



Marktgemeinde Stainz

Bebauungsplan

Gemäß § 40 (1) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 73/2023.

Öffentliche Urkunde gemäß § 15 iVm § 3 Ziviltechnikergesetz 2019, BGBl. Nr. 29/2019 idF BGBl. Nr. 113/2022.

Engelweingarten [OT Kothvogl]

Auflage

Stand der Ausfertigung: 05.07.2024

[bedingt durch die Aufnahme der aktuellen Beschlussdaten des Gemeinderates vom 04.07.2024]

GZ: 24 BP ST 003

Bearb.: AA/AP/JS/EH

P:\Gemeinden\Stainz\Bebauungspläne\24 BP ST 003 - Engelweingarten\03 Entwurf\20240624 24 BP ST 003 AG Bebauungsplan Engelweingarten Entwurf_.docx



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

zt:

Marktgemeinde Stainz

Auflage des Bebauungsplanes *“Engelweingarten [OT Kothvog]“*

Auflagebeschluss durch den Gemeinderat

Datum:

GZ:

04.07.2024

Auflage

gemäß § 40 (6) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF. LGBl. Nr. 73/2023.

von

22.07.2024

bis

16.09.2024 (8 Wochen)

Einladung zur Auflage (Kundmachung)

gemäß § 40 (6) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF. LGBl. Nr. 73/2023.

Datum:

17.07.2024

GZ:

031/2-23-BBPL-2024

Endbeschluss durch den Gemeinderat

gemäß § 38 (8) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF. LGBl. Nr. 73/2023.

Datum:

GZ:

Kundmachung des Gemeinderatsbeschlusses

gemäß § 38 (6) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF. LGBl. Nr. 73/2023.

Datum:

Rechtskraft

mit

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

Datum:

GZ:

Der Bürgermeister:

Karl Bohnstingl

Planverfasser:

ANKO ZT GmbH

DI ANDREAS ANKOWITSCH

Staatlich befugter und beedeter Ziviltechniker

Mariahilferstraße 20, 8020 Graz

www.anko.at

Marktgemeinde Stainz, am:

GZ:

Graz, am 05.07.2024

GZ: 24 BP ST 003

Inhaltsverzeichnis

Präambel	1
Verordnungsentwurf	1
§ 1 Verfasser, Rechtsgrundlagen, Kataster, Geltungsbereich, Teilbereiche	1
§ 2 Erschließung und Verkehr, Grünraumgestaltung	4
§ 3 Bauungsweise, Baumassen, deren Höhenentwicklung, Verteilung und Abstände, bauliche Ausnutzbarkeit	5
§ 4 Verkehrsflächen	5
§ 5 Nutzung der Gebäude, Gestaltung von baulichen Anlagen	6
§ 6 Umweltschutz	7
§ 7 Technische Infrastruktur	7
§ 8 Rechtswirksamkeit	8
Zeichnerische Darstellung (Rechtsplan)	9
Erläuterungsbericht	10
1. Ausgangssituation - geplantes Vorhaben	10
2. Zu den Festlegungen – Erläuterungen von Anforderungen und Auflagen	11
2.1 Ad § 1 Rechtsgrundlagen, Kataster, Geltungsbereich, Teilbereiche	11
2.2 Ad § 2 Erschließung und Verkehr	16
2.3 Ad § 2 Grünraumgestaltung	17
2.4 Ad § 3 Bauungsweise, Baumassen, deren Höhenentwicklung, Verteilung und Abstände, bauliche Ausnutzbarkeit	18
2.5 Ad § 4 Verkehrsflächen im Privateigentum, Zufahrten, Beleuchtung	19
2.6 Ad § 5 Nutzung der Gebäude, Gestaltung von baulichen Anlagen	19
2.7 Ad § 6 Umweltschutz	20
2.8 Ad § 7 Technische Infrastruktur	23
3. Beilagen	24

Abbildungsverzeichnis

Abb 1 Ausschnitt aus der ÖEK-Änderung VF Nr. 1.04, Räumliches Leitbild der Marktgemeinde Stainz, unmaßstäblich	11
Abb 2 Ausschnitt aus dem geltenden 1. Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Stainz, unmaßstäblich	12
Abb 3 Ausschnitt aus dem Bebauungsplanzonierungsplan zum geltenden 1. Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Stainz, unmaßstäblich	12
Abb 4 Ausschnitt aus dem digitalen Atlas Stmk., Erhebungsdatum: 25.06.2024	16
Abb 1 Ausschnitt aus dem ebod 2, Durchlässigkeit, Erhebungsdatum: 25.06.2024, unmaßstäblich	20
Abb 5 Ausschnitt aus dem Vorabzug des geotechnischen Gutachtens, Schnittdarstellungen durch das Planungsgebiet mit Darstellung der Schichten, Stand: April 2020, Verfasser: Geolith Consult GmbH	21
Abb 6 Ausschnitt aus dem Digitalen Atlas Steiermark, Erhebungsdatum: 25.06.2024	22
Abb 7 Ausschnitt aus der Lärmberechnungssoftware Immi, Ersteller: ANKO ZT GmbH	22

Abkürzungsverzeichnis

BP	Bebauungsplan
BGBI	Bundesgesetzblatt
FWP	Flächenwidmungsplan
GZ	Geschäftszahl
idF	in der Fassung
idgF	in der geltenden Fassung
iVm	in Verbindung mit
KG	Katastralgemeinde
LGBI	Landesgesetzblatt
lit.	Litera
Nr.	Nummer

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

Marktgemeinde Stainz

Bebauungsplan Engelweingarten [OT Kothvog] – Auflage

Präambel

Als Grundlage für die gegenständliche Verordnung wird das „Räumliche Leitbild“ gemäß § 5 der ÖEK-Änderung VF Nr. 1.04 mit der Bezeichnung „Tourismus inkl. Standort Engelweingarten“, verfasst von Arch. DI Krasser, mit Stand 27.06.2024 (GZ: 49/24), herangezogen. Die am 04.07.2024 beschlossene Verordnung der ÖEK-Änderung VF Nr. 1.04 wird mittels einer Bausperre-Verordnung der Marktgemeinde Stainz, Beschluss vom Gemeinderat am 04.07.2024, integrierender Bestandteil der gegenständlichen Verordnung.

Verordnungsentwurf

des Gemeinderates der Marktgemeinde Stainz mit der Bezeichnung „Engelweingarten [OT Kothvog]“.
Gemäß § 40 (6) Z.2 des Stmk. ROG 2010 wird der Entwurf des gegenständlichen Bebauungsplanes (Stand der Ausfertigung: 05.07.2024, GZ: 24 BP ST 003) nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat am 04.07.2024 einschließlich der zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan) im Gemeindeamt der Marktgemeinde Stainz innerhalb der Frist von 22.07.2024 bis 16.09.2024 aufgelegt.

§ 1 Verfasser, Rechtsgrundlagen, Kataster, Geltungsbereich, Teilbereiche

- (1) Verfasser des gegenständlichen Bebauungsplanes [Entwurf] ist die ANKO ZT GmbH, Mariahilferstraße 20, 8020 Graz, GZ: 24 BP ST 003, Stand der Ausfertigung: 05.07.2024. Die zeichnerische Darstellung (Rechtsplan) des Bebauungsplanes im Maßstab M 1:1.000, verfasst von der ANKO ZT GmbH, GZ: 24 BP ST 003, mit Stand der Ausfertigung: 05.07.2024 bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung und stellt gesondert den Geltungsbereich dar.
- (2) § 41 (1) Z.1 lit a) Stmk. ROG 2010 – Räumliches Leitbild¹
 - Z.1 Zonierung: Das Gebiet teilt sich in Hauptzone, Filterzone, Parkierungs- und Erschließungszone und Freihalte- / Grünzone (vgl. zeichnerische Darstellung / Rechtsplan VF Nr. 1.04 Krasser ZT bzw. Beilage Nr. 3.1).
 - Z.2 Es sind die bestehende Erschließungsstraße und Wege für die Erschließung heranzuziehen.
 - Z.3 Kfz-Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind überwiegend in Tiefgaragen auszuführen.
 - Z.4 Oberirdische Kfz-Parkplätze dürfen ausschließlich in der „Parkierungs- und Erschließungszone“ (gem. § 1 (2) Z.1) errichtet werden und sind gestalterisch (nach jeweils max. 5 Stellplätzen ist eine trennende Grüninsel mit einer Fläche von jeweils zumindest 8 m² inkl. dauerhafter Baumbepflanzung umzusetzen) zu gliedern.
 - Z.5 Der durch das Areal verlaufende Wanderweg ist als durchgängiger Weg gem. Verlaufsfestlegung in der Plandarstellung (vgl. Beilage Nr. 3.1) zu erhalten bzw. herzustellen.

¹ vgl. § 5 der ÖEK-Änderung VF Nr. 1.04, Verfasser: ZT DI Andreas Krasser, Stand: 27.06.2024, GZ: 49/24 – sh. hiezu Beilage 3.1

- Z.6 Gebäude sind ausschließlich in der Haupt- bzw. Filterzone (gem. § 1 (2) Z.1) zulässig, und haben sich an der bestehenden Topographie sowie den Höhenschichtlinien zu orientieren und sind entsprechend im Gelände zu situieren.
- Z.7 Großvolumige Bauten mit einer Länge der Hauptbaukörper von maximal 35 m (in Anlehnung an das Bestandobjekt) sind ausschließlich in der „Hauptzone“ (gem. § 1 (2) Z.1) zulässig. Diese dürfen talseitig maximal 3-geschoßig (3 Vollgeschoße + Dach) visuell in Erscheinung treten und sind parallel zu den Höhenschichtenlinien auszurichten.
- Z.8 In der „Filterzone“ (gem. § 1 (2) Z.1) sind ausschließlich, punktuelle Einzelobjekte mit einer Grundfläche des Hauptbaukörpers von max. 6,5 x 9,0m zulässig, welche talseitig maximal zweigeschossig (2 Vollgeschoße + Dach) in Erscheinung treten dürfen. Die Einzelobjekte sind derart anzuordnen, dass die Gebäude (inkl. ev. Anbauten i.S. Abs. 4 lit. d.) - gemessen entlang der Höhenschichten – einen Abstand zueinander von zumindest 5,0 m aufweisen und somit von der Talseite eine einreihige Erscheinung mit Zwischenräumen (Weingarten) gegeben ist.
- Z.9 Untergeordnete Anbauten und Baukörperergänzungen sind ausschließlich in sichtabgewandten Bereichen zulässig, wenn diese maximal 25% der Geschoßfläche des Hauptbaukörpers und zumindest 1 Vollgeschoß weniger als der zugeordnete Hauptbaukörper aufweisen.
- Z.10 Hauptbaukörper sind mit symmetrischen Satteldächern mit einer Neigung zwischen 45° und 55° auszuführen. Die Eindeckung hat mit ortstypischem rotem / rotbraunem, kleinteiligen und nicht glänzenden Deckungsmaterial zu erfolgen.
- Z.11 Untergeordnete Bauteile (i.S. des § 1 (2) Z.9 des Wortlautes) und Nebengebäude können alternativ zum Satteldach ausschließlich mit begrüntem Flachdach oder Pultdach mit einer Neigung von maximal 15° ausgeführt werden.
Von diesen Festlegungen gilt abweichend: Überdachungen von Loggien, Balkonen, Terrassen, Treppenhäuser, Liftanlagen u. dgl. sind von diesen Bestimmungen ausgenommen.
- Z.12 Bauteile wie Loggien, Terrassen, Balkone und Gaupen sind zulässig, wenn diese überwiegend innerhalb des visuell in Erscheinung tretenden Bauvolumens liegen.
- Z.13 Die Fassadengestaltung hat sich hinsichtlich Struktur, Gestaltung, Materialien und Farbgebung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild (allenfalls auch mit angemessenen, qualitativ hochwertigen architektonischen Neuinterpretationen) einzuordnen. Dabei ist Bezug auf den traditionellen weststeirischen Haustypus zu nehmen.
- Z.14 Die bestehende Topografie ist grundsätzlich zu erhalten, wobei talseitige Geländeänderungen (sichtexponiert) bis max. 1,5 m zulässig sind, wenn diese als begrünte Böschungen ausgeführt werden. Größere Geländeanpassungen (Abgrabungen) sind ausschließlich bergseitig und in visuelle durch Gebäude abgedeckten Bereichen sowie bei Tiefgaragenzufahrten bis max. 3m zulässig.
- Z.15 Stützmauern dürfen ausschließlich in der Haupt- und Filterzone (gem. § 1 (2) Z.1) errichtet werden, eine Höhe von 0,5 m nicht übersteigen und sind intensiv mit dauergrünen Pflanzen einzugrünen bzw. in der für Weinterrassen üblichen Art zu gestalten (z.B. Trockensteinmauern).

Ausgenommen von der Höhengvorgabe sind Stützbauwerke im direkten Zusammenhang mit bzw. im Anschluss an Gebäuden sowie für Tiefgaragenzufahrten.

- Z.16 Wurfsteinschichtungen sind nicht zulässig.
- Z.17 In der „Filterzone“ (gem. § 1 (2) Z.1) ist der bestehende Weingarten überwiegend (> 50%) zu erhalten bzw. wieder herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
- Z.18 Freiflächen sind mit einheimischen ortstypischen Gewächsen zu bepflanzen bzw. architektonisch zu gestalten, auf die Historie als Weingarten ist dabei Rücksicht zu nehmen.
- Z.19 Die vorhandene charakteristische landschaftstypische Bepflanzung ist zu erhalten, wo dies aufgrund von Baumaßnahmen nicht möglich ist, ist diese entsprechend zu ersetzen.
- Z.20 In der Freihaltezone- / Grünzone (gem. § 1 (2) Z.1) ist ausschließlich die Errichtung von Wegen und Sitzmöglichkeiten zulässig. Der Weingarten bzw. die Begrünung ist zumindest zu 90% zu erhalten.
- Z.21 Die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist nicht zulässig.

- (3) § 41 (1) Z.1 lit b) und lit. c) Stmk. ROG 2010 – Flächenwidmung und Ausnutzbarkeit der Grundflächen:
Die gegenständlichen Grundstücke Nr. 750/1 (Teilfl.), 750/2 (Teilfl.), 751 (Teilfl.), 752/2 (Teilfl.) und .23, alle KG 61219 Kothvogl, sind gem. geltendem 1. Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Stainz als Aufschließungsgebiet für Bauland - Erholung (EH(73)) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,6 festgelegt². Das Grdst. Nr. 751 (Teilfl.), KG 61219 Kothvogl, ist gem. geltendem 1. Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Stainz als Freiland mit Ersichtlichmachung Wald mit zeitlich aufeinander folgender Nutzung Aufschließungsgebiet für Bauland – Erholung LF[EH(38)] (131) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,6 festgelegt. Als Eintrittsbedingung wurde eine Rodung oder Nichtwaldfeststellung gem. ForstG 1975 festgelegt. Für die gegenständlichen Grundstücke ist gem. Bebauungsplanzonierungsplan zum geltenden 1. Flächenwidmungsplan ein Bebauungsplan erforderlich.

Für die gegenständlichen Aufschließungsgebiete sind nachfolgend aufgeführte Aufschließungserfordernisse und Öffentliche Interessen festgelegt:

- Z.1 VA – äußere verkehrstechnische Anbindung
- Z.2 VI – innere verkehrstechnische Erschließung
- Z.3 IF – Infrastruktur (Leitungsinfrastruktur)
- Z.4 OE – Verbringung anfallender Oberflächen- und Hangwässer
- Z.5 BS – Bodensanierung
- Z.6 AW – Herstellung Abwasserbeseitigung
- Z.7 BP - Bebauungsplanverpflichtung
- Z.8 W - Waldflächen

- (4) § 41 (1) Z.1 lit b) Stmk. ROG 2010 – Flächenwidmung – Ersichtlichmachung Bodenfundstätte
Die gem. zeichnerischer Darstellung (Rechtsplan) verzeichnete Bodenfundstätte „Fundzone Pöllan“ (Nr. AT-6-0020132 gem. Digitaler Atlas Stmk.) ist nicht zu beeinträchtigen (zugrunde gelegt: Stellungnahme

Bundesdenkmalamt, 22.02.2022, GZ: 2022-0.100.488).

- (5) § 41 (1) Z.1 lit. d) iVm § 41 (1) Z.2 lit. a) Stmk. ROG 2010 – Grundstücksgrenzen, Kataster, Geltungsbereich: Der Geltungsbereich umfasst die Grdst. Nr. 750/1 (Teilfl.), 750/2 (Teilfl.), 751 (Teilfl.), 752/2 (Teilfl.) und .23, alle KG 61219 Kothvogl, im Gesamtflächenausmaß von ca. 16.829 m² (gem. digitaler Flächenermittlung ohne vermessungstechnische Genauigkeit) und ist in der zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan) gesondert ausgewiesen.
- (6) § 41 (1) Z.2 lit. a) Stmk. ROG 2010 – Abgrenzung von Teilbereichen: Sämtliche Flächen des Geltungsbereiches sind gem. zeichnerischer Darstellung (Rechtsplan) einem der nachfolgend aufgelisteten Teilbereiche zugeordnet und werden diese Teilbereiche teilweise, wie folgt, in Ihrer Nutzung beschränkt:
- Z.1 Bebaubare Bereiche (begrenzt durch Baugrenzlinien)
 - Z.2 Bebaubare Bereiche II: Innerhalb dieser Bereiche ist ausschließlich die Errichtung von Gebäuden mit einer Grundfläche von max. 6,5 m x 9,0 m zulässig. Daran angebaute (überdachte) Terrassen- bzw. Balkonflächen sind bis zu einer Tiefe von 2 m zulässig.
 - Z.3 Innere Verkehrserschließungsflächen: Innerhalb der in der zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan) festgelegten inneren Verkehrserschließungsflächen ist ausschließlich die Errichtung von befestigten Wegen zulässig. Die Errichtung von sonstigen baulichen Anlagen gem. § 4 Z.13 Stmk. BauG 1995 ist ausgeschlossen.
 - Z.4 Freiflächen: Innerhalb der in der zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan) festgelegten Freiflächen ist ausschließlich die Errichtung von Gehwegen, Sitzgelegenheiten, Beleuchtungsanlagen und von Anlagen für die Oberflächenentwässerung zulässig. Die Errichtung von sonstigen baulichen Anlagen gem. § 4 Z.13 Stmk. BauG 1995 ist ausgeschlossen.
 - Z.5 Kombinationsflächen: Innerhalb der in der zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan) festgelegten Kombinationsflächen ist ausschließlich die Errichtung von technischen Infrastruktureinrichtungen (Beleuchtung, Ladestationen von E-Fahrzeugen) sowie von nicht überdachten Abstellflächen für Kfz zulässig. Die Errichtung von sonstigen baulichen Anlagen gem. § 4 Z.13 Stmk. BauG 1995 ist ausgeschlossen.

§ 2 Erschließung und Verkehr, Grünraumgestaltung

- (1) § 41 (1) Z.2 lit. b) Stmk. ROG 2010 - Verkehrsfläche der Gemeinde: Die verkehrstechnische äußere Anbindung hat gem. zeichnerischer Darstellung (Rechtsplan) aus nördlicher Richtung über die bestehende öffentliche Verkehrsfläche mit der Bezeichnung „Max-Gschiel-Straße“, Grdst. Nr. 812, KG 61219 Kothvogl, zu erfolgen.
- (2) § 41 (1) Z.2 lit. c) Stmk. ROG 2010 - ruhender Verkehr: Abstellflächen (ruhender Verkehr) für Kfz sind ausschließlich innerhalb der in der zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan) festgelegten Kombinationsflächen (nicht überdacht) oder bebaubaren Bereiche zu errichten.

- (3) § 41 (1) Z.2 lit. d) Stmk. ROG 2010 - Freiflächen und Grünanlagen:
Sämtliche nicht bebaute bzw. versiegelten Flächen sind dauerhaft zu begrünen. Bepflanzungsmaßnahmen sind innerhalb des Planungsgebietes nur mit heimischen und standortgerechten Gewächsen durchzuführen. Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die im Erläuterungsbericht unter 2.3 genannten Pflanzen sind unzulässig.
- (4) § 41 (1) Z.2 lit. e) Stmk. ROG 2010 - private Verkehrsflächen:
Die interne (private) verkehrstechnische Erschließung hat über die in der zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan) festgelegten inneren Verkehrserschließungsflächen und Kombinationsflächen zu erfolgen.

§ 3 Bebauungsweise, Baumassen, deren Höhenentwicklung, Verteilung und Abstände, bauliche Ausnutzbarkeit

- (1) § 41 (1) Z.2 lit f) Stmk. ROG 2010 – Bebauungsweise:
Es wird die offene Bebauungsweise gem. zeichnerischer Darstellung / Rechtsplan vorgeschrieben.
- (2) § 41 (1) Z.2 lit g) Stmk. ROG 2010 – Höhenentwicklung der Gebäude:
Die max. zulässige Gesamthöhe der Gebäude gem. § 4 Z.33 Stmk. BauG 1995 wird
- für bauliche Anlagen innerhalb der „bebaubaren Bereiche“ mit max. 18,5 m,
 - für bauliche Anlagen innerhalb der „bebaubaren Bereiche II“ mit max. 10,0 m
- festgelegt.
- (3) § 41 (1) Z.2 lit h) Stmk. ROG 2010 – Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen:
Für Abstände von Gebäuden und baulichen Anlagen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen (hier: Max-Gschiel-Straße betreffend das Grdst. Nr. 812, KG 61219 Kothvogl) sind die Bestimmungen des § 24 Stmk. Landesstraßenverwaltungsgesetzes 1964 heranzuziehen. Bei Unterschreitung der vorgesehenen Maße ist von der Gemeinde gegebenenfalls eine Ausnahmegenehmigung zu erzielen.
- (4) § 41 (1) Z.2 lit i) Stmk. ROG 2010 – bauliche Ausnutzbarkeit der Flächen:
- Z.1 Der Bebauungsdichterahmen wird gem. § 1 (3) des gegenständlichen Wortlautes mit 0,2-0,6, bezogen auf den künftigen Bauplatz, festgelegt.
- Z.2 Der Bebauungsgrad wird gem. § 4 Z.17 Stmk. BauG 1995 mit max. 0,5, bezogen auf den künftigen Bauplatz, festgelegt.
- Z.3 Der Grad der Bodenversiegelung wird gem. § 4 Z. 18a Stmk. BauG 1995 mit max. 0,5 festgelegt.

§ 4 Verkehrsflächen

- (1) § 41 (2) Z.1 Stmk. ROG 2010 – Verkehrsflächen im Privateigentum, Zufahrten, Wende, Beleuchtung:
- Z.1 Festlegung der inneren Erschließung: Die interne Verkehrserschließungsstraße ist gem. zeichnerischer Darstellung ausgehend von der äußeren Anbindung (gem. § 2 (1) des gegenständlichen Wortlautes) über die gem. § 2 (4) des gegenständlichen Wortlautes festgelegten Flächen
- in südöstliche Richtung bis zur Anbindung der Tiefgarage,
 - in südöstliche Richtung zur Anbindung des Hotels,
 - in östliche Richtung zur Anbindung der oberirdischen Stellflächen (betreffend die

- Kombinationsflächen) und
- in östliche Richtung zur Anbindung des östlich gelegenen Grundstückes Nr. 746, KG 61219 Kothvogl (bestehendes Servitut über Grdst. Nr. 750/1) fortzuführen.
- Z.2 Die Ausgestaltung der Wendemöglichkeit im Bereich des Hotels hat derart zu erfolgen, dass eine Wende für Kfz ermöglicht wird.
- Z.3 Die Beleuchtung der innerhalb der Kombinationsflächen gelegenen Parkierungsflächen und der dahin führenden Wege hat derart zu erfolgen, dass keine Blendwirkung für die benachbarten Wohnbauten erfolgt (passive Beleuchtung).
- Z.4 Gem. zeichnerischer Darstellung (Rechtsplan) ist ein öffentlich zugänglicher Fußweg (Wanderweg) vom Eintrittspunkt zum Ausgangspunkt zu führen. Die genaue Lage des Weges ist im nachfolgenden Individualverfahren zu bestimmen.
- (2) § 41 (2) Z.3 Stmk. ROG 2010 – Regelungen für den ruhenden Verkehr: Detailangaben zur Gestaltung: Die Oberfläche von Kfz-Stellplätzen ist wasserdurchlässig zu gestalten (Ausnahme: Kfz-Stellplätze für Menschen mit besonderen Bedürfnissen).

§ 5 Nutzung der Gebäude, Gestaltung von baulichen Anlagen

- (1) § 41 (2) Z.5 Stmk. ROG 2010 – Nutzung der Gebäude – Verteilung der Nutzung in Geschoßen
Innerhalb der künftig zu errichtenden baulichen Anlagen sind nachfolgend aufgeführte Funktionen zu besichern: öffentlich, barrierefrei zugängliches Gasthaus, Veranstaltungsraum, Hotel, Spabereich, (Tief)garage.
- Die Flächen der Verabreichungsplätze betreffend das Gasthaus sind mit Zugang ins Freie (auf Ebene des künftigen Geländes) und mit Blick in Richtung Süden bzw. Osten zu errichten.
- (2) § 41 (2) Z.9 Stmk. ROG 2010 – Gestaltung von Gelände:
Sprengungen zur Veränderung des Geländes sind nicht zulässig.
- (3) § 41 (2) Z.9 Stmk. ROG 2010 – Gestaltung von Gebäuden und Anlagen:
- Z.1 Jene baulichen Anlagen bzw. Teile von baulichen Anlagen innerhalb der „bebaubaren Bereiche“ welche über das künftige Gelände hinausragen (bzw. überhalb der künftigen Tiefgarage zu liegen kommen) haben eine Länge von 35 m und eine Breite von 16 m nicht zu überschreiten. Davon ausgenommen sind Überdachungen von Terrassen bzw. überdachte Wege.
 - Z.2 Die Firsthöhe der baulichen Anlagen hat die Höhe von 538 müA nicht zu überschreiten.
 - Z.3 Glänzende Materialien sind als Fassadengestaltung nicht zulässig.
 - Z.4 Die Gestaltung von Fassaden hat mittels hellen Erdfarbtönen (Ausschluss von grellen Farbtönen, leuchtendes Blau / Rot / Grün) oder mittels Holzverkleidung zu erfolgen.
 - Z.5 Großflächige Fensterfronten (mit Flächen über 2 x 1,5 m) sind in südliche oder östliche Richtung

ausschließlich auf Ebene des jeweilig künftigen Erdgeschoßes (entspricht jeweils jenem Geschoß, welches Zugang zum künftigen Gelände erhält) zulässig oder zu verkleiden.

§ 6 Umweltschutz

- (1) § 41 (2) Z.10 Stmk. ROG 2010 – Oberflächenentwässerung:
- Z.1 Die Oberflächenwässer und Dachwässer sind getrennt von sonstigen Abwässern zu sammeln, zu reinigen zu retentieren, zu versickern bzw. in das nahegelegene Gerinne mit der Nr. 615290 einzuleiten³. Diesbezüglich ist bis zur Beschlussfassung der gegenständlichen Verordnung ein Projekt beizubringen und werden die Auflagen im Rahmen der Beschlussfassung ergänzt.
 - Z.2 Als Regenereignis ist zumindest ein 30-minütiges, 30-jährliches Regenereignis heranzuziehen. Negative Auswirkungen auf Dritte sind hintanzuhalten.
- (2) § 41 (2) Z.10 Stmk. ROG 2010 – Lärm:
Die Einhaltung der Planungsrichtwerte gem. ÖNORM S 5021 (Tag-, Abend- Nachtzeitraum) sowie der diesbezüglich relevanten Spitzenpegel ist unter Bezugnahme auf die vorgesehenen Funktionen (vgl. § 5 (1) des gegenständlichen Wortlautes) für alle emissionsrelevanten Bereiche sicherzustellen. Diesbezüglich ist bis zur Beschlussfassung der gegenständlichen Verordnung ein Gutachten beizubringen und werden die Auflagen diesbezüglich gegebenenfalls im Rahmen der Beschlussfassung ergänzt.

§ 7 Technische Infrastruktur

- (1) § 41 (2) Z.11 Stmk. ROG 2010 – Ver- und Entsorgung:
- Z.1 Versorgungsleitungen technischer Infrastruktur (Wasser, Kanal, Strom, Internet) sind unterirdisch, im Bereich der gem. zeichnerischer Darstellung (Rechtsplan) festgelegten inneren Verkehrserschließungsflächen bzw. Kombinationsflächen zu führen.
 - Z.2 Die Wasserversorgung hat entsprechend der Bestimmungen des Steiermärkischen Gemeindewasserleitungsgesetzes, LGBl. Nr. 42/1971 idgF, § 9 „Wasserleitungsordnung“ durch Anschluss an die Ortswasserleitung zu erfolgen.
 - Z.3 Die Abwasserbeseitigung hat entsprechend der Bestimmungen des Kanalgesetzes, LGBl. Nr. 79/1988 idgF, gemäß § 4 „Anschlusszwang“ durch Anschluss an die Ortskanalisation zu erfolgen.
 - Z.4 Alternativenergieanlagen sind ausschließlich auf Dächern anzubringen. Die Ausrichtung hat parallel zum Dachsaum (Draufsicht) bzw. zum Giebel zu erfolgen.
- (2) § 41 (2) Z.12 Stmk. ROG 2010 – Einfriedungen:
Einfriedungen sind unzulässig.

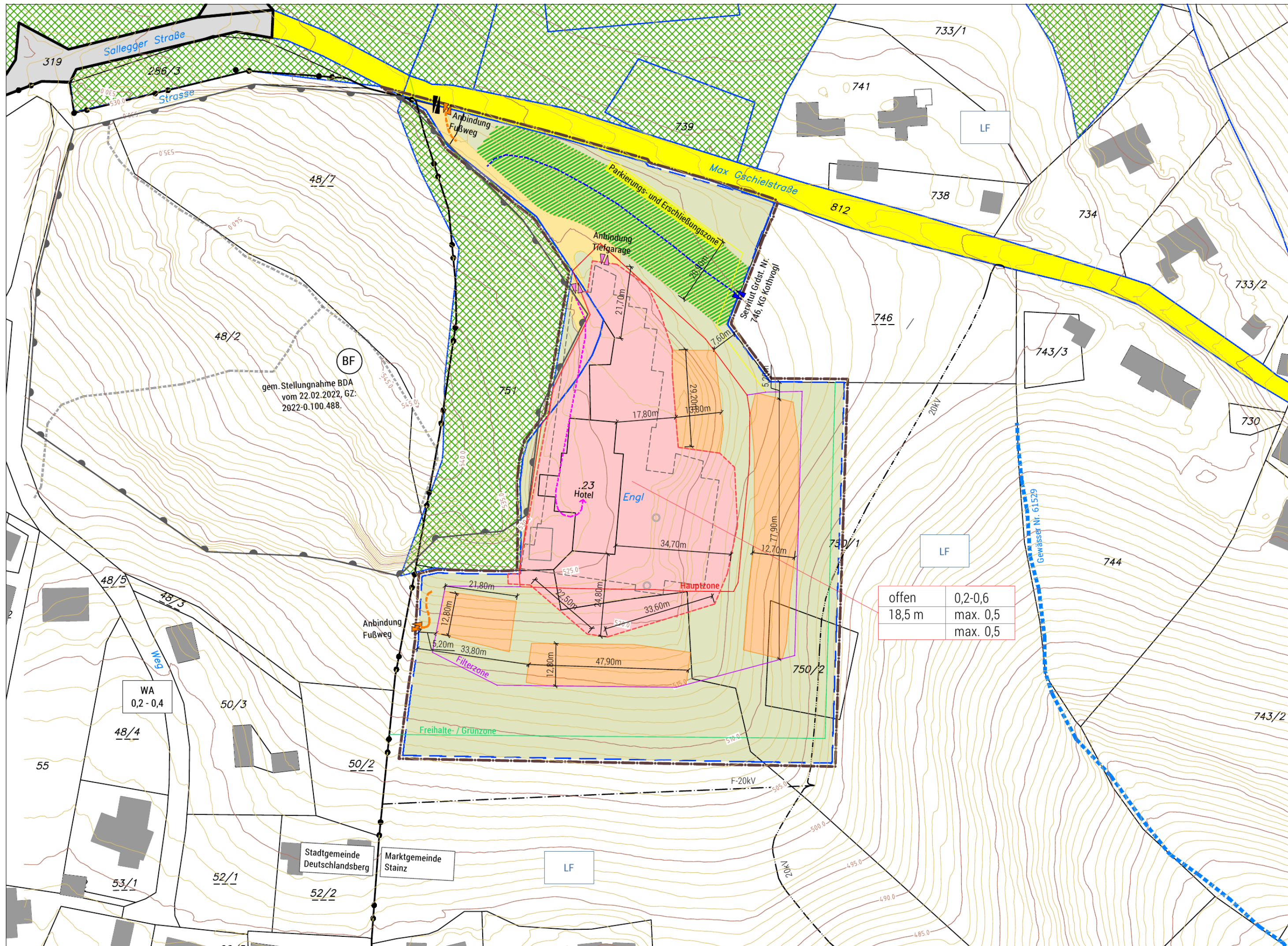
3 Hierfür ist i.e. eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.

§ 8 Rechtswirksamkeit

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

Der Bürgermeister

Karl Bohnstingl

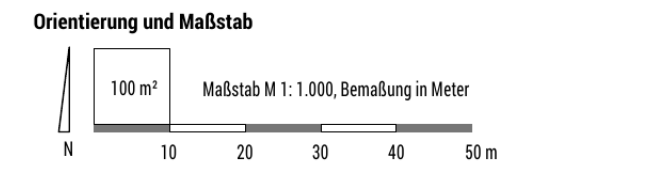


- Ersichtlichmachungen gem. § 41 (1) Z.1 Stmk. ROG 2010**
- Räumliches Leitbild "Tourismus inkl. Standort Engelweingarten"
- Einteilung der Zonen (§ 1 Wortlaut und Beilage)
 - Flächenwidmung gem. FWP 1.00 i.d.F der Marktgemeinde Stainz
 - LF Freiland / Sondernutzung im Freiland
 - Verkehrsflächen gem. §32 ROG Gemeindestraßen/Privatwege
 - Landesstraße L645 Sallegger Straße
 - Grenzen der Flächenwidmung gem. FWP 1.00 der Marktgemeinde Stainz
 - Kabelleitungstrasse Strom (verkabelt / frei)
 - Gerinne Nr. 61290
 - Gemeindegrenze gem. BEV Datendownload
 - Kataster gem. BEV Datendownload
 - Hausgrenzen mit Gebäudebestand gem. BEV Datendownload
 - BF Ersichtlichmachung Bodenfundstätte
- Festlegungen gem. § 41 (1) Z.2 Stmk. ROG 2010**
- Geltungsbereich (§ 1 Wortlaut)
 - Teilbereiche gem. § 1 Wortlaut:
 - Bebaubarer Bereich
 - Bebaubarer Bereich II
 - Freiflächen
 - Kombinationsflächen
 - Äußere Anbindung an das Straßennetz (§ 2 Wortlaut)
 - Schablone für Bebauungsweise, Höhenentwicklung, Ausnutzbarkeit (§ 3 Wortlaut)

Bebauungsweise	Bebauungsdichte
Gesamthöhe der Gebäude	Bebauungsgrad
	Grad der Bodenversiegelung
- Festlegungen gem. § 41 (2) Stmk. ROG 2010**
- Anbindung Tiefgarage / Hotel (§ 4 Wortlaut)
 - Potenzielle Anbindung Grdst. Nr. 746, KG Kothvogl (§ 4 Wortlaut)
 - Anbindung Durchwegung Fußgänger (Eintritt, Ausgang § 4 Wortlaut)

Grundlagen

- DKM gem. Datendownload des BEV vom 17.06.2024
- Konzeption Büro Hohensinn, Stand: 12.06.2024
- Digitales Geländemodell "4733-ALS-DGM_ACAD.dwg", seitens Büro Hohensinn übermittelt
- ÖEK-Ä VF. 1.04 (27.06.2024), Verfasser: ZT Krasser A., GZ: 49/24



1. Auflagebeschluss durch den Gemeinderat am 04.07.2024, Auflage des Bebauungsplanes in der Zeit von 22.07.2024 bis 16.09.2024 (mind. 8 Wochen).

Der Bürgermeister Datum: GZ:

ANKO ZT GmbH Datum: 05.07.2024 GZ: 24 BP ST 003

2. Beschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat am _____.

Für den Gemeinderat der Bürgermeister Datum: GZ:

ANKO ZT GmbH Datum: 05.07.2024 GZ: 24 BP ST 003

3. Verordnungsprüfung durch die ABT 13 am GZ:

Erläuterungsbericht

1. Ausgangssituation – geplantes Vorhaben

Das gegenständliche Planungsareal ist/war Heimat einer der bekanntesten Gaststätten in der Region Stainz und verbindet zahlreiche Menschen mit dieser Lokalität emotionale Erinnerungen. Die Gaststätte ist seit geraumer Zeit außer Betrieb und soll der Standort einer Wiederbelebung zugeführt werden. Aus diesem Grunde wurden i.R. der Neuerstellung der ÖEK/FWP 1.00 seitens der Kommune/von Privaten Überlegungen angestellt und wurde schlussendlich zur Absicherung einer Verwendungszweckkonformen Nutzung ein Aufschließungsgebiet für Erholungsgebiet mit zahlreichen Aufschließungsanforderungen festgelegt. Hierzu war auch eine Festlegung eines sogenannten Touristischen Siedlungsschwerpunktes erforderlich, welcher seitens des Landes Steiermark geprüft und auch genehmigt wurde. Zusätzlich wurde seitens des Büros Kampus Raumplanungs- und Stadtentwicklungs GmbH ein Räumliches Leitbild im engen Einvernehmen mit den Sachverständigen des Landes erstellt, welches integrierender Bestandteil des geltenden ÖEK 1.00 wurde (2021). Dieser Vorgehensweise wurde gegenüber der Beibehaltung der Freilandfestlegungen der Vorzug gegeben, da über das Instrument des Räumlichen Leitbildes und Bebauungsplanes (einschränkende) Festlegungen zu bebaubaren Bereichen, vor allem Freiflächen und zum Maß der baulichen Nutzung im öffentlichen Interesse getroffen werden können.

Zur Sicherstellung einer für dieses Gebiet annehmbaren Entwicklung wurde bereits seitens des Gemeinderates parallel im Rahmen einer ÖEK-Änderung Nr. 1.04 (vgl. Abb. 1) mit der Bezeichnung „Tourismus inkl. Standort Engelweingarten“, verfasst von Arch. DI Krasser, Stand 27.06.2024 (GZ: 49/24) (noch nicht rechtswirksam) das geltende Räumliche Leitbild (welches, im Zuge der Neuerstellung des ÖEK 1.00 erstellt wurde) vertiefend betrachtet und weitere Festlegungen geübt. Die darin getroffenen Festlegungen definieren einen detailgenauen Rahmen der möglichen Gestaltung und Baukubatur. Seitens des Gemeinderates wurde am 04.07.2024 eine Bausperre-Verordnung erlassen, die die Sicherstellung der in der ÖEK-Änderung VF Nr. 1.04 (Beschluss ebenso am 04.07.2024) genannten Festlegungen besichert, da diese noch nicht rechtskräftig ist. Aufgrund dessen kann bestimmungsgemäß diese beschlossene Verordnung als Grundlage für die Bebauungsplanung herangezogen werden.

Der gegenständliche Bebauungsplan soll nunmehr die Rechtsgrundlage für das nachfolgende Bauverfahren schaffen und addiert in einem feineren Rahmen notwendige Festlegungen zur Eingliederung von Projektvorstellungen in das Landschaftsbild.

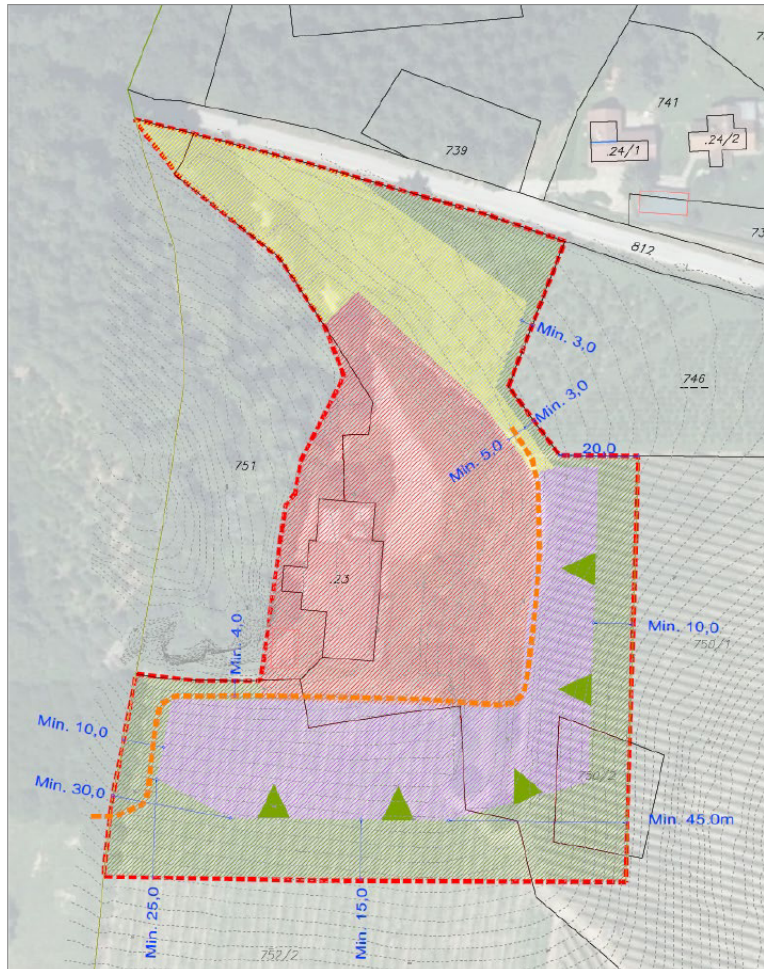


Abb 1
Ausschnitt aus der ÖEK-Änderung VF Nr. 1.04, Räumliches Leitbild der Marktgemeinde Stainz, Verfasser: ZT DI Andreas Krasser, Datum: 27.06.2024, GZ: 49/24, unmaßstäblich.

2. Zu den Festlegungen – Erläuterungen von Anforderungen und Auflagen

2.1 Ad § 1 Rechtsgrundlagen, Kataster, Geltungsbereich, Teilbereiche

2.1.1 Rechtsgrundlagen – Flächenwidmung und Zonierung:

Die gegenständlichen Grundstücke Nr. 750/1 (Teilfl.), 750/2 (Teilfl.), 751 (Teilfl.), 752/2 (Teilfl.) und .23, alle KG 61219 Kothvogl, sind gem. geltendem 1. Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Stainz als Aufschließungsgebiet für Bauland - Erholung (EH(73)) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,6 festgelegt⁴.

Das Grdst. Nr. 751 (Teilfl.), KG 61219 Kothvogl, ist gem. geltendem 1. Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Stainz als Freiland mit Ersichtlichmachung Wald mit zeitlich aufeinander folgender Nutzung Aufschließungsgebiet für Bauland - Erholung LF[EH(38)] (131) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,6 festgelegt. Als Eintrittsbedingung wurde eine Rodung oder Nichtwaldfeststellung gem. ForstG 1975 festgelegt und ist diese zu erbringen, damit das Bauland formal als solches verwendbar wird.

Für die gegenständlichen Grundstücke ist gem. geltenden Bebauungsplanzonierungsplan zum geltenden 1. Flächenwidmungsplan das Verfahren zur Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt (seit 2021).

4 Gem. FWP 1.00 vom 23.09.2021, genehmigt am 04.11.2021 (GZ: ABT 13-210065/2020-85), in RK seit 23.11.2021.

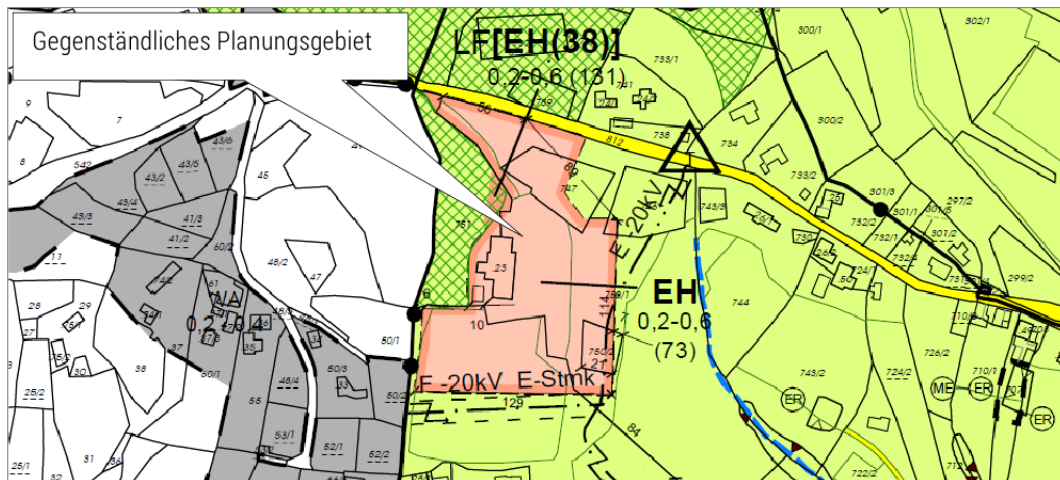


Abb 2

Ausschnitt aus dem geltenden 1. Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Stainz, unmaßstäblich.

Die Art der baulichen Nutzungen hat gemäß baugebietstypischem Verwendungszweck gemäß festgelegtem Baugebiet, Erholungsgebiet, zu erfolgen. Gemäß § 30 (1) Z.9 Stmk. ROG 2010 sind Erholungsgebiete Flächen, die vornehmlich für die touristische Beherbergung, im Übrigen nur für Einrichtungen und Gebäude, die dem Tourismus dienen und die für die Aufrechterhaltung von Betrieben und Anlagen betrieblich erforderlichen Wohnungen, wenn diese mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit bilden, bestimmt sind. Im Interesse der Erhaltung ihres Charakters können Flächen bezeichnet werden, die nicht bebaut werden dürfen.

Für das Planungsgebiet ist gem. geltendem Bebauungsplanzonierungsplan zum geltenden 1. Flächenwidmungsplan das Verfahren zur Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt (sh. nachfolgende Abb. 3).

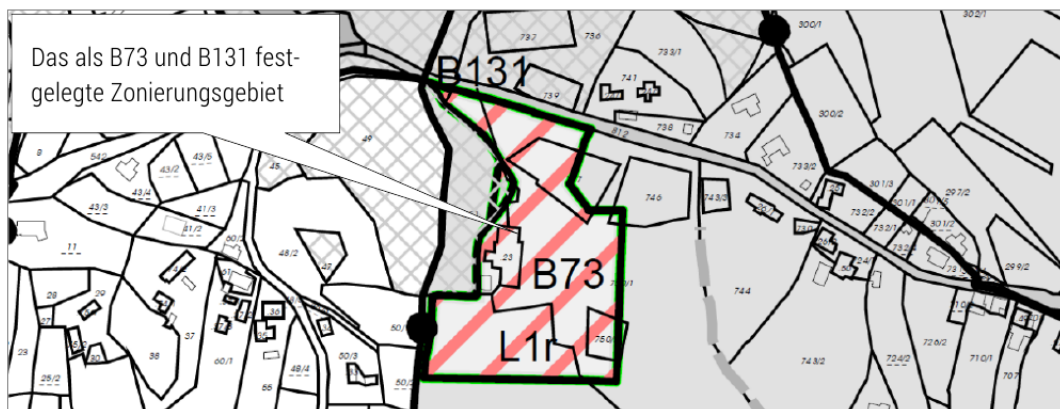


Abb 3

Ausschnitt aus dem Bebauungsplanzonierungsplan zum geltenden 1. Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Stainz, unmaßstäblich.

Des Weiteren ist gem. Grafik des Bebauungsplanzonierungsplanes des FWP Nr. 1.00 das Räumliche Leitbild TSSP „Engelweingarten“, impliziert im ÖEK Nr. 1.00 mit der Nr. L1r rechtswirksam (sh. Abb. 3).

Dieses Räumliche Leitbild ist im § 5 des geltenden 1. ÖEK der Marktgemeinde Stainz festgemacht und wird an dieser Stelle auf die seit 2021 geltenden Festlegungen verwiesen (sh. nachfolgendes Kapitel). Die dort getroffenen Festlegungen werden durch die Festlegungen in der ÖEK Änderung Nr. 1.04 mit der Bezeichnung „Tourismus inkl. Standort Engelweingarten“⁵ mittels zu beschließender Bausperre ersetzt (vgl. hierzu Bausperre-Verordnung der Marktgemeinde Stainz).

2.1.2 Wiedergabe aus dem § 5 Räumliches Leitbild des ÖEK 1.00 der Marktgemeinde Stainz⁶:

„Präambel

Im Rahmen der Neuerstellung 1.00 hat die Marktgemeinde Stainz zur Vorbereitung der Bebauungsplanung für den TSSP Engelweingarten ein Räumliches Leitbild gemäß § 22 (7) Stmk. ROG 2010 idgF als Teil des Örtlichen Entwicklungskonzeptes erlassen. Das Räumliche Leitbild gilt für die baulichen Entwicklungsbereiche des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 1.00 bzw. definiert auf Grundlage der Ziele und Maßnahmen die weitere Entwicklung des Gebietes bzw. dient als Grundlage für die Bebauungsplanung sowie als fachliche Grundlage für die Beurteilung von Planungsinteressen und Bauansuchen.

Das gebietsbezogene Räumliche Leitbild „Engelweingarten“ basiert auf den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 1.0 der Marktgemeinde Stainz. Es ergänzt die räumlich-funktionellen Zieldefinitionen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, welches rechtskräftige Baulandflächen gemäß Flächenwidmungsplan und künftiges Bauland inkl. dessen Potenziale gemäß ÖEK - Entwicklungsplan umfasst.

Das gebietsbezogene Räumliche Leitbild TSSP „Engelweingarten“ erfasst im Wesentlichen die Charakteristika des gegenständlichen Baugebietes und leitet Ziele und Maßnahmen für diesen Bereich als Vorgabe für die zu erfolgende Bebauungsplanung ab. Diese gebietsbezogenen Leitlinien treffen gestalterische Aussagen zur räumlichen Entwicklung dieses Bereiches, weder ein Bebauungsplan noch eine individuelle Beurteilung im Bauverfahren in Bezug auf das erforderliche Gerecht werden der gestalterischen Bedeutung einer Bebauung für das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nach § 43 (4) Stmk. BauG 1995 idgF kann jedoch damit vollständig ersetzt werden.

Räumliche Abgrenzung – Geltungsbereich

Die gestalterischen Festlegungen des gebietsbezogenen Räumlichen Leitbildes orientieren sich an den Festlegungen im Örtlichen Entwicklungskonzept in diesem Detailbereich und umfassen den festgelegten touristischen Baulandentwicklungsbereich innerhalb der Entwicklungsgrenzen im Touristischen Siedlungsschwerpunkt „Engelweingarten“ und umfasst die Grdste. Nr. 751 (Teilfl.), 750/1 (Teilfl.), 750/2 (Teilfl.), 752/2 (Teilfl.), 746 (Teilfl.), .23, alle KG 61219 Kothvogl. Das Räumliche Leitbild entfaltet seine Gültigkeit auf Neubauten als auch auf Zu- und Umbauten. Für dieses Planungsgebiet, für welches im siedlungspolitischen Interesse ein Bebauungsplan zu erstellen ist, können auch geringfügige begründete Abweichungen der allgemeinen Planungsvorgaben aufgrund der größeren Detailliertheit des Bebauungsplanes vorgenommen werden.

Lage der Baukörper

Die Baukörper haben sich an der Topographie und den Höhenschichtenlinien zu orientieren und sind entsprechend im Gelände zu situieren.

Verkehr

Grundsätzlich sind die bestehenden Erschließungsstraßen und Wege für die Erschließung heranzuziehen. Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind großteils unterirdisch zu positionieren.

Baukörpervolumina und Fassadengestaltung

Die Fassaden und Dachflächen haben sich durch Struktur, Form, Gestaltung, Materialien und Farbgebung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild (allenfalls auch mit angemessenen, qualitativ hochwertigen architektonischen Neuinterpretationen) einzuordnen. Hinsichtlich der Fassadenmaterialität ist Bezug auf den traditionellen weststeirischen Haustypus zu nehmen, d.h. Holz, Putz und Glas in einem ausgewogenen Verhältnis zu verwenden. Das Erscheinungsbild der Baukörper muss sich an die umliegende Struktur anpassen und darf diese nicht nachteilig beeinflussen. Die Längsausdehnungen der größeren Gebäude haben sich an der maximalen Ausdehnung des aktuellen Bestandsgebäudes zu orientieren. Dächer können geringfügig darüber hinausragen. Im südlichen und östlichen Bereich sind kleinteilige Gebäudeformen (sogenannte „Weinberghäuser“) mit max. 2 oberirdischen Geschossen talseitig zu entwickeln (als eine Art äußere Umhüllung der großvolumigeren Bauten), die großvolumigeren Bauten sind im „inneren“ Bereich in Entsprechung zum ausweisungs begründenden Konzept anzuordnen.

⁶ Verfasser: ANKO ZT GmbH, Stand der Ausfertigung: 23.09.2021, in Rechtskraft seit: 23.11.2021, genehmigt am 04.11.2021.

Geschoßanzahl, Gebäudehöhe, Gesamthöhe von Bauwerken

Das Erscheinungsbild in Bezug auf die Geschossigkeit hat sich, neben der Einfügung in die umliegende Bebauung, auch der topographischen Situation im Hang anzupassen. Die maximal zulässige Geschoßzahl wird mit max. 3 oberirdischen Geschossen (über dem natürlich angrenzenden Gelände) festgelegt. Die visuelle Wirksamkeit darf eine 3-Geschossigkeit talseitig nicht übersteigen, die Hotel- und Restaurantgebäude im Süden und Nordosten sollen durch die städtebauliche Disposition und Stellung der talseitig vorgelagerten 2-geschossigen Weinberghäuser (auch diese dürfen eine visuelle 2-Geschossigkeit talseitig nicht übersteigen) in das Ensemble eingebunden werden. Bauteile wie Loggien, Terrassen, Balkone und Gaupen für den Ausbau der Dachgeschosse sind in der für die touristische Nutzung notwendigen Anzahl zulässig, es ist auf eine geschlossene Wirkung der Fassade und auf ein ruhiges Erscheinungsbild und Homogenität der Dachflächen zu achten. Loggien sind gestalterisch in die Fassade zu integrieren.

Dachgestaltung – Dachform und Dachneigung

Die Dachform von Hauptbaukörpern ist das symmetrische Satteldach. Satteldächer müssen eine Neigung zw. 45 und 55 Grad aufweisen. Die Dächer sind mit ortstypischen roten kleinteiligen, nicht glänzendem Deckungsmaterial zu versehen. Untergeordnete Bauteile (max. 30% der Dachfläche) und Nebengebäude dürfen im sichtabgewandten auch mit (begrüntem) Flachdach oder Pultdach, ausgebildet werden.

Pultdächer dürfen eine maximale Neigung von 15 Grad aufweisen. Von diesen Festlegungen gilt abweichend: Die Überdachung von Loggien, Balkonen, Terrassen, Treppenhäusern, Liftanlagen u. dgl. sind von diesen Bestimmungen ausgenommen.

Landschaftsveränderungen und Freiflächen

Technisch unbedingt notwendige Geländeänderungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und sind architektonisch mit ortstypischem Material zu gestalten und zu begrünen und grundsätzlich als natürliche Böschungen auszuführen. Technisch notwendige Mauern über 50 cm über dem natürlichen Gelände sind intensiv mit dauergrünen Pflanzen einzugrünen bzw. in der für Weinterrassen üblichen Art zu gestalten (zB Trockensteinmauern). Wurfsteinschichtungen sind auch bei Verkehrsbauwerken nicht zulässig. Neue Objekte sind durch die Gestaltung, Baumassenverteilung, Baukörpergliederung an die topographische Situation anzupassen. Freiflächen sind entsprechend mit einheimischen ortstypischen Gewächsen zu bepflanzen bzw. architektonisch zu gestalten, auf die Historie als Weingarten ist dabei Rücksicht zu nehmen. Die vorhandene charakteristische landschaftstypische Bepflanzung ist zu erhalten, wo dies aufgrund von Baumaßnahmen nicht möglich ist, sind diese entsprechend zu ersetzen.“

2.1.3 Inhalte der ÖEK-Änderung VF Nr. 1.04 Räumliches Leitbild mit der Bezeichnung „Tourismus inkl. Standort Engelweingarten“⁷ (vgl. Beilage Nr. 3.1)

Im Rahmen der ÖEK-Änderung VF Nr. 1.04, welche durch die am 04.07.2024 beschlossene Bausperre-Verordnung als Rechtsgrundlage heranzuziehen ist, wurden für das gegenständliche Planungsgebiet Festlegungen hinsichtlich der möglichen Bebauung getroffen. Diese Festlegungen beinhalten die Themen:

- Verkehr
- Bauvolumina und Gebäudeausrichtung
- Gestaltung von Gebäuden
- Landschaftsveränderung und Freiflächen

Die Festlegungen wurden planlich auf verschiedene Zonen bezogen: die „Hauptzone“, die „Filterzone“, die „Parkierungs- und Erschließungszone“ und die „Freihalte- / Grünzone“.

Die o.g. Festlegungen der Änderung Nr. 1.04 wurden in den gegenständlichen Wortlaut des Bebauungsplanes aufgenommen und werden somit einschränkend verordnet.

7 Verfasser: Arch. DI Krasser, Stand 27.06.2024, GZ: 49/24, Beschluss durch den Gemeinderat am 04.07.2024 (noch nicht rechtswirksam).

Hinsichtlich der Erläuterungen wird auf die diesbezügliche Änderung verwiesen, die überdies auch eine umfangreiche touristische Gesamtuntersuchung des gegenständlichen Gebietes beinhaltet und die getroffenen Festlegungen aus dem Kontext heraus ableitet.

Die ÖEK-Änderung VF Nr. 1.04 (Verfasser: ZT DI Andreas Krasser, Stand: 27.06.2024, GZ: 49/24) wurde am 04.07.2024 vom Gemeinderat der Marktgemeinde Stainz beschlossen und wurde darauf aufbauend die Bausperrverordnung einer Beschlussfassung durch den Gemeinderat zugeführt. Somit sind diese vom Gemeinderat beschlossenen Festlegungen des ÖEK-Änderungsverfahrens VF Nr. 1.04 für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren bindend.

2.1.4 Bodenfundstätte „Fundzone Pöllan“:

Die gem. zeichnerischer Darstellung (Rechtsplan) verzeichnete Bodenfundstätte „Fundzone Pöllan“ (Nr. AT-6-0020132 gem. Digitaler Atlas Stmk.) hat den Inhalt, dass dieser Bereich durch Bautätigkeiten nicht beeinträchtigt werden darf (zugrunde gelegt wird die Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes vom 22.02.2022, GZ: 2022-0.100.488, vgl. Beilage Nr. 3.2).

Gem. dieser Stellungnahme ist auch bei Erdarbeiten eine erhöhte Bedachtnahme auf die Gegebenheiten zu nehmen, gegebenenfalls wäre eine archäologische Baubegleitung zu empfehlen.

2.1.5 Kataster – gegenständliche und angrenzende Grundstücke:

Der Geltungsbereich umfasst die Grdst. Nr. 750/1 (Teilfl.), 750/2 (Teilfl.), 751 (Teilfl.), 752/2 (Teilfl.) und .23, alle KG 61219 Kothvogl, im Gesamtflächenausmaß von ca. 16.829 m² (gem. digitaler Flächenermittlung ohne vermessungstechnische Genauigkeit) und ist in der zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan) gesondert ausgewiesen (die als bebaubare Bereiche festgelegten Flächen umfassen ca. 6982 m², dies entspricht einem für die Bebauung/Befestigung zur Verfügung stehenden Flächenanteil von ca. 41%).

Die Teilflächen der gegenständlichen Grundstücke sind durch das im Flächenwidmungsplan definierte Aufschließungsgebiet für Bauland bzw. die damit in Verbindung stehende Baulandzonierung definiert.

Angemerkt wird, dass sich im westlichen Bereich die Gemeindegrenze zwischen der Marktgemeinde Stainz und der Stadtgemeinde Deutschlandsberg zwischenzeitlich geändert hat. Im Planwerk (Rechtsplan) ist bereits der aktuelle Stand (entsprechend dem geltenden Katasterstand vom 17.06.2024), berücksichtigt. Aus diesem Grund schließen die im Planwerk ersichtlich gemachten Festlegungen nicht exakt mit der geltenden Gemeindegrenze ab.

Das Planungsgebiet kommt südwestlich des Zentrums Stainz im Hügelland zu liegen. Die Verkehrserschließung erfolgt grundsätzlich über die Landesstraße L645 Sallegger Straße und in weiterer Folge über die Gemeindestraße.

Das gegenständliche Planungsgebiet grenzt östlich an eine Bodenfundstätte an (vgl. Punkt 2.1.4) an. Diese Bodenfundstätte weist gem. Digitalem Atlas Stmk. auf altertümliche Siedlungen aus dem Neolithikum hin. Wanderwege führen durch und um das gegenständliche Gebiet (im Planwerk wurden diese außerhalb des Geltungsbereiches als grau strichlierte Linien dargestellt).

Südlich und östlich begrenzen Weinhänge das gegenständliche Planungsgebiet, welche zu dem teilweise bewohnten Gebiet der steirischen Hügellandschaft gehören bzw. in dieses übergehen. Die nächstgelegenen Wohnhäuser befinden sich in nordöstliche Richtung, im unmittelbaren Anschluss an die Max-Geschiel-Straße sowie südwestlich angrenzend (bereits Teilflächen der Stadtgemeinde Deutschlandsberg).

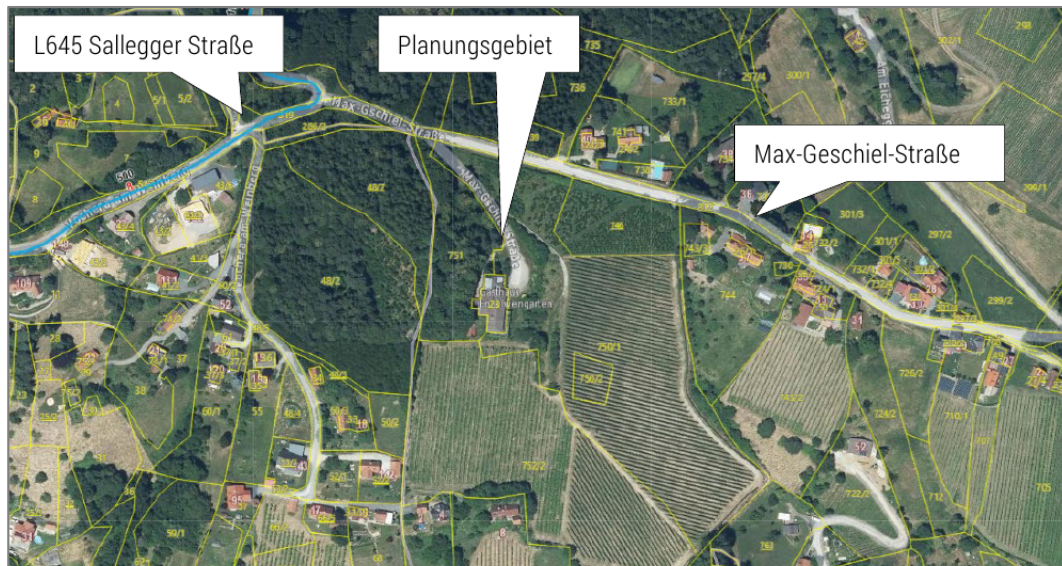


Abb 4
Ausschnitt aus dem digitalen Atlas Stmk., Erhebungsdatum: 25.06.2024.

2.1.6 Teilbereiche:

Im gegenständlichen Bebauungsplan wurde das gegenständliche Planungsgebiet in fünf Teilbereiche unterteilt. Die Unterteilung erfolgte auf Basis der ÖEK Änderung Nr. 1.04 (ZT Krasser) bzw. den darin getroffenen Festlegungen und unter Berücksichtigung angestellter Projektentwicklungsideen.

- Die bebaubaren Bereiche, umschlossen von Baugrenzlinien, sind jene Bereiche, die für eine „Haupt-Bebauung“ vorgesehen sind. Die bebaubaren Bereiche werden so festgelegt, dass eine Überschreitung der Baugrenzlinien ausgeschlossen wird.
- Die bebaubaren Bereiche II gem. zeichnerischer Darstellung als orange dargestellte Flächen sind jene Bereiche, in welchen „untergeordnete Baukörper“ zulässig sind. Die max. möglichen Dimensionen dieser Baukörper werden geregelt (sh. Verordnungsteil). Die Bereiche wurden so festgelegt, dass sie den bebaubaren Bereich für die Hauptbebauung in südöstliche Richtung umgeben. Der Bereich stellt eine sogenannte Übergangszone zu den Freiflächen dar.
- Die inneren Verkehrserschließungsflächen spiegeln die Fahrflächen für den privaten Verkehr wider. Es sind daher sonstige bauliche Anlagen ausgeschlossen.
- Die Freiflächen sind als Grünflächen bzw. als Weinbauflächen zu erhalten und sind daher darüber hinaus ausschließlich für untergeordnete Gehwege, für Sitzgelegenheiten und für Anlagen für die Oberflächenentwässerung heranziehbar.
- Die Kombinationsflächen stellen jene Flächen dar, die entweder als Verkehrserschließungsfläche oder als Parkierungsfläche genutzt werden können (mit Vorgabe zur Entsiegelung und Bepflanzung).

2.2 Ad § 2 Erschließung und Verkehr

2.2.1 Verkehrsfläche der Gemeinde:

Die verkehrstechnische äußere Anbindung hat gem. zeichnerischer Darstellung (Rechtsplan) aus nördlicher Richtung über die bestehende öffentliche Verkehrsfläche mit der Bezeichnung „Max-Geschiel-Straße“, Grdst. Nr.

812, KG 61219 Kothvogl, zu erfolgen. Die Hauptverkehrserschließung wird darüber hinaus aus westlicher Richtung über die nahe gelegene Landesstraße L645 Sallegger Straße erfolgen.

Im Zuge des Auflageverfahrens erfolgt durch ein Verkehrsbüro eine umfassende verkehrstechnische Untersuchung des gegenständlichen Gebietes. Im Wesentlichen wird für die gegenständliche Planung ein entsprechendes Mobilitätsangebot ermittelt und wird der durch die geplanten Anlagen induzierte Verkehr und seine Auswirkungen auf das umgebende, angeschlossene Straßennetz geprüft. Die Leistungsfähigkeit der angeschlossenen Straßen ist in der Prüfung beinhaltet.

Im Sinne der Ergebnisse der diesbezüglich beizubringenden Untersuchung können im Rahmen der Beschlussfassung noch zusätzliche Festlegungen betreffend den Verkehr vorgenommen werden.

Gegebenenfalls notwendige Maßnahmen am Verkehrsnetz, welche außerhalb des gegenständlichen Geltungsbereiches zu liegen kommen, können im Rahmen der Erstellung eines Aufschließungs- und Planungskostenvertrages gem. § 43 Stmk. ROG 2010 geregelt werden.

2.2.2 ruhender Verkehr:

Abstellflächen (ruhender Verkehr) für Kfz sind ausschließlich innerhalb der in der zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan) festgelegten Kombinationsflächen (nicht überdacht) oder bebaubaren Bereiche zu errichten. Die oberirdischen Stellflächen sind innerhalb der Kombinationsflächen zu errichten. Sämtliche unterirdische Stellflächen sind im Untergeschoß im Bereich der Hauptgebäude zu errichten.

2.2.3 private Verkehrsflächen:

Die interne (private) verkehrstechnische Erschließung hat über die in der zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan) festgelegten inneren Verkehrserschließungsflächen und Kombinationsflächen zu erfolgen.

2.3 Ad § 2 Grünraumgestaltung

Sämtliche Flächen, welche nicht bebaut oder versiegelt sind / werden, sind dauerhaft zu begrünen und zu erhalten (dies gilt sinngemäß für sämtliche Flächen unabhängig ihrer Teilbereich-Zugehörigkeit gem. § 1 (6) des gegenständlichen Wortlautes iVm dem Rechtsplan).

Hinsichtlich der Wahl der Bäume, Sträucher etc. wird gesondert festgelegt, dass Bepflanzungsmaßnahmen nur mit heimischen und standortgerechten Gewächsen durchzuführen sind.

Das Land Steiermark gibt unter Berücksichtigung der Festlegungen im Stmk. Naturschutzgesetz 2017 nunmehr vor, dass nachfolgend aufgelistete Pflanzen auszuschließen sind:

Weidenblatt-Akazie (<i>Acacia saligna</i>)	Seidenhaar-Buschklee (<i>Lespedeza cuneata</i>)
Alligatorkraut (<i>Alternanthera philoxeroides</i>)	Großblütiges Heusenkraut (<i>Ludwigia grandiflora</i>)
Blaustängelige Besensegge (<i>Andropogon virginicus</i>)	Flutendes Heusenkraut (<i>Ludwigia peploides</i>)
Kreuzstrauch (<i>Baccharis halimifolia</i>)	Japanischer Kletterfarn (<i>Lygodium japonicum</i>)
Ballonrebe (<i>Cardiospermum grandiflorum</i>)	Gelbe Scheinkalla (<i>Lysichiton americanus</i>)
Purpur-Pampasgras (<i>Cortaderia jubata</i>)	Japanisches Stelzgras (<i>Microstegium vimineum</i>)
Purpur-Veldtgras (<i>Ehrharta calycina</i>)	Karottenkraut (<i>Parthenium hysterophorus</i>)
Dickstielige Wasserhyazinthe (<i>Eichhornia crassipes</i>)	Rotes Lampenputzergas (<i>Pennisetum setaceum</i>)
Mammutblatt (<i>Gunnera tinctoria</i>)	Durchwachsener Knöterich (<i>Persicaria perfoliata</i>)
	Mesquitebaum (<i>Prosopis juliflora</i>)
	Kudzu (<i>Pueraria lobata</i>)

Falscher Wasserfreund (Gymnocoronis spiralanthoides)	Götterbaum Staudenknöterich-Arten
Persischer Bärenklau (Heracleum persicum)	Robinien-Arten
Sosnowsky Bärenklau (Heracleum sosnowskyi)	Bambus
Großer Wassernabel (Hydrocotyle ranunculoides)	Riesen-Bärenklau Kanadische- und Riesengoldrute

2.4 Ad § 3 Bauungsweise, Baumassen, deren Höhenentwicklung, Verteilung und Abstände, bauliche Ausnutzbarkeit

2.4.1 Bauungsweise: Es wird entsprechend den als zulässig erachteten Gebäuden in der näheren Umgebung die offene Bauungsweise vorgeschrieben. Der künftige Bauplatz ist nach den Bestimmungen des Stmk. BauG 1995 festzulegen.

2.4.2 Höhenentwicklung der Gebäude: Die max. zulässige Gesamthöhe der Gebäude gem. § 4 Z.33 Stmk. BauG 1995⁸ wird

- für bauliche Anlagen innerhalb der „bebaubaren Bereiche“ mit max. 18,5 m,⁹
- für bauliche Anlagen innerhalb der „bebaubaren Bereiche II“ mit max. 10,0 m⁷

festgelegt.

Diese Festlegungen wurden unter Beachtung der Topographie und der im Räumlichen Leitbild getroffenen Festlegungen (max. zulässige Anzahl der Geschoße, Vorgaben zur verpflichtenden Dachgestaltung (Form und Neigung), Vorgaben zu den zulässigen Geländeänderungen und den zulässigen Gebäudeabmessungen) in die Verordnung aufgenommen. Zusätzlich wurde ergänzend eine nicht zu überschreitende absolute Höhe in müA für die Höhe des Firstes festgelegt.

2.4.3 Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen:

Für Abstände von Gebäuden und baulichen Anlagen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen (hier: Max-Gschiel-Straße betreffend das Grdst. Nr. 812, KG 61219 Kothvogl) sind die Bestimmungen des § 24 Stmk. Landesstraßenverwaltungsgesetzes 1964 heranzuziehen. Bei Unterschreitung der vorgesehenen Maße ist von der Gemeinde gegebenenfalls eine Ausnahmegenehmigung zu erzielen. Die gegenständliche Verordnung schließt grundsätzlich die Errichtung von baulichen Anlagen und Einfriedungen im Bereich der angrenzenden Verkehrsfläche aus.

2.4.4 bauliche Ausnutzbarkeit der Flächen:

Der Bebauungsdichterahmen wird gem. der im Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 getroffenen Festlegung mit 0,2-0,6, bezogen auf den künftigen Bauplatz, festgelegt.

Der Bebauungsgrad wird mit max. 0,5, bezogen auf den künftigen Bauplatz, festgelegt, dies unter Berücksichtigung der Festlegungen im FWP 1.00 (einschränkender als VF Nr. 1.10, welche im Entwurf vorliegt). Der Grad der Bodenversiegelung dürfen mit max. 0,5 festgelegt, da nicht davon auszugehen ist, dass sämtliche bebaute Fläche auch versiegelt sein wird (Stichwort: wasserdurchlässige Parkierung, begrünte Tiefgarage).

⁸ Gesamthöhe: Definition nach Stmk. BauG 1995 § 4 „Der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschnidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze u. dgl., unberücksichtigt bleiben“

⁹ Das Bestandsobjekt hat eine über GIS ermittelte Gesamthöhe von ca. >12,0 m, steht im Bereich der sogenannten Hauptzone.

2.5 Ad § 4 Verkehrsflächen im Privateigentum, Zufahrten, Beleuchtung

Festlegung der inneren Erschließung: Über die äußere Anbindung an die Max-Gschiel-Straße erfolgt die innere Verkehrserschließung. Die Parkierungsflächen finden sich einerseits in unmittelbarer Nahelage zur Anbindung und sollen diese wasserdurchlässig gestaltet werden. Die Zufahrt zu einer möglichen Tiefgarage soll in Richtung des Gebäudes erfolgen und soll auch die Möglichkeit gegeben sein, bis zum Hotel/Gasthof vorzufahren und zu wenden. Die Ausgestaltung potenzieller Wendemöglichkeiten im Bereich des Objektes hat derart zu erfolgen, dass eine Wende für Kfz ermöglicht wird.

Darüber hinaus wird ein Servitut für das östliche gelegene Grundstück Nr. 746, KG 61219 Kothvogl (bestehendes Servitut über Grdst. Nr. 750/1 gem. Grundbuchauszug vom 25.06.2024) bestimmungsgemäß aufgenommen. Dies soll entsprechend der Beilage Nr. 3.3 (sh. dort) erfolgen. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass die im Plan vorgeschlagene Lage leicht in die südliche Richtung verlegt werden müsste, da die Parkierungsflächen von der Max-Gschiel-Straße weiter abzurücken sind.

Die Beleuchtung der innerhalb der Kombinationsflächen gelegenen Parkierungsflächen und der dahin führenden Wege hat derart zu erfolgen, dass keine Blendwirkung für die benachbarten Wohnbauten erfolgt (passive Beleuchtung). Dies, damit keine negativen Auswirkungen auf die nördlich gelegene Wohnbebauung entsteht.

Gem. zeichnerischer Darstellung (Rechtsplan) ist ein öffentlich zugänglicher Fußweg (Wanderweg) vom Eintrittspunkt zum Ausgangspunkt zu führen. Die genaue Lage des Weges ist im nachfolgenden Individualverfahren zu bestimmen und wird zum gegenständlichen Zeitpunkt noch nicht näher definiert, da die Lage der künftigen baulichen Anlagen auf Basis des zu beschließenden Bebauungsplanes erst im Individualverfahren geplant werden kann. Abhängig davon soll die Wegeführung derart erfolgen, dass einerseits ein Pfad mit Aussichtsmöglichkeiten entsteht und die Erreichbarkeit des künftigen Gasthauses sichergestellt werden kann und andererseits mögliche Winzerhäuser (im Bereich der bebaubaren Bereiche II) über genug Privatsphäre verfügen können.

2.6 Ad § 5 Nutzung der Gebäude, Gestaltung von baulichen Anlagen

2.6.1 Nutzung der Gebäude – Verteilung der zulässigen Nutzungen in Geschoßen

Innerhalb der künftig zu errichtenden baulichen Anlagen sind nachfolgend aufgeführte Funktionen einschränkend zu besichern: öffentliches, barrierefrei zugängliches Gasthaus samt Veranstaltungsraum, Hotel, Spabereich, (Tief)garage. Diese Funktionen stimmen überein mit den für die bestehende Baulandkategorie „Erholung“ vorgesehenen Funktionen (gem. Punkt 2.1.1). Durch die gegenständliche Festlegung soll besichert werden, dass die Nutzung jedenfalls auch im öffentlichen Interesse öffentlichen Charakter behält, um dieses tradierte Erholungsgebiet beizubehalten bzw. wiederbelebt wird.

Die Ausgestaltung der Gaststätte hat demnach qualitativ zu erfolgen und wird demnach ergänzend festgelegt, dass die Flächen der Verabreichungsplätze betreffend das Gasthaus mit Zugang ins Freie (auf Ebene des künftigen Geländes) und mit Blick in Richtung Süden bzw. Osten zu errichten sind (Terrassensituation).

2.6.2 Unzulässigkeit von Sprengungen:

Unter Berücksichtigung der nahe gelegenen Bodenfundstätte (vgl. Punkt 2.1.4) sind Sprengungen zur Veränderung des Geländes als nicht zulässig erachtet.

2.6.3 Gestaltung von Gebäuden und Anlagen: In Ergänzung zu den im Räumlichen Leitbild betreffend § 1 (2) des gegenständlichen Wortlautes getroffenen Festlegungen werden die Festlegungen hinsichtlich der baulichen

Gestaltung verdichtet bzw. ergänzt:

In Addition zur Längenbeschränkung im Räumlichen Leitbild (gem. § 1 (2) Z.7 des gegenständlichen Wortlautes) wird eine Breitenbeschränkung von 16 m eingefügt, um keine überproportionalen Baukörper zu ermöglichen und flächenhafte, für das Gebiet untypische Bebauung auszuschließen. Diese bleibt demnach nur für das Sockelgeschoß bzw. für teilweise unterirdisch liegende Geschoße möglich. Davon ausgenommen sind Überdachungen von Terrassen bzw. überdachte Wege.

In diesem Zusammenhang bzw. insbesondere zur Absicherung von ungewünschten Höhenentwicklungen wird in Ergänzung zur Gesamthöhe (vgl. Punkt 2.4.2) auch eine max. nicht zu überschreitende Höhe der künftigen Firste mit 538 müA festgelegt. Diese entspricht gem. Planung und Angaben im Digitalen Atlas der Firsthöhe des bestehenden „Gasthauses Engelweingarten“.

Es werden nachfolgende Ergänzungen hinsichtlich der möglichen Fassadengestaltung geführt:

Glänzende Materialien sind als Fassadengestaltung nicht zulässig, da diese als untypisch gelten und technoid wirken. Die Gestaltung von Fassaden hat indessen mittels hellen Erdfarbtönen (Ausschluss von grellen Farbtönen, leuchtendes Blau / Rot / Grün) oder mittels Holzverkleidung zu erfolgen.

Auch werden für das Gebiet untypische großflächige Fensterfronten (mit Flächen über 2 x 1,5 m) als unzulässig erachtet. Zulässig sind diese in südliche oder östliche Richtung ausschließlich auf Ebene des jeweilig künftigen Erdgeschoßes (entspricht jeweils jenem Geschoß welches Zugang zum künftigen Gelände erhält), da sie dort einerseits die Möglichkeit für gemeinschaftliche / halböffentliche Funktionen wie Gasthaus / Spa / Hotelentree die Aussichten ermöglichen, jedoch aufgrund ihrer Nähe zum Gelände noch keine wesentlichen Auswirkungen für die Fernwirkung des jeweiligen Gebäudes entwickeln.

2.7 Ad § 6 Umweltschutz

2.7.1 Oberflächenentwässerung:

Für das gegenständliche Gebiet wird gem. eBod 2, der online digitalen Bodenkarte, im südlichen Bereich der Bodentyp Nr. ID 48 verzeichnet, welcher sich aus lehmigem Sand mit mäßigem bis hohem Grobanteil und aufgemürbten Gestein zusammensetzt (dies bei einer Tiefe von 1,0 m). Die Durchlässigkeit wird grundsätzlich mit hoch angegeben. Die in der Abb 2 dargestellte grüne Fläche stellt den angrenzenden Wald dar.



Abb 1

Ausschnitt aus dem eBod 2, Durchlässigkeit., Erhebungsdatum: 25.06.2024, unmaßstäblich.

Es wird gegenständlich festgelegt, dass die Oberflächenwässer und Dachwässer getrennt von sonstigen Abwässern zu sammeln, zu reinigen zu retentieren, zu versickern bzw. in das nahegelegene Gerinne mit der Nr.

615290 einzuleiten sind. Diesbezüglich besteht womöglich eine wasserrechtliche Bewilligungspflicht. Jedenfalls ist hier die zuständige Baubezirksleitung zu kontaktieren.

Als Regenereignis ist zumindest ein 30-minütiges, 30-jährliches Regenereignis heranzuziehen.

Ein befugtes Büro wird mit der Beibringung eines Detailprojektes für die Verbringung der Oberflächenwässer betraut. Das Leistungsverzeichnis beinhaltet die Konzeptionierung einer Entwässerungsanlage für das gegenständliche Gebiet sowie die Planung hierfür. Die möglichen Auflagen werden im Rahmen eines technischen Berichtes beigebracht. Die Maßnahmen sollen auf Basis bereits vorgenommener geologischer Untersuchungen im Jahr 2020 getroffen werden, welche zeigen, dass sich die Angaben des ebod 2 bestätigen: Den Untergrund bildet im gegenständlichen Gebiet Gneis bzw. Glimmerschiefer. Gesteinsüberlagerung aus Anschüttung und Hangschutt bilden den oberen Abschluss. Entsprechend dem Geländeverlauf von West nach Ost (ausgehend vom bewaldeten Hügel westlich) sind die Schichten unterschiedlich hoch (vgl. Abb 5).

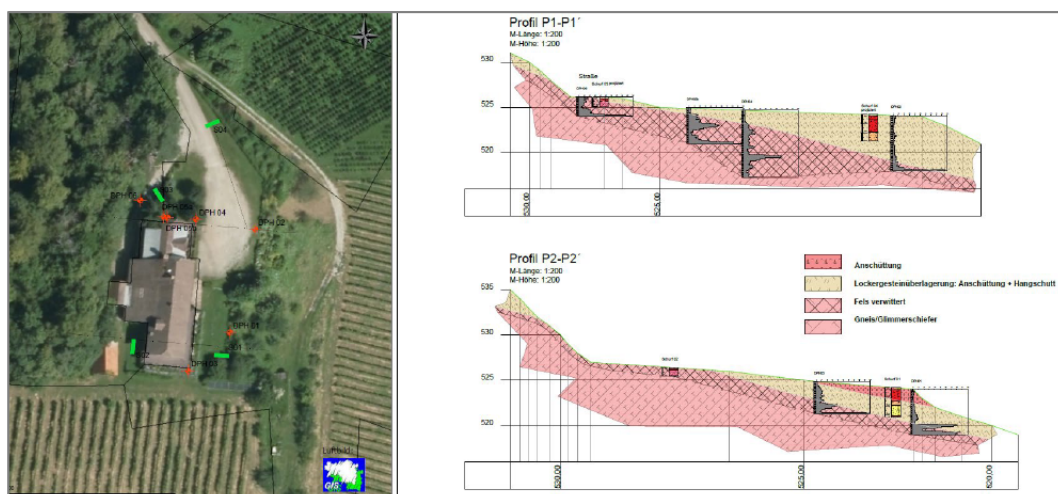


Abb 5

Ausschnitt aus dem Vorabzug des geotechnischen Gutachtens, Schnittdarstellungen durch das Planungsgebiet mit Darstellung der Schichten, Stand: April 2020, Verfasser: Geolith Consult GmbH.

Die im Rahmen der o.g. beizubringenden Untersuchung getroffenen Maßnahmen werden sodann in die Verordnung bestimmungsgemäß aufgenommen.

2.7.2 Lärmemissionen:

Die Einhaltung der Planungsrichtwerte gem. ÖNORM S 5021 (Tag-, Abend- Nachtzeitraum) sowie der diesbezüglich relevanten Spitzenpegel ist unter Bezugnahme auf die vorgesehenen Verwendungszwecke (vgl. § 5 (1) des gegenständlichen Wortlautes) für alle emissionsrelevanten Bereiche sicherzustellen.

Im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Stainz grenzt das gegenständliche Gebiet grundsätzlich ausschließlich an Freiland-land- und forstwirtschaftliche Nutzung an, für welche gem. ÖNORM S 5021 iVm der ÖAL Richtlinie 36, Blatt 1 keine Grenzwerte festgelegt sind. Zu untersuchen sind dennoch jedenfalls die Schallpegelspitzen. Im angrenzenden Gemeindegebiet der Stadtgemeinde Deutschlandsberg sind die nahe gelegenen Wohnbebauungen der Baulandkategorie Allgemeines Wohngebiet zugehörig. Dem entsprechend sind die Grenzwerte an den Grundstücksgrenzen (55 dB im Tagzeitraum, 50 dB im Abendzeitraum, 45 dB im Nachtzeitraum) einzuhalten.

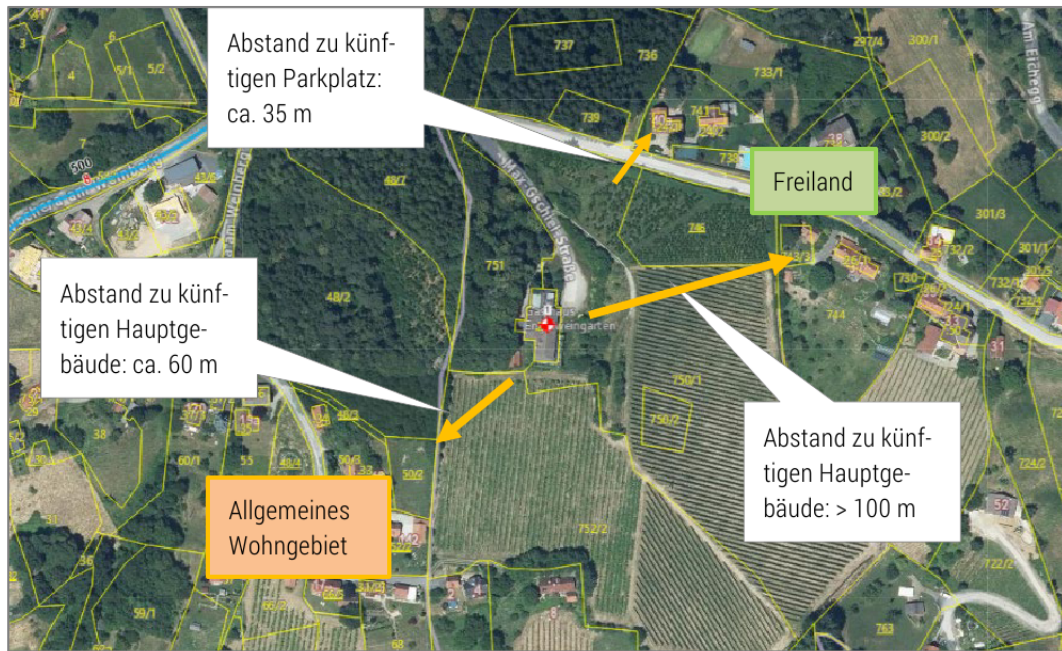


Abb 6
Ausschnitt aus dem Digitalen Atlas Steiermark, Erhebungsdatum: 25.06.2024.

Diesbezüglich ist bis zur Beschlussfassung der gegenständlichen Verordnung ein Gutachten beizubringen und werden die Auflagen gegebenenfalls im Rahmen der Beschlussfassung ergänzt. Anhand durchzuführender Messungen und einer darauf aufbauenden Berechnung werden Maßnahmen für die Nachbarschaft unter Berücksichtigung der geplanten Anlagen(teile) i.e. ermittelt.

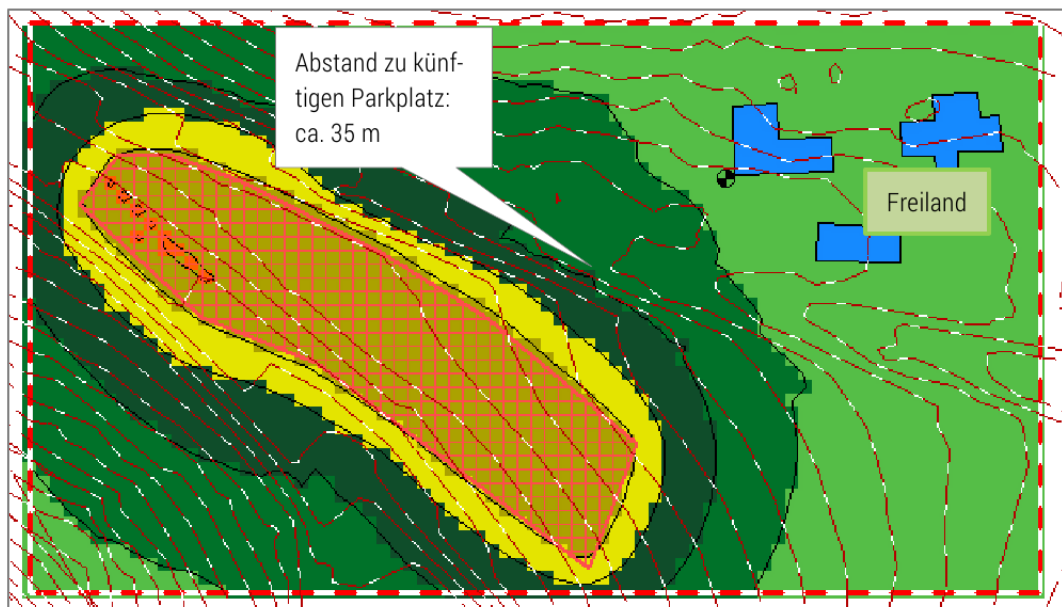


Abb 7
Ausschnitt aus der Lärmberechnungssoftware Immi, Ersteller: ANKO ZT GmbH.

Zur Vorbeurteilung wurden die vorgesehenen Parkierungsflächen im Nordosten des Planungsgebietes anhand der Bayerischen Parkplatzlärmsstudie durch die ANKO ZT GmbH modelliert und wurde unter Berücksichtigung der Geländegegebenheiten die Auswirkung auf die nördlich gelegenen Wohnhäuser untersucht. Die Auswirkungen des Dauerschallpegels sind nicht relevant, bleiben diese im zu beurteilenden Bereich der blau dargestellten Gebäude (betreffend die Grundstücke Nr. .24/1 und .24/2, KG Kothvogl) in jedem Zeitraum unter

35 dB. Die Spitzenpegel (Türenschiagen) lassen sich bei Annahme eines Schalleistungspegels von 97,5 dB im Bereich des Immissionspunktes auf 1,5 und 4,5 m Höhe mit ca. 56 dB berechnen. Details werden im gesondert beauftragten Gutachten ausgearbeitet.

2.8 Ad § 7 Technische Infrastruktur

Versorgungsleitungen technischer Infrastruktur (Wasser, Kanal, Strom, Internet) sind unterirdisch, im Bereich der gem. zeichnerischer Darstellung (Rechtsplan) festgelegten inneren Verkehrserschließungsflächen bzw. Kombinationsflächen zu führen. Dies damit die Wartung vereinfacht wird und damit keine Freiflächen unnötig verändert bzw. aufgedigelt werden.

Die Wasserversorgung hat entsprechend der Bestimmungen des Steiermärkischen Gemeindewasserleitungsgesetzes, LGBl. Nr. 42/1971 idgF, § 9 „Wasserleitungsordnung“ durch Anschluss an die Ortswasserleitung zu erfolgen.

Die Abwasserbeseitigung hat entsprechend der Bestimmungen des Kanalgesetzes, LGBl. Nr. 79/1988 idgF, gemäß § 4 „Anschlusszwang“ durch Anschluss an die Ortskanalisation zu erfolgen.

Alternativenergieanlagen sind ausschließlich auf Dächern anzubringen. Die Ausrichtung hat parallel zum Dachsaum (Draufsicht) bzw. zum Giebel zu erfolgen und sollte die Fläche möglichst als ein einfaches Polygon (Rechteck) errichtet werden.

Einfriedungen sind unzulässig, damit keine Grenzen entstehen bzw. die gegenständliche Anlage mit dem umliegenden Landschaftsbild verbunden und zugänglich bleibt.

3. Beilagen

- 3.1 ÖEK-Änderung Nr. 1.04 mit der Bezeichnung „Tourismus inkl. Standort Engelweingarten“, verfasst von Arch. DI Krasser, Stand 27.06.2024, GZ: 49/24, in Auszügen (Wortlaut und Plan).
- 3.2 Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes vom 22.02.2022 (GZ: 2022-0.100.488).
- 3.3 Plan des Servitutsweges, DI Günther Moser, GZ: 4733/19, Datum: 04.10.2019.
- 3.4 Drohnenfotos der ANKO ZT GmbH vom 16. Juli 2019

3.1 ÖEK-Änderung Nr. 1.04 mit der Bezeichnung „Tourismus inkl. Standort Engelweingarten“, verfasst von Arch. DI Krasser, Stand 27.06.2024, GZ: 49/24, in Auszügen (Wortlaut und Plan).

Marktgemeinde **STAINZ**



ÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTES

1.04

„Tourismus“

inkl. Standort Engelweingarten

Verfahren gem. §24 StROG 2010



Verfasser:

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

Zahl:

Zahl:

Graz, am

Stainz, am



andreas
architekt **krasser** ziviltechniker

raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur

architekt dipl.-ing. andreas krasser • st. veltner straße 13 • 8045 graz • tel.: +43(0)316 | 69 47 60-0 • fax: dw-9
ATU77683856 • IBAN: AT28 3837 7000 0201 0320 • BIC: RZSTAT20377 • office@arch-krasser.at • www.arch-krasser.at

TERMINE DES VERFAHRENS

- Vorbesprechungen mit der Gemeinde und Änderungswerbern im mehrfach 2022-2023

Gemeinderatsbeschluss (Auflage des Entwurfes)	am	12/10/2023
---	----	-------------------

- Kundmachung der Auflage am **17/10/2023**
- Auflagefrist von **23/10/2023** bis **18/12/2023**
- Öffentliche Versammlung gem. § 24(4) StROG am **14/11/2023**

Im Rahmen des Auflageverfahrens sind diverse Einwendungen eingelangt (näheres dazu → siehe Anhang)

- Anhörung der von Änderungen gegenüber dem Entwurf betroffenen gem. §24 Abs.7 StROG von **17/05/2024** bis **03/06/2024**

Gemeinderatsbeschluss	am
-----------------------	----------

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

Genehmigung durch die Stmk. Landesregierung A13	am
---	----------

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

- Rechtskraft erlangt am

INHALTSVERZEICHNIS

VERORDNUNG	5
§1 Plangrundlage Verfasser	5
§2 Standortfestlegungen	5
§3 Sonstige Änderungen Ersichtlichmachungen Zielsetzungen	5
§4 Ausweisung Standort Engelweingarten	6
§5 Räumliches Leitbild – Standort Engelweingarten	6
§6 Rechtskraft	9
PLANDARSTELLUNGEN	11
<i>Plandarstellung zu §4</i>	11
<i>Plandarstellung zu §3(3)</i>	13
<i>Plandarstellung zu §5 – Räumliches Leitbild</i>	14
GRUNDLAGEN	15
Grundlagen Rechtsgrundlage	15
Ausgangslage Geänderte Planungsvoraussetzungen	15
TOURISTISCHE GESAMTUNTERSUCHUNG	17
1. Entwicklungsprogramm	17
2. Tourismusgesetz - Ortsklassen	20
3. Bestehende Konzepte	20
4. Kulturlandschaft	24
5. Infrastrukturelle touristische Ausstattung	25
6. Touristische Entwicklung	33
7. Nicht geeignete Gebiete	36
8. Interpretation und Conclusio	37
<i>Abzuleitende Zielsetzungen</i>	37
EVALUIERUNG	41
Allgemeine Zielsetzungen	41
Räumliche Umsetzung	44
<i>Festgelegte bzw. potentielle touristische Siedlungsschwerpunkte</i>	44
<i>Standorte / Betriebe mit Erweiterungspotenzial</i>	53
<i>Sonstige touristische Festlegungen</i>	54
Conclusio	57
ERLÄUTERUNGEN ZUR VERORDNUNG	59
zu §2 – Standortfestlegungen	59
zu §3 – Sonstige Änderungen Ersichtlichmachungen Zielsetzungen	59
zu §4 – Standort Engelweingarten	60
<i>Ausgangslage Bestandsbeschreibung</i>	60
<i>Ergebnisse der Markt- und Standortanalyse</i>	62
<i>Bestehende Festlegungen Voraussetzungen</i>	63
<i>Erläuterungen zur Ausweisung (Erholung)</i>	66
<i>Umweltprüfung</i>	70
zu §5 – Räumliches Leitbild	76
Zusammenfassung	87
BEILAGEN	89
EINWENDUNGEN	93

VERORDNUNG

Wortlaut zur **Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 1.04** **„Tourismus“** | inkl. Standort Engelweingarten (Verfahren gem. §24 StROG 2010 (LGBl. 73/2023))

Verordnung über die vom Gemeinderat der Marktgemeinde Stainz am beschlossene Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 1.0 samt zeichnerischer Darstellung (unter Berücksichtigung der Beschlüsse aufgrund von fristgerecht vorgebrachten Einwendungen und Stellungnahmen).

§1 Plangrundlage | Verfasser

Die zeichnerischen Darstellungen (*IST - SOLL Darstellung ÖEP | ST-ÖEK-1.04-1 und ST-ÖEK-1.04-2 vom 12/06/2023, sowie der planlichen Darstellung des räumlichen Leitbildes ST-ÖEK-RLB-1.04 jeweils vom 12/06/2023*) verfasst von Arch. DI Andreas Krasser | St. Veiter-Straße 13 | 8045 Graz basierend auf der Plangrundlage des geltenden Örtlichen Entwicklungskonzeptes 1.0 (verfasst von ANKO ZT GmbH) und der von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Plangrundlagen in digitaler Form vom 10/10/2022 (*Datum der Datenerstellung durch die Stmk. Landesregierung, GZ.: Abt17-6413/2022-1334*) bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung.

§2 Standortfestlegungen

Auf Grundlage der touristischen Gesamtuntersuchung der Marktgemeinde Stainz erfolgt die Festlegung / Weiterführung (gem. ÖEK 1.0) folgender **touristischen Siedlungsschwerpunkte**:

- Absetzwirt
- Sauerbrunn Quelle
- Gasthof Engelweingarten

§3 Sonstige Änderungen | Ersichtlichmachungen | Zielsetzungen

- (1) Innerhalb des Änderungsbereiches (lt. IST - SOLL Darstellung ÖEP | ST-ÖEK-1.04-1) erfolgt die Anpassung der Ersichtlichmachung „Archäologische Bodenfundstätte“ an die aktuelle Datengrundlage.
- (2) Als ergänzende Zielsetzung zu §4 des ÖEK 1.0 wird festgehalten, dass der durch das Areal des touristischen Siedlungsschwerpunktes „Engelweingarten“ (gem. §4 dieser Verordnung) bestehende Wanderweg als öffentlich zugänglicher und nutzbarer Wanderweg erhalten bleiben soll.
- (3) Auf Grundlage der touristischen Gesamtuntersuchung in Verbindung mit dem regionalen Entwicklungsprogramm Südweststeiermark (LGBl. 55/2022) wird der Betrieb „Sierling Eins“ i.S. der Planzeichenverordnung 2016 als Aufbauelement **Gastronomie- und Beherbergungsbetrieb mit Erweiterungspotenzial** mit der **Nutzungsabsicht** (räumlich nicht konkretisiert) „**Gas**“ (**Gastronomie**) im Ordnungsblatt IST-SOLL-Darstellung (*ST-ÖEK-1.04-2 vom 12/06/2023*) festgelegt:

§4 Ausweisung Standort Engelweingarten

Für den gem. §2 Abs. 3 festgelegten touristischen Siedlungsschwerpunkt „Engelweingarten“ werden folgende Festlegungen lt. Verordnungsblatt IST-SOLL-Darstellung (ST-ÖEK-1.04-1 vom 12/06/2023) getroffen:

- (1) Festlegung der gem. IST-SOLL Darstellung ersichtlichen Fläche als „**Gebiet mit baulicher Entwicklung – Tourismus (e | nur Erholungsgebiete)**“ (gem. PZVO 2016).
- (2) Die Abgrenzung des Gebietes gem. §3(1) erfolgt durch **absolute naturräumliche und siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen** (lt. Plandarstellung).

§5 Räumliches Leitbild – Standort Engelweingarten

Für den Bereich („Engelweingarten“) wurde bereits im Rahmen des ÖEK 1.0 ein räumliches Leitbild im Sinne des §22(7) StROG erlassen, welches im Rahmen dieser Änderung auf Grundlage der aktualisierten touristischen Gesamtuntersuchung evaluiert und im Sinne des Determinierungsgebots konkretisiert wurde (siehe Erläuterungen).

Mit der Rechtskraft der gegenständlichen Änderung wird das räumliche Leitbild gem. §5 des örtlichen Entwicklungskonzeptes 1.0 aufgehoben bzw. ersetzt durch die Vorgaben des §5 dieser Verordnung.

Präambel

Das Räumliche Leitbild legt für das gem. §4 festgelegte Gebiet auf Basis der Zielsetzungen die weitere Entwicklung des Gebietes fest und dient als Grundlage für die Bebauungsplanung, sowie als fachliche Grundlage für die Beurteilung von Planungsinteressen und Bauansuchen.

Das gebietsbezogene räumliche Leitbild „Engelweingarten“ basiert auf den Zielsetzungen des „Örtlichen Entwicklungskonzept 1.0“ bzw. der gegenständlichen Änderung 1.04 der Marktgemeinde Stainz und wurde aufgrund der nachgeführten touristischen Gesamtuntersuchung konkretisiert und angepasst, wobei die grundsätzlichen Festlegungen des ÖEK 1.0 fortgeführt werden.

Das gebietsbezogene räumliche Leitbild des touristischen Siedlungsschwerpunktes „Engelweingarten“ erfasst im Wesentlichen die Charakteristika des gegenständlichen Areals und leitet Ziele und Maßnahmen für diesen Bereich als Vorgabe für die zu erfolgende Bebauungsplanung ab. Diese gebietsbezogenen Leitlinien treffen gestalterische Aussagen zur räumlichen Entwicklung dieses Bereiches. Weder ein Bebauungsplan noch eine individuelle Beurteilung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes (i.S. des §43(4) BauG) kann jedoch damit vollständig ersetzt werden.

(1) Räumliche Abgrenzung | Geltungsbereich

Die Festlegungen des gebietsbezogenen räumlichen Leitbildes gelten für den festgelegten touristischen Baulandentwicklungsbereich gem. §4(1) innerhalb der Entwicklungsgrenzen gem. §4(2).

Das räumliche Leitbild entfaltet seine Gültigkeit auf Neubauten als auch auf Zu- und Umbauten und bildet die Grundlage für den zu erstellenden Bebauungsplan.

(2) Zonierung

In der beiliegenden Plandarstellung des räumlichen Leitbildes (*ST-ÖEK-RLB-1.04 vom 12/06/2024*), welches einen integrierenden Bestandteil der Verordnung darstellt, wird für das Areal folgende Zonierung festgelegt:

- a) „Hauptzone“ als Hauptbebauungsbereich,
- b) „Filterzone“ als Umhüllung der Hauptzone um einen fließenden Übergang zum angrenzenden, unbebauten Areal sicherzustellen,
- c) „Parkierungs- und Erschließungszone“ als Bereich für offene Kfz-Stellplätze und
- d) Freihalte- / Grünzone

(3) Verkehr

- a) Es sind die bestehende Erschließungsstraße und Wege für die Erschließung heranzuziehen.
- b) Kfz-Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind überwiegend in Tiefgaragen auszuführen.
- c) Oberirdische Kfz-Parkplätze dürfen ausschließlich in der „Parkierungs- und Erschließungszone“ gem. Abs. 2 lit. c errichtet werden und sind gestalterisch (nach jeweils max. 5 Stellplätzen ist eine trennende Grüninsel mit einer Fläche von jeweils zumindest 8 m² inkl. dauerhafter Baumbepflanzung umzusetzen) zu gliedern.
- d) Der durch das Areal verlaufende Wanderweg ist als durchgängiger Weg gem. Verlaufsfestlegung in der Plandarstellung (*ST-ÖEK-RLB-1.04*) zu erhalten bzw. herzustellen.

(4) Bauvolumina und Gebäudeausrichtung

- a) Gebäude sind ausschließlich in der Haupt- bzw. Filterzone zulässig, und haben sich an der bestehenden Topographie sowie den Höhenschichtlinien zu orientieren und sind entsprechend im Gelände zu situieren.
- b) Großvolumige Bauten mit einer Länge der Hauptbaukörper von maximal 35m (in Anlehnung an das Bestandsobjekt) sind ausschließlich in der „Hauptzone“ gem. Abs. 2 lit. a zulässig. Diese dürfen talseitig maximal 3-geschoßig (3 Vollgeschoße + Dach) visuell in Erscheinung treten und sind parallel zu den Höhenschichtlinien auszurichten.
- c) In der „Filterzone“ gem. Abs. 2 lit. b sind ausschließlich, punktuelle Einzelobjekte mit einer Grundfläche des Hauptbaukörpers von max. 6,5 x 9,0m zulässig, welche talseitig maximal zweigeschoßig (2 Vollgeschoße + Dach) in Erscheinung treten dürfen. Die Einzelobjekte sind derart anzuordnen, dass die Gebäude (inkl. ev. Anbauten i.S. Abs. 4 lit. d.) - gemessen entlang der Höhenschichten – einen Abstand zueinander von zumindest 5,0m aufweisen und somit von der Talseite eine einreihige Erscheinung mit Zwischenräumen (Weingarten) gegeben ist.
- d) Untergeordnete Anbauten und Baukörperergänzungen sind ausschließlich in sichtabgewandten Bereichen zulässig, wenn diese maximal 25% der Geschoßfläche des Hauptbaukörpers und zumindest 1 Vollgeschoß weniger als der zugeordnete Hauptbaukörper aufweisen.

(5) Gestaltung von Gebäuden

- a) Hauptbaukörper sind mit symmetrischen Satteldächern mit einer Neigung zwischen 45° und 55° auszuführen. Die Eindeckung hat mit ortstypischem rotem / rotbraunem, kleinteiligen und nicht glänzenden Deckungsmaterial zu erfolgen.
- b) Untergeordnete Bauteile (i.S. des Abs. 4 lit. d) und Nebengebäude dürfen auch mit begrüntem Flachdach oder Pultdach mit einer Neigung von maximal 15°, ausgeführt werden.

Von diesen Festlegungen gilt abweichend: Überdachungen von Loggien, Balkonen, Terrassen, Treppenhäuser, Liftanlagen u. dgl. sind von diesen Bestimmungen ausgenommen.

- c) Bauteile wie Loggien, Terrassen, Balkone und Gaupen sind zulässig, wenn diese überwiegend innerhalb des visuell in Erscheinung tretenden Bauvolumens liegen.
- d) Die Fassadengestaltung hat sich hinsichtlich Struktur, Gestaltung, Materialien und Farbgebung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild (allenfalls auch mit angemessenen, qualitativ hochwertigen architektonischen Neuinterpretationen) einzuordnen. Dabei ist Bezug auf den traditionellen weststeirischen Haustypus zu nehmen.

(6) Landschaftsveränderung und Freiflächen

- a) Die bestehende Topografie ist grundsätzlich zu erhalten, wobei talseitige Geländeänderungen (sichtexponiert) bis max. 1,5m zulässig sind, wenn diese als begrünte Böschungen ausgeführt werden.

Größere Geländeanpassungen (Abgrabungen) sind ausschließlich bergseitig und in visuelle durch Gebäude abgedeckten Bereichen sowie bei Tiefgaragenzufahrten bis max. 3m zulässig.

- b) Stützmauern dürfen ausschließlich in der Haupt- und Filterzone errichtet werden, eine Höhe von 0,5m nicht übersteigen und sind intensiv mit dauergrünen Pflanzen einzugrünen bzw. in der für Weinterrassen üblichen Art zu gestalten (z.B. Trockensteinmauern).

Ausgenommen von der Höhenvorgabe sind Stützbauwerke im direkten Zusammenhang mit bzw. im Anschluss an Gebäuden sowie für Tiefgaragenzufahrten.

- c) Wurfsteinschichtungen sind auch bei Verkehrsbauwerken nicht zulässig.
- d) In der „Filterzone“ gem. Abs. 2 lit. b ist der bestehende Weingarten überwiegend (> 50%) zu erhalten bzw. wieder herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
- e) Freiflächen sind mit einheimischen ortstypischen Gewächsen zu bepflanzen bzw. architektonisch zu gestalten, auf die Historie als Weingarten ist dabei Rücksicht zu nehmen.
- f) Die vorhandene charakteristische landschaftstypische Bepflanzung ist zu erhalten, wo dies aufgrund von Baumaßnahmen nicht möglich ist, ist diese entsprechend zu ersetzen.
- g) In der Freihaltezone- / Grünzone gem. Abs. 2 lit. d ist ausschließlich die Errichtung von Wegen und Sitzmöglichkeiten zulässig. Der Weingarten bzw. die Begrünung ist zumindest zu 90% zu erhalten.
- h) Die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist nicht zulässig.

§6 Rechtskraft

Nach Genehmigung durch die Steiermärkische Landesregierung beginnt die Rechtswirk-
samkeit der Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes mit dem der Kundmachungsfrist
(14 Tage) folgenden Tag.

Mit der Rechtskraft wird §5 des örtlichen Entwicklungskonzeptes 1.0 der Marktgemeinde
Stainz durch die Festlegungen des §5 dieser Verordnung ersetzt.

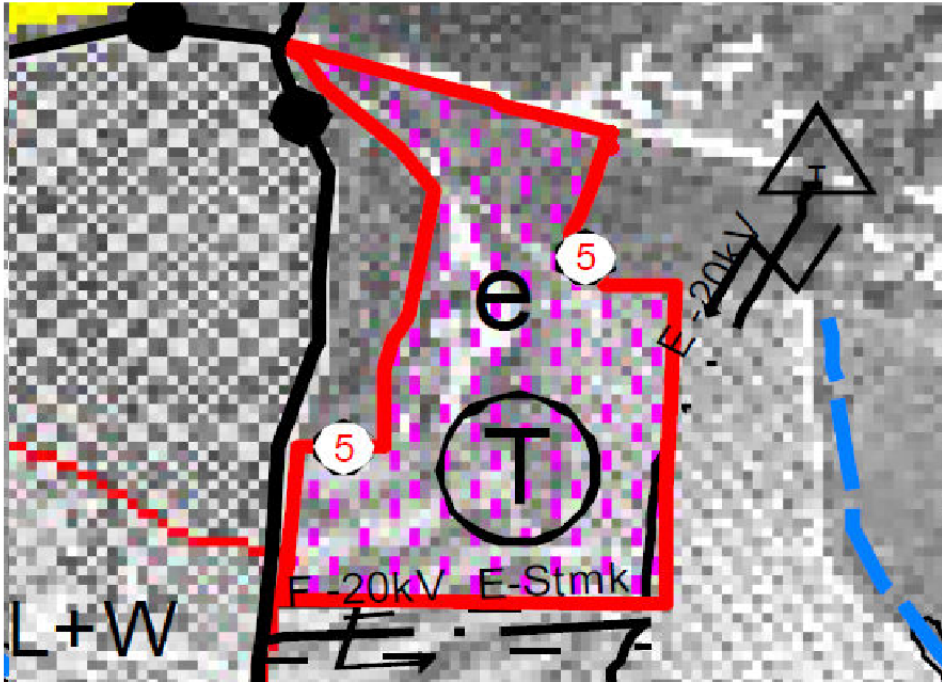
Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

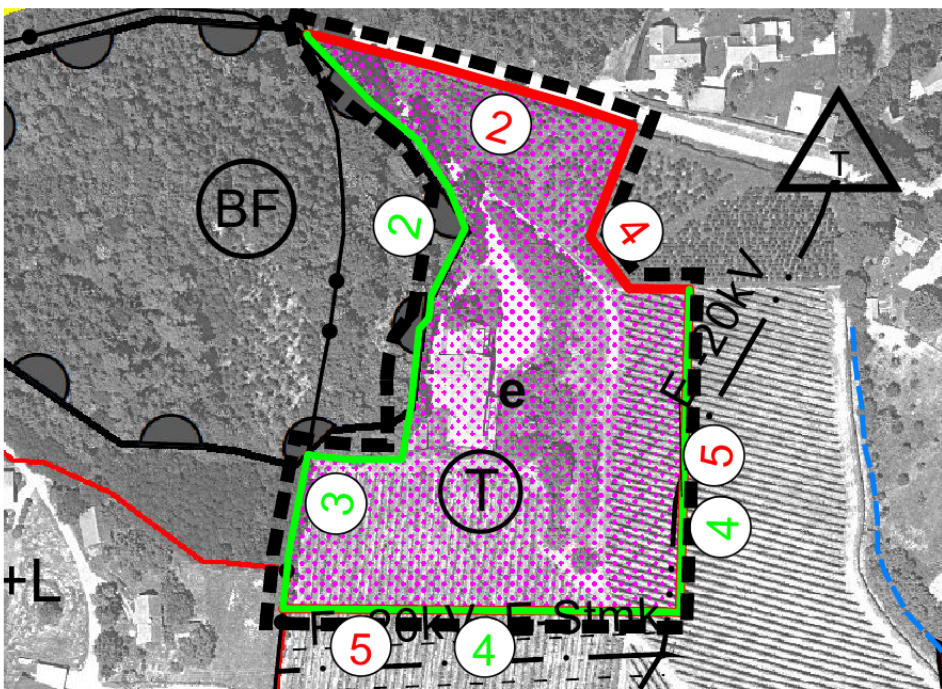
.....



IST-Stand



SOLL-Stand



Legende

- Geltungsbereich
- Versorgungsanlage
- Hochspannungsfreileitung
- Hochspannungserdkabel
- Gerinne
- Leitungsschutzzone
- Archäologische Bodenfundstätte
- Landesstraße
- Gemeindegrenze
- Katastralgemeindegrenze
- Entwicklungsgrenze und bauliche Entwicklung
- Tourismus - Erholung, Potenzial
- Touristischer Siedlungsschwerpunkt
- Siedlungspolitisch absolut
- Naturräumlich absolut



0 12,5 25 50 75 100 Meter

Plan-Nr: **ST-ÖEK-1.04-1**

Datum: **12/06/2024**

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

Planverfasser:



Marktgemeinde Stainz



ÖEK-Änderung 1.04

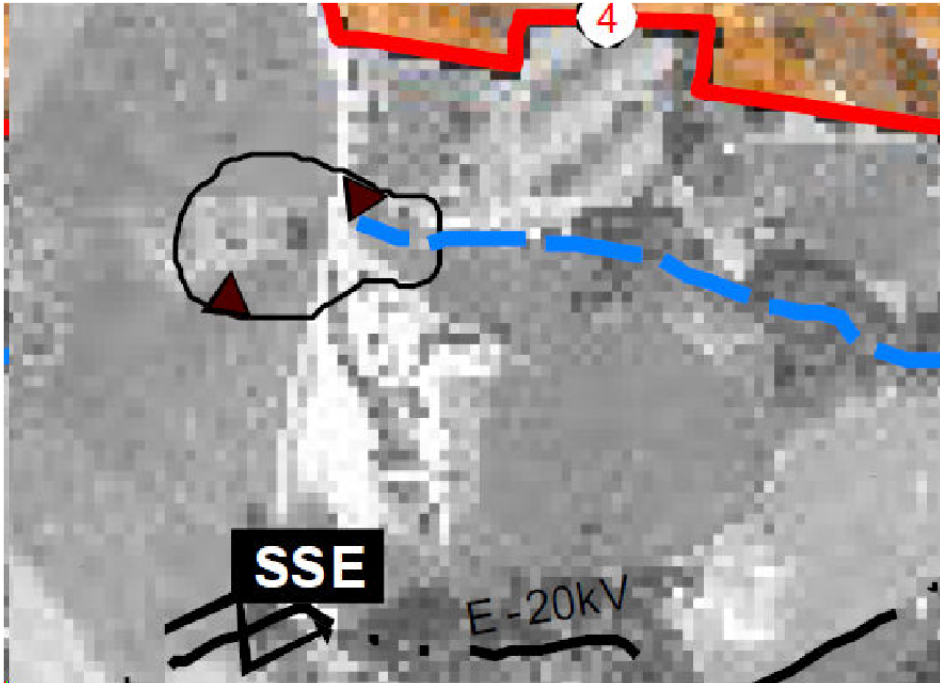
"Tourismus"

inkl. Standort Engelweingarten


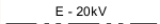



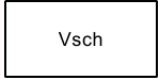
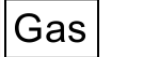
(Planverasser: ANKO ZT Gmbh, 8020 Graz)

IST-Stand

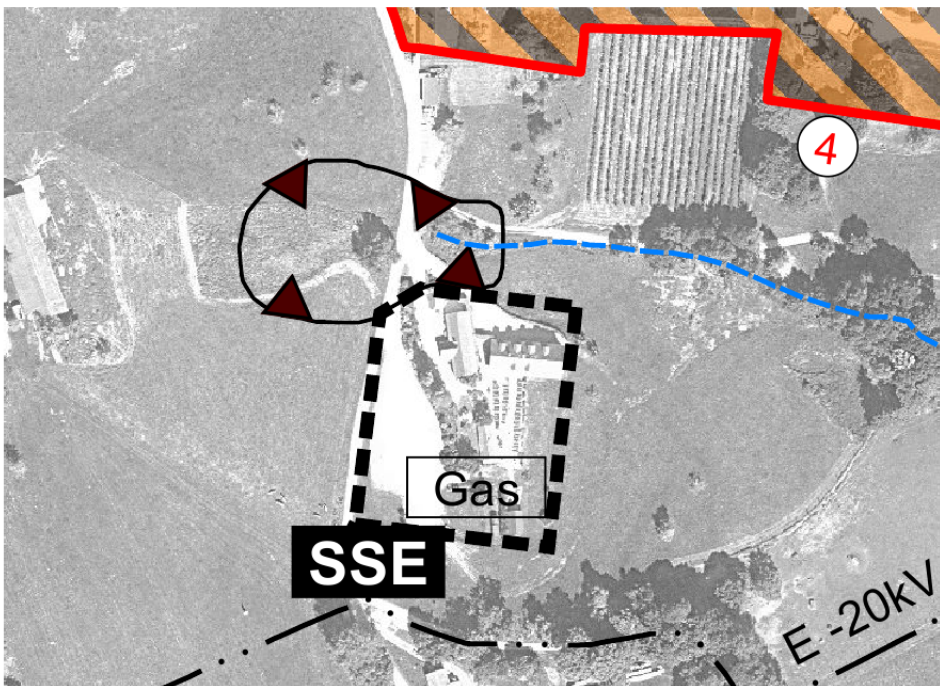
Verfahren
gem. §24 StROG 2010



Legende

-  Geltungsbereich
-  E - 20kV Hochspannungserdkabel
-  Gerinne
-  Brauner Hinweisbereich
-  Siedlungspolitisch absolut
-  Vsch Ersichtlichmachung von Anlagen und Einrichtungen
SSE - Seelsorgeeinrichtung
-  Gas Räumlich nicht konkretisierte Nutzungsabsicht (Gastronomie)

SOLL-Stand



0 12,5 25 50 75 100 Meter

Plan-Nr: **ST-ÖEK-1.04-2**
Datum: **12/06/2024**

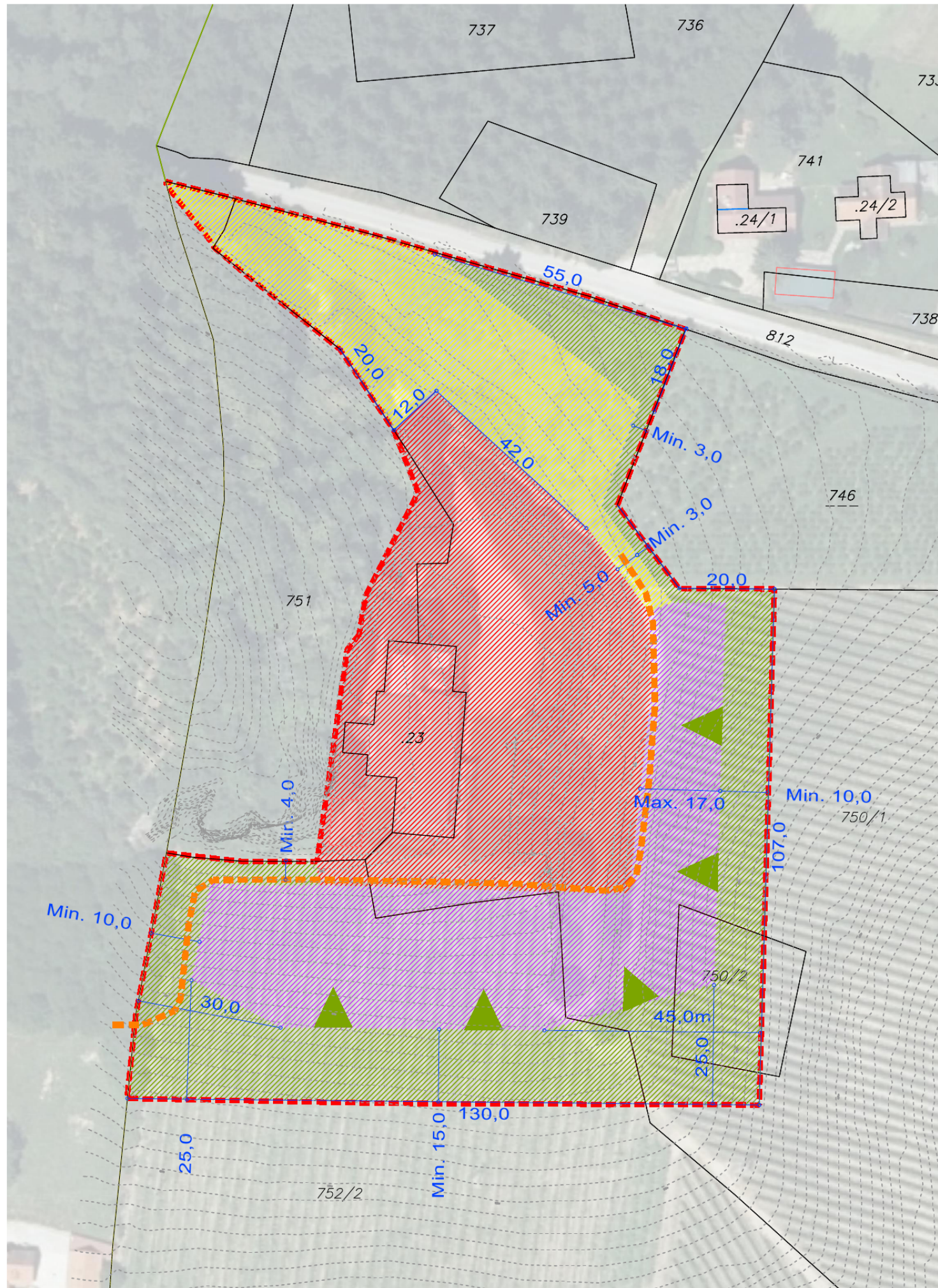
Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

Planverfasser:






andreas + ziviltechniker
architekt + krasser raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur

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



LEGENDE

-  Grenzen des Planungsraumes
-  Hauptzone gem. §5(2)a
-  Filterzone gem. §5(2)b
-  Parkierungs- und Erschließungszone gem. §5(2)c
-  Freihalte- / Grünzone gem. §5(2)d
-  Erhalt des Weingartens symbolische Darstellung i.S. des § 5(6)d
-  Wanderweg grobe Wegführung lt. Bestand | gem. § 5(3)d
-  Grundgrenzen gem. Kataster
-  Nutzungsgrenzen gem. Kataster
-  Höhengichtlinien Bestand



andreas krasser ziviltechniker
 architekt + 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

Planbezeichnung

Marktgemeinde Stainz "ÖEK Tourismus" Räumliches Leitbild

Plannummer: ST-ÖEK-RLB-1.04

Datum: 12/06/2024

Planverfasser:

M 1:1000

Für den Gemeinderat
 Der Bürgermeister

3.2 Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes vom 22.02.2022 (GZ: 2022-0.100.488).

ANKO ZT GmbH
Mariahilferstraße 20/TOP 14
8020 Graz

BMKÖS - ARCHÄO (BDA - Abteilung für
Archäologie)
archaeo@bda.gv.at

Mag. Jörg FÜRNHOLZER
Sachbearbeiter

joerg.fuernholzer@bda.gv.at
+43 1 534 15-850758
Schubertstraße 73, 8010 Graz

E-Mail-Antworten sind bitte unter Anführung der
Geschäftszahl an archaeo@bda.gv.at zu richten.

Geschäftszahl: GZ 2022-0.100.488

8510 Stainz, Steiermark
KG Kothvogl, Max-Gschiel-Straße 41, Gdst. Nr. 751
ehem. Gasthaus Engelweingarten
Bodenfundstätte

Wien, 22. Februar 2022

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zu Ihrer Anfrage teilt das Bundesdenkmalamt mit:

Die markante Geländekuppe (KG Kothvogl, Gst. Nr. 751) unmittelbar westlich des ehemaligen Gasthauses „Engelweingarten“ ist anhand von bislang getätigten Oberflächenfunden als archäologische Bodenfundstätte zu bewerten, zu der auch die markante Felsformation im Süden der genannten Felsformation gehört. Demgemäß besteht bei Bodeneingriffen jeglicher Art in diesem Bereich die Gefahr, dass dabei archäologische Strukturen zu Tage treten könnten, die gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig wären und daraufhin (befristet) den Bestimmungen dieses Gesetzes (Bundesgesetz vom 25.09.1923, BGBl. Nr. 533/1923, in der Fassung BGBl. Nr. 92/2013, §§ 8 und 9) unterliegen könnten. Um dadurch bedingte Probleme und Bauverzögerungen zu vermeiden, wird für den Fall geplanter Bodeneingriffe die Beauftragung einer kompetenten archäologischen Baubegleitung dringend empfohlen. In Diesem Zusammenhang ist auch auf die Bewilligungspflicht für

archäologische Maßnahmen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (leg. cit., § 11 Abs. 1) hinzuweisen.

Bezüglich des Gebäudes „ehemaliges Gasthaus Engelweingarten“ (Max-Gschiel-Straße 41, 85110 Stainz) wird mitgeteilt, dass die diesbezügliche Prüfung der geschichtlichen, künstlerischen und sonstigen kulturellen Bedeutung nach dem Denkmalschutzgesetz noch nicht abgeschlossen ist.

Hinsichtlich der Ihrer Anfrage beigelegten historischen Abhandlung von Karl Dudek zum Thema „Das älteste Siedlungsgebiet von Stainz, der Engelweingarten und der Lethkogel“ wäre von Interesse, ob und wo dieser Beitrag publiziert wurde.

Mit besten Grüßen

Univ.Doz. Dr. Bernhard HEBERT

Leiter der Abteilung für Archäologie

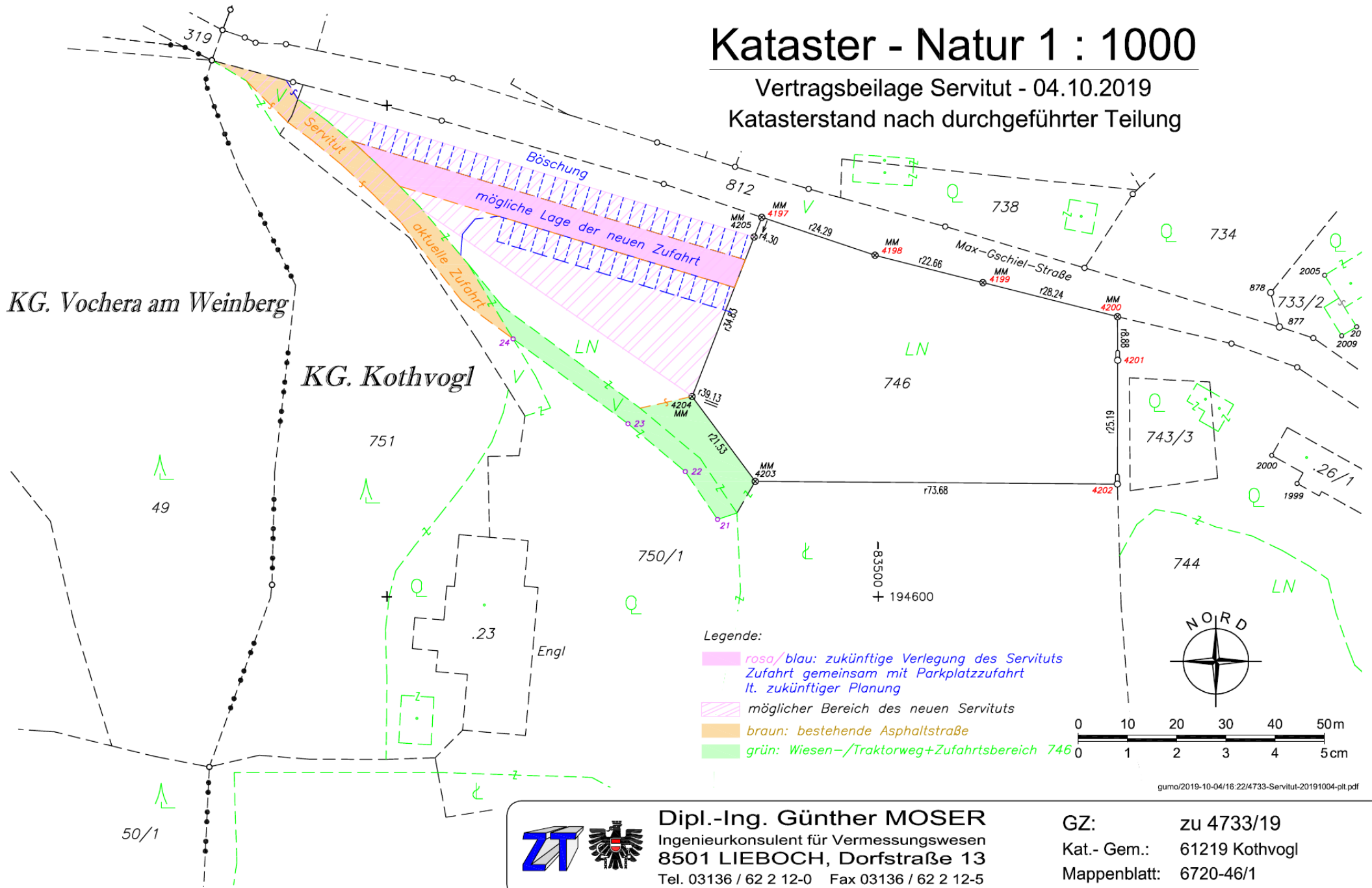
3.3 Plan des Servitutsweges, DI Günther Moser, GZ: 4733/19, Datum: 04.10.2019.

Kataster - Natur 1 : 1000

Vertragsbeilage Servitut - 04.10.2019
Katasterstand nach durchgeführter Teilung

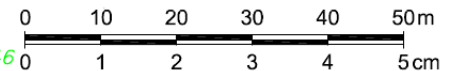
KG. Vochera am Weinberg

KG. Kothvogl



Legende:

- rosa/blau: zukünftige Verlegung des Servituts
Zufahrt gemeinsam mit Parkplatzzufahrt
lt. zukünftiger Planung
- möglicher Bereich des neuen Servituts
- braun: bestehende Asphaltstraße
- grün: Wiesen-/Traktorweg+Zufahrtsbereich 746



gurno/2019-10-04/16 22/4733-Servitut-20191004-plt.pdf



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

GZ: zu 4733/19
Kat.- Gem.: 61219 Kothvogl
Mappenblatt: 6720-46/1

3.4 Drohnenfotos der ANKO ZT GmbH vom 16. Juli 2019

