



GZ:52/031-3/2024

Gemeinde Werndorf, am 03.07.2024

Betrifft: Flächenwidmungsplan-Änderung, Verfahrensfall Nr. 5.17 „ESN Erdbau“ – Vereinfachtes Flächenwidmungsplan-Änderungsverfahren gemäß § 39 (1) Stmk. Raumordnungsgesetz 2010, verfasst von der ANKO ZT GmbH, Stand der Ausfertigung: 20.06.2024, GZ: 21 ÄV WE 017 – **Auflage.**

## Einladung zur Anhörung

gemäß § 39 (1) Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 iVm § 92 Stmk. Gemeindeordnung 1967.

Der geltende 5. Flächenwidmungsplan wird wie folgt abgeändert:

- (1) Das Grdst. Nr.174 (Teilf.), KG 63292 Werndorf, im Flächenausmaß von ca. 3.681m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (digitale Flächenermittlung ohne vermessungstechnische Genauigkeit), wird von bisher Bauland – Allgemeines Wohngebiet mit einem gebietstypischen 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).

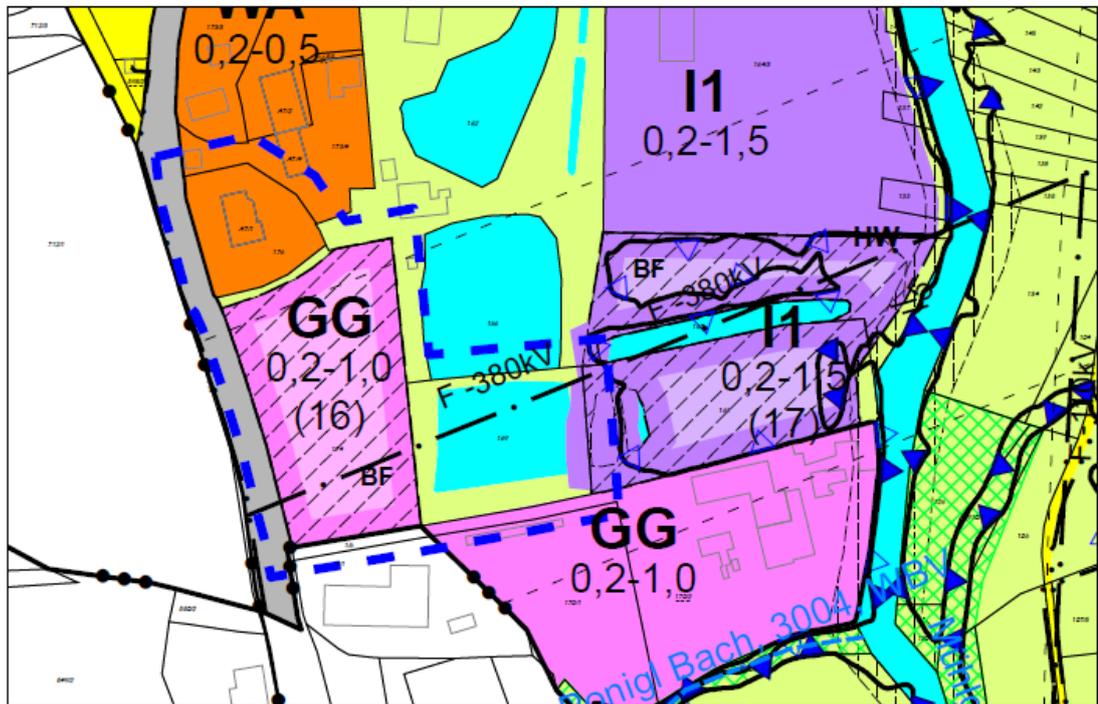
- Z.5 Ausarbeitung eines Oberflächenentwässerungsprojektes und Umsetzung der Maßnahmen für das Gesamtgebiet.
- Z.6 Prüfung der Nahelage bestehender Wohngebiete zum großflächigen Industrie- und Gewerbegebiet (Beibringung von lärmtechnischen und emissions-/immissionstechnischen Gutachten).
- Z.7 Festlegung 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 Poniglbach 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. hierzu 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 Zufahrtsmöglichkeiten 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.

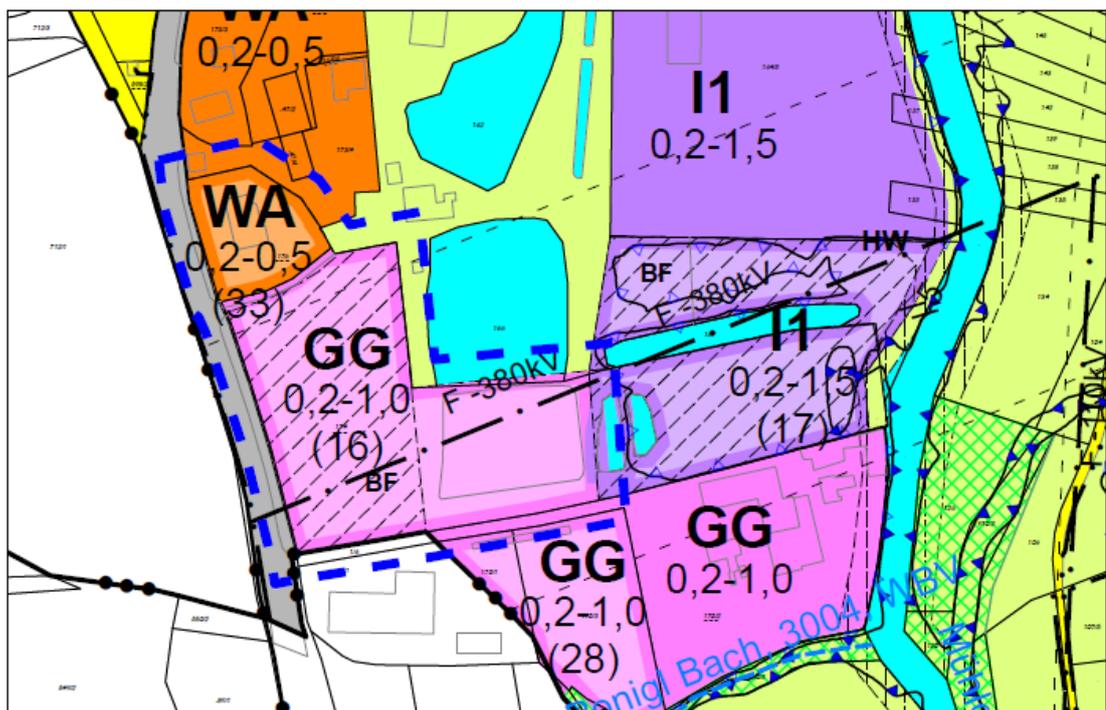
### IST - Darstellung

Bearb.: A



### SOLL - Darstellung

Bearb.: A



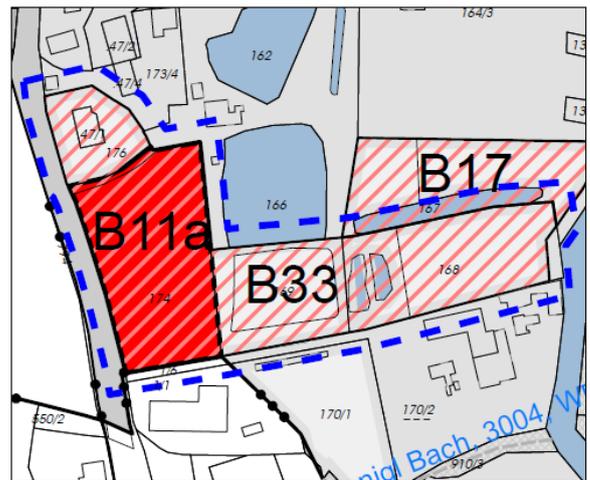
Das erforderliche Anhörungsverfahren für die gegenständliche Flächenwidmungsplan-Änderung findet in der Zeit von 09.07.2024 bis 20.08.2024 statt.

Innerhalb der Anhörungsfrist können Einwendungen schriftlich und begründet beim Bauamt der Gemeinde Werndorf bekannt gegeben werden und kann in den Verordnungsentwurf während der Parteienverkehrszeiten Einsicht genommen werden.

IST - Darstellung



SOLL - Darstellung



Erfolgt die Übermittlung einer Einwendung elektronisch per E-Mail, so ist diese innerhalb der Amtsstunden an [gde@werndorf.gv.at](mailto:gde@werndorf.gv.at) zu senden.

Diese 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

Angeschlagen am: 08.07.2024

Abgenommen am: 21.08.2024

Amtsstunden: Montag	07.00 – 12.00	und 13.00 – 18.00 Uhr	Parteienverkehr: Montag	07.00 – 12.00	und	16.00 – 18.00 Uhr
Dienstag	07.00 – 12.00	und 13.00 – 17.00 Uhr	Dienstag	KEIN PARTEIENVERKEHR		
Mittwoch	07.00 – 13.00 Uhr		Mittwoch	07.00 – 12.00 Uhr		
Donnerstag	07.00 – 12.00	und 13.00 – 17.00 Uhr	Donnerstag			13.00 – 17.00 Uhr
Freitag	07.00 – 13.00 Uhr		Freitag	07.00 – 12.00 Uhr		