

Marktgemeinde **GLEINSTÄTTEN**



FLÄCHENWIDMUNGSPLAN **1.15** „Orgl-Glöckler“



ENTWURF

Verfasser:

Für den Gemeinderat:
Die Bürgermeisterin:

Zahl:

Zahl:

Graz, am

Gleinstätten, am



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

TERMINE DES VERFAHRENS

- Ausarbeitung der Unterlagen im Juli 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 Öffentliches Interesse	5
§4 Bebauungsplanzonierung	6
§5 Rechtskraft	6
IST-SOLL PLANDARSTELLUNGEN	7
IST-SOLL Flächenwidmungsplan	7
IST-SOLL Bebauungsplanzonierungsplan	9
ERLÄUTERUNGEN	11
Grundlagen Rechtsgrundlage	11
Planungsbereich	11
Ausgangslage	12
Übereinstimmung mit bestehenden Festlegungen	14
Umweltprüfung	17
Nachweis des Baulandbedarfs	17
Erläuterungen Begründungen	17
ANHANG BEILAGEN	21
Beilagen:	21
Einwendungen und Stellungnahmen	23

VERORDNUNG

Wortlaut zur Änderung des Flächenwidmungsplanes 1.15 „Orgl-Glöckler“

Verordnung über die vom Gemeinderat der Gemeinde 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 zeichnerischen Darstellungen IST - SOLL Darstellung (*GL-FLÄ-1.15 vom 16/06/2025 bzw. GL-BLZO-1.15 vom 02/07/2025*), 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 Pistorf lt. Verordnungsblatt (IST - SOLL Darstellung: *FWP GA-FLÄ-1.15 vom 16/06/2025*) werden Teilflächen von bisher Aufschließungsgebiet in **vollwertiges Dorfgebiet** mit einer zulässigen Bebauungsdichte von **0,2 bis 0,5** festgelegt.
- (2) Das bestehende Aufschließungsgebiet der Revision (L18) wird weiterhin als Aufschließungsgebiet festgelegt.

§3 Mängel | Öffentliches Interesse

Für das, in der Größe veränderte, Aufschließungsgebiet (L18) gem. § 2 Abs.2 sind folgende Gründe (Mängel oder öffentliches Interesse) weiterhin maßgebend.

		Art			Zuständig	
		Mangel	Öffentl. Interesse		Behörde	Privat
(1)	Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung	X				X
(2)	Mangel der technischen Infrastruktur	X				X
(3)	Mangel der inneren Verkehrserschließung	X				X
(4)	Aus siedlungspolitischen Interesse muss ein Bebauungsplan mit folgenden Vorgaben erstellt werden: - Sicherstellung einer Erschließungsmöglichkeit von künftigen Baulandpotenzialen - Schaffung von nach Form und Größe zweckmäßigen Baugrundstücken - Innere Erschließung		X		X	

§4 Bebauungsplanzonierung

Entsprechend der geänderten Festlegung gem. §2, sowie dem beiliegenden Verordnungsblatt (GL-BLZO-1.15 vom 02/07/2025) wird für Teilbereiche die Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes nicht mehr fortgeführt.

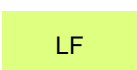
§5 Rechtskraft

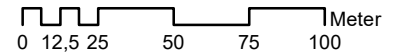
Diese Verordnung tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (14 Tage) folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat:

Die Bürgermeisterin

.....

- | | |
|---|---|
|  | Abgrenzung |
|  | Dorfgebiete |
|  | Aufschliessungsgebiet
Dorfgebiet |
|  | Verkehrsfläche |
|  | Land- und forst-
wirtschaftliche Nutzung |
|  | Waldflächen |



Plan-Nr: **GL-FLÄ-1.15**
Datum: **16/06/2025**

Für den Gemeinderat:
Die Bürgermeisterin:

Planverfasser:

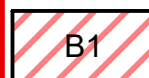
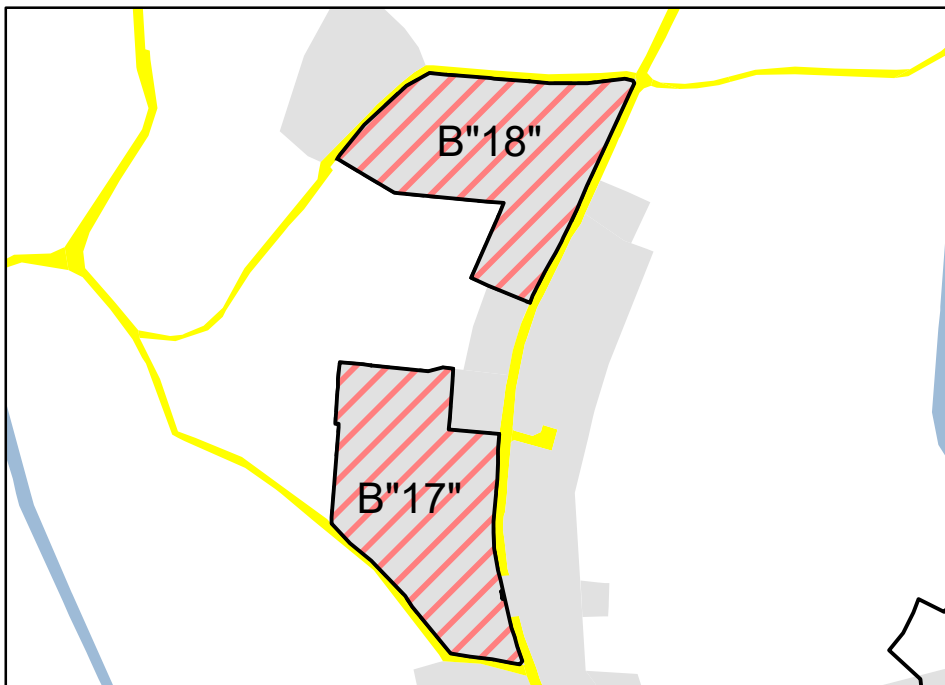
Marktgemeinde
Gleinstätten

Änderung Bebauungsplan-Zonierungsplan

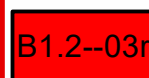


FWP 1.15
Orgl-Glöckler

IST-Stand

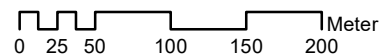
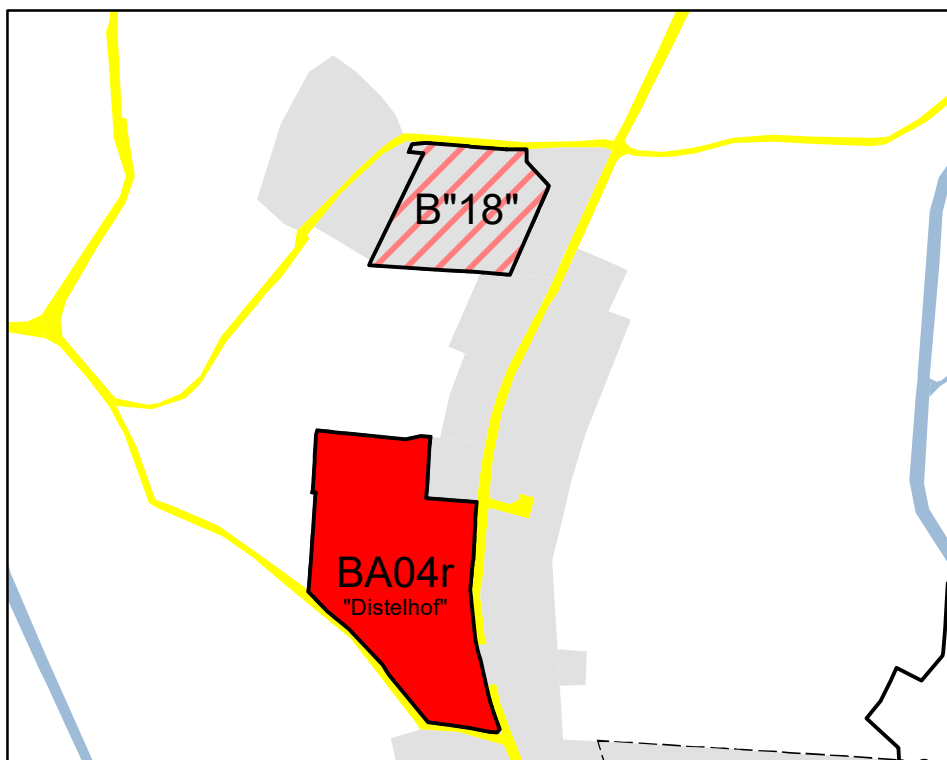


Bebauungsplan erforderlich



Bebauungsplan Bestand

SOLL-Stand



Plan-Nr: **GA-BLZO-1.15**
Datum: **02/07/2025**

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 1.15 „Orgl-Glöckler“

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: **66031 Pistorf**

Umfang der Änderung:

Grundstücke	Nr.: (tlw. oder zur Gänze)	Fläche
<i>lt. Katasterplan</i>	.63, .66, 921/1-2, 923, 923/1-2, 923/4, 924-926, 928, 932/1	ca. 15.500* m ²

7.300 Aufschließungsgebiet + 8.200 Bestand

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

Die Ortschaft Disteldorf ist im rechtskräftigen Entwicklungsplan/Flächenwidmungsplan als örtlicher Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Aufgrund dieser Bedeutung für die Marktgemeinde ist der Bereich auch ständigen Änderungen unterworfen. Die Bautätigkeit im Ort steigt zudem weiterhin an (s. fortgeschritten Umsetzung des BPL-Bereiches „Distelhof“).

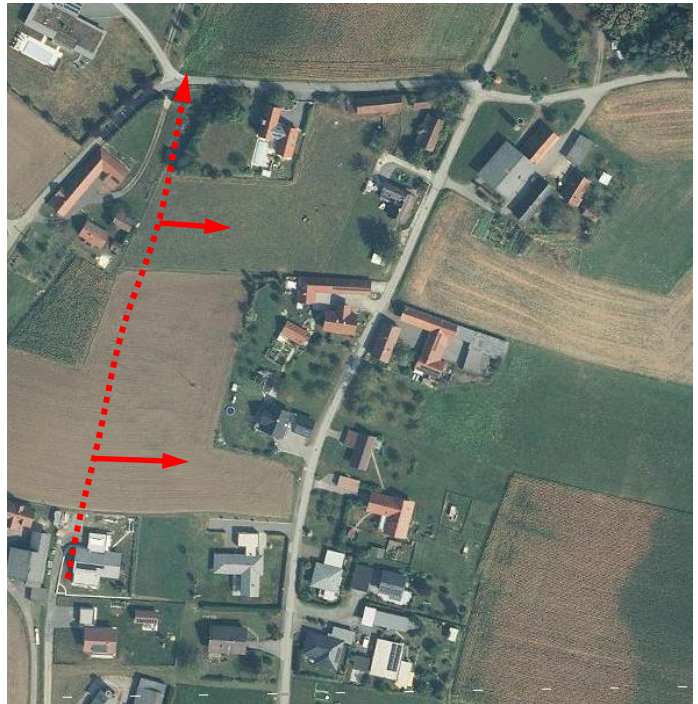
Generell zeigt sich, dass in diesem Ortsteil auch ein Strukturwandel in Richtung Wohnfunktion voranschreitet, wie etwa die Rücknahme des nahen Stallbetriebes (FWP-Änderung 1.05 „Ullly“), zeigt. Eine Umwandlung der Funktion „Dorfgebiet“ in „Allgemeines Wohngebiet“ wäre im Rahmen der nächsten Revision somit möglich bzw. auch lt. derzeitigen Planungen vorgesehen.

Aufgrund der geänderten Planungsvorraussetzungen vor Ort (*Abänderung Stallbetrieb, Entwicklung der Bautätigkeiten in Distelhof, geänderte Katasterdarstellung*) und zur Sicherstellung einer Bebauung im Sinne der Raumordnungsgrundsätze (*von innen nach außen, Schaffung von kompakten Siedlungskörper etc.*) entschied sich die Gemeinde für eine Neubeurteilung des Ortsteiles Distelhof.

Dabei zeigt sich, dass durch die Erstellung des Bebauungsplanes A04 „Distelhof“ eine langfristige Erschließung der inneren Potenzialflächen sichergestellt wurde (s. Skizze) und ein zusammenhängendes Erschließungssystem möglich ist. Des Weiteren sind ein Großteil der Flächen im damals festgelegten Aufschließungsgebiet bereits vollwertig bebaut und nur ein kleinräumiges Grundstück (ca. 800 m²) unbebaut. Aufgrund dieser geänderten Planungsvoraussetzung kann eine Abänderung des Aufschließungsgebietes und der Bebauungsplanverpflichtung erfolgen.

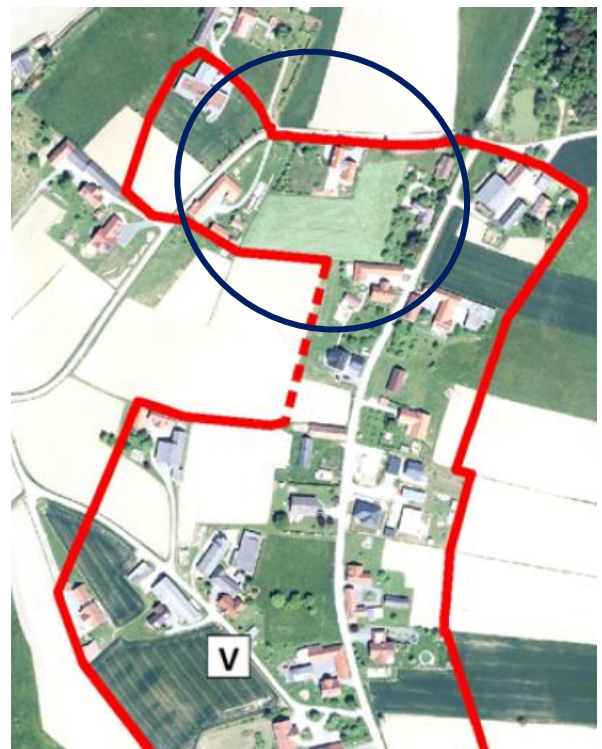
Es ist weiterhin sichergestellt, dass die Baulandentwicklung von der Gemeindestraße aus, und erst in weiterer Folge in der zweiten Reihe umgesetzt werden kann, auf Basis der zukünftigen Entwicklung.

Durch die Sicherstellung eines Aufschließungsgebietes im bebauten nördlichen Bestand mit Bebauungsplanverpflichtung kann in Zukunft die langfristige Zielsetzung der Revision bzw. gem. ÖEK weiterhin umgesetzt werden, bzw. eine zusammenhängende Erschließung inkl. einer Durchfahrtsstraße umgesetzt werden.



Zusammenhängendes, zukünftiges Erschließungssystem auf Basis BPL „Distelhof“

Lage und Gebietsbeschreibung:



Orthofoto (Quelle: GIS-Steiermark | ohne Maßstab)

Im örtlichen Siedlungsschwerpunkt Distelhof, welcher östlich des Hauptortes der Gemeinde liegt, ist eine prägende Siedlungsstruktur aus Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern gegeben, welche durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt wird. Die unbebauten Bereiche gilt es daher entsprechend eines kompakten Siedlungsbereiches weiterzuentwickeln. Bestehende Potenzialbereich in diesem Ortsteil sind in weitere Folge daher zu entwickeln.

Der Ortsteil zeichnet sich größtenteils durch eine homogene Bebauungsweise (Dachstruktur, Bebauungsformen etc.) aus 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 durch die Forcierung der Entwicklung im unmittelbaren Anschluss an bestehende Baulandflächen. Dadurch erfolgt eine sparsame Verwendung von natürlichen Ressourcen.
- Eine wirtschaftliche Erschließung ist aufgrund der gegebenen Bestandsinfrastruktur (Leitung, Straßen etc.) und durch die bestehende dreiseitige Bebauung (Gemeindestraße + bebautes Bauland) für das nun vollwertige Bauland sichergestellt.
- Aufgrund der Sicherstellung einer entsprechenden Entwicklung von innen nach außen vom bestehenden Siedlungssplittern 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 „Außeralpines Hügelland“

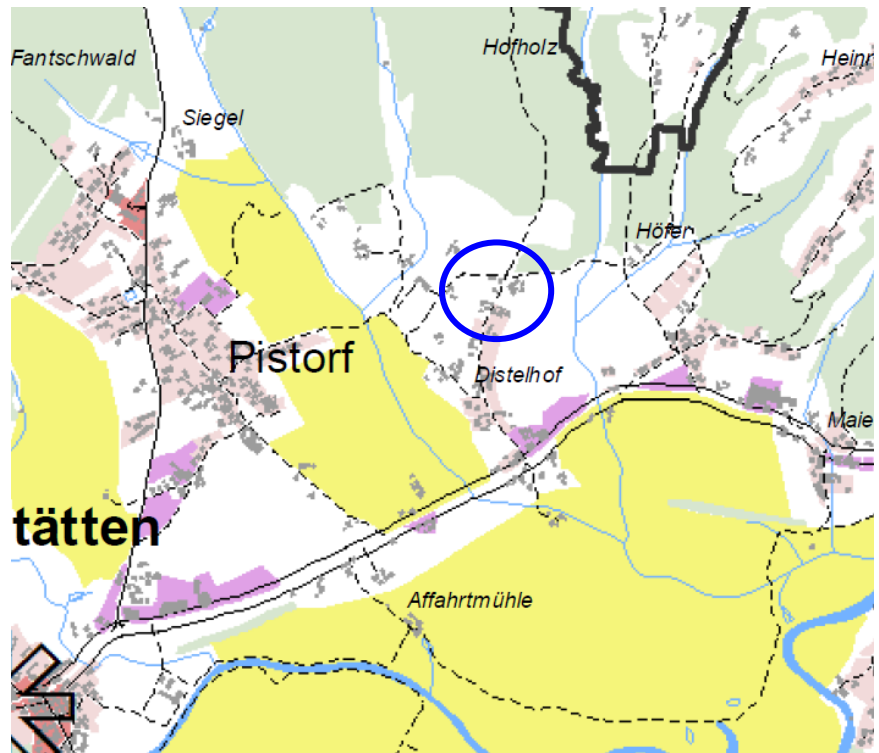


Auszug landschaftsräumliche Einheiten
REPRO - Südweststeiermark (LGBl. 55/2022)

Aufgrund der hohen Sensibilität des Teilraumes in Bezug auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird auf das REPRO-Südweststeiermark verwiesen (vgl. §3 (4) lit. 1)

„[...] Bei der Baukörpergestaltung ist die visuelle Sensibilität dieses Landschaftsraumes besonders zu berücksichtigen. Dabei ist besonders Augenmerk auf die Einbindung der Gebäude in das Gelände – vor allem in Hanglagen – und in bestehende Bebauungsstrukturen als auch auf die Höhenentwicklung und die Farbgebung der Gebäude zu legen.“

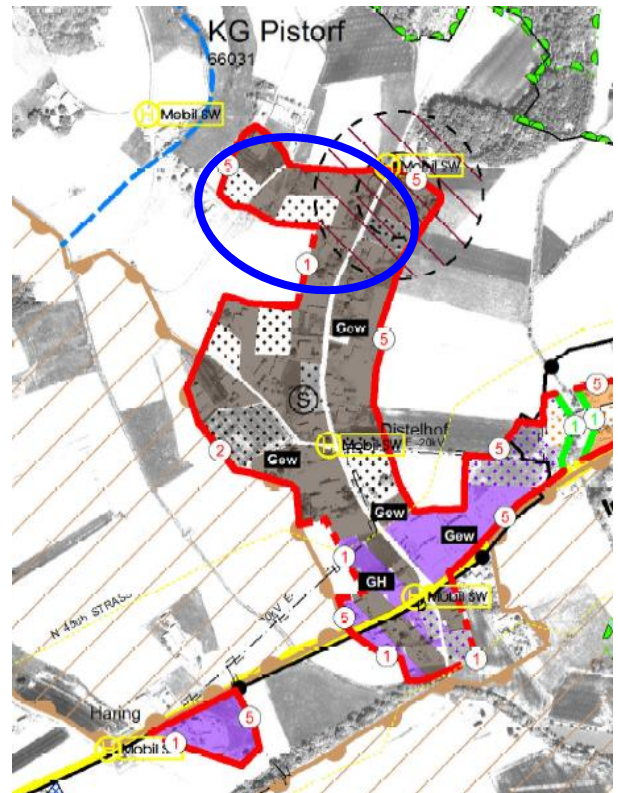
- Es erfolgt keine Erweiterung von Bauland bzw. ist für die großflächigen, unbebauten Baulandflächen die Erstellung eines Bebauungsplanes vorgegeben.



Auszug Regionalplan
REPRO - Südweststeiermark (LGBI. 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, 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 „Landwirtschaft.“

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

Des Weiteren liegen keine naturräumlichen Gefahren- bzw. Ausschließungszonen, wie etwa Lärm oder Gefährdung durch Hochwasser, vor und ist bereits mehrseitig bebaut. Die Abänderung der Baulandfläche erfüllt somit die notwendigen Baulandvoraussetzungen. (Zufahrt, Infrastruktur etc.)

Der im Nahbereich erstlich gemachte Tierhaltungsbetrieb ist nicht mehr existent (s. FWP-Änderung 1.05 „Ullly“)

- 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

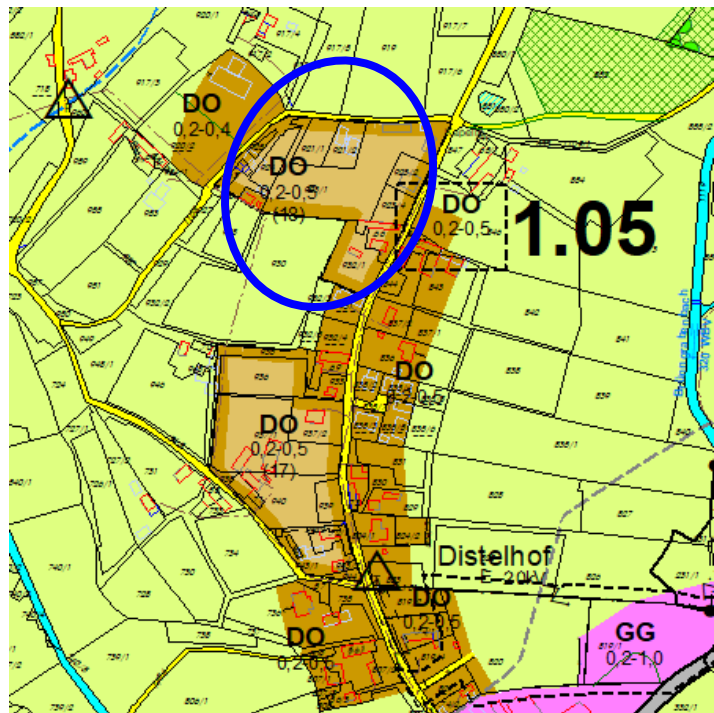
Die Marktgemeinde Gleinstätten liegt nicht im Geltungsbereich der Alpenkonvention.

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

Festlegungen im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan

Der Änderungsbereich ist im Flächenwidmungsplan 1.0 (Stand mind. 1.05) als Aufschließungsgebiet für Dorfgebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,5 ausgewiesen.

Für das weitergeführte Aufschließungsgebiete, welches großflächig noch immer unbebaut ist, bestehen weiterhin die gleiche Voraussetzung wie zur Revision 1.0 und dies bleibt daher als Aufschließungsgebiet inkl. Bebauungsplanverpflichtung erhalten.



Auszug Flächenwidmungsplan 1.0 in aktueller Version | ohne Maßstab

- Im Bereich der gegenständlichen Änderung sind keine Gefährdungen gegeben.

Umweltprüfung

Prüfschritt 1 <i>Abschichtung möglich</i>	Prüfschritt 2					Begründung / Erläuterung	Weitere Prüfschritte erforderlich
	<i>geringfügige Änderung / Nutzung kleiner Gebiete</i>	<i>Eigenart und Charakter wird nicht geändert</i>	<i>offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen</i>	<i>Keine UVP-Pflicht</i>	<i>Keine Beeinträchtigung von Europaschutzgebieten</i>		
✓				✓	✓	<i>Es erfolgt keine Baulanderweiterung bzw. sind keine geänderten Rahmenbedingungen für eine Umweltwelterprüfung gegeben.</i> <i>Grundsätzlich ist jedoch darauf hinzuweisen, dass durch die Ausweisung keine Gefährdungen für Mensch, Landschaft, Naturraum und Ressourcen bestehen.</i>	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 1.15 „Orgl-Glöckler“ NICHT erforderlich ist.

Nachweis des Baulandbedarfs

Es wurde keine Baulanderweiterung vorgenommen, und es besteht daher keine Auswirkung auf die Flächenbilanz der Marktgemeinde.

Erläuterungen | Begründungen

Die Änderung 1.15 stellt die Umsetzung der Zielsetzung hinsichtlich der Entwicklung auf Basis geänderten Planungsvoraussetzungen dar, und der dadurch durchgeführten Analyse des Ortsteiles.

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

Abgrenzung:

Die Abgrenzung (Vollwertig bzw. Aufschließungsgebiet) erfolgt in Abstimmung mit den festgelegten Entwicklungsgrenzen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, 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. IST-SOLL-Darstellung)

Ausweisung:

Die Baugebietsfestlegung erfolgt als Fortsetzung der Bestandsfestlegungen (Dorfgebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,5).

Aufgrund der größtenteils bebauten Struktur entlang der Erschließungsstraße und der Zielsetzung der Marktgemeinde erfolgt eine Anpassung des Aufschließungsgebietes.

Zur Sicherstellung der Erschließung der zukünftigen Entwicklungsgebiete wird der nördliche Bereich als Aufschließungsgebiet mit Bebauungspflicht erhalten.

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) Mangel der technischen Infrastruktur | Eigentümer
→ Eine öffentliche Kanalisation / ist im Nahebereich grundsätzlich gegeben. Im Rahmen der Aufschließungsprojektierung ist die Kanalanlage für die Entsorgung aller Parzellen unter Berücksichtigung eine Anbindung ev. Erweiterungsflächen in Abstimmung mit der Gemeinde durch den Grundeigentümer zu planen und entsprechend nachzuweisen.
- (3) Mangel der inneren Verkehrserschließung | Eigentümer
→ Die innere Erschließung, inkl. eventueller Umkehrmöglichkeiten und der Erschließung von weiteren Potenzialflächen im Süden, ist vom Grundeigentümer auf Grundlage des zu erstellenden Bebauungsplanes zu Projektieren und umzusetzen.
- (4) Aus siedlungspolitischem Interesse muss ein Bebauungsplan unter Berücksichtigung folgender Vorgaben umgesetzt werden. | Behörde
Aufgrund der Arealsgröße (>3.000m²) wird 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.
 - 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 Verkehrserschließung des Areals zu planen. Dabei sind bestehende Anbindungen zu berücksichtigen. Da der südlich 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.
 - Innere Verkehrserschließung
Gem. der Vorgabe als Mangel

Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik

Bereits im Rahmen der Revision 1.0 wurden privatwirtschaftliche Maßnahmen für die großflächig unbebauten Flächen durchgeführt.

Geänderte Planungsvoraussetzungen (§42(8) StROG 2010)

Aufgrund der bereits durchgeführten Änderungen und der dadurch neu vorgenommenen Betrachtung des Ortsteiles kann eine Abänderung der Ausweisungen vorgenommen werden.

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 Bedeutung der Änderung (Wegfall Bebauungsplanverpflichtung) hat die Ausweisung größere Auswirkungen, als auf die anrainenden Grundstücke, und wir daher kundgemacht

ANHANG | BEILAGEN

Beilagen:

→ Katasterauszug



M.: 1:1.500