Marktgemeinde Arnfels



Flächenwidmungsplanänderung 3.09

"Haring"

Verfahren gem. §39 StROG 2010



ENTWORF

Verfasser:

Für den Gemeinderat: Der Bürgermeister:

Zahl:	 Zahl:	
Graz, am	 Stainz, am	



TERMINE DES VERFAHRENS

•	Vorbesprechungen mit den Gemeindevertretern	im	Frühjahr 2023
•	Antrag auf Änderung	im	März 2023
•	Gemeinderatsbeschluss ENTWURF	am	
•	Kundmachung	am	
•	Kundmachungsfrist	von	
		bis	
	ahmen der Kundmachungsfrist sind Einwendung, eingelangt <i>(näheres dazu → siehe Anhang)</i>	Stellun	gnahmen und eine Leermeldun-
	Gemeinderatsbeschluss ENDBESCHLUSS	am	
•	Übermittlung der Unterlagen an die Stmk. Landesregierung (Abt. 13) zur Prüfung der Gesetzmäßigkeit	am	
•	Genehmigung durch die Stmk. Landesregierung A13	am	
•	Kundmachung an der Amtstafel (gem. Gemeindeverordnung 1967)	von	
		bis	
•	Rechtskraft erlangt	am	

INHALTSVERZEICHNIS

VERO	DRDNUNG		5
	Geltungsbereich Plangrundlage Verfasser	5	
§	2 Festlegungen	5	
§	3 Mängel	5	
§	4 Baulandmobilisierung	6	
\$	5 Rechtskraft	6	
IST-S	SOLL PLANDARSTELLUNG		7
ERLÄ	UTERUNGEN		9
C	Grundlagen Rechtsgrundlage	9	
F	Planungsbereich	9	
Δ	usgangslage Übereinstimmung mit bestehenden Festlegungen	10	
F	lächeneignung Auswirkungen:	13	
L	Jmweltprüfung	13	
Ν	lachweis des Baulandbedarfs	14	
Е	rläuterungen Begründungen	14	
ANHA	ANG BEILAGEN		17
F	Planbeilagen:	17	
F	inwendungen und Stellungnahmen	19	

VERORDNUNG

Wortlaut zur Änderung des Flächenwidmungsplanes 3.09 "Haring"

(Verfahren gem. §38 StROG 2010)

Verordnung über die vom Gemeinderat der Marktgemeinde Arnfels am beschlossene Änderung des Flächenwidmungsplanes 3.0 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 (*AR-FLÄ-3.09 vom 28/03/2023*), verfasst von Arch. DI Andreas Krasser | St. Veiter-Straße 13 | 8045 Graz basierend auf der Plangrundlage des geltenden Flächenwidmungsplanes 3.0 idgF. und der von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Katastergrundlage in digitaler Form (*DKM*) vom 19/01/2022 (Datum der Datenerstellung durch die Stmk. Landesregierung, GZ.: ABT17-6413/2022-69), bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung.

§2 Festlegungen

Für die Teilflächen It. IST-SOLL-Darstellung (*AR-FLÄ-3.09 vom 28/03/2023*) bzw. beiliegendem Auszug aus dem Katasterplan (KG 66002 Arnfels) werden folgende, geänderte Festlegungen getroffen:

- (1) Anpassung des Änderungsbereiches an den aktuellen Katasterstand gem. §1
- (2) Anpassung an die aktuelle Planzeichenverordnung (PLZVO 2016)
- (3) Das Gst. 181/6 wird als Verkehrsfläche für den fließenden Verkehr festgelegt.
- (4) Das Gst. 182 wird als **Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet** mit einer Dichte von **0,2 0,4** festgelegt.

§3 Mängel

Für das gem. §2 (4) festgelegte Aufschließungsgebiet sind folgende Gründe (Mängel oder öffentliches Interesse) maßgebend:

		1	Art	Zust	ändig
		Mangel	Öffentl. Interesse	Behörde	Privat
(1)	Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf	X			Χ
	der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung.				
(2)	Innere Abwasserentsorgung	X			X
(3)	Weiterführung der bestehenden Erschließung im südlichen		X		X
	Grundstücksbereich				

(4)	Schaffung von nach Form und Größe zweckmäßig gestaltenden	X	X
	Baugrundstücken		

§4 Baulandmobilisierung

Als Maßnahme zur aktiven Bodenpolitik gem. §35 des StROG 2010, LGBI. 84/2022 wird für die noch unbebaute Teilfläche zwischen Gemeinde und Grundeigentümern eine Baulandvereinbarung abgeschlossen.

§5 Rechtskraft

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

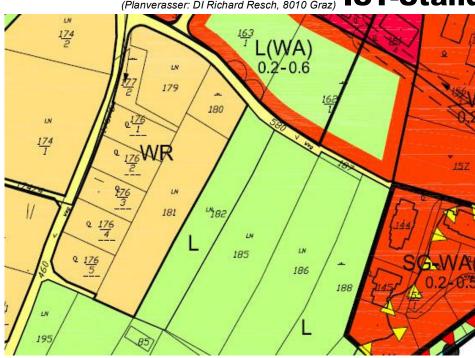
Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

Marktgemeinde

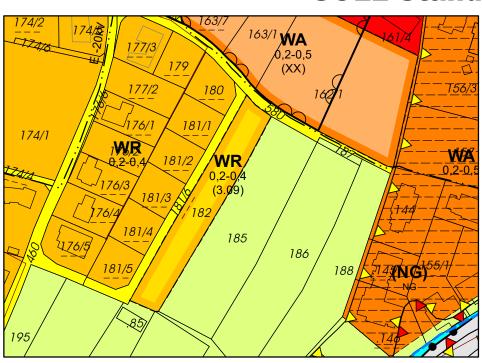
Arnfels

Flächenwidmungsplanänderung

(Planverasser: DI Richard Resch, 8010 Graz) IST-Stand



SOLL-Stand





raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur

3.09 Haring

Verfahren gem. §38 StROG

A. BAULAND

WR Reine Wohngebiete

WA Allgemeine Wohngebiete

KG Kerngebiete

WR (1a) Aufschliessungsgebiete -Reine Wohngebiete

WA (1a) Aufschliessungsgebiete -Allgemeine Wohngebiete

Verkehrsflächen für fließenden Verkehr

C. FREILAND

Land- und forstwirtschaftliche Nutzung

Fliessende und stehende Gewässer

Ortsbildschutzgebiet

Rote Wildbachgefahrenzone

Gelbe Wildbachgefahrenzone



Meter 0 12,5 25 50 75 100

Plan-Nr: Datum: AR-FLÄ-3.09 28/03/2023

Für den Gemeinderat: Der Bürgermeister

Planverfasser:

ERLÄUTERUNGEN

zur Änderung des Flächenwidmungsplanes 3.09 "Haring"

(Verfahren gem. StROG 2010 §38)

Grundlagen | Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlagen:

- ✓ Stmk. Raumordnungsgesetz 2010, idgF., LGBl. 84/2022
- ✓ Landesentwicklungsprogramm 2009, LGBI. 75/2009
- ✓ Regionales Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Südweststeiermark LGBL. Nr. 55/2022
- ✓ Flächenwidmungsplan und Siedlungsleitbild der Marktgemeinde

Zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- ✓ Katastergrundlage von der Gemeinde zur Verfügung gestellt Plangrundlage in digitaler Form vom 19/01/2022
- ✓ Flächenwidmungsplan 3.0
- √ Siedlungsleitbild der Marktgemeinde

Erarbeitete bzw. eingeholte Unterlagen:

✓ Besichtigung | Besprechung: Frühjahr 2023, sowie weitere Besprechungen mit den Gemeindevertretern etc.

Die Änderung erfolgt gemäß § 39 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 (StROG 2010, idgF. LGBI. 84/2022).

Planungsbereich

Gemeinde: Arnfels

Katastralgemeinde: 66002 Arnfels Grundstück/e: 181/6, 182

Fläche Der von der Widmung betroffene Teilbereich des Grundstückes weist

eine Gesamtfläche von ca. 4.350 m² (Verkehr 1.150 m² + WR 3.200

m²).

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.

Hinweise (Naturräumliche Gegebenheiten | Abgrenzung):

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

Die Abgrenzung der Ausweisung 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 It. Datenerstellung durch die Stmk. Landesregierung.

Ausgangslage | Übereinstimmung mit bestehenden Festlegungen

Lage und Gebietsbeschreibung:



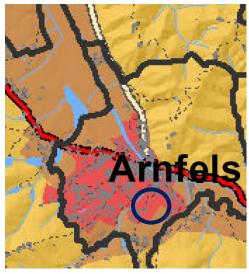
Quelle: GIS-Steiermark | ohne Maßstab

Der gegenständliche Bereich ist Teil des Hauptortes bzw. als Fortsetzung der örtlichen Entwicklung anzusehen und entspricht der langfristigen Zielsetzungen der Marktgemeinde. Die angrenzenden Flächen werden zurzeit entwickelt und beplant bzw. ist die bestehende Infrastruktur bereits auf die weitere Entwicklung ausgerichtet.

Im Umfeld sind typische Ein- und Zweifamilienhausbauten vorhanden.

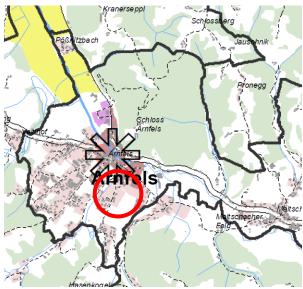
Bestimmungen des REPRO Südweststeiermark:

Das gegenständliche Planungsgebiet befindet sich gem. Regionalem Entwicklungsprogramm für die Region Südweststeiermark im Teilraum "Siedlungs- und Industrielandschaften".



Auszug REPRO | landschaftsräumliche Einheiten

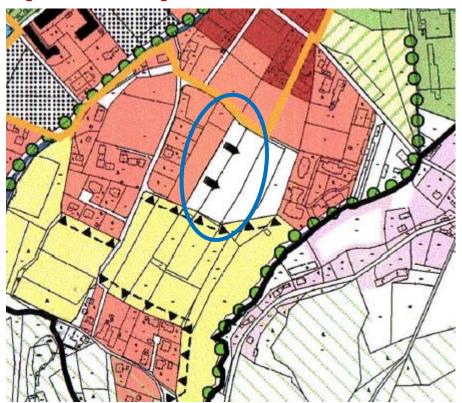
Die Änderungsfläche befindest sich im überregionalen festgelegten Siedlungsschwerpunkt (Teilregionales Zentrum) und ist von **keiner Vorrangzonen** betroffen (siehe auch Auszug aus dem Entwicklungsplan).



Auszug REPRO | Regionalplan

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

Festlegungen im Siedlungsleitbild der Marktgemeinde



Auszug aus dem Siedlungsleitbild DI Richard Resch, 8010 Graz | ohne Maßstab

Gem. Siedlungsleitbild der Marktgemeinde Arnfels befindet sich die gegenständliche Änderungsfläche innerhalb des Entwicklungsbereiches bzw. wurde das zukünftige Erweiterungspotenzial festgehalten.

Bestimmungen der Alpenkonvention

Der betreffende Bereich liegt <u>nicht</u> im Geltungsbereich der Alpenkonvention (LGBI. Nr. 477/1995 idgF).

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

Festlegungen im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan

Die Teilfläche ist gem. Flächenwidmungsplan 3.0 als Freiland bzw. als bestehendes Reines Wohngebiet ausgewiesen.



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 3.0 DI Richard Resch, 8010 Graz | ohne Maßstab

→ Die gegenständliche Änderung steht NICHT im Widerspruch zu den Festlegungen des geltenden Flächenwidmungsplanes.

Flächeneignung | Auswirkungen:

Die Änderungsfläche befindet sich im unmittelbaren Zentrumsbereich der Gemeinde, in fußläufiger Nahelage zum Ortszentrum und entspricht damit den Zielsetzungen der Gemeinde hinsichtlich der Ausweisung von Baulandflächen.

Für den westlichen Bereich wurde bereits ein Bebauungsplan verordnet, welche die weitere Entwicklung in diesem Bereich mitbestimmt und bereits die Erschließungsfläche, welche It. Katasternutzung bereits besteht, vorschreibt. Eine äußere Erschließung ist somit bereits sichergestellt.

Die Versorgungsstruktur ist in diesem Bereich It. Auskunft der Gemeinde gegeben. Ein Anschluss an diese sind im Bauverfahren nachzuweisen.

Für die geplante Baulandfläche besteht eine Servitutsvereinbarung bzgl. der zu errichtenden Zufahrt. Im Rahmen einer Parzellierung des Grundstückes sind die Servitutsvereinbarungen mit zu übertragen.

Umweltprüfung

		Prü	fschr	itt 2			
Prüfschritt 1 Abschichtung möglich	geringfügige Änderung / Nutzung kleiner Gebiete	Eigenart und Charakter wird nicht geändert	offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen	Keine UVP-Pflicht	Keine Beeinträchtigung von Europaschutzgebieten	Begründung / Erläuterung	Weitere Prüfschritte erforderlich
						Die Widmung als Verkehrsfläche entspricht der Nutzung gem. Kataster und wir daher entsprechend umgesetzt.	
						Die Wohnfläche befindet sich innerhalb der "Siedlungs- und Industrielandschaft" gem. REPRO bzw. war die Erweiterung bereits im Rahmen der Revision 3.0 im Siedlungsleitbild der Marktgemeinde Arnfels vorgesehen.	
1					✓	Daher entspricht der Bereich überörtlicher Festlegungen bzw. liegt dieser innerhalb des Ortszentrumsbereiches und entspricht zudem der Eigenart und Charakter der örtlichen Siedlungslandschaft. Es sind auch keine Auswirkungen gegeben, welche über die unmittelbare Umgebung (Anrainende oder durch Straßen, Flüsse, Eisenbahnen udgl. getrennte Gebiete) hinausgehen.	Nein
						Weiters liegt kein UVP-pflichtiger Tatbestand vor und es ist auch kein Europaschutzgebiet beeinträchtigt.	

→ Auf Grund der durchgeführten Untersuchungen kann festgehalten werden, dass eine Umwelterheblichkeitsprüfung bzw. in weiterer Folge die Erstellung eines Umweltberichtes für die Flächenwidmungsplanänderung 3.09 "Haring" NICHT erforderlich ist.

Nachweis des Baulandbedarfs

In der Marktgemeinde Arnfels wurden bislang folgende Flächenwidmungsplanänderungen seit der Revision 3.0 durchgeführt:

Nr.:	Bezeichnung	Bauland-katego- rie	Fläche (m²)	Für Flächenbi- lanz anrechen- bar (m²)	Anmerkung
3.01	Poschauko	L(WA)	4.900	4.900	Bereits zum Teil umgesetzt
3.02	Gewerbezone Arnfels	GG	900	0	Als Gewerbegebiet keine Auswirkungen auf die Flächenbilanz
3.03	Praznik	WR	3.100	1.000	
3.04	Legat	Verkehrs- fläche	2.200	0	Als Verkehrsfläche keine Auswirkung auf die Flächenbilanz
3.05	Legat	DO	500	0	Als bereits bebaut zu beurteilen
3.06	Gewerbe-Zentrum Arnfels	KG	18.450	0	Für gewerbliche Nutzung keine Wohnbebau- ung
3.07	SF-Schießstätte	SF	200	θ	Von der Marktgemeinde zurückgezogen
3.08	Reiterer	L	1.200	00	Als Sondernutzung im Freiland keine Auswirkungen auf die Flächenbilanz
3.09	Haring	L(WR)	3.200	3.200	
				9.100	

Potenzielle Bauplätze durch Neuausweisungen seit der Revision 3.0 (bei Annahme einer durchschnittlichen Bauplatzgröße von 800m² (Repro-Leibnitz idF. LGBI. 88/2016, §2(6)2) 9.100 m² / 800m² = ca. 11 WE

Zwischen 2017 und dem Jahr 2021 wurde in der Marktgemeinde Arnfels 33 Baugenehmigung (It. Bekanntgabe der Gemeinde) für neue Wohneinheiten im Bauland erteilt. Daher wurden alleine in diesem Zeitraum mehr Wohneinheiten bewilligt als durch Flächenwidmungsplanänderung ist Bauland entstanden ist.

Erläuterungen | Begründungen

Die Änderung 3.09 stellt die Umsetzung der langfristig festgelegten Zielsetzung, hinsichtlich der Erweiterung des Siedlungsgebietes und im Sinne eines Lückenschluss, dar. Die Fortführung der Ausweisung, ausgerichtet an die bestehende Bebauung, entspricht somit auch den Raumordnungsgrundsätze (wirtschaftlichen Erschließung) bzw. den Zielsetzungen gem. StROG (von innen nach außen etc.). Des Weiteren befindet sich die Fläche innerhalbes überörtlich festgelegten Siedlungsschwerpunktes.

Abgrenzung:

Die Ausweisungsabgrenzung erfolgt grundsätzlich entsprechend der Grundgrenzen der Grundstücke gem. Katasterstand (s. Beilage) und entspricht einer ortsüblichen Grundstücksbreite.

Ausweisung:

Die Baulandfestlegung erfolgt als Fortsetzung der angrenzenden Baulandfestlegungen, im Sinne der Zielsetzungen (Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern) und der bestehenden Ausweisung als Reines Wohngebiet mit einer Dichte von 0.2 - 0.4.

Da aufgrund der Größe der Ausweisung im Vorfeld einer Bebauung, neben einer entsprechenden Grundstücksteilung u.a. auch die Sicherstellung einer Erschließung Richtung Wiesen, sowie die Oberflächenentwässerung, als auch die Leitungsinfrastruktur (Kanal und Wasser) abzuklären ist, erfolgt die Ausweisung als Aufschließungsgebiet.

Aufschließungsmängel It. Verordnung

Da im Vorfeld einer Bebauung noch Mängel zur Herstellung der Bauplatzeignung im Sinne des §5 BauG zu beheben sind, wurde das Areal als Aufschließungsgebiet festgelegt.

Folgende Mängel bestehen:

a) 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 – im speziellen der angrenzenden, tieferliegenden Landesstraße - 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.

Da gem. Abfrage der digitalen Bodenkarten im gegenständlichen Bereich ein Boden, mit mäßiger Durchlässigkeit gegeben ist, ist aus fachlicher Sicht unter Berücksichtigung des Leitfadens des Landes eine ordnungsgemäße Entwässerung mit üblichen baulichen Maßnahmen ohne Beeinflussung von Nachbargrundstücken jedenfalls möglich.

Im Rahmen des ersten Bauabschnittes (westlicher Bestandsbereich) wurden jedoch bereits Überlegungen bzw. erste Planungen vorgenommen, welche die Oberflächenwässer über ein Entwässerungssystems entlang der Straße ableitet. Dies Planung sind hier weiterzuverfolgen.

b) Innere Abwasserentsorgung

| Eigentümer

- → Ebenfalls festgehalten wurde im ersten Bauabschnitt die Versorgungsinfrastruktur (Abwasser- und Kanal). So wurde entlang der geplanten Erschließungsfläche eine Wasserleitung verlegt bzw. besteht die Zielsetzung einer Nord-Süd verlaufenden Abwasserleitung, wie sie bereits im westlichen Bauabschnitt vorhanden ist. (s. Leitungskataster) Die Anbindung an die Abwasserleitung ist im Rahmen des Bauverfahren nachzuweisen bzw. hat in Abstimmung mit der Marktgemeinde zu erfolgen.
- c) Weiterführung der bestehenden Erschließung im südlichen Grundstücksbereich

| Eigentümer

- → Wie im damaligen Siedlungsleitbild festgehalten ist eine Entwicklung nach Osten weiterhin in der gemeindeinternen Zielsetzung verankert, und es ist daher die Sicherstellung einer Durchfahrt nach Osten, im Rahmen einer Parzellierung, sicherzustellen und zu berücksichtigen. Hierbei ist die südliche Erschließungsstraße im selben Ausmaß (Breite) fortzuführen.
- d) Schaffung von nach Form und Größe zweckmäßig gestaltenden Baugrundstücken

| Eigentümer

→ Es ist eine der vorgesehenen Nutzung (Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung) entsprechende Parzellierung unter Berücksichtigung einer ausreichenden Erschließung sämtlicher Parzellen vorzusehen. Des Weiteren ist die bereits erwähnte Sicherstellung einer öffentlichen Durchfahrtsmöglichkeit zu gewährleiste

Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik

Durch die Änderung werden neue, noch unbebaute Bauparzellen geschaffen, welche im Sinne des §35 ("Privatwirtschaftliche Maßnahmen") StROG 2010, zu mobilisieren sind. Die entsprechenden Vereinbarungen werden den Gesamtunterlagen beigelegt.

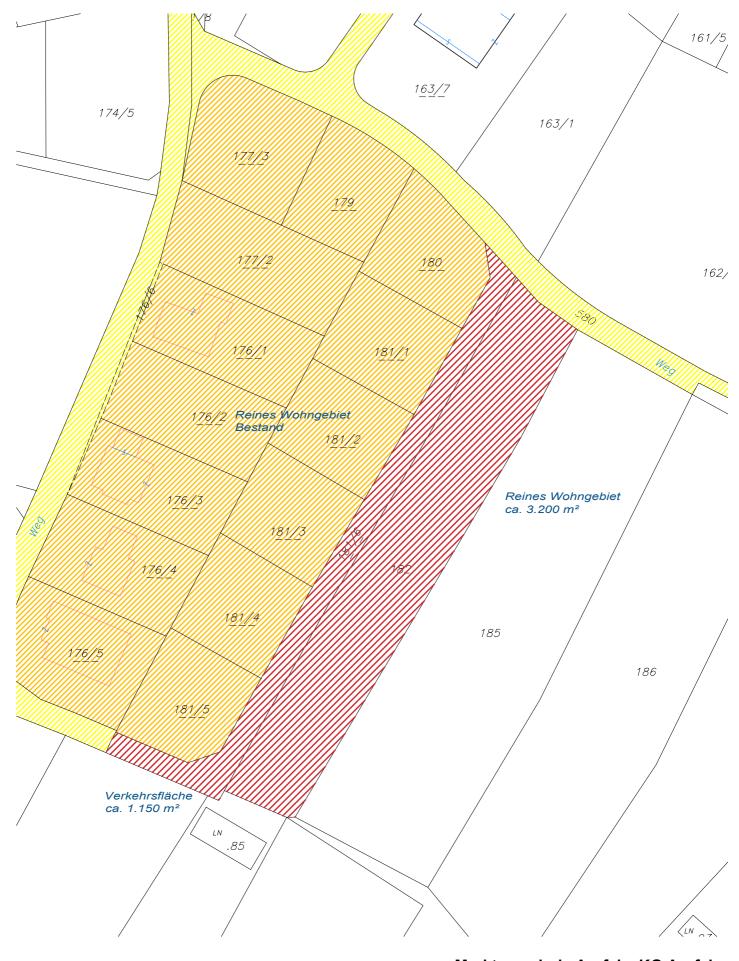
Geänderte Planungsvoraussetzungen (StROG 2010, §42(8))

Die Ausweisung der Änderungsfläche entspricht den Zielsetzungen der Gemeinde bzw. steht nicht im Widerspruch zu den bestehenden Planungsinstrumenten und deckt sich somit mit den siedlungspolitischen Interessen.

ANHANG | BEILAGEN

Planbeilagen:

- → Auszug aus dem Katasterplan mit Darstellung der Ausweisungsfläche
- → Leitungsplan
- → Mobilisierung





Marktgemeinde Arnfels, KG Arnfels Auszug aus dem Katasterplan (Katastergrundlage DKM vom 19/01/2022)

M.: 1:1.000

