



Gemeinde Werndorf

Flächenwidmungsplan-Änderung, Verfahrensfall Nr. 5.17
gemäß § 39 (1) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 73/2023
Öffentliche Urkunde gemäß § 15 iVm § 3 Ziviltechnikergesetz 2019, BGBl. I Nr. 113/2022.

ESN Erdbau

Auflage

Stand der Ausfertigung: 20.06.2024

GZ: 21 ÄV WE 017

Barb.: AA/EH/JS/AP

P:\Gemeinden\Werndorf\Änderungsverfahren\21 ÄV WE 017 5.17 ESN Erdbau\03 Entwurf\20240620 21 ÄV WE 017 FWP 5.17
Anhörung_ESN Erdbau.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



Gemeinde Werndorf

Flächenwidmungsplan-Änderung Verfahrensfall Nr. 5.17

„ESN Erdbau“

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

Gemeinderatsbeschluss	Datum:	GZ:
gemäß § 39 (1) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF. LGBl. Nr. 73/2023.	27.06.2024	

Einladung zur Auflage (Kundmachung)	Datum:	GZ:
gemäß § 39 (1) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF. LGBl. Nr. 73/2023.		

Gemeinderatsbeschluss	Datum:	GZ:
gemäß § 39 (1) iVm § 38 (6) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF. LGBl. Nr. 73/2023.		

Kundmachung des Gemeinderatsbeschlusses	Datum:
gemäß § 39 (1) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF. LGBl. Nr. 73/2023	

Rechtskraft	mit
-------------	-----

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

Der Bürgermeister:
Alexander Ernst, BA

Planverfasser:
ANKO ZT GmbH
DI ANDREAS ANKOWITSCH
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
Mariahilferstraße 20, 8020 Graz
www.anko.at

Gemeinde Werndorf, am:
GZ:

Graz, am 20.06.2024
GZ: 21 ÄV WE 017

Inhaltsverzeichnis

§ 1	Geltungsbereich / Plangrundlage / Verfasser	1
§ 2	Geltende Rechtsgrundlagen.....	1
§ 3	Geplante Änderungen	1
§ 4	Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik	3
§ 5	Rechtskraft.....	3
	Rechtsplan IST - Darstellung	4
	Rechtsplan SOLL - Darstellung.....	5
	BLZO IST - Darstellung.....	6
	Erläuterungsbericht.....	7
1.	Rechtssituation / Ausgangslage	7
2.	Verfahrensrechtliche Bestimmungen gemäß § 39 Stmk. ROG 2010.....	15
3.	Strategische Umweltprüfung (SUP).....	15
4.	Begründungen / Erläuterungen	16

Abbildungsverzeichnis

Abb 1	Orthofoto mit Kataster, Auszug aus dem Digitalen Atlas Steiermark vom 13.05.2024, unmaßstäblich.	7
Abb 2	Drohnenfoto, Blick aus Südwesten, Erzeuger: ANKO ZT GmbH, Datum: 11.05.2021.....	7
Abb 3	Drohnenfoto, Blick aus Nordwesten, Erzeuger: ANKO ZT GmbH, Datum: 11.05.2021.....	8
Abb 4	Ausschnitt aus der Anlage 2 (Teilräume) des REPRO 2016 für die Planungsregion Steirischer Zentralraum, unmaßstäblich.	8
Abb 5	Ausschnitt aus der Anlage 1 des REPRO 2016 für die Planungsregion Steirischer Zentralraum, unmaßstäblich.	9
Abb 6	Ausschnitt aus dem geltenden 5. Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Werndorf, unmaßstäblich.	10
Abb 7	Ausschnitt aus dem FWP Änderungsverfahren VF Nr. 5.10 zum 5. Flächenwidmungsplan der Gemeinde Werndorf, unmaßstäblich.	10
Abb 8	Ausschnitt aus dem geltenden 5. Flächenwidmungsplan der Gemeinde Werndorf, unmaßstäblich.	11
Abb 9	Ausschnitt aus dem Bebauungsplanzonierungsplan zum geltenden 5. Flächenwidmungsplan der Gemeinde Werndorf, unmaßstäblich.	12
Abb 10	Ausschnitt aus Digitaler Bodenkarte (eBod2), Erhebungsdatum: 23.05.2024, unmaßstäblich.	13
Abb 11	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Polak“, unmaßstäblich.	15
Abb 12	Ablaufschema Umweltprüfungserfordernis gemäß dem Leitfaden „SUP in der örtlichen Raumplanung“, herausgegeben von der ehemaligen FA 13B (nunmehr ABT13), Stand: April 2011 (2.Auflage), Veröffentlichung: September 2011.	16

Abkürzungsverzeichnis

BP	Bebauungsplan
BGBI	Bundesgesetzblatt
FWP	Flächenwidmungsplan
GZ	Geschäftszahl
idF	in der Fassung
idgF	in der geltenden Fassung
iSd	im Sinne des/der

iVm	in Verbindung mit
KG	Katastralgemeinde
LGBl	Landesgesetzblatts
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

Wortlaut

Verordnungsentwurf der Vereinfachten Flächenwidmungsplan-Änderung, Verfahrensfall Nr. 5.17 „ESN Erdbau“, samt Rechtsplan gemäß § 39 Stmk. ROG 2010. Das erforderliche Auflageverfahren gemäß § 39 (1) Stmk. ROG 2010 findet in der Zeit von ____2024 bis ____2024 statt.

Der Beschluss im Gemeinderat über die Auflage erfolgt am 27.06.2024.

§ 1 Geltungsbereich / Plangrundlage / Verfasser

Das Planwerk (Ist/Soll-Darstellung im Maßstab 1:2.500), verfasst von der ANKO ZT GmbH, GZ: 21 ÄV WE 017 mit Stand vom 20.06.2024, basierend auf der Planunterlage des geltenden Flächenwidmungsplanes Nr. 5.00 der Gemeinde Werndorf (Maßstab M 1:5.000, Verfasser: ehem. Pumpernig & Partner ZT GmbH, GZ: 215FR10), bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung und stellt gesondert den Geltungsbereich der Planänderung dar.

§ 2 Geltende Rechtsgrundlagen

Flächenwidmungsplan Nr. 5.00, Verfasser: Pumpernig & Partner ZT GmbH, GZ: 215FR10, Stand: 15.06.2015, genehmigt am 03.07.2015 / GZ: ABT13-10.100-102/2015-1, Rechtskraft mit 01.08.2015 idF Flächenwidmungsplan-Änderung, Verfahrensfall Nr. 5.10, Verfasser: Anko ZT GmbH, GZ: 19 ÄV WE 044, Stand: 19.08.2020 (nicht rechtskräftig).

§ 3 Geplante Änderungen

- (1) Das Grdst. Nr.174 (Teilf.), KG 63292 Werndorf, im Flächenausmaß von ca. 3.681m² (digitale Flächenermittlung ohne vermessungstechnische Genauigkeit) soll von bisher Freiland- land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Ersichtlichmachung (stehendes Gewässer) künftig als Bauland – Aufschließungsgebiet für Gewerbegebiet mit einem gebietstypischen Bebauungsdichterahmen von 0,2-1,0 gemäß § 30 (1) Z.4 Stmk. ROG 2010 festgelegt werden. Das neu zu widmende Aufschließungsgebiet wird mit dem bestehenden Aufschließungsgebiet für Bauland – Gewerbegebiet (GG(16)) zusammengeschlossen.
- (2) Das Grdst. Nr. 176, KG 63292 Werndorf, im Flächenausmaß von ca. 1.908 m² (digitale Flächenermittlung ohne vermessungstechnische Genauigkeit), wird von bisher Bauland – Allgemeines Wohngebiet mit einem gebiets-typischen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,5 künftig als Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet WA(33) mit einem gebietstypischen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,5 gem. § 30 (1) Z.2 Stmk. ROG 2010 festgelegt.
- (3) Für das unter § 3 (1) des gegenständlichen Wortlautes festgelegte Aufschließungsgebiet für Bauland – Gewerbegebiet (GG(16)) werden nachfolgend angeführte Aufschließungserfordernisse festgelegt/fortgeführt:
 - Z.1 Äußere Anbindung (verwendungszwecktaugliche und rechtlich gesicherte Anbindung an die LB 67 unter Beachtung einer gewerblichen Gesamtentwicklung des Gebietes (B33 gem. Bebauungsplanzonierungsplan), Prüfung der fachlichen/ rechtlichen Voraussetzung zur Etablierung einer Linksabbiegespur zum großflächigen Aufschließungsgebiet für Gewerbegebiet/ Aufschließungsgebiet für Industrie- und

- Gewerbegebiet I1, Vorlage eines umfassenden Verkehrsgutachtens/ Umsetzung allfälliger notwendiger verkehrstechnischer Maßnahmen).
- Z.2 Innere Erschließung (bestehend aus verkehrstechnischer Erschließung und infrastruktureller Erschließung (technische Infrastrukturleitungen)).
 - Z.3 Prüfung der fachlichen/ rechtlichen Voraussetzungen für die Industrie- und Gewerbegebietentwicklung im Nahbereich/ unter der 380-kV-Leitung (Abstimmung mit dem EVU und Festmachen von taxativen Zwangspunkten).
 - Z.4 Prüfung der fachlichen/ rechtlichen Voraussetzungen betreffend Baugrundherstellung für die gewerbliche Entwicklung (geplante Einbringung von inertem Material zur Herstellung eines gewerblichen Baugrundes, Festmachen zulässiger Schütthöhen und von Übergangsbereichen zu den angrenzenden Grundstücken).
 - Z.5 Ausarbeitung eines Oberflächenentwässerungsprojektes und Umsetzung der Maßnahmen für das Gesamtgebiet.
 - Z.6 Prüfung der Nahelage bestehender Wohngebiete zum großflächigen Industrie- und Gewerbegebiet (Beibringung von lärmtechnischen und emissions-/immissionstechnischen Gutachten).
 - Z.7 Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung für die industriell-gewerbliche Nutzung (zulässige Höhenentwicklung gewerblicher Betriebsstrukturen im gegenständlichen Raum zur Bewahrung des gegebenen Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes).
 - Z.8 Prüfung der fachlichen/ rechtlichen Voraussetzungen iVm den gegebenen Hochwassergefährdungsbereichen im gegenständlichen Raum, Prüfung des Nahebereichs zum Poniglach und Prüfung der möglichen Einschränkungen der Hochwasserabflussbereiche entlang der im Nahebereich bestehenden Vorflutgerinne (Prfg. i.S. LGBL Nr. 56/2024 iV BGBl. Nr. 145/2014).
 - Z.9 Beibringung eines naturschutzrechtlichen/ wasserrechtlichen Projektes im Anlassfall aufgrund der gegebenen Nahelage zum Mühlgang bzw. aufgrund des gegebenen Übergangsbereiches zum Bestandswohngebiet im Norden.
 - Z.10 Erstellung eines Bebauungsplanes für das Gesamtgebiet (vgl. hiezu beiliegende Änderung des Bebauungsplanzonierungsplanes).
 - Z.11 Ausarbeitung eines Planungs- und Aufschließungskostenvertrages nach § 43 Stmk. ROG zur Abklärung der Rechte und Pflichten der beteiligten Vertragspartner (unter anderem Festlegung der Schüttdauer zur Schaffung eines einheitlichen Gewerbegrundes, Kostenübernahmen von Infrastrukturmaßnahmen, Hochwasserschutzmaßnahmen, Ausführungskosten für landschaftspflegerischer Begleitplanungen, uam).
- (4) Für das unter §3 (2) festgelegte Aufschließungsgebiet für Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA(33)) werden nachstehend aufgeführte Aufschließungserfordernisse/ Öffentliche Interessen festgelegt:
- Z.1 Äußere Anbindung: Nachweis einer für den Verwendungszweck ausreichend dimensionierten Verkehrserschließung/ Anbindung an das bestehende/geplante Straßennetz (Beibringung einer verkehrstechnischen Planung im Anlassfall unter Berücksichtigung der Bestimmungen des RVK). Nachweis der rechtlich gesicherten Zufahrtmöglichkeiten iSd § 5 Steiermärkisches Baugesetz 1995, LGBL. Nr. 59/1995 idF LGBL. Nr. 73/2023 (in eventu gemeinsame Zufahrt mit dem Gewerbegebiet gem. § 3 (3) Z. 1 des Wortlautes).
 - Z.2 Infrastrukturelle Erschließung in Verbindung mit der inneren Verkehrserschließung. Ausarbeitung einer technischen Infrastrukturplanung iSd § 40 Stmk ROG 2010 im Anlassfall.

- Z.3 Lärm: Nachweis der Einhaltung der Planungsrichtwerte gemäß ÖNORM S 5021/ B 8115 (Einholung Lärmgutachten, Heranziehung Referenzgutachten, Verifizierung über Lärmmessung im Anlassfall; sh. § 3 Abs 2 Z.2 bzw § 3 Abs 3 Z.2 des Wortlautes).
- Z.4 Nachweis der geordneten Verbringung der Oberflächenwässer: Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes im Rahmen des Individualverfahrens. Für die Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes ist die Konsenswerberin/der Konsenswerber zuständig.

§ 4 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik

Für unbebaute Gebiete mit einer zusammenhängenden Fläche von mind. 1000 m² hat die Gemeinde gem. § 34 Stmk. ROG 2010 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik für unbebaute Grdste. gem. § 29 (3) leg.cit. festzulegen. Flächen gem. § 30 (1) Z.4. leg. cit sind grundsätzlich hievon ausgenommen.

§ 5 Rechtskraft

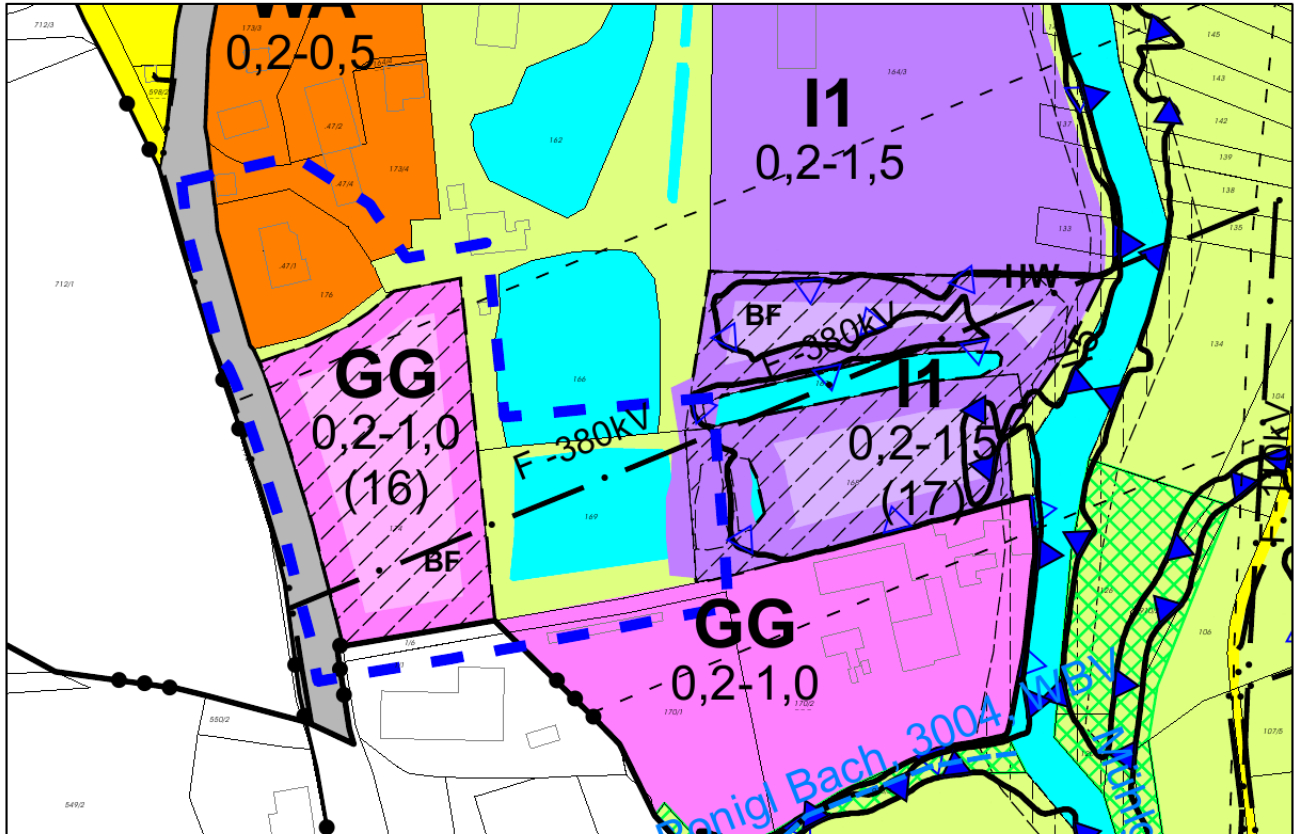
Die Verordnung tritt nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) folgenden Tag in Rechtskraft.

Der Bürgermeister

Alexander Ernst, BA

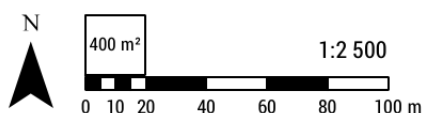
IST - Darstellung

Bearb.: AA/JS



Legende

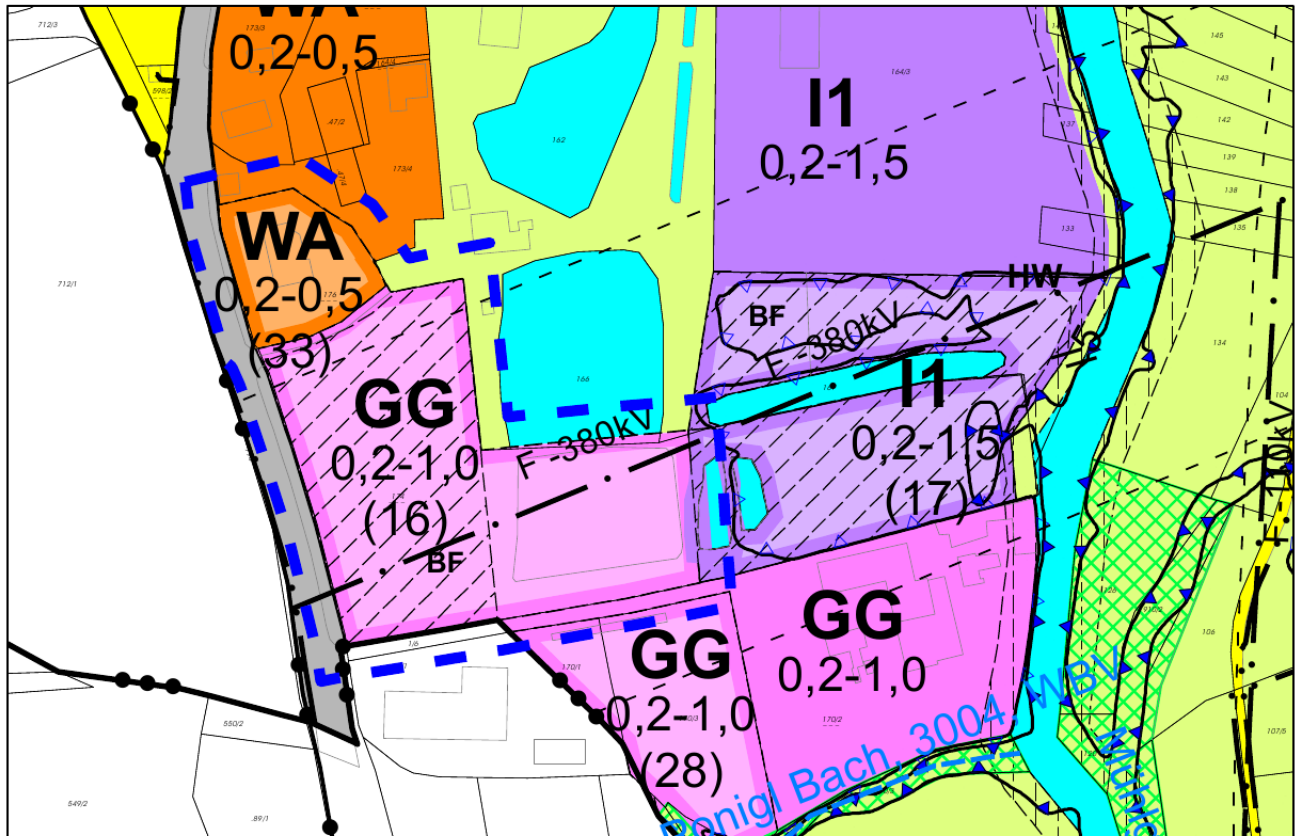
- Geltungsbereich
- Grundstücksgrenzen
- WA** Bauland - Allgemeines Wohngebiet
- GG** Bauland - Gewerbegebiet
- Bauland - Aufschließungsgebiet für Gewerbegebiet
- mindest- und höchstzulässige Bebauungsdichte
- LF** Land- und forstwirtschaftliche Nutzung
- HW30** Hochwassergefährdungsbereich 30-jährlich
- HW100** Hochwassergefährdungsbereich 100-jährlich
- Mühlgang R. 2 7539 WBV
- (BF)** Baulandbereiche mit festgelegten Baufristen
- Uferstreifen
- F - 380kV** Hochspannungsfreileitungen (380kV)
- E - 20kV** Hochspannungserdkabel (20kV)
- Leitungsschutzzone
- Gerinne
- Bezirksgrenze
- Gemeindegrenze
- Katastralgemeindegrenze



PLANVERFASSER
 für die
 ANKO ZT GmbH

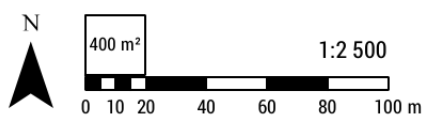
DATUM: 20.06.2024
 GZ: 21 ÄV WE 017

SOLL - Darstellung



Legende

- Geltungsbereich
- Grundstücksgrenzen
- WA** Bauland - Allgemeines Wohngebiet
- GG** Bauland - Gewerbegebiet
- GG** 0,2-1,0 (xx) Bauland - Aufschließungsgebiet für Gewerbegebiet
- 0,2-0,8 mindest- und höchstzulässige Bebauungsdichte
- LF** Land- und forstwirtschaftliche Nutzung
- HW30** Hochwassergefährdungsbereich 30-jährlich
- HW100** Hochwassergefährdungsbereich 100-jährlich
- Mühlgang R. 2 7539 WBV Fließende und stehende Gewässer Mühlgang Rechts 2 - 7539 WBV
- (BF)** Baulandbereiche mit festgelegten Baufristen
- Uferstreifen
- F - 380kV** Hochspannungsfreileitungen (380kV)
- E - 20kV** Hochspannungserdkabel (20kV)
- Leitungsschutzzone
- Gerinne
- Bezirksgrenze
- Gemeindegrenze
- Katastralgemeindegrenze



PLANVERFASSER
für die
ANKO ZT GmbH

DATUM: 20.06.2024
GZ: 21 ÄV WE 017

Gemeinde Werndorf

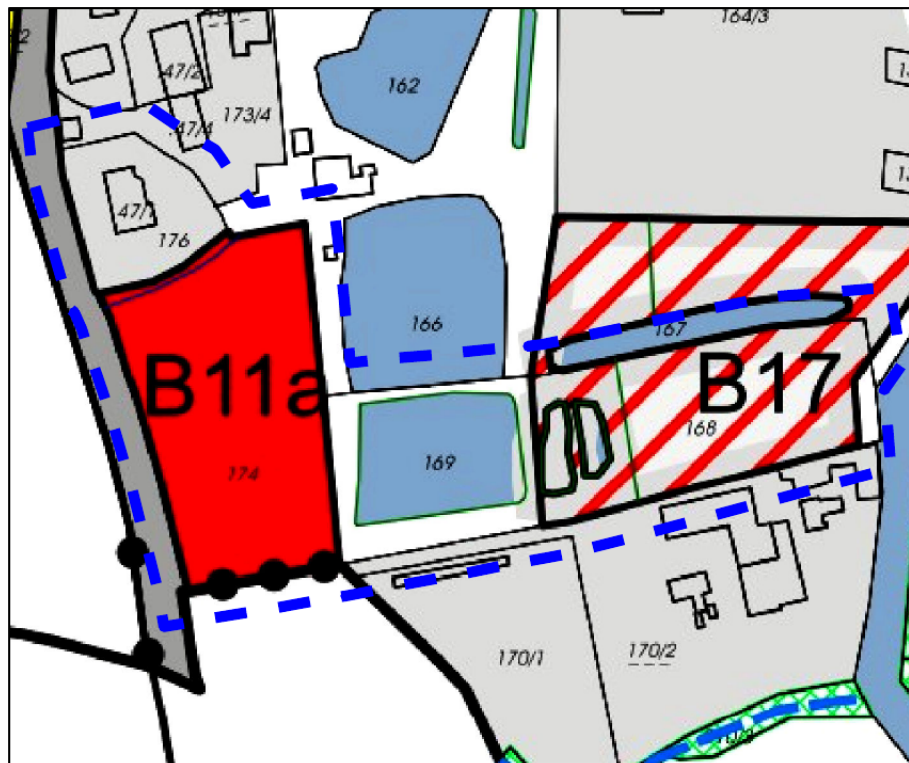
Änderung des Bebauungsplanzonierungsplans

Verfahrensfall Nr. 5.17 "ESN Erdbau"



Bearb.: AA/JS/NK

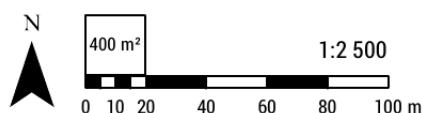
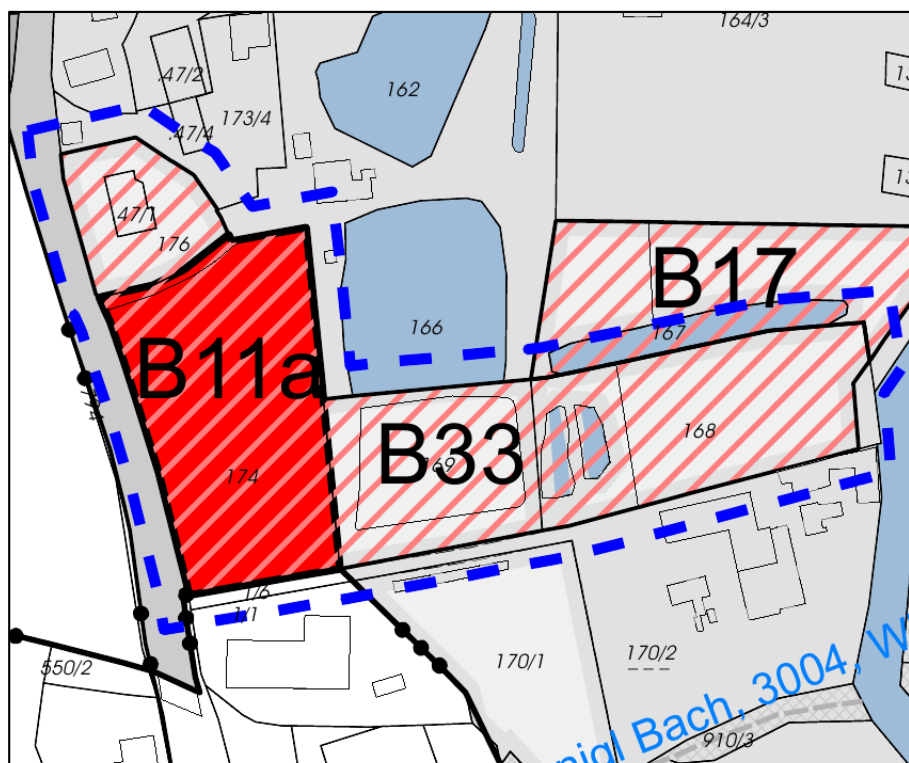
IST - Darstellung



Legende

- Geltungsbereich
- Grundstücksgrenzen
- B11a Bebauungsplan Bestand
- B17 Bebauungsplan erforderlich mit fortlaufender Nummerierung
- Verkehrsflächen

SOLL - Darstellung



PLANVERFASSER
für die
ANKO ZT GmbH

DATUM: 20.06.2024
GZ: 21 ÄV WE 017

Erläuterungsbericht

1. Rechtssituation / Ausgangslage

1.1 Gebietsbeschreibung

Der gegenständliche Änderungsbereich befindet sich an der südwestlichen Grenze der Gemeinde Werndorf und westlich des Mühlgang Rechts 2. Der örtliche Fischteich im Zentrum des Änderungsbereichs wurde bereits trockengelegt. Weiters erstreckt sich in West-Ost Richtung eine 380-kV-Freileitung.



Abb 1
Orthofoto mit Kataster, Auszug aus dem Digitalen Atlas Steiermark vom 13.05.2024, unmaßstäblich.

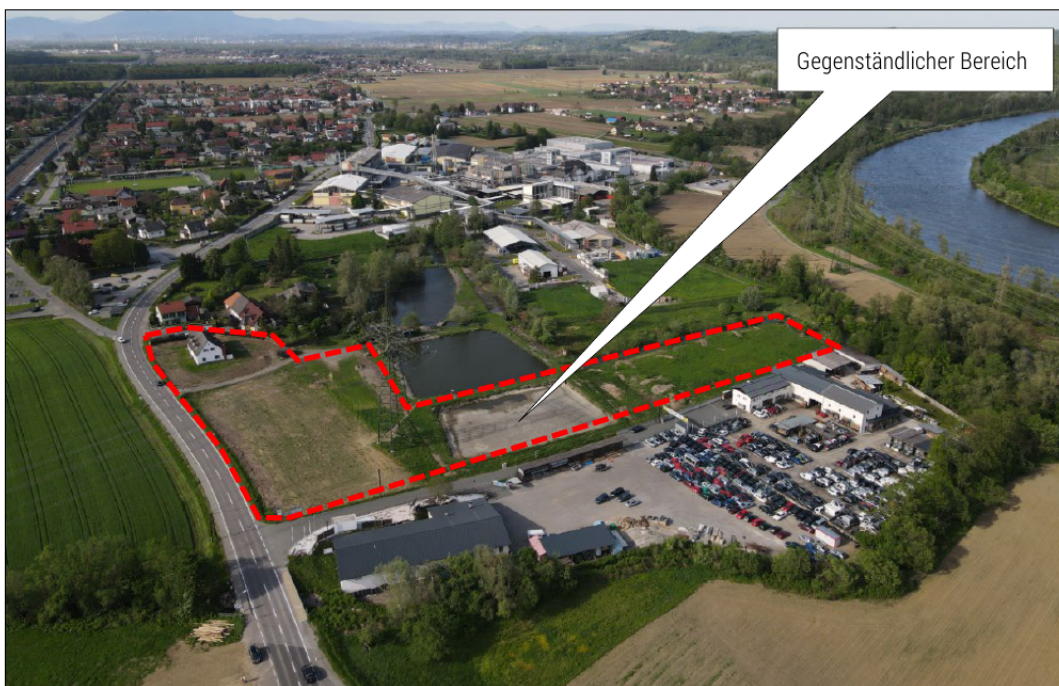


Abb 2
Drohnenfoto, Blick aus Südwesten, Erzeuger: ANKO ZT GmbH, Datum: 11.05.2021.

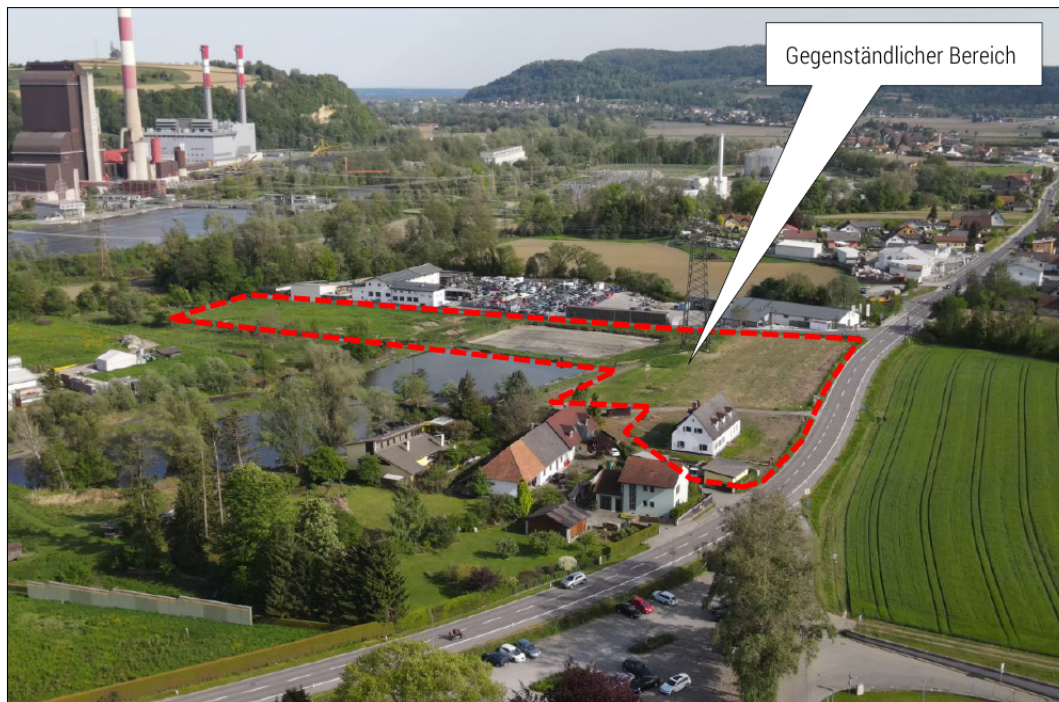


Abb 3
Drohnenfoto, Blick aus Nordwesten, Erzeuger: ANKO ZT GmbH, Datum: 11.05.2021.

1.2 Bestimmungen des Regionalen Entwicklungsprogramm für die Region Steirischer Zentralraum LGBl. Nr. 87/2016

Gemäß Anlage 2 des REPRO 2016 für die Planungsregion Steirischer Zentralraum liegen die gegenständlichen Grdste. innerhalb des Teilraumes „Siedlungs- und Industrielandschaften“.

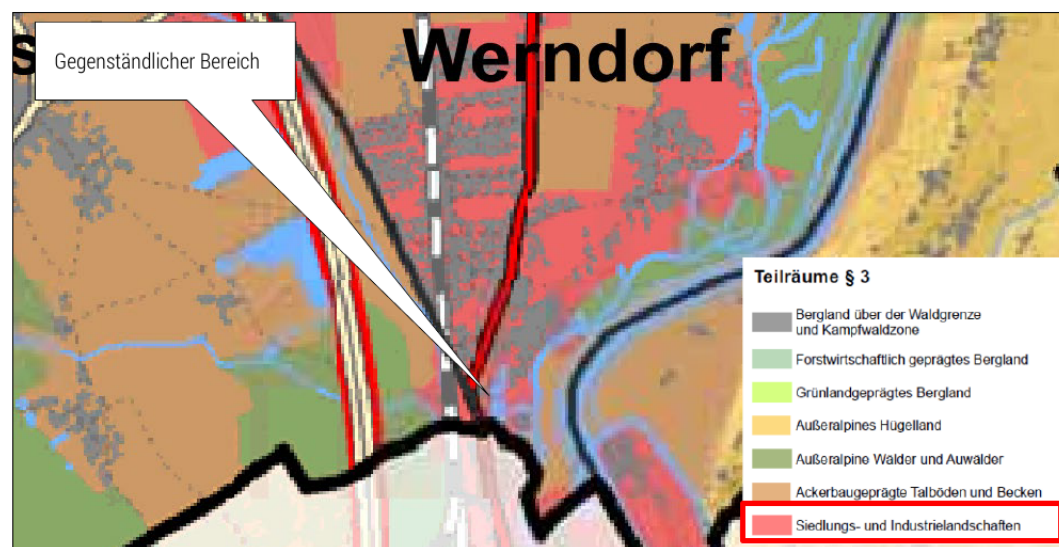


Abb 4
Ausschnitt aus der Anlage 2 (Teilräume) des REPRO 2016 für die Planungsregion Steirischer Zentralraum, unmaßstäblich.

Gemäß § 3 (8) REPRO 2016 für die Planungsregion Steirischer Zentralraum wurden nachfolgende Ziele und Maßnahmen für den Teilraum „Siedlungs- und Industrielandschaften“ festgelegt:

- Z.5 *Die Siedlungs- und Wohnungsentwicklung ist an den demographischen Rahmenbedingungen und am quantitativen sowie qualitativen Bedarf auszurichten.*
- Z.6 *Der Entwicklung und Verdichtung der Zentren ist gegenüber der Erweiterung Priorität einzuräumen.*

- Z.7 *Siedlungsräume sind für die Wohnbevölkerung durch Erhöhung des Grünflächenanteiles bzw. des Anteils unversiegelter Flächen in Wohn und Kerngebieten zu attraktivieren*
- Z.8 *Immissionsbelastungen in Wohngebieten sind zu vermeiden bzw. in stark belasteten Gebieten zu reduzieren.*

Aus überörtlicher Sicht sind grundsätzlich keine Einschränkungen nach § 3 (8) leg. cit. ableitbar.

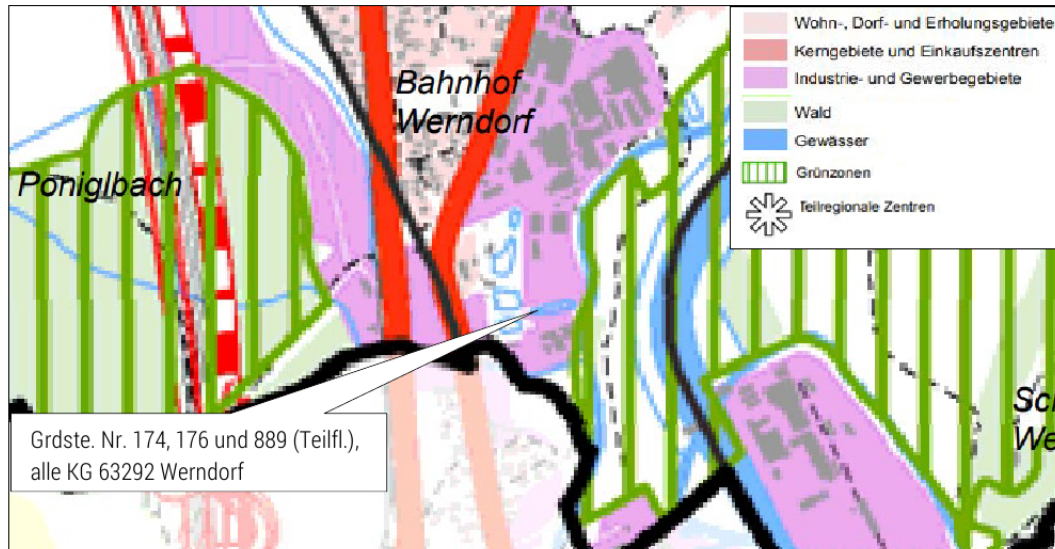


Abb 5

Ausschnitt aus der Anlage 1 des REPRO 2016 für die Planungsregion Steirischer Zentralraum, unmaßstäblich.

Gemäß Anlage 1 des REPRO 2016 liegen zudem die Grundstücke Nr. 174 und 176, beide KG 63292 Werndorf, in keiner Vorrangzone.

1.3 Festlegungen im geltendem 5. Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Werndorf

Die Grdst. Nr. 176 und 174 (Teilfl.) sind gemäß geltendem Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 5.00¹ der Gemeinde Werndorf als Gebiet baulicher Entwicklung bzw. Potenzial – Bereich mit zwei Funktionen – Wohnen und Industrie, Gewerbe festgelegt (vgl. Abb 2). Das Grdst. Nr. 174 (Teilfl.) ist gemäß geltendem Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 5.00 der Gemeinde Werndorf als Gebiet baulicher Entwicklung – Industrie, Gewerbe festgelegt (vgl. Abb 6).

1 Örtliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Werndorf, Genehmigung des Landes Stmk. Vom 03.07.2015 (GZ: ABT13-10.100-102/2015-1), Rechtskraft 24.07.2015.



Abb 6

Ausschnitt aus dem geltenden 5. Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Werndorf, unmaßstäblich.

1.4 Festlegungen VF Nr. 5.10² zum Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 idgF der Gemeinde Werndorf

Der geltende 5. Flächenwidmungsplan der Gemeinde Werndorf wurde im Rahmen des Änderungsverfahrens, VF Nr. 5.10 direkt angrenzend an den gegenständlichen Bereich einem Änderungsverfahren zugeführt (vgl. Abb 7).

Im Zuge dieser Änderung soll das Grdst. Nr. 170/1, KG 63292 Werndorf, von Bauland – Gewerbegebiet zu Bauland – Anschließungsgebiet für Gewerbegebiet umgewidmet werden.

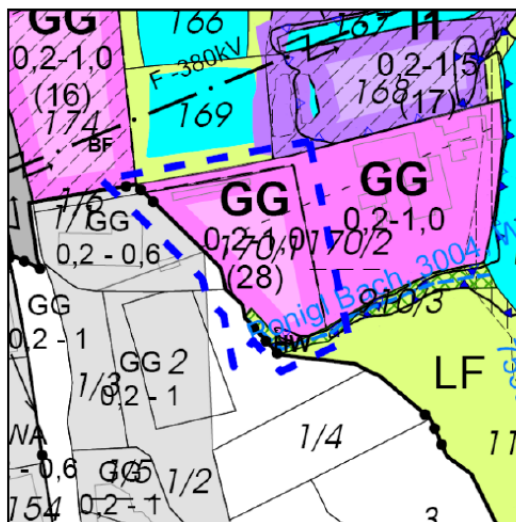


Abb 7

Ausschnitt aus dem FWP Änderungsverfahren VF Nr. 5.10 zum 5. Flächenwidmungsplan der Gemeinde Werndorf, unmaßstäblich.

1.5 Festlegungen im FWP 5.00 der Gemeinde Werndorf des verfahrensgegenständlichen Bereiches:

Gemäß geltendem 5. Flächenwidmungsplan der Gemeinde Werndorf ist das Grdst. Nr. 174, KG 63292 Werndorf, zum Teil als Freiland – land- und forstwirtschaftliche Nutzung festgelegt, zum Teil als Anschließungsgebiet für Bauland – Gewerbegebiet (GG(16)) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2-1,0 festgelegt. Durch das Grdst. Nr. 174, KG 63292 Werndorf, verläuft eine Hochspannungsfreileitung (380kV) mit Sicherheitsbereichen.

² Flächenwidmungsplan-Änderung VF Nr. 5.10, GZ: 19 ÄV WE 044, Stand: 19.08.2020 (nicht rechtskräftig), Verfasser: Anko ZT GmbH, 8020 Graz, Mariahilferstraße 20/I.

Das Grdst. Nr. 176, KG 63292 Werndorf, ist gemäß geltendem 5. Flächenwidmungsplan der Gemeinde Werndorf als Bauland – Allgemeines Wohngebiet mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,5 festgelegt. (vgl. Abb.8).

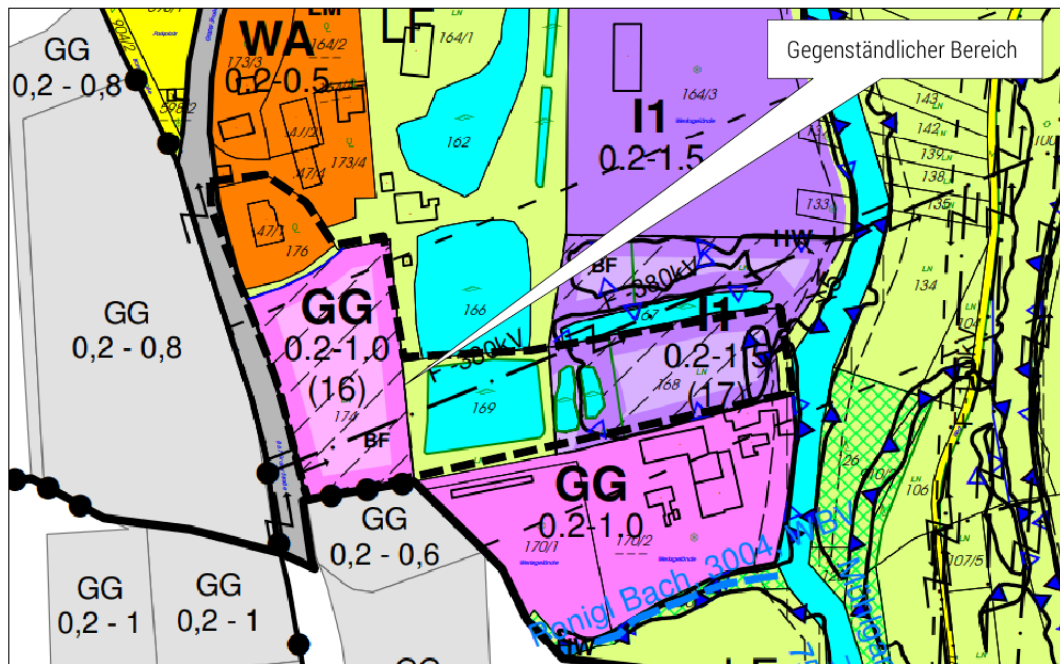


Abb 8

Ausschnitt aus dem geltenden 5. Flächenwidmungsplan der Gemeinde Werndorf, unmaßstäblich.

Für das Aufschließungsgebiet Nr. 16 (Gewerbegebiet) wurden folgende Öffentliche Interessen und Aufschließungserfordernisse festgelegt:

- Straßen-, Orts- und Landschaftsbild (Höhenentwicklung)
- Übergeordneter Verkehrsträger/ Rechtliche Einschränkungen (LB-67)
- Äußere Anbindung (rechtlich gesichert and die LB-67)
- Hochspannungsfreileitung (380kV)
- Infrastrukturelle Erschließung
- Lärm (Nahelage zu Allgemeinem Wohngebiet)
- Oberflächenentwässerung (inkl. Berücksichtigung Gewässerbestand im Osten)

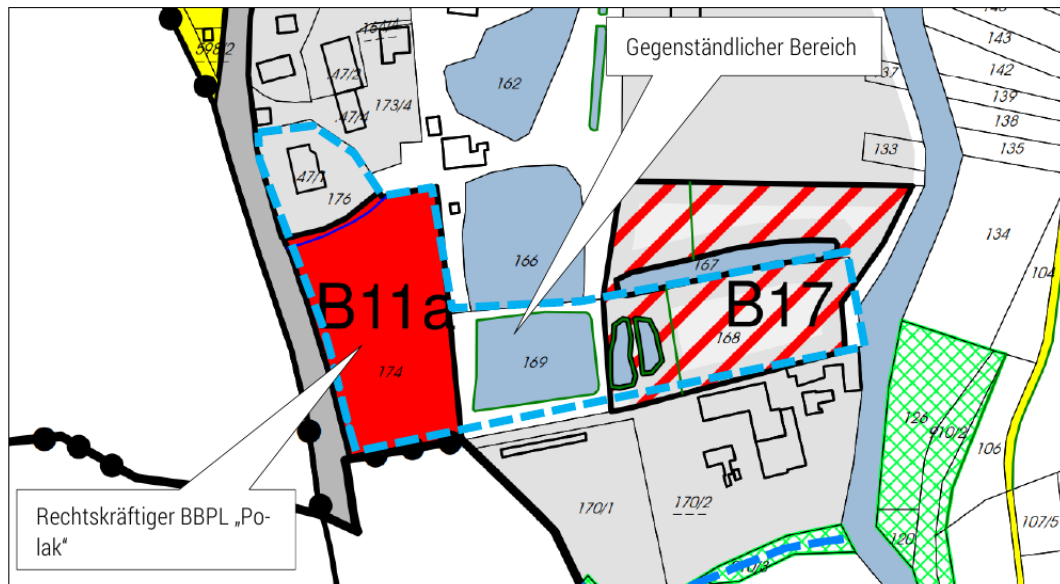


Abb 9

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan zur geltenden 5. Flächenwidmungsplan der Gemeinde Werndorf, unmaßstäblich.

Mit der gegenständlichen Verordnung soll eine Teilfläche des Grdsts. Nr. 174, KG 63292 Werndorf, welche als Freiland – land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Ersichtlichmachung – stehendes Gewässer festgelegt ist als Bauland – Aufschließungsgebiet für Gewerbegebiet (GG(16)) mit einem gebietstypischen Bebauungsdichterahmen von 0,2-1,0 gemäß § 30 (1) Z.4 Stmk. ROG 2010 festgelegt werden.

Weiters wird das Grdst. Nr. 176, KG 63292 Werndorf, welches als Bauland – Allgemeines Wohngebiet festgelegt ist als Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA(33)) mit einem gebietstypischen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,5 gemäß § 30 (1) Z.2 Stmk. ROG 2010 festgelegt werden.

Die Bebauungsplanverpflichtung wird für das zusammenhängende Gebiet, bestehend aus I1 0,2-1,5, GG 0,2-1,0 und WA 0,2-0,5 (jeweils Aufschließungsgebiet) festgelegt (sh. hierzu Änderung des Bebauungsplanzonierungsplanes).

Für das festgelegte Aufschließungsgebiet für Bauland – Gewerbegebiet (GG(16)) werden nachfolgend angeführte Aufschließungserfordernisse und Öffentliche Interessen festgelegt:

1.5.1 Äußere Anbindung:

Der Nachweis einer für den Verwendungszweck ausreichend dimensionierten und rechtlich gesicherten Verkehrserschließung von einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche iS des § 5 (1) Z.6 des Stmk. BauG 1995 bzw. einer ausreichend dimensionierten Anbindung des gegenständlichen Änderungsbereiches an das bestehende Straßennetz ist Voraussetzung für eine Bebauung des gegenständlichen Gebietes. Das künftige Bauland soll über die Bestandsstraße in die LB67 - Grazer Straße eingebunden werden.

1.5.2 Infrastrukturelle Erschließung

Das Aufschließungserfordernis ist durch den Nachweis der baulichen Umsetzung der inneren verkehrstechnischen Erschließung zu erfüllen. Diesbezüglich ist neben der entsprechenden inneren verkehrstechnischen Erschließung eine hygienisch einwandfreie und für den Verwendungszweck der geplanten baulichen Anlagen ausreichende Wasserversorgung sowie eine für den Verwendungszweck entsprechende Energie- und Kommunikationsversorgung sowie Abwasserentsorgung durch die Konsenswerber in Abstimmung mit der Baubehörde sicherzustellen. Die Wasserversorgung hat durch Anschluss an die Ortswasserleitung, die Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die Ortskanalisation zu erfolgen. Das Aufschließungserfordernis ist durch den Nachweis der baulichen Umsetzung der technischen Infrastruktur zu erfüllen.

1.5.3 Hochspannungsfreileitung:

Berücksichtigung der Hochspannungsfreileitung bzw. Einhaltung der erforderlichen Schutzabstände gem. ÖNORM E 8111 bzw. ÖNORM EN 50341; und Abstimmung der erforderlichen Maßnahmen mit dem Leitungsträger. Weiters Prüfung der fachlichen/ rechtlichen Voraussetzungen für Gewerbegebietsentwicklung im Nahbereich bzw. unter der 380-kV-Leitung.

1.5.4 Hochwasserfreistellung

Die gegenständlichen Grundstücke liegen innerhalb des im 5. Flächenwidmungsplan der Gemeinde Werndorf ersichtlich gemachten HQ₁₀₀ Hochwassergefährdungsbereich des Gewässers mit der Bezeichnung Mühlgang Rechts 2 und der Mur. Im Sinne des geltenden Entwicklungsprogrammes für den Umgang mit wasserbedingten Naturgefahren und Lawinen (LGBl. Nr. 56/2024) ist unter Heranziehung der Verordnung des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft über die Gefahrenzonenplanung nach dem Wasserrechtsgesetz 1959 (WRG – Gefahrenzonenplanungsverordnung – WRG-GZPV), BGBl. Nr. 145/2014 eine aktualisierte Hochwasserberechnung für alle im Umfeld bestehenden Vorflutgerinne durchzuführen. Hernach sind die im Sachprogramm Naturgefahren aufgeführten Bedingungen rechnerisch zu erfassen und plantechnisch zu übersetzen und in das nachfolgende Bebauungsplanverfahren zu implementieren.

1.5.5 Nachweis der geordneten Verbringung der Oberflächenwässer:

Gemäß Digitaler Bodenkarte (eBod2) des Bundesforschungs- und Ausbildungszentrums für Wald, Naturgefahren und Landschaft (BFW) ist für den gegenständlichen Bereich keine Bodenform verzeichnet. Gem. Karte für die Bodeneigenschaften – Durchlässigkeit wird hier keine Durchlässigkeit angegeben, sondern als verbautes Gebiet deklariert (vgl. Abb 10).

Zur Erzielung einer geordneten Versickerung und/oder Ableitung von Meteorwässern sowie zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des Abflusses von Oberflächenwässern sind die erforderlichen Maßnahmen unter Heranziehung der aktuellen Normen und Regelblätter (ÖNORM B 2506-1, Ausgabe 2013-08-01, ÖNORM B 2506-2, Ausgabe 2012-11-15, ÖWAV-Regelblatt 45, Ausgabe 2015 bzw. DWA-Regelblatt A 138, Ausgabe April 2005) zu berücksichtigen.

Das Aufschließungserfordernis ist durch den Nachweis der baulichen Umsetzung der technischen Infrastruktur zu erfüllen. Für die Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes ist die Konsenswerberin/der Konsenswerber zuständig.

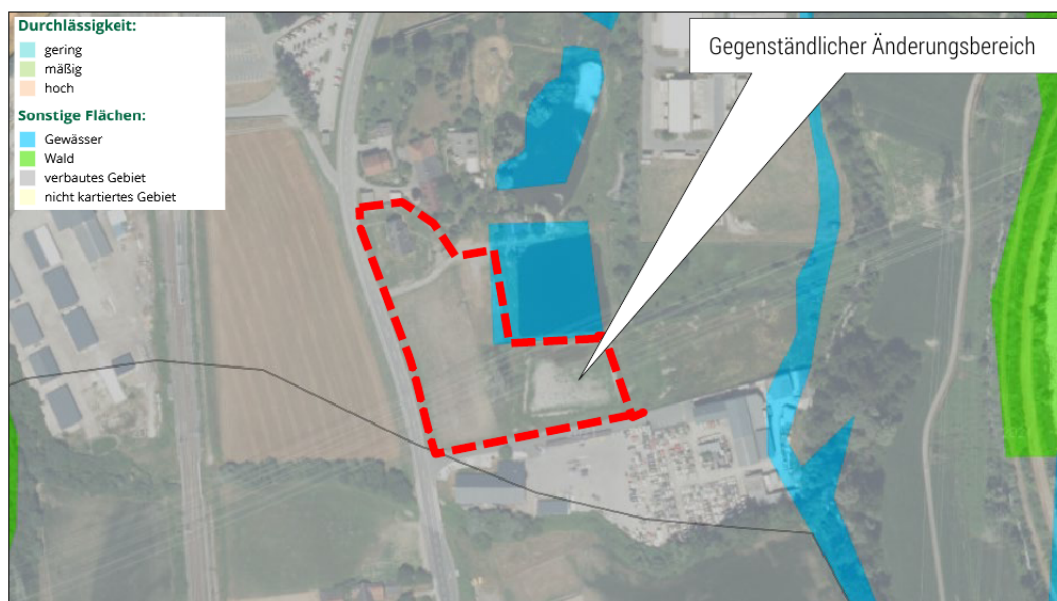


Abb 10

Ausschnitt aus Digitaler Bodenkarte (eBod2), Erhebungsdatum: 23.05.2024, unmaßstäblich.

1.5.6 Öffentliches Interesse Nutzungskonflikt mit Bauland–Allgemeines Wohngebiet

In nördlicher Richtung liegt Bauland–Allgemeines Wohngebiet (WA), welches durch weitere Gewerbeansiedlungen betroffen sein kann. Es sind hierfür auf Basis bekanntzugebender Verwendungszwecke die entsprechenden lärmtechnischen Nachweise im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens beizubringen, dass für das Bestandswohnbauland mit keinen Verschlechterungen zu rechnen sein wird.

1.5.7 Öffentliches Interesse

Die Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes erfolgt im öffentlichen Interesse der Gemeinde. Besondere Bedeutung hat für das gegenständliche Gebiet das nunmehr geltende Entwicklungsprogramm für den Umgang mit wasserbedingten Naturgefahren und Lawinen, LGBl. Nr. 56/2024 (Rechtskraft: 18.06.2024). Im Zuge der weiteren Bearbeitungsschritte sind hier vor allem Ziele und Grundsätze des gegenständlichen SAPROs zu beachten, des Weiteren ist hier besonderes Augenmerk auf die Bestimmungen des WRG-Gefahrenzonenplanungsverordnung zu legen.

Auf Basis der im Wortlaut genannten/festgelegten Aufschließungserfordernisse/Öffentliche Interessen und Nachweise ist eine entsprechende Kostenschätzung für erforderliche/dienliche Maßnahmen durchzuführen, die in einem Vertrag (Aufschließungskostenvertrag) zwischen Eigentümer/Konsenswerber und den Gemeinden Niederschlag finden werden. Dieser Vertrag regelt Rechte und Pflichten der Vertragspartner und die Kostentragung von Planungs- und Infrastrukturkosten (so auch Kosten für Oberflächenentwässerungsmaßnahmen, Kosten für Hochwasserschutz, Maßnahmen für Ökologisierung, Verkehrsausbaumaßnahmen u.a.m.).

Für das festgelegte Aufschließungsgebiet für Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA(33)) werden nachstehend aufgeführte Aufschließungserfordernisse und Öffentliche Interessen festgelegt:

1.5.8 Äußere Anbindung:

Nachweis einer für den Verwendungszweck ausreichend dimensionierten Verkehrserschließung/ Anbindung an das bestehende/geplante Straßennetz. Nachweis der rechtlich gesicherten Zufahrtsmöglichkeiten iSd § 5 Steiermärkisches Baugesetz 1995, LGBl. Nr. 59/1995 idF LGBl. Nr. 73/2023.

1.5.9 Infrastrukturelle Erschließung in Verbindung mit der inneren Verkehrserschließung.

Ausarbeitung einer technischen Infrastrukturplanung iSd § 40 Stmk ROG 2010 im Anlassfall.

1.5.10 Lärm:

Nachweis der Einhaltung der Planungsrichtwerte gemäß ÖNORM S 5021/ B 8115 (Einholung Lärmgutachten, Heranziehung Referenzgutachten, Verifizierung über Lärmmessung im Anlassfall; sh. § 3 Abs 2 Z.2 bzw § 3 Abs 3 Z.2 des Wortlautes).

1.5.11 Nachweis der geordneten Verbringung der Oberflächenwässer:

Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes im Rahmen des Individualverfahrens. Für die Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes ist die Konsenswerberin/der Konsenswerber zuständig.

1.6 **Festlegungen im rechtskräftigen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Polak“³**

Der westliche Teilbereich des Grundstückes Nr. 174, KG 63292 Werndorf, befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Polak“. Für das gegenständliche Bauvorhaben ist vor allem die Anbindung an die B67 und der § 11 Freiflächen, Einfriedungen, Geländeänderungen des Wortlautes des gegenständlichen Bebauungsplanes von Interesse. Gemäß § 11 (3) des Wortlautes des

³ Verfasser: DI Maximilian Pumpernig, GZ: 233BN03, RK: 03.01.2004 und 03.07.2004, Verordnungsüberprüfung: 03.09.2004.

Bebauungsplanes sind *Aufschüttungen/Geländeänderungen auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren. Dh., steile geradlinige Böschungen, gleichbleibende Böschungswinkel oder Abtreppungen sind nicht zulässig.* Aufgrund der Nahelage zur B67 – Grazer Straße sind gemäß dem Erläuterungsbericht des gegenständlichen Bebauungsplanes im Individualverfahren entsprechende Abstimmungen mit der Baubezirksleitung hinsichtlich der Abstandsbestimmungen und etwaiger Bedingungen betreffend die Landesstraße zu führen.

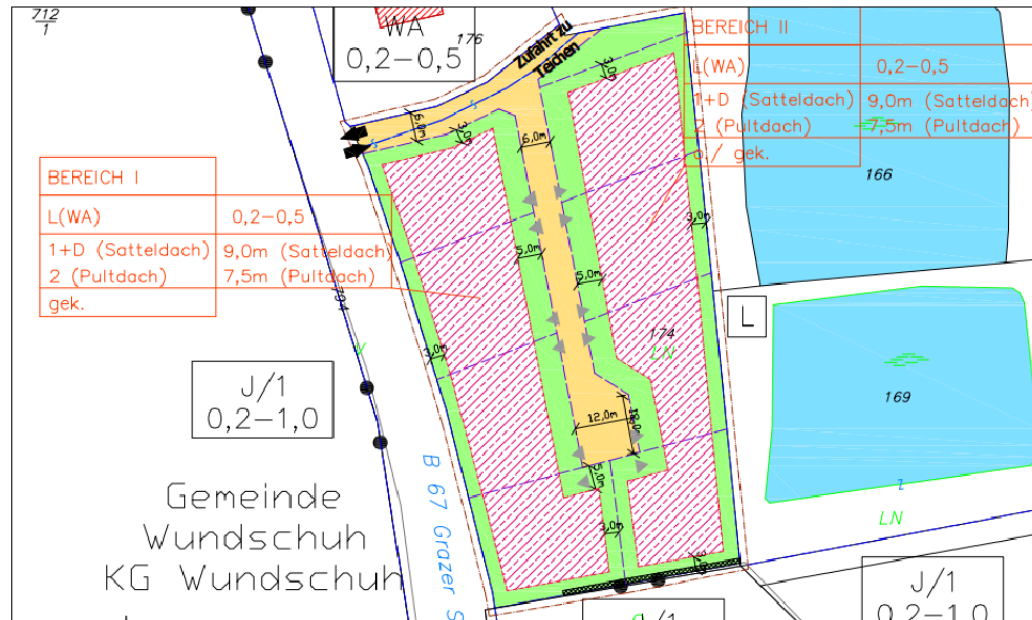


Abb 11

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Polak“, unmaßstäblich.

Die Umsetzung des gegenständlichen Bebauungsplangebietes im Sinne des vorliegenden Verordnung des Bebauungsplanes ist nicht erwünscht und soll dieser Bebauungsplan im Sinne der Bestimmungen des § 40 Stmk. ROG 2010 durch jenen für das zu bebauende Gewerbegebiet ersetzt werden. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes für Industrie und Gewerbe wird zeitgleich der geltende Bebauungsplan für Wohnnutzung mit der Bezeichnung „Polak“ außer Kraft gesetzt, werden.

2. Verfahrensrechtliche Bestimmungen gemäß § 39 Stmk. ROG 2010

Die gegenständliche Änderung steht in keinem Widerspruch zu den Raumordnungsgrundsätzen gemäß § 3 Stmk. ROG 2010. Die Änderung geschieht unter Beachtung eines sparsamen Flächenverbrauches (Entwicklung von innen nach außen) und einer wirtschaftlichen Aufschließung, wobei die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Kanal, Wasser und Strom) berücksichtigt werden. Es wird dementsprechend ein Anhörungsverfahren im Sinne der Bestimmungen des § 39 (1) Stmk. ROG 2010 durchgeführt.

3. Strategische Umweltprüfung (SUP)

Änderungen von Flächenwidmungsplänen, die nicht unter die Bestimmungen des § 4 (1) Stmk. ROG 2010 fallen, jedoch erhebliche Umweltauswirkungen haben könnten, müssen einer Umweltprüfung unterzogen werden. Eine Umweltprüfung gemäß § 4 (3) Stmk. ROG 2010 ist nicht erforderlich, wenn diese für einen Plan höherer Stufe vorliegt (gem. Prüfschritt 1) oder ein Ausschlusskriterium gem. Prüfschritt 2 zutrifft und aus einer weiteren Prüfung keine zusätzlichen Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Für das gegenständliche Verfahren kann das Kriterium der Abschichtung angewendet werden, da die Änderungen innerhalb umweltgeprüfter Festlegungen des geltenden 5. ÖEK der Gemeinde Werndorf stattfinden.

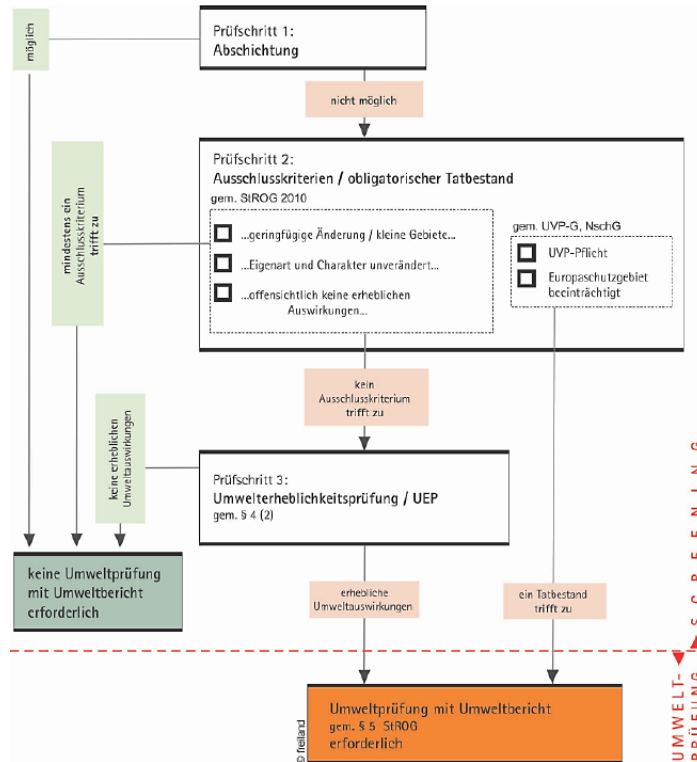


Abb 12

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

4. Begründungen / Erläuterungen

Die gegenständliche Änderung steht im Öffentlichen Interesse der Gemeinde Werndorf und dient der Schaffung der Rechtsgrundlagen zur Etablierung von gewerblichen baulichen Anlagen im Planungsgebiet. Das Untersuchungsgebiet soll aufgrund seiner Nahelage zum Ponigl Bach (öffentliches Gewässer) und Mühlgang rechts und der im Öffentlichen Interesse gelegenen entsprechenden Gestaltung einer gestalterisch-ökologischen Betrachtung unterzogen werden. Eine geordnete Verbringung der Oberflächenwässer, die Erhaltung der Uferbegleitvegetation und die Freihaltung der Uferstreifen sollen hier auf Basis der aktuell anzuwendenden Rechtsgrundlage des LGBl. Nr. 56/2024 sichergestellt werden. Für das Planungsgebiet ist u.a. ein entsprechendes Oberflächenentwässerungskonzept zu erstellen.