



Datum: 29.04.2024
Bearbeiter: Feiertag
Bezug: ÖEK-Änderung 1.01
FWP-Änderung 1.09
GZ.: 0-031-2/109

1. Änderung des 1. Örtlichen Entwicklungskonzeptes 9. Änderung des 1. Flächenwidmungsplanes

KUNDMACHUNG

gemäß § 24 Abs. 1 in Verbindung mit § 24a Abs. 1 und § 38 Abs. 1 in Verbindung mit § 39 Abs. 1 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 (ROG 2010)

Die Gemeinde Söding-Sankt Johann beabsichtigt, das örtliche Entwicklungskonzept und den Flächenwidmungsplan wie folgt abzuändern:

1. Örtliches Entwicklungskonzept

Das örtliche Entwicklungskonzept soll wie folgt geändert werden:

A. Bauentwicklungsbereich Großsöding / Bereich an der südöstlichen Packer Straße (Siedlungsgebiet Nr. 32)

Im nordöstlich der Packer Straße B70 gelegenen Teil des Siedlungsgebietes soll der Bauentwicklungsbereich für Wohnen geringfügig erweitert und eine Restfläche außerhalb des Waldes in den Bauentwicklungsbereich eingebunden werden. Für den Erweiterungsbereich soll eine absolute naturräumliche Entwicklungsgrenze festgelegt werden.

Für die im Änderungsgebiet festgelegte Entwicklungsgrenze und funktionelle Zuordnung gilt gemäß örtlichem Entwicklungskonzept 1.0:

- Absolute naturräumliche Entwicklungsgrenzen
Der Siedlungsbereich wird hier durch eine in der Natur wahrnehmbare Struktur oder durch naturräumliche Einschränkungen (zB Gefahrenzonen) begrenzt. Die Grenzen sind im Rahmen der Flächenwidmungsplanung nicht überschreitbar.
- Bereich mit der Funktion Wohnen
Gebiete mit überwiegender Wohnbebauung und anschließende Erweiterungszonen; abgestufte Festlegung mit Bereichen unterschiedlicher Verdichtungs- und Entwicklungszonen:

- Wohnen / Verdichtungszone: Zone zur Errichtung verdichteter Wohnformen (Geschoßwohnbauten, Reihenhäuser, Bauen in der Gruppe etc.) neben der Einfamilienhausbebauung.
- Wohnen / sonstige Gebiete: Kleinstrukturierte Gebiete mit überwiegender Einfamilienhausbebauung.

Umsetzung im Flächenwidmungsplan durch die Festlegung der Baulandkategorien Allgemeines Wohngebiet und Reines Wohngebiet mit folgendem Entwicklungsrahmen und folgenden Entwicklungszielen:

- Wohnen / Verdichtungszone:
 - Bebauungsdichtefestlegung im Flächenwidmungsplan bis 0,6
 - Verdichtung infrastrukturell günstig gelegener Wohngebiete
- Wohnen / sonstige Gebiete:
 - Bebauungsdichtefestlegung im Flächenwidmungsplan bis 0,4
 - Wahrung des Gebietscharakters durch an den Bestand angepasste Bebauung und Nutzungsintensität.

Für beide Zonen gilt: Bei der baulichen Nutzung müssen ausreichende Flächen für die technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgungsanlagen wie Oberflächenwasser-Retentionsanlagen, Altstoff- und Abfallsammelstellen etc.), Abstellflächen für Fahrzeuge etc. vorgesehen werden.

Die Änderungsfläche gehört zum Bereich „Wohnen / sonstige Gebiete“.

B. Bauentwicklungsbereich Muggauberg (Siedlungsgebiet Nr. 04)

Am nördlichen Rand der Ortschaft Muggauberg soll der Bauentwicklungsbereich mit der Funktion „landwirtschaftlich geprägtes Siedlungsgebiet“ geringfügig erweitert und damit bestehende Bauten im Siedlungsgebiet erfasst werden.

Für die im Änderungsgebiet festgelegte Entwicklungsgrenze und funktionelle Zuordnung gilt gemäß örtlichem Entwicklungskonzept 1.0:

- Absolute siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen
Sie definieren den Siedlungsraum durch die Erfassung von Baubestand, Abrundungen des Baubestandes mit Rücksicht auf die Siedlungsstruktur, die siedlungspolitische Zielsetzung der Entwicklungsbegrenzung in den Randgebieten oder eine auf die Wahrung eines intakten Orts- und Landschaftsbild gerichteten Entwicklung. Die Grenzen sind im Rahmen der Flächenwidmungsplanung nicht überschreitbar.
- Landwirtschaftlich geprägte Siedlungsgebiete
Siedlungsbereiche mit landwirtschaftlichen Betrieben; der Sicherung des Bestandes

der Betriebe und der Wahrung des Gebietscharakters in intakten dörflichen Strukturen kommt in diesen Gebieten Priorität zu;

Umsetzung im Flächenwidmungsplan durch die Festlegung der Baulandkategorie Dorfgebiet.

Die Ausweisung zweier Tierhaltungsbetriebe im Siedlungsgebiet 04 soll aufgehoben werden.

2. Flächenwidmungsplan

Der Flächenwidmungsplan soll wie folgt geändert werden:

A. Wohngebiet an der südöstlichen Packer Straße in Großsöding

Ein Teil des Grundstücks 478/2 KG Großsöding, der bisher Freiland für land- und forstwirtschaftliche Nutzung war, soll als allgemeines Wohngebiet – Sanierungsgebiet Lärm mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,3 festgelegt werden.

Als Sanierungsgebiet - Lärm sind Wohn- und Dorfgebiete, die mit Verkehrslärm über dem Richtwert von 45dB(A) nachts gemäß Richtlinie des Österreichischen Arbeitsringes für Lärmbekämpfung Nr. 3, Blatt 1 belastet sind.

Die Festlegung erfolgt auf der Grundlage einer schalltechnischen Berechnung durch die Ingenieurgemeinschaft DI Anton Bilek und DI Gunter Krischner GmbH für den Flächenwidmungsplan 1.00.

Die Sanierungsfrist wird mit 15 Jahren festgelegt. Die Frist ist, da die Beseitigung der Mängel nicht im Wirkungsbereich der Gemeinde liegt, gemäß Stmk. Raumordnungsgesetz §29 (4) über diesen Zeitraum hinaus verlängerbar.

Bei Wohnbauten und anderen Bauvorhaben für lärmsensible Nutzungen ist die Lärmeinwirkung durch geeignete Maßnahmen – wie Lärmschutzwände, verstärkte Schalldämmung und an der Lärmbelastung orientierte Gebäudestellung und Grundrissgestaltung – so zu reduzieren, dass die erforderliche Wohnruhe erreicht wird.

B. Dorfgebiet Muggauberg

1. Baulanderweiterung

Ein Teil des Grundstücks 774 KG Hausdorf, der bisher Freiland für land- und forstwirtschaftliche Nutzung war, soll als Dorfgebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 festgelegt werden.

Das Erweiterungsgebiet unterliegt folgenden Nutzungsbeschränkungen:

Das Gebiet liegt innerhalb der Schutzzone um die Hochspannungsfreileitung 110kV der STEWEAG. Mit der Leitung sind Nutzungseinschränkungen – wie die Einhaltung von Mindestabständen – und Rechte des Leitungsbetreibers – wie das

Recht auf Zugang zur Wartung der Anlagen – verbunden. Bei baulichen Maßnahmen ist das Einvernehmen mit dem Leitungsbetreiber herzustellen. Im Bereich der Hochspannungsleitung treten möglicherweise gesundheitsgefährdende elektromagnetische Felder auf. Bei der Nutzung ist auf die Einhaltung von maßgeblichen Grenzwerten (ÖVE-Richtlinie R23-1, Empfehlungen des Österreichischen elektrotechnischen Komitees, Empfehlungen der AUVA etc.) zu achten.

2. Die Ausweisung des Tierhaltungsbetriebs am Grundstück 774 KG Hausdorf soll aufgehoben werden.

Der Entwurf der Änderung, verfasst von Franz Radaschitz, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, 8010 Graz, Franziskanerplatz 10, vom 26.4.2024, GZ 616-33/EP1.01A und GZ 616-33/EP1.01B (örtliches Entwicklungskonzept, Plan und Wortlaut) sowie GZ 616-33/FWP/1.09A und GZ 616-33/1.09B (Flächenwidmungsplan, Plan und Wortlaut) wird gemäß § 24 Abs. 1 und § 38 Abs. 1 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 in der Zeit

vom 29.04.2024 bis einschließlich 24.06.2024

im Gemeindeamt während der Amtsstunden (Montag, Mittwoch, Donnerstag und Freitag von 08:00 bis 12:00 Uhr und Mittwoch von 15:00 bis 18:00 Uhr) zur allgemeinen Einsicht aufgelegt.

Der Entwurf wird auch auf der Homepage der Gemeinde (<https://www.soeding-st-johann.gv.at>) veröffentlicht.

Innerhalb der Auflagefrist kann jedermann schriftlich Einwendungen, die eine Begründung enthalten müssen, beim Gemeindeamt bekannt geben.

Der Bürgermeister



Erwin Dimberger

Kundmachung an der Amtstafel

angeschlagen am: 29.04.2024

abgenommen am: 25.06.2024