

Marktgemeinde Pölfing-Brunn

9. Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4.0

**Gemäß § 31 Abs. 3 Stmk. ROG 1974
LGBl. Nr. 127 i.d.F.d. LGBl. Nr. 89/2008**

Verfasser:



DIPL. – ING. GERHARD VITTINGHOFF
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
ING. KONSULENT FÜR RAUMPLANUNG U. RAUMORDNUNG
A-8010 GRAZ, MÜNZGRABENSTR. 4/I, TEL.: 0316-819442, FAX.: 819492

WORTLAUT
zur Flächenwidmungsplanänderung Nr. 4.09
der Marktgemeinde Pölfing-Brunn

GZ: 610/2009

Pölfing-Brunn, am 09.06.2009

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Pölfing-Brunn hat in seiner Sitzung am 09.06.2009 folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

Aufgrund des § 31 Abs. 3 Z. 2 Stmk. ROG 1974 LGBl. Nr. 127 i.d.F.d. LGBl. Nr. 89/2008 wird der Flächenwidmungsplan Nr. 4.0 i.d.F. Nr. 4.06 der Marktgemeinde Pölfing-Brunn geändert.

§ 1 Planunterlage, Planverfasser

Die in der Anlage angeschlossene, zeichnerische Darstellung, verfasst von Dipl.-Ing. Gerhard Vittinghoff, Ingenieurkonsulent für Raumordnung und Raumplanung, mit der GZ: 21/09 vom 31.03.2009, basierend auf dem Flächenwidmungsplan Nr. 4.0 i.d.F. Nr. 4.06, bildet einen integrierten Bestandteil dieser Verordnung.

§ 2 Änderungsbereich

Änderungsbereich A:

Das Grundstück Nr. 52/2 und Teilflächen der Grundstücke Nr. 52/1, 51/1 und 50/1 der KG Pölfing werden statt bisher Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet (L(WR)) sowie Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (L(WA)) je mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 nunmehr gemäß § 25 (1) Stmk. ROG 1974 i.d.g.F. im Flächenwidmungsplan ins Freiland – landwirtschaftlich genutzte Fläche rückgeführt.

Änderungsbereich B:

Die im Flächenwidmungsplan Nr. 4.0 i.d.g.F. 4.06 festgelegte Bebauungsfrist im Sinne des § 26b Stmk. ROG 1974 für die Grundstücke Nr. 57/1 und 57/2 und für Teilflächen der Grundstücke Nr. 54/1 und 58 der KG Pölfing wird aufgehoben. Für die Grundstücke wird gemäß § 26a Stmk. ROG 1974 eine privatwirtschaftliche Vereinbarung zwischen der Marktgemeinde Pölfing-Brunn und den Grundstückseigentümern abgeschlossen.

Änderungsbereich C:

Der § 5 „Baulandzonierung“ des Wortlautes zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.0 wird dahingehend abgeändert, dass für den gesamten Änderungsbereich A und B sowie zusätzlich für das Grundstück Nr. 59/2 und eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 59/1 der KG Pölfing auf die Erstellung eines Bebauungsplanes verzichtet wird.

Die Aufschließungserfordernisse gemäß § 3.2 des Wortlautes zum Flächenwidmungsplan bleiben für die im Bauland verbleibenden Grundstücke Nr. 57/1, 57/2, 59/2 und Teilflächen der Grundstücke Nr. 54/1, 58 und 59/1 der KG Pölfing bestehen und können im Anlassfall / Bauverfahren geregelt werden:

- Aufgrund der Lage innerhalb des Bergbaugebietes ist im Bauverfahren eine montanbehördliche Genehmigung einzuholen.
- Äußere Erschließung: Sicherstellung einer rechtlich gesicherten und ausreichend dimensionierten, äußeren Anbindung an das öffentliche Straßennetz über die Landesstraße L 605 oder über das Grundstück Nr. 669. Dieser Mangel ist durch den Normadressaten / Grundstückseigentümer im Einvernehmen mit der Landesstraßenverwaltungsbehörde bzw. der Gemeinde als Straßenverwaltungsbehörde zu beheben.
- Innere Erschließung: Verlegung von Infrastrukturleitungen wie Kanal und Wasserleitung, außerdem die Aufteilung des Gebietes in Bauplätze mit Zufahrt zum öffentlichen Gut entsprechend dem Baugesetz § 5. Dieser Mangel ist durch den Normadressaten / Grundstückseigentümer im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Versorgungsträger zu regeln.

§ 3 Rechtswirksamkeit

Die Rechtswirksamkeit der Flächenwidmungsplanänderung Nr. 4.09 beginnt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungfrist folgenden Tag.

Für den Gemeinderat


 Der Bürgermeister
 Ing. Horst Pözl



 Planverfasser

Diese Urkunde – 9. Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4.0 – wurde am 31.03.2009 unter der GZ: 21/09 ausgestellt.

9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES NR. 4.0

LEGENDE:



Geltungsbereich der Änderung

0.2-0.4

Bebauungsdichte



WR

Reines Wohngebiet



WA

Allgemeines Wohngebiet



L(WR)

Aufschließungsgebiet Reines Wohngebiet



L(WA)

Aufschließungsgebiet Allgemeines Wohngebiet



Bebauungsfrist



Freiland - landwirtschaftlich genutzte Fläche



Wald



öffentliches Gut



Diese Urkunde wurde unter der GZ: 21 / 09 am 31.03.2009 ausfertigt.

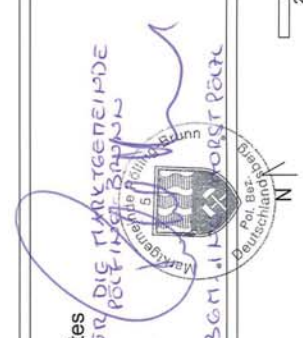
MARKTGEMEINDE PÖLFING BRUNN LAUFENDE NUMMER: 4.09a und 4.09b

Beschluss des Gemeinderates

FÜR DIE MARKTGEMEINDE PÖLFING BRUNN

DATUM 09.06.2009

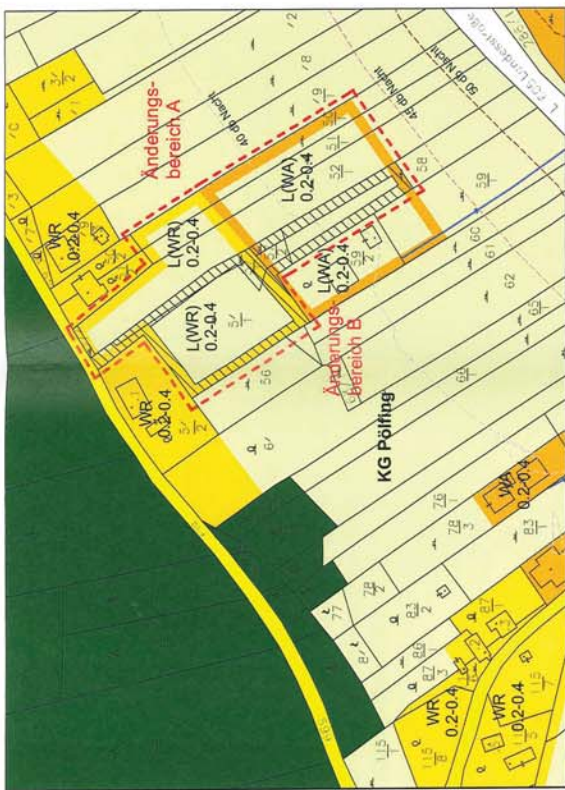
GZ 640/2009



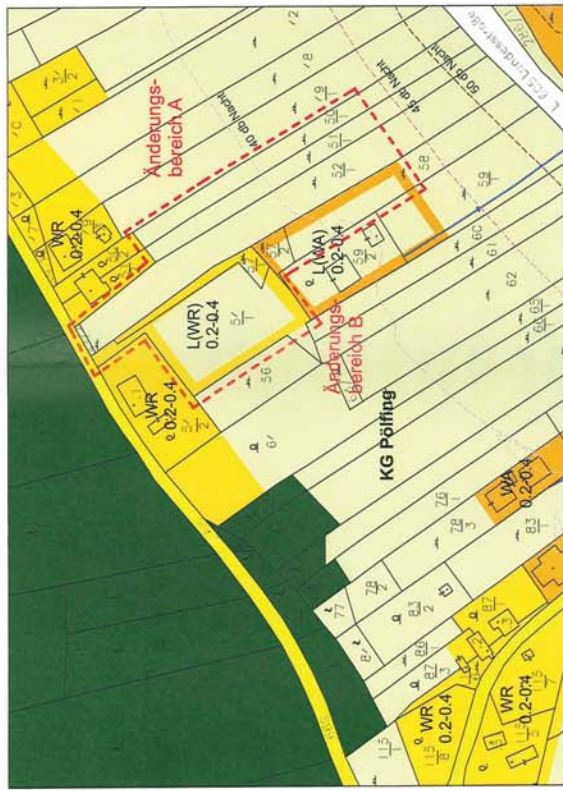
Maßstab 1:2500



DI GERHARD VITTINGHOFF
 STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
 ING. KONSULENT FUER RAUMPLANUNG
 8010 GRAZ, MÜNZGRABENSTRASSE 4/1, TEL.:0316/819442, FAX:819492



IST STAND



SOLL STAND

Marktgemeinde Pöfing-Brunn Flächenwidmungsplanänderung Nr. 4.09

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Umfang der 9. Änderung des Flächenwidmungsplanes

Die 9. Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4.0 besteht aus den folgenden Unterlagen:

- Wortlaut sowie Planwerk zur Änderung des Flächenwidmungsplanes mit der IST-/SOLL-Darstellung im Maßstab 1:2.500
- Erläuterungsbericht

2. Planungsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen

Stmk. Raumordnungsgesetz 1974 LGBl. Nr. 127 i.d.F.d. LGBl. Nr. 89/2008
Flächenwidmungsplan Nr. 4.0 i.d.g.F. der Marktgemeinde Pöfing-Brunn
Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 4.0 i.d.g.F. der Marktgemeinde Pöfing-Brunn

Planliche Darstellung

Der digitale Flächenwidmungsplan Nr. 4.0 der Marktgemeinde bildet die Grundlage für den Ist-/Soll-Vergleich der Flächenwidmungsplanänderung Nr. 4.09.

3. Planungsfachliche Erläuterungen

Änderungsbereich A:

Das Grundstück Nr. 52/2 und die Teilflächen der Grundstücke Nr. 52/1, 51/1 und 50/1 der KG Pöfing sind bisher im Flächenwidmungsplan Nr. 4.0 als Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet sowie für Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Die Rückführung ins Freiland – landwirtschaftlich genutzte Fläche erfolgt aufgrund der Tatsache, dass die Grundstückseigentümer keinen Bedarf an Bauland haben und daher nicht beabsichtigen, diese Grundstücke als Bauland zu konsumieren.

Gemäß dem Ziele- und Maßnahmenkatalog des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 4.0 ist es ein erklärtes Ziel der Marktgemeinde, das Zentrum zu stärken. Nachdem der gegenständliche Bereich am Rand der Gemeinde abseits vom Zentrum gelegen ist, ist eine Rückführung ins Freiland im Sinne des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, demzufolge die Baulandreserven im Zentrum zu konzentrieren sind.

Ein weiteres Ziel gemäß Örtlichem Entwicklungskonzept Nr. 4.0 ist die sparsame und nachhaltige Ausweisung von Bauland im Flächenwidmungsplan, und auch diesem Ziel wird durch die Rückführung des Baulandes in Freiland entsprochen, da eine Konsumierung seitens der Grundstückbesitzer nicht angedacht war.

Änderungsbereich B:

Für die Grundstücke Nr. 57/1 und 57/2 und für Teilflächen der Grundstücke Nr. 54/1 und 58 der KG Pöfing wurde im Flächenwidmungsplan Nr. 4.0 eine Bebauungsfrist im Sinne des § 26b Stmk. ROG 1974 festgelegt. Diese wird jedoch nunmehr aufgehoben, und für die Grundstücke wird gemäß § 26a Stmk. ROG 1974 eine privatwirtschaftliche Vereinbarung zwischen der Marktgemeinde Pöfing-Brunn und dem Grundstückseigentümer abgeschlossen.

Im Sinne des § 26 Stmk. ROG 1974 hat die Gemeinde Baulandmobilisierungsmaßnahmen zu setzen, wobei zwei Varianten der Baulandmobilisierung gesetzlich möglich sind: die Bebauungsfrist gemäß § 26b und die privatwirtschaftliche Maßnahme gemäß § 26a. Die Erfahrung zeigt deutlich, dass die Vertragsraumplanung bzw. die privatwirtschaftliche Vereinbarung für die Gemeindeentwicklung vorteilhaft ist. Die Umsetzung der gesetzlich vorgeschriebenen Baulandmobilisierungsmaßnahme wird daher für den gegenständlichen Bereich auf eine privatwirtschaftliche Vereinbarung geändert, womit gleichzeitig die Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Marktgemeinde Pöfing-Brunn besser umgesetzt werden können, insbesondere das in der Verordnung zum Örtlichen Entwicklungskonzept festgelegte Ziel Z.4.9., wonach die tatsächliche Nutzung der Baulandreserven sicherzustellen ist. Die Änderung der Baulandmobilisierungsmaßnahme für den gegenständlichen Bereich geschieht somit in Übereinstimmung mit dem Örtlichen Entwicklungskonzept. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Gemeinde damit ihrer Pflicht zur Baulandmobilisierung nachkommt.

Änderungsbereich C:

Für den gesamten Änderungsbereich A und B sowie zusätzlich für das Grundstück Nr. 59/2 und eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 59/1 der KG Pöfing wurde im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.0 in § 5 „Baulandzonierung“ die Erstellung eines Bebauungsplanes im Anlassfall festgelegt, auf die nun verzichtet wird.

Die Erstellung eines Bebauungsplanes wurde ursprünglich festgelegt, um mit den vier Grundstückseigentümern des gegenständlichen Bereiches eine koordinierte Zufahrt für den gesamten Bereich zu regeln. Für den Änderungsbereich A ist keine Konsumierung des Baulandes geplant, weshalb dieser Bereich ins Freiland zurückgeführt wird, und für das Grundstück Nr. 59/2 der KG Pöfing besteht bereits eine Anbindung an die L 605. Somit entfällt der ursprüngliche Grund für die verpflichtende Erstellung eines Bebauungsplanes für den gesamten Änderungsbereich C.

Da die äußere Erschließung, die in den Aufschließungserfordernissen festgelegt ist, somit nur noch von einem Grundstückseigentümer sichergestellt werden muss, ist die Notwendigkeit der Erstellung eines grenzüberschreitenden Bebauungsplanes nicht mehr gegeben. Die Regelung der äußeren Erschließung kann im Zuge des Bauverfahrens bzw. im Anlassfall entsprechend geregelt werden. Diese Vorgangsweise unterstützt auch einen sparsamen Umgang mit den Ressourcen der Gemeinde und hilft damit, zusätzliche Kosten zu vermeiden.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage innerhalb des Bergbaugebietes im Bauverfahren eine montanbehördliche Genehmigung einzuholen ist. Gemäß Schreiben der

GKB-Bergbau GmbH vom 30.04.2009 (GZ: GKB/108/Hu/Kö) wurde der Änderungsbereich jedoch nicht bergmännisch unterbaut, und es sind keine Auswirkungen auf den gegenständlichen Bereich zu erwarten. Die Herstellung der Bauplatzeignung ist somit ohne unverhältnismäßigen Aufwand möglich.

4. Erforderlichkeit einer Umweltprüfung gemäß § 3 Abs. 3.

Bei der geplanten Änderung ist aufgrund des geringfügigen Ausmaßes der Festlegung im Flächenwidmungsplan Nr. 4.0 die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 3 Abs. 3 Ziffer 1. und 2. nicht notwendig. Durch die geplante Änderung der Nutzung wird die Eigenart des Gebietes nicht wesentlich geändert. Des weiteren liegt die Gemeinde Pöfing-Brunn in keinem Europaschutzgebiet gemäß dem Steiermärkischen Naturschutzgesetz von 1976. Durch die geplante Nutzung des verfahrensgegenständlichen Areals werden auch die Schutzgüter wie Umweltmedien, Fauna, Flora und Mensch nicht wesentlich beeinträchtigt.