

Marktgemeinde Ehrenhausen a.d.W.

Flächenwidmungsplan Änderung 1.07 „Haring-Schlossberg“ Entwurf zur Auflage

Verordnungswortlaut | Erläuterungen | Zeichnerische Darstellung

GZ: RO-610-49/1.07 FWP

Termine des Verfahrens

Auflagebeschluss gemäß § 38 (1) Stmk. ROG 2010 idF LGBL. 73/2023	vom	30.10.2023	GZ:
--	-----	------------	-----

Auflage	von	15.11.2023	bis	22.01.2024
---------	-----	------------	-----	------------

Endbeschluss gemäß § 38 (6) Stmk. ROG 2010	vom	GZ:
---	-----	-----

Vorlage beim Amt der Stmk. Landesregierung gemäß § 38 (9) Stmk. ROG 2010	vom	GZ:
--	-----	-----

Genehmigungsbescheid des Amtes der Stmk. Landesregierung § 38 (12) Stmk. ROG 2010	vom	GZ:
---	-----	-----

Kundmachung gemäß § 38 (13) Stmk. ROG 2010	von	bis
---	-----	-----

Rechtskraft	mit
-------------	-----

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

Verordnung

Präambel

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Ehrenhausen a.d.W. hat in seiner Sitzung vom 30.04.2023 die 7. Änderung des 1. Flächenwidmungsplanes gemäß § 38 (1) des Stmk. ROG 2010 idF LGBL. Nr. 73/2023 als Entwurf zur Auflage beschlossen.

§ 1 Zeichnerische Darstellung

Die Plandarstellung (zeichnerische Darstellung) im Maßstab 1:2.500 mit Datum 23.10.2023, GZ: RO-610-49/1.07 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.

§ 2 Änderung

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes betrifft folgende Bereiche:

- (1) Teilflächen der Grundstücke 406/3 und 407/4 der KG Ehrenhausen werden als Freiland festgelegt.
- (2) Eine Teilfläche des Grundstücks 472/10 der KG Ehrenhausen wird als Verkehrsfläche festgelegt.
- (3) Das Grundstück .148 und Teilflächen der Grundstücke 406/4 und 406/3 der KG Ehrenhausen werden als Aufschließungsgebiet für Erholungsgebiet mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,3 festgelegt.

Als Aufschließungserfordernisse, die durch Private zu erfüllen sind, werden festgelegt: Sicherung der äußeren und inneren Erschließung des Gesamtgebietes (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehrserschließung, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung) sowie bodenmechanische Begutachtung.

In der Plandarstellung werden Flächen bezeichnet, die nicht mit Gebäuden bebaut werden dürfen (NB).

- (4) Festlegungen gemäß § 26 (2) Stmk. ROG 2010 idG für das in (2) neu festgelegte Aufschließungsgebiet:
 1. Gebäude sind innerhalb der im Plan zum Räumlichen Leitbild festgelegten Grenzen in offener Bauweise zu errichten und mit max. 1 oberirdischen Vollgeschoß und einem Dachgeschoß zu errichten. Die Errichtung eines Kellers ist zulässig.
 2. Das Dach des Hauptgebäudes ist als symmetrisches Satteldach ohne Quergiebel mit einer Neigung von 38°-48° mit einer Längserstreckung gemäß der Plandarstellung zu errichten und mit Ziegeldeckung in naturroter Farbe auszuführen. Für eingeschobene Gebäude sowie für untergeordnete Bauteile sind auch begrünte Flachdächer zulässig. Solar-

und Photovoltaikanlagen sind nur in dachflächenintegrierter oder -paralleler Ausführung mit minimaler Aufbauhöhe zulässig.

3. Die max. zulässige Gesamthöhe der Gebäude wird bei der Ausführung von Flachdächern mit max. 4,50 m und ansonsten mit max. 10,00 m festgelegt.
4. Fassaden sind in Stein, als Putzfassaden in heller, dezenter Färbelung und/oder als naturbelassene Holzfassaden auszuführen.
5. Die Versiegelung von unbebauten Flächen ist auf Zufahrt und Anlieferung zu beschränken. Kfz-Stellplätze (ausgenommen barrierefreie Stellplätze) und zugehörige Fahrgassen sind wasserdurchlässig auszuführen, wobei auf diesen Flächen Asphaltierungen unzulässig sind. Nach je 5 Kfz-Stellplätzen ist ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von 18/20 cm in 1 m Höhe und einem Wurzelvolumen von mind. 6 m³ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
6. Die Freiraumgestaltung und Bepflanzung hat an die Umgebung angepasst zu erfolgen. Der Baum- und Strauchbestand ist in unbebauten Bereichen zu erhalten bzw. erhaltend zu erneuern. Gehölzpflanzungen haben entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation mit standortgerechten, heimischen Arten zu erfolgen. Die Verwendung von neophytisch-invasiven Arten ist unzulässig.
7. Einfriedungen und Zäune sind unzulässig.
8. Geländeänderungen sind möglichst gering zu halten. Die Einzelhöhe von Stützmauern (nur begrünt oder mit Naturstein-Oberfläche), Dämmen sowie Einschnitten im freien Gelände darf max. 1,00 m betragen. Steinschichtungen sind unzulässig.
9. Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen als Freiflächenanlagen ist unzulässig.

§ 3 Rechtswirksamkeit

Nach Genehmigung der Änderung des Flächenwidmungsplanes durch die Stmk. Landesregierung beginnt ihre Rechtswirksamkeit mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag.

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister:

(Johannes Zweytick)

Erläuterungen

Allgemeines

Der Änderungsbereich ist am östlichen Rand des Hauptortes Ehrenhausen in einer Kehre der Gemeindestraße Am Schlossberg gelegen, die u.a. das „Wine & Spa Hotel Loisium“, die Apartmentanlage Loisium sowie die daran anschließenden Entwicklungspotentiale erschließt. Er umfasst die Liegenschaft Platscherstraße Nr. 129, die mit einem aktuell leer stehenden Wohnhaus sowie Nebengebäuden bebaut und teilweise bestockt ist.



Orthofoto GIS Steiermark, Erhebung 10/2023, maßstabslos

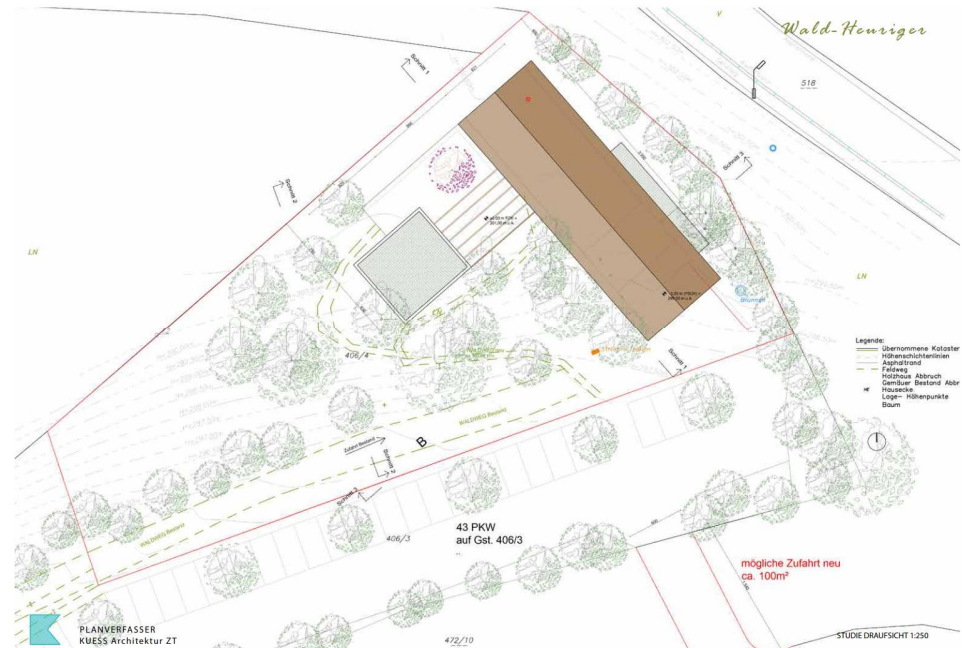
Am Schlossberg befinden sich überregional bedeutende touristische Nutzungen, die gemäß den Zielsetzungen des ÖEK 1.00. hinsichtlich der *Förderung und weiteren Etablierung des Tourismusortes und Sicherstellung der Funktions- und Leistungsfähigkeit der touristischen Einrichtungen (zB Ausbau Loisium, Errichtung Golfplatz etc.)* ausgebaut werden sollen. Das historische Zentrum des Marktes Ehrenhausen mit den wichtigsten Zentrumsfunktionen der Gemeinde (Schule, Kindergarten, div. öffentliche Einrichtungen) ist fußläufig erreichbar, weshalb der Standort auch eine zentrale Lage aufweist.

Die ggst. FWP-Änderung steht in Zusammenhang mit der ÖEK-Änderung 1.01, der FWP-Änderung 1.06 sowie der Bebauungsplanung „Weingarten Resort“. Auf Basis umfassender Vorabstimmungen und Verhandlungen sollen am Schlossberg die Voraussetzungen für die akkordierte Umsetzung von Projekten zum Ausbau der bestehenden Tourismus-, Wohn- und Gastronomienutzungen hergestellt werden, wozu auch Anpassungen der Raumordnungspläne erforderlich sind.

Die ggst. Änderung berücksichtigt ein Projektidee zur Begründung eines gastronomischen Betriebes („Wald-Heuriger“) am Standort des auffälligen Bestandsgebäudes, für das eine Studie der KUESS Architektur ZT vorliegt:



Schematische Skizzen
Impressionen | Materialien



Auszüge Studie KUESS Architektur ZT (Stand 05/2023)

Änderung

- Zu (1) Teilflächen der Grundstücke 406/3 und 407/4 der KG Ehrenhausen, die bislang als Verkehrsflächen festgelegt waren (Weg vom Friedhof zum Planungsgebiet) werden im Ausmaß von insgesamt rd. 330 m² als Freiland festgelegt, da eine Nutzung zu verkehrlichen Zwecken außerhalb der Land- und Forstwirtschaft nicht länger vorgesehen ist.
- Zu (2) Eine Teilfläche des Grundstücks 472/10 der KG Ehrenhausen, die bislang als Freiland festgelegt war, wird im Ausmaß von rd. 260 m² als Verkehrsfläche festgelegt. Im Anschluss an das Grundstück 518 der KG Ehrenhausen (Gemeindestraße) erfolgt die Festlegung in einer Tiefe von 5 m in der oberen Nutzungsebene, d.h. darunter (zB unterirdisch) sind auch andere Nutzungen bzw. Widmungen möglich.
- Zu (3) Das Grundstück .148 und Teilflächen der Grundstücke 406/4 und 406/3 der KG Ehrenhausen, die bislang als Freiland für die landwirtschaftliche Nutzung festgelegt waren, werden im Ausmaß von rd. 3.085 m² als Aufschließungsgebiet für Erholungsgebiet (laufende Nr. 51) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,3 festgelegt.

Zur Sicherstellung einer geordneten und sicheren baulichen Entwicklung werden Aufschließungserfordernisse festgelegt, die durch Private (Grundeigentümer bzw. Bauwerber) zu erfüllen sind.

Begründung zu § 2

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes erfolgt auch auf Antrag des Grundeigentümers, in Abstimmung mit den angrenzenden Nutzungen sowie aufgrund geänderter Planungsvoraussetzungen (Sicherstellung der Zufahrt).

Im Änderungsbereich ist die Errichtung von qualitätvollen Neubauten für touristisch-gewerbliche Zwecke und somit außerhalb der landwirtschaftlichen Nutzung geplant. Diese Bau- und Nutzungsabsicht auf dem Grundstück 406/4 der KG Ehrenhausen wird langfristig verfolgt und wurde als private Planungsinteresse bereits im Rahmen der Neuerstellung des ÖEK & FWP 1.00 angeregt.

Auf die umfassenden Begründungen und Erläuterungen zu der im Parallelverfahren durchgeführten ÖEK-Änderung 1.01 wird verwiesen.

Vorrangig verordnetes Entwicklungsziel des ÖEK 1.00 ist u.a. die Fortführung und der Ausbau der Funktion als einer der bedeutendsten Tourismusstandorte der Steiermark. Die touristische Gesamtuntersuchung zum ÖEK 1.00 bescheinigt, dass aufgrund der günstigen Rahmenbedingungen, des bestehenden Kultur- Kulinarik- und Genussangebotes, der Freizeiteinrichtungen und der naturräumlichen Qualität mit bereits existierenden Stützpunkten des sanften Tourismus von einer positiven Entwicklungsperspektive des Tourismus in der Marktgemeinde Ehrenhausen a.d.W. auszugehen ist. Dies betrifft den ganzjährigen Ausflugs- und Tagestourismus sowie den Nächtigungstourismus gleichermaßen.

Der Änderungsbereich liegt gemäß REPRO Südweststeiermark 2016 außerhalb von überörtlichen Vorrangzonen im Landschaftsteilraum „Außeralpines Hügelland“. Die Festlegung im Siedlungsschwerpunkt steht in keinem Widerspruch zu den Zielen und Einschränkungen der Landes- und Regionalplanung.

Die geordnete bauliche Entwicklung des neuen Baugebietes wird durch die Festlegung von Anschließungserfordernissen sichergestellt:

- Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches ist auf Basis zivilrechtlicher Vereinbarungen ausgehend von der Gemeindestraße Am Schlossberg möglich und ist in Folgeverfahren nachzuweisen.
- Anschlussmöglichkeiten an die Infrastrukturnetze (Kanal, Wasser, Strom) sind über den Bestand möglich und im Bewilligungsverfahren nachzuweisen.
- Die ordnungsgemäße Verbringung der Oberflächenwässer ist im Bauverfahren unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse nachzuweisen. Gemäß der digitalen Bodenkarte eBOD weist der Boden im Änderungsbereich eine geringe Durchlässigkeit auf, weshalb eine Versickerung auf Eigengrund voraussichtlich nicht möglich ist.
- Aufgrund des geneigten Geländes und der geplanten Intensivierung der Nutzung ist die bodenmechanischen Eignung gutachterlich nachzuweisen.

Im Änderungsbereich bestehen keine Einschränkungen durch Naturgefahren und es sind keine Geruchsbelastungen durch tierhaltende Betriebe bekannt. Der Planungsbereich liegt außerhalb von naturräumlichen Schutzgebieten.

Beim Änderungsbereich handelt sich daher um eine Fläche im Zentralraum der Gemeinde mit hochrangigem Anschluss und in naturräumlicher Vorzugslage. Die ggst. Baulandfestlegung ermöglicht eine bauliche Weiterentwicklung am Schlossberg ohne Ausgriff in den unberührten Landschaftsraum. Die Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft ist sichergestellt.

Die ggst. Änderung erfolgt unter Beachtung eines sparsamen Flächenverbrauches, einer wirtschaftlichen Aufschließung sowie unter Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen.

Aufgrund des konkreten Planungsinteresses zum Ausbau der touristischen Nutzung handelt es sich bei der Änderung um eine zweckmäßige Festlegung in Einklang mit den Zielsetzungen der Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung.

Hinweis an die Baubehörde:

Gemäß § 30 (1) Z.9 Stmk. ROG 2010 sind Erholungsgebiete Flächen, die vornehmlich für Beherbergungsbetriebe, im Übrigen nur für Einrichtungen und Gebäude, die dem Tourismus dienen und die für die Aufrechterhaltung von Betrieben und Anlagen betrieblich erforderlichen Wohnungen, wenn diese mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit bilden, bestimmt sind. Der beabsichtigte Verwendungszweck muss in der Baubeschreibung der Bewilligungsunterlagen angegeben sein, weil nur so die Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan prüfbar ist. Zudem ist der Verwendungszweck im Spruch des Baubewilligungsbescheides anzugeben und ist eine Auflage aufzunehmen, wonach die Nutzung als Haupt- und/oder Zweitwohnsitz unzulässig ist. Im Falle einer bescheidwidrigen Nutzung ist diese gemäß § 41 (4) Stmk. BauG bescheidmäßig zu untersagen.

Bebauungsplanzonierung

Der Änderungsbereich liegt außerhalb naturräumlicher Schutzgebiete. Die Gestaltung von baulichen Anlagen im neuen Aufschließungsgebiet wird durch die umfangreichen FWP-Wortlautfestlegungen hinreichend sichergestellt. Da kein darüber hinausgehender Regelungsbedarf gegeben ist, ist eine Bebauungsplanung nicht erforderlich.

Die Einfügung von Bauprojekten in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird im Sinne des § 43 (4) Stmk. BauG im Rahmen von Bauverfahren geprüft werden.

Auf die Bestimmung des § 3 (4) Z.1. REPRO wird ergänzend verwiesen: *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.*

Baulandbilanz

Die ggst. Änderung sieht die Neufestlegung von Bauland ausschließlich als Erholungsgebiet vor. Die Änderung hat daher keine Auswirkungen auf die Flächenbilanz Wohnbau.

Baulandmobilisierung

Da die Baulandfestlegungen auf Grundstücken einer bebauten Liegenschaft erfolgen, sind Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik (Baulandmobilisierung) nicht erforderlich.

Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltprüfung – Screening

Die parallel durchgeführte Änderung 1.01 des Örtlichen Entwicklungskonzeptes umfasst eine Umwelterheblichkeitsprüfung für den ggst. Bereich, weshalb die Abschichtung angewendet werden kann. Weitere Untersuchungen der Ausschlusskriterien sind nicht erforderlich (siehe Tabelle).

Flächenwidmungsplan Änderung 1.07 „Haring-Schlossberg“		
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.	Die Änderungsbereiche liegen innerhalb der Entwicklungsgrenzen des ÖEK idF 1.01, für das Prüfung der Umwelterheblichkeit durchgeführt wurde.	

Fotodokumentation (Quelle: Google Street View 10/2023)
















Zeichnerische Darstellung




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

Legende

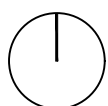
FWP Änderung

-  **WA** Allgemeine Wohngebiete
-  **EH** Erholungsgebiete
-  **(NB)** Nicht bebaubare Flächen
in Erholungsgebieten
-  **(1a)** Aufschließungsgebiete
mit fortlaufender Nummer
-  **(BF)** Baulandbereiche mit festgelegten
Bebauungsfristen
- 0.2 - 0.4** **Bebauungsdichte (min. - max.)**
-  **Flächen für den fließenden Verkehr**
Gemeindestraßen/Güterwege/Interessentenwege/Privatwege
-  **P** **Flächen für den ruhenden Verkehr**
-  **LF** **Land- und forstwirtschaftliche**
Nutzung im Freiland
-  **frh**
od.
hwr **Sondernutzung für Erholungszwecke**
frh = Friedhof, hwr = Hochwasser- und Geschieberückhalteanlagen
-  **Waldflächen**
-  **(LS) 5** **Landschaftsschutzgebiet**
mit Schutzgebietsnummer
-  **(NP) 6** **Naturpark**
mit Schutzgebietsnummer
-  **(BT) 10010** **Biotop**
mit Biotopsnummer

BZP Änderung

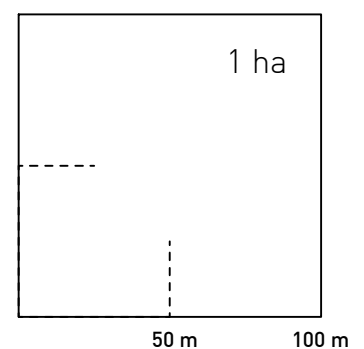
-  **B1** **Bebauungsplan erforderlich**
(Neufestlegung) mit fortlaufender Nummerierung
-  **B1.2-03r** **Bebauungsplan Bestand**
fortlaufende Nummer (1), Teilbebauungsplan (2), Änderung (-03), rechtswirksam (r), anpassungsbedürftig (a)
-  **L1r** **Ersichtlichmachung Räumliches Leitbild L1r**
vgl. Wortlaut der Änderung ÖEK 1.01

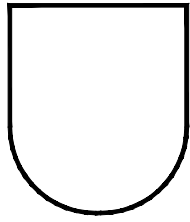
Maßstab und Plangrundlage



Maßstab
1:2.500

DKM Stand
10/2018





Marktgemeinde Ehrenhausen a.d.W.

Flächenwidmungsplan

Änderung 1.07 "Haring-Schlossberg"

Entwurf zur Auflage

Plandatum: 23.10.2023

GZ: RO-610-49 / 1.07 FWP

Planverfasser

Datum: 30.10.2023

GZ:

**Gemeinderat Auflagebeschluss
gemäß § 38 (1) Stmk. ROG 2010**

Datum:

GZ:

**Genehmigung durch
die Stmk. Landesregierung
gemäß § 38 (12) Stmk. ROG 2010**

Datum:

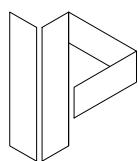
GZ:

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

Datum:

GZ:

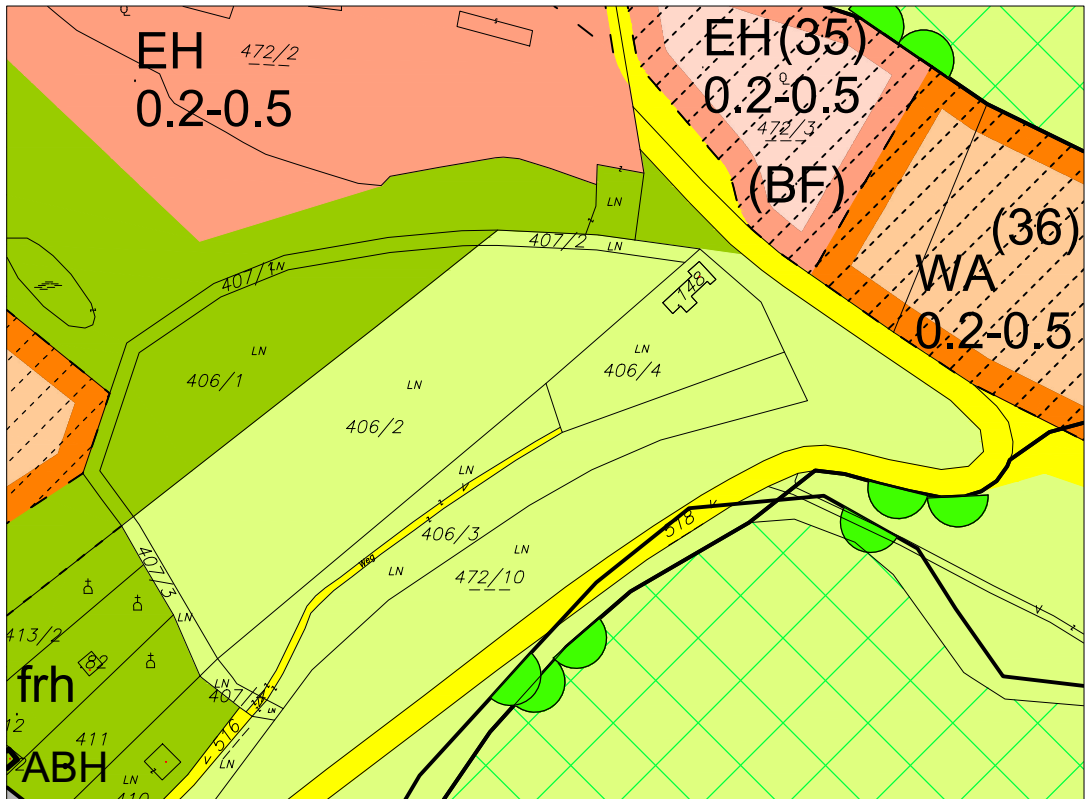
Rechtskraft



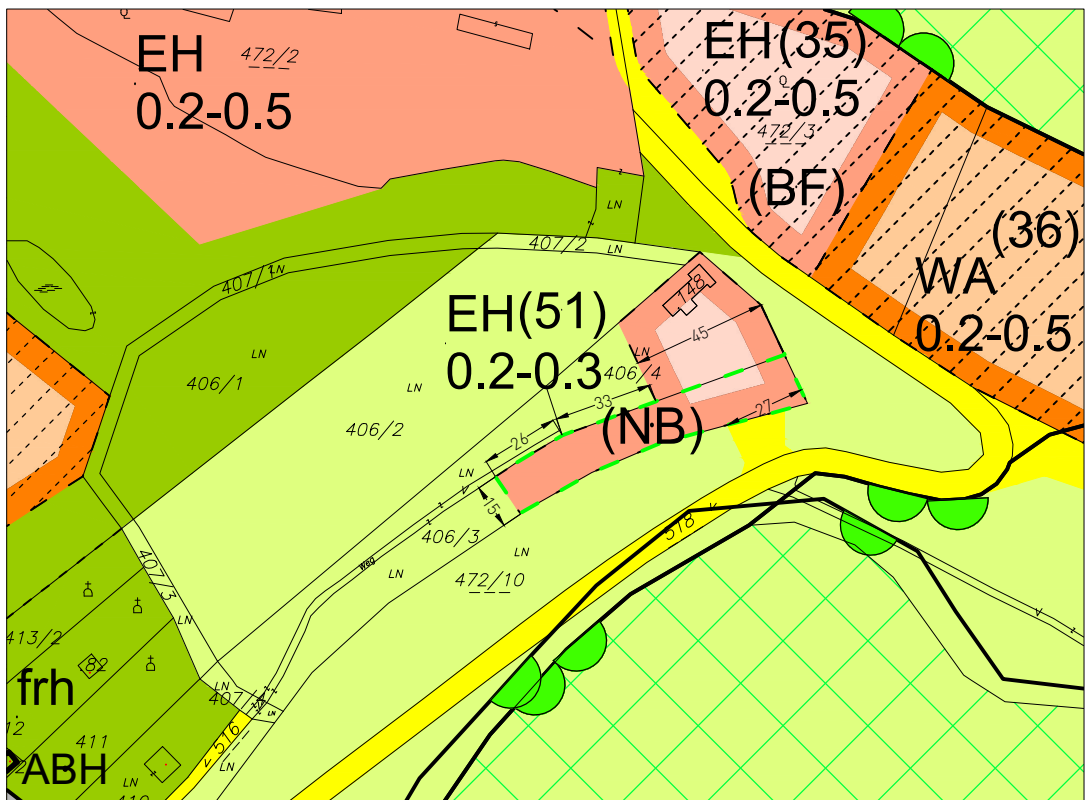
Interplan

Ziviltechniker

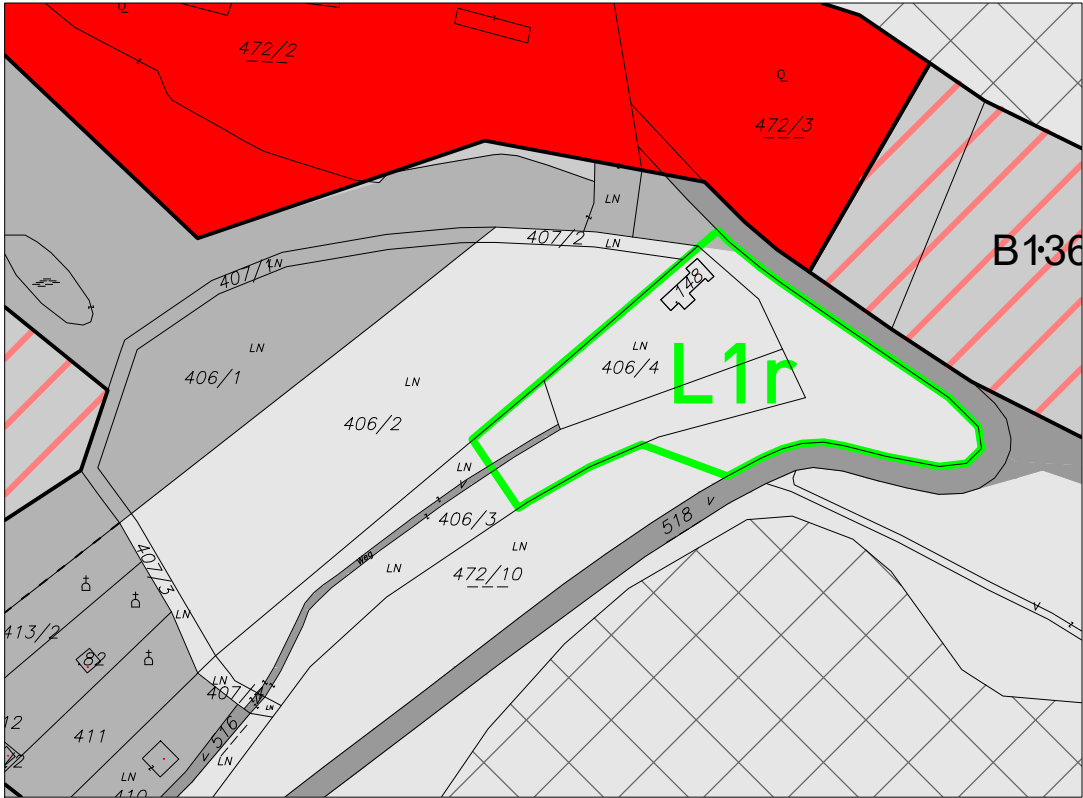
Interplan ZT GmbH
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz
office@interplan.at
+43 316 / 72 42 22 0



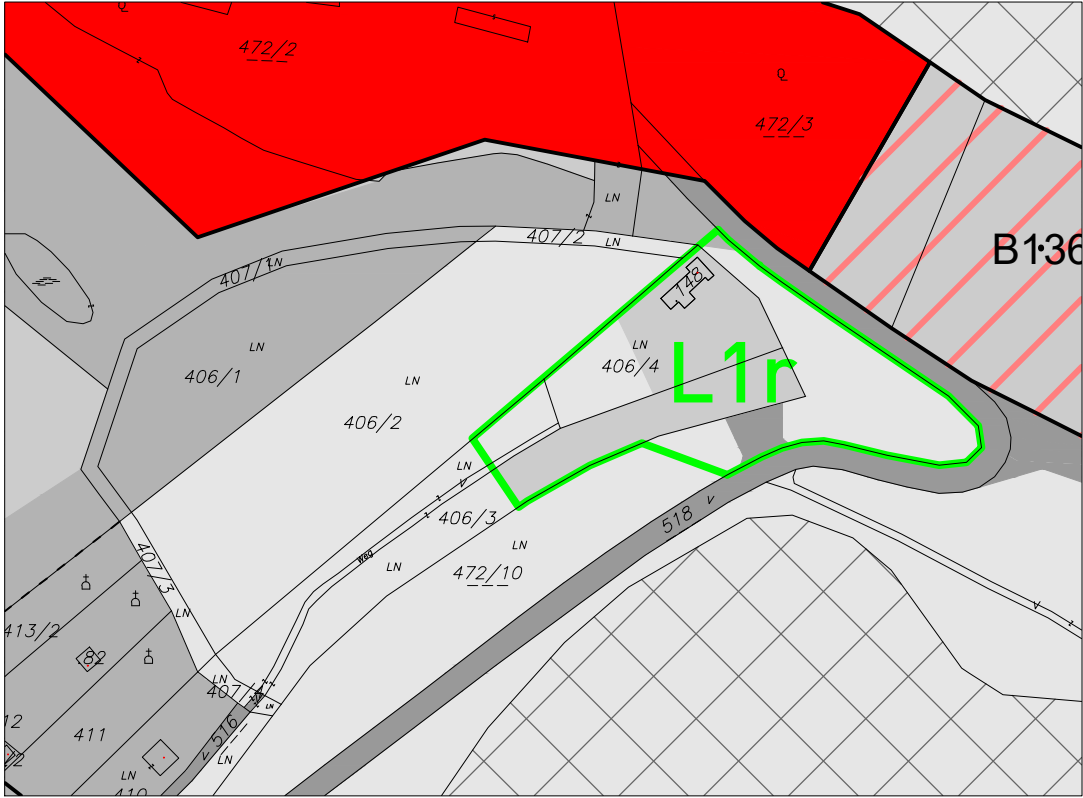
FWP Bestand



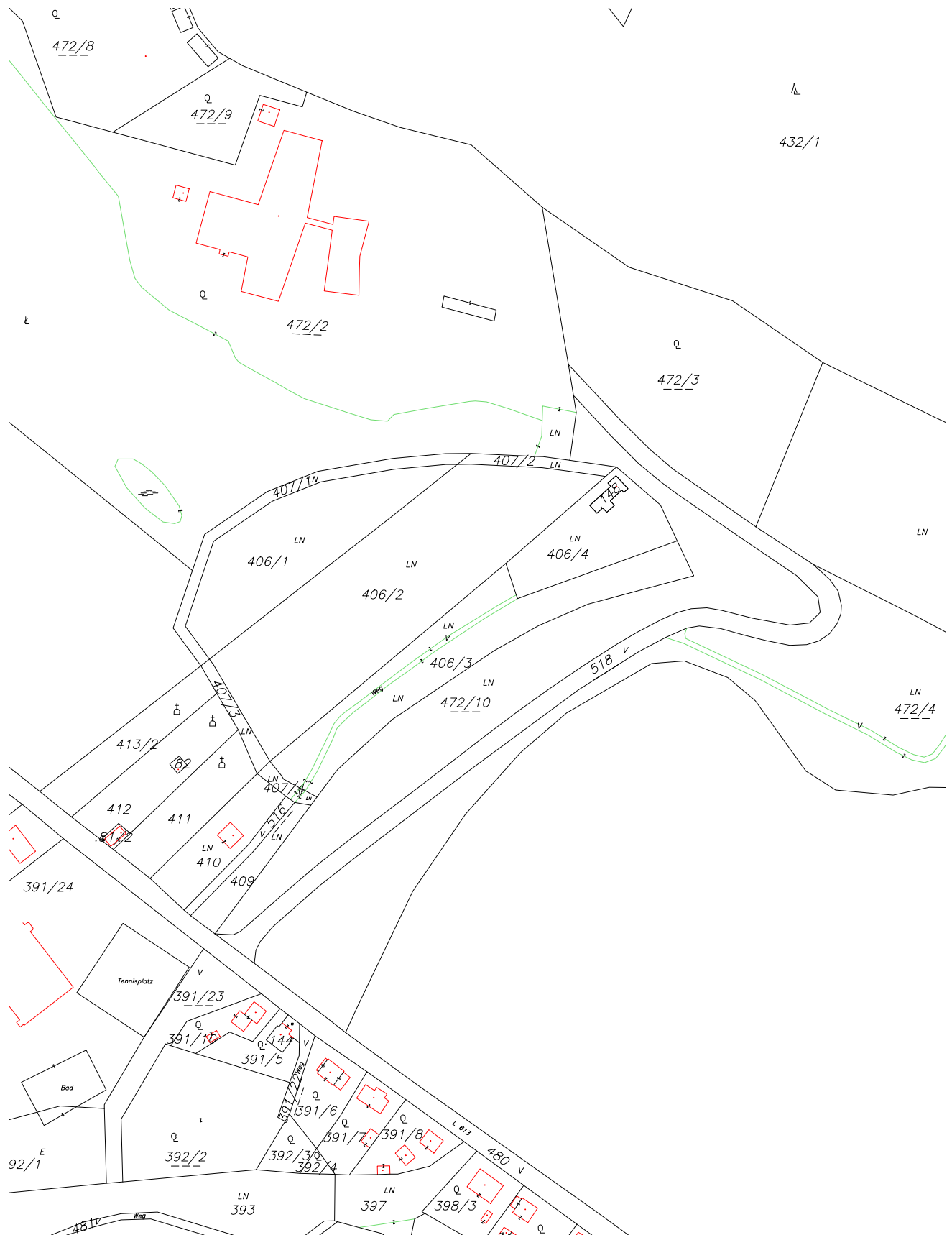
FWP Änderung | Entwurf



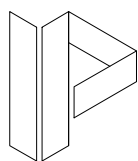
BZP Bestand



BZP Änderung | Entwurf

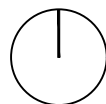


Kataster zur Änderung FWP 1.07



Interplan
Ziviltechniker

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



Maßstab
1:2.500

DKM Stand
10/2018