre Gefährdungsbereiche, Energieerzeugungs- und -versorgungsanlagen, Hochwasser- und Geschieberückhalteanlagen, Wasserversorgungsanlagen, Abwasserbeseitigungs- und -reinigungsanlagen sowie Tierhaltungsbetriebe gemäß § 27 Abs. 6. Erforderlichenfalls kann die Errichtung von baulichen Anlagen ausgeschlossen werden.

Verkehrsflächen:

Gemäß §32 Abs.1 STROG idgF sind als Verkehrsflächen solche Flächen festzulegen, die für die Abwicklung des fließenden und ruhenden Verkehrs sowie für die Aufschließung des Baulandes und des Freilandes vorgesehen sind. Dazu gehören auch die für die Erhaltung, den Betrieb und den Schutz der Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen sowie die für Versorgung der Verkehrsteilnehmer erforderlichen Flächen und Einrichtungen.

Gelbe Gefahrenzone und Oberflächenwässer

Im Zuge des gegenständlichen Änderungsverfahren wurde seitens des Forsttechnischen Dienstes der Wildbach- und Lawinenverbauung eine Überprüfung der Gefahrenzonen des Höllbaches in diesem Bereich durchgeführt, da die Lage im Vergleich mit dem aktuellen Luftbild und dem Kataster offensichtlich nicht korrekt sein kann. Die seitens der WLV mittels Einzelgutachten übermittelte neue Lage der Roten und Gelben Gefahrenzone, vom 16.11.2016, werden in den Verordnungsplänen (Ist Darstellung) ersichtlich gemacht.

Bei der Errichtung des neuen Zufahrtsweges ist aufgrund der Lage innerhalb der Gelben Gefahrenzone der Fortstechnische Dienst der Wildbach- und Lawinenverbauung beizuziehen.

Die Entsorgung der Oberflächenwässer, Dränage- und Niederschlagswässer hat durch gesicherte Maßnahmen (ÖNORM, ATV Regelblatt) mit dem Stand der Technik entsprechenden

Maßnahmen (Versickerungsschächte) gemäß den unter §2 (1) und (2) angeführten Aufschließungserfordernissen zu erfolgen. Belastete Meteorwässer müssen vor Versickerung bzw. Einleitung in einen Vorfluter dem Stand der Technik entsprechend gereinigt werden. Hinsichtlich der hydraulischen Bemessung, Bau und Betrieb von Regenwassersickeranlagen wird auf die ÖNORM; B 2506-1, Ausgabe 2013-08-01, auf die ÖNORM B 2506-2, Ausgabe 2012-11-15, auf das ÖWAV Regelblatt 35, Ausgabe 2003 sowie auf das DWA Regelblatt A 138, Ausgabe April 2005 verwiesen.

Bebauungsdichte

Gemäß § 30 (4) des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 idF LGBl 139/2015 ist für alle als Bauland festgelegten Flächen die Bebauungsdichte festzulegen. Die Bebauungsdichte ist jene Verhältniszahl, die sich aus Teilung der Gesamtfläche der Geschosse durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt.

Die Berechnung hat gemäß Durchführungsverordnung (Bebauungsdichteverordnung) in der Fassung LGBl 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 sorgsame Verwendung der natürlichen Ressourcen wie Boden, Wasser und Luft erhalten.

Der Bodenverbrauch umfasst eine neuausgewiesene Baulandfläche von ca. 1.740 m² und ist durch die wirtschaftliche Nutzung der vorhandenen Infrastruktur als sparsam anzusehen.

Die äußere Erschließung erfolgt über die Eichbergstraße und ist als wirtschaftlich einzustufen.

Nachteilige, gegenseitige Beeinträchtigung wird ausgeschlossen.

Auf Grund der Bebauung von innen nach außen in direktem Anschluss an bestehendes bebautes Bauland, unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele der Gemeinde, wird eine Zersiedelung der Landschaft vermieden.

Eine Abstimmung der Planungsinteressen aller Gebietskörperschaften erfolgte.

Die Änderung entspricht den Entwicklungszielen unter Berücksichtigung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 4.0 mit Stand der 2. Änderung VF 4.02.

Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik

Eine Vereinbarung im Sinne des § 35 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 idF LGBl 139/2015 in Verbindung mit dem Erlass der Steiermärkischen Landesregierung FA13B vom 08.02.2005 (GZ FA13B-10.00 5-05/27) betreffend Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik, wird dem Verfahrensakt beigelegt.

Baulandbilanz

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 m² Allgemeines Wohngebiet,

4.02: nicht berücksichtigt (Flächenausmaß von 150 m² Reines Wohngebiet) - Katasteranpassung

4.03: Flächenausmaß von 2.477 m² Reines Wohngebiet

4.04 – 4.06: Auffüllungsgebietsausweisungen

4.07: Flächenausmaß von 2.940 m² Reines Wohngebiet bereits bebaut

4.08: Freilandrückführung von 707 m²

4.09: Flächenausmaß von 3.213 m² Reines Wohngebiet

4.10: nicht berücksichtigt (Flächenausmaß von 120 m² Reines Wohngebiet) - Katasteranpassung

4.11: nicht berücksichtigt (Flächenausmaß von 134 m² Reines Wohngebiet) – Katasteranpassung

4.12: Auffüllungsgebietsausweisung

4.13: Flächenausmaß von 800 m² Reines Wohngebiet

4.14: Flächenausmaß von 130 m² Wald mit Zeitl. Folgenutzung Allgemeines Wohngebiet (bleibt in der Baulandbilanz unberücksichtigt)

4.16: Auffüllungsgebietsausweisung

4.17: Sondernutzungsausweisung (Rückhaltebecken

Als Ergebnis dieser Neubeurteilung und -berechnung, inklusive der neuausgewiesenen Fläche, abzüglich der zwischenzeitlich bebauten Flächen, ergibt sich eine aktuell unbebaute Baulandfläche von 28,85 ha. Bei Gegenüberstellung des neu errechneten dreifachen Baulandbedarfes (2011 – 2023) von 71,4 ha, ergibt dies einen Faktor von 0,40.

Umweltprüfung

Die Prüfung auf Umwelterheblichkeit erfolgte im Rahmen der zeitgleich durchgeführten 2. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Stattegg.

Änderungsverfahren

Gemäß §38 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes idgF. wird hierfür ein Auflageverfahren durchgeführt, da gleichzeitig eine Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes bzw. des Entwicklungsplanes durchgeführt werden muss.

Die Auflage erfolgte vom 29.03.2017 bis zum 24.05.2017.

Die Endbeschlussfassung erfolgte am 22.06.2017.

4. Anhang

- Ausschnitt Kataster, digitaler Atlas GIS Steiermark
- Bilanzblatt
- WLV Einzelgutachten: Änderung des Gefahrenzonenplanes

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 4.18
Datum:	März 2017
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 [1]	Prognose für 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	
						318	

Neubedarf 1 für 10 (12) Jahre - bei 26,5 WE /Jahr [2] **318** **WE**

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

[2] Bautätigkeit 1997 - 2006: 325 WE (lt. Angaben der Gemeinde)

1.2 Ersatzbedarf

bei problematischen Standorten - Ersatzbedarf **0** **WE**

1.3 Wohnbaulandbedarf

Summe 1.1 Neubaubedarf - 1.2 Ersatzbedarf

	Anzahl	Bauplatzgröße	Wohnbaulandbedarf	
Ein und 2 Familienhäuser	245	x 800 m²	19,60	ha
	32	x 800 m²	2,56	ha
Geschossbau	41	x 400 m²	1,64	ha
	318	Summe	**23,80**	**ha**

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 VF 4.01 bis 4.18	Gesamt unbebaut
			ha			ha	ha
DO	2,76	2,76	0,00				0,00
WR	97,69	69,51	28,18	4,52	3,69	1,20	25,69
WA	26,74	23,37	3,37	0,39	1,33	0,55	2,59
KG	1,03	0,18	0,85	0,37	0,28		0,57
	128,22	95,82	32,40	5,28		1,75	**28,85**

Baulandreserve **28,85** ha

3. PRÜFUNG WOHNBAULANDBEDARF / -RESERVEN

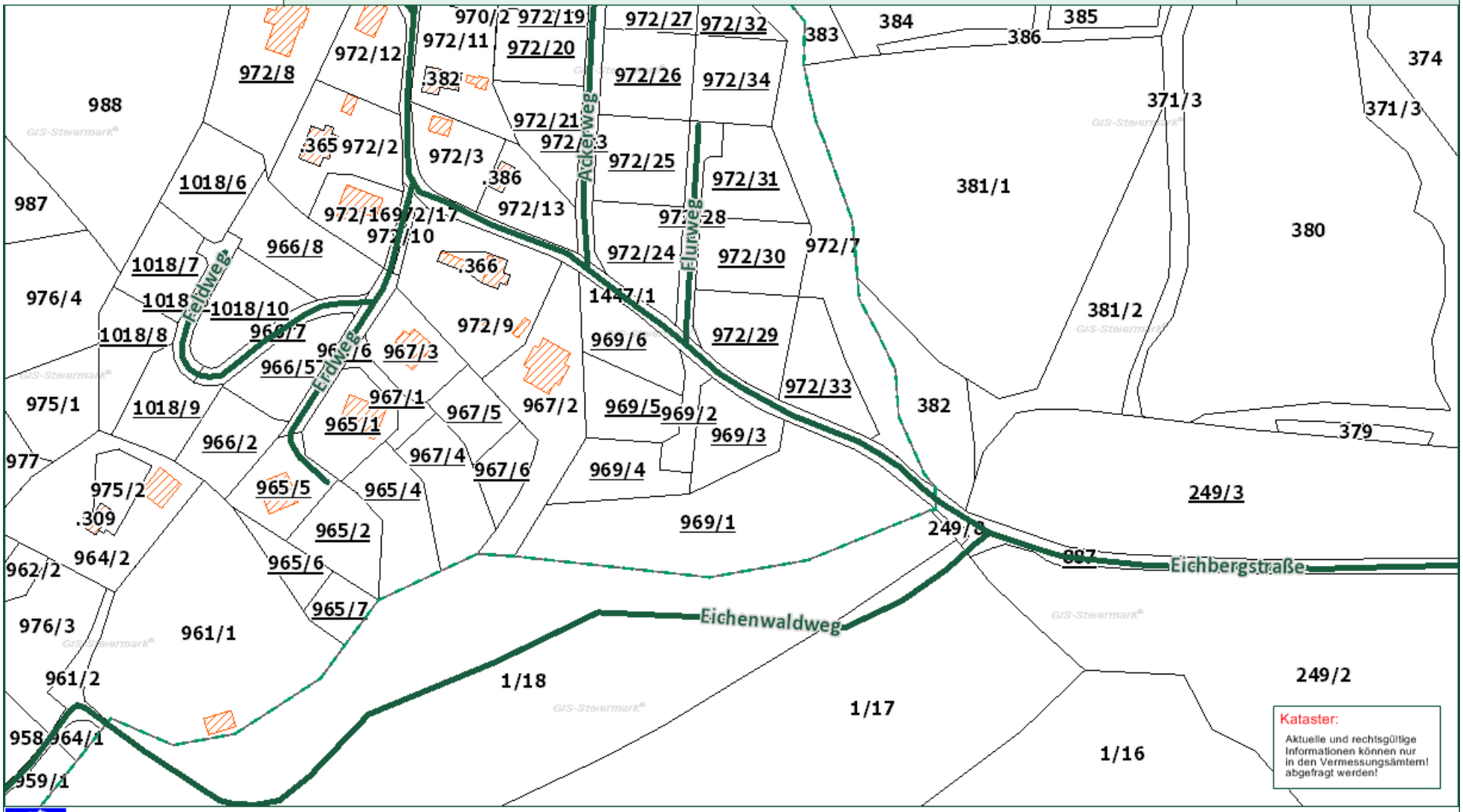
$$\frac{\text{Baulandreserve}}{\text{Baulandbedarf}} = \frac{28{,}85 \text{ ha}}{71{,}4 \text{ ha}} = \boxed{0{,}40}$$

Das Land Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark

Stattegg, KG Stattegg-St. Veit ob Graz

A17 - Geoinformation
A-8010 Graz, Trauttmansdorffg.2
Tel.+43 316-877-3650
Fax.+43 316-877-3711
geoinformation@stmk.gv.at
http://www.gis.steiermark.at

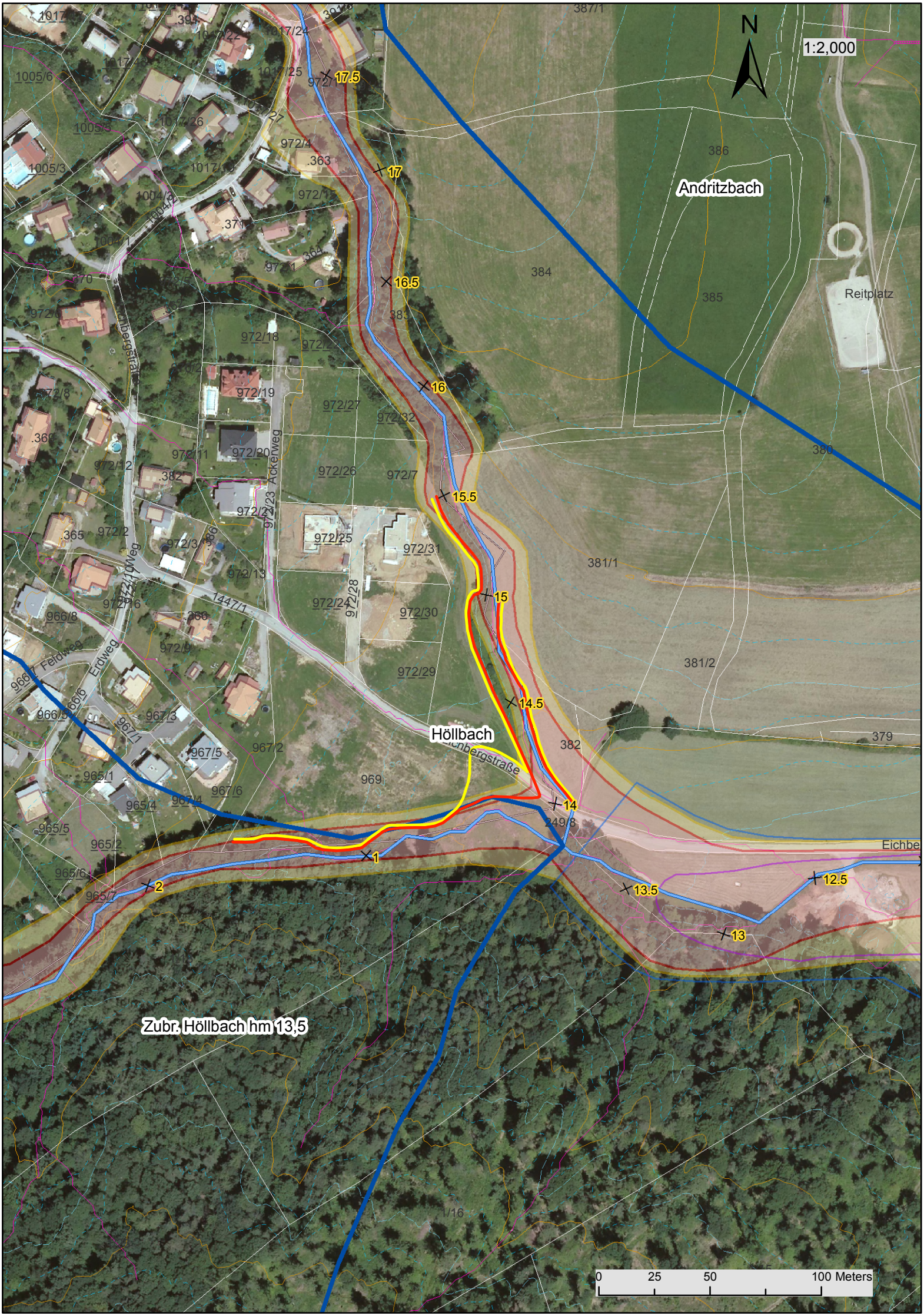


Kataster:
Aktuelle und rechtsgültige Informationen können nur in den Vermessungsämtern abgefragt werden!

© GIS Land Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller:
Druckdatum: 22.02.2017

0 M 1:2.000 100 m



0 25 50 100 Meters