



Gemeinde Hart bei Graz

Flächenwidmungsplan Änderung 5.32 „Haberwaldgasse Mitte“ Entwurf zur Auflage

Verordnungswortlaut | Erläuterungen | Plandarstellung

GZ: RO-606-17/5.32 FWP

Auftraggeberin Gemeinde Hart bei Graz
Johann Kamper-Ring 1
8075 Hart bei Graz

Auftragnehmer Interplan ZT GmbH
Planverfasser GF Arch. DI Günter Reissner MSc
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz
+43 316 / 72 42 22 0
office@interplan.at
www.interplan.at

Bearbeitung BM DI Hans-Jürgen Eberdorfer
Barbara Moser BSc
Graz – Hart bei Graz
Ausfertigung 22.12.2022

Termine des Verfahrens

Verfügung über die Auflage gemäß § 39 (1) Z.2 lit.b Stmk. ROG 2010	am
---	----

Auflage gemäß § 39 (1) Stmk. ROG 2010 idF LGBL. 45/2022	von 02.01.2023 bis 27.02.2023
---	-------------------------------

Beschluss gemäß § 38 (6) Stmk. ROG 2010	vom GZ:
--	---------

Kundmachung	von bis
-------------	---------

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

Verordnungsprüfung durch das Amt der Stmk. Landesregierung gemäß § 100 Stmk. GemO 1967	vom
--	-----

Abkürzungsverzeichnis

FWP.....	Flächenwidmungsplan
ÖEK / STEK.....	Örtliches Entwicklungskonzept / Stadtentwicklungskonzept
REPRO.....	Regionales Entwicklungsprogramm
KG.....	Katastralgemeinde
Gst.	Grundstück
Tfl.	Teilfläche (eines Grundstückes)
BGBL. / LGBL. Nr.	Bundes- / Landesgesetzblatt Nummer
idF / idgF.....	in der Fassung / in der geltenden Fassung
iVm.....	in Verbindung mit
GZ.....	Geschäftszahl
Stmk. ROG 2010.....	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010
Stmk. BauG 1995.....	Steiermärkisches Baugesetz 1995
Stmk. GemO 1967.....	Steiermärkische Gemeindeordnung 1967

Verordnung

Präambel

Der Gemeinderat der Gemeinde Hart bei Graz hat in seiner Sitzung vom _____ die 32. Änderung des 5. Flächenwidmungsplanes gemäß § 39 (1) iVm § 38 (6) des Stmk. ROG 2010 idgF beschlossen.

§ 1 Plandarstellung

Die Plandarstellung im Maßstab 1:2.500 mit Datum 22.12.2022, GZ: RO-606-17/5.32 FWP, verfasst von der Interplan ZT GmbH, vertreten durch Arch. DI Günter Reissner MSc, ist integrierender Bestandteil dieser Verordnung. Der Bestand und die Änderung gehen aus der Plandarstellung hervor.

§ 2 Änderungen

- (1) Das Gst. 607/20 der KG 63227 Hart bei St. Peter wird als Aufschließungsgebiet für Bauland – Reines Wohngebiet (WR(-)) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2 - 0,4 und folgenden Aufschließungserfordernissen festgelegt:
 - Sicherung der äußeren Anbindung und inneren Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehrserschließung)
 - Geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung
 - Nachweis der bodenmechanischen Eignung und Standfestigkeit
- (2) Als Mobilisierungsmaßnahme wird eine Bebauungsfrist gem. § 36 Stmk. ROG 2010 mit der Rechtsfolge der Leistung einer Raumordnungsabgabe durch den Grundeigentümer im Falle eines fruchtlosen Fristablaufes festgelegt.
- (3) Das Gst. 581/13 der KG 63227 Hart bei St. Peter wird als Sondernutzung im Freiland für Öffentliche Parkanlage (öpa) bzw. Verkehrsfläche festgelegt.
- (4) Eine Teilfläche des Gst. 600/1 der KG 63227 Hart bei St. Peter wird als Verkehrsfläche festgelegt.
- (5) Bebauungsplanzonierung:
 - Der geltende Bebauungsplan „Haberwaldgasse Mitte“ wird als anpassungsbedürftig festgelegt.
 - Für das Gst. 581/13 und Gst. 607/20 (Teilfl.) der KG 63227 Hart bei St. Peter wird die Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt.

§ 3 Rechtskraft

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes erlangt nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag ihre Rechtskraft.

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister:

(Jakob Frey)

Erläuterungen

Allgemeines

Das Änderungsgebiet liegt in rd. 200 m Entfernung zur nördlichen Gemeindegrenze der Gemeinde Hart bei Graz im Gemeindeort Haberwald. Der Änderungsbereich ist dreiseitig umgeben von Bauland – Reines Wohngebiet (WR) und ist im Umgebungsbereich überwiegend durch Einfamilienhausbebauungen geprägt. Im Norden schließt das Gebiet an bestehende landwirtschaftlich genutzte Flächen. Innerhalb des Änderungsbereiches besteht ein starkes Gefälle in Richtung Westen bzw. Nordwesten von rd. 30%. Die verkehrliche Erschließung erfolgt daher über die bestehende Verkehrsfläche „Haberwaldgasse“ im direkten westlichen Anschluss an das Änderungsgebiet.



Orthofoto gemäß GIS Steiermark, Erhebungsdatum 10/2022, maßstabslos

Änderungen

Zu (1) Eine Teilfläche des Grundstücks 607/20 der KG 63227 Hart bei St. Peter, die bisher als Bauland – Reines Wohngebiet (WR) bzw. Freiland – landwirtschaftliche Nutzung (LF) festgelegt war, wird zur Anpassung an den Kataster und zur Miteinbeziehung des abzubrechenden baulichen Bestandes im Ausmaß von rd. 678 m² als Aufschließungsgebiet für Bauland – Reines Wohngebiet (WR(-)) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2 – 0,4 festgelegt.

Die Entflechtung der bestehenden Konfiguration aus Bauland – Aufschließungsgebiet und vollwertigem Bauland dient der Schaffung einer zur Bebauungsplanung geeigneten Fläche und der Vermeidung von Rechtsunsicherheiten. Aufgrund der topografischen Verhältnisse wurde das Aufschließungsgebiet um zwei weitere Aufschließungserfordernisse hinsichtlich der Standsicherheit des Untergrundes und der geordneten Oberflächenentwässerung ergänzt.

Die festgelegten Aufschließungserfordernisse sind zu Gänze durch Private (Grundeigentümer bzw. Bauwerber) zu erfüllen.

Zu (2) Zu den Erläuterungen hinsichtlich der Bebauungsfrist siehe „Begründung zu § 3“.

Zu (3) Eine Teilfläche des Grundstücks 581/13 der KG 63227 Hart bei St. Peter, die bisher als Freiland – landwirtschaftliche Nutzung (LF) festgelegt war, wird im Ausmaß von rd. 2.994 m² als Sondernutzung im Freiland für Öffentliche Parkanlage (öpa) festgelegt. Auf einer Teilfläche soll ein von der Gemeinde betriebener Spielplatz errichtet werden. Dieser Spielplatz soll langfristig fußläufig auch von Nordosten erreichbar sein.

Teilflächen des Grundstücks 581/13 der KG 63227 Hart bei St. Peter sollen als private Gartenanteile der künftigen Wohneinheiten in parifiziertes Eigentum übergehen.

Künftig werden somit öffentliche und private Freiflächen auf der Sondernutzungsfläche untergebracht. Eine kleinmaßstäbliche und unpraktikable Segmentierung in öffentliche und private Einzelflächen auf Ebene des Flächenwidmungsplanes erfolgt nicht.

Dies, da die übergeordnete Planungsabsicht der Gemeinde die langfristige Sicherstellung einer entsprechenden Grünraumausstattung und zeitgemäße Regulierung der Bodenversiegelung nördlich des Siedlungsabschlusses ist.

Eine Teilfläche des Grundstückes 581/13 der KG 63227 Hart bei St. Peter welche als Freiland – landwirtschaftliche Nutzung (LF) festgelegt war, wird zur langfristigen Sicherung einer fußläufigen Durchwegungsmöglichkeit im Gesamtausmaß von rd. 363 m² als Verkehrsfläche festgelegt.

Zu (4) Eine Teilfläche des Grundstückes 600/1 der KG 63227 Hart bei St. Peter, welche bisher als Aufschließungsgebiet für Bauland – Reines Wohngebiet (WR(-))festgelegt war, wird zur Anpassung an den Kataster im Gesamtausmaß von rd. 113 m² als Verkehrsfläche festgelegt.

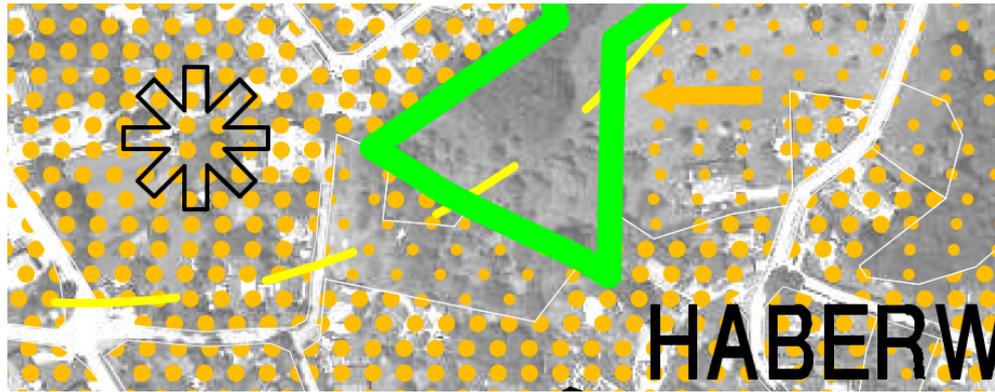
Zu (5) Die Flächen des bereits bestehenden Bebauungsplanes werden in der Bebauungsplanzonierung als anpassungsbedürftig festgelegt um die vorhandene Topographie und die Bestandsbebauung im Umgebungsraum in der künftigen Bebauungsplanung entsprechend zu berücksichtigen. Für das Grundstück 581/13 wird die Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt, um eine qualitätsvolle Gestaltung des Spielplatzes sowie der privaten Gartenanteile im Rahmen der Sondernutzung im Freiland für Öffentliche Parkanlage (öpa) sicherzustellen.

Zulässigkeit des vereinfachten Verfahrens gemäß § 39 (1) Stmk. ROG 2010 idgF

Diese Änderung des Flächenwidmungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 39 (1) Stmk. ROG 2010, da die Änderung im Rahmen eines von der Landesregierung genehmigten örtlichen Entwicklungskonzeptes erfolgt.

Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK)

Die geplante Änderung steht in keinem Widerspruch zu dem von der Landesregierung genehmigten Örtlichen Entwicklungskonzept 5.00. Der als Bauland festgelegte Änderungsbereich liegt innerhalb des baulichen Entwicklungsbereiches für die Funktion Wohnen.



Ausschnitt ÖEP 5.00, maßstabslos

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes erfolgt auf Antrag des Grundeigentümers und in Abstimmung mit den angrenzenden Nutzungen. Der Gestaltungsbeirat der Gemeinde Hart bei Graz hat in mehreren Abstimmungsdurchgängen ein terrassiertes Wohnbauprojekt positiv beurteilt, welches der vorliegenden Flächenwidmungsplan-Änderung sowie dem zeitgleich angehörten Bebauungsplan-Neuerlassung zugrunde liegt.

Gemäß REPRO für die Region Steirischer Zentralraum liegt der Änderungsbereich im Landschaftsteilraum „Außeralpines Hügelland“. Als Ziele wurden ua. definiert, dass das charakteristische Erscheinungsbild der Landschaft mit kleinräumiger Durchmischung von Wald, Wiesen, Ackerland und landwirtschaftlichen Kulturen zu erhalten und bei der Baukörpergestaltung die visuelle Sensibilität dieses Landschaftsraumes besonders zu berücksichtigen ist. Vor allem in Hanglagen ist besonderes Augenmerk auf die Einbindung der Gebäude in das Gelände zu legen.

Die Änderung samt der ergänzenden Festlegung einer Bebauungsplanverpflichtung für die als Sondernutzung im Freiland – Öffentliche Parkanlage festgelegte Fläche entspricht diesen Zielen.

Gemäß ÖEK 5.00 liegt der Änderungsbereich im Teilraum Haberwald, welcher als Örtlicher Siedlungsschwerpunkt festgelegt ist. Als Entwicklungsziele wurden für diesen Örtlichen Siedlungsschwerpunkt ua. die planmäßige sukzessive Erweiterung der Siedlungsstruktur im Bereich Haberwald im Anschluss an den bebauten Ortsrand definiert. Da die vorliegende Änderung in keinem Widerspruch zu diesem Ziel steht, ist sie im öffentlichen Interesse gelegen.

Die vorliegende Änderung schließt dreiseitig an bestehendes, bebautes Bauland an. Die Anschlussmöglichkeiten an Infrastrukturleitungen sind somit durch den Bestand gegeben. Der Bereich liegt jedoch innerhalb des ersichtlich gemachten Landschaftsschutzgebietes LS30 – Nördliches und östliches Hügelland von Graz, welches zum Schutz der besonderen landschaftlichen Schönheit und Eigenart und der seltenen Charakteristik des Gebietes von der Steiermärkischen Landesregierung verordnet wurde. Die Änderung steht in keinem Widerspruch zu den Bestimmungen zu Landschaftsschutzgebieten gemäß § 8 des Steiermärkischen Naturschutzgesetzes 2017.

Die Änderung erfolgt unter Beachtung eines sparsamen Flächenverbrauchs sowie unter Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen. Die Festlegung entspricht den Zielsetzungen des REPRO Steirischer Zentralraum sowie auch jenen des ÖEK 5.00 und ist daher im öffentlichen Interesse gelegen.

Bebauungsplanzonierung

Im öffentlichen Interesse einer geordneten Siedlungsentwicklung ist für den gesamten Bereich ein Bebauungsplan zu erstellen und wird die bereits bestehende Bebauungsplanzonierung in diesem Bereich angepasst. Besondere Zielsetzung der Bebauungsplanung ist die geordnete Entwicklung in Hinblick auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild. Die Einfügung von Bauprojekten in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird im Sinne des § 43 (4) Stmk. BauG 1995 im Rahmen von Bauverfahren insbesondere durch den Gestaltungsbeirat geprüft werden.

Baulandmobilisierung

Für die nunmehr angepassten und als Aufschließungsgebiet für Bauland – Reines Wohngebiet (WR) festgelegten Bereiche wird eine Bebauungsfrist entsprechend der Novellierung des Raumordnungsgesetzes, LGBL. Nr. 45/2022 festgelegt.

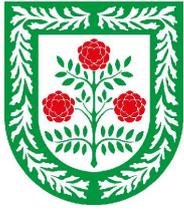
Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltprüfung – Screening

Da Ausschlusskriterien zutreffen und kein obligatorischer Tatbestand gegeben ist, sind keine weiteren Prüfschritte erforderlich (siehe Tabelle).

Flächenwidmungsplan Änderung 5.32 „Haberwaldgasse Mitte“		
1	Abschichtung möglich	X
2.1	Nutzung kleiner Gebiete / geringfügige Änderung	
2.2	Keine Änderung von Eigenart und Charakter	
2.3	offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen	
2.4	UVP-Pflicht	
2.5	Beeinträchtigung von Europaschutzgebieten	
Weitere Prüfschritte erforderlich		NEIN
Begr.	Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Entwicklungsgrenzen des ÖEK 5.00, das auf seine Umwelterheblichkeit hin überprüft wurde.	

Plandarstellung

- 1) Plankopf
- 2) Legende
- 3) Änderung FWP
- 4) Änderung BZP
- 5) Kataster



Gemeinde Hart bei Graz

Flächenwidmungsplan

Änderung 5.32 "Haberwaldgasse Mitte"

Entwurf zur Auflage

Plandatum: 22.12.2022

GZ: RO-606-17 / 5.32 FWP

Planverfasser

Von 02.01.2023 bis 27.02.2023

Auflagefrist
gemäß § 39 (1) Stmk. ROG 2010

Datum:

GZ:

Verordnungsprüfung
gemäß § 100 Stmk. GemO

Datum:

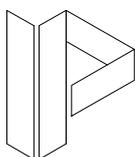
GZ:

Beschluss Gemeinderat
gemäß § 38 (6) Stmk. ROG 2010

Datum:

GZ:

Rechtskraft



Interplan

Ziviltechniker

Interplan ZT GmbH
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz
office@interplan.at
+43 316 / 72 42 22 0

Legende

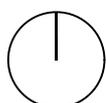
FWP Änderung

-  **WR** Reine Wohngebiete
-  **(1a)** Aufschließungsgebiete
mit fortlaufender Nummer
-  Flächen für den fließenden Verkehr
Gemeindestraßen/Güterwege/Interessentenwege/Privatwege
-  **LF** Land- und forstwirtschaftliche
Nutzung im Freiland
-  **öpa** Sondernutzung für Öffentliche Parkanlage
-  **(NG)** Sanierungsgebiete
NG = Naturgefahren (Hochasser, Rutschung, Lawinen etc.)
-  **(BF)** Baulandbereiche mit festgelegten
Bebauungsfristen
-  **(ER)** Gefährdete Flächen
ER = durch Erdbeben
-  **F-20kV (proj.)** Hochspannungsfreileitung
bestehend/projektiert
- 0.2 - 0.4 **Bebauungsdichte (min. - max.)**

BZP Änderung

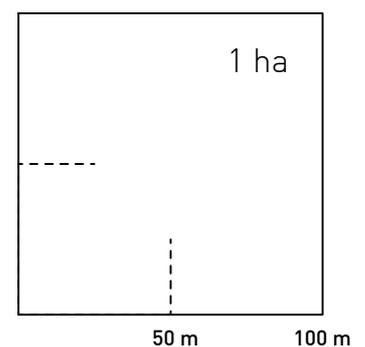
-  **B28** **Bebauungsplan erforderlich**
(Neufestlegung) mit fortlaufender Nummerierung
-  **B28.00-00a** **Bebauungsplan Bestand**
fortlaufende Nummer (1), Teilbebauungsplan (2), Änderung (-03), rechtswirksam (r), anpassungsbedürftig (a)

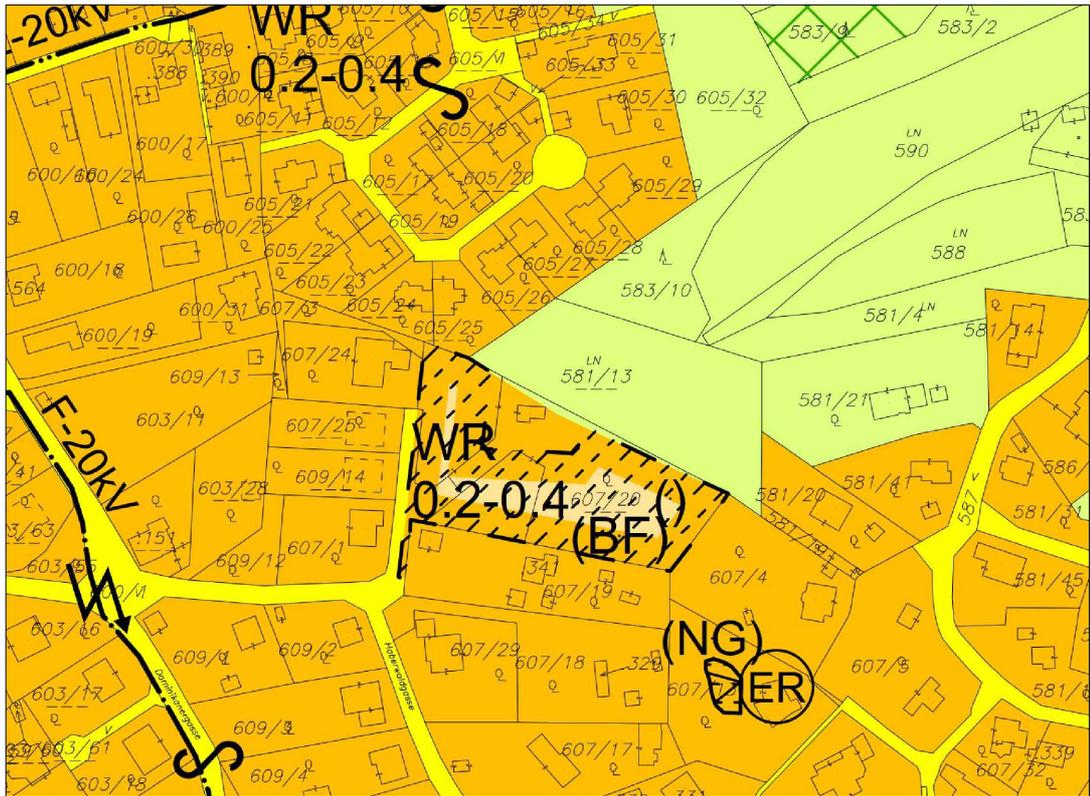
Maßstab und Plangrundlage



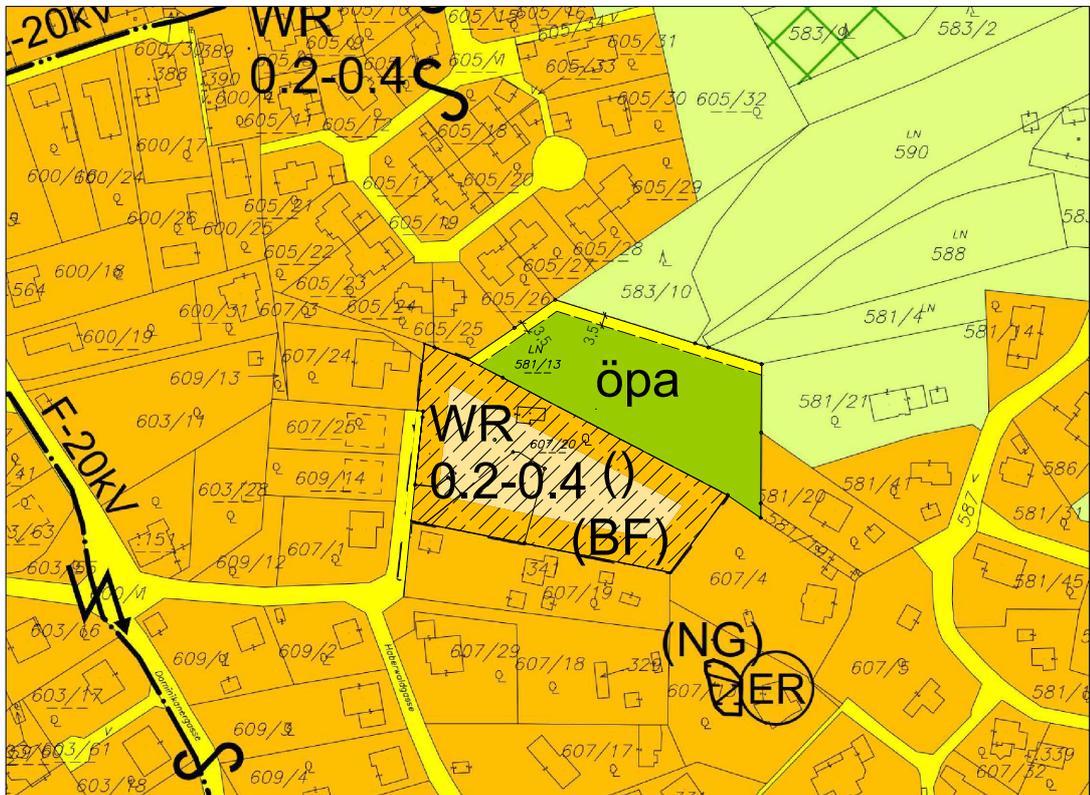
Maßstab
1:2.500

DKM Stand
05/2022

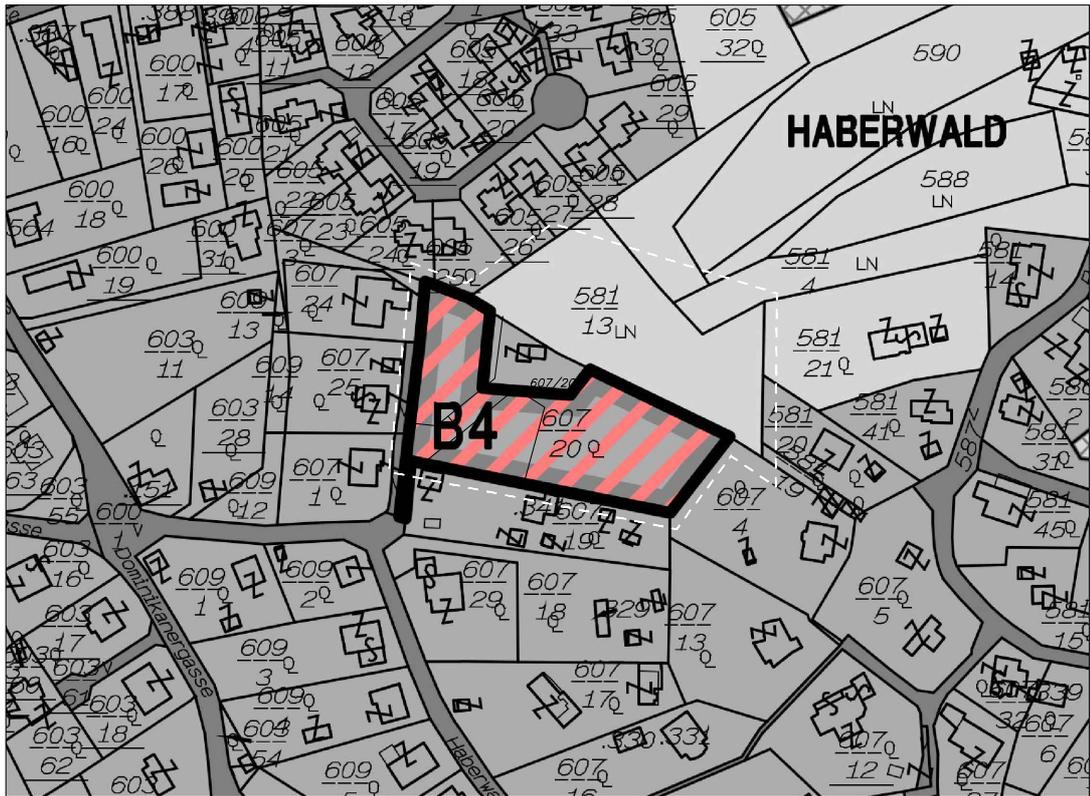




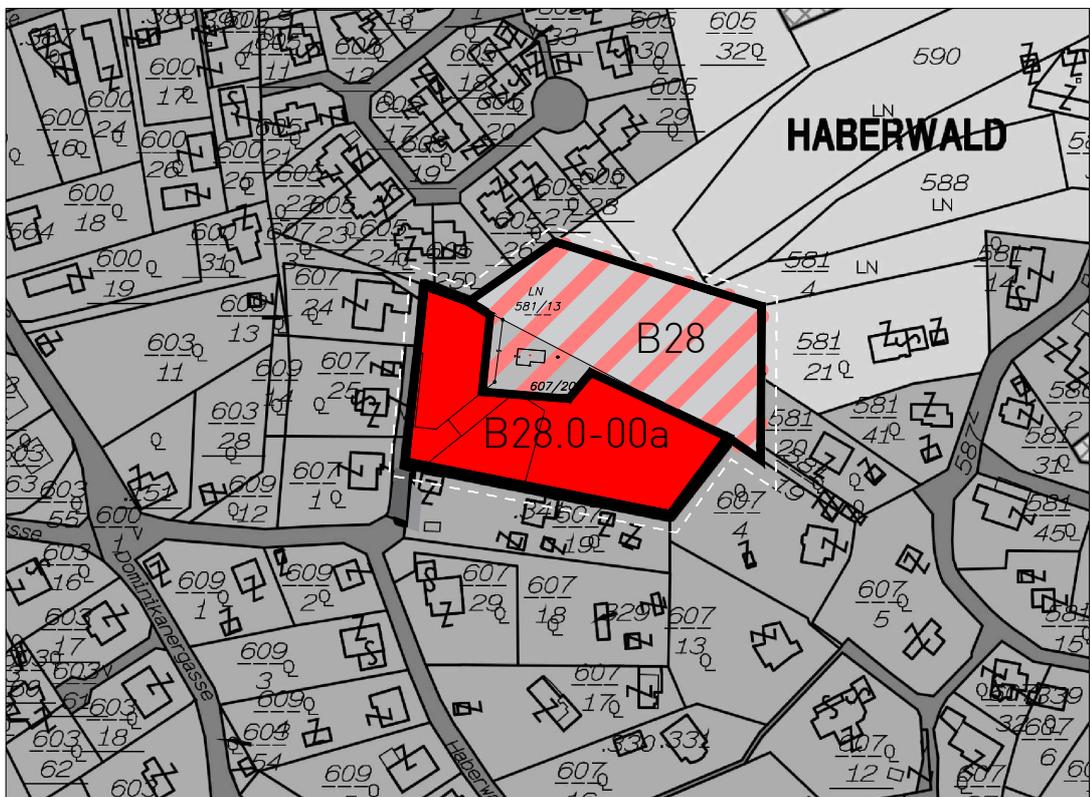
FWP Bestand



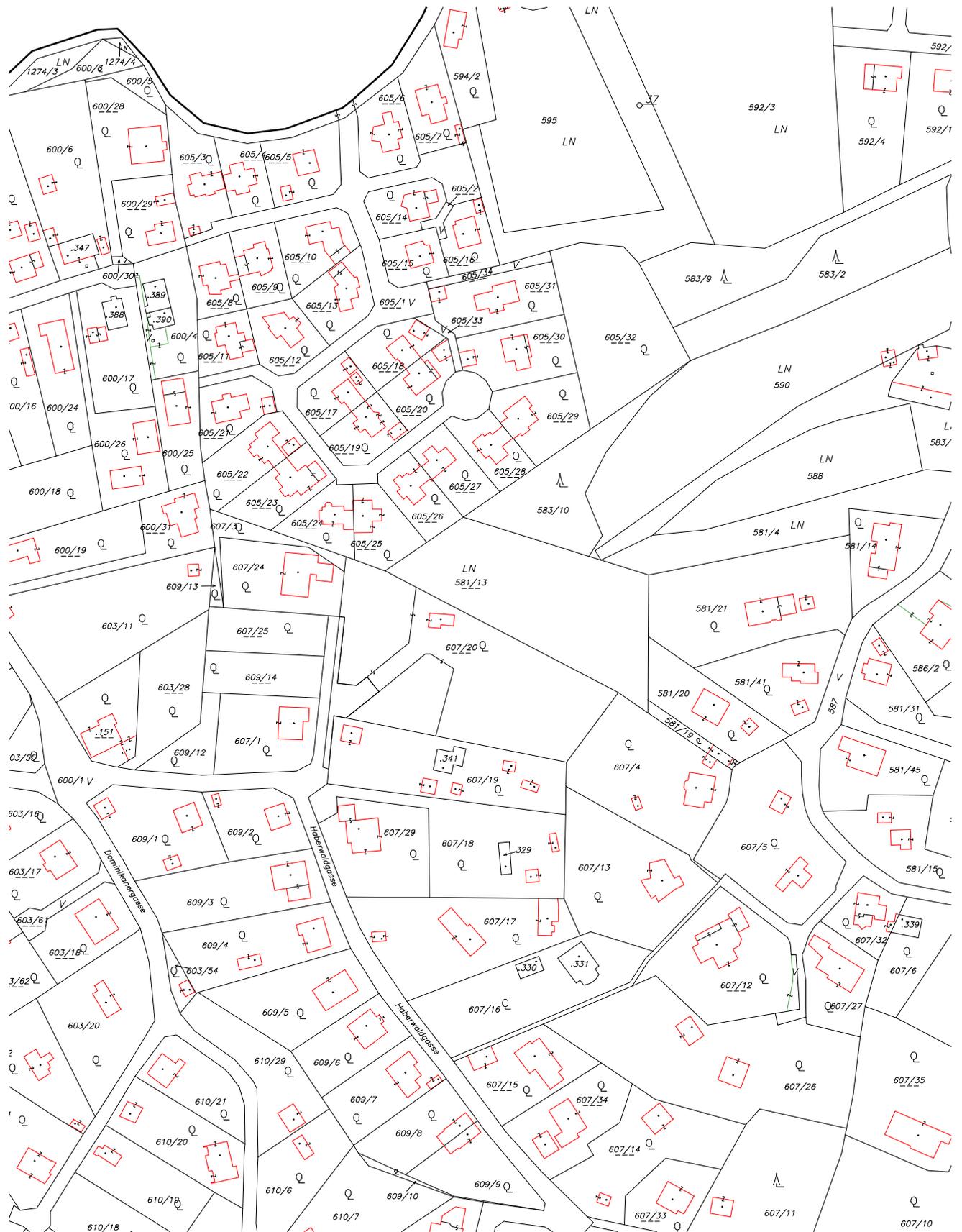
FWP Änderung | Entwurf



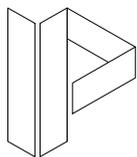
BZP Bestand



BZP Änderung | Entwurf



Kataster zur Änderung FWP 5.32



Interplan
Zivltechniker

Interplan ZT GmbH
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz
office@interplan.at
+43 316 / 72 42 22 0



Maßstab
1:2.000

DKM Stand
05/2022