



Gemeinde  
Lang

## Flächenwidmungsplan Änderung 5.12 „Braunegger“

Verordnungswortlaut | Erläuterungen | Zeichnerische Darstellung

GZ: RO-610-20/5.12 FWP

**Auftraggeberin** Gemeinde Lang  
Lang 6  
8403 Lang

---

**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** DI Jasmin Neubauer  
  
Graz – Lang  
Ausfertigung 03/2021

# Termine des Verfahrens

---

Anhörung gemäß  
§ 39 (1) Stmk. ROG 2010  
idF LGBL. 06/2020

von 04.02.2021 bis 18.02.2021

---

Beschluss gemäß  
§ 38 (6) Stmk. ROG 2010

vom 03.03.2021 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  
SAPRO..... Sachprogramm des Landes Steiermark  
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  
iS..... im Sinne des/der  
GZ..... Geschäftszahl  
Stmk. ROG 2010..... Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010  
Stmk. BauG 1995..... Steiermärkisches Baugesetz 1995  
BBD-VO 1993..... Bebauungsdichteverordnung 1993  
Stmk. GemO 1967..... Steiermärkische Gemeindeordnung 1967

# Verordnung

## **§ 1 Präambel**

Der Gemeinderat der Gemeinde Lang hat in seiner Sitzung vom 03.03.2021 die 12. Änderung des Flächenwidmungsplanes gemäß § 39 (1) iVm § 38 (6) des Stmk. ROG 2010 idgF beschlossen.

## **§ 2 Zeichnerische Darstellung**

Die Plandarstellung (zeichnerische Darstellung) im Maßstab 1:2.500 mit Datum 14.01.2021 GZ: RO-610-20/5.12 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 zeichnerischen Darstellung hervor.

## **§ 3 Änderung**

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes betrifft folgenden Bereich:

- (1) Teilflächen der Grundstücke 188 und 189 der KG Göttling (Stand vor Neuvermessung) werden als Dorfgebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2–0,5 festgelegt.
- (2) Eine Baulandmobilisierungsmaßnahme ist erforderlich.

## **§ 4 Rechtswirksamkeit**

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:

(NR Abg. Joachim Schnabel)

# Erläuterungen

## Allgemeines

Das Planungsgebiet befindet sich im Örtlichen Siedlungsschwerpunkt „Bergfeldgründe“ und in räumlicher Nähe zum Gemeindehauptort Lang. Dieser Bereich ist aufgrund seiner Nutzungsdurchmischung durch eine heterogene Bebauung charakterisiert, wobei Richtung Westen die Wohnnutzung dominiert. Im ggst. Planungsgebiet handelt sich um eine ehemalige Hofstelle, die sich derzeit zum Teil im Bauland und zum Teil im Freiland befindet. Die Grundstücke werden über den im öffentlich Gut befindlichen Lassnitz Weg erschlossen. Im Norden grenzt das Planungsgebiet an bebautes Bauland, im Osten und Westen befinden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im südlichen Anschluss an das Planungsgebiet befindet sich eine großflächige Pufferzone zu Biotopen bzw. das weitläufige Hochwasserabflussgebiet der Lassnitz.



Orthofoto GIS Steiermark, Erhebungsdatum: 14.01.2021, ohne Maßstab.

## Änderung

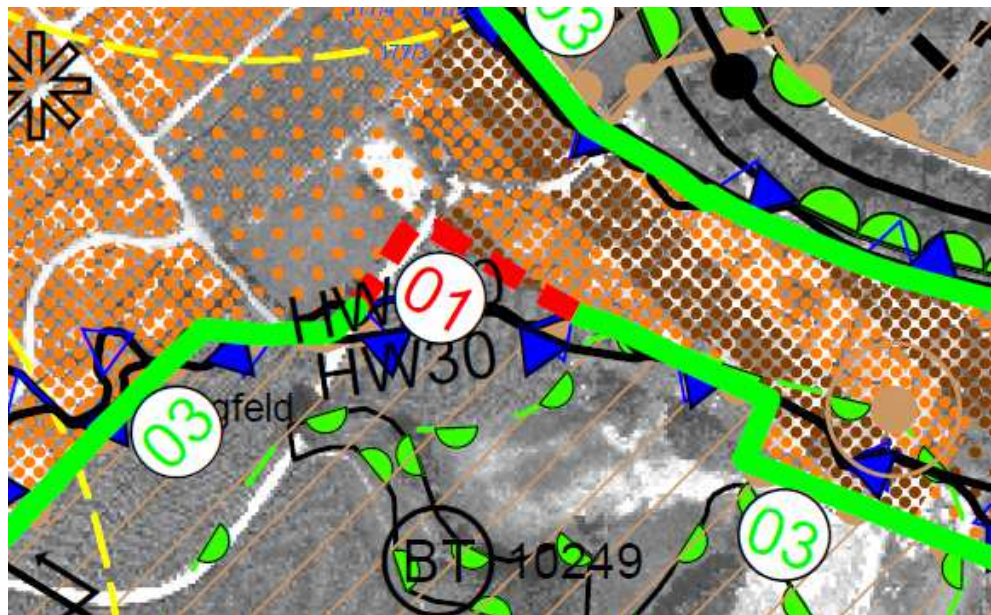
- (1) Teilflächen der Grundstücke 188 und 189 der KG Göttling (Stand vor Neuvermessung), die bislang als Freiland-landwirtschaftliche Nutzung festgelegt waren, werden im Gesamtausmaß von 2.720 m<sup>2</sup> als Dorfgebiet mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2–0,5 festgelegt.
- (2) Eine Baulandmobilisierungsmaßnahme ist im Ausmaß von rund 1.315 m<sup>2</sup> für das neu vermessene Grundstück erforderlich.

### Zulässigkeit des Anhörungsverfahrens gemäß § 39 (1) Stmk. ROG 2010 idgF

Diese Änderung des Flächenwidmungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 39 (1) Stmk. ROG 2010, da die Änderung nur auf anrainende oder durch Straßen und dergleichen getrennte Grundstücke Auswirkungen hat und die Gemeinde über ein von der Landesregierung genehmigtes Örtliches Entwicklungskonzept verfügt.

### Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK)

Die geplante Änderung steht in keinem Widerspruch zu dem von der Landesregierung genehmigten Örtlichen Entwicklungskonzept 5.00. Der Änderungsbereich befindet sich im direkten Anschluss an den bestehenden baulichen Entwicklungsbereich für Wohnen und landwirtschaftlich geprägte Siedlungsgebiete und wird durch eine relative siedlungspolitische Entwicklungsgrenze von diesem abgegrenzt. Eine Überschreitung dieser relativen Entwicklungsgrenze im Ausmaß einer ortsüblichen Bauplatztiefe zulässig.



Ausschnitt ÖEP 5.00

### Begründung zu § 3

Die Bauländerweiterung erfolgt auf Antrag der Grundeigentümer und in Abstimmung mit den angrenzenden Nutzungen. Im südwestlichen Anschluss an die ehemalige Hofstelle soll ein Bauplatz für ein Wohngebäude entstehen (familiärer Eigenbedarf). Der Bereich der Änderung schließt an rechtskräftiges Bauland an. Dabei soll das bestehende Wohngebäude, welches sich ebenfalls derzeit im Freiland befindet, als Lückenschluss miteingefasst werden. Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt zum einen über den Bestand, bzw. über die westlich verlaufende, direkt angrenzende, Gemeindestraße Lassnitz Weg. Eine Anschlussmöglichkeit an die Infrastrukturnetze (Kanal, Wasser, Strom) ist sichergestellt.

Belastungen durch Geruch von Tierhaltungsbetrieben sowie durch Lärm sind nicht gegeben. Das Planungsgebiet ist nicht durch Hochwasser oder Wildbäche gefährdet. Die ggst. Baulandabgrenzung erfolgt im Süden entlang dem HQ100 und berücksichtigt somit das weitläufige Hochwasserabflussgebiet der Lassnitz sowie eine großflächig ersichtlich gemachte Pufferzone zu Biotopen.

Der Teilraum „Bergfeldgründe“ ist im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) als Örtlicher Siedlungsschwerpunkt festgelegt. Als Örtliche Siedlungsschwerpunkte werden weiter entwickelbare Schwerpunktbereiche der Siedlungsentwicklung, die eine entsprechende Verdichtung, Nutzungsdurchmischung und Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen aufweisen, festgelegt. Er ist daher ein Entwicklungsbereich hoher Priorität, in dem die Entwicklung der Wohnnutzung als eines der Gemeindeziele definiert ist. Die Änderung erfolgt daher im öffentlichen Interesse der Gemeinde und entspricht den Zielsetzungen zur Entwicklung der Siedlungsstruktur nach dem Raumordnungsgesetz und insbesondere den Raumordnungsgrundsätzen zu sparsamen Flächenverbrauch, wirtschaftlicher Aufschließung und Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft. Mit der Änderung des Flächenwidmungsplanes trägt die Gemeinde Lang der Nachfrage im Sinne ihrer Entwicklungsziele Rechnung.

### **Bebauungsplanzonierung**

Für den Änderungsbereich ist aufgrund der geringen Größe und der bestehenden Anbindung und Infrastruktur kein Bebauungsplan erforderlich. Die Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird im Sinne des §43 (3) Stmk. BauG im Rahmen des Bauverfahrens geprüft werden.

### **Baulandbilanz**

Der Baulandbedarf für den Wohnungsneubau setzt sich aus dem Neubedarf und dem Ersatzbedarf zusammen. Der Neubedarf resultiert insbesondere aus der Zunahme der Wohnbevölkerung und aus der Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Der Ersatzbedarf resultiert aus dem Bestand volkswirtschaftlich nicht sinnvoll sanierbarer Wohnungen.

Die Wohnbevölkerung in Lang ist von 1991 bis 2015 um 23,9 % gestiegen (2015 1.256P, 2011 1.217P, 2001 1.151P, 1991 1.023P). Mittlerweile leben mit Stichtag 01.01.2021 1.351 Personen mit Hauptwohnsitz in Lang.

In Flächenwidmungsplan-Änderungen seit Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes 5.00 wurden bisher folgende Anpassungen vorgenommen:

FWP 5.01: Erweiterung eines Dorfgebietes um ca. 1.260 m<sup>2</sup>. Die Erweiterungsflächen sind zwischenzeitlich bebaut; die Änderung hat daher keine Auswirkungen auf die Flächenbilanz Wohnbau.

FWP 5.02: Anpassung der Baugebietsfestlegungen in einem Gewerbegebiet; die Änderung hat daher keine Auswirkungen auf die Flächenbilanz Wohnbau.

- FWP 5.03: Erweiterung eines Dorfgebietes als Aufschließungsgebiet um ca. 4.100 m<sup>2</sup>. Diese Erweiterungsflächen sind zwischenzeitlich bebaut; die Änderung hat daher keine Auswirkungen auf die Flächenbilanz Wohnbau.
- FWP 5.04: Erweiterung eines Allgemeinen Wohngebietes zum Teil als Aufschließungsgebiet mit einer Fläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup>. Davon wurden bereits rund 550 m<sup>2</sup> bebaut.
- FWP 5.05: Erweiterung eines Dorfgebietes als Aufschließungsgebiet um ca. 4.100 m<sup>2</sup>. Die Erweiterungsfläche ist zwischenzeitlich bebaut, die Änderung hat daher keine Auswirkung auf die Flächenbilanz Wohnbau.
- FWP 5.06: Festlegung einer Sondernutzung im Freiland; die Änderung hat daher keine Auswirkung auf die Flächenbilanz Wohnbau.
- FWP 5.07 noch nicht durchgeführt.
- FWP 5.08 Geringfügige Erweiterungen bereits bebauter Grundstücke im Dorfgebiet. Die Änderung hat daher keine Auswirkung auf die Baulandbilanz.
- FWP 5.09 Erweiterung des Dorfgebietes auf einem bereits bebauten Grundstück, die Änderung hat daher keine Auswirkung auf die Baulandbilanz.
- FWP 5.10 Erweiterungen des Dorfgebietes im Gesamtausmaß von 4.690 m<sup>2</sup>. Dabei fallen rund 810m<sup>2</sup> auf ein bereits bebautes Grundstück. Für die geplante Kinderkrippe wurde bereits eine Baubewilligung erteilt.
- FWP 5.11 Geringfügige Erweiterung des Industriegebietes. Die Änderung hat daher keine Auswirkungen auf die Flächenbilanz Wohnbau.

Im Rahmen der Revision zum Flächenwidmungsplan 5.00 im Jahr 2013 lag der Baulandmobilitätsfaktor bei 0,84. Nachweise des Baulandbedarfs wurden bereits in den vorangegangenen FWP-Änderungen 5.01 bis 5.05 geführt (siehe dort).

Einschließlich der aktuellen FWP-Änderung (FWP 5.01 bis 5.12) wurden bislang insgesamt 15.258 m<sup>2</sup> unbebautes Bauland neu festgelegt. Davon wurden mittlerweile rund 14.700 m<sup>2</sup> bebaut.

### **Baulandmobilisierung**

Ein Bereich der ggst. Baulanderweiterung ist bereits bebaut daher ist hier keine Mobilisierungsmaßnahme erforderlich.

Für den neuen Bauplatz wird mit dem Grundeigentümer eine privatwirtschaftliche Vereinbarung im Sinne des §35 Stmk. ROG 2010 idgF abgeschlossen.



**Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltprüfung – Screening**

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

Flächenwidmungsplan Änderung 5.12 „Braunegger“		
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.	Eine Teilfläche der Baulanderweiterung liegt in unmittelbarem Anschluss an eine relative Entwicklungsgrenze des ÖEK 5.00, die durch eine Baulandfestlegung im Ausmaß einer ortsüblichen Bauplatztiefe überschritten werden kann.	

# Zeichnerische Darstellung

Plankopf

Legende

Änderung FWP

Kataster



# Gemeinde Lang

## Flächenwidmungsplan Änderung 5.12 "Braunegger"

Plandatum: 14.01.2021

GZ: RO-610-20 / 5.12 FWP

---

**Planverfasser**

Datum:

GZ:

---

**Verordnungsprüfung  
gemäß § 100 Stmk. GemO**

Datum: 03.03.2021

GZ:

---

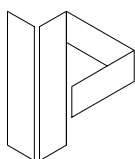
**Beschluss Gemeinderat  
gemäß § 38 (6) Stmk. ROG 2010**

Datum:

GZ:

---

**Rechtskraft**



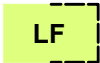

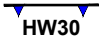
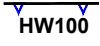


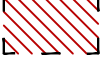
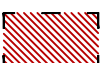


**Interplan**  
Ziviltechniker

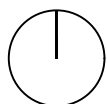
Interplan ZT GmbH  
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz  
office@interplan.at  
+43 316 / 72 42 22 0

# Legende

## FWP Änderung

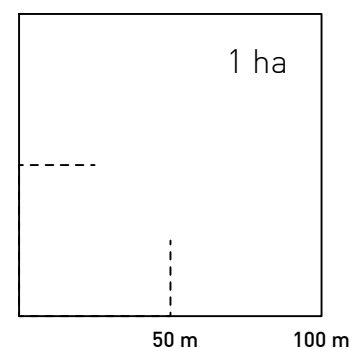
-  **DO** Dorfgebiete
-  **WA** Allgemeine Wohngebiete
-  **LF** Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland
-  **Flächen für den fließenden Verkehr**  
(Gemeindestraßen/Güterwege/Interessentenwege/Privatwege)
- 0.2 - 0.4** Bebauungsdichte (min. - max.)
-  **HW30** Hochwassergefährdungsbereich  
bei 30-jährlichem Hochwasser
-  **HW100** Hochwassergefährdungsbereich  
bei 100-jährlichem Hochwasser
-  **Biotop**  
mit Biotopsnummer
-  **Pufferzone zu Biotopen**
-  **Geruchsschwellenabstand**
-  **Belästigungsbereich**

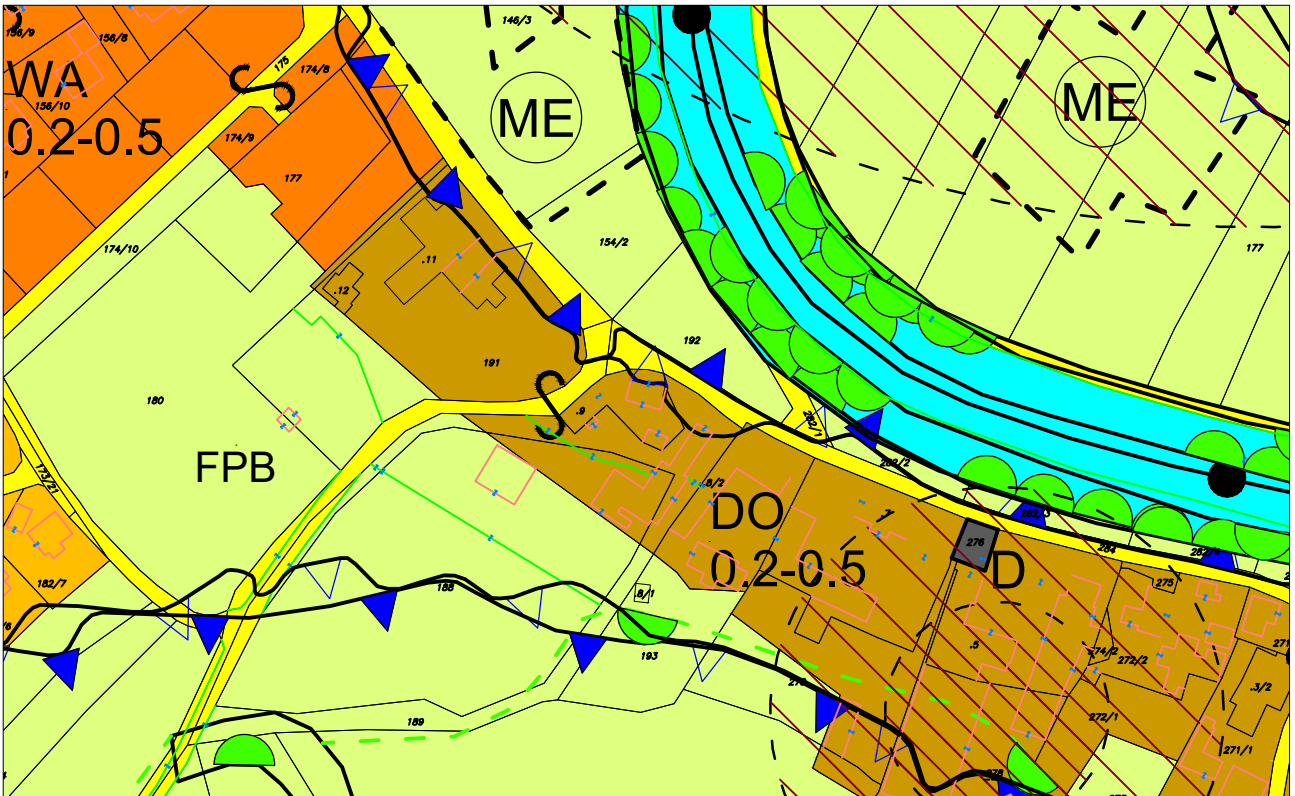
## Maßstab und Plangrundlage



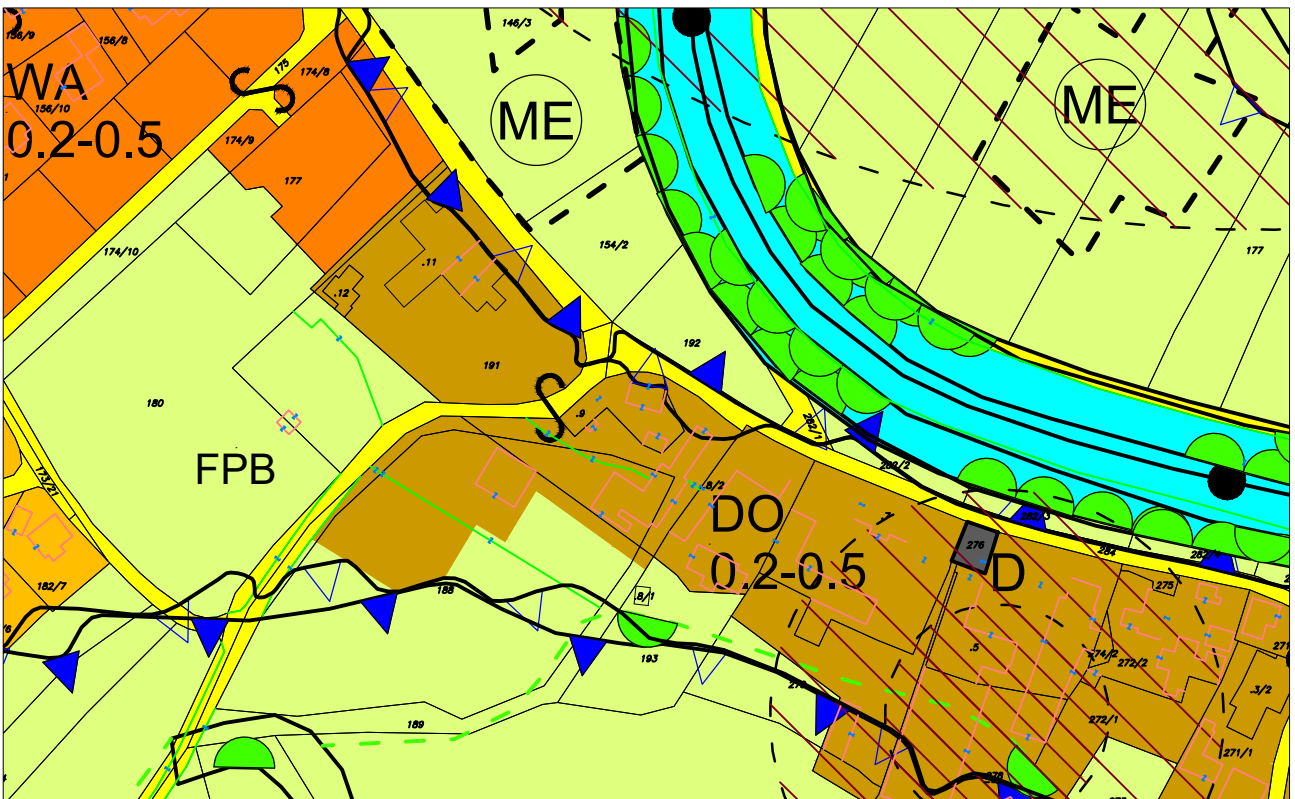
Maßstab  
1:2.500

DKM Stand  
03/2018

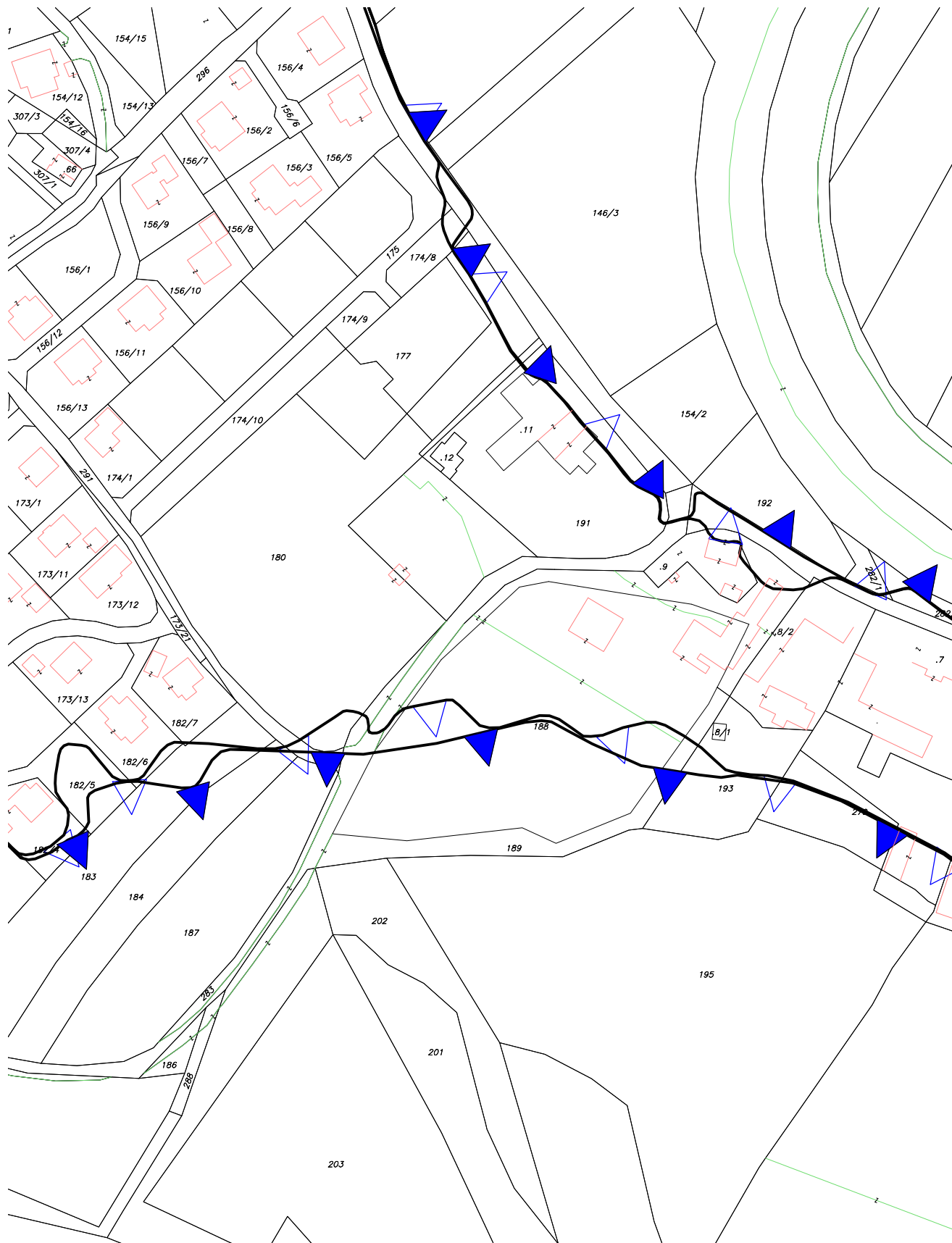




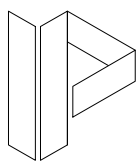
BESTAND



ÄNDERUNG

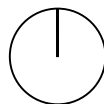


## Kataster zur Änderung FWP 5.12



**Interplan**  
Ziviltechniker

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



Maßstab  
1:2.000

DKM Stand  
03/2018

# Anhang



**VERMESSUNG**  
**HUBER PARTNER**

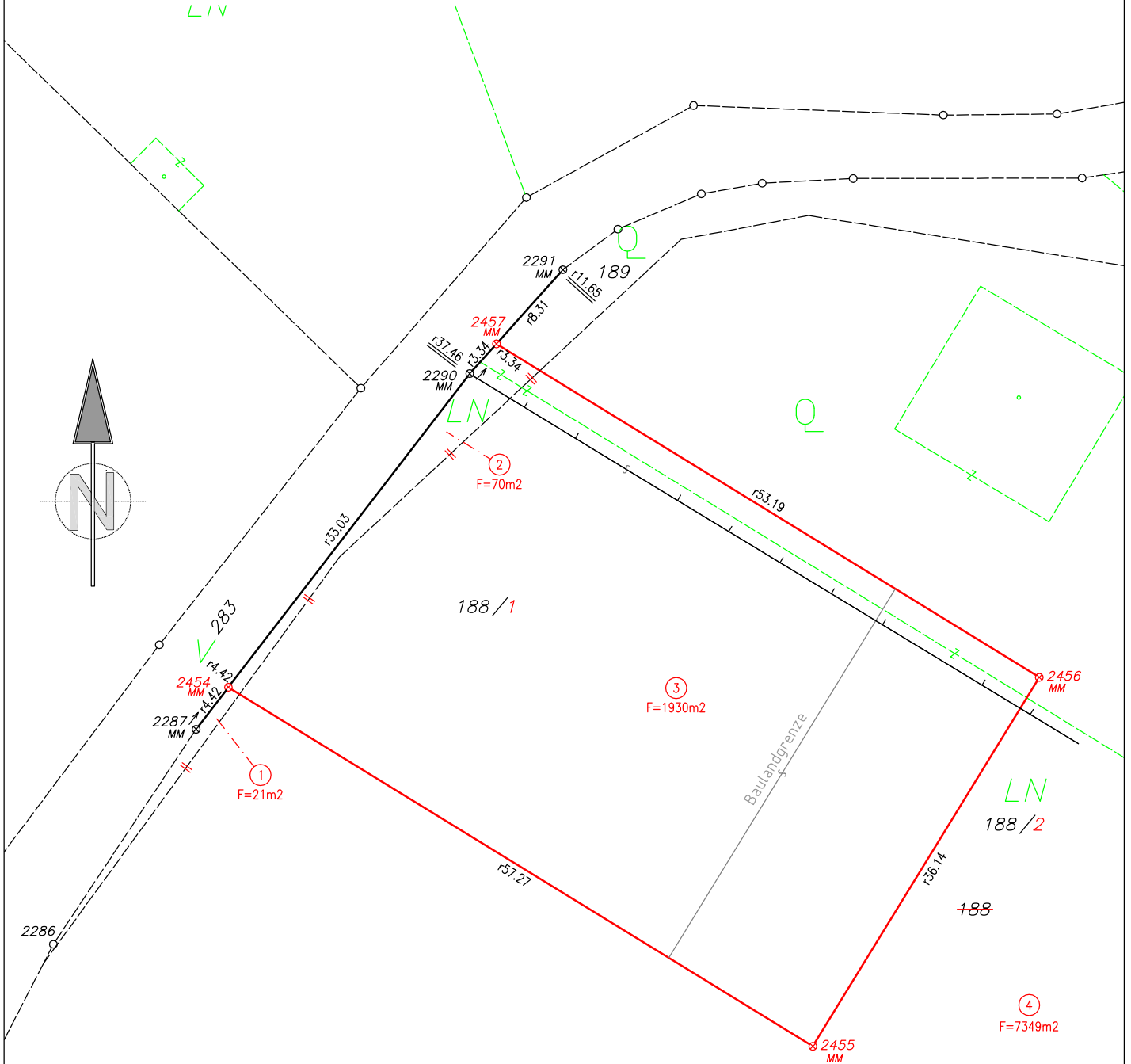
Staatlich befugte und beedete Ziviltechniker für Vermessungswesen  
Kadagasse 17 T 03452 84342 leibnitz@dihuber.at  
8430 Leibnitz F 03452 85575 www.dihuber.at

KG.: 66117 Göttling  
Ger.Bez.: Leibnitz

GZ.: 201564

# KATASTER UND NATUR M1:500

## VORABZUG



**LEGENDE:**

- |    |                    |    |                      |
|----|--------------------|----|----------------------|
| MM | METALLMARKE        | ER | EISENROHR            |
| KM | KUNSTOFFMARKE      | NG | GRENZNAGEL           |
| HE | HAUSECKE           | ZS | ZAUNSAULE            |
| ME | MAUERECKE          | KR | KREUZ                |
| ⊖  | STEIN BEHAUEN      | RS | ROHRSTEIN            |
| ⊕  | STEIN UNBEHAUEN    | IV | INDIREKTE VERMARKUNG |
|    | MAUER              |    |                      |
|    | ZAUN MIT FUNDAMENT |    |                      |
|    | ZAUN               |    |                      |

Datum der Vermessung: 09.12.2020

Maßstab M: 1: 500



Befugnis: 10.07.2018, Zahl 91.514/0361-I/3/2018