

ERLÄUTERUNGSBERICHT

I. PLANUNGSABLAUF

1. Rechtskraft des 3. Flächenwidmungsplanes seit 15.11.1995

2. Änderungen des 3. Flächenwidmungsplanes

- Verfahrensfall 3.01: Allgemeines Wohngebiet in Neuwildon an der Grenze zu Stocking
rechtskräftig seit 15.8.1996
- Verfahrensfall 3.02: Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet nördlich des Badesees
Genehmigungsbescheid vom 16.4.1997
- Verfahrensfall 3.03: Ergänzung des Aufschließungsgebietes für Allgemeines Wohngebiet
(Rothbauer)
rechtskräftig seit 23.12.1997
- Verfahrensfall 3.04: Kern-, Büro und Geschäftsgebiet für den Zubau des Kulturzentrums
rechtskräftig seit 27.11.1997
- Verfahrensfall 3.05: Anhebung der Maximaldichte von 0,5 auf 0,8 für das Reine Wohngebiet im
Bereich nördlich des Grünbergerweges
Genehmigungsbescheid vom 16.6.1998
- Verfahrensfall 3.06: Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet im Langfeld
Genehmigungsbescheid vom 5.5.2000
- Verfahrensfall 3.07: Ergänzung des Kern-, Büro und Geschäftsgebietes für den Neubau der
Volksschule im Bereich des Polytechnikums sowie eine Erweiterung des
Allg. Wohngebietes im südlichen Anschluß daran
rechtskräftig seit 27.3.2003
- Verfahrensfall 3.08: Überführung der Erwerbsgärtnerei ins Allgemeine Wohngebiet in Unterhaus
Genehmigungsbescheid vom

3. Kundmachung des Bürgermeisters zur Einbringung von Planungsinteressen

Kundmachung vom 11.05.2000
Frist vom 11.5.2000 bis 6.7.2000

Sowie neuerliche Kundmachung vom 10.4.2002
Frist vom 10.4.2002 bis 27.5.2002

3.1 Überörtliche Planungsinteressen

- Amt der Stmk. Landesregierung, Fa 16b – Örtliche Raumplanung
- Amt der Stmk. Landesregierung, Fa 16b – Raumordnungskataster
- Amt der Stmk. Landesregierung, Fa 2a – Landesstraßenverwaltung
- Amt der Stmk. Landesregierung, LBD – Landes- und Regionalplanung
- Amt der Stmk. Landesregierung, Fa 19a – Referat Wasserwirtschaft
- Amt der Stmk. Landesregierung, Fa 18a – Referat Straßeninfrastruktur
- Amt der Stmk. Landesregierung, Fa 13c – Naturschutz
- Militärkommando Steiermark
- OMV
- Bundesdenkmalamt
- Bezirkshauptmannschaft Leibnitz, Bezirksforstbehörde

3.2 Stellungnahmen und örtliche Planungsinteressen

Es wurden insgesamt 21 Planungsinteressen sowie 7 Stellungnahmen von Dienststellen eingereicht.

4. Beschluß des Gemeinderates über die Durchführung der Revision 4.0 vom 12.9.2000

5. **Beschluß über das Örtliche Entwicklungskonzept**
vom 8.7.2003
6. **Beschluß des Gemeinderates über die Auflage des Entwurfes des 4. Flächenwidmungsplanes**
vom 16.12.2003
Auflage in der Zeit vom 19. Jänner 2004 bis einschließlich 14. März 2004
7. **Planertag am 4.März 2004**
8. **Einwendungen**
Im Zuge der Auflage wurden 26 Einwendungen und 5 Einwendungen von Dienststellen eingebracht.
9. **Beschlussfassung über die Einwendungen durch den Gemeinderat**
am 13.7.2004
10. **Änderung des aufgelegten Entwurfes des 4. Flächenwidmungsplanes aufgrund von Einwendungen**
 - 9.1 **Baulandreduktionen** wurden in nachstehenden Gebieten vorgenommen:
 - Gewerbegebiet nördlich des Parkplatzes der Hereschwerke
 - Dorfgebiet, südwestlicher Teilbereich des Dorfes Unterhaus
 - 9.2 **Baulanderweiterungen** wurden in nachstehenden Gebieten vorgenommen:
 - Aufschließungsgebiet f. Allg. Wohngebiet (Vorbh.f.Wohnen) an der Grenze zu Stocking
 - Aufschließungsgebiet f. Gewerbegebiet südl. der St.Gerogener Str.
 - Industrie- und Gewerbegebiet 1 im Anschluß an das bestehende Hereschwerk
 - Aufschließungsgebiet f. Industrie- und Gewerbegebiet 1 zwischen Mur und Mühlgang
 - Aufschließungsgebiet f. Allg. Wohngebiet nördlich des Badesees
 - Aufschließungsgebiet f. Kerngebiet nördlich der Festwiese
 - Reines Wohngebiet im Südosten der KG Unterhaus
11. **Anhörungen**
Aufgrund dieser Änderungen wurden zu Punkt 9.1 und 9.2 Anhörungen durchgeführt.
12. **Endbeschluß über das Örtliche Entwicklungskonzept und den 4. Flächenwidmungsplan durch den Gemeinderat (vorbehaltlich etwaiger Änderungen aufgrund der noch laufenden Anhörungen)**
am 11.10.2004
13. **Nachbeschluß über Einwendungen im Zuge der Anhörungen**
am 16.11.2004
14. **Einreichung der Unterlagen beim Amt d. Stmk. Landesregierung, Rechtsabteilung 13A**
am 18.02.2005
15. **Versagung**
des ÖEK 2003 und des 4. Flächenwidmungsplanes durch die Stmk. Landesregierung mit Bescheid vom 20.05.2005
16. **Nachbeschluß über das Örtliche Entwicklungskonzept und den 4. Flächenwidmungsplan durch den Gemeinderat (Mängelbehebung)**
am 14.06.2005
17. **Einreichung der Unterlagen beim Amt d. Stmk. Landesregierung, Rechtsabteilung 13A**
am 30.06.2005
18. **Rechtskraft des 4. Flächenwidmungsplanes**
am ..25..07..2005

II. GRUNDLAGEN FÜR DIE REVISION DES 4. FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

1. Gesetzliche Grundlagen

- Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974 (LGBl. 127/1974) in der Fassung der Gesetze (Raumordnungsgesetznovellen)

1. LGBl. Nr. 13/1977 (Novelle 1976, in Kraft getreten am	01.04.1977)
2. LGBl. Nr. 56/1977 (" 1977,	01.11.1977)
3. LGBl. Nr. 51/1980 (" 1980,	12.07.1980)
4. LGBl. Nr. 54/1982 (" 1981,	01.09.1982)
5. LGBl. Nr. 75/1985 (Novelle 1980, in Kraft getreten am	01.06.1986)
6. LGBl. Nr. 39/1986 (" 1985,	07.05.1986)
7. LGBl. Nr. 15/1989 (Novelle 1988,	01.03.1989)
8. LGBl. Nr. 41/1991 (Novelle 1991,	01.07.1991)
9. und 10. LGBl. Nr. 1/1995 und 59/1995 (Novelle 1994,	01.02.1995)
11. LGBl. Nr. 64/2000 (Novelle 2000	01.11.2000)
12. LGBl. Nr. 7/2002 (in Kraft getreten am	
13. LGBl. Nr. 97/2002 (in Kraft getreten am	01.10.2002)
14. LGBl. Nr. 112/2002 (Kundmachung vom	26.11.2002)
15. LGBl. Nr. 20/2003 (in Kraft getreten am	25.03.2003)
16. LGBl. Nr. 22/2003 (in Kraft getreten am	25.03.2003)
- Bebauungsdichteverordnung 1993 (LGBl. Nr. 38/1993), novelliert durch Verordnung LGBl. 61/2003, vom 7. Juli 2003, rechtskräftig seit 19.07.2003

2. Überörtliche Raumordnung

- Landesentwicklungsprogramm 1977 (LGBL.Nr. 53/1977)
- Regionales Entwicklungsprogramm Leibnitz, Verordnung vom 14.5.2001
- Überörtliche Planungen

3. Vorgaben der örtlichen Raumordnung

Örtliches Entwicklungskonzept 2003 der Marktgemeinde Wildon, vom Gemeinderat beschlossen am 08.07.2003, Ergänzungsbeschuß (SL) am 16.12.2003

4. Fachplanungen

Verkehrsberuhigung Wildon, Vorprojekt 2000 – B67 / L215, erstellt durch das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung 18A vom 6.5.2002

Hochwasserabflußuntersuchung der Mur, verfaßt durch Steirische Energieanlagen-Engineering und Consulting GMBH, 8010 Graz, vom 18.1.96

Abflußuntersuchung der Kainach, verfaßt durch DI Zach, 8563 Ligist, vom 3.2.98

Stellungnahme zur Hochwassersituation im Bereich des Badesees (nördliche Baugebiete) und Kainach durch DI Zach, 8563 Ligist, vom 8.6.2004 (auf Anfrage vom 25.3.04 aufgrund der Einwendungen im Zuge der Auflage)

III. PLANFACHLICHE ERLÄUTERUNGEN ZUM 4. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

1. Siedlungsleitbild

1.1 Gebietsgliederung - Änderungen gegenüber dem 3. Flächenwidmungsplan

Die Siedlungsstruktur der Gemeinde wurde in ihren Prinzipien beibehalten; aufgrund der sparsamen Festlegungen (Baulandrücknahmen) und dem bisher in Anspruch genommenen Bauland konnte der Baulandüberhang reduziert werden. Das Siedlungsleitbild im Örtlichen Entwicklungskonzept sieht für jene vom Hochwasser und Lärm betroffene Bereiche Baulanderweiterung bei Änderung der derzeit gegebenen Einschränkungen (Lärmschutz entlang der Bahn, Hochwasserschutz der Mur, etc.) vor.

Diese Festlegungen wurden in erster Linie nach entwicklungs- und siedlungspolitischen Grundsätzen (siehe ÖEK 2003, Kapitel Grundsätze) durchgeführt. In zweiter Linie wurden Baulandfestlegungen dann vorgenommen, wenn ein entsprechendes Planungsinteresse gegeben ist und eine Erweiterung von bestehendem Bauland unter Ausnutzung bestehender Infrastruktur möglich ist. Folgende Kriterien wurden zur Beurteilung der Planungsinteressen herangezogen:

- Naturräumliche, siedlungsstrukturelle, verkehrsstrukturelle und klimatische Situation etc;
- Technische Einschränkungen wie Lärm, natürliche Gefahren, Technische Erschließung, Bodenbeschaffenheiten, Geländesituation etc.
- Sinnhaftigkeit einer allfälligen Baulandfestlegung in Gesamtbetrachtung des Gemeindegebietes

Es ergeben sich in der Gebietsgliederung der **Baulandbereiche** daher folgende Änderungen:

- Generell: Abrundungen und Auffüllungen in bestehenden Baulandbereichen aufgrund von Planungsinteressen; ebenso geringfügige Rücknahmen und Plankorrekturen aufgrund der Feststellung von nicht zur Bebauung geeigneten Teilbereichen (verbesserte Grundlagen);
- Neufestlegung von Aufschließungsgebieten für Allgemeines Wohngebiet
- Großflächige Betriebsgebietserweiterung westlich der Hereschwerke zur Standortsicherung.
- Verstärkte Ausdifferenzierung der Bebauungsdichtefestlegungen: Erhöhung (zB. Allg. Wohngebiet aufgrund der vorhandenen Baubestände in Neuwildon) bzw. Senkung (Allgemeine Wohngebiete aufgrund der Lärmbelastung entlang der Bundesstraße etc.)
- Aufhebung der bisherigen Auffüllungsgebiete für Reines Wohngebiet und Dorfgebiet (Am Schlossberg und Dorf-Unterhaus) und Festlegung als Allgemeines Wohngebiet (in reduziertem auf den Bestand hin ausgerichteten Ausmaß) und Dorfgebiet (in erweitertem Ausmaß), beide als vollwertiges Bauland.
- Neufestlegung von Sanierungsgebieten – Lärm wegen Bahn- bzw. Strassenlärms.
- Baulandrücknahmen östlich der Grazer Straße aufgrund der Lärmbelastung und der Hochwassergefährdung durch Mur und Kainach.
- Baulandreduzierungen und Abrundungen in Unterhaus an der Grenze zum Naturraum.
- Aufgrund der Novellen des Raumordnungsgesetzes
 1. waren die bisherigen Industrie- und Gewerbegebiete II (J/2 - alt) als Industrie- und Gewerbegebiet 1 (I/1) festzulegen,
 2. konnten die bisherigen Industrie- und Gewerbegebiete I (J/1 - alt) als Gewerbegebiete (GG) festgelegt werden,
 3. wurden die bisherigen Kern- Büro- und Geschäftsgebiete (KG - alt) als Kerngebiete (KG) festgelegt.

1.1.1 Neufestlegungen als Bauland

- Neufestlegung von **Allgemeinen Wohngebieten**
 - Abrundungen im Bereich südlich Am Morregrund sowie Erweiterung Richtung Stocking (Aufschließungsgebiet - Vorbehaltsfläche für förderbaren Wohnbau)
 - Baulanderweiterung (Aufschließungsgebiet) westlich der Grazerstraße Richtung Friedhof
- Neufestlegung von **Kerngebiet**
 - Erweiterung als Aufschließungsgebiet nördlich der Festwiese
- Neufestlegung von **Dorfgebieten**
 - Im Anschluß an das Auffüllungsgebiet in Dorf-Unterhaus. Festlegung des gesamten Bereiches als vollwertiges Bauland.
- Neufestlegung von **Gewerbegebiet**
 - Baulanderweiterung als Aufschließungsgebiet im Anschluß an die St.Georgener Straße

- Neufestlegung von **Industrie- und Gewerbegebiet 1**
 - Westlich der Hereschwerke als Betriebsstandortsicherung

1.1.3. Änderung von Baugebieten (Nutzungskategorien) im bestehendem Bauland

- **Gewerbegebiete und Industrie- und Gewerbegebiete 1:** Umwandlung der ehem. Betriebsfläche im Bereich Tankstelle an der Grazerstraße in Allgemeines Wohngebiet.
- Anpassungen der Abgrenzung, lediglich Überführung in die neuen Baulandkategorien aus ehemals Industrie- und Gewerbegebiet I (J/1).
- Geringfügige Änderungen (Abrundungen) der Reinen Wohngebiete in **Allgemeine Wohngebiete** (Neuwildon).
- **Kern- Büro- und Geschäftsgebiet** (alt) wird in **Kerngebiet** (neu) in den Bereichen mit öffentlichen Einrichtungen und Betrieben festgelegt.

1.2 Stellungnahmen und Einwendungen

Rechtswirksame überörtliche Planungen und Festlegungen für besondere Nutzungen oder als Nutzungsbeschränkungen gemäß § 22 (6 - 8) Stmk. ROG 1974 i.d.g.F.

- Umfahrung Hereschwerke, Detailprojekt 1989 und Änderung 1999 nach Angabe des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung 2a v. 21.7.2000
- Eisenbahnflächen der ÖBB
- Schienenlärmkataster (Beilage)
- Landesstraßen: B 67, L 215, L 601, L 371
- Verkehrsberuhigung Wildon, Vorprojekt 2000 – B67 / L215, erstellt durch das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung 18A vom 6.5.2002
- Umfahrungsprojekt B 67 (Planfall 7c) nach Angabe der Fachabteilung 18A (GZ.: FA 18A 16 R6 /96-26)
- Durch Erdbeben gefährdete bzw. sanierte Flächen und Meliorationsgebiete (Entwässerung) nach Bekanntgabe der Fachabteilung 19B (GZ.: FA 19A 41-10 W 3/96/20) und durch Übernahme aus dem 3. Flächenwidmungsplan
- Hochwasseranschlaglinien HQ₃₀ und HQ₁₀₀ an der Mur (Abflussuntersuchung 1995) und der Kainach (Abflussuntersuchung 1998) nach Angabe der Fachabteilung 19 A (GZ.: FA 19A 41-10 W 3/96/20)
- Hochwasserrückhaltebecken Reinbachl nach Angabe der Fachabteilung 19 A (GZ.: FA 19A 41-10 W 3/96/20)
- Ausbauprojekt 1992 Wurzingbach erstellt von der Baubezirksleitung Leibnitz
- Hochwasserschutz Wurzingbach, Detailprojekt 1993 nach Angabe der Baubezirksleitung Leibnitz, Referat Wasserbau v. 23.6.1993
- Brunnenschutzgebiete I und II nach Angabe des Wasserbuches Leibnitz an der Grenze zu Stocking im Langfeld
- Waldflächen nach Naturstandsaufnahme für den Kataster, geprüft durch Bezirksforstinspektion der Bezirkshauptmannschaft Leibnitz auf Grundlage eines beigegebenen Planes (Forstfachreferat Leibnitz, GZ 19.3 F1 8 - 1983)
- Verdachtsflächen (Bekanntgabe vom Umweltbundesamt v. 1.1.1994):
 - Nr. 6920-101/006 betrifft die Grundstücke 583/1, 583/2, 584 der KG Wildon
 - Nr. 6920-101/007 betrifft die Grundstücke 590/2, 591 der KG Wildon
 - Nr. 6920-101/019 betrifft die Grundstücke 583/4, 585 der KG Wildon

2. Bevölkerungsentwicklung, Baulandbedarf und Baulandbilanz

2.1 Bevölkerungsentwicklung nach ÖEK

Die Einwohnerzahl stieg von 1951 bis 1961 von 2.017 auf 2.020 Einwohner und fiel bis 1971 auf den Stand von 2.010 Einwohnern. Bis 1981 ergab sich eine Abnahme der Wohnbevölkerung auf 1.989 Einwohner. Dieser Trend der leichten Abnahme wurde 1991 mit einem Bevölkerungszuwachs auf 2.004 Einwohner beendet. Mit einer Zuwanderung in geringem Ausmaß kann zwar weiterhin gerechnet werden. Die Einwohnerzahl stieg nun kontinuierlich an (1996 bei 2318, 2001 bei 2360) und erreichte im Oktober 2002 einen Bevölkerungsstand von 2408.

Rund 22,22 % der Wohnbevölkerung war 1981 im Alter bis zu 15 Jahren, 20,26 % über 60 Jahre, hier ist keine Überalterung der Bevölkerung festzustellen. Zwischen 1981 und 1991 fiel der Anteil der Wohnbevölkerung bis zu 15 Jahren auf 14,9 % ab, der der über 60-jährigen betrug 20,5 %. Die Altersgruppe von 15 - 60 Jahren nahm von 57,52 % auf 64,6 % zu. Der Anteil der über 60-jährigen betrug 1981 im Land Steiermark 18,42 % und der bis 15-jährigen 20,98 %. Im Vergleich dazu sind die Werte der Gemeinde im unteren Bereich günstiger und im oberen Bereich ungünstiger, jedoch nicht so dramatisch wie der Rückgang der jungen Bevölkerungsgruppe zwischen 1981 und 1991. Dieser Wert verbesserte sich 2002 bei den bis 15-jährigen auf 16,24 % durch Ansiedelung von Jungfamilien, bzw. Bereitstellung von Wohnungen und Wohnbauland.

Am Anteil der Wohnbevölkerung zwischen 15 und 60 Jahren ist seit 1971 ein steter Anstieg zu verzeichnen. Ein Prozeß der Überalterung ist aber - wie in Österreich insgesamt - auch in Wildon feststellbar.

2.2 Baulandbedarf

• Wohnen

Um den steigenden Anspruch an Wohnfläche Rechnung zu tragen, sollten gemäß des ÖEK 2003 rund 14 ha Reserveflächen (unbebaute nutzbare Flächen im Allgemeinen, Reinen Wohn- und Dorfgebiet) im 4. Flächenwidmungsplan zur Verfügung stehen.

• Betriebe

Betriebsgebietsausweisungen erfolgten in geeigneter Lage zur Erhaltung und Sicherung bestehenden Betriebe als Gewerbegebiet und als Industrie- und Gewerbegebiet 1.

2.3 Baulandbilanz

• Baulandflächen

Der 4. Flächenwidmungsplan weist insgesamt 114,37 ha Bauland (ohne Abminderungsrechnung, inklusive dem Bauland für Industrie- und Gewerbegebiete) auf. Die Aufgliederung ist dem Bilanzblatt zu entnehmen. An Dorfgebiet sind 2,85 ha (unbebaut 0,31 ha), an Allgemeines Wohngebiet 49,95 ha (unbebaut ca. 15,15 ha), an Reinem Wohngebiet 26,88 ha (unbebaut ca. 5,36 ha), an Gewerbegebiet sind 5,54 ha (unbebaut ca. 2,79 ha), an Industrie- und Gewerbegebiet 1 sind 9,11 ha (unbebaut 5,52 ha) festgelegt. An Kerngebiet sind 20,04 ha (unbebaut 2,18 ha) vorhanden.

Zur Ermittlung des im Bauland (WA, WR, DO) realisierbaren Wohnungsneubaus wurde eine sparsame Nutzung des unbebauten Baulandes angenommen.

Baulandreserven für den Wohnbau im 4. Flächenwidmungsplan:

Für Wohnungsneubauten sind nach Abzug der Abminderungsfaktoren 16,06 ha Baulandreserven gegeben, daraus ergibt sich eine mögliche Zahl – bei einer Mindestdichte von 0,2 – von 125 neuen Wohnungen und bei Ausnutzung der Höchstdichte sogar 467 Wohneinheiten.

3. Änderungen der Baugebietsausweisung im Bauland

Die Unterscheidung nach Baugebieten beruht auf folgenden Kriterien:

- Die aus der Bestandsaufnahme ersichtliche, gegebene Nutzung bebauter Gebiete und ihre bisherige Festlegung im 3. Flächenwidmungsplan.
- Die Entwicklungsmöglichkeiten des Baulandes aus geänderten Rahmenbedingungen (Umwelt, Erschließung, Lagebeziehung) insbesondere aufgrund des Siedlungsleitbildes und Gemeindeabwasserplanes.
- Änderungen wurden auch aufgrund von Planungsinteressen, Stellungnahmen, Einwendungen und auf Betreiben der Gemeinde vorgenommen.

3.1 Baugebiete (Nutzungen)

Reine Wohngebiete wurden in den Bereichen Unterhaus und Neuwildon belassen.

Allgemeine Wohngebiete wurden in allen Bereichen, in denen die Wohnfunktion durchmischt mit anderen Funktionen vorherrscht, festgelegt.

Das **Kerngebiet** wurde in jenen Bereichen weiter festgelegt, die dicht verbaut sind und über öffentliche oder private Dienstleistungen verfügen bzw. dort, wo die Errichtung dieser Einrichtungen Zielsetzung der Gemeindeentwicklung ist.

Als **Dorfgebiete** sind Bereiche mit dominierender Landwirtschaft festgelegt, wie auch jene Bereiche, in der die Erhaltung der Landwirtschaft als Zielsetzung über der Entwicklung der Wohnfunktion steht. Es ist dies der Baulandbereich in Dorf-Unterhaus.

Gewerbegebiete sind im Bereich der Hereschwerke, nördlich der Murbrücke entlang der Wurzingstraße sowie südlich der St. Georgener Straße zum Weissenegger Mühlkanal hin.

Industrie- und Gewerbegebiete 1 (ehemals J/2) sind als Bestandssicherung im Bereich der Kläranlage (inklusive Erweiterungsflächen Richtung Norden entlang der Mur), sowie im Anschluß an die Gewerbegebiete St. Georgener Straße (für Betriebsansiedelungen) und Hereschwerke (Sicherung des Standortes) festgelegt.

3.2 Bebauungsdichten

Die Bebauungsdichten entsprechen den Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.g.F. (Novelle LGBL 60 und 61 vom 18.7.2003). Auf Grundlage der Bestandsaufnahme waren Änderungen der Bebauungsdichtefestlegungen zweckmäßig (generell stärkere Differenzierung). Festgelegte Bebauungsdichten können nur gemäß §§ 3 und 4 der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.g.F. (u.a. nach Einholung eines Gutachtens eines Sachverständigen auf dem Gebiet der Raumordnung) über- bzw. unterschritten werden.

4. Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen zur Erschließung des Baulandes und des Freilandes sind nach den Katastergrundlagen und nach den Ergebnissen der Bestandsaufnahme (Angaben der Gemeinde, Ländliches Wegenetz – ehemalige Fa 2e) im Flächenwidmungsplan festgelegt. Interessenwege wurden ebenfalls ersichtlich gemacht.

5. Freiland

5.1 Land- und Forstwirtschaft (geringfügige Änderungen)

Bewilligte Rodungen und Ausweitungen von Waldflächen wurden nach Angabe der Forstaufsichtsbehörde der Bezirkshauptmannschaft Leibnitz in den Plan übernommen.

5.2 Sondernutzungen im Freiland

Die Flächen für Sport, Kleingarten, etc. sind nach § 25 (2) auf Grundlage der Bestandsaufnahme als Freilandsondernutzungen festgelegt. Vor einer baurechtlichen Bewilligung innerhalb von als Sondernutzung festgelegten Fläche ist zwingend ein Gutachten eines Sachverständigen einzuholen (§ 25 (6) Z1 ROG). Es wurden keine Änderungen gegenüber den Festlegungen des 3. Flächenwidmungsplan vorgenommen. Lediglich die Festlegung einer Erwerbsgärtnerei in Unterhaus wurde in einem Änderungsverfahren aufgelassen und die Fläche dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Innerhalb der Sondernutzung „Badesee“ wurde aufgrund der Nähe zum angrenzenden Allg. Wohngebiet eine Intensivnutzung durch Sportanlagen im unmittelbar daran anschließenden Bereich ausgenommen.

6. Vorbehaltsflächen

- Als Vorbehaltsfläche für den förderbaren Wohnbau (Geschoß- und verdichteter Flachbau) wurden 3 Aufschließungsgebiete für Allgemeines Wohngebiet bzw. Reines Wohngebiet in Neuwildon festgelegt. Dies entspricht den Vorgaben des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.

7. Bebauungsplanung (Plan - Anhang 2)

Im Zeitraum der Rechtskraft des 3. Flächenwidmungsplanes wurden folgende Bebauungspläne erstellt bzw. erlassen:

- „Rothbauer“ vom 07/1997
- „Gartenweg“ in Neuwildon vom 12/1999
- „Dominium“ an der St. Georgener Str. vom 04/2002
- „Pechmann“ in Unterhaus vom 05/2003

Eine Bebauungsplanung ist generell für unbebaute Aufschließungsgebiete, sowie für Gebiete, in welchen Veränderungen innerhalb der vorhandenen Bebauung zum Ersatz des Bestandes führen werden, erforderlich.

Für die im Flächenwidmungsplan festgelegten Baulandflächen ist die nach § 27 des Stmk. ROG 1974 i.d.g.F. erforderliche Bebauungsplanung wie folgt durchzuführen:

Bebauungspläne sind für folgende Aufschließungsgebiete zu erlassen:

Nr	Kategorie	Bezeichnung	Gst.-Nr. der KG Wildon
1	L(WA)	Grazerstraße West	9/2
2	L(KG)	Festwiese	93/4
3	L(KG)	Festwiese Nord	93/2, 93/1
4	L(WA)	Im Langfeld	884/; Teile von 881, 883
5	L(WR)	Nördlich Grünbergerweg	912/1, 917, 918/1
6	L(WA)	Neuwildon / St.Georgener Str.	949, 952, 951
7	L(WA)	nördlich des Badesees	296/2, 292/1; und Teile v. 322/1, 317/3, 312/1, 307, 302/2, 293, 286, 280, 275, 271, 259
8	L(J/1)	nördlich der Kläranlage	1100, 1097, 1096, 1094, 1095, 1092, 1091

8. Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik ist für alle als Bauland festgelegten Gebiete gegeben. Im Jahre 2002 sind ca. 99% der Wohneinheiten an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen, mit Ausnahme einiger entlegener Bereiche in Unterhaus und am Buchkogel sind alle Siedlungsgebiete Wildons abwassertechnisch entsorgt.

9. Erschließungsstand

Festlegung auf der Basis der Bestandsaufnahme und des Gemeindeabwasserplanes 1995.

9.1. Vollwertiges Bauland (nach § 23 Abs.1)

Im Gemeindegebiet sind alle Baulandbereiche mit Ausnahme der nachstehend angeführten Aufschließungsgebiete und Sanierungsgebiete als vollwertiges Bauland festgelegt.

9.2 Aufschließungsgebiete (nach § 23 Abs.3)

Mangelhaft erschlossene und weitgehend unverbaute Fläche sind als Aufschließungsgebiete festgelegt. Dies gilt auch für Flächen, für die sonstige Hindernisse für die Bebaubarkeit bestehen. Ihre Inanspruchnahme und Erschließung ist bei Vorliegen eines öffentlichen siedlungspolitischen und / oder wirtschaftspolitischen Interesses zulässig.

Dieses öffentliche Interesse besteht u.a. hinsichtlich folgender Umstände:

- Zeitpunkt und Reihenfolge der Verwendung
- geordnete und wirtschaftlich angemessene Erschließung und Entwicklung des Baulandes, der Wegenetze und der technischen Infrastruktur (Wasser, Kanal, Gas oder Nahwärme etc.)
- Die qualitätvolle räumliche Organisation (Aufschließung, Baukörperdisposition, Freiraumplanung etc.)
- qualitätvolle Gestaltung der Neubebauung in den Aufschließungsgebieten
- Berücksichtigung der vom Gemeinderat beschlossenen Umfahrungstrasse und deren Anbindung an das bestehende Straßennetz.

Die Wahrung dieser öffentlichen Interessen ist durch eine Bebauungsplanung (Bebauungsplan oder Bebauungsrichtlinie) sicherzustellen. Die Aufschließungsgebiete können auch in Teilbereichen in Anspruch genommen werden, wenn für diese Teilbereiche die Aufschließungserfordernisse erfüllt sind und die Aufschließung der Restfläche gesichert bleibt.

- Für Allgemeine Wohngebiete ist das siedlungspolitische Interesse der Gemeinde hinsichtlich Reihenfolge und Zeitpunkt der Erschließung festzustellen.
- Für Gewerbegebiete ist das siedlungs- und wirtschaftspolitische Interesse der Gemeinde (z. B. Sicherstellung von Betriebsansiedlungen sowie Zeitpunkt und Reihenfolge der Inanspruchnahme) festzustellen

Folgende Bereiche sind als Aufschließungsgebiete festgelegt:

Nr	Kategorie	Bezeichnung	Aufschließungserfordernisse / Sonstige öffentliche Interessen
1	L(WA)	Grazerstraße West	Sicherung der äußeren und inneren Erschließung des Gesamtgebietes, Maßnahmen zur Lärmfreistellung, Bebauungsplan
2	L(KG)	Festwiese	Sicherung der äußeren und inneren Erschließung, Maßnahmen zur Meteorwasserentsorgung (Regenwasserkanal), Berücksichtigung der Umfahrungstrasse, Bebauungsplan
3	L(KG)	Festwiese Nord	Sicherung der äußeren und inneren Erschließung, Maßnahmen zur Meteorwasserentsorgung (Regenwasserkanal), Berücksichtigung der Umfahrungstrasse, Bebauungsplan
4	L(WA)	Im Langfeld	Sicherung der inneren Erschließung des Gesamtgebietes, Bebauungsplan, Vorbehaltsfläche f. förderbaren Wohnbau
5	L(WR)	Nördlich Grünbergerweg	Sicherung der äußeren und inneren Erschließung des Gesamtgebietes, Bebauungsplan, Vorbehaltsfläche f. förderbaren Wohnbau
6	L(WA)	Neuwildon / St.Georgener Str.	Sicherung der inneren Erschließung des Gesamtgebietes, Maßnahmen zur Lärmfreistellung, Bebauungsplan, Vorbehaltsfläche f. förderbaren Wohnbau
7	L(WA)	Nördlich des Badesees	Sicherung der inneren Erschließung, Berücksichtigung der Höhenlage der Gebäude und Geländeänderungen, die zur Hochwasserfreistellung (HW) erforderlich sind, Bebauungsplan
8	L(J/1)	Nördlich der Kläranlage	Sicherung der inneren Erschließung, Bebauungsplan

9.3 Sanierungsgebiete (nach § 23 Abs.4)

Mangelhaft erschlossene Gebiete sowie Flächen, die gefährdet sind oder sonstige städtebauliche Mängel aufweisen, sind als Sanierungsgebiete festgelegt. Die Art des Mangels oder der Gefährdung und der Zeitpunkt, bis zu welchem die Sanierung durchzuführen ist, wird für jedes Teilgebiet angegeben, sofern die Sanierungsmöglichkeit im Wirkungsbereich der Gemeinde liegt.

Für die Erteilung von Baubewilligungen in Sanierungsgebieten sind entsprechende Übergangslösungen erforderlich, die von der zuständigen Behörde (Baubezirksleitung, WLW usw.) festzulegen sind.

Im Gemeindegebiet sind folgende Baugebiete als Sanierungsgebiete festgelegt:

Gefährdete Gebiete: Hochwasser (SG-H)

Auf Basis der Untersuchungen betreffend Mur und Kainach wurden die neuen Anschlaglinien im Flächenwidmungsplan dargestellt. Die Auswirkungen gerade im Bereich nördlich des Badesees sind in Bezug auf Baulandfestlegungen beträchtlich. Reduktionen, sowie Festlegung als Sanierungsgebiete waren die Folge. Aufgrund von massiven Einsprüchen wurde am 30.1.04 eine neuerliche Untersuchung durch das Büro DI. Robert Zach eingeholt. Sie zeigt Maßnahmen auf, die aufgrund der geringen Überflutungshöhe im Bereich nördlich des Badesees, eine eingeschränkte Bebauung zulässt bzw. durch bauliche Auflagen ermöglicht. Daraufhin wurde in Absprache mit den zuständigen Fachstellen der Landesregierung ein Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet in der Tiefe eines Bauplatzes festgelegt. Als Aufschließungserfordernis bzw. Gefahrenfreistellung sind die der Studie empfohlenen Maßnahmen ausreichend.

Für die Erreichung eines ausreichenden großräumigen Hochwasserschutzes sind jedoch Maßnahmen erforderlich, die jedoch nicht in den Wirkungsbereich der Gemeinde fallen, daher wird bezogen auf den Gefahrenzonenplan ein Sanierungszeitraum von 15 Jahren (Sanierungszeitraum bis 2018) festgelegt.

Folgende Bereiche sind als Sanierungsgebiete - Hochwasser (SG-H) festgelegt:

- Allgemeine Wohngebiete entlang der Grazerstraße zur Bahn hin
- Kerngebiete östlich der Grazerstraße, nördlich des Badesees, sowie nordöstlich der Kainachbrücke

Innerhalb des 30-jährlichen Hochwasserabflußgebietes (HQ₃₀) ist für die Errichtung von Bauten und Anlagen eine Bewilligung der Wasserrechtsbehörde erforderlich (§ 38 WRG 1959 i.d.g.F.) Zur Feststellung der Abflußgebiete sind im Bedarfsfall qualifizierte Abflußuntersuchungen notwendig. Innerhalb des 100-jährlichen Hochwasserabflußgebietes (HQ₁₀₀) wie auch in Hochwassergebieten ohne bekannte Ereignishöhe (HW – Bereiche) hat die Baubehörde im Bauverfahren die Baubezirksleitung beizuziehen.

Es wird empfohlen, die gewässerbetreuenden Dienststellen bereits im Zuge der Planung beratend beizuziehen. Schutzmaßnahmen sind jeweils im Einzelfall vorzuschreiben.

Sanierungsgebiet Lärm SG-L wegen Verkehrsbelastungen:

Belastungen durch Straßenlärm:

Die Bekanntgabe der zugrunde gelegten Daten erfolgte von Seiten der Stmk. Landesregierung, Gesamtverkehrsplanung und -koordinierung, Referat Straßenverkehr und Verkehrstechnik. Aufgrund dieser Daten wurde eine näherungsweise Berechnung nach ÖAL – Richtlinien vorgenommen. Dabei wurde ein Basispegel von 32 dB in 25 m Abstand bei offener Bebauung, ein Basispegel von 40 dB bei geschlossener Bebauung zugrundegelegt.

Korrekturwerte wurden für den Schwerverkehrsanteil, die Längsneigung die zulässige Höchstgeschwindigkeit und die Abstände Lärmquelle – Gebäude berechnet. Weitere Korrekturwerte wurden nicht berücksichtigt. Da die Durchführung von Lärmmessungen auf eigene Kosten derzeit nicht finanzierbar ist, waren die Ergebnisse dieser näherungsweise Berechnung heranzuziehen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß mit Lärmmessungen und darauf aufbauenden Berechnungsergebnissen die Fehlerquote (Abweichung Berechnung - Ist-Zustand) beträchtlich verringert werden kann. Aufgrund von in dieser Form nicht erfassbaren Faktoren, wie Abschirmung, Topographie, Lärmverstärkung durch Betriebe, etc., wurde auf eine parzellenscharfe Ausweisung als Lärmsanierungsgebiete verzichtet. Am Beginn der jeweiligen Bundes- und Landesstraße wurde ein Hinweis mit errechneten Abständen festgehalten. Eine diesen Abständen folgende strichlierte blaue Linie zeigt den Maximalbereich der jeweiligen Lärmbelastung im Allg. Wohngebiet und Kerngebiet an. Im Zweifelsfalle ist eine punktuelle Lärmmessung vorzunehmen.

Belastungen durch Schienenlärm:

Auf Grundlage des Schienenlärmkatasters sind die Allgemeinen Wohngebiete zwischen Grazerstraße und Bahn sowie entlang der B 67 in Unterhaus betroffen. Teilweise im Nahbereich der B 67 erfolgt eine Überlagerung beider Emittenten. Diese Gebiete sind als Sanierungsgebiete Lärm festzulegen. Aufgrund der topographischen Verhältnisse kann die Lärmbelastung in Teilbereichen abweichen. Das Setzen von Schutzmaßnahmen für einen ausreichenden Lärmschutz ist erforderlich. Die tatsächliche Lärmbelastung ist gegebenenfalls festzustellen.

Die zulässigen Werte für den lärmäquivalenten Dauerschallpegel sind:

Baulandkategorie nach			
ÖNORM	Raumordnungsgesetz	L eq-T(dB)	L eq-N(dB)
3	Allgemeines Wohngebiet	55	45
3	Dorfgebiet	55	45
4	Kerngebiet	60	50
5	Gewebegebiet	65	55
5	Industrie- und Gewerbegebiet 1	65	55

Für Schienenlärm ist der Nachtwert anzusetzen, dieser ist um 5 dB(A) zu erhöhen („Schienenbonus“). Für Allgemeines Wohngebiet gilt daher ein Nachtpegel von 50 dB(A) als Grenzwert.

10. Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik

Jede Gemeinde hat Maßnahmen oder Festlegungen nach § 26a (privatwirtschaftliche Maßnahmen) und/oder § 26b (Bebauungsfrist) und/oder § 26c (Vorbehaltsflächen) im Flächenwidmungsplan zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele entsprechend dem zu erwartenden Bedarf zu treffen. § 26 stellt eine Verpflichtung zur Bodenpolitik dar und gibt den Gemeinden die rechtliche Möglichkeit zum Handeln.

Baulandmobilisierungsmaßnahmen betreffen alle Kategorien von unbebautem Bauland. Sie betreffen daher ausschließlich nicht bebaute Grundstücke.

Anm.:

Ein Grundstück ist dann als bebaut anzusehen, wenn auf diesem zumindest der Rohbau eines baubehördlich bewilligten Gebäudes fertig gestellt wurde (unabhängig vom Grad der Bebauung; bauliche Anlagen, die kein Gebäude darstellen z.B. Carport, Bunker und dgl., technische Infrastruktur, wie z.B. Trafostationen und bewilligungsfreie Nebengebäude, wie Bau- oder Gartenhütten stellen keine Bebauung im Sinne des § 26 dar). Industrie- und Gewerbegrundstücke, welche unbebaut, aber industriell oder gewerblich genutzt sind (z.B. Holzlagerplatz, Parkplatz für Gasthöfe und Handelsbetriebe u. dgl.), im funktionellen Zusammenhang mit einem Betrieb stehen, und für die eine widmungsgemäße Nutzung vorliegt.

Bei den im § 14 der Verordnung zum Flächenwidmungsplan festgelegten privatwirtschaftlichen Maßnahmen bei Anwendung des § 26 a leg. cit. ist grundsätzlich der nachweisliche Eigenbedarf zu berücksichtigen (im Rahmen der Revision - 10 Jahre).

Folgende Maßnahmen werden gesetzt:

Optionsvertrag	L(WA) (0,2-0,8), Block 1, Gst. 9/2
Eigenbedarfsnachweis	J/1 (0,2-2,5), Gst. 739,742, 747, 750, 766, 767/3
Pachtnachweis (Gemeinde)	L(KG) (0,2-1,5), Block 2 und 3, Gst. 93/1, 93/2, 93/4
Gemeindeeigentum, schriftliche Bestätigung	GG (0,2-1,5), Gst. 977, T.v. 975/1, 929, etc.
Optionsvertrag	L(J/1) (0,2-1,5), Block 8, Gst. 1096, 1097, u.a.
Optionsvertrag	WR (0,2-0,5), Gst. 220/3

Festlegung von Vorbehaltsflächen nach § 26c für den förderbaren Wohnbau:

Wildon erfuhr in den letzten 10 Jahren einen regen Zuzug von Jungfamilien und hat sich bis heute zum Wohnstandort mit attraktiver Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz – vor allem der Bahn – weiter entwickelt. Diese Entwicklung zeigt sich auch in der intensiven Bebauung im Bereich des Grünberger Weges in Richtung der Landesstraße L 125 (St. Georgener Straße) entlang der Grenze zu Stocking. Hier wurden in großräumigen Anlagen Geschossbauten und verdichtete Flachbauten errichtet. Mittlerweile ist diese ca. 3 ha große Baulandreserve zu beinahe 100% konsumiert worden. Eine Fortsetzung der intensiven Wohnnutzung findet derzeit südlich der St. Georgener Straße mit der Errichtung von Geschossbauten zwischen der Siedlung „Am Morregrund“ und der Gemeinde Stocking statt.

Um dieser Entwicklung künftig geeignete Baulandflächen zur Verfügung stellen zu können, wurden jene Flächen, die an verdichtete Gebiete angrenzen, gut erschlossen sind und eine brauchbare Größe aufweisen, als Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau festgelegt. Die für den Geschossbau und den verdichteten Flachbau festgelegte Vorranggebiete stellen mittelfristige und langfristige Reserven dar, die zusammenhängend und nach einem übergreifenden räumlichen Konzept bebaut werden sollen. Bebauungspläne sind daher erforderlich. Eine Zerstückelung in kleinteilige Strukturen (Einzelbauplätze für EF-Häuser) und unkoordinierte schrittweise Bebauung soll verhindert werden.