MARKTGEMEINDE THAL

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT ÄNDERUNG 5.03
FLÄCHENWIDMUNGSPLANÄNDERUNG 5.05

„ALLGEMEINES WOHNGEBIET THALERSEE“

☒ AUFLAGEENTWURF
☐ BESCHLUSS

Für den Gemeinderat:

Auflage von …… bis ……
(§§ 24a und 39 Stmk. ROG 2010)

Der Bürgermeister
Matthias Brunner

Beschluss durch den Gemeinderat am ……

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister
Matthias Brunner

Kundmachung von …… bis ……

Inkrafttreten am ……

battyan | raumplanung raumordnung raumentwicklung
DI Stefan Battyan, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, Ortsbildsachverständiger,
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Raumplanung
Franziskanerplatz 10, 8010 Graz, Tel.: 0316/2225027 E-Mail: office@battyan.at

Verordnung der Marktgemeinde Thal gemäß § 24a Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 idgF. LGBl. Nr. 6/2020 über die 3. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzepts 5.00

Wortlaut

§ 1 Allgemeines
Gemäß § 24a Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 idgF. LGBl. Nr. 6/2020 wurde die 3. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzepts 5.00, bestehend aus dem ggst. Wortlaut und dem Örtlichen Entwicklungsplan 5.00 (3. Änderung), verfasst von DI Stefan Battyan, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, Franziskanerplatz 10, 8010 Graz GZ.: 0752/2021, im Zeitraum von …….. bis …….. zur allgemeinen Einsicht öffentlich aufgelegt und in der Gemeinderatssitzung vom …….. wie folgt beschlossen:

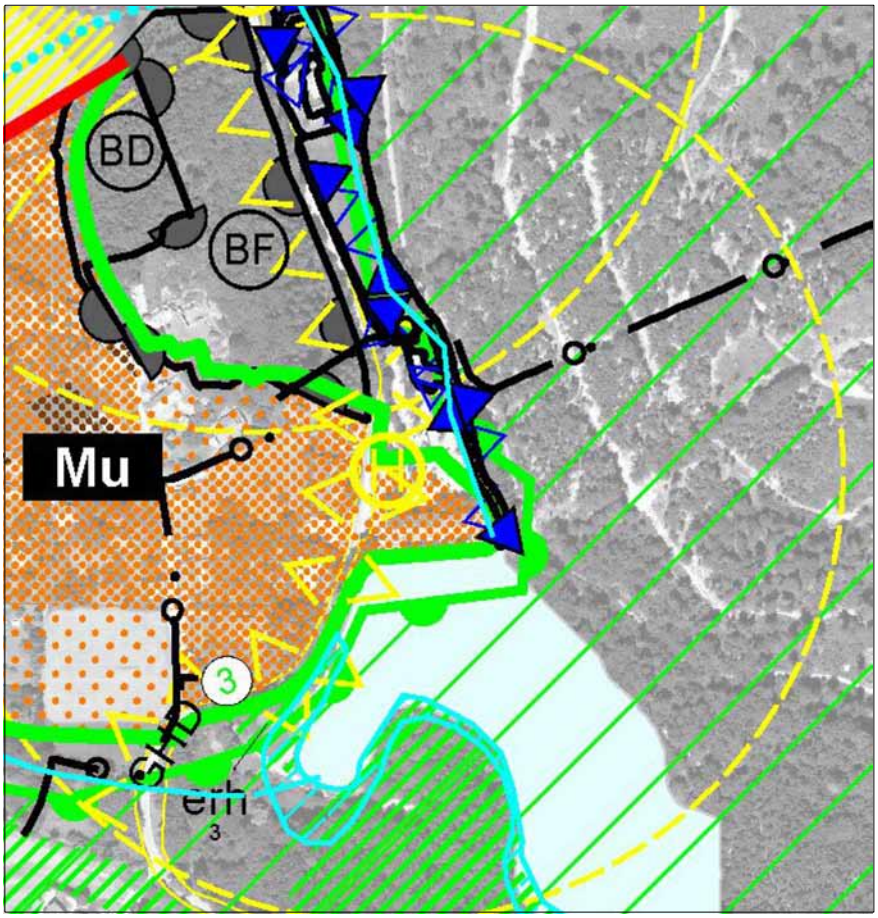
§ 2 Änderung
Der Örtliche Entwicklungsplan 5.0 wird im Osten des Örtlichen Siedlungsschwerpunkts Linak, im Bereich des Restaurants Thalersee, wie folgt geändert:
(1) Im Änderungsbereich wird das Gerinne Thaler Bach entsprechend dem tatsächlichen Gewässerverlauf dargestellt (Änderung der Ersichtlichmachung)
(2) Im Osten wird die Entwicklungsgrenze mit dem 10m Uferabstand zum Thaler Bach, gemessen ab Böschungsoberkante, festgelegt (ausgenommen jener Bereich der im Flächenwidmungsplan als Bauland festgelegt ist). Aliquot wird das Gebiet mit baulicher Entwicklung – Funktion Wohnen im Ausmaß von circa 50m² erweitert bzw. im Ausmaß von circa 500m² zurückgenommen. (Anpassung an Uferabstand)
(3) Richtung Norden wird die Entwicklungsgrenze von bisher naturräumlich absolut künftig als siedlungspolitisch absolut festgelegt. (Neuinterpretation Entwicklungsgrenze)
(4) Im Süden wird die absolute naturräumliche Grenze um circa 5 Meter nach Süden verlegt und das Gebiet mit baulicher Entwicklung – Funktion Wohnen um circa 445m² erweitert. (projektbezogene Anpassung)
(5) Der bestehende Parkplatz nördlich des Restaurants Thalersee wird im Ausmaß von circa 2.980 m² als Eignungszone Verkehrsfläche festgelegt. (Anpassung an bestehende Nutzung)

§ 3 Inkrafttreten
Die Verordnung tritt mit dem auf die vierzehntägige Kundmachungsfrist folgenden Tag, das ist der ……., in Kraft. Die bisherigen Bestimmungen treten zugleich außer Kraft.

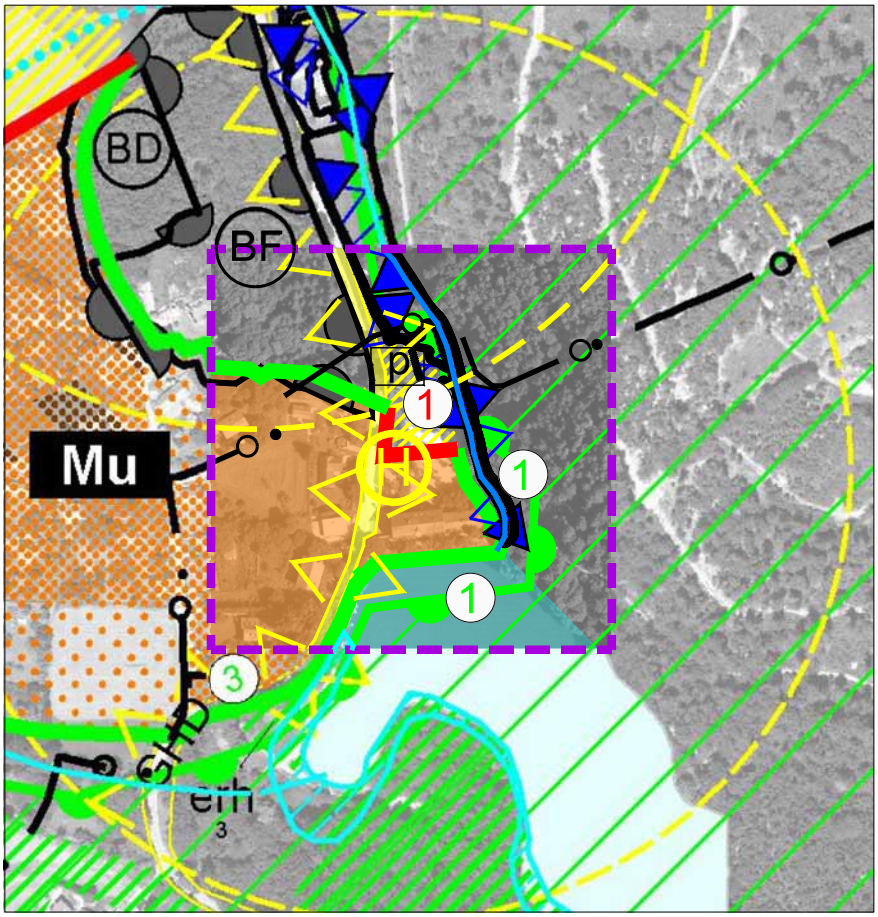
Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister

Einlage als Verordnungsbestandteil:
Örtlicher Entwicklungsplan 5.03

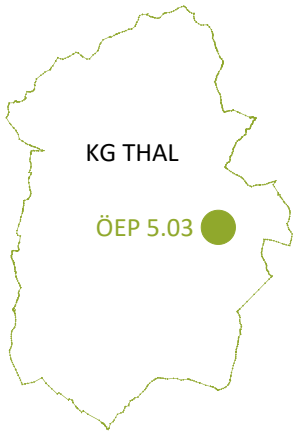
(Matthias Brunner)



Örtlicher Entwicklungsplan 5.00 (Ist)



Örtlicher Entwicklungsplan 5.03 (Soll)



Vereinfachtes Verfahren gemäß §24a StROG2010
zur Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes:

Auflage von ..... bis .....

Endbeschluss am .....

Planverfasser:

Für den Gemeinderat:
(Der Bürgermeister)

Genehmigung durch die
Stmk. Landesregierung:

N

Planmaßstab 1:5000

0 25 50 100 200m

Änderungsbereich - Darstellung nach
Planzeichenverordnung 2016

THAL

MARKTGEMEINDE THAL

Örtlicher Entwicklungsplan - 3. Änderung (5.03)
„Allgemeines Wohngebiet Thalersee“

Planverfasser:
DI STEFAN BATTYAN Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, Ortsbildsachverständiger
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Landes-, Stadt-, und Ortsplanung
Franziskanerplatz 10, 8010 Graz t. 0316/225027 m. 0664 55 33 785 e. office@battyan.at

Datum: 14.04.2021 Bearbeitung: Battyan/ Zotter Geschäftszahl: 0752/2021

FESTLEGUNG - Gebiete mit baulicher Entwicklung

Bestand / Potential — WOHNEN

Bestand / Potential — ZENTRUM

Bestand / Potential — INDUSTRIE

Bestand / Potential — LANDWIRTSCHAFT

Bestand / Potential — BEREICH MIT 2 FUNKTIONEN WOHNEN / LANDWIRTSCHAFT

Bestand / Potential — BEREICH MIT 2 FUNKTIONEN WOHNEN / ZENTRUM

Bestand / Potential — BEREICH MIT 2 FUNKTIONEN LANDWIRTSCHAFT / ZENTRUM

FESTLEGUNG - Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung

ÜBERÖRTLICHER SIEDLUNGSSCHWERPUNKT
gem. Festlegung im Regionalplan zum REPRO

ÖRTLICHER SIEDLUNGSSCHWERPUNKT
gem. REPRO bzw. Richtlinie

FESTLEGUNG - Örtliche Vorrangzonen / Eignungszonen

ERHOLUNG, SPORT, FREIZEIT
1 = Sondernutzung Golfplatz (glf)
2 = Sondernutzung Reitsport (rsp)
3 = Sondernutzung Erholungszwecke (erh)
4 = Sondernutzung Friedhof (frh)
5 = Sondernutzung Sportzwecke (spo)

ÖRTLICHE VORRANGZONE/EIGNUNGSZONE
6 = Sondernutzung Bauresstmassendeponie (Sonstiges —)

FESTLEGUNG - Immisionsbelastete Bereiche

LÄRM VON STRASSE
aus DTV

TIERHALTUNGSBETRIEB

FESTLEGUNG - Entwicklungsgrenzen

① SIEDLUNGSPOLITISCH ABSOLUT
1=Baulandbedarf unter Berücksichtigung vorrangiger Entwicklung in Siedlungsschwerpunkten
2=Nutzungsbeschränkungen durch übergeordnete Planungen und Sicherstellung anderer Planungen
3=Nutzungsbeschränkungen aufgrund von Immissionen
4=Vermeidung von Nutzungskonflikten
5=Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes
6=Mangelhafte Infrastruktur oder Erschließung
(bei anderen Begründungen neue Nummer)

① SIEDLUNGSPOLITISCH RELATIV
Nummerierung Zusatz siehe Siedlungspolitisch absolut

① NATURRÄUMLICH ABSOLUT
1=Uferstreifen-Gewässer Freihaltung
2=Erhaltung von Wald und/oder Gehölzstreifen (Topographie)
3=Fehlende naturräumliche Voraussetzung
4=Erhaltung charakteristische Kulturlandschaft, ökologisch- oder klimatisch bedeutsamer Strukturen
(bei anderen Begründungen neue Nummer)

AUFBAUELEMENTE

Gse — ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN
Ahs=Allgem. bildende höhere Schule
Asz = Altstoffsammelzentrum
Ga = Gemeindeamt
Kra = Krankenanstalt
Kig = Kindergarten
Mh = Musikerheim
Mu = Museum
Sse=Seelsorgeeinrichtung
Tkv = Tierkörperverwertung
Vsch = Volksschule

FREIHALTEZONE

ERSICHTLICHMACHUNG - Nutzungsbeschränkungen

a) WASSERSCHON- UND SCHUTZGEBIETE

QS — QUELLSCHUTZGEBIET

b) WASSERWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN UND HOCHWASSERGEFÄHRDUNGSBEREICHE

HW30 — HOCHWASSERGEFÄHRDUNGSBEREICH BEI "30-jährigem" HOCHWASSER

HW100 — HOCHWASSERGEFÄHRDUNGSBEREICH BEI "100-jährigem" HOCHWASSER

Hochwasserrückhaltebecken projektiert

e) NATUR UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

NG — NATURSCHUTZGEBIET

LS — LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

ND — NATURDENKMAL

f) ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDSTÄTTE

BF — ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDSTÄTTE

i) MELIORATIONSGEBIET

ME — MELIORATIONSGEBIET

o) HOCHSPANNUNGSLEITUNG AB 110 KV

F-110kV — Hochspannungsfreileitung

ERSICHTLICHMACHUNG - Verkehrsinfrastruktur

H — HALTESTELLENEINZUGSBEREICH
Bus 300m
Bahn 1000m

L-203 — STRASSE
L=Landesstraße
A-9 Plabutschtunnel

ERSICHTLICHMACHUNG - Verwaltungsgliederung

Gemeindegrenze
(Grenze der politischen Gemeinde = PG)

ERSICHTLICHMACHUNG - Vorrangzonen

LANDWIRTSCHAFTLICHE VORRANGZONE

GRÜNZONE

ERSICHTLICHMACHUNG - Nachbargemeinden

W — BAULICHE ENTWICKLUNG (STAND 2013)

ZUSÄTZLICHE PLANANGABEN - (keine amtliche Darstellung)

BACHVERLAUF LAUT GIS-DATEN

Verordnung der Marktgemeinde Thal gemäß § 38 Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 idgF. LGBl. Nr. 6/2020 über die Flächenwidmungsplanänderung 5.05

Wortlaut

§ 1 Allgemeines
Gemäß § 39 Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 idgF. LGBl. Nr. 6/2020 wurde die Flächenwidmungsplanänderung 5.05, bestehend aus dem ggst. Wortlaut und dem Flächenwidmungsplan 5.00 (5. Änderung), verfasst von DI Stefan Battyan, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, Franziskanerplatz 10, 8010 Graz GZ.: 0752/2021, im Zeitraum von …….. bis …….. zur allgemeinen Einsicht öffentlich aufgelegt und in der Gemeinderatssitzung vom …….. wie folgt beschlossen:

§ 2 Änderung der Ersichtlichmachung Gerinne
(1) Auf den Grundstücken 1210/3 und 1212/1 KG Thal wird die Ersichtlichmachung Thaler Bach nach dem tatsächlichen Gewässerverlauf dargestellt.

§ 3 Änderung Fall A – Baulanderweiterung und Verkehrsfläche (Erweiterung Seeterrasse und Steg)
(1) Auf einer Teilfläche des Grundstücks Nr. 1224 KG Thal wird die Ersichtlichmachung Gewässer im Ausmaß von circa 401m² mit Bauland Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,6 sowie im Ausmaß von circa 271m² mit Verkehrsfläche überlagert. (Seeterrasse und Steg)
(2) Jene neu ausgewiesene Baulandfläche im Ausmaß von circa 50m² im lärmbelasteten Bereich an der L-331 wird als Sanierungsgebiet - Lärm festgelegt.
(3) Gemäß § 26 (2) Stmk. ROG 2010 wird für die übereinanderliegenden Nutzungen Folgendes festgelegt:
a. Die Nutzung Gewässer darf in ihrer ökologischen und wasserwirtschaftlichen Funktion nicht beeinträchtigt werden. (Gewässererhaltung)
b. Bauliche Anlagen in der Nutzungsebene Allgemeines Wohngebiet sind derart zu planen und auszuführen, dass diese jeweils über der Wasserfläche situiert sind. (Überbauung des Gewässers)
(4) Ein Bebauungsplan ist nicht erforderlich.
(5) Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik sind nicht erforderlich.

§ 4 Änderung Fall B – Baulanderweiterung und Verkehrsfläche Parkplatz Thalersee und Umfeld
(1) Eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 1210/3 KG Thal wird im Ausmaß von circa 747m² anstatt bisher landwirtschaftlich genutztes Freiland LF bzw. Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr künftig als Bauland der Kategorie Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,6 festgelegt.
(2) Eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 1210/3 KG Thal wird im Ausmaß von circa 2083m² anstatt bisher landwirtschaftlich genutztes Freiland LF künftig als Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr (P) festgelegt.
(3) Eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 1210/3 KG Thal wird im Ausmaß von circa 175m² anstatt bisher landwirtschaftlich genutztes Freiland LF künftig als Verkehrsfläche festgelegt.
(4) Ein Bebauungsplan ist nicht erforderlich.
(5) Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik sind nicht erforderlich.

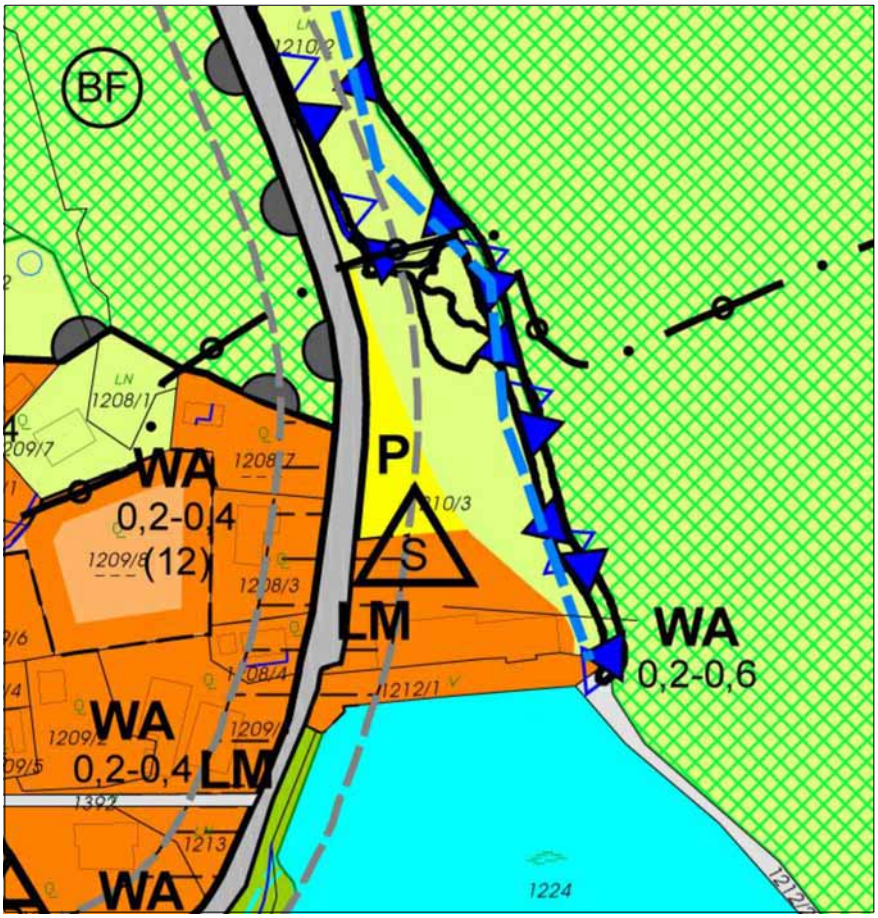
§ 5 Inkrafttreten

Die Verordnung tritt mit dem auf die vierzehntägige Kundmachungsfrist folgenden Tag, das ist der ……., in Kraft. Die bisherigen Bestimmungen treten zugleich außer Kraft.

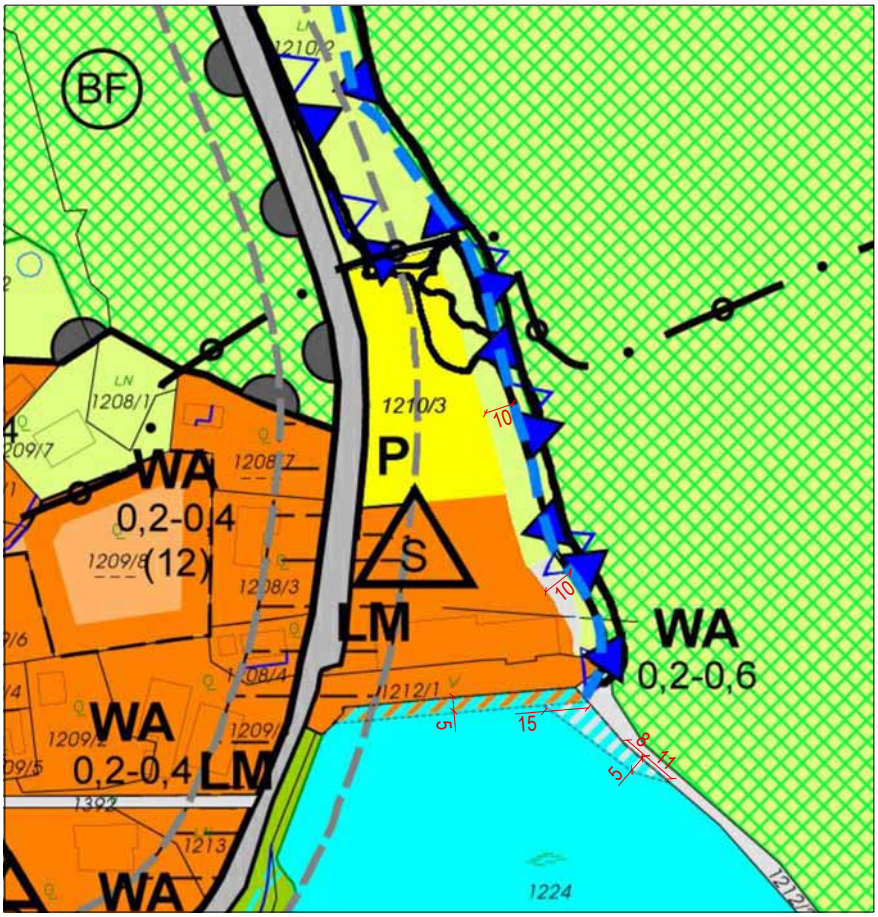
Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister

Einlage als Verordnungsbestandteil:
Flächenwidmungsplanänderung 5.05

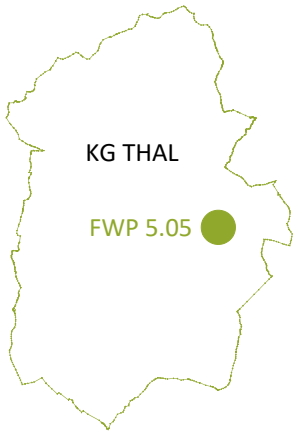
(Matthias Brunner)



Flächenwidmungsplan 5.00 (Ist)



Flächenwidmungsplan 5.05 (Soll)



Auflageverfahren gemäß §39 StROG2010 zur Änderung des Flächenwidmungsplans:

Auflage von ..... bis .....

Endbeschluss am .....

Planverfasser:

Für den Gemeinderat:
(Der Bürgermeister)

Genehmigung durch die
Stmk. Landesregierung:

N

Planmaßstab 1: 2500

0 10 25 50 100m

MARKTGEMEINDE THAL

Flächenwidmungsplanänderung 5.05
„Allgemeines Wohngebiet Thalersee"

Planverfasser:
DI STEFAN BATTYAN Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, Ortsbildsachverständiger
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Landes-, Stadt-, und Ortsplanung
Franziskanerplatz 10, 8010 Graz t. 0316/225027 m. 0664 55 33 785 e. office@battyan.at

Datum: 14.04.2021 Bearbeitung: Battyan/ Zotter Geschäftszahl: 0752/2021

LEGENDE:

Festlegungen:

WA Allgemeines Wohngebiet

Aufschließungsgebiet Allgemeines Wohngebiet

0,2-0,4 Bebauungsdichte

Gewässer mit Baulandüberlagerung Allgemeines Wohngebiet

Verkehrsfläche für fließenden Verkehr
öffentlich I privat

P Verkehrsfläche für ruhenden Verkehr

Gewässer mit Überlagerung private Verkehrsfläche

erh Sondernutzung im Freiland für Erholungszwecke

Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland

Sanierungsgebiet
LM= Lärm

Ersichtlichmachungen:

Wald

Gewässer

Gerinne

HW30 Hochwassergefährdungsbereich
Hochwasser mit 30-jährlicher Ereigniswahrscheinlichkeit

HW100 Hochwassergefährdungsbereich
Hochwasser mit 100-jährlicher Ereigniswahrscheinlichkeit

Landesstraßen

S Versorgungsanlagen
S= Sende-/ Empfangsanlage

Rohrleitung

BF Archäologische Bodenfundstätte

Straßenverkehrslärm (Nachtwerte 45dB)

35 Bemaßung

Erläuterungen

Verfahren
Siehe Deckblatt

Die Änderungen werden im Vereinfachten Verfahren zur Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzepts bzw. des Flächenwidmungsplans gemäß §§ 24a und 39 StROG 2010 durchgeführt, da aufgrund der Bestandssituation (Gastronomie mit touristisch genutztem Umfeld), der Kleinräumigkeit (Uferbereich) und der Bestandserfassung baulicher Anlagen (Parkplatz) nur auf anrainende oder durch Straßen, Flüsse, Eisenbahnen und dergleichen getrennte Grundstücke Auswirkungen zu erwarten sind.

Einwendungen und Stellungnahmen zur Auflage
.
.
.

Allgemeine Erläuterungen

Der Thalersee stellt einen bedeutenden Naherholungsraum von regionaler Bedeutung dar und soll durch den Neubau eines Restaurants einschließlich Attraktivierung des Umfelds aufgewertet werden. Aus diesem Grund hat die Stadt Graz als Eigentümerin des Areals einen baukünstlerischen Wettbewerb ausgelobt. Aus diesem Verfahren ging die Planung Architekturbüro Pittino & Ortner ZT GmbH als Sieger hervor.

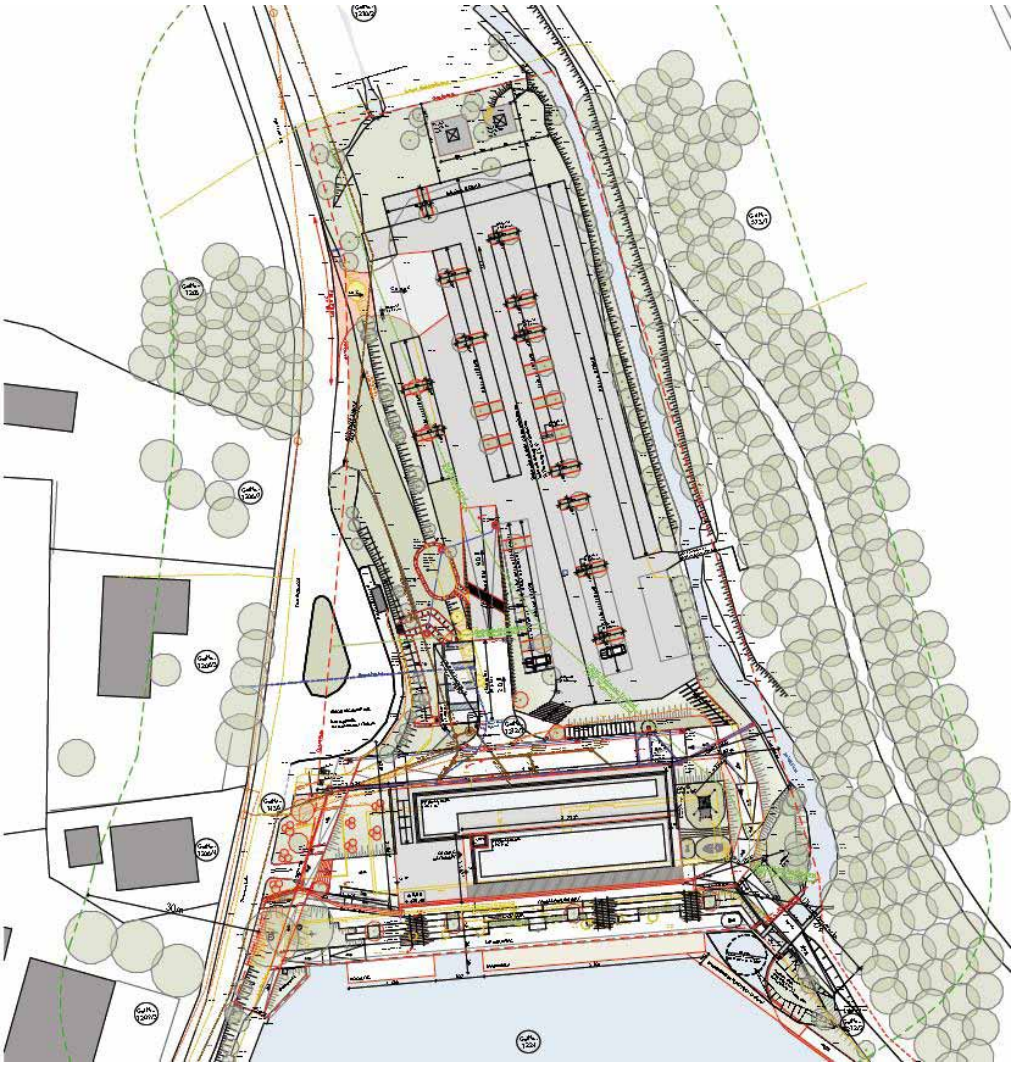


Abbildung 1: Lageplan, o.M. (Quelle: Marktgemeinde Thal)

Im Rahmen des Bauverfahrens wurde festgestellt, dass bereichsweise die kleinräumige Anpassung des Flächenwidmungsplans 5.0 erforderlich ist, um eine Übereinstimmung zwischen Projekt und den Bestimmungen des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 zu gewährleisten. Hierfür ist auch die Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzepts 5.0 erforderlich.

Konkret handelt es sich hierbei um folgende Planungsabsichten. Das Wettbewerbsprojekt sieht

- südlich der Uferwand eine geringfügige Überbauung der Wasserfläche mit einer Terrasse außerhalb von Bauland,
- südöstlich des Restaurants die geringfügige Überbauung der Gewässerfläche mit einem barrierefreien Steg und
- den Umbau des bestehenden Parkplatzes nördlich des Restaurants vor.

Bestandsaufnahme

Situation

Die Bestandssituation ist vom sanierungsbedürftigen Restaurant am Thalersee und der zugehörigen Terrasse südlich des Restaurants einschließlich des zugehörigen Parkplatzes nördlich geprägt. Der Thalersee ist im Bereich des Restaurants mit einer Böschungswand ausgeführt. Östlich verläuft der Thaler Bach in räumlich beengter Situation. Der Änderungsbereich ist über die westlich angrenzende Landesstraße L331 – Thalerseestraße aufgeschlossen.

Abbildung 2: Bestand, o.M. (GIS STMK.)

Abbildung 3: Parkplatz Bestand, Begehung 01.04.2021

Abbildung 4: Bestand Weg und Uferzone, Begehung 01.04.2021

Abbildung 5: Bestand Thalersee Richtung Südost, Begehung 01.04.2021

Abbildung 6: Bestand Ufer südlich Restaurant, Begehung 01.04.2021

Überörtliche Bestimmungen

Regionales Entwicklungsprogramm Steirischer Zentralraum (LGBl. Nr. 87/2016)
Der Änderungsbereich liegt im Landschaftsteilraum Außeralpines Hügelland, unterliegt jedoch in Verbindung mit den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzepts 5.0 der Marktgemeinde Thal (Teilfläche des Örtlichen Siedlungsschwerpunkts Linak) keinen flächenhaften Beschränkungen.

Im Bereich des Thalersees sowie der östlich angrenzenden Waldfläche ist eine Vorrangzone Grünzone festgelegt. Diese Vorrangzone wurde im Örtlichen Entwicklungsplan 5.0 konkretisiert und wurde im Detail etwas abgesetzt vom Bauland festgelegt.

Als Grünzone gilt ferner die Uferzone beidseits des Thaler Baches im Ausmaß von 10m, gemessen an Böschungsoberkante.

Es bestehen somit keine Widersprüche zum Regionalen Entwicklungsprogramm Steirischer Zentralraum (LGBl. Nr. 87/2016).

Naturschutz
Der Änderungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet LS29 - Westliches Berg- und Hügelland von Graz und im Geltungsbereich der Alpenkonvention, ansonsten außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Bestimmungen. Die naturschutzrechtliche Bewilligungspflicht ist im Projektgenehmigungsverfahren durch die Naturschutzbehörde festzustellen.

Denkmalschutz
Gemäß Ersichtlichmachung im Flächenwidmungsplan 5.0 und dem Denkmalverzeichnis des Bundesdenkmalamts sind keine Schutzgüter bekannt.

Wasserwirtschaft
Der Thalersee gilt als stehendes Gewässer und übernimmt insbesondere die Funktion des Hochwasserrückhaltes. Der östlich verlaufende Thalerbach ist hochwasserführend. Die derzeit bekannten $HQ_{100/30}$- Anschlaglinien sind bereits im Flächenwidmungsplan 5.0 ersichtlich und bleiben von der Änderung unberührt.
Darüber hinaus sind keine wasserwirtschaftlichen Schutzgüter bekannt. Die generellen wasserwirtschaftlichen Interessen wie insbesondere die ordnungsgemäße Entsorgung von Oberflächenwässern sind im Projektgenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Verkehr
Der Änderungsbereich ist über die L331 – Thalerseestraße aufgeschlossen. Aufgrund der bereits im Bestand gegebenen Nutzungen ist mit keinen Auswirkungen auf das überörtliche Straßennetz zu erwarten. Die Landesstraßenverwaltung ist im Projektgenehmigungsverfahren einzubinden.

Leitungen und sonstige Infrastrukturen
Nördlich des bestehenden Parkplatzes verläuft eine Gashochdruckleitung (GHD). Der Leitungsträger wird im Rahmen der Auflage eingebunden und ist auch im Projektgenehmigungsverfahren einzubinden.

Im Bereich des Restaurants Thalersee ist eine Sendeanlage (S) ersichtlich. Der Anlagenbetreiber wird im Rahmen der Auflage eingebunden und ist auch im Projektgenehmigungsverfahren einzubinden.

Sonstige überörtliche Interessen sind nicht bekannt.

Örtliche Bestimmungen

Im Örtlichen Entwicklungskonzept 5.00[1] sind folgende, für touristische Bestrebungen relevante Ziele und Maßnahmen (auszugsweise Zitate) festgelegt:

> **Kurzfassung**
> Der Tourismus beschränkt sich hauptsächlich auf den Tages- bzw. Ausflugstourismus (Naherholung) aus der Stadt Graz. […] Der Thalersee, der Golfplatz, die Langlaufloipen mit dem Rodelhügel, der Freizeitpark bzw. Sportplatz und der Reitstall stellen die Freizeitattraktionen der Marktgemeinde Thal dar.
>
> **3.6 Wirtschaft**
> Ziel: Stärkung des Naherholungstourismus im Sommer wie auch im Winter und weiterer Ausbau der Unterbringungs- und Verpflegungsmöglichkeiten.
>
> Maßnahme: Die in der Gemeinde ansässigen Gastwirtschaften, als Eckpfeiler des Tagestourismus in Thal, sind zu unterstützen, bzw. auszubauen (Nächtigungsmöglichkeiten).
>
> Maßnahme: Erweiterte Bewerbung des Thalersees als Ausflugsziel für den Tagestourismus sowohl im Sommer als auch im Winter (zum Beispiel für Seniorenausflüge).

In den Erläuterungen:

> Die Marktgemeinde Thal strebt das Ziel der Stärkung des Naherholungstourismus an. Die Marktgemeinde fungiert als wichtiges Naherholungszentrum für die Stadt Graz und weitere Umlandgemeinden. Diese zum Teil intensiv genutzten Naherholungsmöglichkeiten im Südosten der Marktgemeinde Thal sind wie folgt: Der Landschaftsbereich Plabutsch sowie der Thalersee ist für den Sommerund Wintertourismus von großer Bedeutung und soll in Zukunft noch mehr genutzt werden. Dieser gegenständliche Bereich liegt im Einzugsbereich der Landeshauptstadt Graz und bietet sowohl für Graz als auch für Thal enorme wirtschaftliche Entwicklungspotentiale. Es liegen hier unterschiedliche Projekte vor, welche die Möglichkeiten der Nutzung für den Tourismus nachhaltig gewährleisten. Weitere Tourismusstandorte der Marktgemeinde sind die Freizeitanlage Thalersee, die großräumige Golfsportanlage in Windhof und die gut ausgebauten Langlaufloipen im Bereich der Landwirtschaftlichen Fachschule Hart. Insbesondere im Bereich des Thalersees wird der bestehende Erholungscharakter durch den bestehenden Landschaftstypus besonders hervorgehoben. Die Freizeitnutzungen, welche eine große Bedeutung für die Wirtschaft der Marktgemeinde einnimmt, soll nicht durch weitere Baulandausweisungen eingeengt oder beeinträchtigt werden.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept 5.0 ist der Thaler See bis dato als zentrale touristische Infrastruktur angeführt. Da zum Zeitpunkt der Revision 5.0 die Ausbaupläne nicht bekannt waren sind darüber hinaus keine Festlegungen enthalten.

Die ggst. Änderung stellt jedoch eine <u>Konkretisierung</u> der o.z. Maßnahme betreffend *Stärkung des Naherholungstourismus im Sommer wie auch im Winter* dar.

Im Örtlichen Entwicklungsplan ist das Wohngebiet am Thaler See Teil des Örtlichen Siedlungsschwerpunkts Linak und als Funktion Wohnen festgelegt. Der Änderungsbereich ist allseitig mit einer absoluten naturräumlichen Entwicklungsgrenze (3) – *fehlende naturräumliche Voraussetzungen* begrenzt.

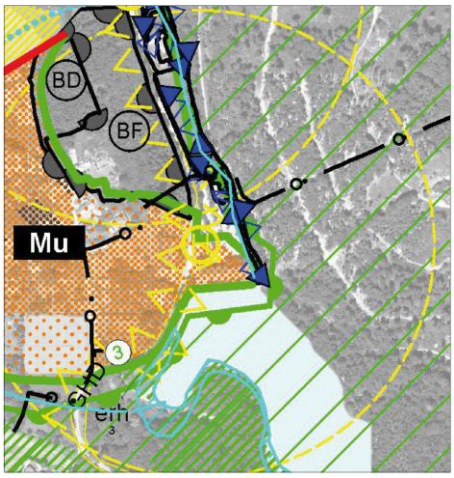


Abbildung 7: Örtlicher Entwicklungsplan 5.0

[1] Verfasser: TDC ZT GmbH, Hauptstraße 208, 8141 Premstätten

Begründung der ÖEK-Änderung 5.03

Die Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzepts erfolgt aufgrund folgender, wesentlich geänderter Planungsvoraussetzungen:

1. Die Entscheidung, für einen Neubau des Restaurants Thaler See einschließlich Attraktivierung des Umfelds war zum Zeitpunkt der Revision 5.0 noch nicht bekannt. Dementsprechend sind die Nutzungsinteressen in der bisherigen Planung nicht berücksichtigt.
2. Durch die Durchführung eines baukünstlerischen Wettbewerbs wurde eine hohe Projektqualität gewährleistet, wodurch eine wesentliche Aufwertung des gesamten Areals hinsichtlich Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität zu erwarten ist.
3. Im Rahmen der Wettbewerbsorganisation hat die Marktgemeinde Thal die Inhalte des Örtlichen Entwicklungskonzepts 5.0 und Flächenwidmungsplans 5.0 bekanntgegeben und mitgeteilt, dass im ggst. Bereich keine Änderungen der Raumplanungsinstrumente beabsichtigt ist. Die nunmehr zutage getretenen Abweichungen zwischen Projektplanung und den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzepts sowie des Flächenwidmungsplans sind allesamt geringfügig und dienen nachvollziehbaren Gründen:
    - Durch die Überbauung der Wasserfläche mit einer Terrasse soll die Aufenthalts- und Erlebnisqualität gesteigert werden.
    - Durch die Überbauung der Wasserfläche mit einem Steg soll die Barrierefreiheit des Rundwegs um den Thaler See ermöglicht werden.
    - Die Sanierung des Parkplatzes dient der räumlichen Verbesserung der Situation und der Anpassung an den Stand der Technik.
4. Die Marktgemeinde Thal befürwortet diese Entwicklungsabsicht, da hierdurch eine desolate Bausubstanz beseitigt und durch eine hochwertige Lösung aufgewertet wird. Damit verbunden wird der Thaler See auch als lokal nutzbarer Naherholungsraum aufgewertet. Die Änderung dient insbesondere zur raumordnungsrechtlichen Absicherung des Wettbewerbsergebnisses im Hinblick auf die bereits beantragte Baubewilligung.

Begründung zu § 2 ÖEK-Wortlaut und Entwicklungsplan
Zu (1) Im Rahmen der Bestandsaufnahme zur ggst. Änderung wurde festgestellt, dass das ersichtlich gemachte Fließgewässer Thaler Bach nicht exakt seinem tatsächlichen Verlauf entspricht. Das Gewässer wurden nun anhand der Topografiekarte (GIS STMK) ersichtlich gemacht.

Zu (2) Im Zusammenhang mit Abs. 1 wird auch der obligate 10m-Uferabstand, gemessen ab Böschungsoberkante, im Entwicklungsplan plangrafisch angepasst. Damit verbunden ändert sich die Entwicklungsgrenze geringfügig.

Zu (3) Die bisherige Interpretation der nördlichen Entwicklungsgrenze (naturräumlich absolut) ist hier nicht nachvollziehbar, da keine ökologisch wertvollen Bestände vorhanden sind. Aufgrund der bestehenden Parkplatznutzung wird nun eine absolute siedlungspolitische Entwicklungsgrenze mit der *Planungsbegründung (1) Baulandbedarf unter Berücksichtigung vorrangiger Entwicklung in Siedlungsschwerpunkten* festgelegt.

Zu (4) Die Erweiterung der absolut naturräumlichen Grenze südlich des Restaurants am Thaler See erfolgt im Sinne der Zielsetzung, im ggst. Bereich eine Überbauung der Wasserfläche

zu ermöglichen. Die 5m orientieren sich an der derzeitigen Projektplanung, welche eine Terrasse mit einer Tiefe von circa 3,5m vorsieht und lassen kleinräumig (+1,5m) noch einen Handlungsspielraum offen. Zu dieser Erweiterung wird auch darauf hingewiesen, dass im Änderungsbereich keine natürliche Böschung vorhanden ist, wodurch sich die ökologische Sensibilität relativiert und eine Überbauung dieses Gewässers vertretbar ist.

Zu (5) Zufolge einer älteren Hochwasseranschlaglinie ist derzeit nur eine Teilfläche des bestehenden Parkplatzes von der Eignungszone „Verkehrsfläche“ erfasst. Die Änderung sieht die Ausdehnung dieser Eignungszone in östliche bzw. nordöstliche Richtung vor, wobei der 10m- Uferabstand zum Thalerbach von dieser Eignungszone freigehalten bleibt.

Beurteilung der Umweltrelevanz

Gemäß Leitfaden „SUP in der örtlichen Raumplanung, 2. Auflage“, hrsg. vom Amt der Stmk. Landesregierung – Fachabteilung 13B (nunmehr Abteilung 13) erfolgt die Beurteilung nach dem einschlägigem Ablaufschema. Beurteilungsgegenstand ist die Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzepts 5.03, nämlich 1.) die geringfügige Erweiterung der Wohnfunktion und 2.) Anpassung der Eignungszone Verkehrsfläche an den tatsächlichen Nutzungsbestand.

Änderungsfall	Abschichtung Prüfung auf höherer Planungsstufe	Kleinräumig Kleiner 3.000m²	Keine Umwelt-auswirkungen	Eigenart unverändert
1.) Erweiterung Wohnfunktion	(-)	(+)	(-)	(-)
2.) Erweiterung Verkehrsflächen	(-)	(+)	(+) Bestand	(+) Bestand

Da zumindest eines der möglichen drei Ausschlusskriterien zutrifft, sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

Begründung der FWP-Änderung 5.05

Die siedlungspolitischen Überlegungen sind bereits im Rahmen der ÖEK-Änderung erläutert und bedürfen keiner weiteren Ausführungen.

Zu § 2 (1) Berichtigung Gewässerverlauf Thaler Bach
Diesbezüglich wird auf die Erläuterungen zur § 2 (1) der ÖEK-Änderung 5.03 verwiesen.

Zu § 3 – Baulanderweiterung und Verkehrsfläche (Erweiterung Seeterrasse und Steg)
Zu (1) Die Überlagerung der beiden Nutzungen erfolgt mit der Absicht im Sinne des Projekts, über der bestehenden Gewässerfläche eine Terrasse sowie einen Steg zu errichten. Die Festlegung von Bauland der Kategorie Allgemeines Wohngebiet erfolgt im Einklang mit der ÖEK-Änderung 5.03 (Funktion Wohnen) und als Erweiterung des bestehenden Baugebiets. Die Bebauungsdichte 0,2-0,6 ist gebietstypisch und erfolgt in Anlehnung an das umliegende Baugebiet.

Die Festlegung der Verkehrsfläche erfolgt kleinräumig als Erweiterung der angrenzenden Verkehrsfläche und erfordert als solche keine ausdrückliche Übereinstimmung mit dem Örtlichen Entwicklungskonzept.

Zu (2) Die Festlegung von Sanierungsgebiet Lärm erfolgt, da in diesem Bereich die im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Lärmgrenzwerte (L_{eq} = 45 dB (Nacht) bzw. L_{eq} = 55 dB (Tag)) gemäß überschlägiger Lärmermittlung überschritten werden.

Zu (3) Die Absicht der Flächenwidmungsplanänderung ist, die oben beschriebenen Bauabsichten raumordnungsrechtlich abzusichern und keinen Bauplatz im üblichen Sinn zu erzeugen. Mit den ggst. Bestimmungen wird klargestellt, dass die Funktion des Gewässers nicht beeinträchtigt werden darf und bauliche Anlagen über der Wasserfläche zu errichten sind. Damit wird der Nutzungsrahmen durch die raumordnungsrechtlichen Möglichkeiten möglichst präzise geregelt.

Zu (4) Ein Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da die Kriterien gemäß § 40 (4) Stmk. ROG 2010 für eine Bebauungsplanpflicht nicht zutreffen, im Nahebereich kein allenfalls fortzuführender Bebauungsplan rechtswirksam ist und der Änderungsbereich kleinräumig ist.

Zu (5) Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik sind nicht erforderlich, da das Baugebiet zumindest teilweise bebaut ist, die weitere Bebauungsmöglichkeit ausnahmslos im Zusammenhang mit der Erweiterung des Restaurants Thalersees zu sehen ist und keine öffentlichen Interessen an der Verfügbarmachung dieses neuen Baugebiets bestehen.

Zu § 4 – Erweiterung Verkehrsfläche und Umfeld
Zu (1) Bei der Baulanderweiterung (anstelle bisher Verkehrsfläche bzw. Freiland) handelt es sich um eine redaktionelle Abrundung des bis dato nicht nachvollziehbar begrenzten Baugebiets östlich des Restaurants. Diese Baulanderweiterung ist zielführend, da diese Fläche nicht dem ruhenden Verkehr dient, sondern eher dem Umfeld des Restaurants zuzuordnen ist, woraus sich mittelfristig etwaige Bauinteressen ergeben, welche über die Verkehrsfläche

hinausgehen. Insbesondere ist die Fläche frei von HQ100-Gefährdungen und wird der 10m-Uferabstand zum Thaler Bach eigehalten.

Zu (2) Die Änderung sieht ausnahmslos die Erfassung des bestehenden Parkplatzes vor. Die bisherige Abgrenzung des Parkplatzes beruhte augenscheinlich auf einer alten Hochwasser-anschlaglinie und ist somit nicht mehr relevant. Allerdings wurde die Verkehrsfläche derart begrenzt, dass der 10m-Uferabstand zum Thaler Bach von der Widmung freigehalten und somit weiterhin im Freiland bleibt.

Zu (3) Mit der Änderung wird der bestehende Verbindungsweg zwischen Parkplatz und dem Seerundweg erfasst. Gemäß Einreichprojekt ist an derselben Stelle ein barrierefreier Weg für den nicht motorisierten Verkehr geplant, welcher den Rundweg am Thaler See mit dem Parkplatz verbindet. Lage und Abgrenzung entsprechen dem Einreichplan laut Anhang.

Zu (4) Ein Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da kein Bauland festgelegt wird.

Zu (5) Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik sind nicht erforderlich, da kein Bauland festgelegt wird.

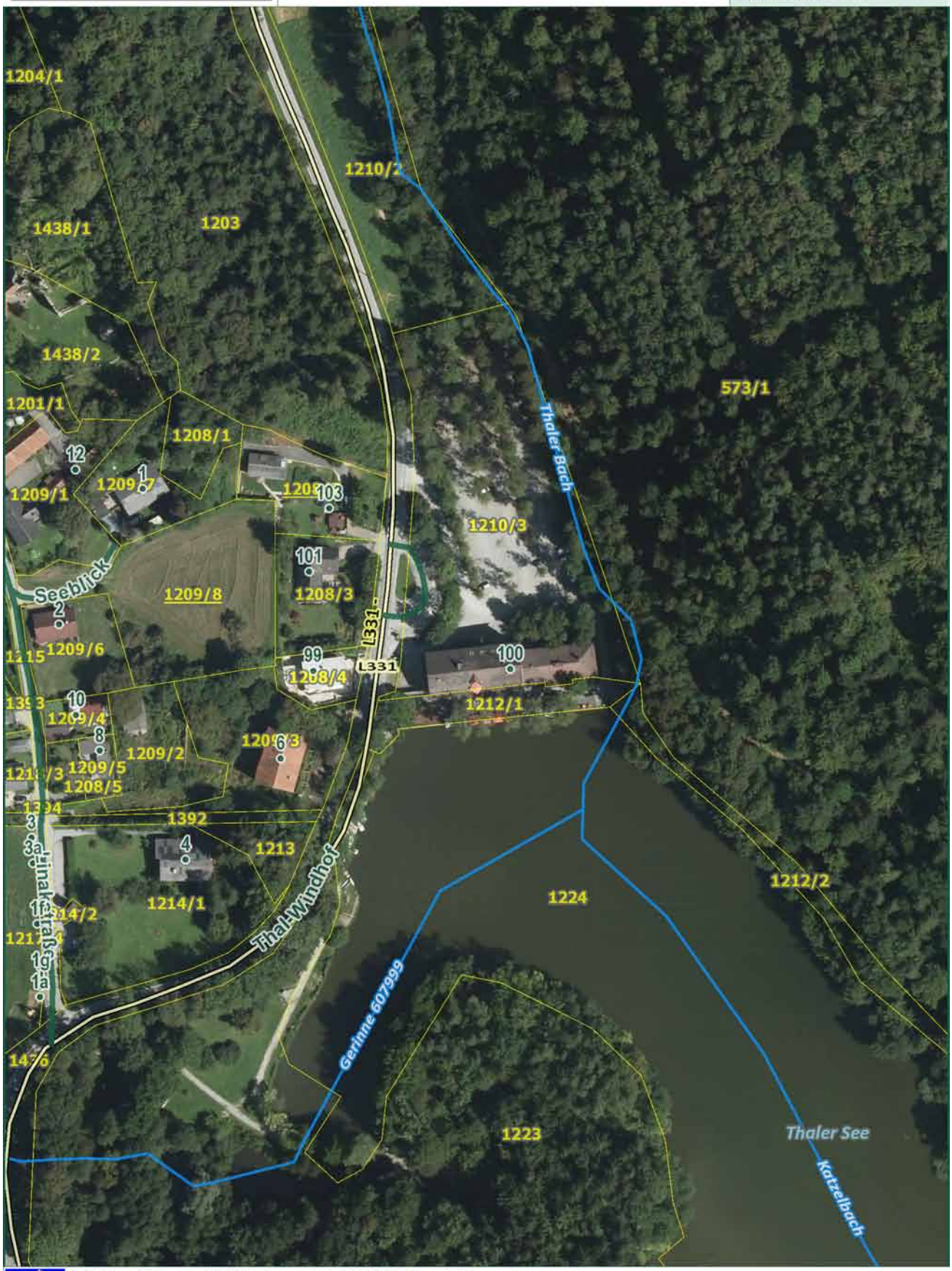
Büro Battyan, 04.05.2021
Bearbeitung: Stefan Battyan, Stephan Zotter
Datei: 503öek-505fwp-thalersee-wort-erlb-entwurf.docx

Anhang:
Luftbild und Digitale Katastermappe (GIS Steiermark)
Einreichplan (Marktgemeinde Thal)

Das Land Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark
Luftbild+DKM

A17 - Geoinformation
A-8010 Graz, Trauttmansdorffg.2
Tel.+43 316-877-3650
Fax.+43 316-877-3711
geoinformation@stmk.gv.at
http://www.gis.steiermark.at



© GIS Land Steiermark, BEV, Adressregister (6008/20(
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck: Raumplanung
Ersteller: Battyan für die GDE
Karte erstellt am: 26.04.2021

0 M 1:2.000 100 m

Grundriss Erdgeschoss | 1:100

Erdgeschoss:
BGF: 645,57m²
NNF: 538,75m²

L	E	G	E	N	D	E
Bestand		RW Kanal Bestand		Brandabschnitt		
Abbruch		SW Kanal Bestand		Brandschutzvorhang		
Neubau Allgemein		RW Kanal NEU		Fluchtweg		
Neubau Stahlbeton		SW Kanal NEU				
Neubau Mauerwerk						

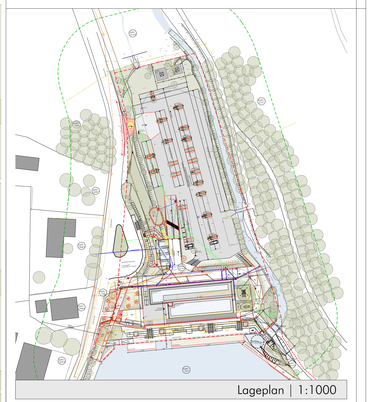
UG.T.00.0 BAUNIVEAUPLAN	
00.0	EG - 00,00 m
01.0	OG - 3,00 m
02.0	OG - 6,00 m
ROK	RB. ZISTERNE

UG. = GESCHOSS (UNTER-)
T. = FUNKTIONSBEREICH (TECHNIK)
00.0 = RAUMNUMMER
FBOK = FERTIGBODENOBERKANTE
RBOK = ROHBODENOBERKANTE
FDUK = FERTIGDECKENUNTERKANTE
RDUK = ROHDECKENUNTERKANTE

LH = LICHTE HÖHE
RH = RAUMHÖHE
PH = PARAPETHÖHE
ST = STURZ (-HÖHE)
AA = AUSSENANSICHTEN
BB = BODENBELAG
BF = BODENFLÄCHE

ELEMENTE HINTER ODER UNTERHALB DER SCHNITTEBENE SIND GESTRICHELT DARGESTELLT
ELEMENTE VOR ODER OBERHALB DER SCHNITTEBENE SIND GERAUMLICHT DARGESTELLT

+/- 0,00 (FBOK. EG) = 438,45müA



Lageplan | 1:1000

Schaubild

NR.	DATUM	SIG	ART DER REVISION
E			
D			
C			
B			
A	12.11.2020	edp	Erstausgabe

Ä N D E R U N G E N

BAUHERR
Holding Graz - Kommunale Dienstleistungen GmbH
Andreas-Hofer-Platz 15
8010 Graz

GRUNDEIGENTÜMER
Holding Graz - Kommunale Dienstleistungen GmbH
Andreas-Hofer-Platz 15
8010 Graz

BAUBEHÖRDE
Bezirkshauptmannschaft Graz-Umgebung
Bahnhofgürtel 85
8020 Graz

PLANVERFASSER

BAUFÜHRUNG

Planung
pittino & ortner architekturbüro
ZT Gesellschaft m.b.H.
A-8010 Graz - Bürgergasse 7
mail: info@pittino-ortner.at - www.pittino-ortner.at
Tel.: +43(0)316/843076-0

Projekt
Restaurant Thalersee:
- Abbruch des Bestandsgebäudes Gasthaus Thalersee.
- Veränderung des natürlichen Geländes im Anschluss zum bestehenden Parkplatz und
- Herstellung einer Betriebsbahn zur Wahrnehmung, sowie Errichtung einer neuen Zufahrt zum bestehenden Parkplatz.
- Neubau eines Restaurantgebäudes.
- Errichtung einer Terrassenanlage zum See.
- Errichtung einer Stahlbetonwand als Spundwand zum Hochwasserschutz im Anschlußbereich Seeterrasse zu Restaurant.
- Errichtung einer Tragkonstruktion für die Photovoltaikanlage im Bereich der barrierefreien Parkplätze.
- Errichtung von Beleuchtungsanlagen beim Seerundweg und am Bestandsparkplatz.

Planinhalt
EINREICHPLAN
Lageplan,
Grundriss Erdgeschoss;

GRUNDSTK.NR.	1212/1
GRUNDSTK.GR.	8,771m²
KATASTRALGMD.	63085 Thal
ENLAGEZAHL	490
FLWDM.PL	WA (0,2 - 0,6)

Plang:	Gezr.	Ges.	Datum 1.Ausgabe	Datum letzte Revision	Plantyp
1:35x0,89 = 1,20m²	wp	edp	12.11.2020	-.-.-.-	BGN

Maßstab	Projekt Nr.	Planart	Plan Nr.	Index	Verfasser	Datum des Ausdruckes
1:100	19.053	BGN	01.01	A	ARC	12.11.2020
1:1000						

BGN

Urheber ©: Pittino & Ortner GMBH