



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: 27.07.2026

GZ: **4.00-4.15-07/26**

Betr.: Flächenwidmungsplan-Änderung,

Verfahrensfall lfde Nr. 4.15 „Kohlbacher“
Anhörungsverfahren

K U N D M A C H U N G

gemäß § 39 Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 20/2026
iVm § 92 Stmk. Gemeindeordnung 1967, LGBl. Nr. 115 idgF

Der Vizebürgermeister der Marktgemeinde Lebring – St. Margarethen verfügt, dass die Voraussetzungen für eine Änderung des Flächenwidmungsplanes gegeben sind und der **Entwurf der Flächenwidmungsplanänderung 4.15 „Kohlbacher“**, verfasst von Architekten DI Andreas Krasser, A-8045 Graz, bestehend aus dem Verordnungsteil mit Plandarstellungen sowie den Erläuterungen (GZ: 4.00-4.15-07/26, Datum: 27.07.2026) in der Zeit

von 28.07.2026 bis 25.08.2026

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 Anhörungsfrist kann jedermann schriftliche Einwendungen, die eine Begründung enthalten müssen, beim Markgemeindeamt einbringen.

Für den Gemeinderat:
Der Vizbürgermeister
Johann Kießner-Haiden



Angeschlagen am: 28.04.2026

Abgenommen am:

Marktgemeinde **LEBRING – ST. MARGARETHEN**



FLÄCHENWIDMUNGSPLANÄNDERUNG **4.15** „Kohlbacher“



ENTWURF

Verfasser:



Vize
Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:



Zahl:

12/26

Zahl

4.00-4.15-04/26

Graz, am

02/04/2026

Lebring – St. Margarethen, am

27.07.2026



andreas
architekt + ziviltechniker
krasser

raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur

architekt dipl.-ing. andreas krasser • st. veiter straße 13 • 8015 graz • tel. +43(0)316 1 29 47 60-0 • fax +43-0 316 1 29 47 60-1 • e-mail: office@arch-krasser.at • www.arch-krasser.at

TERMINE DES VERFAHRENS

- Vorbesprechungen mit der Gemeinde
und Änderungswerberrn im Winter 25/26
- Kundmachung
von 28.07.2026
bis 25.08.2026

Im Rahmen des Entwurfsauflageverfahrens 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 Aufschließungserfordernisse	5
§4 Bebauungsplanzonierung	6
§5 Baulandmobilisierung	6
§6 Rechtskraft	6
IST-SOLL PLANDARSTELLUNG	7
ERLÄUTERUNGEN	9
Grundlagen Rechtsgrundlage	9
Planungsbereich	9
Ausgangslage Übereinstimmung mit bestehenden Festlegungen	10
Baulandeignung:	14
Umweltprüfung	15
Nachweis des Baulandbedarfs	15
Erläuterungen Begründungen	16
ANHANG BEILAGEN	19
Planbeilagen:	19

VERORDNUNG

Wortlaut zur Änderung des Flächenwidmungsplanes 4.15 „Kohlbacher“

Verordnung über die vom Gemeinderat der Marktgemeinde Lebring – St. Margarethen am beschlossene Änderung des Flächenwidmungsplanes 4.0 gem. §39 StROG idF LGBl. 20/2026 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-4.15 vom 05/03/2026), verfasst von Arch. DI Krasser | St. Veiter-Straße 13 | 8045 Graz basierend auf der Plangrundlage des geltenden Flächenwidmungsplanes 4.0 idgF.

§2 Geänderte Festlegungen

Lt. Verordnungsblatt (IST - SOLL Darstellung | LEB-FLÄ-4.15 vom 05/03/2026) wird das Grundstück 222 (KG St. Margarethen) als **Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet** mit einer Bebauungsdichte von **0,2 – 0,5** ausgewiesen.

§3 Aufschließungserfordernisse

Für das gem. §2 festgelegte Aufschließungsgebiet sind folgende Gründe (Mängel oder Aufschließungserfordernisse) maßgebend.

	Art	Zuständig	
		Mangel Öffentl. Interesse	Behörde Grundeig entümer
(1) Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf Basis einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung	X		X
(2) Nachweis der technischen Infrastruktur	X		X
(3) Herstellung der inneren Erschließung	X		X
(4) Erstellung eines Bebauungsplanes inkl. folgender Vorgaben		X	X
- Parzellierung			
- Erschließungssystem			
- Bebauungsvorgaben			

§4 Bebauungsplanzonierung

Entsprechend der Festlegung gem. §3 Abs.4 sowie dem beiliegenden Verordnungsblatt LEB-BLZO-4.15 vom 15/01/2026) wird für das Aufschließungsgebiet (4.15) die verpflichtende Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt.

§5 Baulandmobilisierung

Zur Sicherung der Bebauung von unbebauten Grundstücken wird gem. §36 StROG für die Ausweisungsfläche gem. §2 dieser Verordnung eine **Bebauungsfrist von fünf Jahren** festgelegt. Für den Falle eines fruchtlosen Fristablaufes gem. §36(4) StROG, ist der Grundeigentümer zur **Leistung einer Raumordnungsabgabe** heranzuziehen. Der Beginn der Frist wird mit der **Rechtskraft des zu erstellenden Bebauungsplanes** festgelegt.

§6 Rechtskraft

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

^{Vize}
Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:



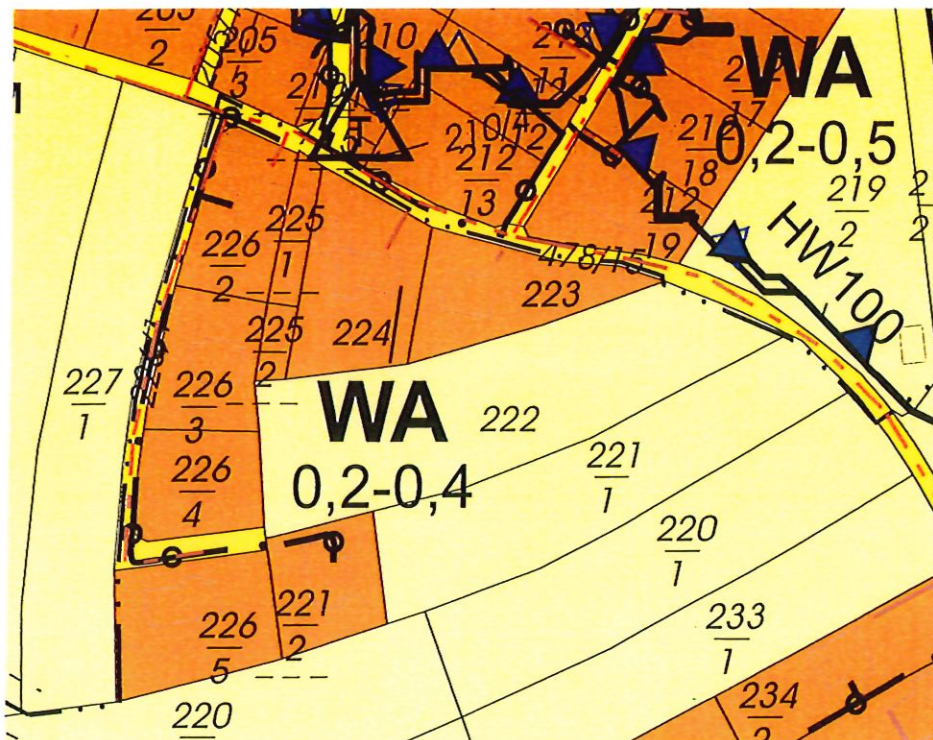
Marktgemeinde Lebring-St. Margarethen

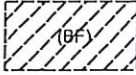
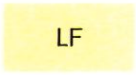
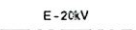
Flächenwidmungsplanänderung



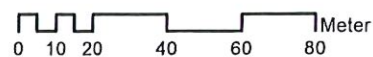
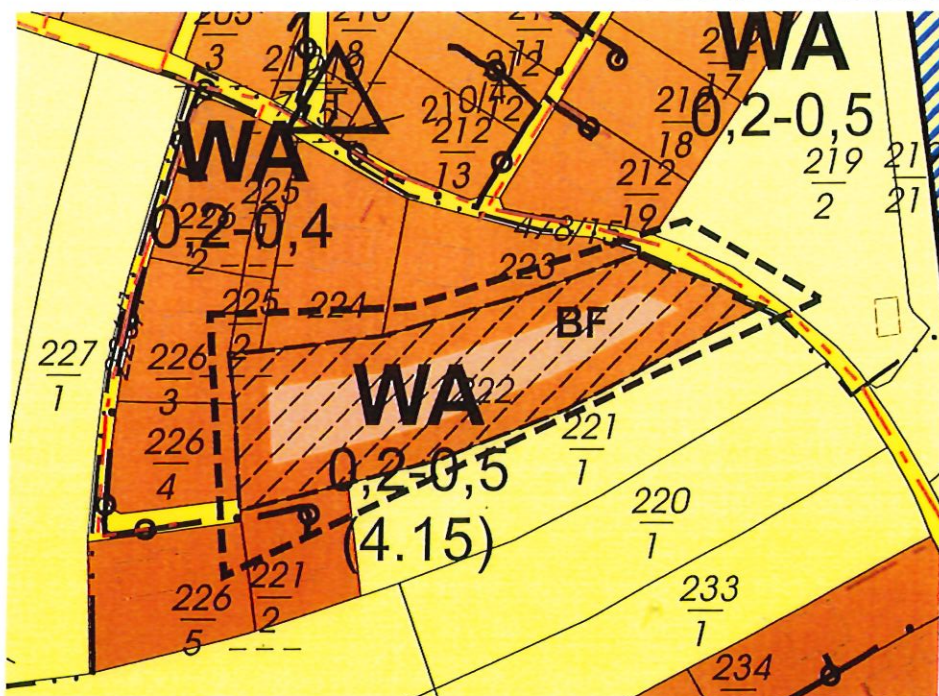
4.15 Kohlbacher

IST-Stand



-  Änderungsbereich
-  WA Allgemeine Wohngebiete
-  BF Bebauungsfrist
-  Verkehrsfläche
-  LF Land- und forstwirtschaftliche Nutzur
-  Eisenbahn
-  Versorgungsanlage
-  E-20kV Erdkabel - Strom
-  GHD Rohrleitung

SOLL-Stand



Plan-Nr: **LEB-FLÄ-4.15**
Datum: **05/03/2026**

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

[Signature]

Planverfasser:



andreas
architektur
krasser

ziviltechniker
raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektenwicklung • architektur

architekt dipl.-Ing. andreas krasser • st. volter strasse 13 • 3045 graz • tel. +43(0)316 1 60 37 60-0 • fax: 0-0
ATU7763355 • IB-Nr. AT23 3537 7000 0201 0323 • BIC: RESTIT20377 • office@arch-krasser.at • www.arch-krasser.at

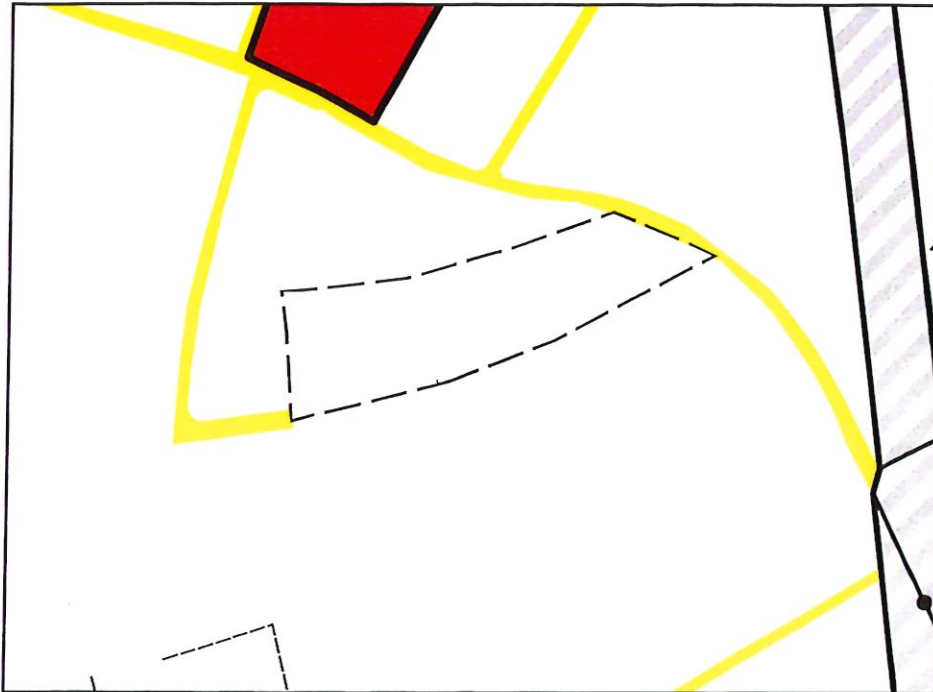
Marktgemeinde
Lebring-St. Margarethen

Änderung Bebauungsplan-Zonierungsplan

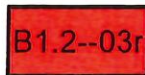


FWP 4.15
Kohlbacher

IST-Stand

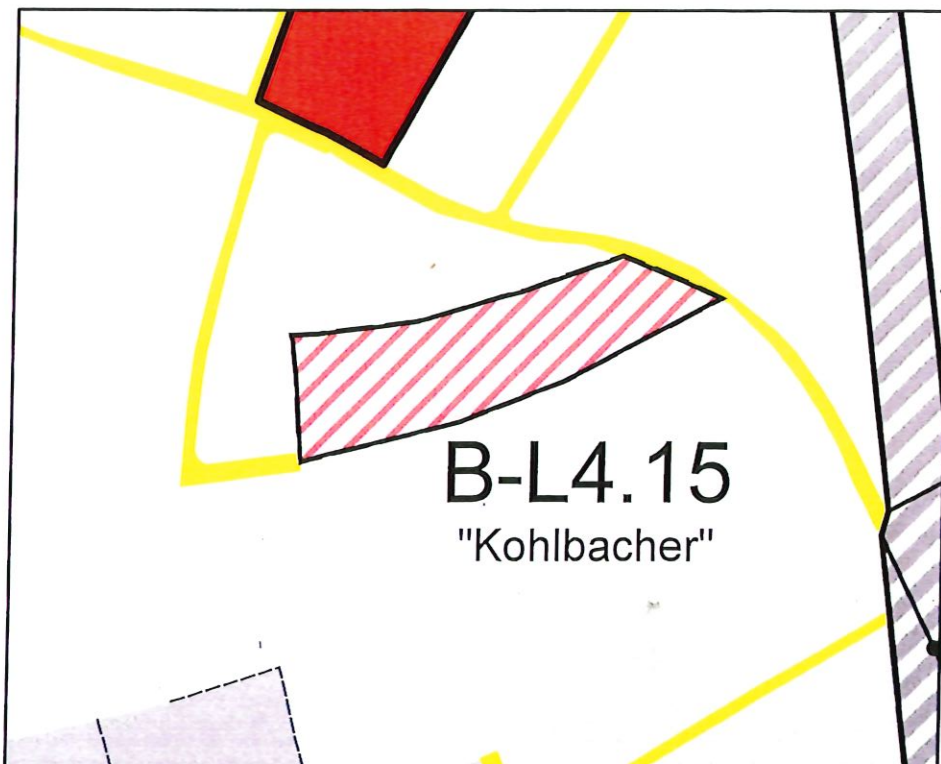


Bebauungsplan erfordert



Bebauungsplan Bestand

SOLL-Stand



0 12,5 25 50 75 100 Meter

Plan-Nr: **LEB-BLZO-4.15**
Datum: **15/01/2026**

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister



Planverfasser:



andreas
architekt + **ziviltechniker**
krasser raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektenwicklung • architektur

architekt dipl.-Ing. andreas krasser • at vollr studie 13 • 9015 graz • tel.: +43(0)316 1 60 17 60-0 • fax: 06-0
ATU77623356 • IBAN: AT35 1637 7003 0201 0320 • BIC: RZST3333 • office@arch-krasser.at • www.arch-krasser.at

ERLÄUTERUNGEN

zur Änderung des Flächenwidmungsplanes 4.15
„Kohlbacher“

Grundlagen | Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlagen:

- ✓ Stmk. Raumordnungsgesetz 2010, idgF., LGBl. 20/2026
- ✓ Landesentwicklungsprogramm 2009, LGBl. 75/2009
- ✓ Regionales Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Südweststeiermark LGBl. Nr. 88/2016 idF 55/2022
- ✓ 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 20/2026*).

Planungsbereich

Gemeinde:	Lebring – St. Margarethen
Katastralgemeinde:	66423 St. Margareten
Grundstücke:	222
Größe:	4.393 m ²

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:



Die Änderungsfläche befindet sich im nördlichen Teil des Zentralortes der Marktgemeinde. Das Orts- und Landschaftsbild ist geprägt durch Wohnbauten mit Gärten.

Dienstleistungen bzw. zentrale Funktionen befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Wie im Umfeld ersichtlich handelt es sich beim Umgebungsbereich um sehr dicht angeordnete kleinstrukturierte Bebauung.



Änderungsfläche, Eigene Aufnahme, Blickrichtung Westen

Übereinstimmung mit bestehenden Festlegungen

§3 StROG Raumordnungsgrundsätze

Die Zielsetzung der Änderung fördert die bauliche Entwicklung im Sinne einer Erweiterung von Bauland von innen nach außen. Aufgrund einer Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers wird eine Zersiedelung der Landschaft vermieden.

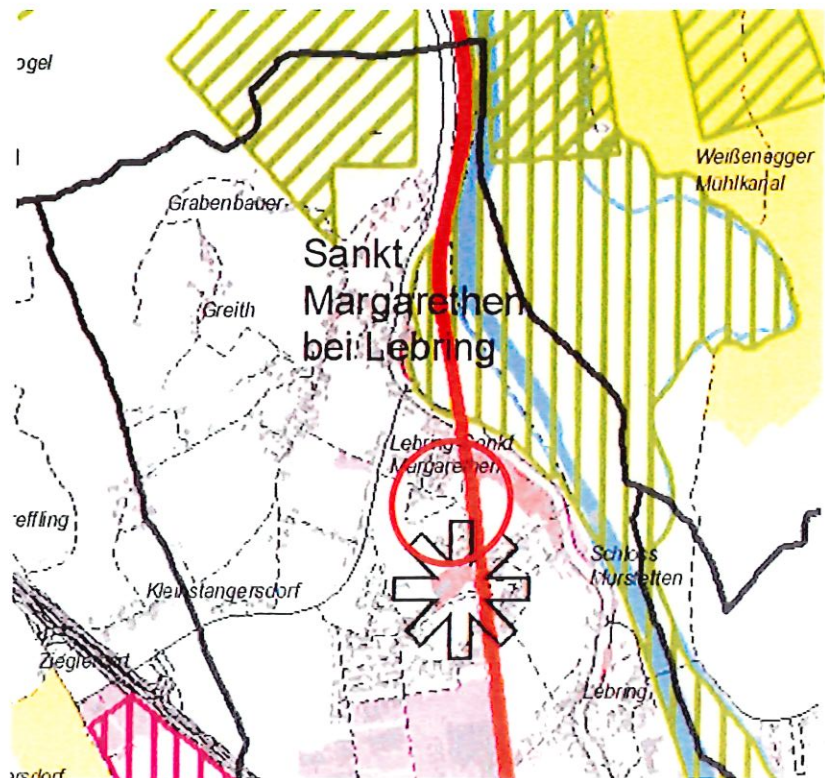
Bestimmungen des REPRO Südweststeiermark:

Das gegenständliche Planungsgebiet befindet sich gem. Regionalem Entwicklungsprogramm für die Region Südweststeiermark (LGBl. Nr. 55/2022) im Teilraum „Siedlungs- und Industrielandschaften“.



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

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

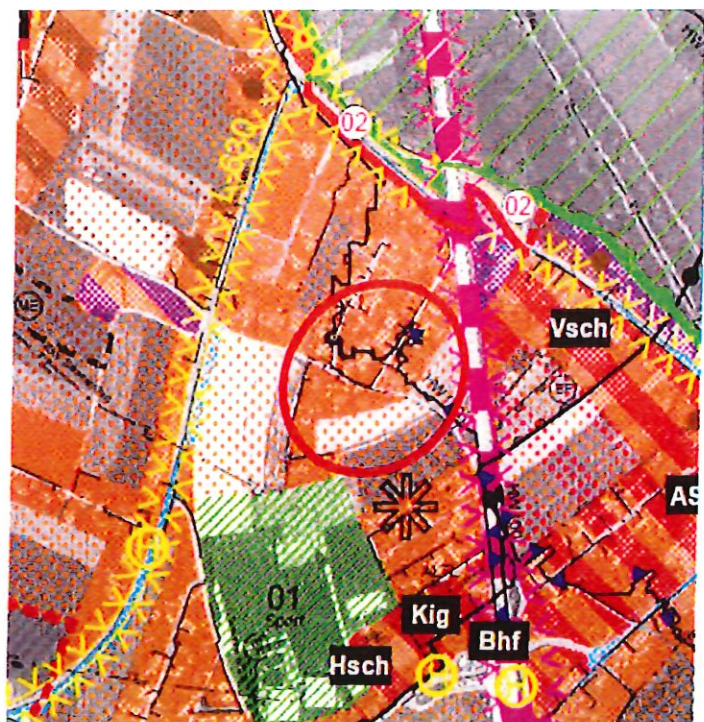


Auszug Regionalplan
REPRO - Südweststeiermark (LGBI. 55/2022)

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 Funktion „Wohnen“ (Potenzialfläche) festgelegt.

- 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 (LGBI. Nr. 477/1995 idgF)

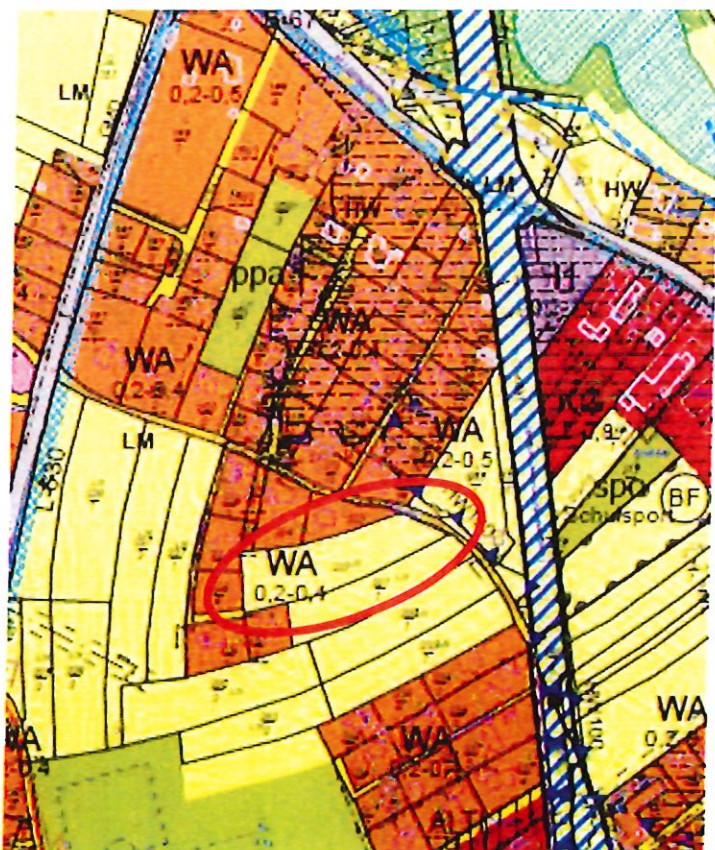
- Die gegenständliche Änderung steht NICHT im Widerspruch zu den Bestimmungen der Alpenkonvention.

Festlegungen im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan

Die Teilfläche ist gem. Flächenwidmungsplan 4.0 als Freiland festgelegt und es sind keine naturräumlichen oder siedlungspolitische Einschränkungen im Änderungsbereich ersichtlich.

Im näheren Umgebungsbereich (Radius von mehreren hundert Meter – s. FWP-Auszug) befinden sich keine Tierhaltungsbetriebe.

Im Umfeld befinden sich unterschiedliche Vorgaben zur maximalen Dichte (0,4 bzw. 0,5). Wie bereits erwähnt befinden sich im Umfeld eine teilweise sehr dicht angeordnete Bebauung. Langfristig ist aufgrund der örtlichen Struktur bzw. Lage im direkten Umfeld des zentralen Gemeindegebietes eine Angleichung der Dichte für das gesamte Siedlungsgebiet auf 0,5 vorgesehen.



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 4.0 | ohne Maßstab

Baulandeignung:

Aufgrund der Größe der Änderungsfläche ist die Erschließung (Zufahrt, Ver- und Entsorgung) für die angestrebte Nutzung (Ein- und Zweifamilienhäuser) zwar grundsätzlich gegeben und die Fläche grundsätzlich aufschließungsfähig, aber noch nachzuweisen (Anschluss an Leitungsinfrastruktur). Die Erschließung kann über die östliche Gemeindestraße erfolgen.

Daher erfolgt die Festlegung als Aufschließungsgebiet im Sinne des §29 Abs.3 StROG bzw. die Festlegung eines Bebauungsplanes.

In diesem Sinn ist auch die entsprechende Parzellenstruktur fortzuführen bzw. anzupassen und es sind Vorgaben zu treffen, um eine Einbettung ins Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen.

Die im nordwestlich ersichtlich gemachte Hochwassergefährdung, gem. FWP 4.0, ist mittlerweile, aufgrund von Hochwasserfreistellungsmaßnahmen im Bereich der Mur, nicht mehr existent.

Grundsätzlich besteht lt. Abfrage der digitalen Bodenkarte eine hohe Durchlässigkeit des Untergrundes. Aufgrund der Größe der Fläche und der zu erwarteten Bebauung inkl. der Errichtung einer Erschließungsstraße ist trotzdem eine Oberflächenentwässerung im Sinne des Leitfadens des Landes Steiermark nachzuweisen.

① Legende

Durchlässigkeit:

- sehr gering
- gering
- mäßig
- hoch



Abfrage digitale Bodenkarte – Bodeneigenschaft: Durchlässigkeit

Entgegen der Darstellung im FWP 4.0 ist das Areal, durch mittlerweile umgesetzte Lärmschutzmaßnahmen (z.B. entlang der Bahntrasse und Autobahn) nicht mehr lärmbelastend.



Übersicht Lärmbelastung Straße | laerm.info.at



Übersicht Lärmbelastung Bahn | lärminfo.at

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 4.15 „Kohlbacher“ NICHT erforderlich ist.

Nachweis des Baulandbedarfs

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

Gesamtsumme anrechenbare Fläche bis inkl. Änderung 4.14	38.770 m ²
Ausweisung 4.15 (Allgemeines Wohngebiet)	4.480 m ²
Gesamtfläche	43.250 m²

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)

$$43.250 \text{ m}^2 / 800 \text{ m}^2 = 54 \text{ WE}$$

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 4.15 - 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 gegenständliche Umwidmung stellt die Umsetzung der Zielsetzung hinsichtlich der Erweiterung bzw. Lückenschluss (tw. dreiseitig bebaut) des Siedlungsgebietes des Hauptortes Lebring gem. Revision 4.0 dar und entspricht damit der Festlegung ua. als Potenzialbereich Wohnen

Die Ausweisung entspricht damit auch den Raumordnungsgrundsätze (*wirtschaftlichen Erschließung*) und deren Ziele (*dezentrale Konzentration, von innen nach außen, Vermeidung von Gefährdung*) Durch die Ausweisung wird zudem die Entwicklung einer der Zielsetzung entsprechenden Siedlungsstruktur im Ortsgebiet fortgesetzt bzw. gestärkt.

Zu § 2- Geänderte Festlegung

Die Abgrenzung erfolgt in Abstimmung mit der örtlichen Struktur etappenweise von innen nach außen unter Bezugnahme entsprechend nachvollziehbaren Grenzpunkten bzw. Bemaßungen lt. Kataster.

Die Baugebietsfestlegung erfolgt als Fortsetzung der teilweise bereits in Umgebung vorhandenen Festlegung und im Sinne der Zielsetzung (kompakter Baukörper für Wohnen) als Allgemeines Wohngebiet mit einer Dichte von 0,2 bis 0,5. Durch den direkten Anschluss an eine Gemeindestraße ist die externe verkehrstechnische Erschließung auch gegeben.

Da aufgrund der Größe der Ausweisung im Vorfeld einer Bebauung, neben einer entsprechenden Grundstücksteilung u.a. auch die innere Erschließung (Zufahrt, Ver- und Entsorgung) sicherzustellen ist, erfolgt die Festlegung als Aufschließungsgebiet.

Zu § 3 - Aufschließungsmängel bzw. Öffentliches Interesse

Da im Vorfeld einer Bebauung noch Mängel zur Herstellung der Bauplatzeignung im Sinne §5 des Stmk. BauG zu beheben sind, wurde das Areal als Aufschließungsgebiet festgelegt.

- **Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung (*unverändert*)**

Die Oberflächenwässer (Dachwässer und von Verkehrsflächen) sind grundsätzlich derart zu beseitigen, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke gegeben ist. Diesbezüglich ist eine, dem Leitfaden für Oberflächenentwässerung (Stand 8/2017) des Landes Steiermark, entsprechende Projektierung für das Gesamtareal durchzuführen. Diese stellt u.a. eine wesentliche Grundlage für die Bebauung dar (Berücksichtigung ev. Sickerbecken, etc.) und ist daher vom Eigentümer im Vorfeld zu projektieren bzw. in weiterer Folge umzusetzen.

Gem. Bodeneignungskarte ist der Boden gut geeignet. Aufgrund der zu erwartbare Bebauung sind jedoch entsprechende Konzepte zu Verbringung der Oberflächenentwässerung zu erarbeiten.

- **Nachweis der technischen Infrastruktur**

Die Umsetzung des Anschlusses an das bestehende Leitungsnetz (Wasser, Kanal, Storm etc.) ist entsprechend der baubehördlichen Vorgaben nachzuweisen.

Der Anschluss ist aufgrund der bereits vorhandenen Leitungen (Abwasserleitung im Bereich der östlichen Gemeindestraße) im direkten Nahbereich möglich.

- **Herstellung der inneren Erschließung**

Da für die entsprechenden Fläche mehrere Bauplätze entstehen, ist nachzuweisen, dass alle zukünftigen Bauparzellen über eine gesicherte Zufahrt verfügen, bzw. eine verkehrssichere Anbindung an die Gemeindestraße gegeben ist.

Die grundsätzliche Möglichkeit für die Herstellung einer inneren Erschließung und die Zufahrt ist gegeben. Im Rahmen der Bebauungsplanung sind die entsprechenden Vorgaben zu treffen und in weiterer Folge die Errichtung nachzuweisen.

- **Erstellung eines Bebauungsplanes inkl. folgender Vorgaben**

- Parzellierung
- Erschließungssystem
- Bebauungsvorgaben

Im Sinne einer Bebauung im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes sind im Rahmen einer Bebauungsplanung entsprechende Vorgaben zu treffen. Dies betrifft sowohl die Struktur innerhalb des Planungsbereich, als auch des Erschließungssystems inkl. der Anbindung möglicher Potenzialflächen.

Vor einer Aufhebung der Aufschließungserfordernisse ist der Nachweis der Umsetzung dieser zu erbringen.

Zu § 4 - Bebauungsplanzonierung

Im Sinn des öffentlichen Interesses (s. Aufschließungserfordernisse) wurde die Erstellung eines Bebauungsplanes verordnet.

Zudem erfolgt die Anpassung der Bebauungsplanzonierung, um einen Widerspruch zwischen den einzelnen Planunterlagen der örtlichen Raumplanung auszuschließen.

Es wird damit die Ausweisungsfläche auch im Bebauungsplanzonierungsplan übernommen und die Erforderlichkeit eines Bebauungsplanes für das Gesamtareal entsprechend festgelegt.

Zu §5- Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik

Durch die Ausweisung ergibt sich für den Änderungsbereich eine zusammenhängende unbebaute Baulandfläche (Allgemeines Wohngebiet) eines Eigentümers/einer Eigentümerin mit einer Fläche von mehr als 1.000 m².

Daher ist im Sinne des §34 StROG 2010 eine Maßnahme zur aktiven Bodenpolitik zu treffen.

Im Sinne der juristischen Eindeutigkeit erfolgt die Festlegung einer Bebauungsfrist gem. §36 StROG für einen Zeitraum von fünf Jahren mit Beginn der Rechtskraft des Bebauungsplanes. Sämtliche Aufschließungserfordernisse können ohne das Zutun Dritter (und damit zeitlich nicht gehemmt) vom Grundstückseigentümer bereits umgesetzt werden.

Im Einklang mit den Bestimmungen der Raumordnungsgrundsätzen wird, im Sinne der gewünschten Entwicklung von unbebauten Flächen im Änderungsbereich, und aufgrund der mehrseitigen Bestandsausweisung (dreiseitig), für den Fall einer Nichtkonsumation gem. §36 (3) Z 1 StROG die Leistung einer Raumordnungsabgabe festgelegt.

Ist bis zum Zeitpunkt des Fristablaufes für die Fläche noch kein rechtmäßiger Rohbau im Sinn der angestrebten Nutzung fertig gestellt, ist eine entsprechende Raumordnungsabgabe durch den Grundeigentümer einzufordern.

Die jährlich vorzuschreibende Raumordnungsabgabe beträgt 2 % des Produktes aus Baugrundstückspreis/m² und der zu mobilisierenden Grundstücksfläche. Als Berechnungsgrundlage für die Raumordnungsabgabe ist der von der Statistik Austria für die Gemeinde bekanntgegebene Baugrundstückspreis/m² zu diesem Zeitpunkt heranzuziehen.

Zu §6 - Verfahren

Da die Ausweisung der Änderungsfläche den siedlungspolitischen Zielsetzungen (u. a. Potenzialbereich Wohnen) bzw. der bestehenden Potenzialfläche gem. dem rechtswirksamen örtlichem Entwicklungskonzept 4.0 der Gemeinde entspricht, sind keine geänderten Planungsvoraussetzungen nachzuweisen, bzw. kann die Flächenwidmungsplanänderung in einem vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

ANHANG | BEILAGEN

Planbeilagen:

→ Mappenberichtigung, DI Kusterer vom Okt. 2025



Dipl.-Ing. Robert Kusterer
Staatl. bef. und beeid.
Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen
Am Hüttenbrenneranger 11/5, 8045 Graz
Mobil: 0664 23 13 345
vermessung@kusterer.at
www.kusterer.at



VERMESSUNGSKUNDE

ZUR

Mappenberichtigung

Geschäftszahl: 2025-01-681_2
Plandatum: 09.10.2025

Katastralgemeinde: 66423 St. Margareten
Vermessungsamt: Leibnitz
Gerichtsbezirk: Leibnitz

Vermessungsdatum: 06.10.2025
Planverfasser: Dipl.-Ing. Robert Kusterer

Elektronische Bourkundungssignatur

Bürgeramt
Leibnitz
Katastralgemeinde
Graz
Vermessungsamt
14.10.2025 / 083454
https://www.signaturverwaltung.gv.at



Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument ist gemäß EU Verordnung 91/2014 (eIDAS) einem fälschungsfähigen elektronischen Dokument grundsätzlich rechtlich gleichgestellt.

zt:erciv



R. Kusterer

Ich bestätige auf Grund der mir vom Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft mit dem Verleihungsakt vom 20.06.2016, Zahl 91.514/0406-1/3/2016 verliehenen Befugnis, dass die Teilungslinien im Sinne des § 845 ABGB versichert wurden.

Die Vermessung wurde im Sinne der Vermessungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung durchgeführt.

Die Beurkundungssignatur bezieht sich auf die gesamte Urkunde.

STP-Version: 2.0 Dokumentenart: Plan

Das Urheber- und Eigentumsrecht verbleibt nach den gesetzlichen Bestimmungen dem Planverfasser, eine Vervielfältigung ist unzulässig.

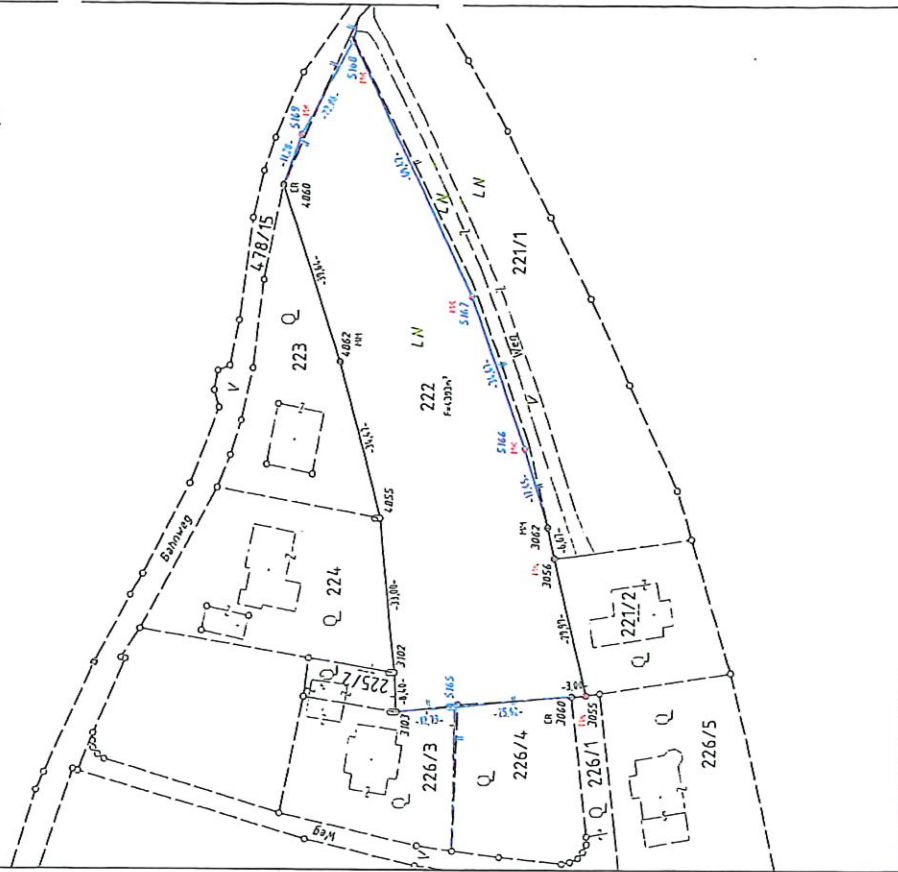
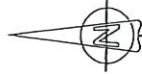
GZ: 2025-01-681_2
Kst.Gem.: 66423 St. Margareten
Gerichtsbez.: Leibnitz
Verm.Amt: Leibnitz
Maßstab: 1:1000

Vermessungsdatum: 06.10.2025
Plandatum: 09.10.2025

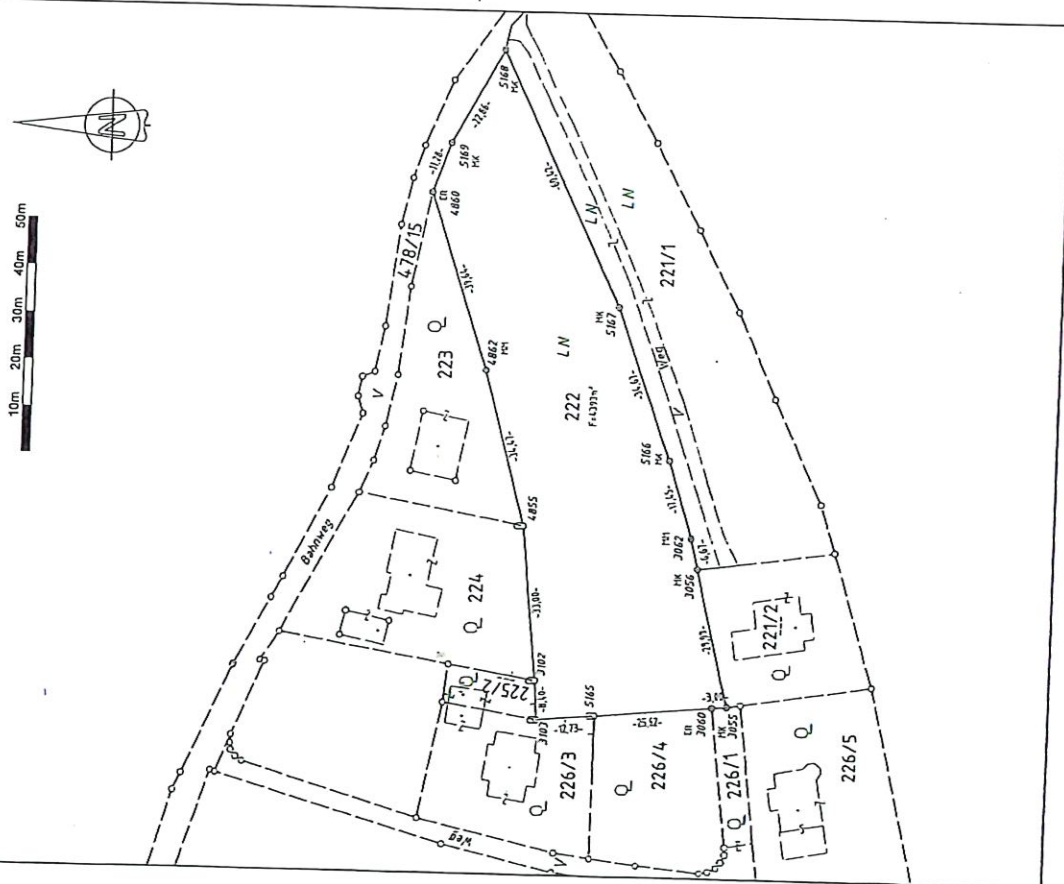


Dipl.-Ing. Robert Kusterer
Staatl. bef. und beeid.
Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen
Am Hüttenbrenneranger 11/5, 8045 Graz-Andritz
Mobil: 0664 23 13 345
vermessung@kusterer.at
www.kusterer.at

Mappenberichtigung



Berichtiger Stand



Dipl.-Ing. Robert Kusterer										GZ 2025-01-681 2 Seite: 1 von 1									
Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen Am Hüttenbrenneranger 11/5, 80445 Graz www.kusterer.at										Vermessungsamt: Lebnitz Gerichtsbezirk: Lebnitz KG Nummer: 66423 KG Name: St. Margareten Plandatum: 09.10.2025									
Mappenberichtigung																			
Stand vor der Berichtigung										Stand nach der Berichtigung									
A	EZ	EZHG	Gd.Nr.	IG-Nr.	G	BA	FT	Fläche [m²]	Ber.FT	Ber.Fl. [m²]	Ber.Differenz [m²]	Eigenümer							
A	55		222			201		4395		4393	o	-2 Hofer Andreas geb. 02.04.1977, Anteil: 1/2							
												Hofer Karoline geb. 15.12.1980, Anteil: 1/2 Kirchweg 1 8403 Lebring							
A	225		226/3			Ges.		959	o	959	o	o Zach Mario geb. 09.04.1981, Anteil: 1/1 o Bahnhwag 21 o 8403 Lobing							
			226/3			101 T	T	176	T	176									
			226/3			301 T	T	703	T	703									
A	335		226/4			301		930	o	930	o	o Zach Dorothea geb. 11.09.1932, Anteil: 1/1 Bahnhwag 19 8403 Lobing							
A	452		221/1			Ges.		3109		3109		o Stadler Erwin geb. 12.03.1970, Anteil: 1/2							
			221/1			201 T	T	2762	T	2762									
			221/1			801 T	T	347	T	347		o Stadler-Wildegang Elisabeth geb. 26.01.1972, Anteil: 1/2 Bahnhof 9 8403 Lobing-Sankt Margarethen							
A	50000		470/15			801		1642		1642		o Marktgemeinde Lebring-St. Margarethen - öffentliches Gut Anteil: 1/1 Grasstr. 1 8403 Lobing							

Verzeichnis der Abkürzungen	
A ... Aktion; A = Änderung, L = Löschung, N = Neuauflistung	Ber.Berechnungsarten
G ... Grenzkaster-Indikator; G = Grundstück im Grenzkalster	o ... aus Koordinaten
FT ... Flächenotyp; T = Teilfläche, [leer] = Gesamtfläche des GStL	g ... grafisch
RD ... Rundungsdifferenz in m²	R ... Restfläche
	Ro ... Restfläche von o

BA: Benützungsart bzw. BANU-Code	
101 f ... Baufällchen	501 ... Alpen
201 ff ... landw. gen. Fl.	601 ff ... Wald
301 ... Gärten	701 ff ... Gewässer
401 ... Weingärten	801 ff ... Sennweiden

Transformation Transformator - Zwangspunkte

2.-Stufen Datums- und Koordinatentransformation

Verwendeter Referenzdienst:

APOS

Stufe 1: 7-Parameter Transformation Helmert 3D

Globale Parameter:
Dreipunkt im allen System (X, Y, Z) (m) 0.000 0.000 0.000
Verschiebung (X, Y, Z) (m) -577.326 -30.129 -463.919
Drehung (X, Y, Z) (cc) 15.85 4.55 16.35
Maßstab (ppm) -2.4232

Stufe 2: Lokale Transformation Helmert 2d + 1d

Berechnete Parameter:

Lang
Dreipunkt
Verschiebung (X, Y) (m) -61242.378 191316.232
Drehung (cc) 0.829 -0.142
Maßstab (ppm) -13.53 -4.91
Ebene
Ebenen-Näigung (cc) 0.00 0.00
Verschiebung (m) -0.454

Millimeter Fehler einer Lage-Koordinate (m)

Millimeter Punktlagefehler (m)

Punkte	Code	X [m]	Y [m]	Z [m]	Kl. 2D [cm]	dx [cm]	dy [cm]	dz [cm]
66423-12A1	F00	4209891.934	1169916.446	4631253.853	0.6	0.2	0.2	-0.6
66423-12A1	F00	-61140.74	191318.08					
		Inklusive Undulation von		0.000 m				
66423-35E1	F00	4209736.009	1170050.561	4631360.013	0.3	-0.3	0.1	
66423-35E1	F00	-60968.19	191473.13					
		Inklusive Undulation von		0.000 m				
66423-12A1	F00	4210039.887	1169548.461	4631225.595	0.4	-0.2	-0.3	
66423-12A1	F00	-61535.41	191271.47					
		Inklusive Undulation von		0.000 m				
66423-33E1	F00	4209675.346	1169710.461	4631500.170	0.3	0.0	0.3	
66423-33E1	F00	-61277.51	191681.24					
		Inklusive Undulation von		0.000 m				
66423-10A1	F00	4209875.002	1169467.447	4631337.858	0.5	-0.1	0.5	
66423-10A1	F00	-61566.76	191521.35					
		Inklusive Undulation von		0.000 m				
66418-09E1	F00	4209765.673	1170339.800	4631264.343	0.3	0.0	-0.3	
66418-09E1	F00	-60699.93	191327.59					
		Inklusive Undulation von		0.000 m				
66418-00E1	F00	4210406.339	1169712.859	4630767.639	0.4	0.4	0.2	
66418-00E1	F00	-61503.30	190611.98					
		Inklusive Undulation von		0.000 m				

GZ	2025-01-0811_2
Kat.Gem.	06423 St. Margareten
Gerichtsbez.	Leibnitz
Verm.Amt	Leibnitz
Maßstab	1 : 10000

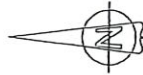
Vermessungsdatum 06.10.2025



Dipl.-Ing. Robert Kusterer
Staatl. bef. und beid.
Ingenieurkonsultant für Vermessungswesen
Am Hüttenbremeranger 11/5, 8045 Graz-Andritz
Mobil: 06423 13 345
vermessung@kusterer.at
www.kusterer.at

Netzbild

100m 200m 300m 400m 500m



66423-33E1

66423-10A1

66423-35E1

66423-13A1

66423-12A1

66418-09E1

66418-00E1