



Gemeinde
Lang

Flächenwidmungsplan Änderung 5.14 „Langaberg“

Verordnungswortlaut | Erläuterungen | Zeichnerische Darstellung

GZ: RO-610-20/5.14 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 12/2021

Termine des Verfahrens

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

von 22.11.2021 bis 06.12.2021

Beschluss gemäß
§ 38 (6) Stmk. ROG 2010

vom 13.12.2021 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 13.12.2021 die 14. Änderung des 5. 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 09.12.2021, GZ: RO-610-20/5.14 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:

Teilflächen der Grundstücke 116/1 und 116/2 der KG Langaberg werden als Allgemeines Wohngebiet mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2 - 0,4 festgelegt.

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

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Langaberg und ist dem gleichnamigen örtlichen Siedlungsschwerpunkt zugehörig. Im Norden grenzt der aktuell landwirtschaftlich genutzte Erweiterungsbereich an bebautes Wohngebiet, im Süden und Westen begrenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen den Bereich. Verkehrlich ist der Bereich über den östlich angrenzenden Langabergweg angebunden.



Orthofoto GIS Steiermark (ohne Maßstab), Erhebungsdatum 11/2021

Änderung

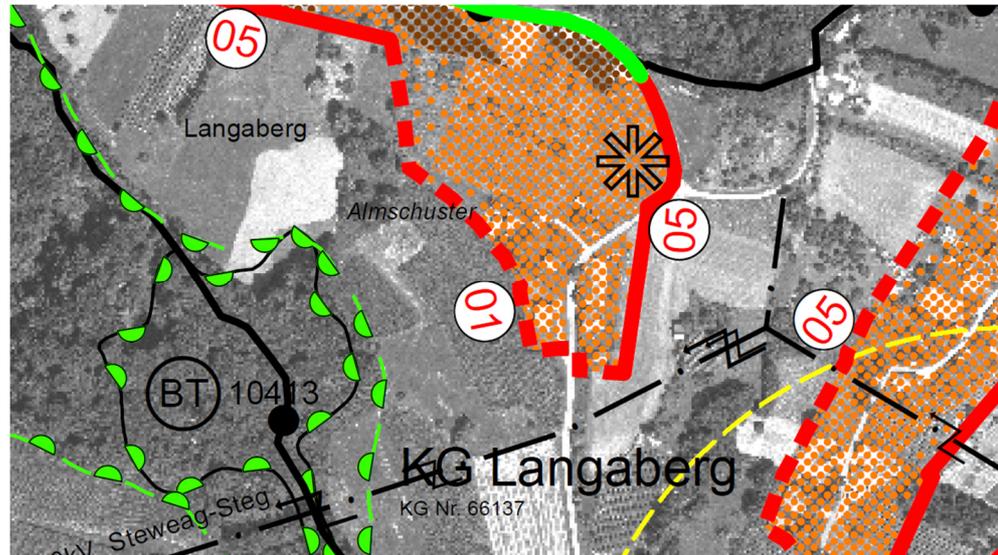
Teilflächen der Grundstücke 116/1 und 116/2 der KG Langaberg, die bislang als Freiland – landwirtschaftliche Nutzung festgelegt waren, werden im Ausmaß von rd. 1.000 m² als Allgemeines Wohngebiet mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2 – 0,4 festgelegt.

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. Die Baulanderweiterung liegt im direkten Anschluss an den bestehenden baulichen Entwicklungsbereich für Wohnen und wird durch eine relative Entwicklungsgrenze von diesem abgegrenzt. Eine Überschreitung der relativen Entwicklungsgrenze im Ausmaß einer ortsüblichen Bauplatztiefe ist zulässig.



Ausschnitt ÖEP 5.00

Begründung zu § 3

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes erfolgt in Abstimmung mit den angrenzenden Nutzungen und auf Antrag des Grundeigentümers. In Abstimmung mit den umliegenden Nutzungen ist im Änderungsbereich die Errichtung eines Wohnhauses geplant.

Die Änderungsbereich liegt gemäß REPRO Südweststeiermark im Landschaftsteilraum „Außeralpines Hügelland“. Das charakteristische Erscheinungsbild der Landschaft mit kleinräumiger Durchmischung von Wald, Wiesen, Ackerland und landwirtschaftlichen Kulturen ist zu erhalten. Bei der Baukörpergestaltung ist die visuelle Sensibilität dieses Landschaftsraumes besonders zu berücksichtigen. Dabei ist besonderes Augenmerk auf die Einbindung der Gebäude in das Gelände – vor allem in Hanglagen – und in bestehende Bebauungsstrukturen als auch auf die Höhenentwicklung und die Farbgebung der Gebäude zu legen. Da die Erweiterungsfläche dem Örtlichen Siedlungsschwerpunkt zugehörig ist, bestehen keine Einschränkungen hinsichtlich der Baulanderweiterung.

Als Zielsetzung der Siedlungsentwicklung ist im ÖEK 5.00 u.a. festgehalten, die Siedlungstätigkeit der Gemeinde durch Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes zu fördern sowie die Einwohnerzahl zu steigern bzw. zumindest des derzeitigen Bevölkerungsstandes durch Attraktivierung der Gemeinde als Wohn- und Wirtschaftsstandort. Der Teilraum Langaberg eignet sich gemäß ÖEK 5.00 für bauliche Entwicklungen, da keine Hochwassergefährdungen gegeben sind und Nutztierhaltung nur in sehr untergeordneten Ausmaß vorhanden ist.

Der Änderungsbereich ist durch den bestehenden Baulandanschluss infrastrukturell gut versorgt. Eine Anschlussmöglichkeit an die Infrastrukturnetze (Kanal, Wasser, Strom) ist durch die Bestandsbebauung im Norden herstellbar. Im Örtlichen Entwicklungsplan 5.00 wurde im ggst. Änderungsbereich der nördlich angrenzende Siedlungskörper mit einer relativen Entwicklungsgrenze abgegrenzt, um nachfrageorientiert eine bauliche Erweiterung um eine Bauplatztiefe zu ermöglichen.

Aufgrund von Erfahrungen mit umliegenden Bauplätzen ist von einer bodenmechanischen Eignung des Bauplatzes auszugehen. Angaben über die Bauplatzsignung sind im baurechtlichen Bewilligungsverfahren beizubringen. Die ordnungsgemäße Verbringung der Oberflächenwässer ist im Bauverfahren unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse nachzuweisen.

Die Änderung erfolgt unter Beachtung eines hinreichend sparsamen Flächenverbrauches, einer wirtschaftlichen Aufschließung sowie unter Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen. Aufgrund des bestehenden Baulandanschlusses und der vorgesehenen Nutzung handelt es sich bei der zukünftigen Festlegung um eine zweckmäßige Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes im örtlichen Siedlungsschwerpunkt Langaberg. Im Rahmen der Änderung werden kurzfristig verfügbare Bauplätze im Örtlichen Siedlungsschwerpunkt geschaffen und diese liegt daher im öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Bebauungsplanzonierung

Für den Änderungsbereich ist aufgrund der geringen Größe sowie der bestehenden Anbindung und Infrastruktur kein Bebauungsplan erforderlich. Es handelt sich um einen Einzelbauplatz im Anschluss an bestehendes Bauland. Die Einfügung von Bauprojekten in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird im Sinne des § 43 (4) Stmk. BauG im Rahmen von Bauverfahren geprüft werden.

In unmittelbarer Umgebung wurde der Bebauungsplan „Almschuster“ verordnet. Dieser sieht für die Baugrundstücke entlang der Langabergstraße vor, dass die Situierung des Baukörpers im geneigten Hangbereich Bedacht zu nehmen ist.

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 Haushaltgröße. 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 m². 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 Anschließungsgebiet um ca. 4.100 m². 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 Anschließungsgebiet mit einer Fläche von ca. 1.100 m². Davon wurden bereits rund 550 m² bebaut.
- FWP 5.05: Erweiterung eines Dorfgebietes als Anschließungsgebiet um ca. 4.100 m². 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 Erweiterung eines Dorfgebietes als Anschließungsgebiet um ca. 5.400 m². Erweiterung eines Allgemeinen Wohngebietes als Anschließungsgebiet um ca. 10.860 m². Erweiterung des vollwertigen Baulandes Dorfgebiet um ca. 1.343 m².
- 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 m². Dabei fallen rund 810m² auf ein bereits bebautes Grundstück. Für die geplante Kinderkrippe wurde bereits eine Baubewilligung erteilt und im Sinne des Stmk. Baugesetz wurde bereits ein Rohbau errichtet.
- FWP 5.11 Geringfügige Erweiterung des Industriegebietes. Die Änderung hat daher keine Auswirkungen auf die Flächenbilanz Wohnbau.
- FWP 5.12 Erweiterung des Dorfgebietes im Ausmaß von rd. 2.720 m².
- FWP 5.13 Festlegung von Verkehrsflächen sowie geringfügige Erweiterungen von Industriegebiet 1. Die Änderung hat daher keine Auswirkung auf die Flächenbilanz Wohnbau.
- FWP 5.14 Geringfügige Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes im Ausmaß von rd. 1.000 m². Die Änderung hat daher keine wesentliche Auswirkung 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).

Im Zuge der Flächenwidmungsplanänderungen 5.01-5.13 wurden bislang insgesamt 15.258 m² unbebautes Bauland neu festgelegt. Davon wurden mittlerweile rund 14.700 m² bebaut. Die Bilanz wurde daher bislang nicht wesentlich verändert.

Mit ggst. Änderung wird die Baulandreserve um 1 ha. erhöht, die einem rechnerischen Baulandbedarf aus dem FWP 5.00 von 7,93 ha gegenübersteht.

Baulandmobilisierung

Mit dem Grundeigentümer wird für die neu als Bauland festgelegte Fläche eine privatwirtschaftliche Vereinbarung gemäß § 35 Stmk. ROG 2010 abgeschlossen.

Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltprüfung – Screening

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

| Flächenwidmungsplan Änderung 5.14 „Langaberg“ | | |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 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 in unmittelbarem Anschluss an eine relative Entwicklungsgrenze des ÖEK 5.00, die durch Baulandfestlegungen im Ausmaß einer ortsüblichen Bauplatztiefe überschritten werden kann. | |

Zeichnerische Darstellung

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



Gemeinde Lang

Flächenwidmungsplan Änderung 5.14 "Langaberg"

Plandatum: 09.12.2021

GZ: RO-610-20 / 5.14 FWP

Planverfasser

Von 22.11.2021 bis 06.12.2021

Anhörungsfrist
gemäß § 39 (1) Stmk. ROG 2010

Datum:

GZ:

Verordnungsprüfung
gemäß § 100 Stmk. GemO

Datum: 13.12.2021

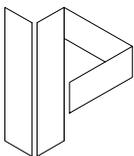
GZ:

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

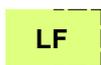


Allgemeine Wohngebiete



Flächen für den fließenden Verkehr

Gemeindestraßen/Güterwege/Interessentenwege/Privatwege

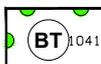


Land- und forstwirtschaftliche

Nutzung im Freiland



Waldflächen



Biotop

mit Biotopsnummer

0.2 - 0.4

Bebauungsdichte (min. - max.)



Gemeindegrenze



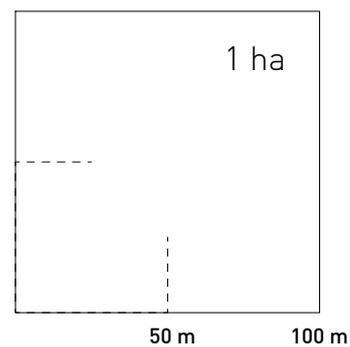
Gerinne

Maßstab und Plangrundlage



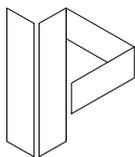
Maßstab
1:2.500

DKM Stand
08/2021



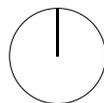


Kataster zur Änderung FWP 5.14



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
08/2021