

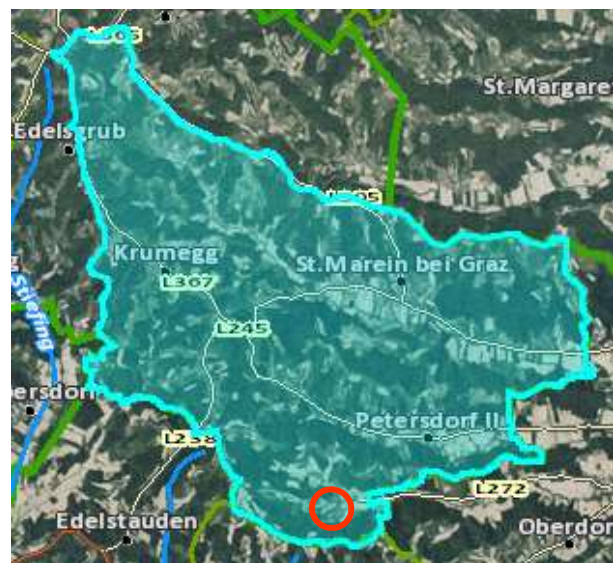
# Marktgemeinde Sankt Marein bei Graz



## 3. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 1.0 VF 1.03 „Lamberg“

### ENTWURF

Projekt-Nr. 2024/18  
Februar 2025



**MALEK  
HERBST**

Raumordnung

MALEK HERBST  
Raumordnungs GmbH  
Körösisstraße 17  
A-8010 Graz

T +43(0)316 681 440 F-33  
office@malekherbst.com

## Inhaltsverzeichnis


1. Verordnungsplan .....	3
2. Verordnungswortlaut.....	4
§ 1 Geltungsbereich .....	4
§ 2 Rechtsgrundlage.....	4
§ 3 Planungsgrundlagen.....	4
§ 4 Änderung im Örtlichen Entwicklungsplan.....	5
§ 5 Rechtskraft .....	5
3. Erläuterungsbericht .....	6
3.1. Planungsbereich.....	6
3.2. Lage und Gebietsbeschreibung.....	6
3.3. Öffentliches Interesse und geänderte Planungsvoraussetzungen .....	7
3.4. Regionales Entwicklungsprogramm.....	9
3.5. Örtliches Entwicklungskonzept / Örtlicher Entwicklungsplan .....	10
3.6. Entwicklungsgrenzen .....	11
3.7. Alpenkonvention.....	12
3.8. Änderungsverfahren gem. §39 StROG 2010.....	12
3.9. Strategische Umweltprüfung .....	13
4. Anhang.....	15
- Ausschnitt Kataster, digitaler Atlas GIS Steiermark	

### Verfahrensablauf

Auflagefrist (§24a(1))	10.02.2025 – 07.04.2025
Gemeinderatsbeschluss	
Kundmachung	
Rechtskraft	


# Legende


## Bestand

 Gebiete mit baulicher Entwicklung Wohnen


## Entwicklungsgrenzen

 Siedlungspolitisch absolut

 Siedlungspolitisch relativ

 Baulandbedarf unter Berücksichtigung vorrangiger Entwicklung in Siedlungsschwerpunkten

 Naturräumlich absolut

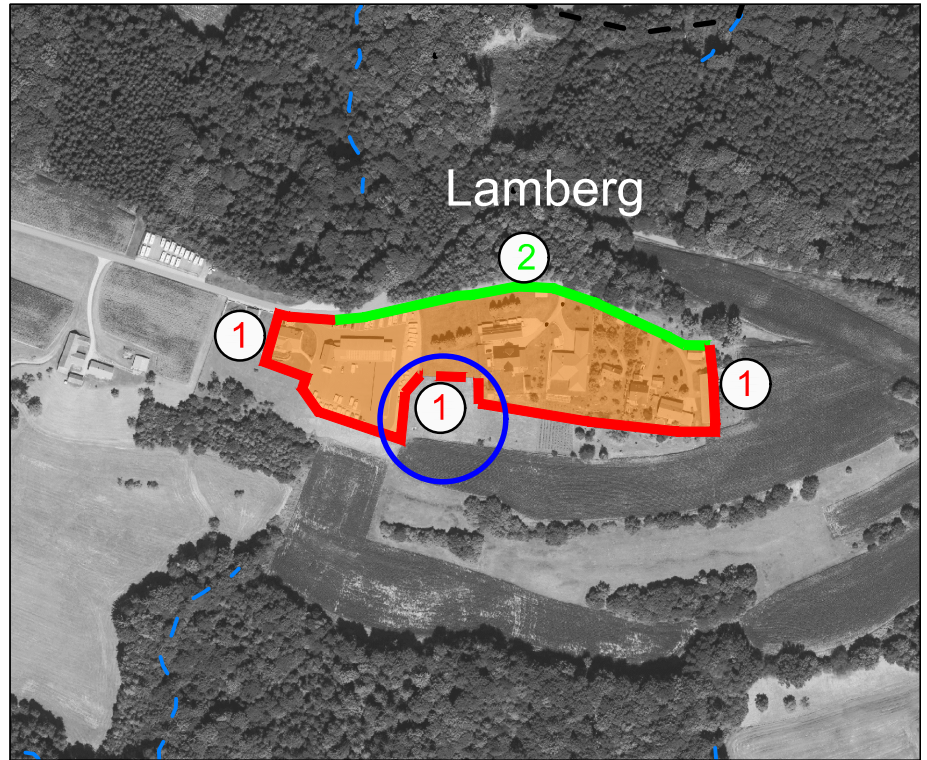
 Erhaltung von Wald und/oder Gehölzstreifen

 Gerinne

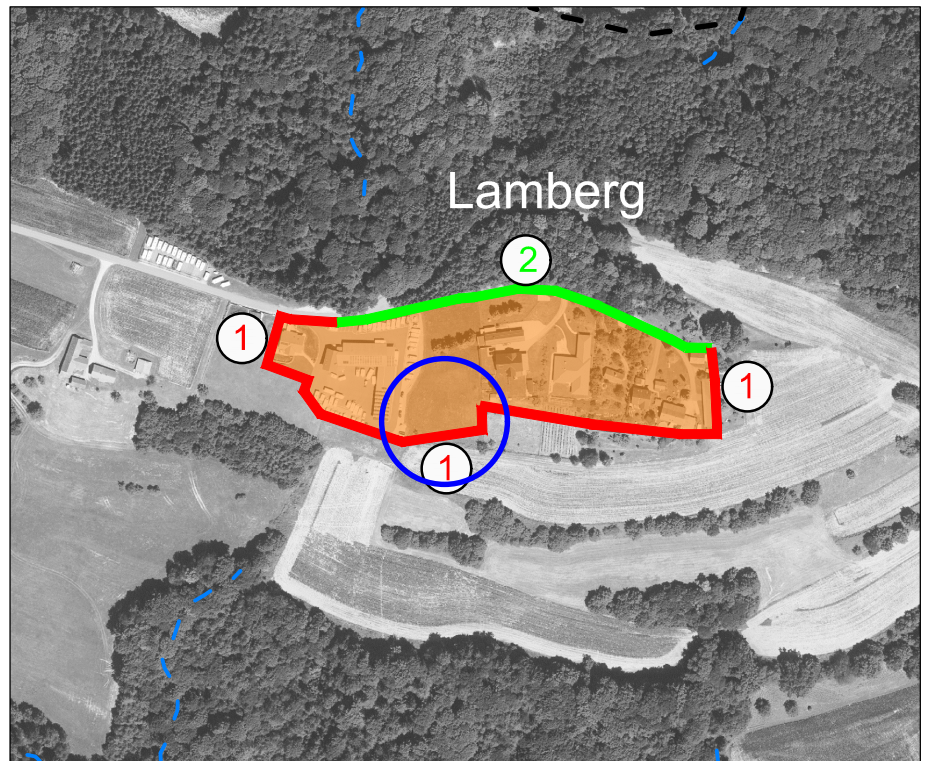
# Verordnungsplan - Entwurf

## Örtlicher Entwicklungsplan - Änderung 1.03 "Lamberg"

alt



neu



Maßstab 1:5000

0 50 100 150 200



Marktgemeinde

St. Marein bei Graz

KG

62317 Petersdorf II

derzeitige Ausweisung

Freiland

künftige Ausweisung

Gebiet mit baulicher Entwicklung "Wohnen"

Rechtsgrundlage

StROG 2010 idF LGBl 165/2024

Gez.

mt

Gepr.

sv

Projekt Nr

2024/18

Datum der Planerstellung

Februar 2025

Bgm. Ing. Franz Knauchs

Planverfasser

## 2. Verordnungswortlaut

Verordnung über die vom Gemeinderat der Marktgemeinde Sankt Marein bei Graz am ..... beschlossene 3. Änderung im Örtlichen Entwicklungskonzept 1.0, VF ÖEK 1.03 „Lamberg“

### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Änderung erstreckt sich über eine Teilfläche des Grundstückes 1403 KG 62317 Petersdorf II.

### § 2 Rechtsgrundlage

Die gegenständliche 3. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 1.0, bestehend aus dem Verordnungswortlaut und den planlichen Darstellungen (Alt/Neu Darstellung), verfasst von Malek Herbst Raumordnungs GmbH (Projekt Nr. 2024/18) – Stand Februar 2025, basiert auf dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 2010 idF LGBl 165/2024.

Der Erläuterungsbericht stellt einen Bestandteil ohne Ordnungscharakter dar.

### § 3 Planungsgrundlagen

- 1) Die gegenständliche Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes basiert auf dem, mit Bescheid vom 23.01.2020 (GZ ABT13-10.100-6/2015-16), genehmigten Örtlichen Entwicklungskonzept 1.0.
- 2) Die Plandarstellungen basieren auf dem vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung zur Verfügung gestellten Orthofoto (Stand Juli 2021).

## **§ 4 Änderung im Örtlichen Entwicklungsplan**

### **(1) Änderungsbereich**

Eine Teilfläche des Grundstückes 1403 KG 62317 Petersdorf II wird als Gebiet mit baulicher Entwicklung „Wohnen“ festgelegt. Der Bestand und die Änderung gehen aus der zeichnerischen Darstellung hervor.

### **(2) Entwicklungsgrenze**

An der südlichen Grenze der Neuausweisung wird eine absolute siedlungspolitische Entwicklungsgrenze Nr. 1 (Baulandbedarf unter Berücksichtigung vorrangiger Entwicklung in Siedlungsschwerpunkten) festgelegt.

## **§ 5 Rechtskraft**

Die Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes wird gemäß §24a StROG 2010 idgF im Rahmen eines Vereinfachten Verfahrens durchgeführt. Die Rechtskraft tritt somit mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag ein.

Sankt Marein bei Graz, Februar 2025

---

für den Gemeinderat  
Bürgermeister Ing. Franz Knauhs

## 3. Erläuterungsbericht

### zur 3. Änderung im Örtlichen Entwicklungskonzept 1.0 „Lamberg“

#### 3.1. Planungsbereich

Der verfahrensgegenständliche Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstückes 1403 KG 62317 Petersdorf II, im Ausmaß von 1.840 m<sup>2</sup>. Sämtliche Flächenangaben basieren auf einer digitalen Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit.

von bisher: Gebiet ohne bauliche Entwicklung (Freiland)  
gem. StROG 2010 idF LGBl 117/2017

in: Gebiet mit baulicher Entwicklung „Wohnen“  
gem. StROG 2010 idF LGBl 165/2024

#### 3.2. Lage und Gebietsbeschreibung

Das Planungsgebiet befindet sich im südlichen Gemeindegebiet im Ortsteil Lamberg. Der Bereich weist eine gewachsene Struktur auf, welcher überwiegend durch Wohnnutzung und einen Familienbetrieb für Wohnwägen und Reisemobile geprägt ist. Die östlich und westlich angrenzende Baulandflächen sind bebaut.

Der Änderungsbereich grenzt im Westen, Norden und teilweise im Osten an bestehendes Gebiet mit baulicher Entwicklung „Wohnen“ an. Richtung Süden und Südosten grenzt der Bereich an Freiland (Gebiet ohne bauliche Entwicklung) an. Die Neuausweisung stellt eine Arrondierung mit den angrenzenden Entwicklungsgebieten dar.

Das Planungsgebiet wird derzeit als Wiesenfläche genutzt, wobei die betroffene Fläche eine geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit aufweist.



*Ausschnitt aus dem Luftbild, GIS Steiermark*

### **3.3. Öffentliches Interesse und geänderte Planungsvoraussetzungen**

Seitens der Gemeinde besteht ein hohes siedlungspolitisches Interesse an der Zurverfügungstellung von Bauland zur Sicherstellung und dem Erhalt des bestehenden Betriebes.

Der Siedlungsbereich von Lamberg weist eine gewachsene Struktur auf, welche in sich abgeschlossen ist. Der Änderungsbereich stellt eine Lückenfläche dar und ist an der Südseite einer sanften Hanglage situiert.

Im Rahmen der Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 1.0 wurde aufgrund der damals bestehenden unbebauten Baulandflächen eine Arrondierung der Entwicklungsgebietsausweisung zwischen dem östlichen und westlichen Siedlungsbereich versagt, weshalb diese Entwicklungsabsicht mittels dreiseitiger offener Entwicklungsgrenzen vorausschauend festgelegt wurde, um eine Erweiterung dieses Entwicklungsbereiches zu ermöglichen. Diese relative Entwicklungsgrenze schließt im südwestlichen Bereich jedoch an eine absolute

Entwicklungsgrenze an, wodurch die nunmehr gewünschte Arrondierung zwischen den bestehenden Entwicklungsgebieten nur mit einer Änderung des Örtlichen Entwicklungsplanes möglich ist.

Im Ortsteil von Lamberg ist seit über 20 Jahren ein bekannter europaweiter Familienbetrieb für Reisemobile und Wohnwägen ansässig und aufgrund der steigenden Nachfrage in den letzten Jahren stark gewachsen. Der Betrieb bietet eine Mietflotte von Wohnwägen und Wohnmobilen aber auch den Verkauf an. Eine Werkstatt für Service, Wartungsarbeiten und Reparaturen und ein Zubehörshop sind ebenfalls vorhanden.

Für die Betriebsübernahme der nächsten Generation und den weiteren Erhalt des Betriebes sind auf den verfügbaren Flächen ein Wohnobjekt samt den zugehörigen baulichen Anlagen und weitere überdachte Abstellflächen für den Betrieb erforderlich.

Seitens des Grundeigentümers wurde daher um eine Baulanderweiterung im Sinne der festgelegten Entwicklungsabsichten (relative Entwicklungsgrenze zur Erweiterung eines Bauplatzes) angesucht.

Für die Arrondierung dieser Entwicklungsausweisung ist die Erweiterung im Ausmaß von 1.840 m<sup>2</sup> vorgesehen. Für dieses Entwicklungsgebiet wird eine zeitgleich durchgeführte Baulandausweisung erfolgen, welche die fortführende Bebauung, ausgehend vom Bestand, sicherstellen soll.

Die Ermöglichung dieser Siedlungsentwicklung liegt im siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde, da dadurch sowohl der Fortbestand des Betriebes gesichert werden kann, aber auch der Ortsteil Lamberg aufgewertet wird, da die europaweit anreisenden Kunden des Familienbetriebes auch die touristischen Einrichtungen in der Umgebung nutzen.

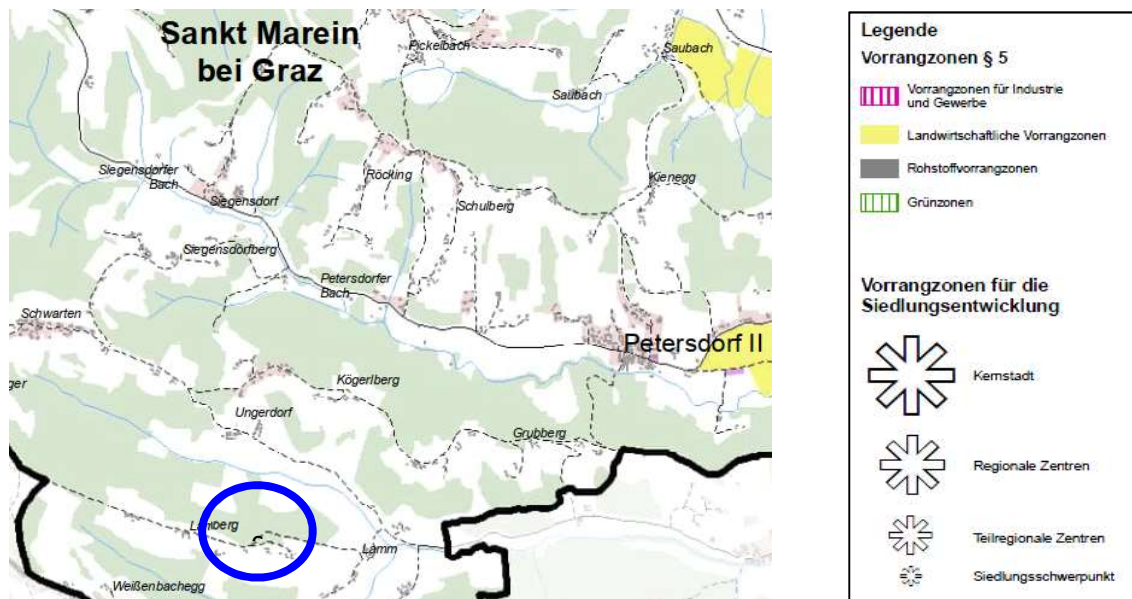
Seitens der Gemeinde besteht ein öffentliches Interesse an der Sicherstellung und den Erhalt des bestehenden Betriebes und des Wohnbedarfs der nächsten Generation sowie der wirtschaftlichen Nutzung der vorhandenen Infrastruktur. Daher besteht an der gegenständlichen Änderung ein hohes öffentliches und siedlungspolitisches Interesse.



### 3.4. Regionales Entwicklungsprogramm Steirischer Zentralraum

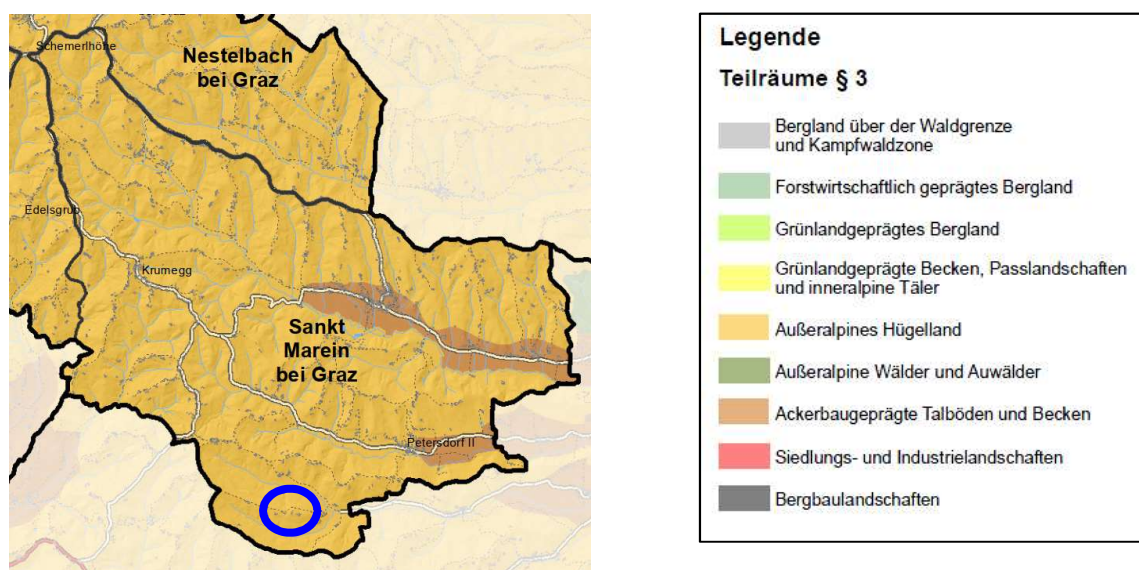
Gemäß dem Regionalen Entwicklungsprogramm (REPRO) - Steirischer Zentralraum idF LGBl 87/2016 bestehen für den gegenständlichen Bereich keine Festlegungen, jedoch Beschränkungen hinsichtlich Bauländerweiterung außerhalb von Siedlungsschwerpunkten.

Für den Siedlungsbereich Lamberg besteht weder ein regionaler noch ein örtlicher Siedlungsschwerpunkt.



Ausschnitt aus dem Vorrangzonenplan des REPRO Steirischer Zentralraum

Der Änderungsbereich ist im Teilräumeplan des REPRO - Steirischer Zentralraum innerhalb des Teilraumes „Außeralpines Hügelland“ situiert.



Ausschnitt aus dem Teilräumeplan des REPRO Graz-Umgebung, LGBl 87/2016

Gemäß §3 (5) Z1 REPRO - Steirischer Zentralraum ist *in diesem Teilraum das charakteristische Erscheinungsbild der Landschaft mit kleinräumiger Durchmischung von Wald, Wiesen, Ackerland und landwirtschaftlichen Kulturen zu erhalten. Bei der Baukörpergestaltung ist die visuelle Sensibilität dieses Landschaftsraumes besonders zu berücksichtigen. Dabei ist besonderes Augenmerk auf die Einbindung der Gebäude in das Gelände – vor allem in Hanglagen – und in bestehende Bebauungsstrukturen als auch auf die Höhenentwicklung und die Farbgebung der Gebäude zu legen.* Bei künftigen Bauvorhaben ist darauf jedenfalls Bedacht zu nehmen.

Ferner besteht gemäß §3 (5) Z2 REPRO - Steirischer Zentralraum für diesen Teilraum eine Beschränkung hinsichtlich der Baulandneuausweisungen außerhalb von Siedlungsschwerpunkten. Zulässig sind Baulanderweiterungen für unbebaute Bauplätze im Ausmaß von maximal 20 Prozent des bestehenden bebauten Baulandes (zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung), jedoch mindestens im Ausmaß von drei ortsüblichen Bauparzellen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Baulanderweiterungen für die Entwicklung rechtmäßig bestehender Betriebe bleiben von der Flächenbeschränkung unberührt. Der Nachweis einer zulässigen Baulanderweiterung ist im Zuge einer allfälligen Neuausweisung zu führen und wird für den gegenständlichen Bereich im Rahmen der zeitgleich durchgeführten Flächenwidmungsplanänderung VF 1.12 vorgenommen.

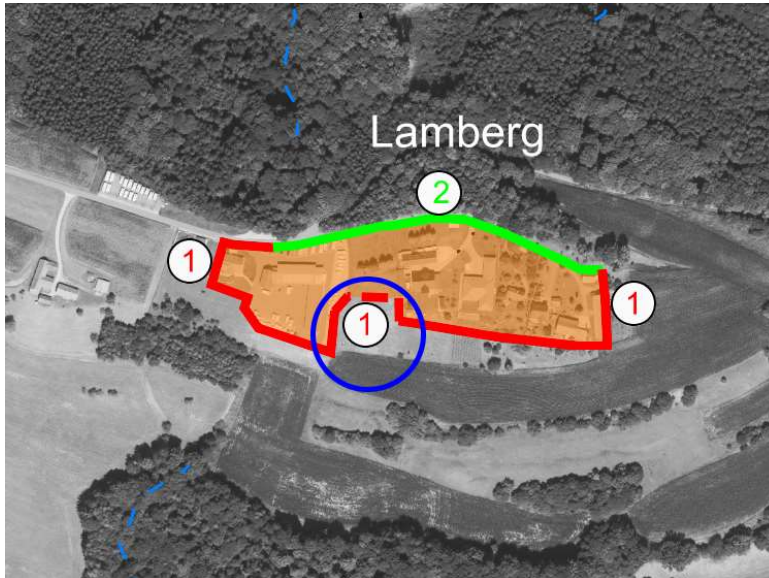
Durch die beabsichtigte Änderung erfolgt lediglich eine kleinflächige Arrondierung und wird durch diesen Lückenschluss das charakteristische Erscheinungsbild der Landschaft nicht verändert. Durch die beabsichtigte Errichtung eines Wohnhauses samt Nebengebäude und einer Erweiterung der bereits bestehenden Abstellflächen für die Wohnmobile bzw. –wägen ist von einer Einbindung in die bestehenden Bebauungsstrukturen auszugehen und bei künftigen Bauvorhaben jedenfalls darauf Bedacht zu nehmen.

Die vorliegende Änderung steht somit nicht im Widerspruch zum REPRO - Steirischer Zentralraum.

### **3.5. Örtliches Entwicklungskonzept / Örtlicher Entwicklungsplan**

Der gegenständliche Änderungsbereich ist dreiseitig von einem, im Rahmen der Revision 1.0 rechtskräftig ausgewiesenen, Gebiet mit baulicher Entwicklung „Wohnen“ (StROG 2010, idF LGBl 117/2017) umgeben.

Nunmehr wird eine kleinräumige Erweiterung (Arrondierung) zur Schaffung eines nach Form und Größe für eine zweckmäßige Bebauung geeigneten Bauplatzes für Wohnbedarf und Erweiterung des Betriebsstandortes festgelegt.



Ausschnitt aus dem ÖEP 1.0

### 3.6. Entwicklungsgrenzen

Der Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Lamberg und ist an der Südseite einer sanften Hanglage situiert.

Im Rahmen der Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 1.0 wurde aufgrund der damals bestehenden unbebauten Baulandflächen eine Arrondierung der Entwicklungsgebietsausweisung zwischen dem östlichen und westlichen Siedlungsbereich versagt, weshalb diese Entwicklungsabsicht mittels dreiseitiger relativer Entwicklungsgrenzen mit der Begründung Nr. 1 „Baulandbedarf unter Berücksichtigung vorrangiger Entwicklung in Siedlungsschwerpunkten“ vorausschauend festgelegt wurde, um eine Erweiterung dieses Entwicklungsbereiches im Bedarfsfall zu ermöglichen. Die Tiefe dieser relativen Entwicklungsgrenze orientiert sich an der Begrenzung des östlichen Entwicklungsgebietes. Die weiterführende Entwicklungsgrenze entlang des westlichen Entwicklungsbereiches wurde als absolut Entwicklungsgrenze festgelegt, wodurch die nunmehr gewünschte Arrondierung zwischen den bestehenden Entwicklungsgebieten nur mit einer Änderung des Örtlichen Entwicklungsplanes möglich ist.

Hierfür wird im Zuge des gegenständlichen Änderungsverfahrens eine Lückenfüllung dieses Entwicklungsbereiches vorgenommen und die Begrenzung dahingehend angepasst. Diese neue Entwicklungsgrenze wird nunmehr als absolute siedlungspolitische Entwicklungsgrenze festgelegt und die Begründung „Baulandbedarf unter Berücksichtigung vorrangiger Entwicklung in Siedlungsschwerpunkten“ (Nr. 1 – Bezeichnung gemäß der von der Abteilung 13 „Bau- und Raumordnung“ herausgegebenen „Systematik Entwicklungsgrenzen“) beibehalten. Diese Festlegung erfolgt im Hinblick auf die Beschränkungen aufgrund der Lage im Teilraum Außeralpines Hügelland.

Sowohl der bisherige Bereich des Entwicklungsgebietes, als auch die Erweiterungsfläche weisen dieselben landschaftlichen Charakteristiken auf. Die geringfügige Erweiterung Richtung Süden ist in der Natur nicht zu erkennen, da keinerlei naturräumliche Grenzen überschritten, bzw. neue Siedlungsräume angerissen werden. Die betroffene Entwicklungsgrenze wird lediglich in Anpassung an den südlichen Rand des bestehenden Entwicklungsgebietes versetzt.

Es ist mit den siedlungspolitischen Zielen der Gemeinde vereinbar, die Entwicklungsgrenze geringfügig abzuändern, bei gleichzeitiger Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes.

### **3.7. Alpenkonvention**

Der gegenständliche Bereich liegt nicht im Anwendungsbereich der Alpenkonvention, BGBl 18/1999 idgF.

### **3.8. Änderungsverfahren gem. §39 StROG 2010**

Die gegenständliche 3. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 1.0 wird im Rahmen eines „Vereinfachten Verfahrens“ gemäß §24a StROG 2010 idgF durchgeführt. Diese sind zulässig, wenn die Änderung lediglich auf anrainende oder durch Straßen, Flüsse, Eisenbahnen und dergleichen getrennte Grundstücke Auswirkungen hat und keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich ist (= ein Ausschlusskriterium ist anwendbar).

Die Entwurfsunterlagen zur gegenständlichen Änderung (Verordnungswortlaut samt Plandarstellungen und Erläuterungen) wurden im Gemeindeamt während der Amtsstunden sowie auf der Gemeindeforum zur allgemeinen Einsichtnahme mindestens 8 Wochen aufgelegt.

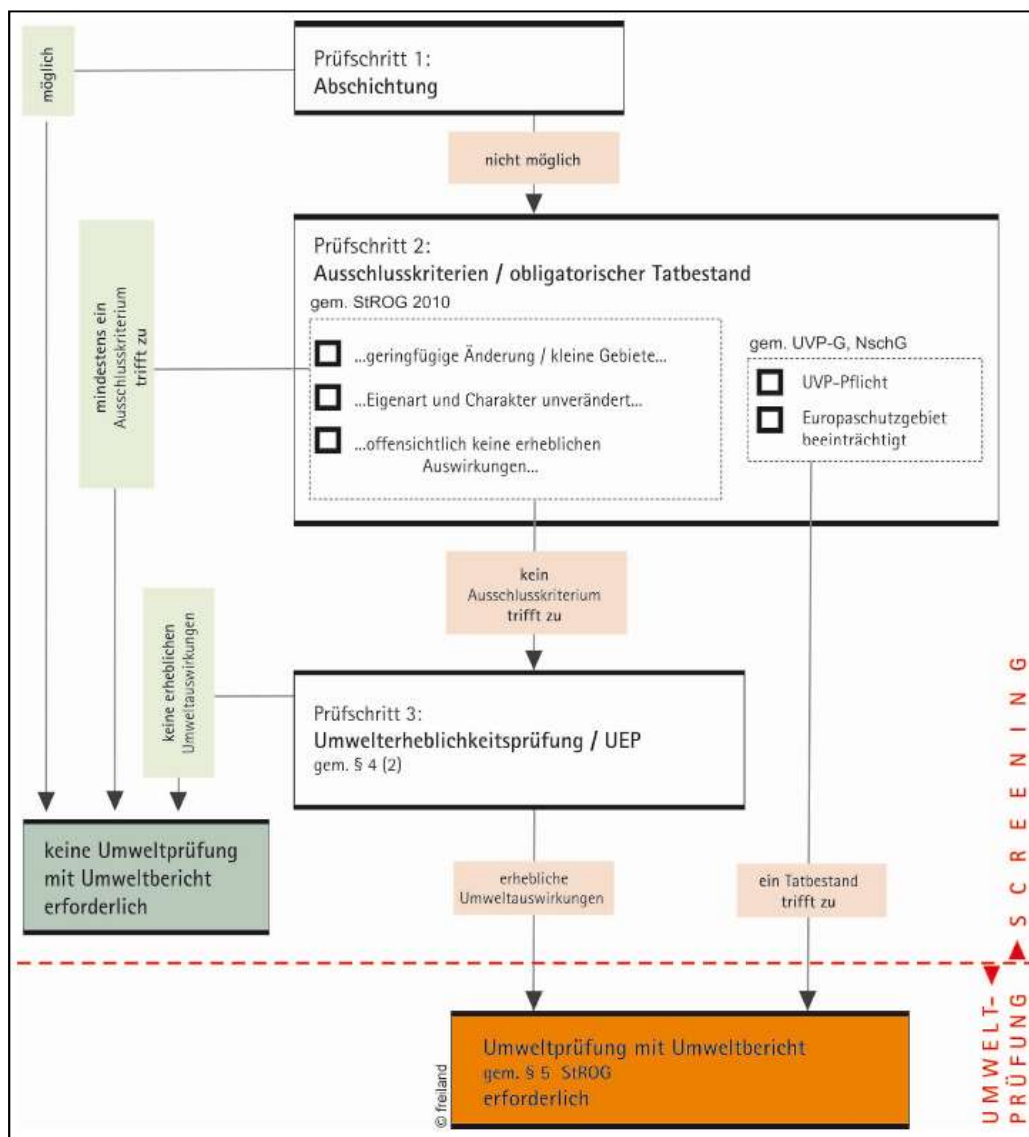
Nach erfolgter Beschlussfassung über die endgültige Änderung im Örtlichen Entwicklungskonzept tritt die Rechtskraft am Tage nach Ablauf der Kundmachungsfrist ein.

### 3.9. Strategische Umweltprüfung

Aufgrund der Bestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes (StROG 2010) ist bei der Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK), als auch des Flächenwidmungsplanes (FWP), eine Strategische Umweltprüfung durchzuführen, welche in zwei Prüfschritten erfolgt.

Der 1. Prüfschritt (Screening), welcher wiederum in 3 Prüfschritten - **Abschichtung, Ausschlusskriterien, Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP)** - zu erfolgen hat, stellt fest, ob der 2. Prüfschritt einer Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes gemäß §5 StROG 2010 erforderlich ist.

#### ABLAUFSHEMA



### **Prüfschritt 1: Abschichtung**

Da keine Umweltprüfung für einen Plan höherer Stufe vorliegt, ist das Ausschlusskriterium der Abschichtung nicht gegeben.

### **Prüfschritt 2: Ausschlusskriterien und UVP-Pflicht**

Die geplante Änderung ist dem Ausmaß nach nicht geeignet, eine UVP-Pflicht zu erwirken und es liegt auch kein UVP-pflichtiger Tatbestand vor. Des Weiteren liegen die Flächen nicht in einem schutzwürdigen Gebiet der Kategorie A gemäß UVP-Gesetz (Europaschutzgebiet).

Nach Prüfung des beurteilungsrelevanten Bereiches, hinsichtlich der „Anwendung von Ausschlusskriterien“ gemäß StROG 2010 iVm dem Regelwerk „SUP in der Örtlichen Raumplanung“ (2. Auflage), liegt das Ausschlusskriterium „**geringfügige Änderung / kleine Gebiete**“ vor, da die Änderungsfläche mit 1.840 m<sup>2</sup> ein Ausmaß von weniger als 3.000 m<sup>2</sup> aufweist.

Somit ist für die gegenständliche Änderung keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich.

### **Prüfschritt 3 - Umwelterheblichkeitsprüfung**

Der beurteilungsrelevante Änderungsbereich umfasst einen Entwicklungsbereich mit einer Fläche unter 3.000 m<sup>2</sup>.

Für den Entwicklungsbereich wird somit ein Ausnahmekriterium erfüllt und es besteht keine UVP-Pflicht gem. UVP-G 2000 idgF, daher ist keine Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß Leitfaden nach Themenbereichen durchzuführen.

Die raumordnungsfachliche Analyse zeigt somit im Ergebnis, dass für **den untersuchten Bereich keine Umweltprüfung** im Sinne des §4 Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 idgF erforderlich ist.

## 4. Anhang

- Ausschnitt Kataster, digitaler Atlas GIS Steiermark

