

# GEMEINDE LANG



## ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT ÄNDERUNG 5.02 „FZZ LEIBNITZERFELD“

### VERORDNUNG ERLÄUTERUNGEN

arch. di. günter reissner m.sc. | radetzkystraße 31/1 | 8010 graz  
tel: 0316 72 42 22-0 | office@stadtraumumwelt.at | www.stadtraumumwelt.at

stadt  
raum  
umwelt  
planung

MIT UNTERSTÜTZUNG VON BUND, LAND UND EUROPÄISCHER UNION



Europäischer  
Landwirtschaftsfonds für  
die Entwicklung des  
ländlichen Raums:  
Hier investiert Europa in  
die ländlichen Gebiete



Örtliches Entwicklungskonzept  
Änderung 5.02

Auftraggeberin  
Gemeinde Lang  
Lang 6  
8403 Lang

Auftragnehmer  
Stadt Raum Umweltplanung  
Arch. DI Günter Reissner M.Sc.  
Radetzkystraße 31/1  
8010 Graz

Bearbeitung  
Mag. Christof Moser  
DI Thomas Strommer

Graz, Oktober 2018

## TERMINE DES VERFAHRENS

AUFLAGEBESCHLUSS DES GEMEINDERATES  
§ 24 (1) Stmk. ROG 2010 idF LGBL 117/2017

VOM 23.07.2018 GZ.:

AUFLAGE

VON 01.08.2018 BIS 26.09.2018

ENDBESCHLUSS  
§ 24 (6) Stmk. ROG 2010 idgF

VOM 29.10.2018 GZ.:

VORLAGE AMT DER STMK. LANDESREGIERUNG  
§ 24 (9) Stmk. ROG 2010 idgF

VOM GZ.:

GENEHMIGUNGSBESCHEID DES AMTES DER  
STMK. LANDESREGIERUNG  
§ 24 (12) Stmk. ROG 2010 idgF

VOM GZ.:

KUNDMACHUNG  
§ 24 (13) Stmk. ROG 2010 idgF

VON BIS

RECHTSKRAFT

AM

## VERORDNUNG

- § 1** Der Gemeinderat der Gemeinde Lang hat in seiner Sitzung vom 29.10.2018 die 2. Änderung des 5. Örtlichen Entwicklungskonzeptes nach § 24 (6) Stmk. ROG 2010 idGF beschlossen.
- § 2** Die zeichnerischen Darstellungen im den Maßstäben 1:5.000 bzw. 1:2.000 vom 18.10.2018 GZ: RO-610-20/5.02 ÖEK und GZ: RO-610-20/5.02 ÖEK RL, verfasst von Arch. DI Günter Reissner, Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz, sind Teil dieser Verordnung. Der Bestand und die Änderung gehen aus den zeichnerischen Darstellungen hervor.
- § 3** Die Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes betrifft im Örtlichen Entwicklungsplan folgende Bereiche:
- (1) Der Verlauf des Wildökologischen Korridors gemäß Regionalem Entwicklungsprogramm der Planungsregion Südweststeiermark wird in der Lage zwischen Oswaldsee und Jöss-See 3 im Örtlichen Entwicklungsplan konkretisiert. Hier wird eine Freihaltezone festgelegt, die nicht bebaut werden darf.
  - (2) Im Bereich der Jöss-Seen werden Örtliche Eignungszonen für ein Fischereizentrum festgelegt.
- § 4** Räumliches Leitbild
- (1) Der Geltungsbereich des Räumlichen Leitbildes gem. § 22 (7) ROG 2010 umfasst die in § 3 (2) festgelegte Örtliche Eignungszone.
  - (2) Auf den beiden „Stützpunkt-Standorten“ ist die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden zulässig, deren Gesamthöhe maximal 5,00 m betragen darf. Die Länge einzelner Gebäude darf 18,00 m nicht überschreiten.
  - (3) Auf den 20 „Unterstand-Standorten“ ist die Errichtung von Gebäuden unzulässig. Hier ist je Standort ausschließlich die Errichtung eines „Unterstandes“ zulässig, der eine bebaute Fläche von 20 m<sup>2</sup> und eine Gesamthöhe von 3,00 m nicht überschreiten darf. Ein Unterstand darf überdeckt aber nicht überwiegend umschlossen sein, wobei die dem See zugewandte Seite jedenfalls offen zu halten ist.
  - (4) Außerhalb der „Stützpunkt- und Unterstand-Standorte“ ist die Errichtung von maximal 3 Gebäuden für Nass- und Lagerräume mit einer bebauten Fläche von je maximal 12 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von maximal 3,00 zulässig. In diesen Bereichen ist die Errichtung von Unterständen unzulässig.
  - (5) Als Dächer sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit Neigungen von maximal 10° zulässig. Dächer sind als Foliendach (auch bekiest oder begrünt) oder als nicht glänzendes Blechdach in dunkelgrauer Farbe auszuführen.
  - (6) Bei sämtlichen baulichen Anlagen, insbesondere bei der Gestaltung von Fassaden, Oberflächen und Dächern, ist bei der Materialien- und Farbenwahl auf die Einfügung in das Landschaftsbild besonders Bedacht zu nehmen. Gebäude sind mit Holzfassaden oder mit Putzfassaden in weißen oder naturgrauen Farbtönen zulässig. Technische Elemente sind, wenn erforderlich, in dunkelgrauen Farbtönen herzustellen. Nicht zulässig sind grelle Farbgebungen, tafelartige Fassadenelemente und glänzende Oberflächen, die nicht dem Orts- und Landschaftsbild entsprechen.
  - (7) Unterstände, Stege und Plattformen sind grundsätzlich in Holzbauweise zu errichten. Nur bei statisch-konstruktiven Erfordernissen oder aufgrund von Vorgaben aus anderen Rechtsmaterien (zB Wasserrecht) sind auch andere

Materialien zulässig. Gegebenen Falles sind diese konstruktiv erforderlichen Elemente mit Holz zu verblenden. Die bebaute Fläche von einzelnen Stegen bzw. Plattformen darf außerhalb der beiden Stützpunkt-Standorte jeweils maximal 20 m<sup>2</sup> betragen. Je „Unterstand-Standort“ ist die Errichtung maximal eines Steges bzw. einer Plattform zulässig.

- (8) Die Eingriffe in das gegebene Gelände sind möglichst gering zu halten. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nur im geringst-erforderlichen Umfang durchgeführt werden. Böschungen und Bermen sind zu begrünen und natürlich zu gestalten. Stützbauwerke sind im geringstmöglichen Umfang und unter Berücksichtigung ingenieurbioologischer Grundsätze herzustellen.
- (9) Einfriedungen sind, mit Ausnahme sicherheitstechnischer Erfordernisse, nicht zulässig.

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

Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister

.....  
(Joachim Schnabel)

## ERLÄUTERUNGEN

### Allgemeines

Das Planungsgebiet liegt bei den Jösser Seen an den Gemeindegrenzen zu Tillmitsch und Lebring-St. Margarethen. Westlich befindet sich die L602 Schönbergstraße. Die angrenzenden Flächen sind zum Teil bestockt und werden teilweise zu Freizeit Zwecken oder im Rahmen des Schotterabbaus genutzt. Östlich verläuft in Nord-Süd-Richtung die Alte Römerstraße, ein öffentliches Gut der Gemeinde Lebring-St. Margarethen. Die verkehrstechnische Anbindung ist über den Kostmostweg, ein öffentliches Gut der Gemeinde Lang, und über die Alte Römerstraße gegeben.



Luftbild GIS Stmk. (maßstabslos)

### Änderung

- Zu (1) Im Örtlichen Entwicklungsplan 5.02 wird nach Abstimmung mit den Abteilungen 10 und 17 des Amtes der Stmk. Landesregierung der Verlauf des Wildökologischen Korridors des Regionalen Entwicklungsprogrammes für die Region Südweststeiermark (REPRO LGBl. 88/2016) im Bereich zwischen dem Jöss 3 See/ FZZ See und dem Oswaldsee konkretisiert und neu abgegrenzt. Auf der zentralen Teilfläche des Korridors wird eine Freihaltezone gem. § 22 (5) Z4 festgelegt, die nicht bebaut werden darf.
- Zu (2) Im Bereich des Schotterabbaugebietes Jöß wird an den Uferbereichen der Seen Jöß 1, Jöß 2 und Jöß 3/ FZZ See eine Örtliche Eignungszone für ein Fischereizentrum mit einem Gesamtausmaß von ca. 5,85 ha festgelegt. Hinsichtlich einer Konkretisierung der geplanten Nutzungen siehe auch Seite 9f.

### Begründung zu § 3 und § 4

Das weitere Planungsgebiet liegt auf einer Niederterrasse der Mur und wird bereits seit Jahrzehnten durch den Schotterabbau geprägt. Die Schotterfelder sind über das Leibnitzer Feld hinaus von Bedeutung, wobei die Gewinnung im Wesentlichen auf Grundlage von Einzelgenehmigungen erfolgt. Im Laufe der Jahre sind so westlich und östlich der Römerstraße mehrere Seen entstanden, die überwiegend frei zugänglich sind.

Bereits in den Regionalen Entwicklungsprogrammen der Planungsregion Leibnitz (REPROs 2001 und 2009) waren Zielsetzungen für die geordnete Nachnutzung des Schotterabbaugebietes „Leibnitzer Feld West“ enthalten, wobei sowohl rechtliche Rahmenbedingungen als auch Nutzungsansprüche von Gemeinden und Grundbesitzern berücksichtigt werden sollten.

In den Jahren 2008 bis 2010 folgten dazu vom Land Steiermark, A16 Landes- und Gemeindeentwicklung, in Auftrag gegebene Studien der Freiland-Umweltconsulting, in denen die Trocken- und Nassbaggerungen in den Gemeinden Lang, Tillmitsch und Lebring-St. Margarethen untersucht wurden. Bereits in diesen Entwicklungsprogrammen wurde dem Areal ein hohes Potenzial für Freizeit- und Erholungsnutzungen zugesprochen, wobei zwischen extensiven Nutzungen (ua. Wandern, Laufen, Radfahren, Fischen, Naturbeobachtung) und intensiven Nutzungen (ua. Baden, Wohnen am Wasser) unterschieden wurde.

Grundvoraussetzung für die bedarfsgerechte, freizeitorientierte Entwicklung des Gebietes ist die Schaffung der infrastrukturellen Voraussetzungen. An oberster Stelle stehen hierbei die geordnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Errichtung einer ausreichenden Anzahl von PKW-Stellflächen. Zusätzlich stehen die Vernetzung der touristischen Angebote und der Anschluss an das Kanalnetz im Vordergrund. Die Eignung als Naherholungsgebiet für die örtliche Bevölkerung aber auch für den Leibnitzer Kernraum mit mehr als 23.000 Einwohnern ist aufgrund der guten Erreichbarkeit gegeben. Der Radweg R6 führt an der Alten Römerstraße unmittelbar am Planungsgebiet vorbei.

Das weitere Planungsgebiet wird nach wie vor durch unterschiedliche Nutzungen charakterisiert. Unmittelbar aneinander grenzende Flächen sind voneinander entkoppelt und weisen zum Teil stark unterschiedliche Qualitäten auf. Durch die rückschreitende Abbautätigkeit haben sich dennoch an geeigneten Stellen Nachfolgenutzungen wie das Fischen oder Baden entwickelt. Eine Abwanderung der Schotterbetriebe ist langfristig nicht vorgesehen, weshalb die oa. Entwicklungsprogramme überdacht werden mussten.

Im aktuell vorliegenden „Nachnutzungskonzept Schotterteiche Lang-Tillmitsch-Lebring“, verfasst von GEOSYS und planconsort zt-gmbh (siehe Anhang), wurde aufbauend auf bestehende Studien ein fortführender Planungsprozess gestartet, um die Umsetzung eines Masterplanes nach einem Gesamtkonzept oder aber auch in einzelnen Teilkonzepten zu gewährleisten. Dazu wurden Gespräche mit Gemeinden, Grundeigentümern, Abbaubetrieben, Vertretern des Landes und mit privaten Investoren geführt, um unter Berücksichtigung der vielschichtigen Interessen und Zielgruppen ganzjährig die nachhaltige und langfristige Entwicklung des Gesamtgebietes sicher zu stellen. Die Entwicklung bestehender Betriebe im weiteren Planungsgebiet darf dabei keinesfalls beeinträchtigt werden, weshalb die Eignungszonen mit einem Abstand von 30 m von den Grundgrenzen aktiver Betriebe festgelegt wurden. Beeinträchtigungen aufrechter Gewinnungsbetriebspläne sind unter Berücksichtigung des § 82 Mineralrohstoffgesetz (MinroG, Auszug siehe Anhang) durch die nun geplante Festlegung einer Örtlichen Eignungszone für das Fischereizentrum nicht gegeben.

Das Nachnutzungskonzept wird von den beteiligten Gemeinden Lang, Tillmitsch, Lebring-St. Margarethen und der Dachgesellschaft SSK als „ARGE Leibnitzerfeld West“ getragen und als Leader-Projekt gefördert. Es umfasst sowohl die wirtschaftliche als auch die planerische Komponente des Masterplanes für die Nachnutzung der Schotterabbauf Flächen. Dieser sieht zusammengefasst am Nordufer des Aldriansees (siehe Anhang) einen zentralen Eingangsbereich mit Parkplätzen vor. Hier wurde bereits der „Ankerpunkt“, ein Restaurant mit Bar errichtet, der die intensivere Bade- und Campingnutzung an den Ufern des Aldrian- und Oswaldsees bedienen soll. Nordöstlich eines gestalteten Campingplatzes sind Ruhezone n geplant, die in Verbindung mit dem Ökologischen Korridor die Passierbarkeit für Wildtiere verbessern werden. Auf den 3 Jöss-

Seen nördlich des Wildökologischen Korridors soll das bestehende Fischereizentrum adaptiert und aufgewertet werden.

Ein zentraler Punkt für die Umsetzung der Nachnutzung war die Ausarbeitung eines Erschließungskonzeptes, in dem der Verkehr aus der Kernzone hinaus an die Randbereiche verlegt wird und die Schotterabbaubetriebe über Stichstraßen angebunden werden. Die „Stützpunkt-Standorte“ werden von Westen über die unmittelbar vorbeiführende L602 Schönbergstraße bzw. von Osten über den Alten Römerweg erschlossen. Ein Detailprojekt für die Ertüchtigung des Römerweges verfasst von der planconsort ztgmbh liegt vor. Ein Auszug des Einlöseplanes vom Juli 2018 ist den Anlagen beigelegt.

Im aktuellen REPRO für die Region Südweststeiermark (LGBl. 88/2016) wird in den Erläuterungen zur Rohstoffgewinnung ausgeführt, dass die geordnete Nachnutzung der Abbaubereiche ein zentrales Anliegen der Raumplanung ist, da diese Nutzung den längsten Zeitraum umfasst. Die Art der Nachnutzung hat entsprechend der Sensibilität des umliegenden Raumes zu erfolgen, wobei bereits bei der Einreichung von Abbauvorhaben organisatorische und wirtschaftliche Voraussetzungen mit berücksichtigt werden sollen, um bedeutende Entwicklungschancen zu nutzen. Das vorliegende Nachnutzungskonzept stellt auf diese Zielsetzung des aktuellen REPROs ab.

Die nördliche Teilfläche des Oswaldsees und die 3 nördlichen Jöss-Seen liegen im Gemeindegebiet von Lang, wo die nachhaltige Entwicklung des bestehenden Fischereizentrums als erstes Teilprojekt des Masterplanes ermöglicht werden soll.

Aufgrund der unterschiedlichen Eigenschaften der Seen (insbesondere hinsichtlich Fläche, Tiefe, Fischbesatz und naturräumliche Ausstattung) wird eine große Bandbreite von Fischern angesprochen. Es kann Anfängern aber auch routinierten Profis ein differenziertes Angebot zur Verfügung gestellt werden. Dazu wurde bereits im Jahr 2005 die Sektion Fischen des Vereins „FZZ Leibnitzerfeld“ gegründet, unter deren Schirmherrschaft das Angeln auf diesen Wasserflächen geregelt ist. Der Verein hat unter Fischern zwischenzeitlich einen hohen Bekanntheitsgrad erreicht. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist nicht gegeben.

Der Jöss-See 1 hat einen hohen Raubfischbestand, der leicht zu befischen ist. Beim Jöss-See 2 werden geübte Angler angesprochen, wobei das gezielte Fischen auf gewisse Raubfischarten verboten ist. Hier werden am Süd-, Ost- und Nordufer 13 Angelplätze angeboten, die nach Vorreservierung Gästen zur Verfügung gestellt werden. Der Jöss-See 3 (auch FZZ See genannt) zeichnet sich durch einen Karpfenbestand mit Exemplaren mit 40 kg und mehr Gewicht aus. Hier werden 10 Fischplätze angeboten. Der südliche Oswaldsee hat ebenfalls einen hohen Schwierigkeitsgrad und darf ebenfalls nur von gewissen Stellen aus befischt werden. Die speziell ausgewiesenen Fischplätze werden überwiegend von Fischern (vorwiegend aus nord- und ost-europäischen Ländern) gebucht, für die der Karpfenbestand eine Besonderheit darstellt. Diese Gäste verbringen in der Regel mehrere Tage auf der Anlage, weshalb auch in dieser Hinsicht die Weiterentwicklung der Freizeitnutzung in Verbindung mit den Nächtigungen in der Gemeinde und Region von besonderem öffentlichem Interesse ist.



Das Teilprojekt für das Fischeizentrum in Lang, das vom oa. Verein getragen wird, sieht im Wesentlichen vor, die bestehenden Wege, Zufahrten und Standflächen zu adaptieren sowie ausreichend geregelte Parkmöglichkeiten zu schaffen. Als zentrale Anlaufstellen sollen zwei „Stützpunkte“ entwickelt werden, wo für die Betreuung und den Komfort der Gäste etwas intensivere Nutzungen möglich sein sollen. Hier sollen neben Verwaltungsräumen (ua. für die Ausgabe von Fischereikarten, für die Vermietung von Angel-Utensilien etc.) auch dem Stand der Technik entsprechende Koch- und Waschmöglichkeiten errichtet werden, weshalb an den Stützpunkten etwas größere, jedenfalls jedoch eingeschossige Gebäude grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden sollen. Insbesondere westlich des Stützpunktes am Alten Römerweg soll ein geordnetes Abstellen von Kraftfahrzeugen ermöglicht werden.

An Kreuzungspunkten in der Eignungszone soll zudem an maximal 3 Standorten eine ergänzende Infrastruktur (Lagerräume, Müllsammelstellen, Trinkbrunnen, WC-Anlagen, etc.) errichtet bzw. angeboten werden, die sowohl für den Verein für die Betreuung der Anlage als auch für Gäste für den qualitätvollen Aufenthalt erforderlich sind. Diese Punkte müssen gut erreichbar sein, um sie auch bei schlechter Witterung servicieren zu können. Zudem sollen Unterstände für Gäste aber auch für die Fischereiaufsicht geschaffen werden, da der Fischdiebstahl in den letzten Jahren zugenommen hat und einen erheblichen wirtschaftlichen Verlust für den Verein darstellt. Erst kürzlich wurde in den Medien von entsprechenden Vorfällen bei den Jöss-Seen berichtet. Unmittelbar am Wasser soll insbesondere bei ausgewiesenen Angelplätzen die Errichtung von kleinen, gegebenen Falles auch überdachten Plattformen und Stegen ermöglicht werden, um die Attraktivität und Qualität der Gesamtanlage zu erhöhen. Die Errichtung von Gebäuden auf diesen „Unterstand-Standorten“ ist jedoch unzulässig.

Die Erhaltung und Verbesserung der Erholungs- und Freizeiteinrichtungen und des Freizeitangebotes liegen im besonderen Interesse der Gemeinde Lang. Im Örtlichen Entwicklungskonzept ÖEK 5.00 wurde bereits festgehalten, dass die Flächen des Schotterabbaugebietes ein ausgezeichnetes Potenzial für Freizeitnutzungen aufweisen. Dementsprechend wurde der Ausbau der Naherholungseinrichtungen, ua. durch Rekultivierung der Schotterabbauf Flächen als eine der wesentlichsten Planungsabsichten der Gemeinde definiert.

Aufgrund dieser Zielsetzungen der Gemeindeentwicklung wird nun unter Berücksichtigung des vorliegenden Masterplanes „Nachnutzungskonzept Schotterteiche Lang-Tillmitsch-Lebring“ eine Eignungszone für ein Fischeizentrum im Örtlichen Entwicklungsplan der Gemeinde Lang festgelegt, um die geordnete Entwicklung der bestehenden Nutzung sicher zu stellen.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Widmungsgebietes 2 des Grundwasserschutzprogrammes Graz bis Radkersburg. Ziel dieser Verordnung ist ua. die Sicherung und Erhaltung des guten Zustandes der Grundwasservorkommen (vgl. § 30c Abs. 1 Wasserrechtsgesetz 1959). Planungen sind daher mit der Wasserrechtsbehörde abzustimmen und Vorgaben im Rahmen der Umsetzung von Projekten zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Dimensionierung von Entwässerungsanlagen wird auf den „Leitfaden für Oberflächenentwässerung 2.1“ des Amtes der Stmk. Landesregierung sowie auf die ÖNORM B 2506-1, zuletzt Ausgabe 2013-08-01, auf die ÖNORM B 2506-2, zuletzt Ausgabe 2012-11-15, auf das ÖWAV Regelblatt 45, zuletzt Ausgabe 2015 sowie auf das DWA Regelblatt A138, zuletzt Ausgabe April 2005 verwiesen.

Die zunehmende Siedlungsentwicklung hat auch im Großraum Leibnitz zu einem weitreichenden Verlust von Grünverbindungen zwischen verstreuten Habitaten und Waldflächen geführt. Auch das Schotterabbaugebiet wird von einem Ökologischen Wildkorridor gequert, dessen Passierbarkeit durch menschliche Barrieren (Verkehrsinfrastrukturen, Zäune etc.) eingeschränkt werden kann. Entsprechend den Vorgaben des REPROs ist im Rahmen der Örtlichen Raumplanung die Durchgängigkeit und Funktionalität von Ökologischen Korridoren in erster Linie für die Wanderung von Tierarten sicherzustellen und zu verbessern. Daher fanden Abstimmungen mit den zuständigen Landesabteilungen, insbesondere mit der A10 und der A17, statt, um die entsprechenden Erfordernisse zu erörtern. Der Masterplan sieht dem entsprechend die Konkretisierung des Ökologischen Korridors im Bereich zwischen dem Jöss-See 3 (FZZ-See) und dem südlichen Oswaldsee vor. Für diese „Engstelle“ wird im Örtlichen Entwicklungskonzept/Entwicklungsplan eine Freihaltezone festgelegt, die nicht bebaut werden darf, um allfällige anthropogene Einflüsse weitgehend hintan zu halten. Der Korridor wird räumlich klar abgegrenzt und Richtung Westen und Osten trichterförmig aufgespannt. Westlich wurden außerhalb des Planungsgebietes bereits ökologisch wertvolle Leitstrukturen vorgesehen, um die Passierbarkeit für Wildtiere zu verbessern. Östlich der Engstelle sollen durch ergänzende Aufforstungen Ruhezone geschaffen werden, die die ökologischen Qualitäten und die Waldausstattung im Gebiet erhöhen.

Die Örtliche Eignungszone liegt außerhalb der 300 m-Bereiche von nach Bekanntgabe der Gemeinde bewilligten Schotterabbaugebieten. Wie zuvor bereits ausgeführt, sind Beeinträchtigungen aufrechter Gewinnungsbetriebspläne unter Berücksichtigung des § 82 MinroG (Auszug siehe Anhang) durch die Festlegung einer Örtlichen Eignungszone für das Fischereizentrum nicht gegeben.

Die „sanfte Badenutzung/Erholung“, die als Aufbauelement ursprünglich im Örtlichen Entwicklungsplan 5.00 vorgesehen war, wird unter Berücksichtigung des gemeindeübergreifenden Masterplanes und der tatsächlich bestehenden Nutzung nicht weiter fortgeführt.

Um die bestehende und vorgesehene qualitätvolle Entwicklung der Örtlichen Eignungszone sicher zu stellen, wird in Ergänzung zur Verordnung des Gemeinderates „Leitbild zur Baukultur“ (Zahl 82/2012, siehe Anhang) ein Räumliches Leitbild erlassen. Gemäß § 22 (7) Stmk. ROG 2010 sind in diesem für Sondernutzungen im Freiland insbesondere der Gebietscharakter sowie Grundsätze zur Bebauungsweise, zum Erschließungssystem, zur Freiraumgestaltung und dergleichen festzulegen.

- Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass vor einer baurechtlichen Bewilligung innerhalb von im Flächenwidmungsplan als Sondernutzung festgelegten Flächen zwingend ein Gutachten eines Sachverständigen hinsichtlich der Erforderlichkeit eines geplanten Bauvorhabens einzuholen ist (vgl. § 33 (7) Z4 iVm § 33 (5) Z1 und § 33 (3) Z1 ROG).
- Im Planungsgebiet ist im Wesentlichen die Errichtung von kleineren baulichen Anlagen ohne Gebäudeeigenschaft geplant, durch die die qualitätvolle Entwicklung der bestehenden Fischereinutzung nach einem Gesamtkonzept sichergestellt werden soll.
- Die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden (vgl. § 4 Z29 BauG: überdeckte, allseits oder überwiegend umschlossene Bauwerke) in der Örtlichen Eignungszone wird auf die in der zeichnerischen Darstellung des Räumlichen Leitbildes festgelegten beiden „Stützpunkt-Standorte“ und ansonsten auf maximal 3 unbewohnbare Nebengebäude mit jeweils maximal 12 m<sup>2</sup> bebaute Fläche für Sanitär- und Lagerzwecke

eingeschränkt. Bei den Stützpunkten als zentrale Anlaufstellen wird die Errichtung von größeren, jedoch jedenfalls auch nur eingeschossigen Gebäuden ermöglicht, um hier im Sinne einer wirtschaftlichen Bebauung insbesondere Nassräume und Küchen in einem Gebäude errichten zu können.

- Die Errichtung von Gebäuden auf den festgelegten „Unterstand-Standorten“ ist unzulässig. Hier soll ausschließlich die Errichtung von überdachten Plattformen und Stegen ermöglicht werden, wobei je festgelegtem Standort ausschließlich die Errichtung eines Unterstandes mit einer bebauten Fläche von maximal 20 m<sup>2</sup> und die Errichtung je eines Steges mit einer bebauten Fläche von ebenfalls 20 m<sup>2</sup> zulässig ist. Die maximal zulässige Gesamthöhe der Unterstände (iS der Bestimmungen des §4 Z33 BauG) darf 3,00 m nicht überschreiten. Durch diese Einschränkungen soll eine Verhüttelung hinten gehalten und die naturräumliche Charakteristik des Gebietes bewahrt werden.
- Bauliche Anlagen und Gebäude der Region wurden traditionell mit klaren, einfachen und rechteckigen Grundrissformen errichtet. Diese haben eine ruhige und schlichte Wirkung. Damit ein neues, für die Sondernutzung nachweislich erforderliches Bauwerk in seiner gestalterischen Bedeutung diesem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht wird, hat es sich durch die Form der Bebauung sowie in der Auswahl der Materialien und Farbgebungen an diese traditionelle Hauslandschaft anzupassen. Auch bei baulichen Anlagen (Unterständen, Stegen etc.) ist auf die Materialien- und Farbenwahl besonders Bedacht zu nehmen. Bauliche Anlagen aus Holz und Fassaden in naturgrauen Farbtönen fügen sich besonders gut in den Landschaftsraum ein. Nicht zulässig sind grelle Farbgebungen oder glänzende Oberflächen, die nicht dem Orts- und Landschaftsbild entsprechen.
- Fläche bzw. flach geneigte Dächer – bekiest, begrünt oder in dunkelgrauer Farbe – treten im Landschaftsbild nur untergeordnet in Erscheinung und fügen sich ebenfalls gut in die gegebene naturräumliche Charakteristik ein. Technische Elemente (zB Solarpanelle) sind in ebenfalls Dunkelgrau (Anthrazit) auszuführen. Durch diese Vorgaben wird trotz des gegebenen Spielraums in der Gestaltung eine Ordnung vorgegeben und ein relativ einheitliches Erscheinungsbild erreicht. Für die Beurteilung der gestalterischen Qualität von Projekten wird der Gestaltungsbeirat beigezogen werden.
- Die Eingriffe in das bestehende Gelände sind möglichst gering zu halten, aufgrund der Vornutzung im Rahmen des Schotterabbaus zum Teil jedoch erforderlich. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nur im geringst erforderlichen Umfang durchgeführt werden. Böschungen sind als natürliche Böschungen zu gestalten und gegebenen Falles auch zu begrünen. Stützbauwerke sind im geringstmöglichen Umfang und unter Berücksichtigung ingenieurbiologischer Grundsätze herzustellen. Darunter ist die Errichtung und Gestaltung von Stützbauwerken insbesondere auch unter Verwendung von Pflanzen zu verstehen. Bei Pflanzungen von Baum- und Strauchgruppen sollen durch unterschiedliche Wuchsformen und Höhenentwicklungen naturnahe Strukturen entwickelt werden.
- Um die Durchgängigkeit für Besucher und auch für Wildtiere zu gewährleisten, ist die Errichtung von Zäunen grundsätzlich unzulässig. Die Sicherung der Zugänglichkeit des Areals für die Bevölkerung war mit einer wesentlichen Grundlage für die Entscheidung der Gemeinde Lang, Liegenschaften im Planungsgebiet an den Verein Freizeitzentrum Leibnitzerfeld – Sektion Fischen zu veräußern. Kleinräumig ist im öffentlichen Interesse zum Schutz von Infrastruktureinrichtungen (zB Verteilerkästen, Trafoanlagen udgl.) die Errichtung von einfachen Holzzäunen oder Maschendrahtzäunen udgl. zulässig.

Die Örtliche Raumordnung ist gemäß § 42 (1) ROG 2010 nach Maßgabe der räumlichen Entwicklung fortzuführen. Die Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes erfolgt in Übereinstimmung mit den oa. Zielsetzungen des REPROs. Mit der Festlegung der Örtlichen Eignungszone trägt die Gemeinde der Nachfrage im Sinne ihrer verordneten Entwicklungsziele Rechnung und es werden raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen von Gebietskörperschaften aufeinander abgestimmt. Die wesentlich geänderte Planungsvoraussetzung ist durch das „Nachnutzungskonzept Schotterteiche Lang-Tillmitsch-Lebring“ in Verbindung mit dem aktuellen Verkehrskonzept gegeben.

**Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltprüfung – Screening**

Da für die Änderung kein Ausschlusskriterium herangezogen werden kann, sind weitere Prüfschritte erforderlich. Da kein obligatorischer Tatbestand besteht, ist eine Umwelterheblichkeitsprüfung durchzuführen.

Bezug	Prüfschritt 1 / Abschichtung möglich geringfügige Änderung / Nutzung kleiner Gebiete	Prüfschritt 2					Begründung / Erläuterungen	Weitere Prüfschritte erforderlich
		Eigenart und Charakter	offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen	UVP-Pflicht	Beeinträchtigung von Europaschutzgebieten			
Gebietsbezeichnung / räumlicher Bezug								
FZZ Leibnitzerfeld						Die Neufestlegung der Eignungszone umfasst eine Fläche von ca. 5,85 ha. Da für diese Festlegung erhebliche Umweltauswirkungen anhand des Screenings nicht ausgeschlossen werden können und die weiteren Punkte des Prüfschemas nicht zutreffen, ist die Durchführung einer Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich.	ja UEP	



In der Bildmitte der Wildökologische Korridor zwischen Oswaldsee und Jöss-See 3 (FZZ-See), der nach Abstimmung mit dem Amt der Stmk. Landesregierung von Bebauungen freizuhalten ist.



Eine markierte Angelstelle, deren Ausgestaltung verbessert werden soll, um insbesondere bei schlechten Witterungsverhältnissen die Qualität für Gäste zu erhöhen.

## UMWELTERHEBLICHKEITSPRÜFUNG (UEP)

Aufgrund der Bestimmung des § 4 Stmk. ROG 2010 ist in Umsetzung der EU Richtlinie (RL 2001/42/EG) zu überprüfen, ob Pläne und Programme erhebliche Umweltauswirkungen haben.

Im Rahmen der Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes/Entwicklungsplanes soll für bereits vom Fischereiverein genutzte Flächen im Schotterabbaugebiet Jöss eine Eignungszone festgelegt werden. Für diese Änderung kann kein Ausschlusskriterium herangezogen werden.

Die Festlegung unterliegt keiner Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anhang zum UVP-G 2000 (§ 4 (1) Z1 Stmk. ROG 2010 idgF) und stellt selbst keine erhebliche Beeinträchtigung eines Europaschutzgebietes (§ 4 (1) Z2 Stmk. ROG 2010) dar. Es handelt sich gemäß § 4 (2) Stmk. ROG 2010 jedoch um eine Planung, die möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen haben könnte. Daher ist eine Umwelterheblichkeitsprüfung durchzuführen.

Aufgrund der nachfolgenden Beurteilung ergibt sich, dass die Planung voraussichtlich keine erhebliche Umweltauswirkung haben wird und daher eine Strategische Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht im Sinne der Bestimmungen des § 4 Stmk. ROG 2010 nicht erforderlich ist.

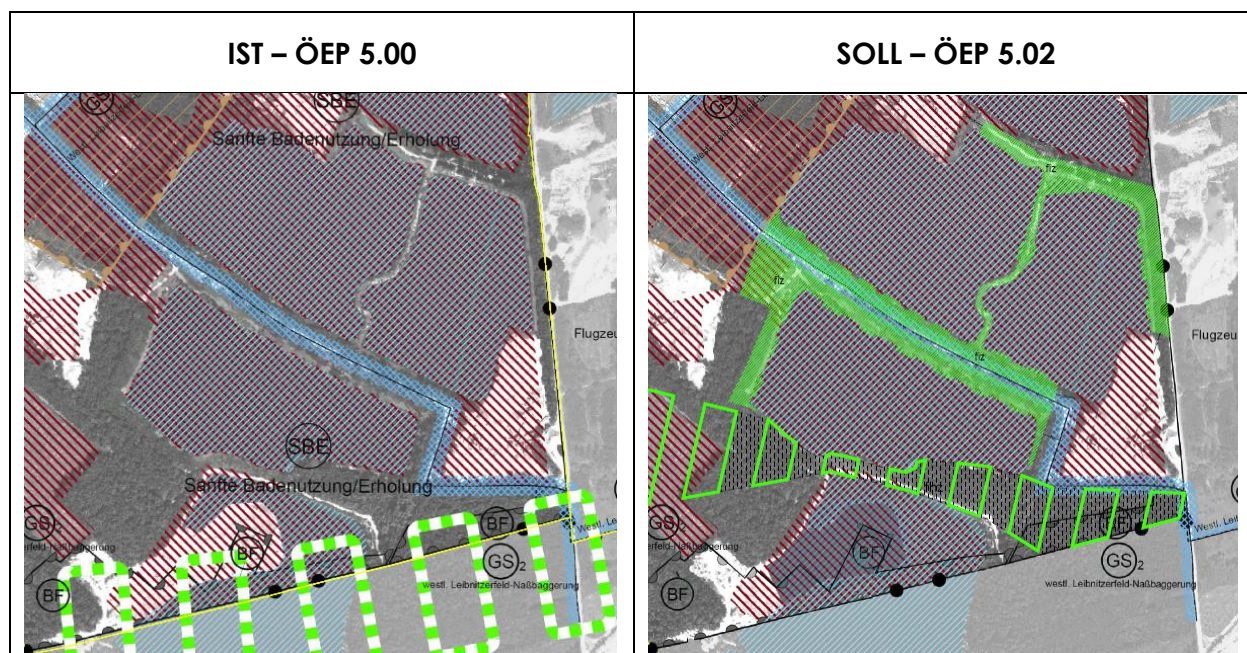
### Allgemeine Erläuterungen

Die nördliche Teilfläche des Oswaldsees und die 3 nördlichen Jöss-Seen liegen im Gemeindegebiet von Lang, wo die nachhaltige Entwicklung des bestehenden Fischereizentrums als erstes Teilprojekt des Masterplanes „Nachnutzungskonzept Schotterteiche Lang-Tillmitsch-Lebring“, ermöglicht werden soll. Das Planungsgebiet liegt östlich der L602 Schönbergstraße an der südöstlichen Grenze zu Tillmitsch. Die angrenzenden Grundstücke werden im Rahmen des Schotterabbaus oder für Freizeitzwecke genutzt. Teilflächen sind mit einem Wald bestockt. Östlich verläuft in Nord-Süd-Richtung die Alte Römerstraße. Eine weitere Anbindung ist von Westen über den Kostmost Weg gegeben.



Luftbild GIS Stmk. (maßstabslos)

Entsprechend den Erläuterungen des REPROs soll in Zusammenarbeit mit den Standortgemeinden für die Nachnutzung des bestehenden Schotterabbaus eine wirtschaftlich und ökologisch nachhaltige Nutzung umgesetzt werden.



### Mensch / Gesundheit

Im Regionalen Entwicklungsprogramm für die Region Südweststeiermark wurde festgelegt, dass die räumlichen Voraussetzungen für einen leistungsfähigen Tourismus in der Planungsregion zu erhalten und zu verbessern sind. Der Änderungsbereich liegt auf einer Niederterrasse der Mur, deren Schotter im weiteren Umfeld teilweise noch genutzt werden. Die Schotter in der Eignungszone wurden bereits weitgehend abgebaut und die Flächen im Bestand als Folgenutzung durch den Verein Freizeitzentrum Leibnitzerfeld – Sektion Fischen touristisch genutzt. Die Qualität der Anlagen soll nun verbessert werden, weshalb eine Örtliche Eignungszone im Entwicklungsplan festgelegt wird. Durch die bestehende und geplante Nutzung werden keine Immissionsbelastungen gegeben sein, wobei das Fischen von Vielen als Ausgleich zum Berufsalltag als entspannend und erholsam empfunden wird. In unmittelbarer Umgebung sind keine Wohnnutzungen gegeben und es ist im Flächenwidmungsplan auch kein Wohnbauland festgelegt. Auch hinsichtlich der Zufahrten zur Eignungszone sind keine Beeinträchtigungen von Wohngebieten zu erwarten.

Hinsichtlich Mensch / Gesundheit ist voraussichtlich keine Beeinträchtigung gegeben.

### Mensch / Nutzungen

Der Masterplan „Nachnutzungskonzept Schotterteiche Lang-Tillmitsch-Lebring“ sieht als Leader-Projekt und im Sinne der Zielsetzungen des REPROs die nachhaltige Entwicklung der Schotterabbauflächen westlich der Alten Römerstraße vor. Entsprechend diesem Masterplan soll in der Gemeinde Lang das bestehende Fischereizentrum etabliert werden. Die Ufer der Seen werden bereits im Bestand entsprechend genutzt. Der Änderungsbereich umfasst ehemalige Schottergruben, in welchen keine Sach- und Kulturgüter vorhanden sind. Eine landwirtschaftliche Vorrangzone grenzt westlich an

das Planungsgebiet an, wobei unmittelbar im Änderungsbereich keine landwirtschaftliche Nutzung gegeben ist.

Der Verlauf des im REPRO festgelegten Wildökologischen Korridors wurde in Abstimmung mit den Abteilungen 10 und 17 des Amtes der Stmk. Landesregierung konkretisiert und wesentliche Teilflächen südlich der Eignungszone als Freihaltezone festgelegt, die nicht bebaut werden darf. Für nach dem Gewerberecht und dem Mineralrohstoffgesetz bewilligte Betriebsstätten sind durch die Festlegung der Eignungszone keine Einschränkungen gegeben. Eine kleine Teilfläche am westlichen Ufer des Jöss 3 Sees/FZZ-Sees ist nach dem aktuellen Kataster mit einer Fläche von ca. 0,24 ha mit einem Wald bestockt. Hier wird im Flächenwidmungsplan anstatt der bestehenden Sondernutzung im Freiland Bodenentnahmefläche eine Sondernutzung Fischereizentrum als zeitliche Folgenutzung auf Wald festgelegt. Erst nach Entlassung der äußerst untergeordneten Fläche aus dem Forstzwang tritt die zeitliche Folgenutzung ein. Dabei ist eine Rodung iS § 17 Forstgesetz nicht mit einem Kahlschlag gleichzusetzen. Rodung bedeutet, dass die Fläche nicht mehr dem Forstzwang unterliegt. Der Baumbestand sollte weitestgehend erhalten bleiben und in die Anlage eingebunden werden. Diese Qualität macht einen wesentlichen Teil des Projektes aus, weshalb durch die Adaptierung der Anlagen auch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Hinsichtlich Mensch/ Nutzungen ist voraussichtlich keine Beeinträchtigung gegeben.

### **Landschaft / Erholung**

Der Änderungsbereich liegt außerhalb naturräumlicher Schutzgebiete und es gibt keine erhaltenswerten Kulturgüter. Das Landschaftsbild wird durch die Wasserflächen mit den angrenzenden, zum Teil bestockten Uferböschungen geprägt, die als Folgenutzung auf den Schotterabbau bereits vom Verein bzw. dessen Gäste genutzt werden. Das Fischen wird von vielen Menschen als Ausgleich zum Berufsalltag als entspannend und erholsam empfunden und auch von ausländischen Gästen stark nachgefragt. Um diese Erholungsqualitäten weiter zu verbessern, wird auf Grundlage des oa. Masterplanes und damit auch in Abstimmung mit den angrenzenden Nutzungen im Entwicklungsplan eine Örtliche Eignungszone festgelegt. Um die Eingliederung einer künftigen, überwiegend kleinteiligen Bebauung in den Landschaftsraum bestmöglich sicher zu stellen, wurde ein Räumliches Leitbild erlassen, in dem aufbauend auf die Verordnung „Leitbild zur Baukultur“ der Gemeinde Lang Vorgaben für die bauliche Entwicklung definiert wurden.

Hinsichtlich Landschaft / Erholung ist voraussichtlich keine Beeinträchtigung gegeben.

### **Naturraum / Ökologie**

Die Festlegung einer Örtlichen Eignungszone entspricht den Inhalten des gemeindeübergreifenden Masterplanes und den Vorgaben des REPROs Südweststeiermark. In diesem wurde erläutert, dass in Zusammenarbeit mit den Standortgemeinden für die Nachnutzung des bestehenden Schotterabbaus eine wirtschaftliche und ökologisch nachhaltige Nutzung umgesetzt werden soll. Das Planungsgebiet wird als Folge auf die Schottergewinnung bereits im Bestand vom Fischereiverein genutzt, der die Leistungen und das Service für seine Gäste verbessern möchte. Auch das weitere Umfeld ist durch den Schotterabbau geprägt, weshalb in der Zusammenschau keine unberührte Naturlandschaft von der Änderung betroffen ist.



Im Änderungsbereich sind keine Naturschutzgebiete oder Biotope festgelegt. Der Verlauf des im REPRO festgelegten Wildökologischen Korridors wurde in Abstimmung mit den Abteilungen 10 und 17 des Amtes der Stmk. Landesregierung konkretisiert und wesentliche Teilflächen südlich der Eignungszone als Freihaltezone festgelegt, die nicht bebaut werden darf. Durch diese Festlegung wird den Vorgaben des REPROs entsprochen und es sind durch die Festlegung der Örtlichen Eignungszone voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Wanderverhalten der Wildtiere zu erwarten.

Hinsichtlich Naturraum / Ökologie ist voraussichtlich keine Beeinträchtigung gegeben.

## Ressourcen

Im Flächenwidmungsplan 5.00 wurden im Planungsgebiet keine Altlasten ersichtlich gemacht. Die Schotter in der Eignungszone wurden bereits weitgehend abgebaut und die Flächen werden im Bestand als Folgenutzung durch den Verein Freizeitzentrum Leibnitzerfeld – Sektion Fischen touristisch genutzt. Die Eignungszone liegt außerhalb der 300 m-Bereiche von nach Bekanntgabe der Gemeinde bewilligten Schotterabbaugebieten und auch außerhalb des 300 m-Bereiches der südwestlichen Rohstoffvorrangzone des REPROs in der Nachbargemeinde Tillmitsch. Es sind keine Gefahrenzonen oder Hochwasserabflussbereiche ersichtlich gemacht. Das Planungsgebiet, das derzeit im Flächenwidmungsplan als Sondernutzung im Freiland Bodenentnahmefläche festgelegt ist, liegt jedoch innerhalb des Widmungsgebietes 2 des Grundwasserschutzprogrammes Graz bis Radkersburg. Ziel dieser Verordnung ist ua. die Sicherung und Erhaltung des guten Zustandes der Grundwasservorkommen (vgl. § 30c Abs. 1 Wasserrechtsgesetz 1959).

Im Grundwasserschutzprogramm werden im Wesentlichen Vorgaben für die land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung getroffen. Im Widmungsgebiet 2 sind überdies für folgende Tätigkeiten wasserrechtliche Bewilligungen erforderlich:

1. die Lagerung, Leitung und der Umschlag wassergefährdender Stoffe, ausgenommen Düngemittel, im Sinne des § 31a Abs. 1 des Wasserrechtsgesetzes 1959, wenn die maximale Lagermenge 5000 kg übersteigt und eine Betriebsanlagengenehmigung nach den gewerberechtlichen Bestimmungen nicht erforderlich ist;
2. Grabungen und Bohrungen, die tiefer als 1 m über den höchsten jemals gemessenen Grundwasserstand reichen;
3. die Errichtung und Erweiterung von Flughäfen und Flugplätzen, Eisenbahnanlagen sowie Landes- und Bundesstraßen (übergeordnete Verkehrswege);
4. Neuanlagen und Erweiterungen von Friedhofsanlagen für Erdbestattungen;
5. Rodungen von Flächen größer als 1 ha;
6. intensive Tierhaltung (> 2,5 GVE/ha) im Freien;
7. die Lagerung von Festmist oder die Errichtung von Gärfuttermieten auf unbefestigten Flächen.

Der Masterplan „Nachnutzungskonzept Schotterteiche Lang-Tillmitsch-Lebring“ sieht als Leader-Projekt und im Sinne der Zielsetzungen des REPROs die nachhaltige Entwicklung der ehemaligen Schotterabbauflächen vor. Auf Grundlage dieses Masterplanes soll das bestehende Fischereizentrum etabliert und die Anlagen dem Stand der Technik entsprechend adaptiert werden. Die Ufer der Seen werden bereits im Bestand entsprechend genutzt, wobei augenscheinlich durch die geplanten Maßnahmen die Einschränkung des Grundwasserschutzprogrammes hinsichtlich des Abstandes von Grabungen bzw. Bohrungen zum höchstens jemals gemessenen Grundwasserstand relevant werden könnte. In diesem Zusammenhang wird auf die derzeitige Festlegung des Flächenwidmungsplanes als Sondernutzung im Freiland Bodenentnahmefläche verwiesen. Unabhängig von den Festlegungen der Örtlichen Raumplanung sind

Planungen mit der Wasserrechtsbehörde abzustimmen und wasserrechtliche Vorgaben im Rahmen der Umsetzung von Projekten zu berücksichtigen. Daher sind durch die Adaptierung der bestehenden Anlagen für das Fischereizentrum und unter Berücksichtigung des bereits überwiegend abgeschlossenen Schotterabbaus keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

Hinsichtlich Ressourcen ist voraussichtlich keine Beeinträchtigung gegeben.

### Zusammenfassende Beurteilung der Prüfung auf Umwelterheblichkeit

Themencuster	Bewertung der Auswirkungen
Mensch / Gesundheit	keine Beeinträchtigung
Mensch / Nutzungen	Keine Beeinträchtigung
Landschaft / Erholung	Keine Beeinträchtigung
Naturraum / Ökologie	Keine Beeinträchtigung
Ressourcen	keine Beeinträchtigung

Im aktuellen REPRO wird in den Erläuterungen zur Rohstoffgewinnung ausgeführt, dass die geordnete Nachnutzung der Abbaubereiche ein zentrales Anliegen der Raumplanung ist, da diese Nutzung den längsten Zeitraum umfasst. Die Art der Nachnutzung hat entsprechend der Sensibilität des umliegenden Raumes zu erfolgen, wobei bereits bei der Einreichung von Abbauvorhaben organisatorische und wirtschaftliche Voraussetzungen mit berücksichtigt werden sollen, um bedeutende Entwicklungschancen zu nutzen. Im „Nachnutzungskonzept Schotterteiche Lang-Tillmitsch-Lebring“ wurde aufbauend auf bestehende Studien ein fortführender Planungsprozess gestartet, um die Umsetzung eines Masterplanes nach einem Gesamtkonzept oder aber auch in einzelnen Teilkonzepten zu gewährleisten. Dazu wurden Gespräche mit Gemeinden, Grundeigentümern, Abbaubetrieben, Vertretern des Landes und mit privaten Investoren geführt, um unter Berücksichtigung der vielschichtigen Interessen und Zielgruppen ganzjährig die nachhaltige und langfristige Entwicklung des Gesamtgebietes sicher zu stellen.

Das Teilprojekt für das bestehende Fischereizentrum in der Gemeinde Lang, das vom Verein Freizeitzentrum Leibnitzerfeld – Sektion Fischen getragen wird, sieht vor, die bestehenden Wege, Zufahrten und Standflächen zu adaptieren sowie ausreichend geregelte Parkmöglichkeiten zu schaffen. Als zentrale Anlaufstellen sollen zwei „Stützpunkte“ entwickelt werden, wo für die Betreuung und den Komfort der Gäste etwas intensivere Nutzungen möglich sein sollen. In der Eignungszone soll zudem eine ergänzende Infrastruktur (Unterstände, Lagerräume, Müllsammelstellen, Trinkbrunnen, WC-Anlagen, etc.) errichtet bzw. angeboten werden, die sowohl für den Verein für die Betreuung der Anlage als auch für Gäste für den qualitätvollen Aufenthalt erforderlich sind. Unmittelbar am Wasser soll insbesondere bei den Unterständen die Errichtung von kleinen Plattformen und Stegen ermöglicht werden, um die Attraktivität und Qualität der Gesamtanlage zu erhöhen.

Die Erhaltung und Verbesserung der Erholungseinrichtungen und des Freizeitangebotes liegen im besonderen Interesse der Gemeinde Lang. Im Örtlichen Entwicklungskonzept ÖEK 5.00 wurde bereits festgehalten, dass die Flächen des Schotterabbaubereiches ein ausgezeichnetes Potenzial für Freizeitnutzungen aufweisen. Bei der Änderung handelt

es sich daher auf Grundlage eines Masterplanes um die zweckmäßige Festlegung einer Örtlichen Eignungszone unter Berücksichtigung der Raumordnungsgrundsätze und -ziele. Die Änderung entspricht den Zielsetzungen der Gemeindeentwicklung sowie jenen des REPROs und entfaltet keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Durch die gegenständliche Änderung der Festlegungen im Örtlichen Entwicklungskonzept und -plan 5.02 sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Eine Umweltprüfung (UP) im Sinne der Bestimmungen des § 4 Stmk. ROG 2010 idgF ist nicht erforderlich.

# GEMEINDE LANG

## ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT ÄNDERUNG 5.02

PLANVERFASSER  
PLANDATUM: 18.10.2018  
GZ: RO-610-20/5.02 ÖEK

---

GEMEINDERATS BESCHLUSS AUFLAGE  
(§ 24 (1) STMK. ROG 2010)  
DATUM: 23.07.2018  
GZ:

---

GEMEINDERATS BESCHLUSS  
(§ 24 (6) STMK. ROG 2010)  
DATUM: 29.10.2018  
GZ:

---

GENEHMIGUNG DER STMK. LANDESREGIERUNG  
(§ 24 (12) STMK. ROG 2010)  
DATUM:  
GZ:

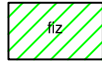
---

RECHTSKRAFT  
DATUM:  
GZ:

---

# LEGENDE

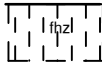
## ÖRTLICHE EIGNUNGSZONEN



FISCHEREIZENTRUM



BODENENTNAHMEFLÄCHE



FREIHALTEZONE

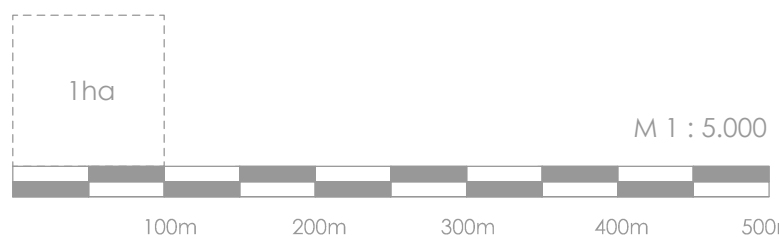


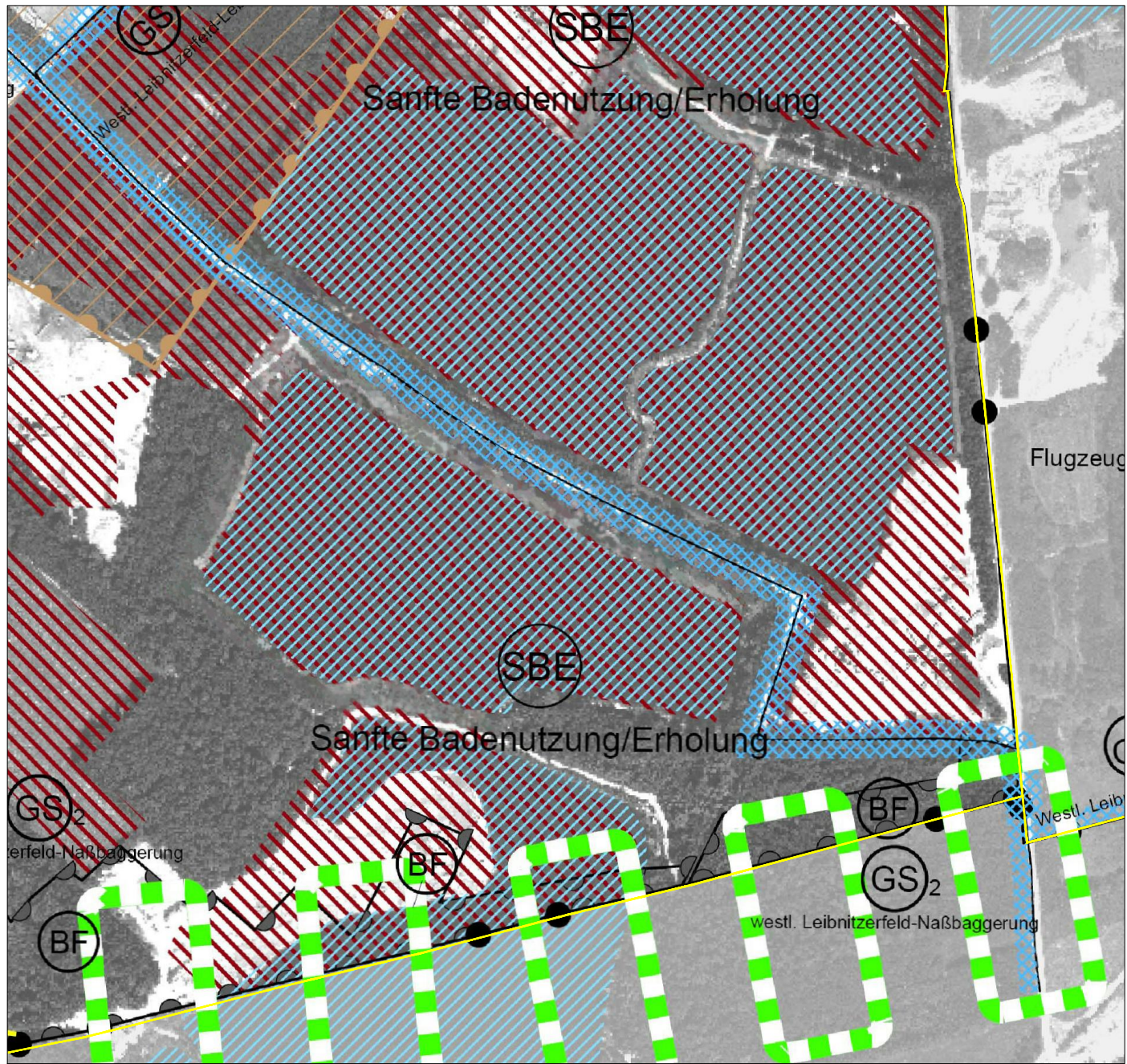
GRUNDWASSERSCHONGEBIET



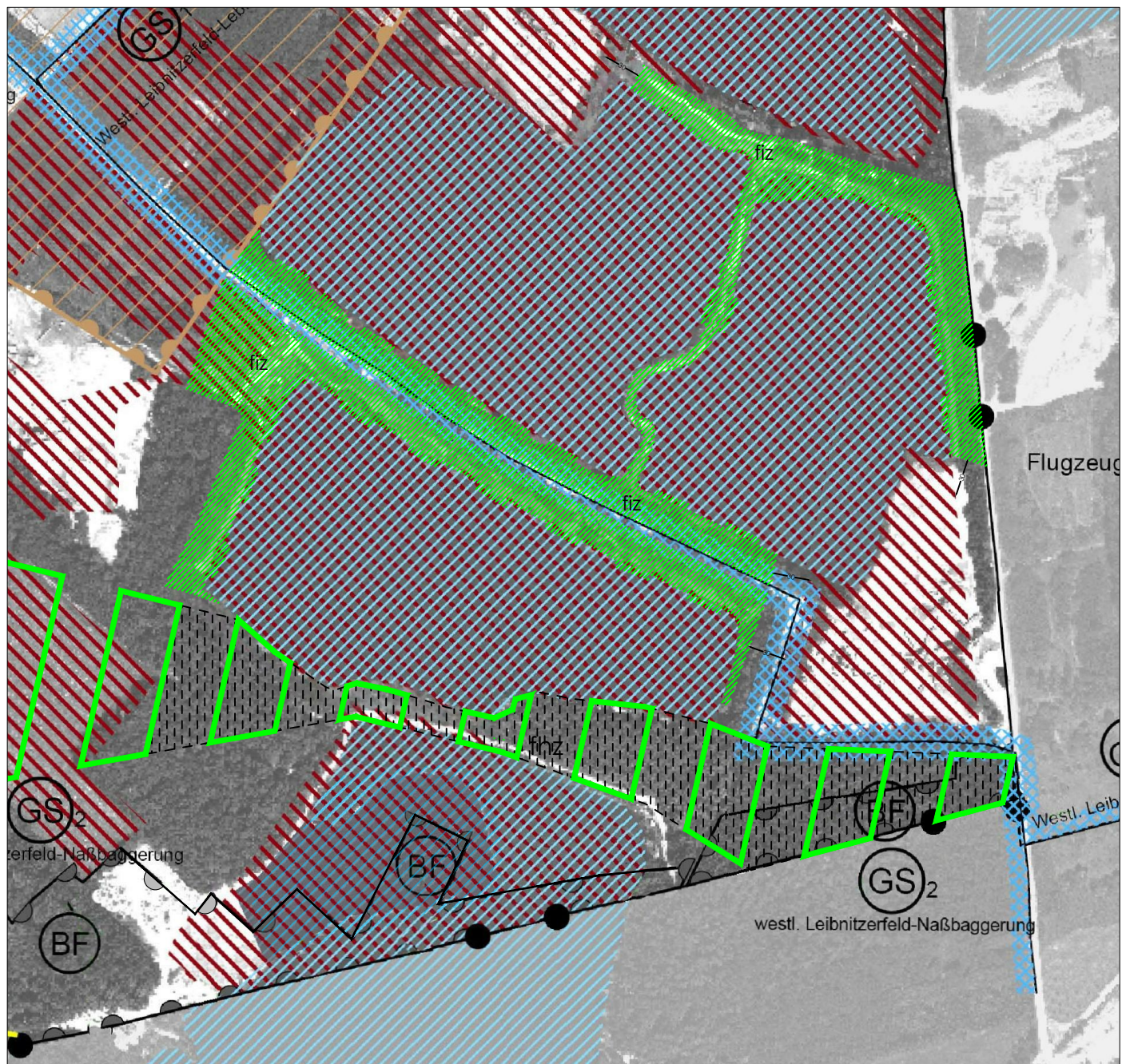
KONKRETISIERUNG WILDÖKOLOGISCHER KORRIDOR - FREIHALTEBEREICH

SONSTIGE INHALTE SIEHE LEGENDE ÖRTLICHER ENTWICKLUNGSPLAN 5.00





BESTAND



ÄNDERUNG

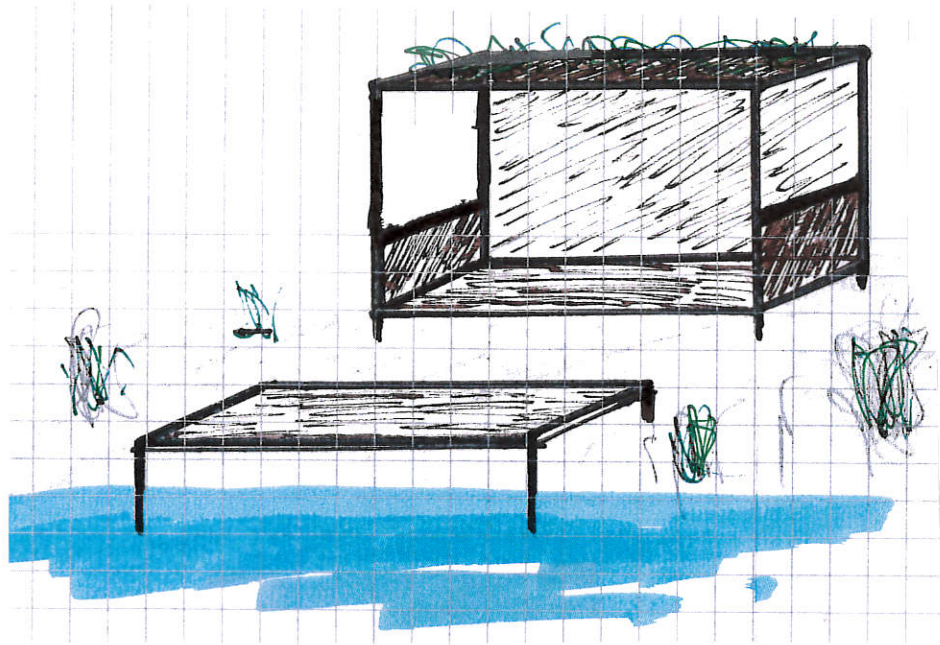


## Unterstand

- Gesamthöhe maximal 3,00m
- bebaute Fläche maximal 20 m<sup>2</sup>
- kein Gebäude (vgl. § 4 Z29 BauG)
- Seeseite offen
- Dachneigung maximal 10°
- im Wesentlichen Holzbauweise

## Steg / Plattform

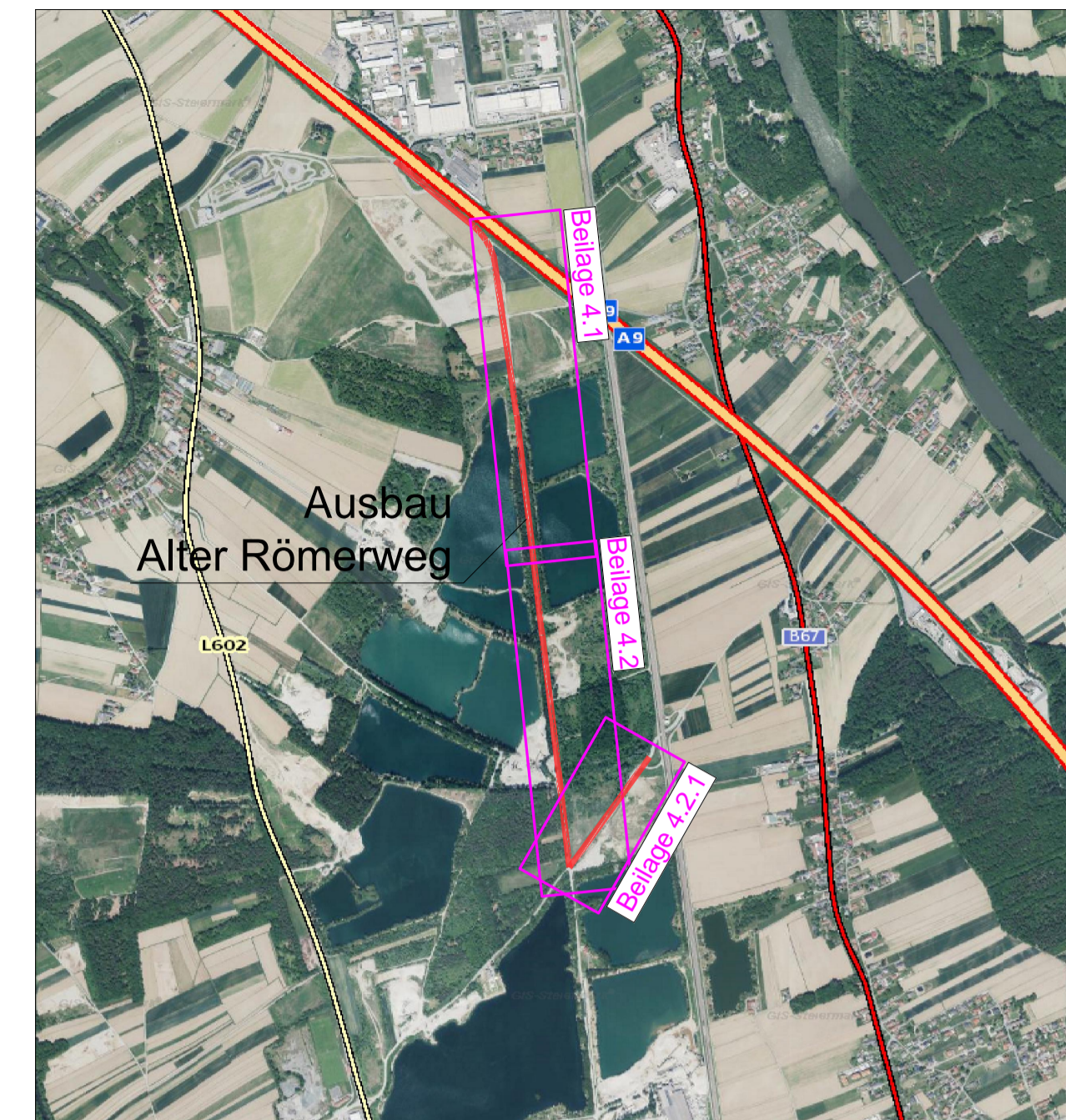
- bebaute Fläche maximal 20 m<sup>2</sup>
- im Wesentlichen Holzbauweise





### Abschnitt 4

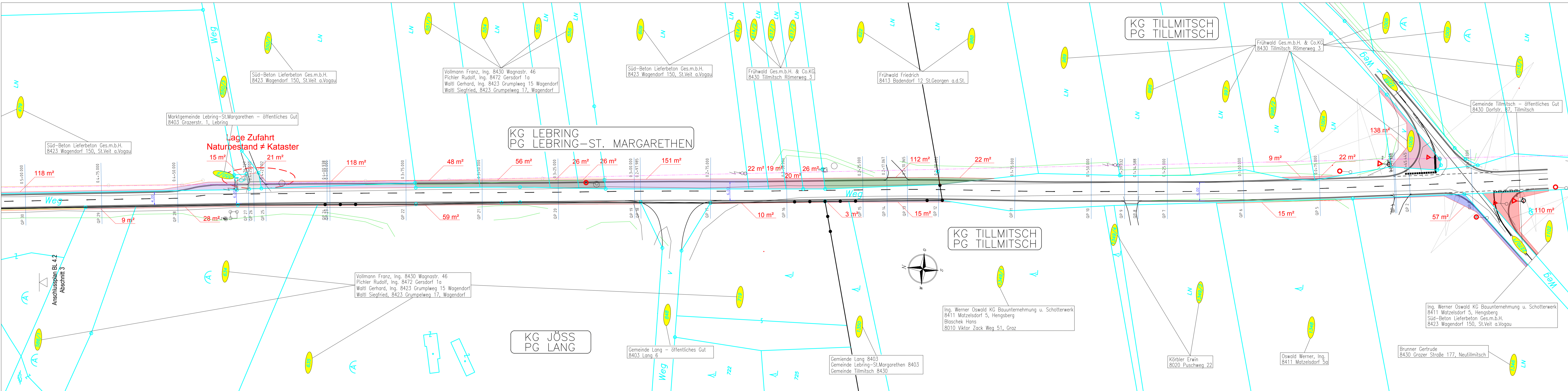
### Übersichtskarte 1:20000



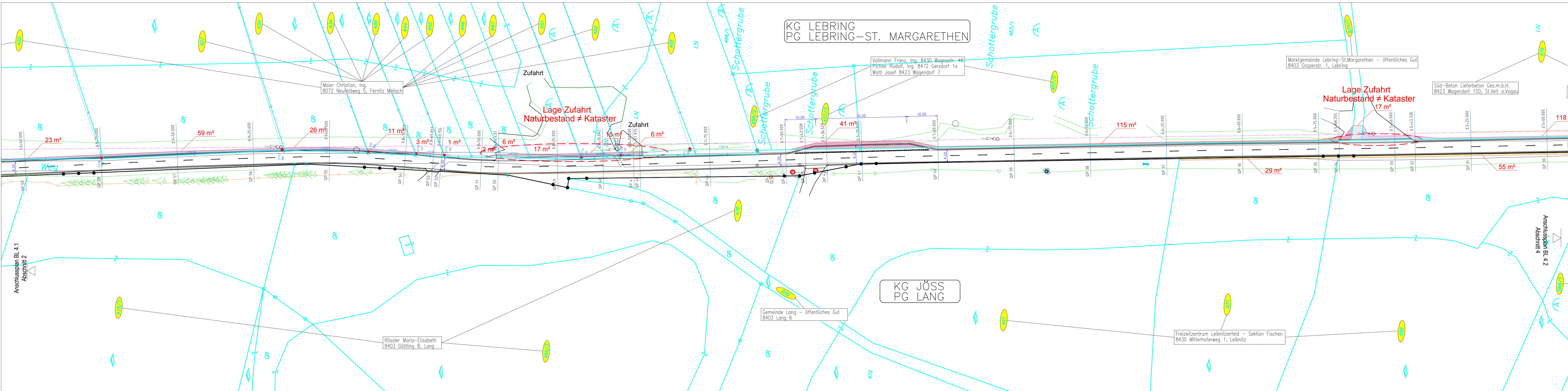
**LEGENDE:**

- Straße NEU
- Straßenachse
- Kataster
- Grundstücksgrenze neu
- Flächen Grundeinlöse
- KG-Grenze

*Für die Lage und Anzahl bestehender Leitungen wird keine Gewähr geleistet!*



### Abschnitt 3



ARGE Leibnitzfeld West  
8403 Lang 6

Ausbau Alter Römerweg

**EINREICHPROJEKT**

Projektnummer:	18007
Ausfertigung:	
Beilage:	4.2

0	Juli 2018	BZ	Einreichprojekt
Index	Datum	Gez.	Änderung

PLANGRUNDLAGEN:  
- DTM März 2017  
- Vermessung Büro planconsort stpmb, 8430 Leibnitz vom 26.01.2018  
- Vermessung Legat ZT GmbH, 26.03.2018

TEILUNGSPLANE:

Planverfasser:  
**planconsort stpmb**  
8430 Leibnitz

**Grundeinlöseplan  
Abschnitt 3 und Abschnitt 4**

Plannummer:	18-437/0	Datum:	10.07.2018	Maßstab:	1:500
Gez.:		Gepr.:	BZ	WS	

Quergasse 2  
A-8430 Leibnitz  
T +43 (0) 3452 85621-0  
office@planconsort.at  
www.planconsort.at

## Nachnutzungskonzept Schotterteiche Lang-Tillmitsch-Lebring



April 2014

## **IMPRESSUM:**

### **Auftraggeber:**

**ARGE Leibnitzerfeld West**

vertreten durch die

Gemeinde Lang

Bgm. Schnabel

8403 Lang 6

### **Verfasst von der Planungsgemeinschaft:**



di reinhold heidinger  
architekt di gerwin kortschak  
di heinrich schwarzl  
architekt di max stoisser

### **GeoSys Wirtschafts- und Regionalentwicklungs GmbH**

Mag. Dr. Wolfgang Weber

Parkring 4a

A-8074 Grambach

Tel 0316/407562-19

[www.geosys.at](http://www.geosys.at)



*Alle in diesem Text verwendeten Bezeichnungen gelten sinngemäß geschlechtsneutral.*

## INHALT

<b>1</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Ziele und Ablauf.....</b>	<b>6</b>
2.1	Auftrag und Zielsetzung des Projektes .....	6
2.2	Ablauf des Prozesses .....	8
2.3	Zeitlicher Verlauf und Aktivitäten .....	10
2.4	Mitwirkende Personen .....	11
<b>3</b>	<b>Umfeldanalyse.....</b>	<b>13</b>
3.1	Lage und Erreichbarkeit.....	13
3.1.1	Öffentlicher Verkehr .....	14
3.2	Wirtschaft .....	14
<b>4</b>	<b>Analyse der Ist Situation .....</b>	<b>15</b>
4.1	Datengrundlagen und vorhandene Informationen.....	15
4.2	Rechtliche Rahmenbedingungen .....	15
4.2.1	Gewinnung mineralischer Rohstoffe.....	15
4.2.2	Wasserrecht .....	16
4.2.3	Baurecht.....	16
4.2.4	Flächenwidmung.....	17
4.2.5	Besitzverhältnisse.....	17
4.2.6	Ökologie .....	17
4.2.7	Straßenbau.....	17
4.3	Nutzungskonflikte.....	19
4.3.1	Wirtschaftliche/Gewerbliche Nutzung.....	19
4.3.2	Naturraum.....	19
4.3.3	Raumplanung.....	19
4.3.4	Freizeitnutzung.....	20
4.4	Zentrale Ergebnisse .....	21
<b>5</b>	<b>Kognitive Skizze.....</b>	<b>23</b>
<b>6</b>	<b>Grobkonzept für die Freizeitnutzung.....</b>	<b>24</b>
6.1	Grundidee „Pier Süd“ .....	24
6.2	Erlebnis & Sportzone.....	27
6.3	Süd-See Camping.....	27
6.4	Verkehrskonzept .....	28
6.4.1	Allgemeines .....	28
6.4.2	Bestandserhebung.....	29
6.4.3	Schlussfolgerung.....	30
<b>7</b>	<b>Wirtschaftlichkeitsaspekte .....</b>	<b>32</b>
7.1	Kostenpakete.....	32
7.2	Wirtschaftlichkeitsberechnung.....	33
<b>8</b>	<b>Ausblick.....</b>	<b>34</b>
<b>9</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>35</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Vorgehensweise Nutzungskonflikte (Eigene Darstellung) .....	7
Abb. 2: Prozessdesign .....	9
Abb. 3: Verkehrsinfrastruktur (Quelle: Regionsprofil Südweststeiermark) .....	13
Abb. 4: Nutzungskonflikte in der Freizeitnutzung.....	20
Abb. 5: Kognitive Ideenskizze (Eigene Darstellung).....	23
Abb. 6: Pier Süd Idee .....	25
Abb. 7: Vision Pier Süd Detailkarte (Eigene Darstellung) .....	26
Abb. 8: Projektgebiet und Wegeskizze (Eigene Darstellung) .....	29

## TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1. Kostenpakete für die Umsetzung des Gesamtkonzeptes inklusive Verkehrslösung .....	32
---	----

## I □ **Zusammenfassung**

Der vorliegende Endbericht beinhaltet Ansätze zur Vorbereitung einer Umsetzungsphase auf Basis des Entwicklungsprogramms.

Innerhalb der Projektlaufzeit haben die Firmen GeoSys und Planconsort gemeinsam einen Planungsprozess gestartet unter Beteiligung aller erdenklichen Akteure. Es wurden Gespräche mit den Schotterabbaubetrieben, den Gemeinden aber auch mit Vertretern des Landes und privaten Investoren geführt. Damit konnte auch eine Lösung gefunden werden, die alle Nutzungskonflikte berücksichtigt und diese auch zum Großteil bereits auflöst. Wichtigster Punkt dabei war die Ausarbeitung eines Verkehrskonzeptes, in dem der Verkehr aus der Kernzone des Projektgebietes an die Randbereiche verlegt werden soll um eine touristische Nutzung des Projektgebietes ermöglichen zu können.

In einem weiteren Schritt wurde das Verkehrskonzept in eine Gesamtprojektidee „Pier Süd“ eingeflochten. Aufbauend auf Ganzjahres-Tourismuskonzepten ist die Grundidee am Aldrian See ein Projekt mit einer Mischung aus Strandfeeling, Kulinarik und Freizeit schrittweise zu errichten. Die Projektidee beinhaltet Gastronomie, Camping, Freizeitnutzung, aber auch die sanfte Nutzung des Areals sowie Sportaktivitäten. Auf Basis der weiteren Recherchen, Gespräche und vorhandenen Studien wurde außerdem versucht, die Gesamtkosten für eine mögliche Umsetzung des Vorhabens grob zu kalkulieren und es wurde ein detaillierter Kostenplan erstellt. Damit soll ein Ansatz geschaffen werden, um die Entwicklung des Projektes auf einer möglichst realen Basis weiter voranzutreiben.

## 2 □ Ziele und Ablauf

### 2.1 □ Auftrag und Zielsetzung des Projektes

Bereits im Jahr 2001 wurden im Rahmen des REPRO Leibnitz klare Vorgaben für ein Nachnutzungskonzept "Entwicklungsprogramm Abbaugelände Leibnitzer Feld West" verankert. Laut REPRO Leibnitz (2009) sind Nutzungskonflikte mit anderen Funktionen (Grundwasservorkommen, Naherholungen) im Schotterabbaugelände zu bereinigen.

Nach mehreren Planungen wurde in den Jahren 2008-2010 seitens der Abteilung I 6 - Landes und Gemeindeentwicklung (heute A7) die Erstellung eines Entwicklungsprogramms für das Leibnitzer Feld West in 2 Phasen beauftragt. Nach Abschluss der zweiten Projektphase durch die Freiland Umweltconsulting ZT GmbH wurde auf Ebene der Gemeinden an möglichen Umsetzungsprojekten gearbeitet. Im Rahmen dieser Arbeiten konnten erste Fortschritte mit Grundbesitzer/innen erzielt werden.

Um eine mögliche Gesamt- oder Teilumsetzung des Entwicklungsprogramms zu gewährleisten, ist es nun jedoch notwendig, diese Umsetzungen vorzubereiten. Konkretes Ziel des Vorhabens ist:

*Das Überziel dieses Projektes stellt die möglichst umfassende Vorbereitung der Umsetzungsphase dar. Am Ende des Projektes sollten klare Verantwortlichkeiten und finanzielle Rahmenbedingungen zu konkreten Umsetzungssteilen erarbeitet worden sein.*

Als konkrete Maßnahmen sind geplant:

- externes Projektmanagement zur Gewährleistung eines unabhängigen Planungsprozesses
- erste Wirtschaftlichkeitsberechnungen für Teilprojekte
- Verhandlungen mit privaten Besitzern/Investoren, Gemeinden und Land Steiermark
- Vorbereitung allfälliger Umsetzungsprojekte (Förderanträge) für die Strukturfondsperiode 2014+

Eine einprägsame Aussage aus der Studie der Freiland Umweltconsulting ZT GmbH ist „Ohne Abwanderung der Schotterbetriebe wird eine geordnete, qualitativ hochwertige Freizeitnutzung nicht möglich sein.“. Eine Abwanderung der Betriebe aus dem Projektgebiet ist nicht vorgesehen, daher muss auch die geplante Nutzung zum Großteil überdacht werden. Es wird deshalb beim vorliegenden Konzept darauf geachtet, die Planung so auszurichten, dass der Umsetzungsaspekt im Vordergrund steht und das Konzept eine Lösung mit möglichst wenigen Nutzungskonflikten darstellt.

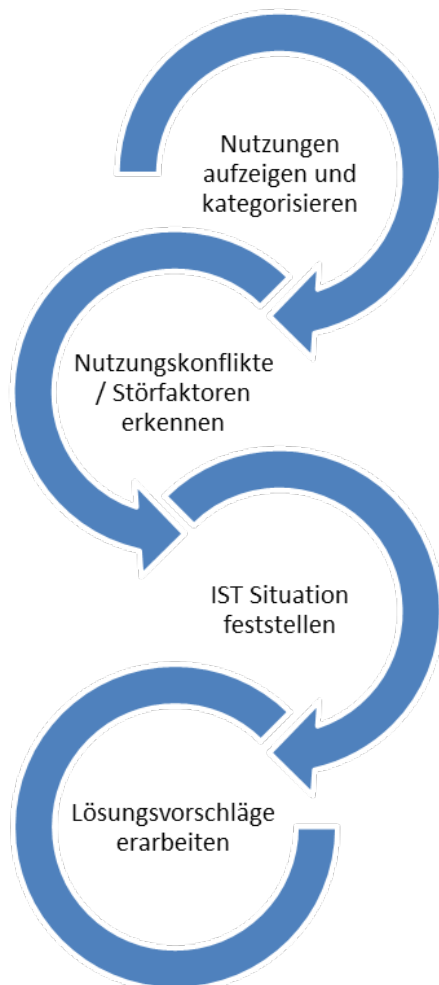


Abb. 1: Vorgehensweise Nutzungskonflikte (Eigene Darstellung)



## 2.2 □ Ablauf des Prozesses

Grundsätzlich orientiert sich das Leistungsbild an den Projekthinhalten des genehmigten Förderungsantrags zur „Integrierten nachhaltigen Raumentwicklung“ aus dem Jahr 2012 im Hinblick auf die Bearbeitung der Machbarkeit der Umsetzung von Teilen der Studie „Freiland“ 2009. Für die Erreichung der genannten Ziele wurden seitens des Auftraggebers zwei Projektteile vergeben.

Die bereits erarbeiteten Studien kamen zum folgenden Ergebnis: „Ohne Abwanderung dieser Betriebe (Anm.: Schotterabbaubetriebe) wird eine geordnete, qualitativ hochwertige Freizeitnutzung nicht möglich sein.“ (Studie Freiland, 2009). In weiterer Folge konnte also eine Entwicklungsplanung bis zur Umsetzung in den Gemeinden nie umgesetzt werden.

Der Ansatz beim vorliegenden Projekt muss es also sein, eine Lösung zu finden, die Nutzungskonflikte berücksichtigt und diese nach Möglichkeit auflöst, um anschließend ein tatsächlich umsetzbares Konzept auf den Tisch legen zu können.

Das Gesamtprojekt ist untergliedert in Projektteil A und B.

- **Projektteil A** umfasst in der ersten Phase eine Aufbereitung der Ist-Situation, in der Phase 2 und 3 die Findung und Definition von konkreten Umsetzungsvarianten im Hinblick auf die definierten Projektziele mit einer wirtschaftlichen Berechnung der Varianten sowie in der Phase 4 die Vorstellung und Abstimmung der Umsetzungsvarianten mit den Entscheidungsträgern
- Der **Projektteil B** liefert die ergänzenden Projekthinhalte aus planerischer Sicht und hat entsprechende Planungskonzepte als Ergebnis. Die folgende grafische Darstellung gibt einen Überblick hinsichtlich des Ablaufes der beiden Projektteile:

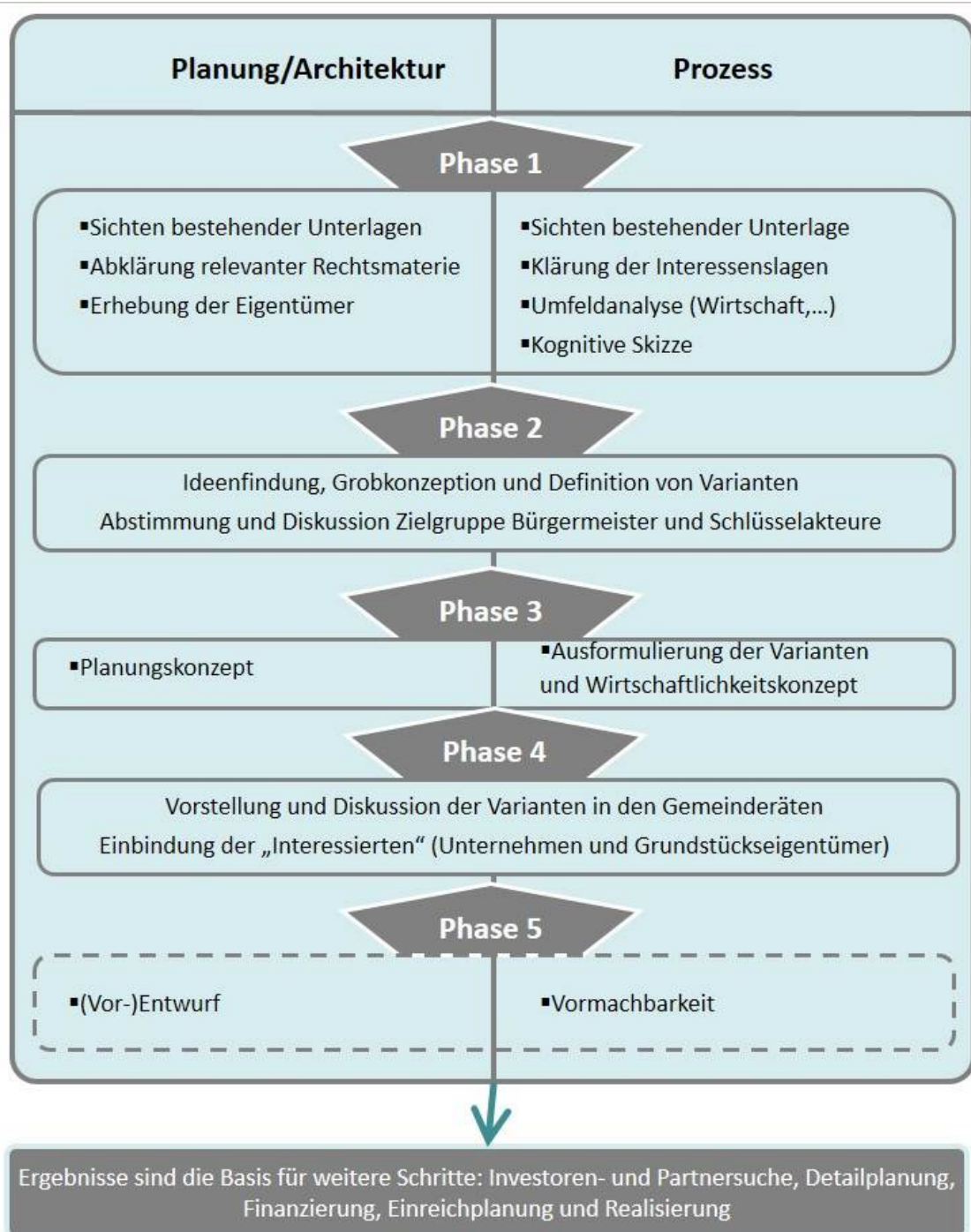


Abb. 2: Prozessdesign

## 2.3 □ Zeitlicher Verlauf und Aktivitäten

- 07/13            Sichtung aktueller Informationen  
                     Begehung, Fotografie
- 08/13            Klärung der Interessenslagen durch Gespräche mit den Akteuren: mit den betroffenen Gemeinden, Behördenvertretern, Schotterbetreibern, Grundstücksbesitzern, Pächtern, Vereinen und Interessensgemeinschaften  
                     Ausheben aller vorhandener und relevanter Bescheide aus den Rechtsmaterien Wasserrecht, örtliche und überörtliche Raumordnungskonzepte, Mineralrohstoffgesetz, Baurecht und Gewerberecht sowie Naturschutz-, Fischerei- und Jagdrecht – je nach Erfordernis – und Prüfung von Bewilligungsfristen.  
                     Feststellen der Grundbesitzverhältnisse  
                     Umfeldanalyse  
                     Erstellen einer kognitiven Skizze zur umfassenden Darstellung der Ist-Situation
- 09/13            Klausur mit den Bürgermeistern  
                     Danach Erweiterung um die Schlüsselakteure  
                     Konzeptplan mit Visionen  
                     Gespräch mit Leo Rath zur Abstimmung mit seinem Nutzungskonzept  
                     Abklärung zum Verkaufswillen einzelner Grundstücksparzellen  
                     Abklärung der wasserrechtlichen Bewilligungsfähigkeit  
                     Konzeptausarbeitung Bahnbegleitstraße  
                     Weitere Rohstoffgewinnungsflächen mit der Firma SSK abklären  
                     Infrastrukturanschluss der Projektfläche abklären

10/13	Gespräch A7 + A13 bzgl. Gesamtprojekt und ökologischem Korridor  Planliche Darstellung des Umsetzungskonzeptes auf Basis der mit den Beteiligten abgestimmten Grobkonzeption und der vorgeschlagenen Variante(n)
11/13	Variantenausarbeitung mit grober Kostendifferenzierung
12/13	Der Detailplan liegt ausgearbeitet vor  Wirtschaftlichkeitsberechnungen als Basis für die folgenden konkreten Umsetzungsschritte sind durchgeführt  Kommunikation mit dem Landeshauptmann und Landeshauptmann Stellvertreter bezüglich einer Bedarfszuweisung an die Gemeinden zur Unterstützung des Gesamtprojektes, vor allem aber im Straßenbaubereich
01/14 bis 04/14	Gespräche mit den Akteuren und Abstimmungsarbeit
04/14	Projektabschluss

## 2.4 Mitwirkende Personen

Der gesamte Prozess wurde maßgeblich durch die Mitwirkung vieler Personen getragen:

### **Für die Gemeinden Lebring, Tillmitsch und Lang:**

Erwin KRIEGL (Gemeinde Tillmitsch, Vize-Bgm.)

Alfred LANGBAUER (Gemeinde Tillmitsch, Bgm.)

Erich MACHER (Gemeinde Tillmitsch, GR)

Joachim SCHNABEL (Gemeinde Lang, Bgm.)

Johann WEINZERL (Marktgemeinde Lebring-St. Margarethen, Bgm.)

**Für die Schotterabbaubetriebe der Region:**

Volker HANNY (SSK Schotter, Sand und Kies GmbH, Geschäftsführer)

Erich JÖBSTL (Frühwald Holding GmbH, Prok.)

Werner OSWALD (Oswald KG, Inhaber)

Harald SCHÖGLER (Süd-Beton GmbH, Prok.)

Herbert KOSSDORFF (Kobdorff Kies GmbH, Inhaber)

Josef RÖSSLER (Josef und Wolfgang Rössler Gesellschaft mbH.)

**Weitere Maßgeblich beteiligte Personen:**

Lasse Kraack, Regionalmanagement Süd-West-Steiermark

Günther MONSCHEIN, A7 Land Steiermark

Martin WIESER, A7 Land Steiermark

Werner SMEH, ÖBB-Infrastruktur AG

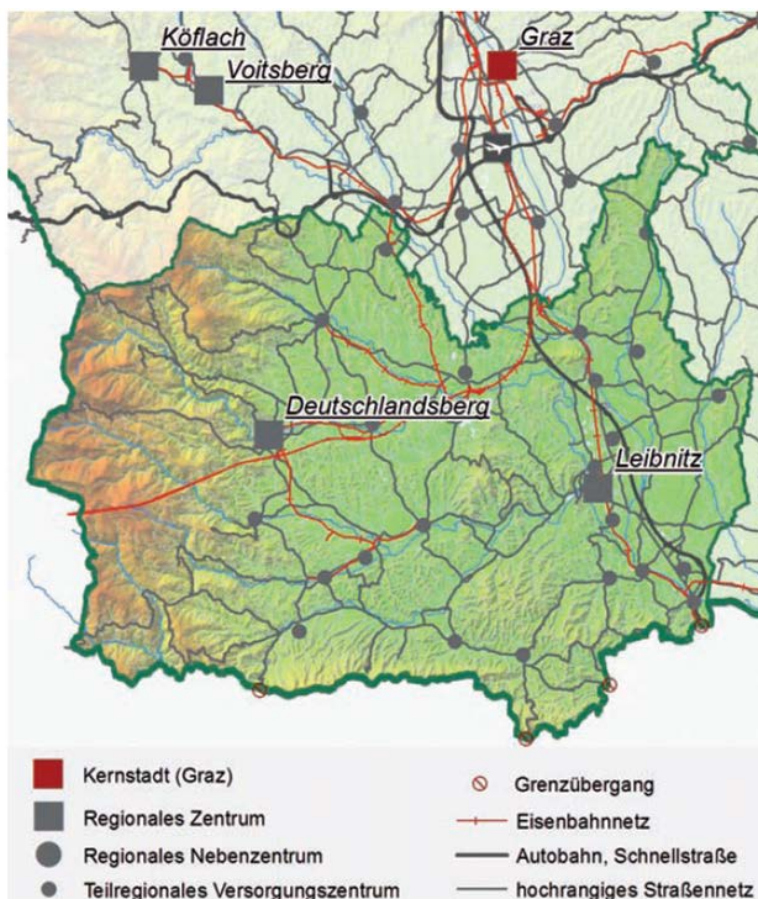
Leopold RATH und Manuela PICHLER

Wir bedanken uns für die ausgezeichnete Unterstützung bei der Erstellung dieses Konzepts.

### 3 □ Umfeldanalyse

#### 3.1 □ Lage und Erreichbarkeit

Das Projektgebiet befindet sich westlichen Leibnitzer Feld. Hauptsiedlungsbereich des Bezirks ist der Kernraum mit der Bezirkshauptstadt Leibnitz. Im Leibnitzer Feld finden sich verdichtete Siedlungsbereiche, vor allem durch die Nähe zur Hauptverkehrsachse Graz-Maribor. Damit ist die Region nicht nur sehr gut an die Landeshauptstadt Graz angebunden, sondern auch an die benachbarten Bundesländer sowie in Richtung Norden an Wien und Richtung Süden an Slowenien und Kroatien. Die Hauptorte sind über Bundesstraßen gut erschlossen. Die Bezirkshauptstadt Leibnitz ist durch die Anbindung an die Autobahn in kürzester Zeit zu erreichen. Lebring-St. Margarethen besitzt die Funktion eines regionalen Versorgungszentrums.



Datengrundlage: GIS Steiermark

Abb. 3: Verkehrsinfrastruktur (Quelle: Regionsprofil Südweststeiermark)

### **3.1.1 Öffentlicher Verkehr**

Das Projektgebiet verfügt über einen guten Anschluss an die Südbahn und an die – sich derzeit in Bau befindliche –Koralmbahn. Nächste Haltestellen zum Projektgebiet sind der Bahnhof Lebring (ca. 5 km) und der Bahnhof Kaindorf an der Sulm (ca. 3,5 km). Die Bahntrasse befindet sich direkt angrenzend östlich vom Projektgebiet. Eine weitere Erschließung erfolgt durch eine Vielzahl an Buslinien, die vorwiegend dem Verkehrsverbund angehören (Linien 600 und 602).

### **3.2 Wirtschaft**

Die Wirtschaftsstruktur des Bezirks Leibnitz zeigt eine Konzentration im Leibnitzer Feld bzw. an der hochrangigen Verkehrsinfrastruktur entlang der Entwicklungsachse Graz-Maribor. Es kommt sowohl der Landwirtschaft als auch dem Bereich Industrie und Gewerbe eine überdurchschnittliche Bedeutung zu. Der Raum Lang / Lebring-St. Margarethen ist als Vorrangzone für Industrie und Gewerbe ausgewiesen, das heißt, dass die dort vorhandenen großflächigen Entwicklungsstandorte mit regionaler bzw. überregionaler Bedeutung freigehalten und gesichert werden. Die Marktgemeinde Lebring-St. Margarethen ist ein industriell-gewerbliches Zentrum der Kleinregion Hengist, in dem 12% der Arbeitsplätze in den sekundären Sektor fallen (KEK Hengist 2010).

Das Leibnitzer Feld zeichnet sich besonders durch die Schottervorkommen der Beckenlandschaft der Mur aus. Diese Schotterfelder haben eine überregionale Bedeutung und sind zentraler Gegenstand dieses Konzepts.

## 4 □ Analyse der Ist Situation

### 4.1 □ Datengrundlagen und vorhandene Informationen

Als Ausgangspunkt für die ersten Schritte dient die bereits vorhandene und 2009 abgeschlossene Studie der Freiland Umweltconsulting ZT GmbH. Hier liegt eine umfassende Datengrundlage zugrunde, welche sich auf die Ergebnisse der Freiland-Studie, Angaben der betroffenen Gemeinden, Gespräche mit den SchlüsselakteurInnen und eigenen Erhebungen gründen. Auf dieser Basis wurde die Planungsarbeit für das gegenständliche Projekt aufgesetzt.

### 4.2 □ Rechtliche Rahmenbedingungen

#### 4.2.1 *Gewinnung mineralischer Rohstoffe*

Im Gebiet der Schotterteiche im Leibnitzerfeld West befinden sich derzeit noch 6 aktive Schotteraufbereitungs- bzw. Betonmischanlagen (siehe dazu ANHANG A: Lageplan mit Verkehrskonzept und Abbaubeiten):

A	Fa. SSK Schotter, Sand u. Kies GmbH	Schotteraufbereitungsanlage
B	Fa. Frühwald GmbH & Co KG	Betonmischanlage
C	Fa. Kossdorff-Beton GmbH	Schotteraufbereitungsanlage
D	Fa. Süd-Beton GmbH	Schotteraufbereitungs- u. Betonmischanlage
E	Fa. Kossdorff-Beton GmbH	Schotteraufbereitungs- u. Betonmischanlage
F	Fa. Josef & Wolfgang Rössler GmbH	Schotteraufbereitungs- u. Betonmischanlage

Zwei weitere Schotteraufbereitungsanlagen der Eybesfeld'schen Projektentwicklungs GmbH westlich des Heldenfriedhofes sind geplant.

Alle diese Produktionsstätten haben eine wasserrechtliche Bewilligung und/oder eine gewerberechtliche Genehmigung mit Fristen bis 2020 bzw. zum Teil auch unbefristet. Aus diesem Grund ist es erforderlich, die Weiterführung dieser Betriebe in das Umsetzungskonzept mit einzubeziehen.



Eine Voraussetzung für die Umsetzung der geplanten gewerblich-touristischen Nutzung des Bereiches zwischen Aldrianteich im Süden und Oswald Teich im Norden ist die Entfernung der Schotteraufbereitungsanlage der Fa. Kossdorff (Punkt C). Diesbezüglich haben bereits Gespräche mit Herrn Kossdorff stattgefunden. Die Produktionsbetriebe A, B, E und F liegen am Rand der Seenlandschaft und haben keinen direkten Einfluss auf die Umsetzung der geplanten Nachfolgenutzung. Die Fa. Süd-Beton liegt mit ihrem Werk im Zentralbereich, der Verkehr kann jedoch mit einer neu zu errichtenden Stichstraße auf kurzem Weg zur Bahnbegleitstraße geleitet werden.

Bewilligte Abbauflächen sind im Zentralbereich nicht mehr vorhanden. Hier wurden mit den Abbaubetrieben neue, potentielle Abbaugelände definiert und werden diese nach Abstimmung mit den betroffenen Gemeinden als zukünftige Abbaugelände – entweder als Trocken- oder Naßbaggerung – festgelegt.

#### **4.2.2 Wasserrecht**

Das Projektgebiet liegt im „Wasserschongebiet Westliches Leibnitzer Feld“. Für das gesamte Schongebiet wurden in der Schongebietsverordnung (LGBl. Nr. 86-1990) Nutzungsbeschränkungen bestimmt.

Für die Umsetzung des Nachnutzungskonzeptes ist in erster Linie die wasserrechtliche Bewilligungsfähigkeit der geplanten Maßnahmen erforderlich. Diesbezüglich hat es bereits Vorgespräche mit der Wasserrechtsabteilung der BH Leibnitz gegeben. Eine Badenutzung ist grundsätzlich bewilligungsfähig, es müssen jedoch bestimmte Vorgaben wie ein geordneter Badebetrieb, eine umfassende infrastrukturelle Aufschließung vor allem im Hinblick auf die Abwasserentsorgung berücksichtigt werden. Für die geplanten Baumaßnahmen im Grundwasser (Pier mit Leuchtturm) werden noch gesondert Gespräche mit dem wasserbautechnischen Amtssachverständigen der Baubezirksleitung Leibnitz geführt werden.

#### **4.2.3 Baurecht**

Die baurechtlich genehmigungspflichtigen Maßnahmen (Gastronomie, Spielplatz, Parkplatz, Campingplatz, ...) werden mit der Gemeinde Tillmitsch im Rahmen des üblichen Bauverfahrens abgehandelt werden. Eine infrastrukturelle Aufschließung (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Stromversorgung) wird durch die Gemeinde Tillmitsch – unter Beteiligung weiterer Projektträger – erfolgen.

#### **4.2.4 Flächenwidmung**

Am Nordufer des Aldrianteiches im Bereich der geplanten Gastronomie und des Badestrandabschnittes hat die Gemeinde Tillmitsch in ihrem Flächenwidmungsplan eine „Vorbehaltsfläche Erholung“ ausgewiesen [LF(EH) 0,2-0,6]. Die restliche Fläche ist als Freiland ausgewiesen. Auszüge aus dem Flächenwidmungsplan finden sich im Anhang D.

#### **4.2.5 Besitzverhältnisse**

Ein Großteil der für die Umsetzung der geplanten Nachfolgenutzung benötigten Grundfläche steht im Eigentum der Schotterabbaubetriebe (siehe 4.2.1). Teilflächen, u.a. jene des geplanten Campingplatzes, gehören der ARGE Lang, Lebring, Tillmitsch. Vereinzelt Grundstücke befinden sich noch in Privateigentum. Hier wird seitens der Gemeinden versucht, diese Grundstücke zu erwerben. Eine detaillierte Aufstellung der Eigentumsverhältnisse wurde im Zuge der Ausarbeitung des Umsetzungskonzeptes erstellt und sind diese farblich kategorisiert im „Lageplan Eigentümer Süd“ und „Lageplan Eigentümer Nord“ im Anhang B und im Anhang C ersichtlich.

#### **4.2.6 Ökologie**

Von Bedeutung ist ein gemäß REPRO ausgewiesener regionaler Grünzug, der durch das Projektgebiet führt. Aufgrund des geringen Waldflächenanteils im Leibnitzer Feld (20%) erfüllen die Waldbestände im Bereich der Tillmitscher Teiche, speziell auch vor Austrieb der Maispflanzen, eine wesentliche Rückzugsfunktion für Wild (Studie Freiland, 2009).

Ein Wildwechsel besteht quer über das Projektgebiet zwischen den Waldflächen westlich des Oswald Teiches und den Murauen. Dieser Wildkorridor kann an den Norden des Oswald Teiches verschoben werden, muss aber durch verbundene Waldflächen beiderseits der Seen erhalten bleiben. Dadurch bleibt südlich des Oswald Teiches Platz für eine touristische Erschließung.

#### **4.2.7 Straßenbau**

Um den Schwerverkehr und den PKW-Verkehr aus der Kernzone des Projektgebietes zu entfernen, ist die Verlegung des gesamten Verkehrs von der Römerstraße auf die Bahnbegleitstraße vorgesehen. Damit diese Straße für den Schwerverkehr geeignet ist, muss sie auf 5 m verbreitert werden.

Eine Verbreiterung auf 6 m ist in einigen Teilabschnitten nicht möglich, da die Böschungen zu den abgesenkten Flächen hin steil abfallen. Bereits bei einer Verbreiterung auf 5 m ist in einigen Abschnitten eine Böschungsbefestigung mit Wasserbausteinen erforderlich.

Aufgrund dieser straßenbaulichen Maßnahme kann von den Aufbereitungsanlagen A, B und D direkt auf die Bahnbegleitstraße aufgefahren werden. Von dieser Straße aus erfolgt der Transport Richtung Norden bis auf die Höhe der Autobahnmeisterei Lebring und von dort Richtung Westen auf die L602 Schönbergstraße oder nach Norden durch die Autobahnunterführung durch und entlang der Autobahnbegleitstraße bis zur Auffahrt Lebring. Richtung Osten erfolgt der Transport entlang des Kiesnerweges, welcher im Zuge der Straßenbaumaßnahmen ebenfalls ausgebaut wird. Nach Süden hin gelangt man über die Heidenstraße zu L602 Schönbergstraße. Jener Abschnitt der Heidenstraße zwischen Bahnunterführung und B67 Grazerstraße soll zukünftig vom Schwerverkehr nicht mehr genutzt werden.

Von den Aufbereitungsanlagen E und F gelangt man über die bestehenden Stichstraßen direkt auf die L602 Schönbergstraße.

Für den Ausbau der Bahnbegleitstraße muss auch eine eisenbahnrechtliche Genehmigung eingeholt werden, da man sich im Bauverbotsbereich entlang der Bahnstrecke Graz – Spielfeld befindet. Eine eisenbahnrechtliche Genehmigung kann nach Absprache mit dem verantwortlichen Vertreter der Österreichischen Bundesbahnen erwirkt werden.

### 4.3 □ Nutzungskonflikte

Auf Basis der bereits geführten Interviews in der Studie Freiland, 2009 und anhand von mehreren persönlichen Gesprächen mit Gemeindevertretern, Vertretern der Schotterabbaubetriebe und anderen lokalen Akteuren konnten die Nutzungskonflikte klar herausgefiltert werden.

#### 4.3.1 *Wirtschaftliche/Gewerbliche Nutzung*

- Visueller Störfaktor
- Lärmbelastung durch Gewerbe und Werke
  - Durch den Werks- und PKW-Verkehr kommt es entlang ausgewiesener Freizeitwege an der Römerstraße sowie entlang weiterer freizeitrelevanter Wegverbindungen (z.B. Kost-Most Weg) zu Verlärmungen.
- Unbegrenzte Benützungsbewilligung Kossdorff -> deutlicher Widerspruch zu allen geäußerten Entwicklungswünschen am Aldriansee

#### 4.3.2 *Naturraum*

- Wildkorridor im Projektgebiet. Aufgrund der Siedlungsentwicklung am östlichen Rand des Projektgebietes droht dieser verloren zu gehen. Entlang der Römerstraße stellen Abzäunungen von Grundstücken deutliche Wildbarrieren für den West-Ost gerichteten Wildkorridor dar. Als weitere Wildbarriere wirken die A2 sowie die ÖBB-Südbahn am östlichen Rand des Projektgebietes.
- Brutkolonien der Uferschwalbe am Nordufer des Aldriansees werden trotz des Engagements von Vereinen und Grundstücksbesitzern (Schotterbetrieben) willentlich gestört (die Brutwand wird u.a. missbräuchlich als Rutsche und Kletterwand genutzt)

#### 4.3.3 *Raumplanung*

- Werksverkehr -> Staubbelastung im Bereich der (nicht genehmigten) Wildbadennutzungen am nördlichen Ufer des Aldriansees
- Fehlende Koordination, vielfältige Besitzverhältnisse

#### 4.3.4 Freizeitnutzung

- Wildbadenutzung
  - Konflikte mit Pächtern, Vereinen und Schotterbetrieben
- Fehlende Entsorgungsinfrastruktur (Kanalisation)
  - Verunreinigung der Uferbereiche, Müllproblem
- Bestehende freizeitrelevante Ausstattung (wie etwa Rastplätze, Müllkübel, Trinkbrunnen etc.) mangelhaft
- Unzureichendes Angebot an PKW-Stellflächen -> Wildparken



Abb. 4: Nutzungskonflikte in der Freizeitnutzung

#### **4.4 □ Zentrale Ergebnisse**

Naturräumliche, wirtschaftliche, touristische, verkehrsplanerische und raumplanerische Nutzungskonflikte sind zu berücksichtigen. Aus diesen Nutzungskonflikten und den Grundlagen können die folgenden zu berücksichtigenden Punkte abgeleitet werden:

##### **Verkehrskonzept**

Das Verkehrskonzept hat höchste Priorität. Der zentrale Wunsch ist die Lösung des Verkehrsproblems im Projektgebiet. Eine Lösung, die den Verkehr, nicht zuletzt wegen Staub- und Lärmbelastung, aus dem Projektgebiet ausschließt, wird von allen Beteiligten bevorzugt (Details siehe 4.2.7).

##### **Schotterabbaubetriebe**

Die Schotterabbaubetriebe werden als wesentliche Schlüsselakteure eingebunden. Grundlegend wird eine Veränderung auch von den Schotterabbaubetrieben im Projektgebiet als positiv gesehen. Die Schotterabbaubetriebe treten gemeinsam als SSK Schotter, Sand u. Kies GmbH auf, vertreten von Geschäftsführer Volker Hanny. Gesellschafter dieser GmbH sind die Firmen Süd-Beton Lieferbeton Gesellschaft m.b.H., Koßdorff Holding GmbH, Josef und Wolfgang Rössler Gesellschaft m.b.H., Baumeister Ing. Werner Oswald KG und Frühwald Holding Gesellschaft m.b.H.. Eine eventuelle Absiedelung des Schotterwerkes Koßdorff im direkten Planungsgebiet wird in Aussicht gestellt. Eine Freigabe von weiteren möglichen Abbaugebieten ist wünschenswert.

##### **Freizeitnutzung in stufenweiser Umsetzung**

Die Umsetzung einer touristischen Nutzung im südlichen Bereich des Projektgebiets wird angestrebt. Eine klare Trennung der Nutzungen soll vorgesehen werden.

**Naturraum**

Konfliktpotenzial bieten die naturräumlichen Gegebenheiten, ein Wildwechsel besteht quer über das Projektgebiet. Um eine potenzielle neue Nutzung des Gebietes erst möglich zu machen, bedarf es einer Verschiebung dieses Wildkorridors. Nach einem Gespräch mit Herrn Wieser und Monschein von der A7, Land Steiermark, kann der Korridor nun an den Norden des Oswald Teiches verschoben werden, muss aber durch verbundene Waldflächen beiderseits der Seen erhalten bleiben.

## 5 □ Kognitive Skizze

Die Analyse der Ist-Situation brachte eine deutliche Ausgangssituation für eine weitere Entwicklung des Gebietes hervor. Das Projektgebiet wurde in mehrere Nutzungsbereiche unterteilt, die die aktuelle Nutzung sowie eine zukünftig vorstellbare Nutzung darstellen. Weiters wurden Bereiche festgelegt, die sowohl einer thematischen als auch einer zeitlichen Umsetzungskomponente unterliegen. Hier wird die zukünftige Vorgehensweise in einzelnen vorstellbaren Planungsschritten skizziert. Die folgende Grafik dient als Grundlage für die Erarbeitung der Umsetzungsvarianten.

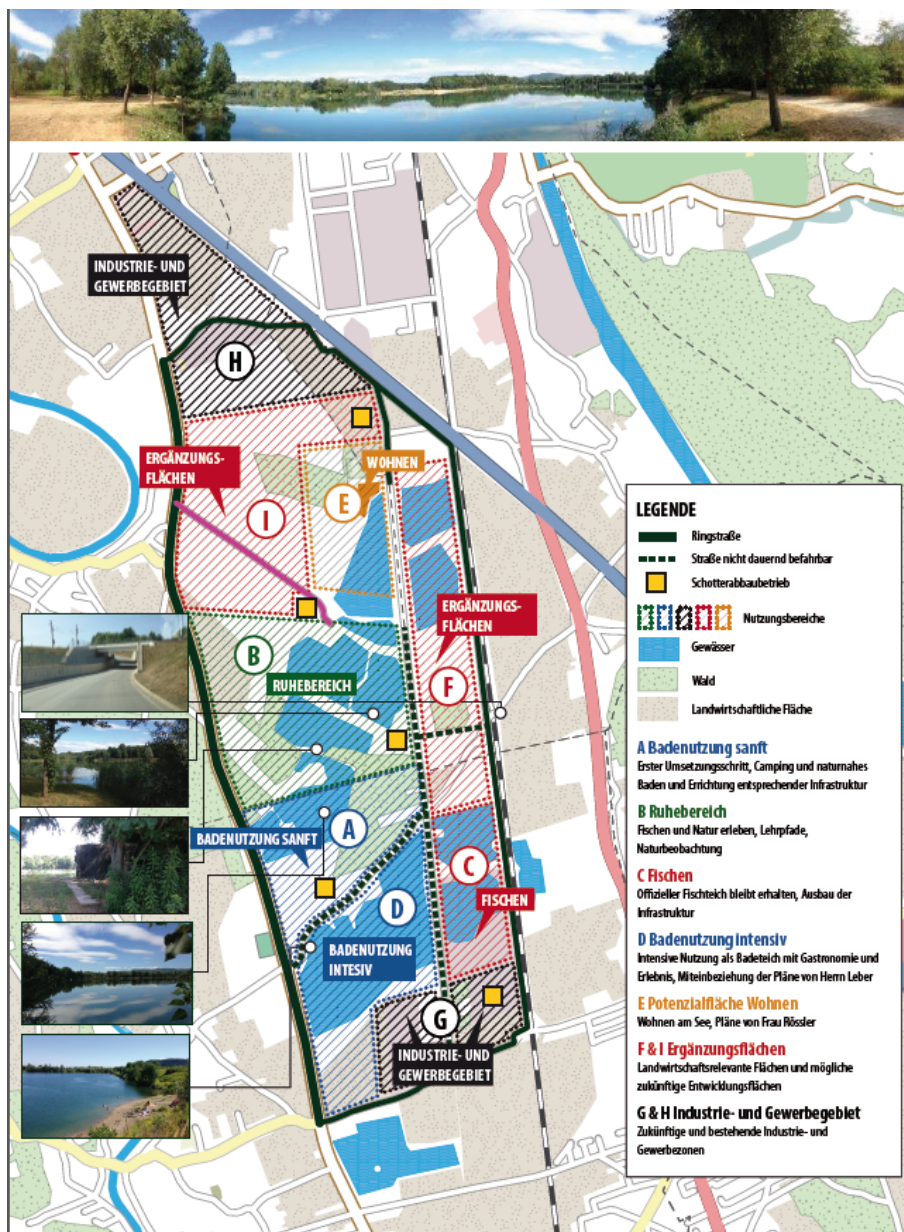


Abb. 5: Kognitive Ideenskizze (Eigene Darstellung)



## 6 □ Grobkonzept für die Freizeitnutzung

Dieser Abschnitt spiegelt das Ergebnis einer Ideenfindungsphase wieder. Vorhandene Informationen aus den bereits vorliegenden Konzepten und aus den Gesprächen mit den InteressensvertreterInnen wurden genutzt um eine Vision oder besser ein Konzept zu kreieren, das den zentralen Ausgangspunkt für die Projektentwicklung in diesem Gebiet darstellt und mit dem sich alle beteiligten Personen identifizieren können. Die Vision wurde sowohl den Gemeindevertretern als auch den Schotterabbaubetrieben präsentiert und ist dabei auf großen Anklang gestoßen.

### Zielgruppe

Die Zielgruppe ist in diesem Konzept sehr breit gefächert, um erstens eine ganzjährige Auslastung möglich zu machen und zweitens eine Mischung aus verschiedenen Generationen an den See zu holen, was den besonderen Charme dieses Konzepts ausmacht.

Jugendliche und junge Erwachsene finden sich wieder bei Wassersport, Strandfeeling, Tauchen, Walking/Skaten, aber auch im Bereich Abenteuer.

Für Familien bietet das Konzept im Schwerpunkt Strand, Boot, Spazieren, Erlebnis für die Kinder und Erholung für die Eltern ein großes Potenzial. Die Radtour über den R6 führt direkt am Areal vorbei. Aber auch die Familie mit Kleinkindern, die am Südsee-Camping Urlaub macht, stellt eine Zielgruppe dar.

Durch die Spazierwege, Radweganbindung und Kulinarik hat „Pier Süd“ auch für die ältere Generation etwas zu bieten. Ein Sonntagsausflug, der Pier, Boote und das Urlaubsfeeling nicht weit von zu Hause stellen einen Anreiz dar.

### 6.1 □ Grundidee „Pier Süd“

Aufbauend auf Ganzjahres-Tourismuskonzepten wie z.B. an der Nordsee entsteht am Aldrian See eine Mischung aus Strandfeeling, Kulinarik und Freizeit. Der Pier, der etwa 50m weit in den Aldrian See ragt, stellt dabei DAS Alleinstellungsmerkmal dar, der durch eine Promenade verknüpft mit einem Café, Bootsverleih und Strandkörben nicht nur im Sommer ein Highlight ist.

- Die Gastronomie auf der gesamten Anlage soll ein Pächter führen – ein Konzept
- Platz für bis zu 4.000 Badegäste
- Großer Parkplatz an der Zufahrtsstraße, bedient das gesamte Areal inkl. Gastronomie

## Pier Süd



Abb. 6: Pier Süd Idee

*Der Urlaubscharme wird im Sommer an den See gebracht...*

... durch Wassersport, Surfschule, Tauchschule und Kiosk. Gratis Liegestühle und Schirme sorgen für Urlaubsfeeling. Kulinarik mit Urlaubsflair wird bei der angrenzenden Gastronomie geboten, die Möglichkeiten für Open Air Discos oder Live-Bands sind gegeben, zukünftig auch für größere Veranstaltungen und Festivals. Denkbar ist auch eine Verwendung von Flößen als Seeplattformen für Gastronomie und Konzerte.

In der Übergangszeit und im Winter wird geboten...

... der Pier als Sonntagsausflugsziel. Ein kleines Leuchtturm-Café auf dem Pier lädt zum Verweilen in Strandkörben ein, in der Übergangszeit einfach perfekt, im Winter eingekuschelt in warme Decken. Blick auf den See inklusive! Spazierwege um den Aldrian und den Oswald See bieten Möglichkeit zur Bewegung, für die Kinder stellen der Spiel- und Bewegungspark und in der Übergangszeit natürlich auch der Bootsverleih ein Highlight dar. Und anschließend ein Abendessen in der ganzjährig geführten Gastronomie.

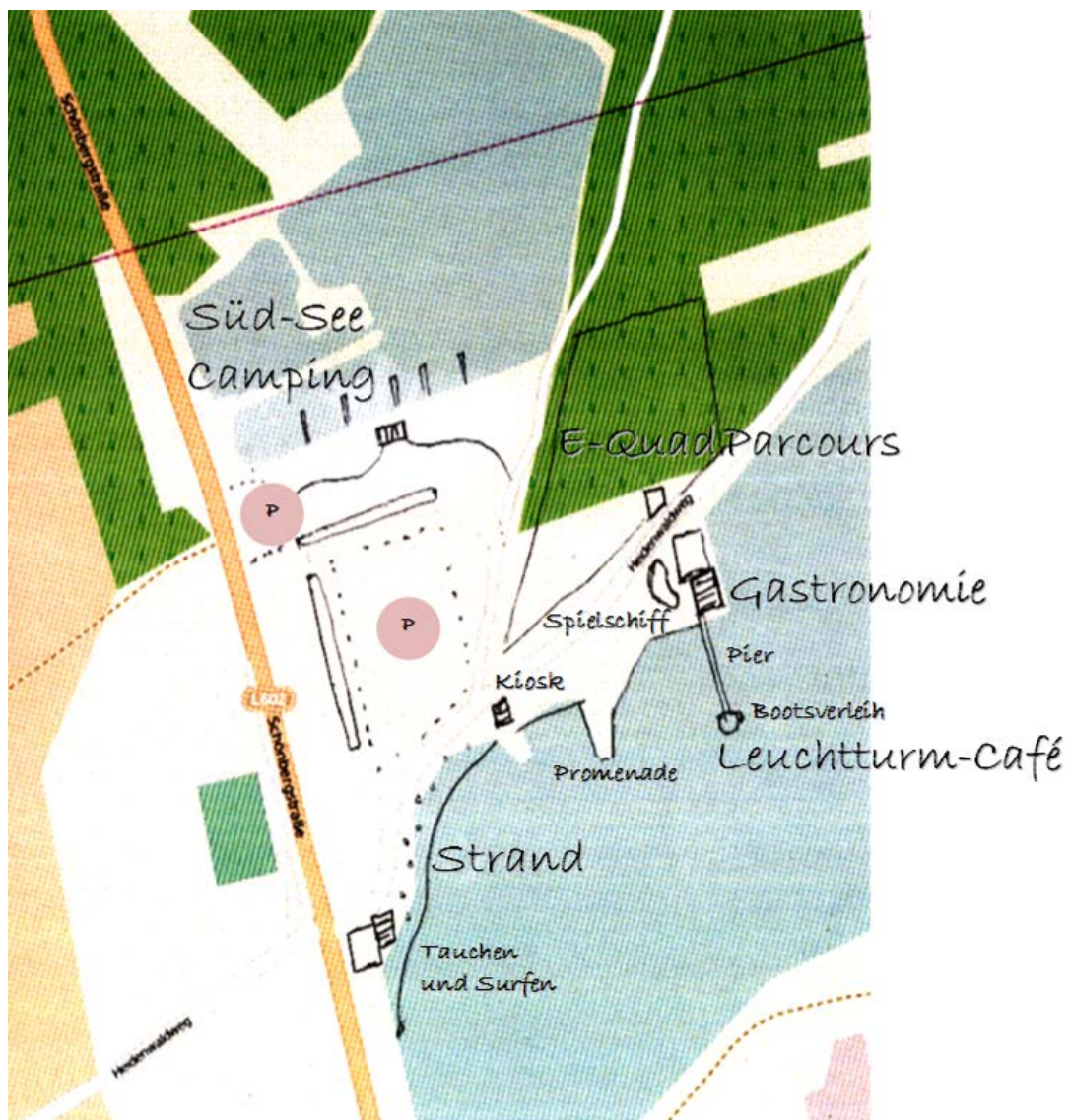


Abb. 7: Vision Pier Süd Detailkarte (Eigene Darstellung)

## **6.2 □ Erlebnis & Sportzone**

Skatepark und Beachvolleyball, sowie Walkingrouten und Skatestrecke für die Sportbegeisterten. Kinder toben sich im Spiel- und Klettergarten in Form eines Schiffes aus. Ein E-Quad-Parcours in der „Wood-Adventure-Arena“ mit verzweigten Strecken durch den Wald über aufgeschüttete Hügel und abenteuerliche Wege wird zur Attraktion.

## **6.3 □ Süd-See Camping**

Der Oswald See wird durch sanfte Nutzung in das Konzept miteingebunden. Hier entsteht ein Campingareal im Feriendorfcharakter. Stege erleichtern den Zugang zum See, auch ein neu angelegter Strand und Stege werden geboten. Die gesamte Anlage ist durch einen Waldstreifen geschützt. Eine Kooperation mit der Gastronomie (Frühstücksangebot) ist angedacht. Im Eingangsbereich solle ein separater Parkplatz zur Verfügung stehen.

## **6.4 □ Verkehrskonzept**

### **6.4.1 Allgemeines**

Bei den ersten Besprechungen zur Umsetzung des Nachnutzungskonzeptes für das Leibnitzerfeld West wurde festgelegt, dass die Ausarbeitung eines Verkehrskonzeptes oberste Priorität hat. Dabei soll der Verkehr aus der Kernzone des Projektgebietes an die Randbereiche verlegt werden, um eine touristische Nutzung des Projektgebietes ermöglichen zu können.

Als wichtigste Verkehrsachse in Nordsüd-Richtung dient dabei die Bahnbegleitstraße zwischen der Bahnunterführung Heidenstraße im Süden bis zur Autobahnunterführung bei der Autobahnmeisterei im Norden. Die Grundzielsetzung des Verkehrskonzeptes umfasst eine Ringlösung, welche die bestehenden Schotterabbaubetriebe mit Stichstraßen einbindet und auch eine Einbindung des Kiesnerweges vorsieht. Diese Lösung ist Grundvoraussetzung für eine Umsetzung des Gesamtkonzeptes. In der folgenden Skizze wird eine Übersicht über das Leibnitzer Feld West gezeigt, in der die neu angedachte Verkehrslösung sowie ein Rad- und Gehwegkonzept eingezeichnet ist.

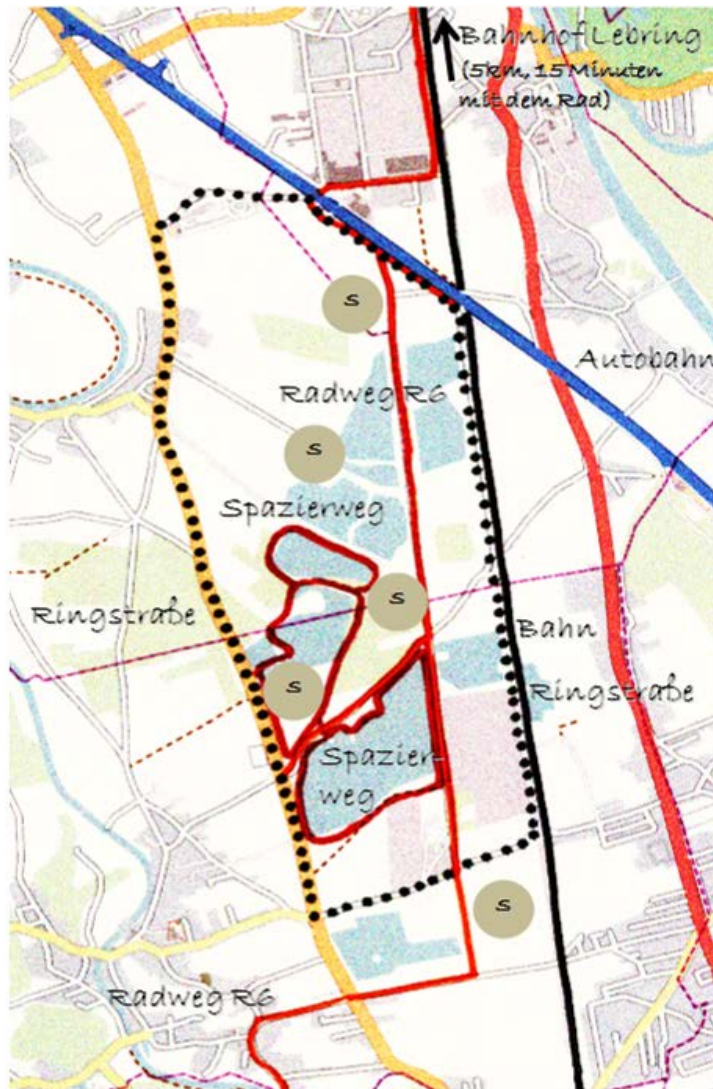


Abb. 8: Projektgebiet und Wegeskizze (Eigene Darstellung)

#### 6.4.2 Bestandserhebung

Für den Ausbau der Bahnbegleitstraße wurden einerseits die Ausführungsunterlagen der Bahnbegleitstraße von der ÖBB angefordert und andererseits direkt vor Ort Erhebungen über die Möglichkeiten einer Straßenverbreiterung durchgeführt. Bei der Massenermittlung wurden grundsätzlich 2 Varianten berücksichtigt. Detailaufstellungen finden sich im Anhang E.

#### Variante I - maximal mögliche Erweiterung der Straße

Eine Erweiterung der Straße ist durchgehend auf 5 m möglich, wobei in einigen Teilbereichen eine Steinschichtung zur Stabilisierung des Böschungsbereiches erforderlich ist. Entlang der

A9 wurde eine Verbreiterung auf 6 m berücksichtigt, dies vor allem im Hinblick auf das Gewerbegebiet Lang/Lebring. Bei dieser Variante muss jedoch berücksichtigt werden, dass entlang der A9 ein 1 m breiter Grundstreifen und entlang der Bahnbegleitstraße zwischen der Unterführung Kiesnerweg und der Unterführung Heidenstraße ein 2 m breiter Grundstreifen im Westen der Straße zugekauft werden muss. Dies macht insgesamt eine Fläche von 3.560 m<sup>2</sup> aus. Zwischen der Autobahnunterführung der Bahnlinie im Norden und der Bahnunterführung Heidenstraße im Süden wurden zusätzlich 7 Ausweichen mit einer Breite von 6 m und einer Länge von 10 m eingeplant.

**Gesamtsumme inkl. Nebenkosten exkl. USt: € 990.000,-**

### **Variante 2 - Erweiterung der Bahnbegleitstraße ohne Inanspruchnahme von Fremdgrund**

Als 2. Variante der Kostenschätzung wurde die Erweiterung der Bahnbegleitstraße ohne Inanspruchnahme von Fremdgrund berechnet. Dabei variiert die Straßenbreite zwischen 3 und 5 m. Ohne Inanspruchnahme von Fremdgrund kann die 3 m breite Bahnbegleitstraße entlang dem Roman-Gallin-See nicht mehr erweitert werden. Zwischen A9 und Unterführung Kiesnerweg ist eine Verbreiterung auf 5 m möglich. Vom Kiesnerweg bis zum Roman-Gallin-See und südlich vom Roman-Gallin-See bis zur Unterführung Heidenstraße ist eine Verbreiterung auf 4 m möglich. Um einen fließenden Verkehr mit Gegenverkehr zu gewährleisten sind auch hier 7 Ausweichen auf 6 m Breite und jeweils 10 m Länge mitberücksichtigt.

**Gesamtsumme inkl. Nebenkosten exkl. USt: € 700.000,-**

### **6.4.3 Schlussfolgerung**

Die Variante 1, eine maximal mögliche Erweiterung auf 5 m Breite zwischen A9 und Unterführung Heidenstraße sowie 6 m Breite entlang der A9, erscheint in diesem Zusammenhang nachhaltiger. Um erneute Renovierungsmaßnahmen in der nahen Zukunft niedrig zu halten, wird empfohlen den Ausbau der Bahnbegleitstraße auf mindestens 5m zu forcieren.

Die Kosten der gesamten Ringlösung inkl. Kieserweg und Stichstraßen werden sich auf geschätzte 1,2 Millionen Euro belaufen. Da eine Sperre der Römerstraße auf Grund eines vorliegenden Gutachtens nicht mehr auszuschließen ist, wurde auch die mögliche Asphaltierung der Römerstraße in die Diskussion mit den Beteiligten Parteien miteingebracht. Diese Lösung ist aber für die Beteiligten nicht relevant.

Generell wird eine finanzielle Beteiligung der Schotterunternehmen am Gesamtverkehrskonzept von den bei Besprechungen anwesenden Vertretern in Aussicht gestellt.



## 7 □ Wirtschaftlichkeitsaspekte

Im Rahmen einer „Vormachbarkeit“ werden im folgenden Abschnitt die budgetären Rahmenbedingungen für eine Projektumsetzung abgesteckt. Als äußerst wichtig wird die Kooperation mit bereits jetzt bekannten privaten Investoren gesehen.

### 7.1 □ Kostenpakete

Eine Umsetzung des Gesamtkonzeptes erfordert eine klare Strukturierung der bevorstehenden Kostenkategorien. Es wurden die Gesamtkosten für eine mögliche Umsetzung des Vorhabens grob kalkuliert und ein detaillierter Kostenplan erstellt, der im Wesentlichen die folgenden Kategorien enthält:

1) Planung, Beratung und Gutachten	€ 655.000,00
2) Grundstücksmaßnahmen	€ 1.280.000,00
3) Verkehrsmaßnahmen	€ 1.340.000,00
4) Aufschließung	€ 993.000,00
5) Investition Gastronomiekonzept	€ 1.678.000,00
6) Strandmaßnahmen und Spazierwege Aldrianteich	€ 1.456.800,00
7) Wood Adventure Areal	€ 378.120,00
8) Südsee Camping	€ 744.900,00
9) Ruhezone um Oswaldteich	€ 62.100,00
10) Bewerbung	€ 215.000,00
<b>Summe (netto)</b>	<b>€ 8.802.920,00</b>

Tab. 1. Kostenpakete für die Umsetzung des Gesamtkonzeptes inklusive Verkehrslösung

Durch das Einbringen von Eigenleistungen der Schotterbetriebe bei der Umsetzung des Verkehrskonzeptes und auch im Bereich der Geländemodellierungen kann sich die monetäre Investitionssumme dem entsprechend verringern.

Wie bereits erwähnt gibt es im Projektgebiet noch einige Potenzialflächen zur Trockenbaggerung aber auch eventuelle Naßbaggerung. Durch einen Austausch von Grundstücksflächen gegen neue Abbaugebiete kann auch hier eine Win-Win Situation erreicht werden.

## **7.2 □ Wirtschaftlichkeitsberechnung**

Eine Gegenüberstellung der erwarteten Einnahmen und Ausgaben, die im Zuge einer Umsetzung anfallen werden, erweist sich zu diesem Zeitpunkt noch als schwer abschätzbar.

In einer Machbarkeitsstudie kann in weiterer Folge eine solche genaue Berechnung mit Hilfe von Szenarien, die alle Wirkungsketten berücksichtigen, angestellt werden.

## 8 □ Ausblick

Eine Projektumsetzung im Zeitraum 2014-2016 wird bei entsprechender Finanzierung durchaus als realistisch gesehen. Eine Erweiterung der ARGE Leibnitzer Feld um die Schotterbetriebe ist in Arbeit, um eine vertragliche Basis für die weitere Zusammenarbeit zu schaffen.

Um die ersten Schritte in Richtung einer tatsächlichen Umsetzung des Projektes zu setzen, sind in naher Zukunft die folgenden Maßnahmen erforderlich:

- 1) Vorlage der Kostenschätzungen an Gemeinderäte und Schotterbetriebe und Einigung über eine grobe Kostenaufteilung.
- 2) Die Erweiterung der ARGE der Gemeinden um die Schotterbetriebe. Insgesamt erscheint ein späterer Einstieg der Schotterunternehmen in eine Errichter- und später eventuell Betreibergesellschaft als sinnvoll. In diesem Fall könnten Anteile im Gegenwert zu den zur Verfügung gestellten Grundstücken vergeben werden.
- 3) Fachliche Begleitung des weiteren Prozesses und Beginn einer Machbarkeitsstudie anschließend an das vorliegende Konzept.
- 4) Straßenbautechnische Planung der Bahnbegleitstraße und der Autobahnunterführung
- 5) Klärung über die rechtliche Möglichkeit von Neubewilligungen von Nassbaggerungen im Hinblick auf die geltende Schongebietsverordnung



### Legende

- Grundstücksgrenze
- Gemeindegrenze
- Gewässergrundstück
- Gebäude Bestand
- Gebäude neu
- Sanitäranlagen
- Grünfläche/Naturpark
- Öffentliches Wegenetz
- Private Erschließung
- Parkplatz
- Nutzung Fischerei
- Nutzung Verweilen und/oder Versorgung
- Schotterabbau-/Verarbeitungsgebiet
- Spazierwege / Zufahrt zu Fischereiplätzen
- Verbindungsweg Spazierern
- proj. Campingplatz
- proj. Wohnen
- Durchfahrtsmöglichkeit
- Wildökologischer Korridor
- Baumbestand
- Aussichtsturm

### Maßstab und Plangrundlage

Maßstab 1:2.500 DKM Stand 2018

Gemeinde Lang  
Gemeinde Tillmitsch

Gesamtkonzept  
Entwurf

Plandatum: 13.07.2018  
GZ: P165 Lang GK Gesamt

Planverfasser

Stadt Raum Umweltplanung  
Arch. DI Günter Reissner, MSc  
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz  
www.stadtraumumwelt.at

### Gewinnungsbetriebsplan - Raumordnung

**§ 82.** (1) Die Genehmigung eines Gewinnungsbetriebsplanes für die obertägige Gewinnung grundeigener mineralischer Rohstoffe ist von der Behörde zu versagen, wenn im Zeitpunkt des Ansuchens nach dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde (Standortgemeinde), in deren Gebiet die bekanntgegebenen Grundstücke nach § 80 Abs. 2 Z 2 liegen, diese Grundstücke als

1. Bauland, in dem Wohnbauten errichtet werden dürfen,
2. erweitertes Wohngebiet: das sind Bauhoffnungsgebiete und Flächen, die für die künftige Errichtung von Wohnhäusern, Appartementshäusern, Ferienhäusern, Wochenhäusern und Wochenendsiedlungen, Garten- und Kleingartensiedlungen,
3. Gebiete, die für Kinderbetreuungseinrichtungen, Kinderspielplätze, Schulen oder ähnliche Einrichtungen, Krankenhäuser, Kuranstalten, Seniorenheime, Friedhöfe, Kirchen und gleichwertige Einrichtungen anerkannter Religionsgemeinschaften, Parkanlagen, Campingplätze und Freibeckenbäder oder
4. Naturschutz- und Nationalparkgebiete, Naturparks, Ruhegebiete sowie als Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel in Wien

festgelegt oder ausgewiesen sind (Abbauverbotsbereich). Dies gilt auch für Grundstücke in einer Entfernung bis zu 300 m von den in Z 1 bis 3 genannten Gebieten, unabhängig davon, ob diese Grundstücke in der Standortgemeinde oder in einer unmittelbar angrenzenden Gemeinde liegen.

(2) Ein Gewinnungsbetriebsplan, der sich auf Grundstücke bezieht, die in einer Entfernung bis zu 300 m von den in Abs. 1 Z 1 bis 3 genannten Gebieten liegen, ist abweichend von Abs. 1 zu genehmigen, wenn

1. diese Grundstücke im Flächenwidmungsplan der Standortgemeinde als Abbaugelände gewidmet sind oder
2. diese Grundstücke im Flächenwidmungsplan der Standortgemeinde als Grünland gewidmet sind und die Standortgemeinde dem Abbau zustimmt; das Vorliegen der Zustimmung ist nachzuweisen, oder
3. sofern es sich um keinen Festgesteinsabbau mit regelmäßiger Sprengarbeit handelt, die besonderen örtlichen und landschaftlichen Gegebenheiten, bauliche Einrichtungen auf oder zwischen den vom Gewinnungsbetriebsplan erfassten Grundstücken und den im Abs. 1 Z 1 bis 3 genannten Gebieten oder abbautechnische Maßnahmen kürzere Abstände zulassen und durch die Verkürzung des Abstandes in den in Abs. 1 Z 1 bis 3 genannten Gebieten keine höheren Immissionen auftreten als bei Einhaltung des Schutzabstandes von 300 m, wobei insbesondere die Immissionsschutzgrenzwerte gemäß IG-L einzuhalten sind.

(3) Ein Gewinnungsbetriebsplan, der sich auf Grundstücke bezieht, die unmittelbar an Grundstücke angrenzen, auf die sich ein genehmigter Gewinnungsbetriebsplan bezieht, ist abweichend von Abs. 1 zu genehmigen, wenn seit der Genehmigung des bestehenden Gewinnungsbetriebsplanes die im Abs. 1 genannte Entfernung von 300 m zu den vom genehmigten Gewinnungsbetriebsplan erfassten Grundstücken durch zwischenzeitig erfolgte Widmungen im Sinne des Abs. 1 Z 1 bis 3 verringert wurde und durch die Erweiterung der bestehende Abstand zu den Gebieten nach Abs. 1 Z 1 bis 3 nicht verkleinert wird.

(4) Die Genehmigung eines Gewinnungsbetriebsplanes nach Abs. 2 und 3 ist zu versagen, wenn ein Mindestabstand von 100 m zu den in Abs. 1 Z 1 bis 3 genannten Gebieten unterschritten wird.

### Gewinnungsbetriebsplan für grundeigene mineralische Rohstoffe - zusätzliche Genehmigungsvoraussetzungen

**§ 83.** (1) Neben den in § 116 Abs. 1 und 2 angeführten Genehmigungsvoraussetzungen ist ein Gewinnungsbetriebsplan erforderlichenfalls unter Festsetzung von Bedingungen und Auflagen, wenn nötig auch nur befristet, zu genehmigen, wenn

1. das öffentliche Interesse an der Genehmigung eines Gewinnungsbetriebsplanes auf den bekanntgegebenen Grundstücken andere öffentliche Interessen im Hinblick auf die Versagung des Gewinnungsbetriebsplanes überwiegt,
2. die Einhaltung des nach § 80 Abs. 2 Z 10 vorgelegten Konzeptes über den Abtransport grundeigener mineralischer Rohstoffe von den in § 80 Abs. 2 Z 8 angeführten Abbauen sichergestellt ist,
3. die Gewinnungs- und Speichertätigkeit anderer (§ 81 Z 3) nicht verhindert oder erheblich erschwert wird, es sei denn, diese stimmen der Genehmigung des Gewinnungsbetriebsplanes zu.

(2) Öffentliche Interessen im Sinne des Abs. 1 Z 1 sind in der Mineralrohstoffsicherung und in der Mineralrohstoffversorgung, in der im Zeitpunkt des Ansuchens um Genehmigung eines Gewinnungsbetriebsplanes gegebenen Raumordnung und örtlichen Raumplanung, in der Wasserwirtschaft, im Schutz der Umwelt, im Schutz der Bevölkerung vor unzumutbaren Belästigungen durch den Abbau, den ihm dienenden Bergbauanlagen und den durch ihn erregten Verkehr sowie in der Landesverteidigung begründet. Bei der Abwägung der öffentlichen Interessen hat die Behörde insbesondere auf die Standortgebundenheit von Vorkommen grundeigener mineralischer Rohstoffe, auf die Verfügbarkeit grundeigener mineralischer Rohstoffe sowie auf die Minimierung der Umweltauswirkungen durch möglichst kurze Transportwege Bedacht zu nehmen.

(3) Haben die Grundeigentümer das Gewinnen grundeigener mineralischer Rohstoffe einschließlich des Rechtes zu deren Aneignung auf eine bestimmte Zeitdauer überlassen, ist die Genehmigung des Gewinnungsbetriebsplanes für die betroffenen Grundstücke nur auf diese Zeitdauer zu erteilen. Bezieht sich die Zustimmung nur auf einzelne grundeigene mineralische Rohstoffe, ist der Gewinnungsbetriebsplan auf diese zu beschränken.



# LEITBILD ZUR BAUKULTUR

## VORGABEN FÜR DIE BAU- UND LANDSCHAFTSGESTALTUNG

# GEMEINDE LANG

Stammfassung: 18/12/2007 | Ausfertigungsstand 25/07/2012



Verfasser:

Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister:



  


Zahl:

24/2012

Graz, am

25/07/2012

Zahl:

82/2012

Lang, am

19.09.2012



**krasser**  
architektur + ziviltechniker-KG  
**krasser**

raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur

krasser+krasser architektur ZT-KG • FN 322522y • graz • ATU64665856 • RB Graz-Andritz • BLZ 38377 • KtoNr. 2010320  
st. veiter straÙe 11A • 8045 graz • tel +43(0)316 | 69 47 60-0 • fax dw-9 • www.arch-krasser.at

<b>VERORDNUNG .....</b>	<b>3</b>
§ 1    Qualitäts-BEKENNTNIS („Die Gemeinde als Bauherr“)	3
§ 2    Qualitäts-FÖRDERUNG	3
§ 3    Qualitäts-SICHERUNG („Die Gemeinde als Baubehörde“)	4
§ 4    Gestaltungsvorgaben	4
<b>ERLÄUTERUNGSBERICHT .....</b>	<b>6</b>
Allgemeines	6
Grundlagen und Definitionen	6
Erläuterung der Verordnungspunkte	7



# LEITBILD ZUR BAUKULTUR

VORGABEN FÜR DIE BAU- UND LANDSCHAFTSGESTALTUNG

GEMEINDE **LANG**

## VERORDNUNG

als Selbstverpflichtung der Gemeinde

(gem. Stellungnahme der Stmk. LR / FA13B vom 10/07/2012; GZ.: FA13B-10.10-L3/2012-83)

Verordnung über das vom Gemeinderat der Gemeinde Lang am .....  
beschlossene Leitbild.

### § 1 Qualitäts-BEKENNTNIS („Die Gemeinde als Bauherr“)

Im Sinne einer positiven baukulturellen Gemeindeentwicklung sowie zur Steigerung und Sicherung der baulichen Qualität wird festgelegt, dass kommunale Bauaufgaben entsprechend dem „Leitfaden zur Abwicklung von Gemeindehochbauten“<sup>1</sup> durchgeführt werden.

„JA zur **BAUKULTUR**“

### § 2 Qualitäts-FÖRDERUNG

- (1) Von der Gemeinde werden periodisch stattfindende, für Bauwerber kostenlose, Bauberatungen angeboten, welche von einem fachkundigen, befugten Sachverständigen gemäß §3(2) abgehalten werden.
- (2) Alle der Gemeinde zur Verfügung stehenden, für Bauwerber relevante Informationsmaterialien (wie z.B. Broschüren, Bücher, etc) werden unentgeltlich zur Verfügung gestellt.

**Bauberatung**

**Informationsmaterial**

<sup>1</sup> Stmk. Landesregierung, Fachabteilung 7A; Stand: August 2002



### § 3 Qualitäts-SICHERUNG („Die Gemeinde als Baubehörde“)

- (1) Zur Beurteilung der gestalterischen Qualität sowie der Orts- und Landschaftsverträglichkeit von Bauvorhaben wird ein „Gestaltungsbeirat“ eingesetzt.
- (2) Von der Gemeinde werden ausschließlich Bausachverständige bestellt, welche unter anderem nachweislich über die Qualifikation verfügen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild (gem. BauG idgF. § 43 (4)) fachkundig zu beurteilen.

**Gestaltungsbeirat**

**Fachkundiger BauSV**

### § 4 Gestaltungsvorgaben

- (1) Geltungsbereich:  
Die Gestaltungsvorgaben gelten für alle baulichen Anlagen (im Sinne des §4 Ziff.13 des Stmk. BauG idgF.), die im Wirkungsbereich der Gemeinde liegen und für Geländeänderungen im unmittelbaren Umfeld von baulichen Anlagen.
- (2) Vorgaben:
  1. Zur Erhaltung der natürlichen Hügelsilhouetten sind Kuppenlagen und überwiegend unbebaute Kammlagen von einer Bebauung ausgeschlossen.
  2. Markante und landschaftsprägende Kulturflächen müssen erhalten werden und sind daher von einer Bebauung freizuhalten.
  3. Neue bauliche Anlagen sind im Bereich bereits bestehender Bebauungsstrukturen zu situieren.
  4. Gebäude müssen parallel zu den Höhenschichten ausgerichtet werden.  
Gegebenenfalls (wie z.B. vorwiegend andere Orientierung der bestehenden Bebauung.) können auch Ausnahmen zugelassen werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

**Gültig für ....**

**Situierung**

5. Bauwerke müssen eine einfache, der Funktion entsprechende Form aufweisen.  
Kleinvolumige, vier- und mehrseitige Anbauten (wie z.B. Erker) sowie kleinteilige oder funktionslose, markant aus dem Bauwerksvolumen hervortretende Gebäudeteile (wie z.B. Türmchen) sind grundsätzlich zu unterlassen.
6. Farbtöne der äußeren Bauwerksgestaltung müssen mit der Umgebung harmonisieren.
7. Vor der Ausführung von farbgebenden Fassadenbeschichtungen sind großflächige Farbmuster (mind. 1,0m<sup>2</sup> pro Farbe) herzustellen und die Bewilligung / Freigabe der Baubehörde einzuholen.
8. Geländeänderungen dürfen nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß vorgenommen werden.  
Geländestufen dürfen eine jeweils, durchschnittliche Höhe von 1,0m nicht überschreiten.
9. Stützbauwerke mit einer sichtbaren Höhe von mehr als 1,0m sind verboten.
10. Im Freiland sind undurchsichtige Einfriedungen grundsätzlich zu unterlassen.

**Form und Struktur**  
(+ siehe BauG §43(4))

**Farbe**

**Geländeänderungen**

**Einfriedungen**

Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister:



Lang, am 19.09.2012

*[Handwritten signature]*



# LEITBILD ZUR BAUKULTUR

VORGABEN FÜR DIE BAU- UND LANDSCHAFTSGESTALTUNG

GEMEINDE **LANG**

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### Allgemeines

---

Um eine baukulturell qualitätsvolle Entwicklung in den Gemeinden sicher zu stellen bzw. künftige Bauherren zu sensibilisieren wurden im Bezirk Leibnitz bereits einige Projekte initiiert und realisiert:

- „Bauherrenbegleiter“
- „Gestaltungsbeirat“ (*Pilotprojekt*)
- etc.

Das „Leitbild zur Baukultur“ ist damit die Weiterführung der Qualitätssteigerungsinitiative und stellt durch die verbindliche Festlegung der Ziele sowie der erforderlichen Umsetzungsmaßnahmen ein effektives Instrument zur Qualitätssteigerung dar.

Im wesentlichen ist der Verordnungsinhalt in 2 Teilbereiche gegliedert:

→ **Maßnahmen der Gemeinde:**

*In diesem Abschnitt (§1 bis §3) sind vor allem bindende Festlegungen zur Qualitätssicherung bzw. zur Qualitätssteigerung enthalten. Beginnend vom Bekenntnis zur Bauqualitätssteigerung (z.B. Wettbewerbe für Gemeindehochbauten – Vorbildfunktion der Gemeinde) über Maßnahmen zur Qualitätsförderung (z.B. Bauberatungen, Informationsunterlagen, etc.) bis zur Festlegung von Qualitätssicherungsmaßnahmen (z.B. Gestaltungsbeirat, Qualifikation des BauSV, etc.).*

→ **Spezielle Vorgaben:**

*In diesem Abschnitt (§4) sind, als Planungshilfe für Bauwerber definitive Vorgaben betreffend der Bauwerke festgehalten (Ge- und Verbote).*

### Grundlagen und Definitionen

---

Betreffend der grundsätzlichen Erläuterungen (Bestand, etc.) wird auf das Buch: **„Bauen in der Steiermark - Das Wohnhaus im südsteirischen Weinland – Entwicklung und Perspektive“** (DI A. Krasser & DI Ch. Urthaler: Naturpark Südsteirisches Weinland; 2005) verwiesen.

#### „Kulturlandschaft“

*„Durch den Menschen stark umgestaltete Landschaft, in deren Gestaltung vielfach einzelne Faktoren dominieren (z.B. Agrarlandschaft, Industrielandschaft).“*

*(Definition lt. Brockhaus)*

# Erläuterung der Verordnungspunkte

---

## zu § 1 – Qualitätsbekenntnis:

Da Bauwerke eine Landschaft maßgebend prägen, war es, wie bereits mehrfach angeführt, ein vorrangiges Anliegen der Gemeinde(n) die „Steigerung und Sicherung der baulichen Qualität“ in Form einer Gemeindeverordnung als definitives Ziel festzulegen.

Weiters wurde festgelegt, dass für kommunale Bauaufgaben („Die Gemeinde als Bauherr“) die Qualitätssicherungsmaßnahmen gemäß dem „Leitfaden zur Abwicklung von Gemeindehochbauten“ angewendet werden.

Mit dieser Festlegung wird verordnet, dass auch für öffentliche Bauvorhaben strenge Qualitätsmaßstäbe gelten, womit neben der Qualitätsanhebung unter anderem eine „Vorbildwirkung“ erzielt werden soll.

## zu § 2 – Qualitätsförderung

Um das erklärte Ziel der Steigerung der baulichen Qualität zu erreichen, sollen diverse Förderungsmaßnahmen durchgeführt werden. Obwohl in den vergangenen Jahren bereits einige Anstrengungen zum Thema „Bewusstseinsbildung“, „Allgemeininformation“, etc. unternommen wurden, müssen diese als langfristig wirkende Maßnahmen angesehen werden.

Um die Bauwerber im Sinne einer „Qualitätssteigerung“ direkt anzusprechen wurden in diesem Abschnitt Festlegungen getroffen, in welchen sich die Gemeinde verpflichtet potentielle Bauwerber kompetent zu beraten, relevante Unterlagen zur Verfügung zu stellen, etc.

Neben der nochmaligen Unterstreichung des Zieles der „Qualitätssteigerung“ soll damit unter anderem demonstriert werden, dass die Bevölkerung nicht durch Verbote gezwungen, sondern durch kostenlose Informationen überzeugt werden soll.

### zu § 2 (1) – Bauberatung

Wie sich im Laufe der letzten Jahre in einigen Gemeinden gezeigt hat, ist ein persönliches, von einem fachkundigen Sachverständigen mit den Bauwerbern geführtes Gespräch oft die effektivste Möglichkeit innerhalb kurzer Zeit auf spezielle Situationen einzugehen und den Bauwerbern und Planern detaillierte Informationen zukommen zu lassen.

Um diese, in vielen Gemeinden bereits langjährig, erfolgreich durchgeführten Bauberatungen, von Seiten der Gemeinde als verbindliche Informationsquelle für Bauwerber festzulegen, wurden die Beratungsgespräche als Verordnungspunkt aufgenommen.

### zu § 2 (2) – Informationsmaterial

Da die Bauwerber, wie bereits ausgeführt, durch Informationen über die weitreichenden positiven Auswirkungen einer qualitätvollen Baugestaltung aufgeklärt werden sollen, wurde festgelegt, dass den Bauwerbern alle der Baubehörde (Gemeinde) verfügbaren Informationsmaterialien kostenlos zur Verfügung gestellt werden.

Es wird angemerkt, dass neben den Broschüren und Büchern, welche im Wortlaut exemplarisch angeführt sind, unter diesem Punkt in jedem Fall auch Fachvorträge, Infoabende, etc. zu verstehen sind.

### zu § 3 – Qualitätssicherung

Zur Sicherstellung, dass die angestrebte Steigerung der baulichen Qualität auch umgesetzt wird, bedarf es der verfahrenstechnischen Bestimmungen, die als Grundlage und rechtliche Basis dienen.

#### zu § 3 (1) – *Gestaltungsbeirat*

Um eine objektive, breit getragene und kompetente Beurteilung betreffend der Gestaltung von Bauwerken sicherzustellen, wurde von der Gemeinde festgelegt, dass ein Gestaltungsbeirat eingesetzt wird.

Der Gestaltungsbeirat sollte neben der beratenden Tätigkeit vor allem die Aufgabe der fachlichen Beurteilung betreffend des „Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes“ sowie der „äußeren Gestaltung“ von geplanten Bauwerke übernehmen.

Die Erfahrung aus Vorarlberg sowie einigen südsteirischen Gemeinde hat gezeigt, dass durch ein derartiges Gremium sehr positiv auf die „Baukultur“ eingewirkt werden kann.

#### *Anmerkungen:*

---

- *Obwohl die Beurteilung durch den Gestaltungsbeirat im Rahmen dieses Leitbildes aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen nicht verpflichtend vorgeschrieben werden kann, wird empfohlen für alle baulichen Anlagen eine positive Stellungnahme des Gestaltungsbeirates vorzulegen. Diese positive Beurteilung betreffend der gestalterischen Qualität und der Landschaftsverträglichkeit kann gegebenenfalls auch als (Teil)Grundlage für weitere Verfahren (z.B. naturschutzrechtliche Bewilligung, Bauverfahren, etc.) herangezogen werden und somit zur Prozessökonomie (Verfahrensvereinfachung) beitragen.*
- *Es ist vorgesehen, dass der Gestaltungsbeirat, welcher aus zumindest 2 unabhängigen, fachkundigen (Architektur) Mitgliedern bestehen soll, je nach Bautätigkeit in der jeweiligen Gemeinde z.B. 1x monatlich tagt.*
- *Dem Gestaltungsbeirat sollten alle Projekte, unabhängig der Größe und baurechtlichen Bewandnis vorgelegt werden, um dem Beurteilungsgremium eine Gesamtübersicht betreffend des Baugeschehens in der jeweiligen Gemeinde zu ermöglichen.*
- *Um eine Beurteilung durch den Gestaltungsbeirat zu ermöglichen sollten die vorgelegten Projektunterlagen zumindest Angaben bzw. Darstellungen zur Lage des Bauwerks, zur Größe und Nutzung der Baukörper sowie zur äußeren Gestaltung enthalten.*

#### zu § 3 (2) – *fachkundige Bausachverständige*

Um auch im Bauverfahren die Fortführung der Qualitätssicherung im Sinne der Zieldefinition sicherzustellen, verpflichtet sich die Gemeinde, ausschließlich Bausachverständige zu bestellen, welche über eine nachweisliche Qualifikation zur Beurteilung des „Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes“ (gem. Baugesetz 1995 idGF. § 43 (4)) verfügen.

Betreffend der „Qualifikation“ wird angemerkt, dass diese z.B. durch einen Schulungsnachweis betreffend BG95 §43(4), o.ä. nachgewiesen werden kann.

*Allgemeine Anmerkung:*

---

- *Um im Rahmen der Bauverhandlung fachliche, die Planung betreffende Fragen direkt abklären zu können und somit das Verwaltungsverfahren zu beschleunigen sollte angestrebt werden, dass der Verfasser der Projektunterlagen (gem. BauG § 23(4)) bzw. ein von diesem bevollmächtigter, kompetenter Vertreter verpflichtend bei der Bauverhandlung anwesend ist.*

*Auszug aus dem BauG idgF. (LGBl. Nr. 13/2011)*

*§23 Projektunterlagen*

- (4) **Die Pläne und die Baubeschreibung** sind vom Bauwerber, von den Grundeigentümern oder Bauberechtigten und von den Verfassern der Unterlagen, allfällige weitere Nachweise vom Bauwerber und von den **Verfassern der Unterlagen unter Beisetzung ihrer Funktion zu unterfertigen. Als Verfasser der Unterlagen kommen nur dazu gesetzlich Berechtigte in Betracht.***

#### **zu § 4 – Gestaltungsvorgaben**

In diesem Abschnitt werden wesentliche Ge- und Verbote als verbindliche Vorgaben für das gesamte Gemeindegebiet festgelegt.

Diese Vorgaben regeln aufgrund der weiträumigen Gültigkeit nur die wesentlichen Parameter des „orts- und landschaftsgerechten Bauens“.

Betreffend der formalen Erläuterungen bzw. der Bestandsaufnahme zu den einzelnen Festlegungen wird auf das Buch: „**Bauen in der Steiermark - Das Wohnhaus im südsteirischen Weinland – Entwicklung und Perspektive**“ (DI A. Krasser & DI Ch. Urthaler: Naturpark Südsteirisches Weinland; 2005) verwiesen, welches auch als Bestandteil der Erläuterungen anzusehen ist.

*Allgemeine Anmerkung:*

---

*Betreffend bestehender bzw. gegebenenfalls erforderlicher Bebauungspläne (und Bebauungsrichtlinien) wird folgendes angemerkt:*

*Zur Vermeidung aufwändiger Änderungsverfahren bzw. um die Rechtssicherheit zu gewährleisten wird aus fachlicher Sicht empfohlen in rechtskräftige Bebauungspläne (BPL) und Bebauungsrichtlinien (BRL) nicht einzugreifen.*

*Sollten jedoch gravierende Abweichungen bzw. Diskrepanzen zu den Vorgaben dieses Leitbildes bestehen, sollten die BPL bzw. BRL aktualisiert bzw. angepasst werden.*

*Für neu zu erstellende Bebauungspläne wird jedoch unbedingt empfohlen die „Gestaltungsempfehlungen“ aufzunehmen bzw. die Bebauungspläne an diese anzupassen.*

#### zu § 4 (1) – Geltungsbereich

Um alle Baumaßnahmen zu erfassen wurde der Begriff der „baulichen Anlage“ gemäß Stmk. Baugesetz 1995 §4 Pkt.13. als Überbegriff definiert. Bei dieser Definition sind gemäß der Geltungsabgrenzung lt. BauG95 §3 bauliche Anlagen, welche übergeordneten Gesetzesmaterien unterliegen (z.B. MINROG, Bundesstraßengesetz, etc.) ausgenommen. Weiters werden durch die Definition der Zuständigkeitsabgrenzung (Gemeinde) markante Bauvorhaben wie z.B. Sendemasten ab einer Höhe > 20m, etc., (siehe auch NschG. §3 (2)) vom Geltungsbereich nicht erfasst.

*Auszug aus dem BauG95 idgF. (LGBl. Nr. 13/2011) [BauG]*

#### *§4 Begriffsbestimmungen*

*13. Bauliche Anlage (Bauwerk): eine Anlage, die mit dem Boden in Verbindung steht und zu deren fachgerechter Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind.*

*Eine Verbindung mit dem Boden besteht schon dann, wenn die Anlage*

- durch eigenes Gewicht auf dem Boden ruht oder*
- auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder*
- nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden;*

Es wird angemerkt, dass „Geländeänderungen“ nicht als „bauliche Anlagen“ anzusehen sind und daher zusätzlich in den Geltungsbereich aufgenommen wurden. Durch die Definition: „unmittelbares Umfeld zu baulichen Anlagen“ sind große Geländeänderungen / Erdbewegungen (Weinhänge, etc.), die nicht direkt mit einer baulichen Anlage in Verbindung gebracht werden können, von dieser Verordnung nicht erfasst (Hinweis: Naturschutzrechtliche Bewilligung gem. Naturschutzgesetz)

#### zu § 4 (2) – Vorgaben

Da mit dem Beschluss des „Leitbildes“ auch die Einrichtung eines Gestaltungsbeirates vorgesehen ist, welcher die fachliche Beurteilung betreffend des „Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes“ übernehmen soll, sind die getroffenen „Vorgaben“ vor allem als **„roter Faden“ für Planer** und für die Beurteilung anzusehen.

#### zu §4(2) Pkt. 1 bis 4 – Situierung

Ein vorrangiges Ziel dieses Leitbildes ist es die grundlegenden Gestaltungselemente der Landschaft zu erhalten.

Die Topografie des Areals (Hügelketten) stellt ein wesentliches Merkmal der Region dar und muss daher in jedem Fall, als zum Teil noch ungestörtes Landschaftselement (Hügelsilhouette), erhalten werden.

Auszug aus dem Naturschutzgesetz 1976 idgF. (LGBl. Nr. 85/2011) [NschG]:

§2 Schutz der Natur und Landschaft

(1) **Bei allen Vorhaben**, durch die nachhaltige Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist zur Vermeidung von die Natur schädigenden, das Landschaftsbild verunstaltenden oder den Naturgenuss störenden Änderungen [...]

b) auf die **Erhaltung und Gestaltung der Landschaft in ihrer Eigenart (Landschaftscharakter)** sowie in ihrer Erholungswirkung (Wohlfahrtsfunktion) Bedacht zu nehmen.

Des Weiteren wird das Landschaftsbild unter anderem von zusammenhängenden Kulturlächen, wie z.B. Ackerflächen, Weingärten, Streuobstwiesen oder Waldflächen geprägt. Es gilt daher diese landschaftsprägenden Kulturlächen nicht durch unüberlegte Bauten, etc. zu zerstückeln.

*„Das Besondere der jeweiligen Landschaft darf durch das Neue nicht zerstört werden“<sup>2</sup>*

Da das Naturparkgebiet vorwiegend durch Haufenhofstrukturen gekennzeichnet ist (war) und das Landschaftsbild durch isoliert stehende Baukörper zerstückelt, bzw. beeinträchtigt wird, müssen solche Fehlentwicklungen in jedem Fall vermieden werden.

Neue Strukturen sollten daher, im Sinne einer Hofbildung, ausschließlich im Nahbereich von bereits bestehenden Bebauungen errichtet werden. Dadurch ordnen sich neue Bauwerke in bestehende Strukturen ein und allein stehende Baukörper werden vermieden.

Besonders hingewiesen wird in diesem Zusammenhang auf die Standortauswahl bei Neugründungen von landwirtschaftlichen Hofstellen, sowie die Situierung von „betriebszugehörigen Einfamilienwohnhäusern“ (siehe auch StROG §33(4) Pkt.3)

Auszug aus dem Raumordnungsgesetz 2010 idgF. (LGBl. Nr. 111/2011) [StROG]:

§ 33 Freiland

(4) *Im Rahmen der land und/oder forstwirtschaftlichen Nutzung [...]*

3. *Einmalig im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden Gebäude (Hoflage) auf demselben Grundstück [...]*

Durch die Ausrichtung der Baukörper parallel zu den Höhenschichtlinien des natürlichen Geländes und eine möglichst geringe Gebäudebreite können notwendige Geländeänderungen in Hanglagen minimiert werden.

Durch diese Parallelstellung bzw. horizontale Ausrichtung von schmalen Baukörpern können nicht nur Kosten für Erdarbeiten gespart werden und teure Stützbauwerke entfallen, sondern auch ebenerdig zugängliche Eingangs- und Terrassenzonen geschaffen werden.

*„Das Gebäude ist dem Gelände anzupassen, nicht das Gelände dem Gebäude“<sup>3</sup>*

<sup>2</sup> DI A. Krasser & DI Ch. Urthaler: Broschüre: „Bauen in der Steiermark“; 2005

<sup>3</sup> DI G. Missoni: Bauen und Landschaft; 1989



### zu §4(2) Pkt. 5 – Form und Struktur

Auszug: Stmk. BauG 95 idgF.

§43 Allgemeine Anforderungen an Bauwerke

- (4) Zusätzlich zu den bautechnischen Anforderungen **muss das Bauwerk derart geplant und ausgeführt werden, dass es in seiner gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht wird. [...]**

Eine, dem Zweck des Gebäudes entsprechende, klare Grundrissform stellt nicht nur die einfachste und somit günstigste Bauform dar, sondern verleiht dem Gebäude auch eine für die Gegend typische und selbstverständliche Gestalt.

Durch eine entsprechend einfache Gebäudeform, ohne „Auswüchse“ (Türmchen, Erker etc.) oder „Einschnitte“ wird zudem die „Energieeffizienz“ erheblich verbessert.

„Einfach bauen heißt somit auch günstig bauen.“<sup>4</sup>

### zu §4(2) Pkt. 6 und 7 – Farbe

Betreffend der Farbgestaltung wurde bewusst auf ein Verbot verzichtet, da sich dieses nicht genau definieren lässt (*dezidierte Farbangaben erforderlich*).

Durch die Definition „mit der Umgebung harmonieren“ ist bei der Farbauswahl nicht nur die direkte gebaute Umgebung ausschlaggebend, sondern vor allem die natürliche Umgebung (Wald, Wiese, etc.) zu berücksichtigen.

Grundsätzlich kann jedoch angemerkt werden, dass natürliche und nicht gesättigte Farben in den meisten Fällen eine gute, mit der Umgebung harmonisierende Farbwahl darstellen.

Um die Bauwerber vor „bösen Überraschungen“\* zu schützen und um einen rechtzeitigen Genehmigungszeitpunkt für die Baubehörde zu schaffen (*vor der Endfertigstellung* → Kosten, etc.) wurde festgelegt, dass zur Beurteilung durch die Baubehörde großformatige Muster herzustellen sind.

- \* *Die Erfahrung hat leider gezeigt, dass die „Farbe“ für das gesamte Bauwerk meist anhand von ca. 5x5cm kleinen Mustern ausgesucht und fixiert wird und die Bauwerber aufgrund der massiv differenzierenden Wirkung einer großen Fläche derselben Farbe oft selbst vom Ergebnis enttäuscht sind.*

---

<sup>4</sup> DI A. Krasser & DI Ch. Urthaler: Broschüre: „Bauen in der Steiermark“; 2005

#### **zu §4(2) Pkt. 8 und 9 – Geländeänderungen**

Vor allem in Hanglagen kommt es durch Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes zu starker Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der typischen südsteirischen Hügellandschaft.

Aufschüttungen und hohe Stützbauwerke sollten daher weitgehendst vermieden werden. Sie sind nicht nur kostenintensiv in der Herstellung, sondern schaden auch dem Gesamterscheinungsbild des Hauses und der (Kultur-) Landschaft.

Im Zuge der „Gestaltungsvorgaben“ wurden daher Höhenbeschränkungen eingeführt. So wurde unter anderem festgelegt, dass die einzelnen Stufen bei Geländeböschungen (ohne Stützbauwerke) im Mittel eine Höhe von je max. 1,0m nicht übersteigen dürfen.

Zur Überwindung größerer Höhen können z.B. Terrassierungen mit einer jeweils den Vorgaben entsprechenden Einzelstufenhöhe ausgeführt werden.

Die Vorgabe für Stützbauwerke ist mit einer maximalen sichtbaren Höhe von 1,0m restriktiver, da diese im Gegensatz zu bepflanzten Böschungen einen massiven, künstlichen Schnitt darstellen.

*„Das Gebäude ist dem Gelände anzupassen, nicht das Gelände dem Gebäude“<sup>5</sup>*

#### **zu §4(2) Pkt. 10 – Einfriedungen**

Da sichtbare Einfriedungen wie z.B. dichte Hecken, blickdichte Holzzäune, Mauern, etc. vor allem in relativ dünn besiedelten Gebieten bzw. „unbebauten“ Bereichen (→ „Freiland“ gemäß FLÄWI) die „Kulturlandschaft“ massiv zerschneiden, sollten diese Abgrenzungsmaßnahmen (meist entlang von Grst. Grenzen) vermieden werden.

#### **Allgemeine Anmerkung:**

---

*Es wird empfohlen zu jedem Gebäude einen „Hausbaum“ (regionaltypischer Laubbaum) zu pflanzen.*

→ *Die Pflanzung eines „Hausbaumes“ (in Form eines Laubbaumes) bringt viele Vorteile mit sich. Er kann als Ergänzung zum sommerlichen und winterlichen Klimaschutz gesehen werden und dient unter anderem als Bezugsobjekt für die Gebäudegröße. Aber die wohl wichtigste Eigenschaft ist, dass durch „Hausbäume“ die gebietstypische Landschaftsgliederung durch prägnante Strukturelemente wieder aufgenommen bzw. fortgesetzt wird.*

---

<sup>5</sup> DI A. Krasser & DI Ch. Urthaler: Broschüre: „Bauen in der Steiermark“; 2005

# EINWENDUNGEN / STELLUNGNAHMEN UND BEHANDLUNG

Siehe Verfahren:

Flächenwidmungsplan der Gemeinde Lang  
Änderung 5.06