

**TOP 21**

**Änderung FWP 0.21 Dachsweg, Verordnung, Plan, Erläuterungsbericht, Beschluss**

**Antrag Bgm. Kowald:**

Der Gemeinderat möge die vorliegende Verordnung zur Änderung **FWP 0.21 Dachsweg**, mit Verordnung, Plan, Erläuterungsbericht, die integrierte Bestandteile dieses Beschlusses sind, beschließen.

**Beschluss:**





# Marktgemeinde Wildon

## Flächenwidmungsplan Änderung 0.21 „Dachsweg“

Verordnungswortlaut | Erläuterungen | Zeichnerische Darstellung

GZ: R0-610-59/0.21 FWP



# Termine des Verfahrens

Anhörung gemäß  
§ 39 (1) Stmk. ROG 2010  
idF LGBl. 15/2022

von 01.07.2022 bis 15.07.2022

Beschluss gemäß  
§ 38 (6) Stmk. ROG 2010

vom 14.09.2022 GZ:

Kundmachung

von bis

Rechtskraft

mit

Verordnungsprüfung durch das  
Amt der Stmk. Landesregierung  
gemäß § 100 Stmk. GemO 1967

vom

# Abkürzungsverzeichnis

FWP.....	Flächenwidmungsplan
ÖEK / STEK.....	Örtliches Entwicklungskonzept / Stadtentwicklungskonzept
REPRO.....	Regionales Entwicklungsprogramm
SAPRO.....	Sachprogramm des Landes Steiermark
KG.....	Katastralgemeinde
Gst. ....	Grundstück
Tfl. ....	Teilfläche (eines Grundstückes)
BGBl. / LGBl. Nr. ....	Bundes- / Landesgesetzblatt Nummer
idF / idgF.....	in der Fassung / in der geltenden Fassung
iVm.....	in Verbindung mit
iS.....	im Sinne des/der
GZ.....	Geschäftszahl
Stmk. ROG 2010.....	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010
Stmk. BauG 1995.....	Steiermärkisches Baugesetz 1995
BBD-VO 1993.....	Bebauungsdichteverordnung 1993
Stmk. GemO 1967.....	Steiermärkische Gemeindeordnung 1967

# Verordnung

## § 1 Präambel

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Wildon hat in seiner Sitzung vom 14.09.2022 die 21. Änderung des Flächenwidmungsplanes gemäß § 39 (1) iVm § 38 (6) des Stmk. ROG 2010 idgF beschlossen.

## § 2 Zeichnerische Darstellung

Die Plandarstellung (zeichnerische Darstellung) im Maßstab 1:2.500 mit Datum 22.03.2022, GZ: RO-610-59/0.21 FWP, verfasst von der Interplan ZT GmbH, vertreten durch Arch. DI Günter Reissner MSc, ist integrierender Bestandteil dieser Verordnung. Der Bestand und die Änderung gehen aus der zeichnerischen Darstellung hervor.

## § 3 Änderung

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes betrifft folgenden Bereich:

- (1) Eine Teilfläche des Grundstücks 586/1 der KG Weitendorf wird als Aufschließungsgebiet für Bauland – Allgemeines Wohngebiet (Nr. 4) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,6 festgelegt.

Als Aufschließungserfordernisse, die durch Private zu erfüllen sind, werden festgelegt: Sicherung der äußeren Anbindung und inneren Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehrserschließung, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung) sowie umfassende Lärmfreistellung gemäß den Vorgaben der ONÖRM S 5021, Berücksichtigung der Infrastrukturleitungen und deren Schutzabstände.

Eine Baulandmobilisierungsmaßnahme ist erforderlich.

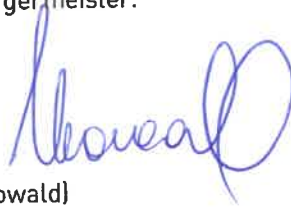
- (2) Bebauungsplanzonierung: Für die neu als Bauland festgelegten Teilflächen des Grundstückes 586/1 der KG Weitendorf wird die Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt.

#### § 4 Rechtswirksamkeit

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes erlangt nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag ihre Rechtskraft.

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister:



(Karl Kowald)



# Erläuterungen

## Allgemeines

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Bereich der Marktgemeinde Wildon im Teilraum Klein-Weitendorf, welcher dem Örtlicher Siedlungsschwerpunkt Neudorf ob Wildon zugehörig ist. Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausgehend von der Landesstraße B67 – Grazer Straße über die Verkehrsfläche Südbahnweg, welche direkt an der westlichen Grenze des Planungsgebietes vorbeiführt.

Der östliche Anschlussbereich ist derzeit als Bauland – Allgemeines Wohngebiet festgelegt und teilweise mit Einfamilienhäusern bebaut. Der südliche Anschlussbereich ist als Bauland – Gewerbegebiet festgelegt und im Bestand bebaut. Im Norden wird der Bereich von einer 110kV-Hochspannungsfreileitung gequert, im Westen verläuft eine Verkehrsfläche, über die das Planungsgebiet erschlossen wird und in weiterer Folge die ÖBB-Bahntrasse.



Orthofoto GIS Steiermark (ohne Maßstab)

## Änderung

Zu (1) Eine Teilfläche des Grundstücks 586/1 der KG Weitendorf, die bislang als Freiland – landwirtschaftliche Nutzung festgelegt war, wird im Ausmaß von rd. 4.101 m<sup>2</sup> als Aufschließungsgebiet für Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,6 festgelegt. Die angrenzende, bereits als Aufschließungsgebiet bestehende Teilfläche wird somit erweitert. Die Aufschließungserfordernisse werden für den gesamten Bereich neu festgelegt.

Zur Sicherstellung einer geordneten und sicheren baulichen Entwicklung werden Aufschließungserfordernisse festgelegt, die durch Private (Grundeigentümer bzw. Bauwerber) zu erfüllen sind.

Zu (2) Bebauungsplanzonierung: Das bestehende, angrenzende Aufschließungsgebiet wird mit den Erweiterungsflächen zusammengeführt. Für das gemeinsame Aufschließungsgebiet ist zur Sicherstellung der geordneten Siedlungsentwicklung ein Bebauungsplan zu erstellen.



### Zulässigkeit des Anhörungsverfahrens gemäß § 39 (1) Stmk. ROG 2010 idgF

Diese Änderung des Flächenwidmungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 39 (1) Stmk. ROG 2010, da die Änderung nur auf anrainende oder durch Straßen und dergleichen getrennte Grundstücke Auswirkungen hat und die Gemeinde über ein von der Landesregierung genehmigtes Örtliches Entwicklungskonzept verfügt.

### Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK)

Die geplante Änderung steht in keinem Widerspruch zu dem von der Landesregierung genehmigten Örtlichen Entwicklungskonzept 4.00 der ehemaligen Gemeinde Weitendorf. Der Änderungsbereich liegt innerhalb des baulichen Entwicklungsbereiches für die Funktion Wohnen.



Ausschnitt ÖEP 4.00 der ehemaligen Gemeinde Weitendorf, ohne Maßstab

### Begründung zu § 3

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes erfolgt in Abstimmung mit den angrenzenden Nutzungen und auf Antrag des Grundeigentümers. Das Grundstück ist bereits zum Teil als Anschließungsgebiet für Bauland – Allgemeines Wohngebiet festgelegt und jedoch noch unbebaut.

Gemäß REPRO Südweststeiermark 2016 liegt der Änderungsbereich im Landschaftsteilraum „Siedlungs- und Industrielandschaften“. In diesem Teilraum bestehen keine grundsätzlichen Einschränkungen hinsichtlich der Baulanderweiterung.

Als Zielsetzung der Siedlungsentwicklung ist im ÖEK 4.00 der Altgemeinde Weitendorf festgelegt, den Wohnstandort Weitendorf kontinuierlich weiter zu entwickeln. Zudem soll die Lebensqualität im Gemeindegebiet gesteigert werden.

Der Änderungsbereich schließt im Osten und Süden an teilweise bebautes Allgemeines Wohngebiet sowie Gewerbegebiet an. Verkehrlich wird der Änderungsbereich über den Südbahnweg erschlossen, der auch die Abgrenzung des Änderungsbereiches bildet.

Angaben über die bodenmechanische Bauplatzsignung sind im baurechtlichen Bewilligungsverfahren beizubringen. Eine Anschlussmöglichkeit an die Infrastrukturnetze (Kanal, Wasser, Strom) ist über die angrenzenden Bestände herstellbar. Die ordnungsgemäße Verbringung der Oberflächenwässer ist in nachgeordneten Verfahren unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse nachzuweisen.

Im westlichen Anschluss an den Änderungsbereich verläuft die Bahntrasse der ÖBB (S-Bahn 5). Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sind Schutzabstände einzuhalten. Erforderliche Abstimmungen sind bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens vorzunehmen.

Die strategischen Lärmkarten des Bundesministeriums für den Schienenverkehr 2022 befinden sich mit Stand 09/2022 noch in Bearbeitung, zeigen jedoch eine deutliche Reduktion der Lärmbelastung durch die ÖBB. Das ggst. Grundstück befindet sich demnach sogar außerhalb der ausgewiesenen Lärmgrenzwerte.



*Ausschnitt lärminfo.at, Stand 09/2022, ohne Maßstab*

Für Wohnnutzungen können aufgrund der Nahelage zur Bahntrasse, zur Landesstraße bzw. aufgrund der Autobahn künftig Lärmschutzmaßnahmen (am Lärm orientierte Grundrissgestaltung etc.) erforderlich sein. Die Planungsrichtwerte (ÖNORM S 5021) für Objekte und wesentliche Freiflächen sind einzuhalten. Eine Berücksichtigung hinsichtlich möglicher Lärmimmissionen (Bahn, Flughafensicherheitszone, etc.) sowie die Einhaltung der vorgeschriebenen Planungsrichtwerte werden in nachfolgenden Verfahren erfolgen und im Zuge der Bebauungsplanung ist ein entsprechendes Lärmgutachten beizubringen.

Der Planungsbereich liegt außerhalb von ausgewiesenen naturräumlichen Schutzgebieten. Es bestehen keine Einschränkungen hinsichtlich Naturgefahren und es sind keine Geruchsbelastungen durch tierhaltende Betriebe bekannt.

Im südlichen Anschluss befindet sich ein rechtmäßig bestehender Gewerbebetrieb, der bereits dreiseitig von Wohnbauland umgeben ist. Allgemein dürfen gemäß § 30 (1) Stmk. ROG 2010 Nutzungen in Gewerbegebieten keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen. Zur betrieblichen Absicherung gegen eine heranrückende Wohnbebauung ist jedoch besonders auf die Emissionsrechte Bedacht zu nehmen. Für die nachfolgende Baubauungsplanung ist aufgrund der oa. Lärmemittenten ein Lärmgutachten beizubringen. Um einen reibungslosen Ablauf in nachfolgenden Bauverfahren sicherzustellen, ist daher bereits in diesem Lärmgutachten eine Auseinandersetzung mit den betrieblichen Emissionsrechten erforderlich.

Im Norden angrenzend an den Änderungsbereich verläuft eine 110-kV Hochspannungs-Freileitung. Im Zuge des Anhörungsverfahrens wurde diesbezüglich keine Einwendungen vom Leitungsträger bekanntgegeben. Zur Sicherstellung einer gefahrenfreien Bebauung sind jedoch im Rahmen der Bebauungsplanung ebenfalls Vorabstimmungen zu treffen.

Die ggst. Änderung erfolgt unter Beachtung eines sparsamen Flächenverbrauches, einer wirtschaftlichen Aufschließung sowie unter Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen. Aufgrund des konkreten Planungsinteresses handelt es sich bei der Änderung um eine zweckmäßige Festlegung im Einklang mit den Zielsetzungen der Gemeindeentwicklung.

### **Bebauungsplanzonierung**

Im öffentlichen Interesse einer geordneten Siedlungsentwicklung ist für den Änderungsbereich ein Bebauungsplan zu erstellen. Besondere Zielsetzungen der Bebauungsplanung sind die geordnete Entwicklung im Hinblick auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild. Die Einfügung von Bauprojekten in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird im Sinne des § 43 (4) Stmk. BauG 1995 im Rahmen von Bauverfahren geprüft werden.

### **Baulandbilanz**

Die Neuerstellung des ÖEK & FWP 1.00 der „neuen“ Marktgemeinde Wildon wurde im Jahr 2020 eingeleitet. Die Zusammenführung der Flächenwidmungspläne der Altgemeinden und eine räumliche Bestandsaufnahme mit Erhebung des aktuellen Gebäudebestandes wurden bereits durchgeführt.

Im ggst. Verfahren werden rund 0,41 ha Bauland der Kategorie Allgemeines Wohngebiet als Wohnbauland festgelegt. Eine vollständige Aktualisierung der Berechnung des Wohnbaulandbedarfes und der Flächenbilanz wird im Zuge der Neuerstellung des ÖEK & FWP 1.00 auf Grundlage der neuen Zielsetzungen der Gemeinde durchgeführt.

### **Baulandmobilisierung**

Für die neu als Bauland festgelegten Flächen werden gemäß § 35 Stmk. ROG 2010 idgF privatwirtschaftliche Vereinbarungen mit dem Grundeigentümer abgeschlossen (Eigenbedarf und/oder Veräußerungsinteresse).

**Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltprüfung – Screening**

Da Ausschlusskriterien zutreffen und kein obligatorischer Tatbestand gegeben ist, sind keine weiteren Prüfschritte erforderlich (siehe Tabelle).

<b>Flächenwidmungsplan Änderung 0.21 „Dachsweg“</b>		
1	Abschichtung möglich	
2.1	Nutzung kleiner Gebiete / geringfügige Änderung	X
2.2	Keine Änderung von Eigenart und Charakter	
2.3	offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen	
2.4	UVP-Pflicht	
2.5	Beeinträchtigung von Europaschutzgebieten	
<b>Weitere Prüfschritte erforderlich</b>		<b>NEIN</b>
<b>Begr.</b>	Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Entwicklungsgrenzen des ÖEK, das auf seine Umwelterheblichkeit hin überprüft wurde.	

# Zeichnerische Darstellung

- 1) Plankopf
- 2) Legende
- 3) Änderung FWP
- 4) Änderung BZP
- 5) Kataster



# Marktgemeinde Wildon

## Flächenwidmungsplan Änderung 0.21 "Dachsweg"

Plandatum: 22.03.2022

GZ: RO-610-59 / 0.21 FWP

---

### Planverfasser

Von 01.07.2022 bis 15.07.2022

---

**Anhörungsfrist**  
gemäß § 39 (1) Stmk. ROG 2010

Datum:

GZ:

---

**Verordnungsprüfung**  
gemäß § 100 Stmk. GemO

Datum: 14.09.2022

GZ:

---

**Beschluss Gemeinderat**  
gemäß § 38 (6) Stmk. ROG 2010

Datum:

GZ:

---

**Rechtskraft**



## Interplan

Ziviltechniker

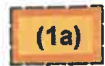
Interplan ZT GmbH  
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz  
office@interplan.at  
+43 316 / 72 42 22 0

# Legende

## FWP Änderung



**Allgemeine Wohngebiete**



**Aufschließungsgebiete**  
mit fortlaufender Nummer



**Gewerbegebiete**



**Flächen für den fließenden Verkehr**  
Gemeindestraßen/Güterwege/Interessentenwege/Privatwege



**Eisenbahn**



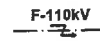
**Land- und forstwirtschaftliche**  
Nutzung im Freiland



**Waldflächen**



**Fließende Gewässer**



**Hochspannungsfreileitung**  
bestehend



**Biotop**  
mit Biotopsnummer

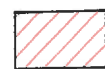


**Hochwassergefährdungsbereich**  
bei 30-jährlichem Hochwasser

0.2 - 0.4

**Bebauungsdichte (min. - max.)**

## BZP Änderung



**Bebauungsplan erforderlich**



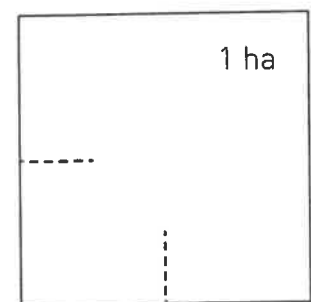
**Bebauungsplan Bestand**

## Maßstab und Plangrundlage



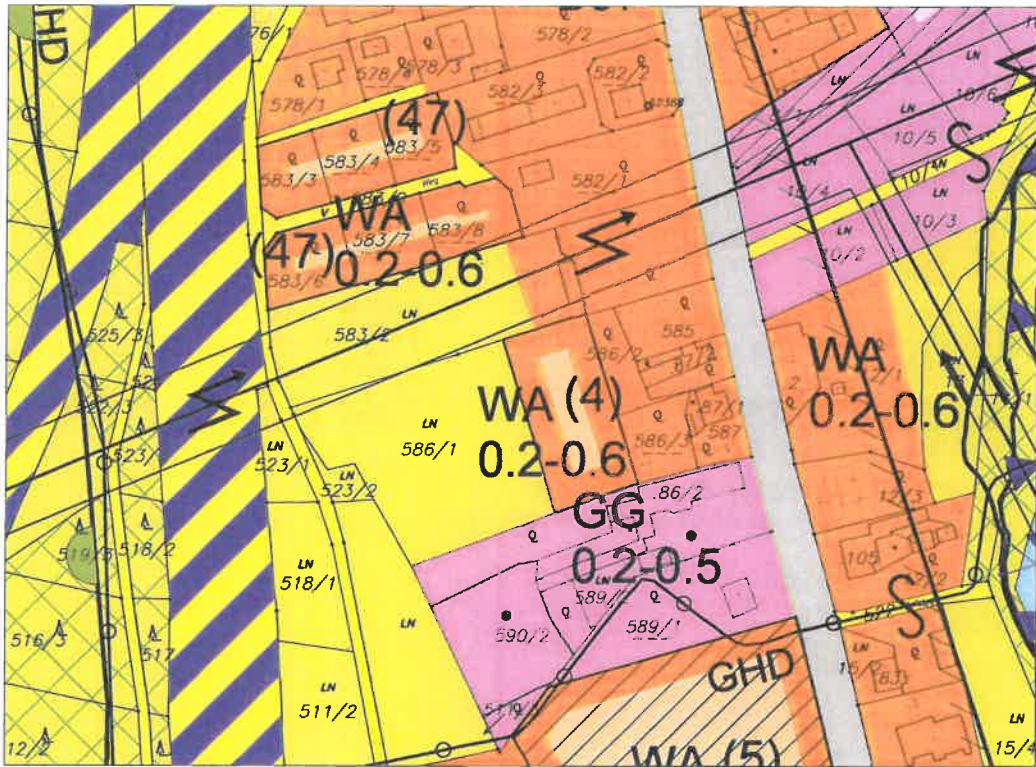
Maßstab  
1:2.500

DKM Stand  
06/2021

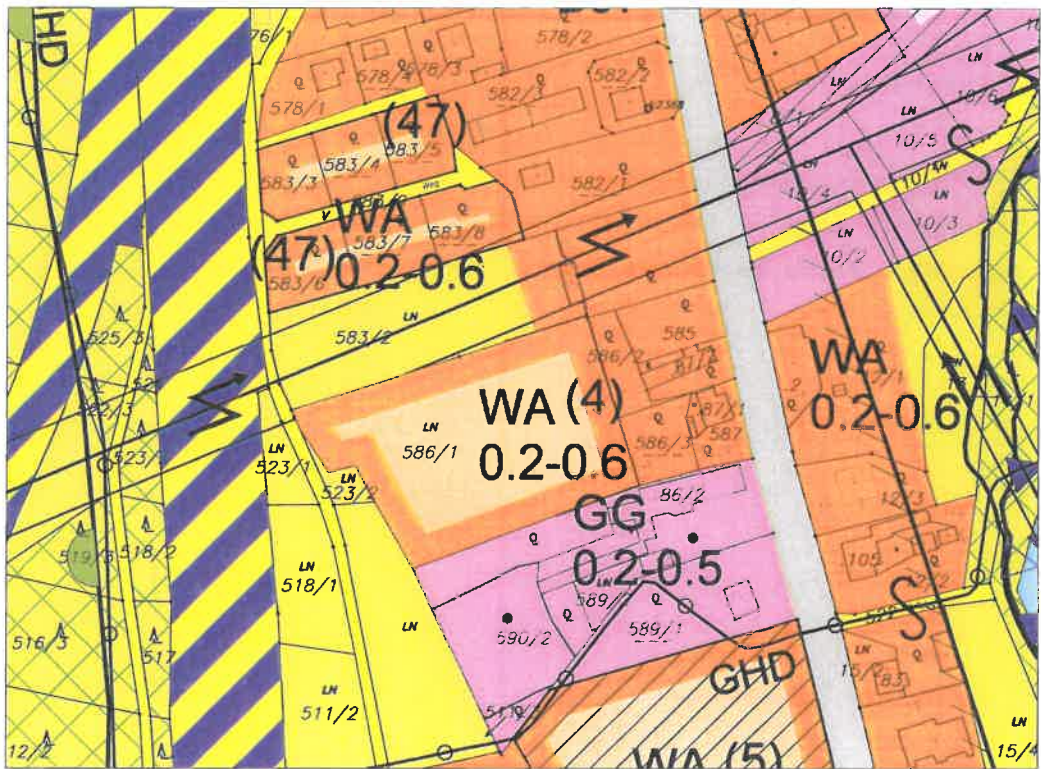


50 m

100 m



FWP Bestand



FWP Änderung





BZP Bestand



BZP Änderung

