

Angeschlagen am: 11.7.2017  
Abgenommen am: 9.9.2017 *Gutler*

## KUNDMACHUNG FÜR DIE FLÄCHENWIDMUNGSPLANÄNDERUNG - AUFLAGE Marktgemeinde St. Peter-Freienstein

**Betrifft: 9. Änderung des 3. Flächenwidmungsplanes  
nach § 38 (1) und (2) Stmk. ROG 2010 i.d.g.F.**

# KUNDMACHUNG

Gemäß § 38 (1) und (2) Stmk. ROG 2010 i.d.g.F hat der Gemeinderat der Marktgemeinde St. Peter-Freienstein in seiner Sitzung vom 26.6.2017 den Beschluss gefasst,

- 1.) den Flächenwidmungsplan 3.0 im beiliegenden Entwurf im Maßstab 1:5000 vom 26.6.2017, GZ RO 611-14 / 3.09,

verfasst von Ing. Wolfgang Drofenigg, Techn. Büro für Raumplanung, 8010 Graz, Franzisknergasse 1 (Plan und Wortlaut) zu ändern und in der Zeit

**vom 11.7.2017 (mind. 8 Wochen) bis 8.9.2017**

im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufzulegen.

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes betrifft:

Das Grundstück 6/17, KG 60360 Traidersberg im Ausmaß von 1000 m<sup>2</sup>, das bisher als Freiland mit landwirtschaftlicher Nutzung festgelegt war, wird als Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,4 festgelegt.

Anpassung der Baulandausweisung auf Grundstück 6/1 an die neuen Vermessungsgrenzen (Baulandanschluss) .

Für die Neuausweisung betreffend Grundstück 6/17 sind Baulandmobilisierungsmaßnahmen zu treffen (Baulandvertrag).

Innerhalb dieser Auflagefrist kann jedes Gemeindemitglied sowie jede physische und juristische Person, die ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen kann, schriftlich Einwendungen, die eine Begründung enthalten müssen, beim Gemeindeamt bekanntgeben.

Erläuterungen siehe Beilage

Für den Gemeinderat:  
Frau Bürgermeister:

  
Marktgemeinde St. Peter/Freienstein  
Gemeindegasse 1  
8702 St. Peter/Freienstein

## Erläuterungen zur 9. Änderung des 3. Flächenwidmungsplanes (3.09) der Marktgemeinde St. Peter-Freienstein:

### 1. Anlass und Inhalt der Flächenwidmungsplan-Änderung, Bestandsaufnahme

Vorliegende Anträge wurden bereits im Zuge der Einholung der Bau- und Planungsinteressen zur Revision 4.0 im Jahre 2010 eingebracht. Aufgrund der Verzögerung durch die Erstellung eines Bewirtschaftungsplanes in Zusammenarbeit mit der Hypo und dem Land Steiermark für die sog. „Raiwaldwiese“ und dessen umfassende Auswirkung auf die Baulandentwicklung der gesamten Gemeinde und somit den Zielen im Örtlichen Entwicklungskonzept wurde mit den Arbeiten zur Revision bis dato noch nicht begonnen. Eine Umsetzung der eingebrachten Baulandwünsche wäre daher innerhalb der nächsten 1,5 Jahre nicht zu erwarten. Der hier behandelte Antrag wurde in Hinblick auf die Auswirkung der Gemeindeentwicklung als zwischenzeitlich umsetzbar befunden. Voraussetzung hierfür war die Sicherung der Zufahrt über das Grundstück 6/1, da für die vorerst angedachte Zufahrt entlang der Grundstücke 6/18 bis -/20 aufgrund der Roten und Gelben Gefahrenzone keine Genehmigung seitens der WLW erteilt werden konnte.

### 2. Einschränkungen und Ersichtlichmachungen

Das Grundstück 6/17 sowie dessen Zufahrt (Servitutsweg) sind gefahrenfrei.

### 3. Regionales Entwicklungsprogramm

(Punkt 2. der Erläuterungen zur 1. Änderung des ÖEK 1999/2001)

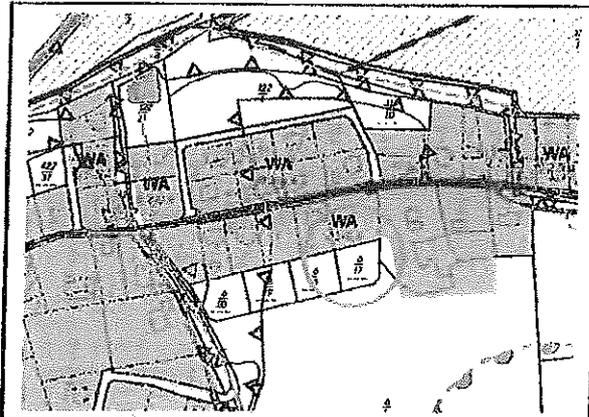
- \* Für die Planungsregion Obersteiermark Ost (Leoben) ist ein Regionales Entwicklungsprogramm seit mit 16.7.2016 rechtskräftig (LGBl. 89/2016). Die vorliegende Änderung steht in keinem Widerspruch zu den Verordnungen des Regionalen Entwicklungsprogrammes.

### 4. Örtliche Raumplanung

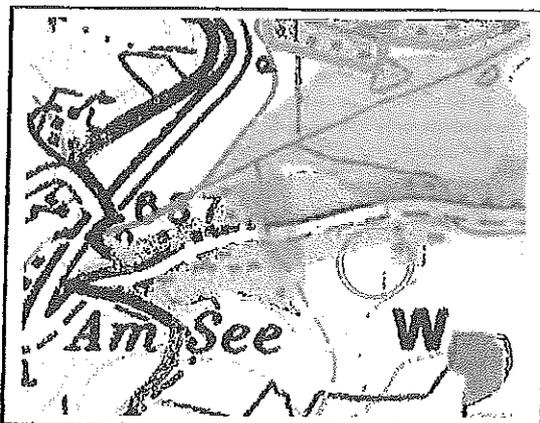
#### 4.1. Örtliches Entwicklungskonzept

Das rechtskräftige ÖEK 1999/2001 mit dem integrierten Siedlungsleitbild ist hier Grundlage.

### 3.09 – J. Wundersamer



FWP 3.0 in der digitalen Umsetzung

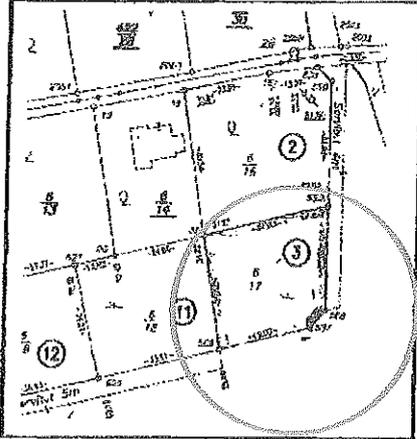


Siedlungsleitbild 3.0 – Bereich ohne Entwicklung nach außen

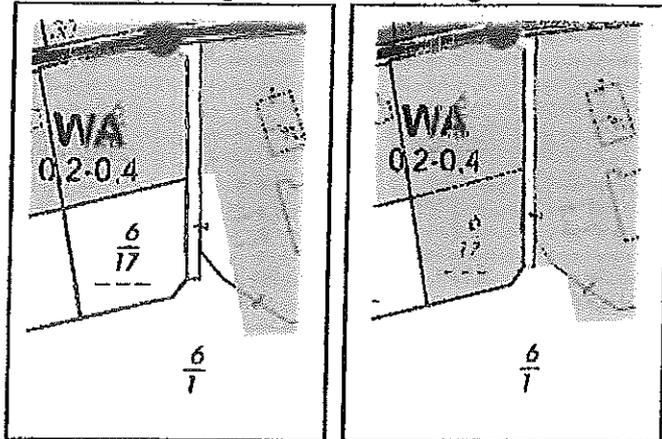
### Auszug aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept 3.0

*Hessenberg, Trabocher Senke: Aufgrund der Gefahr der Zersiedelung durch die dezentrale Lage und den damit verbundenen hohen Infrastrukturkosten, starken Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und naturräumlicher Gefährdungen soll in diesen Bereichen keine weitere Baulandentwicklung zugelassen werden. Die bestehende Einfamilienhausbebauung kann lediglich abgerundet und geringfügig ergänzt werden.*

Vermessung samt Servitutsweg



Baulandanpassung der WA-Ausweisung auf Grdst.6/1



#### 4.2. Flächenwidmungsplan - Abgrenzung

- Die Abgrenzungen folgen Grundgrenzen der neuen Vermessung. Zur Baulandfestlegung des FWP 3.0 auf Grundstück 6/1 war daher eine geringfügige Anpassung für den Baulandanschluss vorzunehmen.

#### 4.3. Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte wird analog dem Bestand des anschließenden Baugebietes festgelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bebauungsdichte entsprechend den Bestimmungen des §4 der Bebauungsdichteverordnung nach Einholung eines raumplanerischen Gutachtens über- und unterschritten werden darf.

#### 5. Plangrundlage

Als Plangrundlage diente der Flächenwidmungsplan 3.0 auf Basis der neuen DKM und Gebäudenachführung (Grundlage zur Revision FWP 4.0) sowie Luftbilder und der aktuellen Vermessung des Bauplatzes 6/17 und des Servitutsweges (Teil von 6/1).

#### 6. Auswirkung auf Baulandbilanz und -zonierung

Durch die vorliegende Änderung erhöht sich die Baulandfläche für Allgemeines Wohngebiet unwesentlich um 1.000 m<sup>2</sup> (0,01 ha).

Die Wohnbauflächenbilanz des FWP 3.0 im Jahr 2002 weist eine Baulandreserve von 11,90 ha bei einem Baulandbedarf von 4,40 ha auf. Dies hat einen Baulandmobilitätsfaktor von 2,71 ergeben.

Seit der Rechtskraft des 3. Flächenwidmungsplanes liegt die Baulandreserve nach Einrechnung der bis 2013 erhobenen Bautätigkeit der Gemeinde bei 5,31 ha (nutzbare Fläche) in den Baulandkategorien WA, KG und DO. Für 2017 sind die Erhebungen noch nicht abgeschlossen. Diese werden zur Revision 4.0 2017/18 vorliegen.

In der Aktualisierung der Daten zur Änderung 3.08 a,b,c) ergibt dies bei einem errechneten Baulandbedarf von 5,12 ha für 2013 einen Mobilitätsfaktor von nur mehr 1,037 (Im FWP 3.0 betrug er noch 2,71). Unter Berücksichtigung des Baulandzuwachses der letzten Änderung 3.08 a,b,c) von 0,41 ha (nutzbar 0,31 ha im WA) ergibt dies (5,31 + 0,31) = 5,62 im Verhältnis zum Bedarf von 5,12 einen Mobilitätsfaktor von 1,037 (war im Fwp 3.0 2,71 !).

Die Auswirkung der vorliegenden Änderung 3.09 auf die Baulandbilanz ist nicht relevant und hat auch auf die Festlegungen in der Baulandzonierung keinen Einfluss.

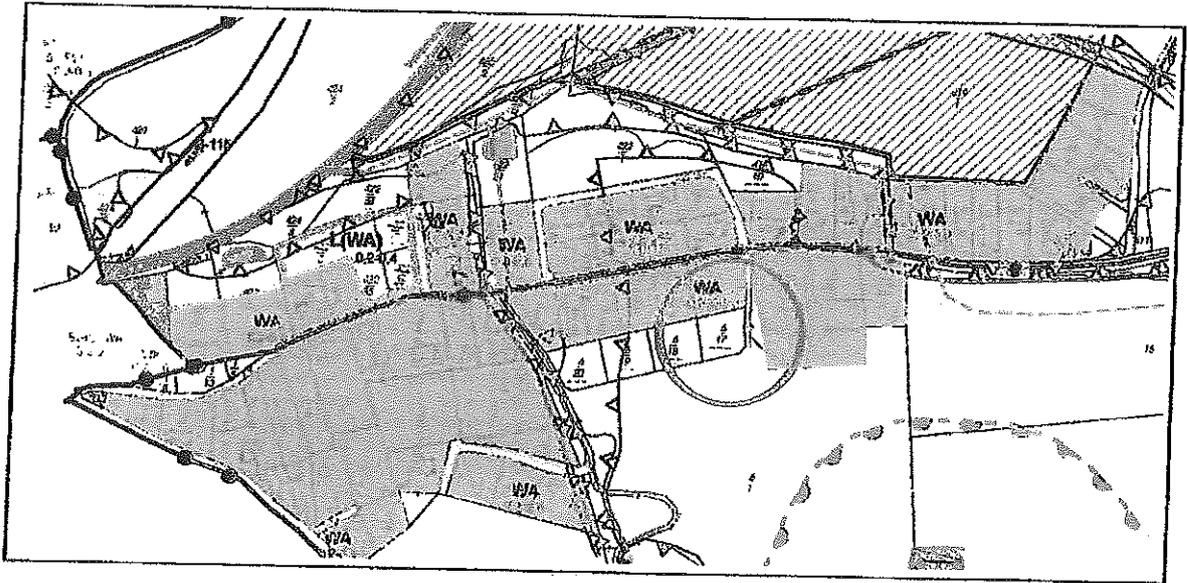
#### 7. Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik (§§ 34 ff. Stmk. ROG)

Für das neu hinzukommende Bauland sind bodenpolitischen Maßnahmen erforderlich. Diese sind zur Genehmigung der Änderung den Unterlagen anzuschließen.

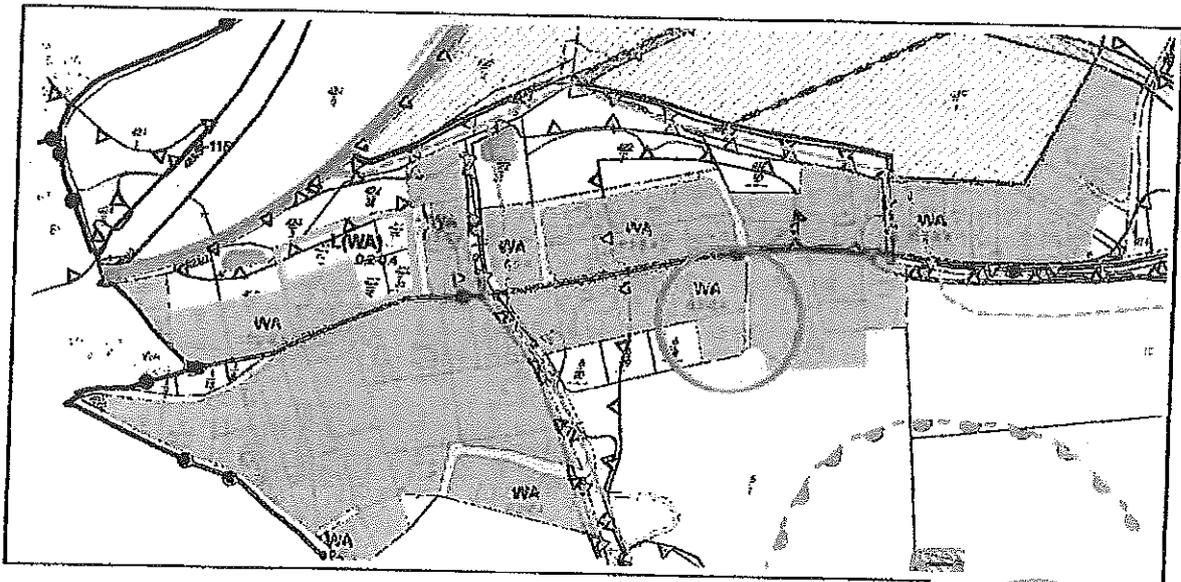
#### 7. Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik (§§ 34 ff. Stmk. ROG)

Für die neu hinzukommenden Baulandgrundstücke im Fall a) und c) sind bodenpolitischen Maßnahmen erforderlich. Im Fall b) ist zwar die Fläche relativ groß, ist aber Teil des bebauten Grundstückes 97. Diese sind zur Genehmigung der Änderung den Unterlagen anzuschließen.

Anhang: Plandarstellung der Änderungen 3.09



**IST** - Bestand 3.0 in der digitalen Umsetzung zum FWP 4.0



**SOLL**

*Ing. Drofenigg W.*



**9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES 3.0**

Datum	gezeichnet	Maßstab	Plan Nummer
26.6.2017	Dro	1: 5000	RO 611-14 / 3.09



Technisches Büro für Raumordnung Ing. Drofenigg Wolfgang  
8010 Graz, Franziskanergasse 1, Tel: 0664 97 38 944, Fax 03463 55552