

GEMEINDE  
LANG



FLÄCHENWIDMUNGSPLAN  
ÄNDERUNG 5.09 „Rössler“

VERORDNUNG  
ERLÄUTERUNGEN

Flächenwidmungsplan  
Änderung 5.09

Auftraggeberin  
Gemeinde Lang  
Lang 6  
8403 Lang

Auftragnehmer  
Stadt Raum Umweltplanung  
Arch. DI Günter Reissner M.Sc.  
Radetzkystraße 31/1  
8010 Graz

Bearbeitung  
DI Jasmin Neubauer

Graz, Juli 2020

## TERMINE DES VERFAHRENS

ANHÖRUNGSVERFAHREN § 39 (1) Z.2 lit.c Stmk. ROG 2010 idF LGBL 06/2020	VON 28.07.2020	BIS 11.08.2020
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES § 38 (6) Stmk. ROG 2010 idgF	VOM 07.09.2020	GZ:
KUNDMACHUNG	VON	BIS
RECHTSKRAFT	AM	
VERORDNUNGSÜBERPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER STMK. LANDESREGIERUNG (§ 100 GEMEINDEORDNUNG)	AM	

## VERORDNUNG

- § 1** Der Gemeinderat der Gemeinde Lang hat in seiner Sitzung vom 07.09.2020 die 9. Änderung des Flächenwidmungsplanes gemäß § 39 (1) Z.2 lit.c Stmk. ROG iVm § 38 (6) des Stmk. ROG 2010 idgF beschlossen.
- § 2** Die Plandarstellung (zeichnerische Darstellung) im Maßstab 1:2.500 mit Datum 09.07.2020, GZ: RO-610-20/5.09 FWP, verfasst von Arch. DI Günter Reissner, ist integrierender Bestandteil dieser Verordnung. Der Bestand und die Änderung gehen aus der zeichnerischen Darstellung hervor.
- § 3** Die Änderung des Flächenwidmungsplanes betrifft folgenden Bereich:
- (1) Eine Teilfläche des Grundstückes 446/2 der KG Jöss wird als Dorfgebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,5 festgelegt.
- § 4** 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 bereits mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Planungsgebiet befindet sich im östlichen Bereich des Teilregionalen Zentrums Lang. Dieser Bereich zeichnet sich durch eine hohe Nutzungsdurchmischung aus in der sich neben landwirtschaftlichen Hofstellen und Einfamilienwohnhäusern auch diverse Betriebe angesiedelt haben. Der Bereich der ggst. Änderung befindet sich in Nahelage zur L-602 Schönbergstraße und wird über den Rösslerweg an die Landesstraße angebunden. Nördlich, östlich und südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Planungsgebiet an. Im Westen befinden sich Gebäude in offener Bauweise.



Luftbild GIS Stmk, maßstabslos

### Änderung

Zu (1) Das Grundstück 446/2 der KG Jöss, welches bislang als Freiland – landwirtschaftliche Nutzung festgelegt war, wird im Ausmaß von ca. 1.820 m<sup>2</sup> als Dorfgebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,5 festgelegt.

### Örtliches Entwicklungskonzept 5.00 (ÖEK) idF 5.03

Die Änderung steht in keinem Widerspruch zu dem von der Landesregierung genehmigten Örtlichen Entwicklungskonzept/ Entwicklungsplan 5.00 idF 5.03. Die Baulanderweiterung liegt am Rand des baulichen Entwicklungsbereiches für Wohnen in Überlagerung mit der Nutzung für landwirtschaftlich geprägte Siedlungsgebiete.



Ausschnitt ÖEP 5.03 (maßstabslos)

Im Örtlichen Entwicklungsplan 5.00 ist das Bauland bzw. Baulandpotential durch absolute siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen gefasst. Im Bereich des Grundstückes 446/2 verläuft die Entwicklungsgrenze in Nordost-Südwest-Richtung randlich jedoch innerhalb dieses Grundstückes.

In den Erläuterungen zum Örtlichen Entwicklungskonzept 5.00 wird dazu konkretisiert, dass im Zuge von Überarbeitungen des Flächenwidmungsplanes für kleinräumige Abänderungen nicht immer zwingend auch das ÖEK abgeändert werden muss, nur weil eine Darstellung nicht im Entwicklungsplan vorhanden ist. Wesentlich erscheint aus fachlicher Sicht, dass die grundsätzlichen, im ÖEK formulierten Entwicklungsziele, sowie die im Entwicklungsplan dargestellten Potenziale eingehalten bzw. berücksichtigt werden bzw. die beabsichtigte Änderung mit den festgelegten Entwicklungszielen bzw.-funktionen verträglich ist.

Durch die Erweiterung des Baulandes auf einem bereits bebauten Grundstück wird das Straßen- Orts- und Landschaftsbild nicht nachteilig beeinflusst bzw. wird auch keinen Entwicklungszielen und -funktionen widersprochen.

Weiters grenzt eine landwirtschaftliche Vorrangzone gemäß REPRO Südweststeiermark an den baulichen Entwicklungsbereich an. Die Festlegung der landwirtschaftlichen Vorrangzonen im Maßstab 1:50.000 erfolgte im gegenständlichen Gebiet in Ermangelung natürlich bestehender Strukturgrenzen mittels einer lediglich linearen Abgrenzung. Die tatsächlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen werden, wie im Orthofoto ersichtlich, durch die gegenständliche Änderung nicht berührt. Aus fachlicher Sicht ist diese geringfügige Überschreitung der Vorrangzone zulässig, da die Festlegung nunmehr im Maßstab 1:2.500 entlang der tatsächlichen Nutzungsgrenzen erfolgt und dies keine Einschränkung der landwirtschaftlichen Urproduktion im gegenständlichen Gebiet darstellt. Daher erwächst durch die Erweiterung des Baulandes unter Berücksichtigung der Entwicklungsgrenzen kein Widerspruch zum Regionalen Entwicklungsprogramm.

### **Zulässigkeit des Anhörungsverfahrens nach § 39 (1) Z3 Stmk. ROG 2010 idgF**

Diese Änderung des Flächenwidmungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 39 (1) Z3 ROG 2010, da die Änderung nur auf anrainende oder durch Straßen und dergleichen getrennte Grundstücke Auswirkungen hat und die Gemeinde Lang über ein von der Landesregierung genehmigtes Örtliches Entwicklungskonzept verfügt.

### **Begründung zu § 3**

Die Erweiterung des Dorfgebietes erfolgt auf Antrag der Grundeigentümer und in Abstimmung mit den angrenzenden Nutzungen. Die Baulandabgrenzung erfolgt auf Grundlage einer vertieften Bestandsaufnahme und unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalen Entwicklungsprogrammes sowie unter Beachtung der Entwicklungsziele und -funktionen des Örtliches Entwicklungskonzeptes 5.00 der Gemeinde Lang.

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsbereich von Lang und somit innerhalb des Überörtlichen Siedlungsschwerpunktes. Es ist ein Siedlungsbereich hoher Priorität (Siedlungsbereich im Talboden von Lang und in Langaberg) in dem die Entwicklung der Wohnnutzung als eines der Gemeindeziele für die zentralen Siedlungsbereiche definiert ist.

Die Baulanderweiterung erfolgt insbesondere unter 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. Die Änderung erfolgt daher im öffentlichen Interesse der Gemeinde und entspricht den Zielsetzungen zur Entwicklung der Siedlungsstruktur nach dem Raumordnungsgesetz.

Das Grundstück ist bereits bebaut und infrastrukturell voll erschlossen. Es ist nicht durch Hochwasser oder Wildbäche gefährdet. Das Grundstück befindet sich außerhalb des vom Lärm durch die L-602 Schönbergstraße belasteten Bereiches und ist daher nicht als Sanierungsgebiet Lärm ausgewiesen.

In der umliegenden Umgebung befinden sich mehrere Tierhaltungsbetriebe deren bewilligte bzw. als bewilligt anzusehende Tierbestände im Zuge der Revision 5.00 von der Gemeinde bekanntgegeben wurden und deren Geruchsschwellenabstände sowie Belästigungsbereich im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht sind. Im Nordosten befindet sich dzt. ein landwirtschaftlicher Betrieb dessen Berechnung einen Geruchsschwellenabstand von ca. 257 m und ein Belästigungsbereich von ca. 128 m ergab. Die ggst. Baulanderweiterung liegt innerhalb dieses Geruchsschwellenabstandes, die Änderung des Flächenwidmungsplanes ist jedoch unter Berücksichtigung des §27 (5) Z2 Stmk. ROG 2010 idGF zulässig, da bestehendes Dorfgebiet erweitert wird.

### **Bebauungsplanzonierung**

Das Grundstück ist bereits mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut, es besteht daher kein Erfordernis zur Erstellung eines Bebauungsplanes. Die Einfügung von möglichen Bauprojekten in das Straßen-, Orts- Landschaftsbild wird im Sinne des §43 (4) Stmk. BauG im Rahmen des Bauverfahrens geprüft werden.

### **Baulandmobilisierung**

Für den Änderungsbereich ist aufgrund der bestehenden Bebauung keine Baulandmobilisierung erforderlich.

### **Baulandbilanz**

Das Grundstück ist bereits mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Es entfalten sich dadurch keine Auswirkung auf die Flächenbilanz Wohnbau.

## Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltprüfung – Screening

Das Örtliche Entwicklungskonzept 5.00 wurde auf seine Umwelterheblichkeit geprüft, weshalb die Abschichtung angewendet werden kann. Weitere Untersuchungen der Ausschlusskriterien sind nicht erforderlich (siehe Tabelle).

Bezug	Prüfschritt 1 / Abschichtung möglich	Prüfschritt 2					Begründung / Erläuterungen	Weitere Prüfschritte erforderlich
		geringfügige Änderung / Nutzung kleiner Gebiete	Eigenart und Charakter	offensichtlich keine er- heblichen Auswirkungen	UVP-Pflicht	Beeinträchtigung von Europaschutzgebieten		
Gebiets- bezeichnung / räumlicher Bezug								
Rössler	X						Die Baulanderweiterung liegt im Bereich der Entwicklungsgrenze des ÖEK's 5.00, das auf seine Umwelterheblichkeit geprüft wurde.	nein



# GEMEINDE LANG

## FLÄCHENWIDMUNGSPLAN ÄNDERUNG 5.09

PLANVERFASSER  
PLANDATUM: 09.07.2020  
GZ: RO-610-20/5.09 FWP

---

GEMEINDERATS BESCHLUSS (§ 38 (6) STMK, ROG 2010)  
DATUM: 07.09.2020  
GZ:

---


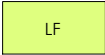


INKRAFTTRETEN  
DATUM:  
GZ:

---

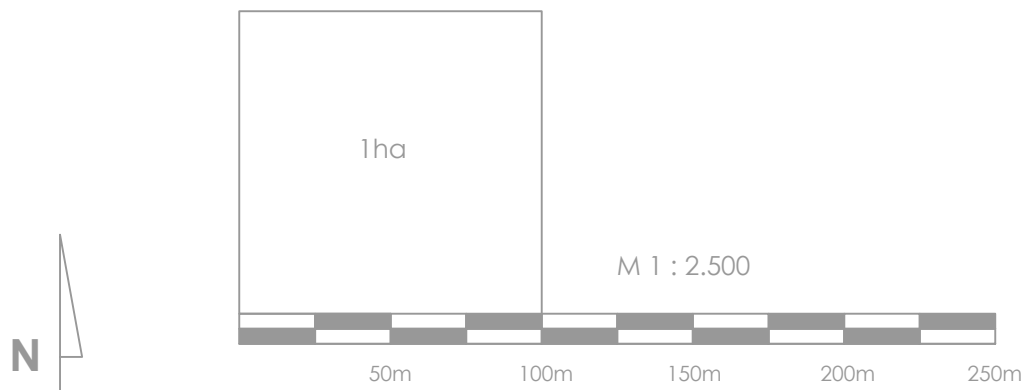
VERORDNUNGSPRÜFUNG GEM.  
§ 100 GEMEINDEORDNUNG  
DATUM:  
GZ:

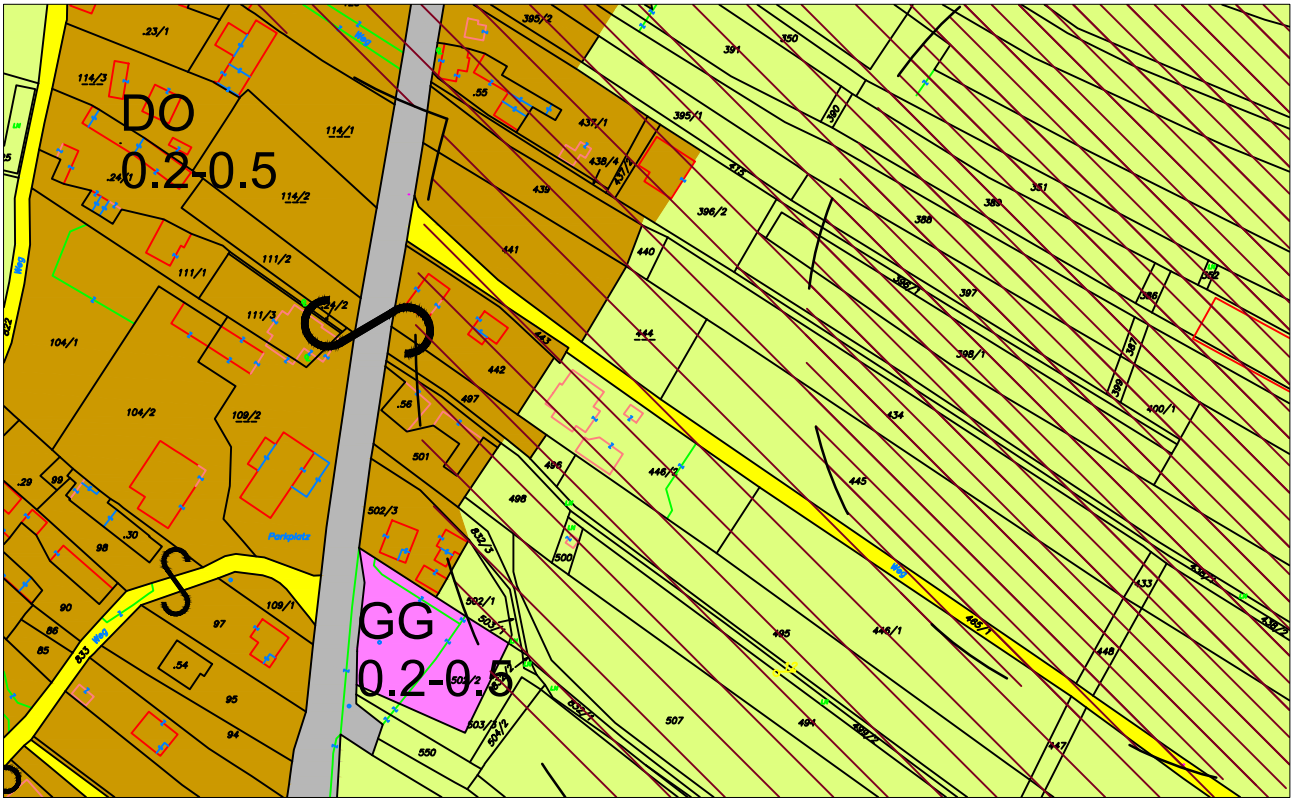
---

# LEGENDE

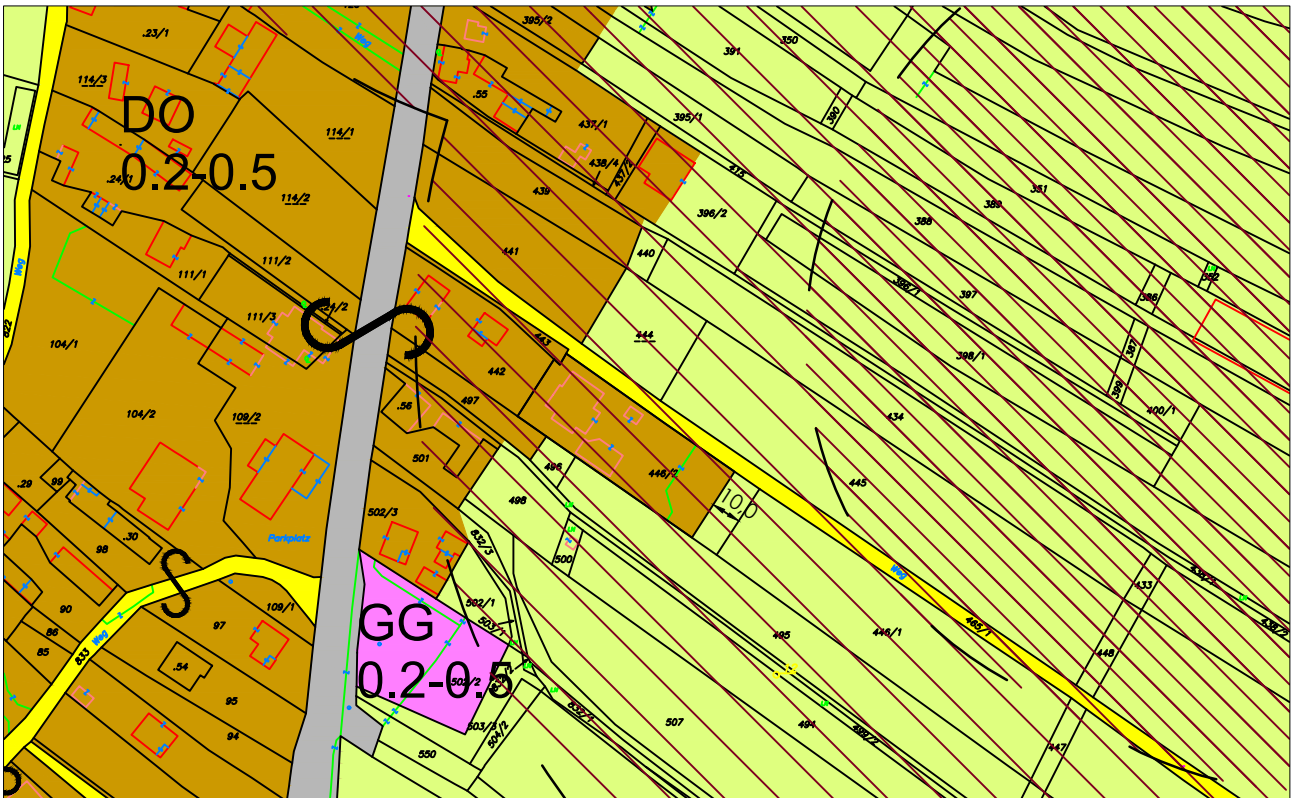
 DO	DORFGEBIET
 LF	FREILAND - LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHE
 LF	GEWERBEGEBIET
	VERKEHRSFLÄCHE
0.2 - 0.5	BEBAUUNGSDICHTE

SONSTIGE INHALTE SIEHE LEGENDE FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 5.00

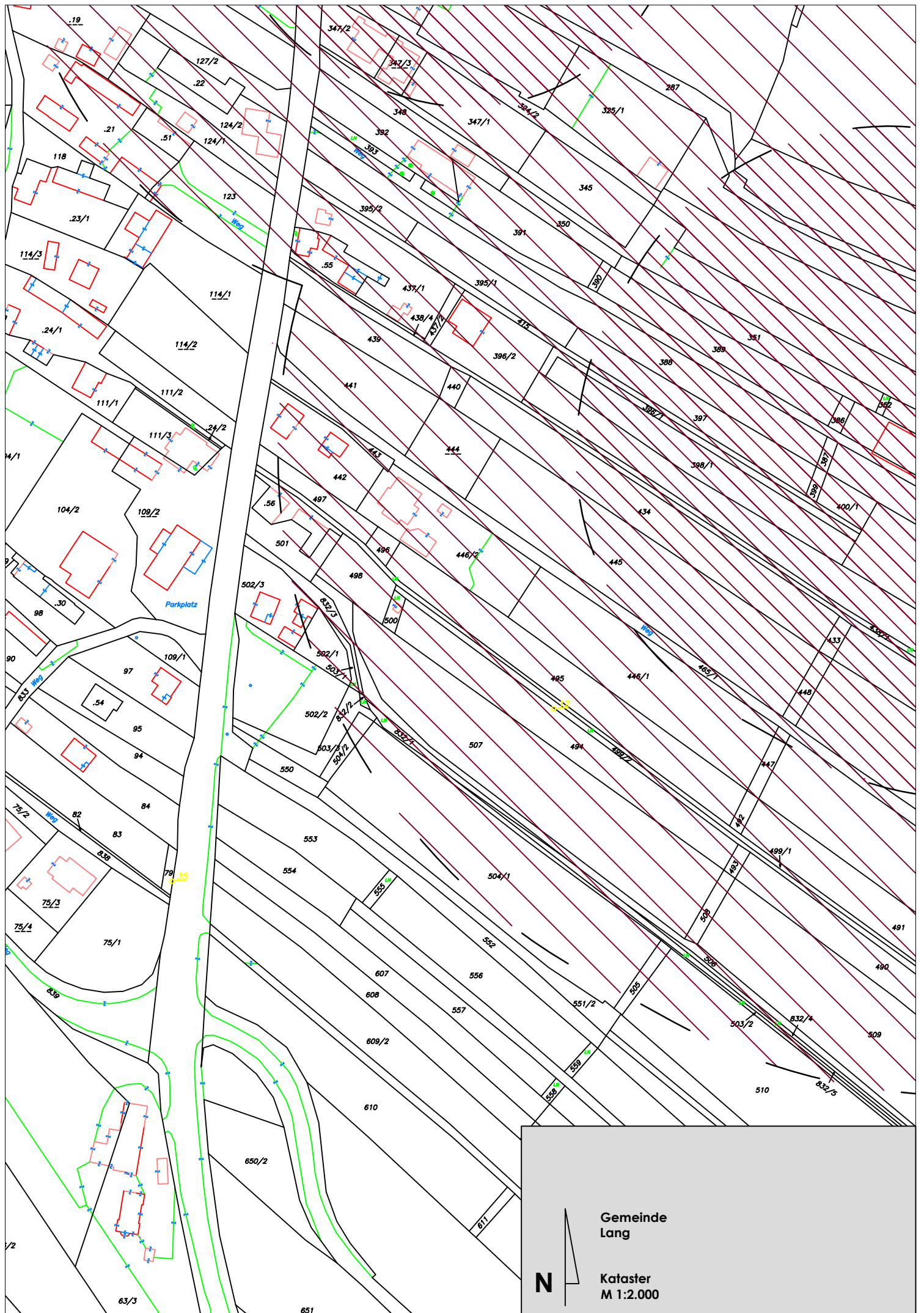




BESTAND



ÄNDERUNG



# STELLUNGNAHMEN / EINWENDUNGEN UND BEHANDLUNG



Abteilung 13

→ **Umwelt und  
Raumordnung**

**Bau- und Raumordnung**

An die  
Gemeinde Lang  
Lang Nr. 6  
8403 Lang

Bearbeiter: Mag. Sommer/KR  
Tel.: 0316/877-2526  
Fax: 0316/877-3490  
E-Mail: [abt13-bau-raumordnung@stmk.gv.at](mailto:abt13-bau-raumordnung@stmk.gv.at)

per Mail / ZZA: [gde@lang.gv.at](mailto:gde@lang.gv.at)

**Bei Antwortschreiben bitte  
Geschäftszeichen (GZ) anführen!**

GZ: ABT13-10.200-241/2015-12 Bezug: GZ: A-2020-1093-00093 v. Graz, am 28.07.2020  
22.07.2020

Ggst.: Gemeinde Lang;  
Flächenwidmungsplan-Änderung 5.09 „Rössler“;  
Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren!

Gegen die dem ggst. Verfahren zu Grunde liegende Flächenwidmungsplanänderung besteht aus raumordnungsfachlicher Sicht grundsätzlich kein Einwand.

Hingewiesen wird darauf, dass lt. Planzeichenverordnung 2016 unter § 1 (5) festgehalten ist, dass nach Endbeschluss durch den Gemeinderat die Änderung zusätzlich in die DIN A3-Darstellung einzuarbeiten und der/die jeweilige/n Änderungsbereich/e mit strichlierter Umrandung und mit der Verfahrensnummer zu kennzeichnen sind. Diese A3-Blätter sind gestempelt vom Raumplaner und der Gemeinde 2fach den Endbeschlussunterlagen beizulegen.

Mit freundlichen Grüßen  
Für die Steiermärkische Landesregierung  
Die Abteilungsleiterin  
i.V.  
Mag. Gernot Sommer  
(elektronisch gefertigt)

## BRIEFKOPF DER GEMEINDE

Amt der Stmk. Landesregierung  
Abteilung 13 – Bau- und Raumordnung  
Stempfergasse 7  
8010 Graz

### EINWENDUNGSBEHANDLUNG – ÄNDERUNG FLÄCHENWIDMUNGSPLAN VF: 5.09

<b>GZ:</b>	ABT13-10.200-241/2015-12	<b>NR:</b>	<b>1</b>
<b>BETREFF:</b>	Flächenwidmungsplan Gemeinde Lang <b>Schriftliche Beantwortung der Stellungnahme</b>		
<b>BEZUG:</b>	Stellungnahme vom 28.07.2020		

### STELLUNGNAHME

Gegen die dem ggst. Verfahren zu Grunde liegende Flächenwidmungsplanänderung besteht aus raumordnungsfachlicher Sicht grundsätzlich kein Einwand.

Hingewiesen wird darauf, dass lt. Planzeichenverordnung 2016 unter § 1 (5) festgehalten ist, dass nach Endbeschluss durch den Gemeinderat die Änderung zusätzlich in die DIN A3-Darstellung einzuarbeiten und der/die jeweilige/n Änderungsbereich/e mit strichlierter Umrandung und mit der Verfahrensnummer zu kennzeichnen sind. Diese A3-Blätter sind gestempelt vom Raumplaner und der Gemeinde 2fach den Endbeschlussunterlagen beizulegen.

### GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 07.09.2020

Die Stellungnahme und der Hinweis werden zur Kenntnis genommen.