

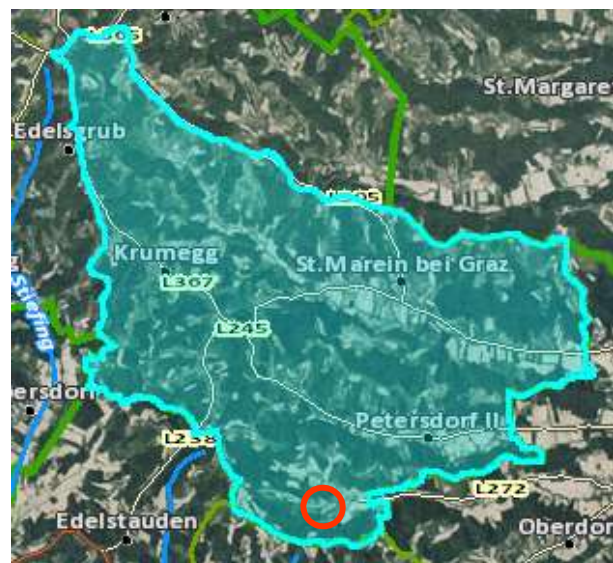
# Marktgemeinde Sankt Marein bei Graz



## 12. Änderung des Flächenwidmungsplanes VF 1.12 „Lamberg“

### ENTWURF

Projekt-Nr. 2024/18  
Februar 2025



**MALEK  
HERBST**

Raumordnung

MALEK HERBST  
Raumordnungs GmbH  
Körösisstraße 17  
A-8010 Graz

T +43(0)316 681 440 F-33  
office@malekherbst.com

## Inhaltsverzeichnis

1. Verordnungsplan .....	3
2. Verordnungswortlaut.....	4
§1 Geltungsbereich .....	4
§2 Rechtsgrundlage.....	4
§3 Planungsgrundlagen.....	4
§4 Änderung im Flächenwidmungsplan.....	5
§5 Rechtskraft .....	5
3. Erläuterungsbericht .....	6
3.1. Planungsbereich .....	6
3.2. Lage und Gebietsbeschreibung .....	6
3.3. Begründung der Änderung und Öffentliches Interesse.....	7
3.4. Regionales Entwicklungsprogramm Steirischer Zentralraum.....	9
3.5. Örtliches Entwicklungskonzept.....	11
3.6. Flächenwidmungsplan .....	12
3.7. Oberflächenwässer / Hangwässer .....	13
3.8. Umweltprüfung .....	14
3.9. Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik .....	15
3.10. Baulandbilanz .....	15
3.11. Änderungsverfahren.....	15
4. Anhang .....	17
- Ausschnitt Kataster, digitaler Atlas GIS Steiermark	
- Bilanzblatt	

## Verfahrensablauf

Auflagefrist (§24a(1))	10.02.2025 – 07.04.2025
Gemeinderatsbeschluss	_____
Kundmachung	_____
Rechtskraft	_____

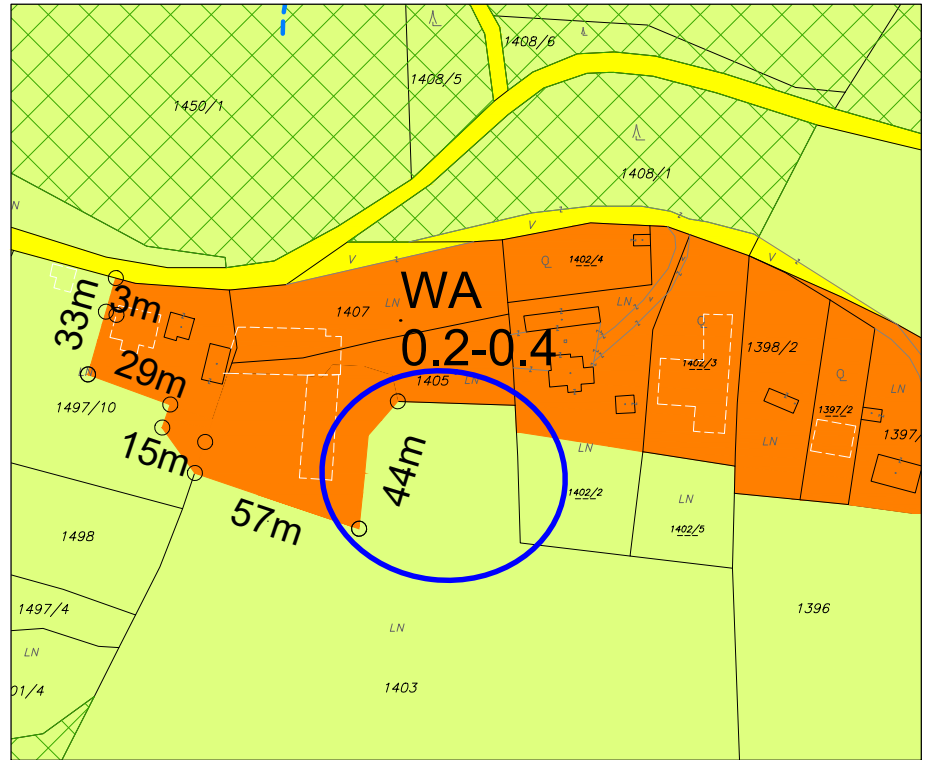
# Legende

- WA Allgemeines Wohngebiet
- 0.2 - 0.4 Bebauungsdichterahmen
- Verkehrsfläche
- LF Freiland - landwirtschaftlich genutzte Fläche
- Wald
- Gerinne
- Gebäudenachführung
- Unterscheidung Rechtsgrundlage StROG 2010

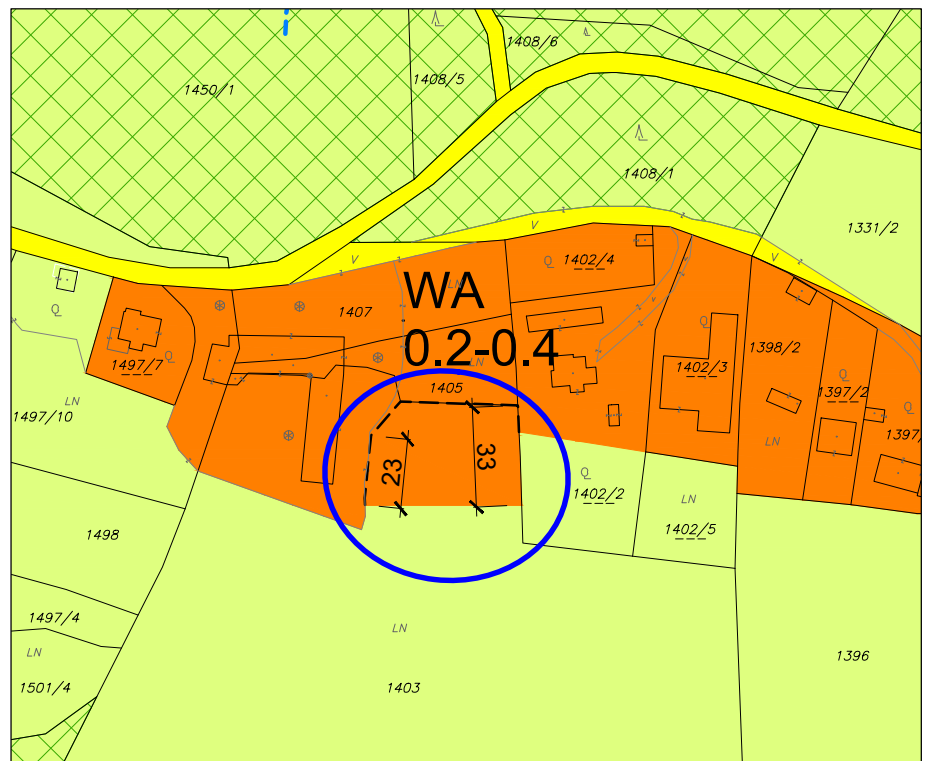
# Verordnungsplan - Entwurf

## Flächenwidmungsplan - Änderung 1.12 "Lamberg"

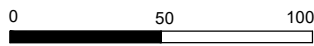
alt



neu



Maßstab 1:2500



Marktgemeinde

St. Marein bei Graz

KG

62317 Petersdorf II

derzeitige Ausweisung

Freiland

künftige Ausweisung

WA 0.2-0.4

Rechtsgrundlage

StROG 2010 idF LGBl 165/2024

Gez.

mt

Gepr.

sv

Projekt Nr

2024/18

Datum der Planerstellung

Februar 2025

Bgm. Ing. Franz Knauchs

Planverfasser

## 2. Verordnungswortlaut

Verordnung über den vom Gemeinderat der Marktgemeinde Sankt Marein bei Graz am ..... beschlossene 12. Änderung im Flächenwidmungsplan 1.0, VF 1.12 „Lamberg“.

### §1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Änderung erstreckt sich über eine Teilfläche des Grundstückes 1403 und 1497/7 KG 62317 Petersdorf II, im Ausmaß von 1.630 m<sup>2</sup>. Sämtliche Flächenangaben basieren auf einer digitalen Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit.

### §2 Rechtsgrundlage

Die gegenständliche 12. Änderung des Flächenwidmungsplanes 1.0, bestehend aus dem Verordnungswortlaut und den planlichen Darstellungen (Alt/Neu Darstellung), verfasst von Malek Herbst Raumordnungs GmbH (Projekt Nr. 2024/18) – Stand Februar 2025, basieren auf dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 2010 idF LGBl 165/2024.

Der Erläuterungsbericht stellt einen Bestandteil ohne Ordnungscharakter dar.

### §3 Planungsgrundlagen

- 1) Die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes basieren auf dem, mit Bescheid vom 23.01.2020 (GZ ABT13-10.100-6/2015-16), genehmigten Örtlichen Entwicklungskonzept 1.0 (idF der zeitgleich durchgeführten Änderung VF 1.03) und dem Flächenwidmungsplan 1.0.
- 2) Die Plandarstellungen basieren auf der vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung zur Verfügung gestellten digitalen Katastermappe (Stand April 2024).

#### **§4 Änderung im Flächenwidmungsplan**

- 1) Eine Teilfläche des Grundstückes 1403 KG 62317 Petersdorf II, im Ausmaß von 1.630 m<sup>2</sup>, wird als Baugebiet der Kategorie Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §30 (1) Z2 StROG 2010 idgF, mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,4, festgelegt.
- 2) Im südlichen Baulandbereich des Grundstückes 1403 und im westlichen Bereich des Grundstückes 1497/7 erfolgt eine Katasteranpassung (zwischenzeitliche erfolgte Neuvermessung der Grund- und Nutzungsgrenzen).

#### **§5 Rechtskraft**

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes wird gemäß §39 StROG 2010 idF LGBl 165/2024 im Rahmen eines Vereinfachten Verfahrens durchgeführt. Die Rechtskraft beginnt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag.

Sankt Marein bei Graz, Februar 2025

-----  
für den Gemeinderat  
Bürgermeister Ing. Franz Knauhs

## 3. Erläuterungsbericht

### zur 12. Änderung im Flächenwidmungsplan 1.0

#### „Lamberg“

#### 3.1. Planungsbereich

Der verfahrensgegenständliche Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstückes 1403 und 1497/7 KG 62317 Petersdorf II, in einem Ausmaß von 1.630 m<sup>2</sup>. Sämtliche Flächenangaben basieren auf einer digitalen Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit. Die Katasteranpassungen im südlichen Baulandbereich des Grundstückes 1432 und im westlichen Bereich des Grundstückes 1497/7 stellen eine Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Ausmaß von 60 m<sup>2</sup> und eine Freilandrückführung im Ausmaß von 34 m<sup>2</sup> dar.

von bisher: Freiland (L)

gemäß §33 (1) StROG 2010 idF LGBl 117/2017

in: Baugebiet der Kategorie Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §30 (1) Z2  
StROG 2010 idF LGBl 165/2024 mit einer Bebauungsdichte von 0,2–0,4

#### 3.2. Lage und Gebietsbeschreibung

Das Planungsgebiet befindet sich im südlichen Gemeindegebiet im Ortsteil Lamberg. Der Bereich weist eine gewachsene Struktur auf, welche überwiegend durch Wohnnutzung und einen Familienbetrieb für Wohnwägen und Reisemobile geprägt ist. Die östlich und westlich angrenzende Baulandflächen sind bebaut.

Der Änderungsbereich grenzt im Westen, Norden und teilweise im Osten an bebautes Baugebiet der Kategorie Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 an.

Die Neuausweisung stellt eine Arrondierung mit den angrenzenden Baulandbereichen dar.

Das Planungsgebiet wird derzeit als Wiesenfläche genutzt, wobei die betroffene Fläche eine geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit aufweist.

Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen sind im gegenständlichen Bereich vorhanden.



Ausschnitt aus dem Luftbild, GIS Steiermark

### 3.3. Begründung der Änderung und Öffentliches Interesse

Seitens der Gemeinde besteht ein hohes siedlungspolitisches Interesse an der Zurverfügungstellung von Bauland zur Sicherstellung und dem Erhalt des bestehenden Betriebes.

Der Siedlungsbereich von Lamberg weist eine gewachsene Struktur auf, welche in sich abgeschlossen ist. Der Änderungsbereich stellt eine Baulandlücke dar und ist an der Südseite einer sanften Hanglage situiert.

Im Rahmen der Erstellung des Flächenwidmungsplanes 1.0 wurde aufgrund der damals bestehenden unbebauten Baulandflächen eine Arrondierung der östlich und westlich

angrenzenden Baulandbereiche versagt, weshalb diese Entwicklungsabsicht im Örtlichen Entwicklungsplan 1.0 mittels dreiseitiger offener Entwicklungsgrenzen vorausschauend festgelegt wurde, um eine Erweiterung dieses Entwicklungsbereiches zu ermöglichen. Diese relative Entwicklungsgrenze schließt im südwestlichen Bereich jedoch an eine absolute Entwicklungsgrenze an, wodurch die nunmehr gewünschte Arrondierung zwischen den bestehenden Baugebieten nur mit einer Änderung des Örtlichen Entwicklungsplanes möglich ist.

Im Ortsteil von Lamberg ist seit über 20 Jahren ein bekannter europaweiter Familienbetrieb für Reisemobile und Wohnwägen ansässig und aufgrund der steigenden Nachfrage in den letzten Jahren stark gewachsen. Der Betrieb bietet eine Mietflotte von Wohnwägen und Wohnmobilen aber auch den Verkauf an. Eine Werkstatt für Service, Wartungsarbeiten und Reparaturen und ein Zubehörshop sind ebenfalls vorhanden.

Für die Betriebsübernahme der nächsten Generation und den weiteren Erhalt des Betriebes sind auf den verfügbaren Flächen ein Wohnobjekt samt den zugehörigen baulichen Anlagen und weitere überdachte Abstellflächen für den Betrieb erforderlich.

Seitens des Grundeigentümers wurde daher um eine Baulanderweiterung im Sinne der festgelegten Entwicklungsabsichten (relative Entwicklungsgrenze zur Erweiterung eines Bauplatzes) angesucht.

Für die Arrondierung dieses Baugebietes ist die Erweiterung im Ausmaß von zirka 1.630 m<sup>2</sup> mit einer Tiefe von in zirka 33 m vorgesehen, welche die fortführende Bebauung, ausgehend vom Bestand, sicherstellen soll.

Die Ermöglichung dieser Siedlungsentwicklung liegt im siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde, da dadurch sowohl der Fortbestand des Betriebes gesichert werden kann, aber auch der Ortsteil Lamberg aufgewertet wird, da die europaweit anreisenden Kunden des Familienbetriebes auch die touristischen Einrichtungen in der Umgebung nutzen.

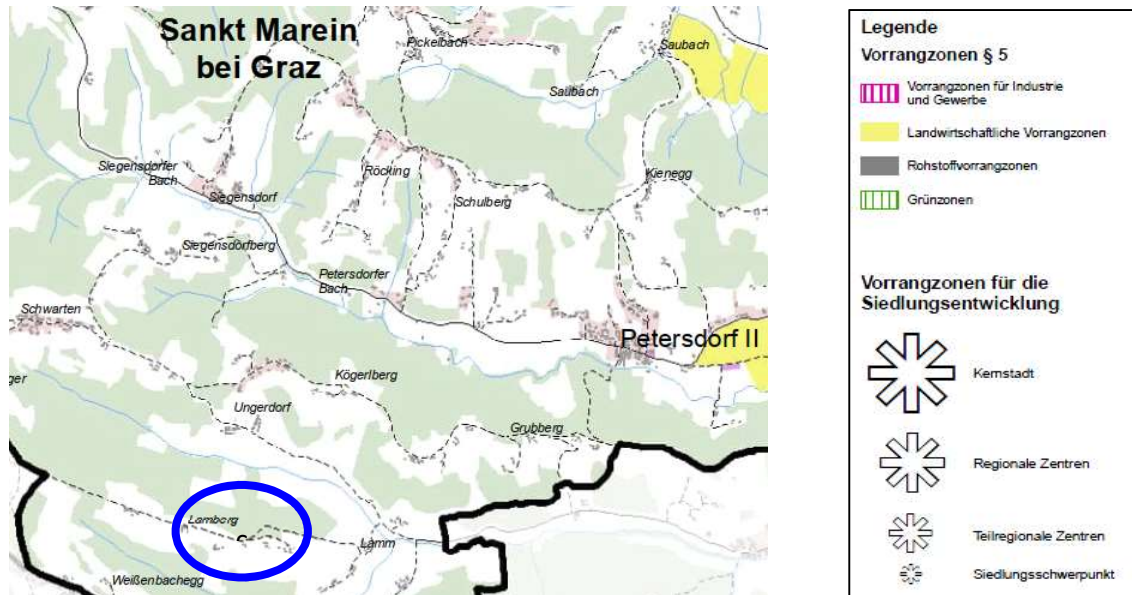
Der gegenständliche Änderungsbereich wird im Örtlichen Entwicklungskonzept im Rahmen eines zeitgleich laufenden vereinfachten Änderungsverfahrens (VF 1.03 Lamberg) als Gebiet mit der baulichen Entwicklung „Wohnen“ festgelegt.

Die Erschließung erfolgt über die bereits bestehenden Verkehrswege und ist die erforderliche technische Infrastruktur gegeben. Die im Umgebungsbereich festgelegte Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 wird auch für diesen Bauplatz fortgeführt. Die Katasteranpassungen sind aufgrund zwischenzeitlich erfolgter Neuvermessungen erforderlich.



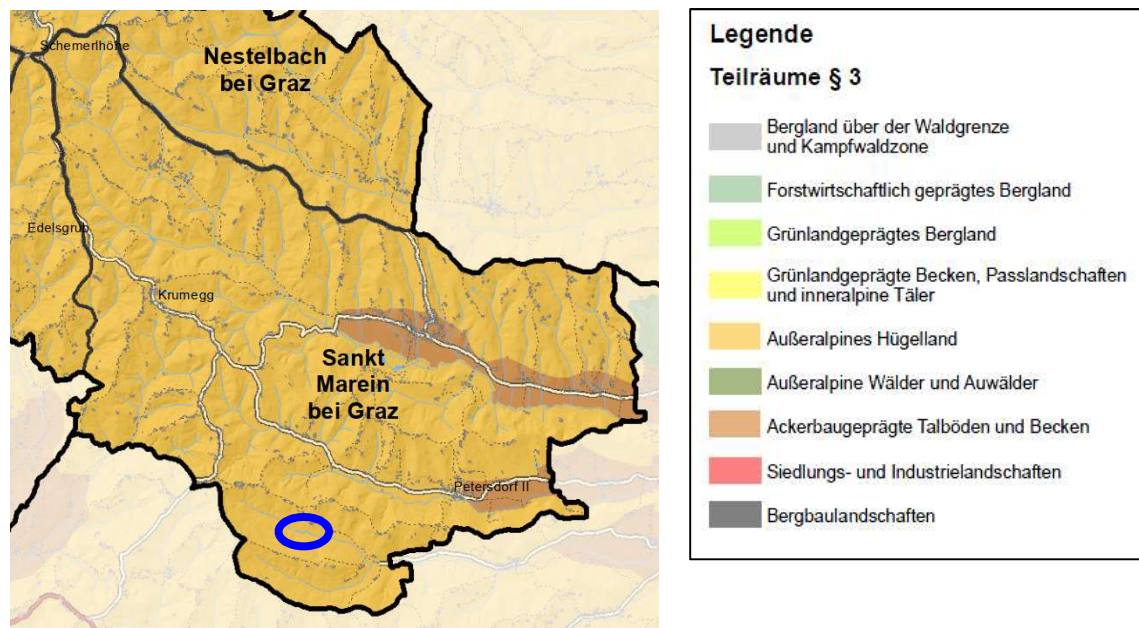
### 3.4. Regionales Entwicklungsprogramm Steirischer Zentralraum

Gemäß Regionalem Entwicklungsprogramm (REPRO) - Steirischer Zentralraum idF LGBl 87/2016 bestehen für den gegenständlichen Bereich keine Festlegungen, jedoch Beschränkungen hinsichtlich Bauländerweiterung außerhalb von Siedlungsschwerpunkten.



Ausschnitt aus dem Vorrangzonenplan des REPRO Steirischer Zentralraum

Für den Siedlungsbereich Lamborg besteht weder ein regionaler noch ein örtlicher Siedlungsschwerpunkt.



Ausschnitt aus dem Teilräumeplan des REPRO Graz-Umgebung, LGBl 87/2016

Die Flächen sind im Teilräumeplan des REPRO - Steirischer Zentralraum dem Teilraum „Außeralpines Hügelland“ zugeordnet.

Durch die beabsichtigte Änderung erfolgt lediglich eine kleinflächige Arrondierung und wird durch diesen Lückenschluss angrenzend bebauter Baulandbereiche, das charakteristisch Erscheinungsbild der Landschaft nicht verändert. Durch die beabsichtigte Errichtung eines Wohnhauses samt Nebengebäude und einer Erweiterung der bereits bestehenden Abstellflächen für die Wohnmobile bzw. –wägen ist von einer Einbindung in die bestehenden Bebauungsstrukturen auszugehen und bei künftigen Bauvorhaben jedenfalls darauf Bedacht zu nehmen.

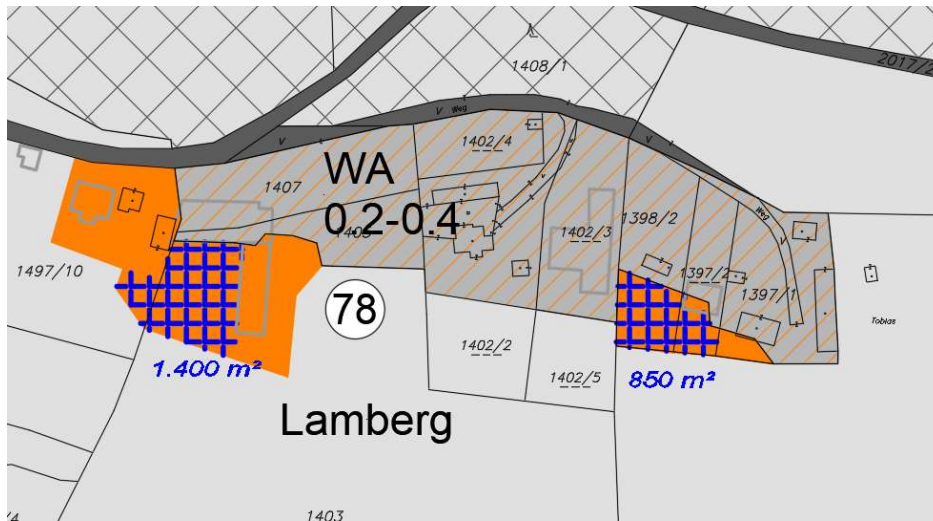
Gemäß §3 (5) Z2 des REPRO - Steirischer Zentralraum besteht für diesen Teilraum eine Beschränkung hinsichtlich Baulandneuausweisungen außerhalb von Siedlungsschwerpunkten. Zulässig sind Baulanderweiterungen für unbebaute Bauparzellen im Ausmaß von maximal 20 Prozent des, bei Inkrafttreten des REPRO bestehenden bebauten Baulandes, jedoch mindestens im Ausmaß von drei ortsüblichen Bauparzellen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Baulanderweiterungen für die Entwicklung rechtmäßig bestehender Betriebe bleiben von der Flächenbeschränkung unberührt.

Im gegenständlichen Bereich Lamberg bestand zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des REPRO - Steirischer Zentralraum eine rechtskräftig ausgewiesene Baulandfläche von ca. 13.450 m<sup>2</sup>, wovon 12.720 m<sup>2</sup> bebaute Baugebiete darstellten. Entsprechend der 20% Regelung dürften somit 2.540 m<sup>2</sup>, jedoch mindestens im Ausmaß von drei ortsüblichen Bauparzellen neu ausgewiesen werden. Bei einer Gesamtbaulandfläche von 13.450 m<sup>2</sup> mit 8 Bauplätzen (Stand 2016) ergibt dies eine durchschnittliche und ortsübliche Bauplatzgröße von ca. 1.680 m<sup>2</sup>. Somit ist eine Fläche von 5.040 m<sup>2</sup> für Neuausweisungen verfügbar.

Im Rahmen der Erstellung des Flächenwidmungsplanes 1.0 wurden 4.200 m<sup>2</sup> Wohnbauland neu ausgewiesen, wovon lediglich ca. 2.250 m<sup>2</sup> eine Neuausweisung von unbebautem Bauland dargestellt hat (siehe blaue Kreuzschraffur im u.a. Ausschnitt aus dem Differenzplan zum Flächenwidmungsplan 1.0). Die übrigen Neuausweisungen waren Anpassungen mit Bestandsobjekten und handelt es sich somit um bebautes Bauland, welches bei der 20% Regelung nicht zu berücksichtigen ist.

Im Erläuterungsbericht zum Flächenwidmungsplan 1.0 wurde unter Pkt. 4 „Baulanderweiterungen außerhalb von Siedlungsschwerpunkten“ (Seite 70) aufgrund eines redaktionellen Fehlers die gesamte neu ausgewiesene Fläche von 4.200 m<sup>2</sup> angeführt. Eine

dahingehende Korrektur der tatsächlich neu ausgewiesenen Fläche von 2.250 m<sup>2</sup> unbebautem Bauland im Zuge der Revision (Spalte 4) wird im Zuge dieses Verfahrens vorgenommen.



Ausschnitt aus dem Differenzplan zum Flächenwidmungsplan 1.0 mit Darstellung der unbebauten Flächen

Somit stehen für Neuausweisungen noch 2.790 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Durch die im Zuge dieses Änderungsverfahrens neu ausgewiesene und unbebaute Baulandfläche von 1.630 m<sup>2</sup>, welche zusätzlich eine Baulanderweiterung für die Entwicklung eines rechtmäßig bestehenden Betriebes darstellt, werden die Vorgaben des §3 (5) Z2 des REPRO - Steirischer Zentralraum eingehalten.

Die vorliegende Änderung steht somit nicht im Widerspruch zum REPRO Steirischer Zentralraum.

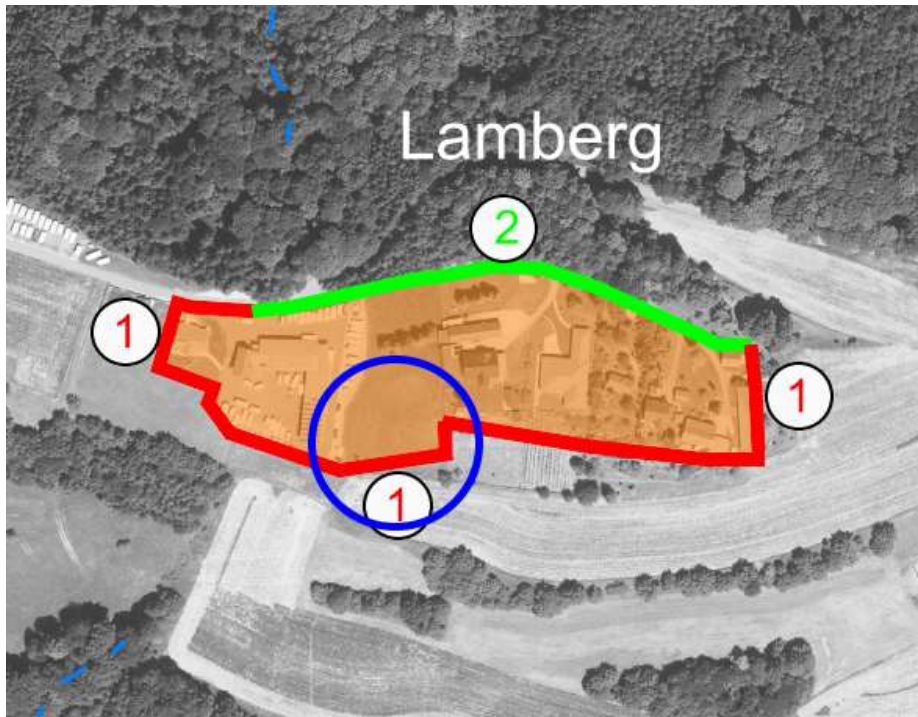
### 3.5. Örtliches Entwicklungskonzept

Der gegenständliche Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Entwicklungsplan des, mit Bescheid vom 23.01.2020 (GZ ABT13-10.100-6/2015-16), genehmigten Örtlichen Entwicklungskonzeptes 1.0 als Gebiet ohne bauliche Entwicklung (Freiland) festgelegt und schließt zweieinhalbseitig an Gebiet mit baulicher Entwicklung für Wohnen an.

In der zeitgleich durchgeführten Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und Entwicklungsplanes (VF 1.03) wird der Änderungsbereich dem Gebiet baulicher Entwicklung für

Wohnen zugeordnet und mit einer absoluten, siedlungspolitischen Entwicklungsgrenze begrenzt.

Die Änderung entspricht somit den Entwicklungszielen unter Berücksichtigung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 1.0 mit Stand der zeitgleich durchgeführten 3. Änderung, VF 1.03.



Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan idF VF 1.03

### 3.6. Flächenwidmungsplan

Der von der Änderung betroffene Bereich wird als Baugebiet der Kategorie Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Gemäß dem Stmk. Raumordnungsgesetz ist dieses Baugebiet wie folgt definiert:

#### Allgemeine Wohngebiete

*Gemäß §30 (1) Z2 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 idGF sind Allgemeine Wohngebiete Flächen, die vornehmlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z.B. Verwaltung, Schulen, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und sonstige Betriebe aller Art), soweit sie keine dem*

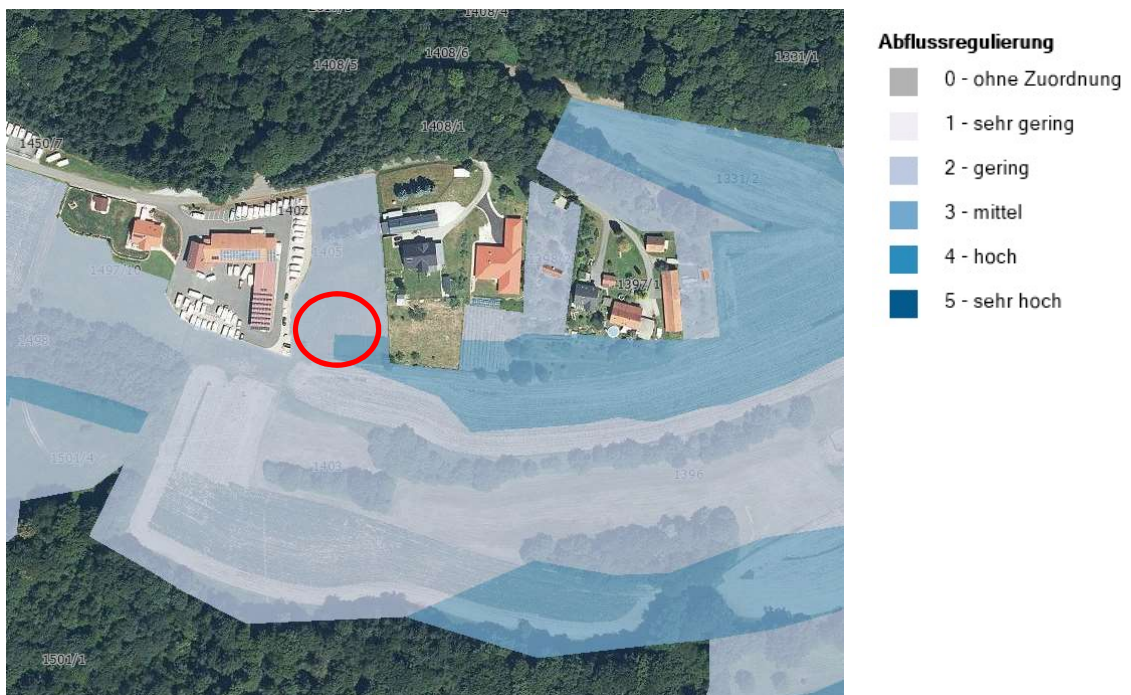
*Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen;*

Das geplante Bauvorhaben sieht die Errichtung eines Wohnobjektes sowie überdachte Abstellflächen vor, sodass von einer widmungskonformen Nutzung auszugehen ist. Zukünftige Bebauungen haben sich hinsichtlich dem Orts- und Landschaftsbild an der Bestandsbebauung zu orientieren.

### 3.7. Oberflächenwässer / Hangwässer

Gemäß der Bodenfunktionsbewertung für die Steiermark weist der Untergrund des gegenständlichen Bereiches eine geringe bis mittlere Abflussregulierung auf. Aufgrund von Erfahrungswerten mit der angrenzenden Bebauung ist davon auszugehen, dass eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer auf eigenem Grund und Boden möglich ist.

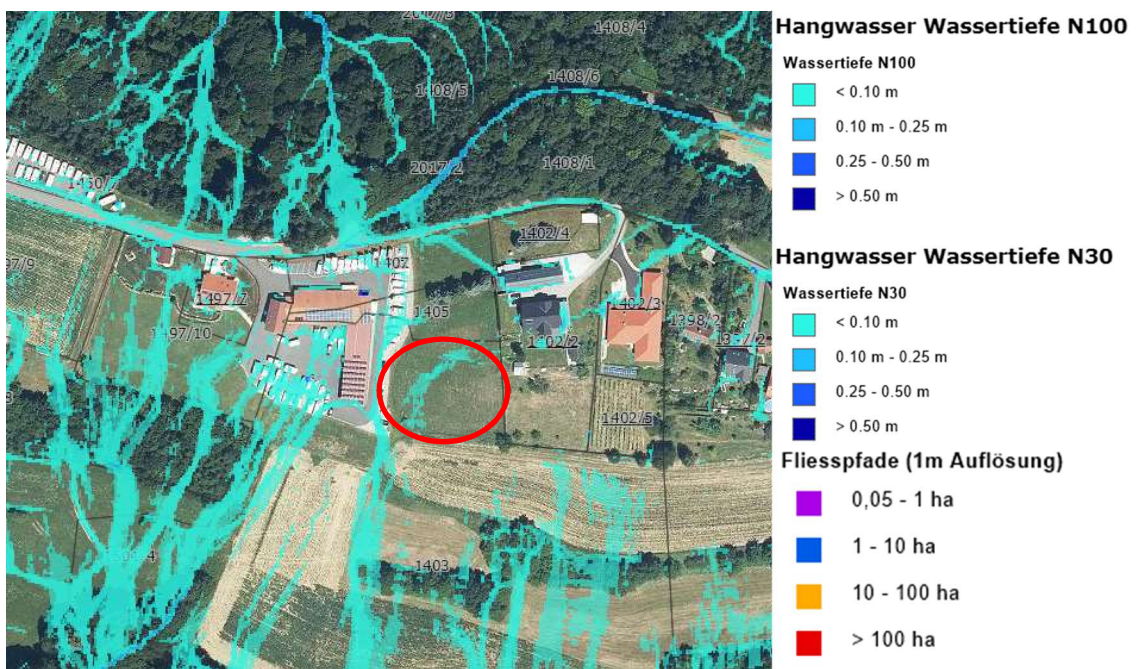
Daher sind Niederschlagwässer von Dach- und Verkehrsflächen, basierend auf einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung (Entwässerungskonzept), gereinigt und gesammelt auf dem Eigengrund über geeignete Anlagen dem Grundwasser zuzuführen. Im Zuge allfälliger Bauverfahren ist ein auf das Einreichprojekt abgestimmtes Oberflächenentwässerungskonzept auf Basis einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung beizulegen.



Ausschnitt aus der Bodenfunktionsbewertung GIS Steiermark, Thema Abflussregulierung

In Bezug auf die hydraulische Bemessung, Bau und Betrieb von Regenwassersickeranlagen wird auf die ÖNORM B 2506-1, Ausgabe 2013-08-01, auf die ÖNORM B 2506-2, Ausgabe 2012-11-15, auf das ÖWAV Regelblatt 45, Ausgabe 2015 sowie auf das DWA Regelblatt A 138, Ausgabe April 2005 verwiesen.

Für die Marktgemeinde Sankt Marein bei Graz liegt eine Hangwasserkarte vor. Diese zeigt, dass für den Änderungsbereich keine Fließpfade und größtenteils keine Hangwasserabflussflächen vorliegen bzw. für die kleinflächig betroffenen Bereiche nur geringe Wassertiefen zwischen 0 - 10 cm möglich sind. Da der Flächenanteil der Hangwasserabflussfläche weit unter 20 % liegt, sind keine Festlegungen von Auflagenbereichen gemäß „Leitfaden Hangwasser 2021“ erforderlich und ist somit von keinen Gefährdungen durch Oberflächen- bzw. Hangwässer auszugehen.



Ausschnitt aus dem Orthofoto (Quelle: Digitaler Atlas Steiermark), Thema Hangwasser

### 3.8. Umweltprüfung

Die Prüfung auf Umwelterheblichkeit erfolgt im Rahmen der parallel durchgeführten 3. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, VF ÖEK 1.03 Lamberg und ist aufgrund der Geringfügigkeit der neu ausgewiesenen Fläche ein Ausschlusskriterium gegeben.

Somit ist das Kriterium „Abschichtung“ gemäß Prüfschritt 1 des „Leitfadens zur SUP in der örtlichen Raumplanung“ erfüllt und ist keine weitere Prüfung auf Umwelterheblichkeit erforderlich.

### **3.9. Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik**

Gemäß §34 StROG 2010 idgF hat jede Gemeinde anlässlich einer Änderung des Flächenwidmungsplanes, für unbebaute Grundstücke für Baugebiete gemäß § 30 (1) Z 1 bis 3 und 7 bis 10 iVm §29 (2) oder (3) StROG 2010 idgF eines Grundeigentümers, mit einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 1.000 m<sup>2</sup>, Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik zu treffen.

Aufgrund der Festlegung von einer Baufläche im Ausmaß von 1.630 m<sup>2</sup>, welches bebaut ist, liegt kein Erfordernis zur Baulandmobilisierung vor.

### **3.10. Baulandbilanz**

Im Rahmen der Erstellung des Flächenwidmungsplan 1.0 (2019) wurde ein Mobilitätsfaktor von 0,44 errechnet. Die zwischenzeitlichen Änderungen bis inklusive dem verfahrensgegenständlichen VF 1.12 bewirken eine Veränderung des Mobilitätsfaktors auf 0,45. Diesbezüglich wird auf das Beilageblatt Bilanz im Anhang verwiesen.

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass die ggst. Neuausweisung keine nennenswerte Auswirkung auf die Baulandbilanz hat.

### **3.11. Änderungsverfahren**

Für den gegenständlichen Änderungsbereich ist eine Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes bzw. des Entwicklungsplanes erforderlich. Diese wird gemäß §24a StROG 2010 idgF im „Vereinfachten Verfahren“ durchgeführt.

Daher wird für die Flächenwidmungsplanänderung ebenfalls ein Vereinfachtes Verfahren gemäß §39 StROG 2010 idgF durchgeführt.

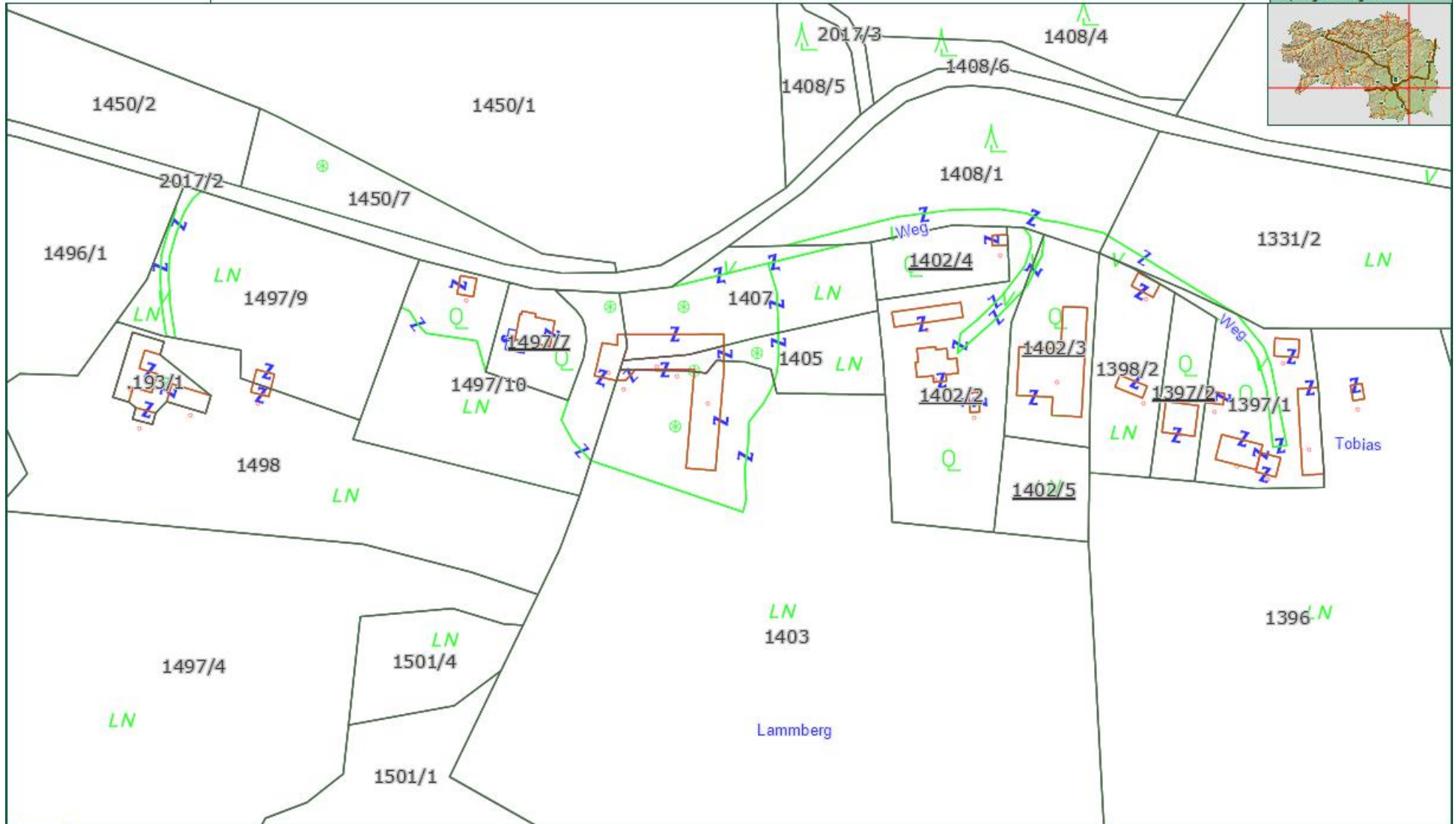
Die Entwurfsunterlagen zur gegenständlichen Änderung (Verordnungswortlaut samt Plandarstellungen und Erläuterungen) wurden gemäß §39 (1) lit. a und lit. b im Gemeindeamt während der Amtsstunden sowie auf der Gemeindewebseite zur allgemeinen Einsichtnahme mindestens 8 Wochen aufgelegt.

Nach erfolgter Beschlussfassung über die endgültige Änderung im Flächenwidmungsplan tritt die Rechtskraft am Tage nach Ablauf der Kundmachungsfrist ein.



## 4. Anhang

- Ausschnitt Kataster, digitaler Atlas GIS Steiermark
- Bilanzblatt



# WOHNBAULANDBEDARF und FLÄCHENBILANZ

gemäß Formblatt Abteilung 13 - Bau- und Raumordnungs - Örtliche Raumplanung

Gemeinde: **Marktgemeinde Sankt Marein bei Graz**  
 Bezirk: **Graz-Umgebung**  
 Flächenwidmungsplan Nr: **FWP Änderung VF 1.12**  
 Datum: **Februar 2025**  
 GZ:  
 Planer: **Malek Herbst Raumordnungs GmbH**

## 1. WOHNBAULANDBEDARF

für den Planungszeitraum **2018 bis 2030 (2035)**  
 10 (12) bzw. 15 Jahre gem. §25 StROG idgF.

### 1.1 Neubaubedarf

durch Bevölkerung- und Haushaltsentwicklung

		2001	2011	2014	Planungs- jahr 2018	Prognose für	
						10 (12) FWP 2030	15 ÖEK 2032
Bevölkerungszahl		3462	3548	3633	3677	3950	4020
Haushaltsgröße*		3,22	2,81	2,86	2,55	2,18	2,11
Haushaltszahl*		1074	1261	1272	1443	1815	1908
						<b>372</b>	<b>465</b>

\* Stand 2012

Neubedarf 1 für 12 Jahre - bei 31 WE /Jahr<sup>2)</sup>

<b>372</b>	<b>WE</b>
------------	-----------

<sup>1)</sup> Quelle: ÖEK 4. Fassung (2011): Kapitel 3.3.4 Baulandbedarf (Statistisches Datenblatt der Landesstatistik Stmk., Regionale Bevölkerungsprognose Stmk 2009/2010)

<sup>2)</sup> Bautätigkeit gesamt pro Jahr: 31 WE (für den Zeitraum 2006 - 2017, lt. Angaben der Gemeinden iZd Revision)

### 1.2 Ersatzbedarf

bei problematischen Standorten - Ersatzbedarf

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

### 1.3 Wohnbaulandbedarf

Summe 1.1 Neubaubedarf - 1.2 Ersatzbedarf

	Anzahl	Bauplatzgröße	Wohnbaulandbedarf		
Ein und 2 Familienhäuser	260	x 800 m <sup>2</sup>	20,80	ha	70%
Geschossbau/Mehrfamilien- wohnhäuser	112	x 400 m <sup>2</sup>	4,48	ha	30%
	<b>372</b>	Summe	<b>25,28</b>	<b>ha</b>	

x Faktor 3 **75,8 ha**

## 2. WOHNBAULANDRESERVE

ermittelt aus Flächenbilanz

	Wohnbau- land gesamt FWP 1.00	bebaut FWP 1.00	unbebaut FWP 1.00				Gesamt unbebaut FWP 1.00
	ha	ha	ha				ha
<b>St. Marein</b>							
Gesamt	177,95	144,41	33,54				<b>33,54</b>

Baulandreserve FWP 1.0

**33,54** ha

Neuausweisungen bis VF 1.12

**0,95** ha

Neue Baulandreserve

**34,49** ha

## 3. PRÜFUNG WOHNBAULANDBEDARF / -RESERVEN

$$\begin{array}{r}
 \text{Baulandreserve} \\
 \text{-----} \\
 \text{Baulandbedarf}
 \end{array}
 = \frac{34,49 \text{ ha}}{75,8 \text{ ha}} = \boxed{0,45}$$

## Marktgemeinde St. Marein bei Graz - Auflistung der Änderungen

VF Name	DO	WR	WA	KG
1.01 Lilienpark	Sondernutzungsausweisung			
1.02 Hofstadlerweg	950 m <sup>2</sup>			
1.03 Saubachweg		1.025 m <sup>2</sup>		
1.04 Holzmannsdorfberg-Ost	335 m <sup>2</sup>			
1.05 Turnerweg			990 m <sup>2</sup>	
1.06 Prüfing			2.186 m <sup>2</sup>	
1.07 Holzmannsdorfbergweg	406 m <sup>2</sup>			
1.08 Schulberg-Ost			980 m <sup>2</sup>	
1.09 Krumegg Ost	-588 m <sup>2</sup>			
1.10 Neumeisterweg			1.607 m <sup>2</sup>	
1.11	laufend			
1.12 Lamberg			1.630 m <sup>2</sup>	

Neu ausgewiesenes Bauland	1.103 m <sup>2</sup>	1.025 m <sup>2</sup>	7.393 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
---------------------------	----------------------	----------------------	----------------------	------------------

0,11 ha      0,10 ha      0,74 ha      0,00 ha

gesamt      0,95 ha