



# Marktgemeinde St. Michael in Obersteiermark

## Flächenwidmungsplan Änderung 4.03 „Brunnenschutzgebiet“ Entwurf zur Auflage

Verordnungswortlaut | Erläuterungen | Zeichnerische Darstellung

GZ: RO-611-13/4.03 FWP

**Auftraggeberin** Marktgemeinde St. Michael in Obersteiermark  
Hauptstraße 64  
8770 St. Michael in Obersteiermark

---

**Auftragnehmer** Interplan ZT GmbH  
**Planverfasser** GF Arch. DI Günter Reissner MSc  
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz  
+43 316 / 72 42 22 0  
office@interplan.at  
www.interplan.at

---

**Bearbeitung** DI Jasmin Neubauer  
Teresa Mayr, BSc  
Graz – St. Michael in Obersteiermark  
Ausfertigung 03/2024

# Termine des Verfahrens

---

Auflagebeschluss gemäß  
§ 38 (1) Stmk. ROG 2010  
idF LGBL. 73/2023

vom 13.03.2024 GZ:

---

Auflage

von 25.03.2024 bis 21.05.2024

---

Endbeschluss gemäß  
§ 38 (6) Stmk. ROG 2010

vom GZ:

---

Vorlage beim Amt der Stmk.  
Landesregierung gemäß  
§ 38 (9) Stmk. ROG 2010

von bis

---

Genehmigungsbescheid des  
Amtes der Stmk. Landesregierung  
§ 38 (12) Stmk. ROG 2010

mit

---

Kundmachung gemäß  
§ 38 (13) Stmk. ROG 2010

vom

---

Rechtskraft

mit

---

## Abkürzungsverzeichnis

FWP..... Flächenwidmungsplan  
ÖEK / STEK..... Örtliches Entwicklungskonzept / Stadtentwicklungskonzept  
REPRO..... Regionales Entwicklungsprogramm  
SAPRO..... Sachprogramm des Landes Steiermark  
KG..... Katastralgemeinde  
Gst. .... Grundstück  
Tfl. .... Teilfläche (eines Grundstückes)  
BGBl. / LGBL. Nr. .... Bundes- / Landesgesetzblatt Nummer  
idF / idgF..... in der Fassung / in der geltenden Fassung

# Verordnung

## § 1 Präambel

Der Gemeinderat der Marktgemeinde St. Michael in Obersteiermark hat in seiner Sitzung vom 13.03.2024 die 3. Änderung des 4. Flächenwidmungsplanes gemäß § 38 (1) des Stmk. ROG 2010 idgF als Entwurf zur Auflage beschlossen.

## § 2 Zeichnerische Darstellung

Die Plandarstellung (zeichnerische Darstellung) im Maßstab 1:5.000 mit Datum 29.02.2024, GZ: RO-611-13/4.03 FWP, verfasst von der Interplan ZT GmbH, vertreten durch Arch. DI Günter Reissner MSc, ist integrierender Bestandteil dieser Verordnung. Der Bestand und die Änderung gehen aus der zeichnerischen Darstellung hervor.

## § 3 Änderung

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes betrifft folgende Bereiche:

- (1) Eine Teilfläche des Grundstückes 87/1 der KG Liesingthal wird als Sondernutzung im Freiland für Erholungszwecke festgelegt.
- (2) Eine Teilfläche des Grundstückes 87/1 der KG Liesingthal wird als Aufschließungsgebiet für Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA(27)) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2 - 0,4 festgelegt.

Als Aufschließungserfordernisse, die durch Private zu erfüllen sind, werden festgelegt:

Sicherung der äußeren Anbindung und inneren Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehrserschließung, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung).

- (3) Als Baulandmobilisierungsmaßnahme wird eine Bebauungsfrist gem. § 36 Stmk. ROG 2010 mit der Rechtsfolge der Leistung einer Raumordnungsabgabe durch den Grundeigentümer im Falle eines fruchtlosen Fristenablaufes festgelegt.
- (4) Bebauungsplanzonierung: Für die unter (1) und (2) angeführten Teilflächen wird die Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt.
- (5) Ersichtlichmachung: Auf den Grundstücken 87/1 und 87/4 der KG Liesingthal sowie den Grundstücken 23/9 und 23/11 der KG St. Michael in Obersteiermark wird ein Wasserschongebiet (WS<sub>2</sub>) ersichtlich gemacht. Die Ersichtlichmachung der wasserwirtschaftlichen Beschränkung wird gelöscht.

#### **§ 4 Rechtskraft**

Nach Genehmigung der Änderung des Flächenwidmungsplanes durch die Stmk. Landesregierung beginnt ihre Rechtswirksamkeit mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag.

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister:

(Manuel Gößler)

# Erläuterungen

## Allgemeines

Der Änderungsbereich liegt im Osten des Gemeindehauptortes der Marktgemeinde St. Michael in Obersteiermark. Er ist dem Teilraum A - St. Michael Nord zugehörig, welcher gemäß Regionalem Entwicklungsprogramm für die Region Obersteiermark Ost (REPRO 2016, LGBl. Nr. 89/2016) als Überörtlicher Siedlungsschwerpunkt festgelegt ist.

Der Bereich grenzt zweiseitig an vollständig entwickeltes Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA), welches grundsätzlich mit Einfamilien- und Reihenhäusern bebaut ist. Im Norden grenzt landwirtschaftlich genutztes Freiland an das Planungsgebiet an.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Musikstraße, die an die Hauptstraße und in weiterer Folge an die Landesstraße B113 – Schoberpassstraße angebunden ist.



Orthofoto GIS Steiermark, Erhebungsdatum 12/2023, maßstabslos

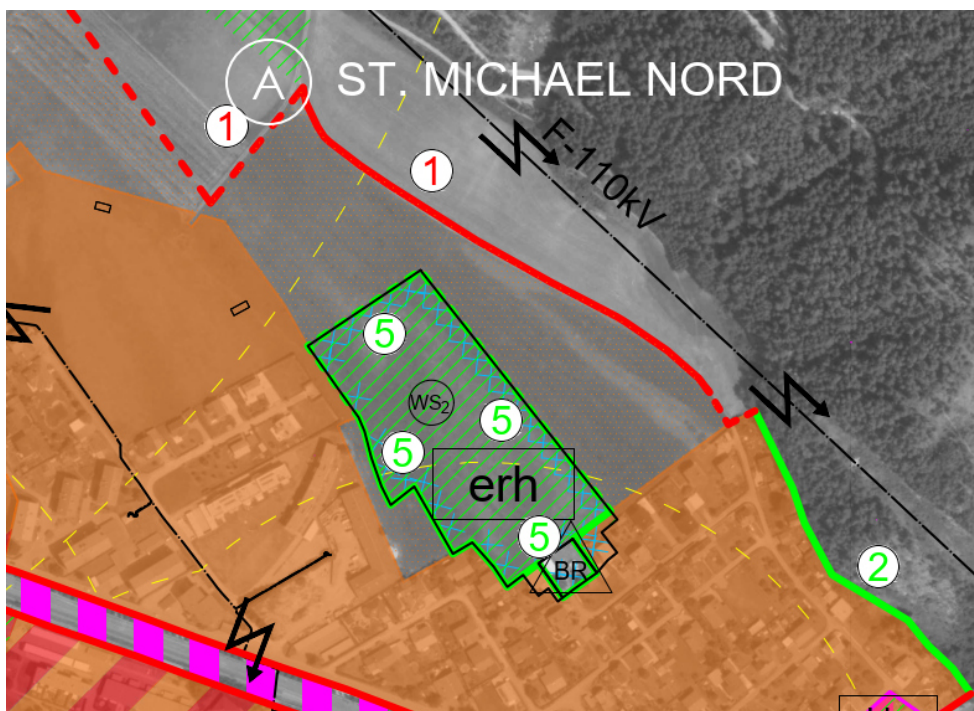
## Änderung

- Zu (1) Eine Teilfläche des Grundstückes 87/1 der KG Liesingthal, die bislang als Freiland – land- und forstwirtschaftliche Nutzung festgelegt war, wird im Ausmaß von rd. 22.580 m<sup>2</sup> als Sondernutzung im Freiland für Erholungszwecke festgelegt.
- Zu (2) Eine Teilfläche des Grundstückes 87/1 der KG Liesingthal, die bislang als Freiland – land- und forstwirtschaftliche Nutzung festgelegt war, wird im Ausmaß von rd. 34.040 m<sup>2</sup> als Aufschließungsgebiet für Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA(27)) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2 – 0,4 festgelegt.

Die festgelegten Aufschließungserfordernisse sind durch Private (Grundeigentümer bzw. Bauwerber) zu erfüllen.

## Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK)

Die geplante Änderung steht in keinem Widerspruch zum Örtlichen Entwicklungskonzept (hier zuletzt idF 4.02; vgl. Parallelverfahren). Die Baulandflächen liegen innerhalb eines baulichen Entwicklungsbereiches für die Funktion Wohnen, die Sondernutzungsfläche innerhalb einer Örtlichen Vorrangzone/Eignungszone für Erholung/Sport (erh). Für den ggst. Bereich ist ein Räumliches Leitbild festgelegt.



Ausschnitt ÖEP 4.02, maßstabslos

Im Zuge der ÖEK Änderung VF 4.02 wurde ein Räumliches Leitbild erlassen. Dieses Leitbild beinhaltet klare Vorgaben ua. zur Bebauung, Erschließung und Freiflächengestaltung und gilt für den baulichen Entwicklungsbereich wie auch für die Örtliche Vorrangzone/Eignungszone. Die Vorgaben sind in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

### Festlegungen des Räumlichen Leitbildes zum ÖEK 4.02

- (1) Dem Schutz und der Erhaltung des neuen Wasserschongebiet ist oberste Priorität einzuräumen. Die bauliche Entwicklung hat daher auf Grundlage einer abgestimmten Neuabgrenzung des Wasserschongebietes zu erfolgen. Innerhalb der Örtlichen Vorrangzone/Eignungszone ist auf die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit dem Wasserschongebiet zu achten.

- (2) Der Gebietscharakter ist zu erhalten. Dies bedeutet:
  - Die maximal zulässige Geschoßanzahl wird mit 2 oberirdischen Geschoßen festgelegt. Eine Punktuelle Erhöhungen auf maximal 3 Geschoße ist begründet zulässig. Die Errichtung eines Kellers ist ebenfalls zulässig.
  - Als Dachformen für Hauptdächer sind symmetrische Satteldächer, Walmdächer sowie Flachdächer zulässig.
  - Flachdächer sind ab einer Dachfläche von mehr als 60 m<sup>2</sup> als Gründächer (bevorzugt intensiv begrünt) oder überwiegend mit PV-Aufdachanlagen zu errichten. Eine Kombination von Gründach und PV-Aufdachanlage ist zulässig.
- (3) Das neue Siedlungsgebiet ist an die bestehenden Straßen der Umgebung anzubinden. Neue Anbindungsmöglichkeiten sind zu prüfen.
- (4) Die Breite zu errichtender Erschließungsstraßen (Straßenraum), ausgenommen Privatzufahrten am Bauplatz, hat mindestens 6 m zu betragen.
- (5) Ein Geh- und Radwegenetz ist herzustellen.
- (6) Die Freiraumgestaltung hat auf Grundlage einer landschaftsplanerischen Fachplanung zu erfolgen.
- (7) Für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte und bevorzugt klimafitte Gehölze in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation zulässig. Die Anpflanzung neophytischer, invasiver Pflanzen ist untersagt.
- (8) In nachfolgenden Raumplanungsverfahren ist der Grad der Bodenversiegelung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten so zu begrenzen, dass die Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht auf das für die jeweilige Nutzung erforderliche Ausmaß beschränkt wird.
- (9) In nachfolgenden Raumplanungs- und Bauverfahren ist zur Sicherstellung eines sparsamen Flächenverbrauches zu beachten, dass unbebaute Bauplätze im Bauland nicht ausschließlich mit Solar- und Photovoltaikfreiflächenanlagen bebaut werden und die Errichtung von sonstigen widmungskonformen Bauwerken nicht verhindert oder wesentlich erschwert werden sollen (zB auch durch beschränkende oder ausschließende Festlegungen in Bebauungsplänen).
- (10) Vor der erstmaligen Bebauung von Bauplätzen ist die Möglichkeit der Errichtung von Zisternen zur Regenwassernutzung auf dem eigenen Bauplatz zu prüfen.

### **Begründung zu § 3**

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes inkl. der Bebauungsplanzonierung erfolgt in Abstimmung mit den angrenzenden Nutzungen und auf Antrag des Grundeigentümers. Im Änderungsbereich ist die Errichtung von Wohngebäuden geplant. Darüber hinaus soll für das neu abgegrenzte Wasserschutzgebiet eine wasserschongebietskonforme Parkgestaltung (keine großflächige Bodenversiegelung, keine Sammelstraßen etc.) umgesetzt werden.

Gemäß Regionalem Entwicklungsprogramm Obersteiermark Ost befindet sich das Planungsgebiet im Teilraum „Grünlandgeprägtes Bergland“ und ist das



charakteristische Erscheinungsbild der Landschaft mit kleinräumiger Durchmischung von Wald und Grünland zu erhalten. Bei der Baukörpergestaltung ist die visuelle Sensibilität dieses Landschaftsraumes besonders zu berücksichtigen. Die geplante Änderung widerspricht dieser Festlegung nicht. Es befindet sich keine für das grünlanggeprägte Bergland charakteristische Durchmischung von Wald und Grünlandflächen im Änderungsbereich und ist die Umgebung bereits historisch gewachsen und durch eine kleinteilige mitunter relativ dichte Siedlungsentwicklung charakterisiert.

Der Änderungsbereich liegt gem. ÖEK 4.00 im Teilraum A „St. Michael Nord“ welcher Teil des überörtlicher Siedlungsschwerpunkt gem. REPRO ist. Es gelten daher keine Einschränkungen für den Landschaftsteilraum „Grünlandgeprägtes Bergland“ gemäß. § 3 (3) Z 2 REPRO Obersteiermark Ost.

Gemäß dem 4. Örtlichen Entwicklungskonzept liegt der Änderungsbereich im Teilraum A – St. Michael Nord, der Teil des Überörtlichen Siedlungsschwerpunktes und daher als Entwicklungsbereich hoher Priorität festgelegt ist. Als besondere Zielsetzung ist für diesen Teilraum die Stärkung der Funktion des überörtlichen Siedlungsschwerpunktes sowie die Erweiterung, Abrundungen und Auffüllung des Bestandes festgelegt. Als allgemeine Zielsetzungen sind weiters die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf das teilregionale Zentrum, die Stabilisierung und Steigerung der Einwohnerzahl sowie die Bereitstellung von ausreichenden Flächen für Wohnbauland und Schaffung von Voraussetzungen für verdichtete Wohnformen an geeigneten Standorten festgelegt.

Für das Brunnen- bzw. Wasserschutzgebiet liegt eine wasserrechtliche Bewilligung vom 16.09.1963 vor. In diesem wurde eine engeres und ein weiteres Schutzgebiet vorgesehen. Von Seiten des Amtes der Stmk. Landesregierung wurde festgestellt, dass die 1963 getroffene Schutzgebietsabgrenzung und die vorgeschriebenen Verbote nicht mehr dem Stand der Technik entsprechen und eine Überprüfung sowie eine Anpassung der Grundwasserschutzmaßnahmen an den Stand der Technik vom hydrologischen Amtssachverständigen als erforderlich erachtet wurden. Ein entsprechendes Gutachten wurde daraufhin im Auftrag der Marktgemeinde erstellt, bereits 2017 wasserrechtlich verhandelt und als bewilligungsfähig beurteilt. Aufgrund der damaligen Eigentumsverhältnisse war es der Gemeinde jedoch nicht möglich eine Bewilligung zu erwirken und wurden die über Jahrzehnte teilweise intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen weiterhin ohne besondere Auflagen landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund geänderter Eigentumsverhältnisse ist es der Marktgemeinde nun möglich, die Flächen erstmals zu erwerben und damit die Qualität der Wasserversorgung dauerhaft sicherzustellen. Die dauerhafte Sicherung einer qualitätvollen (Trink) Wasserversorgung liegt im besonderen öffentlichen Interesse.

Das nun vorliegende Gutachten zur Schutzgebietsoptimierung (Verfasser: Geoteam Technisches Büro für Hydrogeologie, Geothermie und Umwelt GmbH, GZ: 2129\_01 vom 11.11.2021) sieht eine deutliche Verkleinerung des Wasserschongebietes vor, welches sich im Wesentlichen nur auf die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen bezieht.

Mit der ggst. Änderung soll dieser Bereich nun dauerhaft einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung aber auch einer großflächigen Versiegelung iS einer Siedlungserweiterung entzogen werden. Mit einer wasserschongebietskonformen Parkgestaltung (keine großflächige Bodenversiegelung, keine Sammelstraßen etc.) kann eine intensive Nutzung hintangehalten werden und bietet eine zukünftige Parkanlage erstmalig ein zentrales Naherholungsgebiet in lärm- und gefährdungsfreier Lage mit einem relativ großen fußläufigen Einzugsbereich.

Der Änderungsbereich wird über die im öffentlichen Gut befindliche Musikstraße erschlossen, die in weiterer Folge in die Hauptstraße und mündet, welche an die Landesstraße B-113 angebunden ist. Im Süden und Westen schließt Allgemeines Wohngebiet an, im Norden und Osten befindet sich Freiland – land- und forstwirtschaftliche Nutzung. Der Umgebungsbereich ist durch Einfamilien- und Reihenhäuser sowie auch Mehrfamilienwohngebäude geprägt.

Die Gemeinde verfügt über, derzeit im Freiland befindliche, großflächige Potentialbereiche in Nahelage, die jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse auch langfristig nicht zur Verfügung stehen, da sie für die Futterproduktion eines im Ortsgebiet ansässigen Landwirtes zwingend erforderlich sind. Bereits als Bauland festgelegte Grundstücke wurden im Sinne der Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik gem. Stmk. ROG befristet. Jedoch ist ein Handlungsspielraum der Gemeinde aufgrund der geltenden Rechtslage nicht gegeben, um zeitnah eine Bebauung bzw. Verwertung zu erwirken. Der Gemeinde stehen daher im Teilraum A kaum gewidmete oder als Baulandpotentiale festgelegte Grundstücke zur Verfügung.

Für die, in einer zwischenzeitlichen Änderung, festgelegte Baulanderweiterung, im Norden des Hauptsiedlungsortes (Teilraum C Liesingthal Ost) wurde bereits ein Bebauungsplan erstellt und mit den Aufschließungsplanungen begonnen. Der Baustart soll noch in diesem Jahr erfolgen.

Der Änderungsbereich ist dem Hauptort mit allen öffentlichen Versorgungs- und Verwaltungseinrichtungen (insbesondere dem Bildungscampus mit Volksschule, Mittelschule und Kindergarten) zugehörig. In Entsprechung der o.a. Zielsetzung ist die Erweiterung der Wohnfunktion im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich geplant und bestehen hier beste Voraussetzungen für das Familienwohnen. Bereits mit der Festlegung von relativen Entwicklungsgrenzen im Zuge der Revision 4.00 wurde vom Gemeinderat der Marktgemeinde St. Michael in Obersteiermark die Absicht einer Baulanderweiterung dargelegt.

Die gegenständliche Änderung erfolgt im besonderen öffentlichen Interesse der Stärkung der Funktion als Wohnsitzgemeinde aber auch im besonderen öffentlichen Interesse die qualitätvolle (Trink)Wasserversorgung für Generationen sicherzustellen.

Der Änderungsbereich ist frei von naturräumlichen Gefährdungen. Im Zuge der Revision erfolgten Lärmberechnungen entlang der Landesstraße und befindet sich das ggst. Grundstück außerhalb des lärmbelasteten Bereiches der Landesstraße. Gemäß lärminfo.at liegen die Flächen ebenso außerhalb der lärmbelasteten Bereiche von Autobahn bzw. Schnellstraße.

Angaben über die bodenmechanische Bauplatzeignung sind im baurechtlichen Bewilligungsverfahren beizubringen. Eine Anschlussmöglichkeit an die Infrastrukturnetze (Kanal, Wasser, Strom) ist über die angrenzenden Bestände herstellbar. Die ordnungsgemäße Verbringung der Oberflächenwässer wird im Bebauungsplan auf Grundlage eines Oberflächenentwässerungskonzeptes vorgegeben und ist in nachgeordneten Verfahren unter Berücksichtigung des Bodenverhältnisse nachzuweisen.

Die Änderung erfolgt unter Beachtung einer wirtschaftlichen Aufschließung sowie unter Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen. Aufgrund wesentlich geänderter Planungsvoraussetzungen und dem konkreten Planungsinteresse und zur Schaffung von kurzfristig verfügbaren Bauplätzen im

überörtlichen Siedlungsschwerpunkt liegt die Änderung im öffentlichen Interesse der Gemeinde.

### **Bebauungsplanzonierung**

Im öffentlichen Interesse einer geordneten Siedlungsentwicklung sowie einer schutzgebietskonformen Nutzung der Parkanlage ist für den gesamten Änderungsbereich (Bauland und Sondernutzung im Freiland) ein Bebauungsplan zu erstellen. Besondere Zielsetzungen der Bebauungsplanung sind dem Räumlichen Leitbild zu entnehmen.

### **Baulandbilanz**

Die Marktgemeinde St. Michael in Obersteiermark verfügt gemäß FWP 4.00 über einen rechnerischen Baulandbedarf von 19,91 ha innerhalb der Planungsperiode, dem eine Baulandreserve von 15,88 ha gegenübersteht. Im Zuge der ggst. Änderung wird Wohnbauland im Ausmaß von rd. 3,4 ha neu festgelegt, wodurch sich die Baulandreserve auf 19,28 ha erhöht. Durch die Änderung wird der Nachfrage nach Wohnbauland im Hauptsiedlungsbereich Rechnung getragen.

### **Baulandmobilisierung**

Gemäß § 34 (1) Stmk. ROG 2010 hat die Gemeinde anlässlich der ggst. Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Neufestlegung von Aufschließungsgebiet für Bauland – Allgemeines Wohngebiet für unbebaute Grundstücke eines Grundeigentümers mit einer zusammenhängenden Fläche von mind. 1.000 m<sup>2</sup> entweder privatwirtschaftliche Maßnahmen gemäß § 35 zu treffen oder Bebauungsfristen gemäß § 36 festzulegen.

Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik sind für die neu festgelegten Baulandflächen auf dem Grundstück 87/1 der KG Liesingthal mit einem Ausmaß von rd. 34.040 m<sup>2</sup> erforderlich.

Für dieses neue Bauland wird gemäß § 36 (1) Stmk. ROG 2010 eine Bebauungsfrist von fünf Jahren festgelegt, wenn nicht bis zum Beschluss der ggst. FWP-Änderung zwischen Gemeinde und Grundeigentümer eine privatwirtschaftliche Vereinbarung gemäß § 35 Stmk. ROG 2010 abgeschlossen wird.

Der Fristenlauf beginnt mit Rechtskraft eines nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens.

Gemäß § 36 (3) leg. cit. wird für den Zeitpunkt des fruchtlosen Fristablaufes (d.h. wenn auf der befristeten Grundfläche kein Rohbau eines bewilligten Gebäudes im Sinn der angestrebten Nutzung fertig gestellt ist) festgelegt, dass eine Raumordnungsabgabe durch den Grundeigentümer zu leisten ist. Die jährlich vorzuschreibende Raumordnungsabgabe beträgt 2 % des Produktes aus Baugrundstückspreis/m<sup>2</sup> und der zu mobilisierenden Grundstückfläche.

Nach fruchtlosem Fristablauf ist gemäß der Bestimmungen des § 36 (5) Stmk. ROG 2010 vorzugehen (u.a. Abgabebescheid und Information über die Möglichkeit einer Grundeinlöse).

### Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltprüfung – Screening

Da Ausschlusskriterien zutreffen und kein obligatorischer Tatbestand gegeben ist, sind keine weiteren Prüfschritte erforderlich (siehe Tabelle).

Flächenwidmungsplan Änderung 4.03 „Brunnenschutzgebiet“		
1	Abschichtung möglich	<b>X</b>
2.1	Nutzung kleiner Gebiete / geringfügige Änderung	
2.2	Keine Änderung von Eigenart und Charakter	
2.3	offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen	
2.4	UVP-Pflicht	
2.5	Beeinträchtigung von Europaschutzgebieten	
<b>Weitere Prüfschritte erforderlich</b>		<b>NEIN</b>
<b>Begr.</b>	Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Entwicklungsgrenzen bzw. innerhalb einer Örtlichen Vorrangzone/Eignungszone die im Rahmen der 2. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes festgelegt und auf seine Umwelterheblichkeit hin überprüft wurden.	

# Zeichnerische Darstellung

- 1) Plankopf
- 2) Legende
- 3) Änderung FWP (inkl. Mappenblatt A3)
- 4) Änderung BZP (inkl. Mappenblatt A3)
- 5) Kataster



# Marktgemeinde St. Michael i. Obersteiermark

## Flächenwidmungsplan

## Änderung 4.03 "Brunnenschutzgebiet"

## Entwurf zur Auflage

Plandatum: 29.02.2024

GZ: RO-611-13 / 4.03 FWP

### Planverfasser

Datum: 13.03.2024

GZ:

**Gemeinderat Auflagebeschluss  
gemäß § 38 (1) Stmk. ROG 2010**

Datum:

GZ:

**Genehmigung durch  
die Stmk. Landesregierung  
gemäß § 38 (12) Stmk. ROG 2010**

Datum:

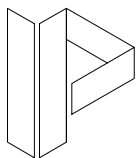
GZ:

**Gemeinderat Endbeschluss  
gemäß § 38 (6) Stmk. ROG 2010**

Datum:

GZ:

**Rechtskraft**



**Interplan**

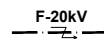
**Zivlotechniker**

Interplan ZT GmbH  
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz  
office@interplan.at  
+43 316 / 72 42 22 0

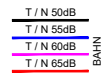
# Legende

## FWP Änderung

	<b>Allgemeine Wohngebiete</b>
	<b>Aufschließungsgebiete</b> mit fortlaufender Nummer
	<b>Kerngebiete</b>
	<b>Vorbehaltsfläche</b> ZFP=Zentraler öffentlicher Platz
	<b>Baulandbereiche mit festgelegten Bauabzugsfristen</b>
	<b>Flächen für den fließenden Verkehr</b> Gemeindestraßen/Güterwege/Interessentenwege/Privatwege
	<b>Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland</b>
	<b>Sondernutzung für Erholungszwecke</b>
	<b>Sondernutzung für Sportzwecke</b> rsp = Reitsport
	<b>Waldflächen</b>
	<b>Eisenbahn</b> bestehend
	<b>Wasserwirtschaftliche Beschränkung (Quellen-, Brunnenschutzgebiet)</b>
	<b>Wasserschongebiet</b> mit näherer Gebietseinteilung
	<b>Versorgungsanlage von überörtl. Bedeutung</b> bestehend; BR= Brunnen



**Hochspannungsfreileitung**  
bestehend



**Isophonen**  
für Tag (T) oder für Nacht (N)

## BZP Änderung

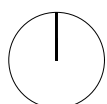


**Bebauungsplan erforderlich**  
(Neufestlegung) mit fortlaufender Nummerierung



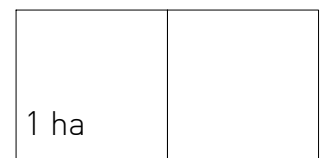
**Bebauungsplan Bestand**  
fortlaufende Nummer (1), Teilbebauungsplan (2), Änderung (-03), rechtswirksam (r), anpassungsbedürftig (a)

## Maßstab und Plangrundlage

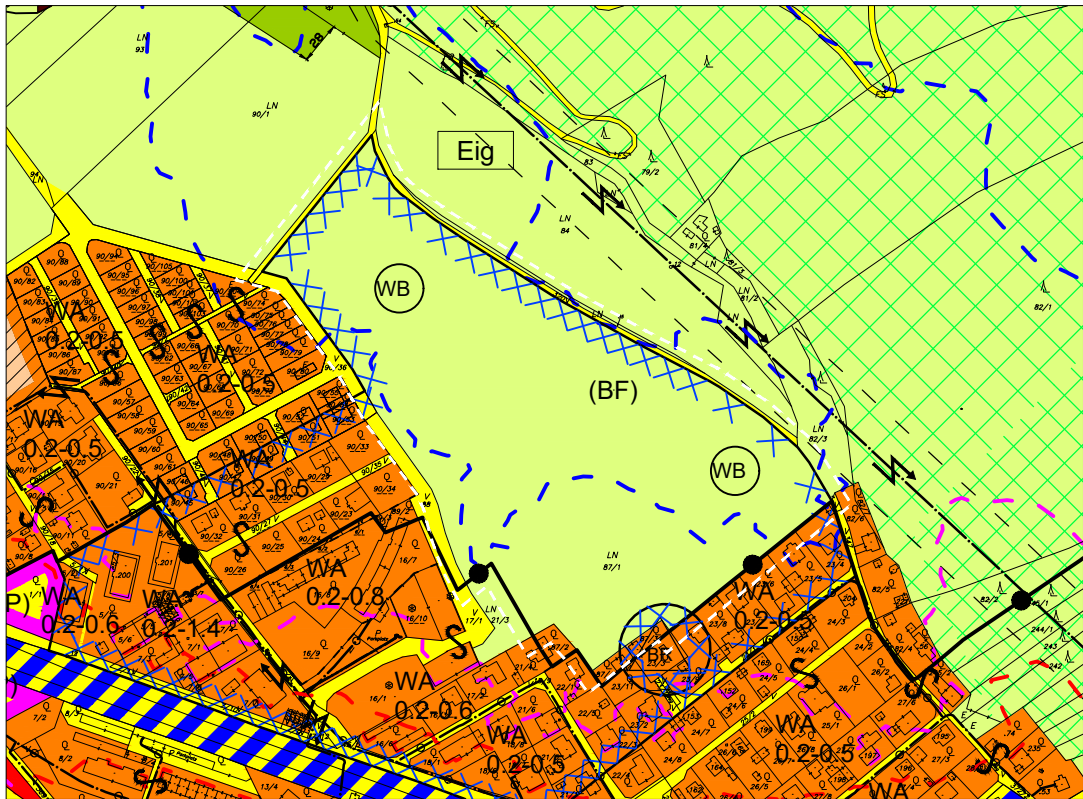


Maßstab  
1:5.000

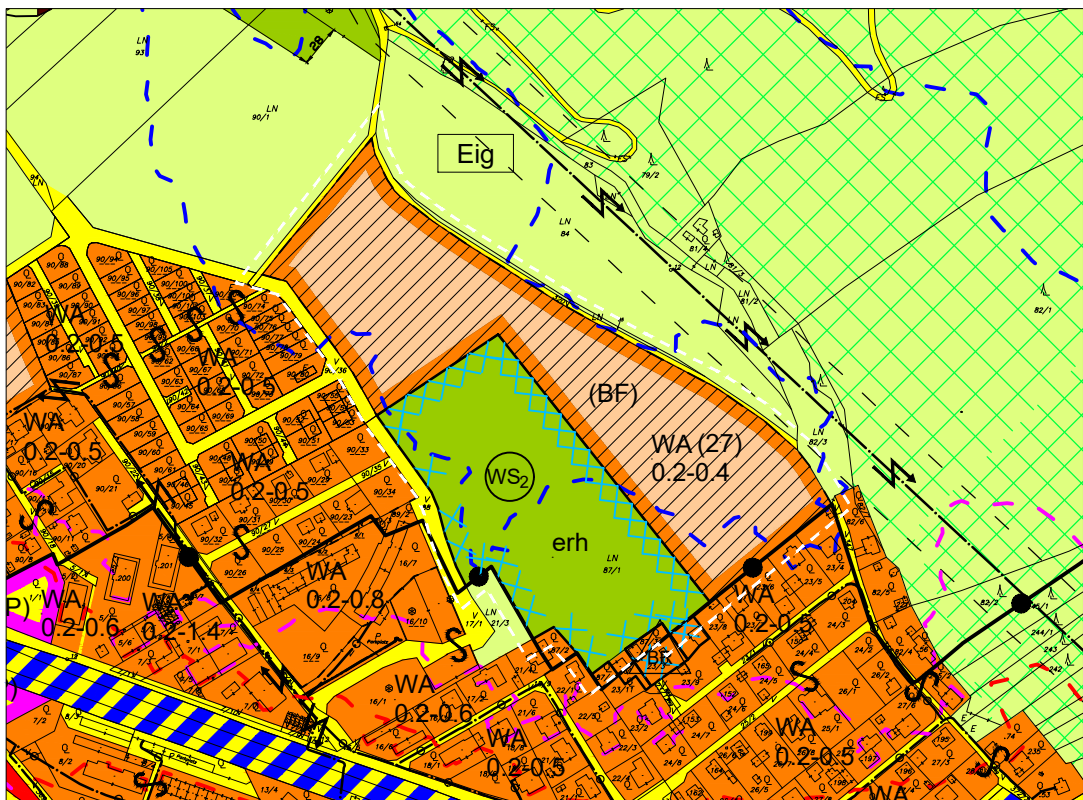
DKM Stand  
02/2019



100 m      200 m



FWP Bestand



FWP Änderung | Entwurf

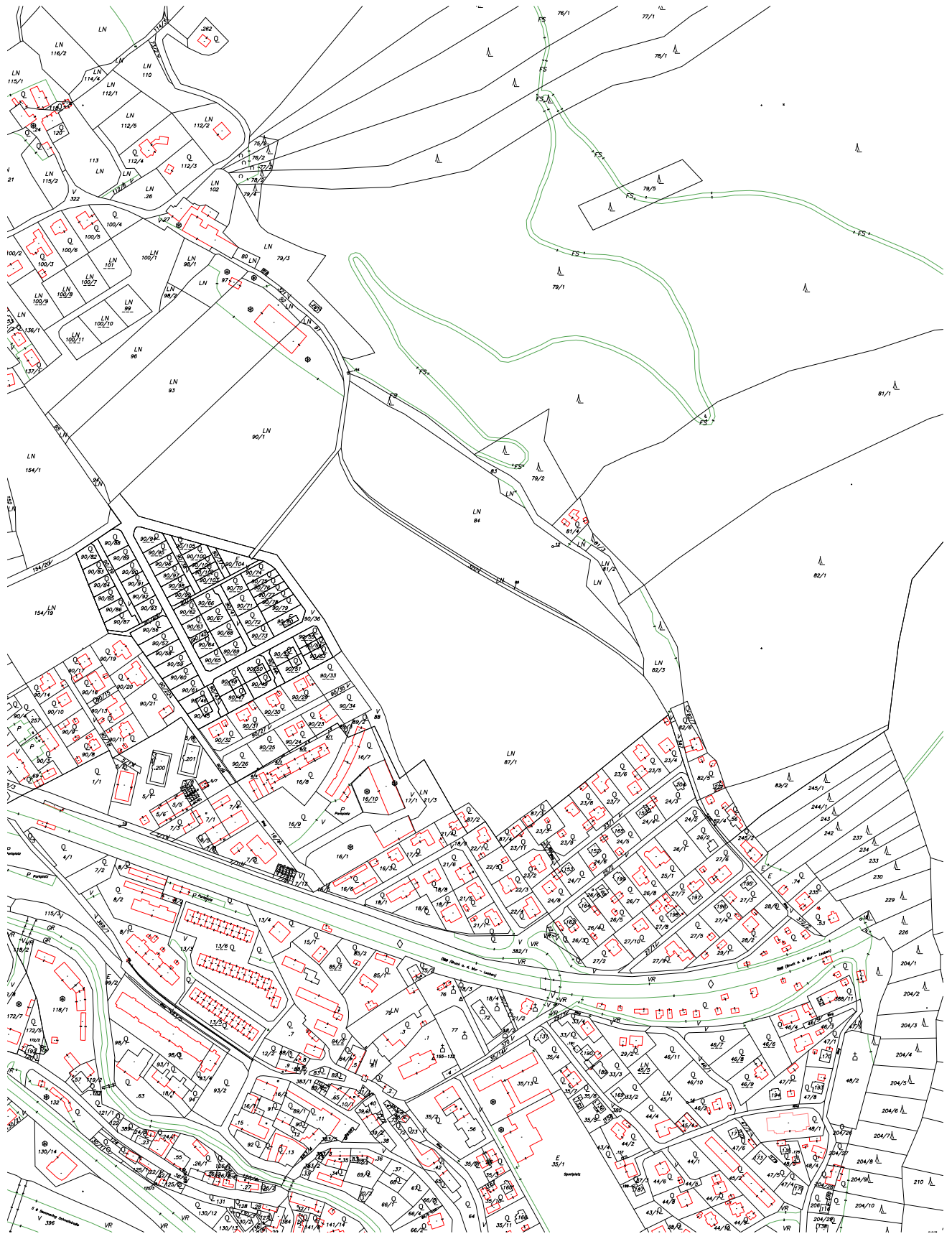




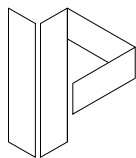
BZP Bestand



BZP Änderung | Entwurf

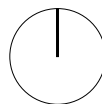


# Kataster zur Änderung FWP 4.03



**Interplan**  
Zivltechniker

Interplan ZT GmbH  
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz  
office@interplan.at  
+43 316 / 72 42 22 0



Maßstab  
1:5.000

DKM Stand  
02/2019

# Anhang

- 1) Formblatt zur Baulandflächenbilanz

**WOHNBAULANDBEDARF und FLÄCHENBILANZ**

Gemeinde: St. Michael in Obersteiermark  
 Bezirk: Leoben  
 Flächenwidmungsplan Nr.: 4.03

Planer: Interplan ZT GmbH  
 GZ: RO-611-13/4.03 FWP  
 Datum: 05.03.2024

**1. WOHNBAULANDBEDARF**

für den Planungszeitraum: 2019 bis 2031  
 10 (12) bzw. 15 Jahre gem. § 25 (3) Stmk. ROG 2010 idgF.

**1.1 Neubaubedarf**

durch Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

	1991	2001	2011	Planungs- jahr 2019	Prognose für	
					10 (12) FWP 2031 <sup>2)</sup>	15 Jahre ÖEK 2034
Bevölkerungszahl	3565	3303	3079	<b>3064</b>	<b>3125</b>	3188
Haushaltsgröße <sup>1)</sup>	2,54	2,24	2,12	2,00	1,88	1,83
Haushaltszahl	1403	1474	1449	<b>1530</b>	<b>1662</b>	1742

1.2 Neubaubedarf für 10 (12) Jahre

132	WE
-----	----

**1.2 Ersatzbedarf<sup>3)</sup>**

bei problematischen Standorten, etc.

17	WE
----	----

**1.3 Wohnbaulandbedarf**

Summe 1.1 Neubaubedarf + 1.2 Ersatzbedarf

<b>149</b>	<b>WE</b>
------------	-----------

	Anzahl	Bauplatzgröße	Wohnbaulandbedarf	
Ein- und Zweifamilienhäuser	99	800 m <sup>2</sup>	7,96	ha
Mehrfamilienhäuser	50	400 m <sup>2</sup>	2,00	ha

Summe	9,95	ha
x Faktor 2,0 <sup>4)</sup>	<b>19,91</b>	<b>ha</b>

**2. WOHNBAULANDRESERVE**

ermittelt aus 3. Flächenbilanz (siehe nächste Seite)

<b>19,28</b>	<b>ha</b>
--------------	-----------

<sup>1)</sup> tlw. rechnerisch ermittelt aus Bevölkerungszahl und Haushaltszahl (Landesstatistik Stmk.)

<sup>2)</sup> Quelle: ÖEK, Prognosen ÖROK & Landesstatistik Stmk.

<sup>3)</sup> Ersatzbedarf ist in den Erläuterungen zu begründen

<sup>4)</sup> Reserve für Nicht-Wohnnutzungen und nicht mobilisierbares Bauland

### 3. FLÄCHENBILANZ

Baugebiete	Flächenwidmungsplan idF 4.02			Flächenwidmungsplan Nr. 4.03			Veränderung					
	gesamt	bebaut	unbebaut	gesamt	bebaut	unbebaut	gesamt		bebaut		unbebaut	
							abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
WR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	-	0,00	-
WA	84,11	71,22	12,89	87,51	71,22	16,29	3,40	0,04	0,00	0,00	3,40	0,26
KG	13,33	12,04	1,29	13,33	12,04	1,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
DO	8,54	6,84	1,70	8,54	6,84	1,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
GG	0,00			0,00								
GG	17,25	9,14	8,11	17,25	9,14	8,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I/1 (J/1)	17,71	7,26	10,45	17,71	7,26	10,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I/2	0,00			0,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E1	0,87	0,87		0,87	0,87		0,00	0,00	0,87	0,00	0,00	0,00
E2	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
KU							0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EH							0,00	-	0,00	-	0,00	-
FW							0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wohnbauland	105,98	90,10	15,88	109,38	90,10	19,28	3,40	0,03	0,00	0,00	19,28	0,21
Gesamt	141,81	107,37	34,44	145,21	107,37	37,84	3,40	0,02	0,00	0,00	37,84	0,10