

Marktgemeinde **GLEINSTÄTTEN**



FLÄCHENWIDMUNGSPLAN **1.14** „Renner“



ENTWURF

Verfasser:

Für den Gemeinderat:
Die Bürgermeisterin:

Zahl:

Zahl:

Graz, am

Gleinstätten, am



andreas
architekt **krasser** ziviltechniker

raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur

architekt dipl.-ing. andreas krasser • st. veiter straße 13 • 8045 graz • tel.: +43(0)316 | 69 47 60-0 • fax: dw-9
ATU77683856 • IBAN: AT28 3837 7000 0201 0320 • BIC: RZSTAT2G377 • office@arch-krasser.at • www.arch-krasser.at

TERMINE DES VERFAHRENS

- Ausarbeitung der Unterlagen im Juni 2025
- Entwurfsauflage von
bis

Im Rahmen der Entwurfsauflage sind Einwendungen/Stellungnahmen eingelangt
(→ siehe Anhang)

Gemeinderatsbeschluss

am

- Kundmachung an der Amtstafel
(gem. Gemeindeverordnung 1967) von
bis
- Rechtskraft erlangt am
- Übermittlung der Unterlagen an die
Stmk. Landesregierung (Abt. 13) zur
Prüfung der Gesetzmäßigkeit am

INHALTSVERZEICHNIS

VERORDNUNG	5
§1 Geltungsbereich Plangrundlage Verfasser	5
§2 Geänderte Festlegungen	5
§3 Mängel Aufschließungserfordernisse	5
§4 Bebauungsplanzonierung	6
§5 Baulandmobilisierung	6
§6 Rechtskraft	6
IST-SOLL PLANDARSTELLUNGEN	7
IST-SOLL Flächenwidmungsplan	7
IST-SOLL Bebauungsplanzonierungsplan	9
ERLÄUTERUNGEN	11
Grundlagen Rechtsgrundlage	11
Planungsbereich	11
Ausgangslage Übereinstimmung mit bestehenden Festlegungen	12
Baulandeignung:	16
Umweltprüfung	17
Nachweis des Baulandbedarfs	18
Erläuterungen Begründungen	18
ANHANG BEILAGEN	23
Beilagen:	23
Einwendungen und Stellungnahmen	25

VERORDNUNG

Wortlaut zur Änderung des Flächenwidmungsplanes 1.14 „Renner“

Verordnung über die vom Gemeinderat der Marktgemeinde Gleinstätten am beschlossene Änderung des Flächenwidmungsplanes 1.0 gem. §39(1) StROG idF LGBl. 48/2025 samt zeichnerischer Darstellung (unter Berücksichtigung der Beschlüsse hinsichtlich von Änderungen auf Grund von fristgerecht vorgebrachten Einwendungen und Stellungnahmen).

§1 Geltungsbereich | Plangrundlage | Verfasser

Die zeichnerische Darstellung IST - SOLL Darstellung (*GL-FLÄ-1.14 vom 11/07/2025 und GL-BLZO-1.14 vom 09/07/2025*), verfasst von Arch. DI Andreas Krasser | St. Veiter-Straße 13 | 8045 Graz basierend auf der Plangrundlage des geltenden Flächenwidmungsplanes 1.0 idgF. und der von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Katastergrundlage in digitaler Form vom 25/10/2016 bzw. lt. Abfrage im digitalen Kataster vom 01/07/2024, bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung.

§2 Geänderte Festlegungen

- (1) Im Änderungsbereich in der KG Haslach lt. Verordnungsblatt (IST - SOLL Darstellung: *FWP GA-FLÄ-1.14 vom 11/07/2025*) werden Teilflächen als nunmehr **Aufschließungsgebiet für „Allgemeines Wohngebiet“** mit einer zulässigen Bebauungsdichte von **0,2 bis 0,4** festgelegt.
- (2) Das festgelegte Aufschließungsgebiet gem. §2 Abs. dieser Verordnung wird gem. §29 Abs.3 StROG in zwei Aufschließungszonen (a und b) lt. Plandarstellung aufgeteilt

§3 Mängel | Öffentliches Interesse

Für das gem. §2 festgelegte Aufschließungsgebiet unter Einbeziehung des bereits bestehenden Aufschließungsgebiet (L01) gem. Revision 1.0 sind folgende Gründe (Mängel oder öffentliches Interesse) maßgebend.

		Art		Zuständig	
		Mangel	Öffentl. Interesse	Behörde	Privat
(1)	Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung	X			X
(2)	Nachweis der technischen Infrastruktur	X			X
(3)	Innere Verkehrserschließung unter Beachtung der Anbindung von angrenzenden Potenzialflächen	X			X
(4)	Aus siedlungspolitischem Interesse muss ein Bebauungsplan mit folgenden Vorgaben erstellt werden:		X	X	
	- Innere Erschließung unter Einbeziehung bestehender Zufahrten und Sicherstellung einer Erschließungsmöglichkeit von künftigen Baulandpotenzialen				
	- Schaffung von nach Form und Größe zweckmäßigen Baugrundstücken				
	- Festlegungen zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes				
	- Berücksichtigung der 20kV-Freileitung				

§4 Bebauungsplanzonierung

Entsprechend der Festlegung gem. §3 Abs.4 sowie dem beiliegenden Verordnungsblatt (GL-BLZO-1.14 vom 11/07/2025) wird für das Aufschließungsgebiet (1.14) die verpflichtende Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt.

§5 Baulandmobilisierung

Zur Sicherung der Bebauung von unbebauten Grundstücken wird gem. §36 StROG für die Ausweisung gem. §2 dieser Verordnung eine **Bebauungsfrist von fünf Jahren** festgelegt, wobei der Fristbeginn i.S. des §36 Abs.2. StROG mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes festgelegt wird. Für den Falle eines fruchtlosen Fristablaufes, ist der Grundeigentümer zur **Leistung einer Raumordnungsabgabe** gem. §36 Abs.4 StROG heranzuziehen.

§6 Rechtskraft

Diese Verordnung tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (14 Tage) folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat:

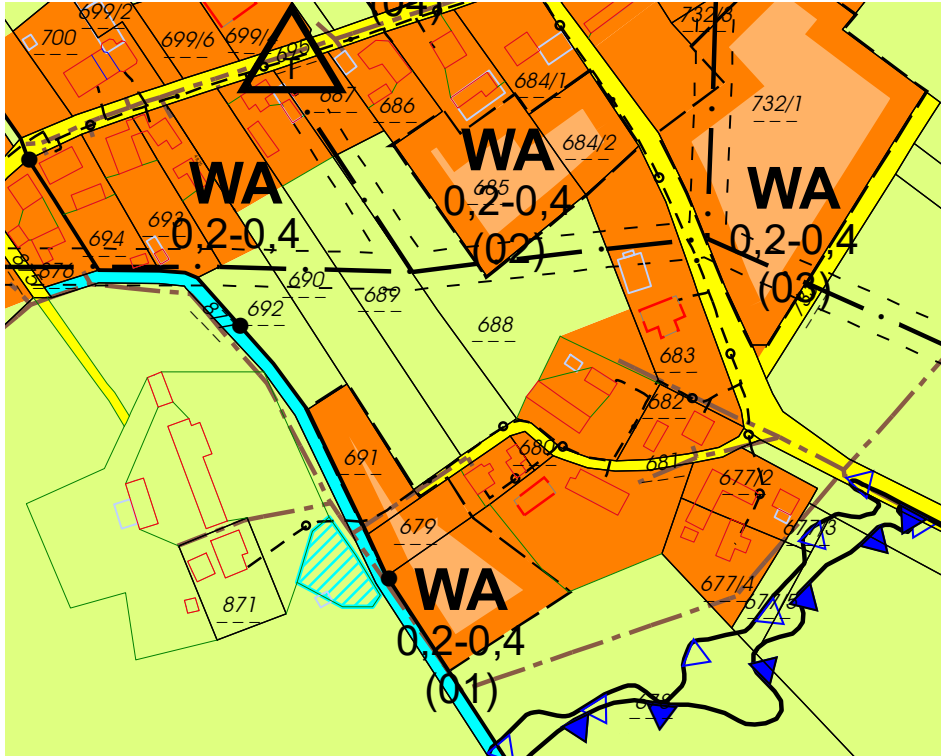
Die Bürgermeisterin

.....

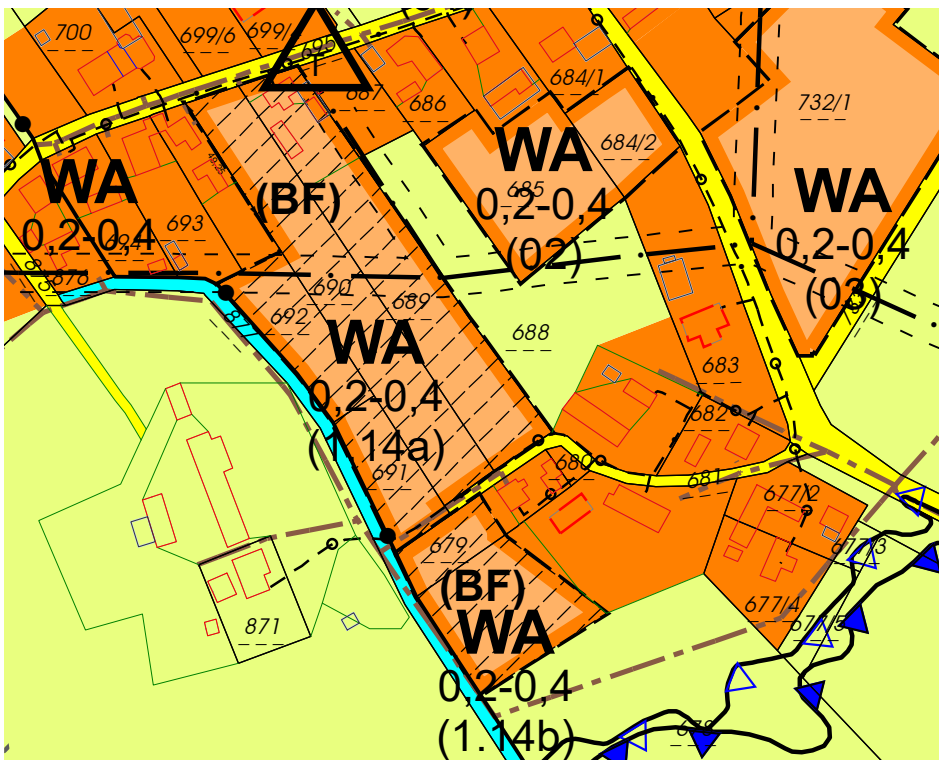
Marktgemeinde Gleinstätten

Flächenwidmungsplanänderung

IST-Stand



SOLL-Stand



1.14 Renner

	Abgrenzung
	WA Allgemeine Wohngebiete
	WA (1a) Aufschliessungsgebiet - Allgemeine Wohngebiete
	Verkehrsfläche fließenden Verkehr
	LF Land- und forst- wirtschaftliche Nutzung
	Hochspannungsfreileitung
	Rohrleitung
	Gewässer
	Hochwasserger 30jährig
	Hochwasser 100jährig
	Leitungsschutzzone
	Katastralgemeindegrenze
	(BF) Bebauungsfristen



0 15 30 60 90 120 Meter

Plan-Nr: **GL-FLÄ-1.14**
Datum: **11/07/2025**

Für den Gemeinderat:
Die Bürgermeisterin:

Planverfasser:



andreas
architekt + ziviltechniker
krasser

raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur

architekt dipl.-ing. andreas krasser • st. veiter straße 13 • 8045 graz • tel.: +43(0)316 | 69 47 60-0 • fax: dw-9
ATU77683856 • IBAN: AT28 3837 7000 0201 0320 • BIC: RZSTAT2G377 • office@arch-krasser.at • www.arch-krasser.at

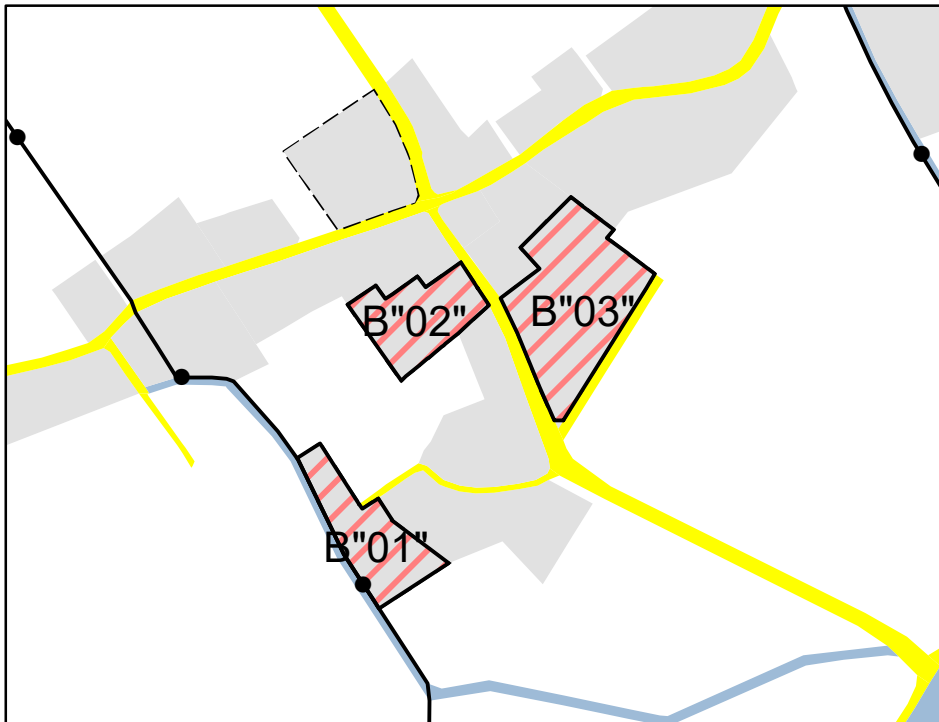
Marktgemeinde Gleinstätten

Änderung Bebauungsplan-Zonierungsplan

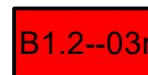


FWP 1.14
"Renner"

IST-Stand

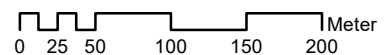
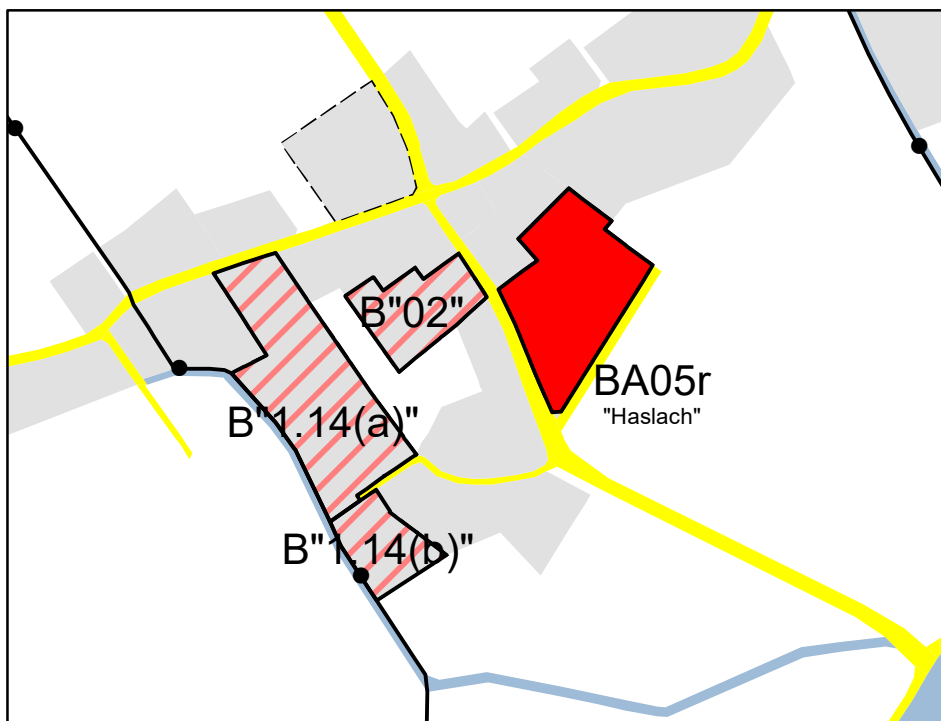


Bebauungsplan erforderlich



Bebauungsplan Bestand

SOLL-Stand



Plan-Nr: **GL-BLZO-1.14**
Datum: **11/07/2025**

Für den Gemeinderat:
Die Bürgermeisterin:

Planverfasser:



andreas
architekt **krasser** ziviltechniker

raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur

architekt dipl.-ing. andreas krasser • st. veiter straÙe 13 • 8045 graz • tel.: +43(0)316 | 69 47 60-0 • fax: dw-9
ATU77683856 • IBAN: AT28 3837 7000 0201 0320 • BIC: RZSTAT2G377 • office@arch-krasser.at • www.arch-krasser.at

ERLÄUTERUNGEN

zur Änderung des Flächenwidmungsplanes 1.14 „Renner“

Grundlagen | Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlagen:

- ✓ Stmk. Raumordnungsgesetz 2010, LGBl. 48/2025
- ✓ Landesentwicklungsprogramm 2009, LGBl. 75/2009
- ✓ Regionales Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Südweststeiermark LGBL. Nr. 55/2022
- ✓ Örtliches Entwicklungsprogramm 1.0 der Gemeinde
- ✓ Flächenwidmungsplan 1.0 der Gemeinde

Zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- ✓ Digitaler Katasterplan (DKM) vom 25/10/2016 (Bereitstellung durch die stmk. Landesregierung)
- ✓ Flächenwidmungsplan 1.00 | M 1:5000

Selbst erarbeitete bzw. eingeholte Unterlagen:

- ✓ Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 1.0 der Gemeinde Gleinstätten
- ✓ Auszug aus dem Entwicklungsplan 1.0 der Gemeinde Gleinstätten
- ✓ Besichtigung | Besprechung: mehrfach 2024/25 - sowie weitere Besichtigungen und Besprechungen mit den Grundeigentümern, Interessenten, planenden Architekten, sowie Gemeindevertretern etc.

Planungsbereich

Gemeinde: **Gleinstätten**
Katastralgemeinde: **66015 Haslach**

Umfang der Änderung:

Grundstücke	Nr.: (tlw. oder zur Gänze)	Fläche
<i>lt. Katasterplan</i>	678, 679, 689, 690, 691, 692	ca. 12.580 m ²

XXX

Anmerkung:

Lt. Schreiben der Stmk. Landesregierung vom 11/01/2011 (GZ.: FA13B-50.1/2011-549) sind die betroffenen Grundstücksnummern nicht mehr in der Verordnung anzuführen, sondern lediglich planlich darzustellen. Im Erläuterungsbericht unter Umständen angeführte Grundstücksnummern dienen der Übersicht und haben keine rechtliche Verbindlichkeit.

Allgemeine Hinweise (Naturräumliche Gegebenheiten | Abgrenzung):

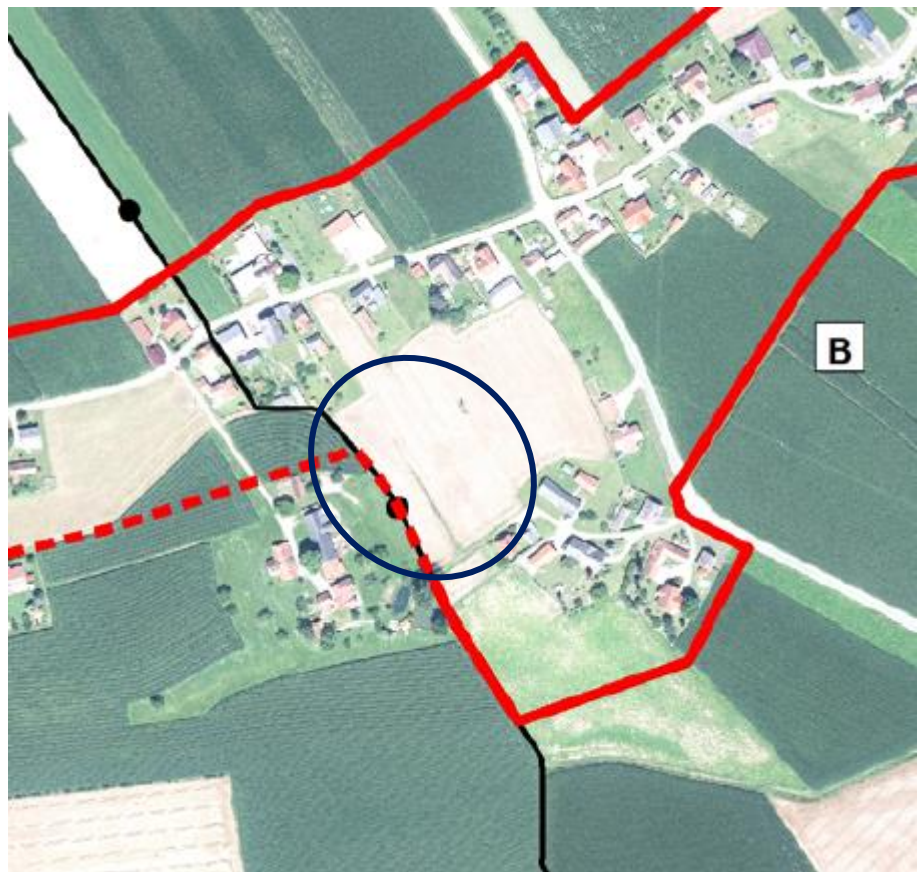
Die Festlegung von Grenzen im Flächenwidmungsplan sind Nutzungsgrenzen aufgrund der Lage in der Natur und den naturräumlichen Gegebenheiten. Geringfügige Abweichungen von Festlegungen aufgrund des aktuellen Katasterstandes sind an den naturräumlichen Gegebenheiten und den Zielsetzungen der örtlichen Raumplanung zu orientieren.

Die Abgrenzung des Baulandes erfolgt im Allgemeinen deckungsgleich mit den auf der Plangrundlage ersichtlichen Grundstücksgrenzen bzw. derart, dass eine eindeutige Zuordnung zu sonstigen Bezugspunkten oder -linien gegeben ist. Sofern solche Grenzen nicht eindeutig sind, ist die Abgrenzung den beiliegenden Plänen zu entnehmen.

Die im Wortlaut und Erläuterungsbericht enthaltenen Grundstücksnummern entsprechen dem Katasterstand lt. Datenerstellung durch die Stmk. Landesregierung. Maßgebliche, nicht in der DKM enthaltene Vermessungen (nachträgliche Grundstücksteilungen, nachgetragene Gebäude, geänderte Straßenverläufe, etc.) wurden von der Gemeinde zur Verfügung gestellt und bis zum 16/03/2018 nachgetragen. Die von der DKM abweichenden Eintragungen sind in den Planunterlagen auch andersfarbig dargestellt.

Ausgangslage | Übereinstimmung mit bestehenden Festlegungen

Lage und Gebietsbeschreibung:



Orthofoto (Quelle: GIS-Steiermark | ohne Maßstab)

In diesem Bereich, welcher westlich des Hauptortes der Gemeinde liegt, ist eine prägende Siedlungsstruktur aus Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern gegeben, welche im Norden und Süden durch landwirtschaftliche Flächen, zu großen Teilen auch Vorrangzone, begrenzt wird. Die inneren Bereiche gilt es daher entsprechend eines kompakten Siedlungsbereiches weiterzuentwickeln. Bestehende Potenzialbereich in diesem Ortsteil wurden zum Teil entsprechend der Nutzung bereits bebaut und beplant (s. östlich – BPL A05 Haslach)



Änderungsbereich Ortsteil Haslach, Blickrichtung Westen | Eigene Aufnahme

Der Ortsteil zeichnet sich durch eine homogene Bebauungsweise (Dachstruktur, Bebauungsformen etc.) auf und sollte daher weiterhin so beplant werden.

Übereinstimmung mit bestehenden Festlegungen

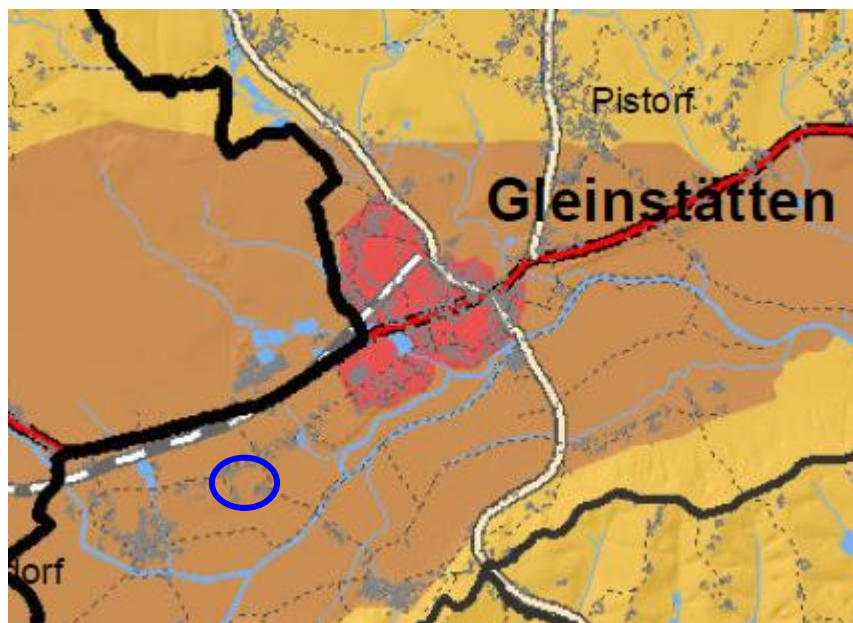
Raumordnungsgrundsätze (gem. §3 Abs. 1 StROG)

Für die Ausweisungsbereiche wird im Sinne der Erfüllung der Raumordnungsgrundsätze folgendes festgehalten

- Die Zielsetzung der Änderung fördert die dezentralen Siedlungssplitter im Sinne einer Entwicklung von innen nach außen im unmittelbaren Anschluss an bestehende Baulandflächen. Dadurch erfolgt eine sparsame Verwendung von natürlichen Ressourcen.
- Eine wirtschaftliche Erschließung ist aufgrund der bestehenden Infrastruktur (Leitung, Straßen etc.) gegeben inkl. einer Entwicklung von innen nach außen durch eine bestehende dreiseitige Bebauung (Gemeindestraße + bebautes Bauland).
- Aufgrund eines Lückenschlusses des bestehenden Siedlungssplitters wird eine Zersiedelung der Landschaft vermieden.

Bestimmungen des REPRO Südweststeiermark:

Das gegenständliche Planungsgebiet befindet sich gem. Regionalem Entwicklungsprogramm für die Region Südweststeiermark (LGBl. Nr. 55/2022) im Teilraum „Ackerbaugeprägte Talböden und Becken.“

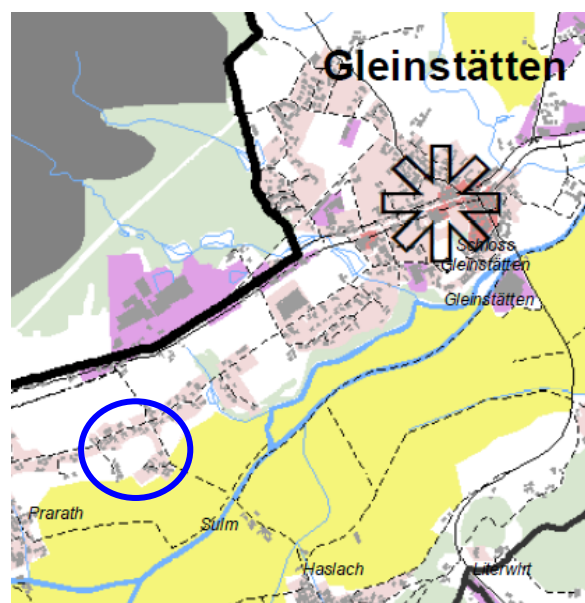


Auszug landschaftsräumliche Einheiten
REPRO - Südweststeiermark (LGBl. 55/2022)

Auszug REPRO SW - §3 - Ziele und Maßnahmen für die Teilräume

(6) Ackerbaugeprägte Talböden und Becken:

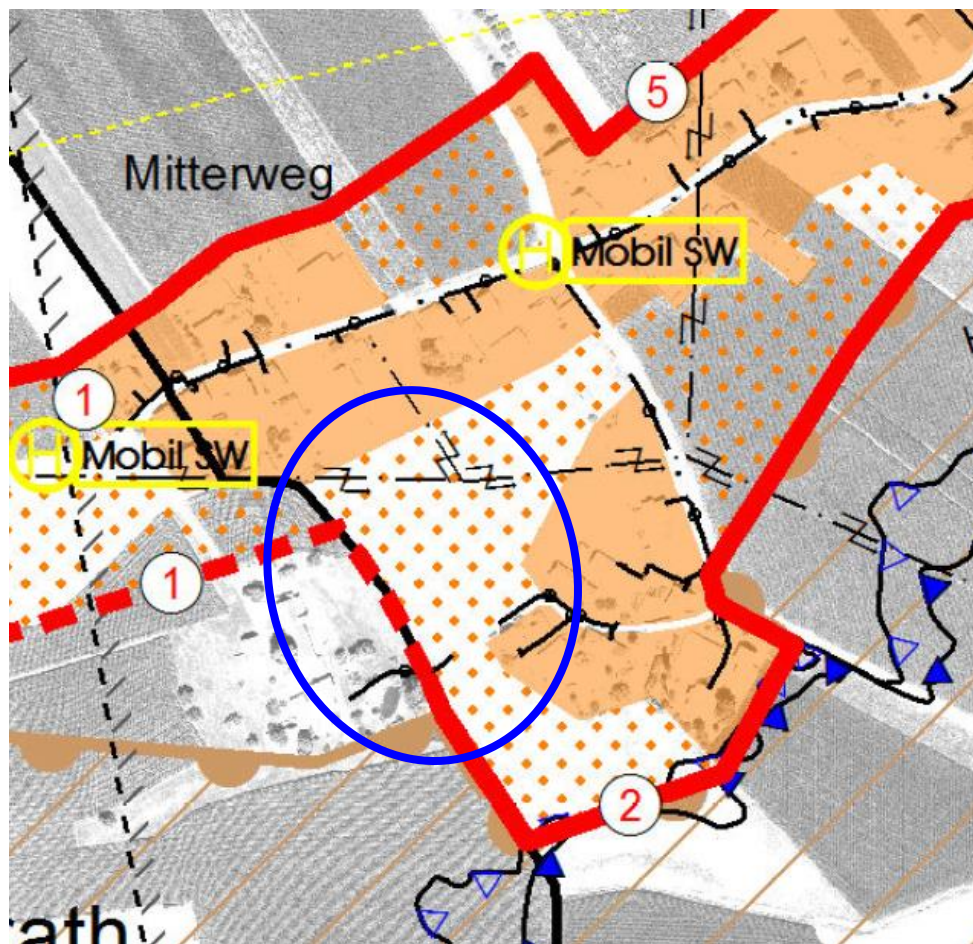
1. Die weitere Zerschneidung bzw. Segmentierung landwirtschaftlicher Flächen ist zu vermeiden.
2. Die Gliederung der Landschaft durch Strukturelemente, wie z. B. Uferbegleitvegetation, Hecken, Waldsäume und Einzelbäume, ist einschließlich erforderlicher Abstandsflächen zu sichern.



Auszug Regionalplan
REPRO - Südweststeiermark (LGBl. 88/2016)

→ Die gegenständliche Änderung steht NICHT im Widerspruch zu den Bestimmungen und Festlegungen des REPRO Südweststeiermark.

Festlegungen im geltenden Örtlichen Entwicklungskonzept:



Auszug ÖEK 1.0 | ohne Maßstab

Gem. dem örtlichen Entwicklungskonzept in der Fassung 1.00 der Marktgemeinde Gleinstätten, (genehmigt von der Stmk. LR am 27/02/2020 | GZ.: ABT13-10.100-177/2015-9), liegt die Änderungsfläche innerhalb der Festlegung „Wohnen“.

Im Änderungsbereich bestehen keine Ausschließungsgründe oder Widersprüche zur siedlungspolitischen Zielsetzung der Gemeinde, da der kompakte Siedlungskörper erhalten bleibt, und weiterhin entwickelt wird.

Des Weiteren liegen keine naturräumlichen Gefahren- bzw. Ausschließungszonen, wie etwa Lärm oder Gefährdung durch Hochwasser, vor und ist bereits mehrseitig bebaut.

- Die gegenständliche Änderung entspricht der Zielsetzung des örtlichen Entwicklungsplanes und steht daher nicht im Widerspruch zu den Bestimmungen und Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde.

Bestimmungen der Alpenkonvention

Die Marktgemeinde Gleinstätten liegt nicht im Geltungsbereich der Alpenkonvention.

- Die gegenständliche Änderung steht NICHT im Widerspruch zu den Bestimmungen der Alpenkonvention.

Festlegungen im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan

Der Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 1.0 als Freiland ausgewiesen.



Auszug Flächenwidmungsplan 1.0 | ohne Maßstab

→ Im Bereich der gegenständlichen Änderung sind keine Gefährdungen gegeben.

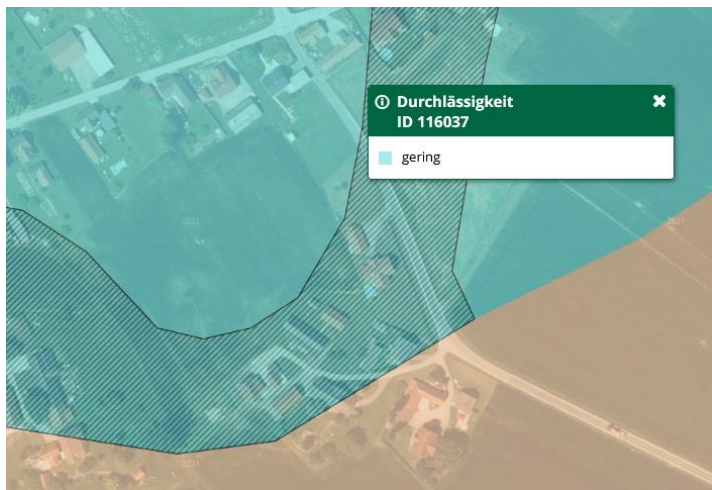
Baulandeignung:

Aufgrund der Größe der Änderungsfläche ist die Erschließung (Zufahrt, Ver- und Entsorgung) für die Teilbereich der Neuausweisung derzeit noch nicht gegeben, beziehungsweise muss entsprechend geplant und noch ausgeführt werden. Daher erfolgt die Festlegung als Aufschließungsgebiet im Sinne des §29(3) StROG bzw. die Festlegung einer Bebauungsplanverpflichtung.

Das Areal wird von einer 20kV-Freileitung gequert. Die notwendigen Freihaltebereiche (beidseitig 7m) sind zu berücksichtigen und die Planungen haben in Absprache mit dem Leitungsträger zu erfolgen.

Da laut Abfrage der digitalen Bodenkarte nur eine geringe Durchlässigkeit gegeben ist, ist auch eine Oberflächenentwässerung im Sinne des Leitfadens des Landes Steiermark nachzuweisen. Im gleichen Sinne sind auch Hangwässer entsprechend zu berücksichtigen.

Im direkten Umfeld (mehrere hundert Meter) bzw. im entsprechenden Ortsteil befinden sich keine Tierhaltungsbetriebe.



Auszug digitale Bodenkarte | eBod

Für den westlichen Bereich ist im Rahmen der Revision ein Gewässer eingezeichnet (s. FWP 1.0). Dieses ist lt. Abfrage im GIS-Steiermark jedoch nicht mehr als Gewässer dargestellt (s. Auszug GIS-Steiermark), sondern nur mehr als Fließpfade ersichtlich gemacht. Das heißt es wäre kein Mindestabstand von 10m zur Böschungskante gem. gesetzlicher Grundlage einzuhalten. Einzig die Fließpfade im Rahmen der Oberflächenentwässerung sind zu berücksichtigen.



Auszug Gewässer + Fließfade | GIS-Steiermark

Umweltprüfung

Prüfschritt 1 Abschichtung möglich	Prüfschritt 2					Begründung / Erläuterung	Weitere Prüfschritte erforderlich
	geringfügige Änderung / Nutzung kleiner Gebiete	Eigenart und Charakter wird nicht geändert	offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen	Keine UVP-Pflicht	Keine Beeinträchtigung von Europaschutzgebieten		
✓				✓	✓	Eine Erweiterung wurde bereits im Örtlichen Entwicklungskonzept 1.0 durch Potenzialausweisungen bzw. berücksichtigt. Es besteht, aufgrund der bereits vorhandenen Festlegung, die Möglichkeit der Abschichtung. Grundsätzlich ist jedoch darauf hinzuweisen, dass durch die Ausweisung keine Gefährdungen für Mensch, Landschaft, Naturraum und Ressourcen bestehen.	Nein

→ Auf Grund der durchgeführten Untersuchungen kann festgehalten werden, dass eine Prüfung der Umwelterheblichkeit und in weiterer Folge die Erstellung eines Umweltberichtes für die Flächenwidmungsplanänderung 1.14 „Renner“ NICHT erforderlich ist.

Nachweis des Baulandbedarfs

In der Marktgemeinde Gleinstätten wurden bislang folgende Flächenwidmungsplanänderungen seit der Revision 1.0 durchgeführt:

Nr.:	Bezeichnung	Bauland-kategorie	Fläche (m ²)	Für Flächenbilanz anrechenbar (m ²)	Anmerkung
1.01	Resch	GG	2.600	0	Als Gewerbegebiet keine Auswirkung auf die Flächenbilanz der Gemeinde
1.02	Klampfer-Peitler	WA	1.050	1.050	
1.03	PV-Anlage Pararth	SF(PV)		-	zurückgezogen
1.04	Temmel/Schmeh	DO	715	715	
1.05	Uilly	L(DO)	5.765	2.810	Differenzfläche bereits bebaut
1.06	Kammeritsch	DO	190	190	
1.07	PV-Anlage Stiegelbauer	SF(PV)	-	-	Als Sondernutzung PV-Anlage keine Auswirkung auf die Flächenbilanz der Gemeinde
1.08	Dirnböck	WA	2.580	2.580	
1.09	Habenbacher	DO	705	705	
1.10	Riedl	DO	-	-	Bereits vollwertig bebaut
1.11	Gewerbe Paier	GG	-	-	Als Gewerbegebiet keine Auswirkung auf die Flächenbilanz der Gemeinde
1.12	Ortschaft Dornach	DO		2.890	
1.13	Parkplatz Badeteich	Parkplatz	-	-	Als Parkplatz keine Auswirkung auf die Flächenbilanz der Gemeinde
1.14	Renner	L(WA)	12.580	6.940	Rest Bestand
	GESAMT			17.880	

Potenzielle Bauplätze durch Neuausweisungen seit der Revision 1.0

(bei Annahme einer durchschnittlichen Bauplatzgröße von 800 m²)

gem. REPRO-SW §2(6)2)

17.880 m² / 800 m² = **22 WE**

Seit Ausarbeitung des Flächenwidmungsplanes 1.0

(ab 01/01/2018 | Stand Flächenbilanz 1.0) lt. Bekanntgabe der Gemeinde

baubewilligte Wohneinheiten (Stand 31/03/2022)

= **48 WE**

→ Seit der Flächenwidmungsplanrevision 1.0 wurden bereits mehr flächenverbrauchende Baubewilligungen erteilt, als mit den bislang (inkl. der Änderung 1.14) durchgeführten Flächenwidmungsplanänderungen an Potenzialen geschaffen wurde.

Erläuterungen | Begründungen

Die Änderung 1.14 stellt die Umsetzung der Zielsetzung hinsichtlich der Erweiterung des Siedlungsgebietes Haslach gem. Revision 1.0 dar und entspricht damit der Festlegung als Potenzialbereich Wohnen.

Die Ausweisung entspricht damit auch den Raumordnungsgrundsätze (*wirtschaftlichen Erschließung*) und deren Ziele (*dezentrale Konzentration, von innen nach außen, Vermeidung von Gefährdung*) Durch die Ausweisung wird zudem die Entwicklung einer der Zielsetzung entsprechenden Siedlungsstruktur im Ortsgebiet fortgesetzt bzw. gestärkt.

Abgrenzung:

Die Abgrenzung erfolgt in Abstimmung mit den festgelegten Entwicklungsgrenzen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und unter Einhaltung der örtlichen Strukturen und entsprechend nachvollziehbaren Grenzpunkten bzw. Bemaßungen lt. Kataster.

Die Abgrenzung ist durch bestehende Grenzpunkte bzw. Schnittpunkte von Grundstücksgrenzen bzw. Kotierungen ausreichend definiert (siehe Beilage bzw. IST-SOLL-Darstellung)

Ausweisung:

Die Baugebietsfestlegung erfolgt als Fortsetzung der westlich angrenzenden Baulandfestlegungen und im Sinne der Zielsetzung (kompakter Baukörper für Wohnen) als Allgemeines Wohngebiet mit einer Dichte von 0,2 bis 0,4.

Da aufgrund der Größe der Ausweisung im Vorfeld einer Bebauung, neben einer entsprechenden Grundstücksteilung u.a. auch die innere Erschließung (Zufahrt, Ver- und Entsorgung) sicherzustellen ist, erfolgt die Festlegung als Aufschließungsgebiet. Dabei werden auch vollwertige Gebiete berücksichtigt zur Sicherstellung einer entsprechenden Umsetzung und Sicherstellung einer durchgängigen Erschließung. Gespräche mit dem Grundeigentümer wurden bereits vorzeitig geführt.

Aufgrund der dezentralen Lage der bestehenden Bebauungsstruktur und der Randlage im Ortsteil sind auch entsprechende Vorgaben zur Bebauung und Begrünung zu treffen.

Aufschließungsmängel lt. Verordnung

- (1) Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung | Eigentümer
→ Die Oberflächenwässer (Dachwässer und von Verkehrsflächen) sind grundsätzlich derart zu beseitigen, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke gegeben ist. Diesbezüglich ist eine, dem Leitfaden für Oberflächenentwässerung (Stand 8/2017) des Landes Steiermark, entsprechende Projektierung für das Gesamtareal unter Berücksichtigung ev. Hangwässer durchzuführen. Diese stellt u.a. eine wesentliche Grundlage für die Bebauungsplanung dar (Berücksichtigung ev. Sickerbecken, etc.) und ist daher im Vorfeld zu projektieren.
- (2) Nachweis der technischen Infrastruktur | Eigentümer
→ Eine öffentliche Kanalisation / Wasserleitung / Stromversorgung ist im Nahebereich gegeben. Im Rahmen der Aufschließungsprojektierung sind die Infrastrukturleitungen für die Versorgung aller Parzellen unter Berücksichtigung eine Anbindung ev. Erweiterungsflächen in Abstimmung mit der Gemeinde durch den Grundeigentümer zu planen und entsprechend nachzuweisen.
- (3) Innere Verkehrserschließung unter Beachtung der Anbindung von angrenzenden Potenzialflächen | Eigentümer
→ Die innere Erschließung, inkl. eventueller Umkehrmöglichkeiten und der Erschließung von weiteren Potenzialflächen im Osten, ist vom Grundeigentümer auf Grundlage des zu erstellenden Bebauungsplanes zu Projektieren und umzusetzen.

- (4) Aus siedlungspolitischem Interesse muss ein Bebauungsplan mit folgenden Vorgaben erstellt werden.

| Behörde

Aufgrund der Arealgröße (>3.000m²), zur Sicherstellung einer den Zielsetzungen entsprechenden Infrastruktur und einer dem Ort- und Landschaftsbild entsprechenden Bebauung ist die Erstellung eines Bebauungsplanes zwingend erforderlich und wurde dementsprechend mit folgenden Vorgaben festgelegt.

- Innere Erschließung unter Einbeziehung bestehender Zufahrten und Sicherstellung einer Erschließungsmöglichkeit von künftigen Baulandpotenzialen
Im Rahmen der Bebauungsplanung ist auf Basis der vom Grundeigentümer zu Verfügung zu stellenden Grundlagen (OFW-Konzept, Höhenschichtenplan, ...) eine innere Verkehrsererschließung des Areals zu planen. Dabei sind bestehende Anbindungen (Sicherstellung Anschluss Gemeindestraße) zu berücksichtigen. Da der östlich angrenzende Bereich als mögliche und sinnvolle Siedlungserweiterung (je nach Vorgaben des regionalen Entwicklungsprogrammes) anzusehen ist, muss bei der Planung auch eine Anbindung dieser potentiellen Erweiterungsfläche mitberücksichtigt werden.
- Schaffung von nach Form und Größe zweckmäßigen Baugrundstücken
Es ist eine der vorgesehenen Nutzung (Einfamilienhausbebauung) entsprechende Parzellierung unter Berücksichtigung einer ausreichenden Erschließung sämtlicher Parzellen vorzusehen.
- Festlegungen zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes
*Aufgrund der sensiblen Lage (Randlage etc.) im Ortsteil sind im Bebauungsplan entsprechende Vorgaben hinsichtlich der Baugestaltung festzulegen.
Zielsetzung dabei ist eine Fortsetzung der regionstypischen Bauformen in Anlehnung an die bestehende Bebauung, sowie eine der Umgebung entsprechenden, ausreichenden Durchgrünung des Siedlungsraumes*
- Festlegungen zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes
Die Stromleitung und deren Mindestabstände (ca. 7m) sind im Rahmen der Bebauungsplanung zu berücksichtigen.

Zonierung des Aufschließungsgebietes

Gem. §29 Abs. 3 StROG kann für Aufschließungsgebiete eine bestimmte zeitliche Reihenfolge festgelegt werden, wenn dies zweckmäßig ist.

Im Sinne einer Bebauung von innen nach außen bzw. zur Sicherstellung eines entsprechenden Erschließungssystem von der nördlichen Gemeindestraße erfolgt die Festlegung einer Zonierung. Daher wird festgelegt, dass die ausgewiesenen Flächen (Zonierung B) erst in weiterer Folge beplant werden soll, wenn die restlichen Flächen (Zonierung A) bebaut sind.

Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik

Durch die Ausweisung ergibt sich eine zusammenhängende unbebaute Baulandfläche (Allgemeines Wohngebiet) eines Eigentümers/einer Eigentümerin mit einer Fläche von mehr als 1.000 m².

Daher ist im Sinne des §34 StROG 2010 eine Maßnahme zur aktiven Bodenpolitik zu treffen.

Im Sinne der juristischen Eindeutigkeit erfolgt die Festlegung einer Bebauungsfrist gem. §36 StROG für einen Zeitraum von fünf Jahren.

Gem. §36 Abs. 2 StROG 2010 beginnt die Bebauungsfrist mit der Rechtskraft der Flächenwidmungsplanänderung oder des Bebauungsplanes zu laufen. Da in diesem Fall für die befristeten Fläche, die Erstellung eines Bebauungsplanes vorgeschrieben wurde, welche nicht

in die Zuständigkeit des Grundeigentümers fällt, beginnt die Bebauungsfrist in diesen Fall mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes

Im Einklang mit den Bestimmungen der steirischen Raumordnungsgrundsätzen wird, im Sinne der gewünschten Entwicklung von unbebauten Flächen im Änderungsbereich, und aufgrund der mehrseitigen Bebauung (dreiseitig), gem. §36 (3) Z 1 StROG die Leistung einer Raumordnungsabgabe festgelegt.

Ist bis zum Zeitpunkt des Fristablaufes für die Fläche noch kein rechtmäßiger Rohbau im Sinn der angestrebten Nutzung fertig gestellt, ist als Berechnungsgrundlage für die Raumordnungsabgabe der von der Statistik Austria für die Gemeinde bekanntgegebene Baugrundstückspreis/m² zu diesem Zeitpunkt heranzuziehen.

Die jährlich vorzuschreibende Raumordnungsabgabe beträgt 2 % des Produktes aus Baugrundstückspreis/m² und der zu mobilisierenden Grundstücksfläche.

Geänderte Planungsvoraussetzungen (§42(8) StROG 2010)

Da die Ausweisung der Änderungsfläche den siedlungspolitischen Zielsetzungen (Potenzialbereich Wohnen) gem. örtlichem Entwicklungskonzept 1.0 der Gemeinde entspricht, sind keine geänderten Planungsvoraussetzungen nachzuweisen.

Durchführung des Verfahrens im Sinne des §39 StROG 2010

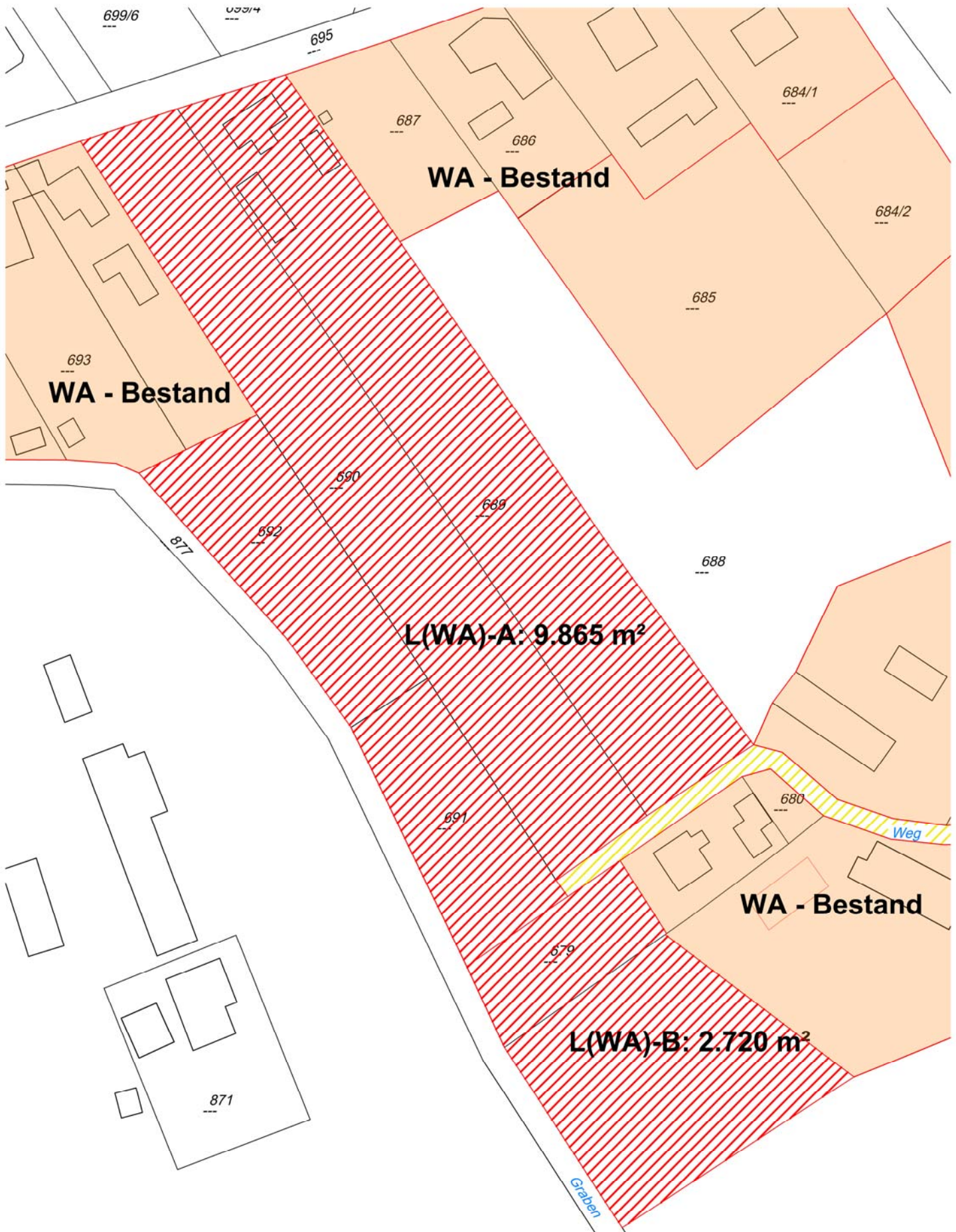
Die Änderung weist keine Widersprüche zur Ausweisung im ÖEK auf und entspricht somit den siedlungspolitischen Zielsetzungen der Marktgemeinde.

Daher kann die Änderung im Sinne eines vereinfachten Verfahrens erfolgen. Aufgrund der Großflächigkeit und der Bedeutung der Änderung hat die Ausweisung großflächige Auswirkungen, als auf die anrainernden Grundstücke, und wir daher kundgemacht

ANHANG | BEILAGEN

Beilagen:

→ Katasterauszug



Marktgemeinde Gleinstätten - KG Haslach

Auszug aus dem Katasterplan (Katasterabfrage vom 18/07/2017)

M.: 1:1.000