

Gemeinde **ST. STEFAN OB STAINZ**



FLÄCHENWIDMUNGSPLANÄNDERUNG 1.21

„afg Sichartsberg“

Vereinfachtes Verfahren gem. §39 StROG 2010



Verfasser:

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

Zahl:

Zahl:

Graz, am

St. Stefan ob Stainz, am



andreas
architekt
+ ziviltechniker
krasser

raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur

TERMINE DES VERFAHRENS

- Vorbesprechungen mit der Gemeinde und Änderungswerbern ab Frühjahr 2022
- Antrag auf Änderung im Frühjahr 2022
- Information Gemeinderat am 15/12/2022
- Kundmachung von 21/12/2022 bis 18/01/2023

Im Rahmen der Entwurfsauflage sind drei Einwendung und eine Stellungnahme eingelangt (näheres dazu → siehe Anhang)

- Anhörung 2. Entwurf von 17/05/2024 bis 06/06/2024

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 Bebauungsgrundlagen	5
§4 Rechtskraft	6
IST-SOLL PLANDARSTELLUNG	7
BEBAUUNGSGRUNDLAGENPLAN	9
ERLÄUTERUNGEN	11
Grundlagen Rechtsgrundlage	11
Planungsbereich	11
Ausgangslage Übereinstimmung mit bestehenden Festlegungen	12
Umweltpflege	16
Nachweis des Baulandbedarfs	16
Anlassfall Erläuterungen Begründungen	17
ANHANG BEILAGEN	21
ANHANG	25
Änderungen gegenüber dem Entwurf	25
Einwendungen und Stellungnahmen	25

VERORDNUNG

Wortlaut zur **Änderung des Flächenwidmungsplanes 1.21 „afg Sichartsberg“**
(Vereinfachtes Verfahren gem. §39 StROG 2010)

Verordnung über die vom Gemeinderat der Gemeinde St. Stefan ob Stainz am beschlossenen Änderung des Flächenwidmungsplanes 1.00 gem. §39(1) StROG idgF. 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 (IST - SOLL Darstellung | SOS-FLÄ-1.21 vom 16/04/24) bzw. der beiliegende Bebauungsgrundlagenplan (SOS-AFG-1.21 vom 03/05/2024), verfasst von Arch. DI Andreas Krasser | St. Veiter-Straße 13 | 8045 Graz basierend auf der Plangrundlage des geltenden Flächenwidmungsplanes 1.0 und der von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Katastergrundlage in digitaler Form (*DKM*) vom 08/09/2015 (*Datum der Datenerstellung durch die Stmk. Landesregierung, GZ.: ABT17-2187/2015-644*) bzw. *lt. Katasterabfrage vom 16/04/2024* bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung.

§2 Geänderte Festlegungen

1. Die Teilflächen lt. Verordnungsblatt (IST - SOLL Darstellung | SOS-FLÄ-1.21 vom 16/04/24), in der KG 61214 Greisdorf, werden im Ausmaß von ca. 2.430m² von bisher Freiland (L | land- und forstwirtschaftliche Nutzung) als nunmehr **Sondernutzung im Freiland (Auffüllungsgebiet)** ausgewiesen.
2. Anpassung der Waldflächenausweisung gem. aktuellem Katasterstand lt. GIS-Steiermark

§3 Bebauungsgrundlagen

Für die Errichtung von Gebäuden (die Festlegungen betreffen sämtliche Neu-, Zu- oder Umbauten) im Auffüllungsgebiet werden gemäß §33(3)2 StROG 2010 folgende Vorgaben festgelegt:

1. Gebäude dürfen nur innerhalb der durch die im Bebauungsgrundlagenplan (SOS-AFG-1.21 vom 03/05/2024) festgelegten Baugrenzlinien (blau strichpunktierter Linien) errichtet werden. Die festgelegten Baugrenzlinien gelten nicht für:
 - ein Nebengebäude¹ pro Grundstück sowie untergeordnete bauliche Anlagen² ohne Gebäudeeigenschaft im Sinne des §21(1)2 BauG
 - Bauteile wie z.B. Balkone, Erker, Vordächer oder offene Treppenläufe.
2. Je Wohneinheit sind zumindest 2 Kfz-Stellplätze am eigenen Grundstück herzustellen. Die Errichtung von mehr als 3 zusammenhängenden, offenen Stellplätzen ist unzulässig.
3. Die Hauptgebäudeausrichtung / Hauptfirstrichtung muss gem. Bebauungsgrundlageplan erfolgen. Geringfügige Abweichungen (+/- 5°) – zur Schaffung einer harmonisch wirkenden, geordneten Gesamtsiedlungsstruktur – sind zulässig.

¹ BauG §4 Z.47 - Nebengebäude: eingeschoßige, ebenerdige, unbewohnbare Bauten von untergeordneter Bedeutung mit einer Geschoßhöhe bis 3,0 m, einer Firsthöhe bis 5,0 m und bis zu einer bebauten Fläche von 40 m².

² BauG §4 Z.13 – Bauliche Anlage (Bauwerk): eine Anlage, die mit dem Boden in Verbindung steht und zu deren fachgerechter Herstellung bautechnischer Kenntnisse erforderlich sind.

4. Hauptbaukörper müssen eine einfache, langgestreckte Grundform aufweisen (Seitenverhältnis Breite zu Länge mind. 1:1,3) und dürfen eine Länge von maximal 15m aufweisen. Untergeordnete An-/ Zubauten sind zulässig, wenn
 - die Geschoßfläche des Anbaus je Geschoß max. 30% des Hauptbaukörpers beträgt, wobei angebaute Garagen bis zu einer Geschoßfläche von 40m² unberücksichtigt bleiben,
 - die Gesamthöhe mind. 80 cm niedriger als der First des Hauptgebäudes ist.
5. Zulässig sind ausschließlich 1-geschoßige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss mit einer Kniestockhöhe (im Sinne der Bestimmungen gem. §13 BauG) von maximal, 1,25m mit einer traufseitigen Gebäudehöhe (lt. §4 Z.31 BauG) des Hauptbaukörpers von max. 6,0m.
6. Hauptbaukörper sind mit symmetrischen Satteldächern mit einer Neigung von mindestens 25° auszuführen. Die Dacheindeckung hat mit landschaftstypischen, roten bis rotbraunen, kleinformatigen bzw. kleinstrukturierten und nicht glasierten Deckungsmaterialien zu erfolgen.
 - Für untergeordnete Baukörperteile (Windfänge, Glasdächer und sonstige kleinere Überdachungen) sowie Nebengebäude sind Abweichungen zulässig. Foliendächer ohne Deckenschicht (Kies, Begrünung, od.ä.) sind unzulässig.
7. Die Farbgebung der Hauptbaukörper hat mit gedeckten Farben (geringe Farbvalenz) zu erfolgen. Nicht zulässig ist reinweiß, sowie grelle und/oder auffallende Farbtöne oder glänzende / spiegelnde Materialien.
8. Die Installation von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) oder ähnlichen, alternativen Energiegewinnungssystemen auf Dächern der Hauptgebäude ist zulässig. Von der Dachneigung und Dachausrichtung abweichende Aufständerungen sind unzulässig. Diese Anlagen sind parallel zu Dachkanten (Traufe, First, Ortgang) anzuordnen und dürfen nicht in kleinflächigen Gruppierungen errichtet werden. Die Freiflächenaufstellung von derartigen Anlagen oder die Ausführung an/als Einfriedung oder Absturzsicherung ist unzulässig.
9. Erdaufschüttungen bzw. Geländeveränderungen dürfen nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß bis zu einer Niveauveränderung von max. 1,0m und in geböschter und begrünter Form durchgeführt werden. Stützmauern oder Steinschlichtungen sind unzulässig.
10. Der Grad der Bodenversiegelung wird mit maximal 50% festgelegt.
11. Einfriedungen und lebende Zäune (Hecken) sind gem. Verordnung der Gemeinde St. Stefan ob Stainz lt. Beschluss vom 30/03/2021 auszuführen.
12. Unversiegelte Freiflächen sind zu begrünen bzw. zu bepflanzen. Dabei sind Neophytische, invasive Pflanzen unzulässig.

§4 Rechtskraft

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

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister

.....

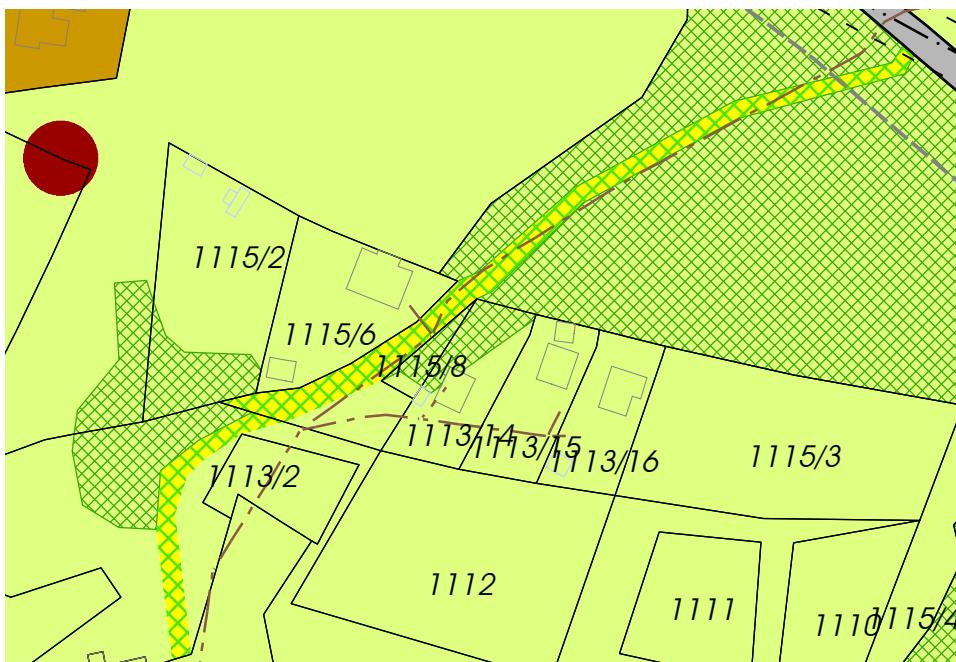
Gemeinde
St. Stefan ob Stainz
 Flächenwidmungsplanänderung



**1.21 afg
 Sichartsberg**

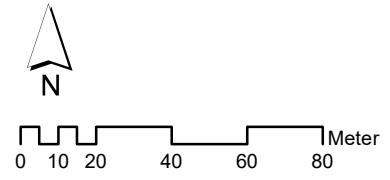
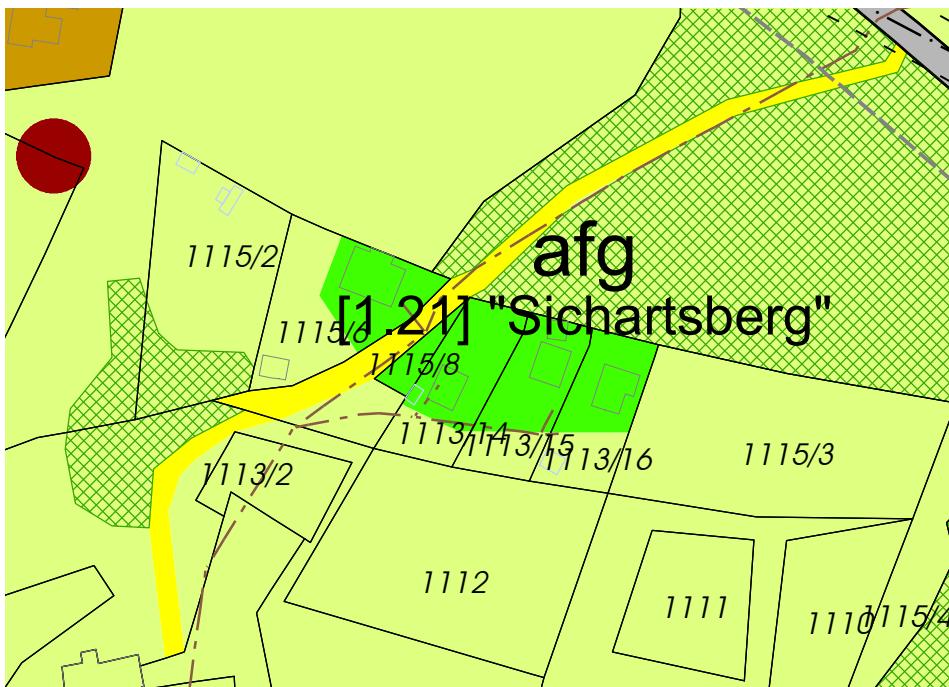
Verfahren gem. StROG §39

IST-Stand



A. BAULAND	
	Dorfgebiete
C. FREILAND	
	Verkehrsflächen für fließenden Verkehr
LF	
	Land- und forstwirtschaftliche Nutzung
	Sondernutzung im Freiland für Abwasserbeseitigungs- und -reinigungsanlagen
	Sondernutzung im Freiland für Aufüllungsgebiete
	Hochspannungsfreileitung
	Waldflächen
	Leitungsschutzzone
	Isophonen Nacht 45dB
	Landesstraße L

SOLL-Stand



Plan-Nr: **SOS-FLÄ-1.21**
 Datum: **16/04/24**

Für den Gemeinderat:
 Der Bürgermeister

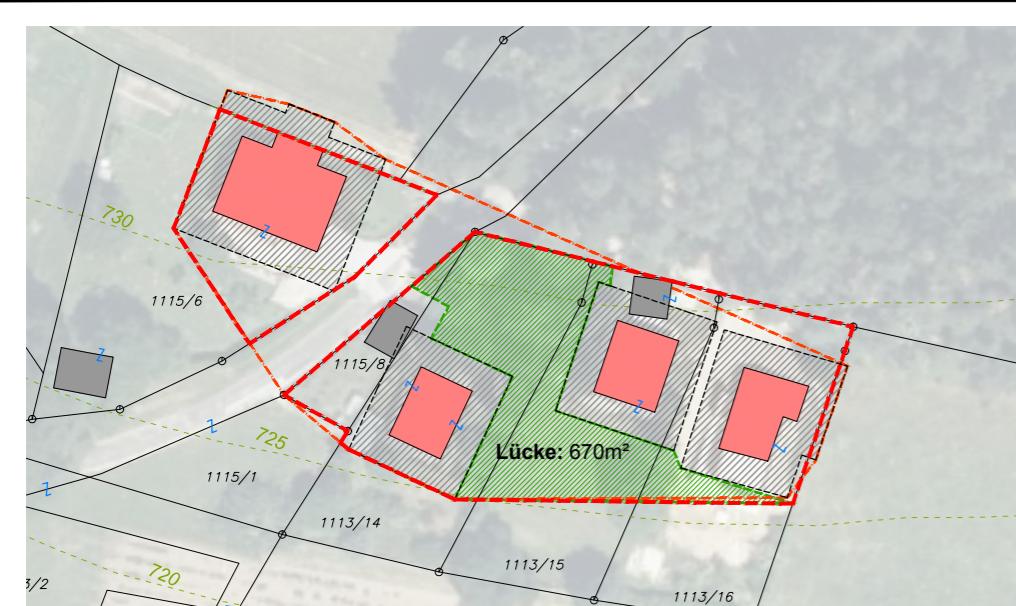
Planverfasser:



**andreas
 architekt
 + ziviltechniker
 krasser**

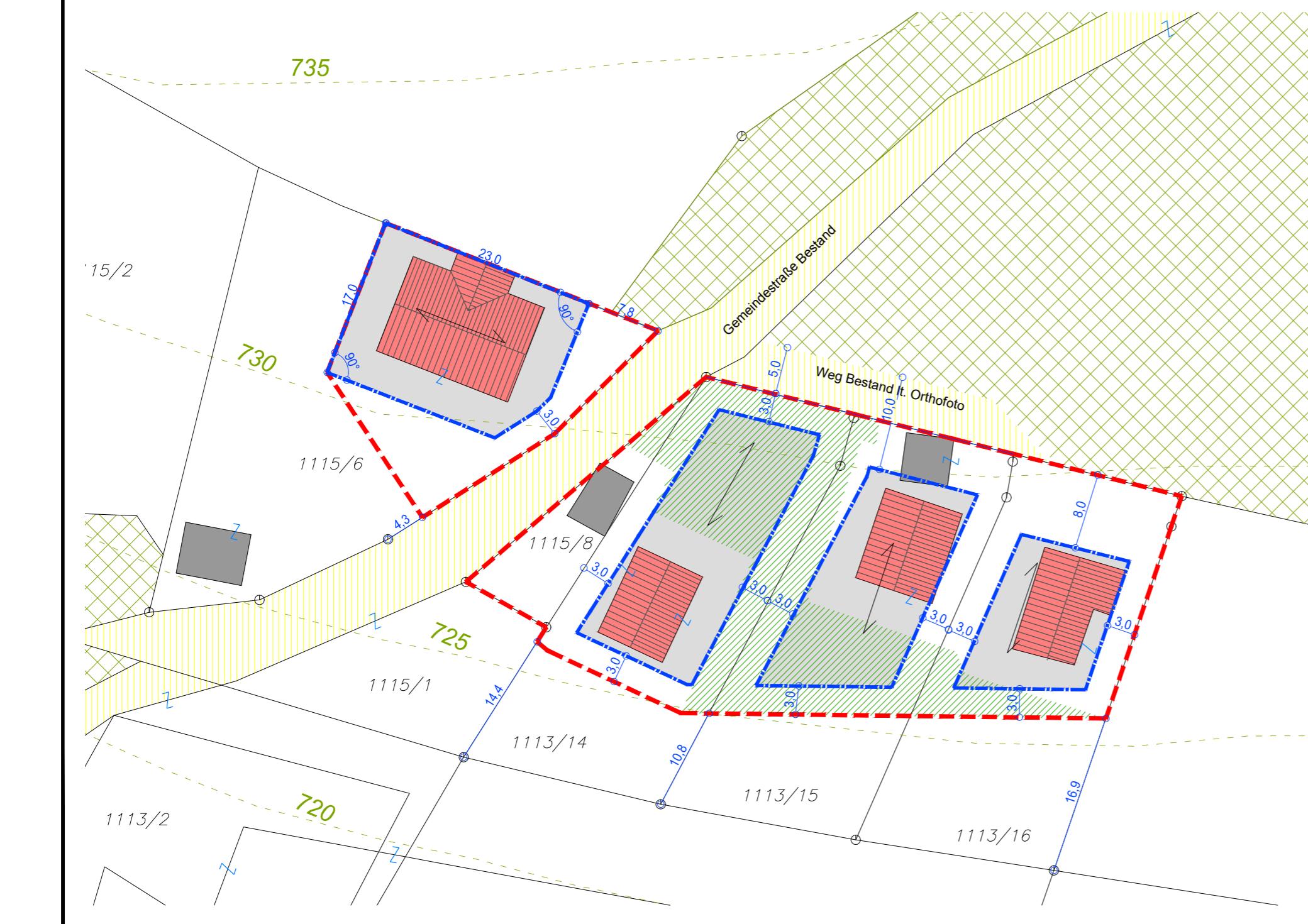
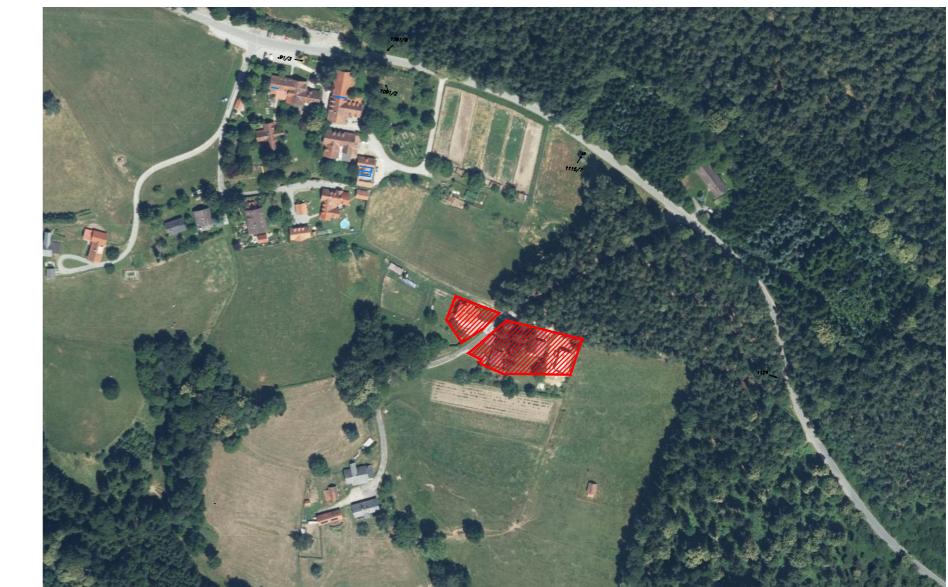
raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur

architekt dipl.-ing. andreas krasser • st. veiter straße 13 • 8045 graz • tel.: +43(0)316 169 47 60-0 • fax: dw-9
 ATU77683856 • IBAN: AT28 3837 7000 0201 0320 • BIC: RZSTAT2G377 • office@arch-krasser.at • www.arch-krasser.at



LEGENDE

- Abgrenzung Auffüllungsgebiet
- Mindestgebäudeabstände
- Umrisslinie
- unbebaute Lücke
- Wohngebäude Bestand
- Sonstige bauliche Anlagen



andreas
 architekt ziviltechniker
krasser

raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur
 architekt dipl.-ing. andreas krasser • st. veiter straße 13 • 8045 graz • tel.: +43(0)316 169 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 1.21 „afg Sichartsberg“
(Vereinfachtes Verfahren gem. §39 StROG 2010)

Grundlagen | Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlagen:

- ✓ Stmk. Raumordnungsgesetz 2010, idgF., LGBI. 73/2023
- ✓ Landesentwicklungsprogramm 2009, LGBI. 75/2009
- ✓ Regionales Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Südweststeiermark LGBL. Nr. 55/2022
- ✓ Örtliches Entwicklungskonzept 1.0 der Gemeinde
- ✓ Flächenwidmungsplan 1.0 der Gemeinde

Zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- ✓ Digitaler Katasterplan (DKM) vom 08/09/2015
- ✓ Flächenwidmungsplan 1.00 | M 1:5000
- ✓ GIS-Steiermark

Selbst erarbeitete bzw. eingeholte Unterlagen:

- ✓ Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 1.0 der Gemeinde St. Stefan ob Stainz
- ✓ Auszug aus dem Entwicklungsplan 1.0 der Gemeinde St. Stefan ob Stainz
- ✓ Besichtigung | Besprechung: mehrfach 2019 - sowie weitere Besichtigungen und Besprechungen mit den Grundeigentümern, Interessenten, planenden Architekten, sowie Gemeindevertretern etc.

Die Änderung erfolgt gemäß § 39 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 (StROG 2010, idgF. LGBI. 73/2023).

Planungsbereich

Gemeinde: **St. Stefan ob Stainz**

Katastralgemeinde: **61214 Greisdorf**

Umfang der Änderung:

Grundstücke	Nr.: (tw. oder zur Gänze)	Fläche
Lt. Katasterauszug	1113/14-16, 1115/6, 1115/8	ca. 2.430 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.

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 der Ausweisung erfolgt im Allgemeinen deckungsgleich mit den auf der Katastergrundlage (s. Beilage) 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 10/05/2017 nachgetragen. Die von der DKM abweichenden Eintragungen sind in den Planunterlagen auch andersfarbig dargestellt.

Ausgangslage | Übereinstimmung mit bestehenden Festlegungen

Lage und Gebietsbeschreibung:



Quelle: GIS Stmk | Ohne Maßstab

Die gegenständliche Fläche liegt westlich des ehemaligen Hauptortes der Altgemeinde Greisdorf, entlang einer Seitenstraße, der L657. In räumlicher Nähe befindet sich der „Jagawirt“, welcher einen wesentlichen touristischen Betrieb darstellt.

Die Änderungsfläche befindet sich am Waldrand an einem Südhang. Innerhalb der Änderungsfläche befindet sich eine kleine, regionstypische Streusiedlung, welche sich rund um die Gemeindestraße entwickelt hat. Im Bestand und in der Umgebung befinden sich nahezu ausschließlich 1-geschossigen Einfamilienhäuser mit ortstypischen Satteldächern.

Generell ist die Fläche umgeben von einem Wechselspiel diverser Grünflächen (Streuobstwiesen, Waldbestände etc.). Eine Einsicht der Flächen ist durch den nördlichen Waldbestand sowie die tiefere Lage gegenüber der Landesstraße nicht gegeben.

Bestimmungen des REPRO Südweststeiermark:

Das gegenständliche Planungsgebiet befindet sich gem. Regionalem Entwicklungsprogramm für die Region Südweststeiermark (LGBI. Nr. 55/2022) im Teilraum „Grünlandgeprägtes Bergland.“



Auszug landschaftsräumliche Einheiten
Regionales Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Südweststeiermark (LGBI. 55/2022)

Es wird auf die hohe Sensibilität des Teilraumes in Bezug auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gem. REPRO-Südweststeiermark verwiesen (vgl. §3 (3) lit. 1)

„[...] Bei der Baukörpergestaltung ist die visuelle Sensibilität dieses Landschaftsraumes besonders zu berücksichtigen.“

- Aufgrund der Lage im entsprechenden Teilraum werden zur Sicherstellung einer entsprechenden Baukörpergestaltung und Einbindung in den Landschaftsraum Vorgaben für die Bebauung festgelegt.

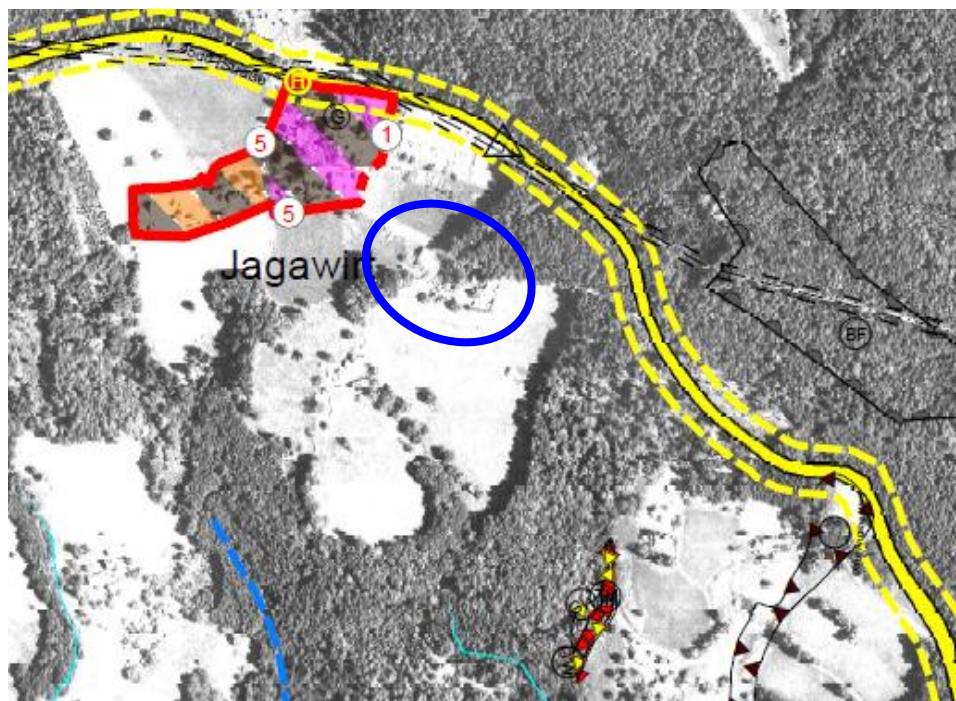
Im Umfeld der Änderungsfläche sind keine Vorrangzonen festgelegt.



Auszug Regionalplan
Regionales Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Südweststeiermark (LGBI. 55/2022)

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

Festlegungen im geltenden Örtlichen Entwicklungskonzept:



Gem. dem Örtlichen Entwicklungskonzept 1.0 (ÖEK 1.0) der Gemeinde St. Stefan ob Stainz, (genehmigt von der Stmk. LR am 28/01/2019, Zahl ABT13-10.100-8/2015-11) ist für den Änderungsbereich keine Nutzung festgelegt.

→ Für den gegenständlichen Änderungsbereich sind im gelten örtlichen Entwicklungskonzept kein Ausschließungsgrund für die Ausweisung festgelegt.

Die bestehende Problematik der Wasserversorgung im gegenständlichen Bereich, ist durch eine nachgewiesene Wasserversorgung durch die Grundeigentümer geklärt.

Bestimmungen der Alpenkonvention

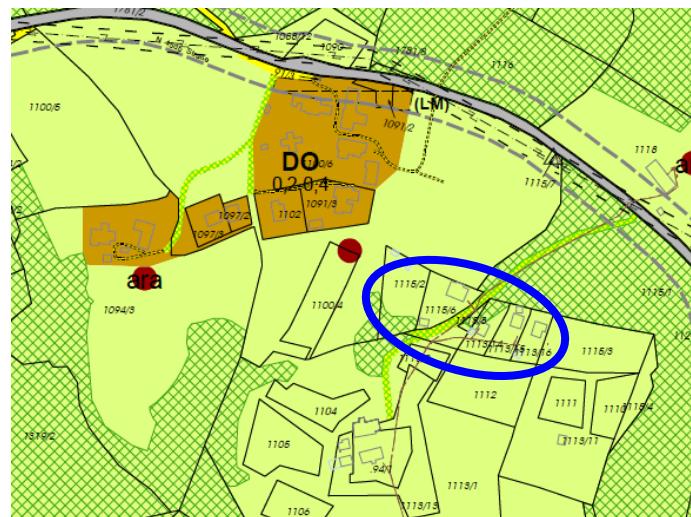
Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Alpenkonvention.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei der Fläche um eine Ausweisung von unter 3.000 m² handelt, welche zudem größtenteils bereits bebaut ist, ist gemäß „Leitfaden: Alpenkonvention in der örtlichen Raumplanung. 2012“ keine vertiefende Überprüfung gem. der Checkliste erforderlich.

Des Weiteren ist zu erwähnen, dass durch die Änderung keine Veränderung der bestehenden Struktur- und Nutzungsverhältnissen gegeben ist. Vielmehr wird durch die Festlegungen einer Bebauungsrichtlinien für diesen Bereich eine geordnete Entwicklung im Sinne des Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sichergestellt.

Festlegungen im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan

Der Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 1.0 (genehmigt von der Stmk. LR am 28/01/2019 | GZ.: ABT13-10.100-8/2015-11) als Freiland (L) ausgewiesen.



- Für den Änderungsbereich sind keine Gefährdungen oder über das zulässige Maß hinausgehende weiteren Belästigungen zu erwarten. Die Waldausweisung innerhalb der Änderungsfläche ist lt. aktueller Abfrage des Nutzungskataster im GIS-Steiermark (18/04/2024) nicht mehr gegeben und es erfolgt daher eine entsprechende Anpassung.

Lt. der Forstbehörde Deutschlandsberg ist ein 10m-Abstand zwischen Nutzungsfläche und Waldfläche nicht erforderlich. Daher erfolgt eine Ausweisung entlang der Nutzungsgrenze. Im Rahmen des Bebauungsgrundlageplan erfolgt jedoch eine Berücksichtigung des Waldbestands durch die Festlegung von Baugrenzlinien.

Grundsätzlich sind jedoch weitere Vorgaben in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde (Freihaltung Windwurfgürtel etc.) zu berücksichtigen.



Auszug Waldfläche - Nutzungskataster lt. GIS-Steiermark

- Bezuglich des Weges auf Gst. 1115/1, welcher im Orthophoto und den Grundlagen ersichtlich ist, wird festgehalten, dass es sich dabei um einen Bestandsweg handelt, der bereits vor dem ersten Flächenwidmungsplan der Gemeinde bestand, und somit als rechtskräftig anzusehen ist, und daher als Grundlage aufgenommen werden kann.

Aufgrund seiner Funktion als Privatweg, und des mangelnden öffentlichen Interesses erfolgt jedoch keine Ausweisung als Verkehrsfläche im Flächenwidmungsplan. Der bestehende „Verkehrsfläche“ bleibt jedoch weiterhin beibehalten, da aufgrund der Vielzahl an Anrainern weiterhin ein öffentliches Interesse an der Ausweisung besteht, und somit eine Abänderung dieser nicht im Sinne der Gemeinde ist.

Die Ausbaubestimmungen gem. §33(5)2 des StROG können für den Weg angewendet werden, aufgrund des nachgewiesenen Rechtsbestand.

Flächeneignung

Wie bereits ausgeführt sind in diesem Bereich keine Ausschlussgründe gem. §28(2) StROG gegeben, wie etwa Lärm, Luftschadstoffe, negative Bodeneigenschaften, Geruchsbelästigung usgl., bzw. ist die Baulandeignung durch die bestehende Infrastruktur gegeben.

Diesbezüglich liegt eine Aussage von der Gemeinde vor, dass ein Kanalanschluss möglich ist. Die Kanalleitung verläuft im direkten Umfeld des Änderungsbereich (s. Auszug Flächenwidmungsplan).

Auch bezüglich der Wasserversorgung liegt eine entsprechende schriftliche Bestätigung des Wasserverbandes Stainztal vor (s. Beilage), die eine Eigenversorgung der Flächen vor Ort bestätigt.

Bezüglich der Waldfestlegung im Kataster gem. Revisionstand 1.0 wurde in Absprache mit der entsprechenden Behörde eine Nichtwaldfeststellung erbracht, die eine Ausweisung in diesem Bereich nun ermöglicht, bzw. diese mittlerweile im Kataster ersichtlich ist.

Umweltpflicht

Prüfschritt 1 Abschichtung möglich	Prüfschritt 2					Weitere Prüfschritte erforderlich
	geringfügige Änderung / Nutzung kleiner Gebiete	Eigenart und Charakter wird nicht geändert	Offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen	Keine UVP-Pflicht	Keine Beeinträchtigung von Europaschutzgebieten	
	✓			✓	✓	<p>Begründung / Erläuterung</p> <p>Die betreffende Fläche liegt unter 3.000 m² und ist größtenteils bereits bebaut. Daher kann eine geringfügige Änderung bzw. Nutzung des Gebietes festgestellt werden.</p> <p>Es liegt kein UVP-pflichtiger Tatbestand vor und es ist auch kein Europaschutzgebiet beeinträchtigt.</p>

→ Auf Grund der durchgeführten Untersuchungen kann festgehalten werden, dass eine Prüfung der Umwelterheblichkeit und in weiterer Folge die Erstellung eines Umweltberichtes für die Flächenwidmungsplanänderung 1.21 „afg Sichartsberg“ NICHT erforderlich ist.

Nachweis des Baulandbedarfs

Aufgrund der Widmung als Auffüllungsgebiet sind keine Auswirkungen auf die Flächenbilanz der Gemeinde gegeben.

Anlassfall | Erläuterungen | Begründungen

Die Zulässigkeit der Festlegung von Auffüllungsgebieten im Freiland ist gem. §33(3)2 StROG wie folgt geregelt:

Auszug aus dem §33(3) StROG 2010:

(3) *Im Freiland können folgende Flächen bzw. Gebiete als Sondernutzung festgelegt werden: [...]*

2. *Auffüllungsgebiete, wenn*

- a) *es sich um kleinräumige, zusammenhängend mit mindestens drei vor dem 1.Juli 2010 rechtmäßig errichteten oder als rechtmäßig errichteten Bestand anzusehenden Wohngebäuden bebaute Gebiete außerhalb von Freihaltegebieten gemäß Abs.2 handelt, die weilerartige oder zeilenförmige Bebauungsstrukturen aufweisen, wobei zwischen den bestehenden Wohngebäuden eine oder mehrere unbebaute Lücken vorhanden sind,*
- b) *diese unbebauten Lücken eine Gesamtfläche von insgesamt höchstens 3000 m² aufweisen und für eine Wohnbebauung vorgesehen sind, wobei nur nutzbare Flächen in die Berechnung einbezogen werden dürfen. Für eine Neubebauung nicht nutzbare Teilflächen sind sämtliche nicht bebaubaren Flächen, z.B. Flächen zur Einhaltung der Mindestabstände gem. §13 Stmk. BauG, geringfügige Restflächen von Grundstücken, Erschließungsflächen u. dgl. Diese bleiben bei der Flächenermittlung außer Betracht.*
- c) *die Ausschlussgründe gemäß §28 Abs.2 nicht vorliegen sowie die Voraussetzungen gemäß § 29 Abs.2 Z1 bis 3 erfüllt sind und*
- d) *keine Erweiterung nach außen erfolgt.*

Im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan sind für das Auffüllungsgebiet Bebauungsgrundlagen festzulegen. In diesen ist sicherzustellen, dass die zukünftige Lückenbebauung zusammen mit den baulichen insbesondere Beständen eine visuelle Gesamteinheit bildet,

Aus fachlicher Sicht der örtlichen Raumplanung bestehen gegen eine Bebauung der Lücke im Auffüllungsgebiet "Sichartsberg" mit Einfamilienwohnhäusern - welche sich in ihrem äußeren Erscheinungsbild in den Bestand einfügen - aus folgenden Gründen keine Bedenken:

- Es handelt sich um ein kleinräumiges (<10.000m²), zusammenhängendes Gebiet mit mehr als drei vor dem 01/07/2010 rechtmäßig errichteten Wohngebäuden in haufenförmiger Struktur mit einer bebaubaren bzw. zu erschließenden Lücke.
- Die Lückengröße liegt mit rund 670m² deutlich unter der maximal zulässigen Größe von 3.000m² gem. §33(3)2b des StROG 2010. Die bebaubaren Lücken wurden auch in der Form festgelegt, dass eine harmonischere Einbettung in die Bestandsstruktur und somit in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet wird.
- Es liegen keine Ausschlussgründe gem. §28(2) StROG 2010 (Lärm, Luftschadstoffe, Erdbeben, Geruchsbelästigung usw.) vor.

Abgrenzung & Ausweisung:

Die Abgrenzung der Ausweisung erfolgt in Abstimmung mit der Auffüllungsgebietsuntersuchung. Wie ersichtlich, erfolgt die Abgrenzung in enger Abstimmung mit dem Bestand (Stichwort „Gummiringerl“), sodass eine Erweiterung nach Außen gem. den gesetzlichen Bestimmung nicht möglich ist. Die Ausweisung als Sondernutzung im Freiland (Auffüllungsgebiet) erfolgt aufgrund bzw. im Einklang mit der gesetzlichen Bestimmung des StROG.

LEGENDE

	Abgrenzung Auffüllungsgebiet
	Mindestgebäudeabstände
	Umrisslinie
	unbebaute Lücke
	Wohngebäude Bestand
	Sonstige bauliche Anlagen

Flächen der Auffüllungsgebietsfestlegung:
Gesamtfläche der Ausweisung: 2.430m²

Lückenfläche: 670m²



Auszug Bebauungsgrundlageplan

Vorgaben lt. Verordnung zur Änderung §2(2):

Die wesentlichste Zielsetzung der Vorgaben ist, dass sich neue Wohngebäude in ihrem äußeren Erscheinungsbild (Gebäudestruktur und -ausrichtung, Dachform, Deckungsmaterialien, Geschoßanzahl usgl.) in die Bestandsstruktur eingliedern und nicht als Fremdkörper im Orts- und Landschaftsbild wirken.

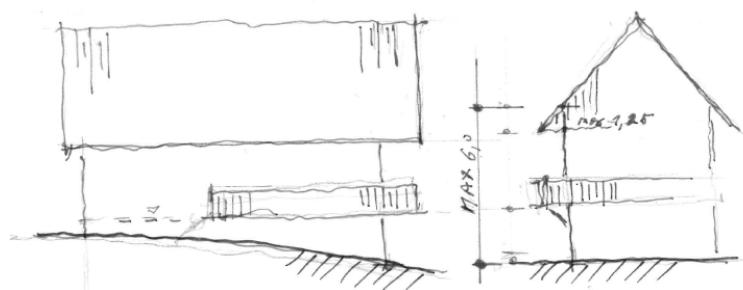
Dementsprechend wurden, um eine entsprechende Bebauungsstruktur sicherzustellen im Bebauungsgrundlagenplan Baugrenzlinien festgelegt. Um entlang der Außengrenzen eine versetzte Anordnung der Bauvolumen (Vermeidung von durchgängigen, monotonen Gebäudelfluchten) und Abstände zu bestehenden Waldfächern sicherzustellen wurden diese versetzt festgelegt. Anzumerken ist, dass eine dieser Zielsetzung entsprechende Bebauung im südlichen Planungsbereich durch den Grenzverlauf bereits sichergestellt ist.

Auch die Festlegung der noch bebaubaren Lücke folgt dieser Zielsetzung einer Eingliederung in die bestehende Bebauungsstruktur (keine Erweiterung nach außen).

Aufgrund der intensiven Diskussion betreffend der vorherrschenden Parkplatzproblematik im Hauptort von St. Stefan, wird festgelegt, dass zumindest 2 PKW-Stellplätze pro Wohneinheit auszuführen sind.

Die Ausbildung von einfachen, lang gestreckten Baukörpern entspricht eher der traditionellen Bauweise in der Umgebung und ist deshalb auch zu forcieren. Dies gilt es auch besonders im Fall von ausgebauten Dachgeschoßen zu beachten. In derartigen Fällen ergibt die Ausführung von z.B. zu hohen Kniestockhöhen in der Regel eine unharmonisch wirkende Höhenentwicklung und widerspricht somit der Zielsetzung nach länglichen Proportionen. Bei der Ausbildung von Zubauten bzw. Erweiterungen (Widerkehren etc.) ist darauf zu achten, dass diese den lang gestreckten Gesamteindruck des Hauptbaukörpers nicht stören. Durch die Festlegung von Baugrenzlinien, welche auf den Bauplatz abgestimmt wurden, werden großflächige bzw. maßstabssprengende Baukörper ausgeschlossen.

Dementsprechend wird in Anlehnung an die bestehende Bebauung, welche in Fallrichtung des Hanges angeordnet ist, auch die Höhenfestlegung (max. Gebäudehöhe) entsprechend festgelegt.



Skizze Höhenbeispiel, Eigene Bearbeitung

Bei der Wahl der Fassadenfarbe ist grundsätzlich auf eine Anpassung bzw. Abstimmung an die Umgebungsbebauung zu achten.

Um eine zu dominante Erscheinung einzelner Objekte bzw. der Anlage zu vermeiden wurde festgelegt, dass ausschließlich gedeckte Farben zulässig sind, bzw. grelle Farbtöne sowie reinweiß und auch glänzende und/oder spiegelnde Materialien unzulässig sind. Es wird empfohlen im Vorfeld das Einvernehmen mit der Baubehörde herzustellen bzw. zur korrekten Beurteilung entsprechende Muster anzusetzen.

Um zu verhindern, dass durch die Wahl eines zu hohen Niveaus des Erdgeschossfußbodens, bezogen auf das natürliche Gelände, unnötige Erdaufschüttungen für Terrassen ausgebildet werden, und somit das natürliche Niveau unnötig verändert wird, werden Vorgaben für Erdaufschüttungen und Geländeveränderungen getroffen. Bei Terrassenkonstruktionen sind generell aufgeständerte gegenüber unterkellerten Ausführungen zu bevorzugen.

In den letzten Jahren hat sich die alternative Energiegewinnung immer stärker durchgesetzt. Da die Situierung derartiger Anlagen (Photovoltaik und/oder therm. Solaranlagen) auf Gebäudedächern zunehmend gestalterische Probleme mit sich bringt bzw. um diese Problematik in formaler Sicht entgegenzusteuern, wurde Vorgabe hinsichtlich der Ausführung getroffen um Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Im Sinne der örtlichen Dachstruktur bzw. um eine Doppelnutzung von Flachdächern sicherzustellen, wird empfohlen PV-Anlagen vorrangig auf eben jenen zu errichten.

Aufgrund der möglichen Blendwirkungen von PV-Anlagen, die als Einfriedungen ausgeführt werden, auf Verkehrsflächen oder anrainende Grundstücke, werden diese Art von PV-Anlagen ausgeschlossen.

Bei der Errichtung von PV-Anlagen auf Dächern ist sicherzustellen, dass keine „kleinflächigen Gruppen“, also die auf der Dachfläche verteilte Anordnung von Einzelmodulen bzw. Modulgruppen, welche räumlich getrennt voneinander angeordnet sind, gegeben ist. Bevorzugt sind die Module in linearer Form z.B. unmittelbar unterhalb der Firstlinie anzuordnen oder jedenfalls in einer kompakten, zusammenhängenden Form. Die Anordnung entspricht im Regelfall auch der technischen Ausführung zur optimalen Stromgewinnung bzw. im Sinne der Wirtschaftlichkeit der Anlagen.

Da sich vor allem Stützbauwerke, Steinschichtungen, zu hohe Niveauveränderungen und Hügeln vor Terrassen nachteilig auf eine sensible Einbindung auswirken; sind diese grundsätzlich unzulässig, bzw. wurde eine Beschränkung der Höhe festgelegt. Zur besseren Einbettung ins Orts- und Landschaftsbild wird festgelegt, dass die in Form von Böschungen und Begrünung auszuführen sind.

Entsprechend der Zielsetzung einer Reduktion der Flächenversiegelung wird im Sinne der der aktuellen Rechtsgrundlage ein max. Versiegelung festgelegt. Der Grad entspricht der ortstypischen Bebauung für allgemeine Wohngebiete im Übergang zum ländlichen Raum, welcher auch verdichten Wohnbau in Zentrumslage sicherstellen soll. Die Beschränkung der Bodenversiegelung, dient neben grünräumlichen Aspekten dem Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, der Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes, und der Verbringung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung, sowie weiterer kleinklimatischer Faktoren (z.B. Luftfeuchtigkeit).

Für die Herstellung von Einfriedungen und lebenden Zäunen ist grundsätzlich die Zaun-Verordnung der Gemeinde vom 30/03/2021 (siehe Beilage) einzuhalten.

Um die bestehende Durchgrünung des Auffüllungsgebiet fortzusetzen wurde festgelegt, dass unversiegelte Flächen jedenfalls zu begrünen bzw. zu bepflanzen sind. Dabei sind neophytische, invasive Pflanzen (*nicht heimische Gewächse wie z.B. Thuje, etc.*) verboten, um einen Schutz und Weiterführung der örtlichen Flora sicherzustellen

Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik

Bei der Änderung handelt es sich um eine Sondernutzung im Freiland, welche keinen Einfluss auf die Flächenbilanz der Gemeinde und daher im Sinne des §34 („Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik“) StROG 2010, nicht zu mobilisieren ist.

Geänderte Planungsvoraussetzungen (§42(8) StROG 2010)

Die Ausweisung der Änderungsfläche steht nicht im Widerspruch zum örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde.

ANHANG | BEILAGEN

- Bestätigung Wasserversorgung, Wasserverband Stainztal
- Nichtwaldfeststellung, BH Deutschlandsberg
- Verordnung über Einfriedungen und lebende Zäune vom 30/03/2021

An die
Wassergenossenschaft Jagerwirt
z.Hdn. Obmann Walter Willburg
Sommereben 10
8511 St. Stefan ob Stainz

Datum: 15.04.2024

Sehr geehrter Herr Obmann Walter Willburg!
Sehr geehrte Wassergenossenschaft Jagerwirt!

**Betreff: Messung Wasserdargebot Quellschüttung WG Jagerwirt
Grundstück 866 KG Greisdorf in 8511 St. Stefan ob Stainz.
Wasserrechtliche Bewilligung gem. GZ 3.0-112/2005 v. 8.7.2005**

Der Wasserverband Stainztal hat laut Bestellung und Erhebung die Schüttmengenmessung bei der bestehenden Quellfassung (Quelleinlaufschacht für die „WG Jagerwirt“ in 8511 St. Stefan – Sommereben 10) durchgeführt.

Nachfolgendes Messergebnis wird bestätigt:

- Datum der Messung / Durchführung: 09.04.2024 / ca. 14.45 Uhr
- Ausführende Person: Ing. Wolfgang Hatzi (WV-Stainztal) und Werner Goach (Vertreter der WG Jagerwirt)
- Ort der Messung: Quellsammelschacht Quelle Jagerwirt auf Grundstück Nr. 866 KG Greisdorf
- **Zulaufmenge 28.000 Liter in 24 Stunden (rd. 0,32 l/sec.)**

Bewertung / Anmerkung:

Die vorliegende Schüttmenge (Wasserdargebot) reicht für eine ÖNORM-konforme Wasserversorgung der bestehenden versorgten Genossenschaftanschlüsse (rd. 12 Anschlussobjekte) aus. Für den täglichen Wasserbedarf sind 120 Liter pro Tag und Person anzuwenden! Der Quellsammelschacht ist ein Ortbetonschacht (Rechteckbehälter) mit Sandfang, Wasserkammer, Schachtabdeckung (verzinkter Schachtrahmen, Einstiegsöffnung und Lüftungshut) und führt unmittelbar in den anschließenden Hochbehälter. Es kann somit zum Zeitpunkt der Erhebung eine ausreichende Eigenversorgung durch die Quellschüttung und für zukünftig weitere Anschlussobjekte bestätigt werden.

Der Wasserverband Stainztal bestätigt mit diesem Schreiben das vorliegende Ergebnis und steht für weitere Auskünfte gerne zur Verfügung!

Mit freundlichen Grüßen
A-8522 Gr. St. Florian, Marktplatz 3
Tel. 03464/24 68/0
E-Mail: office@wv-stainztal.at
GF Ing. Wolfgang Hatzi
Wasserverband Stainztal

Wasserverband Stainztal

Marktplatz 3 / 8522 Groß St. Florian / Tel.: 03464 24 68 / office@wv-stainztal.at / www.wv-stainztal.at

Raiffeisenbank Lieboch-Stainz: IBAN: AT81 3821 0000 0500 7307 / BIC: RZSTAT2G210

Raiffeisenbank Gleinstätten-Leutschach-Groß St. Florian: IBAN: AT70 3810 2000 0900 9101 / BIC: RZSTAT2G102

UID-Nr.: ATU28550804



Bezirkshauptmannschaft Deutschlandsberg

→ Anlagenreferat

Gemeinde Sankt Stefan ob Stainz
St. Stefan ob Stainz 21
8511 Sankt Stefan ob Stainz

Bearb.: Gabriele Schreiner
Tel.: +43 (3462) 2606-223
Fax: +43 (3462) 2606-550
E-Mail: bndl@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte
Geschäftszeichen (GZ) anführen

GZ: BHDL-37666/2023-3

Deutschlandsberg, am 14.02.2023

Ggst.: Forstgesetz

**B e s c h e i d
Spruch:**

Von Amts wegen wird gemäß § 5 Absatz 1 und 2 in Verbindung mit § 1 a Absatz 4 lit. a des Forstgesetzes 1975, BGBI. Nr. 440/1975 in der Fassung BGBI. I Nr. 56/2016, festgestellt, dass der im beigeschlossenen Lageplan – der integrierter Bestandteil des Bescheides ist – markierte Teil des Grundstückes Nr. 1115/8, KG 61214 Greisdorf, der Eigentümer Puchas Helga und Josef, 8511 St. Stefan o.S., Sichartsberg 110, im Ausmaß von insgesamt 115 m²

NICHTWALD

im Sinne des § 1 a des Forstgesetzes 1975, BGBI. Nr. 440/1975 in der Fassung BGBI. I Nr. 56/2016 ist.

Kosten:

Da die Nichtwaldfeststellung von Amts wegen erfolgte, sind für diesen Bescheid keine Kosten zu entrichten.

Begründung:

A) Sachverhaltsdarstellung:

Von Amts wegen war festzustellen, ob die im Spruch angeführte Grundfläche Wald im Sinne des Forstgesetzes 1975 ist.

Aufgrund der örtlichen Erhebung durch den forsttechnischen Amtssachverständigen am 07.02.2023 erstattet dieser

8530 Deutschlandsberg • Kirchengasse 12

Wir sind Montag bis Freitag von 8:00 bis 12:30 Uhr und nach telefonischer Vereinbarung für Sie erreichbar
<https://datenschutz.stmk.gv.at> • UID ATU37001007

Steiermärkische Bank und Sparkassen AG: IBAN AT722081506709020330 • BIC STSPAT2G

BE_1 V1.1

Befund und Gutachten

wie folgt:

Bei der Überprüfung vor Ort wurde festgestellt, dass es sich bei der oben genannten, dreieckigen Teilfläche (115 m²)

um NICHTWALD

handelt.

Wie Luftbilder belegen, handelt es sich hierbei seit mindestens 10 Jahren um eine Zufahrt bzw. ein kleines Stück Garten (mit genutzten Himbeeren/Brombeeren etc.)

Es stehen auf dieser Fläche daher 0,0 ha Wald (laut Grundbuch vorher 0,0115 ha).

Daher ist der gegenständliche Flächenteil gemäß § 1 a Abs. 4 lit. a Forstgesetz 1975, BGBl. Nr. 440/1975 in der Fassung BGBl. I Nr. 56/2016 aus dem Forstzwang zu entlassen.

B) Rechtliche Beurteilung und Beweiswürdigung:

Die vorstehende Entscheidung gründet sich im Allgemeinen auf das Ergebnis der örtlichen Erhebung durch den forsttechnischen Amtssachverständigen am 07.02.2023 und auf die im Spruch bezogenen Gesetzesstellen.

Gemäß § 5 Absatz 1 und Absatz 2 des Forstgesetzes 1975 ist von Amts wegen oder auf Antrag eines nach § 19 Absatz 1 des Gesetzes Berechtigten ein Feststellungsverfahren durchzuführen, wenn Zweifel darüber bestehen, ob eine Grundfläche Wald ist oder ein bestimmter Bewuchs in der Kampfzone des Waldes oder als Windschutzanlage den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes unterliegt.

Im Übrigen verweist die Behörde auf die fachlich einwandfreie Befundung und schlüssige Begutachtung durch den forsttechnischen Amtssachverständigen, dessen Überlegungen sie sich nicht zu entziehen vermag.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Rechtsmittelbelehrung:

Sie haben das Recht, gegen diesen Bescheid **Beschwerde** an das Verwaltungsgericht zu erheben. Die Beschwerde ist innerhalb von **vier Wochen** nach Zustellung dieses Bescheides **schriftlich bei uns** einzubringen.

Sie haben auch die Möglichkeit, die Beschwerde über das **Internet** mit Hilfe eines Web-Formulars einzubringen (<https://egov.stmk.gv.at/rmbe>). Bitte beachten Sie: Dies ist derzeit die einzige Form, mit der Sie eine beweiskräftige Zustellbestätigung erhalten.

Weitere technische Einbringungsmöglichkeiten für die Beschwerde (z.B. Telefax, E-Mail) können Sie dem Briefkopf entnehmen. Der Absender trägt dabei die mit diesen Übermittlungsarten verbundenen Risiken (z.B. Übertragungsfehler, Verlust des Schriftstückes). **Bitte beachten Sie**, dass für elektronische Anbringen die technischen Voraussetzungen und organisatorischen Beschränkungen im Internet kundgemacht sind: <http://egov.stmk.gv.at/tvob>

Die Beschwerde hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die belangte Behörde zu **bezeichnen**. Weiters hat die Beschwerde zu enthalten:

- die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt,
- das Begehren und
- die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist.

Eine rechtzeitig eingebrachte und zulässige Beschwerde hat **aufschiebende Wirkung**, das heißt, der Bescheid kann bis zur abschließenden Entscheidung nicht vollstreckt werden.

Für die Beschwerde ist eine Pauschalgebühr von € 30,-- zu entrichten. Die Gebührenschuld entsteht im Zeitpunkt der Einbringung der Beschwerde und ist sofort fällig. Sie müssen daher bereits **bei der Eingabe der Beschwerde die Zahlung nachweisen**; sie können dazu einen Zahlungsbeleg oder einen Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung der Eingabe anschließen.

Die Gebühr ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) unter Angabe des jeweiligen Verfahrens (Geschäftszahl des Bescheides) als Verwendungszweck zu entrichten. Bei elektronischer Überweisung mittels „Finanzamtszahlung“ sind neben dem genannten Empfänger die Abgabekontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE-Beschwerdegebühr“ sowie das Datum des Bescheides (als Zeitraum) anzugeben.

Hinweis:

Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung wiünschen, müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen. Bitte beachten Sie, dass Sie, falls die Behörde von der Erlassung einer Beschwerdevorentscheidung absieht, auf Ihr Recht auf Durchführung einer Verhandlung verzichten, wenn Sie in der Beschwerde keinen solchen Antrag stellen.

Die Bezirkshauptfrau i.V.

Gabriele Schreiner
(elektronisch gefertigt)

Ergeht an:

1. Helga Puchas, Sichartsberg 110, 8511 St. Stefan o.S., mit Zustellnachweis (RSb)
2. Josef Puchas, Sichartsberg 110, 8511 St. Stefan o.S., mit Zustellnachweis (RSb)
3. Gemeinde Sankt Stefan ob Stainz, St. Stefan ob Stainz 21, 8511 Sankt Stefan ob Stainz, per E-Mail
4. Vermessungsamt Leibnitz - BEV, Kadagasse 6, 8430 Leibnitz (nach Rechtskraft)



Verordnung

über Einfriedungen und lebende Zäune der Gemeinde St. Stefan ob Stainz

in der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses vom 30.03.2021

Gemäß § 11 lit 2 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995, LGBI 59/1995 idgF hat der Gemeinderat der Gemeinde St. Stefan ob Stainz in der Sitzung am 1. Juni 2001 folgendes beschlossen:

§ 1 Allgemeines

1. Diese Verordnung regelt die Errichtung von Einfriedungen und lebenden Zäunen zum Schutz des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes.
2. Durch die Errichtung einer Einfriedung oder eines lebenden Zaunes darf keine Gefährdung von Personen und Sachen herbeigeführt werden.

§ 2 Geltungsbereich

Diese Verordnung gilt für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde St. Stefan ob Stainz.

§ 3 Ausnahmen

Der Gemeinderat kann mittels Beschuß aufgrund eines begründeten Ansuchens Ausnahmen genehmigen, wenn diese dem angestrebten Zweck dieser Verordnung nicht widersprechen und Einfriedungen auch den Bestimmungen in vorhandenen Bebauungsplänen nicht widersprechen.

§ 4 Begriffsbestimmungen

Einfriedungen sind alle Zäune welche nach ihrer Errichtung sich in Bezug auf Höhe und Breite nicht verändern. Lebende Zäune sind regelmäßig durch Schnitt und/oder Verjüngung gepflegte dicht gepflanzte Strauch- und/oder Baumreihen; sie verlaufen meist parallel zu Grundstücksgrenzen und dienen als Sicht- und Staubschutz.

§ 5

Einfriedungen

1. Einfriedungen müssen licht- und luftdurchlässig sein und dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
2. Es dürfen keine Baustoffe und Materialien (z.B. Stacheldraht und dgl.) verwendet werden, welche eine Gefährdung für Menschen und Tieren darstellen. Sockel dürfen nur so errichtet werden, daß sie das umgebende Geländeniveau maximal 15 cm überragen und müssen mit Erdmaterial eingeschüttet und dieses begrünt werden.
3. Eigentümer oder Nutzungsberechtigte von Einfriedungen haben auf die ordnungsgemäße Instandhaltung der Einfriedung zu achten.

§ 6

Lebende Zäune

1. Lebende Zäune müssen luftdurchlässig sein und dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.
2. *entfällt*
3. Für die Einhaltung dieser Vorschrift haftet der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte.

§ 7

Strafbestimmungen

Die Strafbestimmungen richten sich nach dem Stmk Baugesetz 1995 in der jeweils gültigen Fassung.

§ 8

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit dem ab dem Ablauf der Kundmachungsfrist von zwei Wochen folgenden Tag in Kraft.



Beschluss in der
Gemeinderats Verstandssitzung
vom 30.03.2021
TOP 28
GZ: A-2021-1038-00417

ANHANG

Änderungen gegenüber dem Entwurf

Durch die Behandlung der im Rahmen der zweiten Anhörung des Flächenwidmungsplanes eingelangten Einwendungen und Stellungnahmen wurden ausschließlich klarstellende Ergänzungen zu den Verordnungspunkten vorgenommen, sowie ergänzen-de Erläuterungen formuliert. Es ist damit, aus fachlicher Sicht, jedenfalls keine relevanten Veränderungen der Vorgaben gegeben bzw. wird damit Einwendungen von Behörden Rechnung getragen und Rückwirkungen auf Dritte sind nicht gegeben.

Einwendungen und Stellungnahmen

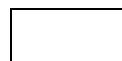
Im Rahmen des, in der Zeit 21/12/2022 bis 18/01/2023 durchgeföhrten ersten Anhörungsverfahrens wurden Einwendungen und Stellungnahmen eingebracht (fachliche Stellungnahme siehe umliegende Seite).

Da durch die Behandlung der im Rahmen der ersten Anhörung eingelangten Einwendungen und Stellungnahmen Änderungen der Verordnung erforderlich waren, wurde eine nachträgliche Anhörung desselben Betroffenenkreises durchgeföhr.

Im Rahmen des nachträglichen Anhörungsverfahren wurde innerhalb der Frist von 17/05/2024 bis 06/06/2024 weitere Einwendungen bzw. Leermeldungen eingebracht (fachliche Stellungnahme siehe umliegende Seite).

Legende:

Einwendung / Stellungnahme



Zum ersten Anhörungsverfahren



Zur nachträglichen Anhörung

Name	Einwendung	Stellungnahme	Anmerkung	Art der Berücksichtigung			
				zur Gänze berücksichtigt	zum Teil berücksichtigt	Nicht berücksichtigt	zur Kenntnis genommen
Stmk. LR, A13	X		<ul style="list-style-type: none"> • Anpassung Umrisslinie • Abstand Waldfläche • Verweis auf Plandarstellungen im Wortlaut • Fehlende Rodung/Nichtwaldfeststellung • Anpassung Baugrenzlinie, Ausschluss großer Baukörper • Gestaltung offener Stellplätze • Determinationsgebot • Traufseitige Gebäudehöhe • Versiegelungsgrad • Wegedarstellung • Wasser- und Abwasserversorgung • LGBI. REPRO 	X			
Stmk. LR, A13	X		<ul style="list-style-type: none"> • Klarstellung PV-Anlagen • Erdaufschüttung u. Geländeveränderungen • Visuelle Gesamteinheit • Nachvollziehbarkeit Festlegungen • LGBI. REPRO • Lückengröße 	X			
Stmk. LR, A15 Bautechnik und Gestaltung	X		<ul style="list-style-type: none"> • Abgrenzungsprüfung, Lücke • Anpassung Baugrenzlinien • Geländeveränderungen 	X			

Des Weiteren sind folgende Leermeldungen (keine Einwendung oder Stellungnahme) eingegangen (*sind im Folgenden fachlich nicht weiter zu behandeln*)

- Wildbach- und Lawinenverbauung (Erste und zweite Anhörung)
- Forstfachreferat (Erste und zweite Anhörung)



An das

Gemeindeamt St. Stefan ob Stainz
8511 St. Stefan ob Stainz

Graz, am 10/06/2024

Betrifft: Flächenwidmungsplanänderung 1.21 – "AFG SICHARTSBERG"

„Vereinfachtes Verfahren gem. StROG 2010, §39“

Fachliche Stellungnahme zu den eingebrachten Einwendungen

Sehr geehrte Gemeinderäte,

im Rahmen der beiden Auflagenverfahren wurden folgende Einwendungen bzw. Stellungnahmen eingebracht, welche im Folgenden kurz zusammengefasst werden. Zu jedem Einwendungspunkt wird des Weiteren eine Stellungnahme bzw. empfohlene Behandlung aus Sicht der örtlichen Raumplanung angeführt. Zur besseren Verständlichkeit erfolgt eine Teilung der Behandlung auf erste bzw. zweite Verfahren

1. Stmk. Landesregierung, Abteilung 13

Einwendung zur ersten Anhörung vom 18/01/2023 | GZ.: ABT13-701773/2022-4

Einwendung zur zweiten Anhörung vom 06/06/2024 | GZ ABT13-701773/2022-11

Zur Einwendung zur ersten Anhörung:

Die Einwendung bzw. die Empfehlungen und Anregungen sollten aus fachlicher Sicht der örtlichen Raumplanung entsprechend den nachfolgenden Ausführungen zu den einzelnen Punkten **zur Gänze berücksichtigt** werden.

Berücksichtigung

• Anpassung Umrisslinie

zur Gänze

Die Anpassung der Umrisslinie entsprechend der Einwendung wurde mit dem 2. Entwurf entsprechend den Vorgaben umgesetzt worden.

• Abstand Waldfläche

zur Gänze

Aufgrund der rechtmäßig bestehenden Straße zwischen Wald und Ausweisungsfläche ist der Abstand zum Wald jedenfalls gegeben, auch wenn gem. der Forstbehörde Deutschlandsberg grundsätzlich kein Abstand einzuhalten ist.

• Verweis auf Plandarstellung im Wortlaut

zur Gänze

Der Verweis wurde im Wortlaut entsprechend nachgewiesen.

• Fehlende Rodung/Nichtwaldfeststellung

zur Gänze

Aufgrund der geänderten Katastergrundlage (Nutzungsdarstellung) sind keine Waldflächen innerhalb der Widmung mehr vorhanden. Dies wurde von der Forstbehörde auch mit einem Schreiben zum 2. Entwurf bestätigt.

- **Anpassung Baugrenzlinien** zur Gänze
Im 2. Entwurf wurden Baufelder je Grundstück festgelegt. In den Erläuterungen wurde festgelegt, dass sich neue Baukörper an die Bestandsstruktur anzupassen haben.
- **Gestaltung offener Stellplätze** zur Gänze
Die Formulierung betreffend der gestalterischen Gliederung von nicht überdeckten Kfz-Stellplätzen wurde gem. der Einwendung determiniert.
- **Determinationsgebot** zur Gänze
Dem Determinationsgebot (Ausschluss von vagen Definitionen) wurde entsprochen.
- **Traufseitige Gebäudehöhe** zur Gänze
Die Erläuterung bzgl. der traufseitigen Gebäudehöhe wurde ergänzt
- **Versiegelungsgrad** zur Gänze
Der Grad der Bodenversiegelung wurde gem. den aktuellen gesetzlichen Vorgaben definiert und mit Versiegelungsgrad wird mit max. 50% festgelegt.
- **Wegedarstellung** zur Gänze
Aufgrund der Sicherstellung der Rechtmäßigkeit des Weges (vor dem ersten FWP der Altgemeinde) ist nachgewiesen, dass eine entsprechende Sanierung möglich ist.
- **Wasser- und Abwasserentsorgung** zur Gänze
Gem. Aussagen der Gemeinde und des Wasserverbandes Stainztal ist eine Versorgung der Flächen gegeben.
- **LGBL REPRO** zur Gänze
Der Verweis zum aktuellen Landesgesetzblatt des regionalen Entwicklungsprogramm wurde eingepflegt.

Zur Einwendung zur nachträglichen Anhörung:

Vorab ist anzumerken, dass mit der geänderten Fassung worüber eine nachträgliche Anhörung durchgeführt wurde, bereits ein Großteil der Einwendungspunkte der Abt. 13 zur Entwurfsauflage behandelt wurden und betreffend dieser daher von Seiten der Aufsichtsbehörde nunmehr keine Bedenken bestehen. Es wären demnach grundsätzlich lediglich die Einwendungspunkte zur Anhörung zu behandeln.

Die Einwendung bzw. die Empfehlungen und Anregungen sollten aus fachlicher Sicht der örtlichen Raumplanung entsprechend den nachfolgenden Ausführungen zu den einzelnen Punkten **zur Gänze berücksichtigt** werden.

Berücksichtigung

- **Klarstellung PV-Anlagen** zur Gänze
Es erfolgt eine Klarstellung der Formulierung sowie eine Ergänzung der Erläuterungen
- **Erdaufschüttung u. Geländeveränderungen** zur Gänze
Der leider im 2. Entwurf noch enthaltene Restsatz (... 0,7m) wurde entfernt.

- **Visuelle Gesamteinheit** zur Gänze

Nachdem gem. den gesetzlichen Bestimmungen (§33(3) StROG) in Auffüllungsgebieten durch die Lückenbebauung jedenfalls ein visuelle Gesamteinheit mit dem Bestand gegeben sein muss und dies dementsprechend in den Erläuterungen festgehalten wurde / ist, wird entsprechend der Einwendung zur Sicherstellung der entsprechenden Umsetzung im Sinne einer Determinierung gem. dem im Umfeld bestehenden Objekten unter §3 (4) folgendes ergänzt:

Hauptbaukörper müssen eine einfache, langgestreckte Grundform aufweisen (Seitenverhältnis Breite zu Länge mind. 1:1,3) und dürfen eine Gesamtlänge von maximal 15m aufweisen.

Betreffend der unterschiedlich festgelegten Abstände der Baugrenzlinie im östlichen Planungsbereich nach Norden wird in den Erläuterungen ergänzt, dass dies erfolgt um eine versetzte Anordnung der Baukörper sicherzustellen und somit eine monotone Gebäudeflucht entlang der Zufahrtsweges zu vermeiden. Angemerkt wird, dass im südlichen Bereich des Planungsraumes durch den Ausweiszuschnitt, dies ebenfalls gegeben ist.
- **Nachvollziehbarkeit Festlegungen** zur Gänze

Die Erläuterung wurde entsprechend geprüft und ergänzt.
- **LGBI. REPRO** zur Gänze

Die nochmalige Überprüfung und Korrektur der Verweis wurden durchgeführt.
- **Lückengröße** zur Gänze

Die Überprüfung der Angabe und Richtigstellung wurde durchgeführt.

2. Stmk. Landesregierung, Abteilung 15

Einwendung zur ersten Anhörung vom 18/01/2023 | GZ.: ABT15-908/2022-40

Die Einwendung aus fachlicher Sicht der örtlichen Raumplanung sollte **zur Gänze berücksichtigt** werden, bzw. wurde diese bereits mit dem 2. Entwurf berücksichtigt. Angemerkt wird, dass von Seiten der Abt. 15 im Rahmen der 2. Anhörung keine Einwände vorgebracht wurden.

- **Abgrenzungsüberprüfung und Lücke** zur Gänze

Aufgrund der geänderten Katastergrundlage (Nutzungsdarstellung) sind keine Waldflächen innerhalb der Widmung mehr vorhanden. Dies wurde von der Forstbehörde auch mit einem Schreiben zum 2. Entwurf bestätigt
Die Abgrenzung der Ausweisungsfläche wurde überprüft und im 2. Entwurf bereits entsprechend angepasst.
- **Anpassung Baugrenzlinie** zur Gänze

Die Baugrenzlinienstruktur wurde ebenfalls bereits im 2. Entwurf angepasst, und es ist somit die Errichtung von überdimensionierten Baukörpern ausgeschlossen.
- **Geländeveränderung** zur Gänze

Stützmauern und Steinschlichtungen wurden bereits im 2. Entwurf ausgeschlossen und es wurde auch eine Ergänzung betreffend der begrünten Böschungen ergänzt.

Forstfachreferat

Von Seiten des Forstfachreferates wurde im Rahmen der ersten Anhörung keine Einwände vorgebracht, jedoch mitgeteilt, dass für eine ev. Rodung ein forstbehördliches Verfahren erforderlich ist.

Diese wurde gem. der Stellungnahme vom 28/05/2024 im Vorfeld des zweiten Anhörungsverfahrens abgeschlossen und es kann somit der Hinweis als erfüllt betrachtet werden, und die Stellungnahme der Forstbehörde ist als Leermeldung zu betrachten.

Mit freundlichen Grüßen





Abteilung 13

→ Umwelt und
Raumordnung

Gemeinde Sankt Stefan ob Stainz
St. Stefan ob Stainz 19
8511 Sankt Stefan ob Stainz

Referat Bau- und Raumordnung

Bearb.: Dipl.-Ing. Thomas Strommer
Tel.: +43 (316) 877-4197
Fax: +43 (316) 877-3490
E-Mail: abt13-bau-
raumordnung@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte
Geschäftszeichen (GZ) anführen

— GZ: ABT13-701773/2022-4

Graz, am 18.01.2023

Ggst.: Gemeinde Sankt Stefan ob Stainz, Raumordnung, FWP 1.21
AFG Sichartsberg, Vereinfachtes Verfahren gem. § 39 ROG
2010, Bekanntgabe von Einwendungen; Feststellung der
Genehmigungspflicht gem. § 39 Abs.2 leg.cit.;

Sehr geehrte Damen und Herren!

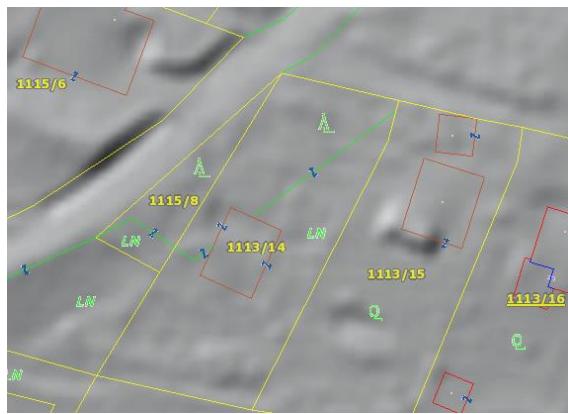
Zum Entwurf der FWP-Änderung VF 1.21 bestehen aus fachlicher Sicht folgende Einwände bzw. es wird gleichzeitig festgestellt, dass aufgrund der nachfolgend genannten Mängel bzw. Versagungsgründe die Änderung dem Genehmigungsvorbehalt unterliegt.

- Grundsätzlich ist bei der Festlegung eines Auffüllungsgebietes die gebietsbegründende „Umrisslinie“ ausschließlich um bestehende Wohngebäude zu ziehen. In den Entwurfsunterlagen wurde auch eine „sonstige bauliche Anlage“ berücksichtigt, weshalb die Umrisslinie und allenfalls auch die Lückenfläche im Sinne der einleitenden Ausführung anzupassen sind. Dabei wird auf Seite 19 der Erläuterungen um Prüfung der dort angeführten Lückenfläche von rund 280m² ersucht.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der zeitgleichen Anhörung der FWP-Änderung VF 1.20 in den dortigen Erläuterungen argumentiert wurde, dass „*aufgrund des Waldbestandes lt. Waldkataster bzw. Orthophoto im Sinne der überörtlichen Vorgabe ein Abstand von 10m festgelegt wird.*“ Auch hinsichtlich des Abstandes zum Wald wird daher die nun in diesem FWP-Änderungsverfahren vorgesehene Abgrenzung des Auffüllungsgebietes hinterfragt.

- Zur Bestimmung des § 2 Z1 der Entwurfsunterlage ist im Sinne der gebotenen Rechtssicherheit ein ergänzender konkreter Verweis auf die Plandarstellung mit dem Ist- bzw. Soll-Stand der FWP-Änderung erforderlich.

- Entsprechend den Daten des GIS-Steiermark (vgl. nebenstehende Abbildung) sind derzeit Teilflächen der Grundstücke 1113/14 und 1115/8 der KG Greisdorf im relevanten Kataster als Wald ersichtlich gemacht, die zudem einen überwiegenden Teil der unbebauten Lückenfläche ausmachen. Die Ausführungen in § 2 Z2 der Entwurfsunterlagen, dass eine *Anpassung der Waldflächenausweisung gem. aktuellem Katasterstand lt. GIS-Steiermark* erfolgt, ist daher nicht nachvollziehbar, zumal in den Erläuterungen augenscheinlich auf die GIS-Darstellung der Waldflächen auf Basis der ÖK-50 Bezug genommen wird.



Dazu ist dem Anhang der Entwurfsunterlagen ein Forsttechnisches Gutachten beigelegt, in dem für das Grundstück 1113/14 unter Einhaltung von Auflagen einer Rodung zugestimmt werden kann. Das Grundstück 1115/8 bleibt in diesem Gutachten unberücksichtigt. Da die beiden oa. Grundstücke gemäß Kataster bislang offensichtlich noch nicht aus dem Forstzwang entlassen wurden, ist es nicht nachvollziehbar, dass die Ersichtlichmachung „Wald“ in den Entwurfsunterlagen nicht fortgeführt wurde. Für die beiden oa. Grundstücke ist daher die Entlassung aus dem Forstzwang darzulegen, wobei im Grunde erst nach einer Nichtwaldfeststellung bzw. nach einer in der Regel dem Bescheid der Forstbehörde nachfolgenden Rodung in Abstimmung mit der Forstbehörde die Nutzungsänderung im Kataster und damit die Entlassung aus dem Forstzwang erfolgt. Andernfalls ist die Ersichtlichmachung „Wald“ fortzuführen bzw. die Lückenfläche anzupassen und es wäre darzulegen, dass eine gut bebaubare Lückenfläche als Grundlage für die Festlegung eines Auffüllungsgebietes gegeben ist.

- Entsprechend den Vorgaben des § 33 (3) StROG ist in den Bebauungsgrundlagen insbesondere sicherzustellen, dass die zukünftige Lückenbebauung zusammen mit den baulichen Beständen eine visuelle Gesamteinheit bildet.

Dabei schließt der östlich der Gemeindestraße geplante bebaubare Bereich mit einer einzigen Baugrenzlinie für sämtliche Grundstücke auf dieser Teilfläche des Auffüllungsgebietes maßstabssprengende Baukörper nicht aus, weshalb Einschränkungen bzw. Unterteilungen des bebaubaren Bereiches sowie einschränkende Vorgaben zB durch Festlegung maximal zulässiger Gebäudeängen erforderlich sind, um dauerhaft eine der Zielsetzung des StROG entsprechende Entwicklung einer visuellen Gesamteinheit sicher zu stellen.

- Die Vorgabe des § 3 Z2, dass die Errichtung von [...] offenen Stellplätzen ohne gestalterische Gliederung (Baumpflanzung oder dgl.) nicht zulässig ist, ist im Sinne der geplanten Zielsetzung zu konkretisieren, zumal beispielsweise durch eine unterschiedliche Deckschicht auf Stellplätzen (Asphalt, Rasengitter- und Pflastersteine) oa. Vorgabe einer „gestalterischen Gliederung“ augenscheinlich bereits erfüllt wäre.
- In einer allgemein gültigen Verordnung widerspricht aus fachlicher Sicht die Festlegung, dass etwas nach Vorgabe der Baubehörde zulässig ist, dem Determinationsgebot, zumal Vorgaben, die ein Projekt zu erfüllen hat um bewilligungsfähig zu sein, in einer Verordnung eindeutig bestimmt sein müssen.

Aufgrund des fehlenden Regelungsinhaltes wird auch angeregt, die Ausführungen in der Klammer des § 3 Z11, dass aufgeständerte Terrassenkonstruktionen gegenüber unterkellerten Ausführungen *zu bevorzugen sind*, in die Erläuterungen zu verschieben.

- Die Bebauungsgrundlagen sehen 1-geschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß (Kniestockhöhe max. 1,25m) vor, weshalb unter Berücksichtigung der üblichen Regelgeschoßhöhe für Wohngebäude die Festlegung einer traufseitigen Gebäudehöhe von 6,0m derzeit nicht nachvollziehbar ist. Dies ist vertieft zu begründen, allenfalls sind Überarbeitungen der Festlegungen erforderlich.

- Die Festlegung des § 3 Z12, dass der Grad der Versiegelung von „*unbebauten*“ Flächen maximal 40% betragen darf, ist nicht nachvollziehbar. IVm dem Versiegelungsgrad wird sinngemäß auf den gesamten Bauplatz abzustellen sein.
- Im Zusammenhang mit dem im Bebauungsgrundlagenplan im nördlichen Anschluss an das Auffüllungsgebiet im Freiland dargestellten „*Weg Bestand lt. Orthofoto*“ wird auf eine allenfalls erforderliche Änderung des FWP hingewiesen, zumal eine baurechtliche Bewilligung beispielsweise für die Errichtung bzw. Sanierung eines Weges, der nicht der landwirtschaftlichen Nutzung dient, im Freiland nicht möglich ist.
- Zur gegebenen Wasserver- und Abwasserentsorgung sind vertiefte Erläuterungen erforderlich. Dabei ist aufgrund der gesetzlichen Vorgaben die Situation für das gesamte Auffüllungsgebiet zu beurteilen und sind als Nachweisführung „*Erklärungen*“ von allenfalls betroffenen Grundeigentümern keinesfalls hinreichend.
- Beim Verweis auf das Landesgesetzblatt des REPROs Südweststeiermark wird um Prüfung dessen aktuellen Standes idF der 1. Änderung des REPROs ersucht.

Die geplante FWP-Änderung VF 1.21 unterliegt gem. § 39 (2) StROG 2010 dem Genehmigungsvorbehalt. Für die Durchführung der weiteren Verfahrensschritte sind die Bestimmungen des § 38 Abs. 6 bis 14 leg. cit. anzuwenden, soferne von der Steiermärkischen Landesregierung, auf der Grundlage entsprechender Korrekturen und Ergänzungen der Verfahrensunterlagen seitens der Gemeinde, nicht festgestellt wird, dass die oben genannten Mängel bzw. Versagungsgründe vollinhaltlich beseitigt wurden und daher der Genehmigungsvorbehalt aufgehoben wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Kundmachung der FWP-Änderung VF 1.21 erst erfolgen darf, wenn der Genehmigungsvorbehalt von der Abteilung 13, Bau- und Raumordnung aufgehoben wurde. Allfällige verfahrensbezogene Schreiben anderer Fach-/Abteilungen/Stellen sind ebenfalls zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen
 Für die Steiermärkische Landesregierung
 Die Abteilungsleiterin i.V.

Dipl.-Ing. Thomas Strommer
 (elektronisch gefertigt)

Durchschrift ergeht an:

1. RP: Krasser+Krasser Architektur ZT-KG – per Mail
2. RO-Recht, zH. Mag. Ecker – zur Kenntnis über ELAK



Abteilung 13

→ Umwelt und
Raumordnung

Gemeinde Sankt Stefan ob Stainz
St. Stefan ob Stainz 19
8511 Sankt Stefan ob Stainz

Referat Bau- und Raumordnung

Bearb.: Dipl.-Ing. Thomas Strommer
Tel.: +43 (316) 877-4197
Fax: +43 (316) 877-3490
E-Mail: abt13-bau-
raumordnung@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte
Geschäftszeichen (GZ) anführen

— GZ: ABT13-701773/2022-11

Graz, am 06.06.2024

Ggst.: Gemeinde Sankt Stefan ob Stainz, Raumordnung, FWP 1.21
AFG Sichartsberg; Bekanntgabe von Einwendungen zur 2.
Anhörung

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zum 2. Entwurf der FWP-Änderung VF 1.21 bestehen aus fachlicher Sicht folgende Einwände bzw. Mängel:

- Es wird zu sämtlichen Bestimmungen des § 3 Z8 um Klarstellung ersucht, ob diese für PV-Anlagen „*und ähnliche alternative Energiegewinnungssysteme*“ anzuwenden sind, da sich derzeit die Sätze 3 u. 4 dieses Absatzes nur auf PV-Anlagen beziehen.
- Die Vorgaben bzw. Ausführungen des § 3 Z9 zu „*Erdaufschüttungen bzw. Geländeveränderungen*“ sind nicht hinreichend nachvollziehbar (vgl. ua. Niveauveränderungen von max. 1,0m bzw. 0,7m?), weshalb Prüfungen bzw. Klarstellungen erforderlich sind.
- Entsprechend den Vorgaben des § 33 (3) StROG ist in den Bebauungsgrundlagen insbesondere sicherzustellen, dass die zukünftige Lückenbebauung zusammen mit den baulichen Beständen eine visuelle Gesamteinheit bildet. Dabei schließen östlich der Gemeindestraße auch die nunmehr geplanten bebaubaren Bereiche auf den Grundstücken 1113/14 und 1113/15 in der Längenentwicklung maßstabssprengende Baukörper nicht aus. Zudem sind weitere Teilungen dieser Grundstücke grundsätzlich möglich und kann – iVm der in den 2. Anhörungsunterlagen neu fehlenden Vorgabe einer verbindlichen „*offenen Bebauungsweise*“ – eine Kuppelung von Wohngebäuden (auch über An-/Zubauten) auf dann allenfalls geteilten Grundstücken nicht ausgeschlossen werden, weshalb in der Zusammenschau weiterhin Einschränkungen bzw. Unterteilungen der bebaubaren Bereiche bzw. einschränkende Vorgaben zB durch Festlegung maximal zulässiger Gebäudelängen als erforderlich erachtet werden, um im Auffüllungsgebiet dauerhaft eine der Zielsetzung des StROG entsprechende Entwicklung einer visuellen Gesamteinheit sicher zu stellen.

Weiters sind auf den beiden oa. Grundstücken die unterschiedlichen Abstände der Baugrenzlinien zum nördlichen Weg bzw. Wald nicht nachvollziehbar und wird damit im Zusammenhang auch auf die Einhaltung der gebotenen Gleichbehandlung hingewiesen. Unterschiedliche Festlegungen sind vertieft zu begründen.

8010 Graz • Stempfergasse 7

Montag bis Freitag von 8:00 bis 12:30 Uhr und nach Terminvereinbarung
Öffentliche Verkehrsmittel: Straßenbahn/Buslinie(n) 1,3,4,5,6,7/30 Haltestelle Hauptplatz, Palais
Trauttmansdorf/Urania

<https://datenschutz.stmk.gv.at> • UID ATU37001007

Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG: IBAN AT023800090004105201 • BIC RZSTAT2G

- Generell sind sämtliche Festlegungen im Sinne der gebotenen Nachvollziehbarkeit und der gängigen Rechtsprechung auf Grundlage einer entsprechenden Bestandsaufnahme fachlich zu begründen. Aus den vorliegenden Erläuterungen sind zum Teil Entscheidungsgrundlagen für Verordnungsinhalte nicht hinreichend erkennbar (vgl. zB Ausschluss der Freiaufstellung von PV- (Solar-)Energieanlagen). Es wird um generelle Prüfungen ersucht, in Einzelfällen sind die Erläuterungen bzw. die Begründungen für getroffene Festlegungen zu ergänzen bzw. zu vertiefen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine mangelhafte Begründung in einem Verfahren vor dem Verfassungsgerichtshof zu einer Verordnungsbehebung führen kann.
- Beim Verweis auf das Landesgesetzblatt des REPROs Südweststeiermark auf Seite 11 der Entwurfsunterlagen wird unverändert um Prüfung dessen aktuellen Standes idF der 1. Änderung des REPROs ersucht (vgl. dazu auch Seite 13).
- Auf Seite 17 der Erläuterungen wird – auch mit Verweis auf den Bebauungsgrundlagenplan (dort 670m²) – unverändert um Prüfung der angeführten Lückengröße von rund 280m² ersucht.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass verfahrensbezogene Schreiben anderer Fach-/Abteilungen/Stellen ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Hinweise:

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 5 Abs. 3 der Planzeichenverordnung 2016 nach Endbeschluss der ggst. Änderung, jedenfalls spätestens nach Ablauf der Kundmachungsfrist, sämtliche Pläne in elektronischer Form im Shape-Format über das ROKAT-Portal hochzuladen und damit an die Landesregierung zu übermitteln sind. Ohne diese Datenübergabe ist die Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) bzw. des Flächenwidmungsplanes wegen Widerspruchs zur Planzeichenverordnung 2016 rechtswidrig und wird daher in solchen Fällen auch keine Verordnungsprüfung durch die Abteilung 13 durchgeführt.

Hingewiesen wird weiters darauf, dass lt. Planzeichenverordnung 2016 unter § 1 (5) festgehalten ist, dass nach Endbeschluss durch den Gemeinderat die Änderung zusätzlich in die DIN A3-Darstellung einzuarbeiten und der/die jeweilige/n Änderungsbereich/e mit strichlierter Umrandung und mit der Verfahrensnummer zu kennzeichnen sind. Diese A3-Blätter sind gestempelt und unterzeichnet vom Raumplaner und der Gemeinde 2fach den Endbeschlussunterlagen beizulegen.

Zu beachten ist, dass die A3-Darstellungen denselben Maßstab aufweisen, wie die A3-Blätter der Revisionsunterlagen, da in der Abteilung 13 nach Rechtskraft einer FWP-/ÖEK-Änderung (sowie auch Bebauungsplan-Zonierungsänderung) die A3-Blätter in den vorliegenden rechtskräftigen Revisionsunterlagen ausgetauscht werden müssen und hiefür der richtige Maßstab mit dem richtigen Blattschnitt erforderlich ist. Die A3-Plandarstellungen sind auch digital als .pdf den Verfahrensunterlagen zur Verordnungsprüfung anzuschließen.

Mit freundlichen Grüßen
 Für die Steiermärkische Landesregierung
 Die Abteilungsleiterin-Stellvertreterin i.V.

Dipl.-Ing. Thomas Strommer
 (elektronisch gefertigt)

Ergeht nachrichtlich an:

1. Arch. Dipl.-Ing. Andreas Krasser, St. Veiter Straße 11A, 8045 Graz, per E-Mail
2. RO-Recht/zH. Mag. Ecker – zur Kenntnis über ELAK



DI Thomas Strommer
Abteilung 13 Umwelt und Raumordnung -
Referat Bau- und Raumordnung
Stempfergasse 7
8010 Graz

Referat Bautechnik und Gestaltung

Bearb.: Dipl.-Ing. Eva Beyer, BA
Tel.: +43 (316) 877-3952
Fax: +43 (316) 877-4569
E-Mail: wohnbau@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte
Geschäftszeichen (GZ) anführen

— GZ: ABT15-908/2022-40

Bezug: ABT13-701773/2022-2 Graz, am 18.01.2023

Ggst.: Gde St. Stefan ob Stainz, FWP-Änderung 1.21 "afg
Sichartsberg", Anhörung, Frist: 18.01.2023

Entsprechend den Bestimmungen in § 39 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.g.F teilt die Fachabteilung Energie und Wohnbau, Referat Bautechnik und Gestaltung - Bau- und Landschaftsgestaltung -, mit, dass zu den vorliegenden Änderungspunkten im Flächenwidmungsplan **folgender Einwand** besteht:

Auf Grundstück Nr. 1113/14 befindet sich laut aktuellem FWP (Beilage IST-Stand, GIS Steiermark) eine als Wald gewidmete Fläche, weshalb die Festlegung einer Lücke in diesem Bereich fachlich in Frage gestellt wird. Zur im Bebauungsgrundlagenplan dargestellten Abgrenzungsprüfung wird angemerkt, dass bauliche Anlagen, die nicht der Wohnnutzung dienen, nicht zur Herleitung der Abgrenzung heranzuziehen sind.

Zur Plandarstellung des Bebauungsgrundlagenplans

Baugrenzlinien in Auffüllungsgebieten sind bauplatzbezogen abzugrenzen. Eine Baugrenzlinie des vorliegenden Bebauungsgrundlagenplans fasst drei Grundstücke zusammen (Gst. Nr. 1113/14; 1113/15; 1113/16). Diese Zusammenfassung der Bauplätze ermöglicht die grundsätzliche Veränderung der vorhandenen Bebauungsstruktur und damit eine Auflösung der visuellen Gesamteinheit.

Zu §3 Bebauungsgrundlagen

Es wird dem Erläuterungsbericht zugestimmt, dass Stützbauwerke und Steinschlichtungen schwer in das Landschaftsbild zu integrieren sind. Zur Sicherstellung eines sensiblen Umgangs mit dem Gelände, ist daher aus hiesiger Fachsicht ein Ausschluss von Steinschlichtungen und Stützmauern in den

Bebauungsgrundlagen festzulegen: Geländeveränderungen sind ausschließlich mittels begrünter Böschung herzustellen.

Der Fachabteilungsleiter
i.V.

Dipl.-Ing. Robert Jansche, MPA
(*elektronisch gefertigt*)

Verteiler:

ABT13, Örtliche Raumordnung, Herr DI Strommer; abt13-bau-raumordnung@stmk.gv.at
Gemeinde St. Stefan ob Stainz
DU: Architekt Dipl.-Ing. Andreas Krasser; office@arch-krasser.at



A.V.

Bearb.: Philipp Friedl
Tel.: +43 (3462) 2606-0
Fax: +43 (3462) 2606-550
E-Mail: bndl@stmk.gv.at

GZ: BHDL-52091/2022-31

Deutschlandsberg, am 02.02.2023

Ggst.: AV

A13 - Gem. St. Stefan o.S.,
Kundmachung/Entwurf Fläwi-Plan-Änderung 1.21
"Sichartsberg"
Flächenwidmungsplanänderungen/Revisionen im Bezirk
Deutschlandsberg 2022, Gst.Nr. 1113/16, 1113/15, 1113/14,
1115/6, 1115/8, KG 61214 Greisdorf

Bezüglich der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes 1.21 „afg Sichartsberg“ ist
Folgendes anzumerken:

Auf den Grundstücken 1113/14 & 1115/8 jeweils in der KG 61214 Greisdorf ist teilweise Wald betroffen. Wenn dieser in der gegenständlichen Angelegenheit gerodet werden soll, muss zuvor ein Rodungsverfahren durchgeführt werden. Ist vor Ort nachweislich seit mindestens 10 Jahren kein def. Waldbestand vorhanden (Vegetation), kann auch eine sogenannte Nichtwaldfeststellung durch die Behörde möglich sein.

Erst mit einer Rechtskräftigkeit derer kann die gegenständliche Waldfläche einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Für das Grundstück 1113/14 wurde bereits ein Rodungsverfahren eingeleitet/durchgeführt (auf Ansuchen), für das Grundstück 1115/8 eine Nichtwaldfeststellung (von Amts wegen).

Von Seiten der Forstaufsichtsstation Stainz gibt es daher keine Einwände bezüglich des FLÄWI-Rev.-Verfahrens, so die genannten forstbehördlichen Verfahren rechtskräftig sind.

Dipl.-Ing. Norbert Seidl
(elektronisch gefertigt)



A.V.

Bearb.: Philipp Friedl
Tel.: +43 (3462) 2606-273
Fax: +43 (3462) 2606-550
E-Mail: bndl@stmk.gv.at

GZ: Bndl-15855/2024-20

Deutschlandsberg, am 28.05.2024

Ggst.: A13 Gem. St. Stefan ob Stainz, FWP 1.21 afg Sichartsberg, Frist
6.6.24
Flächenwidmungsplanänderungen/Revisionen im Bezirk
Deutschlandsberg 2024

Bezüglich der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes „FWP 1.21 afg Sichartsberg“ ist Folgendes kund zu tun:

Laut aktuellem Entwurf sind keine Änderungen der Waldflächen geplant.
Dies deshalb, da zuvor auf den Grundstücken 1113/14 und 1115/8 jeweils in der KG 61214 Sichartsberg eine rechtskräftige Rodung bzw. Nichtwaldfeststellung durchgeführt wurde.
Seitens der Bezirksforstinspektion Deutschlandsberg gibt es somit keine Einwände zum oben genannten Verfahren.

Hinweis: Sollten jedoch in Zukunft Waldflächen einer anderen Nutzung zugeführt werden, ist eine Rodungsbewilligung bei der Forstbehörde einzubringen. Erst wenn dieser genehmigt wurde und Rechtskraft besitzt kann die Fläche als solche genutzt werden.

Philipp Friedl
(elektronisch gefertigt)

Gemeinde St. Stefan ob Stainz
St. Stefan ob Stainz 21
8511 St. Stefan ob Stainz

Gebietsbauleitung Steiermark West
scheifling@die-wildbach.at

DI Dagmar Zaunbauer
SachbearbeiterIn

+43 (0) 3582 2354 -21
Fax +43 (0) 3582 2354 - 4
Murauer Straße 8, 8811 Scheifling

E-Mail-Antworten sind bitte unter Anführung der
Geschäftszahl an scheifling@die-wildbach.at zu
richten.

BIC: BUNDATWW
IBAN: AT 27 0100 0000 0506 0760
UID: ATU 391 22 007

Geschäftszahl: Flä-51/1-2023

Ihr Zeichen: A-2022-1039-00964/0003
19.12.2022

Gemeine St. Stefan ob Stainz

Flächenwidmungsplan Änderung 1.21 "afg Sichartsberg"

Scheifling, 13.01.2022

Die Gemeinde St. Stefan ob Stainz beabsichtigt den Flächenwidmungsplan „afg Sichartsberg“ zu ändern. Die Grundstücke Nr. 1113/14, 1113/15, 1113/16, 1115/6 und 1115/8 sollen als Sondernutzung im Freiland (Auffüllungsgebiet) gem. den Vorgaben des Stmk. ROG § 33, Abs. 3, lit 2, festgelegt werden.

Die gegenständlichen Flächen befinden sich linksufrig am Oberlauf des Großen Sichartsberggrabenbaches, einem linken Zubringer zum **Schwarzenbach**.

Für die Gemeinde St. Stefan ob Stainz (vor Gemeindezusammenlegung) wurde im Jahr 2009 ein Gefahrenzonenplan gem. § 11 FG 1975 erstellt, der am 02.06.2009 ministeriell genehmigt und in weiterer Folge von der Gemeinde anerkannt wurde. In diesem Amtsgutachten wurden für den gegenständlichen Bereich keine Gefahrenzonen ausgeschieden. Es wird jedoch festgestellt, dass sich die gegenständlichen Grundstücke außerhalb des Gefährdungsbereiches durch den Großen Sichartsberggrabenbach befinden. Demnach besteht auf den gegenständlichen Flächen

keine Gefahr durch den Großen Sichartsberggrabenbach.

Mit besten Grüßen
für den Gebietsbauleiter

i.A. DI Dagmar Zaunbauer

Kopie:

Gemeinde St. Stefan ob Stainz
St. Stefan ob Stainz 21
8511 St. Stefan ob Stainz

Gebietsbauleitung Steiermark West
scheifling@die-wildbach.at

DI Dagmar Zaunbauer
Sachbearbeiterin

dagmar.zaunbauer@die-wildbach.at
+43 (0) 3582 2354-6376 21
Murauer Straße 8, 8811 Scheifling

E-Mail-Antworten sind bitte unter Anführung der
Geschäftszahl an scheifling@die-wildbach.at zu rich-
ten

Geschäftszahl: Flä-51/3-2023

Ihr Zeichen: A-2022-1039-00964/0006

14.05.2024

Gemeine St. Stefan ob Stainz

Flächenwidmungsplan Änderung 1.21 "afg Sichartsberg" 2. Entwurf

Scheifling, 22.05.2024

Die Gemeinde St. Stefan ob Stainz beabsichtigt den Flächenwidmungsplan „afg Sichartsberg“ zu ändern. Aufgrund geänderter Planungsvorgaben erfolgt gemäß § 38 Abs 7 iVm § 39 des Stmk Raumordnungsgesetzes 2010 idgF LGBL 73/2023, eine nachträgliche Anhörung des Verfahrens 1.21 „afg Sichartsberg“. Die Grundstücke Nr. 1113/14, 1113/15, 1113/16, 1115/6 und 1115/8, KG Greisdorf, sollen als Sondernutzung im Freiland (Auffüllungsgebiet) festgelegt werden. Die gegenständlichen Flächen befinden sich linksufrig am Oberlauf des Großen Sichartsberggrabenbaches, einem linken Zubringer zum **Schwarzenbach**.

Zum gegenständlichen Vorhaben wurde bereits eine Stellungnahme mit Zahl Flä-51/1-2023 vom 13.01.2023 abgegeben. Diese Stellungnahme bleibt weiterhin vollinhaltlich aufrecht.

Mit besten Grüßen
für den Gebietsbauleiter

i.A. DI Dagmar Zaunbauer

Kopie: