

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

**Betrifft: 10. 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 25.3.2019 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 Drogenigg, Techn. Büro für Raumplanung, 8010 Graz, Franzisknergasse 1 (Plan und Wortlaut) zu ändern und in der Zeit

vom 11.04.2019 bis 06.06.2019

im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufzulegen.

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes betrifft:

Das Teilgrundstück 69/1, KG 60360 Traidersberg im Ausmaß von 940 m², das bisher als Freiland mit landwirtschaftlicher Nutzung festgelegt war, wird als Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,5 festgelegt.

Für die Neuausweisung betreffend Teilgrundstück 69/1 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:

Erläuterungen zur 10. Änderung des 3. Flächenwidmungsplanes (3.10) der Marktgemeinde St. Peter-Freienstein:

ERLÄUTERUNGEN

1. Anlass und Inhalt der Flächenwidmungsplan-Änderung, Bestandsaufnahme

Aufgrund von Verzögerungen zur Klärung diverser planerischer „Altlasten“ sowie der Umsetzung des analogen Flächenwidmungsplanes 3.0 /Örtl. Entwicklungskonzeptes-Siedlungsleitbild zur Revision 4.0 / Entwicklungsplan und FWP wurde der vorliegende Bauwunsch, begründet durch dringenden Wohnbedarf, vorgezogen.

Eine Änderung des Siedlungsleitbildes 3.0 war aufgrund der Festlegung im Wortlaut zum ÖEK (Abrundungen und Auffüllungen für sog. Nichtentwicklungsgebiete) nicht notwendig.

Der hier behandelte Antrag wurde somit in Hinblick auf die Auswirkung der Gemeindeentwicklung als zwischenzeitlich umsetzbar befunden. Voraussetzung hierfür die positive Begutachtung seitens der WLW im Zuge der Vorerhebung zur Bauplatzzeichnung.

2. Einschränkungen und Ersichtlichmachungen

Das Grundstück 69/1 liegt zum Teil innerhalb des Braunen Hinweisbereiches (WLW). Im Vorfeld der Umsetzung wurde bereits eine Stellungnahme der WLW eingeholt. Die Forderung eines 10m breiten Freihaltestreifens entlang der örtlichen Mauerabgrenzung zum bestehenden Wohngebiet im Südosten wurde in der vorliegenden Änderung bereits berücksichtigt.

Vor Baubeginn ist das Projekt neuerlich der WLW zur Begutachtung vorzulegen (Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung im Anhang)

Begriffserläuterung zum braunen Hinweisbereich (Auszug aus dem Programm zur hochwassersicheren Entwicklung – LGBL Nr. 117/2005):

„die Braunen Hinweisbereiche nach der Verordnung des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft vom 30. Juli 1976 über die Gefahrenzonenpläne sind jene Bereiche, hinsichtlich derer anlässlich von Erhebungen festgestellt wurde, dass sie vermutlich anderen als von Wildbächen und Lawinen hervorgerufenen Naturgefahren, wie Steinschlag oder nicht im Zusammenhang mit Wildbächen oder Lawinen stehende Rutschungen, ausgesetzt sind;“

Kurzfassung der Stellungnahme

Auf Basis der Stellungnahme (AV zur Begehung vom 21.3.2017) von OR DI Ribitsch sowie des Telefonates vom 18.1.2018 sind in nachstehender Skizze die Rahmenbedingungen für eine Umwidmung aufgezeigt:

Aus der Sicht der WLW ist entlang der bestehenden niedrigen Mauer ein Mindestabstand von 10 m freizuhalten. In diesem Bereich dürfen keine Bauten oder abflussbehinderte Zäune und Einbauten errichtet werden. Eine Gartennutzung ist jedoch möglich. Die Bebauung selbst ist soweit wie möglich straßenseitig zu situieren. Dies kommt auch der Besonnung zugute. Die, falls notwendig, Einzäunung entlang der Grenze nach Westen (Freiland) entlang des neuen Grundstückes hat mittels durchlässiger natürlicher Bepflanzung zu erfolgen. Der gesamte Bereich liegt nach wie vor im Einflussbereich des braunen Hinweisbereiches, d.h. es ist bei Starkregen mit einer Überflutung zu rechnen.

Dies ist auch Inhalt eines AV der Begehung vom 21.3.2017.

Derzeit liegt der Bereich im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan 3.0 im Freiland und im ÖEK 3.0 in einem sog. „Nichtentwicklungsgebiet“. Eine entsprechende Adaptierung bzw. Neufestlegung ist im Zuge der Revision vorzunehmen.

3. Regionales Entwicklungsprogramm

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

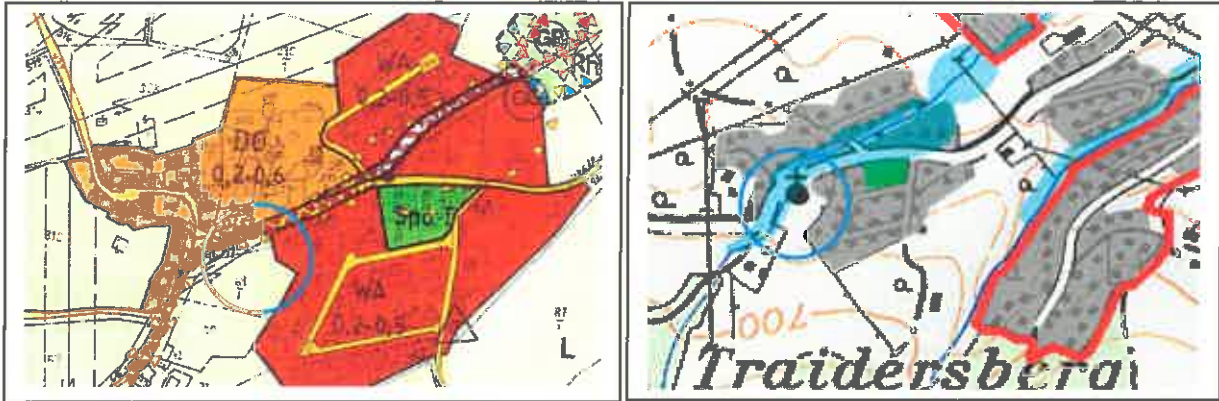
Für die Planungsregion Obersteiermark Ost (Leoben) ist ein Regionales Entwicklungsprogramm seit mit 16.7.2016 rechtskräftig (LGBL. 89/2016). Die vorliegende Änderung steht in keinem Widerspruch zu den Verordnungen des Regionalen Entwicklungsprogrammes.

4. Örtliche Raumplanung

4.1. Örtliches Entwicklungskonzept

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

3.10 – Ritter



FWP 3.0 in der digitalen Umsetzung

Siedlungsleitbild 3.0 –
Bereich ohne Entwicklung nach außen

Auszug aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept 3.0 / § 2.0 Ziele Siedlungsleitbild

Außenliegende Siedlungsgebiete in Ungunstlagen dürfen nicht ausgeweitet werden.

Darunter sind vor allem das Trabocher Becken, Siedlungen im Nahbereich der Industriestandorte und Siedlungen südlich und nördlich des Hessenbergs zu verstehen. In diesen Einfamilienhaussiedlungen sollen nur mehr Abrundungen und geringfügige Ergänzungen möglich sein.

4.2. Flächenwidmungsplan - Abgrenzung

Die Festlegung der neuen Grundgrenzen wurde in Hinblick auf einen sparsamen Bodenverbrauch und in Abstimmung mit der WLV vorgenommen. Der Bauplatz ist 2-seitig vom Allg. Wohngebiet umgrenzt. Die Situierung des Wohnhauses folgt dem Bestand.

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, Gebäudenachführung und Luftbild (Grundlage zur Revision FWP 4.0) sowie einer vor Ort Erhebung.

6. Auswirkung auf Baulandbilanz und -zonierung

Durch die vorliegende Änderung erhöht sich die Baulandfläche für Allgemeines Wohngebiet unwesentlich um 940 m² (0,09 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.

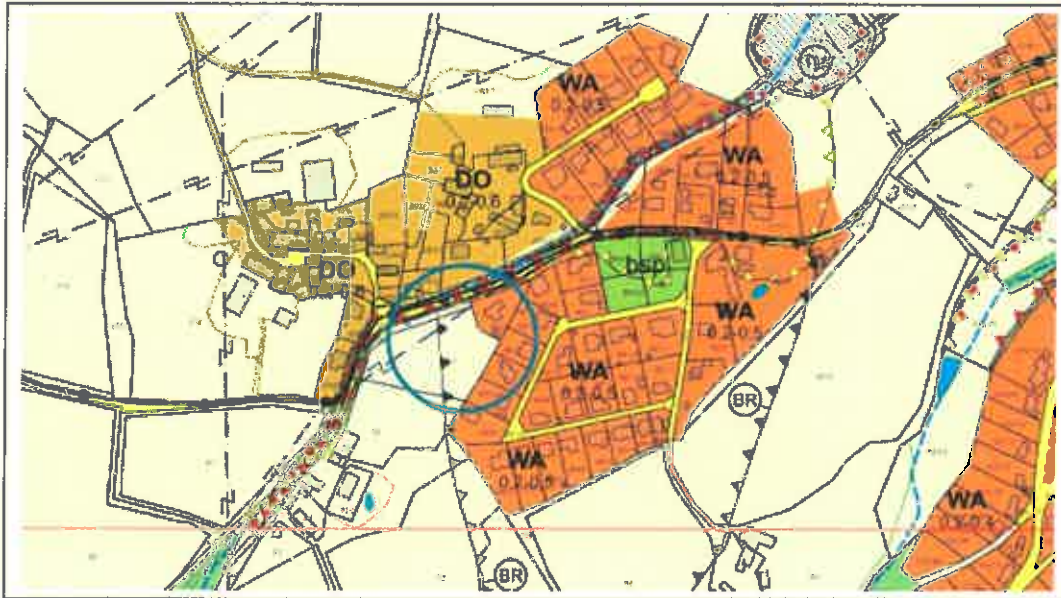
Seit der Rechtskraft des 3. Flächenwidmungsplanes liegt die Baulandreserve nach Einrechnung der bis 2013 erhobenen Bautätigkeit der Gemeinde bei 5,31 ha (nutzbare Fläche) in den Baulandkategorien WA, KG und DO. Die Erhebungen sind noch nicht abgeschlossen. Diese werden zur Revision 4.0 2019 vorliegen.

In der Aktualisierung der Daten zur Änderung 3.08 a,b,c) ergab sich ein Mobilitätsfaktor von 1,037 (war im Fwp 3.0 2,71 !).

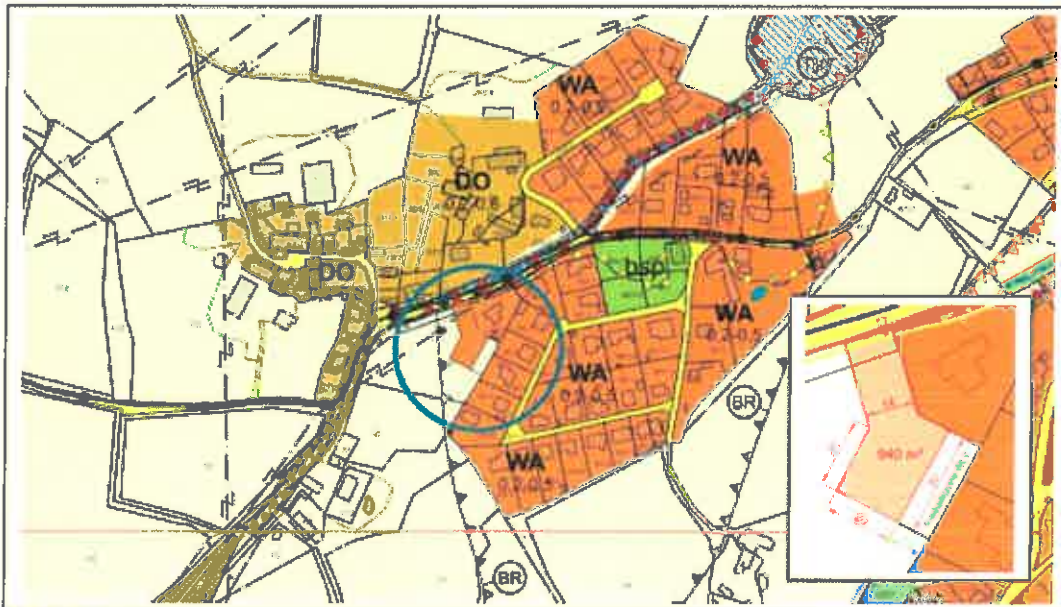
Die Auswirkung der vorliegenden Änderung 3.10 (sowie die der Änderung 3.09) auf die Baulandbilanz ist nicht relevant und hat auch auf die Festlegungen in der Baulandzonierung keinen Einfluss.

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.



IST - Bestand 3.0 in der digitalen Umsetzung zum FWP 4.0



SOLL

Ing. Drogenigg W.



10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES 3.0

Datum	gezeichnet	Maßstab	Plan Nummer
10.4.2019	Dro	1: 5000	RO 611-14 / 3.10



Technisches Büro für Raumordnung Ing. Drogenigg Wolfgang
8010 Graz, Franziskanergasse 1, Tel: 0664 97 38 944