



Abteilung 13

→ **Umwelt und  
Raumordnung**

**Referat Bau- und Raumordnung**

Bearb.: Dr. Karl Gollner  
Tel.: +43 (316) 877-2611  
Fax: +43 (316) 877-3490  
E-Mail: abt13-bau-  
raumordnung@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte  
Geschäftszeichen (GZ) anführen

Herrn  
Dipl.-Ing. Horst Fiedler  
Stadtbergen 156  
8280 Fürstenfeld

Graz, am 30.09.2022

GZ: ABT13-499740/2022-19

Ggst.: Stadtgemeinde Fürstenfeld, Raumordnung, Aufsichtsbeschwerde  
DI Horst Fiedler, FWP 1.00, ÖEK 1.01 und BP Samergründe-  
Hofbergen der Stadtgemeinde Fürstenfeld – Vollzug des StROG

Sehr geehrter Herr Fiedler!

Ihre beim LVwG eingebrachte Beschwerde vom 20.08.2022 wurde zuständigkeitshalber an die Abteilung 13 als Aufsichtsbehörde in Angelegenheiten der örtlichen Raumplanung weitergeleitet.

Zu Ihren Ausführungen in der Beschwerde im Zusammenhang mit den aufsichtsbehördlichen Genehmigungsverfahren betreffend die örtlichen Planungsinstrumente Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) VF. 1.01 und Flächenwidmungsplan Revision VF. 1.00 der Stadtgemeinde Fürstenfeld darf wie folgt Stellung genommen werden:

Das Grundstück Nr. 516/1, KG Stadtbergen (in Ihrem Schreiben als Nr. 516 bezeichnet), liegt gemäß § 3 Abs. 5 des Regionalen Entwicklungsprogrammes für die Planungsregion Oststeiermark im eingeschränkten Teilraum "Außeralpines Hügelland". Eine Umwandlung in den Teilraum „Siedlungs- und Industrielandschaften (in Ihrer Beschwerde als Siedlungs- und Industriegebiet bezeichnet) erfolgte nicht.

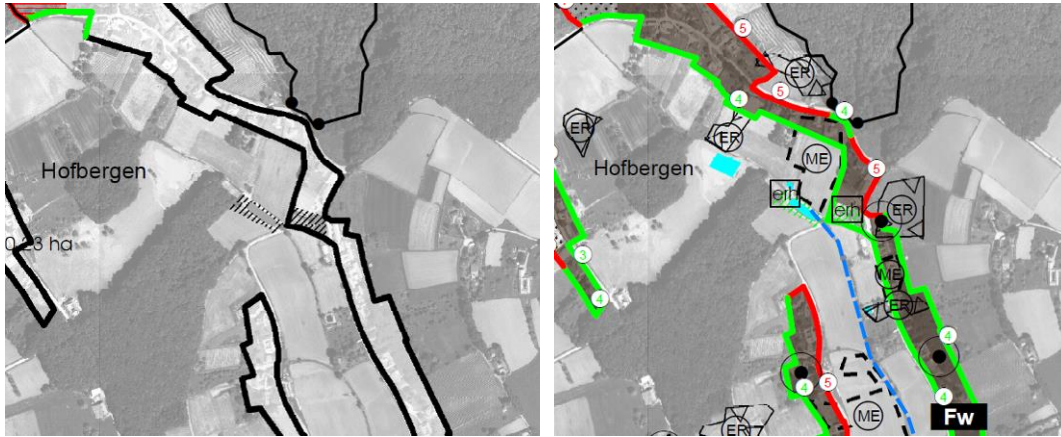
Der umgebende Siedlungsbereich stellt **keinen** örtlichen Siedlungsschwerpunkt im örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) samt Entwicklungsplan (EP) der Stadtgemeinde Fürstenfeld dar.



Außerhalb von im Regionalplan bzw. im Rahmen der örtlichen Raumplanung festgelegten Siedlungsschwerpunkten sind die Ausweisung **neuer Baugebiete** sowie **großflächige Baulanderweiterungen** zur Ausweisung neuer Bauplätze unzulässig.

Zulässig sind **Baulanderweiterungen** für unbebaute Bauplätze im Ausmaß von **maximal 20 Prozent des bestehenden bebauten Baulandes**, jedoch mindestens im Ausmaß von drei ortsüblichen Bauparzellen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Für die Ermittlung des zulässigen Flächenausmaßes ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung maßgeblich. Baulanderweiterungen für die Entwicklung rechtmäßig bestehender Betriebe bleiben von der Flächenbeschränkung unberührt.

Im Zuge der Revision des örtlichen Entwicklungskonzeptes VF 1.00 verblieb gegenständlicher Baulandbereich (im Vergleich zur vorherigen Planungsperiode) unverändert und das Grundstück Nr. 516/1, KG Stadtbergen, somit **ohne** Funktionsfestlegung. Dies geben die untenstehenden Ausschnitte aus dem Entwicklungsplan-Differenzplan 1.0 und dem seit 11.01.2018 rechtskräftigen Entwicklungsplan des ÖEK VF 1.0 wieder.



Am 10.09.2019 erfolgte vom örtlichen Raumplaner eine Voranfrage an die Abteilung 13 hinsichtlich einer möglichen Festlegung des Grundstückes Nr. 516/1, KG Stadtbergen, als Potenzial im Entwicklungsplan des ÖEK mit baulicher Entwicklung „Landwirtschaft“.

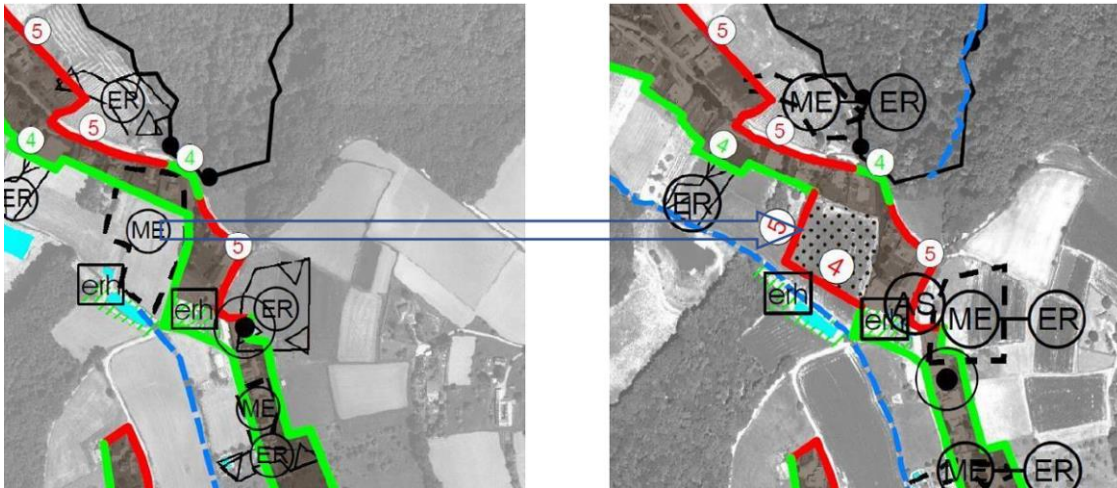
Diese Planungsabsicht wurde mit Schreiben der Abteilung 13 vom 11.09.2019 mit nachfolgender Begründung fachlich negativ beurteilt:

*„Im SLB 3.0 der Altgemeinde war die ggst. Grenze mit dem Ortsbild definiert (gelbe Dreiecke). Im Zuge der ÖEK-Revision 1.0 wurde der Zielsetzung des SLB gefolgt und eine naturräumliche, absolute Entwicklungsgrenze Nr. 4 gezogen – mit der Definition „Erhalt charakteristischer Kulturlandschaft, ökologisch- oder klimatisch bedeutsamer Strukturen“. Zum Thema Struktur wird festgehalten, dass sich der ggst. Bereich (Hof- und Stadtbergen) – mit Ausnahme von ein paar Gehöften – grundsätzlich aus einzeliligen Wohnbebauungen, entlang der Erschließungsstraßen entwickelt hat, was als wesentliches Merkmal der dortigen Kulturlandschaft zu betrachten ist. Aus diesem Grund ist die Definition der Grenze Nr. 4 durchaus schlüssig und nachvollziehbar!*

*Durch die beabsichtigte Änderung (2. Baulandreihe und eine zusätzliche relative Entwicklungsgrenze) werden untypische Siedlungsräume geschaffen die in ihrer Struktur vom Bestand derart abweichen, dass sie auch der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes in ihrer Eigenart widersprechen. Aus hiesiger Sicht kann die ggst. beabsichtigte Änderung deshalb nicht positiv beurteilt werden.“*

Im Zuge der Flächenwidmungsplanrevision 1.00 erfolgten im Auflagezeitraum von 30.12.2019 bis 24.2.2020 zeitgleich Änderungen des Entwicklungsplanes durch die ÖEK-Änderung VF 1.01 mit zahlreichen Unterpunkten.

Die nachstehenden IST- und SOLL Ausschnitte zeigen den Unterpunkt V (siehe nachstehende IST- und SOLL- Ausschnitte):



Die beabsichtigte Festlegung des Grundstückes Nr. 516/1, KG Stadtbergen als Potenzial mit baulicher Entwicklung „Landwirtschaft“ wurde nunmehr von der Gemeinde planungsfachlich wie folgt erläutert:

*„In den Hügellagen von Stadtbergen sind Streusiedlungen und Siedlungsansätze mit Wohnfunktionen in Landbergen, Hofbergen und Steingruben vorhanden, die sowohl in langgezogener zeilenförmiger als auch in kompakter weilerartiger Siedlungsstruktur in Erscheinung treten. Die Siedlung Hofbergen stellt primär eine zeilenförmige Siedlungsstruktur entlang der Riedellagen als auch entlang des Julerltals dar. Aufgrund der zusammenhängenden Siedlungsstruktur entlang der dortigen Wege hat diese ein Gesamtflächenausmaß von ca. 0,85 ha. Im Zusammentreffen der Riedellagen und der Tallagen dieses Siedlungskörpers, sowie im Kreuzungsbereich der Straßen nach Altenmarkt und Fürstenfeld sowie dem Zusammentreffen der Wege aus dem Julerltal **hat sich ein dörfliches Zentrum entwickelt**, dass sowohl von einer Gaststätte als auch örtlichen Eignungszonen für Sport und Erholung geprägt ist.*

*Für das aufgrund der vorhandenen Struktur- und Nutzungsverhältnisse, entstandene Zentrum in den Hügellagen von Stadtbergen, liegt somit eine kleinräumige weilerartige Siedlungsstruktur bereits vor. Die nunmehrige Festlegung der dörflichen Funktion zwischen der vorhandenen Wohnbebauung, der Gaststätte und den Sportstätten stellt **somit keinen Widerspruch zu den vorhandenen Siedlungsstrukturen** in Stadtbergen dar und lässt sich klar einordnen. Die nunmehr festgelegten Entwicklungspotentiale stellen die vorhandenen Siedlungsgebiete in den Hügellagen von Stadtbergen nicht in Frage, sondern kann diese aufgrund seiner besonderen Lage wie oben beschrieben entsprechend differenziert werden.“*

In Bezug auf die Umweltrelevanz wurde wie folgt argumentiert:

*„Abrundung vorhandener Struktur- und Nutzungsverhältnisse der dörflichen Funktionen im Bereich des Zusammentreffens der Riedellagen mit den Tallagen sowie der Wegeverbindungen. Die vorhandenen Funktionen der Gaststätte sowie des Tennisplatzes und der Eisstocksportanlage unterstreichen die Sonderstellung dieses Funktionsbereiches. Aufgrund der flachen Hanglage und der Sicherstellung der Gebäudegestaltung in einen Bebauungsplan sind negative Auswirkungen auf das vorherrschende Orts- und Landschaftsbild nicht zu erwarten. Die 20%ige Überschreitungsmöglichkeit im Bereich Hofbergen beträgt 1,70 ha (von 84,94 ha). Die Entwicklungspotentiale OEK Teil V und Teil W umfassen zusammen 1,39 ha und damit weniger als die Überschreitungsmöglichkeit.“*

Die Eigenart und der Charakter des Gebietes werden laut Erläuterungsbericht nicht verändert.

Im Zuge der Auflage wurde mit Schreiben den Abteilung 13 vom 24.02.2022 unter Bezugnahme auf die negative Vorbeurteilung vom 11.09.2019 weiterhin Einwand gegen die beabsichtigte Änderung erhoben.

Der Gemeinderat hat in seinen Sitzungen zum Endbeschluss der ÖEK Änderung VF 1.01 (hier Unterpunkt V) und zum Endbeschluss der Flächenwidmungsplanrevision VF 1.00 der Einwendung der Abteilung 13 nicht stattgegeben und die Planungsfestlegung planungsfachlich ergänzend begründet:

*„[...] Den Einwendungen der Abteilung 13 wird entgegengehalten, dass im Gegensatz zu den Siedlungsstrukturen in Hofbergen, mit vorwiegend einzeiligen Siedlungsstrukturen entlang von Wegen, im Bereich des Zusammentreffens der Wege aus dem Julerltal sowie von Fürstenfeld und vom Ortsteil Altenmarkt, ein **dörfliches Zentrum** entstanden ist, welches durch eine Gaststätte (Gasthof) als auch von örtlichen Eignungszonen für Sport und Erholung (Tennis, Eisstocksportanlage) geprägt wird. Aufgrund der vorhandenen Strukturen, liegt somit bereits eine **weilerartige Siedlungsstruktur** vor, welche im Flächenausmaß von ca. 0,85 ha im Bereich eines sanften Hanges in Hangfußlage kleinräumig abgerundet wird. Die besondere Lage und die **Funktionsvielfalt** kann wie beschrieben entsprechend differenziert von den vorhandenen Siedlungsstrukturen in den Hügellagen von Stadtbergen und darüber hinaus im übrigen Gemeindegebiet betrachtet werden und stellt diese nicht in Frage. Differenziert zur gegenständlichen Festlegung sind die weiteren Streusiedlungen in den Hügellagen der KG Stadtbergen und KG Ebersdorf ausschließlich von Wohnfunktionen und landwirtschaftlichen Funktionen geprägt. Nur im Bereich Großkögeln, in der KG Rittschein, gibt es in den Hügellagen einen Gasthof vergleichbarer Größe, ist der Bereich des dortigen Siedlungsansatzes jedoch relativ fern von größeren Siedlungsgebieten an einer „Kammstraße“ und sichtexponiert an einer Hügelkuppe gelegen und unterscheidet sich durch seine dezentrale Lage wesentlich vom Gebiet in Stadtbergen.“*

Diese Planungsbegründung wurde seitens der zuständigen Fachreferentin als planungsfachlich nachvollziehbar beurteilt und die Nichtstattgabe der Einwendung zu Unterpunkt V zustimmend zur Kenntnis genommen.

Im Flächenwidmungsplanes VF 1.0 (in RK seit 07.08.2021) erfolgte für das Grundstück Nr. 516/1 gleichzeitig eine Baulandfestlegung – Dorfgebiet mit einer ortsüblichen Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,3. Gleichzeitig wurde die Erforderlichkeit zur Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt.

Zusammenfassend ergab die fachliche Beurteilung, dass keine Versagungsgründe nach § 24 Abs. 10 bzw. § 38 Abs. 10 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes (StROG 2010) auch hinsichtlich der Funktions- und Baulandfestlegung für das Grst 516/1 vorliegen.

Die örtliche Raumordnung fällt gemäß Art 118 Abs 3 Z 9 B-VG (Bundesverfassungsgesetz) in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde. Die Aufsichtsbehörde ist nur berechtigt einem Raumordnungsinstrument der örtlichen Raumplanung die Genehmigung zu versagen, wenn die erschöpfend aufgezählten Versagungsgründe der § 24 Abs. 10 bzw. § 38 Abs. 10 vorliegen.

Der Raumordnungsbeirat hat in seiner Sitzung am 11.02.2021 jeweils die einstimmigen Beschlüsse gefasst, der Steiermärkischen Landesregierung die Genehmigung des geänderten ÖEK VF 1.01 und die Genehmigung der Revision des Flächenwidmungsplanes VF 1.00 zu empfehlen.

Die Steiermärkische Landesregierung hat in ihrer Sitzung vom 08.07.2021 den einstimmigen Beschluss gefasst, diese Planungsinstrumente zu genehmigen.

Bezugnehmend auf Ihr Beschwerdevorbringen möchte ich festhalten, dass im gesamten Gemeindegebiet lediglich ein Auffüllungsgebiet in Buchberg (KG Rittschein) – und nicht im gegenständlichen Umgebungsbereich - festgelegt wurde.

Im Zeitraum von 08.06. bis 23.06.2022 hat die Gemeinde für die Erstellung des Bebauungsplanes "Samergründe - Hofbergen" ein Anhörverfahren gemäß § 40 Abs. 6 Z 2 StROG 2010 durchgeführt. Von Seiten der Abteilungen 13 und 15 wurden Einwendungen erhoben, die sich auf die Bauungsweise, die Geländeänderungen, den Geltungsbereich und diverse Gestaltungsmaßnahmen beziehen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 28.06.2022 die Einwendungen behandelt, den Bebauungsplan endbeschlossen und am 31.8.2022 der Abteilung 13 zur Verordnungsprüfung vorgelegt. Infolge Kundmachung im Zeitraum von 10.08.2022 bis 25.08.2022 ist dieser seit 25.08.2022 rechtswirksam.

Die Verordnungsunterlagen werden inhaltlich derzeit von der zuständigen Fachreferentin Frau DI Dr. Skerbetz geprüft. Über das Verordnungsprüfungsergebnis darf ich Sie gesondert benachrichtigen.

Bei allfälligen Fragestellungen im Zusammenhang mit Ihren Einwendungen vom 20.8.2022 zu Inhalten des Bebauungsplanes nehmen Sie bitte direkt Kontakt mit ihr auf (DW: 2471).

Mit freundlichen Grüßen  
Für die Steiermärkische Landesregierung  
Die Abteilungsleiterin i.V.

Dr. Karl Gollner  
(elektronisch gefertigt)