



LEBRING
ST. MARGARETHEN

BAUAMT

Bearbeiter: Sabine Eder

Telefon: 03182 / 2471 15

E-Mail: sabine.eder@lebring-st-margarethen.gv.at

ÖFFNUNGSZEITEN

Mo: 8:00–17:00 Uhr

Mi: 8:00–12:00 Uhr

Datum: 12.08.2025

GZ: **4.00-4.13-08/25**

Betr.: Flächenwidmungsplan-Änderung,

Verfahrensfall lfde Nr. 4.13 „Am Goberlhang“

K U N D M A C H U N G

gemäß § 39 Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 165/2024
iVm § 92 Stmk. Gemeindeordnung 1967, LGBl. Nr. 115 idgF

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Lebring – St. Margarethen verfügt, dass die Voraussetzungen für eine Änderung des Flächenwidmungsplanes gegeben sind und der **Entwurf der Flächenwidmungsplanänderung 4.13 „Am Goberlhang“**, verfasst von Architekten DI Andreas Krasser, A-8045 Graz, bestehend aus dem Verordnungsteil mit Plandarstellungen sowie den Erläuterungen (GZ: 4.00-4.13-08/25, Datum: 12.08.2025) in der Zeit

von 14.08.2025 bis 09.10.2025 (mindestens 8 Wochen)

im Marktgemeindeamt während der Parteienverkehrszeiten Einsicht genommen werden:

Parteienverkehrszeiten:

Montag von 08:00 bis 17:00 Uhr

Dienstag bis Donnerstag von 08:00 bis 12:00 Uhr

Digital stehen die Unterlagen unter <http://www.arch-krasser.at/ro-aktuell> zur Einsichtnahme zur Verfügung.



LEBRING ST. MARGARETHEN

Des Weiteren ist eine Einsichtnahme in die Unterlagen unter info@lebring-st-margarethen.gv.at möglich.

Innerhalb der Auflagefrist kann jedermann schriftliche Einwendungen, die eine Begründung enthalten müssen, beim Marktgemeindeamt einbringen.

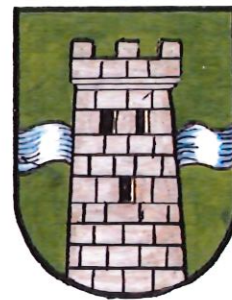
Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:
ÖkR Ing. Franz Labugger



Angeschlagen am: 12.08.2025

Abgenommen am:

Marktgemeinde **LEBRING – ST. MARGARETHEN**



FLÄCHENWIDMUNGSPLANÄNDERUNG **4.13** „Am Goberlhang“

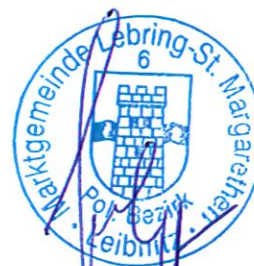


ENTWURF

Verfasser:



Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:



Zahl:

12/25

Zahl

4.00 - 4.13 - 08/25

Graz, am

26/02/2025

Lebring – St. Margarethen, am

12.08.2025



andreas
architekt + ziviltechniker
krasser

raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur

architekt dipl.-ing. andreas krasser • st. veiter straße 13 • 8045 graz • tel: +43(0)316 1 69 47 60-0 • fax: dv-9
ATU77683956 • IBAN: AT26 3837 7000 0201 0320 • BIC: RZSTAT2G177 • office@arch-krasser.at • www.arch-krasser.at

TERMINE DES VERFAHRENS

- Vorbesprechungen mit der Gemeinde und Änderungswerbern im Frühling 2025
Gemeinderatsbeschluss Entwurf am 14.08.2025
- Kundmachung von 14.08.2025
bis 09.10.2025

Im Rahmen des erstens Anhörungsverfahrens sind --- Einwendungen/Leermeldungen eingelangt
(näheres dazu → siehe Anhang)

Gemeinderatsbeschluss

am.....

- Kundmachung an der Amtstafel
(gem. Gemeindeverordnung 1967) von
bis
- Rechtskraft erlangt am
- Übermittlung der Unterlagen an die
Stmk. Landesregierung (Abt. 13) zur
Prüfung der Gesetzmäßigkeit am

INHALTSVERZEICHNIS

VERORDNUNG	5
§1 Geltungsbereich Plangrundlage Verfasser	5
§2 Geänderte Festlegungen	5
§3 Mängel Aufschließungserfordernisse	5
§4 Rechtskraft	6
IST-SOLL PLANDARSTELLUNG	7
ERLÄUTERUNGEN	9
Grundlagen Rechtsgrundlage	9
Planungsbereich	9
Ausgangslage Übereinstimmung mit bestehenden Festlegungen	10
Baulandeignung:	13
Aufschließungsgebiete	14
Umweltprüfung	14
Nachweis des Baulandbedarfs	15
Erläuterungen Begründungen	15
ANHANG BEILAGEN	17
Planbeilagen:	17
Änderungen gegenüber den Entwurfsauflagen	19
Stellungnahmen:	19

VERORDNUNG

Wortlaut zur Änderung des Flächenwidmungsplanes 4.13 „Am Goberlhang“

Verordnung über die vom Gemeinderat der Marktgemeinde Lebring – St. Margarethen am beschlossene Änderung des Flächenwidmungsplanes 1.0 gem. §39 StROG idF LGBl. 165/2024 samt zeichnerischer Darstellung (unter Berücksichtigung der Beschlüsse hinsichtlich von Änderungen auf Grund von fristgerecht vorgebrachten Einwendungen und Stellungnahmen).

§1 Geltungsbereich | Plangrundlage | Verfasser

Die zeichnerische Darstellung (IST - SOLL Darstellung: LEB-FLÄ-4.13 vom 04/02/2025), verfasst von Arch. DI Krasser | St. Veiter-Straße 13 | 8045 Graz basierend auf der Plangrundlage des geltenden Flächenwidmungsplanes 4.0 idgF.

§2 Ersichtlichmachung

Im Änderungsbereich der KG St. Margareten lt. IST-SOLL-Darstellung (LEB-FLÄ-4.13 vom 04/02/2025) wurde eine Anpassung der Katastergrundlage gem. aktuellem Katasterstand lt. Abfrage beim Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (Stand Jänner 2025) vorgenommen.

§3 Geänderte Festlegungen

Lt. Verordnungsblatt (IST - SOLL Darstellung | LEB-FLÄ-4.13 vom 04/02/2025) werden folgende Änderungen vorgenommen.

- (1) Flächen (Gst. 125/1 tw., 125/6 und 129/3) werden als **Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet** mit einer Bebauungsdichte von **0,2 – 0,4** ausgewiesen.
- (2) Flächen (Gst. 125/3) werden nunmehr als **Dorfgebiet** mit einer Bebauungsdichte von **0,2 – 0,4** ausgewiesen.

§4 Aufschließungserfordernisse

Für das gem. §2 Abs.1 festgelegte Aufschließungsgebiet ist folgendes Aufschließungserfordernisse maßgebend.

	Art		Zuständig	
	Mangel	Öffentl. Interesse	Behörde	Privat
- Lärmfreistellung gem. den Vorgaben der ÖNORM S 5021 oder nach Vorgaben einer an deren Stelle tretende Nachfolgenorm	X			X

§5 Rechtskraft

Diese Verordnung tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (14 Tage) folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:



Marktgemeinde Lebring - St. Margarethen

Flächenwidmungsplanänderung

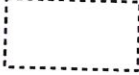
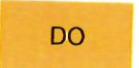
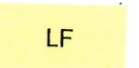
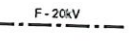
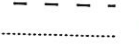


4.13

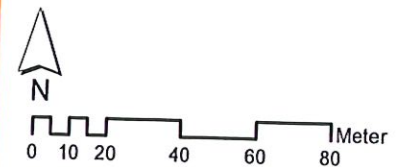
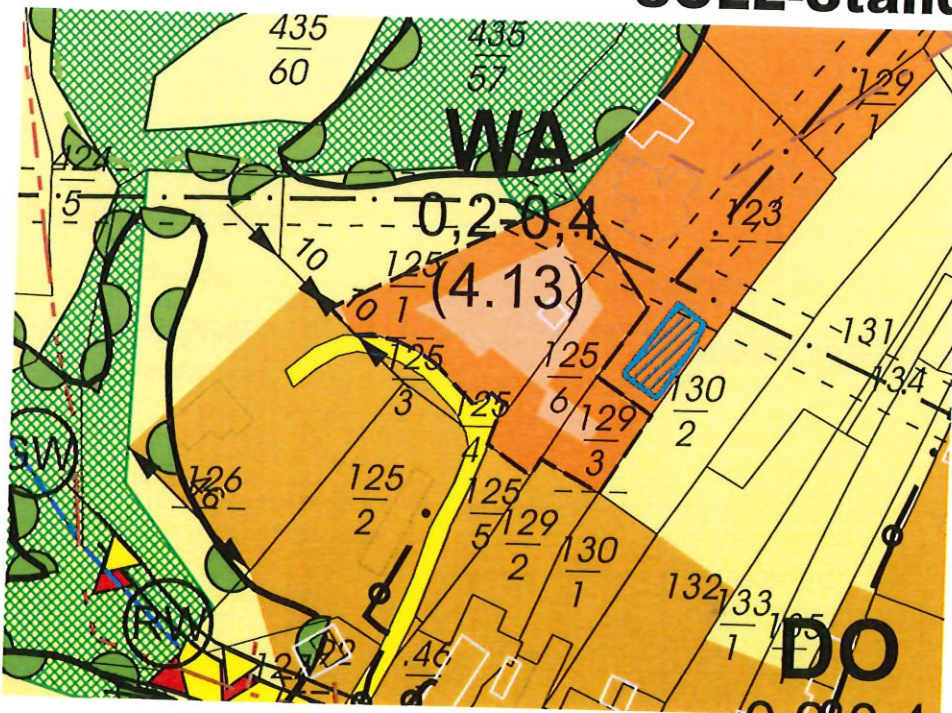
Am Goberlhang

IST-Stand



-  Änderungsfläche
-  WA Allgemeine Wohngebiete
-  DO Dorfgebiete
-  Verkehrsfläche
-  LF Land- und forstwirtschaftliche Nutzung
-  F-20kV Hochspannungsfreileitung
-  BT Biotop
-  Waldflächen
-  Leitungsschutzzone

SOLL-Stand



Plan-Nr: **LEB-FLÄ-4.13**
Datum: **04/02/2025**

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:



Planverfasser:



andreas
architekt + ziviltechniker
krasser

raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur

architekt dipl.-Ing. andreas krasser • st. volker struda 13 • 8045 graz • tel. +43(0)316 1 60 47 60-3 • fax 06-3
ATU77093359 • IBAN AT29 3537 7000 0101 0323 • BIC: RZSTAT23377 • office@arch-krasser.at • www.arch-krasser.at

ERLÄUTERUNGEN

zur Änderung des Flächenwidmungsplanes 4.13
„Am Goberlhang“

Grundlagen | Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlagen:

- ✓ Stmk. Raumordnungsgesetz 2010, idgF., LGBL. 165/2024
- ✓ Landesentwicklungsprogramm 2009, LGBL. 75/2009
- ✓ Regionales Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Südweststeiermark LGBL. Nr. 88/2016
- ✓ Örtliches Entwicklungsprogramm 4.0 der Gemeinde
- ✓ Flächenwidmungsplan 4.0 der Gemeinde Lebring - St. Margarethen

Zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- ✓ Katastergrundlage von der Gemeinde zur Verfügung gestellt
Plangrundlage in digitaler Form vom 31/01/2012
- ✓ Flächenwidmungsplan 4.00
- ✓ Örtliches Entwicklungsprogramm 4.0 der Gemeinde

Selbst erarbeitete bzw. eingeholte Unterlagen:

- ✓ Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 4.00 der Gemeinde Lebring - St. Margarethen
- ✓ Örtliches Entwicklungsprogramm 4.0 der Gemeinde
- ✓ Mehrfache Besprechungen mit den Grundeigentümern, Interessenten, planenden Architekten, sowie Gemeindevertretern etc.

Die Änderung erfolgt gemäß § 39 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 (*StROG 2010*, idgF. LGBL 165/2024).

Planungsbereich

Gemeinde: **Lebring – St. Margarethen**
Katastralgemeinde: **66423 St. Margareten**
Grundstücke: **125/1, 125/3, 125/6, 129/3**

Anmerkung:

Lt. Schreiben der Stmk. Landesregierung vom 11/01/2011 (GZ.: FA13B-50.1/2011-549) sind die betroffenen Grundstücksnummern nicht mehr in der Verordnung anzuführen, sondern lediglich planlich darzustellen. Im Erläuterungsbericht unter Umständen angeführte Grundstücksnummern dienen der Übersicht und haben keine rechtliche Verbindlichkeit.

Allgemeine Hinweise (Naturräumliche Gegebenheiten | Abgrenzung):

Die Festlegung von Grenzen im Flächenwidmungsplan sind Nutzungsgrenzen aufgrund der Lage in der Natur und den naturräumlichen Gegebenheiten. Geringfügige Abweichungen von Festlegungen aufgrund des aktuellen Katasterstandes (Mappenberichtigungen – Abfrage BEV im Februar 2025) sind an den naturräumlichen Gegebenheiten und den Zielsetzungen der örtlichen Raumplanung zu orientieren.

Die Abgrenzung der Festlegung erfolgt im Allgemeinen deckungsgleich mit den auf der Plangrundlage ersichtlichen Grundstücksgrenzen bzw. derart, dass eine eindeutige Zuordnung zu sonstigen Bezugspunkten oder -linien gegeben ist.

Ausgangslage | Übereinstimmung mit bestehenden Festlegungen

Lage und Gebietsbeschreibung:



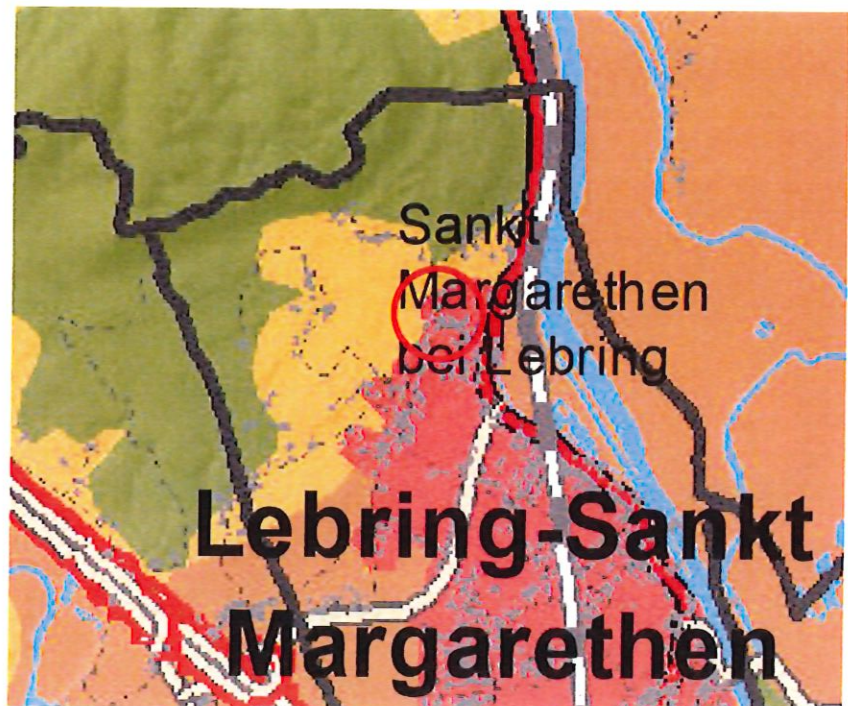
Orthophoto, GIS-Steiermark

Die Änderungsfläche befindet sich im Ortsteil St. Margareten im nördlichen Teil der Marktgemeinde. Das Orts- und Landschaftsbild ist geprägt durch kleinstrukturierte Wohnbauten mit Gärten in einer Südost-Hanglage. Im Nordwesten wird der Ortsteil durch Waldflächen abgegrenzt.

Dienstleistungen (Gasthaus, Supermarkt etc.) befinden sich entlang der übergeordneten Landesstraße in fußläufiger Entfernung.

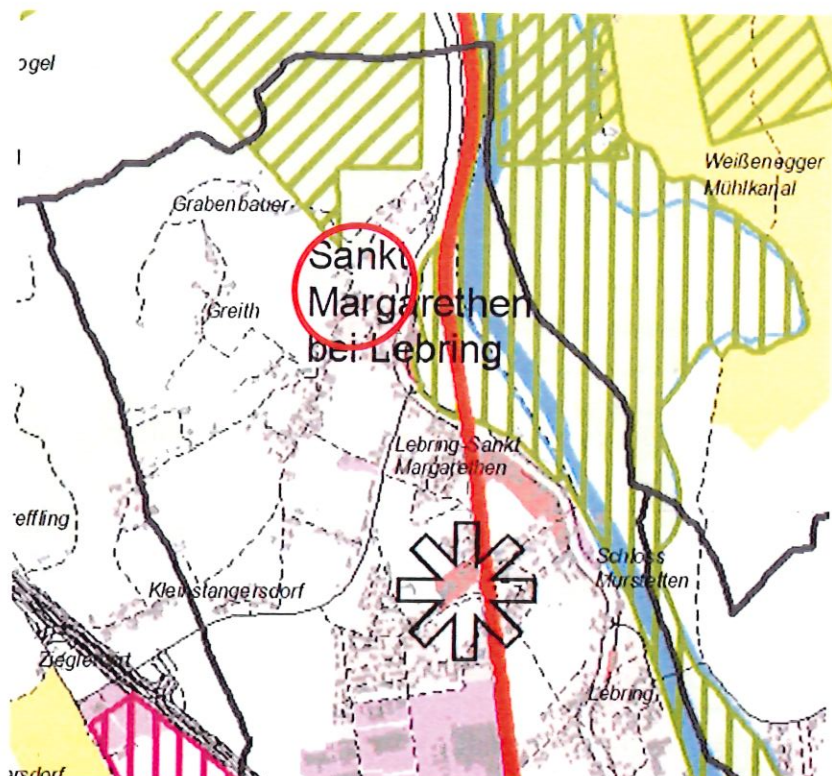
Bestimmungen des REPRO Südweststeiermark:

Das gegenständliche Planungsgebiet befindet sich gem. Regionalem Entwicklungsprogramm für die Region Südweststeiermark (LGBI. Nr. 55/2022) im Grenzbereich der Teilräume „Siedlungs- und Industrielandschaften“, sowie „Außer alpines Hügelland“.



Auszug Teilräume
REPRO - Südweststeiermark (LGBl. 55/2022)

- Es besteht durch die Teilraumeinteilung keine Einschränkungen für den Ortsteil, da dieser Teil des übergeordneten Schwerpunktes ist.

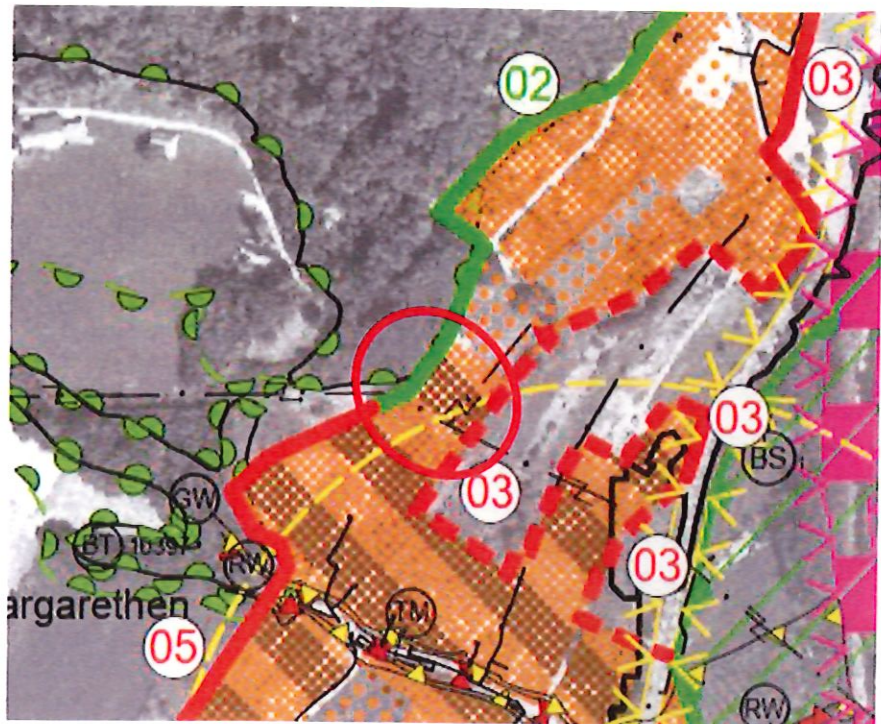


Auszug Regionalplan
REPRO - Südweststeiermark (LGBl. 55/2022)

Die Änderungsfläche ist von **keiner Vorrangzonen** betroffen.

- Die gegenständliche Änderung steht NICHT im Widerspruch zu den Bestimmungen und Festlegungen des REPRO Südweststeiermark.

Festlegungen im geltenden Örtlichen Entwicklungskonzept:



Auszug aus dem Entwicklungsplan 4.0 | ohne Maßstab

Gem. Örtliche Entwicklungskonzept 4.0 der Marktgemeinde Lebring-St. Margarethen wurde für den gegenständlichen Ortsteil die Mischnutzung Wohnen/Landwirtschaft (Bestand und Potenzialflächen) festgelegt. Nach Norden ist das Siedlungsgebiet mit einer absolute naturräumlichen Entwicklungsgrenze abgegrenzt, während Richtung Süden/Osten eine relative siedlungspolitische Entwicklungsgrenze festgelegt wurde

- Die gegenständliche Änderung entspricht den Bestimmungen, Festlegungen bzw. Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde.

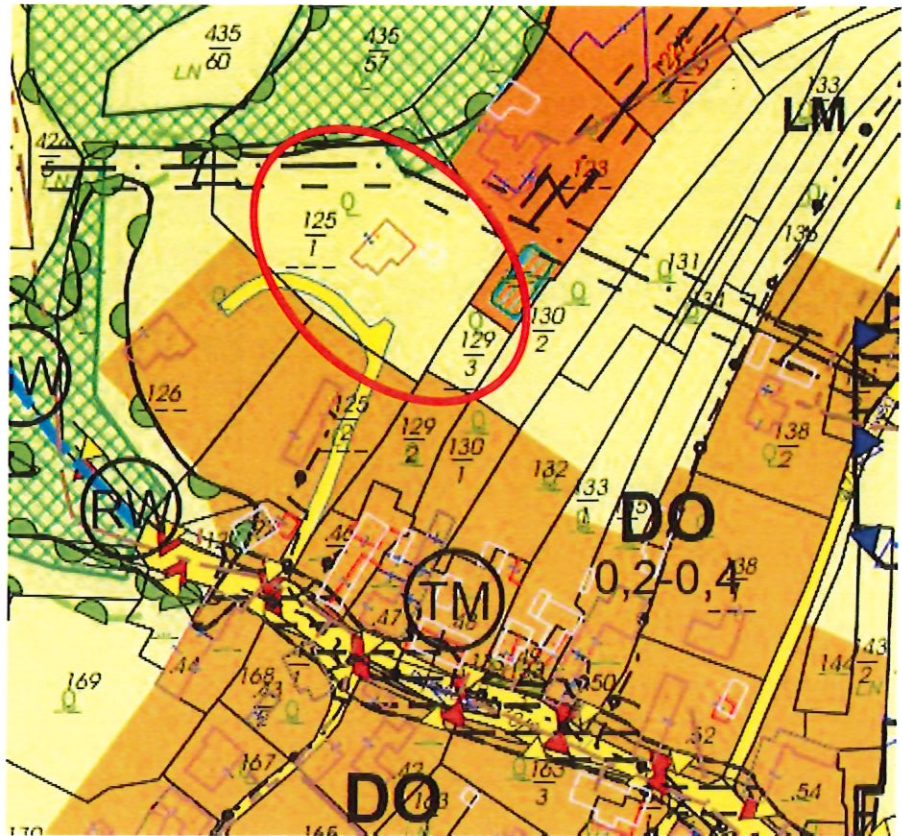
Bestimmungen der Alpenkonvention

Die Gemeinde Lebring – St. Margarethen liegt nicht im Geltungsbereich der Alpenkonvention (LGBl. Nr. 477/1995 idgF)

- Die gegenständliche Änderung steht NICHT im Widerspruch zu den Bestimmungen der Alpenkonvention.

Festlegungen im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan

Die Teilfläche ist gem. Flächenwidmungsplan 4.0 als Freiland festgelegt und es sich auch keine naturräumliche Einschränkungen im Änderungsbereich ersichtlich gemacht worden.



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 4.0 | ohne Maßstab

Baulandeignung:

Die Änderungsfläche befindet sich zwischen zwei ausgewiesenen Baulandbestandsfläche, ist teilweise bereits bebaut und infrastrukturell erschlossen. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Bestandsstraße (Gemeindeweg). Auch die Entwässerung scheint vor Ort möglich, ist aber natürlich unter Berücksichtigung der landesweiten Vorgaben nachzuweisen.

Die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände des Leitungsträger bzgl. der Hochspannungsfreileitungen sind entsprechend zu berücksichtigen. Eine Gartennutzung ist darunter zulässig. Durch die notwendigen Abstandsregelungen bzgl. der Freileitung, werden auch mögliche Abstände zum Waldrand berücksichtigt.

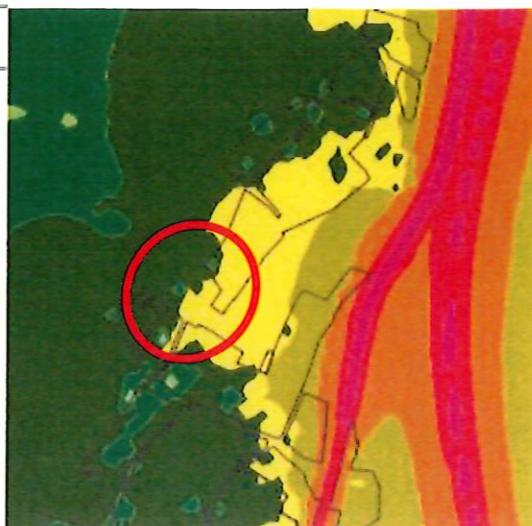
Der Ortsteil ist historisch landwirtschaftlich geprägt (Dorfgebietsausweisungen), aber die Nutzungsänderung zur vorwiegenden bzw. ausschließlichen Wohnnutzung ist weit fortgeschritten. Landwirtschaftliche Betriebe (Tierhaltung) befinden sich nicht im direkten Umkreis. Die Erhebung zum Zeitpunkt der Revision sind nicht mehr aktuell, da einzelne Standorte nicht mehr betrieben werden bzw. auch keine weitere Nachnutzung geplant ist.

Aufgrund der verkehrstechnischen Lage der Marktgemeinde an übergeordneten Verkehrsträger (Autobahn, Landesstraßen, Bahn) besteht für den Großteil des Ortsteils eine Lärmbelastung. Auch für diesen Bereich besteht teilweise eine leicht erhöhte Lärmbelastung (max. 5dB). Eine Lärmfreistellung scheint daher durch bautechnische Maßnahmen bzw. durch Orientierung der Baukörper (Ausrichtung der Aufenthaltsräume) möglich, ist im Sinne der OIB-Richtlinie 5 bzw. Ö-Norm S5021 jedoch im Bauverfahren entsprechend nachzuweisen.

LEGENDE:

Baulandfestlegungen lt. StROG 2010, §30

Sanierungsgebiet Lärm:
Darstellung Lärmbelastung NACHT
Grundlage Lärmkataster,
erstellt vom Büro IKK, 8044 Graz
vom 31/01/2013



Umweltprüfung

Prüfschritt 1 Abschichtung möglich	Prüfschritt 2					Begründung / Erläuterung	Weitere Prüfschritte erforderlich
	geringfügige Änderung / Nutzung kleiner Gebiete	Eigenart und Charakter wird nicht geändert	offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen	Keine UVP-Pflicht	Keine Beeinträchtigung von Europaschutzgebieten		
✓				✓	✓	Die Änderungsfläche wurde im Rahmen der Revision 4.0 auf Umwelterheblichkeit überprüft und betrifft bereits teilweise bebauten Bestand.	Nein

- Auf Grund der durchgeführten Untersuchungen kann festgehalten werden, dass eine Prüfung der Umwelterheblichkeit und in weiterer Folge die Erstellung eines Umweltberichtes für die Flächenwidmungsplanänderung 4.13 „Am Goberlhang NICHT erforderlich ist.

Nachweis des Baulandbedarfs

In der Marktgemeinde Lebring - St. Margarethen wurden bislang folgende Flächenwidmungsplanänderungen seit der Revision 4.0 durchgeführt:

Nr.:	Bezeichnung	Bauland-kategorie	Fläche (m ²)	Für Flächenbilanz anrechenbar (m ²)	Anmerkung
4.01	Kalcher	L(DO)	451	0	Für Zubaumaßnahmen am angrenzenden Bestandsgebäude, als bebaut zu beurteilen
4.02	Vollmann	GG I1	20.000	0	Hat als gewerbliche Nutzung keine Auswirkung auf die Flächenbilanz der Gemeinde
4.03	Gewerbezone B67	GG	5.447	0	Hat als gewerbliche Nutzung keine Auswirkung auf die Flächenbilanz der Gemeinde
4.04	Gollner	DO	2.150	2.150	
4.05	Labugger	DO	5.600	5.600	
4.06	Wohnentwicklung Lebring	L(WA)	17.000	14.500	Von den insgesamt 30.000m ² der Änderungsfläche sind lediglich 17.000m ² Neuf Flächen, davon abzuziehen ist noch der Anteil der Sportfläche ca. 2.500m ²
4.07	Gollner 02	L(DO)	2.450	2.450	
4.08	Bachofen & Skene	WA	13.400	13.400	
4.09	Sportplatz	S(Sport)	4.900		Hat als Sondernutzung keine Auswirkung auf die Flächenbilanz der Gemeinde.
4.10	Schablas	L(WA)	2.090	670	Die restliche Fläche ist bereits als Bauland gewidmet.
4.11	HIS	DO	290	290	Nicht durchgeführt
4.12	Verbund				Keine Auswirkung auf die Flächenbilanz
4.13	Am Gobelahng	DO/WA	3.310	3.310	Teilweise bereits bebaut
Gesamtsumme anrechenbare Fläche				38.770	

Potenzielle Bauplätze durch Neuausweisungen seit der Revision 4.0 (bei Annahme einer durchschnittlichen Bauplatzgröße von 800m² (Repro-Leibnitz idF. LGBL 88/2016, §2(6)2)

$$38.770 \text{ m}^2 / 800 \text{ m}^2 = 48 \text{ WE}$$

Seit Ausarbeitung des Flächenwidmungsplanes 4.0 (Ab 01/01/2012 | Stand Flächenbilanz 4.0) lt. Bekanntgabe der Gemeinde baubewilligte Wohneinheiten (Stand 30/06/2020)

$$= 111 \text{ WE}$$

Seit der Flächenwidmungsplanrevision 4.0 sind bereits mehr flächenverbrauchende Baubewilligungen erteilt worden, als mit den bislang - inkl. der Änderung 4.11 - durchgeführten Flächenwidmungsplanänderungen an Potenzialen geschaffen worden sind.

Weiters gilt anzumerken, dass die im örtlichen Entwicklungskonzept 4.0 festgelegte Zielsetzung bis 2024 von 2.080 Einwohnern bereits zum jetzigen Zeitpunkt deutlich überschritten werden konnte.

Erläuterungen | Begründungen

Die Änderungsfläche stellt einen Lückenschluss (Innenentwicklung) einer bereits bebauten und aufgeschlossenen Fläche dar, womit eine den Zielsetzungen entsprechende Baulandentwicklung umgesetzt wird. Die Ausweisung erfüllt auch die Voraussetzung zur Schaffung eines kompletten Siedlungskörpers.

Durch die vorgesehene Ausweisung können bestehende Infrastrukturen und die Aufschließung bestmöglich genutzt werden und es ist damit auch eine den Raumordnungsgrundsätze (*wirtschaftlichen Erschließung, von Innen nach Außen*) entsprechende Flächennutzung gegeben.

Ausweisung:

Die Ausweisung erfolgt im Sinne der angrenzenden Bestandsfestlegungen und der Zielsetzungen zur Baulandschaffung (Wohnerweiterung) angepasst an die aktuellen Rahmenbedingungen (Lärm etc.)

Aufschließungsmängel lt. Verordnung

Da für eine Bebauung noch Maßnahmen zur Herstellung der Bauplatzeignung im Sinne §5 des Stmk. BauG umzusetzen sind, wurde für die Ausweisung Aufschließungsmängel festgelegt.

Folgender Mangel besteht:

- Lärmfreistellung des Bauplatzes gem. den Vorgaben der ÖNORM S 5021 oder nach Vorgaben einer an deren Stelle tretende Nachfolgenorm | Eigentümer
Aufgrund der Situierung der Ausweisungsfläche im Nahebereich zur Landstraße ist ein entsprechender Nachweis zur Umsetzung von Lärmmaßnahmen zu erbringen.

Je nach Nutzung der Flächen scheint die Einhaltung der Planungsrichtwerte durch Maßnahmen an den Objekten möglich, auch aufgrund der relativ geringen Überschreitung (max. 5dB). Die Maßnahmen der Lärmmaßnahmen können im Rahmen des Bauverfahrens nachgewiesen werden.

Abgrenzung:

Die Abgrenzung der Baulandfestlegung erfolgt auf Basis der aktuellen Katastergrundlage (BEV Februar 2025) bzw. im Sinne der übergeordneten Siedlungsabgrenzung. Etwaige Unklarheiten werden durch Kotierungen im Plan definiert.

Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik

Die gegenständlichen Änderungsflächen wurde im Sinne der aktuellen Gesetzeslage auf Mobilisierungsmaßnahmen überprüft.

Dabei hat sich gezeigt, dass die neu ausgewiesenen Flächen nicht die Voraussetzung (*unbebaute Flächen über 1.000 m² oder frei von Einschränkungen wie Lärm*) der aktuellen Gesetzeslage erfüllen, und daher erfolgt keine Mobilisierungsmaßnahme.

Durchführung des Verfahrens im Sinne des §39 StROG 2010

Die Änderung erfüllt die Vorgaben zur Ausweisung gem. örtlichen Entwicklungskonzept (Festlegung einer Mischnutzung Wohnen/Landwirtschaft). Daher kann die Änderung im Sinne eines vereinfachten Verfahrens erfolgen.

ANHANG | BEILAGEN

Planbeilagen:

→ Katasterauszug



HW = 191951.4, RW = -61617.4

