



Marktgemeinde Gratwein-Straßengel

Flächenwidmungsplan-Änderung, Verfahrensfall Nr. 0.33

gemäß § 39 (1) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 165/2024.

Öffentliche Urkunde gemäß § 15 iVm § 3 Ziviltechnikergesetz 2019, BGBl. I Nr. 113/2022.

„Am Schießbühel [OT Gratwein]“

2. Anhörung

Stand der Ausfertigung: 28.02.2025

GZ: 24 ÄV GS 013

Bearb.: ___/AP

P:\Gemeinden\Gratwein-Straßengel\Änderungsverfahren\24 ÄV GS 013 FWP 0.33 FWP-BLZO Schießbühel\03b Anhörung II\20250221 24 ÄV GS 013 AP SH Anhörung II.docx



ANKO ZT GmbH | DI Andreas Ankowitsch | Staatlich befugter und beedeter Ziviltechniker | Mariahilferstraße 20, 8020 Graz
0316 207 008 0 | www.anko.at | office@anko.at | UID Nr.: ATU72954957
Firmenbuchnummer: FN 483704 f | Gerichtsstand: Graz



Marktgemeinde Gratwein-Straßengel

Flächenwidmungsplan-Änderung Verfahrensfall Nr. 0.33
„Am Schießbühel [OT Gratwein]“

Anhörung

gemäß § 39 (1) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF. LGBl. Nr. 73/2023.

von
28.05.2024

bis
11.06.2024

Einladung zur Anhörung (Kundmachung)

gemäß § 39 (1) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF. LGBl. Nr. 73/2023.

Datum:
28.05.2024

GZ:
031-2/FWP-ÄV-0.33/2024-1

2. Anhörung

gemäß § 39 (1) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF. LGBl. Nr. 165/2024

von

bis

Einladung zur 2. Anhörung (Kundmachung)

gemäß § 39 (1) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF. LGBl. Nr. 165/2024.

Datum:

GZ:

Gemeinderatsbeschluss

gemäß § 39 (1) i.V. § 38 (6) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF. LGBl. Nr. 165/2024.

Datum:

GZ:

Kundmachung des Gemeinderatsbeschlusses

gemäß § 39 (1) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2021 idF. LGBl. Nr. 165/2024 i.V.
§ 92 (1) Stmk. GemO 1967, LGBl. Nr. 115/1967 idF. LGBl. Nr. 43/2024.

Datum:

Rechtskraft

mit

Verordnungsprüfung durch die
Steiermärkische Landesregierung, ABT 13
gemäß § 100 Stmk. Gemeindeordnung 1967

Datum:

GZ:

Die Bürgermeisterin:

Doris Dirnberger

Planverfasser:

ANKO ZT GmbH

DI ANDREAS ANKOWITSCH

Staatlich befugter und beedeter Ziviltechniker

Mariahilferstraße 20, 8020 Graz

www.anko.at

Marktgemeinde Gratwein-Straßengel, am:
GZ:

Graz, am 28.02.2025
GZ: 24 ÄV GS 013

Inhaltsverzeichnis

Wortlaut	1
§ 1 Geltungsbereich / Plangrundlage / Verfasser	1
§ 2 Änderungen	1
§ 3 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik	3
§ 4 Rechtskraft	3
IST - Darstellung Flächenwidmungsplan	4
SOLL - Darstellung Flächenwidmungsplan	5
IST - Darstellung Bebauungsplanzonierungsplan	6
SOLL - Darstellung Bebauungsplanzonierungsplan	7
Erläuterungsbericht	8
1. Rechtssituation / Ausgangslage	8
2. Verfahrensrechtliche Bestimmungen gemäß § 39 Stmk. ROG 2010	11
3. Umwelterheblichkeitsprüfung	11
4. Begründungen/Erläuterungen	13
5. Beilagen	16

Abbildungsverzeichnis

Abb 1 Orthofoto und Kataster, Ausschnitt aus dem Digitalen Atlas Steiermark, Erhebungsdatum: 13.05.2024, unmaßstäblich.	8
Abb 2 Ausschnitt aus dem geltenden Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 1.00 der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel, unmaßstäblich.	9
Abb 3 Ausschnitt aus der Flächenwidmungsplanänderung VF Nr. 0.30 der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel, unmaßstäblich.	10
Abb 4 Ausschnitt aus der Zonierung des Baulandes – mit Festlegung der Bauungsrichtlinie Wohnen – Zone I, unmaßstäblich.	10
Abb 5 Ausschnitt aus der Abgrenzung des Ortsbildschutzbereiches Gratwein, unmaßstäblich.	11
Abb 6 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.	12

Abkürzungsverzeichnis

BBPI	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
LGBI	Landesgesetzblatt
lit.	Litera
Nr.	Nummer
sh	siehe
Stmk	Steiermärkisch(e)
Stmk. BauG 1995	Steiermärkisches Baugesetz 1995, LGBl. Nr. 59/1995 idF LGBl. Nr. 73/2023
Stmk. GemO 1967	Steiermärkische Gemeindeordnung 1967, LGBl. Nr. 115/1967 idF LGBl. Nr. 43/2024
Stmk. LStVG 1964	Steiermärkisches Landes-Straßenverwaltungsgesetz 1964 LGBl. Nr. 154/1964 idF LGBl. Nr. 80/2021
Stmk. ROG 2010	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 165/2024
Teilfl	Teilfläche (eines Grundstückes)
ua	und andere
vgl	vergleiche

Z

Ziffer/Zahl

Wortlaut

„Vereinfachte Flächenwidmungsplan-Änderung“, Verfahrensfall Nr. 0.33 mit der Bezeichnung „Am Schießbühel [OT Gratwein]“, samt Rechtsplan gemäß § 39 Stmk. ROG 2010. Das erforderliche 1. Anhörungsverfahren gemäß § 39 (1) Stmk. ROG 2010 fand in der Zeit von 28.05.2024 bis 11.06.2024 statt und findet nun eine neuerliche 2. Anhörung in der Zeit von ____ bis ____ statt.

§ 1 Geltungsbereich / Plangrundlage / Verfasser

Das Planwerk (Ist-/Soll-Darstellungen im Maßstab 1:2.500), datiert mit 28.02.2025, verfasst von der ANKO ZT GmbH, basiert auf der Plangrundlage des wiederverlautbarten Flächenwidmungsplanes Nr. 4.00 der ehemaligen Marktgemeinde Gratwein (Maßstab M: 1:5.000, verfasst von Architekt Malek ZT GmbH, Körösisstraße 17/3, 8010 Graz), in der Fassung Flächenwidmungsplanänderung Nr. 0.30 „Schießbühel [OT Gratwein]“, Stand 23.06.2023, GZ: 22 ÄV GS 041, Rechtskraft mit: 21.07.2023, bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung und stellt gesondert den Geltungsbereich der Planänderung dar.

§ 2 Änderungen

- (1) Die künftigen Grdste. Nr. 1124/2 (Teilfl.), Nr. .404, Nr. 1125/19 (Teilfl.), Nr. 1124/4, Nr. 1127/2, und Nr. 1126, alle KG 63223 Gratwein,¹ im Ausmaß von ca. 6766 m² (digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit) werden statt bisher Verkehrsfläche gem. § 32 (1) Stmk ROG 2010, Bauland - Reines Wohngebiet gem. § 30 (1) Z1. leg. cit. sowie Bauland - Allgemeines Wohngebiet gem. § 30 (1) Z2. Stmk. ROG 2010, künftig als Aufschließungsgebiet für Bauland – Reines Wohngebiet gem. § 29 (3) leg. cit. festgelegt und mit dem bestehenden Aufschließungsgebiet Nr. 514 (WR(514)), mit einem zulässigen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4, zusammengeslossen (Gesamtfläche: 11.234 m²) bzw. als Aufschließungsgebiet für Bauland – Allgemeines Wohngebiet (Fläche: 743 m²) mit einem zulässigen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4 (WA(517)) festgelegt.
- (2) Für die unter § 2 (1) festgelegten Aufschließungsgebiete sollen nachfolgend aufgeführte Aufschließungserfordernisse und Öffentliche Interessen festgelegt/ fortgeführt werden:
 - Z.1 Äußere Anbindung: Nachweis einer für den Verwendungszweck ausreichen dimensionierten Verkehrserschließung / Anbindung an das bestehende öffentliche Straßennetz. Für die Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses ist innerhalb des Geltungsbereiches der Grundstückseigentümer/ Konsenswerber, im Bereich des Öffentlichen Gutes die Gemeinde zuständig.
 - Z.2 Infrastrukturelle Erschließung: Technische Infrastruktur in Verbindung mit der zu errichtenden inneren Verkehrserschließung. Ausarbeitung und Umsetzung einer technischen Infrastrukturplanung (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung). Für die Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses ist der Grundstückseigentümer/ Konsenswerber zuständig.
 - Z.3 Umweltschutz - Oberflächenentwässerung: Erstellung und Umsetzung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes/-projektes aus Basis einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung für das jeweils betroffene Gebiet. Für die Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses ist der Grundstückseigentümer/ Konsenswerber auf Eigengrund zuständig. Für die Errichtung von öffentlichen Regenwasser-

¹ Grundlage: Teilung gem. DI Moser ZT GmbH, Stand: 22.01.2024, GZ: 5403/23-MB.

Kanälen auf öffentlichem Gut ist die Gemeinde zuständig.

- (3) Für die unter § 2 (1) des gegenständlichen Wortlautes festgelegten Aufschließungsgebiete für Bauland, alle KG 63223 Gratwein² (gem. Vermessungsgrundlage), wird gem. § 26 (4) Stmk. ROG 2010 die Verpflichtung zur Erstellung von Bebauungsplänen (mit der Nr. B514 und B517 gem. Bebauungsplanzonierungsplan) festgelegt. Die Erstellung von Teilbereichsplänen (Teilbebauungsplänen) ist zulässig, da die Erfüllung der festgelegten Aufschließungserfordernisse für Teilbereiche des Gebietes gesondert erfolgen kann.
- (4) Im Rahmen der Verfahren zur Erstellung von Bebauungsplänen gem. § 2 (3) sind die Mindestinhalte gem. § 41 (1) Stmk. ROG 2010 mit nachfolgend aufgeführten Inhalten gem. § 41 (2) leg. cit. zu ergänzen:
- Z.1 Ad. § 41(2) Z.1 Stmk. ROG 2010: Private Verkehrsflächen: relevant: Festlegung der inneren Erschließung.
- ~~Z.2 Ad § 41(2) Z.2 Stmk. ROG 2010: öffentlicher Verkehr: Vorkehrungen für den öffentlichen Verkehr~~
- ~~Z.3 Ad § 41(2) Z.3 Stmk. ROG 2010: Regelungen für den ruhenden Verkehr.~~
- Z.4 Ad § 41(2) Z.4 Stmk. ROG 2010: Detailfestlegungen zu Erschließungssystemen.
- Z.5 Ad § 41(2) Z.5 Stmk. ROG 2010: Nutzung der Gebäude: relevant: Verteilung der Nutzungen in den Gebäuden.
- Z.6 Ad § 41(2) Z.6 Stmk. ROG 2010: Höhenentwicklung der Gebäude: relevant: Geschoßanzahlen, Maximalhöhen.
- Z.7 Ad § 41(2) Z.7 Stmk. ROG 2010: Lage der Gebäude: relevant: Festlegung von Baugrenzlinien.
- Z.8 Ad § 41(2) Z.8 Stmk. ROG 2010: Grün- und Freiflächen: relevant: Grünflächenfaktor.
- Z.9 Ad § 41(2) Z.9 Stmk. ROG 2010: Gestaltung von Gebäuden: Dachformen, Materialien, Farben.
- ~~Z.10 Ad § 41(2) Z.10 Stmk. ROG 2010: Umweltschutz (Lärm, Kleinklima, Beheizung, Oberflächenentwässerung und dergleichen)-(Oberflächenentwässerung sh. § 2 (3) des gegenständlichen Wortlautes)~~
- ~~Z.11 Ad § 41(2) Z.2 Stmk. ROG 2010: Ver- und Entsorgung- Trassen der Ver- und Entsorgung, Abfall- und Altstoffsammelzentrum (sh. 2 (2) des gegenständlichen Wortlautes)~~
- Z.12 Ad § 41(2) Z.12 Stmk. ROG 2010: Einfriedungen und Werbeanlagen: relevant: Vorschriften über Höhe, Ausbildung.
- Z.13 Ad § 41(2) Z.13 Stmk. ROG 2010: Unterirdische Gebäudeteile.
- (5) Eine Teilfläche des künftigen Grdstes. Nr. 1125/6, KG 63223 Gratwein,² bisher als Verkehrsfläche festgelegt, wird künftig im Ausmaß von ca. 80 m² bestimmungsgemäß als Bauland – Reines Wohngebiet mit dem gebiets-typischen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4 festgelegt.

§ 3 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik

- (1) Für die unter § 2 (1) des gegenständlichen Wortlautes neu festgelegte Aufschließungsgebiete für Bauland wird gemäß § 36 Stmk ROG 2010 eine Bebauungsfrist von 5 Jahren festgelegt. Der Fristbeginn wird mit Rechtskraft der zu erstellenden (Teil-)bebauungspläne mit der laufenden Nr. B514 bzw. B517 festgelegt.
- (2) Für den Fall des fruchtlosen Fristablaufes wird die Bestimmung des § 36 (3) Z.1 leg. cit. (Raumordnungsbau) herangezogen.

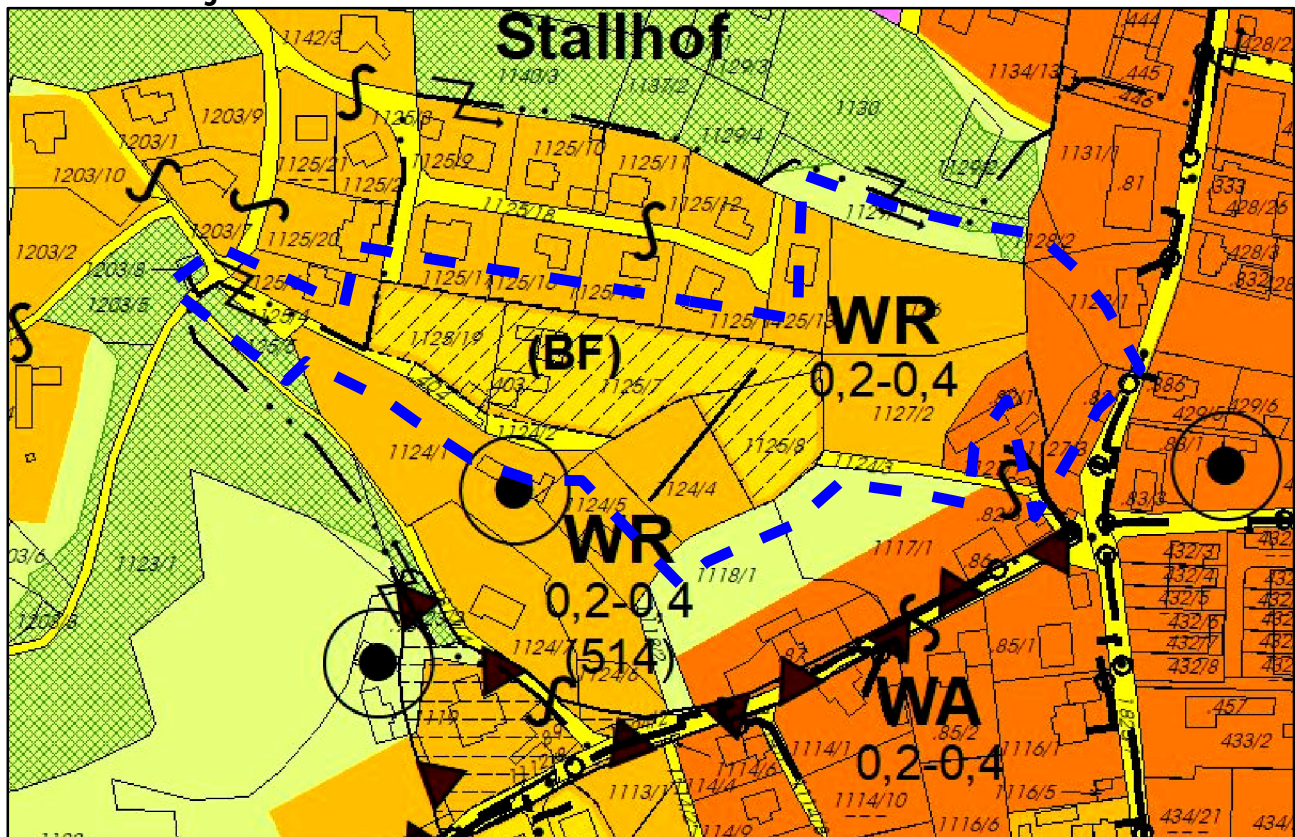
§ 4 Rechtskraft

Die Verordnung tritt nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) folgenden Tag in Rechtskraft.







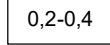
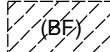
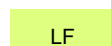




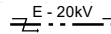


Die Bürgermeisterin

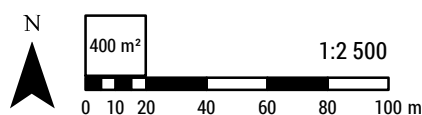
Doris Dirnberger

IST - Darstellung



Legende

-  Geltungsbereich
-  Grundstücksgrenzen
-  **WR** Reines Wohngebiet
-  **WA** Allgemeines Wohngebiet
-  **WR** 0,2-0,4 (514) Aufschließungsgebiet für Bauland - Reines Wohngebiet
-  **WA** 0,2-0,4 (517) Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet
-  0,2-0,4 Bebauungsdichterahmen
-  (BF) Baulandbereiche mit festgelegten Bebauungsfristen
-  **LF** Freiland - land- und forstwirtschaftliche Nutzung
-  Waldflächen
-  Verkehrsflächen für fließenden Verkehr
-  Brauner Hinweisbereich
UE - Überflutung, Oberflächenwässer (ohne Wildbachcharakter)
-  Flächenberichtigung (GZ: 5403/23-MB, Verfasser: DI Günther Moser, Vermessung am: 22.08.2023)
-  $\overline{\text{E}} - 20\text{kV}$ Hochspannungserdkabel (20kV)
-  Tierhaltungsbetrieb (G<20)
-  Baulandklammer

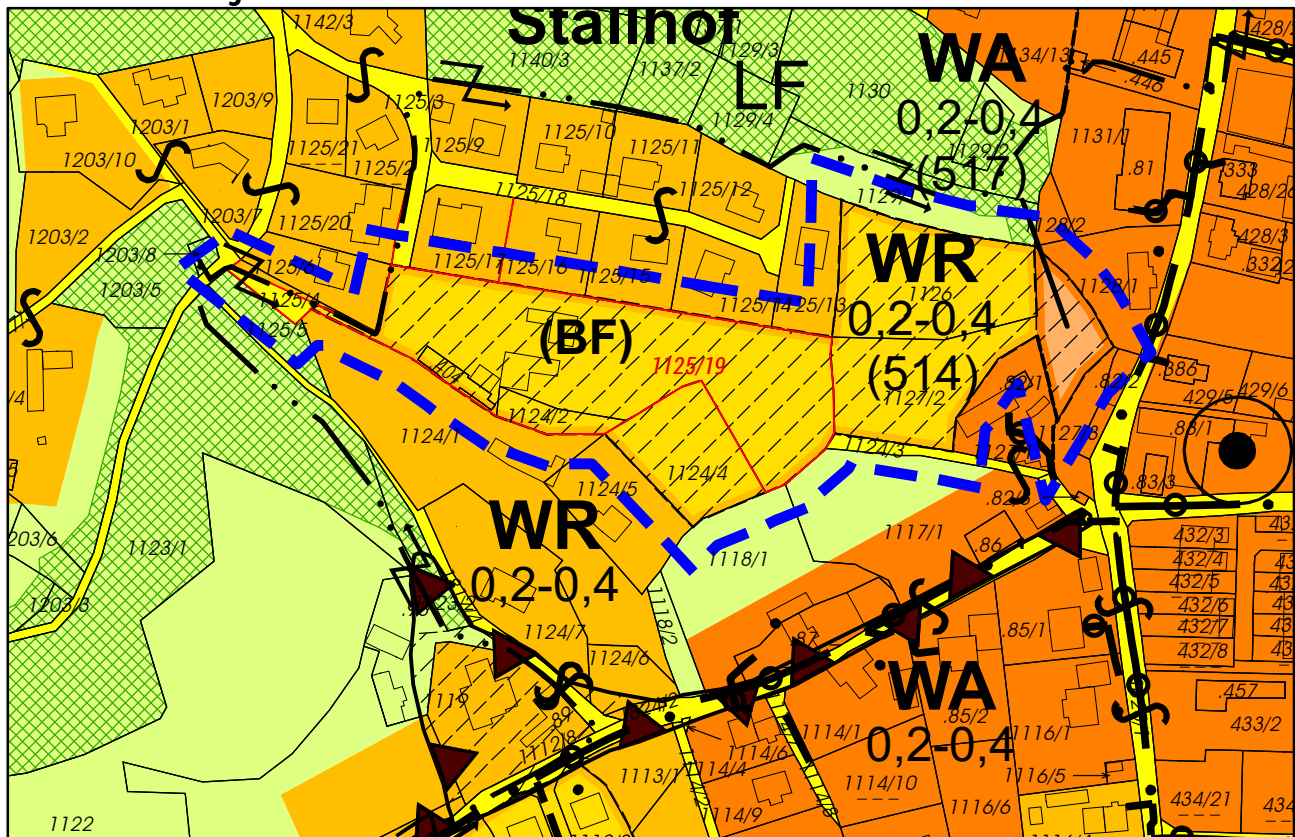


PLANVERFASSER
für die
ANKO ZT GmbH






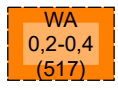
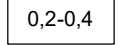
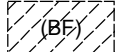
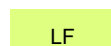


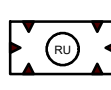
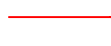
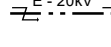




DATUM: 28.02.2025
GZ: 24 ÄV GS 013

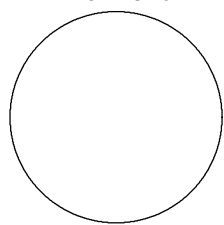
SOLL - Darstellung



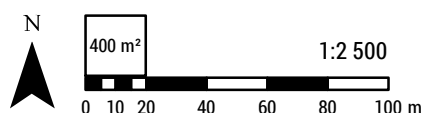
Legende

-  Geltungsbereich
-  Grundstücksgrenzen
-  WR Reines Wohngebiet
-  WA Allgemeines Wohngebiet
-  Aufschließungsgebiet für Bauland - Reines Wohngebiet
-  Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet
-  Bebauungsdichterahmen
-  Baulandbereiche mit festgelegten Bebauungsfristen
-  LF Freiland - land- und forstwirtschaftliche Nutzung
-  Waldflächen
-  Verkehrsflächen für fließenden Verkehr
-  Brauner Hinweisbereich
UE - Überflutung, Oberflächenwässer (ohne Wildbachcharakter)
-  Flächenberichtigung (GZ: 5403/23-MB, Verfasser: DI Günther Moser, Vermessung am: 22.08.2023)
-  Hochspannungserdkabel (20kV)
-  Tierhaltungsbetrieb (G<20)
-  Baulandklammer

PLANVERFASSER
für die
ANKO ZT GmbH



DATUM: 28.02.2025
GZ: 24 ÄV GS 013



Marktgemeinde Gratwein-Straßengel

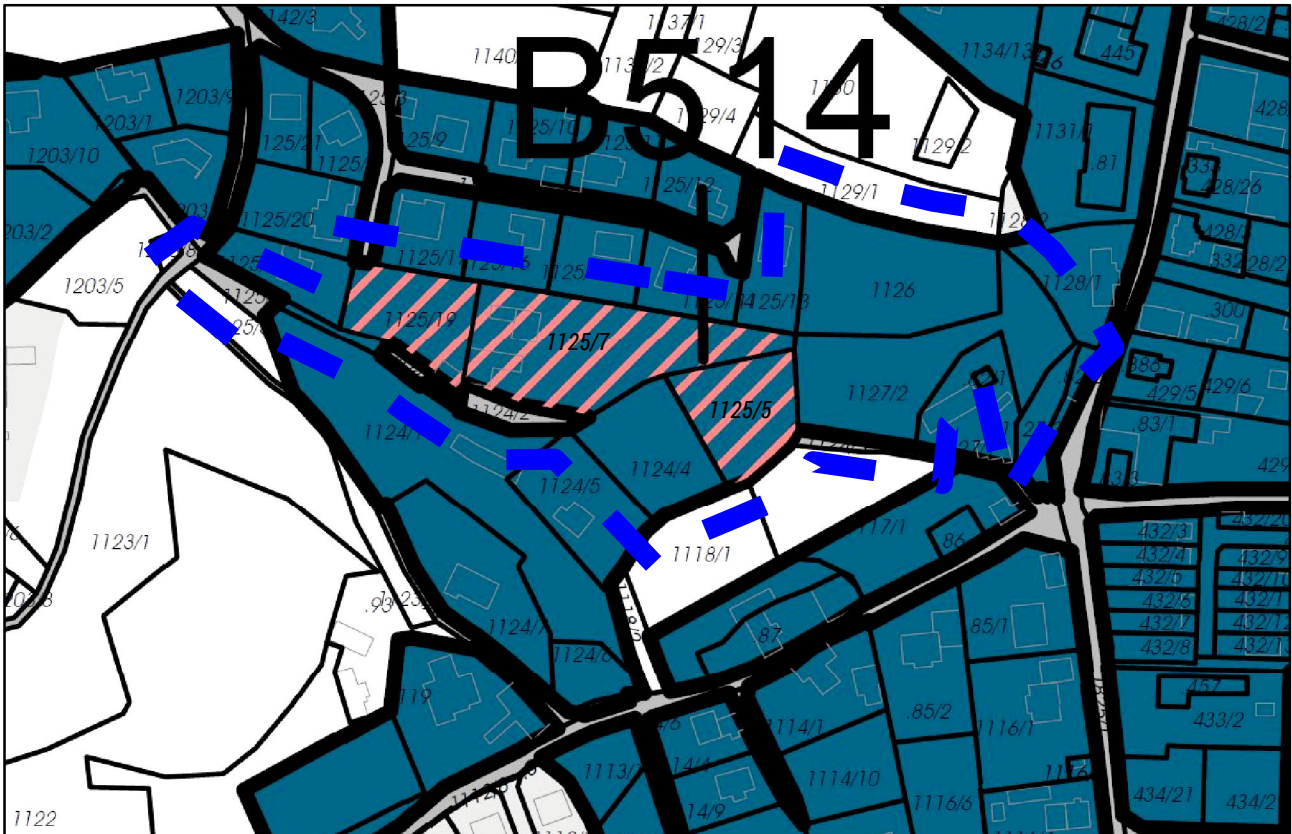
Bebauungsplanzonierungsplanänderung

Verfahrensfall Nr. 0.33 "Am Schießbühel [OT Gratwein]"



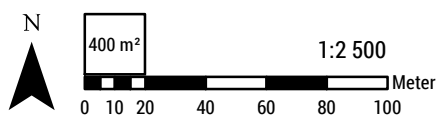
Bearb.: AA/AG/JS/CC

IST - Darstellung



Legende

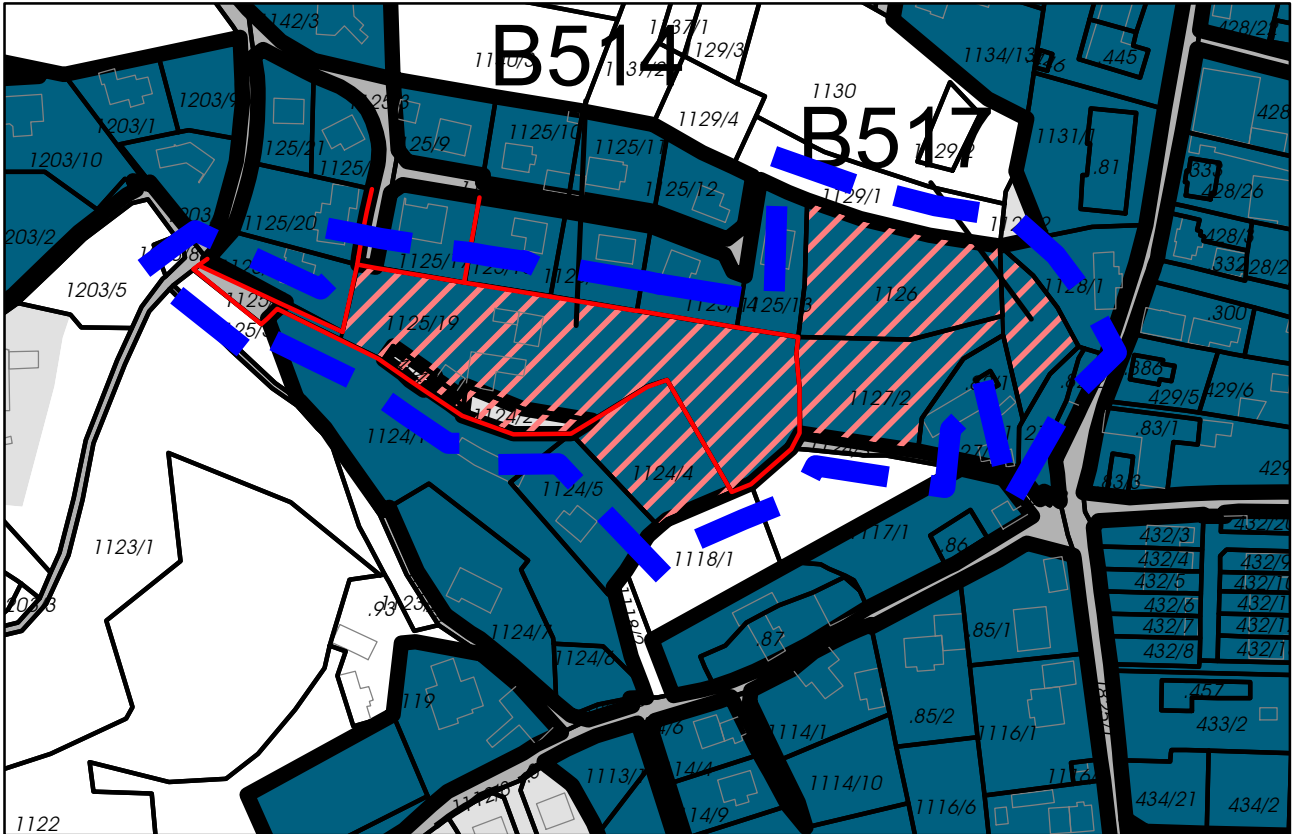
- Geltungsbereich
- Grundstücksgrenzen
- Bebauungsplan erforderlichlich mit fortlaufender Nummerierung
- Bebauungsrichtlinie Bestand
- Verkehrsflächen
- Flächenberichtigung (GZ: 5403/23-MB, Verfasser: DI Günther Moser, Vermessung am: 22.08.2023)




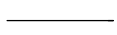
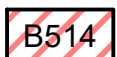



PLANVERFASSER
für die
ANKO ZT GmbH

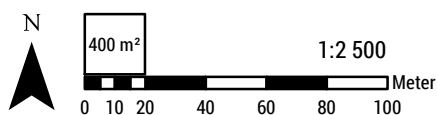
DATUM: 28.02.2025
GZ: 24 ÄV GS 013

SOLL - Darstellung

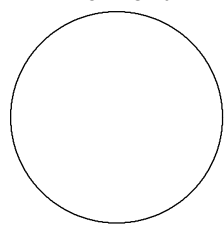


Legende

-  Geltungsbereich
-  Grundstücksgrenzen
-  Bebauungsplan erforderlich mit fortlaufender Nummerierung
-  Bebauungsrichtlinie Bestand
-  Verkehrsflächen
-  Flächenberichtigung (GZ: 5403/23-MB, Verfasser: DI Günther Moser, Vermessung am: 22.08.2023)



PLANVERFASSER
 für die
 ANKO ZT GmbH



DATUM: 28.02.2025
 GZ: 24 ÄV GS 013

Erläuterungsbericht

1. Rechtssituation / Ausgangslage

1.1 Gebietsbeschreibung

Die gegenständlichen Grdste. liegen im Ortsteil Am Schießbühel in der KG 63223 Gratwein. Die Grdste. sind bereits zum Teil bebaut und sollen die Bestandsgebäude gewerblicher Natur (ehem. Gastwirtschaft) abgebrochen werden (vgl. Abb 1). Das neu konfigurierte Gebiet soll indessen einer adäquaten Bebauung zugeführt werden.



Abb 1

Orthofoto und Kataster, Ausschnitt aus dem Digitalen Atlas Steiermark, Erhebungsdatum: 13.05.2024, unmaßstäblich.

1.2 Festlegungen im geltenden Örtlichen Entwicklungskonzept 1.00 der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel

Die gegenständlichen Grdste. sind gemäß geltendem Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 1.00³ der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel als Gebiet baulicher Entwicklung bzw. Potenzial – Bereich mit zwei Funktionen – Landwirtschaftlich geprägte Siedlungsgebiete und Wohnen, Bestand festgelegt (vgl. Abb 2).

3 Örtliches Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel, Genehmigung des Landes Stmk. Vom 25.06.2021 (GZ: ABT13-211608/2020-34), Rechtskraft 23.07.2021.

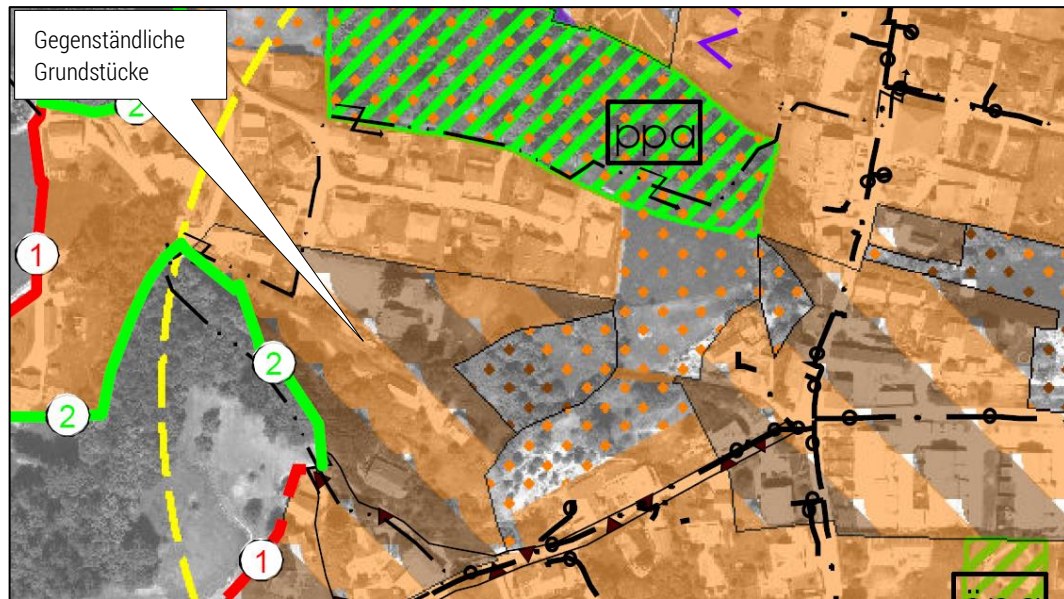


Abb 2

Ausschnitt aus dem geltenden Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 1.00 der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel, unmaßstäblich.

1.3 Festlegungen im wiederverlautbarten 4. Flächenwidmungsplan der ehemaligen Marktgemeinde Gratwein

Der gegenständliche Änderungsbereich ist gem. zugrunde liegender FWP-Änderung Nr. 0.30 des wiederverlautbarten FWP Nr. 4.00 der ehemaligen Marktgemeinde Gratwein als Verkehrsfläche gem. § 32 (1) Stmk ROG 2010 bzw. als Bauland Allgemeines Wohngebiet bzw. Reines Wohngebiet festgelegt (vgl. Abb 4).

Die Änderung erfolgt, da für den westlichen Teil des Aufschließungsgebietes eine neue Vermessung der DI Moser ZT GmbH (Stand: 22.01.2024, GZ: 5403/23-MB) vorliegt, welche die Baulandabgrenzungen berichtigt und sollen Teilflächen der betroffenen Flächen, welche vorher als Verkehrsfläche gewidmet waren nun dem Bauland angeschlossen werden. Im östlichen Bereich wird das Aufschließungsgebiet auf die derzeit nicht bebauten Parzellen aufgeweitet, dies unter Berücksichtigung der Einsehbarkeit des exponierten Hanges.

Zusätzlich soll die Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes, mit der fortlaufenden Nr. B514 auf die gegenständlichen Grundstücke aufgeweitet sowie für das Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet festgelegt werden.

Die festgelegten Aufschließungserfordernisse und öffentlichen Interessen werden fortgeführt / adaptiert.

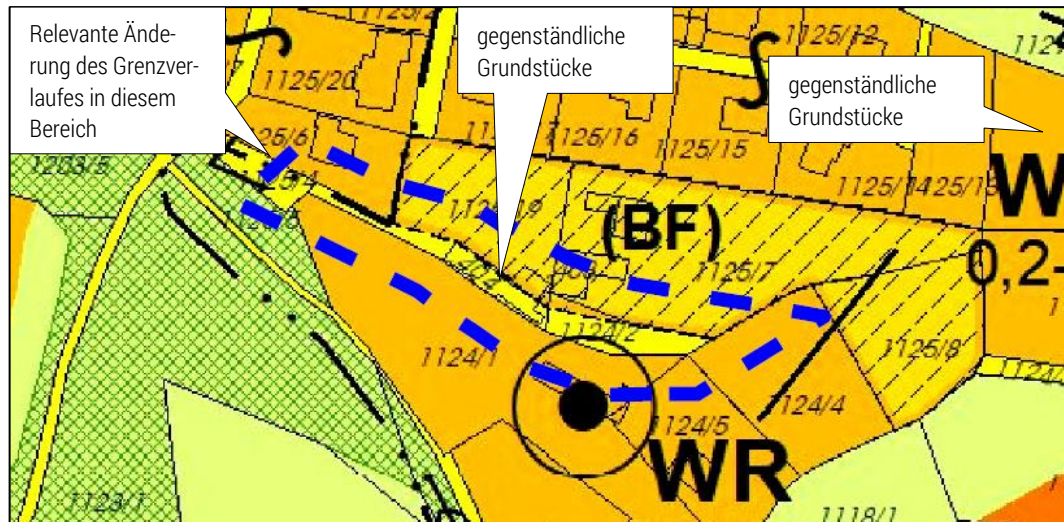


Abb 3

Ausschnitt aus der Flächenwidmungsplanänderung VF Nr. 0.30 der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel, unmaßstäblich.

1.4 Bebauungsrichtlinie Wohnen gem. Verordnung über die Zonierung des Baulandes (auf Basis FWP 4.0 der ehemaligen Marktgemeinde Gratwein

Für das gegenständliche Gebiet ist die Bebauungsrichtlinie Wohnen – Zone I der ehemaligen Marktgemeinde Gratwein geltend. Darin werden Festlegungen zur Bebauung eines großflächigen Gebietes der ehemaligen Gemeinde getroffen, welche im Bauverfahren einzuhalten sind.

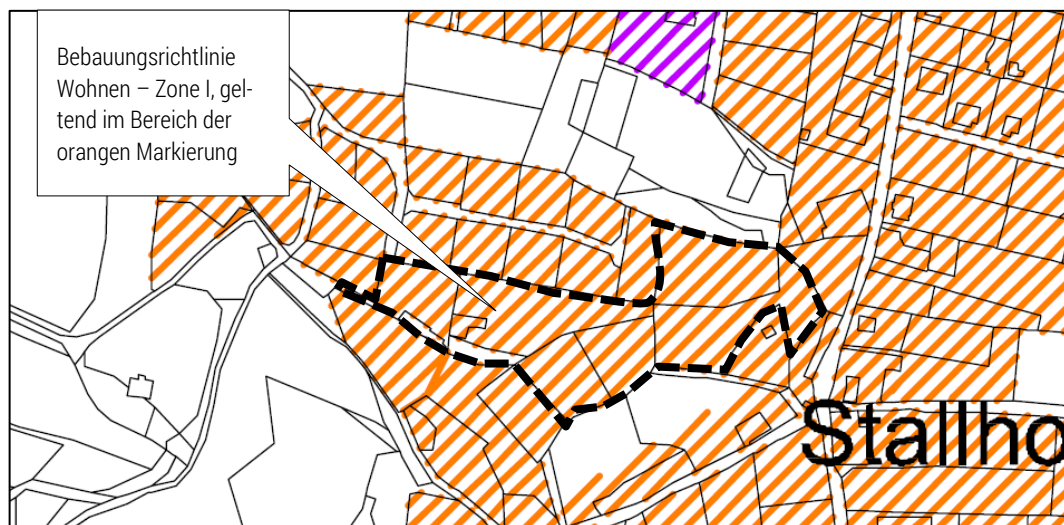


Abb 4

Ausschnitt aus der Zonierung des Baulandes – mit Festlegung der Bebauungsrichtlinie Wohnen – Zone I, unmaßstäblich.

In dieser Verordnung wird überdies festgehalten, dass „die Zone sich in einem ortsbildmäßig geschützten Bereich befindet“.

Dies ist derart richtig zu stellen, dass nur für eine Teilfläche, für welche die Bebauungsrichtlinie gilt, eine Ortsbilschutzgebiet festgelegt ist. Das gegenständliche Gebiet ist hiervon nicht betroffen.

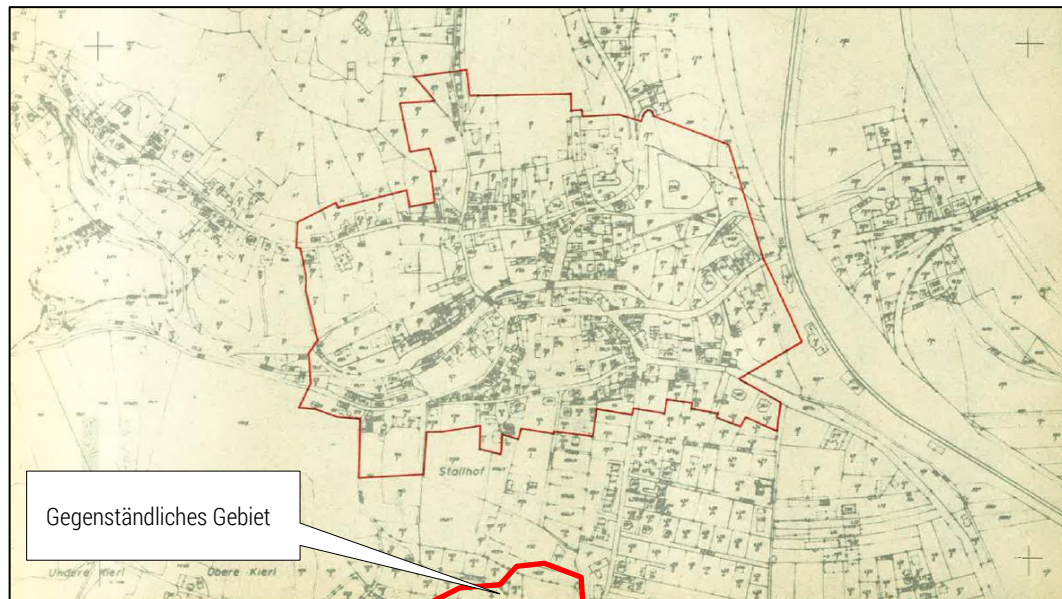


Abb 5

Ausschnitt aus der Abgrenzung des Ortsbilschutzgebietes Gratwein, unmaßstäblich.

1.5 Verordnung der Marktgemeinde Gratwein mit der der Grad der Bodenversiegelungsfläche und ein Grünflächenfaktor für das Gemeindegebiet der MG Gratwein-Straßengel festgelegt werden (Verordnung vom 27.11.2024, GZ: A-2024-1282-02507).

Für das gesamte Gebiet der MG Gratwein-Straßengel gilt die gemeindeeigene Verordnung hinsichtlich der Festlegung eines Bodenversiegelungsflächengrades sowie eines Grünflächenfaktors.

Es können keine Widersprüche zur Alpenkonvention erkannt werden. Für den gegenständlichen Änderungsbe-
reich liegt durch das genehmigte Örtliche Entwicklungskonzept Nr. 1.00⁴ der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel ein Plan höherer Stufe vor und sind somit die 6 Oberziele der Alpenkonvention und die Inhalte der 8 Protokolle zur Durchführung der Alpenkonvention als erfüllt anzusehen.

2. **Verfahrensrechtliche Bestimmungen gemäß § 39 Stmk. ROG 2010**

Die gegenständliche Änderung steht in keinem Widerspruch zu den Raumordnungsgrundsätzen gemäß § 3 Stmk. ROG 2010, da mit dieser Änderung ein bereits bestehendes Bauland geringfügig erweitert wird um es einer gesamtheitlichen Planung zuzuführen und auch die umliegenden, unbebauten Flächen in die Zonierung mitaufgenommen werden.

Es wird dementsprechend ein Anhörungsverfahren im Sinne der Bestimmungen des § 39 (1) Z.3 Stmk. ROG 2010 durchgeführt.

3. **Umwelterheblichkeitsprüfung**

Änderungen von Flächenwidmungsplänen, die nicht unter die Bestimmungen des § 4 (1) Stmk. ROG 2010 fallen, jedoch erhebliche Umweltauswirkungen haben könnten, müssen einer Umweltprüfung unterzogen werden. Eine Umweltprüfung ist jedoch dann nicht erforderlich, wenn es sich um geringfügige Änderungen von Plänen oder um die Nutzung kleiner Gebiete handelt.

Weiters ist eine Umweltprüfung gemäß § 4 (3) Stmk. ROG 2010 dann nicht erforderlich, wenn eine

4 Örtliches Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel, Genehmigung des Landes Stmk. vom 25.06.2021 (GZ: ABT13-211608/2020-34), Rechtskraft 23.07.2021.

Umweltprüfung für einen Plan höherer Stufe bereits vorliegt und aus einer weiteren Prüfung keine zusätzlichen Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten sind (vgl. Abb 5). Für das gegenständliche Verfahren kann das Kriterium der Abschtichtung angewendet werden, da die Änderungen innerhalb umweltgeprüfter Festlegungen des geltenden 1. ÖEK der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel stattfinden. Zusätzlich handelt es sich um eine geringfügige Änderung (vgl. Abb 5).

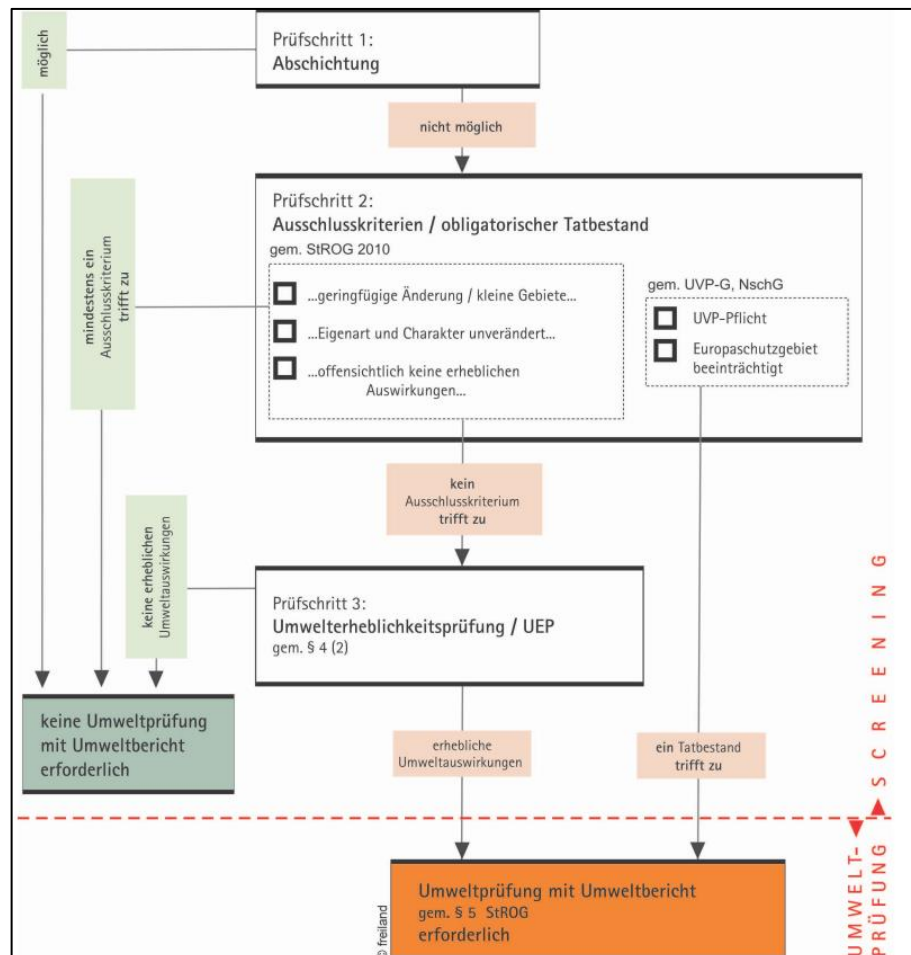


Abb 6
 Ablaufschema Umweltprüfungserfordernis gemäß dem Leitfaden „SUP in der örtlichen Raumplanung“, herausgegeben von der ehemaligen FA 13B (nunmehr ABT13), Stand: April 2011 (2.Auflage), Veröffentlichung: September 2011.

4. Begründungen/Erläuterungen

Einige der verfahrensgegenständlichen Grundstücke sind teilweise bebaut und sollen die Bestandsobjekte abgebrochen werden. Der westliche Teil des gegenständlichen Änderungsgebietes soll einer Bebauung zugeführt werden. In diesem Zusammenhang wurden die Grundstücksgrenzen berichtigt und soll nunmehr das Bauland an die vorliegenden Grenzen angepasst werden (Mappenberichtigung von DI Moser). Im östlichen Bereich wurden bis dato unbebaute Grundstücke ins Aufschließungsgebiet mit aufgenommen, dies nach dem Kriterium der Einsehbarkeit, da der gegenständliche Hügel des Schießbühels gut einsehbar ist.

Die Festlegung als Aufschließungsgebiet samt verpflichtender Erstellung von (Teil-)Bebauungsplänen für sämtliche nun betroffenen Grundstücke erfolgt im öffentlichen Interesse der Standortgemeinde zur Erfüllung bzw. Ausformung der Festlegungen der Flächenwidmungsplanänderung.

Die festgelegten Aufschließungserfordernisse und Öffentlichen Interessen wurden gem. der vorangegangenen FWP-Änderung Nr. 0.30 fortgeführt bzw. im Sinne aktuell vorliegender Grundlagen adaptiert.

Die gegenständliche Änderung steht in keinem Widerspruch zu den Raumordnungsgrundsätzen gem. § 3 Stmk. ROG 2010, da mit dieser Änderung eine weitgehende Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen erfolgt. Ferner wird den Bestimmungen des § 39 (1) Z.3 Stmk. ROG 2010 entsprochen und kann anstelle eines Auflageverfahrens ein Anhörungsverfahren durchgeführt werden, da die beabsichtigte Änderung im Rahmen eines von der Landesregierung genehmigten Örtlichen Entwicklungskonzeptes erfolgt.

Zu den Aufschließungserfordernissen:

4.1 Äußere Anbindung

Die Äußere Anbindung kann für den gegenständlichen Geltungsbereich aus unterschiedlichen Richtungen und mit verschiedenen Mitteln erfolgen. Der westliche Teil des Aufschließungsgebietes, für welchen eine Projektentwicklung angedacht ist, soll für Kfz über das Öffentliche Gut „Am Schießbühel“ erschlossen werden. Diesbezüglich wurden bereits Privatgutachten eingeholt. Die fußläufige Erreichbarkeit dieser Grundstücke aus westlicher sowie östlicher Richtung soll berücksichtigt werden. Die Grundstücke Nr. 1124/4, 1126 sowie 1127/2 können jeweils über eingerichtete Servitute bzw. Grundstücke im selben Eigentum an das öffentliche Gut angeschlossen werden.

4.2 Infrastrukturelle Erschließung

Auf den gegenständlichen Grundstücken ist die Anbindung an das Gemeindewassernetz sowie das Kanalnetz herzustellen, dies unter Berücksichtigung der vorliegenden Hanglage.

4.3 Oberflächenentwässerung

Unter Berücksichtigung der Untergrundverhältnisse (Bodenaufbau und Durchlässigkeit) sind Maßnahmen zur Verbringung der Oberflächenwässer vorzuschlagen, dies von einem hierzu befugten Büro. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind im Individualverfahren umzusetzen. Bei Einleitung in einen öffentlichen Wasserkanal ist Einvernehmen mit der Gemeinde herzustellen.

4.4 Bebauungsplanverpflichtung:

Für die Aufschließungserfordernisse wird die Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt, dies einerseits zur Sicherstellung und Zusammenführung der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse, sowie zur Festlegung zusätzlicher Kriterien, welche für die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild sorgen. In diesem Zusammenhang werden die zu festzulegenden Kriterien bereits auf Ebene des Flächenwidmungsplanes weiter bestimmt:

- Z.1 Ad. § 41(2) Z.1 Stmk. ROG 2010: Private Verkehrsflächen: relevant: Festlegung der inneren Erschließung. Für die Aufschließungsgebiete ist im Rahmen der Bebauungsplanung festzulegen, in welchen Bereichen die innere Verkehrserschließung zu errichten ist.
- ~~Z.2 Ad § 41(2) Z.2 Stmk. ROG 2010: öffentlicher Verkehr: Vorkehrungen für den öffentlichen Verkehr~~
- ~~Z.3 Ad § 41(2) Z.3 Stmk. ROG 2010: Regelungen für den ruhenden Verkehr.~~
- Z.4 Ad § 41(2) Z.4 Stmk. ROG 2010: Detailfestlegungen zu Erschließungssystemen. Für die Aufschließungsgebiete ist im Rahmen der Bebauungsplanung festzulegen mit welcher Mindestbreite innere Verkehrerschließungsanlagen zu errichten sind, dies sowohl für Kfz-Erschließungsflächen als auch für Fußwege.
- Z.5 Ad § 41(2) Z.5 Stmk. ROG 2010: Nutzung der Gebäude: relevant: Verteilung der Nutzungen in den Gebäuden.
- Z.6 Ad § 41(2) Z.6 Stmk. ROG 2010: Höhenentwicklung der Gebäude: relevant: Geschoßanzahlen, Maximalhöhen. Für die Aufschließungsgebiete sind zusätzlich zu den Mindestvorgaben die bergseitigen Maximalhöhen für Gebäude festzulegen, dies zur besseren Nachvollziehbarkeit der Möglichkeiten auch für Nachbarn. Auch sind die Geschoßanzahlen der Gebäude genau zu definieren.
- Z.7 Ad § 41(2) Z.7 Stmk. ROG 2010: Lage der Gebäude: relevant: Festlegung von Baugrenzlinien. Für die Aufschließungsgebiete ist im Rahmen der Bebauungsplanung die Lage der Gebäude genau zu definieren. Eine Ausnahme hiervon können Nebengebäude sein.
- Z.8 Ad § 41(2) Z.8 Stmk. ROG 2010: Grün- und Freiflächen: relevant: Grünflächenfaktor.
- Z.9 Ad § 41(2) Z.9 Stmk. ROG 2010: Gestaltung von Gebäuden: Dachformen, Materialien, Farben. Für die Aufschließungsgebiete ist im Rahmen der Bebauungsplanung die Dachform genau zu definieren und sind auch die Farben und Materialien für Dach- bzw. Fassadengestaltung bekannt zu geben.
- Z.10 ~~Ad § 41(2) Z.10 Stmk. ROG 2010: Umweltschutz (Lärm, Kleinklima, Beheizung, Oberflächenentwässerung und dergleichen).~~ Es bedarf keine zusätzliche Festlegung da die hier relevante Oberflächenentwässerung bereits als Aufschließungserfordernis gem. § 2 (3) des gegenständlichen Wortlautes festgelegt wurde. In Zusammenhang mit der geltenden Bebauungsrichtlinie Wohnen – Zone I (vgl. Punkt 1.4) sind gegebenenfalls die Lärmauswirkungen der erforderlichen Stellplatzanzahl zu berücksichtigen.
- ~~Z.11 Ad § 41(2) Z.2 Stmk. ROG 2010: Ver- und Entsorgung – Trassen der Ver- und Entsorgung, Abfall- und Altstoffsammelzentrum~~ Es bedarf keine zusätzliche Festlegung da die Versordnung bereits als Aufschließungserfordernis gem. § 2 (2) des gegenständlichen Wortlautes festgelegt wurde.
- Z.12 Ad § 41(2) Z.12 Stmk. ROG 2010: Einfriedungen und Werbeanlagen: relevant: Vorschriften über Höhe, Ausbildung. Für die Aufschließungsgebiete ist im Rahmen der Bebauungsplanung anzugeben bis zu welcher Höhe / zu welchem Geschoß Werbeanlagen anzubringen sind und können Aussagen getroffen werden, wie die Anlagen auszusehen haben. Es sind weiters Festlegungen zur Ausbildung von Einfriedungen zu treffen.
- Z.13 Ad § 41(2) Z.13 Stmk. ROG 2010: Unterirdische Gebäudeteile. Es ist überdies zu definieren, in welchen Bereichen unterirdische Gebäude (nicht) zugelassen sind

4.5 Änderungen der Aufschließungserfordernisse gegenüber der 1. Anhörung:

Es wurden gegenüber der ersten Anhörung Aufschließungserfordernisse zurückgenommen:

Die Durchwegung wurde als Aufschließungserfordernis auftragsgemäß (Vorgabe Abteilung 13 / Vorgabe

Gemeinde) zurückgenommen, da für die gewünschte Intention der Erreichbarkeit des Aufschließungsgebietes (hier vor allem das westliche Planungsgebiet) das Aufschließungserfordernis der äußeren Anbindung ausreicht. Es sollen fußläufige Verbindungen aus südöstlicher Richtung sowie aus westlicher Richtung ermöglicht werden.

Das Aufschließungserfordernis der Integration in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wurde für die zweite Anhörung durch die zusätzlich zu erfüllenden Bestimmungen ersetzt. Dies da die alleinige Festlegung der Eingliederung keine messbaren Vorgaben angibt. Durch die Festlegung von Kriterien wird hingegen bereits auf Ebene des Flächenwidmungsplanes festgelegt, welche Bestimmungen im Bebauungsplan zu treffen sind.

Das Aufschließungserfordernis der Immission von Landwirten wird zurückgenommen: Die in der IST-Darstellung festgelegten Ställe nach VRL im Reinen Wohngebiet (im Süden des Planungsgebietes) sind für eine allfällige Berechnung nach GRAL/ GRAMM (gem. § 27 (2) Stmk. ROG) nicht relevant, da für diese Ställe im Rahmen der Bestandserhebung / Grundlagenforschung im Sinne des § 27 (3) leg. cit. nur Pferdehaltung verzeichnet wurde. Diese Gegebenheiten wurden von den Eigentümern im Rahmen des Verfahrens auch bestätigt. Für den im östlichen Bereich gelegenen Landwirt wurde Geflügelhaltung vermerkt, es ist jedoch anhand der Anzahl davon auszugehen, dass keine Auswirkung auf das gegenständliche Gebiet (Geruchszone) zu erwarten ist.

Rechtliche Einschränkungen: Dieses Aufschließungserfordernis wird in Zusammenhang mit dem aufrecht erhaltenen Aufschließungserfordernis der Oberflächenentwässerung gelöscht.

5. Beilagen

- 5.1 Teilung (Mappenberichtigung) Verfasser: DI Moser ZT GmbH, Stand: 22.01.2024, GZ: 5403/23-MB.
- 5.2 Verordnung der Gemeinde über mit der der Grad der Bodenversiegelungsfläche und ein Grünflächenfaktor für das Gemeindegebiet der MG Gratwein-Straßengel festgelegt werden, Datum: 27.11.2024.
- 5.3 Zonierung des Baulandes auf Basis des FWP Nr. 4.00 der ehemaligen MG Gratwein.

5.1 Teilung (Mappenberichtigung) Verfasser: DI Moser ZT GmbH, Stand: 22.01.2024, GZ: 5403/23-MB.

**DI Günther Moser**Staatlich befugter und beedeter
Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen

8501 LIEBOCH, Dorfstraße 13, Tel: 03136 / 62 2 12-0, Fax: DW 5

GZ: 5403/23-MB

KG Name: Gratwein

KG Nummer: 63223

Vermessungsamt: Graz

Mappenberichtigung und Flächenberichtigung

EZ	GST.Nr.	Ben.Art	FL.Kat	Ben.Art	FL. Ber.	Diff	Eigentümer
759	1124/2	LN1	3 19	LN1	o 3 23	+ 4	Living at Home Projektconsulting GmbH, 1/1 (FB 538087f) Paulustorgasse 6 8010 Graz
	1125/4	LN1	1 53	LN1	o 1 66	+ 13	
	1125/19		52 52		o 53 81	+ 129	
		BF1	3 15	BF1	1 51		
		GT1	49 37	GT1	52 30		
	.404	BF1	1 46	BF1	o 1 46	± 0	
1161	1125/6						Ing. Schleifer Karol, 1/2 Schleifer Nicole, 1/2 Am Schießbühel 8 8112 Gratwein-Straßengel
1168	1125/3						Marktgemeinde Gratwein-Straßengel, 1/1 Hauptplatz 1 8111 Gratwein-Straßengel
1177	1125/15						Hadolt Gerhard, 1/2 Reicher-Hadolt Andrea, 1/2 Am Schießbühel 13 8112 Gratwein-Straßengel
1179	1125/17						Hausegger Helene, 1/1 Schießbühel 9 8112 Gratwein-Straßengel
1180	1125/16						Kren Heinz, 1/2 Grüne Gasse 7 8112 Gratwein-Straßengel Kren Wolfgang, 1/2 Judendorfer Gasse 4 8112 Gratwein-Straßengel
1181	1125/14						Sencnjak Andreas, 1/1 Neubauweg 8/4 8112 Gratwein-Straßengel
1494	1124/4						Kraus Daniel, 1/1 Europaplatz 3/6 8724 Spielberg

Die elektronische Signatur befindet sich am Ende der Urkunde.

Die Richtigkeit der auf Grund des Verleihungaktes des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten vom 15. Dezember 1999, Zahl 91.514/644-III/7/99 vorgenommenen örtlichen Aufnahme sowie die Vermarkung von Teilungslinien im Sinne des § 845 ABGB wird bestätigt.

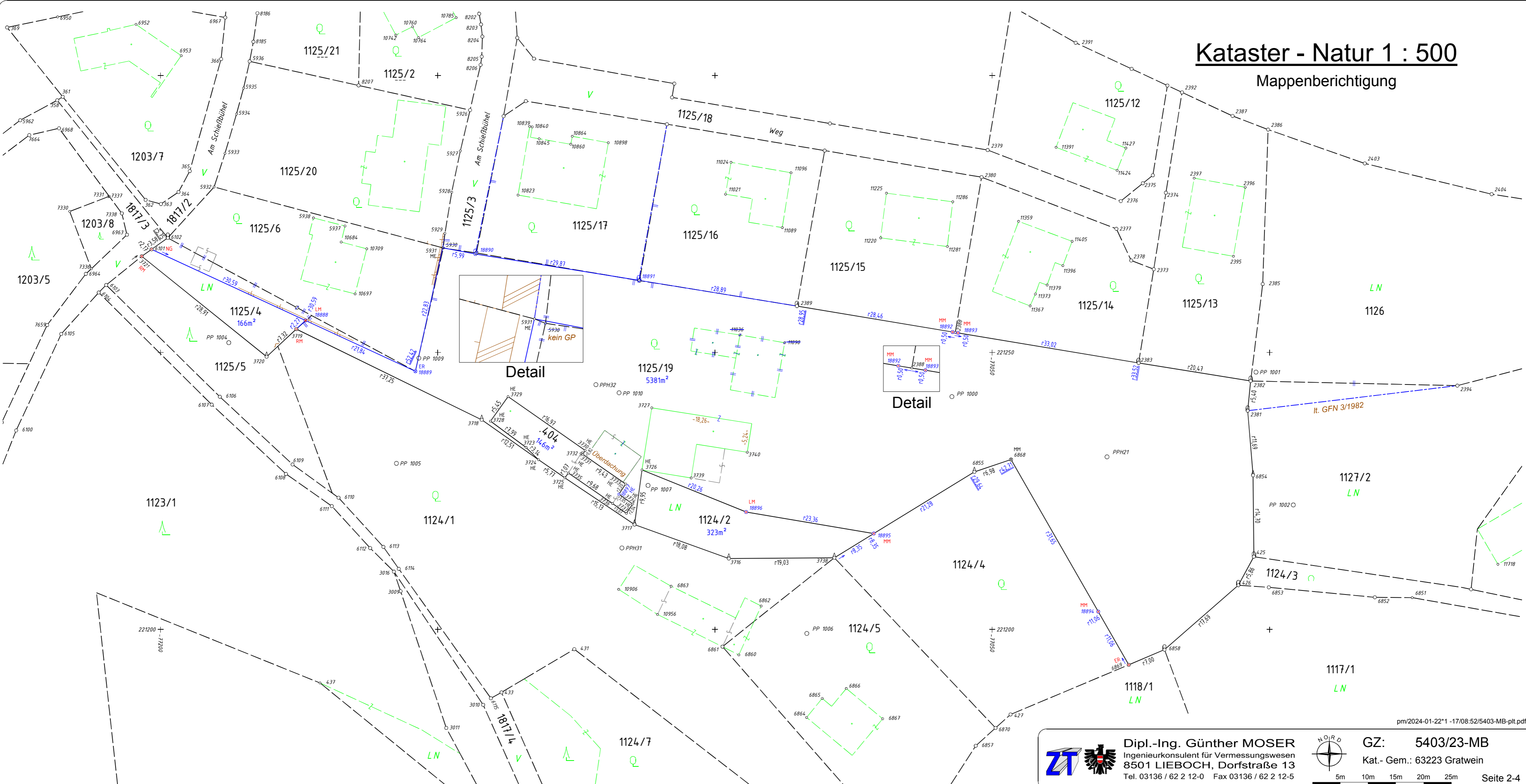
Vermessung am 22.08.2023

Lieboch, am 22.01.2024

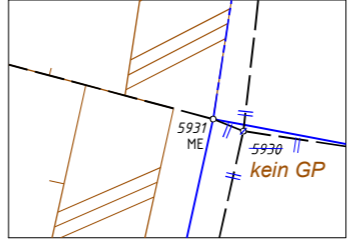
Seite 1 von 11

Kataster - Natur 1 : 500

Mappenberichtigung



lt. GFN 3/1982



Detail



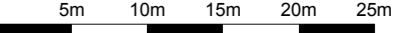
Detail



Dipl.-Ing. Günther MOSER
 Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen
 8501 LIEBOCH, Dorfstraße 13
 Tel. 03136 / 62 2 12-0 Fax 03136 / 62 2 12-5



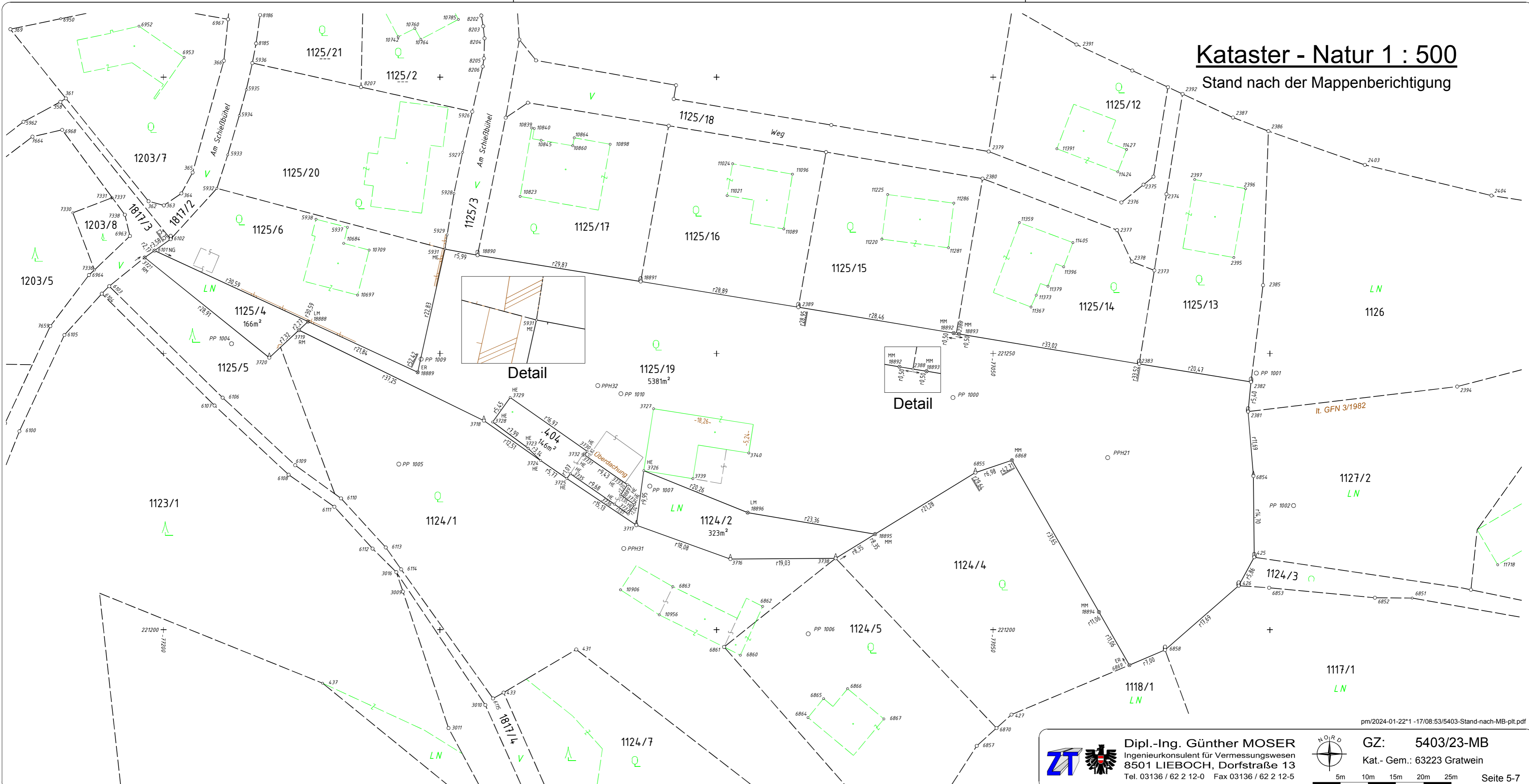
GZ: 5403/23-MB
 Kat.- Gem.: 63223 Gratwein



pm/2024-01-22*1 -17/08:52/5403-MB-plt-fm

Kataster - Natur 1 : 500

Stand nach der Mappenberichtigung



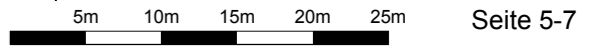
pm/2024-01-22*1 -17/08:53/5403-Stand-nach-MB-plt.pdf



Dipl.-Ing. Günther MOSER
Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen
8501 LIEBOCH, Dorfstraße 13
Tel. 03136 / 62 2 12-0 Fax 03136 / 62 2 12-5



GZ: 5403/23-MB
Kat.- Gem.: 63223 Gratwein



**Koordinatenverzeichnis**

Punkte	Y[m]	X[m]	Bemerkungen	mPLG.[cm]
Festpunkte				
193-163A1	-77529.70	221365.89	APOS	
63223-29E1	-76952.21	221238.36	APOS	
63223-35G1	-76965.02	221644.49	APOS	
63223-41E1	-77239.60	220817.16	APOS	
63223-61F1	-76666.93	221171.16	APOS	
Messpunkte				
PP 1000	-77057.28	221242.03	APOS	2.9
PP 1001	-77002.43	221246.46	APOS	2.9
PP 1002	-76995.70	221222.48	APOS	2.9
PP 1003	-77019.16	221181.37	APOS	2.9
PP 1004	-77187.70	221251.77	APOS	2.9
PP 1005	-77157.46	221229.99	APOS	2.9
PP 1006	-77083.45	221199.29	APOS	2.9
PP 1007	-77112.08	221226.01	APOS	2.9
PP 1008	-77129.74	221260.60	APOS	2.9
PP 1009	-77153.42	221248.99	APOS	2.9
PPH21	-77029.30	221231.16		0.4
PPH31	-77116.79	221214.72		1.0
PPH32	-77121.48	221244.20		1.2

Amtliche Koordinaten – Grenzpunkte (geändert und überprüft)**GFN**

425	E	-77002.82	221213.14	10/1991
426	E	-77005.61	221207.99	10/1991
2381	E	-77003.93	221239.49	10/1991
2382	E	-77003.39	221244.86	3/1982
2383	E	-77023.60	221248.11	3/1982
2388	E	-77056.66	221253.62	3/1982
2389	E	-77085.22	221258.38	3/1982
3716	E	-77097.51	221212.81	10/1991
3717	E	-77114.52	221218.94	10/1986
3718	E	-77142.07	221237.85	10/1986
3719	E	-77175.52	221254.23	4/1995
3720	E	-77180.87	221249.24	4/1995
3721	E	-77203.39	221267.37	4/1995
3723	E	-77134.07	221232.86	10/1986
3724	E	-77131.84	221230.65	10/1986
3725	E	-77127.08	221227.38	10/1986
3726	E	-77113.17	221228.80	10/1986
3728	E	-77140.49	221237.61	10/1986
3729	E	-77137.32	221242.04	10/1986
3730	E	-77123.41	221232.32	10/1986
3731	E	-77123.86	221231.63	10/1986
3733	E	-77116.11	221226.26	10/1986
3734	E	-77114.85	221222.65	10/1986
3735	E	-77126.45	221228.24	10/1986
3736	E	-77118.48	221222.75	10/1986
3737	E	-77115.99	221220.96	10/1986
3738	E	-77078.48	221212.95	10/1991
5931	E	-77149.11	221268.90	2/2000
6101	E	-77201.62	221268.62	4/1995
6102	E	-77198.70	221270.69	4/1995
6854	E	-77002.96	221227.84	10/1991
6855	E	-77053.22	221228.45	10/1991
6858	E	-77018.94	221196.36	10/1991
6868	E	-77046.61	221230.68	10/1991
6869	E	-77025.38	221193.62	10/1991

**Amtliche Koordinaten - Grenzpunkte (gelöscht)**

5930	E	-77149.01	221268.86
-------------	---	-----------	-----------

GFN

2/2000

Amtliche Koordinaten - Hausecken (gelöscht)

11036	E	-77095.51	221253.17
11090	E	-77087.44	221251.76

GFN

500/2001

500/2001

Amtliche Koordinaten - Hausecken (geändert und überprüft)

3727	E	-77111.41	221240.01
3739	E	-77104.29	221227.35
3740	E	-77094.18	221232.00

10/1986

10/1986

10/1986

Grenzpunkte neu

18888		-77173.86	221255.78	
18889		-77154.04	221246.61	Lochmarke auf Zaunsockel
18890		-77143.22	221267.79	
18891		-77113.73	221263.03	
18892		-77057.15	221253.70	
18893		-77056.17	221253.54	
18894		-77030.88	221203.22	
18895		-77071.36	221217.32	
18896		-77094.39	221221.21	Lochmarke auf Pflasterung
18897		-77117.33	221224.43	

Verwendete Pläne: GFN 3/1950, 8/1955, 21/1962, 3/1964, 3/1982, 10/1986, 10/1991, 4/1995, 7/1997

ETRS-Koordinaten der Festpunkte:

Punkte	X	Y	Z	Messdatum
193-163A1	4193429.666	1148011.777	4651763.652	08.10.2004
63223-29E1	4193311.300	1148579.841	4651625.884	01.01.2001
63223-35G1	4193008.650	1148478.162	4651879.215	01.01.2001
63223-41E1	4193689.499	1148391.180	4651340.605	01.01.2001
63223-61F1	4193263.797	1148863.489	4651563.971	01.01.2001

ETRS-Koordinaten der Messpunkte:

Punkte	X	Y	Z	Messdatum
PP 1000	4193347.433	1148480.742	4651638.641	22.08.2023
PP 1001	4193325.107	1148531.438	4651637.434	22.08.2023
PP 1002	4193335.695	1148541.644	4651616.230	22.08.2023
PP 1003	4193368.228	1148526.786	4651584.915	22.08.2023
PP 1004	4193375.717	1148353.147	4651643.540	22.08.2023
PP 1005	4193382.021	1148386.519	4651628.153	22.08.2023
PP 1006	4193383.653	1148464.115	4651608.217	22.08.2023
PP 1007	4193376.054	1148431.986	4651629.899	22.08.2023
PP 1008	4193354.486	1148407.305	4651650.969	22.08.2023
PP 1009	4193368.457	1148386.734	4651642.117	22.08.2023

**ETRS-Koordinaten der Grenzpunkte:**

Punkte	X	Y	Z	Messdatum
2381	4193329.977	1148531.308	4651632.180	22.08.2023
2383	4193331.193	1148511.126	4651640.021	22.08.2023
2389	4193344.407	1148450.725	4651650.451	22.08.2023
3716	4193380.354	1148448.452	4651619.934	22.08.2023
3717	4193380.841	1148430.860	4651624.125	22.08.2023
3719	4193370.755	1148364.382	4651645.427	22.08.2023
3720	4193375.661	1148360.243	4651641.902	22.08.2023
3721	4193370.252	1148335.173	4651655.375	22.08.2023
3738	4193373.676	1148466.339	4651618.641	22.08.2023
5931	4193353.442	1148386.821	4651655.892	22.08.2023
6101	4193368.766	1148336.593	4651656.094	22.08.2023
6102	4193366.443	1148338.947	4651657.447	22.08.2023
6854	4193335.915	1148534.092	4651622.032	22.08.2023
18888	4193369.141	1148365.639	4651646.434	22.08.2023
18889	4193370.082	1148386.573	4651640.255	22.08.2023
18890	4193352.647	1148392.725	4651655.218	22.08.2023
18891	4193348.879	1148422.331	4651653.307	22.08.2023
18895	4193368.096	1148472.144	4651621.092	06.09.2023
18896	4193374.404	1148449.943	4651626.567	06.09.2023

GPS - Anschluss (APOS)**2 - Stufen Datumstransformation Helmert (2D)****Berechnete Parameter:**

Drehpunkt im alten System (Y, X) (m)	-77071.184	221247.745
Verschiebung (Y, X) (m)	0.492	-0.333
Drehung (cc)	-0.64	
Maßstab (ppm)	-40.71	

Mittlerer Fehler eines Punktes (cm) 2.9

Punkte	Code	X Y	Y X	Z H	dL [cm]	dy [cm]	dx [cm]	Messdatum
193-163A1	0	4193429.666	1148011.777	4651763.652				08.10.2004
193-163A1	0	-77529.700	221365.890		2.8	1.7	-2.3	
63223-29E1	1	4193311.300	1148579.841	4651625.884				01.01.2001
63223-29E1	F0	-76952.210	221238.360		2.5	-0.7	2.4	
63223-35G1	1	4193008.650	1148478.162	4651879.215				01.01.2001
63223-35G1	F0	-76965.020	221644.490		0.8	0.7	-0.2	
63223-41E1	1	4193689.499	1148391.180	4651340.605				01.01.2001
63223-41E1	F0	-77239.600	220817.160		2.9	-2.9	-0.5	
63223-61F1	1	4193263.797	1148863.489	4651563.971				01.01.2001
63223-61F1	F0	-76666.930	221171.160		1.3	1.2	0.6	



Netzbild 1:10000

○ 63223-35G1
APOS

△ 193-163A1
APOS

Messgebiet

○ 63223-29E1
APOS

○ 63223-61F1
APOS

○ 63223-41E1
APOS

100m 200m 300m 400m 500m



Netzbild 1:2000

○ PP 1004

○ PP 1009

○ PP 1008

○ PPH31

○ PP 1007

○ PP 1006

○ PP 1000

○ PP 1001

○ PP 1002

○ PP 1003

○ 63223-29E1

— Strecke

- - - Richtung

20m 40m 60m 80m 100m



Signatur



5.2 Verordnung der Gemeinde über mit der der Grad der Bodenversiegelungsfläche und ein Grünflächenfaktor für das Gemeindegebiet der MG Gratwein-Straßengel festgelegt werden, Datum: 27.11.2024.



Bauamt

Tel.: +43(0)3124/51300

Fax. 03124/51300-800

E-Mail: gde@gratwein-strassengel.gv.at

AZ: A-2024-1282-02507

Gratwein-Straßengel am 27.11.2024

VERORDNUNG

Verordnung der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel, mit der der Grad der Bodenversiegelungsfläche und ein Grünflächenfaktor für das Gemeindegebiet der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel festgelegt werden.

Bodenversiegelungs- und Grünflächenfaktorverordnung

Auf Grund des § 8 Abs. 4 und 5 Steiermärkisches Baugesetz, LGBl. Nr. 59/1995, zuletzt in der Fassung LGBl. Nr. 73/2023, wird durch den Gemeinderat der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel durch den Gemeinderatsbeschlusses vom 21.11.2024 verordnet:

§ 1

Geltungsbereich und Inhalt

- (1) Geltungsbereich dieser Verordnung ist das gesamte Gemeindegebiet der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel.
- (2) Zum integrierenden Bestandteil dieser Verordnung zählt die Anlage 1

§ 2

Begriffsbestimmungen

- (3) Für die Auslegung der in dieser Verordnung enthaltenen baurechtlichen Begriffe gilt das Steiermärkische Baugesetz.

8111 Gratwein-Straßengel, Hauptplatz 1

Parteienverkehrszeiten: Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag von 8:00 bis 12:00 Uhr;

Dienstag von 14:00 bis 18:00 Uhr und Donnerstag von 14:00 bis 17:00 Uhr

IBAN AT96 3813 8000 0518 5004 – BIC RZSTAT2G138 - UID ATU69184045 – DVR 0600156

www.gratwein-strassengel.gv.at

§ 3

Grad der Bodenversiegelungsfläche

- (1) Das Ziel dieser Verordnung ist die Verringerung von versiegelten Flächen und der vermehrte Einsatz von wasserdurchlässigen Schichten nach den technischen und gesetzlichen Möglichkeiten aus Gründen des Klimaschutzes und zur Sicherstellung einer ausreichenden Versickerung von Oberflächenwässer.
- (2) Der maximal zulässige Grad der Bodenversiegelungsfläche wird einheitlich mit 0,5 festgelegt. Ein höherer Grad der Bodenversiegelungsfläche als 0,5 mit Ausnahme der Bestimmungen von Abs. 3 und Abs. 4, ist unzulässig.
- (3) Innerhalb einer Ortsbildschutzzone sind Überschreitungen des maximal zulässigen Grades der Bodenversiegelungsfläche gemäß Abs. 2 zulässig, sofern ein positives Gutachten des Ortsbildsachverständigen vorliegt.
- (4) Wenn der Bestand im bebauten Gebiet den zulässigen Grad der Bodenversiegelungsfläche gemäß Abs. 2 bereits überschreitet, gilt ein Verschlechterungsverbot. In einer Ortsbildschutzzone findet Abs. 4 dahingehend Anwendung, dass für den Anwendungsbereich des Abs. 4 kein Gutachten eines Ortsbildsachverständigen einzuholen ist, sondern erst bei Überschreitung des bestehenden Grades der Bodenversiegelungsfläche nach Abs. 3 vorzugehen ist.
- (5) Die Berechnung des Grades der Bodenversiegelungsfläche hat gemäß Anlage 1 zu erfolgen.

§ 4

Grünflächenfaktor

- (1) Das Ziel dieser Verordnung ist die Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas und die Sicherstellung eines nachhaltigen Grundwasserhaushaltes, sowie die Erhöhung des Anteils von bodengebundenen, fassadengebundenen und/oder dachflächengebundenen Grünflächen, um der sommerlichen Überhitzung gegenzusteuern und die Biodiversität in der Gemeinde zu erhöhen.
- (2) Der Grünflächenfaktor gilt nicht für meldepflichtige Vorhaben gemäß § 21 Stmk BauG sowie für baubewilligungspflichtige Vorhaben gemäß § 19 und § 20 Stmk BauG, welche keine baulichen Maßnahmen zum Gegenstand haben oder bei welchen es sich um Umbauten, größere Renovierungen udgl. sowie um Abbrüche handelt.
- (3) Die Festlegung eines Grünflächenfaktors gilt für alle Bauvorhaben ab einer Bauplatzgröße von 1.500 m², ausgenommen Vorhaben gemäß Abs. 2. Beim Erfordernis eines Bebauungsplanes ist jedenfalls der Grünflächenfaktor anzuwenden.

(4) Die Festlegung des mindestens einzuhaltenden Grünflächenfaktors erfolgt im gesamten Gemeindegebiet der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel, und zwar gemäß den Typologien des aktuell anzuwendenden Räumlichen Leitbildes wie folgt:

1. Zentrumsbereich	0,4 0,6; bei ausschließlicher Wohnnutzung
2. Dichtes Wohnen	0,6 0,4; bei gewerblicher Nutzung von mindestens 25% der Bruttogeschoßfläche:
3. Kleinhausgebiet	0,6
4. Sonderfälle	0,6 0,4; bei industrieller und/oder gewerblicher Nutzung von mindestens 25% der Bruttogeschoßfläche
5. Dorf	0,6

(5) Wenn der Bestand im bebauten Gebiet den erforderlichen Grünflächenfaktor gemäß Abs. 4 bereits unterschreitet, gilt ein Verschlechterungsverbot.

(6) In den Ortsbildschutzzonen können Ausnahmen durch den Ortsbildsachverständigen mittels eines Gutachtens festgelegt werden, wenn dies aus ortsbildschutzfachlichen Überlegungen erforderlich ist.

(7) Die Berechnung des Grünflächenfaktors hat gemäß Anlage 1 zu erfolgen.

§ 5

Übergangsbestimmung

Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung anhängigen Verfahren sind nach den bisher geltenden Bestimmungen zu Ende zu führen.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung, am 12. Dezember 2024, in Kraft.

Für den Gemeinderat
Die Bürgermeisterin:

Doris Dirnberger

Anlage 1

Berechnung der Bodenversiegelung und des Grünflächenfaktors				
Eingabe durch Bauwerber				
Projektbezeichnung:	xxx			
Datum:	xxx			
Bauplatz/Bebauung	Projektflächen			
Bauplatzfläche	m ²	0,00		
Bruttogeschossfläche	m ²	0,00		
Bebaute Fläche	m ²	0,00		
Unbaute Fläche	m ²	0,00	Projektflächen gewichtet (Flächen gewichtet mit Faktor der Naturhaushalts- und Klimawirksamkeit)	
Bebauungsdichte (BBD)	#DIV/0!			
Bebauungsgrad (BBG)	#DIV/0!			
Graue Infrastruktur (Oberflächenbefestigungen)	Projekteingabe	Faktor	gewichtete Fläche	
Vollversiegelt - wasserundurchlässig (Asphalt, Beton, Pflaster im Mörtelbett)	m ²	0,00	0,00	0,00
Teilversiegelt (Pflaster, Platten im Sand-, Schotterunterbau, Drainagebelag, wassergebundene Decke)	m ²	0,00	0,30	0,00
Wasserdurchlässige Flächen (Schotter, Schotterrasen, Rasenfugensteine, Terraway)	m ²	0,00	0,50	0,00
Graue Infrastruktur:	m ²	0,00		
Graue Infrastruktur gewichtet	m ²			0,00
Bodenversiegelung unbebauter Flächen	m ²	0,00		
	Grad	#DIV/0!		
Grüne Infrastruktur	Projekteingabe	Faktor	gewichtete Fläche	
Grünflächen bodengebunden (Rasen, Wiese) sowie auf Tiefgaragen, Kellern mit mehr als 150cm durchwurzelbarem Substrat	m ²	0,00	1,00	0,00
Dach extensiv begrünt	m ²	0,00	0,40	0,00
Dach semi-intensiv begrünt, Dicke des Begrünungsaufbaues >20cm gesamt	m ²	0,00	0,60	0,00
Dach intensiv begrünt, Dicke des Begrünungsaufbaues >50cm gesamt	m ²	0,00	0,70	0,00
Dach super-intensiv begrünt, Dicke des Begrünungsaufbaues >70cm gesamt	m ²	0,00	0,90	0,00
Fassadenbegrünung troggebonden	m ²	0,00	0,30	0,00
Fassadenbegrünung bodengebunden	m ²	0,00	0,60	0,00
Fassadengebundene modulare bzw. vollflächige Vegetationsträger	m ²	0,00	0,80	0,00
Freistehende Grüne Wände	m ²	0,00	1,10	0,00
Laubbäume - Stammdurchmesser bis 25cm	Anzahl	0,00	3,00	0,00
Laubbäume - Stammdurchmesser über 25cm	Anzahl	0,00	5,00	0,00
Staudenbeete, Strauchhecken und Hecken	lfm	0,00	0,30	0,00
freistehende Sträucher Anzahl	Anzahl	0,00	0,20	0,00
Tiny forest (Kleinwald mind. 200m ²)	m ²	0,00	1,10	0,00
Grüne Infrastruktur:	m ²	0,00		
Grüne Infrastruktur gewichtet	m ²			0,00
Blaue Infrastruktur	Projekteingabe	Faktor	gewichtete Fläche	
Künstliche Becken, Springbrunnen, Wasserflächen (ausgenommen Swimmingpools)	m ²	0,00	0,80	0,00
Naturnahe Wasserfläche (Naturteich), Retentionsgärten	m ²	0,00	1,10	0,00
Blaue Infrastruktur:	m ²	0,00		
Blaue Infrastruktur gewichtet:	m ²			0,00
Grünfläche gewichtet:	m ²	0,00		
Grünflächenfaktor (GFF):	#DIV/0!			
Eingabe durch Gemeinde				
KONTROLLE	IST	RICHTWERT	DIFFERENZ	IST - SOLL
Grad der Bodenversiegelung:	#DIV/0!	0,50	#DIV/0!	#DIV/0!
Grünflächenfaktor (GFF):	#DIV/0!	0,00	#DIV/0!	#DIV/0!

5.3 Zonierung des Baulandes auf Basis des FWP Nr. 4.00 der ehemaligen MG Gratwein

Marktgemeinde Gratwein



Zonierung des Baulandes

gemäß STROG 1974 i. d. g. F. § 27 Abs. 1
auf Basis des Flächenwidmungsplanes 4.0

gemäß Gemeinderatsbeschlüsse vom 22.06.2006 und 01.03.2007

INHALTSVERZEICHNIS

Die vorliegende Zonierung gliedert sich in:

1. VERORDNUNG ÜBER DIE ZONIERUNG DES BAULANDES

2. ERLÄUTERUNGEN

3. PLANDARSTELLUNG

Zonierungsplan

VERORDNUNG ÜBER DIE ZONIERUNG DES BAULANDES

Mit vorliegender Verordnung wird für sämtliche Baulandgebiete der Gemeinde im Sinne von § 27, Abs. 1 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 i. d.g.F. nachfolgende Zonierung vorgenommen:

- | | |
|---------------|---|
| Zone 1 | Bebauungsrichtlinie - Wohnen |
| Zone 2 | Bebauungsrichtlinie – Industrie- und Gewerbegebiet |
| Zone 3 | Rechtskräftige Bebauungspläne |
| Zone 4 | Bebauungspläne im Anlassfall |

Die planliche Darstellung (Projektnummer 2005/13) vom Juni 2006 stellt einen Bestandteil dieser Verordnung dar.

Im Zuge der Revision wurden die höchstzulässigen Bebauungsdichten sowie die Baulandskategorien den neuesten Entwicklungserfordernissen bzw. den siedlungspolitischen Interessen der Gemeinde angepasst. Soweit ein Widerspruch zwischen den Festlegungen in bisher verordneten Bebauungsplänen und dem Flächenwidmungsplan 4.0 besteht, gelten ab Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes 4.0 nunmehr jene Baulandfestlegungen und Dichtewerte, die in diesem Plan eingetragen sind.

1. GEBIETE MIT BEBAUUNGSRICHTLINIEN:

Zone 1: Bebauungsrichtlinie - Wohnen

Die nachstehende Richtlinie gilt als verbindliche Auflage. Die Baubescheide und Baufreistellungen dürfen dieser Richtlinie nicht widersprechen.

- 1.1 Neubauten bzw. Um- und Zubauten haben sich harmonisch in die bestehende, umliegende Bebauung einzufügen und müssen im Einklang mit dem Charakter des umliegenden Gebietes erfolgen. Das Orts- und Landschaftsbild darf nicht durch Bauvolumen oder Proportionen beeinträchtigt werden.

- 1.2 Die Geschoßanzahl hat sich am Charakter der umliegenden Objekte zu orientieren.
- 1.3 Diese Zone befindet sich in einem ortsbildmäßig geschützten Bereich. Grundlage hierfür bildet das Ortsbildgesetz 1977 i.d.g.F.. Die in diesem Gesetz festgelegten Bestimmungen sind einzuhalten. Des Weiteren ist ein Gutachten eines Ortsbildsachverständigen erforderlich.
- 1.4 Die Baukörper in lärmbeeinträchtigten Bereichen sind möglichst so anzuordnen, dass eine hofseitige Ruhezone für die Bewohner geschaffen wird oder durch Nebengebäude Höfe gebildet werden. Die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen zur Lärmquelle ist nach Möglichkeit zu vermeiden.
- 1.5 Aufschüttungen für Terrassen sind bis maximal 75 cm über das angrenzende Gelände erlaubt.
- 1.6 Die Freiflächen sind naturnah und standortgerecht zu bepflanzen ("Wiese statt Rasen"). Heimische Baum- und Straucharten, insbesondere Laubgehölze und Obstbäume, sind zu bevorzugen.
- 1.7 Einfriedungen sind licht- und luftdurchlässig auszuführen. Lebende Zäune müssen von der Nachbargrundgrenze mindestens 75 cm entfernt sein und dürfen eine Höhe von zwei Metern nicht überschreiten.
- 1.8 Die Zuleitung von Strom und Telefon hat ab Grundstücksgrenze mittels Erdkabel zu erfolgen. Parabolantennen dürfen den First nicht überragen. Sonnenkollektoren sind an die Dachlandschaft anzupassen.
- 1.9 Garagen sind von der Zufahrtsstraße mindestens 5 m zurückzusetzen. In begründeten Ausnahmefällen kann dieser Abstand unterschritten werden. Die Einfahrt zum Baugrund ist trompetenförmig zu errichten.
- 1.10 Je Wohneinheit sind mindestens zwei PKW-Abstellplätze vorzusehen.
- 1.11 Die Breite der Erschließungsstraßen (Grundgrenze ohne Böschungen) muss mindestens 6 Meter betragen. Ausnahmen sind nur in Sonderfällen gestattet. Die Sackstraßen müssen einen ausreichenden Umkehrplatz (für Einsatzfahrzeuge, LKW tauglich) aufweisen.

Zone 2: Bebauungsrichtlinie - Industrie- und Gewerbegebiet

Die nachstehende Richtlinie gilt als verbindliche Auflage. Die Baubescheide und Baufreistellungen dürfen dieser Richtlinie nicht widersprechen.

- 2.1 Die Bebauung muss im Einklang mit dem Charakter des umliegenden Gebietes erfolgen. Das Orts- und Landschaftsbild darf nicht durch Bauvolumen oder Proportionen beeinträchtigt werden.
- 2.2 Auf das bestehende Ortsbild ist besonders Bedacht zu nehmen.
- 2.3 Eine Strukturierung und Gliederung der Objekte durch Untergliederung in verschiedene Baukörper ist erforderlich.
- 2.4 Soweit es die betriebliche Nutzung zulässt, sind Freiflächen mit heimischen Gewächsen zu bepflanzen bzw. ist eine Grünflächengestaltung erforderlich.

2. GEBIETE MIT RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLÄNEN:

Zone 3: Gebiete mit rechtskräftigen Bebauungsplänen.

In dieser Zone bestehen rechtskräftige, vom Gemeinderat beschlossene Bebauungspläne, die die Grundlage für die Bebauung darstellen. Für den Bereich der Rottenmanner Siedlung im süd-östlichen Bereich der Gemeinde wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Hier gilt das Siegerprojekt als Grundlage für die Bebauung.

3. GEBIETE MIT BEBAUUNGSPLÄNEN IM ANLASSFALL:

Zone 4: Für die Bebauung ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich; dies wird jedoch erst im Anlassfall vorgenommen.

.....
Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGE:

Mit Fertigstellung und Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes besteht nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz (§ 27) für jede Gemeinde die Aufgabe, Bebauungspläne zu erstellen bzw. für jene Teile des Baulandes, für die Bebauungspläne nicht erforderlich sind, Bebauungsrichtlinien festzulegen.

BEBAUUNGSRICHTLINIEN:

Sie können für jene Teile des Baulandes vorgeschrieben werden, für welche ein Bebauungsplan nicht erforderlich ist (siehe STROG 1974 i.d.g.F. - § 27 Abs. 1).

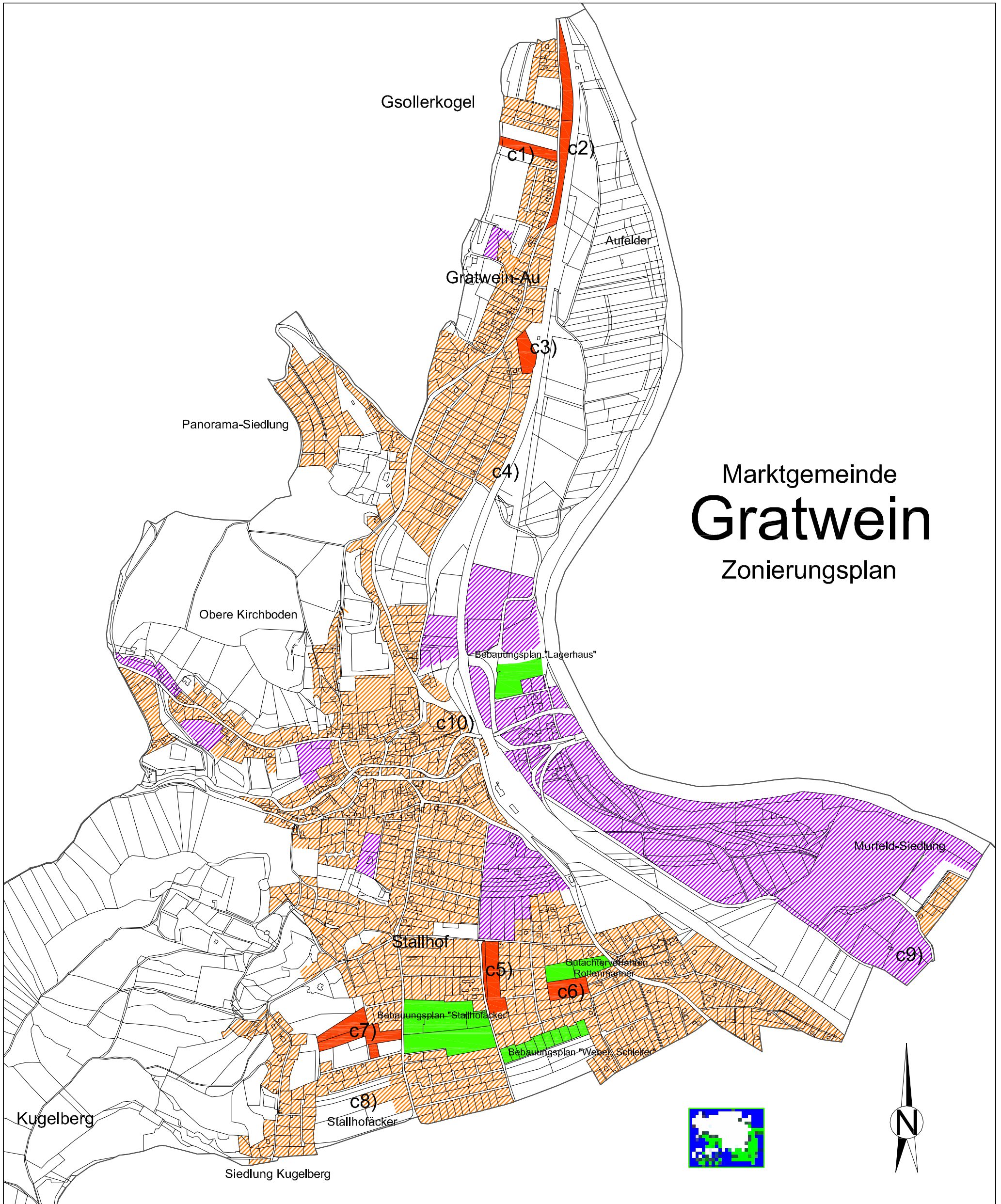
BEBAUUNGSPLAN:

Grund für die Erstellung von Bebauungsplänen ist das siedlungspolitische Interesse der Gemeinde an einer geordneten Baulandentwicklung unter Berücksichtigung der inneren Erschließung. Hiervon sind Gebiete betroffen, welche ein größeres, in sich geschlossenes Areal aufweisen und gänzlich oder überwiegend unbebaut sind. Ferner weist die bestehende Bebauung im Nahbereich des Gebietes kein einheitliches Erscheinungsbild auf.

Die Bebauungspläne werden jeweils im Anlassfall erstellt. Die Bebauung darf erst nach Erstellung eines Bebauungsplanes erfolgen.

PLANGRUNDLAGE:

Die im Anhang befindliche planliche Darstellung basiert auf dem Flächenwidmungsplan 4.0







Marktgemeinde
Gratwein
 Zonierungsplan



Projekts-Nr. 2005/13 Plandarstellung ohne Maßstab
 c1, c2, ..Festlegung im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan 4.0

SACHBEARBEITER: Ing. Haas
 U:\hm\logo\mail_wolfi\logo_lang.jpg
Beratung - Entwurf - Planung - Innenraumgestaltung - Projektmanagement - Raumordnung
 Körösistraße 17/III, 8010 Graz, 0316 / 681440-0, Fax 33 www.arch-malek.com

-  Zone 1 - Bauungsrichtlinien - Wohnen
-  Zone 2 - Bauungsrichtlinien - Industrie- u. Gewerbegebiet
-  Zone 3 - rechtskräftiger Bauungsplan
-  Zone 4 - Bauungsplan im Anlassfall