

# WILDON

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 4.0

ÄNDERUNG 4.04

Siedlungsleitbild

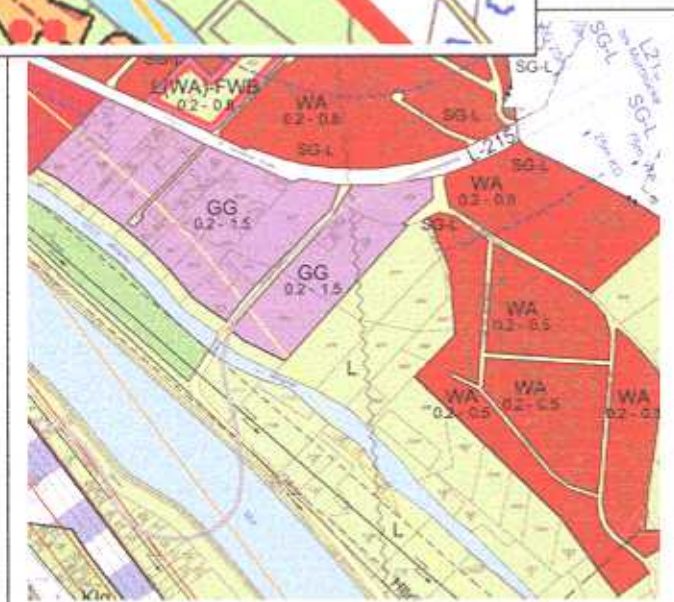
Plan Nr. 610 – 47 / 4.04 SL v. 22.5.2007

Flächenwidmungsplan

Plan Nr. 610 – 47 / 4.04 v. 22.5.2007



„Gewerbegebiet  
L 215 - Zipreinstrasse“



ARCHITEKT  
UNIVERSITÄTSPROFESSOR DIPLING. DR. TECHN.  
HEINER HIERZEGGER  
8010 GRAZ, FRANZISKANERPLATZ 10/11  
TEL: 0316 / 82 71 77, FAX 0316 / 81 10 47

ARCHITEKTUR – STÄDTEBAU – RAUMORDNUNG  
BEARBEITER: ING. WOLFGANG DROFENIGG  
GRAZ, 25.5.2007

# MARKTGEMEINDE WILDON

## ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT 2004 1. ÄNDERUNG

ENTWURF ZUR AUFLAGE

In Verbindung mit der  
4. Änderung des Flächenwidmungsplanes 4.0

vom Gemeinderat beschlossen am 12.06. 2007, GZ: 006-1/2007

Auflage kundgemacht am 13.06. 2007

Auflage von 13.06. 2007 bis 09.08. 2007



Für den Gemeinderat  
Frau Bürgermeister



MARKTGEMEINDE WILDON  
1. ÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTEES 2004  
(ENTWURF ZUR AUFLAGE)

VERORDNUNG

- § 1 Der Gemeinderat der Marktgemeinde Wildon hat in seiner Sitzung am 12.06. 2007 die 1. Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes 2004 nach §31(1) des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 i.d.g.F. beschlossen (Auflage).
- § 2 Die zeichnerische Darstellung vom 22.5.2007, Plan Nr. 610 – 47 / 4.04 SL , verfasst von Architekt Univ. Prof. Dipl. Ing. Dr. techn. Heiner Hierzegger, ist Teil dieser Verordnung.
- § 3 Die Änderung betrifft den Bereich des Gewerbegebietes südlich der Landesstraße L 215 (Zipseinerstraße).  
Die bestehende Siedlungsgrenze im Südosten wird nach Norden bis auf einen Freihaltestreifen in der Breite von 21 m zum Wohngebiet „Im Morregrund“ hin erweitert.
- § 4 Nach Genehmigung durch die Steiermärkische Landesregierung beginnt die Rechtswirk-  
samkeit der Änderung mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag.

12.06.2007



## MARKTGEMEINDE WILDON

### 1. ÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTES 2004

#### "Gewerbegebiet – L 215"

## ERLÄUTERUNGEN

### 1. Ausgangslage, Bestand

Durch den HL-Streckenausbau in Wildon ist mit der Notwendigkeit einer Umfahrungsspanne L 215 – B 67 der Anschluß an die St. Georgener Straße durch die Errichtung eines Kreisverkehrs verkehrstechnisch vorbereitet worden.

Dies hat eine Aufwertung des künftigen Verkehrsknotens und des gesamten Umfeldes zur Folge und ist nun für Handels- und Dienstleistungsbetriebe aufgrund der neugeschaffenen Infrastruktur von großem Interesse.

Nun soll diesem Interesse durch die Erweiterung im Anschluß an den kürzlich errichteten Sparmarkt Rechnung getragen werden.

### 2. Regionales Entwicklungsprogramm

Für Wildon ist ein Regionales Entwicklungsprogramm Leibnitz, in der Verordnung vom 14.5.2001 maßgebend. Die Festlegung bzw. Erweiterung einer gewerblichen Nutzung in diesem Bereich steht in keinem Widerspruch zu den Verordnungen des Regionalen Entwicklungsprogrammes. Wildon ist als Teilregionales Versorgungszentrum (Nahversorgungszentrum im Sinne des Landesentwicklungsprogrammes 1977) festgelegt.

### 3. Abgrenzung des Siedlungsbereiches

Im rechtskräftigen Siedlungsleitbild sind südlich der Landesstraße L 215 Richtung Mühlgang/Mur im Anschluß an das bestehende Gewerbegebiet langfristigen Siedlungsgrenzen festgelegt. Diese beinhalten eine weiträumige Reserve jedoch nur im südlichen Bereich in Richtung Wohngebiet „Im Morregrund“.

Die seinerzeit im Flächenwidmungsplan 4.0 ausgewiesene Baulandreserve direkt an der L 215 ist mittlerweile durch die Errichtung eines Sparmarktes konsumiert worden (siehe aktuelle Darstellung im Änderungsplan).

An diesen Bestand anschließend sollen nun aufgrund der infrastrukturellen Aufwertung in Hinblick auf die Umfahrung Flächen für die Errichtung von weiteren Handels- und Dienstleistungsbetrieben bereitgestellt werden. Die Änderung der Siedlungsgrenze umfasst nun auch den vorderen an Spar anschließenden Bereich. Zum Schutze des östlich liegenden Wohngebietes „Im Morregrund“ wurde eine Pufferzone (Grünstreifen) in der Breite von 21 m eingerichtet.

### 4. Beurteilung - örtliche Raumplanung

#### 4.1. Infrastruktur / Erreichbarkeiten

Die Erweiterung des Gewerbegebietes ist direkt von der Landesstraße L 215 über einen kürzlich errichteten Kreisverkehr (Zufahrt Spar/Morregrund) aus erschlossen. Wesentlich ist allerdings, daß die Erweiterung der Siedlungsgrenze ausschließlich einer gewerblichen Nutzung vorbehalten bleibt. Die künftige Betriebsgebietszufahrt erfolgt über Gemeindestraßengrund (Spar- und Wohngebietszufahrt) und ist dementsprechend zu gestalten.

Alle Einrichtungen von Neuwildon sind fußläufig erreichbar.

## 4.2. Lärmbelastung - Immissionen

### Immissionsgrenzwert

Die im Zuge der Revision 3.0 durchgeführte Untersuchung ergab für die beidseitig der Landesstraße liegenden Wohngebiete eine Überschreitung der in der Richtlinie festgelegten Maximalwerte für Wohngebiete.

Im Jahr 2004 wurden laut GIS Steiermark - Karte "Verkehrsbelastung" ([www.gis.stmk.gv.at](http://www.gis.stmk.gv.at)) folgende Verkehrsmengen gezählt bzw. errechnet (durchschnittlicher täglicher Verkehr - siehe Anhang E.1):

- L 215:  
Wildon – St. Georgen an der Stiefing:  
3800 Kfz/Tag - 12 % Schwerverkehrsanteil

Bei überschlägiger Berechnung der Lärmbelastung gemäß ÖAL<sup>1</sup>-Richtlinie Nr. 23 können die Immissionsgrenzwerte von Wohngebieten – Allg. Wohngebiet (45dB Nacht / 55dB Tag) erst in einem Abstand von mehr als 55m von der Lärmquelle (Straßenmitte) erreicht werden.

## 4.3. Lärmbelastung - Emissionen

Von einem zusätzlichen Siedlungsbereich für Gewerbe gehen Lärmemissionen aus, die in diesem Fall hauptsächlich durch den Besucher- sowie den Mitarbeiter- und Lieferverkehr entstehen.

Eine Abschätzung des Mitarbeiter- und Lieferverkehrs ist hier nicht möglich; grundsätzlich wird aber mit größeren Einheiten (Fahrzeugen) zu rechnen sein, also einer leichten Erhöhung des Schwerverkehrsanteils. Auch die dadurch verursachte Lärmbelastung entlang der L 215 wird im Vergleich zur bereits bestehenden Verkehrsbelastung als gering eingestuft.

## 4.4. Landschaftsbild

Aufgrund der Fortsetzung des durch unterschiedliche Betriebstypen geprägten Gewerbegebietes entlang der St. Georgener Straße zum Siedlungsbereich des Wohngebietes „Im Morregrund“ sind keine besonderen Festlegungen bezüglich des Landschaftsbildes gefordert, bzw. wird der Landschaftscharakter grundsätzlich nicht gestört. Eine Beeinträchtigung des Bereiches Murauen ist nicht gegeben.

Durch die Festlegung einer Pufferzone (Grünzone) wird das Gewerbegebiet vom Wohngebiet klar begrenzt.

Aufgrund dieser visuellen Trennung wird die Erlassung von Bebauungsrichtlinien als nicht mehr erforderlich begründet.

## 5. Umwelterheblichkeitsprüfung / Alpenkonvention

Die Prüfung der Umwelterheblichkeit erfolgt nach dem "Leitfaden zur Prüfung der Umwelterheblichkeit" der Fachabteilung 13B des Amtes der Stmk. Landesregierung - Stand Juni 2006.

### 5.1. Prüfung nach Ausschlusskriterien

(siehe auch Tabelle 6-1 des Leitfadens S. 23)

Keines der Ausschlusskriterien gem. § 3 Abs. 3 ff. Stmk. ROG wird im vorliegenden Fall erfüllt. Die Durchführung einer Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) ist daher jedenfalls erforderlich.

## 5.2. Prüfung auf UVP-Pflicht / mögliche erhebliche Beeinträchtigung von Europaschutzgebieten

Die Änderung ist nicht geeignet, Grundlage für ein UVP-pflichtiges Projekt zu sein und verursacht keine mögliche Beeinträchtigung von Europaschutzgebieten (siehe auch Tabellen 6-2 und 6-3 des Leitfadens S. 25 ff.).

Da die vorliegende Siedlungserweiterung eine Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes in einem Flächenausmaß von 0,5 ha umfasst, kann daraus keine "automatische" SUP-Pflicht abgeleitet werden.

## 5.3 Prüfung der Umwelterheblichkeit

Nachdem die beiden ersten Schritte nicht zum Ausschluss einer UEP, aber auch nicht zur verpflichtenden Durchführung einer SUP geführt haben, ist die Umwelterheblichkeit der Planung zu überprüfen (siehe Leitfaden S. 28 ff.)

Dies erfolgt anhand der Behandlung von 5 Themenbereichen, die in Sachbereiche gegliedert sind. Im Anhang ist dies tabellarisch dargestellt.

Die Auswirkungen in **sämtlichen Sachbereichen** werden als **positiv oder unerheblich** eingestuft bzw. sind keine schützenswerten Bereiche bekannt gegeben. Es muss daher keine SUP durchgeführt werden.

## 5.4. Alpenkonvention

Die Planung widerspricht nicht der Alpenkonvention oder den zugehörigen Protokollen.

## 6. Zusammenfassende Beurteilung

Die vorliegende Ausweisung ist für eine Stärkung des Wirtschaftsstandortes Wildons von überaus großer Bedeutung und reicht über das öffentliche Interesse der betroffenen Gemeinde hinaus.

Die Änderung steht nicht im Widerspruch zu Vorgaben und Zielen der überörtlichen oder örtlichen Planung. Die Umwelterheblichkeitsprüfung ergab keine erheblichen Umweltauswirkungen der Planung.

Auf das im Osten bestehende Siedlungsgebiet ist hinsichtlich der Konfliktvermeidung durch entsprechende Maßnahmen im Bau- und Gewerbeverfahren einzugehen.

BEURTEILUNG DER UMWELTERHEBLICHKEIT nach § 3 Abs. 4 Stmk. ROG 1974 idgF

Beilage E.2

Gemeinde: Wildon

Verfahren: 1. Änderung des ÖEK 2004

Themenbereich	Sachbereich	Ist-Zustand	Erheblichkeit der Auswirkungen	Erheblichkeit			Erläuterung
				positiv / unerheblich	negativ	sehr negativ	
<b>Mensch / Gesundheit</b>	Schutz vor Lärm und Erschütterungen	L 215, gegenüberliegendes Wohngebiet	Zunahme des Verkehrsaufkommens durch zusätzlichen Mitarbeiter- und Lieferverkehr	X			siehe Erläuterungen Punkt 4.3
	Luftbelastung und Klima	L 215, gegenüberliegendes Wohngebiet	wie oben	X			
<b>Mensch / Nutzungen</b>	Sachgüter	keine nennenswerten vorhanden	keine	X			
	Land- und Forstwirtschaft	keine landw. Vorrangzone laut REPRO	keine	X			
<b>Landschaft / Erholung</b>	Landschaftsbild / Ortsbild	keine Ortsbildungsschutzzone und kein Sichtzonenbereich	Integration ins Landschaftsbild im Bauverfahren sicherzustellen	X			siehe Erläuterungen Punkt 4.4
	Kulturelles Erbe	keine bedeutenden Güter vorhanden	keine	X			
	Erholungs- und Freizeiteinrichtungen	keine	keine	X			

Themenbereich	Sachbereich	Ist-Zustand	Erheblichkeit der Auswirkungen	Erheblichkeit			Erläuterung
				positiv / unerheblich	negativ	sehr negativ	
Naturraum / Ökologie	Pflanzen	kein Biotop der Biotopkartierung	keine bekannt	X			
	Tiere	kein bedeutendes Vorkommen bekannt	keine bekannt	X			
	Wald	keine Waldflächen vorhanden	keine	X			
Ressourcen	Boden und Altlasten	keine Belastungen / Probleme bekannt	keine bekannt	X			
	Grund- und Oberflächenwasser	keine Schutz-/Schongebiete	keine bekannt	X			
	Mineralische Rohstoffe	keine Rohstoffvorrangzone laut REPRO	keine	X			
	Naturgewalten und geologisch/bodenmechanische Risiken	kein Gefährdungsbereich	keine	X			



## Marktgemeinde Wildon - Flächenwidmungsplan 4.0

Stand Verkehrsdaten 2004

### Vereinfachte Berechnungen zum Verkehrslärm nach ÖAL Richtlinien

#### Bereich der L 215 - Abschnitt Murbrücke - Stocking

Straßenabschnitt u. Baulandkategorie	Lg	DTV	MSVL-T	MSVL-N	LKW	SV	LN	L	km/h	G	A(m)	A NR	E	L eq-T(dB)	L eq-N(dB)
<b>WA</b>															
Murbrücke bis Gem.grenze zu Stocking	32	3800	247,0	26,6	12%	2,1	0%	0	50	0,0	15	4	-2,2	56,0	50,6
Erreichung der max.zulässigen															
Nachtwerte von 45 dB ab															
einer Entfernung von 55 m	32	3800	247,0	26,6	12%	2,1	0%	0	50	0,0	55	4	3,4		44,9
<b>KG</b>															
Murbrücke bis Gem.grenze zu Stocking	32	3800	247,0	26,6	12%	2,1	0%	0	50	0,0	5	4	-7,0	56,1	55,4
Erreichung der max.zulässigen															
Nachtwerte von 50 dB ab															
einer Entfernung von 17 m	32	3800	247,0	26,6	12%	2,1	0%	0	50	0,0	17	4	-1,7	56,0	50,0

Lg: Basispegel in dB

DTV: Durchschnittlicher Tagesverkehr

MSVL-T: Stündliche Verkehrsstärke Tag

MSVL-N: Stündliche Verkehrsstärke Nacht

LKW: Schwerverkehrsanteil

SV: Korrekturwert Schwerverkehrsanteil

LN: Längsneigung der Straße

L: Korrekturwert Längsneigung

km/h: Zulässige Geschwindigkeit im Abschnitt

G: Korrekturwert Geschwindigkeit

A(m): Nächster Gebäudeabstand zur Lärmquelle

A NR: Abstand über nicht reflektierenden Boden

E: Korrekturwert Entfernung

L eq - Tag: Lärmequivalenter Dauerschallpegel Tag

L eq - Nacht: Lärmequivalenter Dauerschallpegel Nacht

Berechnungsformel:  $L_{eq} = L_g + 10\log(\text{MSVL}) + \text{SV} + \text{L} + \text{G} - \text{E}$

Die Daten des durchschnittlichen Tagesverkehrs - DTV wurden seitens der Fachabteilung 18A, Öffentl. Verkehr, Verkehrsplanung bekanntgegeben.

Zulässige Werte für den Lärmequivalenten Dauerschallpegel

Baulandkategorie nach	L eq-T(dB)	L eq-N(dB)
ÖNORM Raumordnungsgesetz		
2 Reines Wohngebiet	50	40
3 Allgemeines Wohngebiet	55	45
3 Dorfgebiet	55	45
4 Kerngebiet	60	50
5 Industrie- und Gewerbegebiet 1	65	55
5 Industrie- und Gewerbegebiet 2	65	55
1 Kur- und Erholungsgebiet	45	35

## Festlegung von Lärmsanierungsgebieten

## Flächenwidmungsplan 4.0

PLANVERFASSER

DATUM UND GESCHÄFTSZEICHEN DES GEMEINDERATSBESCHLUSSES  
(§ 29 (3) STEIERMÄRKISCHES RAUMORDNUNGSGESETZ 1974)

12.06.2007, 006-1/2007



GENEHMIGUNG DER ÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTES  
DURCH DIE STEIERMÄRKISCHE LANDESREGIERUNG  
(§ 29 ABS. 8 STEIERMÄRKISCHES RAUMORDNUNGSGESETZ 1974)

DATUM DES INKRAFTTRETENS DER ÄNDERUNG DES  
ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTES

Ö R T L I C H E   R A U M P L A N U N G

**WILDON**

**4. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN**

**ANHANG ZUR  
4. ÄNDERUNG**

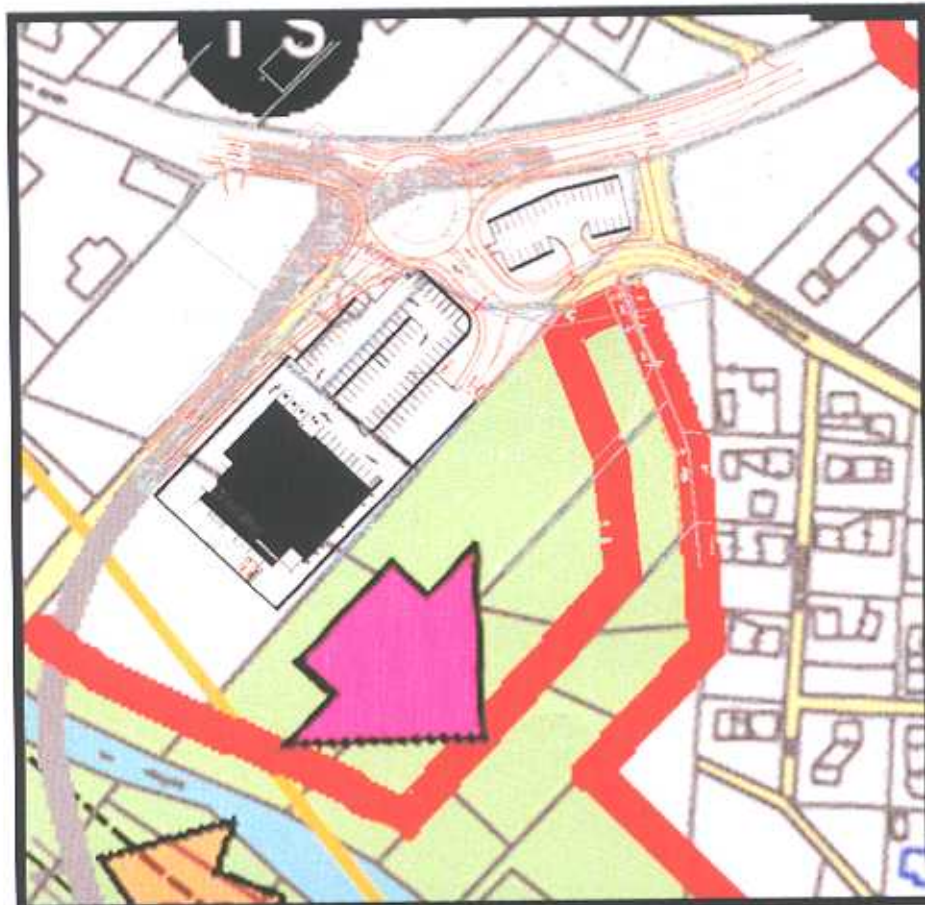
**Änderung des Siedlungsleitbildes  
südlich der L 215**

DATUM	GEZEICHNET	MASZSTAB	PLAN-NUMMER
22.5.2007	DROFENIGG	1:2500	RO 610 - 47 / 4.04 SL

 ARCHITEKT DIPL. ING. DR. TECHN. HEINER HIERZEGGER  
8010 GRAZ, FRANZISKANERPLATZ 10/II ; TEL: 0316 82 71 77



**BESTAND** Siedlungsleitbild 4.0



**ÄNDERUNG** Ersichtlichmachung  
Kreisverkehr und SPAR-Markt



# MARKTGEMEINDE WILDON

## FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 4.0 4. ÄNDERUNG

ENTWURF ZUR AUFLAGE

vom Gemeinderat beschlossen am 12.06. 2007, GZ: 004-1/2007

Auflage kundgemacht am 13.06. 2007

Auflage von 13.06. 2007 bis 09.08. 2007



Für den Gemeinderat  
Frau Bürgermeister



ARCHITEKT UNIV. PROF. DIPL. ING. DR. TECHN. HEINER HIERZEGGER  
8010 GRAZ, FRANZISKANERPLATZ 10/II TEL. 0316 / 82 71 77, FAX 0316 / 81 10 47

Marktgemeinde Wildon  
4. Änderung des 4. Flächenwidmungsplanes

ENTWURF ZUR AUFLAGE

VERORDNUNG

- § 1 Der Gemeinderat der Marktgemeinde Wildon hat in seiner Sitzung vom <sup>12.6.</sup>2007 die 4. Änderung des 4. Flächenwidmungsplanes nach § 31 (3) i.V.m. § 29 (3) des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 i.d.g.F. beschlossen (Auflagebeschluß, „Großes Änderungsverfahren“).
- § 2 Die zeichnerische Darstellung im Maßstab 1:5000 vom 22.5.2007 GZ RO 610-47 / 4.04), verfaßt von Architekt Dipl.-Ing. Dr. techn. Heiner Hierzegger, ist Teil dieser Verordnung.
- § 3 Die Änderung des Flächenwidmungsplanes betrifft folgenden Bereich:  
  
Die Grundstücke Teile von 987 und 979, KG Wildon. Diese Grundstücke, die bisher als Freiland mit landwirtschaftlicher Nutzung festgelegt waren, werden im Ausmaß von ca. 7600 m<sup>2</sup> als Gewerbegebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,5 festgelegt.
- § 4 Einschränkungen und Ersichtlichmachungen:
- Freihaltezone zum Wohngebiet „Im Morrefeld“ im Abstand von 21 m, gemessen zur Grundgrenze von Grdst. 988.
  - Uferstreifenfreihaltezone von 15 m zum Mühlgang im Süden von Grundstück 978.
  - Richtfunkstrecke der Post (Mellachberg-Pohorje, Slo und Pohorje-Schöckl)
- § 5 Nach Genehmigung der Flächenwidmungsplanänderung durch die Steiermärkische Landesregierung beginnt die Rechtswirksamkeit der Änderung mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag.

12.06.2007



# Marktgemeinde Wildon

## 4. Änderung des 4. Flächenwidmungsplanes

ENTWURF ZUR AUFLAGE

### ERLÄUTERUNGEN

#### **1. Anlass und Inhalt der Flächenwidmungsplan-Änderung, Bestandsaufnahme** (Punkt 1. der Erläuterungen zur 1. Änderung des ÖEK 2004)

Durch den HL-Streckenausbau in Wildon ist mit der Notwendigkeit einer Umfahrun-  
gs-  
spange L 215 – B 67 der Anschluß an die St. Georgener Straße durch die Errichtung eines  
Kreisverkehrs verkehrstechnisch vorbereitet worden.

Dies hat natürlich eine Aufwertung des künftigen Verkehrsknotens und des gesamten  
Umfeldes zur Folge und ist nun für Handels- und Dienstleistungsbetriebe aufgrund der  
neugeschaffenen Infrastruktur von großem Interesse.

Nun soll diesem Interesse durch die Erweiterung im Anschluß an den Sparmarkt Rechnung  
getragen werden.

Die vorliegende Änderung des Flächenwidmungsplanes sieht eine Fortführung des durch  
unterschiedliche Betriebstypen geprägten Gewerbegebietes entlang der St. Georgener  
Straße vor. Das im Osten bestehende Siedlungsgebiet mit vorwiegender Wohnnutzung  
muß in Hinblick auf die Konfliktvermeidung in der Planung Berücksichtigung finden.

#### **2. Einschränkungen und Ersichtlichmachungen**

- **Freihaltezone zum Wohngebiet:**  
Nördlich der geplanten Baulandausweisung wurde durch die Rücknahme der  
Baulandausweisung auf 21m ein Grünstreifen (Pufferzone) zum Schutze des  
Wohngebietes „Im Morregrund“ geschaffen.
- **Uferstreifenfreihaltezone**  
Die bestehende Freihaltezone von 15m zum Mühlgang wird zum Schutze der  
gewässerbegleitenden Grünzone fortgesetzt.
- **Richtfunkstrecke der Post**  
Etwaige Auflagen bezüglich Abstände, Höhenentwicklung und dgl. sind im  
Rahmen des Bauverfahrens zu berücksichtigen.

#### **3. Regionales Entwicklungsprogramm**

Für Wildon ist ein Regionales Entwicklungsprogramm Leibnitz, in der Verordnung vom  
14.5.2001 maßgebend. Die Festlegung bzw. Erweiterung einer gewerblichen Nutzung in  
diesem Bereich steht in keinem Widerspruch zu den Verordnungen des Regionalen  
Entwicklungsprogrammes, Wildon ist als Teilregionales Versorgungszentrum  
(Nahversorgungszentrum im Sinne des Landesentwicklungsprogrammes 1977) festgelegt.

#### **4. Örtliche Raumplanung**

##### **4.1. Örtliches Entwicklungskonzept**

Das rechtskräftige ÖEK 2004 wird in einem parallelen Verfahren ebenfalls abgeändert  
(1. Änderung des ÖEK 2004).

##### **4.2. Flächenwidmungsplan - Abgrenzung**

Im Bereich des neu errichteten Sparmarktes soll in Hinblick auf die künftige Umfah-  
rung die  
Möglichkeit zur Ansiedelung weiterer infrastruktureller Betriebe geschaffen werden.

Zur Absicherung wurde die Abgrenzung im Siedlungsleitbild (ÖEK-Änderung 4.04 SL) dementsprechend angepaßt.

In der zeichnerische Darstellung wurde der kürzlich errichtete Kreisverkehr und infolge die neuen Grundflächenaufteilungen (Landes- und Gemeindestraße) berücksichtigt. Die endgültige Vermessung samt Grenzverhandlung wird in der Zeit der Auflage erfolgen. Eine etwaige Anpassung oder Veränderung wird hernach in der Endausfertigung der Plandarstellung vorgenommen.

Die Flächenwidmungsplanausweisung erfolgt in Fortsetzung des bestehenden Gewerbegebietes als Gewerbegebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,5.

Zum Schutze des östlich liegenden Siedlungsgebietes „Im Morregrund“ wurde eine Pufferzone (Grünstreifen) eingerichtet. Weitere Maßnahmen werden im Zuge des Bau- und gewerberechlichen Verfahrens festgelegt. Die künftige Betriebsgebietszufahrt erfolgt über Gemeindestraßengrund (Spar- und Wohngebieteszufahrt) und ist dementsprechend zu gestalten.

Aufgrund der vorab getroffenen Maßnahmen wurde auf die Festlegung von Bebauungsrichtlinien verzichtet und der betreffende Bereich als vollwertiges Bauland festgelegt.

#### **4.3. Bebauungsdichte**

Die Bebauungsdichte wird in Fortführung des Bestandes mit 0,2 - 1,5 festgelegt. Dies, um auch die Abgrenzung einzelner Bauplätze je nach Projekt in relativ kleinen Flächen sinnvoll zu ermöglichen. Es wird darauf hingewiesen, daß die Bebauungsdichte entsprechend den Bestimmungen des §4 der Bebauungsdichteverordnung nach Einholung eines raumplanerischen Gutachtens unterschritten werden darf.

#### **4.4 Raumplanungsfachliche Beurteilung**

Die raumplanungsfachlichen Aspekte der Ausweisung (Infrastruktur/Erreichbarkeiten, Immissionen, Emissionen, Landschaftsbild) sind in Punkt 4. der 5. Änderung des ÖEK 1999 ausführlich dargelegt.

Die FWP-Änderung folgt der Ausweisung im ÖEK, es sind daher keine zusätzlichen Erläuterungen erforderlich.

#### **5. Plangrundlage**

Als Plangrundlage diente der Flächenwidmungsplan 4.0 sowie digitale Vermessungsgrundlagen von DI. Irgang und Projektunterlagen (Kreisverkehr und Sparmarkt) von DI. Rinderer.

#### **6. Auswirkung auf Baulandbilanz und -zonierung**

Die im Gemeindegebiet von Wildon festgelegten Gewerbegebietsflächen (J/1 und GG) im Ausmaß von rund 6,8 ha erhöhen sich um rund 0,76 ha (Gewerbegebiet)

#### **7. Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik (§§ 26 ff. Stmk. ROG)**

Die Inanspruchnahme bzw. tatsächliche Verbauung der zwischenzeitlich ins Bauland aufgenommenen Fläche wird durch Abschluss privatwirtschaftlicher Verträge (Optionsverträge) gem. § 26a Stmk. ROG idgF abgesichert.

#### **8. Verfahren**

Nach mindestens achtwöchiger Auflage wird die FWP-Änderung sowie die parallel durchgeführte Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (Siedlungsleitbild) nach Behandlung ev. Einwendungen beschlossen. Nach Vorlage werden die Änderungen von der Landesregierung genehmigt oder versagt.

Die einzelnen Verfahren, da zeitgleich durchgeführt, sind gemäß der nachstehenden Reihung jeweils von der Rechtskraft der vorangesetzten abhängig:

- 1) Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (Siedlungsleitbild)
- 2) Änderung des Flächenwidmungsplanes

PLANVERFASSER

DATUM UND GESCHÄFTSZEICHEN DES GEMEINDERATS BESCHLUSSES  
(§ 29 ABS. 6 STEIERMÄRKISCHES RAUMORDNUNGSGESETZ 1974)

12.06.2007, 004-1/2007



DATUM UND GESCHÄFTSZEICHEN DES GENEHMIGUNGSBESCHLUSSES  
DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG  
(§ 29 ABS. 8 STEIERMÄRKISCHES RAUMORDNUNGSGESETZ 1974)

DATUM DES INKRAFTTRETENS DER FLÄCHENWIDMUNGSPLANÄNDERUNG

Ö R T L I C H E R A U M P L A N U N G

**WILDON**

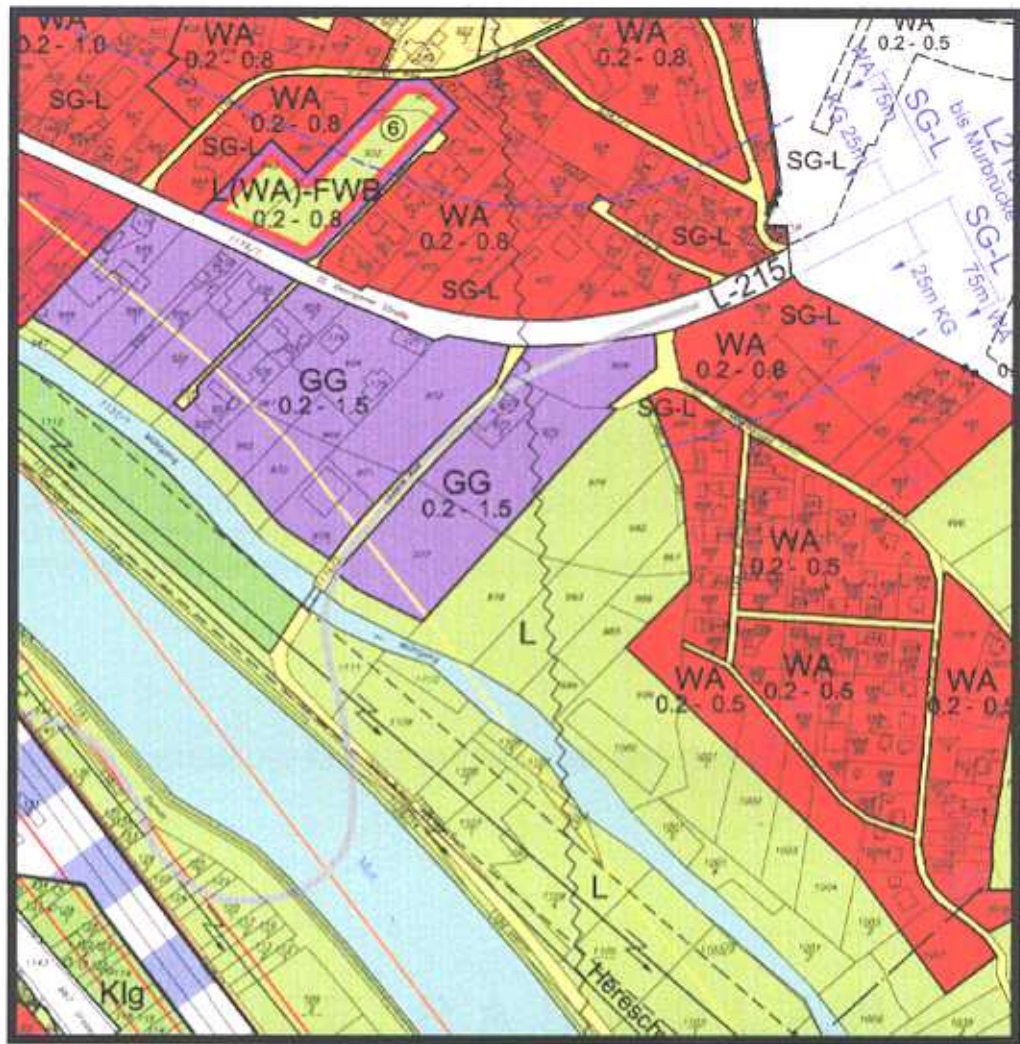
**4. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN**

**4. ÄNDERUNG**

**AUFLAGE**

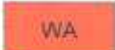
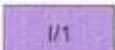


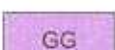
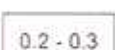



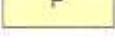





DATUM	GEZEICHNET	MASZSTAB	PLAN-NUMMER
22.5.2007	DROFENIGG	1 : 5000	RO 610 - 47 / 4.04


 ARCHITEKT DIPL. ING. DR. TECHN. HEINER HIERZEGGER  
8010 GRAZ, FRANZISKANERPLATZ 10/II ; TEL: 0316 82 71 77

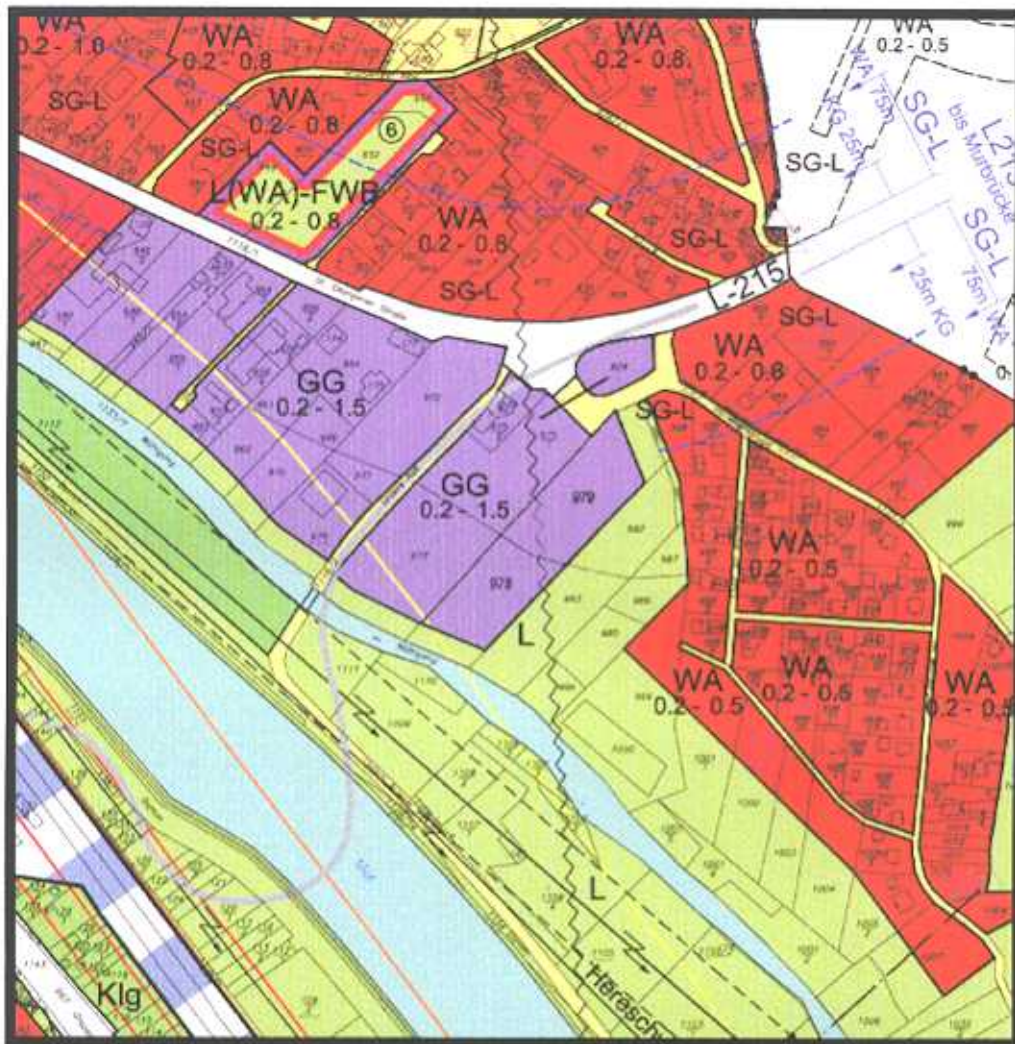


## BESTAND

### LEGENDE

 WA	Allgemeines Wohngebiet	 I/1	Industrie- und Gewerbegebiet 1
 KG	Kerngebiet	 SG	Sanierungsgebiet SG-L Lärm - - - - - SG-H Hochwasser
 GG	Gewerbegebiet	 0.2 - 0.3	Bebauungsdichte (beispielhaft)
 Klg	Verkehrsflächen der Gemeinde, Güter-, Interessenten- u. Privatwege	 P	Parkplatz
 L	Landwirtschaftlich genutzte Fläche		Wald allgemein
 B-67	Landesstraße	 L-215	Landesstraße
	öffentliche und private Gewässer		Hochspannungsfreileitung
			Richtfunkstrecke

 Vorprojekt Umfahrung Wildon  
(Planfall 7c)



## ÄNDERUNG

Flächenkorrektur aufgrund der Errichtung des Kreisverkehrs an der L 215 (Zipreinerstraße) - vorläufige Abgrenzung, genaue Darstellung erfolgt nach Endvermessung und Grenzverhandlung

MASZSTAB 1:5000

