

Gemeinde **ST. STEFAN OB STAINZ**



FLÄCHENWIDMUNGSPLANÄNDERUNG **1.10** **„Windisch“**

Vereinfachtes Verfahren gem. StROG 2010 §39



Verfasser:

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

Zahl:

Zahl:

Graz, am

St. Stefan ob Stainz, am



krasser
architektur + ziviltechniker-KG
krasser

raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur

krasser+krasser architektur ZT-KG • FN 322522y • graz • ATU64665856 • RB Graz-Andritz • BLZ 38377 • KtoNr. 2010320
st. veiter straße 11A • 8045 graz • tel.: +43(0)316 | 69 47 60-0 • fax: dw-9 • www.arch-krasser.at

TERMINE DES VERFAHRENS

- Vorbesprechungen mit der Gemeinde und Änderungswerbern im Frühjahr 2021
- Antrag auf Änderung mündlich am März 2021
- Anhörung der Betroffenen
(schriftliches Anhörungsverfahren) von 25/06/2021
bis 12/07/2021

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens sind zwei Stellungnahmen eingelangt (näheres dazu → siehe Anhang)

Gemeinderatsbeschluss

am

- Kundmachung an der Amtstafel
(gem. Gemeindeverordnung 1967) von
bis
- Rechtskraft erlangt am
- Übermittlung der Unterlagen an die
Stmk. Landesregierung (Abt. 13) zur
Prüfung der Gesetzmäßigkeit am

Genehmigung durch die
Stmk. Landesregierung A13

am

INHALTSVERZEICHNIS

VERORDNUNG	5
§1 Geltungsbereich Plangrundlage Verfasser	5
§2 Geänderte Festlegungen	5
§3 Mängel	6
§4 Rechtskraft	6
IST-SOLL PLANDARSTELLUNG	7
ERLÄUTERUNGEN.....	9
Grundlagen Rechtsgrundlage	9
Planungsbereich	9
Ausgangslage Übereinstimmung mit bestehenden Festlegungen	10
Umweltprüfung	14
Nachweis des Baulandbedarfs	14
Anlassfall Erläuterungen Begründungen	15
ANHANG BEILAGEN	17
Planbeilagen:	17
Stellungnahmen:	21

VERORDNUNG

Wortlaut zur **Änderung des Flächenwidmungsplanes 1.10 „Windisch“**
(Vereinfachtes Verfahren gem. StROG 2010 §39)

Verordnung über die vom Gemeinderat der Gemeinde St. Stefan ob Stainz am
beschlossenen Änderung des Flächenwidmungsplanes 1.00 gem. §39(1) StROG idgF. samt
zeichnerischer Darstellung (unter Berücksichtigung der Beschlüsse hinsichtlich von Änderungen auf
Grund von fristgerecht vorgebrachten Einwendungen und Stellungnahmen)

§1 Geltungsbereich | Plangrundlage | Verfasser

Die zeichnerische Darstellung (IST - SOLL Darstellung), verfasst von krasser+krasser architektur ZT-KG | St. Veiter-Straße 11A | 8045 Graz basierend auf der Plangrundlage des geltenden Flächenwidmungsplanes 1.0 idgF. und der von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Katastergrundlage in digitaler Form (DKM) vom 08/09/2015 (Datum der Datenerstellung durch die Stmk. Landesregierung, GZ.: ABT17-2187/2015-644) bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung.

§2 Geänderte Festlegungen

Die Teilflächen lt. Verordnungsblatt IST-SOLL-Darstellung bzw. beiliegendem Auszug aus dem Katasterplan der KG 61216 Gundersdorf (Gst.: 45) werden wie folgt abgeändert:

- (1) Im Ausmaß von ca. 550 m² von bisher Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr als nunmehr **Aufschließungsgebiet für Dorfgebiet** mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4
- (2) Im Ausmaß von ca. 1.350 m² von bisher Dorfgebiet als nunmehr **Aufschließungsgebiet für Dorfgebiet** mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4

§3 Mängel

		Art		Zuständig	
		Mangel	Öffentl. Interesse	Behörde	Privat
(1)	Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung.	X			X
(2)	Nachweis der äußeren Erschließung (Zufahrt Landesstraße)	X			X
(3)	Lärmfreistellung gemäß den Vorgaben der ÖNORM S 5021	X			X
(4)	Parzellierung	X			X

§4 Baulandmobilisierung

Als Maßnahme zur aktiven Bodenpolitik gem. §35 des StROG 2010, LGBl. 6/2020 wird für die noch unbebaute Teilfläche zwischen Gemeinde und Grundeigentümer eine Baulandvereinbarung abgeschlossen.

§5 Rechtskraft

Diese Verordnung tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (14 Tage) folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister

.....

Gemeinde St. Stefan ob Stainz

KG 61216 Gundersdorf



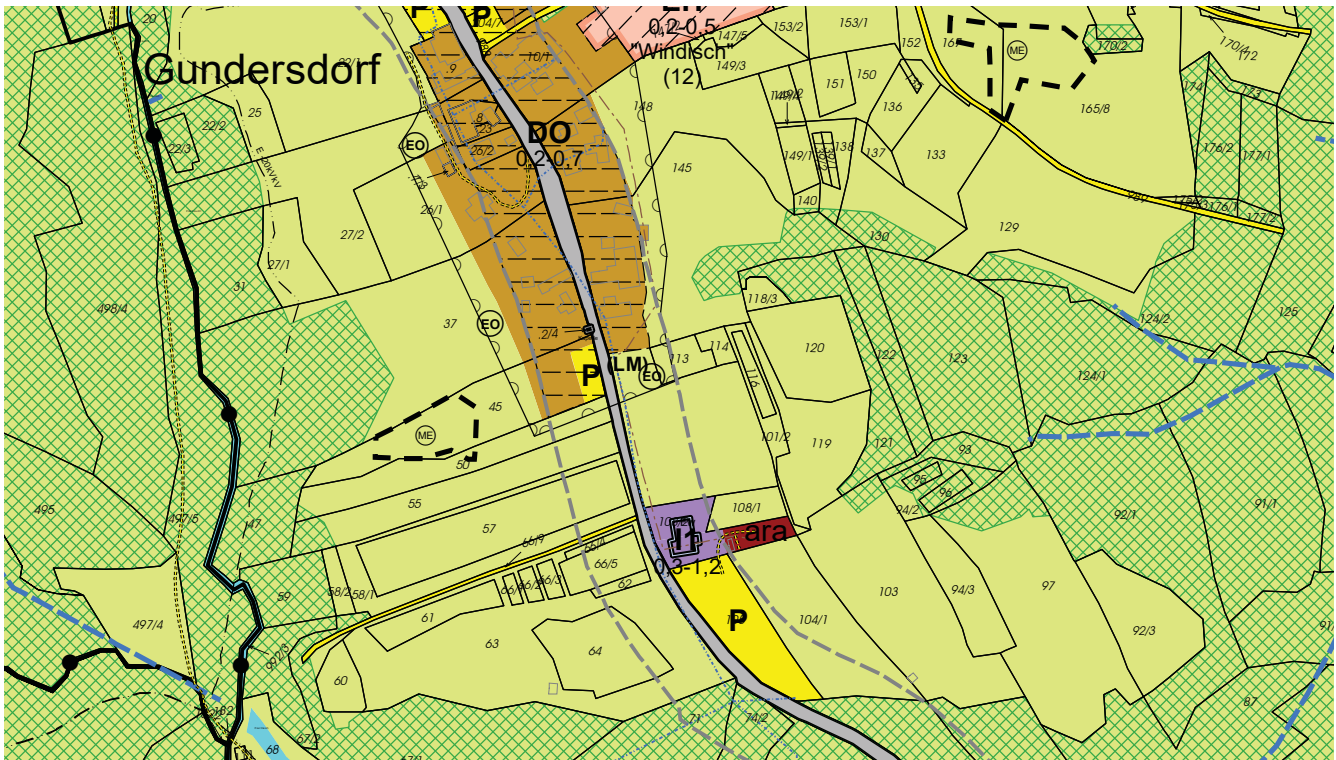
Flächenwidmungsplanänderung 1.10 "Windisch"

Vereinfachtes Verfahren gem. StROG 2010, §39

Katastergrundlage DKM vom 08/09/2015 (siehe Wortlaut zur Änderung)

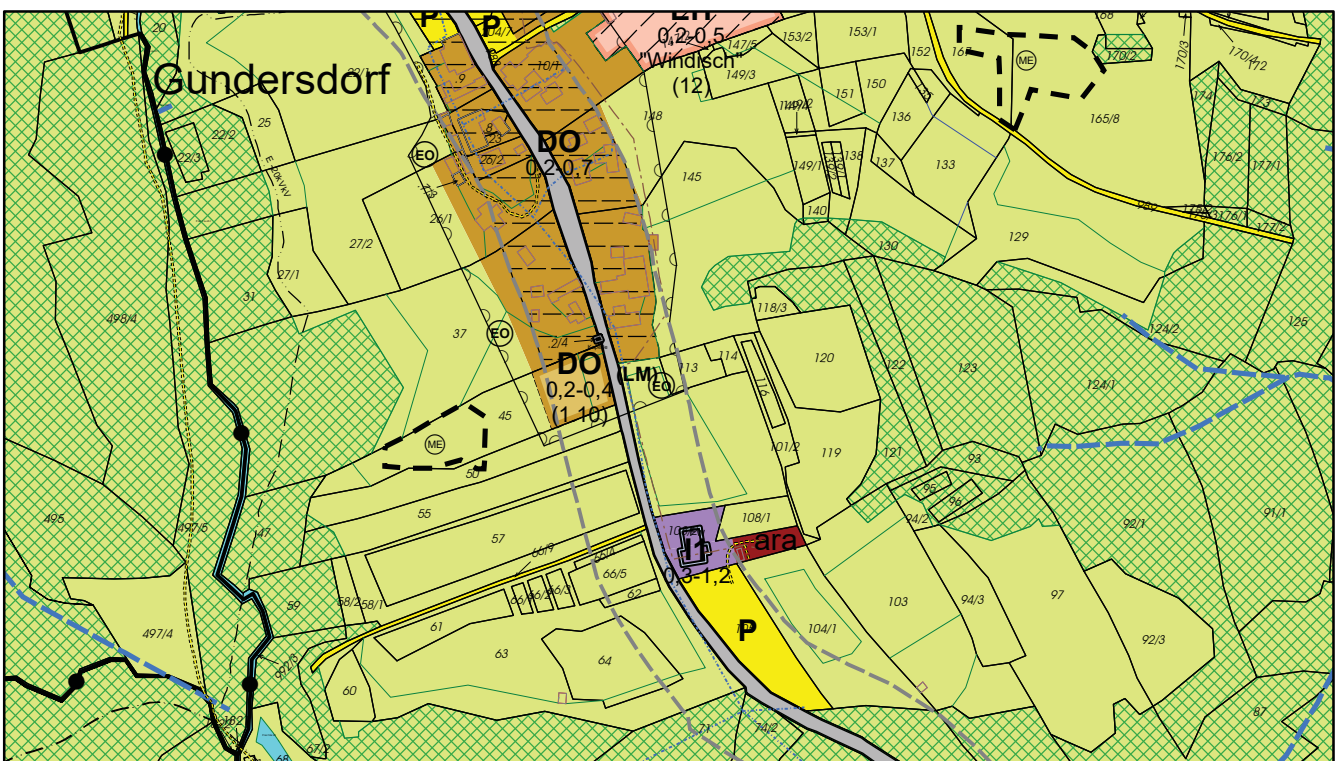
IST-Zustand

Maßstab 1:5 000



SOLL-Zustand

Maßstab 1:5 000



LEGENDE

I. VOM GEMEINDERAT FESTZULEGENDE NUTZUNGSARTEN

A. BAULAND

WA	Allgemeine Wohngebiete
GG	Gewerbegebiete
II	Industriegebiet 1
DO	Dorfgebiete
EH	Erholungsgebiete
FW	Ferienwohngebiete
WA (1a)	Aufschliessungsgebiete Allgemeine Wohngebiete
DO (1a)	Aufschliessungsgebiete Dorfgebiete
EH (1a)	Aufschliessungsgebiete Erholungsgebiete
LM	Sanierungsgebiete
EO	Erhaltenswertes Orts- und Straßenbild
BE	Baulandbereiche mit festgelegten Bebauungsfristen
[WA]	Baulandbereiche mit zeitlich folgender Nutzung - Allgemeine Wohngebiete
[DO]	Baulandbereiche mit zeitlich folgender Nutzung - Dorfgebiete

B. VERKEHRSFLÄCHEN

	Verkehrsflächen für fließenden Verkehr
P	Verkehrsflächen für ruhenden Verkehr

C. FREILAND

LF	Land- und forstwirtschaftliche Nutzung
ewg	Sondernutzung im Freiland für Erwerbsgärtnerei
erh	Sondernutzung im Freiland für Erholungszwecke ppa Private Parkanlage
spo	Sondernutzung im Freiland für Sportzwecke bsp. Ballsport rsp. Reitsport
frh	Sondernutzung im Freiland für Friedhof
eva	Sondernutzung im Freiland für Energieerzeugungs- und Versorgungsanlage pva Photovoltaikanlage
ara	Sondernutzung im Freiland für Abwasserbeseitigungs- und -reinigungsanlagen
afg	Sondernutzung im Freiland für Auffüllungsgebiete
[spo]	Zeitlich folgende Sondernutzung im Freiland für Sportzwecke

II. ERSICHTLICHMACHUNGEN

A. ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

A-2	Bundesautobahn
L-104	Landesstraße L
Schl	Schleppflirt
U	Versorgungsanlage
F-20kV	Hochspannungsfreileitung
E-20kV	Hochspannungserdkabel
Bergbauegebiete	
Öffentliche und private Gewässer	
Gerinne	

B. NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

HWR	Hochwasserrückhaltebecken
LS	Landschaftsschutzgebiet
Waldflächen	
QS	Quellschutzgebiet
D	Denkmalgeschütztes Gebäude/Bauwerk
BF	Archäologische Bodenfundstätte

HA	Hochwasserabflußgebiet
HW30	Hochwassergefährdungsbereich 30jährig
HW100	Hochwassergefährdungsbereich 100jährig

Sicherheitszone Flugplatz
Leitungsschutzzone
Mellorationsgebiet

Geruchsschwellenabstand
Belästigungsbereich
Tierhaltungsbetrieb

C. GEFAHRENZONEN, VORBEHALTS- und HINWEISBEREICHE

N 45dB	Isophonen Nacht 45dB
RW	Rote Wildbachgefahrenzone
GW	Gelbe Wildbachgefahrenzone
TM	Blauer Vorbehaltsbereich
RU	Brauner Hinweisbereich

III. ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN

Vsch	Ersichtlichmachung von Anlagen und Einrichtungen
ARA	Abwasserreinigung
ASZ	Altstoffsammelzentrum
FW	Feuerwehr - Rüsthaus
GA	Gemeindeamt
KIG	Kindergarten
Sse	Seelsorgeeinrichtung
Vsch	Volksschule
Pss	Pflegestation

IV. GRENZEN

Bezirksgrenze
Gemeindegrenze
Katastralgemeindegrenze

Sonstige Darstellungen

Baulandausweisungen in den angrenzenden Gemeinden
Wasserflächen lt. Orthofoto
Kanalisation Bestand
Nicht vermessene Wege
Privatwege
Grundstücksnachträge (Bekanntgabe der Gemeinde)
Hausnachträge lt. Gemeinde + Orthofoto
Datenquelle: GIS Steiermark siehe auch Wortlaut und Erläuterungen zum Flächenwidmungsplan 5.0

ERLÄUTERUNGEN

zur Änderung des Flächenwidmungsplanes 1.10 „Windisch“
(Vereinfachtes Verfahren gem. StROG 2010 §39)

Grundlagen | Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlagen:

- ✓ Stmk. Raumordnungsgesetz 2010, idgF., LGBL. 6/2020
- ✓ Landesentwicklungsprogramm 2009, LGBL. 75/2009
- ✓ Regionales Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Südweststeiermark LGBL. Nr. 88/2016
- ✓ Örtliches Entwicklungsprogramm 1.0 der Gemeinde
- ✓ Flächenwidmungsplan 1.0 der Gemeinde

Zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- ✓ Digitaler Katasterplan (DKM) vom 08/09/2015
- ✓ Flächenwidmungsplan 1.00 | M 1:5000

Selbst erarbeitete bzw. eingeholte Unterlagen:

- ✓ Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 1.0 der Gemeinde St. Stefan ob Stainz
- ✓ Auszug aus dem Entwicklungsplan 1.0 der Gemeinde St. Stefan ob Stainz
- ✓ Besichtigung | Besprechung: mehrfach 2021 - sowie weitere Besichtigungen und Besprechungen mit den Grundeigentümern, Interessenten, planenden Architekten, sowie Gemeindevertretern etc.

Die Änderung erfolgt gemäß § 39 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 (StROG 2010, idgF. LGBL. 6/2020).

Planungsbereich

Gemeinde: **St. Stefan ob Stainz**
Katastralgemeinde: **61216 Gundersdorf**

Umfang der Änderung:

Grundstücke	Nr.: (tw. oder zur Gänze)	Fläche
<i>lt. Katasterplan</i>	45	ca. 1.900 m²

Grundeigentümer:

Quelle GIS-Steiermark

Grst.	Grst.-Eigentümer
45	WINDISCH Ferdinand und Karoline

Anmerkung:

Lt. Schreiben der Stmk. Landesregierung vom 11/01/2011 (GZ.: FA13B-50.1/2011-549) sind die betroffenen Grundstücksnummern nicht mehr in der Verordnung anzuführen, sondern lediglich planlich darzustellen. Im Erläuterungsbericht unter Umständen angeführte Grundstücksnummern dienen der Übersicht und haben keine rechtliche Verbindlichkeit.

Naturräumliche Gegebenheiten | Abgrenzung:

Die Festlegung von Grenzen im Flächenwidmungsplan sind Nutzungsgrenzen aufgrund der Lage in der Natur und den naturräumlichen Gegebenheiten. Geringfügige Abweichungen von Festlegungen aufgrund des aktuellen Katasterstandes sind an den naturräumlichen Gegebenheiten und den Zielsetzungen der örtlichen Raumplanung zu orientieren.

Die Abgrenzung des Baulandes erfolgt im Allgemeinen deckungsgleich mit den auf der Plangrundlage ersichtlichen Grundstücksgrenzen bzw. derart, dass eine eindeutige Zuordnung zu sonstigen Bezugspunkten oder -linien gegeben ist. Sofern solche Grenzen nicht eindeutig sind, ist die Abgrenzung den beiliegenden Plänen zu entnehmen. Die im Wortlaut und Erläuterungsbericht enthaltenen Grundstücksnummern entsprechen dem Katasterstand lt. Datenerstellung durch die Stmk. Landesregierung. Maßgebliche, nicht in der DKM enthaltene Vermessungen (nachträgliche Grundstücksteilungen, nachgetragene Gebäude, geänderte Straßenverläufe, etc.) wurden von der Gemeinde zur Verfügung gestellt und bis zum 10/05/2017 nachgetragen. Die von der DKM abweichenden Eintragungen sind in den Planunterlagen auch andersfarbig dargestellt.

Ausgangslage | Übereinstimmung mit bestehenden Festlegungen

Lage und Gebietsbeschreibung:



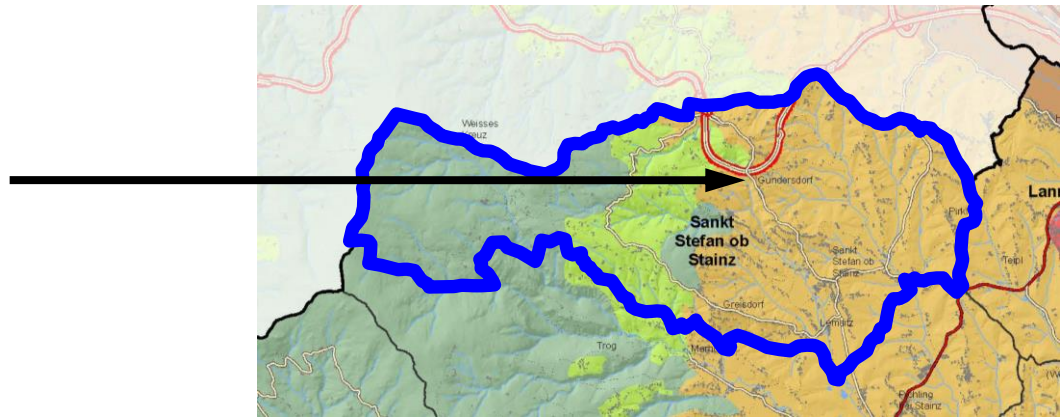
Auszug GIS-Steiermark

Der Änderungsfläche befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteils Gundersdorf, dem Hauptort der ehemaligen Gemeinde Gundersdorf. Der Ortsteil erfüllt auf Grund seines bestehenden Angebotes (*Gaststätten, Buschenschänken, öffentlichen Funktionen, wie z.B. Feuerwehr etc.*) die Funktion des örtlichen Schwerpunktes.

Der Ortsteil bietet eine kompakte Bebauungsstruktur mit zum Teil typischer Bausubstanz und wird im Westen durch klare Nutzungsgrenzen (*Weinhänge, Waldkanten*) abgegrenzt.

Bestimmungen des REPRO Südweststeiermark:

Das gegenständliche Planungsgebiet befindet sich gem. Regionalem Entwicklungsprogramm für die Region Südweststeiermark (LGBl. Nr. 88/2016) im Teilraum „Außeralpines Hügelland.“

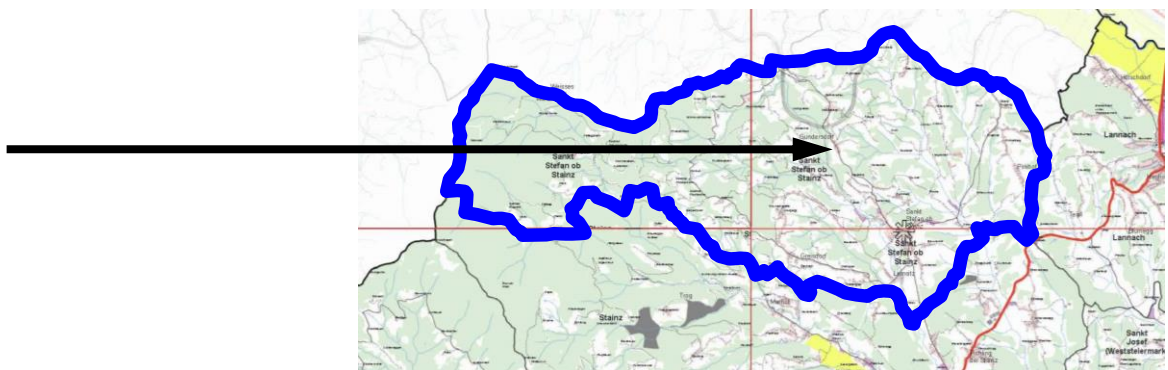


Auszug landschaftsräumliche Einheiten
Regionalen Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Südweststeiermark (LGBl. 88/2016)

Aufgrund der hohen Sensibilität des Teilraumes in Bezug auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird auf das REPRO-Südweststeiermark verwiesen (vgl. §3 (4) lit. 1)

„[...] Bei der Baukörpergestaltung ist die visuelle Sensibilität dieses Landschaftsraumes besonders zu berücksichtigen. Dabei ist besonders 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.“

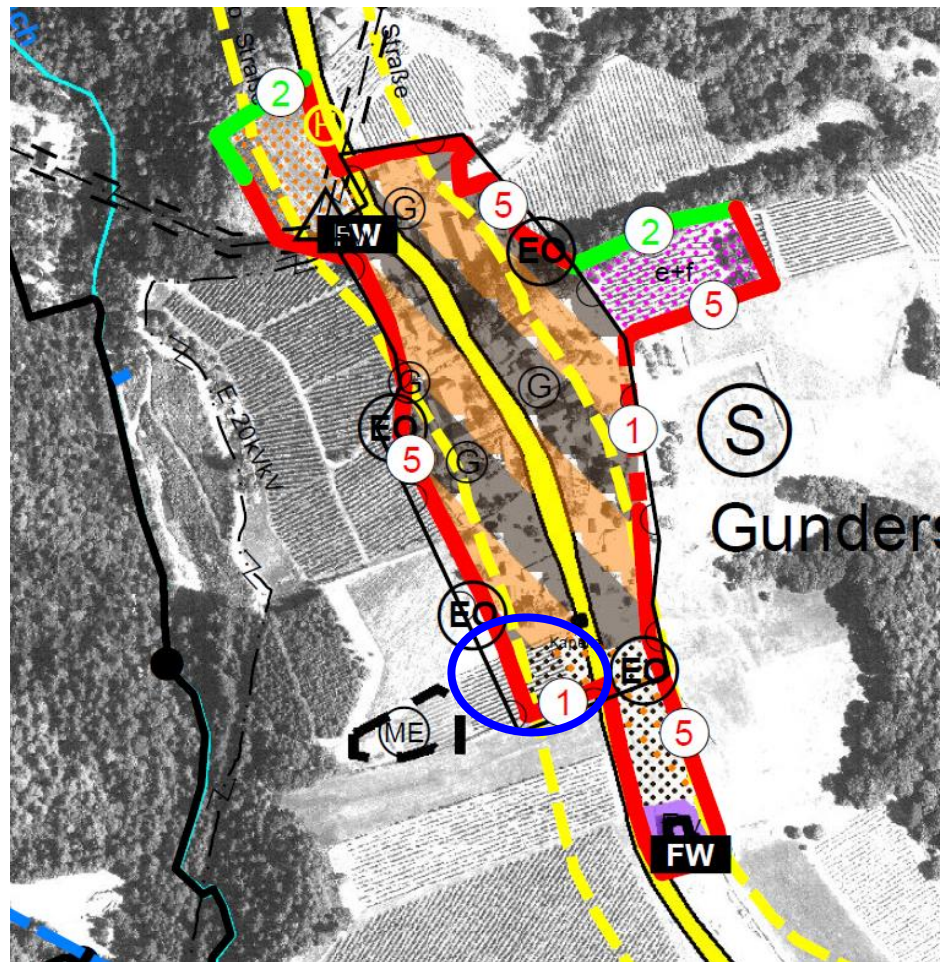
Im Umfeld der Änderungsfläche sind keine Vorrangzonen festgelegt.



Auszug Regionalplan
Regionalen Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Südweststeiermark (LGBl. 88/2016)

→ Die gegenständliche Änderung steht NICHT im Widerspruch zu den Bestimmungen und Festlegungen des REPRO Südweststeiermark.

Festlegungen im geltenden Örtlichen Entwicklungskonzept:



Gem. dem Örtlichen Entwicklungskonzept 1.0 (ÖEK 1.0) der Gemeinde St. Stefan ob Stainz, (genehmigt von der Stmk. LR am 28/01/2019, Zahl ABT13-10.100-8/2015-11) ist für den Änderungsbereich die Mischnutzungsfunktion „Wohnen | Landwirtschaftliche geprägte Siedlungsgebiete“ ausgewiesen.

Die gesamte Änderungsfläche befindet sich innerhalb der als Entwicklungspotenzial festgelegten Flächen. Die Erweiterung nach Westen ist mit einer absoluten, siedlungspolitischen Grenze abgeschlossen. Nach Süden ist eine relative Siedlungsgrenze vorhanden.

- Die gegenständliche Änderung steht NICHT im Widerspruch zu den Bestimmungen und Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde.

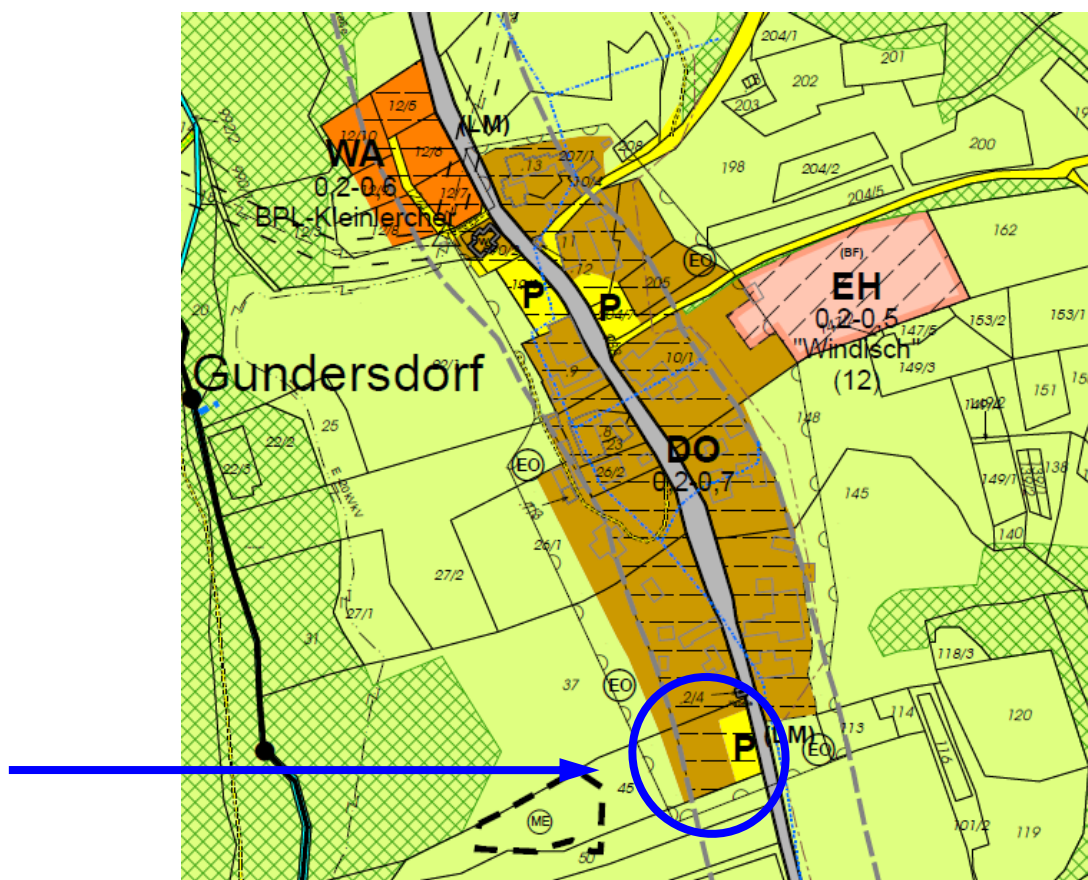
Bestimmungen der Alpenkonvention

Dieser Bereich der Fusionsgemeinde St. Stefan ob Stainz, in der KG Gundersdorf, liegt nicht im Geltungsbereich der Alpenkonvention.

- Die gegenständliche Änderung steht NICHT im Widerspruch zu den Bestimmungen der Alpenkonvention.

Festlegungen im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan

Der Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 1.0 (*genehmigt von der Stmk. LR am 28/01/2019 | GZ.: ABT13-10.100-8/2015-11*) als *Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr (Parkplatz)* bzw. als *vollwertiges Bauland (DO)* ausgewiesen.



- Gem. FLÄWI 1.0 sind im gegenständlichen Bereich keine Gefährdung (*Hochwasser etc.*) gegeben.

Der Bereich, der gegenständlichen Änderung, befindet sich im Bereich einer möglichen Lärmbelastung, durch die L314. Des Weiteren ist die Fläche auch Teil des „erhaltenswerten Ortsbildes“ des Ortsteils Gundersdorf. Die diesbezüglichen Vorgaben im Sinne des BauG. §43(4) sind im Bauverfahren zu berücksichtigen.

Im Bereich der gegenständlichen Änderung ist, abseits der möglichen Lärmbelastung, keine Gefährdung oder über das, in der Baulandkategorie zulässige Maß, hinausgehende Belästigung zu erwarten. Des Weiteren sind durch die Änderung bzw. für den Änderungsbereich keine Nutzungskonflikte ableitbar. Zu beachten ist jedoch der Bauverbotsbereich gemäß Stmk. LStrVG.

Umweltprüfung

Prüfschritt 1 <i>Abschichtung möglich</i>	Prüfschritt 2					Weitere Prüfschritte erforderlich
	<i>geringfügige Änderung / Nutzung kleiner Gebiete</i>	<i>Eigenart und Charakter wird nicht geändert</i>	<i>offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen</i>	<i>Keine UVP-Pflicht</i>	<i>Keine Beeinträchtigung von Europaschutzgebieten</i>	
					Begründung / Erläuterung	
✓				✓	✓ <i>Für den Änderungsbereich wurde bereits im Rahmen der Revision 1.0 eine Überprüfung auf Umwelterheblichkeit durchgeführt.</i> <i>Auch liegt kein UVP-pflichtiger Tatbestand vor und ist auch kein Europaschutzgebiet beeinträchtigt.</i>	Nein

- Auf Grund der durchgeführten Untersuchungen kann festgehalten werden, dass eine Prüfung der Umwelterheblichkeit und in weiterer Folge die Erstellung eines Umweltberichtes für die Flächenwidmungsplanänderung 1.10 „Windisch“ NICHT erforderlich ist.

Nachweis des Baulandbedarfs

In der Gemeinde St. Stefan ob Stainz wurden bislang folgende Flächenwidmungsplanänderungen seit der Revision 1.0 durchgeführt:

Nr.:	Bezeichnung	Bauland-kategorie	Fläche (m ²)	Für Flächenbilanz anrechenbar (m ²)	Anmerkung
1.01	afg-Greisdorf	--	7.750	0	Hat als Auffüllungsgebiet keine Auswirkung auf die Flächenbilanz der Gemeinde.
1.02	Teichwiesn	EH	2.600	0	Hat als touristische Nutzung keine Auswirkung auf die Flächenbilanz der Gemeinde.
1.03	Summer	DO	100	0	Ist bereits zur Gänze bebaut
1.04	Pirkhof	DO	2.400	1.950	Von der Gesamtfläche werden lediglich 1.950m ² als Bauland ausgewiesen
1.07	FF-Pirkhof	L(WA)	1.600	1.600	
1.08	Parkplatz Trapl	P	910	0	Es kommt zu keiner Ausweisung von Bauland
1.09	Klug	L(WA)	14.100	14.100	
1.10	Windisch	L(DO)	1.900	550	1.350 m ² sind bereits als Bauland gewidmet
Gesamtsumme anrechenbare Fläche				18.200	

Lt. Flächenbilanz 1.0 der Gemeinde wurden im Zuge der Revision ein Bedarf von 28,92 ha erhoben, als Potential wurde in der Revision 1.0 eine Fläche von 26,35 ha ausgewiesen.

Seit Ausarbeitung der Unterlagen für den Flächenwidmungsplan 1.0 wurden lt. Bekanntgabe der Gemeinde bislang 42 Baulandgenehmigungen für neue Wohneinheiten im Bauland (Stichtag lt. Flächenbilanz 1.0 => 01/01/2017) erteilt.

Mit den im Rahmen der Flächenwidmungsplanänderung inkl. 1.10 neu ausgewiesenen Wohnbaulandflächen von insgesamt 1,82 ha ergibt sich somit ein, für künftige Änderungen mögliches Potential von 3,95 ha. (siehe auch Beilage Flächenbilanz, Stand Änderung 1.10)

Max. zulässiger Flächenverbrauch lt. Revision 1.0	28,92 ha
Wohnbaulandreserven der Fläwi-Revision 1.0	- 26,35 ha
Fäwi-Änderungen Stand 1.10 „Windisch“	- 1,82 ha
Bereits konsumierte Flächen lt. Bekanntgabe der Gemeinde	3,2 ha
Noch verfügbare Flächen	<u>3,95 ha</u>

Anlassfall | Erläuterungen | Begründungen

Die Änderung 1.10 stellt die Umsetzung der Zielsetzung laut Revision 1.0 dar und führt eine einzeilige Bebauung entlang der Erschließungsstraße fort.

Mängel lt. Verordnung

- a) Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung | Eigentümer
→ Die Oberflächenwässer sind so zu beseitigen, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke gegeben ist. Hierfür ist der Leitfaden für Oberflächenentwässerung (Stand 8/2017) des Landes Steiermark umzusetzen. Die daraus hervorgehenden Auflagen und Bedingungen sind im Bauverfahren zu berücksichtigen.
- b) Mangel der äußeren Erschließung (Zufahrt Landesstraße) | Eigentümer
→ Die Ausweisung grenzt im Osten an die L 314, der unmittelbar an die Landesstraße angrenzende Teil wird derzeit bereits als Parkplatzfläche für den angrenzenden Buschenschankbetrieb genutzt. Im Rahmen des Bauverfahrens wird die Zufahrtsgenehmigung für die neue Nutzung (DO/Wohnen) nachzuweisen sein. Von Seiten der BBL-Südweststeiermark bzw. A16 wird festgehalten, dass für den Bauplatz bzw. den restlichen westlichen Grundstücksteils Nr. 45 nur eine einzelne Zufahrt vorzusehen ist.
- c) Lärmfreistellung gemäß den Vorgaben der ÖNORM S 5021 | Eigentümer
→ Die Änderungsflächen befinden sich laut Flächenwidmungsplan 1.0 im lärmbelastenden Bereich (45-DB ISO-Nacht). Im Rahmen des Bauverfahrens ist der Nachweis der Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen gemäß OIB-Richtlinie 5 bzw. ÖNORM S 5021 zu erbringen. Zu beachten ist, dass im Bereich der Zufahrt keine Sichteinschränkungen durch bauliche Maßnahmen entstehen.
- d) Parzellierung | Eigentümer
→ Die Änderungsfläche stellt mit ca. 1900 m² (max. zwei Bauplätze) eine untergeordnete Größenordnung dar, die Festlegungen eines Bebauungsplanes ist daher aus fachlicher Sicht nicht erforderlich. Im Rahmen des Bauverfahrens wird die Schaffung von sinnvollen Grundstücksproportionen zu prüfen sein.

Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass aufgrund der Kleinräumigkeit der Fläche die Erfüllung sämtlicher Mängel lt. Verordnung auch im Rahmen des Bauverfahrens behandelt werden kann. Gemäß StROG 2010, §8(4) ist die die Erteilung von Festlegungs- und Baubewilligungsbescheiden nach dem Steiermärkischen Baugesetz (Stmk BauG. 95 idgF.) vor Aufhebung der Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet im Sinne des §29 Abs. 3 dann zulässig ist, wenn

- a) Die Bewilligung der Erfüllung der fehlenden Baulandvoraussetzungen dienen oder
- b) die gleichzeitige Fertigstellung der fehlenden Baulandvoraussetzungen mit dem Bauvorhaben gesichert ist.

Infrastruktur:

Die Infrastruktur ist für den gesamten Siedlungsraum sichergestellt.

Immissionsschutz:

In der neu ausgewiesenen Teilfläche sind Einschränkungen bezüglich des Lärmes durch die Landesstraße gegeben.

Erhaltenswertes Ortsbild

Die Änderungsfläche befindet sich im Erhaltenswerten Ortsbild. Eine Einhaltung dessen, wird im Bauverfahren zu überprüfen sein.

Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik

Durch die Änderung werden neue Bauparzellen geschaffen, welche im Sinne des §35 StROG („Privatwirtschaftliche Maßnahmen“) zu mobilisieren sind. Die entsprechenden Vereinbarungen werden im Rahmen des Anhörungsverfahrens mit den Grundeigentümern abgeschlossen und nach erfolgtem Gemeinderatsbeschluss mit den Gesamtunterlagen vorgelegt.

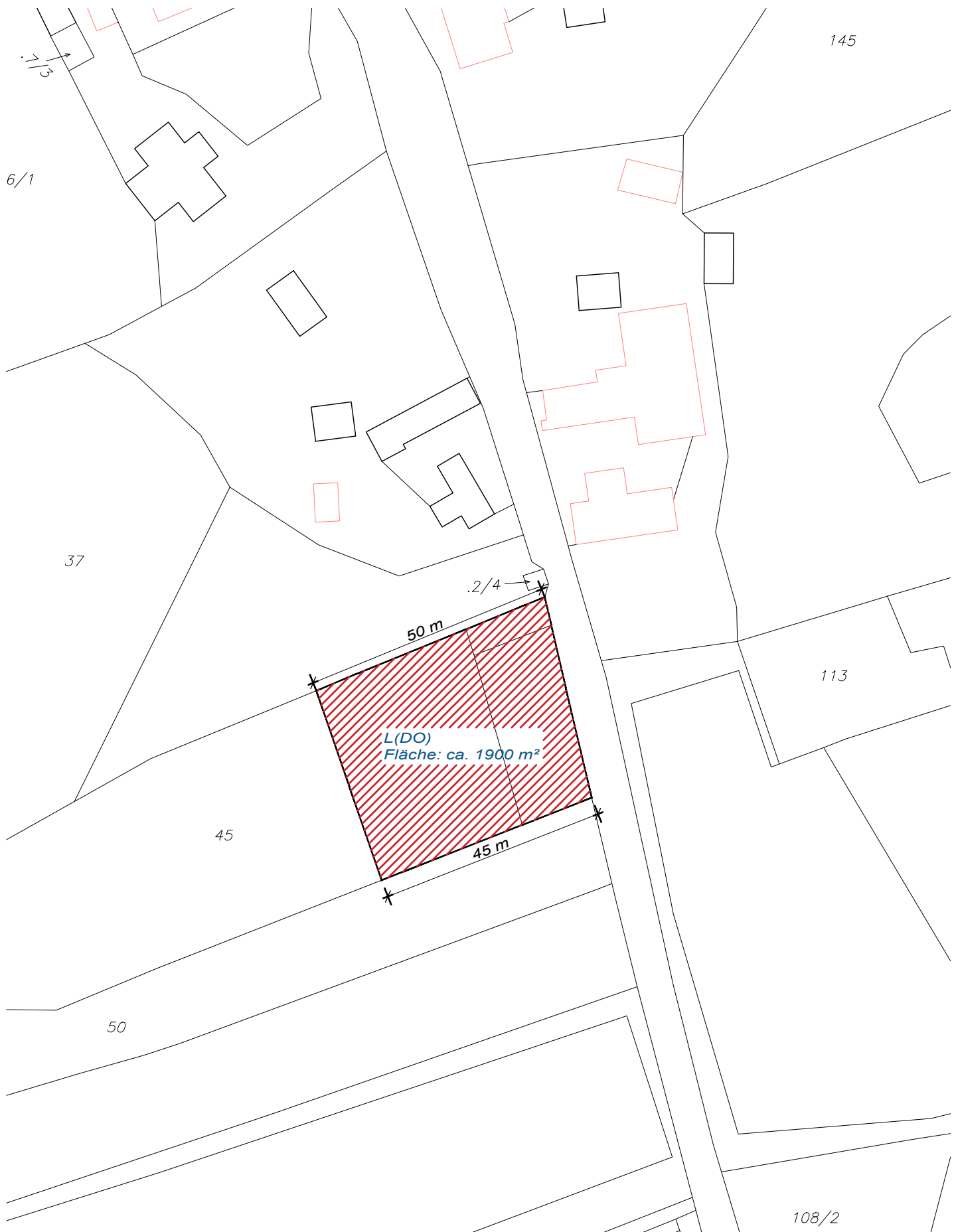
Geänderte Planungsvoraussetzungen (StROG 2010, §42(8))

Die Ausweisung der Änderungsfläche steht in keinem Widerspruch zum örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde und deckt sich somit mit deren siedlungspolitischen Interessen.

ANHANG | BEILAGEN

Planbeilagen:

- Kataster
- Beilagen Flächenbilanz, 1.10
- Nachweis der Baulandmobilisierung



krasser
architektur + ziviltechniker-KG
krasser

Gemeinde St. Stefan ob Stainz, KG Gundersdorf
Auszug aus dem Katasterplan (Katastergrundlage DKM vom 08/09/2015)

M.: 1:1000

WOHNBAULANDBEDARF und FLÄCHENBILANZ

Gemeinde: **St. Stefan ob Stainz** Planer: **krasser+krasser ZT-KG**
Bezirk: **Deutschlandsberg** GZ:
Flächenwidmungsplan Nr.: **1.10 " Windisch"** Datum: **Endbeschluss**

1. WOHNBAULANDBEDARF (aus der Revision 1.0)

für den Planungszeitraum: **2017** bis **2029**

10 (12) bzw. 15 Jahre gem. § 25(3) StROG 2010 idgF.

1.1 Neubaubedarf (für die Revision 1.0)

durch Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

	1981	1991	2001	31.12.13*	Planungs- jahr 23.01.17	Prognose für 10 (12) Jahre FWP 4.0 ²⁾	15 Jahre ÖEK
Bevölkerungszahl	3 508	3 640	3 625	3 548	3 587	3 745	3 790
Haushaltsgröße		3,01		2,69	2,58	2,50	2,50
Haushaltszahl ¹⁾		1 208		1 319	1 390	1 498	1 516

*siehe ÖEK, Seite 78 (Rev. 1.0)

Neubaubedarf 1 für 10 (12) Jahre

108 WE

1.2 Ersatzbedarf³⁾

bei problematischen Standorten, etc.

25 WE

1.3 Wohnbaulandbedarf (für die Revision 1.0)

Summe 1.1 Neubaubedarf + 1.2 Ersatzbedarf

133 WE

	Anzahl	Bauplatzgröße	Wohnbaulandbedarf
Ein und 2 Familienhäuser	108	800 m ²	8,64 ha
Mehrfamilienhäuser	25	400 m ²	1,00 ha

Summe **9,64 ha**

Max. zulässiger Flächenverbrauch:

28,92 ha
x Faktor 3⁴⁾

Geltungsdauer der Revision 1.0

Bereits berücksichtigte Flächen:

Wohnbaulandreserve der Fläwi-Revision 1.0 -26,35 ha
Fläwi-Änderungen Stand 1.10 " Windisch" -1,82 ha
Bereits konsumierte Flächen Lt. Bekanntgabe der Gemeinde 3,2 ha

Noch verfügbare Flächen für Fläwi-Änderungen

3,95 ha

1) rechnerisch ermittelt aus Bevölkerungszahl und Haushaltsgröße

2) Quelle: ÖEK, verwendete Prognose(n): siehe ÖEK, Seiten

76 bis 80

3) Ersatzbedarf ist in den Erläuterungen zu begründen

4) Reserve für Nicht-Wohnnutzungen und nicht mobilisierbares Bauland

Privatwirtschaftliche Maßnahmen gem. § 35 StROG 2010 (ANBOT / Veräußerungsinteresse/Fremdkonsumation) (Stand 22.02.2011)

PRÄAMBEL

Festgehalten wird, dass das gegenständliche Anbot im Sinne des § 35 StROG 2010 in der laufenden Planungsperiode im Zuge der Flächenwidmungsplanänderung 1.10 „Windisch“ gelegt wird und in künftigen Planungsperioden zum Zwecke der Konsumation von Bauland weitere Baulandmobilisierungsmaßnahmen gesetzt werden können.

1.

Herr Ferdinand Windisch, geb. am 16.06.1959, wohnhaft in Gundersdorf 6, 8511 St. Stefan ob Stainz und Frau Karoline Windisch geb. 06.03.1960, wohnhaft in Gundersdorf 6, 8511 St. Stefan ob Stainz im Folgenden kurz „Anbotleger“ genannt, ist ~~bücherlicher Alleineigentümer~~ */sind je bücherliche Hälfteigentümer /* des/der Grundstücke(s) Nr 45 der EZ 7 KG 61216, welche(s) gemäß Darstellung in dem beiliegenden Lageplan */Katasterplan /Teilungsplan/* (Beilage A) */hinsichtlich (einer) Grundstücksteilfläche(n)* im unverbürgten Ausmaß von */zusammen* ca. 1 900 m² Gegenstand dieses Anbots ist/sind.

2.

Die unter 1. genannte(n) Grundstücksfläche(n) ist/sind gem. dem beiliegenden Grundbuchsauszug vom 16.08.2021 (Beilage B) der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet wie daraus ersichtlich belastet, wobei der Anbotleger erklärt, dass der betreffende Grundbuchsauszug zum Zeitpunkt der Unterfertigung des Angebotes nach wie vor aktuell ist.

Zu den nachstehenden bücherlichen Belastungen wird festgehalten:

Hinsichtlich der bücherliche einverleibten Veräußerungsverbot C-LNr 12 und 13 (mit Ausnahme des Veräußerungsverbot gemäß WBFG 1993), Wohnungs- und/oder Ausgedingerechtes C-LNr 16 und 17 wird festgehalten, dass der/die Buchberechtigte(n), Ferdinand Windisch geb.16.06.1959 und Karoline Windisch geb.06.03.1960. einer lastenfreien Abschreibung zustimmt/zustimmen und aus diesem Grund das gegenständliche Anbot mitgefertigt hat/haben.

Eine grundbuchsfähige Urkunde zur erforderlichen Lastenfreistellung wird über Begehren des ausübenden Anbotnehmers im Falle des Zustandekommens des Kaufvertrages jederzeit gefertigt–

3.

Die unter 1. genannte(n) Grundstücksfläche(n) ist/sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der (Markt-/Stadt-) Gemeinde St. Stefan ob Stainz als Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr */ Baugebiet der Kategorie /* ausgewiesen und soll(en) diese(s) im Gesamtausmaß von ca. 550 m² in *Baugebiet der Kategorie Aufschließungsgebiet für Dorfgebiet mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4, Aufschließungsgebiet für Dorfgebiet mit einer zulässigen Bebauungsdichte von ca. 1 350 m²* übergeführt werden.

Es bestehen die Aufschließungserfordernisse gemäß Wortlaut zum Flächenwidmungsplan Verfahrensfall Flächenwidmungsplanänderung 1.10 „Windisch“. Zufahrtsgenehmigung über die L314 , Lärmschutzmaßnahmen Straßen- und Oberflächenentwässerung, Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung..

4.

Der Anbotleger bietet der Gemeinde St. Stefan ob Stainz, St. Stefan ob Stainz 21, 8511 St. Stefan ob Stainz, im Folgenden kurz „Anbotnehmer“ genannt, oder einem von ihr namhaft zu machenden Dritten an, jene Teile des/der unter 1. genannte(n) Grundstücksfläche(n), wie im beiliegenden Plan (Beilage A), der einen integrierenden Bestandteil dieses Angebotes bildet, gekennzeichnet und mit Grstk Nr. 45–*Teilfläche* mit ca. 1.900. m², ~~Grstk Nr. Teilfläche mit ca.....m², (etc.)~~ bezeichnet, im Ganzen oder in Teilabschnitten, insgesamt höchstens im unverbürgten Flächenausmaß **von ca.1.900 m² um einen m²-Preis von € 43,00. (in Worten: dreiundvierzig.Euro)** wertgesichert nach dem vom österreichischen statistischen Zentralamt verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2005 (VPI 2005) nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen käuflich erwerben zu können, wobei Ausgangsbasis die für den Monat der Unterfertigung des ggst. Anbots verlautbarte Indexzahl ist.

Bei dem Anbotspreis handelt es sich um einen reinen Bauland-m²-Preis, wobei die Kosten der nicht öffentlichen Aufschließungserfordernisse sowie die Anschlusskosten und -gebühren der öffentlichen Versorgungsinfrastruktur den künftigen Eigentümer treffen.

5.

Ausdrücklich wird festgehalten, dass dem vereinbarten Anbotspreis umfangreiche Überlegungen über den Wert von Leistung und Gegenleistung des Anbotsgegenstandes vorausgegangen sind.

Der Anbotspreis berücksichtigt bereits eine allfällige Baulandausweisung des/der anbotsgegenständlichen Grundstücksfläche(n), wobei ausdrücklich festgehalten wird, dass dem Anbotleger kein Rechtsanspruch auf die beabsichtigte Ausweisung als Bauland zukommt.

6.

Dem Anbotnehmer ist/sind die anbotsgegenständliche(n) Grundstücksfläche(n) in Natura bekannt.

Eine allfällige Veräußerung erfolgt frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten, wie z.B. Geldlasten, Bestandrechten, Baurechten oder sonstigen Rechten Dritten, frei von Sondermüll und dgl., insbesondere von Altlasten im Sinne des Altlastensanierungsgesetzes.

Hinsichtlich jener Grunddienstbarkeiten (Servitute), welche den Anbotsgegenstand betreffen, wird festgehalten, dass diese mitzuübernehmen sind und dies im Anbotspreis bereits berücksichtigt wurde.

Hinsichtlich jener Grunddienstbarkeiten (Servitute), welche den Anbotsgegenstand nicht betreffen, verpflichtet sich der Anbotsleger zur Lastenfreistellung im Veräußerungsfalle.

Eine grundbuchsfähige Urkunde zur erforderlichen Lastenfreistellung wird über Begehren des ausübenden Anbotnehmers im Falle des Zustandekommens des Kaufvertrages jederzeit gefertigt.

7.

Hinsichtlich des/der unter dem Pkt. 4 angeführte(n) Grundstücksfläche(n) wird ausdrücklich festgehalten, dass die Frist für den Anbotnehmer zur Annahme des Angebotes erst nach Ablauf einer Dauer von 3 Jahren zum Jahresende (31.12.) und überhaupt nur dann zu laufen beginnt, wenn bis zu diesem Zeitpunkt in Wohnbau-Baulandgebieten kein Rohbau eines baubehördlich bewilligten Gebäudes bzw. in sonstigen Baulandgebieten keine bauliche Anlage im Sinne der angestrebten Nutzung fertiggestellt ist und zu diesem Zeitpunkt sämtliche Aufschließungserfordernisse, die die Gemeinde zu vertreten hat, erfüllt sind. In diesem Zusammenhang ist der Grundeigentümer seinerseits verpflichtet, spätestens nach Erfüllung der Aufschließungserfordernisse durch die Gemeinde seine Aufschließungserfordernisse umzusetzen und alles zu unternehmen, dass im Sinne der Zielerreichung in Form von Vorliegen eines vollwertigen Baulandes von der bestmöglichen Unterstützung durch den Anbotleger ausgegangen werden kann.

Ausschließlich für diesen Fall bietet der Anbotleger dem Anbotnehmer oder einem von diesem namhaft zu machenden Dritten an, die unter Pkt. 4. angeführten Grundstücke entsprechend diesem Anbot erwerben zu können. Dieses Anbot hinsichtlich der unter dem Pkt. 4 angeführten Grundstücksfläche(n) ist verbindlich und unwiderruflich und wird bis zum Ablauf des 10. Jahres (31.12.) ab dem Zeitpunkt des Vorliegens von vollwertigem Bauland im Sinne obiger Ausführungen befristet.

8.

Solange die Gemeinde oder ein von ihr namhaft gemachter Dritter das gg. Anbot hinsichtlich einer bestimmten unter Pkt. 4 angeführten Grundstücksfläche noch nicht angenommen hat, besteht seitens des Anbotlegers das Recht, die anbotsgegenständliche(n) Grundstücksfläche(n) selbstständig und ohne Preisfestlegung zu verkaufen bzw. veräußern. In diesem Fall hat jedoch der Anbotleger dafür Sorge zu tragen, dass binnen 3 Jahren eine widmungskonforme Konsumation des Baulandes erfolgt. Dies in der Form, dass in Wohnbau-Baulandgebieten ein der angestrebten Nutzung entsprechender Rohbau eines baubehördlich bewilligten Gebäudes bzw. in sonstigen Baulandgebieten eine bauliche Anlage im Sinne der angestrebten Nutzung fertig gestellt ist, widrigenfalls sich der Anbotleger zur Zahlung einer Investitionsabgabe im Sinne § 36 Abs. 3 StROG 2010, das entspricht Euro 1,-- pro m² der unbebaut gebliebenen Grundstücksflächen pro Jahr und zwar bis zu einer im Sinne obiger Ausführungen entsprechenden Konsumation des Baulandes, verpflichtet.

Diese einmalige 3-Jahresfrist beginnt mit dem Zeitpunkt der Erfüllung sämtlicher allfälliger erforderlichen öffentlichen Aufschließungserfordernissen einschließlich der Rechtskraft eines allfällig erforderlichen Bebauungsplanes zu laufen, wenn der Kaufvertragsabschluss vorher erfolgte, sonst ab dem Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses.

Erfolgt im Veräußerungsfall im Kaufvertrag die Überbindung der Zahlungsverpflichtung im Sinne § 36 Abs. 3 StROG 2010 durch den Anbotleger, dann haftet der Anbotleger für die Bezahlung dieser Investitionsabgabe hinsichtlich der anbotsgegenständlichen Grundstücksfläche bis zu einer der angestrebten Nutzung im Sinne obiger Ausführungen entsprechenden Konsumation des Baulandes nicht mehr weiter.

Im Falle einer neuerlichen Weiterveräußerung beginnt diese 3-Jahresfrist nicht wieder neu zu laufen.

9.

Die Annahme dieses Angebotes innerhalb der Laufzeit erfolgt schriftlich mittels eingeschriebenen Briefes an den Anbotleger an die obgenannte Adresse. Die Annahme des Angebotes ist dann rechtzeitig erfolgt, wenn die Annahmeerklärung vor Ablauf der Anbotsfrist (31.12.) zur Post gegeben wird (Datum des Poststempels).

Die Veräußerung der auf diese Weise erworbenen Grundstücke innerhalb von 20 Jahren hat gem. § 35 Abs. 2 StROG 2010 ohne Gewinn zu erfolgen.

10.

Während der Laufzeit des Angebotes ist es dem Anbotnehmer gestattet auf seine Kosten Flächenwidmungsplan-Änderungsverfahren durchzuführen.

Dem Anbotnehmer ist es während der Laufzeit des Angebotes auch auf seine Kosten gestattet gewerbe-, wasser-, bau- oder sonstige verwaltungsbehördliche Verfahren vorzunehmen bzw. durchführen zu lassen, die dem Zwecke des Anbotes entsprechen. Erforderliche Unterschriften werden über Begehren des Anbotnehmers vom Anbotleger jederzeit geleistet.

11.

Festgehalten wird, dass die Annahme des Angebotes auf Seiten des Anbotnehmers eines gesonderten Gemeinderatsbeschlusses bedarf. Eine Befassung des Gemeinderates erfolgt erst bei Bedarf, jedoch innerhalb der Anbotszeit.

12.

Im Falle der Annahme des Angebotes ist unverzüglich auf Kosten des ausübenden Anbotnehmers ein Kaufvertrag durch einen von diesem schriftlich namhaft zu machenden Vertragserrichter zu erstellen. Für die Sicherstellung des Kaufpreises ist dahingehend Sorge zu tragen, als zum Zeitpunkt der Anbotsannahme der Vertragserrichter des Kaufvertrages im Besitze einer Bankgarantie über den gesamten Kaufpreis samt Wertsicherung der Grunderwerbssteuer sein muss oder dieser Betrag auf einem Treuhandkonto des Anwalts bzw. Notars erlegt sein muss. Bei der Anbotsannahme muss gleichzeitig die Bestätigung des Vertragserrichters oder Treuhänders über das Vorhandensein obiger Bankgarantie oder des Gelderlages auf dem Treuhandkonto vorgelegt werden. Der Kaufpreis ist binnen 14 Tagen nach Unterfertigung des Kaufvertrages und rechtskräftiger grundverkehrsbehördlicher Genehmigung sowie allenfalls anderer notwendiger behördlicher Genehmigungen in Bezug auf den zu errichtenden Kaufvertrag (zB Unbedenklichkeitsbescheinigung der zuständigen Finanzbehörde, Bescheid des zuständigen Vermessungsamtes, etc) auf ein vom Anbotleger schriftlich namhaft zu machendes Konto zu überweisen.

13.

Anträge auf Anmerkung der beabsichtigten Veräußerung während der Anbotszeit werden in grundbuchsfähiger Form über Begehren des Anbotnehmers und auf dessen Kosten jeweils unverzüglich unterfertigt, die jeweilige Originalbeschluss-Ausfertigung erhält der Anbotnehmer bzw. sein Rechtsvertreter.

14.

Dieses Anbot ist mit Zugang an den Anbotnehmer unwiderruflich gelegt, dies mit der Bedingung der Rechtskraft der gegenständlichen Flächenwidmungsplanänderung.

Dieses Anbot wird vom Anbotleger auch mit Wirkung für seine Erben und Rechtsnachfolger im Eigentum der anbotsgegenständlichen Grundflächen gelegt und ist vom Anbotleger bei einem Rechtsübergang auf den Rechtsnachfolger inhaltsgleich bzw. im Falle einer Veräußerung gem. Punkt 8 entsprechend zu überbinden.

Dieses Anbot kann lediglich von den eigenbedarfsberechtigten Rechtsnachfolgern des Anbotlegers und nur mit Zustimmung des Anbotnehmers durch eine privatwirtschaftliche Maßnahme gem. § 35StROG ersetzt werden, wenn dieser den Intentionen der Baulandmobilisierung eher entspricht.

15.

Für die Erstellung dieses Angebotes fallen keine Kosten an. Allfällige Gebühren, Abgaben und Steuern trägt der Anbotnehmer.

Dieses Anbot wird 1fach im Original erstellt, wobei das Original beim Anbotnehmer verbleibt. Der Anbotleger erhält eine Ablichtung bzw. auf seinen Wunsch und seine Kosten eine beglaubigte Abschrift.

Beilagen:

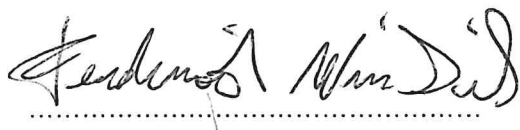
- A) Lageplan /Katasterplan / Teilungsplan
- B) Grundbuchsauszug vom 16.08.2021
- C) ~~Sonstige Urkunden (Kauf, Tausch, Übergabs, Schenkungsvertrag, Einantwortungsurkunde, etc.)~~

St. Stefan ob Stainz, am 16.08.2021

Der/Die Anbotleger: / *Buchberechtigten Anbotleger zum Zeichen des Einverständnisses und der Zustimmung*

Ferdinand Windisch, geb. am 16.06.1959

Karoline Windisch, geb. 06.03.1960



Der/Die Buchberechtigte(n): zum Zeichen des Einverständnisses und der Zustimmung

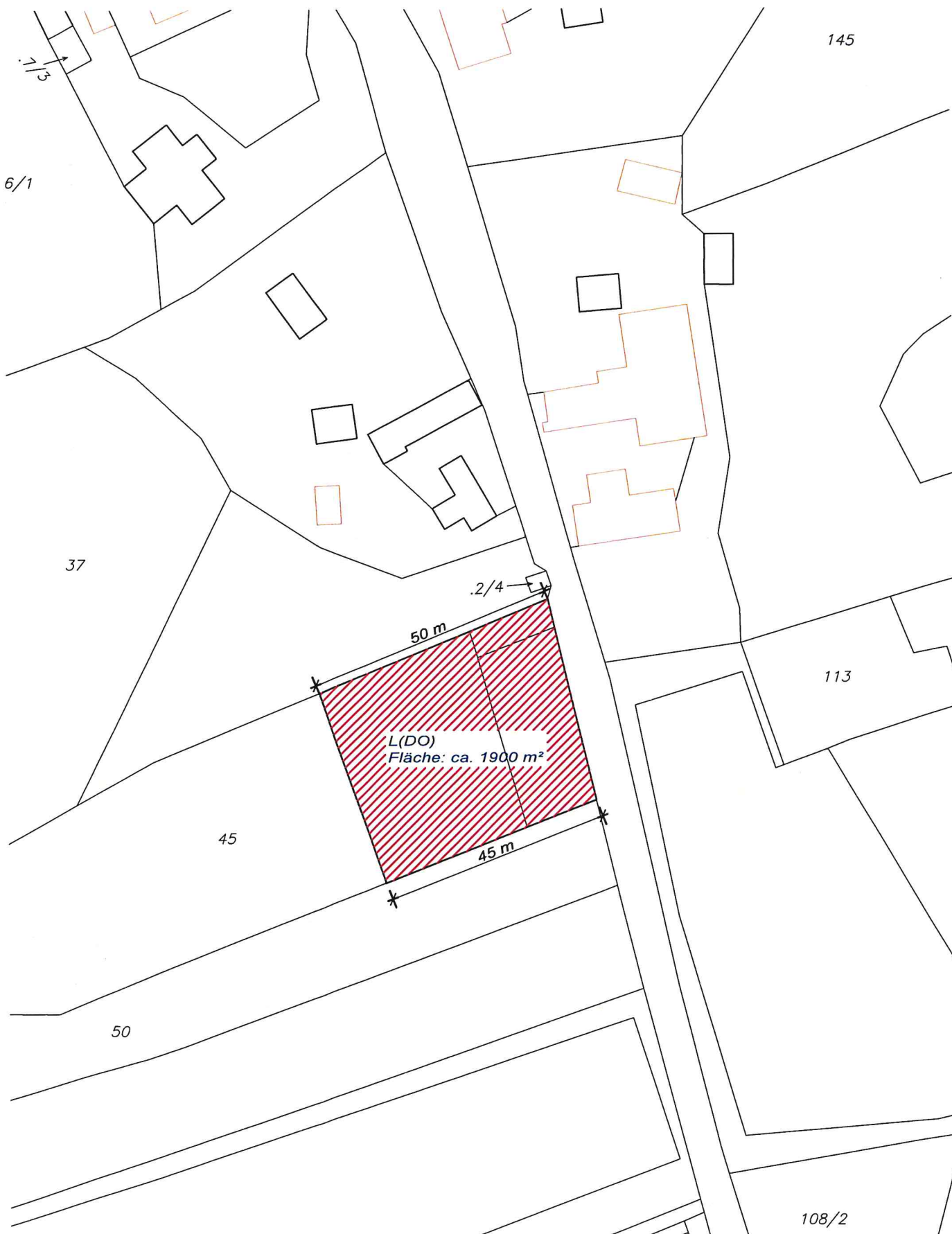
Ferdinand Windisch., geb. 16.06.1959, Karoline Windisch, geb. 06.03.1960 *Buchberechtigte(r) des Wohnungsrechtes CLNr.a u. Ausgedinges C-LNr 16 und 17*

Ferdinand Windisch., geb. 16.06.1959, Karoline Windisch, geb. 06.03.1960 *Buchberechtigte(r) des Belastungs-und Veräußerungsverbotes C-LNr 12 und 13*

Die Vollständigkeit und Richtigkeit des vorliegenden Vertrages mit den Musterverträgen, wie er auf der Homepage der Fachabteilung 13B zur Verfügung steht, wird bestätigt.

Unterschrift Bürgermeister





krasser
architektur + ziviltechniker-KG
krasser

Gemeinde St. Stefan ob Stainz, KG Gundersdorf
Auszug aus dem Katasterplan (Katastergrundlage DKM vom 08/09/2015)

M.: 1:1000

krasser+krasser architektur ZT-KG • FN 322522y • FBG: graz • ATU64665856 • RB Graz-Andritz • BLZ 38377 • KtoNr. 2010320
st. weiter straße 11A • 8045 graz • tel.: +43(0)316 | 69 47 60-0 • fax: dw-9 • office@arch-krasser.at • www.arch-krasser.at

Beilage A

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 61216 Gundersdorf
BEZIRKSGERICHT Deutschlandsberg

EINLAGEZAHL 7

Letzte TZ 2020/2020

WINDISCHMICHL

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.10/1	GST-Fläche	11480	
	Bauf.(10)	989	
	Landw(10)	1297	
	Landw(20)	1095	
	Weingärten(10)	4301	
	Wald(10)	930	
	Sonst(50)	2868	Gundersdorf 6
45	GST-Fläche	6204	
	Landw(20)	2566	
	Landw(30)	423	
	Weingärten(10)	2665	
	Sonst(50)	550	
74/1	Wald(10)	9860	
74/3	Wald(10)	1923	
92/1	GST-Fläche	13235	
	Weingärten(10)	2830	
	Wald(10)	10405	
92/3	GST-Fläche	4043	
	Weingärten(10)	1694	
	Wald(10)	2349	
162	GST-Fläche	3917	
	Landw(20)	357	
	Weingärten(10)	3560	
165/8	Weingärten(10)	23122	
170/1	Landw(10)	23	
170/2	Wald(10)	432	
170/3	Weingärten(10)	68	
170/4	Landw(30)	161	
172	Landw(30)	2300	
173	Wald(10)	374	
174	Wald(10)	713	
175/2	Weingärten(10)	94	
175/3	Weingärten(10)	25	
183	Wald(10)	1701	
184	Landw(30)	288	
185	GST-Fläche	1140	
	Landw(30)	745	
	Weingärten(10)	395	
186/1	Weingärten(10)	1860	
186/2	Weingärten(10)	129	
848	Wald(10)	9279	

852	Wald(10)	2610
853	Wald(10)	694
854	Wald(10)	5010
GESAMTFLÄCHE		100685

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Landw(20): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Dauerkulturanlagen oder Erwerbsgärten)

Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

Wald(10): Wald (Wälder)

Weingärten(10): Weingärten (Weingärten)

***** A2 *****

6 a gelöscht

***** B *****

9 ANTEIL: 1/2

Ferdinand Windisch

GEB: 1959-06-16 ADR: Gundersdorf 6, St. Stefan ob Stainz 8511

a 239/1997 IM RANG 183/1996 Übergabsvertrag 1996-01-31 Eigentumsrecht

b 239/1997 Übergabsvertrag 1995-12-18 Eigentumsrecht

c 239/1997 Belastungs- und Veräußerungsverbot

10 ANTEIL: 1/2

Karoline Windisch

GEB: 1960-03-06 ADR: Gundersdorf 6, St. Stefan ob Stainz 8511

a 239/1997 IM RANG 183/1996 Übergabsvertrag 1996-01-31, Übergabsvertrag 1996-06-12 Eigentumsrecht

b 239/1997 Übergabsvertrag 1995-12-18, Übergabsvertrag 1996-06-12 Eigentumsrecht

c 239/1997 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

7 a 1401/1979 gleichzeitig mit 1401/1979 Schuldschein 1979-11-26

PFANDRECHT

320.000,--

0,5 % Z, 10 % VuZZ, NGS 32.000,-- für

Land Steiermark

b 1047/1980 Lösungsverpflichtung zugunsten

Steirische Raiffeisenbank in Graz registrierte

Genossenschaft mit beschränkter Haftung

8 a 1401/1979 gleichzeitig mit 1401/1979

VERÄUSSERUNGSVERBOT gem WBFG 1968 zugunsten

Land Steiermark

12 auf Anteil B-LNR 9

a 239/1997

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für

Windisch Karoline, geb 1960-03-06

c 1662/2006 VORRANG von LNR 19 vor 12

d 2331/2016 VORRANG von LNR 22 vor 12

13 auf Anteil B-LNR 10

a 239/1997

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für

Windisch Ferdinand, geb 1959-06-16

c 1662/2006 VORRANG von LNR 19 vor 13

d 2331/2016 VORRANG von LNR 22 vor 13

16 a 239/1997

WOHNUNGSRECHT

gem Pkt 3 b) Übergabsvertrag 1995-12-18 für

Windisch Josefa, geb 1930-04-13

b 1662/2006 VORRANG von LNR 19 vor 16

- c 3970/2015 VORRANG von LNR 20 vor 16
d 2331/2016 VORRANG von LNR 22 vor 16
17 a 239/1997
 AUSGEDINGE
 gem Pkt 3 b) Übergabsvertrag 1995-12-18 für
 Windisch Josefa, geb 1930-04-13
b 1662/2006 VORRANG von LNR 19 vor 17
c 3970/2015 VORRANG von LNR 20 vor 17
d 2331/2016 VORRANG von LNR 22 vor 17
19 a 1662/2006 Pfandurkunde 2005-09-12
 PFANDRECHT
 Höchstbetrag EUR 100.000,--
 für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
b 1662/2006 VORRANG von LNR 19 vor 12 13 16 17
20 a 3970/2015 Pfandurkunde 2015-08-25
 PFANDRECHT
 Höchstbetrag EUR 100.000,--
 für Raiffeisenbank Schilcherland eGen (FN 66720v)
b 3970/2015 Kautionsband
c 3970/2015 VORRANG von LNR 20 vor 16 17
21 a 5897/2015
 DIENSTBARKEIT Errichtung, Betrieb, Instandhaltung,
 Erneuerung und Umbau der zur Übertragung elektrischer
 Energie dienenden 20-kV-Leitung SST Grubberg -
 Steinberg/Ort, M2-667, sowie von Fernmeldeanlagen
 über Gst 74/1
 gem Pkt 1-5 Vereinbarung 2015-05-20 für
 Energienetze Steiermark GmbH, FN 242892w
22 a 2331/2016 Pfandurkunde 2005-09-12
 PFANDRECHT
 Höchstbetrag EUR 40.000,--
 für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
 (FN 34274d)
b 2331/2016 VORRANG von LNR 22 vor 12 13 16 17

***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
 Vor dem 01.07.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Stainz.

***** GEBÜHR: EUR 1,77

Stellungnahmen:

Im Rahmen des in der Zeit vom 25/06/2021 bis 12/07/2021 durchgeführten, schriftlichen Anhörungsverfahrens wurden folgende Einwendungen bzw. Stellungnahmen eingebracht (fachliche Stellungnahmen siehe nachfolgende Seiten).

Name	Einwendung	Stellungnahme	Anmerkung	Art der Berücksichtigung			
				zur Gänze berücksichtigt	zum Teil berücksichtigt	Nicht berücksichtigt	zur Kenntnis genommen
Stmk. LR, A13		x	<ul style="list-style-type: none"> • Baulandmobilisierung • Klarstellung „Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen“ • Visuelle Sensibilität des Landschaftsraumes • Baulandflächenbilanz 	✓			
Stmk. LR, A16		x	<ul style="list-style-type: none"> • Lärmschutzmaßnahmen • Einzelne Zufahrt und Bauverbotsbereich 	✓			

Desweiteren sind folgende Leermeldungen (keine Einwendung oder Stellungnahme) eingegangen (*sind im Folgenden fachlich nicht weiter zu behandeln*)

• --

• --



An das
Gemeindeamt St. Stefan ob Stainz
8541 St. Stefan ob Stainz

Graz, am 10/09/2021

Betrifft: Flächenwidmungsplanänderung 1.10 – "WINDISCH"
„Vereinfachtes Verfahren gem. StROG 2010, §39“
Fachliche Stellungnahme zu den eingebrachten Einwendungen

Sehr geehrte Gemeinderäte,

im Rahmen des in der Zeit vom 25/06/2021 bis 12/07/2021 durchgeführten, schriftlichen Anhörungsverfahrens wurden folgende Einwendungen bzw. Stellungnahmen eingebracht, welche im Folgenden kurz zusammengefasst werden. Zu jedem Einwendungspunkt wird des weitere eine, Stellungnahmen bzw. empfohlene Behandlung aus Sicht der örtlichen Raumplanung angeführt.

1. Stmk. Landesregierung, Abteilung 13

Einwendung vom 29/06/2021 | GZ.: ABT13-212441/2021-3

Kurzfassung der wesentlichsten Einwendungspunkte:

- a) Baulandmobilisierung
- b) Klarstellung „Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen“
- c) Visuelle Sensibilität des Landschaftsraumes
- d) Baulandflächenbilanz

Stellungnahme / Empfohlene Behandlung:

Die Einwendung sollte aus fachlicher Sicht der örtlichen Raumplanung zur Gänze berücksichtigt werden.

Berücksichtigung

zu a) Baulandmobilisierung

JA

Es wurde im Rahmen der Entwurfsauflage nach Absprache mit der Gemeinde eine Baulandmobilisierung mit dem Grundeigentümer abgeschlossen. Die Unterlagen werden dem Endbeschluss beigelegt.

zu b) Klarstellung „Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen“

JA

Laut Vorgaben der Abteilung 15 (USW) wird der Mangel umbenannt in „Lärmfreistellung gemäß den Vorgaben der ÖNORM S 5021“. Damit wird sichergestellt, dass eine der Baulandkategorie notwendige Lärmfreistellung umgesetzt wird.

Des Weiteren wurde in den Erläuterungen bereits festgelegt:

„[...] Im Rahmen des Bauverfahrens ist der Nachweis der Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen gemäß OIB-Richtlinie 5 bzw. ÖNORM S 5021 zu erbringen.“

zu c) Visuelle Sensibilität des Landschaftsraumes

JA

Grundsätzliches ist der Ortsteil Gundersdorf als „Erhaltenswertes Ortsbild“ ein geschützter Bereich, der somit bereits strengere Regeln bezüglich des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes unterliegt. Zur Verdeutlichung der erhöhten Sensibilität des Landschaftsraumes wird jedoch auf die Vorgaben des REPRO-Südweststeiermark laut §3 (4) lit. 1 in den Erläuterungen hingewiesen:

„[...] Bei der Baukörpergestaltung ist die visuelle Sensibilität dieses Landschaftsraumes besonders zu berücksichtigen. Dabei ist besonders 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.“

zu d) Baulandflächenbilanz

JA

Das Formblatt zur Flächenbilanz wurde überarbeitet bzw. ergänzt und den Unterlagen beigelegt.

2. Stmk. Landesregierung, Abteilung 16

Einwendung vom 30/06/2021 | GZ.: ABT16-215462/2021-2

Kurzfassung der wesentlichsten Einwendungspunkte:

- a) Lärmschutzmaßnahmen
- b) Einzelne Zufahrt und Bauverbotsbereich Landesstraße

Stellungnahme / Empfohlene Behandlung:

Die Einwendung sollte aus fachlicher Sicht der örtlichen Raumplanung zur Gänze berücksichtigt werden.

Berücksichtigung

zu a) Lärmschutzmaßnahmen

JA

Der komplette Bereich ist als Aufschließungsgebiet festgelegt mit dem Mangel „Lärmfreistellung gemäß den Vorgaben der ÖNORM S 5021“. Damit wird sichergestellt, dass eine der Baulandkategorie notwendige Lärmfreistellung umgesetzt wird. Eine Ausweisung als Sanierungsgebiet kann nur im Bereich von vollwertigem Bauland festgelegt werden, wie z.B. an den Nachbargrundstücken ersichtlich ist.

Die Anmerkung, dass Lärmschutzmaßnahmen keine Sichteinschränkungen im Bereich der Zufahrt darstellen dürfen, wird in den Erläuterungen aufgenommen:

„Zu beachten ist, dass im Bereich der Zufahrt keine Sichteinschränkungen durch bauliche Maßnahmen entstehen.“

zu b) Einzelne Zufahrtsbereich und Bauverbotsbereich

JA

Es wird in den Erläuterungen festgelegt, dass nur eine Zufahrt für den Bereich bzw. die landwirtschaftlichen im westlichen Anschluss vorzusehen ist.

„Von Seiten der BBL-Südweststeiermark bzw. A16 wird festgehalten, dass für den Bauplatz bzw. den restlichen westlichen Grundstücksteils Nr. 45 nur eine einzelne Zufahrt vorzusehen ist.“

Auch auf den Bauverbotsbereich gemäß Stmk. LStrVG wird hingewiesen.

„Zu beachten ist jedoch der Bauverbotsbereich gemäß Stmk. LStrVG.“

Mit freundlichen Grüßen





Abteilung 13

Gemeinde Sankt Stefan ob Stainz
St. Stefan ob Stainz 19
8511 Sankt Stefan ob Stainz

→ Umwelt und Raumordnung

Referat Bau- und Raumordnung

Bearb.: Dipl.-Ing. Thomas Strommer
Tel.: +43 (316) 877-4197
Fax: +43 (316) 877-3490
E-Mail: abt13-bau-
raumordnung@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte
Geschäftszeichen (GZ) anführen

Graz, am 29.06.2021

GZ: ABT13-212441/2021-3

Ggst.: Gemeinde Sankt Stefan ob Stainz, Raumordnung, FWP 1.10
Windisch, Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zum Entwurf der FWP-Änderung VF 1.10 bestehen aus fachlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände jedoch folgende Mängel:

- Auch wenn mit der vorliegenden zwischenzeitlichen Änderung „lediglich“ 550m² Bauland neu festgelegt werden, dessen Entwicklung zudem zum Teil durch überörtliche Vorgaben eingeschränkt wird, so wird aus fachlicher Sicht – und im Sinne der Zielsetzungen der Baulandmobilisierung, dass u.a. eine möglichst zeitnahe bauliche Entwicklung unbebauter Baulandflächen erfolgen soll – es als zielführend erachtet, dass eine privatwirtschaftliche Vereinbarung gemäß § 35 StROG mit den Grundeigentümern abgeschlossen wird. Auf die gebotene Gleichbehandlung mit ähnlich gelagerten Fällen wird hingewiesen.
- Zum Aufschließungserfordernis „Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen“ ist eine Klarstellung erforderlich, dass ein entsprechender Nachweis für Gebäude und wesentliche Aufenthaltsbereiche im Freien (u.a. Terrassen) zu erbringen ist.
- Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches im Landschaftsteilraum „Außeralpines Hügelland“ wird auf die entsprechenden Vorgaben des Regionalen Entwicklungsprogramms u.a., dass bei der Baukörpergestaltung die visuelle Sensibilität dieses Landschaftsraumes besonders zu berücksichtigen ist, hingewiesen. *„Dabei ist besonderes Augenmerk auf die Einbindung der Gebäude in das Gelände und in bestehende Bebauungsstrukturen als auch auf die Höhenentwicklung und die Farbgebung der Gebäude zu legen“* (vgl. § 3 (4) des REPROs). Die Erläuterungen der FWP-Änderung sind dahingehend zu ergänzen.
- Den Erläuterungen ist auch das aktualisierte Formblatt der A13 zur Baulandflächenbilanz beizulegen, um die Nachvollziehbarkeit der Berechnung – auch für künftige zwischenzeitliche Änderungen – sicher zu stellen.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass allfällige verfahrensbezogene Schreiben anderer Fach-/Abteilungen/Stellen ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Nach dem Endbeschluss der ggst. Änderung, spätestens nach Ablauf der Kundmachungsfrist, sind sämtliche Pläne in elektronischer Form im Shape-Format über das ROKAT-Portal hochzuladen und damit an die Landesregierung zu übermitteln. Ohne diese Datenübergabe ist die Änderung des Flächenwidmungsplanes wegen Widerspruchs zur Planzeichenverordnung 2016 rechtswidrig und wird daher in solchen Fällen auch keine Verordnungsprüfung durch die Abteilung 13 durchgeführt.

Auch auf die Übermittlung der von der Gemeinde und vom Raumplaner auf der Rückseite gestempelten A3 Plandarstellungen wird hingewiesen.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Steiermärkische Landesregierung

Die Abteilungsleiterin i.V.

Dipl.-Ing. Thomas Strommer

(elektronisch gefertigt)

Durchschrift ergeht an:

1. RO-Recht, zH. Mag. Ecker – zur Kenntnisnahme
2. Krasser+Krasser Architektur ZT KG – per Mail



Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau

Gemeinde Sankt Stefan ob Stainz
St. Stefan ob Stainz 21
8511 Sankt Stefan ob Stainz

→ Baubezirksleitung Südweststeiermark

Referat Wasser, Umwelt und Baukultur

Bearb.: Dipl.-Ing. Christian Ehrenreich
Tel.: +43 (3452) 82097-0
Fax: +43 (3452) 82097-666
E-Mail: bbl-sw@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte
Geschäftszeichen (GZ) anführen

Wagna, am 30.06.2021

GZ: ABT16-215462/2021-2

Ggst.: BBLSW, Gemeinde St. Stefan ob Stainz, FWP 1.10 Windisch,
Stellungnahme BBLSW

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zum oben angeführten Raumordnungsverfahren erhebt die Baubezirksleitung Südweststeiermark,
Referat Straßenbau und Verkehrstechnik, folgenden Einwand:

Der wesentliche Teil der bestehenden Widmung liegt bereits jetzt im Sanierungsgebiet Lärm, was wenig deutlich in den Erläuterungen dargestellt ist. Durch den Entfall des Parkplatzes kann Wohnbebauung näher an die Landesstraße heranrücken. Es wird deshalb gefordert, dass auch für diesen vorliegenden Neuwidmungsbereich FWP § 7 Pkt. Sanierungsgebiet-Lärm anzuwenden ist. Hinsichtlich allfälliger baulicher Lärmschutzmaßnahmen ist auf mögliche Sichteinschränkungen der Zufahrt Rücksicht zu nehmen. Hinsichtlich der Zufahrt wird klargestellt, dass nur eine einzelne Zufahrt zur Erschließung der allfälligen zwei Bauplätze und des restlichen westlichen Grundstücksteils Nr. 45 vorzusehen ist. Es wird auf den Bauverbotsbereich gemäß Stmk. LStrVG hingewiesen.

Seitens Referat Wasser, Umwelt und Baukultur wird kein Einwand erhoben.

Mit freundlichen Grüßen
Für die Steiermärkische Landesregierung
Der Baubezirksleiter i.V.

Dipl.-Ing. Christian Ehrenreich
(elektronisch gefertigt)

Ergeht nachrichtlich an:

1. Abteilung 13 Umwelt und Raumordnung, Stempfergasse 7, 8010 Graz, per ELAK
2. Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau, Stempfergasse 7, 8010 Graz