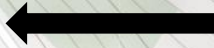


## 2. ENDAUSFERTIGUNG



Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, VF: 1.01

Änderung des Flächenwidmungsplanes, VF: 1.01

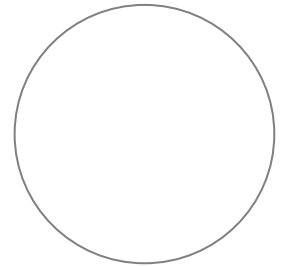
**„Dellarosa“**

Für den Gemeinderat

der Bürgermeister:

Erich Plasch

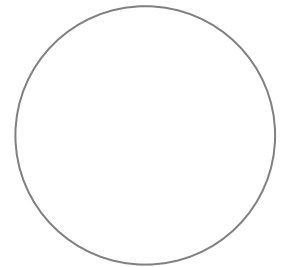
Leutschach an der Weinstraße, am .....



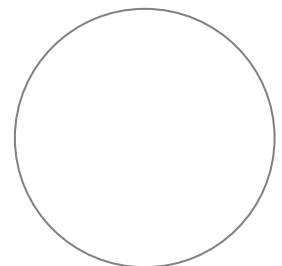
Vom Amt der Stmk. Landesregierung genehmigt

Graz, am .....

Zl: .....



Sachlich und fachlich geprüft



Der Planverfasser:

Graz, am .....

GZ: HC66\_2.02, 05.05.2025

Urkunden Nr.: 72/23



**HEIGL CONSULTING ZT GMBH**  
Kompetenzzentrum für  
Raumplanung Architektur Umwelt Management

# INHALT

1.	GRUNDLAGEN	3
2.	ÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTES	4
2.1.	VERORDNUNG	4
2.1.1.	VERORDNUNGSWORTLAUT	4
2.1.2.	PLANLICHE DARSTELLUNG ENTWICKLUNGSPLAN	6
2.2	ERLÄUTERUNGSBERICHT	7
3.	ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES	20
3.1.	VERORDNUNG	20
3.1.1.	VERORDNUNGSWORTLAUT	20
3.1.2.	PLANLICHE DARSTELLUNG FLÄCHENWIDMUNGSPLAN	22
3.2	ERLÄUTERUNGSBERICHT	23
4.	BEILAGEN	25
5.	VERFAHREN	26

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Ausschnitt aus der Teilraumkarte (RERPRO Südweststeiermark LGBl. 88/2016 i.d.F. 55/2022).....	9
Abbildung 2: Ausschnitt aus der Vorrangzonenkarte (RERPRO Südweststeiermark LGBl. 88/2016 i.d.F. 55/2022)....	9
Abbildung 3: Orthofoto Planungsgebiet (Quelle: GIS-Steiermark).....	11
Abbildung 4: Geländeschummerung Planungsgebiet (Quelle: GIS-Steiermark) .....	12

## TERMINDATEN:

Auflagezeitraum	03.06.2024 – 31.07.2024
Auflagebeschluss	16.05.2024
vom Gemeinderat beschlossen am (1. Endbeschluss)	03.10.2024
vom Gemeinderat beschlossen am (2. Endbeschluss)	16.05.2025

## AUSFÜHRUNG:

Technische Bearbeitung:	Tö/La/Go/Ha
Verfahrensabwicklung, Behördenmanagement:	Go

# 1. GRUNDLAGEN

Es handelt sich um ein Verfahren gem. § 24 iVm § 38 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, LGBL. 49/2010 i.d.F. LGBL. 73/2023

- DKM, hergestellt mit Medix5, BEV, abgefragt am 08.05.2024, von Heigl Consulting ZT GmbH
- IST-Situation Stmk. Raumordnungsgesetz  
Stammfassung: STROG 2010  
LGBL. Nr. 49/2010 i.d.F. LGBL. 06/2020
- SOLL-Situation Stmk. Raumordnungsgesetz  
Stammfassung: STROG 2010  
LGBL. Nr. 49/2010 i.d.F. LGBL. 73/2023
- Regionales Entwicklungsprogramm für die Region Südweststeiermark  
LGBL. Nr. 88/2016 i.d.F. LGBL. 55/2022
- Gutachten „Technischer Bericht – Hochwassersituation Grundstück Nr. 1735, KG Schloßberg“, inkl. planlicher Darstellung, vom 19.04.2024, Plannummer: 24-058/0, verfasst von Planconsort ZT GmbH Architekten + Ingenieure, übermittelt von Planconsort ZT GmbH Architekten + Ingenieure per E-Mail, am 22.04.2024, digitale Daten übermittelt von Planconsort ZT GmbH Architekten + Ingenieure per E-Mail, am 16.05.2024

Liste der verwendeten Abkürzungen:

StROG:	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz
REPRO:	Regionales Entwicklungsprogramm
ÖEK:	Örtliches Entwicklungskonzept
EP:	Entwicklungsplan
FWP:	Flächenwidmungsplan
VF:	Verfahrensfall
GST-NR:	Grundstück Nummer
KG:	Katastralgemeinde
tw:	teilweise

## 2. ÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTE

Im gegenständlichen Verfahren wird das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) der Marktgemeinde Leutschach an der Weinstraße geändert.

### 2.1. VERORDNUNG DES GEMEINDERATES DER MARKTGEMEINDE LEUTSCHACH AN DER WEINSTRASSE, VOM 16.05.2025, MIT DER DAS ÖRTLICHE ENTWICKLUNGSKONZEPT, PERIODE 1.0 GEÄNDERT WIRD - VF: 1.01 „DELLAROSA“

Aufgrund des § 24 Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 – STROG 2010, LGBL 49/2010 i.d.F. LGBL Nr. 73/2023 wird verordnet:

#### 2.1.1. VERORDNUNGSWORTLAUT

##### § 1. ALLGEMEIN

Die Verordnung, verfasst von Heigl Consulting ZT GmbH, 8010 Graz, GZ: HC66\_2.02 vom 05.05.2025 besteht aus der planlichen Darstellung im Maßstab M 1:5000, einschließlich Legende und dem angeschlossenen Wortlaut. Ergänzt wird die Verordnung durch den Erläuterungsbericht, welcher nicht Teil der Verordnung ist.

##### § 2. GRUNDSTÜCKE UND DESSEN FESTLEGUNGEN

SUCHNUMMER	Funktion	
	Entwicklungsplan alt	Entwicklungsplan neu
KG 66039; Schloßberg		
GST-NR 1735 tw.	Keine spezifische Nutzung	Gebiete mit baulicher Entwicklung – Bereich mit 2 Funktionen: „Wohnen und landwirtschaftlich geprägte Siedlungsgebiete“
		Grünraumelemente (Grünverbindungen)
		Grünraumelemente (Grünzug)

##### § 3. ENTWICKLUNGSGRENZEN

Die im Entwicklungsplan der Marktgemeinde Leutschach an der Weinstraße, Periode 1.0, festgelegten Entwicklungsgrenzen werden wie folgt verändert:

- Die naturräumlichen absoluten Entwicklungsgrenzen werden verlängert und die siedlungspolitische, relative Entwicklungsgrenze wird um 54 m verschoben.

#### § 4. GRÜNRAUMELEMENTE

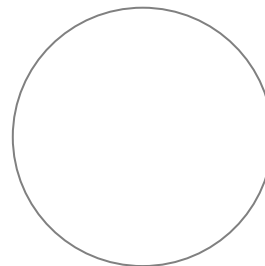
- (1) Das Grünraumelement „Grünverbindung“ reicht vom Heiligengeistbach bis zur Grenze der HQ100-Linie.
- (2) Das Grünraumelement „Grünzug“ verläuft entlang der östlichen absoluten Siedlungspolitischen Grenze in einer Breite von fünf Metern.

#### § 5. RECHTSKRAFT

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

Leutschach an der Weinstraße, am .....  
GZ: HC66\_2.02, 05.05.2025

Für den Gemeinderat  
der Bürgermeister  
**Erich Plasch:**



### **2.1.2. PLANLICHE DARSTELLUNG ENTWICKLUNGSPLAN**

Im gegenständlichen Verfahren wird der Entwicklungsplan der Marktgemeinde Leutschach an der Weinstraße, Periode 1.0, wie folgt geändert:

## 2.2 ERLÄUTERUNGSBERICHT - ÄNDERUNG ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ÖEK)

### ÄNDERUNGSANLASS

Bei der Marktgemeinde Leutschach an der Weinstraße wurde die Nutzungsänderung von GST-NR 1735, KG 66039 Schloßberg beantragt. Es handelt sich um eine Fläche von 1.500 m<sup>2</sup> (geknüpft an die Vorgabe, dass der Rohbau innerhalb von 5 Jahren zu errichten ist). Geplant ist die Errichtung eines Wohnhauses, Garage und Nebengebäude.

### ÖFFENTLICHES INTERESSE

Das öffentliche Interesse an der beantragten Änderung des Entwicklungsplan wird wie folgt begründet:

- Schlossberg gehört zum teilregionalen Versorgungszentrum Leutschach und hat das Ziel, die Abwanderung aus den ländlichen Gebieten in der Marktgemeinde aufzufangen.
- Errichtung einer Zufahrt (Servitutsweg) zum Heiligengeistbach für Wartungsmöglichkeiten des Fließgewässers und seiner Uferbereiche.
- Ersichtlichmachung einer Örtlichen Grünzone längs des Heiligengeistbaches

### GEÄNDERTE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

Die geänderten Planungsvoraussetzungen sind:

- Es liegt erstmals ein hydrologisches Gutachten (erstellt von Planconsort ZT GmbH Architekten + Ingenieure, GZ: 61054, vom 19.04.2024) vor:
- Als Grundlage zur Festlegung des hochwassergefährdeten Bereichs im Bereich des GST-NR 1735 wurde eine vereinfachte Abflussuntersuchung HQ30 und HQ100 durchgeführt. Maßgeblich für die Abgrenzung des hochwassergefährdeten Bereichs ist die ermittelte Anschlagslinie HQ100 mit einem Freibord von 75 cm (50% Sicherheitszuschlag aufgrund der vereinfachten Berechnung). Die Anschlagslinie ist im Lageplan dargestellt. Dieses Gutachten ist Grundlage für künftige Bauverfahren und Geländeänderungen.
- Wäre diese Untersuchung zum Zeitpunkt der Erstellung des Entwicklungsplanes, VF: 1.0 schon vorgelegen, hätte der Gemeinderat diese Teilfläche des Grundstücks bereits der Funktion Wohnen und ländlich geprägte Siedlungsgebiete zugeordnet und die Entwicklungsgrenzen Richtung Osten erweitert.

## ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

- Das Zentrum Leutschach ist vom Planungsgebiet in wenigen Minuten erreichbar. Das Baugebiet in der KG Schlossberg ist ein Teil des regionalen Versorgungszentrums Leutschach und hat somit das Ziel, die Abwanderung aus den ländlichen Gebieten in der Gemeinde aufzufangen.
- Das Planungsgebiet liegt abseits von Landesstraßen und Gewerbebetrieben. Hinzu kommt, dass im Planungsgebiet keine gefährlichen oder toxischen Stoffe bekannt sind, sodass die Planungsrichtwerte für die Kategorie Bauland WA eingehalten werden. Das Entwicklungsgebiet soll ausschließlich für Wohnzwecke erschlossen werden.
- Das gesamte Gemeindegebiet liegt im Feinstaubsanierungsgebiet „Außeralpine Steiermark“.
- Es sind keine denkmalgeschützten Objekte anzufinden und es gibt keine Erholungs- und Freizeiteinrichtungen.
- Aufgrund der Hochwassersituation des Heiligengeistbaches kann nicht das gesamte Grundstück bebaut werden (lt. Gutachten, erstellt von Planconsort ZT GmbH Architekten + Ingenieure, GZ: 61054, vom 19. 04. 2024). Daher können Landschaftsräume erhalten werden sowohl in Form des Uferbegleitgrüns, als auch im östlichen Teil des Grundstückes. Teile des Grundstückes liegen im HQ100-Bereich. Aufgrund des technischen Gutachtens, erstellt von Planconsort ZT GmbH Architekten + Ingenieure, GZ: 61054, vom 19. 04. 2024, ist eine Bebauung außerhalb des hochwassergefährdeten Bereichs möglich und umsetzbar.
- Die Entwicklungsgrenze ist mit einem Grüngürtel aus Bäumen und Sträuchern, wie dies für das Landschaftsbild üblich ist, zu versehen. Zusätzlich soll eine Zufahrt zum Heiligengeistbach erfolgen, um die Wartungsmöglichkeiten des Heiligengeistbaches zu verbessern.
- Ökologisch besonders wertvolle Gebiete sind im Nahbereich nicht betroffen, auch in keinem starken Ausmaß bzgl. Lebensraum für Bodenorganismen, natürliche Bodenfruchtbarkeit und Standortpotenzial für Pflanzen. Rückzugsräume für Vögel bestehen in den benachbarten Waldinseln. Das Planungsgebiet befindet sich im Naturpark Südsteirisches Weinland – ansonsten in keinem weiteren Naturschutzgebiet.
- Durch die bauliche Verdichtung des Gebietes entsteht keine weitere Verschlechterung für den Naturraum. Durch weiterführende Begrünungsmaßnahmen kann z.B. eine Förderung für die Flora und Fauna erfolgen. Das Planungsgebiet ist nicht von flachgründigen und tiefgründigen Rutschungen betroffen. Mineralische Rohstoffe und Altlasten sind lt. GIS Steiermark keine vorhanden.



## AUSWEISUNG REGIONALPLANUNG

Das regionale Entwicklungsprogramm, LGBL 88/2016 idF 55/2022, sieht für diesen Bereich die Planungsinformation Teilraum „Ackerbaugeprägte Talböden und Becken“ vor,



Abbildung 1: Ausschnitt aus der Teilraumkarte (RERPRO Südweststeiermark LGBL 88/2016 i.d.F. 55/2022)

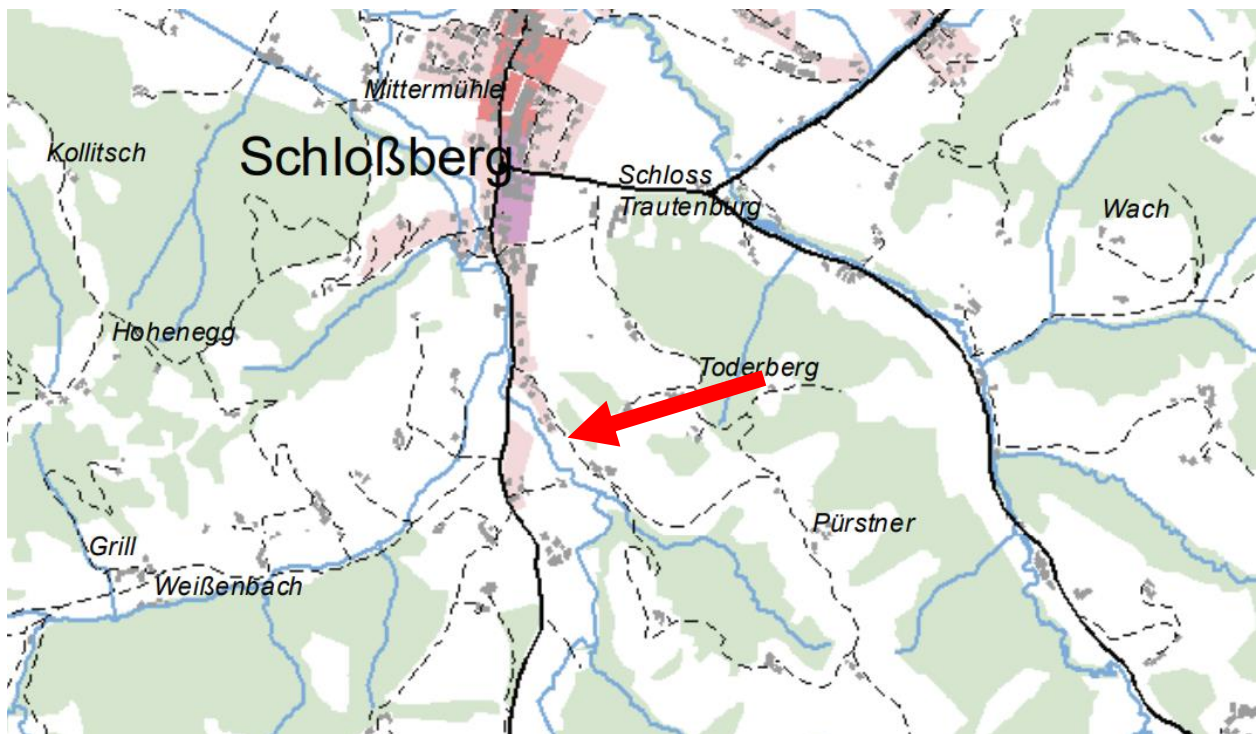


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Vorrangzonenkarte (RERPRO Südweststeiermark LGBL 88/2016 i.d.F. 55/2022)

## ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN RAUMORDNUNGSGRUNDSÄTZEN

Eine Übereinstimmung mit den Raumordnungsgrundsätzen<sup>1</sup> ist wie nachfolgend beschrieben gegeben, da

1. Die Qualität der natürlichen Lebensgrundlagen durch sparsame und sorgsame Verwendung der natürlichen Ressourcen wie Boden, Wasser und Luft erhalten wird.
2. Die Nutzung von Grundflächen unter Beachtung eines sparsamen Flächenverbrauches, einer wirtschaftlichen Aufschließung sowie weitgehender Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen erfolgt.
3. Die Ordnung benachbarter Räume sowie raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen aller Gebietskörperschaften aufeinander abgestimmt wurde.

---

<sup>1</sup> lt. § 3 Abs. 1 STROG 2010, LGBl. 2010/49 i.d.F. LGBl. 73/2023



## BEFUND

### LAGE IN DER MARKTGEMEINDE LEUTSCHACH AN DER WEINSTRASSE

Das Planungsgebiet liegt ca. 1,5 km südöstlich des Gemeindeamtes von Leutschach in der Katastralgemeinde Schloßberg. Das Planungsgebiet grenzt an Wohngebiete, östlich des Heiligengeistbaches.



Abbildung 3: Orthofoto Planungsgebiet (Quelle: GIS-Steiermark)

Das Grundstück bildet das südöstliche Ende einer bandartigen Siedlung. Im Nahbereich, in Streulage befinden sich vereinzelt Weinbaubetriebe

Das Grundstück liegt in Tallage. Es raint im Nordosten an die Gemeindestraße, im Süden an landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Südwesten an mäandrierenden Heiligengeistbach und im Norden an mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke.

### ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch landwirtschaftliche Siedlungsgebiete sowie Weinbauggebiete geprägt. Zusätzlich grenzt der Änderungsbereich an den Heiligengeistbach und erstreckt sich 53,75 m südöstlich. Typisch für die Gebäude sind rot gedeckte Satteldächer und die hangparallele Ausrichtung.

## HÖHEN UND TOPOGRAPHIE

Das Gelände des Planungsgebiet ist nach Südwesten geneigt und hat eine durchschnittliche Höhe von ca. 354 Höhenmeter. Das Gelände ist Richtung Straße (GST-NR 1976/1) höher (358 m) und wird Richtung Heiligengeistbach niedriger (352 m). Aktuell wird das Grundstück als mehrmähdige Wiese genutzt.

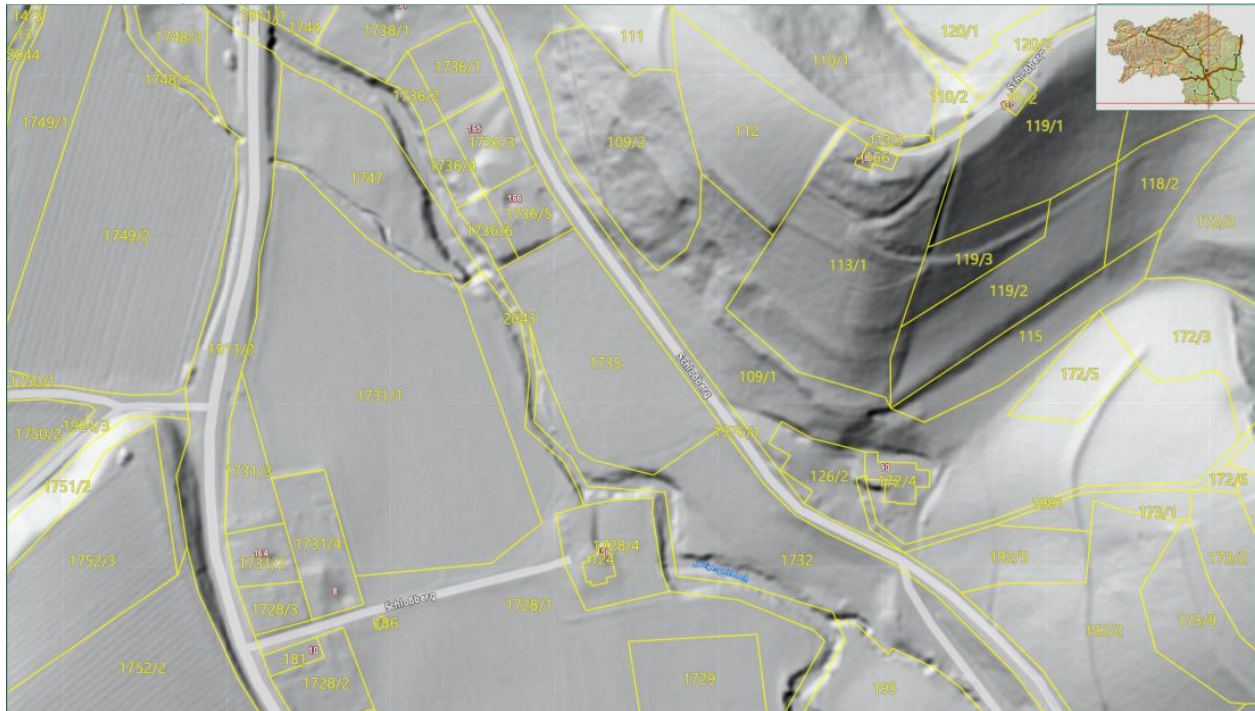


Abbildung 4: Geländeschummerung Planungsgebiet (Quelle: GIS-Steiermark)

## INFRASTRUKTUR

### Zufahrt:

Die Zufahrt erfolgt über GST-NR 1976/1, KG 66039 Schloßberg.

### Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die Marktgemeinde Leutschach an der Weinstraße.

### Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wassergenossenschaft Schloßberg.

### Stromversorgung:

Das Anschlussnetz wird durch Steweag / Steg GMBH stegbereitgestellt.

### Oberflächenentwässerung:

Diese muss im Bauverfahren nach den Bestimmungen des „Leitfaden für Oberflächenentwässerung 2.1“, herausgegeben vom Amt der Stmk. Landesregierung, Fachabteilung 14, Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit, Graz, August 2017, nachgewiesen werden.

## IMMISSIONSSCHUTZ

- (1) LÄRMSCHUTZ: Die Immissionsgrenzwerte lt. ÖNORM S 5021 sind einzuhalten
- (2) FEINSTAUB: Die Bestimmungen der Feinstaubsanierungsverordnung sind einzuhalten

## PRÜFUNG AUFGRUND DER LAGE IM GELTUNGSBEREICH DER ALPENKONVENTION

Eine Prüfung auf Basis des Leitfadens der Abteilung 13 des Amtes der Stmk. Landesregierung ist erforderlich, da dieses Änderungsverfahren eine Erweiterung der Entwicklungsgrenzen verursacht.

Protokoll	Umweltziel	Anmerkung	Plan/Programm entspricht dem Ziel		
			JA	NEIN	KEINE Relevanz
NL	Bei Maßnahmen und Vorhaben, die Natur und Landschaft erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, sind die direkten und indirekten <b>Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild</b> zu überprüfen und bei der Entscheidung zu berücksichtigen. Es ist sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen unterbleiben (NL, Art. 9-1).	Die Bebauung wird den erforderlichen Abstand, lt. Gutachten, erstellt von planconsort ztgmbh architekten + ingenieure, GZ: 61054, vom 19. 04. 2024, zum Bach einhalten. Hinzu kommt, dass nicht das gesamte Grundstück bebaut wird (max. zwei Bauplätze) – somit bleibt ein Großteil des Grundstückes naturbelassen.			
NL, BL	Verringerung von Belastungen und Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft: natur- und landschaftsschonende Nutzung des Raumes; Erhaltung und, soweit erforderlich, Wiederherstellung besonderer natürlicher und naturnaher Landschaftsstrukturelemente, Biotope, Ökosysteme und traditioneller Kulturlandschaften (NL, Art. 10-1). Dauerhafte Erhaltung natürlicher und naturnaher Biotoptypen in ausreichendem Umfang und funktionsgerechter räumlicher Verteilung (NL, Art. 13-1). Erhaltung oder Wiederherstellung von traditionellen Kulturlandschaftselementen (Wald, Waldränder, Hecken, Feldgehölze, Feucht-, Trocken- und Magerwiesen, Almen) und deren Bewirtschaftung (BL, Art. 8-3)	Aufgrund einer nicht gänzlichen Bebauung des Grundstückes wird die Erhaltung von naturnahen Gegebenheiten (Wiesen, Uferbegleitgrün) gewährleistet.			
NL	Bestehende Schutzgebiete sind im Sinne ihres Schutzzwecks zu erhalten,	Das Grundstück befindet sich im Naturpark Südsteirisches			





RA	Im Rahmen der Erstellung von Plänen für die Raumplanung und nachhaltige Entwicklung ist im ländlichen Raum auf die Erhaltung und <b>Wiederherstellung der ökologisch und kulturell besonders wertvollen Gebiete</b> zu achten (RA, Art. 9-2c).	Ökologisch besonders wertvolle Gebiete sind im Uferbereich vorhanden, verbleiben jedoch im Freiland. Kulturell besonders wertvolle Gebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.			
RA	Im Rahmen der Erstellung von Plänen für die Raumplanung und nachhaltige Entwicklung ist im Siedlungsraum auf eine angemessene und <b>haushälterische Abgrenzung von Siedlungsgebieten</b> zu achten und Maßnahmen zur Gewährleistung der tatsächlichen Bebauung zu setzen (RA, Art. 9-3a).	Eine angemessene Abgrenzung vom Siedlungsgebiet ist gegeben (Uferbegleitgrün, Hochwasserschutz und Wiesen/landwirtschaftliche Flächen im Osten des Grundstückes). Es findet keine Zersiedelung der Landschaft statt. (Entwicklung von Innen nach Außen)			
RA	Im Rahmen der Erstellung von Plänen für die Raumplanung und nachhaltige Entwicklung ist im Siedlungsraum auf die Erhaltung und Gestaltung von <b>innerörtlichen Grünflächen und von Naherholungsräumen am Rand der Siedlungsbereiche</b> zu achten (RA Art.9-3d)	Grünflächen werden östlich des Grundstückes und entlang des Heiligengeistbaches gesichert. Eine Zufahrt (Servitutsweg) für anstehende Wartungsmöglichkeiten des Heiligengeistbaches wird gesichert.			
RA	Im Rahmen der Erstellung von Plänen für die Raumplanung und nachhaltige Entwicklung ist im Siedlungsraum auf die <b>Begrenzung des Zweitwohnungsbaus</b> zu achten (RA, Art. 9-3e).	Nicht betroffen			
RA	Im Rahmen der Erstellung von Plänen für die Raumplanung und nachhaltige Entwicklung ist im Siedlungsraum auf die Ausrichtung und <b>Konzentration der Siedlungen an den Achsen der Infrastruktur des Verkehrs und/oder angrenzend an bestehender Bebauung</b> zu achten (RA Art.9-3f)	Nicht betroffen			
BS	Im Rahmen der Erstellung und Umsetzung der Pläne und/oder Programme für den Siedlungsraum sind die Belange des <b>Bodenschutzes zu berücksichtigen, insbesondere der sparsame Umgang mit Grund und Boden</b> (BS, Art. 7-1).	Die Erweiterung umfasst lediglich 1.496m <sup>2</sup> .			

BS	Begrenzung der Bodenversiegelung und des Bodenverbrauchs durch <b>flächensparendes und bodenschonendes Bauen durch die Beschränkung der Siedlungsentwicklung</b> bevorzugt auf den Innenbereich und Begrenzen des Siedlungswachstums nach außen (BS, Art. 7-2)	Die Bautätigkeit ist auf max. zwei Wohneinheiten beschränkt.			
BS	Erhaltung der Böden in Feuchtgebieten und Mooren (Hoch- und Flachmoore) (BS, Art. 9-1).	Nicht betroffen.			
BS	Grundsätzlicher <b>Verzicht auf die Nutzung von Moorböden</b> ; landwirtschaftliche Nutzung von Moorböden nur dann, wenn <b>ihre Eigenart erhalten</b> bleibt (BS, Art. 9-3).	Nicht betroffen.			
BW, BS	Gewährleistung einer <b>Vorrangstellung für Bergwälder mit Schutzfunktion</b> , die in hohem Maße den eigenen Standort oder vor allem Siedlungen, Verkehrsinfrastrukturen, landwirtschaftliche Kulturlächen und ähnliches schützen; diese Bergwälder sind <b>an Ort und Stelle zu erhalten</b> (BW, Art. 6-1; BS, Art. 13-1).	Nicht betroffen.			
BS	Genehmigung für den Bau und die Planung von <b>Schipisten in Wäldern mit Schutzfunktionen nur in Ausnahmefällen</b> und bei Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen; <b>keine Genehmigung in labilen Gebieten</b> (BS, Art. 14-1).	Nicht betroffen.			
E	<b>Bewahrung von Schutzgebieten</b> mit ihren Pufferzonen, Schon- und Ruhegebieten sowie von unversehrten naturnahen Gebilden und Landschaften und Optimierung der energietechnischen Infrastrukturen im Hinblick auf die unterschiedlichen Empfindlichkeits-, Belastbarkeits- und Beeinträchtigungsgrade der alpinen Ökosysteme. (E, Art. 2-4)	Nicht betroffen			



BL ... Berglandwirtschaft  
NL ... Naturschutz und Landschaftspflege  
RA ... Raumplanung und nachhaltige Entwicklung  
BS ... Bodenschutz  
BW ... Bergwald  
E ... Energie

Es kann somit kein Widerspruch zu den Zielsetzungen der Alpenkonvention BGBl. 477/1995 i.d.F. BGBl. III 18/1999 erkannt werden.

## ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN AUSSCHLUSSKRITERIEN FÜR DIE DURCHFÜHRUNG EINER UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG:

Prüfschritte 1 und 2

Tabelle 1: zu Prüfschritt 1 und Prüfschritt 2

Planungsbezug		Prüfschritt 1 <sup>1</sup> Abschichtung möglich	Prüfschritt 2 <sup>1</sup>					Begründung / Erläuterungen <sup>2</sup>	Prüfschritte  Weitere erforderlich
Lfd. Nr.	Gebiets- Bezeichnung / räumlicher Bezug		geringfügige Änderung / Nutzung kleiner Gebiete	Eigenart und Charakter	Offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	UVP-Pflicht	Beeinträchtigung von Europaschutzgebieten		
1	Dellarosa GST. NR 1735							<p>Die geplante Nutzung „Wohnen“ hat hinsichtlich Lärmbelastung, Luftbelastung und Verkehrsbelastung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.</p> <p>Die Gartengestaltung mit Hecken, Bäumen und diversen Pflanzen der 2 Bauplätze erhöht die Biodiversität, da dzt. nur eine mehrmädige Wiese vorhanden ist.</p> <p>Die neu ausgewiesene Örtliche Grünzone dient dem verstärkten Schutz der Umwelt.</p>	

<sup>1</sup> Zutreffendes ankreuzen

<sup>2</sup> Bei zusätzlichem Platzbedarf sind weitere Blätter anzuschließen

## **SCHLUSSFOLGERUNG:**

Eine Umweltprüfung im Sinne SUP (strategische Umweltprüfung) ist daher  
**NICHT ERFORDERLICH.**

### 3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

#### 3.1. VERORDNUNG DES GEMEINDERATES DER MARKTGEMEINDE LEUTSCHACH AN DER WEINSTRASSE; VOM 16.05.2025, MIT DEM DER FLÄCHENWIDMUNGSPLAN, PERIODE 1.0, GEÄNDERT WIRD - VF: 1.01 „DELLAROSA“

Aufgrund des §38 Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 – STROG 2010, LGBL 49/2010 i.d.F. LGBL Nr. 73/2023 wird verordnet:

##### 3.1.1. VERORDNUNGSWORTLAUT

###### § 1. ALLGEMEIN

Die Verordnung, verfasst von Heigl Consulting ZT GmbH, 8010 Graz, GZ HC66\_2.02, vom 05.05.2025, besteht aus der planlichen Darstellung im Maßstab M 1:2500, einschließlich Legende und dem angeschlossenen Wortlaut. Ergänzt wird die Verordnung durch den Erläuterungsbericht, welcher nicht Teil der Verordnung ist.

###### § 2. AUSWEISUNG UND NUTZUNG

Die Nutzung der GST-NR 1735, KG 66039 Schloßberg, wird geändert:

SUCHNUMMER	Funktion	
	Flächenwidmungsplan alt	Flächenwidmungsplan neu
KG 66039, Schloßberg		
GST-NR 1735 tw.	„Freiland“ LF	tw. „Allgemeines Wohngebiet“ WA 0,2-0,4 und tw. „Verkehrsfläche“

###### § 3. FESTLEGUNGEN GEM. § 26 (2) STROG

- (1) Gem. § 26 (2) STROG wird zum Schutz des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes wie folgt festgelegt:
  - a. Das Gebäude muss einen langgestreckten, parallel zur Höhenschichtenlinie ausgerichteten Baukörper mit maximal 2 oberirdischen Geschoßen aufweisen
  - b. Das Gebäude muss ein rot gedecktes Satteldach erhalten.
  - c. Das natürliche Gelände ist mit Ausnahme der verbauten Fläche zu erhalten.
- (2) Im Grünraumelement „Grünverbindung“ sind Geländeänderungen und/oder Befestigungen mit Ausnahme von wasserbautechnisch nachweislich erforderlichen Schutzmaßnahmen nicht zulässig.
- (3) Die Entwicklungsgrenze im Südosten des Grundstückes ist mit einem Grünzug (Breite = fünf Metern) aus Bäumen und Sträuchern zu versehen

#### § 4. MASSNAHMEN ZUR AKTIVEN BODENPOLITIK

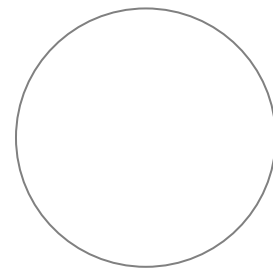
- (1) Es wird eine Bebauungsfrist festgelegt.
- (2) Zugleich mit der Festlegung der Bebauungsfrist wird für den Zeitpunkt des fruchtlosen Fristablaufes festgelegt, dass das Grundstück für die Leistung einer Raumordnungsabgabe durch den Grundeigentümer herangezogen wird.
- (3) Die Bebauungsfrist beginnt mit Rechtskraft der Flächenwidmungsplanänderung VF: 1.01.

#### § 5. RECHTSKRAFT

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

Für den Gemeinderat  
der Bürgermeister  
**Erich Plasch:**

Leutschach an der Weinstraße, am .....  
GZ: HC66\_2.02, 05.05.2025



### **3.1.2. PLANLICHE DARSTELLUNG FLÄCHENWIDMUNGSPLAN**

Im gegenständlichen Verfahren wird der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Leutschach an der Weinstraße, Periode 1.0, wie folgt geändert:

### 3.2 ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUR FLÄCHENWIDMUNGSPLANÄNDERUNG

#### ALLGEMEIN

Befund: Siehe Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes

#### ÄNDERUNGSANLASS

Es wurde bei der Marktgemeinde Leutschach an der Weinstraße um Umwidmung von Freiland in Bauland der Kategorie „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit einer Bebauungsdichte (BBD) von 0,2 – 0,4 an-  
gesucht.

#### ÖFFENTLICHES INTERESSE/GEÄNDERTE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

Das öffentliche Interesse an der beantragten Änderung des Flächenwidmungsplanes wird von den Konsenswerbern wie folgt begründet:

Siehe Erläuterungsbericht zur Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzept.

#### BAULANDBEDARF/BODENVERBRAUCH/VERSIEGELUNG

Die gegenständliche Flächenwidmungsplanänderung dient der Eigenbedarfsdeckung und verändert den Mobilitätsfaktor der Marktgemeinde Leutschach an der Weinstraße von 2,79 auf 2,81.

		ha	Faktor 3
<b>Wohnbaulandbedarf 1.0</b>		<b>7,8</b>	<b>31,3</b>
<b>Wohnbaulandreserve 1.0</b>		<b>24,3</b>	
<b>Konsumiert bis 31.12.2022*</b>		<b>2,79</b>	
<b>Neuausweisung Wohnbauland</b>	0.05_Fötschach Kilger	-	
	1.01_Dellarosa	0,15	
	1.02_Muster Camping + Sport	0,00	
	1.03_Kalunder	0,22	
<b>Wohnbaulandreserve NEU</b>		<b>21,88</b>	
<b>Mobilitätsfaktor</b>		<b>2,81</b>	<b>0,70</b>

## SCHLUSSFOLGERUNGEN

- Die Baulandvoraussetzungen<sup>2</sup> sind gegeben.
- Der Baulandbedarf ist nachgewiesen.
- Die Verfügbarkeit der Grundstücke<sup>3</sup> ist gesichert.
- Eine Übereinstimmung mit den Zielsetzungen der Alpenkonvention und des regionalen Entwicklungsprogrammes ist gegeben.
- Die Ausschlusskriterien für die Durchführung einer Umwelterheblichkeitsprüfung sind nachgewiesen.
- Es ist kein Bebauungsplan erforderlich, da das Grundstück unter 3.000 m<sup>2</sup> liegt.
- Aufgrund der Größe des Grundstückes von >1.000 m<sup>2</sup> wird eine Bebauungsfrist festgelegt.

Aus der Sicht der örtlichen Raumplanung liegt die beantragte Änderung des Flächenwidmungsplanes (FWP) im öffentlichen Interesse und ist genehmigungsfähig.

Hinweise:

Das Planungsgebiet liegt

- im Geltungsbereich der Alpenkonvention, BGBl. 477/1995 i. d. F. BGBl. III 18/1999.
- innerhalb des Feinstaubsanierungsgebietes „Außeralpine Steiermark“

Schreiben der Abteilung 17 – Landes- und Regionalentwicklung, Amt der Stmk. Landesregierung, vom 10.10.2016, GZ: ABT17-26003/2014-134:

*„... Die automatische Kontrolle von Flächenwidmungsplänen und Örtlichen Entwicklungskonzepten arbeitet mit Toleranzen. Deshalb kann es zu keiner unterschiedlichen Behandlung auf Grund der minimalen Koordinatendifferenzen zwischen den DKM – Daten des BEV und den Katasterdaten des Landes kommen sowie davon abgeleiteten Ebenen.*

*Die Koordinatenunterschiede in den beiden Katasterdatenbeständen ergeben sich aus verschiedenen Speicherstrukturen der Daten und sind als vernachlässigbar anzusehen. ...“*

---

<sup>2</sup> lt. §§ 28 und 29 StROG 2010, LGBl. 49/2010 i.d.g.F.,

<sup>3</sup> im Sinne § 34 StROG 2010, LGBl. 49/2010 i.d.g.F.,



## 4. BEILAGEN

## 5. VERFAHREN