ÖEK - ÄNDERUNG 5.06

"Stelzl - Oberhaag"

Anhörung 01

Arch. Dipl. Ing. Maria Spielhofer, Grabenstraße 11, 8010 Graz, mobil:0650 800 34 55, e-mail: spielhofer@inode.at

ÖEK

Änderung 5.06

GEMEINDE OBERHAAG

Änderung 5.06 "Stelzl-Oberhaag"

Festlegungen – Gebiete mit baulicher Entwicklung

- Bestand - Potential Wohnen
- Bereich mit 2 Funktionen: Bestand landwirtschaftlich geprägtes Siedlungsgeb.+Wohnen
- Bereich mit 2 Funktionen: Potential landwirtschaftlich geprägtes Siedlungsgeb.+Wohnen
- örtliche Vorrangzone / Eignungszone flächenhafte wirtschaftliche Nutzung

Entwicklungsgrenzen

- siedlungspolitische Entwicklungsgrenze, absolut
- siedlungspolitische Entwicklungsgrenze, relativ
- naturräumliche Entwicklungsgrenze, absolut

Begründung für Entwicklungsgrenzen:

naturräumlich

- (3) fehlende naturräumliche Voraussetzung

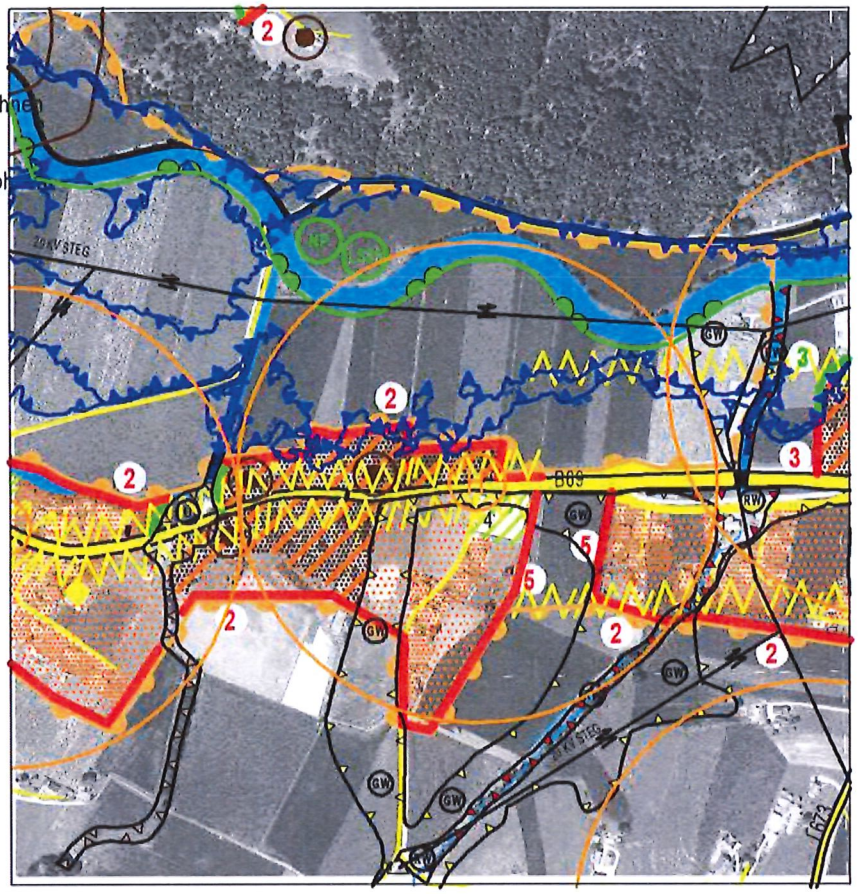
siedlungspolitisch

- (2) Nutzungsbeschränkung durch übergeordnete Planung
- (3) Nutzungsbeschränkung auf Grund von Immissionen
- (5) Wahrung des Orts - und Landschaftsbildes
- (6) Mangelhafte Infrastruktur oder Erschließung

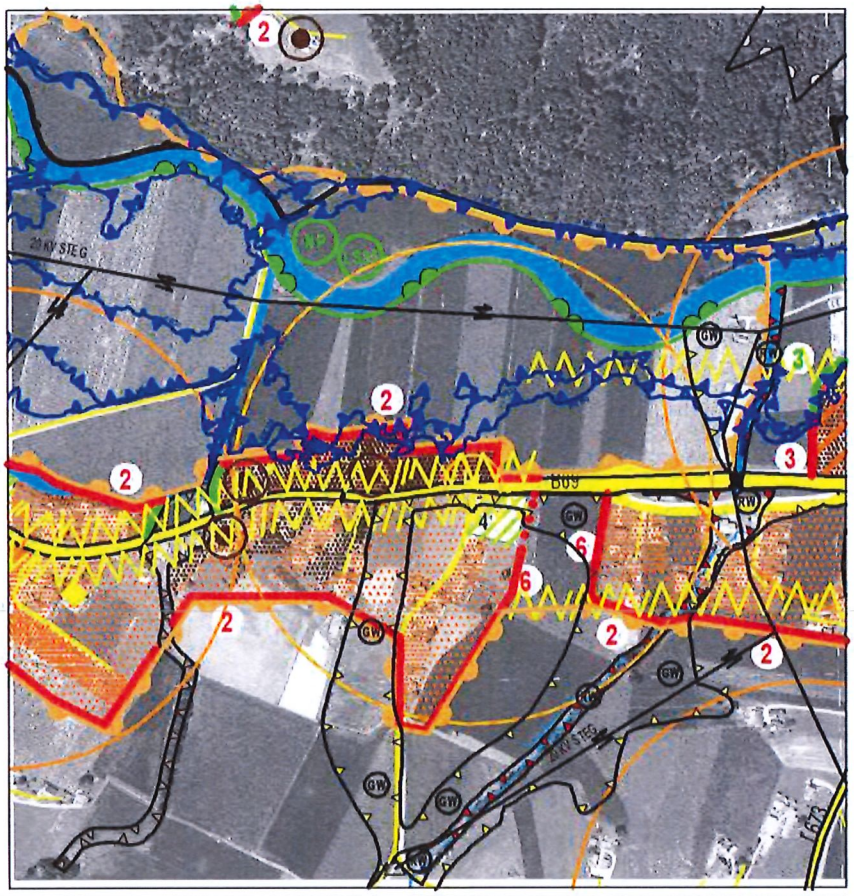
Ersichtlichmachungen gem ÖEK 5.00

- (H) Haltestelle
- Tierhaltungsbetrieb unter G=20
- B69 Verkehrsfläche
- Landwirtschaftliche Vorrangzone gem REPRO
- Lärm von der Straße
- 20 KV Hochspannungsleitung
- Hochwassergefährdungsbereich HW 30
- Hochwassergefährdungsbereich HW100
- (GW) Gelbe Gefahrenzone Wildbach
- (RW) Rote Gefahrenzone Wildbach
- Tunauberghach Gewässer

IST



SOLL



N

M 1:10000
GZ Oha/ÖEK5.06/01/24
10. 11. 2024

Architekt Dipl.-Ing. Maria Spielhofer, Grabenstr. 11, 8010 Graz, mobil: 0650 800 34 55, email: spielhofer@inode.at

ÖEK

Änderung 5.06

GEMEINDE OBERHAAG

Änderung 5.06 "Stelzl-Oberhaag"

Festlegungen – Gebiete mit baulicher Entwicklung

- Bestand - Potential Wohnen
- Bereich mit 2 Funktionen: Bestand landwirtschaftlich geprägtes Siedlungsgeb.+Wohnen
- Bereich mit 2 Funktionen: Potential landwirtschaftlich geprägtes Siedlungsgeb.+Wohnen
- örtliche Vorrangzone / Eignungszone flächenhafte wirtschaftliche Nutzung

Entwicklungsgrenzen

- siedlungspolitische Entwicklungsgrenze, absolut
- siedlungspolitische Entwicklungsgrenze, relativ
- naturräumliche Entwicklungsgrenze, absolut

Begründung für Entwicklungsgrenzen:

naturräumlich

- (3) fehlende naturräumliche Voraussetzung

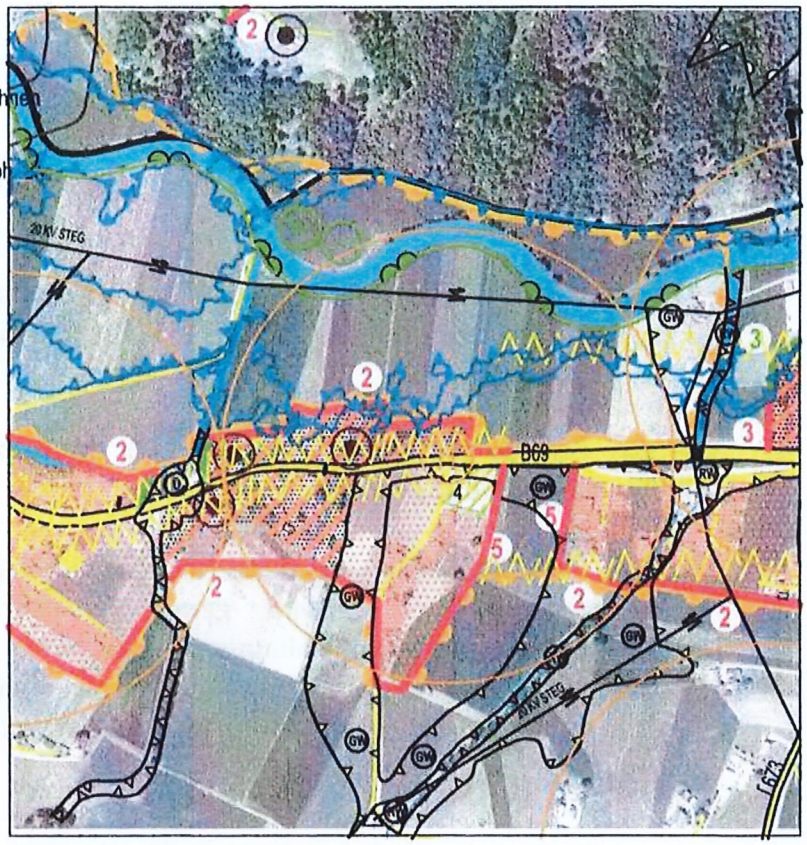
siedlungspolitisch

- (2) Nutzungsbeschränkung durch übergeordnete Planung
- (3) Nutzungsbeschränkung auf Grund von Immissionen
- (5) Wahrung des Orts - und Landschaftsbildes
- (6) Mangelhafte Infrastruktur oder Erschließung

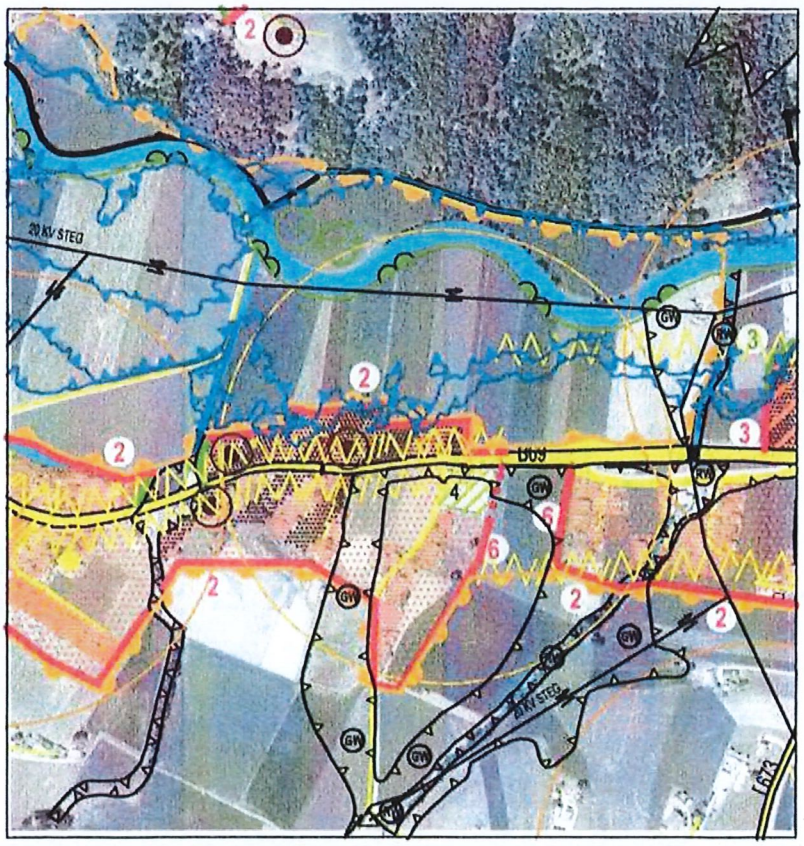
Ersichtlichmachungen gem ÖEK 5.00

- Haltestelle
- Tierhaltungsbetrieb unter G=20
- B69 Verkehrsfläche
- Landwirtschaftliche Vorrangzone gem REPRO
- Lärm von der Straße
- 20 KV Hochspannungsleitung
- Hochwassergefährdungsbereich HW 30
- Hochwassergefährdungsbereich HW100
- GW Gelbe Gefahrenzone Wildbach
- RW Rote Gefahrenzone Wildbach
- Gewässer

IST



SOLL



M 1:10000

GZ Oha/ÖEK5.06/01/24

10. 11. 2024

Architekt Dipl. Ing. Maria Spielhofer, Grabenstr. 11, 8010 Graz, mobil: 0650 800 34 55, email: spielhofer@inode.at

Der Bürgermeister der Gemeinde Oberhaag hat gemäß §24a Stmk. ROG 2010 idF 73/2023 die Auflage der Änderung 5.06 "Stelzl -Oberhaag" des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 5.00 verfügt:

§ 1 (1) Die Verordnung besteht aus der planlichen Darstellung des Entwicklungsplanes im Maßstab 1:10 000, vom 10. 11. 2024, GZ Oha/ÖEK5.06/01/24 einschließlich Legende und dem Wortlaut.

(2) Das Örtliche Entwicklungskonzept 5.00, im Speziellen der Entwicklungsplan, wird durch diese Verordnung geändert:

- Die absolute siedlungspolitische Entwicklungsgrenze östlich der örtlichen Vorrangzone Nr. 4 wird gem. planlicher Darstellung in eine relative siedlungspolitische Entwicklungsgrenze geändert.
- Die Begründung für zwei siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen wird geändert von Nr. 5 („Wahrung des Orts – und Landschaftsbildes") in Nr. 6 („Mangelhafte Infrastruktur oder Erschließung")

§ 2 Diese Verordnung tritt mit dem, auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Auflage: .....

der Planer

Architekt Dipl.-Ing. Maria Spielhofer
Ziviltechniker
10 11 24
GRAZ
GZ Oha/ÖEK5.06/01/24

der Bürgermeister

Gemeinde Oberhaag
Pol. Bez. Leibnitz

ERLÄUTERUNGEN

Luftbild ohne Maßstab

Gegenstand der Änderung

In der ggst Änderung soll eine absolute siedlungspolitische Grenze auf einer Länge von ca. 70 m in eine relative siedlungspolitische Grenze geändert werden. Diese relative Grenze kann dann im FWP um max. 30m (Bauparzellentiefe) überschritten werden, dh diese Änderung läßt in weiterer Folge einen Zuwachs von max. 2 100 m2 „Sondernutzug im Freiland – Erwerbsgärtnerei" zu.
Weiters wird aus Anlaß dieser Änderung auch die Begründung für die Siedlungsgrenzen im ggst. Bereich neu bewertet, es werden die Prioritäten neu hinterfragt und einem Abwägungsprozeß unterzogen. In diesem Sinne soll die Begründung Nr. 5 („Wahrung des Orts – und Landschaftsbildes") durch Nr. 6 („Mangelhafte Infrastruktur oder Erschließung") für zwei Entwicklungsgrenzen ausgetauscht werde.

Großräumliche Lage, Umgebung:

Die, durch die ggst Entwicklungsgrenze begrenzte Sondernutzungsfläche der Erwerbsgärtnerei befindet sich im Talraum der Saggau und grenzt nordseitig an die Landesstraße.
Beiderseits der Landesstraße befinden sich in unterschiedlichen Abständen unterschiedlich dicht bebaute Siedlungssplitter. Der ggst. Siedlungsbereich (Gärtnerei + Wohnbebauung) verläuft entlang einer Gemeindestraße von Norden nach Süden und ist seinerseits derzeit überwiegend einhüftig bebaut.
Die Bebauung entlang der Landesstraße ist generell durchwegs maximal zweigeschoßig mit überwiegend geneigten Dächern (meist Satteldächern), formal jedoch durchmischt ausgestaltet. Abgesehen von den beiden gewachsenen Ortschaften Oberhaag und

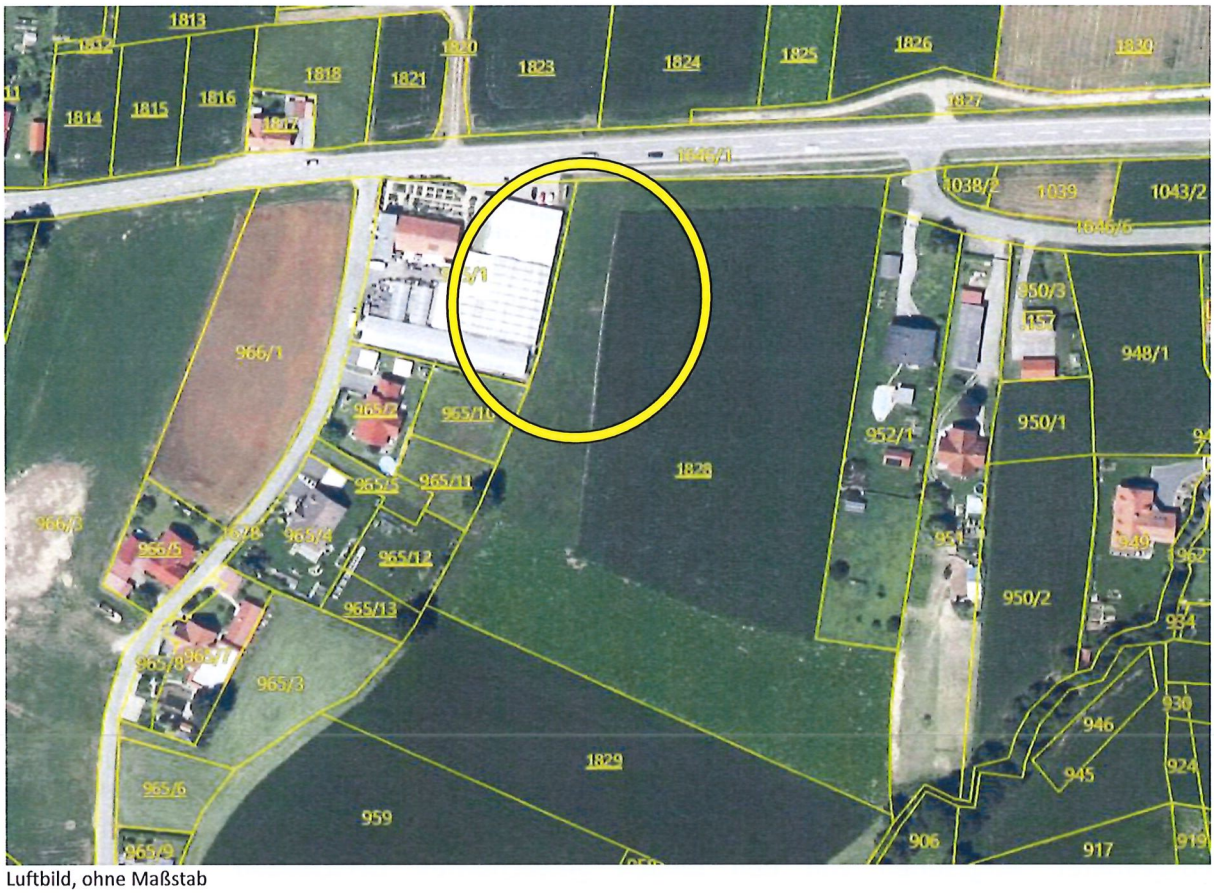
Unterhaag weisen Siedlungssplitter entlang der Landesstraße kein Ortszentrum auf und sind auch formal keinesfalls bemerkenswert.

Nutzung

Abgesehen von der Gärtnerei bestehen im ggst Siedlungsbereich entlang der, nach Süden verlaufenden Gemeindestraße ausschließlich Wohngebäude. Weiter westlich / nordwestlich entlang der Landesstraße bestehen auch noch vereinzelt kleinere, zT. ehem. Landwirtschaften. Da ein Konflikt zwischen Gärtnerei und Landwirtschaft nicht zu erwarten ist, wird darauf verzichtet, die Landwirtschaften (alle unter G=20) gem. Geruchsemmissionsverordnung neu zu berechnen.

Gelände

Das ggst Areal befindet sich im Talraum und ist nahezu eben, bzw fällt sanft zur Landesstraße nach Norden hin ab. Es besteht keine exponierte Fernsicht und auch keine für das Ortsbild relevante Lage (zB Torsituation). Die Bedeutung der Fläche für das Orts – und Landschaftsbild ist gering.
Bei diversen Bauführungen ist mit Erschwernissen durch das Gelände grundsätzlich nicht zu rechnen.



Luftbild, ohne Maßstab

Geänderte Planungsvoraussetzungen

An der ggst Stelle besteht seit den den 1980ger Jahren bereits eine Gärtnerei, die dann von der Familie Stelzl weitergeführt worden ist. Die Gärtnerei hat sich dann von einem kleinen Familienbetrieb zu einem wichtigen Wirtschaftsfaktor der Gemeinde entwickelt.
Seit der letzten Revision (Rechtskraft 2015) hat der Betrieb seinen Umsatz deutlich steigern können, auch die Anzahl der Mitarbeiter ist seit 2015 auf insg. 18 Mitarbeiter (3 davon Vollzeit) deutlich gestiegen, es ist davon auszugehen, dass der Betrieb weiter floriert.
Nicht zuletzt aufgrund der Anschaffung neuer Maschinen zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit ist es nun erforderlich, die vorhandenen Gewächshäuser zu erweitern. Dabei ist aus funktionalen Gründen erforderlich, direkt und ohne Schwelle an den Bestand anzubauen. In diesem Sinne ist es nicht möglich, die Erweiterung der Gärtnerei auf dem unbebauten Grundstück westlich der angrenzenden Gemeindestraße zu errichten. Da die Gärtnerei nach Norden hin von der Landesstraße begrenzt ist und nach Süden hin durch zT bereits bebautes Bauland in ungünstiger Parzellenstruktur begrenzt ist, besteht die einzige Erweiterungsmöglichkeit nach Osten.
Als geänderte Planungsvoraussetzung ist das, in diesem Ausmaß unerwartete Wachstum des Betriebes zu sehen. Ebenso sind die, durch den technischen Fortschritt der letzten Jahre geränderten Betriebsmittel und Arbeitsmethoden als geänderte Planungsvoraussetzung anzusehen, da sie innerhalb der Gewächshäuser größere Flächen beanspruchen.

Nachweis des öffentlichen Interesses

Der Fortbestand und die Erweiterung eines örtlichen Betriebes und Arbeitgebers stellt ein hohes öffentliches Interesse der Gemeinde dar.

Neubewertung der Begründungen für 2 siedlungspolitische Siedlungsgrenzen

Für zwei Siedlungspolitische Grenzen wird die Begründung neu formuliert: Nr. 6 („Mangelhafte Infrastruktur oder Erschließung") statt Nr. 5 („Wahrung des Orts – und Landschaftsbildes")
Die Begründungen für alle Siedlungsgrenzen wurden bei Revision 5.00 getroffen, damals wurde jedoch in Fällen, wo mehrere Begründungen zutreffend waren, nicht abgewogen, welche Begründung die „schwerwiegendere" war. Ebensowenig wurden diese allenfalls mehreren Begründungen dann einem Abwägungsprozeß unterworfen.
Im ggst Fall ist eine Zufahrt von der Landesstraße nicht gegeben und auch nicht zu erwarten, da neue Zufahrten im Sinne der Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs auf eine überregional bedeutsamen Straße grundsätzlich nur in Ausnahmefällen von der BBL bewilligt werden. Die Herstellung einer Zufahrt ist also ein schwerwiegender Hindernisgrund für eine allfällige Baulanderweiterung.
Die Bedeutung der unbebauten Fläche für das Orts – und Landschaftsbild hat sich seit der letzten Revision verändert, da im Hauptort Oberhaag mittlerweile umfangreiche Bautätigkeit stattgefunden hat und somit potentielle Baulandreserven im Siedlungsschwerpunkt

Oberhaag geringer geworden sind. Es wird festgestellt, dass die Freihaltung der unbebauten Flächen östlich der Gärtnerei zwar für das von der Straße aus wahrgenommene Ortsbild relevant ist, jedoch in größerem Maßstab für das Landschaftsbild bzw für das Äußere Ortsbild aufgrund der Tallage eher unbedeutend ist. Im Sinne der Abwägung der öffentlichen Interessen „Baulandpotential im Haupt-Siedlungsschwerpunkt" und „Ortsbild gesehen von der Straße aus", hat das Interesse an Baulandbedarf im Hauptort die größere Wertigkeit.

Ersichtlichmachungen am Planungsgebiet:

Gefahrenzone Wildbach - Gelb
Der nördlichste Teil der Änderungsfläche befindet sich innerhalb der Gelben Gefahrenzone Wildbach zum Tunaubergbach. Dazu stellt die zuständige Stell, BBL Südweststeiermark, DI Ehrenreich fest wie folgt:
„zu Ihrer Anfrage bezüglich der Hochwasserfreistellung der geplanten Erweiterung „Erwerbsgärtnerei" kann berichtet werden, dass durch bereits geringe Geländeanschüttungen (beidseits der Gärtnerei) eine Hochwasserfreistellung erzielt werden kann. Diese bedürfen wahrscheinlich der baurechtlichen Bewilligung, jedoch keiner wasserrechtlichen Bewilligung. Der Hochwasserabfluss des Turnaubergbaches wird durch diese Maßnahme nicht eingeschränkt. Es ist aus Sicht der BBLSW eine wirtschaftliche Hochwasserschutzmaßnahme möglich"
Zur Sicherstellung, dass die erforderlichen Geländeanschüttungen durchgeführt werden, wird im Wortlaut zur zugehörigen FWP-Änderung eine entsprechende Formulierung aufgenommen werden.

45-dB Nacht Isophone zur Landesstraße
Die Fläche befindet sich im nördlichen Bereich innerhalb der innerhalb des lärmbelasteten Bereiches zur Landesstraße. Die geplante Nutzung erfährt jedoch keine Einschränkung durch die Lärmbelastung.

Infrastruktur

Das ggst Areal ist technisch vollständig erschlossen:

- Abwasserentsorgung: Reinhaltungsverband Pößnitz-Saggautal
- Energie und Telekommunikation bestand
- Die Trinkwasserversorgung bestand
- Energieversorgung erfolgt durch das Energie Steiermark
- Die Müllbewirtschaftung erfolgt durch die Gemeinde.

Umweltprüfung gem. § 3 (3) ROG

Aufgrund des ROG 2010, § 4 ist in Umsetzung der EU Richtlinie (RL 2001/42/EG) zu prüfen, ob Pläne und Programme erhebliche Umweltauswirkungen haben. Im Folgenden wurde der Leitfaden "SUP in der örtlichen Raumplanung" 2. Auflage angewandt.
Die ggst Änderung kann in weiterer Folge zur Ausweisung von ca 2100m2 Sondernutzung - Erwerbsgärtnerei führen.

Das Screening hat ergeben, daß
1.) eine Abschichtung aufgrund fehlender höherwertiger Prüfungen / Projekte nicht angewandt werden kann
2.) die Prüfung nach Ausschlusskriterien wegen der Größe des ggst Areals angewandt werden kann
2.2.) Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, da

- Es sich um eine geringfügige Änderung / Nutzung eines kleineren Gebietes handelt.

<u>Es wird festgestellt:</u>

- die Planung unterliegt keiner UVP Pflicht nach UVP - G 2000 idgF,
- die Planung betrifft kein Europaschutzgebiet.
- Die Ziele der Alpenkonvention werden durch die ggst Planung nicht berührt