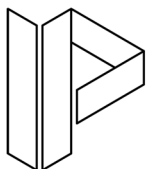


Marktgemeinde Ehrenhausen a.d.W.

Bebauungsplan B203 Schusterweg

Verordnungswortlaut | Erläuterungen | Zeichnerische Darstellung

GZ: RO-610-49/BPL B203



Interplan
Ziviltechniker

Auftraggeberin Marktgemeinde Ehrenhausen a.d.W.
Marktplatz 2
8461 Ehrenhausen an der Weinstraße

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
Barbara Moser BSc
Graz – Ehrenhausen a.d.W.
Ausfertigung 12/2021

Termine des Verfahrens

Anhörung gemäß
§ 40 (6) Z.2 Stmk. ROG 2010
idF LGBL. 06/2020

von 25.11.2021 bis 09.12.2021

Beschluss gemäß
§ 40 (6) iVm 38 (6) Stmk. ROG 2010

am 16.12.2021 GZ:

Kundmachung gemäß
§ 40 (6) Stmk. ROG 2010

von bis

Rechtswirksamkeit

mit

Verordnungsprüfung durch das
Amt der Stmk. Landesregierung
gemäß § 100 Stmk. GemO 1967

vom

Abkürzungsverzeichnis

BPL.....	Bebauungsplan
FWP.....	Flächenwidmungsplan
ÖEK / STEK.....	Örtliches Entwicklungskonzept / Stadtentwicklungskonzept
REPRO.....	Regionales Entwicklungsprogramm
SAPRO.....	Sachprogramm des Landes Steiermark
KG.....	Katastralgemeinde
Gst.	Grundstück
Tfl.	Teilfläche (eines Grundstückes)
u.a.	unter anderen
u.ä.	und ähnliche(s)
Vgl.	vergleiche hierzu
s.a.....	siehe auch
BGBL. / LGBL. Nr.	Bundes- / Landesgesetzblatt Nummer
idF / idgF.....	in der Fassung / in der geltenden Fassung
iVm.....	in Verbindung mit
iS.....	im Sinne des/der
Z.....	Ziffer/Zahl
lit.	Litera
GZ.....	Geschäftszahl
Stmk. ROG 2010.....	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 LGBL. Nr. 49/2010 idgF
Stmk. BauG 1995.....	Steiermärkisches Baugesetz 1995 LGBL. Nr. 59/1995 idgF
BBD-VO 1993.....	Bebauungsdichteverordnung 1993 LGBL. Nr. 38/1993 idgF
Stmk. GemO 1967.....	Steiermärkische Gemeindeordnung 1967 LGBL. Nr. 115/1967 idgF

Verordnung

gemäß §§ 40 und 41 der Stmk. GemO 1967 iVm §§ 40 und 41 des Stmk. ROG 2010 und §§ 8 und 11 des Stmk. BauG 1995.

I. Grundlagen und Planungsgebiet

§ 1 Rechtsgrundlage

Die Festlegungen des Bebauungsplanes erfolgen nach den Bestimmungen des Stmk. ROG 2010 und des Stmk. BauG 1995. Sie betreffen nach § 41 (1) Stmk. ROG 2010:

1. Ersichtlichmachungen,
2. Festlegungen,

sowie nach § 41 (2) Stmk. ROG 2010:

Zusätzliche Inhalte betreffend Verkehrsflächen, Erschließungssystem, Nutzung der Gebäude und deren Höhenentwicklung, Lage der Gebäude, Baugrenzlinien etc. und weitere Inhalte betreffend die Erhaltung und Gestaltung eines erhaltenswerten Orts-, Straßen- oder Landschaftsbildes, in denen nähere Ausführungen über die äußere Gestaltung (Ansichten, Dachformen, Dachdeckungen, Anstriche, Baustoffe u. dgl.) von Bauten und Einfriedungen enthalten sind.

Weiters betreffen die Festlegungen dieser Verordnung

1. nach § 8 (2) Stmk. BauG 1995: Bepflanzungsmaßnahmen als Gestaltungselemente für ein entsprechendes Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sowie zur Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas und der Wohnhygiene, sowie
2. nach § 11 (2) Stmk. BauG 1995: Gestaltungsregelungen für Einfriedungen und lebende Zäune zum Schutz des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes.

§ 2 Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke 486/2 und 486/8 (Stand nach Neuvermessung) der KG Wielitsch mit einer Größe von rd. 2.400 m².

§ 3 Zeichnerische Darstellung

Die zeichnerische Darstellung (Rechtsplan) GZ: RO-610-49/BPL B203 vom 22.10.2021, im Maßstab 1:500, verfasst von der Interplan ZT GmbH, vertreten durch Arch. DI Günter Reissner MSc, ist Teil dieser Verordnung. Ein beispielhaftes Gestaltungskonzept liegt bei.

§ 4 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

Im Flächenwidmungsplan 1.00 der Marktgemeinde Ehrenhausen a.d.W. ist für das Planungsgebiet Folgendes festgelegt:

- (1) Die Grundstücke 486/2 und 486/8 (Stand nach Neuvermessung) der KG Wielitsch als Bauland – Dorfgebiet (DO) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4.
- (2) Gemäß der Bebauungsplanzonierung ist die Erstellung eines Bebauungsplanes für die o.a. Flächen erforderlich.

§ 5 Einschränkungen

- (1) Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LS 35 „Südweststeirisches Weinland“ und teilweise im Biotop „Berghausen: Graßnitzberg südlich Schober“.
- (2) Aufgrund der Neigung des Geländes ist mit Anfallen von Hangwässern zu rechnen. Diese sind in Projekten zu berücksichtigen.
- (3) Die bodenmechanischen Verhältnisse sind in Projekten zu berücksichtigen. Die Untergrundverhältnisse sind zu prüfen und geeignete Gründungsmaßnahmen durchzuführen.
- (4) Auf etwaig bestehende Infrastrukturleitungen im Planungsgebiet (Strom, Kanal udgl.) ist in nachfolgenden Bauverfahren Rücksicht zu nehmen.

II. Bebauung

§ 6 Bauplätze und Baufelder

Das Planungsgebiet besteht aus 2 Bauplätzen und mehreren Baufeldern.

§ 7 Bebauungsweise

Festgelegt wird eine offene Bebauungsweise (§ 4 Z 18 lit a, erster und zweiter Spiegelstrich Stmk. BauG 1995)

§ 8 Bebauungsdichte und Bebauungsgrad

- (1) Der Bebauungsgrad wird mit max. 0,4 festgelegt.
- (2) Der Bebauungsdichterahmen wird mit 0,2-0,4 ersichtlich gemacht.

III. Gebäude und Gestaltung

§ 9 Lage und Stellung der Gebäude

- (1) Die zulässige Lage der oberirdischen Teile von Hauptgebäuden und Gebäuden untergeordneter Bedeutung sowie Garagen ist in der zeichnerischen Darstellung durch Baugrenzlinien iS des § 4 Z.10 Stmk. BauG 1995 festgelegt (Baufelder).
- (2) Die Längserstreckung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung) ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Abweichungen von den festgelegten Hauptfirstrichtungen sind im Ausmaß von +/- 20° zulässig. Quergiebel und eine 90°-Drehung der Hauptfirstrichtungen sind ebenfalls zulässig.

§ 10 Höhenlage der Gebäude

In Projekten sind Höhenfestpunkte mit Absoluthöhen darzustellen.

§ 11 Höhe der Gebäude

Die höchste Stelle der Gebäude wird:

- auf Baufeld 1 mit 398,5 müA
- Auf Baufeld 2 mit 399,50 müA festgelegt.

Dabei bleiben kleinvolumige Bauteile wie Schachtköpfe, Rauchfänge, Rohraufsätze und dergleichen unberücksichtigt.

§ 12 Geschoße

Die maximal zulässige Geschoßanzahl (§4 Z34 Stmk. BauG) wird gemäß der zeichnerischen Darstellung festgelegt mit:

- Baufeld 1 und 2: grundsätzlich 1 Geschoß bzw.
- Baufeld 1 und 2 (Bereich „a“): 2 talseitig sichtbare Vollgeschoße (UG+1)

§ 13 Dachformen und Dächer

- (1) Als Dachformen sind grundsätzlich zulässig:
 - Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 45°.
 - Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von max. 10° im untergeordneten Ausmaß von max. 15% der gesamten Dachfläche.

Für untergeordnete Bauteile sind Abweichungen zulässig.

- (2) Für Garagen und Nebengebäude sind auch flach geneigte Dächer mit Neigungen von max. 10° zulässig.
- (3) Satteldächer sind mit kleinteiligem, nicht glänzendem Deckungsmaterial in den Farben Naturrot (unglasiert) oder Hell- bis Mittelgrau auszuführen.
- (4) Flachdächer und flach geneigte Dächer sind als Foliendach (auch bekiest oder begrünt) oder als nicht glänzendes Blechdach in den Farben Rot, oder Grau auszuführen.
- (5) Solar- oder PV-Anlagen sind am Gebäude nur in dachflächenparalleler Ausführung zulässig.

§ 14 Garagen und Nebengebäude

- (1) Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzlinien zu errichten
- (2) Zusätzlich ist je Bauplatz die Errichtung von Nebengebäuden mit einer bebauten Fläche von insgesamt maximal 15 m² auch außerhalb der Baugrenzlinien zulässig (Ausnahme gemäß § 4 Z 10 Stmk. BauG 1995).

§ 15 Sonstige Vorschriften zur Gestaltung

Im Rahmen der Baueinreichung ist je Gebäude ein Färbelungskonzept mit Materialangaben zu erstellen und der Baubehörde vorzulegen. Dabei sind nachstehende Bedingungen einzuhalten:

- Gebäude sind grundsätzlich zu verputzen und in heller, dezenter Farbgebung zu färbeln. Es können auch lasierte Holzelemente oder tafelartige Fassadenelemente ausgeführt werden. Sockel können wahlweise verputzt oder in oberflächenbehandeltem Sichtbeton in hellen, oder erdigen Farbtönen ausgeführt werden.
- Nicht zulässig sind glänzende Oberflächen, die nicht dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild entsprechen.
- Zur Wahrung eines qualitätvollen Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ist bei der Gestaltung der aus dem Gelände ragenden Teil des Untergeschoßes auf ein geordnetes äußeres Erscheinungsbild mit Bezug zum Restbaukörper besonders Wert zu legen. Die Einfügung des Baukörpers in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild ist durch geeignete Maßnahmen (zB durch Gliederung des Volumens, baukünstlerische Ausformung, behutsame Gelände-modellierung udgl. sicherzustellen).

Die Beurteilung erfolgt im Bauverfahren auf Grundlage der Bestimmungen des §43 (4) Stmk. BauG.

IV. Verkehrsanlagen

§ 16 Verkehrsflächen

- (1) Die Begrenzung der Haupteerschließungsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt.
- (2) Der Abstand von Wohngebäuden zu Erschließungsstraßen hat mindestens 4,00 m zu betragen.
- (3) Der Abstand von Garagen und überdachten Stellplätzen zu Erschließungsstraßen hat abseits von Wendemöglichkeiten einfahrtsseitig mindestens 5,00 m zu betragen.
- (4) Private Zufahrten und Erschließungswege können auch innerhalb der Baugrenzlinsen und auf Freiflächen errichtet werden.

§ 17 Ruhender Verkehr

- (1) Für jede Wohneinheit sind Garagen oder Abstellflächen für mindestens zwei Pkw auf eigenem Bauplatz zu errichten.

Die Stellplätze sind auf eigenem Grundstück in Form von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge mit oder ohne Schutzdach oder als Stellplätze in Garagen zu errichten.
- (2) Die Errichtung von Stellplätzen mit oder ohne Schutzdach ist auch außerhalb der Baugrenzlinsen zulässig.

V. Freiflächen, Grüngestaltung, Ver- und Entsorgung

§ 18 Freiflächen und Grüngestaltung

- (1) Innerhalb des Planungsgebietes sind nicht bebaute oder für Kfz-Stellplätze erforderliche Flächen als Grünflächen zu gestalten. Der Versiegelungsgrad darf maximal 50 % der Bauplatzfläche betragen.
- (2) Für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte Laubgehölze in Anlehnung an die bestehende Vegetation zulässig.
- (3) Bei Geländeänderungen ist auf eine dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild entsprechende, qualitätvolle bauliche und landschaftsplanerische Gestaltung besonders Wert zu legen. Böschungen sind als natürliche Böschungen oder mit bewehrter Erde zu gestalten.

Die Einzelhöhe von Stützmauern und Dämmen oder Einschnitte im freien Gelände (in den freien Landschaftsraum) darf maximal 1,50 m betragen. Stützbauwerke sind unter Berücksichtigung ingenieurbiologischer Grundsätze herzustellen. Steinschichtungen sind unzulässig.

§ 19 Einfriedungen und lebende Zäune

- (1) Einfriedungen sind in licht- und luftdurchlässiger Konstruktion zu errichten und dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die Ansichtshöhe von Sockeln bzw. Stützmauern ist bei der Ermittlung der Gesamthöhe mit einzurechnen.
- (2) Hecken dürfen als lebende Zäune eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Es sind nur standortgerechte Gehölze (Hartriegel, Liguster, Hainbuchen, Forsythien, Spiraeen, Hundsrosen, Heckenkirschen etc.) in Anlehnung an die bestehende Vegetation zulässig.

§ 20 Oberflächenentwässerung

- (1) Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer gemäß ÖNORM B 2506-1 hat grundsätzlich auf eigenem Grundstück zu erfolgen. Eine entsprechende Anlage mit Bemessung ist als Bestandteil eines Bauprojektes vorzulegen. Die Funktionsfähigkeit dieser Anlage ist dauerhaft sicherzustellen.
- (2) Oberflächenwässer von Verkehrsflächen und KFZ-Stellläten, bei denen eine Verunreinigung (durch Kraftstoffe, Schmiermittel etc.) nicht ausgeschlossen werden kann, dürfen nur über Bodenfilterschichten oder nach entsprechender Vorreinigung zur Versickerung gebracht bzw. abgeleitet werden.
- (3) Die Errichtung von Entwässerungsanlagen ist auch auf Verkehrs- und Freiflächen zulässig.

§ 21 Ver- und Entsorgung

An die Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Energieleitungsnetz, Wasserleitung und Kanalnetz) ist anzuschließen.

VI. Umsetzung und Rechtswirksamkeit

§ 22 Rechtswirksamkeit

Der Bebauungsplan tritt nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister

(Martin Wratschko)

Erläuterungsbericht

Zu Projekt und Standort

Das Planungsgebiet liegt nahe der östlichen Gemeindegrenze der Marktgemeinde Ehrenhausen an der Weinstraße und liegt gemäß dem Örtlichen Entwicklungskonzept 1.00 im Teilraum J „Graßnitzberg“.

Der derzeit landwirtschaftlich genutzte Änderungsbereich grenzt im Norden und Westen an Freiland – landwirtschaftliche Nutzung und im Osten und Süden an Bauland – Dorfgebiet. Die Erschließung erfolgt über den Schusterweg, ein Weg im öffentlich Gut der Marktgemeinde Ehrenhausen.

Die Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet LS 35 Südweststeirisches Weinland und zudem teilweise im Biotop 10101 „Berghausen: Graßnitzberg südlich Schober“



Orthofoto GIS Steiermark, Erhebungsdatum 10/2021, maßstabslos.

Zu § 1 Rechtsgrundlage

Das Raumordnungsgesetz 2010 regelt in den §§ 40 und 41 die Bebauungsplanung. Als weitere Grundlagen in Hinblick auf die Frei- und Grünräume sind die §§ 8 und 11 des Stmk. BauG 1995 heranzuziehen.

Zu § 2 Größe des Planungsgebietes

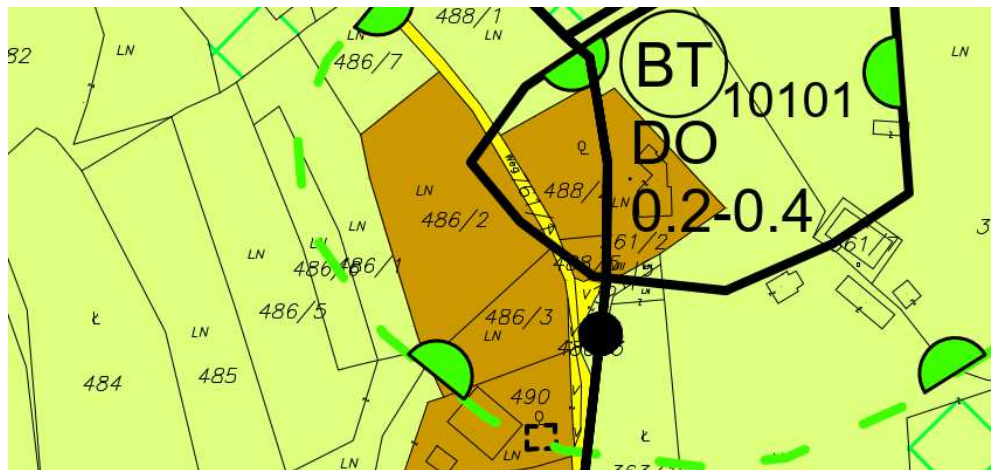
Das Planungsgebiet (Baulandflächen gemäß FWP 1.00) hat gemäß der DKM mit Stand 10/2018 sowie der Vermessung von der Vermessungskanzlei Legat (GZ: 22.377 vom 03.03.2021) ein Flächenausmaß von rd. 2.400 m², wobei das Gelände tw. stark Richtung Südwesten geneigt ist.

Zu § 3 Zeichnerische Darstellung

Diese Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 auf planlicher Grundlage der DKM mit Stand 10/2018. Im beiliegenden Gestaltungskonzept sind die Inhalte der Verordnung beispielhaft dargestellt.

Zu § 4 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 1.00 ist für das Planungsgebiet Bauland – Dorfgebiet (DO) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4 festgelegt. Weiters sind ein Biotop (BT), sowie eine Pufferzone zu Biotopen ersichtlich gemacht. Gemäß der Bebauungsplanzonierung des FWP 1.00 ist eine Bebauungsplanung erforderlich.



Rechtskräftiger 1. Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Ehrenhausen a.d.W., maßstabslos

Zu § 5 Einschränkungen

Zu (1) Aufgrund der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LS 35 – „Südweststeirisches Weinland“, wird zur Sicherstellung der Wahrung des Schutzzweckes empfohlen, entsprechende Planungen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen und allfällige Vorgaben im Rahmen der Umsetzung zu berücksichtigen. Gem. dem Stmk. Naturschutzgesetz 2017 ist für im Bauland liegende Bauten und Anlagen keine naturschutzrechtliche Bewilligung erforderlich.

Das Planungsgebiet befindet sich teilweise im Biotop „Berghausen: Graßnitzberg südlich Schober“, welcher dem Biotoptyp „Artenreicher extensiv genutzter Grünlandbiotop (trocken)“ zugehörig ist. Hierzu wurde eine naturschutzfachliche Stellungnahme zur Überprüfung der Vorkommen von streng geschützten Tierarten vom Ökoteam – Institut für Tierökologie und Naturraumplanung OG vom 14.05.2020 abgegeben. Aus diesen Gutachten geht hervor, dass eine Umwidmung der ggst. Flächen problemlos möglich ist, da es sich nicht um entsprechende Lebensräume handelt und die ggst. Grundstücke für Reptilien maximal von geringer Bedeutung sind.

- Zu (2) Aufgrund der Neigung des Geländes ist mit Anfallen von Hangwässern zu rechnen. Am ggst. Grundstück sind gemäß GIS Steiermark vereinzelt Fließpfade aus Einzugsgebieten von 0,05 – 1 ha ersichtlich. Aufgrund der Anzahl und Größe sind diese Fließpfade im vorliegenden Verfahren jedoch von untergeordneter Bedeutung.
- Zu (3) Im Zuge von Bauverfahren sind die Untergrundverhältnisse zu prüfen und entsprechende Nachweise zu führen (vgl. §§ 5 (1) Z 4 und 61 Stmk. BauG 1995) bzw. Vorgaben festzulegen.
- Zu (4) Auf allfällige im Planungsgebiet liegende bestehende Infrastrukturleitungen ist in nachfolgenden Bauverfahren Rücksicht zu nehmen. Eine Überbauung bzw. Verlegung ist nur im Einvernehmen mit den Leitungsträgern zulässig.

Zu § 6 Bauplätze und Baufelder

Auf Grundlage der Neuvermessung besteht das Planungsgebiet aus 2 Bauplätzen. In der zeichnerischen Darstellung werden 2 Baufelder für Hauptgebäude (ein- oder zweigeschoßig) bzw. Gebäude von untergeordneter Bedeutung festgelegt. Innerhalb dieser Baufelder werden Festlegungen über die zulässige Geschoßanzahl getroffen (Bereich „a“). Weiters werden Baufelder für Garagen und eingeschößige Bebauung festgelegt (in der zeichnerischen Darstellung durch Baugrenzlinien begrenzt).

Zu § 7 Bebauungsweise

Die Bebauung hat unter Berücksichtigung des Bestandes offen zu erfolgen. Die bebauten Grundstücke im Umgebungsbereich sind durch offene, mitunter einseitig an die Grundgrenze angebaute Einfamilienhausbebauung geprägt. Diese Möglichkeit soll durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen werden.

Zu § 8 Bebauungsdichte und Bebauungsgrad

- Zu (1) Hinsichtlich der Bebauungsdichte (§ 4 Z 16 Stmk. BauG 1995) erfolgt keine Einschränkung gegenüber den Festlegungen des Flächenwidmungsplanes. Eine lockere, offene Bebauung, die sich der Dichte der bestehenden Bebauung anpasst, wird angestrebt. Die Berechnung erfolgt nach den Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung 1993.
- Zu (2) Der Bebauungsgrad (§ 4 Z 17 Stmk. BauG 1995) ergibt sich aus dem Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche und wird unter Berücksichtigung der Bauplatzgrößen differenziert festgelegt.

Zu § 9 Lage und Stellung der Gebäude

- Zu (1) Die zulässige Lage der oberirdischen Teile von Hauptgebäuden und Gebäuden untergeordneter Bedeutung sowie Garagen ist im Plan durch die Festlegung von Baugrenzlinien fixiert. Durch die Baugrenzlinien werden Bauflächen gebildet, die im Plan farbig dargestellt sind. Gebäude dürfen Baugrenzlinien nicht überschreiten. Auf die Bestimmungen des § 12 Stmk. BauG wird verwiesen. Nebengebäude dürfen eingeschränkt auch außerhalb der Baugrenzlinie errichtet werden. Für überdachte Kfz-Abstellflächen (Carports) gelten die Baugrenzlinien nicht.
- Zu (2) Die Längserstreckung der Hauptgebäude ist ident mit der Hauptfirstrichtung. Die Festlegungen orientieren sich an der Umgebung und haben ein geordnetes Erscheinungsbild zum Ziel. Um die bestmögliche Einfügung von Projekten auf dem jeweiligen Bauplatz zu ermöglichen, sind maßvolle Abweichungen von den festgelegten Hauptfirstrichtungen zulässig.

Zu § 10 Höhenlage der Gebäude

Die zulässige Lage der Gebäude ist durch die Baufelder in der zeichnerischen Darstellung fixiert. Die Lage des Höhenfestpunktes eines Projektes wird im Rahmen des Bauverfahrens geprüft werden. Dabei sind auch die Belange des Schutzes des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Zu § 11 Höhe der Gebäude

Anstelle der Gesamthöhe von Gebäuden wird im Bebauungsplan zweckmäßig eine Begrenzung der höchsten Stelle der Gebäude (Maximalhöhe gemäß § 41 (2) Z.6 Stmk. ROG 2010 als „Deckel“) in Meter ü.A. festgelegt. Dies entspricht einer Gesamthöhe von rund 10,0 m. Durch die maßvolle Festlegung und Abstufung durch die Regelung der Geschoße wird sichergestellt, dass neue Objekte in ihrer Höhenentwicklung nicht störend in Erscheinung treten und sich hinsichtlich ihrer vertikalen Dimension insbesondere hinsichtlich der Fernwirkung in das sensible Landschaftsbild einfügen. Die Festlegung orientiert sich weiters am unmittelbaren Bestand und stellt sicher, dass die Firsthöhen bei zukünftigen Projekten nicht die der Bestandsobjekte überragt.

Dabei bleiben kleinvolumige Bauteile wie Schachtköpfe, Rauchfänge, Rohraufsätze und dergleichen unberücksichtigt.

Zu § 12 Geschoße

Grundsätzlich ist die Errichtung von einem Geschoß (zB am Hauptgebäude angebaut oder als eigenständiger Baukörper iS eines Nebengebäudes gem. §4 (47) Stmk. BauG zulässig. In der zeichnerischen Darstellung sind innerhalb der Baufelder 1 und 2 hinsichtlich der Geschoßigkeit Höhendifferenzierungen durch innere Baugrenzlinien getroffen (geringere Strichstärke und farbliche Hervorhebung im Plan), die jeweils mit der Zusatzbezeichnung (a) gekennzeichnet sind. In diesen Baufeldern 1a und 2a können Wohngebäude mit einem Untergeschoß und einem Erdgeschoß errichtet werden. Aufgrund der Lage im abfallenden Gelände tritt das Untergeschoß talseitig dabei als Volgeschoß in Erscheinung.

Zu § 13 Dachformen und Dächer

Durch die Festlegungen zu Dachformen, -farben und -neigungen wird trotz des gegebenen Spielraums in der Gestaltung eine Ordnung vorgegeben.

Zu (1) Im Bebauungsplan werden unter Berücksichtigung des Bestandes in den angrenzenden Einfamilienhausgebieten die bestehenden Gebäudetypologien aufgenommen, fortgeführt und um den Haustyp mit Flachdach im untergeordneten Ausmaß ergänzt, der in der näheren Umgebung ebenfalls bereits errichtet wurde. Es sind daher untergeordnet Flachdächer sowie Satteldächer zulässig. Da die Bebauung geordnet und strukturiert erfolgt, die Höhenentwicklung einheitlich ist und die Geschoßanzahl differenziert geregelt wird, ist die Einbindung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sichergestellt.

- Zu (2) Garagen, eingeschößige Gebäude und Nebengebäude treten im Ortsbild untergeordnet in Erscheinung. Da diese näher oder ganz an die Grundgrenzen heran gebaut werden dürfen, können durch die Errichtung von flach geneigten Dächern Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken verringert werden.
- Zu (3) Naturrote, unglasierte oder graue Dächer, die auf den angrenzenden Bauplätzen bereits errichtet wurden, fügen sich in das bestehende Ortsbild ein.
- Zu (4) Flachdächer oder flach geneigte Dächer können als Foliendach wahlweise bekiest oder begrünt oder in den Farben Rot oder Grau ausgeführt werden. Ihre Oberfläche tritt im Ortsbild kaum in Erscheinung. In der Draufsicht fügen sich diese Materialien gut in das Landschaftsbild ein.
- Zu (5) Um durch die Errichtung von Solaranlagen udgl. negative Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild hinten zu halten, sind diese an Gebäuden ausschließlich in dachflächenparalleler Ausführung zulässig.

Zu § 14 Garagen und Nebengebäude

- Zu (1) Garagen und Nebengebäude dürfen innerhalb der Baugrenzlinien errichtet werden. Die Entscheidung zwischen einer Anordnung der Garage im Hauptgebäude oder als eigener Baukörper innerhalb der gesetzten Baugrenzlinien wird freigestellt.
- Zu (2) Die Nutzung von Grundflächen hat entsprechend den Raumordnungsgrundsätzen u.a. unter Beachtung eines sparsamen Flächenverbrauches zu erfolgen. Nebengebäude (§ 4 Z 47 Stmk. BauG 1995) können ohne Einschränkung innerhalb der Baugrenzlinien errichtet werden. Die Einschränkung hinsichtlich der Errichtung außerhalb der Baugrenzlinien beugt einer Verhüttelung des Siedlungsraumes vor. Die Einschränkung der Brutto-Grundfläche auf höchstens 15 m² ergibt sich aus den Vorbemerkungen der OIB Richtlinien 2019, wonach an solche Gebäude keine Anforderungen hinsichtlich Brandschutzes, Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz und Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit gestellt werden.

Zu § 15 Sonstige Vorschriften zur Gestaltung

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass historische Bauten dieser Region kaum dekorative Zierarten aufweisen. Daher sind auch bei neuen Bauten dekorativ addierte Bauelemente unerwünscht und nicht dem traditionellen Ortsbild entsprechend.

Auf die qualitätvolle Gestaltung der Baukörper ist aufgrund der gut einsehbaren Lage sowie der Lage im Landschaftsschutzgebiet besonderes Augenmerk zu legen – die Beurteilung der gestalterischen Bedeutung erfolgt projektspezifisch im Bauverfahren. Auch die Gestaltung der Oberflächen und deren Vereinbarkeit mit dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild werden jeweils im Zuge des Bauverfahrens geprüft werden (u.a. Bemusterung der Fassade gegenüber der Baubehörde vor der Ausführung). Ausführung).

Zu § 16 Verkehrsflächen

Die Abstände von Wohngebäuden und Garagen bzw. überdachten Abstellflächen zu Verkehrsflächen sichern weitere Abstellflächen auf den Bauplätzen und eine uneingeschränkte Zu- und Abfahrt zu den baulichen Anlagen. Die Errichtung von privaten Zufahrten und Erschließungswege wird durch die Festlegungen des Baubauungsplanes nicht eingeschränkt. Darüber hinaus wird auf dem Grundstück 488/2 KG Wielitsch, welches sich außerhalb des Planungsgebietes befindet, eine Abtretungsfläche festgelegt. Dies zur Erweiterung des Straßenquerschnittes um eine reibungslose und konfliktfreie Zu- und Abfahrt zu ermöglichen. Diese Abtretungsfläche kann grundsätzlich nicht im Bebauungsplanverfahren eingefordert werden. Eine zivilrechtliche Vereinbarung in Abstimmung mit der Marktgemeinde Ehrenhausen ist anzustreben.

Zu § 17 Ruhender Verkehr

- Zu (1) Der Motorisierungsgrad des Bezirks überschreitet erfahrungsgemäß den gesetzlichen Stellplatzschlüssel von 1 PKW je Wohneinheit (§ 89 Stmk. BauG 1995), deshalb sind mindestens zwei PKW-Abstellplätze auf eigenem Bauplatz vorzusehen.
- Zu (2) Dies bedeutet insbesondere, dass überdachte Stellplätze grundsätzlich auch vor die Baugrenzlinie vortreten dürfen. Auf die Bestimmungen des §16 (3) wird verwiesen.

Zu § 18 Freiflächen und Grüngestaltung

- Zu (1) Die Gestaltung der privaten Grünflächen und ihre Bepflanzungen sollen individuell, aber den Grundsätzen des Naturparks Südost. Weinland entsprechend erfolgen. Eine dem Charakter der Umgebung angepasste Grüngestaltung und Bepflanzung ist vorzusehen. Auf eine ausreichende Mindestgrünausstattung ist insbesondere hinsichtlich der Lage im Landschaftsschutzgebiet besonders Bedacht zu nehmen. Die vorgeschriebene Versiegelungsgrad stellt eine Limitierung der zulässigen Bodenversiegelung sicher (insbesondere auch zur Retentionswirkung). Wobei begrünte Dächer, Rasengittersteine anteilig udgl. zulässig sind.

Zu (2) Eine der örtlichen Charakteristik angepasste Grüngestaltung und Bepflanzung wird angestrebt. Standortgerechte Gehölze (Baumarten: Ahorn, Linde, Eiche, Kastanie, Buche etc.), die der örtlichen Charakteristik entsprechen und die Einbindung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild ermöglichen, sind vorgesehen. Die Anpflanzung neophytischer, invasiver Pflanzen (v.a. der Arten: Staudenknötericharten, Robinienarten, Bambusarten, Riesen-Bärenklau, Kanadische- und Riesen-Goldrute) ist durch die Festlegungen unzulässig.

Zu (3) Die Eingriffe in das natürliche Gelände sind gering zu halten, aufgrund der topographischen Situation aber jedenfalls erforderlich. Übermäßig hohe Sichtbetonmauern können störend in Erscheinung treten. Sichtbetonmauern sind zu stocken oder sandzustrahlen.

Auf eine dem Orts- und Landschaftsbild entsprechende, qualitätvolle bauliche Gestaltung ist besonders Wert zu legen. Böschungen im freien Gelände sind als natürliche Böschungen anzulegen. Unter ingenieurb biologischen Grundsätzen ist die Errichtung und Gestaltung von Stützbauwerken insbesondere auch unter Mitverwendung von Pflanzen zu verstehen. Die Errichtung von Steinschichtungen ist dabei unzulässig.

Zu § 19 Einfriedungen und lebende Zäune

Zu (1) Im vorliegenden Ortsbild sind Einfriedungen durch Zäune mit wenigen Ausnahmen als Lattenzäune oder Maschendrahtzäune üblich. In der Fernwirkung treten diese kaum mit Barrierewirkung in Erscheinung. Diese Prägung soll grundsätzlich weitgehend erhalten bleiben. Falls Zäune errichtet werden, sollen diese von Hecken durchwachsen werden können.

Zu (2) Die Höhenbeschränkung für Hecken hat ein geordnetes Erscheinungsbild zum Ziel. Außerdem bietet die Festlegung die Möglichkeit, gegen zu hohe, störende Hecken einzuschreiten.

Zu § 20 Oberflächenentwässerung

Zu (1) Im Planungsgebiet ist sogenannter bodenformkomplexer Bodentyp (kleinflächig wechselnde Bodenformen) vorzufinden. Daher wird die Bodendurchlässigkeit als mäßig eingestuft.



Die Verrieselung sowie die Entwässerung der anfallenden Oberflächenwässer erfolgt auf dem angrenzenden Grundstück 485 der KG Wielitsch, welches als landwirtschaftliche Wiesen und Streuobstanlage genutzt wird und wessen Bodendurchlässigkeit als hoch eingestuft wird. Eine entsprechende Stellungnahme diesbezüglich liegt bei. Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer ist mit einer entsprechenden Bemessung in Bauverfahren nachzuweisen. Anlagen sind auf Starkregenereignisse zu bemessen und die Funktionsfähigkeit der Anlagen dauerhaft sicherzustellen.

Zur Vermeidung von einer durchgängigen Versiegelung wird auf die Verwendung von Rasengittersteinen im Bereich der Zufahrten hingewiesen.

Zu § 21 Ver- und Entsorgung

Die Verpflichtungen ergeben sich aus anderen Rechtsmaterien. Die Wasserversorgung soll durch die Ortswasserleitung, die Abwasserentsorgung durch die Ortskanalisation erfolgen.

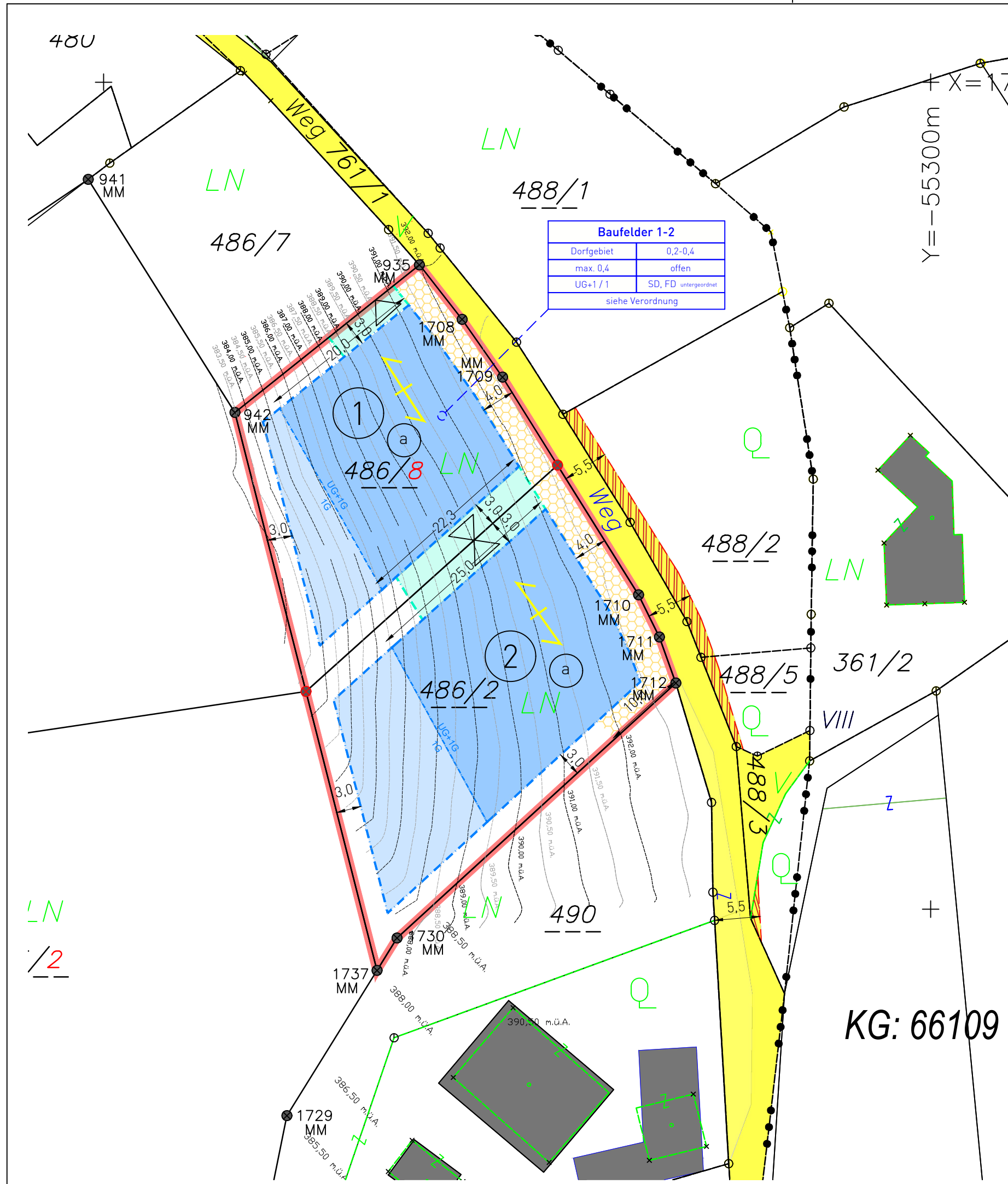
Zu § 22 Rechtswirksamkeit

Nach einer zweiwöchigen Anhörung der Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und daran angrenzenden Grundstücke sowie der Abteilung 13 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung hat der Gemeinderat über allfällige Einwendungen und Stellungnahmen zum Bebauungsplan befunden. Im Anschluss wurde der Bebauungsplan beschlossen.

Der Bebauungsplan wird ortsüblich mindestens 14 Tage kundgemacht und tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Zeichnerische Darstellung

- 1) Rechtsplan
- 2) Gestaltungskonzept

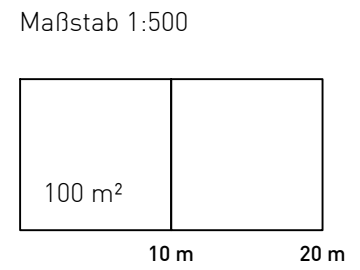


Legende

- ERSICHTLICHMACHUNGEN**
- DKM Grundstücksgrenzen
 - DKM Nutzungsgrenzen
 - Höhenschichtlinien
gemäß Naturstandsaufnahme
 - Gebäude Bestand
DKM und Gebäudenachtrag
 - Äußere Erschließung
Öffentliche und private Verkehrsflächen
 - Abtretungsfläche
Zur Sicherstellung eines ausreichendes Straßenquerschnittes

- FESTLEGUNGEN**
- Grenze des Planungsgebietes
Geltungsbereich lt. Verordnungswortlaut
 - Teilungslinie verpflichtend
 - Baufeldnummer und Grundstücksfläche
Unterteilungen zulässig
 - Firstrichtung Hauptgebäude
mit zulässiger 90°-Drehung
 - Baufeld für Hauptgebäude (und eingeschossige Gebäude)
mit Höhendifferenzierung (max. zulässige Geschöße)
 - Baufeld für Garagen (und eingeschossige Gebäude)
von untergeordneter Bedeutung. Begrenzt durch Baugrenzlinien
 - Innere Erschließung
Zufahrten / Ruhender Verkehr
 - Anbaumöglichkeit an Grundgrenze
für Garagen und eingeschossige Gebäude
 - Freiflächen

Nutzungsschablone	
Widmung gem. FWP	Bebauungsdichte
Bebauungsgrad	Bebauungsweise
Geschoße	Dachformen
Gesamthöhe	



ORIENTIERUNG / PLANUNGSGRUNDLAGE / MASSSTAB

DKM Stand 10/2018
Teilungsplan Vermessung Legat, GZ: 22.377 vom 03.03.2021

Marktgemeinde Ehrenhausen a.d.W.

Bebauungsplan B203 "Schusterweg" Rechtsplan

Plandatum: 22.10.2021
GZ: RO-610-49 / BPL B203

Planverfasser

Von 25.11.2021 bis 09.12.2021

Anhørungsfrist
gemäß § 40 (6) Z.2 Stmk. ROG 2010

Datum:

GZ:

Verordnungsprüfung
gemäß § 100 Stmk. GemO

Datum: 16.12.2021

GZ:

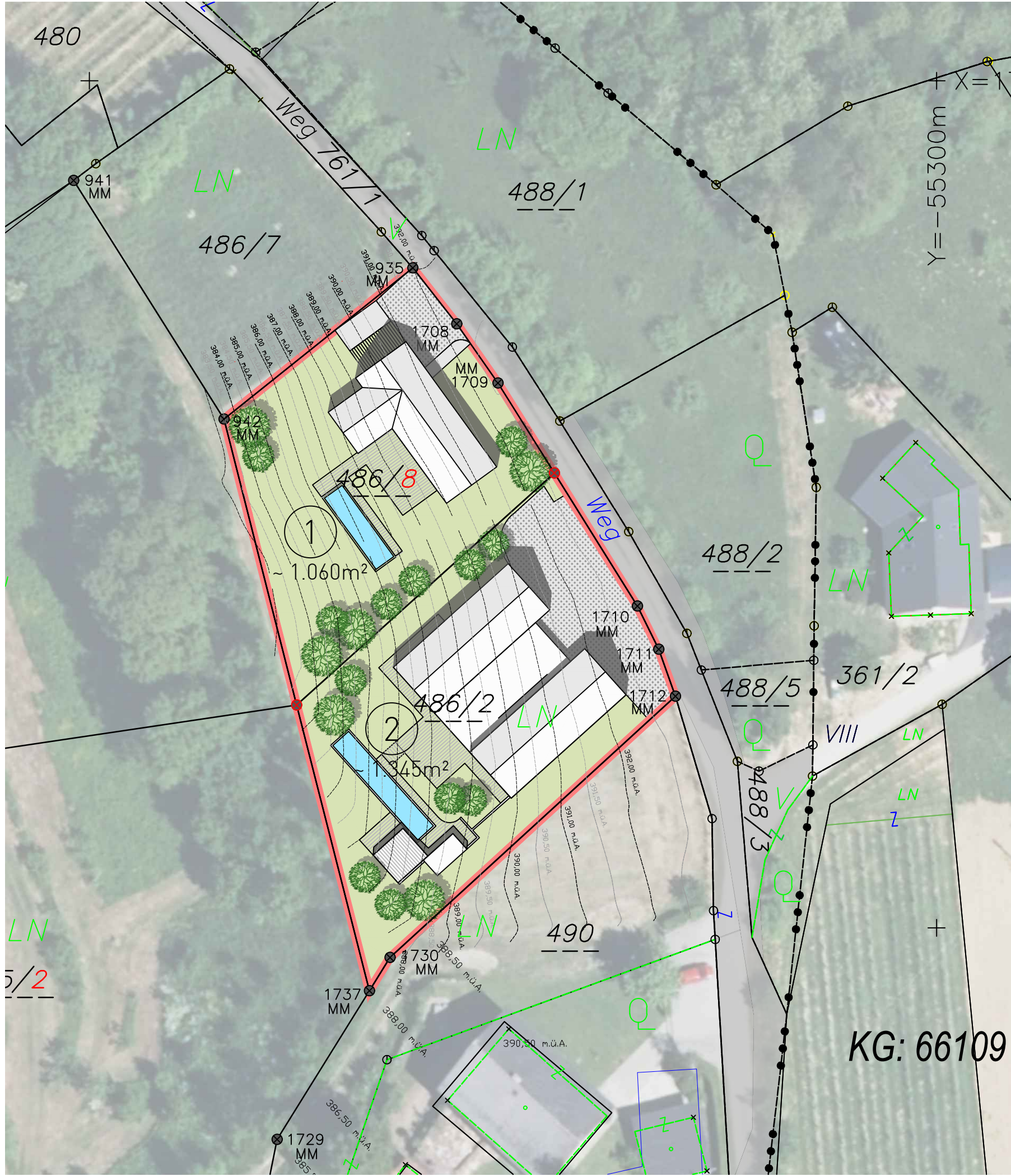
Beschluss Gemeinderat
gemäß § 38 (6) Stmk. ROG 2010

Datum:

GZ:

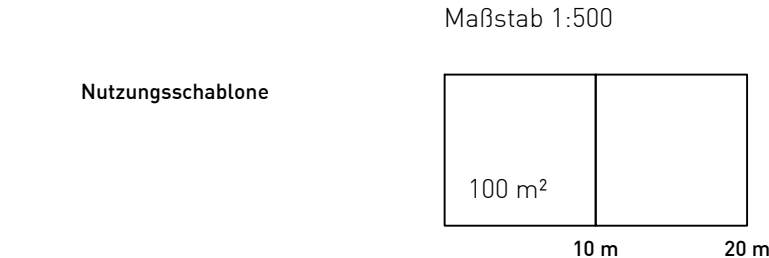
Rechtskraft

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



Legende

- DKM Grundstücksgrenzen
- DKM Nutzungsgrenzen
- Höhenschichtlinien
gemäß Naturstandsaufnahme
- Grenze des Planungsgebietes
- Verkehrsfläche Neu
Beispielhafte Darstellung
- Gebäude Neu
Beispielhafte Darstellung
- Grünfläche und Bepflanzung Neu
Beispielhafte Darstellung
- Bauplatznummer und -größe
Beispielhafte Darstellung



ORIENTIERUNG / PLANUNGSGRUNDLAGE / MASSSTAB

- DKM Stand 10/2018
- Teilungsplan Vermessung Legat, GZ: 22.377 vom 03.03.2021

Marktgemeinde Ehrenhausen a.d.W.

Bebauungsplan B203 "Schusterweg" Gestaltungskonzept

Plandatum: 17.09.2021
Planverfasser

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

Anhänge

1) Fachgutachten Naturschutz

ÖKOTEAM – Institut für Tierökologie und Naturraumplanung OG, vom 14.05.2020

2) Teilungsplan

Vermessung Legat, GZ: 22.377 vom 03.03.2021

3) Geotechnische Beurteilung und Oberflächenversickerung

Ing. Röck GmbH, vom 28.07.2021



GEPLANTE UMWIDMUNG MARKTGEMEINDE EHRENHAUSEN Graßnitzberg

Naturschutzfachliche Stellungnahme

Auftraggeber:

Marktgemeinde Ehrenhausen, Bürgermeister Martin Wratschko
Marktplatz 2
8461 Ehrenhausen an der Weinstraße

Bearbeitung:

Prof. PD. Mag. Dr. Werner Holzinger
Mitarbeit Gelände: Caroline Gschier



Graz, am 14.05.2020

1. Einleitung und Fragestellung

Die Marktgemeinde Ehrenhausen beabsichtigt, in der KG Ewitsch, Ortsteil Graßnitzberg, an der „Hangkantensiedlung über der Riede“, eine Widmung von gegenwärtig landwirtschaftlichen Nutzflächen als „Dorfgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,4. Die Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet LS 35 Südweststeirisches Weinland und zudem teilweise im Biodigitop 10101 „Berghausen: Graßnitzberg südlich Schober“ (Typ: Artenreicher extensiv genutzter Grünlandbiotop (trocken), reversibel geschädigt; ersichtlich gemacht etwa im Jahr 1982) bzw. dessen Puffer.

Im Widmungsverfahren wurde sowohl von dem Amt der Stmk. Landesregierung, Abteilung 13 Umwelt und Raumordnung, Natur- und allg. Umweltschutz als auch von der Stmk. Umweltanwaltschaft u. a. der Einwand vorgebracht, daß hier mit dem Vorkommen streng geschützter Tierarten, die zudem gefährdet sind bzw. deren Populationen sich in einem ungünstigen Erhaltungszustand befinden, zu rechnen ist.

Das Ökoteam wurde daraufhin (am 11. März 2020) von der Marktgemeinde Ehrenhausen damit beauftragt, die Flächen Grst.Nr. 488/1, 486/2 und 486/3 hinsichtlich der Vorkommen von Smaragdeidechse, Äskulapnatter und Ringelnatter (und ggf. weiterer streng geschützter Tierarten) zu überprüfen.

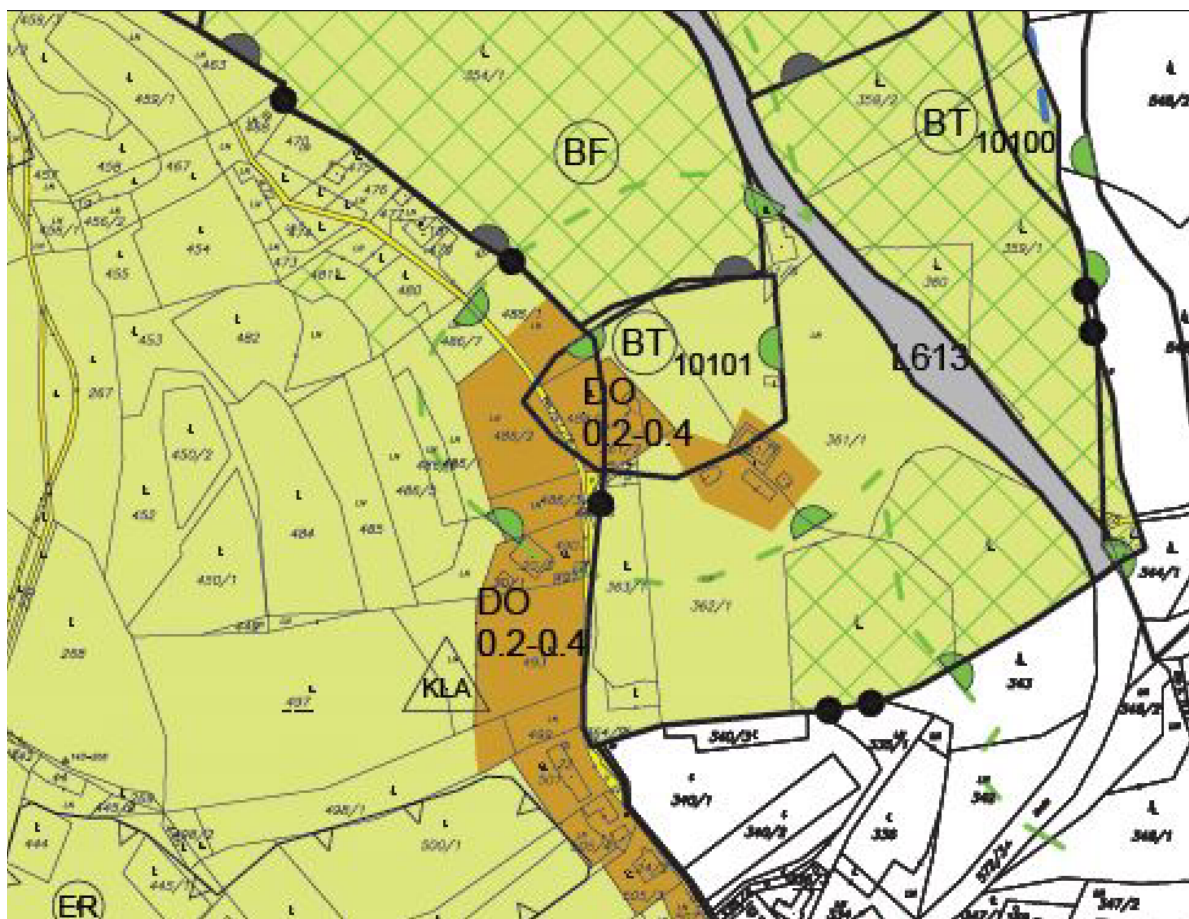
Im vorliegenden Fachgutachten werden die Befunde dieser Überprüfung dargestellt und abgeschätzt, welche Auswirkungen die geplante Umwidmung auf streng geschützte und/oder naturschutzfachlich besonders bedeutende Tierarten voraussichtlich haben wird.

2. Grundlagen

2.1 Unterlagen zum Projekt

Zur Bearbeitung erhielten wir folgende Unterlagen:

- Bildausschnitt der geplanten Umwidmung, erstellt von DI Dokter, Büro Stadt Raum Umwelt.
- Stellungnahme/Einwendung der Umweltanwältin, MMag. Ute Pöllinger vom 7.Jänner 2020
- Stellungnahme/Einwendung der FA 13, Mag. Sigrun Ossegger vom 8.Jänner 2020



- Abbildung 1. Bildausschnitt der geplanten Umwidmung, erstellt von DI Dokter, Büro Stadt Raum Umwelt.

2.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Vorgaben zur naturschutzfachlichen Beurteilung des gegenständlichen Vorhabens sind insbesondere

- das Steiermärkische Naturschutzgesetz 2017 (LGBl. Nr. 71/2017) idgF
- die Steiermärkische Artenschutzverordnung (Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 14. Mai 2007 über den Schutz von wild wachsenden Pflanzen, von Natur aus wild lebenden Tieren einschließlich Vögel; LGBl. Nr. 40/2007)

2.1 Befunderhebung

Eigene Erhebungen wurden in Form von Geländebegehungen durch Werner Holzinger (24.4.2020) und Caroline Gschier (7.5.2020) durchgeführt.

3. Beschreibung des Gebietes

Das Projektgebiet liegt südwestlich des Murknies bei Spielfeld in knapp 400 m Seehöhe. Es handelt sich um drei Grundstücke im oberen Bereich eines nach Südwesten exponierten Hangs, der durch eine schmale Straße (Schusterweg) erschlossen wird. Die bearbeiteten Umwidmungsflächen KG Ewitsch, Ortsteil Graßnitzberg sind: Grst.Nr. 488/1, 486/2 und 486/3.



Abbildung 2. Lage der Flächen (roter Kreis) südwestlich von Spielfeld. Kartengrundlage: AMAP 3D, © BEV.

Als Untersuchungsfläche für die ggst. Fragestellung wurde das in nachstehender Abbildung umrissene Gebiet gewählt. Neben den für das Widmungsverfahren relevanten Grundstücken Nr. 488/1, 486/2 und 486/3 wurden weitere angrenzende Grundstücke in die Bearbeitung einbezogen, da Informationen zur Abgrenzung der lokalen Population etwaiger Vorkommen geschützter Arten von zentraler Bedeutung sind.



Abbildung 3. Orthophoto des Untersuchungsgebiets. Quelle: GIS Steiermark.

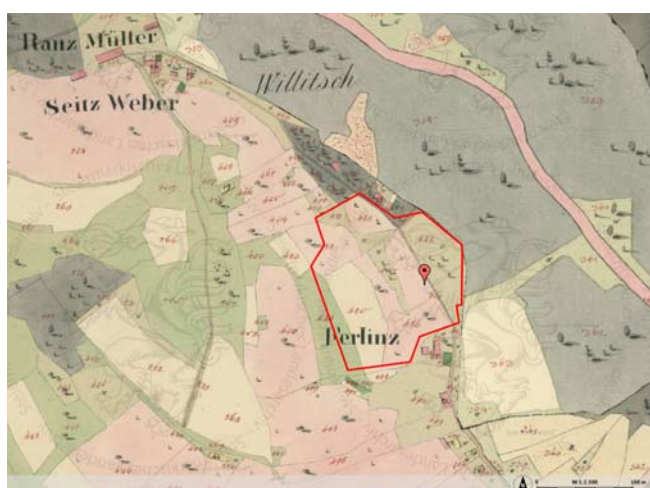


Abbildung 4. Die aktuelle Verteilung von Gebäuden, landwirtschaftlicher Nutzung und Wald existiert im Betrachtungsraum schon seit zumindest rund 200 Jahren. Quelle: Franziszäischer Kataster (1820-1841).



Abbildung 5. Überblick zur naturräumlichen Situierung der Flächen, die zu Bauland umgewidmet werden sollen, auf Basis eines aktuellen Orthophotos. Klar ersichtlich ist, dass mit den bei der geplanten Widmung entstehenden baulichen Möglichkeiten einer von zwei Korridoren, die für Wild zum Wechsel zwischen den Waldflächen am Berg und dem Bachlauf im Südwesten (und in weiterer Folge zu den Waldflächen, die in Richtung Slowenien führen), geschlossen würde. Kartengrundlage: GIS Steiermark.

4. Befund und Lebensraumeignung für geschützte Reptilien

Fläche 488/1 ist gegenwärtig als Wiese/Streuobstfläche genutzt, an der norwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein recht naturnaher Waldsaum, am Rand zum Schusterweg hin steht eine Obstbaumreihe. Bei den Begehungen wurden auf dieser Fläche keine Reptilien angetroffen. Allerdings ist diese Fläche als Lebensraum für geschützte Reptilienarten aufgrund ihrer Strukturvielfalt und Lage gut geeignet. Ein Vorkommen von Smaragdeidechse, Äskulapnatter, Ringelnatter u.a. Arten kann nicht ausgeschlossen werden, sondern ist als wahrscheinlich zu erachten. Die fachlichen Mindeststandards, um bei prinzipieller struktureller Eignung ein Vorkommen dieser Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit ausschließen zu können, sind sieben bis zehn Begehungen im Jahreslauf. Eine derartig umfassende Erhebung war aufgrund des gebotenen Zeit- und Budgetrahmens im gegenständlichen Auftrag nicht enthalten.

Die Flächen mit den Grst. Nr. 486/2 und 486/3 sind Intensivgrünland (gezäunt) das als Lebensraum für die o.a. Reptilienarten mit Sicherheit maximal von geringer Bedeutung ist. Bei den Begehungen wurden keine Reptilien angetroffen; hier sind auch keine autochthonen Vorkommen zu erwarten.

Die im Südwesten und auch die im Nordosten angrenzenden Grundstücke (481, 482 p.p., 486/1, 486/6, 486/5 bzw. der Nordteil von 362/1 sowie der Nordteil von 361/1) sind allesamt hochwertig und stellen potenzielle Reptilienlebensräume dar.



Abbildung 6. Grst. Nr. 488/1, Blick Richtung Nordwest (Foto vom 24.4.2020)

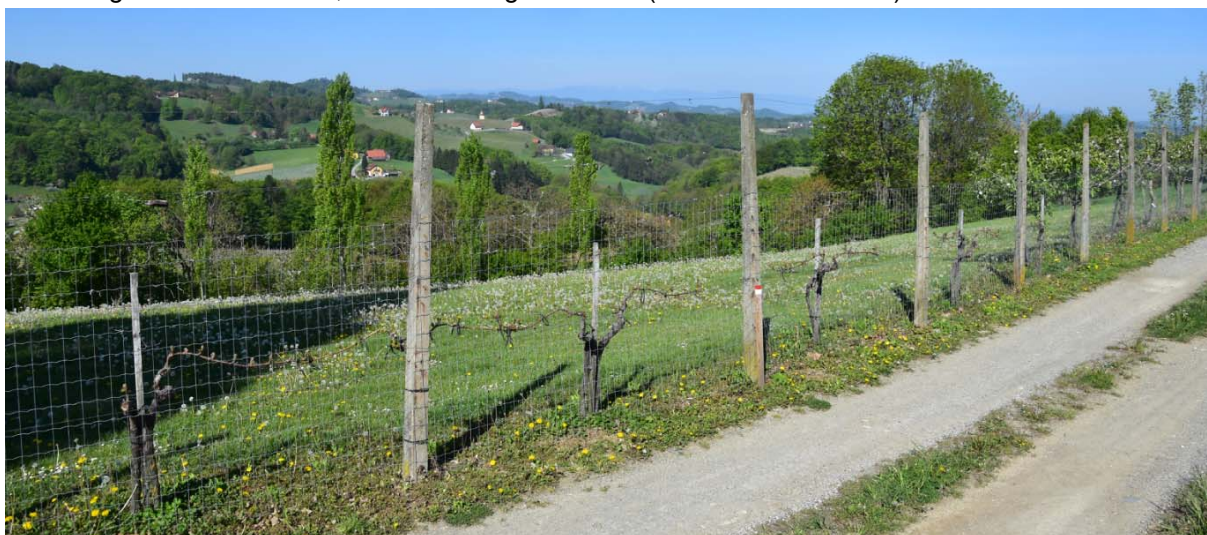


Abbildung 7. Schusterweg, Blick Richtung Nordwest über die Grst. Nr. 486/2 und 486/3 (Foto vom 24.4.2020)



Abbildung 8. Schusterweg, Blick über die Grst. Nr. 486/2 und 486/3 (Foto vom 24.4.2020)

5. Schlussfolgerungen und gutachterliche Empfehlungen bzgl. Widmung

Smaragdeidechse und Äskulapnatter sind unionsrechtlich streng geschützte Reptilienarten. Erheblich negative Eingriffe in lokale Vorkommen bedürfen einer Ausnahmegewilligung. Als Referenzwert ist ein guter Erhaltungsgrad bzw. der Zustand von 1995 (soweit bekannt) heranzuziehen. Die Erheblichkeit ist einzelfallspezifisch zu beurteilen.

Die Smaragdeidechse ist stark gefährdet, in der kontinentalen biogeographischen Region ist ihr Erhaltungszustand ungünstig (U1) und der aktuelle Bestandstrend ist abnehmend. Auch die Äskulapnatter hat einen ungünstigen Erhaltungszustand, allerdings wird ihr Bestandstrend als „stabil“ eingestuft. Daher beziehen sich die nachfolgenden Ausführungen vorwiegend auf die Smaragdeidechse als „worst case“.

Die lokale Population im Raum Graßnitzberg lebt vor allem zwischen der L671 Graßnitzbergstraße bzw. der L613 Grenzland-Weinstraße und dem Katzensgrabenbach und im Raum Obegg vernetzt (Kammel 2009). Diese Population ist isoliert und daher gefährdet; nur Kleinstvorkommen bei Wielitsch und Ratsch befinden sich zwischen ihr und der zentralen (Meta-)Population der Steiermark, deren südliche Ausläufer sich in den Talräumen des Gamlitzbachs und östlich von Leutschach befinden (Kammel 2009).

Diese lokale Population wurde in den letzten Jahren u.a. durch Änderungen der Flächennutzung mit hoher Wahrscheinlichkeit deutlich beeinträchtigt; die letzte offensichtliche Zerstörung von Smaragdeidechsenlebensraum ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) fand erst vor wenigen Wochen in Form von Rodungen auf den Grst. Nr. 198/1 und 200/2 der KG Graßnitzberg statt. Daher ist davon auszugehen, dass der Erhaltungsgrad der lokale Smaragdeidechsen-Population bereits jetzt schlechter ist als im Referenzzustand. Weitere Beeinträchtigungen sind aus fachlicher Sicht als unzulässig zu betrachten, da das Aussterberisiko der Population bereits deutlich erhöht ist, solange nicht durch Maßnahmen (zB Aufwertung bestehender Habitate, Schaffung neuer Lebensräume, Verbesserung von Korridoren zur Hauptpopulation) der Bestand wieder einen günstigen Erhaltungsgrad erreicht.

Für das gegenständliche Widmungsvorhaben bedeutet dies, dass eine Umwidmung der als Lebensräume nicht geeigneten Flächen mit den Grst. Nr. 486/2 und 486/3 aus fachlicher Sicht problemlos möglich ist, während eine Umwidmung von Grst. Nr. 488/1 nicht erfolgen sollte, solange keine der o.a. Maßnahmen umgesetzt ist.



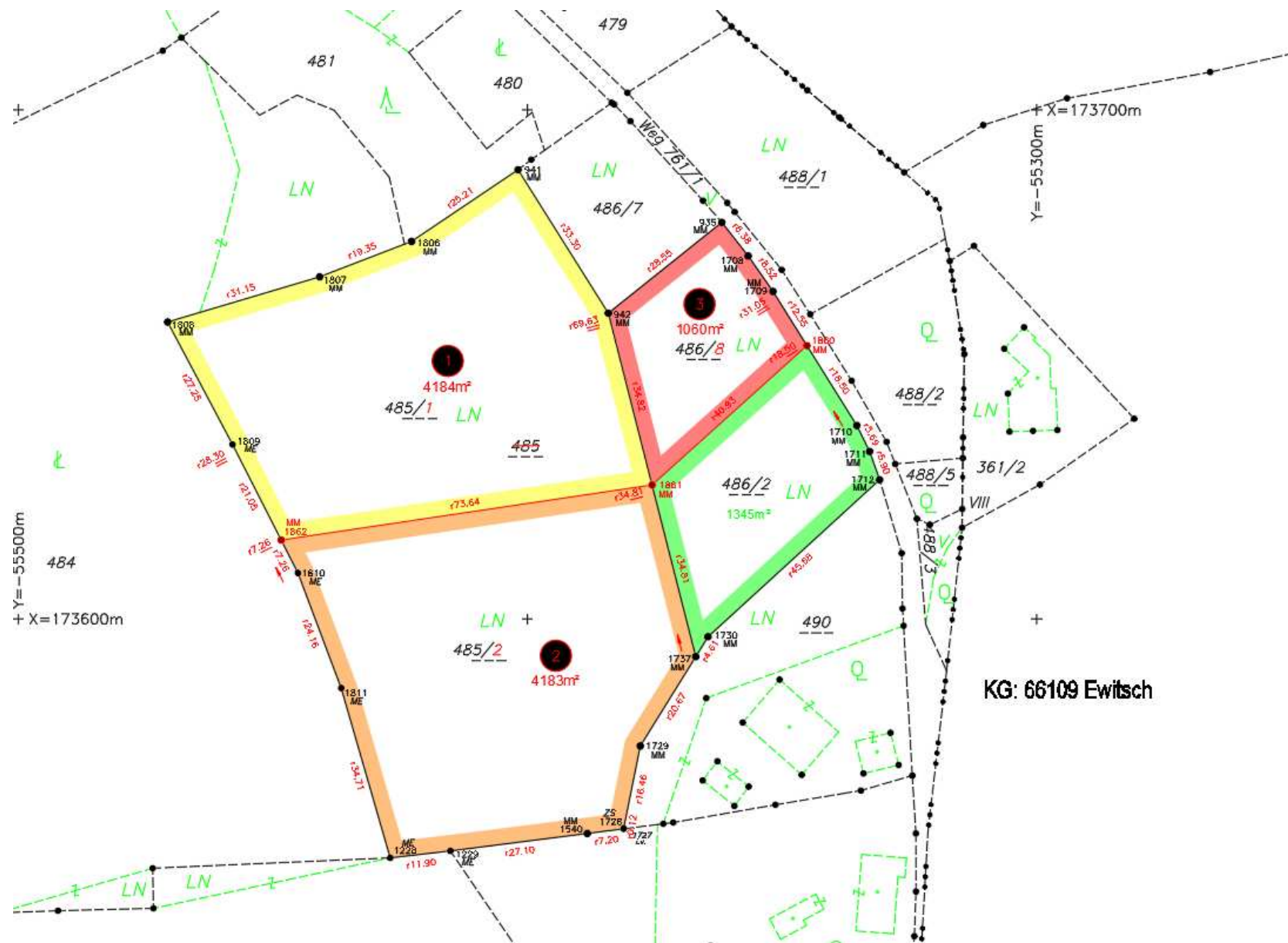
office@vermessung-legat.at
www.vermessung-legat.at
FAX: 03452 - 8 25 34-75
TEL: 03452 - 8 25 34-0

PLANDATUM:	2021-03-02
------------	------------

GER.BEZ.:	Leibnitz
-----------	----------



KG: 66109 Ewitsch



INTERPLAN ZT GmbH.

Radetzkystraße 31/1
8010 Graz

Vogau - Ehrenhausen, 28.07.2021
ra/tm

Bebauungsplan Grundstück 486/2 + 486/3, KG: Wielitsch

Geotechnische Beurteilung der Oberflächenversickerung + Verrieselung

Betreffend des Bebauungsplan für die Grundstücke 486/2 + 486/3 halten wir fest, dass die Grundstücke 486/2 + 486/3 sowie die Freilandfläche Grundstück Nr. 485 – gemäß beiliegender Vermessungsurkunde von DI Legat vom 17.9.2019, neu vermessen und geteilt wurden.

Die Grundeigentümer der Baulandfläche 486/2 sind auch Eigentümer des Freilandgrundstückes 485.

Betreffend der Oberflächenentwässerung für die Bebauung der Bauparzelle 486/2 mit einem Ausmaß von 2.405m² (Bauparzelle für Bebauungsplan) wird festgehalten, dass für die Verrieselung der Oberflächen- und Dachwässer der Grundparzelle 486/2 das darunterliegende Freilandgrundstück 485 mit einem Ausmaß von 8.367m² hierfür genutzt werden kann. Das Grundstück 485 wird als landwirtschaftliche Wiesen und Streuobstanlage genutzt. Durch diese Verrieselung von der Baufläche 486/2 wird die Vegetation für die vorhandenen landwirtschaftlichen Kulturen begünstigt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die verfügbaren landwirtschaftlichen Grundflächen mit einem Ausmaß von 8.367m² für die Verrieselung und Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer der Bauparzelle 486/2 in ausreichender Form vorhanden sind.

Mit freundlichen Grüßen

BAUUNTERNEHMUNG ING.



Gesellschaft m.b.H.
VOGAU • AN DER MUR 10
8461 EHRENSHAUSEN

Beilage:

Teilungsplan vom 17.9.2019