



Gemeinde Pöllauberg Anhörung Neuerstellung ÖEK 5.0, FWP 5.0 und BPLZO

Oberneuberg 180
8225 Pöllauberg
Pol. Bezirk Hartberg-Fürstenfeld

TEL. 03335/2408-0
FAX 03335/2408-2
e-mail: gde@poellauberg.steiermark.at
<http://www.poellauberg.at>

GZ: ÖEK_FLWP_BPLZO 5.0 Anhörung/Fall 22/2022

Datum: 19. August 2022

Anhörung gem. § 24 (7) STROG 15/2022

Sachverhalt:

Die Gemeinde beabsichtigt im öffentlichen Interesse bzw. aufgrund eines konkreten privaten Planungsinteresses im Westen des Hauptortes Pöllauberg (Areal Feriendorf) die Ausweisung eines Potenzialgebietes mit baulicher Entwicklung für Wohnen. Die betroffenen Entwicklungsgrenzen werden entsprechend angepasst.

Siehe dazu die Plandarstellung.

Begründung:

Im Rahmen der Auflage für die Revision 5.0 beantragte der Widmungswerber, Herr Bernhard Grasser, eine Baulandausweisung im westlichen Bereich von Pöllauberg. Vorgesehen ist im Areal des Feriendorfes Pöllauberg die Errichtung von zwei weiteren Ferienhäusern im Sinne einer Komplettierung des Gesamtkonzeptes (erläutert im FWP ÄV 4.02). Die Ausweisung deckt sich mit den Entwicklungszielen des ÖEK 5.0.

- Stärkung der Zentrumsfunktion des Ortes Pöllauberg
- Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes
- Die Gemeinde strebt den Ausbau des Fremdenverkehrs an.
- Das Gemeindegebiet soll verstärkt zum Naherholungsgebiet ausgebaut werden.
- Ausbau der Nächtigungsmöglichkeiten für Touristen
- Errichten von Freizeiteinrichtungen wie Sportanlagen u.ä. in Ergänzung der Fremdenverkehrsbetriebe
- Ausbauen des Ortszentrums als Naherholungsgebiet mit hohem Erlebniswert und vielfältigem Kulturangebot
- Ermöglichung von Erhalt und Ausbau von Fremdenverkehrsbetrieben in
- Einzellagen durch entsprechende Ausweisungen im Flächenwidmungsplan (zB als „Erholungsgebiet“)

- Durch eine verstärkte Baulandausweisung im Anschluss an Nahversorgungseinrichtungen und durch deren fußläufige Erreichbarkeit soll vermieden werden, den täglichen Bedarf an Nahversorgungsgütern in anderen Orten zu decken.

Die ursprünglich geplante Ausweisung als Potenzial mit baulicher Entwicklung für Tourismus/Ferienwohnen (siehe Anhörung Nr. 20 vom Juni 2022) wurde seitens der Aufsichtsbehörde nicht akzeptiert.

Auf Grundlage eines Abstimmungstermins mit Abt. 13, Baubezirksleitung Hartberg-Fürstenfeld, Forstreferat und Gemeindebund am 13.07.2022 und einer daraus resultierenden angepassten Planung (Versetzen der geplanten Ferienhäuser Richtung Osten, Entfall der ursprünglich seitens Projektwerber geplanten Frühstückspension) wurde nun der Potenzialbereich auf die tatsächlich benötigte Fläche reduziert und auf einen Bereich mit baulicher Entwicklung für Wohnen geändert. Die Entwicklungsgrenze wird als Grenze Nr. 2 – *Erhaltung von Wald und/oder Gehölzstreifen* festgelegt.

Durch das geringfügige Versetzen der ursprünglichen absoluten Entwicklungsgrenze gemäß ÖEK 4.0 Richtung Westen sind nun auch Verbesserungen im Bestand des Feriendorfes möglich, um eine adäquatere naturräumliche und gestalterische Einbindung der Feriendorfanlage in den Hangbereich zu gewährleisten.

Für den Änderungsbereich wird auf Ebene des FWP 5.0 eine Bebauungsplanpflicht festgelegt, der Bebauungsplan hat auch ein Bepflanzungskonzept zu enthalten. Gleichzeitig werden für den Änderungsbereich auch auf Ebene des Räumlichen Leitbildes gestalterische Vorgaben zu den Themenbereichen Bepflanzung, Höhenentwicklungen, Geländeänderungen, Stützmauern sowie Bäume im Nahbereich definiert.

Aus Sicht der örtlichen Raumplanung sind die Voraussetzungen für die gegenständliche Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes gegeben.

Entwicklungsplan IST Zustand Anhörung 20 im Rahmen der Revision ÖEK 5.0	Entwicklungsplan SOLL Zustand Ergänzungsbeschluss ÖEK 5.0

Wenn Sie gegen diese Änderung vom Auflage- zum Beschlussplan Einspruch erheben möchten, haben Sie das Recht, binnen 14 Tagen eine schriftliche und begründete Stellungnahme dem Gemeindeamt vorzulegen.

Die Anhörung findet von 22.08.2022 bis 05.09.2022 statt.

Wird diese Frist nicht wahrgenommen, so wird Ihr Einverständnis mit der o. a. Änderung angenommen. Die Verfahrensunterlagen sind zu den Amtszeiten im Gemeindeamt einsehbar.

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'G. J. K.', is positioned below the text 'Der Bürgermeister'.



Gemeinde Pöllauberg Anhörung Neuerstellung ÖEK 5.0, FWP 5.0 und BPLZO

Oberneuberg 180
8225 Pöllauberg
Pol. Bezirk Hartberg-Fürstenfeld

TEL. 03335/2408-0
FAX 03335/2408-2
e-mail: gde@poellauberg.steiermark.at
<http://www.poellauberg.at>

GZ: ÖEK_FLWP_BPLZO 5.0 Anhörung/Fall 22/2022

Datum: 19. August 2022

Anhörung gem. § 38 (7) STROG 15/2022

Sachverhalt:

Die Gemeinde beabsichtigt im öffentlichen Interesse bzw. aufgrund eines konkreten privaten Planungsinteresses, die Grundstücke Nr. 513/3 (Teilfläche) sowie Nr. 513/12 (Teilfläche), beide KG Oberneuberg, von derzeit „Freiland Wald“ in „Freiland Wald mit zeitlicher Folgenutzung Aufschließungsgebiet Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,6 zu ändern. Als Eintrittserfordernis wird die „Entlassung aus dem Forstzwang“ festgelegt. Als Aufschließungserfordernis wird die Festlegung gestalterischer Vorgaben (Bebauungsplan inklusive Bepflanzungskonzept) definiert. Das Flächenausmaß beträgt ca. 1300 m².

Siehe dazu die Plandarstellung.

Begründung:

Im Rahmen der Auflage für die Revision 5.0 beantragte der Widmungswerber, Herr Bernhard Grasser, eine Baulandausweisung im westlichen Bereich von Pöllauberg. Vorgesehen war im Areal des Feriendorfes Pöllauberg die Errichtung von zwei weiteren Ferienhäusern im Sinne einer Komplettierung des Gesamtkonzeptes (erläutert im FWP ÄV 4.02) sowie einer Frühstückspension.

Die ursprünglich geplante Ausweisung als „Aufschließungsgebiet Erholungsgebiet“ (siehe Anhörung Nr. 20 vom Juni 2022) wurde seitens der Aufsichtsbehörde nicht akzeptiert.

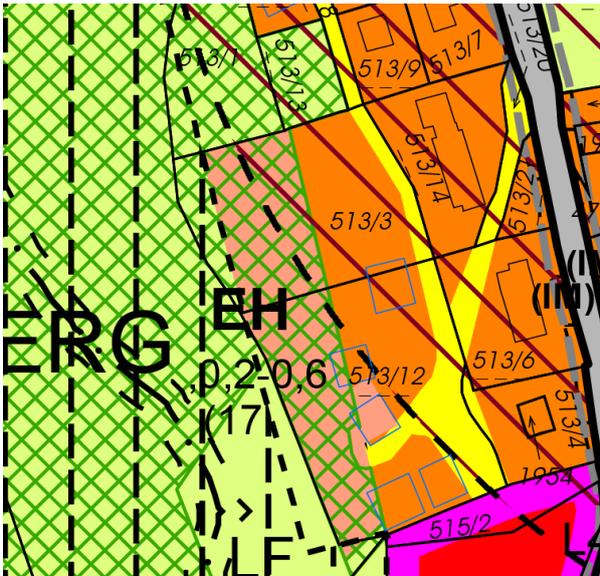
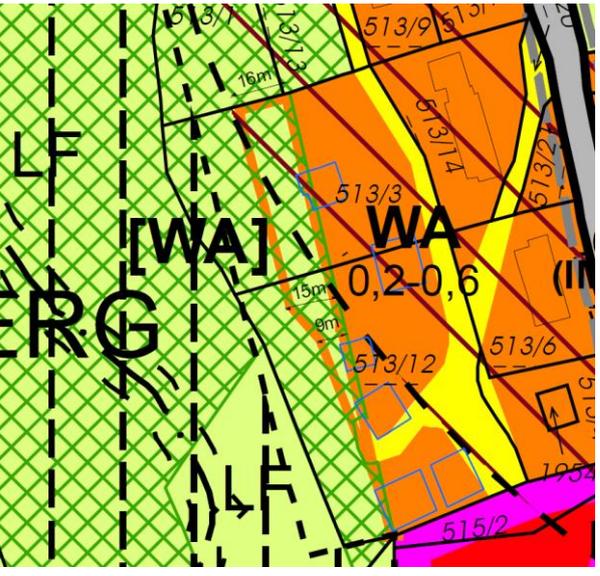
Auf Grundlage eines Abstimmungstermins mit Abt. 13, Baubezirksleitung Hartberg-Fürstenfeld, Forstreferat und Gemeindebund am 13.07.2022 und einer daraus resultierenden angepassten Planung (Versetzen der geplanten Ferienhäuser Richtung Osten, Entfall der ursprünglich seitens Projektwerber geplanten Frühstückspension) wurde nun der Baulandbereich auf die tatsächlich benötigte Fläche reduziert und auf

die Widmungskategorie „Freiland Wald mit zeitlicher Folgenutzung Aufschließungsgebiet Allgemeines Wohngebiet“ geändert.

Durch die Baulandänderung sind nun auch Verbesserungen im Bestand des Feriendorfes möglich, um eine adäquatere naturräumliche und gestalterische Einbindung der Feriendorfanlage in den Hangbereich zu gewährleisten.

Für den Änderungsbereich wird auf Ebene des FWP 5.0 eine Bebauungsplanpflicht festgelegt, der Bebauungsplan hat auch ein Bepflanzungskonzept zu enthalten. Gleichzeitig werden für den Änderungsbereich auch auf Ebene des Räumlichen Leitbildes gestalterische Vorgaben zu den Themenbereichen Bepflanzung, Höhenentwicklungen, Geländeänderungen, Stützmauern sowie Bäume im Nahbereich definiert.

Aus Sicht der örtlichen Raumplanung sind die Voraussetzungen für die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplans gegeben.

Flächenwidmungsplan IST Zustand Anhörung 20 im Rahmen der Revision FWP 5.0	Flächenwidmungsplan SOLL Zustand Ergänzungsbeschluss FWP 5.0
	

Wenn Sie gegen diese Änderung vom Auflage- zum Beschlussplan Einspruch erheben möchten, haben Sie das Recht, binnen 14 Tagen eine schriftliche und begründete Stellungnahme dem Gemeindeamt vorzulegen.

Die Anhörung findet von 22.08.2022 bis 05.09.2022 statt.

Wird diese Frist nicht wahrgenommen, so wird Ihr Einverständnis mit der o. a. Änderung angenommen. Die Verfahrensunterlagen sind zu den Amtszeiten im Gemeindeamt einsehbar.

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister





Gemeinde Pöllauberg Anhörung Neuerstellung ÖEK 5.0, FWP 5.0 und BPLZO

Oberneuberg 180
8225 Pöllauberg
Pol. Bezirk Hartberg-Fürstenfeld

TEL. 03335/2408-0
FAX 03335/2408-2
e-mail: gde@poellauberg.steiermark.at
<http://www.poellauberg.at>

GZ: ÖEK_FLWP_BPLZO 5.0 Anhörung/Fall 22/2022

Datum: 19. August 2022

Anhörung gem. § 26 (4) STROG 15/2022

Sachverhalt:

Die Gemeinde beabsichtigt im öffentlichen Interesse bzw. aufgrund eines konkreten privaten Planungsinteresses, die Grundstücke Nr. 513/3 (Teilfläche) sowie Nr. 513/12 (Teilfläche), beide KG Obersalberg, von derzeit „Freiland Wald“ in „Freiland Wald mit zeitlicher Folgenutzung Aufschließungsgebiet Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,6 zu ändern. Als Eintrittserfordernis wird die „Entlassung aus dem Forstzwang“ festgelegt. Als Aufschließungserfordernis wird die Festlegung gestalterischer Vorgaben (Bebauungsplan inklusive Bepflanzungskonzept) definiert.

Daher wird der Bebauungsplanzonierungsplan im gegenständlichen Bereich geändert (Neufestlegung Bereich B4) - siehe dazu die Plandarstellung.

Begründung:

Im Rahmen der Auflage für die Revision 5.0 beantragte der Widmungswerber, Herr Bernhard Grasser, eine Baulandausweisung im westlichen Bereich von Pöllauberg. Vorgesehen war im Areal des Feriendorfes Pöllauberg die Errichtung von zwei weiteren Ferienhäusern im Sinne einer Komplettierung des Gesamtkonzeptes (erläutert im FWP ÄV 4.02) sowie einer Frühstückspension.

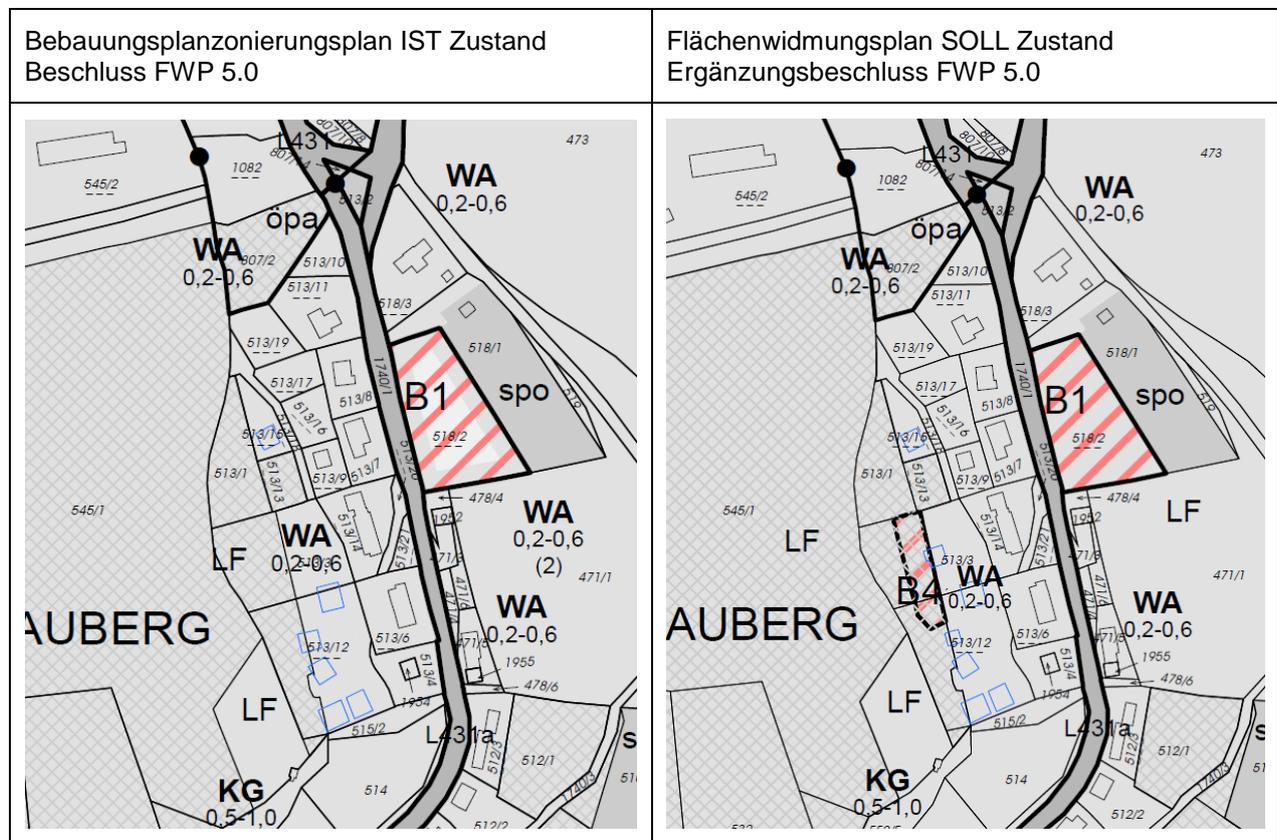
Die ursprünglich geplante Ausweisung als „Aufschließungsgebiet Erholungsgebiet“ (siehe Anhörung Nr. 20 vom Juni 2022) wurde seitens der Aufsichtsbehörde nicht akzeptiert.

Auf Grundlage eines Abstimmungstermins mit Abt. 13, Baubezirksleitung Hartberg-Fürstenfeld, Forstreferat und Gemeindebund am 13.07.2022 und einer daraus resultierenden angepassten Planung (Versetzen der geplanten Ferienhäuser Richtung Osten, Entfall der ursprünglich seitens Projektwerber geplanten Frühstückspension) wurde nun der Baulandbereich auf die tatsächlich benötigte Fläche reduziert und auf

die Widmungskategorie „Freiland Wald mit zeitlicher Folgenutzung Aufschließungsgebiet Allgemeines Wohngebiet“ geändert.
 Durch die Baulandänderung sind nun auch Verbesserungen im Bestand des Feriendorfes möglich, um eine adäquatere naturräumliche und gestalterische Einbindung der Feriendorfanlage in den Hangbereich zu gewährleisten.

Für den Änderungsbereich wird in Abstimmung mit der Aufsichtsbehörde auf Ebene des FWP 5.0 eine Bebauungsplanpflicht festgelegt, der Bebauungsplan hat auch ein Bepflanzungskonzept zu enthalten. Gleichzeitig werden für den Änderungsbereich auch auf Ebene des Räumlichen Leitbildes gestalterische Vorgaben zu den Themenbereichen Bepflanzung, Höhenentwicklungen, Geländeveränderungen, Stützmauern sowie Bäume im Nahbereich definiert.

Aus Sicht der örtlichen Raumplanung sind die Voraussetzungen für die gegenständliche Änderung des Bebauungsplanzonierungsplans gegeben.



Wenn Sie gegen diese Änderung vom Auflage- zum Beschlussplan Einspruch erheben möchten, haben Sie das Recht, binnen 14 Tagen eine schriftliche und begründete Stellungnahme dem Gemeindeamt vorzulegen.

Die Anhörung findet von 22.08.2022 bis 05.09.2022 statt.

Wird diese Frist nicht wahrgenommen, so wird Ihr Einverständnis mit der o. a. Änderung angenommen. Die Verfahrensunterlagen sind zu den Amtszeiten im Gemeindeamt einsehbar.

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'G. J. K.', is positioned below the text 'Der Bürgermeister'.

angeschlagen am: 19.08.2022
abgenommen am: