

WOHN PARK

# Marktgemeinde Wildon

## Marktgemeinde Wildon

Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Verfahrensfall Nr. 0.01  
gemäß § 24 (1) 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.

## Wohnbauland Südbahnweg [OT Weitendorf]

### Aushang Amtstafel Marktgemeinde Wildon

Ausgehängt am: 28.05.2018

Aushang bis: 13.06.2018

Abgenommen am: 13.06.2018

## Beschluss

Stand der Ausfertigung: 21.11.2018

32. GRS, TOP 15, 14.12. 2018  
B-2018-1044-000 39

28.  
16.05. 2018



GZ: 18 ÄV WI 010

Graz – Wildon, November 2018

Bearb.: AA/HE/CP/CT/AG

P:\Graz\Graz\Wildon\Änderungsverfahren\18 ÄV WI 010\wid 18 ÄV WI 010 180617 CEK 0.01 DWP 0.11\Wildon\B-2018-1044-000 39.docx



## Marktgemeinde Wildon

Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Verfahrensfall Nr. 0.01

Gemeinderatsbeschluss zur Auflage  
gemäß § 24 (1) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF. LGBl. Nr. 117/2017. Datum: 17.01.2018 GZ: B-2018-1044-00039

Öffentliche Auflage  
gemäß § 24 (4) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF. LGBl. Nr. 117/2017. von 13.02.2018 bis 17.04.2018

Anhörung zur Auflage  
gemäß § 24 (7) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF. LGBl. Nr. 117/2017. von 25.10.2018 bis 16.11.2018

Gemeinderatsbeschluss (Endbeschluss)  
gemäß § 24 (6) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF. LGBl. Nr. 117/2017. Datum: 14.11.2018 GZ: B-2018-1044-00039

Genehmigung der Steiermärkischen Landesregierung  
gemäß § 24 (12) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF. LGBl. Nr. 117/2017.

Datum: 28.05.2018 GZ: AB 13-10.100-196/2018-21

Kundmachung  
gemäß § 24 (13) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF. LGBl. Nr. 117/2017.

von 28.05.2018 bis 13.06.2018

Rechtskraft

mit 13.05.2018

Für den Gemeinderat  
der Bürgermeister:  
Helmut Walch

Planverfasser:

ANKO ZT GmbH

DI ANDREAS ANKOWITSCH

Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Markgüterstraße 20/8020 Graz

www.anko.at



Graz, am 21.11.2018

GZ: 18 AV WI 010

Wildon, am: 14.12.2018  
GZ: B-2018-1044-00039



B-2018-1044-00039

Wildon, am 28.05.2019

Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 0.01  
„Wohnbauland Südbahnweg [OT Weitendorf]“,  
Änderung des Flächenwidmungsplanes, Verfahrensfall Nr. 0.11  
„Wohnbauland Südbahnweg [OT Weitendorf]“ - **Wohnpark**  
**Genehmigung**

## Kundmachung

gemäß § 24 (13) und § 38 (13) Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 idGF. iVm § 92 Stmk. Gemeindeordnung 1967 idGF.

In der Sitzung des Gemeinderates der Marktgemeinde Wildon vom 14.12.2018 wurden die

- Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 0.01  
„Wohnbauland Südbahnweg [OT Weitendorf]“, verfasst von der  
ANKO ZT GmbH, Mariahilferstraße 20, 8020 Graz, GZ: 18 ÄV WI 010

und die

- Flächenwidmungsplanänderung Nr. 0.11  
„Wohnbauland Südbahnweg [OT Weitendorf]“, verfasst von der  
ANKO ZT GmbH, Mariahilferstraße 20, 8020 Graz, GZ: 18 ÄV WI 011

nach erfolgter Einwendungsbehandlung beschlossen.

Die o.a. Verordnungen wurden von der Steiermärkischen Landesregierung mit Bescheid vom 28.05.2019, GZ: ABT13-10.100-196/2015-24 genehmigt und erwachsen mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) folgenden Tag in Rechtskraft.

In die o.a. Verordnungen (Wortlaut und planliche Darstellung) kann im Gemeindeamt während der Parteienverkehrsstunden öffentliche Einsicht genommen werden.

Parteienverkehrsstunden:

Montag bis Freitag, 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und  
donnerstags 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr

Der Bürgermeister  
Helmut Walch

Aushang Amtstafel Wildon

angeschlagen am 28.05.2019 abgenommen am 13.06.2019



## Inhaltsverzeichnis

§ 1	Geltungsbereich / Plangrundlage / Verfasser	1
§ 2	Änderungen	1
§ 3	Rechtskraft	1
	Rechtsplan IST / SOLL - Darstellung	2
	Erläuterungsbericht	3
1.	Rechtssituation / Ausgangslage	3
2.	Strategische Umweltprüfung (SUP)	4
3.	Begründungen / Erläuterungen	5
4.	Beilagen	7

## Abbildungsverzeichnis

Abb 1	Orthofoto, Quelle: Digitaler Atlas Steiermark, Erhebungsdatum: 12.11.2018, unmaßstäblich.	3
Abb 2	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

## Abkürzungsverzeichnis

BBPl	Bebauungsplan
BGBI	Bundesgesetzblatt
FWP	Flächenwidmungsplan
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)s
Stmk. BauG 1995	Steiermärkisches Baugesetz 1995, LGBl. Nr. 59/1995 idF LGBl. Nr. 63/2018
Stmk. Gemeindeordnung 1967	Steiermärkische Gemeindeordnung 1964, LGBl. Nr. 115/1967 idF LGBl. Nr. 63/2018
Stmk. LStVG 1964	Steiermärkisches Landes-Straßenverwaltungsgesetz 1964 LGBl. Nr. 154/1964 idF LGBl. Nr. 137/2016
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



# Marktgemeinde Wildon

1. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes / Entwicklungsplanes

Verfahrensfall Nr. 0.01 "Wohnbaufland Südbahnweg [OT Weitendorf]" - Beschluss



Bearb.: AA / HE / CT

## IST - Darstellung



## Legende

- Geltungsbereich
- Wohnen (gemäß PZVO 2007)
- Wohnen (gemäß PZVO 2016)
- Industrie, Gewerbe (gemäß PZVO 2007)
- Industrie, Gewerbe (gemäß PZVO 2016)
- Bereich mit 2 Funktionen (Wohnen/Industrie, Gewerbe) (gemäß PZVO 2007)
- Bereich mit 2 Funktionen (Wohnen/Industrie, Gewerbe) (gemäß PZVO 2016)
- Potential (Farbe nach Gebiet mit baulicher Entwicklung) (gemäß PZVO 2007)
- Entwicklungsgrenze siedlungspolitisch absolut
- B 67 Landesstraße B 67
- Gasleitung (Hochdruck)

## SOLL - Darstellung



Helmut Waich  
Bürgermeister

14.12.2018

Amt der Steiermärkischen Landesregierung

Graz, Stempfergasse 7  
Gesehen, am: 16.05.2019  
Mag. Sommer e.h.



N



Graz, am: 28.05.2019  
Beglaubigt  
Für die Steiermärkische Landesregierung  
Der Abteilungsleiter  
i.V.:

## Erläuterungsbericht

### 1. Rechtssituation / Ausgangslage

#### 1.1 Gebietsbeschreibung

Der gegenständliche Änderungsbereich befindet sich südlich der Dornersiedlung, nördlich der Kleinweitendorfstraße und westlich der B67-Grazer Straße.

Zeitgleich mit der gegenständlichen Änderung wurde die Änderung des Flächenwidmungsplanes Verfahrensfall Nr. 0.11 durchgeführt.



Abb 1  
Orthofoto, Quelle: Digitaler Atlas Steiermark, Erhebungsdatum: 12.11.2018, unmaßstäblich.

#### 1.2 Bestimmungen des Regionalen Entwicklungsprogrammes (REPRO) für die Region „Südweststeiermark“ (LGBl. Nr. 89/2016)

Das gegenständliche Planungsgebiet befindet sich gemäß Plandarstellung des gelt. REPRO „Südweststeiermark“ im Teilraum „Siedlungs- und Industrielandschaften (Agglomerationsräume)“, für welche Ziele und Maßnahmen gemäß § 3 (7) REPRO festgelegt sind:

- Z.1 Die Siedlungs- und Wohnungsentwicklung ist an den demographischen Rahmenbedingungen und am quantitativen sowie qualitativen Bedarf auszurichten.
- Z.2 Der Entwicklung und Verdichtung der Zentren ist gegenüber der Erweiterung Priorität einzuräumen.
- Z.3 Siedlungsräume sind für die Wohnbevölkerung durch Erhöhung des Grünflächenanteiles bzw. des Anteils unversiegelter Flächen in Wohn- und Kerngebieten zu attraktiveren.
- Z.4 Immissionsbelastungen in Wohngebieten sind zu vermeiden bzw. in stark belasteten Gebieten zu reduzieren.

Im Regionalplan (Karte „Vorrangzonen“ im Maßstab M 1:50.000) ist für den Änderungsbereich keine Vorrangzone gemäß § 5 ausgewiesen.

Für die gegenständliche Änderung kann zu den Festlegungen im Regionalen Entwicklungsprogramm der Region „Südweststeiermark“ kein Widerspruch abgeleitet werden.

### 1.3 Festlegungen im wiederverlautbarten 4. Örtlichen Entwicklungskonzept der ehem. Gemeinde Weitendorf

Im 4. wiederverlautbarten Entwicklungsplan der ehemaligen Gemeinde Weitendorf befindet sich das gegenständliche Planungsgebiet in einem Gebiet mit baulicher Entwicklung für Industrie/Gewerbe. Die äußere Siedlungsgrenze wurde aufgrund siedlungspolitischer Entscheidungen festgelegt.

Der südliche Teil des gegenständlichen Änderungsbereiches wird nunmehr als „Bereich mit 2 Funktionen (Wohnen und Industrie/Gewerbe)“ festgelegt und der nördliche Bereich als Gebiet baulicher Entwicklung für Wohnen. Sämtliche bestehende Siedlungsgrenzen werden unverändert übernommen.

Es wird mit dem gegenständlichen Änderungsverfahren eine Anpassung der bestehenden Ausweisungen bzw. Aktualisierung der Plandarstellungen im Sinne der PZVO 2016 geführt. Diese Anpassung der Darstellung an die aktuell geltende PZVO 2016 ist aufgrund rechtlicher Bestimmungen erforderlich.

### 1.4 Festlegungen im wiederverlautbarten 4. Flächenwidmungsplan der ehem. Gemeinde Weitendorf

Die Grdst. Nr. 590/3, 500/1 (Teilfl.) und 590/1 (Teilfl.), alle KG 66430 Weitendorf, sind gemäß wiederverlautbartem 4. Flächenwidmungsplan als Aufschließungsgebiet für Bauland – Gewerbegebiet (GG)(5) festgelegt.

Die Grdst. Nr. 499/3, 500/1 (Teilfl.), 596/2, 598/1, 590/1 (Teilfl.), alle KG 66430 Weitendorf, sind gemäß wiederverlautbartem 4. Flächenwidmungsplan als Aufschließungsgebiet für Bauland – Gewerbegebiet (GG)(6) festgelegt.

Gleichzeitig zur gegenständlichen Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes erfolgt die Änderung des Flächenwidmungsplanes Verfahrensfall Nr. 0.11. Das Grdst. Nr. 590/3, KG 66430 Weitendorf, soll als Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA)(5) festgelegt werden und die Teilflächen der Grdst. Nr. 500/1 und 590/1, beide KG 66430, derzeit als Aufschließungsgebiet für Bauland – Gewerbegebiet (GG)(5) sollen künftig als Aufschließungsgebiet für Bauland – Gewerbegebiet (GG)(6) festgelegt werden.

Hinsichtlich weiterer Festlegungen und Erläuterungen wird auf das Änderungsverfahren verwiesen.

Für das künftig als Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA)(5) festgelegte Gebiet liegt eine schalltechnische Untersuchung, Verfasser: ANKO ZT GmbH, Stand der Ausfertigung: 17.05.2018, GZ: 18 GA WI 004, vor. Darin werden die Emissionen der B67 Grazer-Straße, der A9 Pyhrn Autobahn, der ÖBB-Südbahn- und Regionalstrecke und der Kfz-Werkstätte auf dem Grdst. Nr. 598/1, KG 66430 Weitendorf berücksichtigt und das geplante und vorliegende Wohnbauprojekt einer schalltechnischen Beurteilung zugeführt. Die o.g. schalltechnische Untersuchung wurde seitens der Abteilung 15 überprüft und wurde gemäß vorliegender schalltechnischer Stellungnahme (GZ: ABT15-157746/2017-20, Datum: 11.07.2018) deren fachliche und rechnerische Beurteilung als richtig angesehen.

Entsprechend dieser Untersuchung werden die Planungsrichtwerte gemäß geltender ÖNORM S 5021 künftig an allen untersuchten Immissionspunkten im Tag und Abendzeitraum eingehalten. Die Überschreitung der Planungsrichtwerte im Nachtzeitraum an zwei Immissionspunkten ist durch technische Maßnahmen an den Außenbauteilen und Fenstern der geplanten baulichen Anlage im Zuge des Bauverfahrens nachzuweisen.

## 2. Strategische Umweltprüfung (SUP)<sup>1</sup>

Durch gegenständliches Änderungsverfahren erfolgt eine Abänderung von einem Gebiet baulicher Entwicklung für Industrie/Gewerbe zu einem Gebiet baulicher Entwicklung für Wohnen bzw. einem Bereich mit 2 Funktionen

<sup>1</sup> Gemäß Leitfaden zur Beurteilung der Umweltauswirkungen in der örtlichen Raumplanung, herausgegeben von der FA 13B, Stand April 2011, veröffentlicht im September 2011 (2. Auflage)



(Wohnen und Industrie/Gewerbe), wodurch von geringeren Auswirkungen auf die Umgebung auszugehen ist, als durch die bisherige Festlegung.

Somit ist für die gegenständliche Änderung das Ausschlusskriterium „offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen“ zutreffend und ist des Weiteren kein Europaschutzgebiet beeinträchtigt. Nachdem das Gemeindegebiet der Marktgemeinde Wildon sich außerhalb des Geltungsbereiches der Alpenkonvention befindet, sind keine näheren Angaben diesbezüglich erforderlich.

Gemäß den Bestimmungen des § 4 Strmk. ROG 2010 bzw. des Leitfadens der FA13B/ABT13 ist eine Umweltprüfung somit nicht erforderlich.

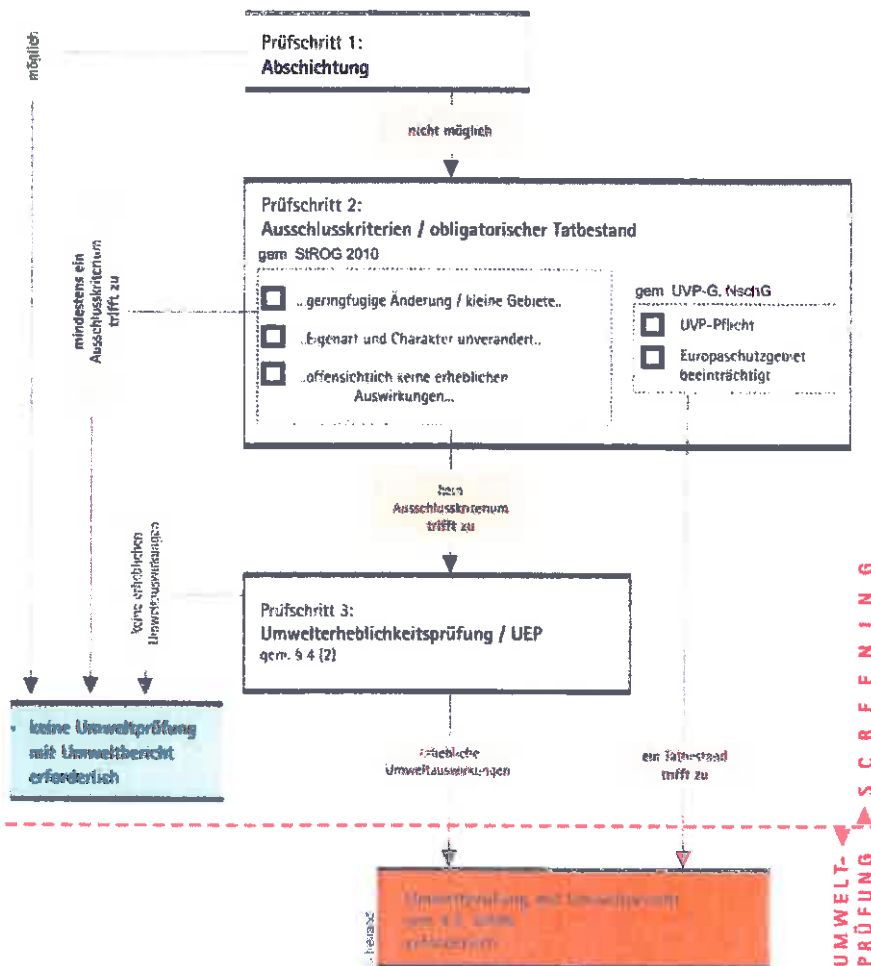


Abb 2  
 Ablaufschema Umweltprüfungserfordernis gemäß dem Leitfaden „SUP in der örtlichen Raumplanung“, herausgegeben von der ehemaligen FA 13B (nunmehr ABT13), Stand: April 2011 (2.Auflage), Veröffentlichung: September 2011.

### 3. Begründungen / Erläuterungen

Die gegenständliche Änderung steht im öffentlichen Interesse der Marktgemeinde Wildon und wird eine weitere Differenzierung der Funktionsfestlegungen angestrebt.

Die geänderten Planungsvoraussetzungen ergeben sich aus der Neubetrachtung der zusammengelegten Ortsteile Weitendorf, Wildon und Stocking (nunmehr Marktgemeinde Wildon) und können nachfolgende Überlegungen hiezu eingebracht werden:

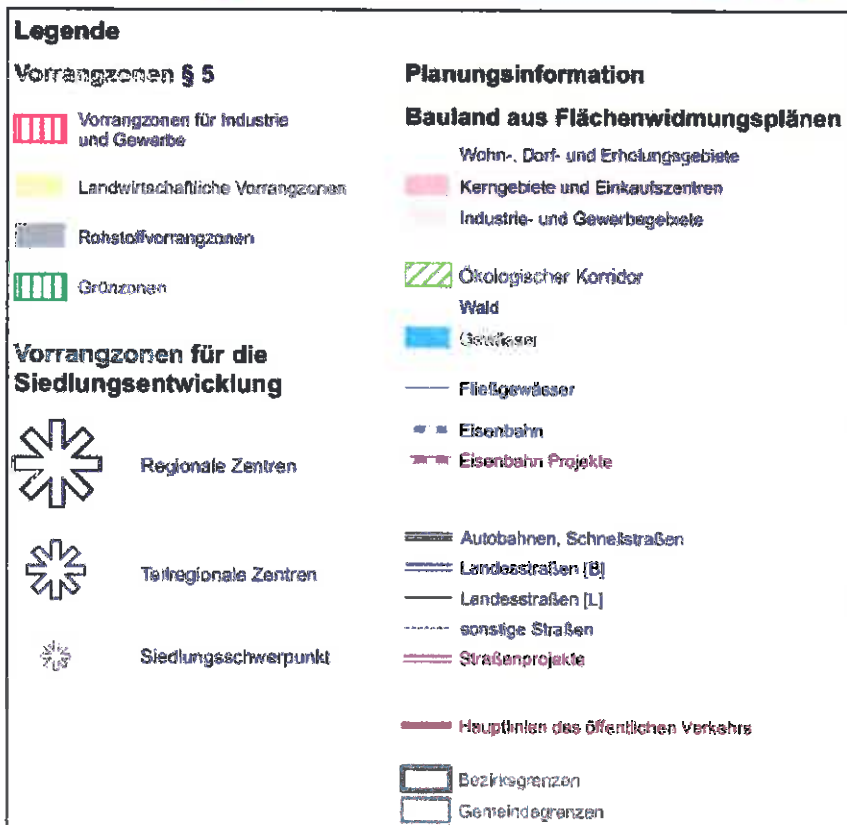
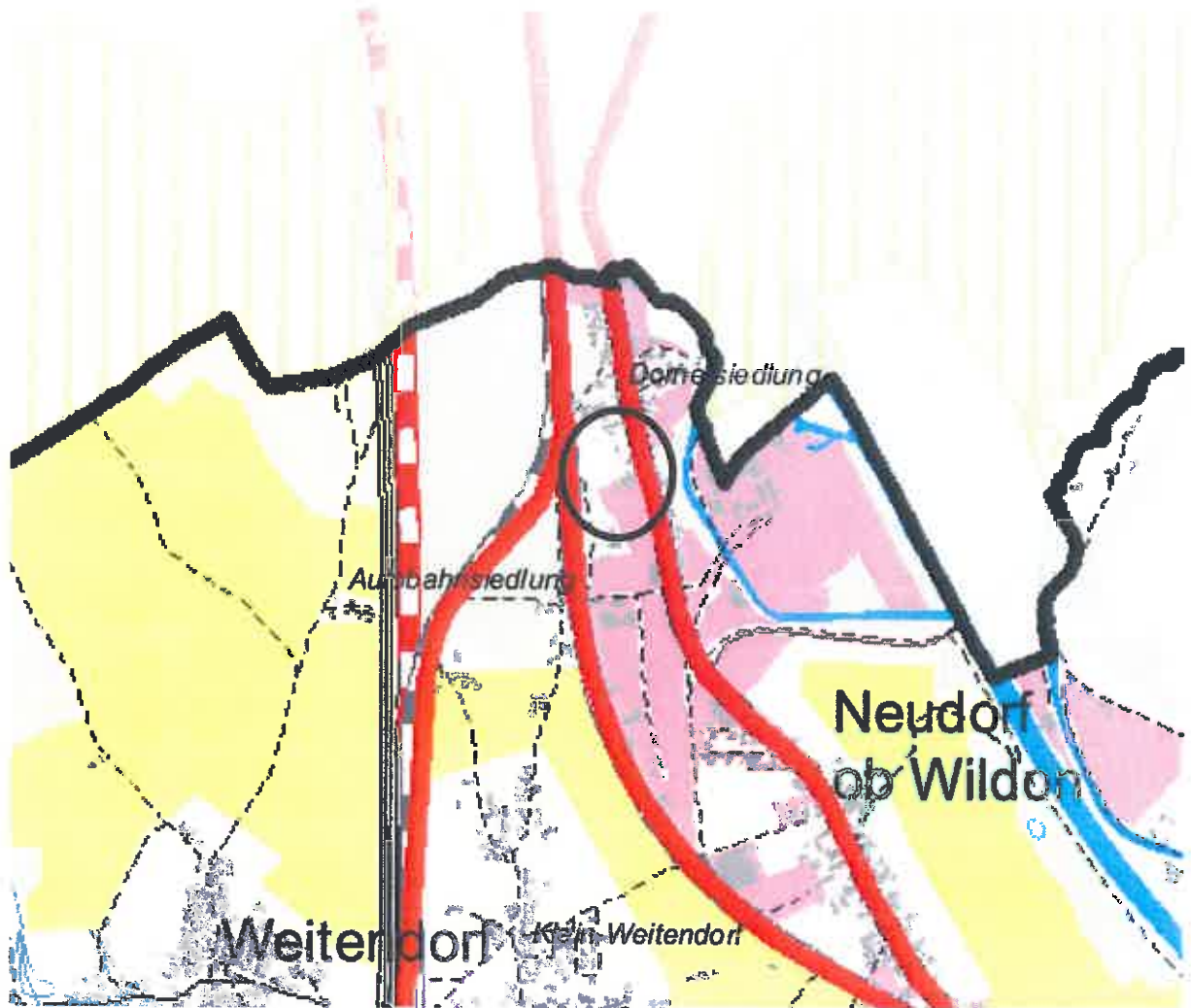
- a) Seitens der Marktgemeinde Wildon werden die Gewerbegebietszentrierungen dort durchgeführt, wo die entsprechenden infrastrukturellen Voraussetzungen gegeben sind und sich keine konfligierenden Auswirkungen mit angrenzenden Wohnbereichen ergeben können. Diese Voraussetzungen sind für das gegenständliche Gebiet nur bedingt gegeben, da das verfahrensgegenständliche Gebiet von zwei Seiten mit Wohngebietsfunktion umgeben ist.
- b) Seitens der Marktgemeinde Wildon werden jene Flächen für den Wohnbau präferiert, welche im Nahbereich von öffentlichen Verkehrsmitteln zu liegen kommen. Durch die Nahelage zum bestehenden Bahnhof Werndorf und der kurzfristig angestrebten S-Bahn-Taktverdichtung ergeben sich in Zukunft günstige Voraussetzungen zur Andienung öffentlicher Verkehrsmittel. Zusätzlich befindet sich das gegenständliche Gebiet im Nahbereich der bestehenden Bushaltestellen entlang der LB 67.
- c) Zukünftige Wohngebiete sind so zu positionieren, dass für diese eine entsprechende Anzahl von öffentlichen und privat-gewerblichen Versorgungseinrichtungen gegeben sind. Diese befinden sich im Nahbereich auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Werndorf.
- d) Im Sinne der Festlegungen des geltenden Regionalen Entwicklungsprogrammes für die Planungsregion Südweststeiermark wurde die Baulandvoraussetzung aus lärmtechnischer Sicht geprüft und sind diese, wenngleich westlich wie östlich regionale Verkehrsträger verlaufen, als günstig zu betrachten (vgl. hierzu Schalltechnische Untersuchung Südbahnweg, Verfasser: ANKO ZT GmbH, Stand der Ausfertigung: 17.05.2018, GZ: 18 GA WI 004).

Hinsichtlich des Mobilitätsfaktors wird festgehalten, dass trotz Hinzunahme neuer Baulandpotenzialsflächen der Mobilitätsfaktor nur geringfügig verändert wird, da die bis dato durchgeführten Änderungsverfahren bereits zur Gänze in baulicher Umsetzung sind. In der Gemeinde Wildon-Neu besteht erheblicher Wohnbedarf aufgrund der gegebenen Arbeitsplatzkonzentration im Bereich der Umlandgemeinden von Graz bzw. Leibnitz.

## **4. Beilagen**

### **4.1 Ausschnitt aus dem REPRO „Südweststeiermark“, LGBl. Nr. 88/2016**

#### **4.1 Ausschnitt aus dem REPRO „Südweststeiermark“, LGBl. Nr. 88/2016**





Legende	
<b>Teilräume § 3</b>	<b>Planungsinformation</b>
Bergland über der Waldgrenze und Kampfwaldzone	Gewässer
Forstwirtschaftlich geprägtes Bergland	Fließgewässer
Grünlandgeprägtes Bergland	Eisenbahn
Außeralpines Hügelland	Autobahnen, Schnellstraßen
Außeralpine Wälder und Auwälder	Landesstraßen [B]
Ackerbaugeprägte Talböden und Becken	Landesstraßen [L]
Siedlungs- und Industrielandschaften	sonstige Straßen
	Bezirksgrenzen
	Gemeindegrenzen