Marktgemeinde
Wildon

Marktgemeinde Wildon

Flächenwidmungsplan-Änderung, Verfahrensfall Nr. 0.12
gemäß § 39 (1) Z.3 Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 117/2017
Öffentliche Urkunde gemäß § 16 iVm § 4 Ziviltechnikergesetz 1993, BGBl. I Nr. 86/1997 idF BGBl. I Nr. 50/2016.

„Lavendelweg [OT Weitendorf]“

Beschluss

Stand der Ausfertigung: 20.11.2018

GZ: 18 ÄV WI 040
Bearb.: AA/HE/AG
P:\Gemeinden\Wildon\Änderungsverfahren\18 ÄV WI 040 FWP 0.12 Lavendelweg\04 Beschluss\20181112 18 ÄV WI 040 AG Lavendelweg Beschluss.docx

ANKO ZT GmbH

ANKO ZT GmbH | DI Andreas Ankowitsch | Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker | Mariahilferstraße 20, 8020 Graz
0316 207 008 0 | www.anko.at | office@anko.at | UID Nr.: ATU72954957
Firmenbuchnummer: FN 483704 f | Gerichtsstand: Graz

zt:

Marktgemeinde Wildon

Flächenwidmungsplan – Änderung, Verfahrensfall Nr.0.12 Lavendelweg [OT Weitendorf]

Anhörung gemäß § 39 (1) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF. LGBl. Nr. 117/2017.	von 25.10.2018	bis 16.11.2018
Gemeinderatsbeschluss gemäß § 39 (1) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF. LGBl. Nr. 117/2017.	Datum: 14.12.2018	GZ: B-2018-1044-00281
Kundmachung des Gemeinderatsbeschlusses gemäß § 39 (1) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF. LGBl. Nr. 117/2017.	Datum:	
Rechtskraft	mit	
Verordnungsprüfung durch die Steiermärkische Landesregierung, ABT 13 gemäß § 100 Stmk. Gemeindeordnung 1967	Datum:	GZ:

Für den Gemeinderat
der Bürgermeister:
Helmut Walch

Planverfasser:
ANKO ZT GmbH
DI ANDREAS ANKOWITSCH
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
Mariahilferstraße 20, 8020 Graz
www.anko.at

Marktgemeinde Wildon, am
GZ:

Graz, am 20.11.2018
GZ: 18 ÄV WI 040

Inhaltsverzeichnis

§ 1 Geltungsbereich / Plangrundlage / Verfasser 1
§ 2 Änderungen 1
§ 3 Privatwirtschaftliche Maßnahmen 2
§ 4 Rechtskraft 2

IST / SOLL - Darstellung Flächenwidmungsplan 3
IST / SOLL - Darstellung Bebauungsplanzonierungsplan 4

Erläuterungsbericht 5
1. Rechtssituation / Ausgangslage 5
2. Verfahrensrechtliche Bestimmungen gemäß § 39 Stmk. ROG 2010 6
3. Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik 6
4. Umwelterheblichkeitsprüfung 6
5. Begründungen/Erläuterungen 7

Abbildungsverzeichnis

Abb 1 Orthofoto, Quelle: www.google.at/maps, Erhebungsdatum: 09.10.2018. 5
Abb 2 Auszug aus dem geltenden 4. Örtlichen Entwicklungskonzept/Entwicklungsplan der ehemaligen Gemeinde Weitendorf, unmaßstäblich. 5
Abb 3 Ablaufschema Umweltprüfungserfordernis gemäß dem Leitfaden „SUP in der örtlichen Raumplanung“, herausgegeben von der ehemaligen FA 13B (nunmehr ABT13), Stand: April 2011 (2.Auflage), Veröffentlichung: September 2011. 7

Abkürzungsverzeichnis

BBPl	Bebauungsplan
BGBl	Bundesgesetzblatt
FWP	Flächenwidmungsplan
gem	gemäß
GZ	Geschäftszahl
idF	in der Fassung
idgF	in der geltenden Fassung
iSd	im Sinne des/der
iVm	in Verbindung mit
KG	Katastralgemeinde
LGBl	Landesgesetzblatt
lit.	Litera
Nr.	Nummer
sh	siehe
Stmk	Steiermärkisch(e)
Stmk. BauG 1995	Steiermärkisches Baugesetz 1995, LGBl. Nr. 59/1995 idF LGBl. Nr. 63/2018
Stmk. ROG 2010	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 117/2017
Teilfl	Teilfläche (eines Grundstückes)
ua	und andere
vgl	vergleiche
Z	Ziffer/Zahl

Wortlaut

Verordnung über die vom Gemeinderat der Marktgemeinde Wildon am 14.12.2018 beschlossene vereinfachte Flächenwidmungsplan-Änderung, Verfahrensfall Nr. 0.12 „Lavendelweg [OT Weitendorf]“, samt Rechtsplan gemäß § 39 (1) Z.3 Stmk. ROG 2010. Das erforderliche Anhörungsverfahren gemäß § 39 (1) Z.3 Stmk. ROG 2010 fand in der Zeit von 25.10.2018 bis 16.11.2018 statt.

§ 1 Geltungsbereich / Plangrundlage / Verfasser

Das Planwerk (Ist-/Soll-Darstellungen im Maßstab 1:5.000), verfasst von der ANKO ZT GmbH, basiert auf der Plangrundlage des wiederverlautbarten Flächenwidmungsplanes Nr. 4.00 der ehemaligen Gemeinde Weitendorf (Maßstab M: 1:5.000, verfasst von Pumpernig & Partner ZT GmbH, 8020 Graz, Mariahilferstraße 20/I), bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung und stellt gesondert den Geltungsbereich der Planänderung dar.

§ 2 Änderungen

(1) Das Grdst. Nr. 2492/1 (Teilfl.), KG 66430 Weitendorf, im Flächenausmaß von rund 10.311 m² (digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit), wird von bisher Freiland – land- und forstwirtschaftliche Nutzung bzw. Verkehrsfläche künftig als Aufschließungsgebiet für Bauland – Allgemeines Wohngebiet ((WA)(48)) gemäß § 30 (1) Z.2 Stmk. ROG 2010 mit einem gebietstypischen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4 und der Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt.

(2) Das Grdst. Nr. 2492/1 (Teilfl.), KG 66430 Weitendorf, im Flächenausmaß von rund 875 m² (digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit), wird von bisher Freiland – land- und forstwirtschaftliche Nutzung künftig als Verkehrsfläche festgelegt.

(3) Für das unter § 2 (1) festgelegte Aufschließungsgebiet werden nachfolgend angeführte Aufschließungserfordernisse festgelegt:

Z.1 **Äußere verkehrstechnische Anbindung:** Nachweis einer für den Verwendungszweck ausreichend dimensionierten Verkehrserschließung / Anbindung an das bestehende bzw. geplante Straßennetz.
Z.2 **Innere verkehrstechnische Erschließung:** Nachweis der inneren verkehrstechnischen Erschließung.
Z.3 **Infrastruktur:** Nachweis der technischen Infrastruktur (Strom, Wasser, Gas, Fernwärme, Telefon o.ä.).

(4) Für das unter § 2 (1) festgelegte Aufschließungsgebiet wird nachfolgend angeführtes öffentliches Interesse festgelegt:

Z.1 **Öffentliche Durchwegung:** Sicherstellung einer ausreichenden und den Richtlinien für Straßenbau entsprechenden Durchwegung („kurze Wege“) im öffentlichen/siedlungspolitischen Interesse - Herstellung von erforderlichen verkehrswirksamen Verbindungen. Dies gilt insbesondere für Fußweg- und Radverbindungen.

§ 3 Privatwirtschaftliche Maßnahmen

Für das unter § 2 des gegenständlichen Wortlautes neu festgelegte Aufschließungsgebiet für Bauland – Allgemeines Wohngebiet ((WA)(48)) werden privatwirtschaftliche Maßnahmen gemäß den Bestimmungen des § 35 Stmk. ROG 2010 zwischen den Grundeigentümern und der Marktgemeinde Wildon abgeschlossen.

§ 4 Rechtskraft

Die Verordnung tritt nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) folgenden Tag in Rechtskraft.

Für den Gemeinderat
der Bürgermeister

Helmut Walch

Marktgemeinde Wildon

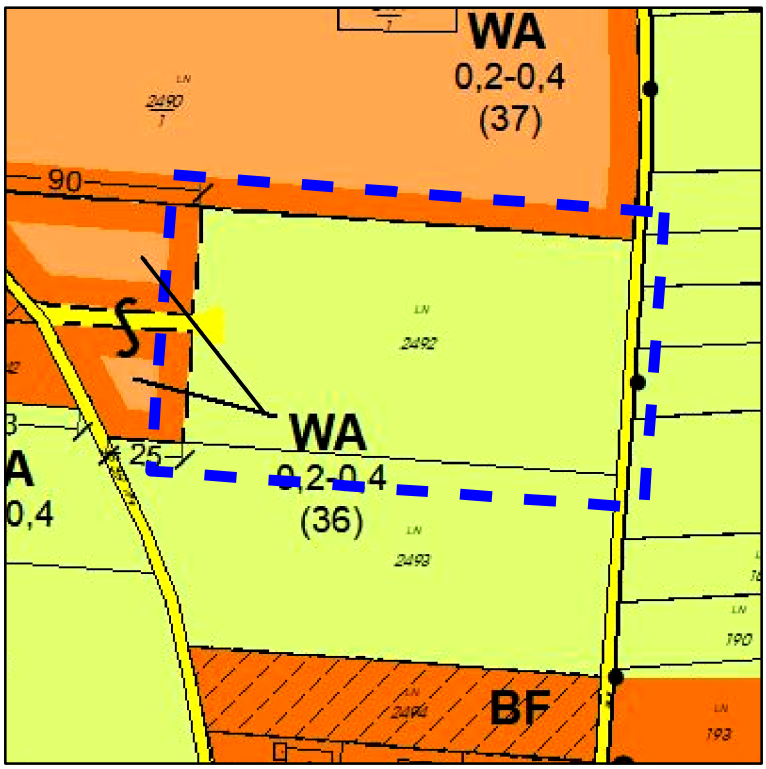
Flächenwidmungsplan - Änderung

Verfahrensfall Nr. 0.12 "Lavendelweg [OT Weitendorf]"

ANKO ZT GmbH

Bearb.: AA / HE / CT

IST-Darstellung

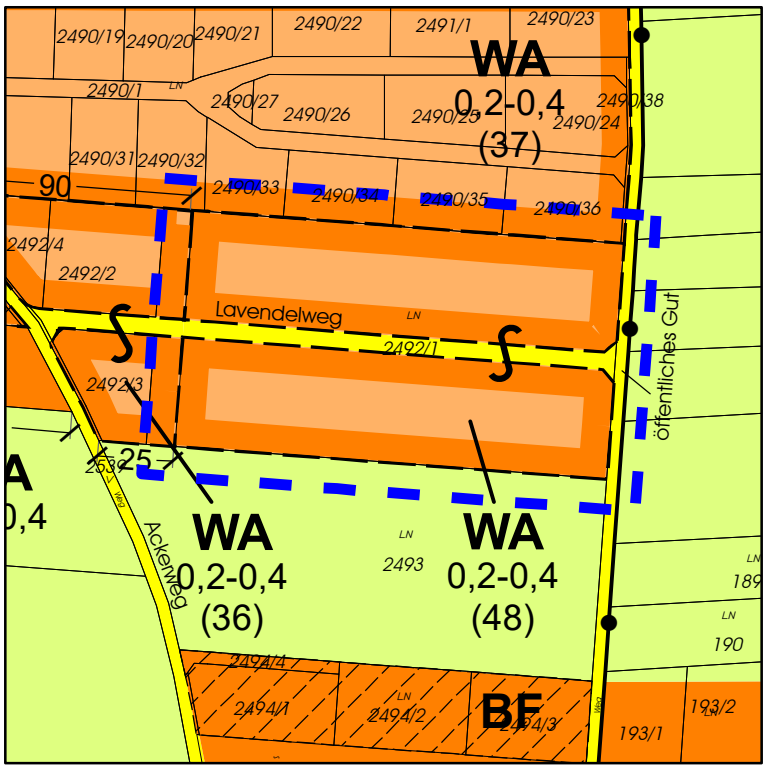


Legende

- Geltungsbereich
- Katastralgemeindegrenze
- Grundstücksgrenzen
- WA — Allgemeine Wohngebiete
- WA 0,2-0,4 (48) — Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet
- 0.2-0.4 — Bebauungsdichterahmen
- (BF) — Baulandbereiche mit festgelegten Bebauungsfristen
- LF — Freiland - land- und forstwirtschaftliche Nutzung
- Verkehrsflächen für fließenden Verkehr
- Gebietszusammenhang über Trennungselemente hinweg

DKM Stand: 23.10.2018

SOLL-Darstellung



N

400 m²

1:2 500

0 10 20 40 60 80 100 Meter

P:\Gemeinden\Wildon\Daten\GeoOffice\Weitendorf\FWP_ENTW_400_ÄNDERUNGEN\FLWP_Wildon_012.mxd

PLANVERFASSER
für die
ANKO ZT GmbH

Dipl.-Ing. Andreas Ankowitsch
Staatl. bef. u. beeid. Ingenieurkonsulent f. Kulturtechnik u. Wasserwirtschaft
Graz

DATUM: 20.11.2018

GZ: 18 ÄV WI 040

Marktgemeinde Wildon

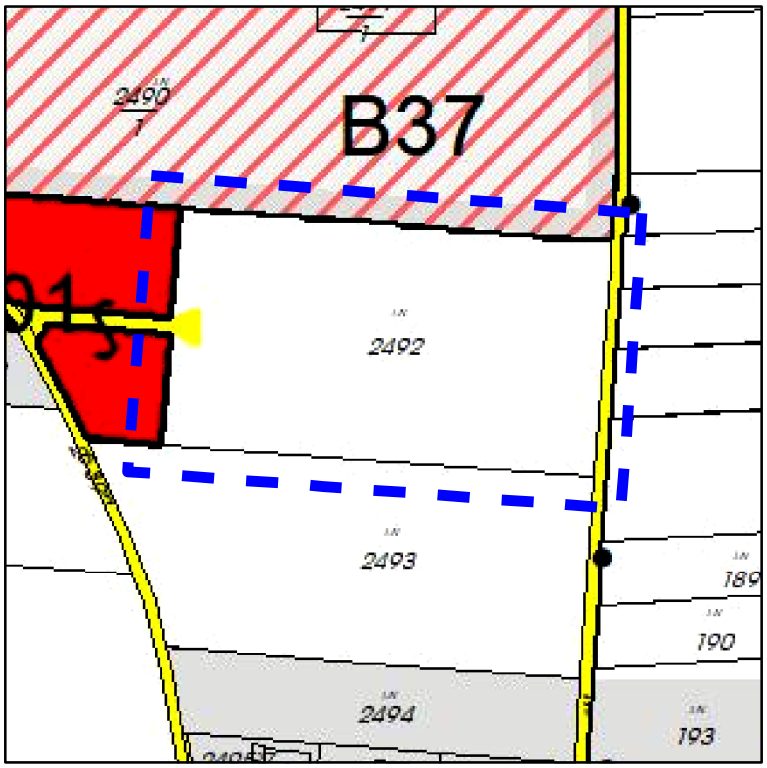
Änderung der Baulandzonierung

Verfahrensfall Nr. 0.12 "Lavendelweg [OT Weitendorf]"

ANKO ZT GmbH

Bearb.: AA / CP / CT

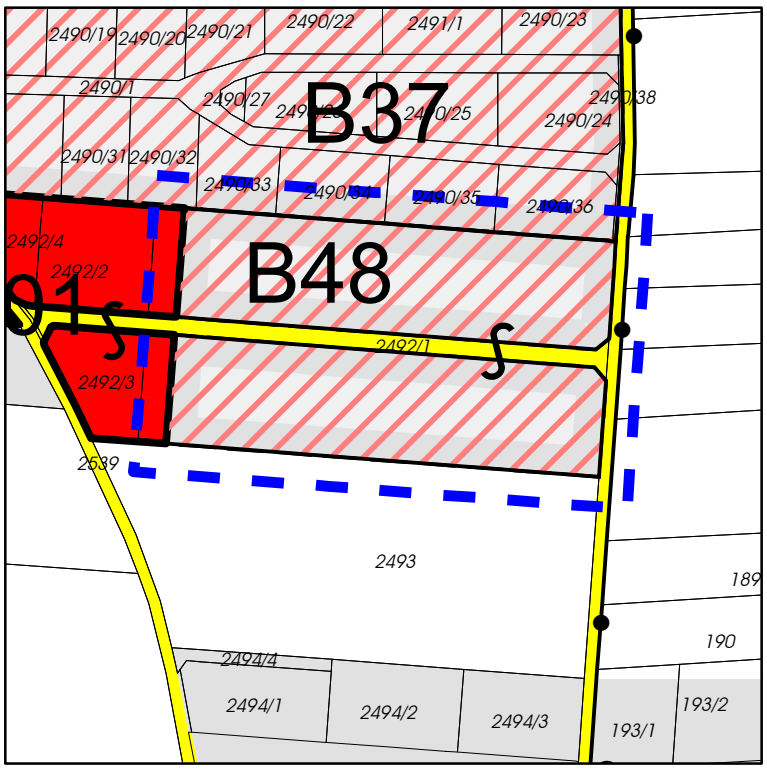
IST - Darstellung



Legende

- Geltungsbereich
- Katastralgemeindegrenze
- Grundstücksgrenzen
- Verkehrsflächen
- B48 — Bebauungsplan erforderlich mit fortlaufender Nummerierung
- Aufschließungsgebiet
- B2-01 — Bebauungsplan Bestand
- Gebietszusammenhang über Trennungselemente hinweg

SOLL - Darstellung



N

400 m²

1:2 500

0 10 20 40 60 80 100 Meter

P:\Gemeinden\Wildon\Daten\GeoOffice\Weitendorf\FWP_ENTW_400_ÄNDERUNGEN\BLZO_Wildon_012.mdb

PLANVERFASSER
für die
ANKO ZT GmbH

Dipl.-Ing. Andreas Ankowitsch
beeid. Ingenieurkonsulent f. Kulturtechnik u. Wasserwirtschaft
Staatl. bef.
Graz

DATUM: 20.11.2018

GZ: 18 ÄV WI 040

Erläuterungsbericht

1. Rechtssituation / Ausgangslage

1.1 Gebietsbeschreibung

Das gegenständliche Grundstück befindet sich im Ortsteil Weitendorf in der Marktgemeinde Wildon und liegt östlich des Ackerweges (öffentliches Gut) und westlich des Forstweges (öffentliches Gut) (vgl. Abb 1).

Abb 1
Orthofoto, Quelle: www.google.at/maps, Erhebungsdatum: 09.10.2018.

1.2 Festlegungen im wiederverlautbarten 4. Örtlichen Entwicklungskonzept – Entwicklungsplan der ehemaligen Gemeinde Weitendorf

Im wiederverlautbarten 4. Örtlichen Entwicklungskonzept/Entwicklungsplan der ehemaligen Gemeinde Weitendorf liegt der gegenständliche Änderungsbereich innerhalb eines Potentials für ein Gebiet mit baulicher Entwicklung für die Funktion Wohnen (vgl. Abb 2).

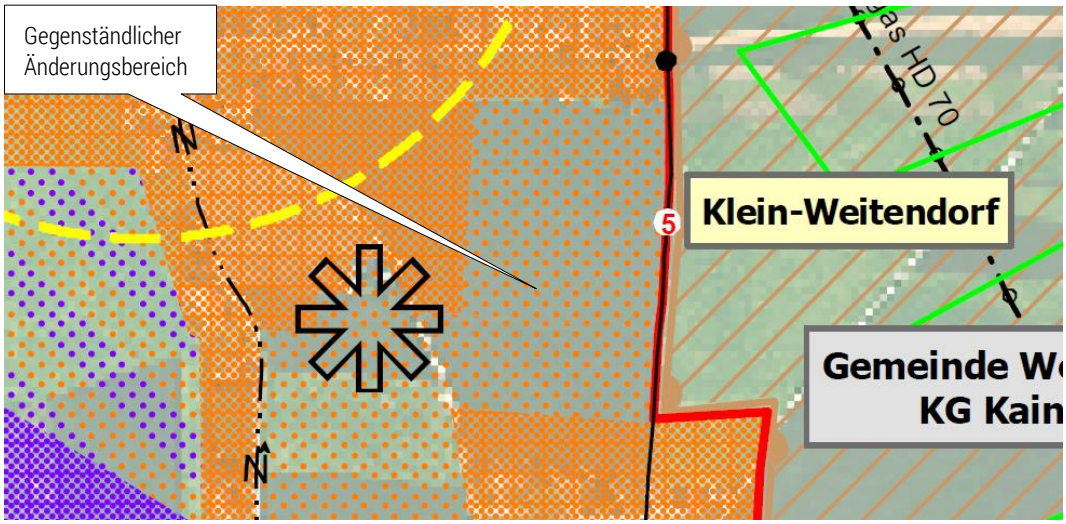


Abb 2
Auszug aus dem geltenden 4. Örtlichen Entwicklungskonzept/Entwicklungsplan der ehemaligen Gemeinde Weitendorf, unmaßstäblich.

1.3 Festlegungen im wiederverlautbarten 4. Flächenwidmungsplan der ehemaligen Gemeinde Weitendorf

Das gegenständliche Grundstück ist gemäß wiederverlautbartem 4. Flächenwidmungsplan der ehemaligen Gemeinde Weitendorf als Freiland – land- und forstwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen bzw. als Verkehrsfläche festgelegt.
Künftig soll das Grdst. Nr. 2492/1, KG 66430 Weitendorf, zu je einer Teilfläche als Aufschließungsgebiet für Bauland – Allgemeines Wohngebiet mit einem gebietstypischen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4 festgelegt bzw. als Verkehrsfläche ausgewiesen werden.

1.4 Lärmimmissionen

Am Grundstück Nr. 2563, KG 66430 Weitendorf, wurde im Jahr 2017 eine Schallpegelmessung[1] durchgeführt und auf Basis der Messergebnisse ein Schalltechnisches Gutachten[2] erstellt. Nach der diesem Gutachten beigefügten Immissionsrasterdarstellungen werden die Planungsrichtwerte gemäß ÖNORM S 5021 im Tag-, Abend- und Nachtzeitraum für den gegenständlichen Änderungsbereich eingehalten.

Im Jahr 2016 wurde im Rahmen des Flächenwidmungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 0.04 eine Schallpegelmessung[3] östlich des Grdst. Nr. 2468/1, KG Weitendorf durchgeführt und im dazugehörigen Messbericht festgehalten, dass die Planungsrichtwerte gemäß ÖNORM S 5021 im Tag-, Abend- und Nachtzeitraum für den Geltungsbereich des o.a. Flächenwidmungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 0.04 eingehalten wurden. Aufgrund der größeren räumlichen Entfernung zum gegenständlichen Flächenwidmungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 0.12 zur Gleisachse kann davon ausgegangen werden, dass keine die Planungsrichtwerte übersteigenden Lärmbeeinträchtigungen durch den Schienenverkehr auf die Änderungsfläche einwirken.

2. Verfahrensrechtliche Bestimmungen gemäß § 39 Stmk. ROG 2010

Die gegenständliche Änderung steht in keinem Widerspruch zu den Raumordnungsgrundsätzen gemäß § 3 Stmk. ROG 2010, da mit dieser Änderung die Nutzung von bereits bestehendem Bauland unter Beachtung eines sparsamen Flächenverbrauches (Entwicklung von innen nach außen) und einer wirtschaftlichen Aufschließung erfolgt, wobei die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Kanal, Wasser und Strom) berücksichtigt werden.
Es wird dementsprechend ein Anhörungsverfahren im Sinne der Bestimmungen des § 39 (1) Z.3 Stmk. ROG 2010 durchgeführt.

3. Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik

Für die als Aufschließungsgebiet für Bauland – Allgemeines Wohngebiet ((WA(48)) neu festgelegte Teilfläche des Grdst. Nr. 2492/1, KG 66430 Weitendorf, im Gesamtflächenausmaß von 10.311 m², werden privatwirtschaftliche Maßnahmen gemäß § 35 (1) Stmk. ROG 2010 getroffen und sind diese nach Beschlussfassung im Gemeinderat dem Verfahrensakt beizulegen.

4. Umwelterheblichkeitsprüfung

Eine Umweltprüfung gemäß § 4 (3) Stmk. ROG 2010 dann nicht erforderlich, wenn eine Umweltprüfung für einen Plan höherer Stufe bereits vorliegt und aus einer weiteren Prüfung keine zusätzlichen Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten sind (vgl. Abb 3). Im gegenständlichen Fall gelten die Prüfergebnisse

1 Bezeichnung: „LTU Wankhammer", Verfasser: Pumpernig & Partner ZT GmbH, GZ: 230LT17.
2 Verfasser: ANKO ZT GmbH, GZ: 18 GA WI 002, Stand der Ausfertigung: 27.06.2018.
3 Bezeichnung „Schallpegelmessung Weitendorf – VIVA Haus", Verfasser: Pumpernig & Partner ZT GmbH, GZ: 105LT16.

für den Plan der niederen Stufe und es sind keine weiteren Untersuchungen durchzuführen.

Für das gegenständliche Verfahren kann das Kriterium der Abschichtung angewendet werden, da die Änderungen innerhalb umweltgeprüfter Festlegungen des wiederverlautbarten 4. ÖEK der ehemaligen Gemeinde Weitendorf stattfinden (vgl. Abb 3).

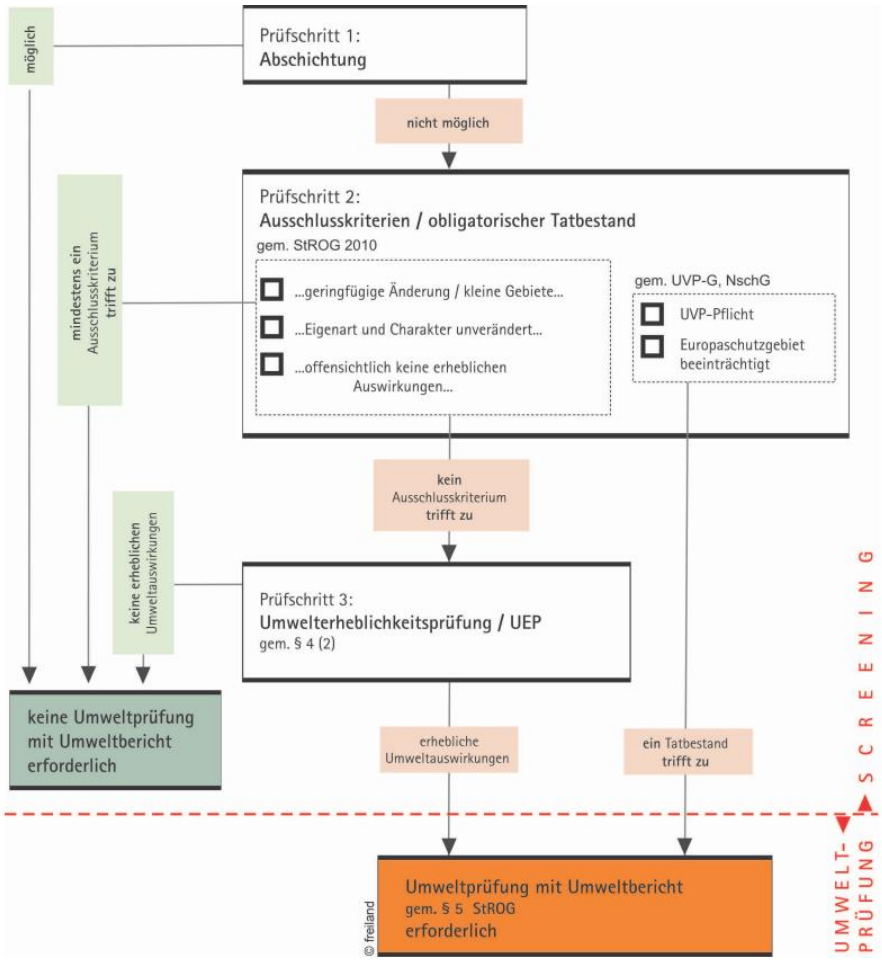


Abb 3
Ablaufschema Umweltprüfungserfordernis gemäß dem Leitfaden „SUP in der örtlichen Raumplanung“, herausgegeben von der ehemaligen FA 13B (nunmehr ABT13), Stand: April 2011 (2.Auflage), Veröffentlichung: September 2011.

5. Begründungen/Erläuterungen

Die Festlegung des Grdst. Nr. 2492/1 (Teilfl.), KG 66430 Weitendorf, als Aufschließungsgebiet für Bauland – Allgemeines Wohngebiet mit einem gebietstypischen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4 dient der Schaffung der Rechtsgrundlagen für künftige Bauverfahren.

Die Änderung steht im Einklang mit dem wiederverlautbarten 4. Örtlichen Entwicklungskonzept und dem wiederverlautbarten 4. Flächenwidmungsplan der ehemaligen Gemeinde Weitendorf.