

Flächenwidmungsplanänderung 1.11

„Erweiterung Allgemeines Wohngebiet Süßenbergerstraße“

Verordnung gemäß §39 StROG 2010 (Wortlaut und Plan) inkl. Erläuterungsbericht

Auflageentwurf

Auflage vonbis

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister

Beschluss durch den Gemeinderat am

Kundmachung von bis

.....
(Klaus Strein)

Inkrafttreten am

Auftraggeber:

Stadtgemeinde Mureck

Hauptplatz 30, 8480 Mureck

Telefon: +43 3472 2105 0 Fax: +43 3472 2105 6

Email: gde@mureck.gv.at

Auftragnehmer:

DI Stefan Battyan - Ingenieurbüro für Raumplanung & Raumordnung

Franziskanerplatz 10, 8010 Graz

Tel.: 0316-225 027 Mobil: 0664-5533785

Email: office@battyan.at

Bearbeitung: DI Stefan Battyan, DI Stephan Zotter

Verordnung der Stadtgemeinde Mureck zur Flächenwidmungsplanänderung 1.11

WORTLAUT

§1 Rechtsgrundlage, Verordnungsbestandteile, Verfasser

- (1) Gemäß §39 StROG 2010 idF. LGBL. 73/2023 hat der Stadtgemeinderat der Stadtgemeinde Mureck in seiner Sitzung vom die Flächenwidmungsplanänderung 1.11, verfasst von DI Stefan Battyan, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, Franziskanerplatz 10, 8010 Graz, GZ.: 0930/2023 nach Auflage von bis beschlossen.
- (2) Die Verordnung besteht aus dem gegenständlichen Wortlaut und der Plandarstellung gemäß Einlage.

§2 Änderung

- (1) Auf Grundstück 247/8 KG 66218 Mureck Grundstück werden die Ersichtlichmachungen und Festlegungen wie folgt geändert:
 - a. Die Grundgrenzen und –nummern werden an aktuellen Kataster angepasst.
 - b. Der Gebäudebestand wird um den zwischenzeitlich errichteten Kindergarten ergänzt.
 - c. Die Einrichtungsersichtlichmachung „Kindergarten“ (kurz „KIG“) wird ergänzt.
 - d. Die Bebauungsfrist gemäß § 36 StROG2010 wird aufgehoben.
 - e. Jene Teilfläche, welche außerhalb des Belästigungsbereichs liegt, wird anstatt bisher Aufschließungsgebiet mit der fortlaufenden Nummer M3 künftig als vollwertiges Bauland festgelegt.
- (2) Eine Teilfläche des Grundstücks 247/1 KG 66218 Mureck wird im Ausmaß von 1,67ha anstatt bisher land- und forstwirtschaftliches Freiland künftig als Bauland - Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet WA mit der fortlaufenden Nummer (M25) und der Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,6 festgelegt.
- (3) Als vom Konsenswerber zu erledigende Aufschließungserfordernisse zur Erreichung der Baulandvollwertigkeit werden festgelegt:
 - a. Innere Erschließung (Kanal, Wasser, Strom, Verkehr)
 - b. Oberflächenentwässerungskonzept (schadlose Beseitigung der Oberflächenwässer auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung)
 - c. Verbreiterung des Grundstücks 1240/11 KG Mureck (öffentliches Gut „Süßenberger Straße“) nach Maßgabe der verkehrlichen Erfordernisse
- (4) In der Bebauungsplanzonierung wird für das Aufschließungsgebiet Nr. (M25) die Erforderlichkeit eines Bebauungsplans festgelegt. Die Unterteilung des ggst. Gebiets in Teilbebauungspläne ist zulässig, wobei die Bebauungsplanung jedenfalls im Anschluss an das bebaute Grundstück 247/8 KG Mureck zu beginnen hat.
- (5) Auf Grundstück 247/8 KG 66218 Mureck wird die Festlegung der Bebauungsplanzonierung von bisher „Bebauungsplan erforderlich“ auf „Bebauungsplan rechtskräftig“ geändert.
- (6) Auf der neu ausgewiesenen Baulandfläche auf Grundstück 247/1 KG 66218 Mureck wird eine Bebauungsfrist von fünf Jahren gemäß § 36 StROG2010 festgelegt. Die Frist beginnt mit Inkrafttreten des erforderlichen Bebauungsplans. Für den Zeitpunkt des fruchtlosen Fristablaufes wird die Leistung einer Raumordnungsabgabe durch den Grundeigentümer gemäß § 36 (3) Z 1 StROG 2010 festgelegt.

§3 Inkrafttreten / Außerkrafttreten

Die Verordnung tritt nach Beschluss durch den Gemeinderat mit dem auf die Kundmachungsfrist folgenden Tag, das ist der, in Kraft. Die bisherigen Festlegungen treten zugleich außer Kraft.

Für den Gemeinderat:

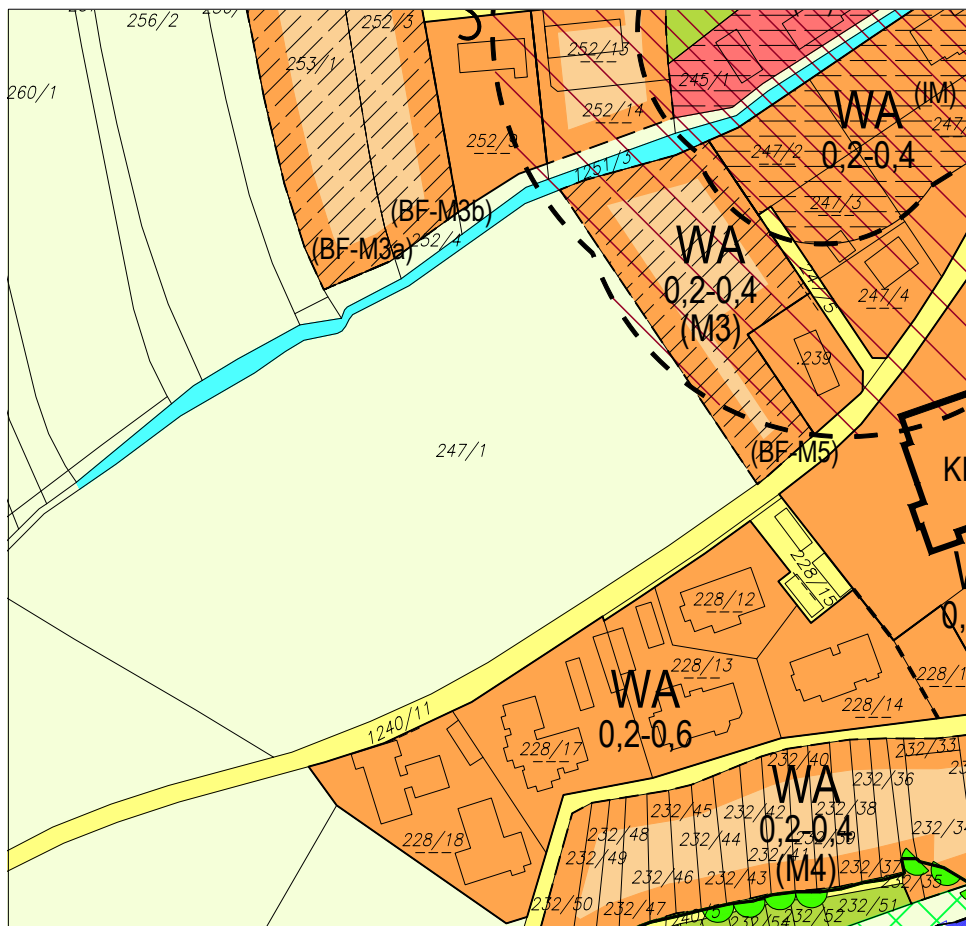
Der Bürgermeister

(Klaus Strein)

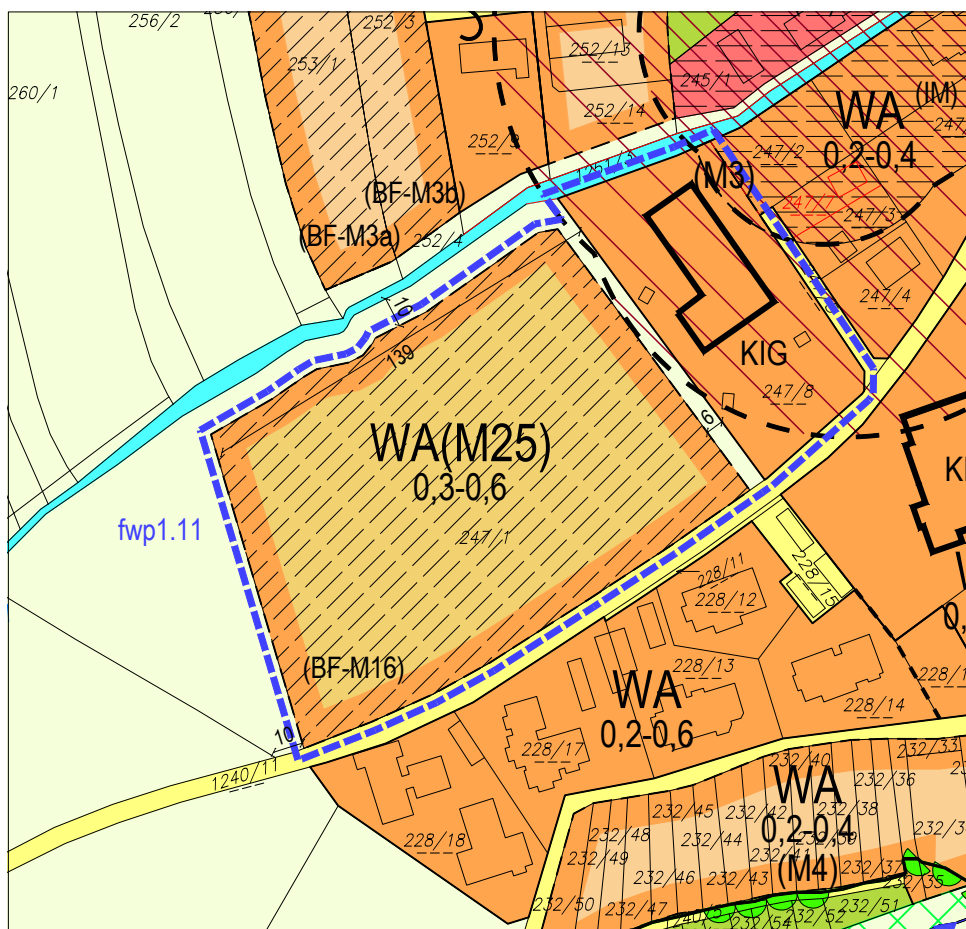
Einlage Verordnungsbestandteile

Flächenwidmungsplanänderung 1.11 (Ist – Soll Darstellung)

Bebauungsplanzonierungsplan zum Flächenwidmungsplan 1.11

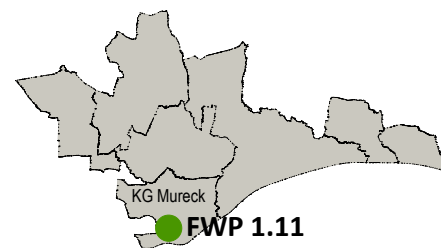


Flächenwidmungsplan 1.00 (Ist)



Flächenwidmungsplan 1.11 (Soll)

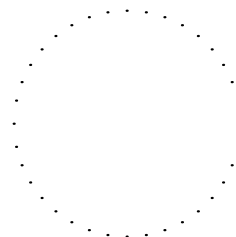
Übersichtskarte:



Verfahren gemäß §39 StROG2010 zur
Änderung des Flächenwidmungsplans
(Auflageverfahren)



Planverfasser



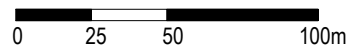
Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister



Änderungsbereich



Planmaßstab: 1: 2500



STADTGEMEINDE MURECK

Flächenwidmungsplanänderung 1.11

"Erweiterung Allgemeines Wohngebiet Süßenbergerstraße"

Planverfasser:

DI STEFAN BATTYAN Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, Ortsbildsachverständiger
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Landes-, Stadt-, und Ortsplanung
Franziskanerplatz 10, 8010 Graz t. 0316/225027 m. 0664 55 33 785 e. office@battyan.at

Datum: 29.09.2023 Bearbeitung: Battyan/ Zotter Geschäftszahl: 0930/2023

LEGENDE ZUM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN:

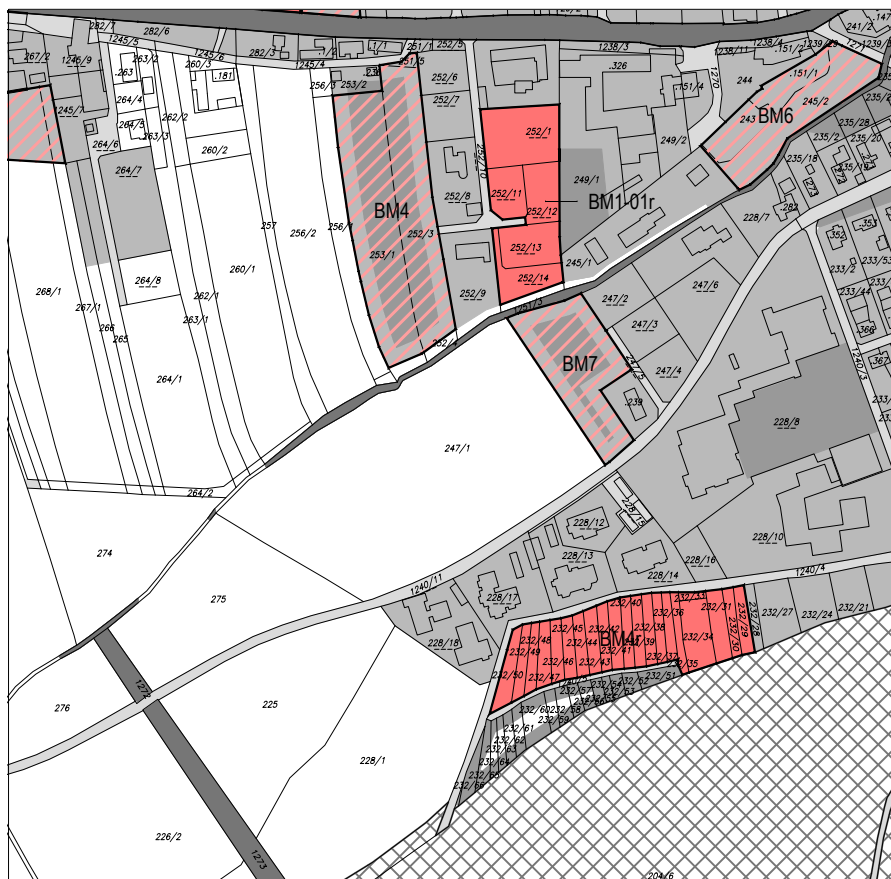
FESTLEGUNGEN

	WA	Allgemeines Wohngebiet
	KG	Kerngebiet
	(1a)	Aufschließungsgebiet Allgemeines Wohngebiet
	0,2-0,4	Bebauungsdichte
		Sanierungsgebiete IM= Immissionen (Luft, Lärm)
		Bebauungsfrist (StROG 2010 §36)
		Verkehrsfläche
	LF	Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland
		Sondernutzung im Freiland

ERSICHTLICHMACHUNGEN

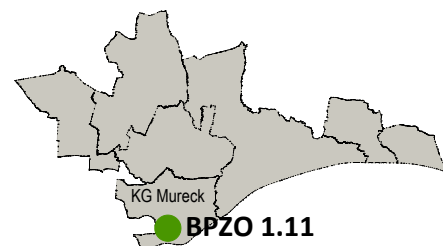
		Fließende und stehende Gewässer (inkl. Fließrichtung, Zuständigkeitsbereich und Nummer)
		Gerinne (inkl. Fließrichtung, Zuständigkeitsbereich und Nummer)
	ES15	Europaschutzgebiet
		Waldfläche lt. Forstgesetz
		Tierhaltungsbetrieb Belästigungsbereich
		Tierhaltungsbetrieb Geruchsschwellenabstand
	KIG	Einrichtungersichtlichmachung KIG= Kindergarten
		Baulandklammer (Bereiche mit gleichen Festlegungen)
		Unterscheidungslinie zwischen Bereichen mit unterschiedlichen Festlegungen
	5	Bemaßung

Anmerkung: Das gesamte Gemeindegebiet ist als Luftsanierungsgebiet „Außer-alpine Steiermark“ ausgewiesen. Es gelten die Bestimmungen der Stmk. Luftreinhalteverordnung i.d.g.F.



Bebauungsplanzonierungsplan 1.00 (Ist)

Übersichtskarte:



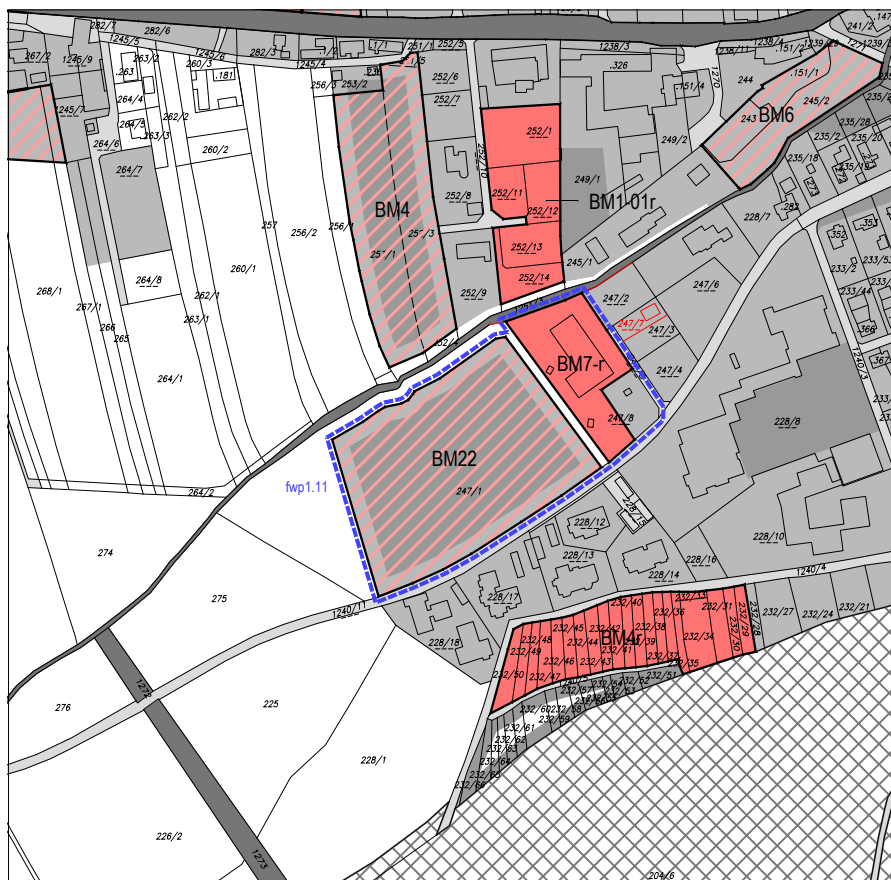
LEGENDE

-  BM1 Bebauungsplan erforderlich
-  BM1r Bebauungsplan rechtskräftig
-  Änderungsbereich



Planmaßstab: 1: 5000

0 50 100 200m



Bebauungsplanzonierungsplan 1.11 (Soll)

Verfahren gemäß §39 StROG2010 zur Änderung des Flächenwidmungsplans (Auflageverfahren)

Planverfasser



Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister



STADTGEMEINDE MURECK

Bebauungsplanzonierung zum Flächenwidmungsplan 1.11
"Erweiterung Allgemeines Wohngebiet Süßenbergerstraße"

Planverfasser:

DI STEFAN BATTYAN Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, Ortsbildsachverständiger
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Landes-, Stadt- und Ortsplanung
Franziskanerplatz 10, 8010 Graz t. 031 6/225027 m. 0664 55 33 785 e. office@battyan.at

Datum: 29.09.2023 Bearbeitung: Battyan/ Zotter Geschäftszahl: 0930/2023

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Auftrag

Der Planverfasser wurde von der Stadtgemeinde Mureck beauftragt, die Flächenwidmungsplanänderung 1.11 zu erstellen.

Plangrundlagen

Plangrundlage ist der rechtskräftige Flächenwidmungsplan 1.00 der Stadtgemeinde Mureck samt dem darin ersichtlichen Kataster mit Grundstücksgrenzen und –nummern bzw. Naturgrenzen und Naturständen mit Stand 2015. Im Änderungsbereich wurde der Kataster an den aktuellen Stand angepasst.

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieser Verordnung sind das Steiermärkische Raumordnungsgesetz 2010 idgF. LGBL. Nr. 73/2023, das Regionale Entwicklungsprogramm der Planungsregion Südoststeiermark LGBL. Nr. 92/2016, das Stadtentwicklungskonzept 1.00 sowie der Flächenwidmungsplan 1.00 samt Bebauungsplanzonierung der Stadtgemeinde Mureck.

Planungsfachliche Erläuterungen

Planungschronologie und Antrag

Bereits im Rahmen der Revision des Flächenwidmungsplans 1.0 (2018 / 2019) war im ggst. Bereich ein Planungsinteresse auf Baulandfestlegung bekannt. Da die Eigentümer kein konkretes Bauinteresse, sondern lediglich ein Veräußerungsinteresse hatten, wurde einvernehmlich mit den damaligen Grundeigentümern weiterhin Freiland festgelegt, um in weiterer Folge Bauland bedarfsgerecht (bei Vorliegen einer konkreten Entwicklungsabsicht) festlegen zu können. Darüber hinaus wurde die Bebauung des östlich angrenzenden Kindergartenareals abgewartet, um eine geordnete Siedlungsentwicklung von Innen nach Außen gemäß § 3 StROG 2010 sicherstellen.

Zwischenzeitlich wurde die Liegenschaft veräußert. Der neue Eigentümer hat die Liegenschaft mit der Absicht erworben, nördlich der Süßenberger Straße eine Wohnsiedlung zu errichten und hat aus diesem Grund die Änderung des Flächenwidmungsplans 1.0 beantragt.

In den ersten Gesprächen wurde das Planungsinteresse aus raumordnungsfachlicher Sicht positiv beurteilt, da es sich insbesondere aufgrund der Lage am Rand des teilregionalen Versorgungszentrums Mureck und der unmittelbaren Nähe zu sämtlichen Bildungseinrichtungen um eine hochwertige Entwicklungsfläche handelt.

Die Schaffung von Wohnraum liegt im öffentlichen Interesse der Stadtgemeinde Mureck und bietet sich diese Fläche geradezu ideal für die schrittweise und geordnete Entwicklung des Siedlungsraums an.

Die raumplanerische Prüfung hat ergeben, dass keine Gründe gegen eine Baulandfestlegung in diesem Bereich sprechen. Die Fläche verfügt über einen zweiseitigen bebauten Baulandanschluss und ist von Nutzungseinschränkungen und Gefährdungen nicht betroffen. Näheres dazu in den folgenden Ausführungen.

Bestandsaufnahme

Der Teilraum Süßenbegerstraße liegt am südöstlichen Rand des Teilregionalen Versorgungszentrums Mureck. Der Änderungsbereich wird von einer Wohnsiedlung südlich der Süßenberger Straße, dem Kindergarten Mureck östlich und dem Siebenbrunnbach mit seiner Ufervegetation räumlich umschlossen. Westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Dieses Prinzip eines Geschoßbaus bei einem hohen Anteil an frei- und Grünräumen soll im Änderungsbereich fortgeführt werden. Durch die fußläufige Erreichbarkeit sämtlicher Einrichtungen, insbesondere Schuleinrichtungen ist die Fläche vor allem für Familien prädestiniert. In Verbindung mit der erforderlichen Bebauungsplanung erwartet sich die Stadtgemeinde eine qualitative Entwicklung.

Der Änderungsbereich liegt im südwestlichen Ortsrand von Mureck, in der Süßenberger Straße. Er ist Teil des überörtlichen Siedlungsschwerpunkts Mureck und liegt aus Sicht des gesamten Gemeindegebiets somit im Hauptschwerpunkt der Siedlungsentwicklung. Aufgrund der zentralen Lage liegt eine fußläufige Erreichbarkeit des Stadtzentrums inkl. der städtischen Infrastruktur und Funktionsdurchmischung vor.



Die Fläche ist zur Gänze unbebaut und wird derzeit im Rahmen der Landwirtschaft genutzt. Aus topographischer Sicht liegt eine Fläche vor (im Durchschnitt 0,2 Grad laut GIS Steiermark Atlas). Die Fläche ist der derzeitigen Nutzung frei von wertvollen naturräumlichen Beständen. Sie ist im Norden durch den Siebenbrunnbach samt Ufervegetation naturräumlich eingefasst. Im Norden und Osten schließt bebautes Baugebiet an. Die prä-

genden Gebäudetypologien im angrenzenden Umfeld bilden öffentliche Einrichtungen (Kindergarten, Berufsbildende Schule) und eine zwei- bis dreigeschoßige Wohnanlage südlich der Süßenberger Straße. Im erweiterten Umfeld bestimmen Einfamilienhäuser den baulichen Gebietscharakter. Trotz des Randbereichs liegt eine zentrale und hochwertige, ergo für die Siedlungsentwicklung sehr geeignete Lage vor. Der Hauptplatz Mureck liegt in einer fußläufigen Entfernung von 750m Fußweg.

Der Änderungsbereich ist über das örtliche Gemeindestraßennetz, über die Süßenberger Straße (Gst. 1240/11 KG Mureck) verkehrlich aufgeschlossen. Die technische Infrastruktur (Kanal, Wasser, Strom) ist im angrenzenden Baugebiet vorhanden und ist eine wirtschaftliche Aufschließung gegeben.



Abb. 1: Blick aus Südosten Richtung Baulanderweiterungsbereich. Rechts im Bild: Kindergartenneubau auf Grundstück 247/8 KG Mureck. Im Bildhintergrund: Ufervegetation entlang des Siebenbrunnbachs



Abb. 2: Blick aus Südwesten in den Straßenraum der Süßenberger Straße auf Höhe des Baulanderweiterungsbereich



Abb. 3: Aufnahme von der Süßenberger Straße, von Südwesten Richtung Baulanderweiterungsbereich (links).
Rechts im Bild: Bestehende Wohnanlage Süßenberger Straße (Quelle: Bestandsaufnahme am 30.06.2023)

Überörtliche Festlegungen und Einschränkungen

Nachstehende Überörtliche Festlegungen und Einschränkungen sind für den Änderungsbereich relevant und entsprechend zu berücksichtigen:

Sachbereich	Festlegung	Erläuterungen/ Auswirkungen
<u>Regionalplanung:</u> Regionales Entwicklungsprogramm Südoststeiermark (REPRO SO)	Der Änderungsbereich liegt im Teilraum „Ackerbau geprägte Talböden und Becken“ gemäß §3 Absatz (3) REPRO. Der Bereich ist Teil des Überörtlichen Siedlungsschwerpunkts und teilregionalen Zentrums Mureck und befindet sich innerhalb der Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung. Es gelten die Bestimmungen des §5 Abs. 2 REPRO.	Die Festlegungen der Regionalplanung unterstreichen die zentrale Lage im Gemeindegebiet und decken sich mit der beabsichtigten Änderung. <u>Keine Einschränkungen</u>
<u>Naturschutz:</u> Stmk. Naturschutzgesetz 2017 (StNSchG 2017)	Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets LS36 Murauen (Mureck-Bad Radkersburg-Klöch). Es sind keine Waldflächen lt. Forstgesetz 1975 betroffen.	Die Lage im Landschaftsschutzgebiet löst aufgrund der Fläche über 3000m ² die <u>Erforderlichkeit eines Bebauungsplans</u> aus. Der Bestimmung gemäß §40 Absatz (4) Z.3 wird durch entsprechende Festlegung in der Bebauungsplanzonierung Rechnung getragen.
<u>Wasserwirtschaft:</u> Sachprogramm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume	Nördlich der Baulandwidmung verläuft der Siebenbrunnbach in einem natürlichen Gewässergraben inkl. Uferbegleitvegetation. Eine Hochwassergefährdung durch das Gewässer ist nicht bekannt und war auch bei den jüngsten Ereignissen im August 2023 nicht gegeben. Es sind keine wasserwirtschaftlich relevanten Schutzgüter oder sonstige Wasserrechte bekannt. Die Entsorgung der Oberflächenwässer hat entsprechend den einschlägigen Richtlinien zu erfolgen.	Zum Gewässer wird in Berücksichtigung der überörtlichen und wasserwirtschaftlichen Interessen und Bestimmungen ein 10m Uferbereich (ab Böschungsoberkante) von der Baulandfestlegung freigehalten. Aufgrund des Flächenausmaßes ist die ordnungsgemäße Entsorgung der im Baugebiet anfallenden Oberflächenentwässer von hohem öffentlichem und wasserwirtschaftlichem Interesse. Die Vorlage eines Oberflächenentwässerungskonzepts ist als Aufschließungserfordernis zur Erreichung der Baulandvollwertigkeit festgelegt.
<u>Verkehr (überörtlich):</u>	Die unmittelbare verkehrliche Aufschließung erfolgt über das bestehende örtliche Straßennetz (Süßenberger Straße (Gst. 1240/11 KG Mureck)). Negative Auswirkungen auf das überörtliche Straßennetz werden aufgrund des Einmündungspunkts der Gemeindestraße in die B-69 in einer Entfernung von circa 800m nicht erwartet.	<u>Keine Einschränkungen</u>
<u>Verkehr (örtlich):</u>	Die verkehrsplanerischen Interessen der Stadtgemeinde betreffen die qualitative Aufwertung der Süßenberger Straße und Anpassung des Straßenquerschnitts.	Die verkehrsplanerischen Interessen der Stadtgemeinde sind im erforderlichen Bebauungsplan zu berücksichtigen bzw. räumlich umzusetzen.

	Derzeit ist ein Querschnitt von circa 7,5m gegeben. Erforderlich ist jedoch ein Straßenquerschnitt von 6m (für Begegnungsverkehr, 2,5m für parallel parkende Autos (Bestand) und 1,5m für den Fußweg (Bestand), in Summe daher 9,5 Meter. Die öffentliche Straße soll demnach um circa 2 Meter verbreitert werden. Die Straße stellt derzeit die einzige Aufschließungsmöglichkeit dar und ist auch ein bedeutender Bestandteil des Radwegenetzes der Stadtgemeinde. Der Straßenraum gliedert sich derzeit in Fußweg, Parkierungsstreifen sowie der Zone für den fließenden Verkehr. Angestrebt werden eine Verbreiterung der Verkehrsfläche zu Gunsten einer 5,5m breiten Straße für den fließenden Verkehr, womit ein beruhigter Begegnungsverkehr stattfinden kann.	
<u>Sonstiges:</u>	Eine kleinräumige Teilfläche des Grundstücks 247/1 KG Mureck liegt in der Geruchsschwelle eines Intensivtierhaltungsbetriebs. In diesem Bereich ist eine Baulandfestlegung Allgemeines Wohngebiet nach StROG2010 §27 (alte Rechtslage) nicht zulässig. Auch für die hier bereits erstellte Geruchsuntersuchung gemäß GRAL-GRAMM-Methode ergibt sich die Zulässigkeit für Allgemeines Wohngebiet, da der diesbezügliche Schwellenwert von 25 % Jahresgeruchsstunden für Schweinehaltung nicht überschritten wird.	Der Bereich in der Geruchsschwelle wurde im FWP konsequenterweise von der Baulandwidmung ausgeklammert. Festgehalten wird, dass im Vorfeld des Verfahrens eine Untersuchung des Teilraums nach der GRAL/GRAMM Methode untersucht wird. (siehe nachstehende Erläuterungen) <u>Keine Einschränkungen</u>

Sonstige überörtliche Festlegungen sind derzeit nicht bekannt und bestehen zusammenfassend keine Widersprüche zu überörtlichen und raumrelevanten Festlegungen und Zielen.

Ergänzende Erläuterungen zu den Geruchsemissionen:

Mit der Novellierung LGBL 45/2022 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 wurde die vorläufige Richtlinie für die Berechnung von Geruchsemissionen aus Tierhaltung aufgehoben und durch die detaillierte GRAL/GRAMM Methode ersetzt. Die Übergangsbestimmungen in der ROG-Novelle LGBL 73/2023 ermöglichen es Gemeinden bis 31.12.2023 laufende Verfahren auf Basis der vorläufigen Richtlinie abzuschließen. Da die Geruchsemissionen im diesem Fall eine wesentliche Vorfrage für das gegenständliche Raumordnungsverfahren und das zukünftige Bauverfahren darstellt, veranlasste die Stadtgemeinde eine Untersuchung nach GRAL/GRAMM des südwestlichen Teilraums von Mureck durch das Büro ensowa - innovation & umweltconsulting gmbh.

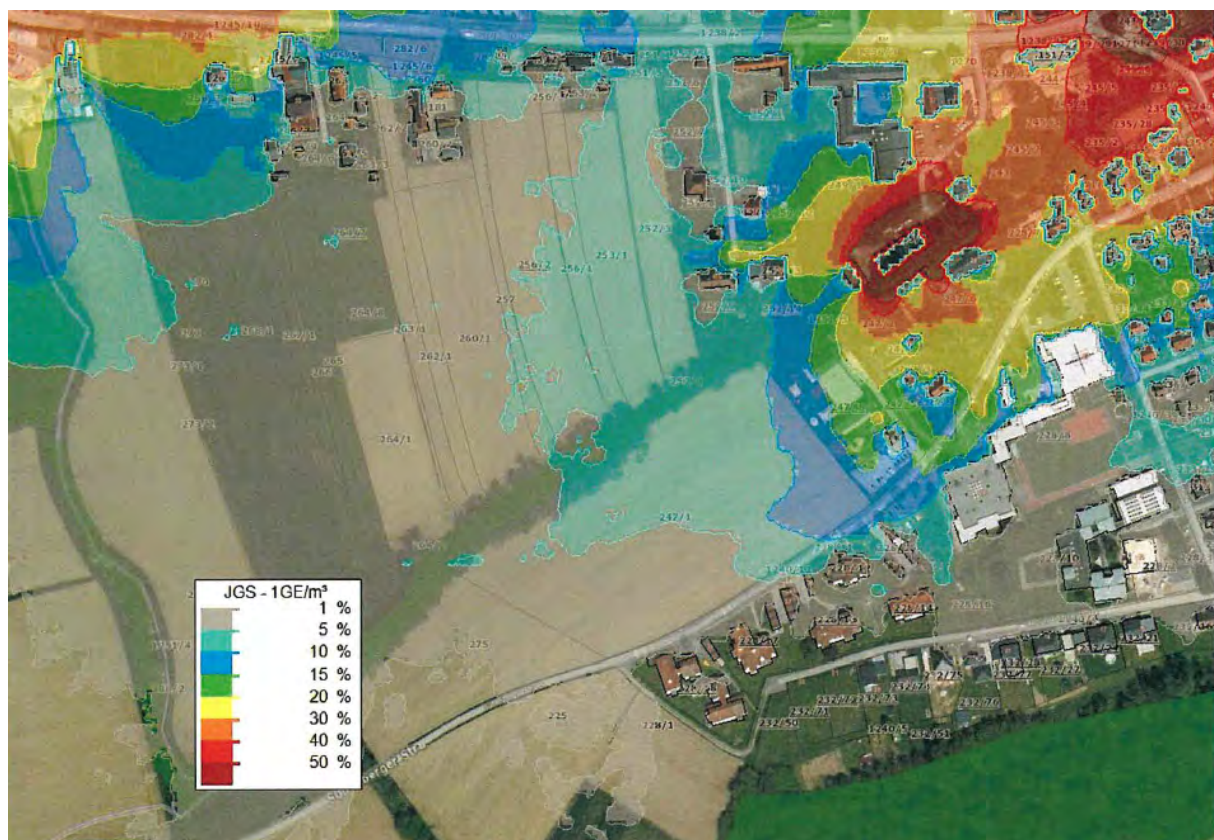


Abb. 4: GRAL/GRAMM Untersuchung - Geruchsausbreitung im südwestlichen Teilraum Mureck, verfasst von ensowa gmbh

Die Abbildung veranschaulicht die räumliche Ausbreitung der Geruchsemissionen durch Geruchszonen. Im ggst. Fall handelt es sich um ausschließlich um Betriebe mit Schweinehaltung und sind daher gemäß §27 Abs. 2 „Geruchszonen in denen die Häufigkeit von Jahresgeruchsstunden das Ausmaß von 25 % überschreitet“ maßgeblich. Gemäß §27 Abs. 5 ist die Festlegung der Baulandkategorie Allgemeines Wohngebiet in diesen Bereichen unzulässig. Betreffend den gegenständlichen Baulanderweiterungsbereich wird zusammenfassend festgehalten:

1. Die zulässigen Grenzwerte gemäß §27 Abs. 2 für die Baulandkategorie Allgemeines Wohngebiet werden deutlich unterschritten. In den Änderungsbereich ragen lediglich Geruchszonen mit Jahresgeruchsstunden bis maximal 15 % hinein, wodurch den aktuellen raumordnungsgesetzlichen Bestimmungen entsprochen wird und woraus keine Einschränkungen resultieren.

2. Ein Heranrücken der Wohnnutzung an rechtmäßig bestehende Tierhaltungsbetriebe durch die Baulanderweiterung erfolgt nicht bzw. werden diese in ihren betrieblichen Interessen hinsichtlich etwaiger Erweiterungs- oder Änderungspläne durch die gegenständliche Baulanderweiterung in Anbetracht der zu den Stallgebäuden näher gelegenen Wohnnutzungsbeständen nicht berührt.

Örtliche Festlegungen

Stadtentwicklungskonzept 1.0 (STEK 1.0):

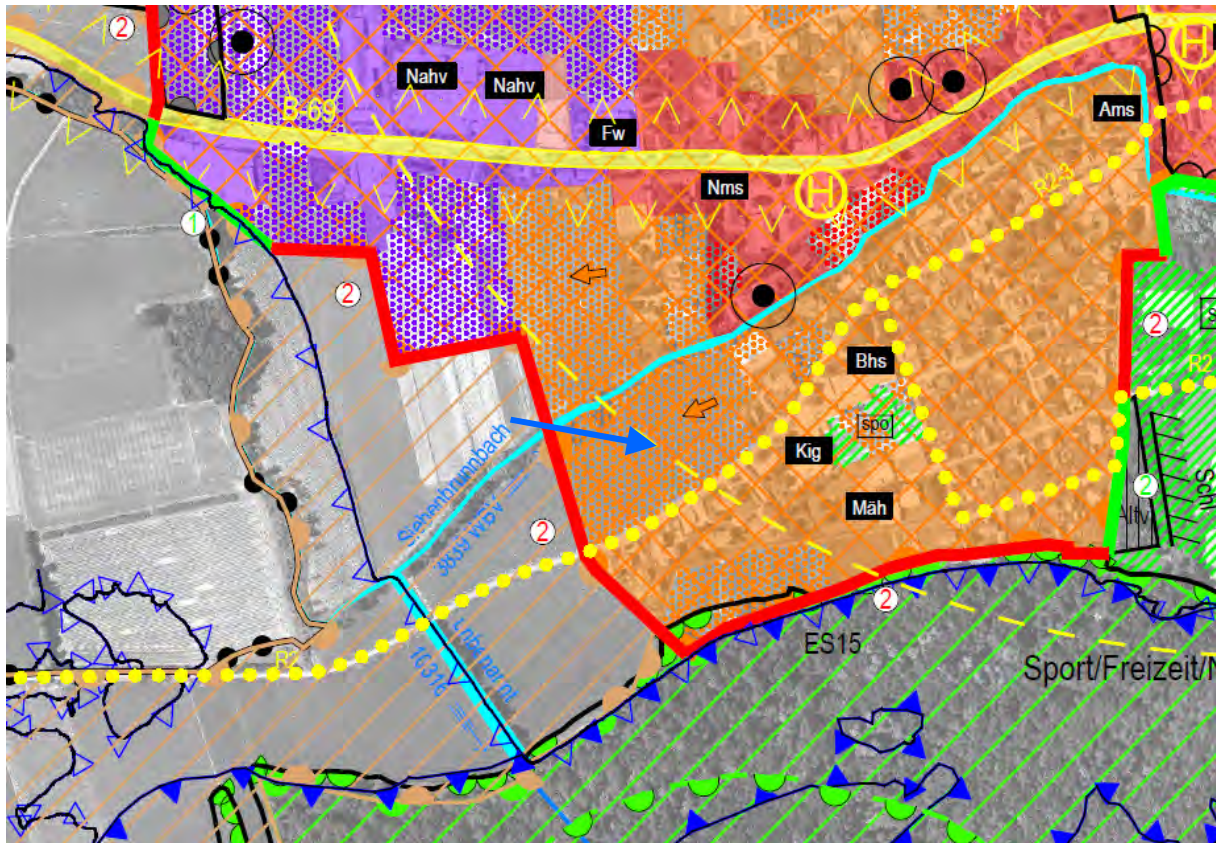


Abb. 5: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Stadtentwicklungsplan 1.0, ohne Maßstab mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (blauer Pfeil)

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der langfristigen Entwicklungsgrenzen gemäß Stadtentwicklungsplan 1.0 und ist gemäß funktioneller Gliederung der Funktion Wohnen (Potenzial) zugeordnet. Der Bereich ist Teil des Überörtlichen Siedlungsschwerpunkts Mureck und liegt innerhalb der Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung. Die Änderungsfläche verfügt im Osten und Süden über einen zweiseitigen Anschluss an bebaute Grundstücke.

Im Wortlaut zum STEK 1.0 wurden hinsichtlich der vorrangigen Ziele für die Siedlungsentwicklung vor allem die verstärkte Weiterentwicklung des Stadtzentrums Murecks und die Eindämmung der Abwanderung, unter anderem durch die Festlegung von Baulandreserven im infrastrukturell hochwertig ausgestatteten Stadtzentrum, festgelegt. Die Zielsetzung steht im Einklang mit der Änderung.

Zusammenfassend entspricht die Flächenwidmungsplanänderung den überörtlichen und örtlichen Festlegungen.

Erläuterungen zu §2 Flächenwidmungsplanänderung

Öffentliches Interesse: Die Änderung erfolgt im siedlungspolitischen und demografischen Interesse der Stadtgemeinde. Öffentliches Interesse ist insbesondere, in diesem hochwertigen Entwicklungspotenzial das Wohnungsangebot entscheidend zu verbessern und die umliegende Versorgungsinfrastruktur für die künftigen BewohnerInnen nutzbar zu machen. Aus raumordnungsfachlicher Sicht eignet sich der Entwicklungsbereich insbesondere für flächensparende Siedlungstypologien abseits der Einfamilienhausbebauung. Das grundsätzliche Interesse an einer baulichen Entwicklung ist durch Festlegungen im Stadtentwicklungskonzept dokumentiert, die gegenständliche Änderung stellt somit eine konkrete Maßnahme auf Ebene des Flächenwidmungsplans zur Erreichung der Ziele dar.

Geänderte Planungsvoraussetzungen seit Inkrafttreten des Flächenwidmungsplans 1.0 liegen durch den nun eingebrachten Antrag des Grundeigentümers vor. Das Planungsinteresse war zum Zeitpunkt der Revision 1.0 bereits bekannt. Im Sinne einer schrittweisen Entwicklung von Innen nach Außen wurde das Planungsinteresse damals nicht berücksichtigt und Evidenz gehalten. Aufgrund der neuerlichen Einbringung des Antrags erfolgte eine raumplanerische Neubewertung der Rahmenbedingungen. Durch den zwischenzeitlich errichteten Kindergartenneubau kann nun eine geordnete Siedlungsentwicklung, ausgehend von einem zweiseitig bebauten Baulandanschluss, erfolgen.

Geänderte Planungsvoraussetzungen liegen weiters durch die zwischenzeitliche GRAL/GRAMM Untersuchung der Geruchsemissionen im Umfeld des Änderungsbereichs vor (siehe Erläuterungen Kapitel überörtliche Festlegungen und Einschränkungen). Diese zeigt, dass trotz geänderter Rechtslage keine Einschränkungen für das Widmungs- und Bauverfahren vorliegen und die Voraussetzungen für Wohnbauland vorliegen.

Zur Änderung (§ 2 Wortlaut):

Die Änderungen gemäß (1) betreffen folgende redaktionelle Anpassungen der planlichen Darstellung des Flächenwidmungsplans.

- Ersichtlichmachung des zwischenzeitlich errichteten Kindergartens (Gebäude und öffentliche Einrichtung)
- Geringfügige Änderungen des Katasters (Grundgrenzen und -nummern) zufolge von Grenzvermessungen weichen die Grundgrenzen und -nummern geringfügig vom Kataster (Stand 2015) im Flächenwidmungsplan 1.0 ab. (Quellen: Ortholuftbild und tagesaktueller Kataster gemäß Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen)
- Aufhebung der in der Revision 1.0 festgelegten Bebauungsfrist gemäß §36 StROG 2010, da das Bauland mit einem Kindergarten bebaut ist und das Kriterium für die Aufhebung der Bebauungsfrist (Fertigstellung eines baubehördlich bewilligten Rohbaus) erfüllt ist.
- Festlegung von vollwertigem Bauland anstatt bisher Aufschließungsgebiet, da die Aufschließungserfordernisse „Kanal, Wasser, Strom, Verkehrserschließung, Geruchsfreistellung im geruchsbelästigten Bereich“ erfüllt sind. (Hinweis: Die Teilfläche innerhalb des Belästigungsbereichs verbleibt weiterhin als Aufschließungsgebiet mit der fortlaufenden Nummer M3, da das Aufschließungserfordernis „Geruchsfreistellung im geruchsbelästigten Bereich“ erfüllt ist.)

ten Bereich“ nicht erfüllt wurde und somit in diesem geringfügigen Teilbereich die Voraussetzungen für vollwertiges Bauland nicht vorliegen.

Gemäß (2) wird eine Teilfläche des Grundstücks 247/1 KG Mureck als Bauland der Kategorie Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Die Abgrenzung begründet sich wie folgt:

- Im Norden wird ein 10m Uferstreifen zum Siebenbrunnbach im wasserwirtschaftlichen Interesse (SAPRO hochwassersicher Siedlungsentwicklung, REPRO SO – Vorrangzone Grünzone) eingehalten.
- Im Osten wird aufgrund der Geruchsschwelle durch einen Tierhaltungsbetrieb ein Abstand von 6m zur Grundgrenze zu 247/8 KG Mureck freigehalten. Der Abstand ist erforderlich, da innerhalb der Geruchsschwelle die Festlegung von Bauland Allgemeines Wohngebiet nach StROG2010 §27 (alte Rechtslage) nicht zulässig ist.
- Im Süden bildet das Straßengrundstück der Süßenberger Straße die Baulandabgrenzung.
- Im Westen erfolgt die Abgrenzung mit der Entwicklungsgrenze gemäß Stadtentwicklungsplan 1.0. Mangels Strukturlinie in natura wurde die Baulandfläche hier in der zeichnerischen Darstellung (Ist-Soll Plan) entsprechend bemaßt.

Die Festlegung der Baulandkategorie und Bebauungsdichte erfolgen in Fortführung des angrenzenden Baugebiets, wodurch der Gebietscharakter fortgeführt wird. Der Bebauungsdichterahmen bis maximal 0,6 entspricht der Festlegung in der südlich anschließenden Wohnsiedlung an der Süßenberger Straße. Die Mindestbebauungsdichte von 0,3 erfolgt im siedlungspolitischen Interesse und soll insbesondere stark flächenverbrauchende Siedlungstypologien einschränken. Durch die Festlegung werden das Interesse und der Anspruch der Gemeinde mit der beabsichtigten Entwicklung einer dichteren Typologie als die Einfamilienhausbebauung unterstrichen.

Die Festlegung der Baulandart Aufschließungsgebiet erfolgt, da die Voraussetzungen für vollwertiges Bauland derzeit nicht gegeben sind. Es handelt sich um eine großflächige unaufgeschlossene Entwicklungsreserve, die bis dato als Ackerfläche genutzt wurde. Die Größe des Baugebiets erfordert neben der Aufschließung durch die technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Kanal, Wasser, Strom), vertiefende Überlegungen der inneren Verkehrsorganisation auf Basis eines städtebaulichen Grundkonzepts. Aufgrund der Größe ist auch die Oberflächenentwässerung ohne Beeinträchtigung Dritter ein hohes öffentliches Interesse. Diesbezüglich ist vom Konsenswerber als Grundlage des zu erstellenden Bebauungsplans ein fachkundig erstelltes Oberflächenentwässerungskonzept vorzulegen.

Im verkehrsplanerischen Interesse der Stadtgemeinde wurde bereits als Vorgabe für die erforderliche Bebauungsplanung das Aufschließungserfordernis „Straßenverbreiterung der Süßenberger Straße“ festgelegt. Der Straßenraum ist für die derzeitige Nutzung in Anbetracht der Ortsrandlage ausreichend. In Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch PKWs, Radfahrer und Fußgänger bei der geplanten Siedlungsentwicklung ist eine adäquate Aufwertung und ein Ausbau der Straße jedenfalls erforderlich, um zukünftig einen reibungslosen Begegnungsverkehr und eine Zonierung der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer sicherstellen zu können. Die erforderliche Verkehrsfläche wird im Bebauungsplan gemäß § 32 (2)

StROG 2010 festgelegt.

Die Erforderlichkeit eines Bebauungsplans gemäß (4) ergibt sich alleine aus den gesetzlichen Bestimmungen gemäß §40 Absatz (4) StROG2010 in Verbindung mit der Lage im Landschaftsschutzgebiet und der Fläche über 3000m². Davon abgesehen ist der Bebauungsplan aufgrund der Größe von circa 1,67ha von öffentlichen Interessen. Das Gebiet erfordert ein städtebauliches Konzept mit Festlegung zur Bebauung (Baumassenverteilung, Baukörpergliederung, Höhenentwicklung), Freiraum (Grünflächenanteil, Bepflanzungsvorgaben, qualitative öffentliche und private Freiflächen), Verkehr (Anordnung und Lage von KFZ-Abstellplätzen, innere Verkehrserschließung, Straßenverbreiterung der Süßbergerstraße). Darüber hinaus wird in der Bebauungsplanzonierung eine etappenweise Entwicklung, ausgehend vom baulichen Bestand, sichergestellt bzw. ermöglicht.

Als redaktionelle Aktualisierung der Bebauungsplanzonierung wurde in (5) am Grundstück 247/8 KG Mureck die Rechtskraft des Bebauungsplans „Süßenberger Straße“ (Neubau Kindergarten) festgelegt. Der Bebauungsplan ist im Jahr 2019 in Kraft getreten, das Planungsgebiet zwischenzeitlich bebaut.

In (6) werden Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik getroffen. Gemäß §34 des Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 idgF. hat jede Gemeinde für unbebaute Grundstücke gemäß § 29 Abs. 2 oder 3 StROG2010 eines Grundeigentümers mit einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 1.000m² in Baugebieten gemäß § 30 Abs. 1 Z 1 bis 3 sowie 7 bis 10 StROG2010 entweder privatwirtschaftliche Maßnahmen gemäß § 35 zu treffen oder Bebauungsfristen gemäß § 36 festzulegen. Die Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik sollen eine zeitnahe Bebauung der Grundstücke sicherstellen bzw. einer langjährigen „Baulandhortung“ entgegenwirken. Im ggst. Fall liegen die Voraussetzungen für eine Mobilisierung vor. Die fünfjährige Frist ist in §36 StROG2010 definiert. Die Frist beginnt mit der Rechtskraft des erforderlichen Bebauungsplans, da die Erstellung des Bebauungsplans nicht im Wirkungsbereich des Grundeigentümers, sondern der Gemeinde liegt. Für den Zeitpunkt des fruchtlosen Fristablaufes (Nichtbebauung) wird die Leistung einer Raumordnungsabgabe durch den Grundeigentümer festgelegt.

Flächenbilanz Wohnbau:

Die Änderungen betrifft Wohnbauland (Baulandkategorie Allgemeines Wohngebiet) und ist in die aktuelle Flächenbilanz der Stadtgemeinde einzurechnen. Im ggst. Fall wird Wohnbauland im Gesamtausmaß von insgesamt 1,67 ha neu festgelegt und zu berücksichtigen.

In der Revision 1.0 wurde ein Wohnbaulandbedarf von 59,00 Hektar ermittelt. Demgegenüber stehen nach Berücksichtigung der bisherigen und gegenständlichen Änderungen Wohnbaulandreserven von 47,51 ha, womit der Mobilitätsfaktor von 1,00 weiterhin unterschritten bleibt. (siehe Wohnbaulandbilanz gemäß Anhang)

Umweltprüfung

Entsprechend dem Leitfaden zur Prüfung der Umwelterheblichkeit im Rahmen der SUP in der Raumplanung – 2. Auflage, herausgegeben vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung – FA13B, wird die Planung zunächst in einem 3- stufigen Screening überprüft. Trifft zumindest eines der Ausschlusskriterien in den Prüfschritten 1 und 2 zu, ist keine Strategische Umweltprüfung (SUP) erforderlich.

Prüfschritt 1 – Abschichtung:

Für das Planungsgebiet wurde bereits auf höherer Stufe oder durch einen anderen Planungsträger eine UP durchgeführt, deren Ergebnisse hinreichend aktuell sind. Eine neuerliche Prüfung lässt keine zusätzlichen konkreten Ergebnisse erwarten:

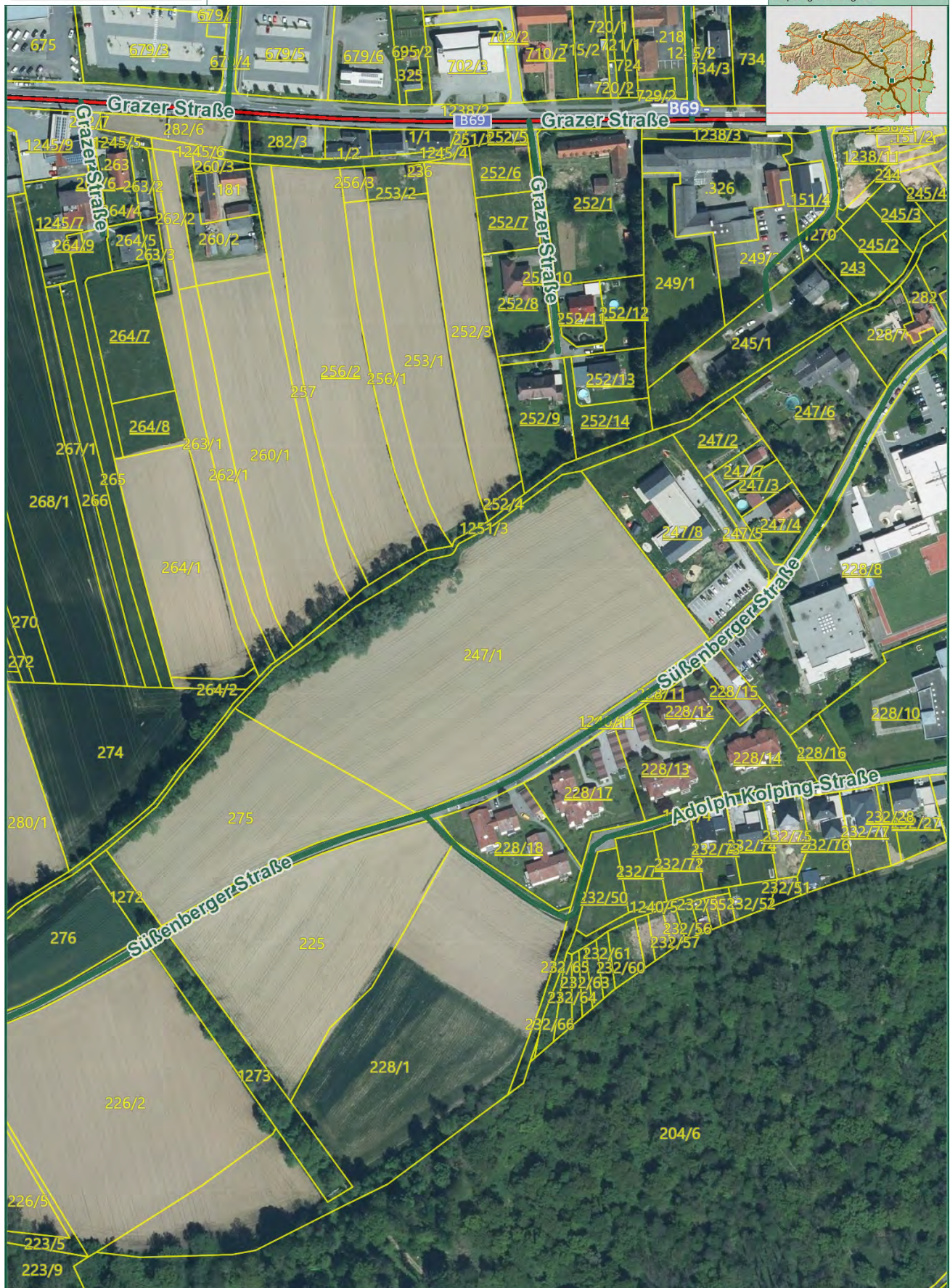
Das, der Flächenwidmungsänderung zugrunde liegende, Stadtentwicklungskonzept 1.0 wurde bereits einer Umweltprüfung unterzogen. Daher trifft dieser Punkt zu und ist für die Änderung kein weiterer Prüfschritt erforderlich.

DI Stephan Zotter, DI Stefan Battyan, am 16.10.2023

mu fwp111-wort-erlb-auflage.doc

Anhang

- Luftbild und DKM des Änderungsbereichs
- Wohnbaulandbilanz idF. FWP 1.11



Wohnbaulandbilanz für die zwischenzeitliche Änderung des Flächenwidmungsplans

Stadtgemeinde Mureck

Bezirk Südoststeiermark

02.10.2023

1. Wohnbaulandreserve in ha (FWP 1.0)					
	WR	WA	DO	KG	Summe
gesamt	8,14	80,48	120,89	27,45	236,96
bebaut	6,38	60,54	102,33	23,94	193,19
unbebaut	1,76	19,94	18,56	3,51	43,77
mobilisiert	1,02	7,31	1,18	2,01	11,52

2. Flächenverbrauch seit Inkrafttreten des FWP 1.0 in ha (Stichtag 25.03.2019)					
	WR	WA	DO	KG	Summe
bisher keine Erhebung					
Summe	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

3. Zwischenzeitliche Änderungen des Flächenwidmungsplans in ha					
VF.	WR	WA	DO	KG	Änderung
1.01 (2.Anhörung)	0,000	0,374	0,000	0,000	LF > WA
1.02 (2019)	0,000	0,468	0,000	0,000	GG>WA
1.03 (2020)	0,000	0,000	0,303	0,000	LF>DO
			-0,019		DO>VF
1.04 (2021)	0,000	0,000	0,000	0,000	DO/LF/VF >GG
1.05 (2021)	0,000	0,000	0,000	0,000	LF>SF(PV)
1.06 (2022)	0,000	0,000	0,000	0,000	LF>SF(Camp)
1.07 (2022)	0,000	0,087	0,000	-0,044	ZF-SF(klg)>WA; KG>SF-öpa
1.08 (2022)	0,000	0,000	0,000	0,428	SF-ppa>KG
1.09 (2022)	0,000	0,496	0,000	0,000	LF>WA
1.10 (2023)	0,000	0,000	0,123	0,000	LF>DO
1.11 (2023)	0,000	1,670	0,000	0,000	LF>WA
Summe	0,000	3,094	0,284	0,000	3,378

4. Nettowohnbaulandreserve neu in ha					
	WR	WA	DO	KG	Summe
gesamt	8,14	83,8330	120,49	27,83	240,30
bebaut	6,38	60,94	101,74	23,94	192,79
unbebaut	1,76	22,89	18,92	3,94	47,51
mobilisiert	1,02	9,08	1,48	2,01	13,59

5. Baulandmobilität gemäß Revision 1.00					
	Baulandreserve [ha]		43,77		
=	-----	=	-----	=	0,74
	Baulandbedarf* [ha]		59,00		

* Faktor 3 des errechneten Bedarfs als Reserve für Nicht-Wohnnutzungen und nicht mobilisierbares Bauland

5. Gegenwärtige Baulandmobilität					
	Aktuelle Baulandreserve [ha]		47,51		
=	-----	=	-----	=	0,81
	Baulandbedarf* [ha]		59,00		

6. Baulanddifferenz ggü. § 26 Abs. 1 ROG 2010					
=	Aktuelle Baulandreserve [ha]				47,51
-	Baulandbedarf* [ha]		=		59,00
	-----				-----

Baulanddifferenz [ha]			-11,49
-----------------------	--	--	---------------