

# Marktgemeinde **STAINZ**



## FLÄCHENWIDMUNGSPLANÄNDERUNG **1.15** „Wald - Nord“



**ENTWURF**

Verfasser:

Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister:

Zahl: .....

Zahl: .....

Graz, am .....

Stainz, am .....



**andreas**  
architekt + ziviltechniker  
**krasser**

raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur

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

# TERMINE DES VERFAHRENS

- Vorbesprechungen mit der Gemeinde und Änderungswerbern im Sommer 2023

Gemeinderatsbeschluss Entwurf	am	.....
-------------------------------	----	-------

- Kundmachung am .....

- Kundmachungsfrist von .....  
bis .....

Im Rahmen der Kundmachungsfrist sind --- Einwendungen eingelangt (*näheres dazu → siehe Anhang*)

Gemeinderatsbeschluss ENDBESCHLUSS	am	.....
------------------------------------	----	-------

- Übermittlung der Unterlagen an die Stmk. Landesregierung (Abt. 13) zur Prüfung der Gesetzmäßigkeit am .....

- Genehmigung lt. Bescheid vom .....

- Kundmachung an der Amtstafel (*gem. Gemeindeverordnung 1967*) von .....  
bis .....

- Rechtskraft am .....

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>VERORDNUNG .....</b>	<b>5</b>
§1 Geltungsbereich   Plangrundlage   Verfasser	5
§2 Geänderte Festlegungen	5
§3 Gestaltungsvorgaben	5
§4 Rechtskraft	5
<b>IST-SOLL PLANDARSTELLUNG .....</b>	<b>7</b>
<b>ERLÄUTERUNGEN .....</b>	<b>9</b>
Grundlagen   Rechtsgrundlage	9
Planungsbereich	9
Ausgangslage	10
Übereinstimmung mit bestehenden Festlegungen	11
Flächeneignung	14
Flächenbilanz	15
Umweltprüfung	16
Anlassfall   Erläuterungen   Begründungen	16
<b>ANHANG   BEILAGEN .....</b>	<b>18</b>
Stellungnahmen:	23



# VERORDNUNG

## Wortlaut zur **Änderung des Flächenwidmungsplanes 1.15** **„Wald – Nord“**

Verordnung über die vom Gemeinderat der Marktgemeinde Stainz am ..... beschlossene Änderung des Flächenwidmungsplanes 1.0 gem. §38 StROG 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 (ST-FLÄ-1.15 vom 16/11/23)*), verfasst von Arch. DI Andreas Krasser | St. Veiter-Straße 13 | 8045 Graz basierend auf der Plangrundlage des geltenden Flächenwidmungsplanes 1.0 idgF. und der von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Katastergrundlage in digitaler Form vom 10/10/2022 (*Datum der Datenbereitstellung durch das Land Steiermark, GZ: ABT17-6413/2022-1334*) bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung.

### **§2 Geänderte Festlegungen**

Die Teilflächen der KG Wald lt. IST-SOLL-Darstellung (*ST-FLÄ-1.15 vom 16/11/23*) werden wie folgt abgeändert:

- (1) Teilflächen der Grundstücke 542/1 und 542/2 werden von Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr, nunmehr als **Dorfgebiet** mit einer Dichte von 0,2 – 0,4 ausgewiesen.
- (2) Eine Teilfläche des Grundstückes 563/1 wird von Land- und Forstwirtschaftlicher Nutzung, nunmehr als **Dorfgebiet** mit einer Dichte von 0,2 – 0,4 ausgewiesen.

### **§3 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik**

Zur Sicherung der Bebauung von unbebauten Grundstücken wird gem. §36 StROG für die Ausweisung gem. §2 (2) dieser Verordnung eine **Bebauungsfrist von fünf Jahren** festgelegt. Für den Falle eines fruchtlosen Fristablaufes gem. §36(4) StROG, wird die **entschädigungslose Rückwidmung ins Freiland** festgelegt.

### **§5 Rechtskraft**

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

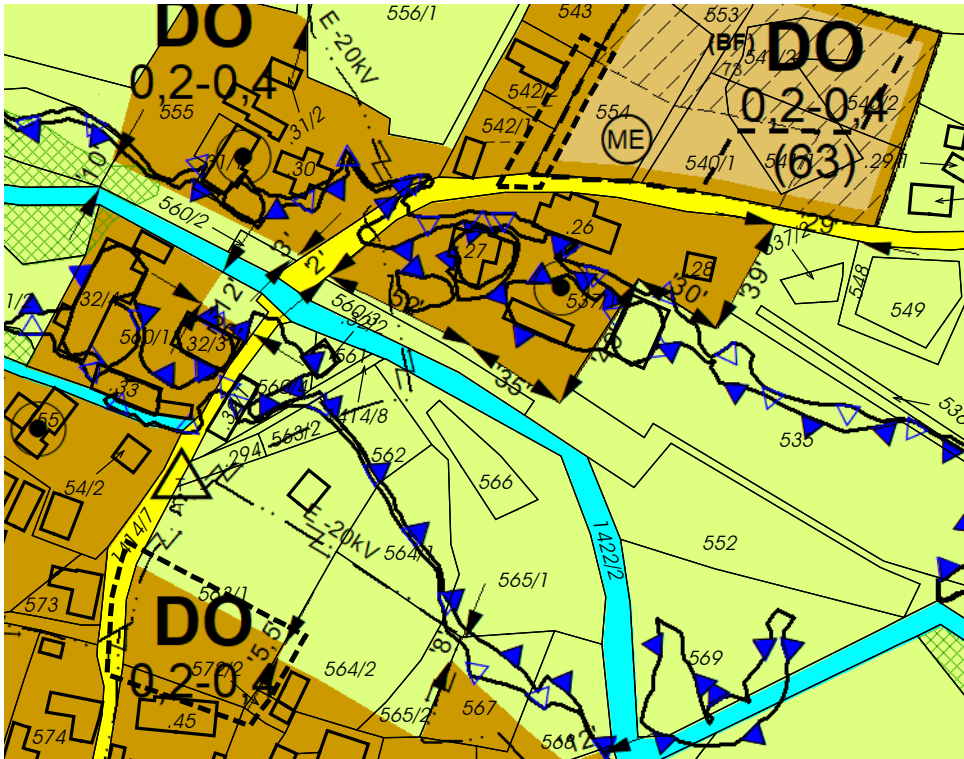
Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister:

.....



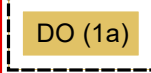
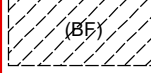

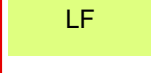



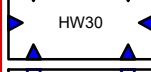
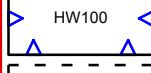


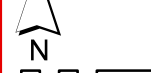


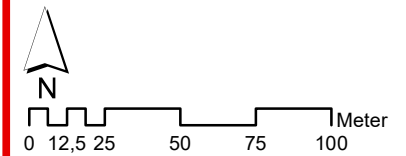


## SOLL-Stand



## 1.15 Wald - Nord

-  Änderungsfläche
-  DO Dorfgebiete
-  DO (1a) Aufschliessungsgebiete - Dorfgebiete
-  (BF) Bebauungsfrist
-  Verkehrsflächen für fließenden Verkehr
-  LF Land- und forstwirtschaftliche Nutzung
-  U Versorgungsanlagen
-  E-20kV Hochspannungserdkabel
-  Fließende und stehende Gewässer
-  Waldflächen
-  HW30 Hochwassergefährdungsbereich 30jährig
-  HW100 Hochwassergefährdungsbereich 100jährig
-  ME Meliorationsgebiet
-  T Tierhaltungsbetrieb



Plan-Nr: **ST-FLÄ-1.15**  
Datum: **16/11/23**

Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister

Planverfasser:





# ERLÄUTERUNGEN

zur Änderung des Flächenwidmungsplanes 1.15  
„Wald Nord“

## Grundlagen | Rechtsgrundlage

### Rechtsgrundlagen:

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

### Zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- ✓ Katastergrundlage von der Gemeinde zur Verfügung gestellt  
*Plangrundlage in digitaler Form vom 10/10/2022*
- ✓ Flächenwidmungsplan 1.0 von Anko-ZT GmbH
- ✓ Örtliches Entwicklungsprogramm 1.0 der Marktgemeinde von Anko-ZT GmbH

### Erarbeitete bzw. eingeholte Unterlagen:

- ✓ Besichtigung | Besprechung: mehrfach 2023, sowie weitere Besprechungen mit den Gemeindevertretern, Forstbehörde etc.

Die Änderung erfolgt gemäß § 38 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 (*StROG 2010, idgF. LGBl. 73/2023*).

## Planungsbereich

Gemeinde:	<b>Stainz</b>
Katastralgemeinde:	<b>61246 Wald</b>
Grundstücke:	563/1 (tw.) bzw. 542/1-2 (tw.)
Fläche	Der von der Widmung betroffene Teilbereich des Grundstückes weist eine Fläche von 1.570m <sup>2</sup> auf.
	A: 1.440 m <sup>2</sup> (ehemals Freiland)
	+
	B: 130 m <sup>2</sup> (ehemals Verkehrsfläche)



### **Hinweise (Naturräumliche Gegebenheiten | Abgrenzung):**

Wie in den Unterlagen ersichtlich kam es seit der Revision 1.0 der Marktgemeinde Stainz zu einer umfangreichen Katasteranpassung im Umfeld der Änderungsbereiche. Als Datengrundlage wurde der aktuelle Katasterstand lt. Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen hergenommen.

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 (Mappenberichtigungen) sind an den naturräumlichen Gegebenheiten und den Zielsetzungen der örtlichen Raumplanung zu orientieren.

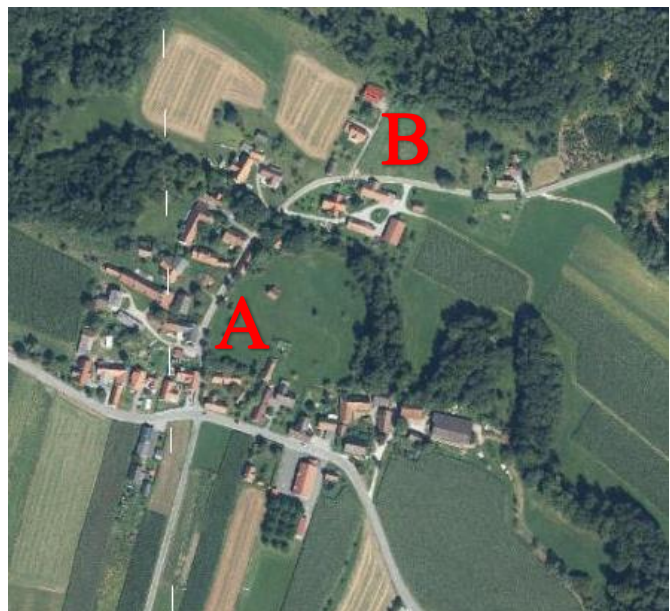
Die Abgrenzung der Festlegung erfolgt im Allgemeinen deckungsgleich mit den auf der Plangrundlage ersichtlichen Grundstücksgrenzen bzw. derart, dass eine eindeutige Zuordnung zu sonstigen Bezugspunkten oder -linien gegeben ist.

### **Ausgangslage**

Die südliche liegende Änderungsfläche (Bereich **A**) erfolgt auf Grundlage der Festlegung von relativen Grenzen im Rahmen des örtlichen Entwicklungskonzeptes und führt daher die Zielsetzung der örtlichen Raumplanung in diesem Bereich weiter.

Die im nördlichen Bereich (**B**) bestehende private Zufahrten wurde im Rahmen der Revision als Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr festgelegt. Aufgrund der bestehenden Judikaturen zu Verkehrsflächen und der Auffassung zur Nutzung dieser Flächen, erfolgt nun die Aufweisung als Dorfgebiet, da es sich um eine private Zufahrt ohne öffentliches Interesse handelt.

### **Lage und Gebietsbeschreibung:**



Orthophoto inkl. Verortung der Änderungsflächen, GIS-Stmk.

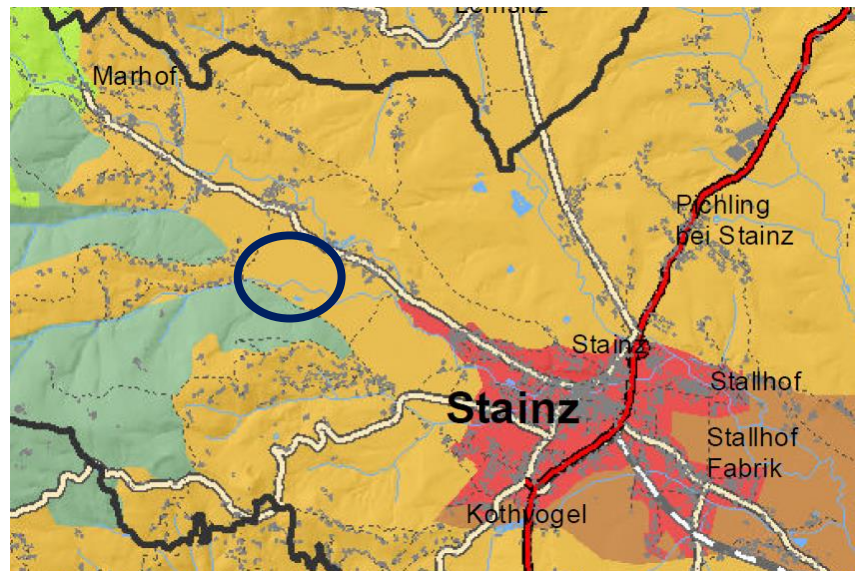
„Die multifunktionale Nutzung von Wald manifestiert sich in vielfältigen gewerblichen Nutzungen, landwirtschaftlichen Betrieben und der Wohnfunktion. Ausgehend von zwei Betrieben, die regionaltypische Steine (z.B. Stainzerplatten) hoher Qualität anbieten, einem Architekturbüro, dem leiblichen Wohl durch den bekannten „Rauch-Hof“ (inklusive Tennisplatz und Badeteich, einem Buschenschank bis zu einem Tischler, Antiquitäten und auch Physiotherapie und Chiropraktik sind in Wald angesiedelt.“ (Auszug Ortsbeschreibung Revision 1.0)

Grundsätzlich ist zu erwähnen, dass sich der Ortsteil durch eine typische ländliche Bebauung mit Ein- bzw. Zweifamilienhausstruktur auszeichnet, inklusive einer vorhandenen Satteldachstruktur, mit rot, rotbraunen bzw. teilweise auch grauen Dachdeckungen.

## Übereinstimmung mit bestehenden Festlegungen

### Bestimmungen des REPRO Südweststeiermark:

Das gegenständliche Planungsgebiet befindet sich gem. Regionalem Entwicklungsprogramm für die Region Südweststeiermark im Teilraum „Außeralpines Hügelland“.



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

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

#### (4) Außeralpines Hügelland:

1. [...] Bei der Baukörpergestaltung ist die visuelle Sensibilität dieses Landschaftsraumes besonders zu berücksichtigen. Dabei ist besonderes Augenmerk auf die Einbindung der Gebäude in das Gelände – vor allem in Hanglagen – und in bestehende Bebauungsstrukturen als auch auf die Höhenentwicklung und die Farbgebung der Gebäude zu legen.
2. Außerhalb von im Regionalplan bzw. im Rahmen der örtlichen Raumplanung festgelegten Siedlungsschwerpunkten [...]

Zulässig sind Bauländerweiterungen für unbebaute Bauplätze im Ausmaß von maximal 20 Prozent des bestehenden bebauten Baulandes, jedoch mindestens im Ausmaß von drei ortsüblichen Bauparzellen für Ein- und Zweifamilienhäuser. [...]

- Aufgrund der hohen Sensibilität des Teilraumes in Bezug auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird darauf hingewiesen, dass bei sämtlichen Baumaßnahmen spezielle Anforderungen hinsichtlich des Straßen-, Orts- und Landschaftsbild im Sinne des BauG

§43(4) bzw. die Festlegungen gem. §3(4)1 des REPRO-SW (Einbindung in das Gelände, Höhenentwicklung und Farbgestaltung) bestehen.

Da die gegenständliche Baulanderweiterung eine sehr kleinräumige Erweiterung betrifft wurde im Sinne der Rechtssicherheit und Gleichbehandlung von einer Festlegung von Gestaltungsvorgaben im Sinne des StROG §26(2) abgesehen.

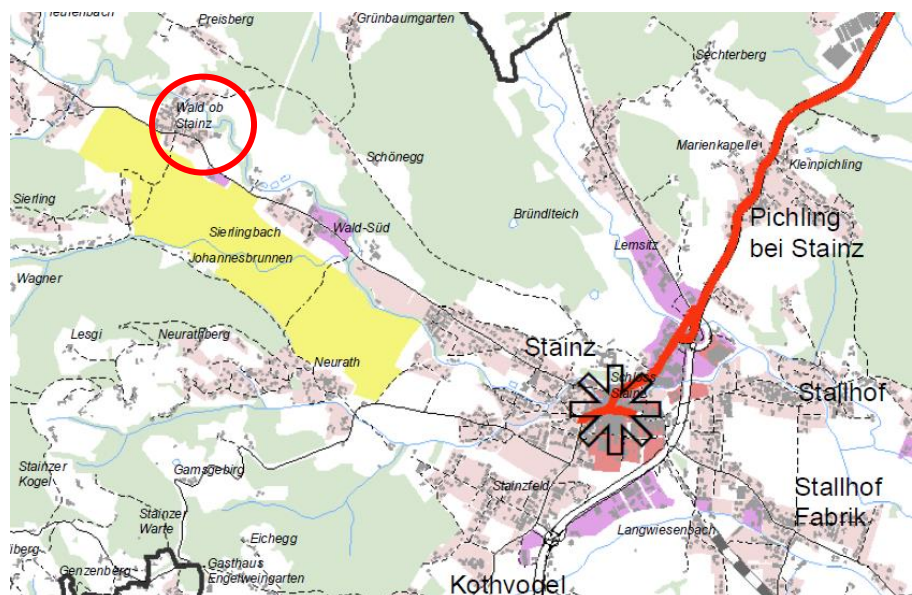
- Da für den gegenständlichen Siedlungsbereich keine Festlegung als Siedlungsschwerpunkt gegeben ist, ist zu prüfen ob die maximal zulässige 20%-ige Erweiterung des zum Zeitpunkt der Rechtskraft des REPRO bebauten Baulandes erfüllt ist:

<b>Bebaute Bestandsflächen lt. ÖEK (m<sup>2</sup>) für den OT Kummerdorf</b>	
<i>Maximal 20% der bebauten Fläche</i>	9.194 m <sup>2</sup>
<i>Bisherige Ausweisungen</i>	5.408 m <sup>2</sup>
<i>Ausweisung 1.15 Wald – Nord*</i>	1.439 m <sup>2</sup>
<b><u>Verbleibende Reserve</u></b>	<b><u>2.347 m<sup>2</sup></u></b>

\* Die nördliche Widmungsänderung (Bereich B) bezieht sich auf Verkehrsflächen, welche bereits als Teil des bebauten Bestandes angesehen werden, und dadurch kein zusätzliches Bauland gem. den REPRO-Bestimmungen geschaffen wird.

- Die maximale 20%-Erweiterung für den Ortsteil wird nicht überschritten. Die Ausweisung widerspricht nicht den Bestimmungen des regionalen Entwicklungsprogrammes.
- Aufgrund der Lage der Ausweisung zentral im Ortsteil „Wald“, und der damit bereits bestehenden vorhandenen infrastrukturellen Erschließung (Straße, Kanal, Wasser), und auch keine Auswirkungen durch Immissionen (Lärm, Hochwasser, Tierhaltung) bestehen, ist eine Baulandeignung, auch im Vergleich zu anderen Flächen im Ortsteil, bereits gegeben, und kann daher entsprechend umgesetzt werden.

Die Änderungsfläche ist von **keiner Vorrangzonen** betroffen (siehe auch Auszug aus dem Entwicklungsplan).

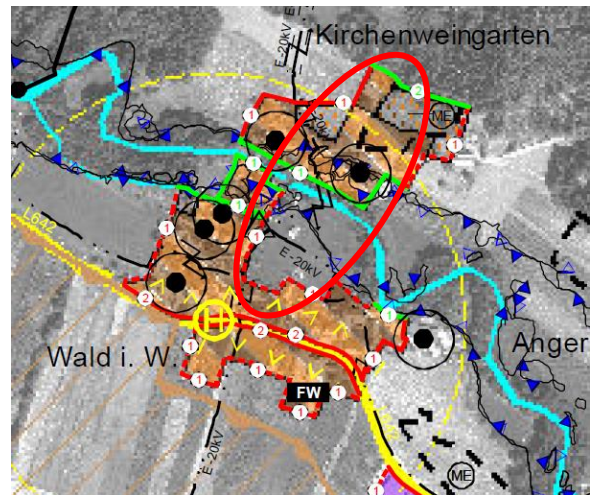


Auszug Regionalplan  
Regionales Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Südweststeiermark (LGBl. 55/2022)



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

### Festlegungen im geltenden Örtlichen Entwicklungskonzept:



Auszug Entwicklungsplan (Mgde. Stainz)  
(verfasst von Anko ZT GmbH, 8020 Graz)

Gem. dem Revisionstand 1.0 des ÖEKs der Marktgemeinde Stainz ist für den Änderungsbereich im Ortsteil „Wald“ eine relative Entwicklungsgrenze nach Norden bzw. östlich der bestehenden Gemeindestraße gegeben. Außerdem ist die Doppelnutzung Wohnen/Landwirtschaft gegeben.

Im Änderungsbereich (A) besteht keine relevanten Ausschließungsgründe, da der kompakte Siedlungskörper durch das Überschreiten der relativen Entwicklungsgrenze erhalten bleibt. Des Weiteren sind keine naturräumlichen Gefahren- bzw. Ausschließungszonen bekannt, wie etwa Lärm durch die Landesstraße oder Gefährdung durch Hochwasser. Außerdem ist ein Großteil der bestehenden ausgewiesenen Flächen im Ortsteil bereits bebaut, und es besteht für die Ausweisungsfäche somit die notwendigen Baulandvoraussetzungen (Zufahrt, Infrastruktur etc.)

Für die großflächige, unbebaute Fläche (Aufschließungsgebiet) im Norden ist bereits eine Bebauungsplanung in Vorbereitung.

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

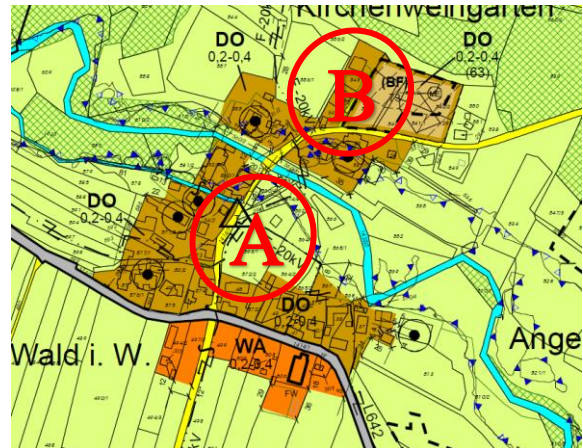
### Bestimmungen der Alpenkonvention

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Alpenkonvention.

Da es sich bei der Fläche um eine Ausweisung von unter 3.000 m<sup>2</sup> handelt und die betroffene Fläche Teil einer bereits geprüften Ausweisung (relative Entwicklungsgrenze) des Örtlichen Entwicklungskonzeptes ist, ist gemäß „Leitfaden: Alpenkonvention in der örtlichen Raumplanung. 2012“ keine vertiefende Überprüfung gem. der Checkliste notwendig.

## Festlegungen im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan

Die Änderung ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 1.0 als Freilandnutzung bzw. Verkehrsfläche für fließenden Verkehr ausgewiesen



Auszug Flächenwidmungsplan 1.0 (Mgde. Stainz)  
(verfasst von Anko ZT GmbH, 8020 Graz)

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

## Flächeneignung

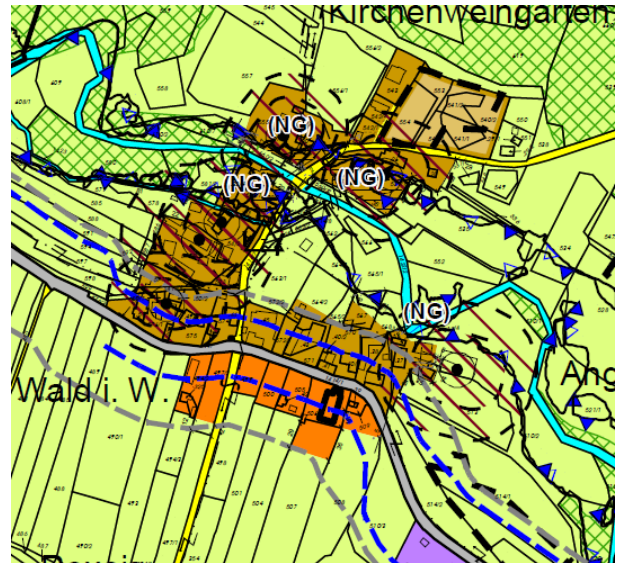
Die südliche Änderungsfläche (A) befindet sich westlich des Hauptortes im Ortsteil Wald. Durch die vorhandenen Strukturen vor Ort und der direkten Lage an der Gemeindestraße ist eine externe Erschließung gegeben.

Eine ausreichende Ver- und Entsorgung über die im Umgebungsbereich bestehende Infrastrukturen (Strom, Kanal, Wasser etc.) ist lt. Bekanntgabe der Gemeindevertreter möglich, bzw. laufen die Leitungen entlang der Erschließungsstraße, teilweise sogar durch das Planungsgebiet. Die bestehenden Servitute sind entsprechend einzuhalten.



Auszug Leitungsplan für den Bereich A  
(Marktgemeinde Stainz)

Gem. Abfrage der digitalen Bodenkarte (eBod) ist für Bereich A eine hohe Durchlässigkeit gegeben, bzw. ist lt. Abfrage im GIS-Steiermark keine Gefährdung durch Hangwässer (oberflächige Fließpfade) gegeben.



Auszug Beiplan Flächenwidmungsplan 1.0 (Mgde. Stainz)  
(verfasst von Anko ZT GmbH, 8020 Graz)

Der südliche Bereich der Änderungsfläche A ist geringfügig durch eine Lärmbelastung beeinflusst. Aufgrund der vereinfachten Berechnung (Lärmlinien parallel zur Landesstraße) und der vorhandenen Bebauung und Baumreihe zwischen Ausweisungsfläche und Straße kann daher eine Erfüllung der ÖNORM S5021, sowohl für Innenräume (Aufenthaltsbereiche) als auch für Freibereiche, abgeleitet werden bzw. durch einfache bauliche Maßnahmen (Anordnung Baukörper bzw. Innenräume, schalltechnische Fenster) umgesetzt werden. Zusätzlich ist zu erwähnen, dass im südlichen Bereich Kanalleitungen vorhanden sind, welche aufgrund des Servitutsrecht nicht überbaut werden dürfen, und daher entsprechend freigehalten werden müssen und der bebaubare Baulandbereich somit außerhalb des Lärmbereiches liegt.

Es befinden sich zwar mehrere Tierhaltungsbetriebe im Umfeld der Erweiterungsfläche, welche aber aufgrund ihrer geringen Größe bzw. Tierzahl, jedoch die zulässige Belastung für Dorfgebiete nicht überschreiten, und somit die entsprechende Ausweisung zulässig ist. Hierbei wird auf die Bestimmungen zu den Tierhaltungsbetrieben gem. § 27 in Verbindung mit den Übergangsbestimmungen gem. §67h (6a) StROG verwiesen.

Die nördliche Änderungsfläche (B) weist durch die bestehende Ausweisung und Nutzung bereits die entsprechenden Voraussetzungen für eine Ausweisung als Dorfgebiet auf.

## Flächenbilanz

Die Berechnung der Flächenbilanz ist den Beschlussunterlagen beigelegt.

Festlegungen aus der Revision 1.0 (siehe Mappe Flächenbilanz)

<i>Max. zulässiger Wohnbaulandbedarf</i>	<i>115,37 ha</i>	
<u><i>Wohnbaulandreserve lt. Revision 1.0</i></u>	<u><i>80,92 ha</i></u>	
<i>Noch verfügbare Baulandreserve (Stand 1.0)</i>	<i>34,45 ha</i>	
<i>Bislang durch Änderungen konsumierte Baulandreserve</i>	<i>0,03 ha</i>	<i>(Änderung bis 1.14)</i>
<u><i>Änderung 1.15</i></u>	<u><i>0,14 ha</i></u>	
<b><i>Noch verfügbare Baulandreserve</i></b>	<b><i>34,28 ha</i></b>	

→ Das mit den bislang durchgeführten Änderungen erreichte Flächenausmaß liegt noch deutlich unter den noch verfügbaren Baulandreserven.

## Umweltprüfung

Prüfschritt 1 Abschichtung möglich	Prüfschritt 2					Begründung / Erläuterung	Weitere Prüfschritte erforderlich
	geringfügige Änderung / Nutzung kleiner Gebiete	Eigenart und Charakter wird nicht geändert	offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen	Keine UVP-Pflicht	Keine Beeinträchtigung von Europaschutzgebieten		
✓	✓			✓	✓	<p>Aufgrund der Tatsache, dass bereits im örtlichen Entwicklungskonzept eine relative Grenze festgelegt worden ist bzw. die Ausweisung unter Geringfügigkeitsgrenze liegt (3.000 m<sup>2</sup>) ist keine vertiefende Prüfung vorzunehmen.</p> <p>Weiters liegt kein UVP-pflichtiger Tatbestand vor und ist auch kein Europaschutzgebiet beeinträchtigt.</p>	Nein

→ Auf Grund der durchgeführten Untersuchungen kann festgehalten werden, dass eine Prüfung der Umwelterheblichkeit und in weiterer Folge die Erstellung eines Umweltberichtes für die Flächenwidmungsplanänderung 1.15 „Wald – Nord " NICHT erforderlich ist.

## Anlassfall | Erläuterungen | Begründungen

Die südliche Änderungsfläche (A) stellt die Umsetzung der im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Zielsetzung hinsichtlich der Erweiterung des Siedlungsgebietes (relative Grenze) im Sinne der Fortführung einer Bebauung entlang des Straßenzuges dar und entspricht somit der Festlegung des Entwicklungsbereiches „Landwirtschaft geprägte Siedlungsgebiete“, sowie einer kompakten Bebauung.

Die nördliche Änderungsfläche (B) entspricht der rechtlichen Auffassung zu Verkehrsflächen, welche nicht dem allgemeinen, öffentlichen Interesse dienen, und daher nun in das Bauland einbezogen werden.

### Abgrenzung:

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

### Ausweisung

Die Baulandfestlegung erfolgt als Fortsetzung der angrenzenden Baulandfestlegungen, im Sinne der Zielsetzungen (Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern) und der benachbarten, bestehenden Ausweisung als Dorfgebiet mit einer Dichte von 0,2 – 0,4.

Da aufgrund der Größe der Ausweisung, der vorhandenen Infrastruktur (Erschließung, Kanal und Wasser) vor Ort und keine großflächigen Immissionen im Planungsbereich bestehen erfolgt die Festlegung als vollwertiges Bauland



Gem. § 30 (1) Z7 des stmk. Raumordnungsgesetz (LGBL. 45/2022) sind im Dorfgebiet „auch Wohnbauten außerhalb einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten (...) zulässig.“

Die Größe der Ausweisung entspricht grundsätzlich der entsprechenden Nutzung im Sinne der Dorfgebietsausweisung (zwei Wohneinheiten) und der landschaftlichen Strukturverhältnissen vor Ort.

Des Weiteren ist dem Kanalplan zu entnehmen, dass innerhalb der Ausweisungsflächen Leitungen bestehen. Aufgrund der zu berücksichtigenden Servitutrechte der Leitungsträger ist eine Überbauung der Flächen nicht möglich, bzw. ist ein Umlegen der Leitungsstränge nicht unter wirtschaftlichen Aspekten vertretbar.

Im Hinblick auf die Vorgaben zur Kanalplanung, welche eine Freihaltung von Bebauung vorsieht, ist daher trotz der Gesamtgröße der Ausweisungsfläche (Bereich A) kein Widerspruch gegeben.

### **Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik**

In Verbindung mit einer angrenzenden unbebauten Fläche ergibt sich eine zusammenhängende unbebaute Baulandfläche (Dorfgebiet) eines Eigentümers/einer Eigentümerin mit einer Fläche von mehr als 1.000 m<sup>2</sup>.

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

Im Sinne der einfachen Handhabung für Gemeinde und Grundeigentümer erfolgt die Festlegung einer Bebauungsfrist gem. §36 StROG in einem Zeitraum von fünf Jahren.

Da die zu befristende Fläche nicht überwiegend von Bauland umschlossen ist (mind. dreiseitig) und die Fläche nicht innerhalb des Potenzialbereiches lt. örtlichen Entwicklungskonzept liegt, sondern eine relative Grenze übersprungen wird, wird auf Basis der Festlegung gem. §36 (3) Z 2 die entschädigungslose Rückwidmung ins Freiland festgelegt.

Ist bis zum Zeitpunkt des Fristablaufes auf dem Grundstück noch kein Rohbau eines bewilligten Gebäudes im Sinn der angestrebten Nutzung fertig gestellt hat gem. §36 (4) Z2 „*der Gemeinderat unter Abstandnahme von den Verfahrensbestimmungen des § 38 die Rückwidmung in Freiland zu beschließen. Danach ist die Änderung des Flächenwidmungsplanes binnen zwei Wochen kundzumachen. Eine Baulandausweisung für dieses Grundstück innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren ab dem Tag der Rechtskraft der Rückwidmung ist unzulässig, sofern nicht ein öffentliches Interesse besteht*“

### **Geänderte Planungsvoraussetzungen (§42(8) StROG 2010)**

Die Ausweisung der Änderungsfläche steht nicht im Widerspruch zum örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde und deckt sich somit mit deren siedlungspolitischen Interessen.

### **Verfahren gem. §38**

Aufgrund der Tatsache, dass bereits ein Großteil der zulässigen Flächen gem. der 20%-Regel für Ortsteile im außeralpinen Hügelland aufgebracht worden sind und es potenziell noch mehrere Ausweisungsfläche im Ortsteil vorhanden sind die Bestimmungen des §39 (3) Z. 2 lit c. nicht anwendbar.

Durch die offizielle Kundmachung der Marktgemeinde Stainz ist eine umfassende Information über angrenzende Grundstücke hinaus, sichergestellt.

# ANHANG | BEILAGEN

- Leitungsplan
- Flächenbilanz





## WOHNBAULANDBEDARF und FLÄCHENBILANZ

Gemeinde: **Stainz** Planer: Arch. DI Andreas Krasser  
 Bezirk: **Deutschlandsberg** GZ: ST-FLÄ-1.15  
 Flächenwidmungsplan Nr.: **1.15 "Wald - Nord"** Datum: 04/12/2023

### 1. WOHNBAULANDBEDARF (aus der Revision 1.0)

für den Planungszeitraum: 2019 bis 2030  
 10 (12) bzw. 15 Jahre gem. § 25(3) StROG 2010 idgF.

#### 1.1 Neubaubedarf (für die Revision 1.0)

durch Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

	1981	1991	2001	01.01.11	Planungs- jahr 01.01.20	Prognose für	
						10 Jahre FWP 2030	15 Jahre ÖEK 2035
Bevölkerungszahl	7.522	7.676	8.159	8.456	8.717	9.056	9.227
Haushaltsgröße	3,45	3,06	2,71	2,46	2,35	2,20	2,10
Haushaltszahl <sup>1)</sup>	2.180	2.508	3.011	3.437	3.709	4.116	4.393

*\*siehe Revision 1.0*

Neubaubedarf für 10 Jahre 407 WE

#### 1.2 Ersatzbedarf

bei problematischen Standorten, etc.

30 WE

#### 1.3 Wohnbaulandbedarf (für die Revision 1.0)

Summe 1.1 Neubaubedarf + 1.2 Ersatzbedarf

**437 WE**

	Anzahl	Bauplatzgröße	Wohnbaulandbedarf	
Ein und 2 Familienhäuser	284	800 m <sup>2</sup>	22,72	ha
Mehrfamilienhäuser	153	400 m <sup>2</sup>	6,12	ha

Summe 28,84 ha

**Max. zulässiger Flächenverbrauch:** *x Faktor 4* 115,37 ha

Geltungsdauer der Revision 1.0

#### Bereits berücksichtigte Flächen:

Wohnbaulandreserve	der Fläwi-Revision	1.0	-80,92	ha
Fläwi-Änderungen	Stand	1.15 "Wald - Nord"	-0,17	ha
Bereits konsumierte Flächen	Lt. Bekanntgabe der Gemeinde			ha

**Noch verfügbare Flächen für Fläwi-Änderungen** **34,28 ha**