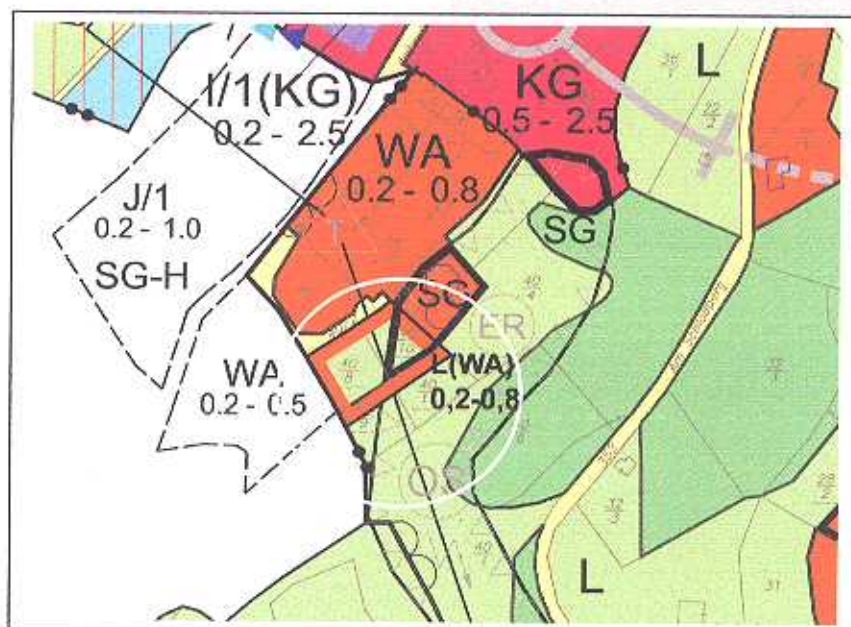


WILDON

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 4.0

ÄNDERUNG 4.05

Plan Nr. 610- 47/4.05 v. 10.4.2008



ARCHITEKT
UNIVERSITÄTSPROFESSOR DIPL.ING. 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, 14.4.2008

VERORDNUNG FÜR DIE KLEINE FLÄCHENWIDMUNGSPLANÄNDERUNG

Betrifft: 5. Änderung des 4. Flächenwidmungsplanes
nach § 31 (3) Stmk. ROG 1974 i.d.g.F. – Kleine Änderung

VERORDNUNG

- § 1 Der Gemeinderat der Marktgemeinde Wildon hat in seiner Sitzung vom2008 die 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes nach § 31 (3) des Stmk. ROG 1974 i.d.g.F. beschlossen.
- § 2 Die zeichnerische Darstellung im Maßstab 1:5000 vom 10.4.2008, GZ RO 610-47 / 4.05, verfaßt von Architekt Dipl.-Ing. Dr. techn. Heiner Hierzegger, ist Teil dieser Verordnung.
- § 3 Die Änderung des Flächenwidmungsplanes betrifft folgenden Bereich:
1. Teile der Grundstücke von 40/9 und 40/11 im Ausmaß von 425 m² (Bauländerweiterung) werden zusammen mit den Grundstücken 40/8, 40/10 (Allg. Wohngebiet, bzw. Sanierungsgebiet-Erdrutsch); alle neu 40/8, der KG Unterhaus, im Gesamtausmaß von rund 1835 m² als Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,8 festgelegt.
 2. Zu den Aufschließungsgebieten laut § 7.3 des Wortlautes zum Flächenwidmungsplan 4.0 wird hinzugefügt:
9. L(WA) Rothbauer Siedlung Grdst. 40/8, 40/10, Teile von 40/9 und 40/11; alle neu 40/8, der KG Unterhaus
Aufschließungserfordernisse / sonstige öffentliche Interessen:
- Gefahrenfreistellung aufgrund der Erdrutschgefährdung
- § 4 Nach Beschlußfassung der Flächenwidmungsplanänderung durch den Gemeinderat beginnt ihre Rechtswirksamkeit mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag.

Erläuterung siehe Beilage

4. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN DER MARKTGEMEINDE WILDON ERLÄUTERUNGEN ZUR 5. ÄNDERUNG

1. Erläuterungen, Begründung

Auf den Grundstücken 40/8, 40/9, 40/10 und 40/11 der KG Unterhaus in Wildon ist die Errichtung eines Pflgewohnheimes geplant. Zur Umsetzung des vom Gemeinderat unterstützten Projektes ist – bereits aufgrund der geänderten Planung reduziert – nur mehr ein schmaler Streifen nach Süden hin als Baulanderweiterung notwendig.

Die vorliegende Änderung betrifft nun lediglich eine geringfügige Baulanderweiterung im Ausmaß von 425 m². Dies entspricht eine Tiefe von 8m auf die südlich gelegene Gesamtlänge der Grundstücke 40/8 und 40/10.

Die Umwandlung dieser bereits im Bauland befindlichen Grundstücke samt der Erweiterungsfläche in ein Aufschließungsgebiet ist durch die bestehende Erdrutschgefährdung begründet. Maßnahmen zur Gefahrenfreistellung sind vor Inanspruchnahme der Gesamtfläche gemäß vorliegendem Bodengutachten (erstellt von Dr. Herbert Auferbauer v. 17.1.2008 mit der GZ 07039) durchzuführen. Dies ist spätestens mit Baubescheid zu sichern. Aufgrund dieser gesetzten Baumaßnahmen hat der Gemeinderat die Aufhebung des Aufschließungsgebietes und Überführung ins vollwertige Bauland zu beschließen.

Die Änderung der Baulandgrenze liegt im Interpretationsspielraum der hier festgelegten Siedlungsgrenze (Örtliches Entwicklungskonzept – Siedlungsleitbild 4.0). Eine Änderung war deshalb nicht vorzunehmen.

2. Erschließung

Die Baulanderweiterung sowie die im Allgemeinen Wohngebiet befindlichen Grundstücke 40/8 und 40/10 sind über das Gemeindestraßennetz bzw. den Servitutsweg 40/2 erschlossen.

3. Baulandbilanz

Die geplante Änderung stellt einen Zuwachs von rund 425 m² zum Bauland der Kategorie Allgemeines Wohngebiet dar. Der Änderungsbereich ist bezüglich Ver- und Entsorgung voll erschlossen.

Die Baulandbilanz zum Flächenwidmungsplan 4.0 weist für zwischenzeitlich zur Verfügung stehende Baulanderweiterungen (Kleine Änderungen des Flächenwidmungsplanes) 0,81 ha (5% von 16,27 ha Gesamtbaulandreserve) aus.

In Summe wurden aus der Änderung 4.03 (0,3 ha) und der aktuellen Änderung 4.05 mit 0,04 ha bereits 0,34 ha konsumiert. Somit verbleiben 0,47 ha für künftige kleinräumige Änderungen in den Baulandkategorien WR und WA.

4. Bebauungsplanzonierung

Durch die Änderung sind keine Festlegungen der Bebauungszonierung (Bebauungsplanung) betroffen.

Die im Zuge der Änderung in ein Aufschließungsgebiet festgelegten Aufschließungserfordernisse betreffen lediglich die Gefahrenfreistellung aufgrund der Erdrutschgefährdung.

5. Bodenpolitische Maßnahmen

Gemäß §§ 26 ff Stmk. ROG idgF. sind für unbebaute Flächen im Bauland bodenpolitische Maßnahmen durchzuführen.

Da es sich hier um eine minimale Erweiterung eines Baulandbestandes aus dem Flächenwidmungsplan 4.0 handelt, sind bezüglich bodenpolitischer Maßnahmen keine Festlegungen zu treffen.

6. Strategische Umweltprüfung – Nichterforderlichkeit

Die Änderung stellt eine geringfügige Erweiterung eines bestehenden Wohngebietes dar. Diese Erweiterung nutzt bereits bestehende infrastrukturelle Einrichtungen.

Beim vorliegenden Verfahren handelt es sich um ein „Kleines“ Änderungsverfahren gem. § 31 (3) Stmk. ROG. Bei einem solchen Verfahren ist aufgrund der Bestimmungen von § 3 (3) ff Stmk. ROG idgF. laut Vorgaben der Fachabteilung 13B eine Umwelterheblichkeitsprüfung bzw. Umweltprüfung nicht erforderlich („geringfügige Änderung“, „kleines Gebiet“).