



# Gemeinde Lang

## Flächenwidmungsplan Änderung 5.16 „Dorfgebiet Stangersdorf“

Verordnungswortlaut | Erläuterungen | Zeichnerische Darstellung

GZ: RO-610-20/5.16 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 16. 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-610-20/5.16 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:

Das Grundstück 371/34 sowie Teilflächen der Grundstücke 371/17 und 371/32 der KG Stangersdorf werden als Dorfgebiet mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2 - 0,4 festgelegt.

Für jene Teilflächen, die innerhalb der Immissionslinie Lärm-Straße liegen, wird Sanierungsgebiet Lärm festgelegt. Sanierungsfrist: 2026

## **§ 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 Nordosten des Gemeindegebietes östlich der Trasse der A9-Pyhrnautobahn im Ortsteil Klein Stangersdorf. Die Erweiterungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, die angrenzenden Siedlungsbereiche sind mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebaut.

Die verkehrliche Anbindung der Erweiterungsflächen erfolgt ausgehend von der Verkehrsfläche „Stangersdorf“ über die Bestandsbebauung. Der direkt an die Änderung angrenzende Bereich ist als Dorfgebiet festgelegt und mit Einfamilienhäusern bebaut.



*Orthofoto GIS Steiermark (ohne Maßstab), Erhebungsdatum 10/2021*

## Änderung

Das Grundstück 371/31 sowie Teilflächen der Grundstücke 371/17 und 371/32 der KG Stangersdorf, die bislang als Freiland – landwirtschaftliche Nutzung festgelegt waren, werden im Ausmaß von rd. 995 m<sup>2</sup> als Dorfgebiet – Sanierungsgebiet Lärm 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. Der Änderungsbereich liegt innerhalb des baulichen Entwicklungsbereiches für die überlagerten Funktionen Wohnen und Landwirtschaft.



Ausschnitt ÖEP 5.00

### Begründung zu § 3

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes erfolgt unter Berücksichtigung konkreter Planungsinteressen und auf Antrag der Grundstückseigentümer. In Abstimmung mit den angrenzenden Nutzungen ist im Änderungsbereich die Errichtung einer Garage in Anschluss an die bebauten Liegenschaften geplant. Ebenso soll der bauliche Bestand innerhalb der Entwicklungsgrenzen eingefasst werden.

Die Änderungsbereich liegt gemäß REPRO Südweststeiermark im Landschaftsteilraum „Ackerbaugeprägte Talböden und Becken“. Die weitere Zerschneidung bzw. Segmentierung landwirtschaftlicher Flächen ist zu vermeiden. Die Gliederung der Landschaft durch Strukturelemente wie z.B. Uferbegleitvegetation, Hecken, Waldsäume und Einzelbäume ist zu sichern. Die geplante Änderung entspricht den regionalplanerischen Zielsetzungen, da nur eine geringfügige Bestandserweiterung erfolgt.

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. Für den Teilraum Klein Stangersdorf sollen gemäß ÖEK 5.00 vorrangig Auffüllungen von unbebauten Flächen im Siedlungsraum erfolgen, kleinräumige Ergänzungen sind nicht ausgeschlossen.

Der Änderungsbereich ist durch den bestehenden Baulandanschluss infrastrukturell gut versorgt. Eine Anschlussmöglichkeit an die Infrastrukturnetze (Kanal, Wasser, Strom) ist durch die Bestandsbebauung herstellbar.

Aufgrund von Erfahrungen mit umliegenden Bauplätzen ist von einer bodenmechanischen Eignung des Bauplatzes auszugehen. Angaben über die

Bauplatzzeichnung sind im baurechtlichen Bewilligungsverfahren beizubringen. Die ordnungsgemäße Verbringung der Oberflächenwässer ist im Bauverfahren unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse nachzuweisen. Belastungen durch Tierhaltungsbetriebe sind nicht bekannt. Der Änderungsbereich liegt im Nahbereich zur A9-Pyhrnautobahn. Im Rahmen des FWP 5.00 wurde seitens der Asfinag bekannt gegeben, dass Lärmschutzmaßnahmen bis 2013 abgeschlossen werden sollen. Die derzeit im FWP 5.00 festgelegten Lärmisophone entsprechen den realisierten Lärmschutzmaßnahmen aus dem Jahr 2013. Für die neu als Dorfgebiet festgelegten Flächen wird der Sanierungszeitraum bis 2026 festgelegt. Im Rahmen der Revision des Flächenwidmungsplanes 6.00 der Gemeinde Lang werden umfassende, aktuelle Lärmberechnungen vorgenommen.

Die Änderung erfolgt in unter Beachtung eines sparsamen Flächenverbrauches, einer wirtschaftlichen Aufschließung sowie unter Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen. Aufgrund des bestehenden Baulandanschlusses und der vorgesehenen Nutzung sowie die eindeutige Zuordenbarkeit zum Baulandregime in Baulandfragen handelt es sich bei der geplanten Festlegung um eine zweckmäßige Erweiterung von Dorfgebiet und liegt daher im öffentlichen Interesse der Gemeinde.

### **Bebauungsplanzonierung**

Für den Änderungsbereich ist aufgrund der geringen Größe sowie der Zugehörigkeit zu einer bebauten Liegenschaft kein Bebauungsplan erforderlich.

### **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 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 Erweiterung eines Dorfgebietes als Aufschließungsgebiet um ca. 5.400 m<sup>2</sup>. Erweiterung eines Allgemeinen Wohngebietes als Aufschließungsgebiet um ca. 10.860 m<sup>2</sup>. Erweiterung des vollwertigen Baulandes Dorfgebiet um ca. 1.343 m<sup>2</sup>.
- 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 810 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup>. Die Änderung hat daher keine wesentliche Auswirkung auf die Flächenbilanz Wohnbau.
- FWP 5.15 Geringfügige Baulandarrondierungen von bebauten Grundstücken. 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 m<sup>2</sup> unbebautes Bauland neu festgelegt. Davon wurden mittlerweile rund 14.700 m<sup>2</sup> bebaut. Die Bilanz wurde daher bislang nicht wesentlich verändert.

Mit ggst. Änderung wird die Baulandreserve um 0,9 ha. erhöht, die einem rechnerischen Baulandbedarf aus dem FWP 5.00 von 7,93 ha gegenübersteht.

### **Baulandmobilisierung**

Die von der Änderung betroffenen Grundstücke sind bereits bebaut, weshalb keine Mobilisierungsmaßnahmen umzusetzen sind.

**Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltprüfung – Screening**

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

Flächenwidmungsplan Änderung 5.16 „Dorfgebiet Stangersdorf“		
1	Abschichtung möglich	<b>X</b>
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	
<b>Weitere Prüfschritte erforderlich</b>		<b>NEIN</b>
<b>Begr.</b>	Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Entwicklungsgrenzen des ÖEK, das auf seine Umwelterheblichkeit hin überprüft wurde.	

# Zeichnerische Darstellung

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



# Gemeinde Lang

## Flächenwidmungsplan

## Änderung 5.16 "Dorfgebiet Stangersdorf"

Plandatum: 13.12.2021

GZ: RO-610-20 / 5.16 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:

---

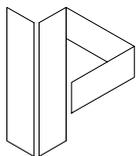
**Beschluss Gemeinderat**  
gemäß § 38 (6) Stmk. ROG 2010

Datum:

GZ:

---

**Rechtskraft**



**Interplan**

**Zivlotechniker**

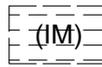
Interplan ZT GmbH  
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz  
office@interplan.at  
+43 316 / 72 42 22 0

# Legende

## FWP Änderung



**Dorfgebiete**



**Sanierungsgebiete**

IM = Immissionen (Luft, Lärm)

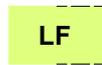


**Flächen für den fließenden Verkehr**

Gemeindestraßen/Güterwege/Interessentenwege/Privatwege)

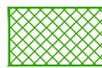


**Flächen für den ruhenden Verkehr**



**Land- und forstwirtschaftliche**

Nutzung im Freiland



**Waldflächen**

0.2 - 0.4

**Bebauungsdichte (min. - max.)**



**Gemeindegrenze**



**Gerinne**



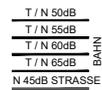
**Bundesstraßen**

A = Autobahn



**Landesstraßen**

L = Landesstraße L



**Isophonen**

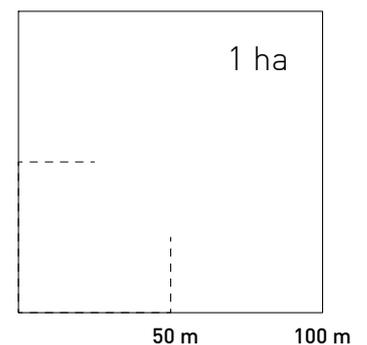
für Tag (T) oder für Nacht (N)

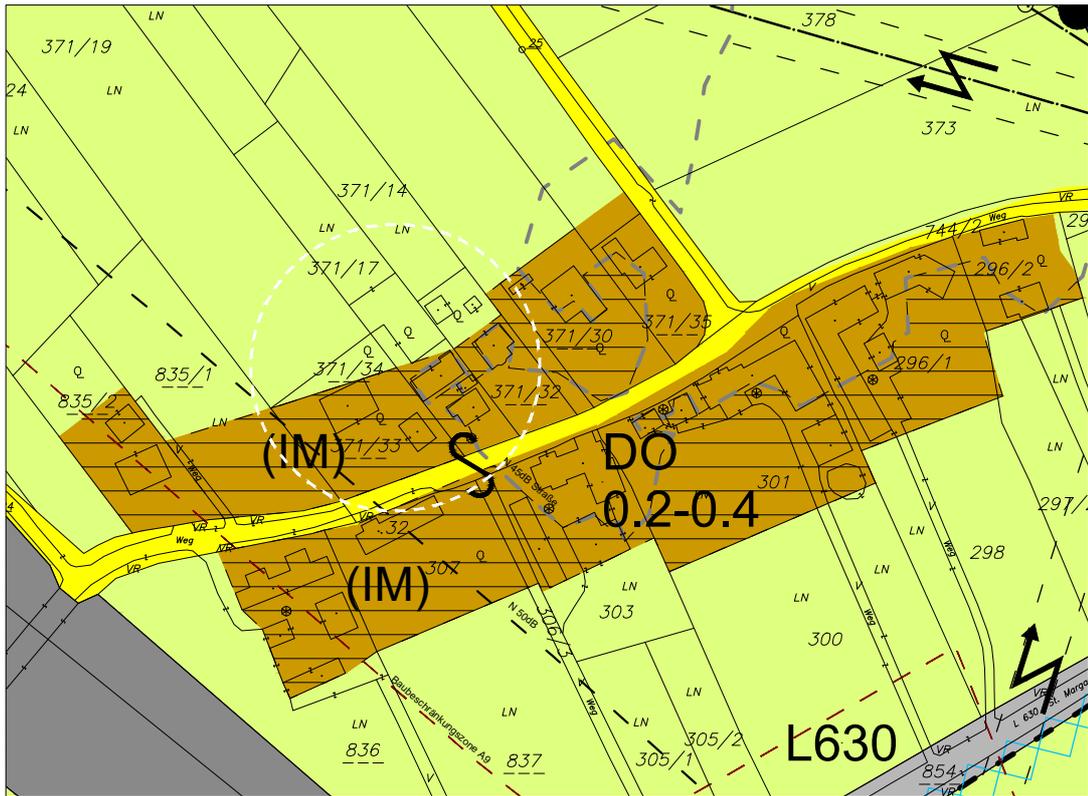
## Maßstab und Plangrundlage



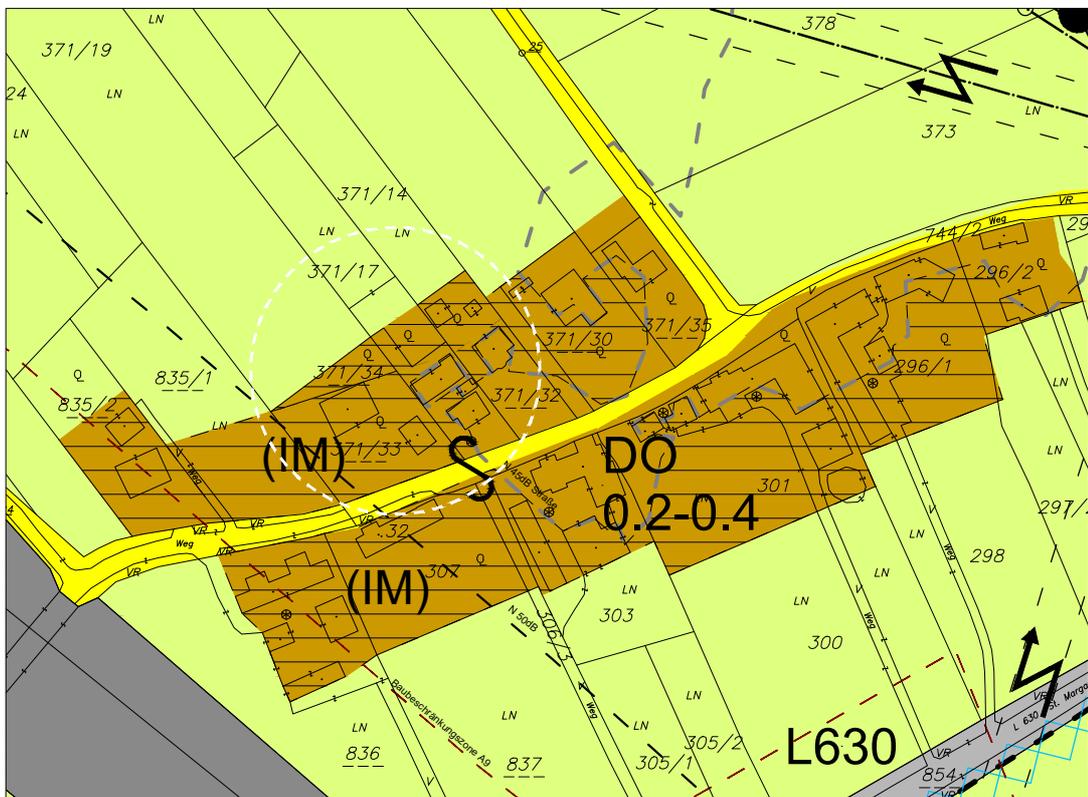
Maßstab  
1:2.500

DKM Stand  
08/2021

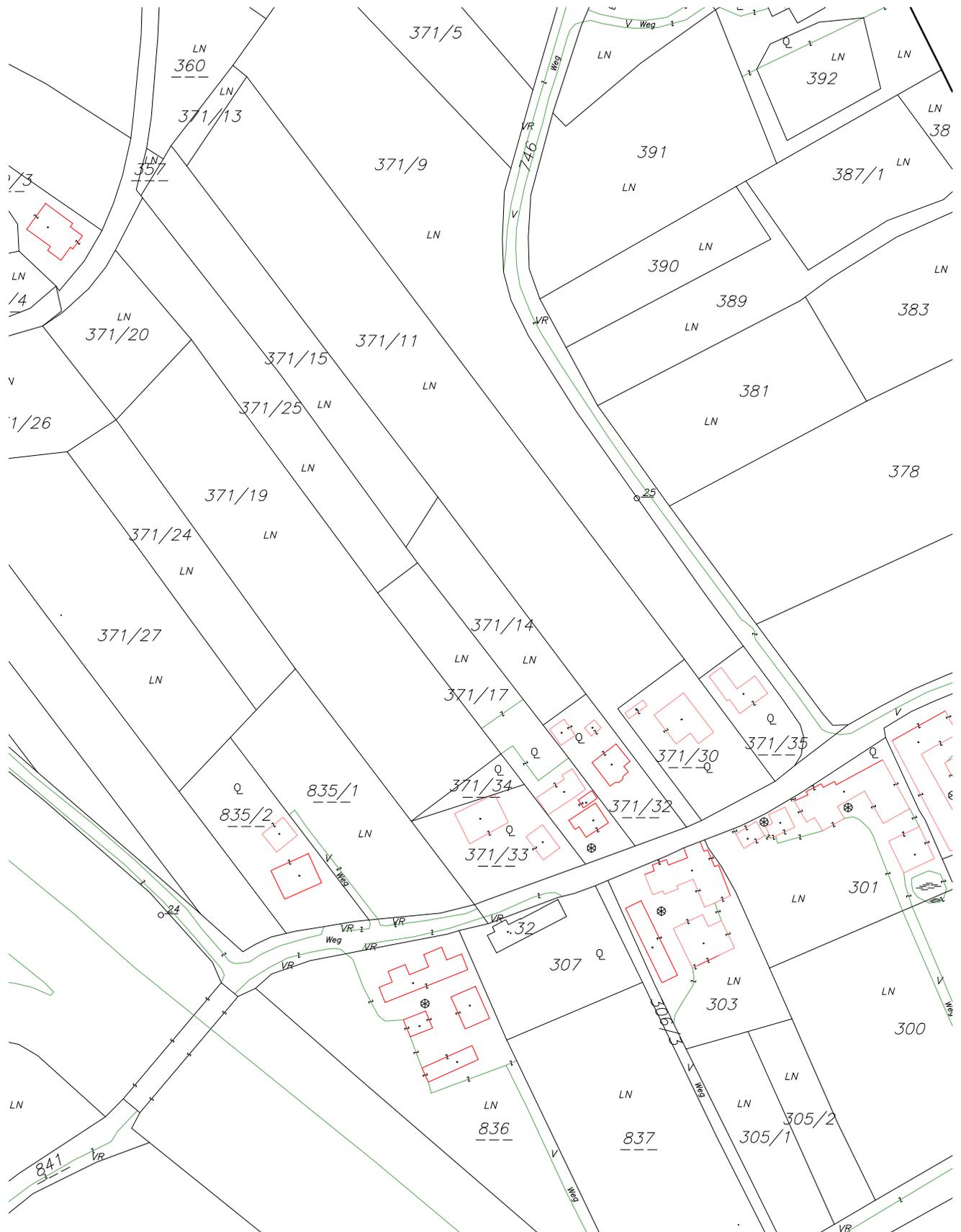




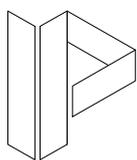
FWP Bestand



FWP Änderung



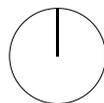
Kataster zur Änderung FWP 5.16



**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  
 08/2021