

Marktgemeinde
LEBRING-ST. - MARGARETHEN



ÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN
ENTWICKLUNGSKONZEPTES

4.02

„Tourismus“

inkl. Standort „Teichanlage Nord“

Verfahren gem. §24 StROG 2010

ENTWURF

Verfasser:

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

Zahl:

Zahl:

Graz, am

Lebring -St. Margarethen, am



andreas
architekt + **ziviltechniker**
krasser

raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur

*architekt dipl.-ing. andreas krasser • st. veiter straÙe 13 • 8045 graz • tel.: +43(0)316 | 69 47 60-0 • fax: dw-9
ATU77683856 • IBAN: AT28 3837 7000 0201 0320 • BIC:RZSTAT2G377 • office@arch-krasser.at • www.arch-krasser.at*

TERMINE DES VERFAHRENS

- Vorbesprechungen mit der Gemeinde und Änderungswerbern im mehrfach 2025-26

Gemeinderatsbeschluss (Auflage des Entwurfes)	am	16/03/2026
---	----	-------------------

- Kundmachung der Auflage am
- Auflagefrist von **13/04/2026** bis **12/06/2026**
- Öffentliche Versammlung gem. § 24(4) StROG am **18/05/2026**

Im Rahmen des Auflageverfahrens sind --- Einwendungen eingelangt (näheres dazu → siehe Anhang)

Endbeschluss	am
--------------	----	-------

Genehmigung durch die Stmk. Landesregierung A13	am
---	----	-------

- Kundmachung an der Amtstafel (gem. Gemeindeverordnung 1967) von
- bis
- Rechtskraft erlangt am

INHALTSVERZEICHNIS

VERORDNUNG	5
§1 Plangrundlage Verfasser	5
§2 Geltungsbereich	5
§3 Siedlungspolitische Zielsetzungen zum Sachbereich Fremdenverkehr/Tourismus	5
§4 Neufestlegung eines touristischen Siedlungsschwerpunktes	5
§5 Festlegung Standort „Teichanlage“	5
§6 Räumliches Leitbild – Standort Teichanlage Nord	6
§7 Rechtskraft	7
PLANDARSTELLUNGEN	9
<i>Plandarstellung zu §4</i>	9
<i>Plandarstellung zu §5 – Räumliches Leitbild</i>	10
GRUNDLAGEN	11
Grundlagen Rechtsgrundlage	11
Planungsbereich	11
Ausgangslage Geänderte Planungsvoraussetzungen	11
TOURISTISCHE GESAMTUNTERSUCHUNG	13
1. Entwicklungsprogramm	13
2. Tourismusgesetz - Ortsklassen	16
3. Bestehende Konzepte	17
4. Kulturlandschaft	18
5. Infrastrukturelle touristische Ausstattung	20
6. Touristische Entwicklung	26
7. Nicht geeignete Gebiete	28
8. Interpretation und Conclusio	28
EVALUIERUNG	33
Allgemeine Zielsetzungen	33
Räumliche Umsetzung	34
Conclusio	39
ERLÄUTERUNGEN ZUR VERORDNUNG	41
zu §2 – Geltungsbereich	41
Zu §3 - Zielsetzungen zum Themenbereich Fremdenverkehr/Tourismus	41
zu §4 – Neufestlegung eines touristischen Siedlungsschwerpunkte	41
zu §5– Änderung Standort „Teichanlage Nord“	41
zu §6 – Räumliches Leitbild	55
BEILAGEN	61
EINWENDUNGEN	65

VERORDNUNG

Wortlaut zur **Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 4.02**

„Tourismus“ | inkl. Standort „Teichanlage Nord“

(Verfahren gem. §24 StROG 2010 (LGBl. 20/2026) – Entwurfsbeschluss am 16/03/2026)

Verordnung über die vom Gemeinderat der Marktgemeinde Lebring – St. Margarethen am beschlossene Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 4.0 samt zeichnerischer Darstellung (unter Berücksichtigung der Beschlüsse aufgrund von fristgerecht vorgebrachten Einwendungen und Stellungnahmen).

§1 Plangrundlage | Verfasser

Die zeichnerischen Darstellungen (*IST - SOLL Darstellung ÖEP | LEB-ÖEK-4.02 vom 29/01/2026, sowie „Räumliches Leitbild – Standort Teichanlage“ | LEB-ÖEK-RLB-4.02 vom 26/01/2026*) verfasst von Arch. DI Andreas Krasser | St. Veiter-Straße 13 | 8045 Graz basierend auf der von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Plangrundlagen in digitaler Form vom 31/01/2012 (*Datum der Datenerstellung durch die Stmk. Landesregierung, GZ.: LBD-GIS 92.021/2012-013*) bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung.

§2 Geltungsbereich

Die Änderung des örtlichen Entwicklungskonzept 4.02 der Marktgemeinde Lebring-St. Margarethen gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§3 Siedlungspolitische Zielsetzungen zum Sachbereich Fremdenverkehr/Tourismus

Die bisher festgelegten raumbezogene Ziele und Maßnahmen der Marktgemeinde Lebring-St. Margarethen unter dem Punkt „Fremdenverkehr/Tourismus“ gem. §4 Abs. 4 des örtlichen Entwicklungskonzeptes 4.0 werden mit der gegenständlichen Änderung durch folgendes Ziel ergänzt:

- Etablierung eines Campingplatzes in der Marktgemeinde

§4 Neufestlegung eines touristischen Siedlungsschwerpunktes

Auf Grundlage der touristischen Gesamtuntersuchung der Marktgemeinde Lebring – St. Margarethen erfolgt die Festlegung des **touristischen Siedlungsschwerpunktes** „Teichanlage Nord“.

§5 Festlegung Standort „Teichanlage“

Für den touristischen Siedlungsschwerpunkt „Teichanlage“ werden folgende Festlegungen lt. Verordnungsblatt IST-SOLL-Darstellung (*LEB-ÖEK-4.02 vom 29/01/2026*) getroffen:

- (1) Festlegung der gem. IST-SOLL Darstellung ersichtlichen Fläche als **„Gebiet mit baulicher Entwicklung – Tourismus (ze | „Zweitwohnsitz- und Erholungsgebiet“)**.

- (2) Die Abgrenzung des Gebietes gem. §5 Abs.1 erfolgt nach Süden durch eine relative siedlungspolitische Entwicklungsgrenze. Die restlichen Flächen werden durch absolute siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen abgegrenzt.

§6 Räumliches Leitbild – Standort Teichanlage Nord

Präambel

Das Räumliche Leitbild legt für das gem. §5 festgelegte Gebiet auf Basis der Zielsetzungen die weitere Entwicklung des Gebietes fest und dient als Grundlage für die Bebauungsplanung, sowie als fachliche Grundlage für die Beurteilung von Planungsinteressen und Bauansuchen.

Das gebietsbezogene räumliche Leitbild „Teichanlage Nord“ basiert auf den Zielsetzungen des „Örtlichen Entwicklungskonzept 4.0“ bzw. der gegenständlichen Änderung 4.02 der Marktgemeinde Lebring-St. Margarethen.

Das gebietsbezogene räumliche Leitbild des touristischen Siedlungsschwerpunktes „Teichanlage Nord“ erfasst im Wesentlichen die Charakteristika des gegenständlichen Areals und leitet Ziele und Maßnahmen für diesen Bereich als Vorgabe für die zu erfolgende Bebauungsplanung ab. Diese gebietsbezogenen Leitlinien treffen gestalterische Aussagen zur räumlichen Entwicklung dieses Bereiches. Weder ein Bebauungsplan noch eine individuelle Beurteilung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes (i.S. des §43 Abs.4 Stmk. BauG) kann jedoch damit vollständig ersetzt werden.

(1) Räumliche Abgrenzung | Geltungsbereich

Die Festlegungen des gebietsbezogenen räumlichen Leitbildes gelten für den festgelegten touristischen Baulandentwicklungsbereich gem. §5 Abs.1 innerhalb der Entwicklungsgrenzen gem. §5 Abs.2.

Das räumliche Leitbild entfaltet seine Gültigkeit auf Neubauten als auch auf Zu- und Umbauten und bildet die Grundlage für den zu erstellenden Bebauungsplan.

(2) Zonierung

In der beiliegenden Plandarstellung des räumlichen Leitbildes (*LEB-ÖEK-RLB-5.02 vom 26/01/2026*), welches einen integrierenden Bestandteil der Verordnung darstellt, wird für das Areal folgende Zonierung festgelegt:

- a) Naherholungsbereich (Zone A), in welchem ein öffentlicher Zugang (z.B. öffentlicher Badebereich) zur Teichanlage gewährleistet werden muss
- b) Dauernutzungsbereich (Zone B), in welchen privaten Nutzungen zulässig sind

(3) Verkehr

- a) Es sind die bestehende Erschließungsstraße und Wege für die Erschließung heranzuziehen.
- b) Bei der Errichtung von mehr als fünf in Zone A bzw. drei in Zone B zusammenhängenden, nicht überdeckten Kfz-Stellplätzen ist eine gestalterische Gliederung (Pflanzinsel, mit zumindest 5m² inkl. mittelgroße Baumpflanzung) umzusetzen.
- c) Im Nahbereich des Gewässers ist zumindest eine öffentliche Gehverbindung von West nach Osten im direkten Uferbereich (ca. 10m) umzusetzen.

(4) Bauvolumina und Gebäudeausrichtung

- a) In der „ZONE B“ gem. Abs. 2 lit. b sind ausschließlich punktuelle Einzelobjekte, welche einen Abstand von 7,5m zueinander aufweisen, mit einer Grundfläche des Hauptbaukörpers von max. 11 x 7,0m zulässig.
 - Im Rahmen der Bebauungsplanung können für Einzelstandorte Ausnahmeregelungen getroffen werden.
- b) Generell zulässig sind entweder eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß oder zwei Vollgeschoße mit einem Flachdach.

(5) Gestaltung von Gebäuden

- a) Hauptbaukörper sind mit symmetrischen Satteldächern mit einer Neigung zwischen 35° und 50°, wobei die Dacheindeckung mit ortstypischem rotem / rotbraunem oder grauen bis dunkelgrauen, kleinteiligen und nicht glänzenden Deckungsmaterial zu erfolgen hat, oder mit begrünten Flachdächern auszuführen.
 - Alternativ sind bei Flachdächern auch andere Deckschichten zulässig, wenn zumindest 70% der Dachflächen dauerhaft mit PV-Anlagen ausgestattet sind.
- b) Die Farbgebung der Hauptbaukörper hat mit gedeckten Farben (geringe Farbvalenz | Erdfarbtöne) zu erfolgen. Nicht zulässig ist reinweiß, sowie grelle und/oder auffallende Farbtöne oder glänzende / spiegelnde Materialien.

(6) Landschaftsveränderung und Freiflächen

- a) Die bestehende Topografie ist grundsätzlich zu erhalten, wobei Geländeänderungen bis zu max. 2,0m zulässig sind, wenn diese als begrünte Böschungen ausgeführt werden.
 - Geländeänderungen, die der Umsetzung von Oberflächenentwässerungsmaßnahmen oder zur Errichtung von Wegerschließungen dienen, sind davon ausgenommen
- b) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,5m nicht übersteigen und sind überwiegend bzw. intensiv mit dauergrünen Pflanzen einzugrünen.
- c) Freiflächen sind mit einheimischen ortstypischen Gewächsen zu bepflanzen.
- d) Zwischen Bebauungsfläche und den bestehenden öffentlichen Erschließungsstraßen (West und Ost) ist eine durchgängige dauerhafte Bepflanzung mit Laubbäumen umzusetzen. Im Bereich der Leitungsschutzzone sind Ausnahmen zulässig.
- e) Die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist nicht zulässig.

§7 Rechtskraft

Nach Genehmigung durch die Steiermärkische Landesregierung beginnt die Rechtswirksamkeit der Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes mit dem der Kundmachungsfrist (14 Tage) folgenden Tag.

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

.....

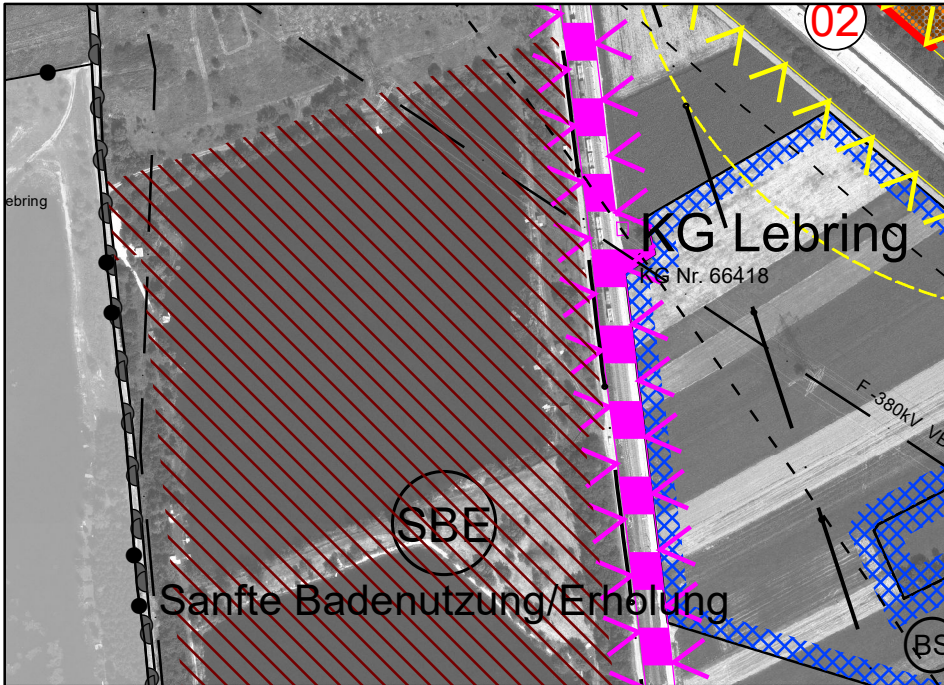
Marktgemeinde Lebring-St. Margarethen

ÖEK-Änderung 4.02

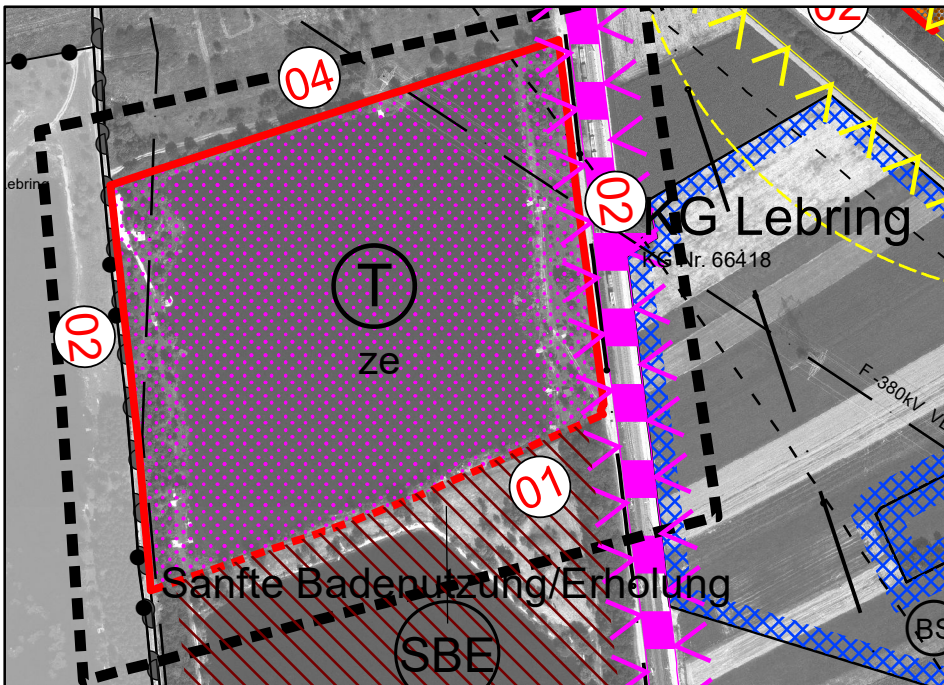









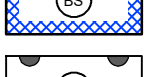



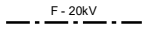


Tourismus inkl. Standort
"Teichanlage Nord"

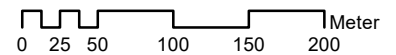
IST-Stand



SOLL-Stand



-  Änderungsfläche
-  Tourismus - Zweitwohnen, Potenzial
-  Abbaugelände
-  Touristischer Siedlungsschwerpunkt
-  Räumlich nicht konkr. Nutzungsabsicht
-  Siedlungspolitisch relativ
-  Siedlungspolitisch absolut
-  Brunnenschutzgebiet
-  Archäologische Bodenfunde
-  Eisenbahn
-  Lärm von der Straße
-  Lärm von der Bahn
-  Hochspannungsfreileitung
-  Gemeindegrenze



Plan-Nr: **LEB-ÖEK-402**
Datum: **29/01/2026**

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

Planverfasser:









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

architekt dipl.-ing. andreas krasser • st. veiter straße 13 • 8045 graz • tel.: +43(0)316 | 69 47 60-0 • fax: dw-9
ATU77683856 • IBAN: AT28 3837 7000 0201 0320 • BIC: RZSTAT2G377 • office@arch-krasser.at • www.arch-krasser.at



LEGENDE

-  Grenzen des Planungsraumes
-  Naherholungsbereich - Bereich A gem. §6 Abs.2 lit.a
-  Dauernutzungsbereich - Bereich B gem. §6 Abs. 2 lit.b
-  Gewässer
-  Baumbepflanzung
-  Stromfreileitung + Schutzzone (7m)
-  Gemeindegrenze



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

architekt dipl.-ing. andreas krasser • st. veiter straße 13 • 8045 graz • tel.: +43(0)316 | 69 47 60-0 • fax: dw-9
 ATU77683856 • IBAN: AT28 3837 7000 0201 0320 • BIC: RZSTAT2G377 • office@arch-krasser.at • www.arch-krasser.at

Planbezeichnung

Marktgemeinde Lebring-St. Margarethen
ÖEK Tourismus inkl. Standort "Teichanlage Nord"
Räumliches Leitbild

Plannummer: LEB-ÖEK-RLB-4.02

Datum: 26/01/2026

Planverfasser:

M 2:000

Für den Gemeinderat
 Der Bürgermeister

GRUNDLAGEN

zur Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 4.02 „Tourismus inkl. Standort „Teichanlage Nord“

(Verfahren gem. §24 StROG 2010)

Grundlagen | Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlagen:

- ✓ Stmk. Raumordnungsgesetz 2010, LGBl. 20/2026
- ✓ Landesentwicklungsprogramm 2009, LGBl. 75/2009
- ✓ Regionales Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Südweststeiermark LGBL. Nr. 55/2022
- ✓ Örtliches Entwicklungsprogramm 5.0 der Marktgemeinde Lebring-St. Margarethen
- ✓ Flächenwidmungsplan 5.0 der Marktgemeinde Lebring-St. Margarethen

Zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- ✓ Orthofoto und Katastergrundlage
Plangrundlage in digitaler Form vom 31/10/2012

Sonstige Unterlagen:

- ✓ Besichtigung | Besprechung: mehrfach 2025-26, sowie weitere Besichtigungen und Besprechungen u.a. mit den Gemeindevertretern etc.

Die Änderung erfolgt gemäß § 24 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 (*StROG 2010, idgF. LGBl 20/2026*).

Planungsbereich

Gemeinde:	Lebring – St. Margarethen
Katastralgemeinde:	66418 Lebring
Grundstücke (01/26):	382/1, 383/2, 384/1, 385/2, 386/1, 387/2, 388/1, 389, 393/1-2, 394/2, 395/1, 396
Größe (ca.):	80.850 m² (davon 60.500 m² Teichfläche)

Ausgangslage | Geänderte Planungsvoraussetzungen

Die Marktgemeinde Lebring -St. Margarethen weist historisch einen industriell-gewerblichen Schwerpunkt auf. Nahezu alle Betriebe in der Gemeinde sind dem wirtschaftlichen Sektor zuzuordnen. Touristische Betriebe bzw. Schwerpunkte sind im Vergleich mit den anderen Gemeinden in der Südweststeiermark nicht übergeordnet bedeutsam, bzw. aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten in der Marktgemeinde nicht in der Anzahl gegeben.

Teile des Gemeindegebietes waren jedoch als Abbaugelände für Schotter zugeordnet gewesen. Bereits in der Hochzeit dieses Abbaus wurde Konzepte zur touristischen Nachnutzung der Flächen erarbeitet, welche schon langfristig bestehen und mehrmals überarbeitet worden sind. In den Nachbargemeinden, wie z.B. Tillmitsch wurden bereits erste Maßnahmen dieser Konzepte zur Nachnutzung erfolgreich umgesetzt.

Mittlerweile sind die entsprechenden Abbaubewilligen bzw. besteht für die gegenständlichen Teichfläche eine Nutzung als Teichanlage, für die es bereits eine langjährige Bewilligung gab, welche auch bereits einmal verlängert worden ist. Aufgrund der bereits langjährig laufenden Bewilligung (Wasserrechtlicher Bescheid aus dem Jahr 2007) zur Nutzung eines geordneten Freizeitbetriebes sind die Voraussetzung für eine touristische Entwicklung gegeben, für welche die Marktgemeinde die Grundlage schaffen möchte.

Diese Nutzung erfolgt auf Grundlage einer erstmal für die Marktgemeinde durchgeführte touristische Gesamtuntersuchung, aus welcher sinnvolle Zielsetzungen und Maßnahmen für eine künftige touristische Entwicklung abgeleitet werden können. Im nächsten Schritt erfolgte darauf aufbauend eine Evaluierung der bisherigen Ziele und Maßnahmen im Sinne einer nachhaltigen touristischen Entwicklung der Gemeinde.

Anzumerken ist auch, dass damit auf die geänderten Planungsvoraussetzungen reagiert werden, soll um im öffentlichen Interesse, eine langfristige und nachhaltige touristische Entwicklung in der Marktgemeinde Lebring - St. Margarethen sicherzustellen, und somit auch die Erhaltung bzw. Stärkung der Sekundärbetriebe (Zulieferer, Kleinbetriebe etc.) zu erzielen und Arbeitsplätze in der Region zu erhalten bzw. die wirtschaftliche Entwicklung der Marktgemeinde zu diversifizieren.

Aufgrund der nachfolgend angeführten Untersuchung kann vorweggenommen werden, dass durch die geänderte Planungsvoraussetzungen und bestehenden Konzepte Anpassungen der Zielsetzungen bzw. Festlegungen für den Bereich Tourismus erforderlich sind, um die Entwicklung zu starten.

Da der regionale Tourismus einen wesentlichen Wirtschaftszweig darstellen kann, besteht jedenfalls auch ein öffentliches Interesse den Tourismus in der Marktgemeinde zu entwickeln, da damit auch hier Wertschöpfung und Arbeitsplätze erzielt werden können.

TOURISTISCHE GESAMTUNTERSUCHUNG

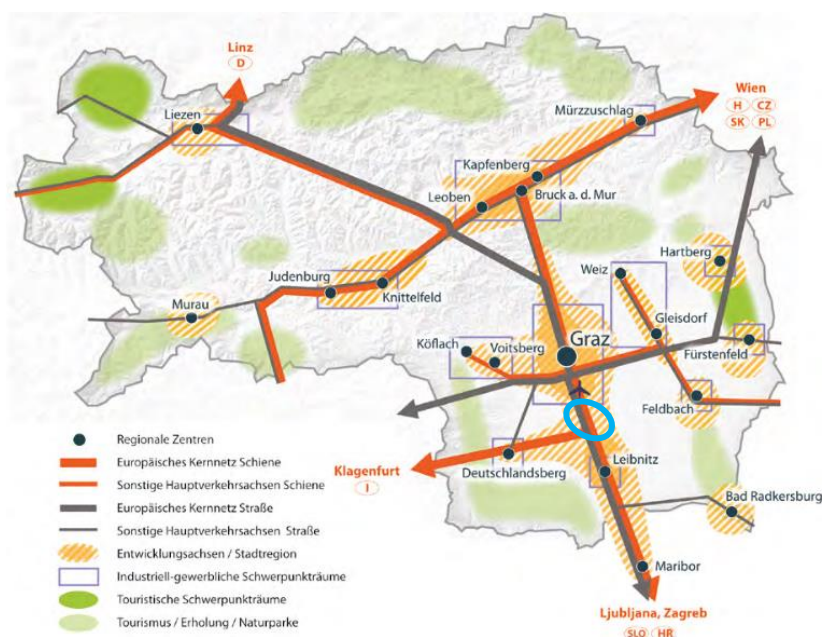
Gemäß der Richtlinie für die Festlegung touristischer Schwerpunkte (Stand Jänner 2012) ist im Vorfeld und als Grundlage für touristische Ausweisungen eine gemeindeweite touristische Gesamtuntersuchung vorzunehmen, in welcher die touristische Struktur, sowie die räumlichen Entwicklungsschwerpunkte der Gemeinde darzulegen und zu beurteilen sind. Dies kann dabei zu weiteren Schritten (z.B. Festlegung eines touristischen Schwerpunktes) führen.

Da jedoch ein Schwerpunkt der touristischen genutzten Bereiche innerhalb des Ortszentrums gem. REPRO-Südweststeiermark befinden, werden diese entsprechend den Vorgaben der Richtlinie für die Festlegung „Touristischer Schwerpunkte“ im Rahmen der gemeindeweiten touristischen Gesamtbetrachtung nicht näher betrachtet (Stufenbau der Rechtsordnung - überregionale Bestimmung gelten über Gemeindefestlegungen).

Die gemeindeweite touristische Gesamtuntersuchung fasst die maßgebenden raumrelevanten, fachlichen und rechtlichen Grundlagen zusammen und bildet die touristischen und räumlichen Rahmenbedingungen, Charakteristika und Qualitäten der Gemeinde ab. Dabei werden entsprechend der Richtlinie, die folgenden sieben Unterpunkte im Detail betrachtet und beurteilt:

1. Entwicklungsprogramm

Gem. dem Landesentwicklungsleitbild, welches die nachhaltige räumliche Strategie zur Landesentwicklung formuliert, ist der Bereich Lebring, sowie das Umfeld Teil der Hauptentwicklungsachse des Landes Steiermark, welches geprägt ist durch eine dynamische Bevölkerungsentwicklung.



Auszug Landesentwicklungsstrategie 20230 | Land Steiermark

Gem. der steirischen Landesentwicklung ist die regionale Tourismusentwicklung durch eine entsprechende Standortentwicklung zu optimieren.

Im regionalen Entwicklungsprogramm ist für die Region Südweststeiermark (Deutschlandsberg und Leibnitz) die Sicherstellung der räumlichen Voraussetzung für einen leistungsfähigen Tourismus als Ziel und Maßnahmen für die Gesamtregion gem. §2 Z.5 festgelegt:

Auszug §2 Z.5 REPRO-Südweststeiermark

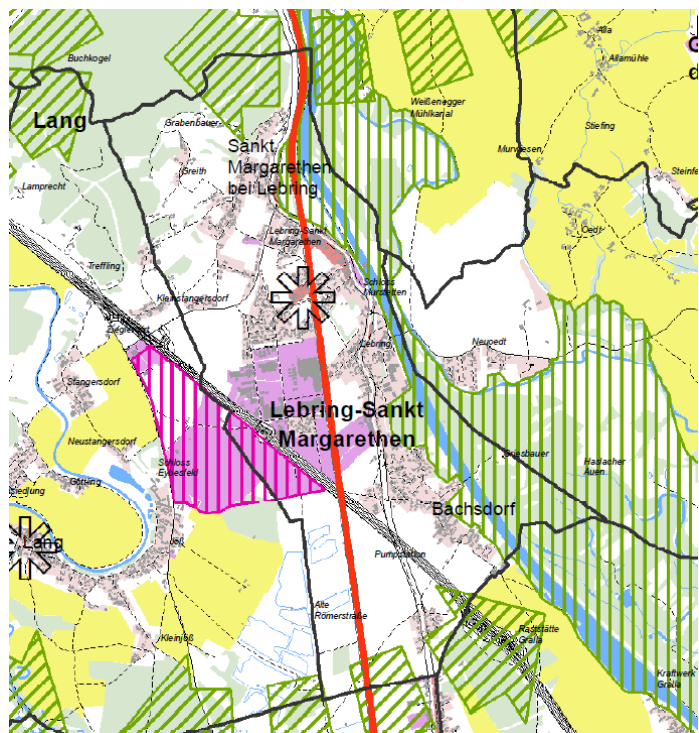
Die räumlichen Voraussetzungen für einen leistungsfähigen Tourismus in der Planungsregion sind zu erhalten und zu verbessern. Für Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bestehen und im Freiland liegen, ist die Festlegung von Bauland in allen Teilräumen gem. § 3 unter Einhaltung folgender Kriterien zulässig:

- 1. Eine gemeindeweite touristische Gesamtuntersuchung auf Ebene des örtlichen Entwicklungskonzeptes ergibt eine positive Beurteilung hinsichtlich der touristischen Struktur und Entwicklungsperspektive der Gemeinde.*
- 2. Die geplanten baulichen Erweiterungen stehen in räumlichem Zusammenhang mit dem bestehenden Betrieb.*
- 3. Zur Berücksichtigung von Aspekten des Orts- und Landschaftsbildes werden die dafür vorgesehenen geeigneten Instrumente der örtlichen Raumplanung angewendet.*

Bei der Dimensionierung der Flächen ist auf eine konkrete Planung des betreffenden Betriebes sowie auf das dafür unbedingt erforderliche Flächenausmaß abzustellen. Die Ausweisung von Flächen für andere Nutzungen im Anschluss ist unzulässig.

Mit der Verordnung des regionalen Entwicklungsprogrammes für die Region Südweststeiermark wurde damit, zur Verbesserung der Voraussetzungen für einen leistungsfähigen Tourismus, die rechtliche Grundlage geschaffen, für bestehende Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe im Freiland, unabhängig von den Teilraumbestimmungen des REPRO, eine Baulandfestlegung zur bedarfsorientierten Erweiterung von bestehenden Betrieben, im Einklang mit dem Orts- und Landschaftsbild festzulegen.

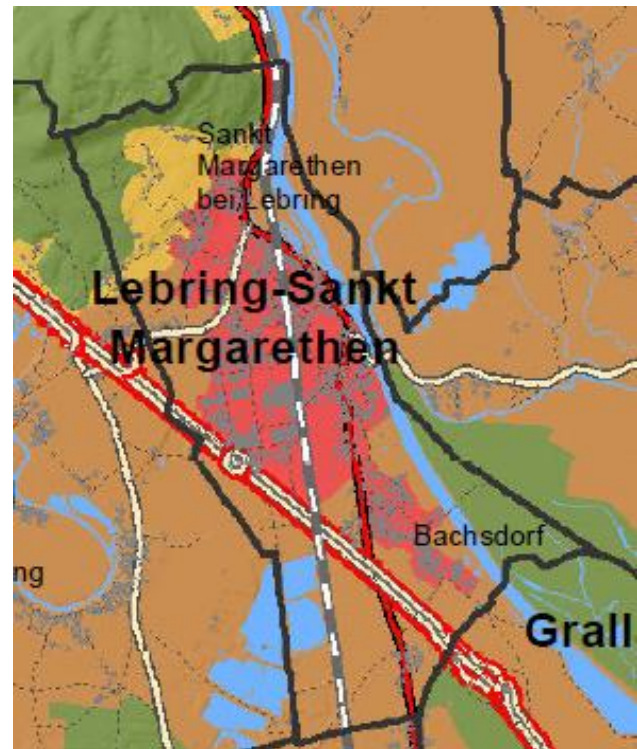
Dennoch sind die Bestimmungen des regionalen Entwicklungsprogramm wie z.B. Vorrangzonen und Landschaftsgliederung zu berücksichtigen bzw. einzuhalten.



Auszug REPRO - Vorrangzonen | Regionalplan

Die Marktgemeinde Lebring-St. Margarethen ist deutlich geprägt durch die gewerblich-industrielle Vorrangzone, welche sich aus einem historisch, bereits langfristig bestehenden Bestand entwickelt hat, und stückweise erweitert wurde. Der Ort selber ist als teilregionales Zentrum eingestuft.

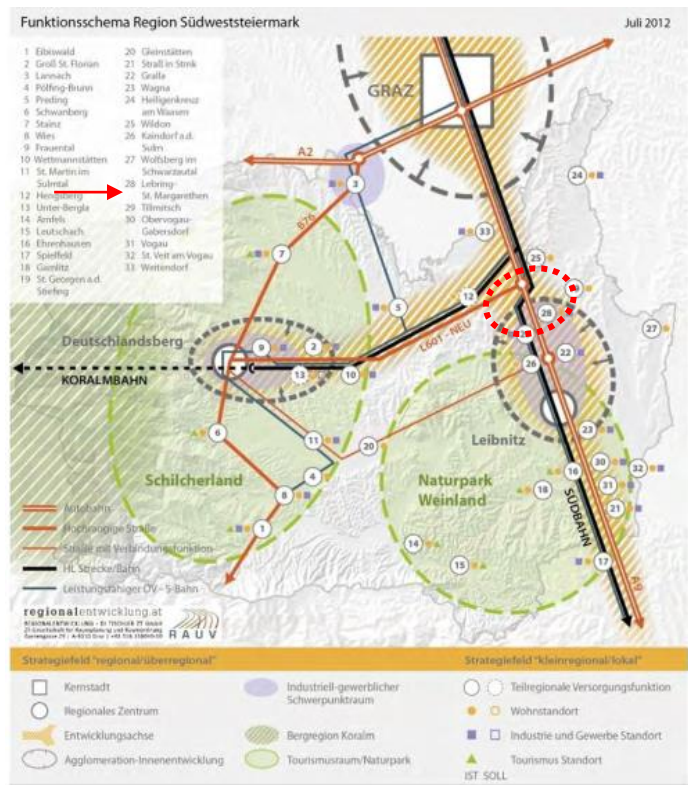
Neben der gewerblichen Zone wird das Gemeindegebiet durch die Grünzone im Nahbereich der Mur beeinflusst. Ergänzt wird dieser Bereich durch ökologische Korridore im nördlichen und südlichen Grenzbereich, welche bei touristischen Planungen entsprechend zu berücksichtigen sind.



Auszug REPRO – Landschaftsräumliche Einheiten | Regionalplan

Die Marktgemeinde Lebring-St. Margarethen lässt sich gem. REPRO in mehrere landschaftsräumlichen Einheiten unterteilen, so ist der Zentralraum mit seiner Nord-Süd-Ausdehnung als Siedlungs- und Industrielandschaft ausgewiesen. Umrandet wird dieser durch den ackerbaugeprägten Talboden. Im Norden gibt es zudem das außeralpine Hügelland, bzw. das durch Grünland geprägte Bergland. Einschränkungen für touristische Entwicklung sind gem. den Festlegungen des REPRO in keinem dieser Bereiche gegeben, wenn das charakteristische Erscheinungsbild der Landschaft erhalten wird.

Gem. der aktuellen regionalen Entwicklungsstrategie zeigt sich die untergeordnete Bedeutung als Tourismusstandorts durch die, bis jetzt, fehlenden räumlichen Voraussetzungen der Marktgemeinde. Die Marktgemeinde besticht jedoch durch die zentrale Lage und ihre Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung in Kooperation mit dem Leibnitzer Zentralraum.



Bedeutung der Marktgemeinde Lebring-St. Margarethen in der Region | entnommen aus: Regionale Entwicklungsstrategie Südweststeiermark

Resümee:

Aus den übergeordneten Landes- und Regionalplanungen ist ersichtlich, dass die Marktgemeinde touristisch gegenwärtig keine relevante Bedeutung hat, aufgrund der naturräumlichen Voraussetzung (vgl. zu den Hügellbereichen in der Südweststeiermark). Durch die Teichsituation, aufgrund des abgeschlossenen Abbaus, und der Nachnutzungskonzepte besteht jetzt die Möglichkeit eine touristische Entwicklung zu initiieren.

2. Tourismusgesetz - Ortsklassen

Die Einstufung der steirischen Gemeinden in unterschiedliche Ortsklassen liefert eine westliche Grundlage für die Grobbewertung einer Gemeinde hinsichtlich ihrer touristischen Ausstattung und Potentiale. Durch die Differenzierung wird der Stellenwert des Tourismus einer Gemeinde/einer Region abgebildet, und diese beeinflusst daher auch die Anzahl und das Ausmaß der zulässigen touristischer Siedlungsschwerpunkte.

Die Marktgemeinde Lebring-St. Margarethen ist der Ortsklasse C zugeordnet (LGBI. 46/2022). Das bedeutet, dass der Tourismus in der Gemeinde eine grundsätzlich niedrigere Rolle einnimmt als in Vergleichsgemeinden. Es bedeutet jedoch auch, dass maximal zwei touristische Siedlungsschwerpunkte festgelegt werden dürfen, auch weil die Marktgemeinde Lebring-St. Margarethen von der Gemeindefusion nicht betroffen war und eigenständig geblieben ist.

Resümee:

Aufgrund der touristischen Bedeutung erfolgte die Einstufung als C, somit darf die Marktgemeinde zwei touristische Schwerpunkte im Rahmen der gemeindeweiten touristischen Gesamtuntersuchung festlegen.

3. Bestehende Konzepte

Die touristische Bedeutung einer Gemeinde ist im regionalen Kontext zu sehen und ist daher grundsätzlich gemeindeübergreifend zu betrachten, vor allem weil der Tourismus in Gemeinden in Verbände koordiniert wird.

Wobei zu Beginn der Tourismusverband Lebring-St. Margarethen noch eigenständig bestand. Im Jahr 2021 wurde dieser gem. der Tourismus-Strukturreform mit anderen Gemeinden zum Tourismusverband Südsteiermark zusammengeschlossen.

Trotz der Strukturreform besteht in der Tourismusregion weiterhin die **Zielsetzung eines gestreuten, sanften Qualitätstourismus mit starkem Bezug zur Region** und folgenden, unveränderten Hauptthemenbereichen:

- Natur, Landschaft und Bewegung
- Essen & Trinken inkl. dem Schwerpunkt Wein
- Gesundheit & Regeneration
- Kunst & Kultur

Zusätzlich gibt es dazu noch den Kulturpark Hengist, welche u.a. touristischen und schulische Aktivitäten bündelt und in der Region vermarktet, auf Basis der historischen Bedeutung (archäologische Ausgrabungen etc.) im Bereich des Wildoner Buchkogel.

All diese Themen sind Teil der touristischen Identität der Region und gelten als Markenzeichen der südweststeirischen Region mit einer hohen Bedeutung des Ausflugstourismus, bzw. des sanften Tourismus mit Schwerpunkt auf Regionalität. Diese Merkmale sind in der touristischen Gesamtuntersuchung der Marktgemeinde Lebring-St. Margarethen zu bewerten und es ist daher bei der Festlegung von touristischen Schwerpunkten auf diese Themen Bezug zu nehmen und die Zielsetzungen darauf abzustimmen. Zudem wurden folgenden Ziele im Rahmen der Revision 4.0 festgelegt (s. §4 – Raumbezogene Ziele und Maßnahmen):

- *Wahrung des Buchkogels als Naherholungsbereich für die umliegenden Gemeinden*
- *Ausbau bzw. Verbesserung der Fremdenverkehrseinrichtungen durch Ausweisung von Erholungs- bzw. Ferienwohngebieten in dafür geeigneten Bereichen, bzw. durch Ausweisung im Entwicklungsplan von*
 1. *touristischen Siedlungsschwerpunkten oder*
 2. *kleinräumigeren, touristischen Nutzungszonen ohne Schwerpunktfestlegung*
- *Sicherung und Ausbau eines differenzierten Angebotes an Freizeit- und Erholungseinrichtungen (Naherholungspotenzial Schotterabbaugebiete (siehe auch Erläuterungen) etc.)*
- *Förderung der Bestrebungen der lokalen Gastronomie sowie des projektierten Badezentrums auf dem Gebiet der Nachbargemeinden Lang und Tillmitsch zur Belebung und Intensivierung des Naherholungs-Fremdenverkehrs.*

Bzw. in den Erläuterungen des ÖEK (S. 11).

- *Konkretisierung der Nachfolgenutzung und Rekultivierung im Bereich der Abbauflächen zu Lang und Tillmitsch in Form einer Hinweisdarstellung im Entwicklungsplan.*
- *Exaktere Kriterienfestlegungen für mögliche Ausweisung von Ferien- oder Erholungsgebieten, sowie Festlegung von touristischen Schwerpunkten*

Resümee:

Die Marktgemeinde Lebring-St. Margarethen war und ist Teil verschiedener touristischer Regionen (eigener Tourismusverband, Kulturpark Hengist, Südsteiermark). Die Schwerpunkte der touristischen Entwicklung in der Region sind jedoch über die Jahre unverändert und las-

sen sich grob den Themen *Kulinarik, Natur, Bewegung und Landschaft* zuordnen. Durch *kulturelle Ausgrabungen im direkten Umfeld bzw. in der Gemeinde selber ist Teil der touristischen Vermarktung.*

Aus den spezifischen Zielsetzungen der letzten Revision ist klar erkennbar, dass der Tourismus bzw. im Speziellen der gestreute, sanfte Tourismus vor Allem im Norden (Bereich Buchkogel) und im Süden (Teichwirtschaft) zu entwickeln ist.

Entsprechend dem roten Faden der Raumplanung ist dies daher jedenfalls weiterzuführen, bzw. an aktuelle Gegebenheiten anzupassen.

4. Kulturlandschaft

Generell lässt sich das Gemeindegebiet in unterschiedliche landschaftliche Teilbereiche einteilen. So ist der Ort Lebring als typisch Siedlungs- und Industrielandschaft anzusehen. Richtung Süden besteht der Talbodenbereich mit ausgeprägtem Feldbau. Das nördliche Gemeindegebiet lässt sich als grünlandgeprägte Kulturlandschaft der außeralpinen Hügelländer und Becken beschreiben, mit dem waldbedeckten Ausläufern des Buchkogels.

Touristisch relevant sind vor allem die Teilbereiche des Hügellandes (vgl. Land Steiermark REPRO – landschaftliche Teilräume) und der südliche Bereich durch die bestimmenden Bodeneigenschaften, und den dadurch umgesetzten Schotterbau, welcher nun einer Nachnutzung zugeführt werden soll.



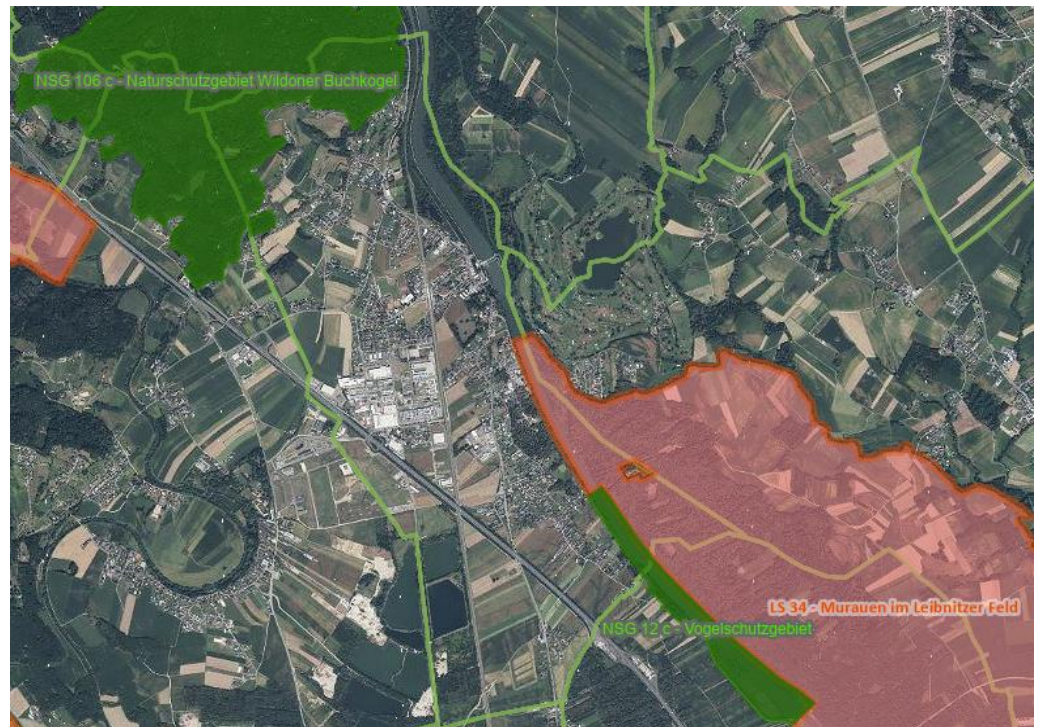
Nördlicher Bereich mit St. Margarethen inkl. Buchkogel im Hintergrund | Homepage Gemeinde



Schotterabbaufächen bzw. daraus entstandene Teichlandschaften im Grenzbereich zu Lang | Eigene Aufnahme

Bestehende Schutzgebiete befinden sich im nördlichen Gemeindegebiet (Naturschutz und Europaschutzgebiet Wildoner Buchkogel) bzw. im direkten Murbereich (Murauen im Leibnitzer Feld)

Die bedeutet, dass in diesem Bereich eine besonders hohe Berücksichtigung auf die landschaftliche Charakteristik und den Erholungswert zu legen ist.



Lage Landschaftsschutzgebiet (rötlich) und Naturschutzgebiet (rötlich) in der Marktgemeinde | Quelle: GIS-Stmk

Resümee:

Wie bereits ausgeführt (s. Punkt 1 – Regionales Entwicklungsprogramm) sind in der Marktgemeinde unterschiedliche Landschaftsteilräume gegeben. Touristisch relevant sind neben dem Zentrumsbereich vor allem die Teilräume des außeralpinen Hügellandes bzw. die flache Tallandschaft im Bereich des ehemaligen Schotterabbaus, welche im Sinne der Zielsetzungen der Tourismusregion gute Voraussetzungen für den Ausbau zu Tourismusgebieten aufweisen, wie das in der Region bereits umgesetzt wurde.

Schutzgebiete, welche einen Ausschließungsgrund für touristische Nutzungen darstellen sind im Gemeindegebiet keine gegeben, jedoch sind die Besonderheiten des jeweiligen Landschaftsraumes jedenfalls zu berücksichtigen.

5. Infrastrukturelle touristische Ausstattung

Die Tourismusregion „Südsteiermark“ bietet ein umfassendes touristisches Angebot. Es bietet vor allem der Sommer ein umfassendes Angebot an bedeutsamen Kultur- und Brauchtumsveranstaltungen, an Erholungs- und Ausflugszielen, sowie ein vielfältiges Angebot an ergänzenden Sport-, Freizeit- und Erholungsprogramm.

Trotz des Bestandes einzelner Gastronomiebetriebe ist im Vergleich zur restlichen Südsteiermark die Thematik bzgl. „Wein und Kulinarik“, aufgrund des Fehlens der charakteristischen Hügellandschaft inkl. Weinbau deutlich untergeordnet.

Ein Schwerpunkt der touristischen Infrastruktur sind Sportaktivitäten. Sei es Wandern (vor allem im Bereich des nördlichen Gemeindegebietes (Kulturwanderweg Hengist und Umgebung), Radfahren (Murradweg) und das Sportzentrum mit Sportplatz und der Pumptrack-Anlage. Der Golfplatz in der Nachbargemeinde ist ebenso Teil der lokalen Vermarktungsstrategie.

Dazu gibt es noch verschiedene kulturelle Aktivitäten des Kulturparkes Hengist, gemeinsam mit den Kooperationsgemeinden, sowie eine Ölmühle inkl. Puppenmuseum.

Durch die Festlegung einer touristischen Teichnutzung wäre zudem eine Erweiterung des touristischen Portfolios vorgesehen. Die touristische Teichnutzung bei den bestehenden Wasserflächen im Südwesten ist bereits langfristig so vorgesehen (vgl. Studien) bzw. wurde auch in anderen Gemeinden bereits erfolgreich umgesetzt (s. Ankerpunkt in Tillmitsch)

Grundsätzlich kann in der Marktgemeinde jedoch der Hauptort mit touristischer Wirkung/Naherholungsfunktion, als Zentrum (mehrere Gaststätten) der touristischen Entwicklung angesehen werden. Jedoch befinden sich auch außerhalb des Zentrums Orte, welche als Teil des touristischen Gesamtkonzeptes angesehen werden können.

Betriebsstandorte in der Marktgemeinde

Es erfolgt eine Auflistung von Gastronomie-, Beherbergungs- und anderen touristischen Betrieben, welche zum Zeitpunkt der Rechtskraft des regionalen Entwicklungsprogrammes im Jahre 2016 (16/07/2016) bewirtschaftet / geführt wurden.

Es zeigt sich, dass die vorhandene Infrastruktur ausbaufähig ist, und eine Umsetzung der touristischen Nutzung als Teichanlage der Marktgemeinde somit langfristig zugutekommen würde.

Die Betriebe und ihr aktueller Zustand stellt sich, gem. Auskunft der Marktgemeinde, wie folgt dar:

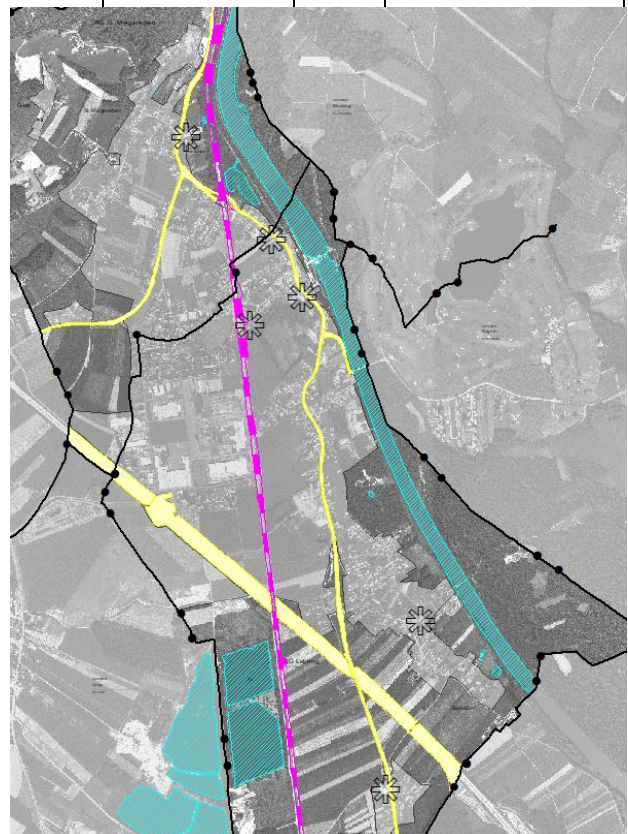
In der u.a. Tabelle (Spalte: „bestehend“ zur Rechtskraft REPRO) ist, für derzeit nicht mehr betriebene / geschlossene Betriebe im Freiland angeführt, ob diese als „bestehende Betriebe“ zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des REPRO-SW idF. LGBl. 88/2016 anzusehen sind.

Anm. zu „bestehende Betriebe“ gem. REPRO:

Als solche gelte Gastronomie und Beherbergungsbetriebe mit aufrechtem baurechtlichem und gewerberechtlichem Konsens und/oder Buschenschänke sowie landwirtschaftliche Betriebe mit Gästebetten (Urlaub am Bauernhof) mit baurechtlichem Konsens (keine gewerberechtliche Bewilligung erforderlich) und dem Nachweis, dass eine landwirtschaftliche Nutzung vorlag (zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des REPRO-SW)

In der Liste zeigt sich auch, dass eine Vielzahl der Betriebe (Auskunft Gemeinde bzw. steiermark.com), innerhalb eines bestehenden Baulandes (WA, DO, KG, etc.) oder innerhalb einer Sondernutzung im Freiland inkl. Vorrangzone befinden, bzw. sogar innerhalb eines örtlichen (ÖS) bzw. überörtlichen Schwerpunktes (ÜS) liegen.

Nr.	Art des Unternehmens	Standort	Status (Sommer 2023)	„bestehend“ zur RK REPRO	FWP 4.0
1	Hotel Restaurant Gollner	Grazer Str. 36	offen	✓	DO
2	Rasthaus Kiessner	Leibnitzer Str. 86	Geschlossen, aber Bestand	✓	DO
3	Odams Eck	Überfuhrweg 2	Offen	✓	WA
4	Bäckerei Café Zirngast	Leibnitzer Str. 14	Offen	✓	WA
5	Gasthaus Scheucher	Bahnhofstr. 23	Offen	✓	WA
6	Roj Pizza, Burger & Sushi	Grazer Str. 11	Offen	✓	WA



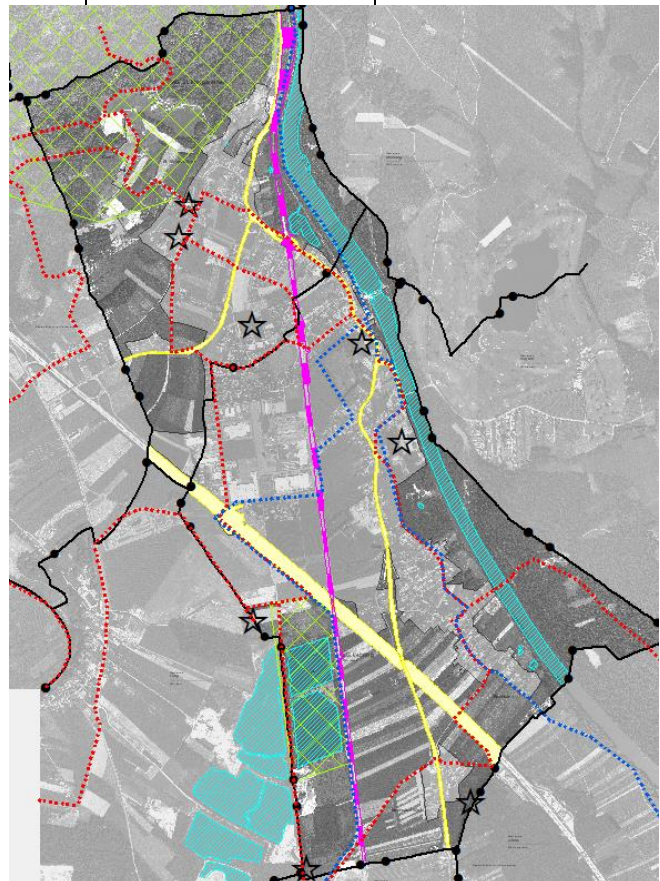
Grafische Darstellung der Betriebe | ohne Maßstab

Wie in der Auflistung zu sehen, bzw. in weitere Folge auch grafisch dargestellt, kann eine deutlich erkennbare, räumliche Konzentration der betrieblichen Ansiedlungen festgestellt werden. Im Hauptort, und in den umliegenden Ortsbereichen. Hierbei handelt es sich um eine Vielzahl von traditionell gewachsenen Betrieben, welche sich einerseits aus landwirtschaftlichen Betrieben entwickelt haben (Buschenschank etc.), aber auch um ältere, ortsansässige Gasthäuser, welche bereits jahrelang bestehen bzw. bestanden haben.

Ausflugsziele und andere touristische Einrichtungen

Neben den Betrieben befinden sich in der Marktgemeinde auch eine Reihe von Ausflugszielen und Sehenswürdigkeiten, welche als Teil der touristischen Strategie anzusehen sind und daher einen wichtigen Teil der Identität der Marktgemeinde Lebring-St. Margarethen darstellen.

Nr.	Sehenswürdigkeit	Standort (KG, Gst.)	Rev. 4.0
1	Sportzentrum inkl. Pumptrack	Lebring, 240/1	Vorrangzone
2	Schloss Murstätten	Lebring, .16	Überörtl. Schwerpunkt + Vorrangzone
3	Labuggers Kernölpresse inkl. Evis kleine Welt (Puppenmuseum)	St. Margareten, .28/1	Überörtl. Schwerpunkt
4	Soldatenfriedhof Lang-Lebring	Lebring, 355	Freiland
5	Teufelsgraben	Lebring, 632/3	Freiland
6	Altes Landgerichtskreuz	Lebring, 622	Freiland
7	Feuerwehr und Zivilschutzschule	Lebring, 839/5	Überörtl. Schwerpunkt
8	Pfarrkirche St. Margarethen	St. Margareten, .31	Überörtl. Schwerpunkt



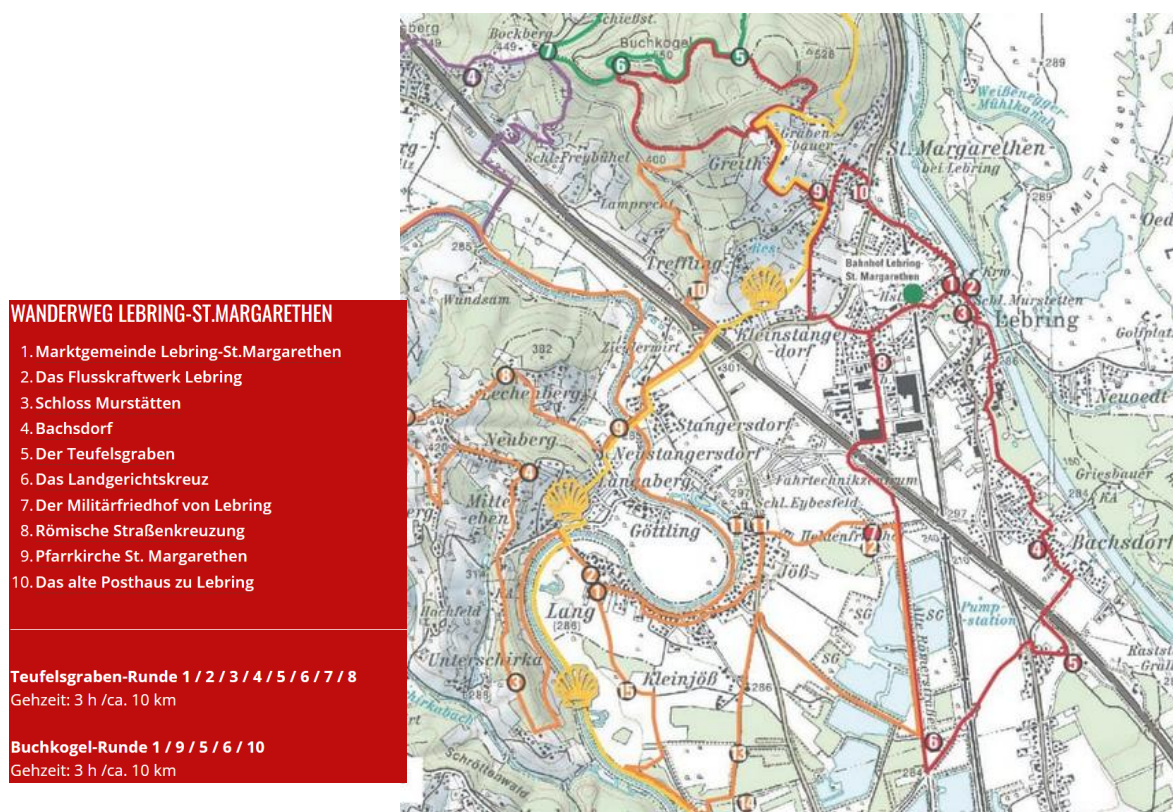
Grafische Darstellung der Einrichtungen | ohne Maßstab

Auch hier lassen sich ähnliche Tendenzen bzgl. der Verteilung ablesen. So ist hier besonders das Ortszentrum, sehr präsent. Rund um das Ortszentrum befinden sich gewachsene bzw. traditionelle Einrichtungen, bzw. naturräumliche Denkmäler. Auch hier ist als Zielsetzung jedenfalls der Erhalt und Ausbau der touristischen Infrastruktur zu definieren, um ein ausgewogenes Angebot sicherzustellen.

Wandern

Aufgrund der fehlenden großflächigen Infrastruktur von touristischen Anlagen (Vergleich mit Skitourismus in der Hochsteiermark, bzw. Thermenanlagen in der Oststeiermark) ist besonders der Wandertourismus in Verbindung mit Sonderwegen wie z.B. Kulturwandern Hengist oder dem südösterreichischen Jakobsweg ein wichtiger Teil der touristischen Infrastruktur.

Wie sich zeigt gibt es in der Marktgemeinde Lebring-St. Margarethen ein umfangreiches Wanderwegenetz, welche sich nicht nur auf die Hauptwege beschränkt (siehe Auszug), sondern auch eine Vielzahl an anderen, unterschiedlichen Wanderrouten bietet. So ist das Gebiet von einem großräumigen und teilweise dichten und vorwiegend historisch gewachsenen Fußwegenetz überzogen. Dabei sind die Wanderwege für alle begehbar, zu allen Jahreszeiten entsprechend nutzbar, und zum Großteil auch ohne Straßenverkehr passierbar. Für die Nutzung der Wanderwege stehen unzählige Informationen zur Verfügung, sowohl in analoger Kartenform als auch von den unterschiedlichsten Anbietern in digitaler Form.



Auszug einer touristischen Wanderkarte inkl. den Wanderroute Lebring und Umgebung | Kulturpark Hengist

Radverkehr

Lebring fungiert als Transitknotenpunkt und Einstiegsportal für das südsteirische Radwegenetz. Geografisch profitiert die Gemeinde von ihrer Lage im Murtal, die einen direkten Anschluss an den Murradweg (R2) ermöglicht. Diese Anbindung ist touristisch relevant, da der R2 als überregionaler Fernradweg fungiert, der den alpinen Raum mit der Süd- und Südoststeiermark verbindet

Die Gemeinde ist Teil der Radverkehrsstrategie Steiermark 2025. Im Rahmen kleinregionaler Planungen (u. a. für die Region Südweststeiermark) wird an einer Verdichtung des Netzes gearbeitet, um die Trennung zwischen touristischer Nutzung und Alltagsverkehr zu optimieren.

- Infrastrukturelle Highlights: Neben dem flachen Streckenprofil entlang der Muraueen existiert ein Pumptrack, der die Attraktivität für jüngere Zielgruppen und Techniktraining erhöht.
- Mobilitätsdienstleistungen: Mit spezialisierten Anbietern wie der Visit Hotspots GesmbH verfügt die Region über die notwendige Service-Infrastruktur (E-Bike-Verleih), um die steigende Nachfrage im Segment Genussradeln abzudecken

Zusätzlich zum Murradweg existiert auch noch der Römerradweg (R6) als wichtige Route im Gemeindegebiet. Im Gegensatz zum primär landschaftsorientierten R2 steht beim R6 die Vermittlung antiker Geschichte im Vordergrund, was die Segmentierung der Zielgruppen (Kulturinteressierte vs. reine Sportradfahrer) begünstigt.

Analyseportale wie Outdooractive und Bergfex verzeichnen für den Standort Lebring ein breites Spektrum an Touren:

- Flussradeln (R2): Fokus auf geringe Steigungsprozente, Zielgruppe: Familien und Weitwander-Radfahrer.
- Hügelland-Touren: Einstieg in topografisch anspruchsvollere Routen Richtung Wildon oder die Südsteirische Weinstraße für Mountain- und Gravelbikes.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Lebring-Sankt Margarethen weniger als isoliertes Zielzentrum, sondern vielmehr als funktionaler Hub für sternförmige Erkundungen der umliegenden Weinregion und als Raststation auf der Nord-Süd-Achse des Murradwegs agiert.



Radwegenetz mit Mur- (R2) und Römerradweg (R6) |
Das steirische Weinland

Sonstige Strukturen (Wellness, Kunst- und Kultur etc.)

Andere touristische Angebote, entsprechend den Themenschwerpunkten der Region, wie etwa Wellness oder auch Kunst, und Kultur sind eher in zentralen Orten verteilt, bzw. außerhalb der Gemeindegrenze vorhanden (Wildon, Leibnitz etc.). Das Thema Wellness bzw. Erholung in Form von Schwimmen oder Golf ist ebenfalls nicht in der Gemeinde vorhanden, sondern nur in den Nachbargemeinden (Ragnitz, Wildon bzw. Tillmitsch). Durch mögliche Festlegungen (touristische Siedlungsschwerpunkte) kann dieser Aspekt der touristischen Ausstattung der Gemeinde ergänzt werden.

Auch das Thema Kunst und Kultur ist vorwiegend im Bereich des Kulturparkes bzw. noch in anderen vereinzelt Standorten zu finden (Ölmühle inkl. Museum etc.).

Aufgrund der Struktur in der Marktgemeinde Lebring-St. Margarethen lässt sich sagen, dass neben der Infrastruktur im Hauptort einige Einrichtungen innerhalb von bestehendem Bauland liegen und somit eine Entwicklung für diese grundsätzlich möglich ist. Für diese sind daher keine gesonderten Maßnahmen im Sinne einer Schwerpunktfestlegung vorzusehen.

Für wesentliche andere Bereiche und Einrichtungen besteht im Sinne der Zielsetzungen eines gestreuten, sanften Qualitätstourismus jedoch jedenfalls Handlungsbedarf, um die touristische Entwicklung sicherzustellen bzw. langfristig zu erhöhen.

Grundsätzlich ist dazu auch festzuhalten, dass für die Marktgemeinde jede Einrichtung, welcher die touristische Entwicklung bzw. die Marke Südsteiermark nach außen vertritt, eine zentrale Bedeutung aufweist. Dies wurde dementsprechend bereits als Zielsetzung in der letzten Revision festgelegt. Diese Bemühungen sind jedenfalls fortzuführen bzw. zu intensivieren.

Weitere Planungen bzgl. Camping

Ein wichtiges Beispiel für eine solche touristische Entwicklung in der Region bzw. Gemeinde kann daher der Camping-Tourismus sein, wie die Daten lt. Land Steiermark zeigen.

So verzeichnet der steirische Campingtourismus 2024 rund 760.000 Nächtigungen (8,5 Mio. österreichweit), was einem Zuwachs von 6 % entspricht. Die Branche ist ein bedeutender Wirtschaftsfaktor (48 Millionen Euro in der Steiermark), insbesondere in ländlichen Regionen, und wird durch neue Förderungen zur Qualitätsverbesserung („Qualitätsoffensive steirischer Campingplätze“), Energieeffizienz und Nachhaltigkeit unterstützt.

Auf Basis dieser Daten und der Förderungskultur im Bundesland möchte die Marktgemeinde daher mittelfristig einen Campingplatz in der Gemeinde entwickeln. Die Planungen sind zurzeit noch in einer Ideenphase und es gibt noch keine konkreten Projekte oder Standortanfragen, jedoch soll die Zielsetzung für zukünftige Projekte festgehalten werden.

Als Kriterien für die Standortwahl sind dabei die räumlichen Voraussetzungen (Eignung, Erschließung, Nähe zu touristischer Infrastruktur), sowie die Wirtschaftlichkeit zu berücksichtigen.

Resümee:

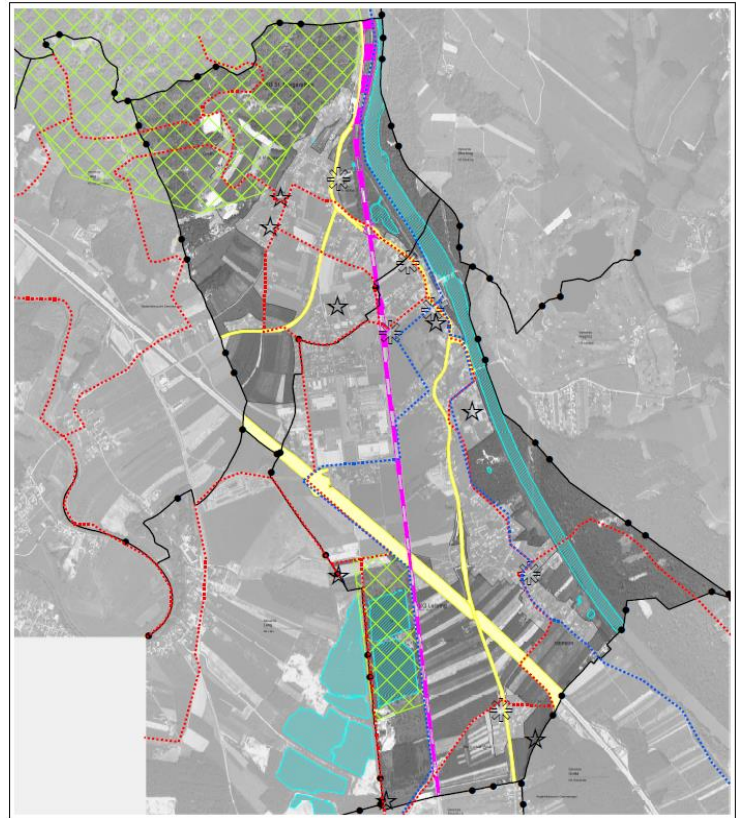
Die Marktgemeinde Lebring-St. Margarethen verfügt über eine minimale touristische Infrastrukturausstattung, und befindet sich somit deutlich hinter den Nachbargemeinden. Zwar sind Wander- und Radwege, sowie einzelne kulturelle und sportliche Aktivitäten vorhanden und entsprechend frequentiert, aber stehen in großer Konkurrenz innerhalb der touristischen Region.

Durch die Umwandlung des ehemaligen Schotterabbaus in eine Teichnutzung kann das touristische Portfolio deutlich aufgewertet werden und ein Grundpfeiler der Vermarktung werden, sowie einen positiven Einfluss auf andere Themenfelder haben (Gastronomie etc.). Andere Gemeinden (Tillmitsch mit Ankerpunkt z.B.) sind Best-Practice-Beispiele für solch eine Nutzung.

Aufgrund der Förderkultur und des nachgewiesenen wirtschaftlichen Faktors soll zudem in Zukunft ein Campingplatz in der Gemeinde umgesetzt werden.

Legende

Tourismus	
 Radwege	 Betriebe
 Wanderwege	 Touristische Sehenswürdigkeiten
 Erholungszonen	
Grenzen	
 Gemeindegrenze	
 Katastralgemeindegrenze	
Verkehrsinfrastruktur	
 Bahn	
 Hochrangige Verkehrsstraßen	
Sonstiges	
 Sonstige Siedlungsbereiche	 Wasserflächen
 Siedlungsschwerpunkte	



krasser architektur
krasser ziviltechniker-KG
 raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur
 krasser+krasser architektur ZT+G • FN 320202 • gfu • HTL04680008 • RB Gmünd • RLZ 36377 • RAUF 2010200
 st. veiterstraße 11A • 8040 graz • tel. +43(0)316 | 89 47 80-0 • fax. 06-9 • www.arch-krasser.at

Marktgemeinde Lebring-St. Margarethen

0 125 250 500 750 1000 1250 1500 Meter



Tourismusplan - ÖEK 5.02
 Graz, am 22. 1. 2026 Maßstab 1:20 000

Touristische Gesamtübersicht |

Eigene Bearbeitung, Stand Jänner 2026

6. Touristische Entwicklung

Wie bereits mehrfach erwähnt gehört die Marktgemeinde Lebring-St. Margarethen zur Tourismusregion Südsteiermark, welche bereits aufgrund der Größe zu einer der bedeutsamsten Tourismusregionen der Steiermark gehört und im Kalenderjahr 2022 rund 838.000 Nächtigungen und damit eine Steigerung von rund 1,6 % gegenüber dem Vorjahr, bzw. mehr als 8% gegenüber 2019. aufwies.

Es ist jedoch zu erwähnen, dass die Marktgemeinde Lebring-St. Margarethen aufgrund der räumlichen Bedingungen (untergeordnete Rolle von Hügellagen, natürliche Gewässer etc.) innerhalb der Tourismusregion eine untergeordnete Rolle im Vergleich zu anderen Gemeinden einnimmt. So sind die anderen Gemeinden in der Südsteiermark bereits deutlich weiter in ihrer touristischen Entwicklung.

Gem. der Statistik Austria befindet sich in der Marktgemeinde ein Hotelbetrieb mit 3-Stern und 72 Betten. Grundsätzlich ist aber festzuhalten, dass die Marktgemeinde Lebring-St. Margarethen aufgrund der Einstufung keine offiziellen Daten an die Landesstatistik liefern muss.



*Daten Nächtigungszahlen Lebring-St. Margarethen |
Daten Statistik Steiermark bzw. Gemeinde*

Generell ist zu sagen, dass gem. den aktuellen Daten zum Tourismusland Steiermark, der allgemeine Trend in der Tourismusbranche deutlich zeigt, dass der Tourist, vor allem auch aufgrund der generell steigenden Kosten, Qualität in der Ausstattung, Betreuung als auch in der Dienstleistung fordert. Ein Schwerpunkt auf Massentourismus, mit maximalen Kapazitäten und geringer Qualität kann daher nicht das Ziel einer Gemeinde sein, bzw. widerspricht dies den touristischen Zielsetzungen des Landes Steiermark und den regionalen touristischen Konzepten der Tourismusregion (gestreuter, sanfter Qualitätstourismus). Daher muss das Ziel der Marktgemeinde und auch der Betriebe sein, dass es eine ständige Verbesserung der Qualität der Infrastruktur, Beherbergung, Einrichtung, der Verpflegung, sowie die Instandhaltung bzw. Anpassung der Sport-, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten gibt.

Obwohl diese Einnahmen einen geringen Teil des Budgets darstellen ist, womit klar belegt ist, dass der Tourismus, neben den Arbeitsplätzen, regionalen Zulieferern, etc. einen Wirtschaftszweig der Gemeinde darstellt.

Resümee:

Aufgrund der touristischen Einstufung und der daher geringen Quellen zu touristischen Zahlen ist eine Einstufung auf Basis dieser nicht möglich.

Es zeigt sich, aber dass die Zahlen eine Beständigkeit aufweisen, da es einen etablierten Betrieb (3-Sterne) in der Marktgemeinde gibt.

Allein dadurch ist ersichtlich, dass eine Vergrößerung des touristischen Portfolios, die touristischen Zahlen in der Marktgemeinde verbessern würde.

7. Nicht geeignete Gebiete

Touristisch genutzte Gebiete müssen besonders hohe Anforderungen hinsichtlich der Eignung erfüllen. Jedenfalls auszuschließen sind Gefährdungsbereiche, etc. sowie besonders geschützte Landschaftsbereiche.

Zu hinterfragen sind dabei auch Gebiete, welche im räumlichen Nahverhältnis Wohnfunktionen aufweisen, da hier ein hohes Konfliktpotenzial gegeben sein könnte, welches jedenfalls bereits bei der Ausweisung durch Abstandsregelungen abzufedern ist.

Generell sind auch Bereiche auszuschließen, in welchen ein zu hohes Maß an Auswirkungen auf die naturräumlichen Gegebenheiten zu erwarten sind (erhebliche Geländeanpassungen, großflächige Waldrodungen, etc.). Unter anderem ist bei jeder Ausweisung auch das Orts- und Landschaftsbild gem. den Richtlinien zur Festlegung von Siedlungsschwerpunkte im örtlichen Entwicklungskonzept zu überprüfen und im Anlassfall ist ein räumliches Leitbild zu erstellen, welches in weiterer Folge in einem Bebauungsplan umgesetzt werden soll.

In der Marktgemeinde Lebring-St. Margarethen sind mit Ausnahme einzelner, kleinerer Teilbereiche, in welchen eine Gefährdung durch Hochwasser oder sonstige (Wildbach etc.) ersichtlich gemacht worden ist, keine relevanten ungeeigneten Bereiche gegeben.

Aufgrund der hohen Lärmbelastung sind bei möglichen touristischen Projekten, Maßnahmen vorzusehen, wie eine mögliche Lärmfreistellung erfolgen kann.

Resümee:

Mit Ausnahme einzelner kleiner Teilbereiche (Hochwasser etc.) sind für die angestrebte, dezentrale, gestreute und sanfte touristische Nutzung keine relevanten, ungeeigneten Bereiche ableitbar.

Es sind jedoch jedenfalls folgende Voraussetzungen zu erfüllen / zu prüfen:

- Orientierung am Bestand bzw. an den natürlichen Voraussetzungen
- Vermeidung von Konfliktpotentialen,
- Vermeidung von großflächigen naturräumlichen Eingriffen (Geländeanpassungen, Rodungen, ...)
- Beachtung des Orts- und Landschaftsbildes
- Lärmfreistellungen möglich

8. Interpretation und Conclusio

Anhand der durchgeführten Analyse ist klar ersichtlich, dass die Marktgemeinde Lebring-St. Margarethen noch keine hohe touristische Relevanz aufweist. In der Gemeinde selbst ist ausschließlich im Zentralraum eine hochwertige touristische Infrastruktur gegeben.

Außerhalb davon befinden sich Wander- und Radwege und punktuell vorhanden historische Standorte. Entsprechend den Zielsetzungen der Tourismusregion gilt es diese Struktur jedenfalls zu erhalten, auszubauen bzw. weiterzuentwickeln, und es besteht daher dringender Handlungsbedarf, diese Entwicklung anzustoßen.

Es hat sich gezeigt, dass besonders bei gewissen Themenbereichen der Tourismusregion – wie z.B. Wellness (Baden, sportlichen Aktivitäten) und Erholung und - eine erheblich unterdurchschnittliche Ausstattung gegeben ist bzw. ein Bedarf an zusätzlichen Einrichtungen besteht.

Bei jeder Bebauung sind zudem die regionsspezifischen Besonderheiten, sowie der teilweise sensible Landschaftsraum zu berücksichtigen.

Abzuleitende Zielsetzungen, sowie Kriterien zur Festlegung von touristischen Siedlungsschwerpunkte

Aus der gemeindeweiten touristischen Untersuchung können daher zusammenfassend folgende Zielsetzungen abgeleitet werden:

- **Attraktivierung, Erhaltung und Ausbau des vielfältigen touristischen Angebots zur Steigerung der Nächtigungszahlen und Aufenthaltsdauer**

Durch ein vielfältiges touristisches Angebot, welches von Ausflugszielen, Sporteinrichtungen über nutzbare Wanderwege bis zu Sekundärbetrieben (Buschenschänke, Gastronomie, etc.) reicht, soll dem Gast ein vielfältiges Freizeitangebot zur Verfügung stehen, um damit eine Erhöhung der Aufenthaltsdauer zu erzielen.

- **Etablierung einer Campingnutzung**

Im Sinne der natürlichen Voraussetzungen der Marktgemeinde und aktuellen Trends sind dabei Angebote wie Camping etc. zu forcieren bzw. einen verstärkten Fokus auf die Standortfindung zu setzen.

- **Erhaltung und Ausbau des Angebots gem. dem Nachnutzungskonzept im Bereich ehem. Schotterteiche**

Um jedoch auch die regionstypische touristische Struktur (gestreute Anordnung) zu entwickeln ist als erster Schritt jedenfalls auch sicherzustellen, dass diese Fläche einer entsprechenden Nutzung zuzuordnen ist. Die Lage der Schotterteiche sind speziell und einzigartig im Gemeindegebiet und können nur an diesem Ort umgesetzt werden. Um dies sicherzustellen, soll diesen gem. den Festlegungen im Regionalentwicklungsprogramm eine Entwicklungsmöglichkeit eingeräumt bzw. festgelegt werden.

Auszug §2(5) REPRO-SW:

Die räumlichen Voraussetzungen für einen leistungsfähigen Tourismus in der Planungsregion sind zu erhalten und zu verbessern. Für Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bestehen und im Freiland liegen, ist die Festlegung von Bauland in allen Teilräumen gem. § 3 unter Einhaltung folgender Kriterien zulässig:

- 1. Eine gemeindeweite touristische Gesamtuntersuchung auf Ebene des örtlichen Entwicklungskonzeptes ergibt eine positive Beurteilung hinsichtlich der touristischen Struktur und Entwicklungsperspektive der Gemeinde.*
- 2. Die geplanten baulichen Erweiterungen stehen in räumlichem Zusammenhang mit dem bestehenden Betrieb.*
- 3. Zur Berücksichtigung von Aspekten des Orts- und Landschaftsbildes werden die dafür vorgesehenen geeigneten Instrumente der örtlichen Raumplanung angewendet.*

Bei der Dimensionierung der Flächen ist auf eine konkrete Planung des betreffenden Betriebes sowie auf das dafür unbedingt erforderliche Flächenausmaß abzustellen. Die Ausweisung von Flächen für andere Nutzungen im Anschluss ist unzulässig.

Da, in der Gemeinde auch andere u.a. historisch und touristisch sehr relevante bzw. bedeutsame Standorte gegeben sind, soll auch ermöglicht werden an speziellen Standorten, unabhängig von in Betrieb befindlichen Strukturen, nach vorheriger detaillierter Prüfung touristische Einrichtungen im Sinne des §6 REPRO-SW zu entwickeln.

Auszug §6 REPRO-SW - Touristische Siedlungsschwerpunkte

- (1) Jede Gemeinde kann maximal zwei Siedlungsschwerpunkte für touristische Nutzungen (Touristische Siedlungsschwerpunkte) für Bereiche, die ausschließlich oder überwiegend diesen Nutzungen vorbehalten sind, festlegen. Gemeinden der Ortsklasse A gemäß Steiermärkischem Tourismusgesetz 1992 i.d.F. LGBl. Nr. 57/2014 können auch mehr als zwei Siedlungsschwerpunkte für touristische Nutzungen festlegen.

Dafür ist in Anlehnung* an die Richtlinie des Landes zur Festlegung von Touristischen Siedlungsschwerpunkten (Stand 01/2012) jedenfalls folgende regionsspezifische Kriterien zu berücksichtigen:

- * Angemerkt wird, dass die „Richtlinie für die Festlegung touristischer Siedlungsschwerpunkte“ (Stand 01/2012) durch die Bestimmungen des §6 des verordneten REPRO-SW (LGBl. 88/2016 | RK 16/07/2016) im Wesentlichen neu definiert / verdrängt wurden und diese „Richtlinie“ daher lediglich als Handlungsanleitung / Empfehlung anzusehen ist.

Kriterien für die Festlegung von touristischen Siedlungsschwerpunkten gem. der Richtlinie des Landes Steiermark (Jänner 2012):

Bei der Umsetzung einer Festlegung von touristischen Schwerpunkten sind die Voraussetzung des Kriterienkataloges zu überprüfen, und in Folge eines Abwägungsprozesses zu prüfen.

- **Touristisch relevanter Bestand oder einzigartige Standortvoraussetzungen**

Um sicherzustellen, dass Schwerpunkte ausschließlich in Bereichen festgelegt werden, welche über entsprechenden touristischen Voraussetzungen verfügen, muss als Grundlage für eine Festlegung jedenfalls geprüft werden ob bzw. warum der Standort eine besondere Relevanz für die touristische Entwicklung aufweist. Dies können z.B. historisch relevante Standorte, spezielle Vorkommen (Schotterteiche, etc.) oder besondere Lage z.B. im Kreuzungspunkt von vielen Wander- und/oder Radwege sein.

Es soll damit sichergestellt werden, dass eine der Region entsprechende „kleinstrukturierte“ und gestreute Anordnung (im Vergleich zu den Skigebieten in der Obersteiermark) an besonders relevanten Orten entwickelt wird.

- **Touristisches Mehrfachangebot im Nahebereich**

Um Entwicklungen in Abseitslagen bzw. touristisch noch unberührten Bereichen zu vermeiden ist zu prüfen, bzw. sicherzustellen, dass im Nahbereich bereits ein touristisches Angebot besteht. Da bei einer diesbezüglichen Beurteilung jedenfalls die touristischen Besonderheiten der Region zu berücksichtigen sind, wird in Interpretation der Richtlinie, dazu festgehalten, dass Wanderwege, Radwege und Gastronomie jedenfalls als touristische Infrastruktur der Region anzusehen sind, da diese die wesentlichen Themen der Tourismusregion abdecken (Wandern, Kulinarik, Kultur etc.).

Weites ist diesbezüglich zu erwähnen, dass aufgrund des Hauptthemas „Wandern“ sowie der Zielsetzung der Tourismusregion, betreffend der sanft, gestreuten Entwicklung, als Betrachtungsradius zumindest eine „Spazierentfernung“ (ca. 1 Std) heranzuziehen sein wird.

Da auch „Natur & Landschaft“ wesentliche Themenbereiche der Tourismusregion darstellen, können und müssen auch diesbezügliche Aspekte im Sinne von Aussicht, etc. bei der Standortprüfung berücksichtigt werden. Anzumerken ist dazu, dass jedenfalls auch die Umkehrbetrachtung im Sinne der Einfügung von neuen Strukturen in das Orts- und Landschaftsbild einer speziellen Sensibilität bedürfen, da die Landschaft eine Wesentliche Grundlage für den regionalen Tourismus darstellt. Dazu ist für derartige Schwerpunkte im Sinne der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen auf der Ebene des örtlichen Entwicklungskonzeptes ein räumliches Leitbild festzulegen und jedenfalls ein Baulandplan zu verordnen.

Weitere Bedingungen die zur Standortwahl herangezogen werden

- **Erweiterbarkeit**

Im Sinne der Vorgaben des Landes Steiermark handelt es sich bei den touristischen Standorten um Entwicklungsbereiche, welche das Potential zur weiteren Entwicklung haben, und eine höhere touristische Bedeutung für die Gemeinde haben können.

- **Regionalwirtschaftliche Bedeutung (im Sinne des sanften Tourismus)**

Da möglichst viele Betriebe der Region (regionale Zulieferer, Buschenschänke, Gaststätten, ...) am Tourismus profitieren sollen, um damit auch Arbeitsplätze in bzw. im Umfeld der touristischen Nutzungen zu schaffen bzw. zu erhalten, stellt die Prüfung der regionalwirtschaftlichen Bedeutung ein wesentliches öffentliches Interesse und damit eine wesentliche Grundlage dar.

- **Baulandeignung**

Neben dem Ausschluss von Gefährdungszonen (Hochwasser, Rutschungen, ...) und belasteten Bereichen (Lärm, Geruch, ...) soll damit sichergestellt werden, dass für die Erschließung (Ver- / Entsorgung, ...) des Standortes eine wirtschaftliche Aufschlüsselung möglich ist, bzw. dafür keine öffentlichen Mittel erforderlich sind. Dazu zählt u.a. auch eine für die Nutzung ausreichende Verkehrsanbindung, etc.

- **Ausbau und Koordinierung der langfristigen Zielsetzungen der Marktgemeinde mit der Tourismusregion.**

Da in der gesamten Region, welche im Tourismusverband Südsteiermark zusammengeschlossen ist, ähnliche touristische Themen von vorrangiger Bedeutung sind, und damit eine kleinräumige Betrachtung von wesentlichen Themen („Kirchturmdenken“) nicht zielführend ist, ist jedenfalls eine koordinierte Vorgangsweise bzw. Abstimmung der Zielsetzungen erforderlich. Damit können z.B. bei der Bewerbung, etc. u.a. Kosten eingespart werden.

Weiters ist dazu anzumerken, dass auch der Tourist nicht an der Gemeindegrenze Halt macht und daher eine Abstimmung der Angebote von wesentlicher Bedeutung ist.

- **Berücksichtigung der typischen Kulturlandschaft bzw. des Orts- und Landschaftsbildes bei der Planung und Standortwahl von touristischen Projekten**

Da die Kulturlandschaft (Grünland geprägtes Bergland, Siedlungslandschaft und Ackerland) eines der wesentlichsten Potentiale und damit eine wesentliche Grundlage für den regionalen Tourismus darstellen kann, sind die Aspekte der Erhaltung dieser bei allen Entscheidungen jedenfalls zu berücksichtigen.

Zum einen ist dazu eine Abwägung der Zielsetzungen durchzuführen und es ist bei touristischen Projekten ein erhöhter Maßstab hinsichtlich der Baugestaltung anzuwenden (i.S. des §43(4) BauG – Straßen-, Orts- und Landschaftsbild). Um eine dementsprechende Ausführung sicherzustellen ist für Schwerpunkte im Sinne der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen auf der Ebene des örtlichen Entwicklungskonzeptes ein räumliches Leitbild festzulegen und ein Bebauungsplan zu verordnen.

EVALUIERUNG

Im Folgenden werden die im örtlichen Entwicklungskonzept 4.0 verordneten Festlegungen und Zielsetzungen zum Thema „Tourismus“ evaluiert und die im Rahmen der Gesamtbeurteilung festgestellten Standorte im Detail betrachtet. Es soll damit festgestellt werden, ob sich durch die touristische Gesamtuntersuchung, wodurch geänderte Planungsvorsetzungen geben sind, andere Zielsetzungen ergeben bzw. ob es geänderter Festlegungen bedarf um die festgestellten Problempunkte zu beheben bzw. eine positive touristische Entwicklung sicherzustellen.

Allgemeine Zielsetzungen

Im Folgenden werden die aus der Gesamtuntersuchung **abzuleitenden Zielsetzungen** den *bestehenden Festlegungen und Zielsetzungen zum Themenbereich Tourismus* gegenübergestellt:

Info | Legende:

Zielsetzungen lt. Gesamtuntersuchung: **FETT** gedruckt

Bestehende Festlegungen: *KURSIV* gedruckt | inkl. Angabe des Bezugs (§ lt. ÖEK 4.0)

Attraktivierung, Erhaltung und Ausbau des vielfältigen touristischen Angebots zur Steigerung der Nächtigungszahlen und Aufenthaltsdauer

§4 Abs. 4 *Ausbau bzw. Verbesserung der Fremdenverkehrseinrichtungen durch Ausweisungen von Erholungs- bzw. Ferienwohngebieten in dafür geeigneten Bereichen bzw. durch Ausweisung im Entwicklungsplan von*

1. *Touristischen Schwerpunkten*
2. *Kleinräumigen, touristischen Nutzungszonen ohne Schwerpunktfestlegungen*

§4 Abs. 5 lit.b *Sicherung und Ausbau eines differenzierten Angebotes an Freizeit- und Erholungseinrichtungen (Naherholungspotenzial Schotterabbaugebiete (s. Erläuterungen ÖEK 4.0)*

ÖEK 4.0 –

Erläut. *Exaktere Kriterienfestlegungen für mögliche Ausweisungen von Ferien- oder Erholungsgebieten, sowie Festlegungen von touristischen Schwerpunkten.*

Ergebnis: Da die Etablierung eines Standortes für Campingnutzung nicht explizit festgelegt wird, dies von der Marktgemeinde jedoch noch nicht vorgesehen wurde, möchte die Marktgemeinde die Zielsetzung nun festlegen

Erhaltung und Ausbau des Angebots gem. dem Nachnutzungskonzept im Bereich ehem. Schotterteiche

und

Ausbau und Koordinierung der langfristigen Zielsetzungen der Marktgemeinde mit der Tourismusregion.

s. O. +

- §4 Abs. 1 lit. g *Weiteres Vorantreiben von gemeindeübergreifenden Kooperationen im Sinne des Kleinregionalen Entwicklungskonzeptes „Hengist“*
- §4 Abs. 5 lit. c *Förderung der Bestrebungen der lokalen Gastronomie, sowie des projektierten Badezentrums auf dem Gebiet der Nachbargemeinden Lang und Tillmitsch zur Belebung und Intensivierung des Naherholungs- und Fremdenverkehrs*
- §4 Abs. 5 lit. d *Teilnahme und Koordination an kulturellen Veranstaltungen und Bildungsseminaren mit den Nachbargemeinden*

ÖEK 4.0 –

Erläut. Konkretisierung der Nachfolgenutzung und Rekultivierung im Bereich der Abbauflächen zu Lang u. Tillmitsch in Form einer Hinweisdarstellung im Entwicklungsplan.

Berücksichtigung der typischen Kulturlandschaft bzw. des Orts- und Landschaftsbildes bei der Planung und Standortwahl von touristischen Projekten

- §4 Abs. 3 lit. a *Erhaltung bzw. Verbesserung des regionalspezifischen Landschaftsbildes und der landschaftsraumtypischen Strukturelemente*
- §4 Abs. 3 lit. d *Wahrung des Buchkogels als Naherholungsbereich für die umliegenden Gemeinden*

Resümee:

Es kann somit festgehalten werden, dass die aus der aktualisierten Gesamtuntersuchung ableitbaren Zielsetzungen, durch die im ÖEK 4.0 formulierten Festlegungen bereits sehr detailliert festgelegt sind.

Aufgrund der steigenden Bedeutung des Campingtourismus möchte die Marktgemeinde jedoch die Etablierung eines solchen Standortes umsetzen, und ergänzt daher die bestehenden Zielsetzungen.

Räumliche Umsetzung

Aufgrund der vorangegangenen Analyse kann festgehalten werden, dass grundsätzliche Zielsetzungen zum Erhalt bzw. Ausbau des Tourismus bereits formuliert wurden bzw. punktuell ergänzt werden.

Hinsichtlich der räumlichen Umsetzung dieser Zielsetzungen erfolgt nunmehr eine Betrachtung aller im Zuge der Analyse festgestellten, für den Tourismus in der Region relevanten Einrichtungen und Standorte. Dabei werden die Historie sowie die dokumentierten Zielsetzungen beleuchtet um eine Aussage über die Relevanz des jeweiligen Bereichs treffen zu können.

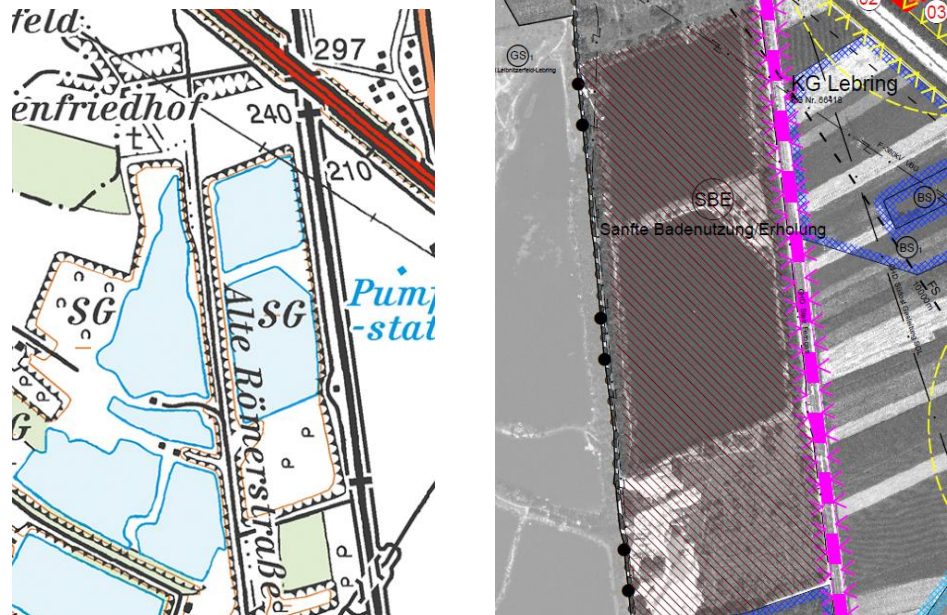
Festgelegte bzw. potentielle touristische Siedlungsschwerpunkte

Weder im Rahmen der Revision 4.0 noch in den nachgeführten Änderungen wurden touristische Siedlungsschwerpunkte ausgewiesen

Potenzial mögliche touristische Siedlungsschwerpunkte

Gem. der touristischen Analyse der Marktgemeinde befinden sich, abseits der möglichen Badenutzungen im Bereich der ehem. Schotterteiche, zurzeit keine weiteren Eignungsfläche für einen touristischen Siedlungsschwerpunkt. Dieser wird nachfolgend untersucht und auf seine Eignung überprüft.

Ehem. Schotterabbaufläche – Teiche



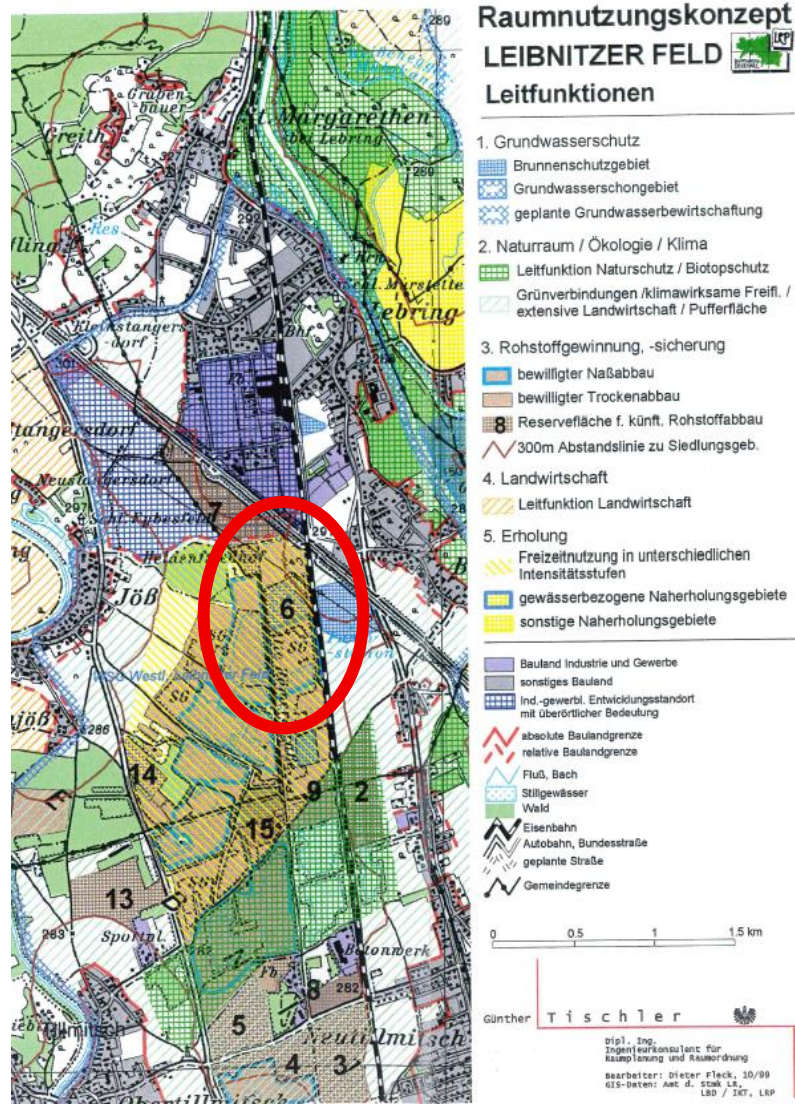
Auszug Amtliche Karte (GIS-Steiermark) bzw. Ausweisung ÖEK 4.0

Wie bereits unter dem Punkt „Geänderte Planungsvoraussetzungen“ dargestellt, existiert für den Bereich bereits langfristige Bestrebung zur Entwicklung einer touristischen Nutzung. Die damaligen Planungen, auf Basis des Raumnutzungskonzept „Leibnitzer Feld“ (verfasst von DI Günther Tischler iA. der Leibnitzer Feld Wasserversorgungs GmbH im Jahr 2000) wurden bereits in der Revision 4.0 mit einer Nutzungsabsicht „SBE – Sanfte Badenutzung/Erholung“ berücksichtigt und eine mögliche Nachnutzung festgehalten.

Im damaligen Raumnutzungskonzept wurden die Teiche, welche als Folgenutzung bei Nass-/Trockenablagerungen als Natur- und Landschaftsteiche eingestuft, bzw. aber auch Teiche, welche in Beendigung des Schotterabbaus zu einer Freizeitanlage umgewandelt werden. Die Teiche der Marktgemeinde Lebring-St.Margarethen werden als solche eingestuft. Diese Zielsetzung wurden bereits im Raumnutzungskonzept 2000 von der Marktgemeinde getroffen.

Folgendes wurde damals festgehalten:

„Folgenutzung aus raumplanerischer Sicht: Da eine Sicherstellung und widmungsgemäße Nutzung als Landschaftsteich nur schwer umsetzbar ist, ist eine Badenutzung vorzusehen; der Grad der Intensität dieser Badenutzung soll über ein regionales Flächenmanagement fixiert werden“

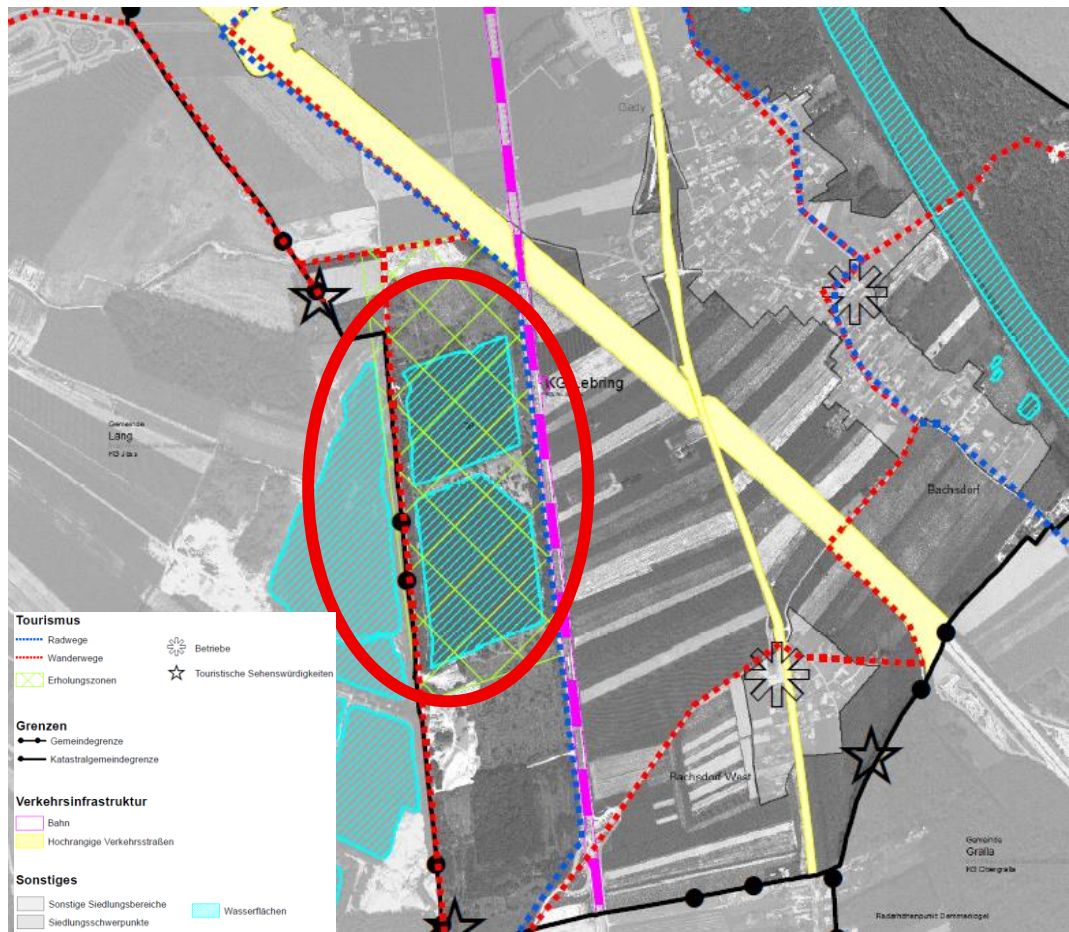


Auszug Raumnutzungskonzept Leibnitzerfeld, 2000
(DI Günther Tischler)

Durch den Abschluss der Abbau im direkten Umfeld der Flächen sind nun somit die Voraussetzungen für die Nutzung entsprechend der damaligen Studie gegeben, wie sie bereits vergleichsweise in anderen Gemeinden umgesetzt wurde.

Der Standort als Teichnutzung weist ein einzigartiges Standortpotenzial auf, welches für die Gemeinde als besonderes Merkmal hervorgehoben wird, und an keinem anderen Standort im Gemeindegebiet gegeben ist. Es ist damit eine spezielle Standortqualität gegeben, welche jedenfalls als Grundlage für eine touristische Entwicklung anzusehen ist, womit neben der Erholungsfunktion eine weitere touristische Nutzung initiiert werden kann.

Neben der Teichanlage an sich besteht bereits eine ausreichende verkehrstechnische Infrastruktur inkl. Erschließung. Im Umfeld befinden sich überregionale Rad- und Wanderwege, und in naher Umgebung weitere vorhanden Infrastrukturen. Der Hauptort der Marktgemeinde als Zentrum befinden sich in einem räumlichen Nahverhältnis, welches in wenigen Autominuten erreichbar ist, bzw. in akzeptabler fußläufiger Entfernung liegt.



*Touristischer Nahbereich, Teichflächen Lebring Süd
(DI Günther Tischler)*

Mit der bereits umgesetzten touristischen Nutzung in den Nachbargemeinden kann auf eine bestehende touristische Infrastruktur aufgebaut werden, um einen Kumulationseffekt zu erzielen.

Aufgrund der Einzigartigkeit für die Gemeinde, die bereits lang geplante Nachnutzung der Abbauflächen und der im Umfeld bestehenden weiteren touristischen Einrichtungen entspricht die Ausweisung den Vorgaben und Zielsetzungen der Marktgemeinde, und wird daher als touristischer Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen.

Zusammenfassende Standortprüfung auf Grundlage der aus der touristischen Gesamtuntersuchung abzuleitenden Zielsetzungen in Anlehnung an die Richtlinie des Landes zur Festlegung von touristischen Siedlungsschwerpunkten unter Berücksichtigung der regionsspezifischen Besonderheiten (siehe Touristische Gesamtuntersuchung | abzuleitende Zielsetzungen):

Touristisch relevanter Bestand oder einzigartige Standortvoraussetzungen

Der Standort ist aufgrund der gegebenen standörtlichen Voraussetzung als wesentlicher Teil der zukünftigen touristischen Infrastruktur der Gemeinde anzusehen und ist daher jedenfalls als geeigneter touristischer Standort zu bewerten. Zurzeit befindet sich in der Marktgemeinde keine Möglichkeit zur Badenutzung

Mit der Etablierung dieser wesentlichen touristischen Einrichtung ist eine Umsetzung der aufgrund der regionsspezifischen Gegebenheiten vorgesehenen und dezentral angeordneten Infrastrukturen i.S der Zielsetzungen gegeben.



	Aufgrund der Tatsache, dass sich hier zwei künstliche Teichflächen befinden, ist ein relevanter Bestand gegeben. Die Entwicklung soll aber nachhaltig vom Bestand aus (räumliche Nähe Richtung Hauptort) entwickelt werden. In weiterer Folge kann eine Erweiterung nach Süden (zweite Teichfläche) erfolgen.	
<i>Touristisches Mehrfachangebot im Nahebereich</i>	Wander- und Radwegen führen im Umgebungsbe- reich vorbei. Kulturelle andere touristischen Einrich- tungen sind in der Umgebung vorhanden. Die beste- hende Badenutzung in den Nachbargemeinden bietet bereits eine entsprechende touristische Nutzung bzw. besteht ein Nachnutzungskonzept auf welches aufge- baut werden kann. Städtische Infrastrukturen (Einkaufsmöglichkeiten, Gaststätten) sind in den nahen gelegenen Ortsteilen (u.a. Hauptsiedlungsbereich) zu finden.	✓
<i>Erweiterbarkeit</i>	Die Zielsetzung ist die Entwicklung einer touristischen Anlage im Umfeld der nördlichen Teichanlage. Bei einer entsprechenden Entwicklung ist die räumliche Situation durchaus gegeben, dass auch die südliche Teichanlage einer touristischen Nutzung zugeführt werden kann. Wie bereits angemerkt ist die nachhal- tige Entwicklung der Flächen essentiell und soll daher vom Bestand aus langfristig entwickelt werden.	
<i>Regionalwirtschaftliche Bedeutung</i>	Durch den touristischen Ausbau kann das Image bzw. das Portfolio der Marktgemeinde entsprechend aus- geweitet werden, und die touristische Entwicklung der Marktgemeinde umgesetzt werden. Es ist zudem von der Schaffung zusätzlicher Arbeits- plätze auszugehen.	✓
<i>Baulandeignung</i>	Auf Basis der entsprechenden Unterlagen sind keine widersprechenden Umstände gegeben. Durch die Nachnutzung der Bodenentnahmefläche wird eine höhere ökologische Wertigkeit erreicht.	✓
<i>Sonstiges Anmerkungen</i>	Mit der Umsetzung kann eine langfristige Nutzung und Erweiterung des touristischen Angebotes der Markt- gemeinde erzielt werden. Die Ausweisung entspricht somit der langfristigen Planungen bzw. Zielsetzungen für diesen Bereich. Zur Sicherstellung einer landschaftsverträglichen Be- bauung sind jedenfalls entsprechende Maßnahmen zu treffend (FWP, Bebauungsplan)	

Resümee:

Die Festlegung als touristischer Siedlungsschwerpunkt bzw. die Ausweisung der Fläche basiert auf die langfristige Planungen und legt die Voraussetzungen für eine entsprechende Umsetzung fest.

Da die regionstypische Tourismusstruktur, wie in der gesamten Tourismusregion, entgegen der großen Schigebiete, etc. nicht an konzentrierten Standorten entwickelt werden soll bzw. derartige Konzentrationen schon aufgrund der besonderen Landschaft zu vermeiden sind, wird im Sinne des Leitfadens des Landes, zugunsten kleinerer, gestreuter Strukturen, von der Vorgabe der erforderlichen, großflächigen Erweiterbarkeit des Areal abgegangen und stattdessen die standörtliche Relevanz in den Vordergrund gerückt. Damit soll sichergestellt werden, dass eine der Region entsprechende „kleinstrukturierte“ und gestreute Anordnung an besonders relevanten Orten fortgesetzt wird.

Eine großflächige Nutzung der Gesamtflächen und zukünftige Erweiterung soll erst basierend auf die Entwicklung und Umsetzung der gegenständlichen Fläche umgesetzt werden.

Weitere mögliche touristische Siedlungsschwerpunkte bzw. Standorte mit Erweiterungspotenzial

Anhand der durchgeführten Gesamtuntersuchung und Evaluierung hat sich gezeigt, dass nach derzeitigem Stand unter Anwendung der Kriterien keine weiteren Standorte für eine mögliche Ausweisung gegeben sind.

Sollten die zukünftige touristische Entwicklung (neue Trends im Tourismus, Wirtschaftlichkeit, ...) jedoch zeigen, dass gewisse andere Standorte, besonders für Camping, eine mögliche touristische Eignung aufweisen, kann auf Basis dieser geänderten Planungsvoraussetzungen jedoch jedenfalls eine Neubewertung vorgenommen werden (aktualisierte Grundlageforschung) und gegebenenfalls eine entsprechende ergänzende Festlegung (Änderungsverfahren des ÖEK) getroffen werden.

Angemerkt wird, dass touristischen Einrichtungen, die sich im überregional festgelegten Siedlungsschwerpunktes befinden, keine Kriterienprüfung vorgenommen wurde.

Conclusio

Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass die detaillierte Analyse der Gemeinde und der bestehenden Festlegungen ergeben hat, dass

- aufgrund der bereits umfangreichen und detaillierten Zielfestlegungen im örtlichen Entwicklungskonzept 4.0 der Marktgemeinde Lebring-St. Margarethen die **Festlegung von zusätzlichen ergänzt werden soll (Campingplatz)**
- **aufgrund von bereits bestehenden Zielen und aktuellen Voraussetzungen die Festlegung eines touristischen Schwerpunktes zulässig ist.**

Weiters wurden relevante, bestehende Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe auf Basis der touristischen Gesamtuntersuchung untersucht, wobei festgestellt wurde, dass räumliche Festlegungen im Sinne einer positiven touristischen Entwicklung grundsätzlich fortzuführen bzw. festzulegen sind, aber zurzeit noch kein Standort (REPRO Vorgaben) dafür geeignet ist.

ERLÄUTERUNGEN ZUR VERORDNUNG

der **Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 4.02 „Tourismus“**

zu §2 – Geltungsbereich

Die touristische Gesamtuntersuchung, sowie die Ergebnisse aus deren Analyse sind für das gesamte Gemeindegebiet gültig.

Zu §3 - Zielsetzungen zum Themenbereich Fremdenverkehr/Tourismus

Auf Basis der erfolgten touristischen Gesamtuntersuchungen und den bestehenden Trends in der touristischen Gesamtentwicklung, sowohl lokal, als auch darüber hinaus, sowie im Sinne des Landes Steiermark, welche mit der „Qualitätsoffensive "Camping 2025/2026" die Etablierung bzw. den Ausbau von Campingplätzen fördert, möchte die Marktgemeinde Ihr touristisches Portfolio ausbauen und die Etablierung eines Campingplatzes vorantreiben.

Im Rahmen einer zukünftigen Festlegung kann, auf Basis einer gemeindeweiten Untersuchung, der ideale Standort (Infrastruktur, Erschließung, Nähe zu touristischen Einrichtungen) für einen Campingplatz ermittelt werden.

zu §4 – Neufestlegung eines touristischen Siedlungsschwerpunkte

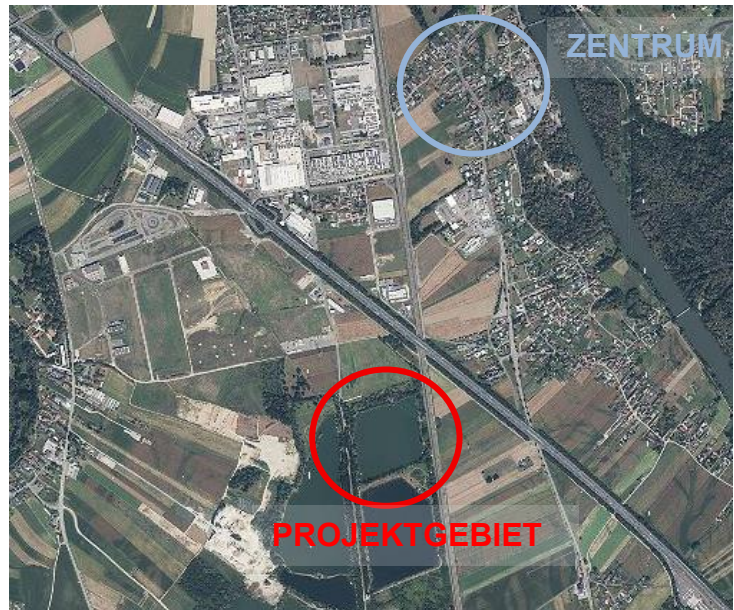
Die Analyse der Marktgemeinde Lebring-St. Margarethen (touristischen Gesamtuntersuchung) hat bestätigt, dass die ehemalige Schotterabbaufäche nun die touristischen Voraussetzung aufweist um als touristischer Siedlungsschwerpunkte festgelegt zu werden, da es sich hierbei um einen besonderen bzw. einzigartigen Standort (Badenutzung) in der Marktgemeinde handelt, welche der touristischen Identifikation der Marktgemeinde als auch der Tourismusregion „Südsteiermark“ entsprechen und durch deren Initiierung ein positiver Beitrag zur touristischen Entwicklung im Sinne der Zielsetzungen der Gemeinde zu erwarten ist. Des Weiteren existieren bereits langfristige Pläne, welche diese Art der Nutzung für diesen Bereich vorsehen, als Nachnutzung der durchgeführten Schotterabbaus in diesem Areal.

zu §5– Änderung Standort „Teichanlage Nord“

Ausgangslage | Bestandsbeschreibung

Wie bereits mehrfach erwähnt ist die bestehende Wasserfläche ein Produkt des umgesetzten Schotterabbaus wie er bereits in der gesamten Region südlich von Graz bereits häufig zu sehen ist. Wie auch die anderen Beispiele zeigen ist eine Erholung-, Tourismus- bzw. Freizeitnutzung nachfolgend zur industriellen Nutzung eine Möglichkeit zur touristischen Aufwertung der Marktgemeinde und ein beliebtes Ausflugsziel für regionale und überregionale Gäste.

Des Weiteren ist aus ökologischer Sicht die Umsetzung eines touristischen Projektes eine deutlich attraktivere Nutzung als die vorherige (Bodenentnahme) und kann zur Aufbesserung der lokalen Bedingungen beitragen.



*Lage Projektgebiet
(GIS Steiermark)*

Das Areal liegt ca. 2 km außerhalb des Zentrums (Luftlinie Gemeindeamt) der Marktgemeinde. Durch die vorangegangene Nutzung sind äußere Erschließungsstraße bereits gegeben. Neben weiteren Teichanlagen, auch in der Nachbargemeinde, ist das Areal von landwirtschaftlichen Felder umgeben. Der Uferbereich der Teichanlagen selber ist begrünt (Bäume, Sträucher etc.) bzw. geringfügig, durch einzelne Hüttenanlage als Überbleibsel der vorangegangenen Nutzung bebaut.



*Projektbereich
(Eigene Aufnahme. Richtung Norden)*

Grundsätzlich ist das Areal bereits sehr durch den menschlichen Einfluss (Bodenentnahme, Verkehrswege) geprägt und nicht mehr als isolierte, natürliche Landschaft wahrzunehmen. So befinden sich hochwertige Infrastrukturanlagen (Stromleitung, Eisenbahn, Autobahn) in

räumlicher Nähe. Zum nördlichen, geplanten, Industriegebiet ist eine räumliche Nähe, trotz entsprechendem Abstand, gegeben.

Des Weiteren befindet sich das Projektgebiet nicht innerhalb irgendwelcher Schutzzone (naturräumlich etc.), welcher für weitere Planungen zu berücksichtigen wären.

Bestehende Festlegungen | Voraussetzungen

Raumordnungsgrundsätze

Im Sinne der Stärkung der touristischen Bedeutung der Marktgemeinde Lebring-St. Margarethen erfolgt die Festlegung einer touristischen Entwicklungsfläche entsprechend der langfristigen Planungen für diesen Bereich. Wie bereits festgehalten wurde, ist die touristische Nutzung bzw. Flächenentwicklung hinzu Erholung und Freizeit für den Standort bzw. die Teichanlage als ideal zu betrachten.

In den letzten Jahren wurde der Bereich nicht intensiv genützt und es entwickelte sich eine Begrünung rund um die Teichanlagen. Der notwendige Um- und Neubau der Uferflächen macht einen bestimmten Boden- / Flächenverbrauch jedenfalls erforderlich, welche jedoch durch die getroffenen Maßnahmen (räumlichen Leitbild) reduziert bzw. durch die, auf Grundlage der Analyseergebnisse getroffenen, engen Abgrenzung klar eingegrenzt wird (sparsame und sorgsame Verwendung von natürlichen Ressourcen | sparsamer Flächenverbrauch).

Des Weiteren erfolgt die Umsetzung auf Grundlage der vorhandenen Infrastruktur (bestehende Erschließung etc.), womit eine wirtschaftliche Aufschließung gegeben ist sowie eine weitgehende Vermeidung von gegenseitigen Beeinträchtigungen sichergestellt ist. Zum nördlichen Gewerbe- und Industriegebiet ist und wird auch langfristig ein entsprechender Puffer zur Vermeidung von Nutzungskonflikten eingehalten.

Eine Zersiedlung der Landschaft ist nicht gegeben, da der Standort bereits intensiv genutzt wurde (Abbaugelände) und durch hochrangige Infrastrukturlinien beschränkt wird.

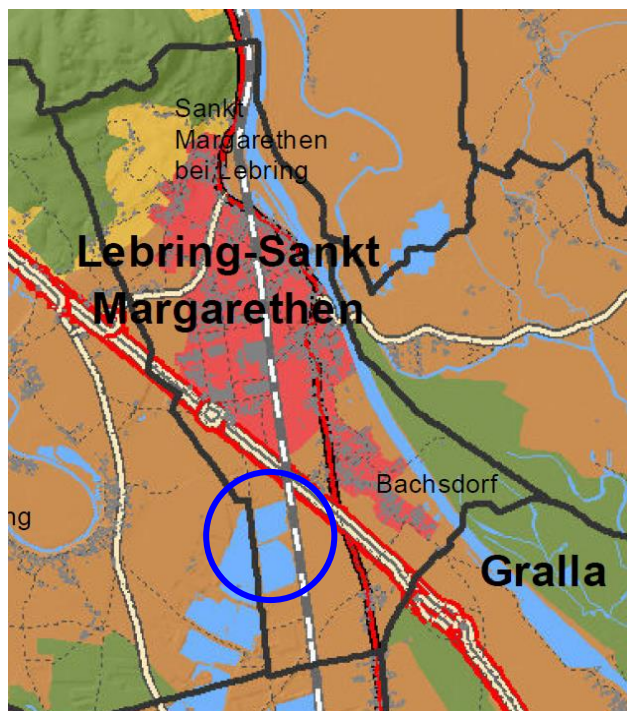
Die Entwicklung des Standortes folgt zudem dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung, womit die touristische Infrastruktur, auch außerhalb des Zentrums der Marktgemeinde bzw. dem Wandergebiet im nördlichen Gemeindeteil (s. Gesamtuntersuchung) gefördert wird. Der gegenständliche, zurzeit brach liegende Ortsteil, kann nun entsprechend genutzt bzw. gefördert werden.

Im Umgebungsbereich sind keine der Festlegung widersprechenden Nutzungen bzw. Ersichtlichmachungen gegeben.

➔ *Durch die Festlegungen (räuml. Leitbild) und die mittelfristige Begrenzung auf Basis einer ausführlichen Begründung (touristische Gesamtuntersuchung, langfristige Planungen für Nachnutzungen etc.) und im Sinne der Zielsetzungen entspricht die Festlegung zum Standort „Teichanlage Nord“ den Raumordnungsgrundsätzen des Landes Steiermark (§3 StROG)*

Bestimmungen des REPRO Südweststeiermark:

Das gegenständliche Planungsgebiet liegt gem. Regionalem Entwicklungsprogramm für die Region Südweststeiermark (LGBl. Nr. 55/2022) im Landschaftsteilraum „Ackerbaugeprägte Talböden und Becken“.

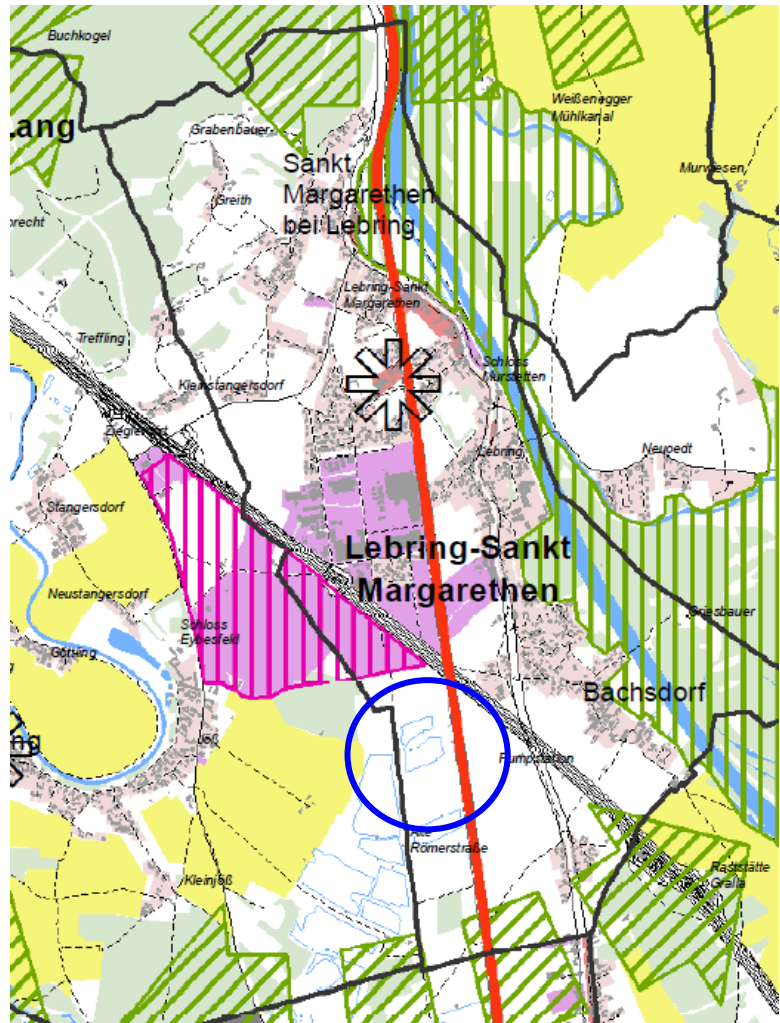


Auszug landschaftsräumliche Einheiten
REPRO-SW | LGBl. 55/2022

Es wird dazu auf das REPRO-Südweststeiermark verwiesen (vgl. §3 Abs. 6 verwiesen).

1. Die weitere Zerschneidung bzw. Segmentierung landwirtschaftlicher Flächen ist zu vermeiden.
 2. Die Gliederung der Landschaft durch Strukturelemente, wie z. B. Uferbegleitvegetation, Hecken, Waldsäume und Einzelbäume, ist einschließlich erforderlicher Abstandsflächen zu sichern
- Aufgrund der Lage innerhalb des Teilraumes „Ackerbaugeprägte Talböden und Becken“, der ökologischen Situation vor Ort, sowie aufgrund der flachen Lage, ohne erkennbare Geländeunebenheiten (mögliche Einsichtigkeit) wird zur Sicherstellung einer entsprechenden Baukörpergestaltung und Einbindung in den Landschaftsraum ein räumliches Leitbild festgelegt, welches in den weiteren Verfahren (*Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan*) umzusetzen und zu verfeinern ist.

Die Änderungsfläche ist gem. REPRO-SW von keiner Vorrangzone betroffen.



Auszug Regionalplan | REPRO-SW | LGBl. 55/2022

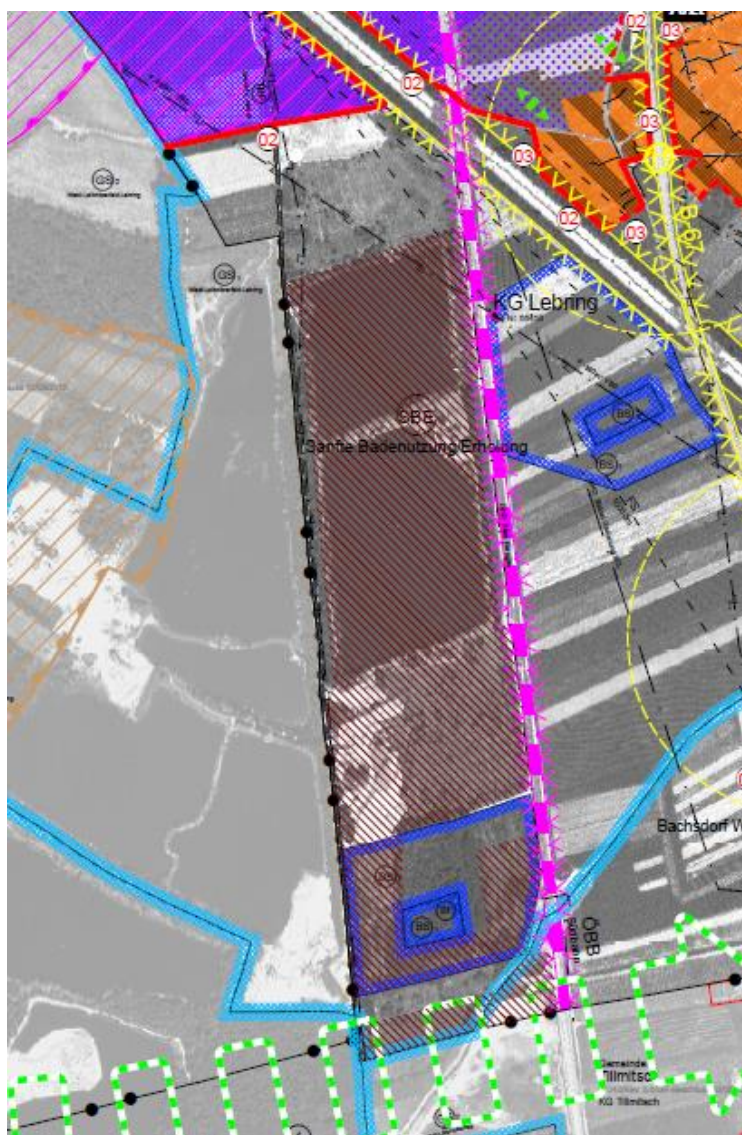
- Die gegenständliche Änderung steht NICHT im Widerspruch zu den Bestimmungen und Festlegungen des REPRO Südweststeiermark.

Bestimmungen der Alpenkonvention

Die Marktgemeinde Lebring-St.Margarethen, und somit der Änderungsbereich, liegt nicht im Geltungsbereich der Alpenkonvention (LGBl. Nr. 477/1995 idgF)

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

Festlegungen im geltenden örtlichen Entwicklungskonzept



Auszug aus dem örtlichen Entwicklungskonzept 4.0

Gem. Örtlichen Entwicklungskonzept in der Fassung 4.0 (ÖEK 4.0) der Marktgemeinde Lebring-St. Margarethen, (genehmigt von der Stmk. LR am 02/12/2013, Zahl ABT13-10.10-L26/0213-120) ist für das betreffende Areal die örtliche Vorrangzone/Eignungszone zur Bodenentnahme festgelegt.

Zusätzlich wurde bereits damals eine Nutzungsabsicht zur sanften Badenutzung/Erholung festgelegt, um die langfristige bestehende Zielsetzung für den Bereich darzustellen, und die Grundlage zur gegenständlichen Änderung zu gewährleisten.

- Aufgrund der langfristig festgelegten Zielsetzung zur Errichtung einer Naherholungsfläche sind die notwendigen Voraussetzungen für eine Änderung gegeben.

Sonstige | naturräumliche Gegebenheiten

Für den Bereich besteht bereits langfristig ein wasserrechtlicher Bewilligungsbescheid, welcher bereits 2007 verlängert wurde.

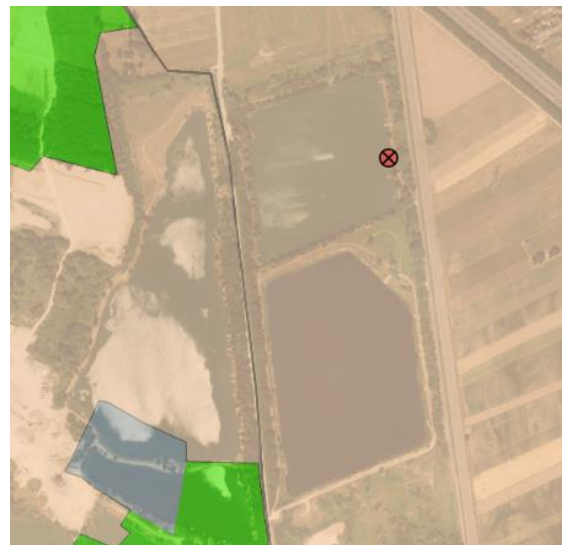
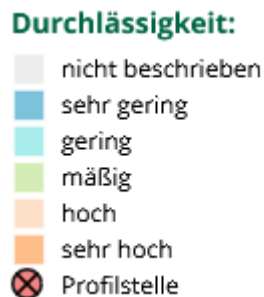
Eignung als Entwicklungsgebiet („Baulandeignung“)

Bei der Ausweisung handelt es sich um die Grundlage zur Umsetzung der langfristigen Zielsetzung auf Basis der Nachnutzungskonzepte für den gegenständlichen Bereich.

Eine ausreichende beidseitige Verkehrserschließung ist aufgrund der langjährigen (Schotter-) Abbaufäche bereits gegeben. Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Kanal, Wasser, ...) ist lt. Bekanntgabe der Gemeindevertreter auch vorhanden.

Für den Bereich besteht gem. digitaler Bodenkarte eine hohe Durchlässigkeit. In Verbindung mit den Erfahrungswerten aus Bauverfahren im Nahbereich besteht daher die Voraussetzung für eine geordnete Oberflächenentwässerung gem. den landesweiten Vorgaben. Die tatsächliche Ausführungsfestlegung muss im Rahmen der Projektplanung anhand der vorgesehenen Wegführungen und Bebauung unter Einhaltung der technischen Vorgaben und unter Berücksichtigung des Verschlechterungsverbots geplant, geprüft / nachgewiesen werden.

Aufgrund der Lage im Widmungsgebiet 2 des Grundwasserschutzprogrammes sind auch diesbezügliche Grundwasserschutzbestimmungen zu berücksichtigen und im Rahmen des OFW-Entwässerungskonzeptes einzubeziehen.



Auszug digitalen Bodenkarte (eBod)

Die geplante touristische Nutzung im Bereich der Teichanlage liegt im Nahebereich von übergeordneten Straßen (Autobahn etc.) bzw. der Bahnanlagen.

Daher wurde für den Standort (westlich und östlicher Uferbereich) Lärmmessung durchgeführt. Im Mittel beträgt der Wert zwischen 45 und 50 dB. Das bedeutet, dass der durchschnittliche Wert zwar grundsätzlich die max. zulässigen Werte für eine Erholungsnutzung übersteigt, jedoch eine Lärmfreistellung aufgrund der Geringfügigkeit durch einfache Maßnahmen grundsätzlich möglich ist.

Im Rahmen der weiteren Verfahren (z.B. Aufschließungserfordernisse im FWP) sind daher Maßnahmen festzulegen, die eine Lärmfreistellung für die erforderliche Nutzung sicherstellen.

Erläuterungen zur Ausweisung (Erholung)

Entsprechend der bereits mehrfach erörterten Zielsetzung der Gemeinde für den Standort, erfolgt eine Festlegung als „**Gebiet für bauliche Entwicklung (Potential) Tourismus (Zweitwohnsitz- und Erholungsgebiet)**“

Ausweisungsfläche

Die Festlegung der Ausweisungsfläche erfolgt auf Grundlage der bestehenden Teichanlage. Westlich und östlich ist der Bereich durch Straße und Bahn begrenzt. Im Norden und südlich erfolgt die Festlegung der Flächen nur im Bereich des räumlichen Nahbereichs zur Teichfläche.

Gem. diesen Überlegungen sowie der nachfolgend erörterten Abgrenzungen erfolgt daher eine Konkretisierung der Ausweisung von ca. 80.850m² als Gebiet für bauliche Entwicklung (Potential) Tourismus (Zweitwohnsitz- und Erholungsgebiet), wobei davon ca. 60.500 m² Wasserfläche sind.

Abgrenzung

Aufgrund der touristischen Zielsetzungen hinsichtlich der Entwicklung der Flächen von touristischen Einrichtungen erfolgt die Abgrenzung grundsätzlich (dreiseitig) durch **absolute Siedlungsgrenzen**.





Richtung Westen und Osten ist die Fläche begrenzt durch die vorhandene Infrastruktur bzw. aufgrund der Gemeindegrenze (Siedlungspolitisch absolut – Nr. 2). Richtung Norden soll ein Pufferbereich zur gewerblich/industriellen Entwicklung sichergestellt werden. (Siedlungspolitisch absolut – Nr. 4)

Nach Süden wird eine relative Entwicklungsgrenze zur nächsten Teichfläche festgelegt (Siedlungspolitisch relativ – Nr. 1). Bei entsprechend positiver Entwicklung der bestehenden Festlegung soll somit eine Erweiterung der touristischen Entwicklung zur nächsten Teichanlage ermöglicht werden. Langfristig wäre bei einer positiven Entwicklung eine komplette Nutzung inkl. Ausbau der touristischen Infrastruktur bei der südlichen Teichanlage möglich.

Anmerkung | Auszug aus dem ÖEK 4.0:

Absolute Entwicklungsgrenzen sind langfristig nicht zu überschreitende Grenzen [...].

Abänderungen sind dann möglich, wenn gem. §42(8) StROG nachweislich wesentlich geänderter Planungsvoraussetzungen vorliegen und die damit verbundene Änderung der Festlegung [...] als zulässig zu erachten ist.

	Entwicklungsgrenzen Siedlungspolitisch absolut	01 Baulandbedarf unter Berücksichtigung vorrangiger Entwicklung in Siedlungsschwerpunkten
	Entwicklungsgrenzen Siedlungspolitisch relativ	02 Nutzungsbeschränkungen durch übergeordnete Planungen oder Sicherstellung anderer Planungen
	Entwicklungsgrenzen Naturräumlich absolut	03 Nutzungsbeschränkungen auf Grund von Immissionen
	Entwicklungsgrenzen Naturräumlich absolut	04 Vermeidung von Nutzungskonflikten
		05 Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes
		06 Mangelhafte Infrastruktur oder Erschließung
		01 Uferstreifen-Gewässerfreihaltung
		02 Erhaltung von Wald und/oder Gehölzstreifen
		03 Fehlende naturräumliche Voraussetzungen (§28(2)1 StROG 2010)
		04 Erhaltung charakteristischer Kulturlandschaft, ökologisch- oder klimatisch bedeutsamer Strukturen

Begründung der Entwicklungsgrenze | Legende ÖEK 1.0

Evaluierung der Zielsetzungen des ÖEK 4.0:

Im Rahmen der Anpassung erfolgt auch eine Evaluierung / Analyse betreffend der unter §4 des ÖEK 4.0 festgelegten Zielsetzungen bzw. Maßnahmen.

Dazu ist festzuhalten, dass viele Zielsetzungen des ÖEK 4.0 durch die bestehende / fortzuführende Festlegung weitgehend nicht berührt werden bzw. für das gegenständliche Areal / die gegenständliche Nutzung nicht anwendbar / relevant sind.

Anzumerken ist jedoch auch, dass durch die getroffenen / fortzuführenden Festlegungen folgende Zielsetzungen erfüllt werden bzw. die dafür erforderlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden:

- §4 Abs.1 lit. c: *Transformation zum Markttort durch weiteren Ausbau des Angebotes privater und öffentlicher Dienstleistungen unter Nutzung der günstigen Verkehrslage*
- §4 Abs.2 lit. e: *Erhöhung der Standortattraktivität unter Einbeziehung der wirtschaftlichen Interessen im näheren Umraum.*
- §4 Abs.4 lit. a: *Ausbau bzw. Verbesserung der Fremdenverkehrseinrichtungen durch Ausweisung von Erholungs- bzw. Ferienwohngebieten in dafür geeigneten Bereichen, bzw. durch Ausweisung im Entwicklungsplan von*
 1. *Touristischen Siedlungsschwerpunkten oder*
 2. *Kleinräumigeren, touristischen Nutzungszonen ohne Schwerpunktfestlegungen*
- §4 Abs.5 lit. b: *Sicherung und Ausbau eines differenzierten Angebotes an Freizeit- und Erholungseinrichtungen (Naherholungspotenzial Schotterabbaugebiete (siehe auch Erläuterungen) etc....)*
- §4 Abs.5 lit. c: *Förderung der Bestrebungen der lokalen Gastronomie sowie des projektierten Badezentrums auf dem Gebiet der Nachbargemeinden Lang und Tillmitsch zur Belebung und Intensivierung des Naherholungs-Fremdenverkehrs.*

Aufgrund der Größe der Flächen sind folgende mögliche Punkte als widersprechend anzuführen

Zu §4 Abs.1 lit. e bzw. Abs. 3 lit. a

Erhaltung bzw. Verbesserung des regionalspezifischen Leitbildes und der landschaftsraumtypischen Strukturelemente

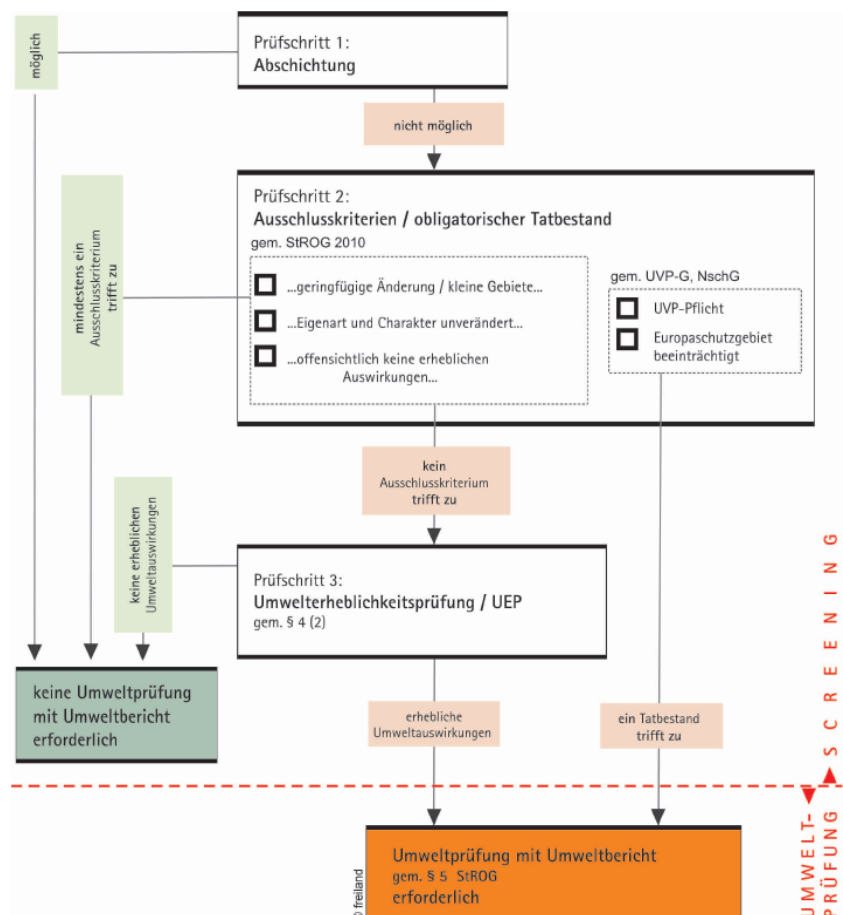
Zu der divergierenden Zielsetzung ist grundsätzlich vorab festzuhalten, dass die gegenständliche Änderung, u.a. durch die Festlegung eines konsequenten räumlichen Leitbildes inkl. der Notwendigkeit eines Bebauungsplanes, Maßnahmen zur Sicherung des sensiblen Landschaftsraumes umgesetzt werden und somit eine Bedachtnahme auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erfolgt.

Obwohl entsprechend den o.a. Ausführungen sichergestellt ist, dass die auf den ersten Blick divergierenden Zielsetzungen nur marginal berührt werden, wird diesbezüglich nochmals klar auf die touristischen Zielsetzungen verwiesen.

Umweltprüfung

Die Prüfung erfolgt auf Basis des Ablaufschemas gem. Leitfaden „SUP in der örtlichen Raumplanung“, 2. Auflage vom April 2012. Demnach sind mehreren Prüfstufen durchzuführen.

- Wird der Prüfschritt 1 (Abschichtung) erfüllt, so ist keine Umweltprüfung mit Umweltbericht erforderlich und die nachfolgenden Stufen sind nicht weiter durchzuführen.
- Wird im Prüfschritt 2 mind. ein Ausschlusskriterium erfüllt und die betreffende Fläche ist nicht geeignet Grundlage für ein UVP-pflichtiges Projekt zu sein und eine Beeinträchtigung eines Europaschutzgebietes ist ausgeschlossen, so ist keine Umweltprüfung mit Umweltbericht erforderlich und die nachfolgenden Stufen sind nicht weiter zu prüfen



Auszug Ablaufschema | Leitfaden

Prüfschritt 1 Abschichtung möglich	Prüfschritt 2					<i>Begründung / Erläuterung</i>	Weitere Prüfschritte erforderlich
	<i>geringfügige Änderung / Nutzung kleiner Gebiete</i>	<i>Eigenart und Charakter wird nicht geändert</i>	<i>offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen</i>	<i>Keine UVP-Pflicht</i>	<i>Keine Beeinträchtigung von Europaschutzgebieten</i>		
nein				✓	✓	<p>Wie bereits erwähnt ist die Fläche bereits langfristig durch eine industrielle Nutzung, sowie durch hochrangige Infrastrukturen (Bahn, und Straße) entsprechenden belastet, und die natürliche Form nicht mehr erkennbar.</p> <p>Aufgrund der Größe (mehr als 8ha) und der touristischen Nutzung ist aber eine entsprechende Belastung nicht auszuschließen. Es ist daher im Sinne einer zusätzlichen Kontrolle eine vertiefende Überprüfung (Umwelterheblichkeitsprüfung) notwendig.</p> <p>Aufgrund der Gesamtgröße ist das Areal nicht als Grundlage für eine Projekt gem. Anhang 1 zum UVP-G (i.S. des §4(1)2 StROG) geeignet und eine Beeinträchtigung eines Europaschutzgebietes (i.S. §4(1)2 StROG) ist nicht gegeben.</p>	JA

Prüfschritt 3 - Umwelterheblichkeitsprüfung

Legende | Bewertung:



keine Veränderung



Verschlechterung



Starke Verschlechterung

Thema	Erläuterung / Begründung	
Mensch / Gesundheit	<p>Die geänderte Ausweisungsfläche (mehr als 8 ha) befinden sich in einer für die touristische Nutzung hervorragender Lage (Gewässer, Infrastruktur) und ist für den Ausflugs- und Tourismus bzw. Zweitwohnsitze sehr gut über bestehende Erschließungsstraßen erreichbar.</p> <p>Andere Nutzungen sind durch einen Pufferbereich voneinander getrennt.</p> <p>Eine Beeinträchtigung durch Gefährdungen, Lärm und andere Immissionen ist für das Areal nicht gegeben, bzw. außerhalb der Bauführung auch für die Umgebung nicht zu erwarten. Die Abbauflächen wurden bereits aufgelassen.</p> <p>Es sind zudem keine Verursacher von Erschütterungen im Umfeld gegeben und durch die touristische Nutzung sind auch keine Erschütterungen gegeben. Langfristig sind demnach keine negativen Auswirkungen gegeben.</p>	<p><i>Standortbeschreibung</i></p> <p><i>Immissionen / Emissionen</i></p>

Die Ausweisungsfläche befindet sich in der Klimatopzone „Teichzone“ und es sind keine klimatischen Ausschlusszonen gegeben, außer für Industrie und Gewerbe. Das gesamte Gemeindegebiet liegt im Feinstaubsanierungsgebiet „Außeralpine Steiermark“.

Luftbelastung und Klima

Durch die Änderungen ergeben sich, aufgrund der touristischen Nutzung lediglich irrelevante Veränderungen

Die Änderungsfläche befindet sich in direkter Nähe Gemeindegrenze, jedoch isoliert von anderen baulichen Nutzungen.

Maßnahmen zum Schutz von Anrainern

Durch die Einbettung der Änderungsfläche in bestehende Nutzungen (Erschließung u. Bepflanzung) inkl. Begrünungsvorgaben im räumlichen Leitbild sind zudem Schutz- bzw. Pufferzonen gegeben, um negative Auswirkungen auf die Umgebung zu vermeiden.

Durch die bisherigen Nutzungen (Abbauflächen) ist zudem keine Verschlechterung gegenüber der als Rechtsbestand anzusehenden Nutzung zu erwarten.

Durch die geplanten Maßnahmen (Räumliches Leitbild, Abgrenzung) sowie aufgrund der bisherigen Bestandsnutzung „Abbaufläche“ ist eine Verschlechterung auszuschließen.

Auswirkung

Mensch / Nutzungen

Im Bereich der übergeordneten Planung (Regionales Entwicklungsprogramm) sind für diese Flächen keine Vorrangzone ausgewiesen.

REPRO

Der Bereich war jedoch im Sinne eines Nachhaltigkeitskonzept für die Abbaunutzungen bereits langfristig als Erholungsflächen vorgesehen.

Überörtliche Planungen

Im Planungsbereich der Änderungsfläche sind keine Sach- und Kulturgüter vorhanden, diese befinden sich deutlich nördlicher (Soldatenfriedhof, Römer etc.). Der Änderungsbereich selber ist jedoch nicht betroffen.

Fundstätte/ Sachgüter

Die Flächen sind nicht landwirtschaftlich genutzt, sondern sind durch Wildbewuchs gekennzeichnet.

Nutzungen Land- und Forstwirtschaft

Forstwirtschaftliche Flächen sind nicht betroffen. Eine umfangreiche Bepflanzung in den Randbereichen wird im Rahmen des räumlichen Leitbildes weiter vorgeschrieben.

Für die Flächen bestehen nach Beendigung der Abbaunutzungen keine konkurrierende Flächeninanspruchnahme. Die Erholungs- bzw. Freizeitnutzungen war in langjährigen Konzepten als Nachnutzung vorgesehen. Beispiele hierfür sind in der Südsteiermark großflächig vorhanden (Kalsdorf, Tillmitsch etc.)

Auswirkung

Es ist demnach keine Verschlechterung für den Themenbereich Land- und Forstwirtschaft gegeben.

Landschaft / Erholung

Durch die Änderung sind keine naturräumlichen Schutzgebiete berührt und es sind auch keine Naturdenkmäler im betreffenden Areal vorhanden.

*Beschreibung
Verhältnisse vor
Ort*

Die betreffende Fläche liegt, wie bereits erwähnt, direkt an der Gemeindestraße bzw. im Nahebereich von höherrangigen Erschließungsstraßen (Bahn, Autobahn etc.)

Eine Zerschneidung der Landwirtschaft findet nicht statt, da diese dort nicht gegeben ist.

Aufgrund der bisherigen Nutzungen, der bestehenden Belastung des Gebietes (Abbau Schotter) und der vorhandenen Infrastruktur, sind bereits großflächige Eingriffe ins Orts- und Landschaftsbild gegeben. Diese Tatsache in Verbindung mit dem räumlichen Leitbild führt dazu, dass keine großflächige Verschlechterung im Teichbereich gegeben ist.

*Orts- und Land-
schaftsbild*

Zusätzlich ist aufgrund der abgesenkten Lage keine Einsichtigkeit gegeben.

Es handelt sich nach dem Ende der Abbaunutzung um eine Brachfläche, welche kein kultureller Wert besitzt.

Kulturelles Erbe

Durch die Ausweisung kann und soll ein touristischer Standort etabliert werden.

Die Änderung entspricht den Zielsetzungen zur Förderung und dem Ausbau des Erholungs- und Freizeitangebots (Erholung/Tourismus).

*Erholung- u.
Freizeit*

Durch die Etablierung des Standortes inkl. öffentlicher Nutzung wird eine wichtige touristischer Einrichtung umgesetzt und somit kann auch die bestehende touristische Nutzungsinfrastruktur (Wanderwege etc.) durch die Festlegung gefördert werden.

Durch die Festlegung wird das Erholungs- und Freizeitangebot im Gemeindegebiet gestärkt und somit eine wesentliche Zielsetzung der Gemeinde erfüllt. Durch weitere Vorgaben und Zielsetzungen wird die touristische Infrastruktur im Planungsbe-
reich erhalten bzw. langfristig sichergestellt

Auswirkung

Trotz der relativ großflächigen Gesamtausweisungsfläche und der damit zu erwartenden Bebauung ist aufgrund der bisherigen Nutzung und bestehenden Infrastrukturen, sowie durch die Vorgaben gem. räumlichen Leitbild (Bebauung, Bepflanzungsmaßnahmen, Schutz von Flächen) keine großflächige Verschlechterung gegenüber dem IST-Zustand gegeben, wobei anzumerken ist, dass durch die Neunutzung der Flächen eine Gestaltung (Vermeidung Wildwuchs) der Landschaft erfolgt.

Naturraum / Ökologie

Der Änderungsbereich umfasst keine naturräumlichen Schutzgebiete oder Biotope. Die Flächen sind verkehrstechnisch bereits erschlossen, sodass keine Beeinträchtigung des Naturraumes durch Straßenprojekte zu erwarten ist. Der gesamte Teilraum ist bereits durch bestehende Bebauung im Umgebungsbereich und im Änderungsbereich selber technisch-anthropogen überformt.

*Beschreibung
Verhältnisse vor
Ort*

Anzumerken ist dazu auch, dass offensichtlich auch eine Bearbeitung des ehemals bestehenden natürlichen Geländeverlaufes bereits erfolgte, sodass der nunmehr bestehende Gelände-
verlauf jedenfalls bereits erheblich vom ursprünglichen abweicht.

	<p>Es bestehen aufgrund der Abbaupergangenheit keine natürlichen Landschaftselemente vor Ort und im Uferbereich entwickelte sich ein entsprechender Wildwuchs entlang der Brachfläche.</p> <p>Durch die Ausweisungsfäche wird keine unberührte Naturlandschaft beeinträchtigt.</p> <p>Eine Entfernung von wesentlichen Vegetationen findet nicht statt, bzw. werden diese durch die Bepflanzungsvorgaben gem. räumliches Leitbild kompensiert.</p> <p>Der Bereich ist durch die bisherige Nutzung vielfach anthropogen geformt worden, und weist entsprechende keine natürliche Form mehr aus. Die Bepflanzung vor Ort ist als Wildwuchs zu bezeichnen, als Nachfolge der Abbaufächen.</p> <p>Alternativflächen sind in näherer Umgebung weiter vorhanden. (weitere bestehende Teichanlagen in der Umgebung)</p> <p>Weiters ist festzustellen, dass am Standort keine naturräumlichen Schutzgebiete (Landschaftsschutz-, Naturschutz- Europaschutzgebiet oder Alpenkonventionsbereich) ausgewiesen sind</p> <p>Hinsichtlich dem Themenbereich Naturraum / Ökologie ist vor allem aufgrund der vergangenen Belastung in diesem Bereich keine Verschlechterung zu erwarten.</p>	<p><i>Landschaftselemente/ Wald</i></p> <p><i>Naturlandschaft</i></p> <p><i>Pflanzen u. Tiere</i></p> <p><i>Auswirkung</i></p>
Ressourcen	<p>Der Boden der Änderungsfläche ist gem. digitaler Bodenkarte des Lebensministeriums (eBOD) größtenteils dem Typ „Lockersediment-Braunerde“ zuzuordnen. Aufgrund des Abbaus vor Ort ist jedoch eine großflächige Veränderung gegenüber des Ur-Zustandes gegeben.</p> <p>Altlasten/Verdachtsflächen befinden sich keine im Änderungsbereichen und es sind auch keine mineralischen Rohstoffvorkommen gegeben (Ablauf Abbaugenehmigung).</p> <p>Im betreffenden Bereich besteht zurzeit keine hohe Versiegelung. Aufgrund der Vorgaben des räumlichen Leitbildes ist hinsichtlich der Bodennutzung / Versiegelung sind keine maßgeblichen Umweltauswirkungen (Straßenbereiche) zu erwarten, sondern eine kleinstrukturierte Uferbebauung inkl. öffentlicher Zugang.</p> <p>Keine Hangflächen vorhanden</p> <p>Der Änderungsbereich befindet sich im „Grundwasserschutzprogramm Graz bis Bad Radkersburg – Widmungsgebiet 2“</p> <p>Gem. Digitaler Bodenkarte weist der Boden eine hohe Durchlässigkeit auf, sodass eine den technischen Vorgaben entsprechende Oberflächenentwässerung. (gem. dem Leitfaden für Oberflächenentwässerung des Landes Steiermark) jedenfalls möglich ist.</p> <p>Des Weiteren ist aufgrund der touristischen Nutzung keine grobe Verschlechterung bzw. Verschmutzung des Bodens erwartet.</p>	<p><i>Boden/ Altlasten</i></p> <p><i>Bodennutzung / Versiegelung</i></p> <p><i>Hangflächen</i></p> <p><i>Grundwasser / Oberflächenentwässerung</i></p>

Der Bereich liegt außerhalb von Gefährdungsbereichen gem. Gefahrenzonenplan bzw. den Hochwasserabflussuntersuchungen.

*Naturgewalten/
geologische
Risiken*

Geologische Risiken sind im Änderungsbereich keine vorhanden, bzw. sind im weiteren Umgebungsbereich keine ausgewiesenen Hangrutschungsflächen und/oder braunen Hinweisbereichen gegeben.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die gegenständliche Änderung zu keiner maßgeblichen Verschlechterung des Bodens führt, keine Altlasten oder Risiken bestehen und auch keine Schutzbereiche berührt (abgesehen Grundwasserschutzprogramm) werden und zur Vermeidung einer übermäßigen zusätzlichen Bodenversiegelung wird ein räumliches Leitbild festgelegt.

Auswirkung

Hinsichtlich des Themenbereichs Ressourcen ist daher zusammenzufassen, dass keine Beeinträchtigungen gegeben sind.

Zusammenfassung:

Es kann daher zusammengefasst werden, dass anhand der durchgeführten Prüfung festgestellt werden konnte, dass durch die beabsichtigte Änderung / Ausweisung aufgrund der möglichen Bebauung für alle Themenbereiche keine großflächige Verschlechterung möglich / zu erwarten ist, vor allem da aufgrund der vergangenen Nutzung (hohe anthropogen Belastung durch Abbauflächen und hochrangige Infrastrukturen) bereits große Eingriffe bzw. Veränderung erfolgt sind. Durch die Neunutzung kann eine Revitalisierung der Flächen erfolgen.

Weiters wird i.S. einer Abwägung nochmals auf die langjährig von Seiten der Gemeinde bestehenden Zielsetzung hinsichtlich des Ausbaues der touristischen Infrastruktur, und die bestehenden Nachnutzungskonzepte für diesen Bereich hingewiesen.

Auf Grund der im Einzelnen durchgeführten Untersuchungen kann festgehalten werden, dass die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist.

zu §6 – Räumliches Leitbild

Der Standort befindet sich zwar in einem bereits stark belasteten Gebiet (Abbau von Schotter, hochrangige Verkehrsstraße), jedoch ist aufgrund der Größe der Fläche (mehr als 8 ha inkl. Wasserfläche) bereits auf Ebene des örtlichen Entwicklungskonzept ein räumliches Leitbild vorzugeben. Darin werden Rahmenvorgaben definiert um eine dem speziellen Standort entsprechende, landschaftsverträgliche Bebauung und Flächennutzung sicherzustellen.

Das gebietsbezogene räumliche Leitbild des touristischen Siedlungsschwerpunktes „Teichanlage Nord“ umfasst im wesentlichen Ziele und Maßnahmen für den sorgsamen Umgang mit dem typischen, prägenden und repräsentativen Erscheinungsbild des gegenständlichen Bereiches. Die daraus abgleitenden Vorgaben sind in der erforderlichen Bebauungsplanung zu berücksichtigen und sollen der Erhaltung der vorhandenen, gebietsbezogenen Siedlungstypologie sowie den landschaftlichen Besonderheiten dienen.

Gebietscharakter

Die Änderungsfläche befindet sich südlich des Ortszentrum im Bereich der ehemaligen Abbauflächen von Schotter, wodurch die aktuelle Teichlandschaft entstand. Die bestehende Landschaft ist dadurch bereits großflächig geprägt, durch z.B. große Geländeänderungen.

Im Norden sind großflächige industrielle Nutzung vorhanden, wodurch auch großvolumige Bauten bereits bestehen.

Bestehende strukturellen Merkmale, sowie die Sicherstellung einer entsprechenden Bebauung, angepasst an die touristische Nutzung, sind daher schon auf der Ebene des örtlichen Entwicklungskonzeptes, durch Vorgaben zur Bebauung, umzusetzen. Des Weiteren soll ein hohes Maß an Begrünung sichergestellt werden

Zielsetzung ist es relevante Kriterien für die Proportionierung und Lage der Baukörper vorzugeben, um eine dem Gebietscharakter entsprechende Bebauung sicherzustellen, sowie um eine Einbettung in Landschaftsbild zu gewährleisten in Verbindung mit der Erholungsnutzung.

Aufgrund des Uferbereiches bzw. durch die langjährigen Abgrabungen im Zuge der Bodenentnahme sind bereits große Änderungen des Ursprungsgeländes vorgenommen worden. Grundsätzlich ist der Geländeverlauf in die Planungen einzubeziehen, wobei jedoch in gewisse Maße bestimmte Abänderungen des Geländes jedoch notwendig sind.

Interessenabwägung

Im Sinne des Gebietscharakters und der vorhandenen Einflüsse durch die verschiedenen Landschaftsräume ist es für den Planungsbereich unerlässlich ein räumliches Leitbild festzulegen, welches Vorgaben für bauliche Maßnahmen definiert um eine Einbettung in den Landschaftsraum, sowie ein Mindestmaß an Bepflanzungen (vor allem in der Übergangszone zum unbebauten Landschaftsraum) sicherzustellen.

Anzumerken ist, dass die festgelegten Maßnahmen den typischen / gängigen Vorgaben für Bebauungen im gesamten Gemeindegebiet (bzw. ähnlich genutzten Arealen) entsprechen und somit eine Planung im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes jedenfalls sichergestellt ist.

Trotz der entsprechenden Vorgaben im Sinne des Gebietscharakters ist für den Projektanten eine großer Gestaltungsspielraum weiterhin gegeben.

Räumliche Abgrenzung | Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den gem. §5 dieser Verordnung festgelegten „Bereich für bauliche Entwicklung – Tourismus“ und ist demnach ident mit der räumlichen Abgrenzung gem. Ist-Soll-Darstellung.

Um die Umsetzung der Vorgaben sicherzustellen wurde festgelegt, dass die Vorgaben bei sämtlichen Baumaßnahmen (auch Um- und Zubauten) zu berücksichtigen sind bzw. gelten.

Zonierung

Um eine öffentliche Nutzung, bzw. einen öffentlichen Zugang zum Gewässer sicherzustellen wurde eine Zonierung inkl. spezifischer Vorgaben festgelegt.

Anzumerken ist, dass die Abgrenzung der einzelnen Zonen im Rahmen der Bebauungsplanung zu konkretisieren ist, wobei unter Einhaltung der Mindestmaße gem. Plandarstellung (Kotierungen im Plan) Abweichungen +/-10m gegenüber den Vorgaben des räumlichen Leitbildes bzw. der Planbeilage unter Beibehaltung der Zielsetzungen zulässig sind.

Mit der Zonierung werden im Sinne der Zielsetzung (öffentliche, sowie private Nutzflächen) folgende Zonen definiert:

- **Naherholungsbereich – Zone A**

Sicherung eines allgemeinen Seezugangsbereich. Hier ist die Errichtung von allgemeinen Gebäuden (Ticketverkauf, Sanitär, Umkleide, Kiosk etc.) entsprechend möglich. Gem. den Vorgaben muss die öffentliche Nutzung sichergestellt werden.

- **Dauernutzungsbereich – Zone B**

Eine Errichtung eines abgesperrten Bereiches (privat Nutzung) ist in diesem Bereich zulässig. Kleinere Strukturen sind hierbei umzusetzen.

Verkehr

Um eine bestmögliche Integration des künftigen Projektes in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten bzw. zusätzliche Straßenführungen zu vermeiden wurde festgelegt, dass die bestehende Erschließungsstraße grundsätzlich beizubehalten ist. Anzumerken ist dazu, dass ein ev. erforderlicher Ausbau (inkl. ev. Verbreiterung), ohne Veränderung des grundsätzlichen Verlaufs, gem. den baurechtlichen und bautechnischen Anforderungen jedenfalls zulässig ist, bzw. im Bebauungsplan entsprechende Vorgaben dafür zu definieren sind. Zusätzliche innere Erschließung (An- und Zufahrten) sind grundsätzlich zulässig und können in den weiteren Verfahren bestimmt werden.

Um eine Durchgrünung der Stellplatzfläche sicherzustellen wurde des Weiteren verordnet, dass diese gestalterisch durch eine Grüninsel inkl. Baumpflanzungen, etc. zu gliedern ist. Hierbei wird zwischen Zone A und B unterschieden aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen zwischen privatem und öffentlichem Zugang.

Da der Bereich eine wesentliche touristische Infrastruktur ist und daher ein zumindest teilweiser freier Zugang zu bestimmten Uferstellen sicherzustellen ist, wurde als Zielsetzung festgelegt, im Bereich des Uferbereichs eine West-Ost Verbindung herzustellen. Auch ein Zugang zum öffentlichen Bereich inkl. möglicher gastronomischer Einrichtungen wird dadurch verbessert werden. Die Projektierung kann individuell erfolgen, ob Nord oder Süd. Aufgrund der engen Abgrenzung der Entwicklungsfläche kann dieser Weg auch erst in den nächsten Planungsschritten erfolgen, wird aber hiermit als Zielsetzung der Marktgemeinde festgehalten.

Baukörpervolumina und Fassadengestaltung

Im Gegensatz zur öffentlichen Nutzung in der Zone A wird festgelegt, dass in der Zone B, im Sinne einer geordneten Bebauung, ausschließlich Einzelobjekte im entsprechenden Ausmaß errichtet werden dürfen. Wobei im Rahmen der Bebauungsplanung für Einzelobjekte Ausnahmen zur Überschreitung erlassen werden können. Damit wird eine erweiterte Nutzungsmöglichkeit (Rezeption, Information, Verwaltung, Verpflegung etc. oder andere allgemeine Verwendung), neben der Erholungs- bzw. Zweitwohnsitznutzung, zugelassen.

Zudem wird ein Mindestabstand zwischen den einzelnen Objekten festgelegt um eine umfassende Begrünung sicherzustellen und zur Vermeidung einer zu dichten Bebauung (Ansicht des Uferbereiches)

Dies erfolgt im Sinne der Zielsetzung, dass in diesem Bereich grundsätzlich eine kleinstrukturierte Bebauung errichtet werden soll, da zu massive Baukörper in der Landschaft, vor allem im Bereich des Ufers, landschaftsstörend in Erscheinung treten könnten.

In der Zone A werden im Rahmen des räumlichen Leitbildes noch keine Vorgaben getroffen, dies sind generell im Rahmen der Bebauungsplanung festzulegen.

Im Sinne der Erscheinung und zur Sicherstellung einer bestimmten Höhe der Objekte (eine maximale Gesamthöhe ist im Rahmen der Bebauungsplanung festzulegen) wird festgelegt, dass die Erscheinungsform innerhalb des vorgegebenen Rahmens individuell gestaltet werden kann.

Mit den getroffenen Festlegungen soll sichergestellt werden, dass sich das Erscheinungsbild der Baukörper an die Landschaft anpasst und diese nicht nachteilig beeinflusst werden

Gestaltung von Gebäuden

Da die Dachform und deren Ausgestaltung ein wichtiges Element der regionalen Bauformen darstellt, welches jedenfalls fortzuführen ist, wurden sehr klare Festlegungen zur Dachgestaltung für Hauptbaukörper (steile Satteldächer mit kleinteiliger roter / rotbrauner oder gräulichen Eindeckung bzw. Flachdächer mit Begrünung oder hoher Solaranteil Flachdächer) getroffen.

Bei der Wahl der Fassadenfarbe ist grundsätzlich auf eine Anpassung bzw. Abstimmung an den Bestand bzw. Landschaft zu achten, sowohl bei künstlichen als auch bei natürlichen Materialien (z.B Holz). Die bestehenden Objekte, in unterschiedlichsten Materialien, weisen eine natürliche Farbgebung ohne einen hohen Anteil an Spektralfarben auf (starkes rot, blau oder reines gelb)

Um eine zu dominante Erscheinung einzelner Objekte bzw. der Anlage zu vermeiden, wurde festgelegt, dass ausschließlich gedeckte Farben bzw. Erdfarbtöne (z.B. Sandgelb, Ockertöne etc.) zulässig sind, bzw. grelle Farbtöne sowie reinweiß und auch glänzende und/oder spiegelnde Materialien unzulässig sind.

Es wird empfohlen im Vorfeld das Einvernehmen mit der Baubehörde herzustellen bzw. zur korrekten Beurteilung entsprechende Muster anzusetzen. Landschaftsveränderung und Freiflächen

Da die bestehende Vegetation und Geländegegebenheiten einen wesentlichen Bestandteil der Identität der Region darstellen, welchen durch Veränderungen erheblichen Schaden zugefügt werden kann, wird generell festgehalten, dass der Umgang gerade bei Geländeänderungen sorgsam erfolgen muss, bzw. der bestehende Geländeverlauf grundsätzlich zu erhalten ist und jedenfalls die geplante Architektur auf die topographischen Gegebenheiten reagieren und Baukörper dem Gelände angepasst auszubilden sind.

Um eine ev. störende Wirkung abzumindern sind Geländeänderungen generell auf ein Mindestmaß zu beschränken und es erfolgt daher eine Maximalfestlegung für Geländeanpassungen.

In weiteren Verfahren werden diese zu konkretisieren sein, um das Ursprungsgelände nicht übermäßig zu verformen. Maßnahmen zu Erschließungsstraßen bzw. zur Oberflächenentwässerung sind davon ausgenommen.

Des Weiteren werden Vorgaben für ev. dennoch ev. erforderliche Stützbauwerke (Material, Begrünung, ..., Ausschluss von Wurfsteinschichtungen) definiert.

Um weiters eine ausreichende Begrünung sicherzustellen und die bestehende Vegetation zu erhalten werden auch diesbezüglich Vorgaben definiert. Speziell wird festgelegt, dass zwischen den äußeren Verkehrsflächen und den Nutzungsflächen (s. Planbeilage) eine entsprechende Begrünung mit Laubbäumen umzusetzen ist.

Die Errichtung von Freiflächenanlagen für PV-Anlagen ist unzulässig, da in diesem Bereich die touristische Nutzung vorrangig und die Errichtung von solchen Systemen störend auf die Erholungsnutzung sein kann.

BEILAGEN

- **Bericht Lärmmessung Ufer Ost und West (Auszug) -**
HÖFER Akustik GmbH, 8200 Gleisdorf (GZ: 2025-143)
- **Nachnutzungskonzept Schotterteiche Lang-Tillmitsch-Lebring (April 2014) -**
Diverse Verfasser

BERICHT LÄRMMESSUNG

Projekt: LME Seeligenschaft Lebring - "Ufer West"		GZ: 2025-143	
Auftraggeber:	Pilz und Partner Ziviltechniker GmbH DI Markus Kozak Gadollaplatz 1 8010 Graz	Bearbeitung:	HÖFER Akustik GmbH Rudolf Teiner Ludersdorf 282 8200 Gleisdorf
Betreff:	Erhebung der Ist-Situation	Kürzel:	RT
Messzeitraum:	25.11.2025 - 27.11.2025 ab 26.11.2025 06:00	Umfang:	36
		Dauer:	24h

Aufgabenstellung:

Es ist die bestehende Lärmsituation auf dem Grundstück Nr. 396, 395/1, 394/2, 388/1 EZ577, 393/1 EZ516, 393/2, 389 EZ582, 387/2, 386/1, 385/2, 384/1, 383/2, 382/1 EZ606, 381/2, 380/1 EZ948, KG 66418 Lebring, zu ermitteln.

Einschlägige Normen und Richtlinien:

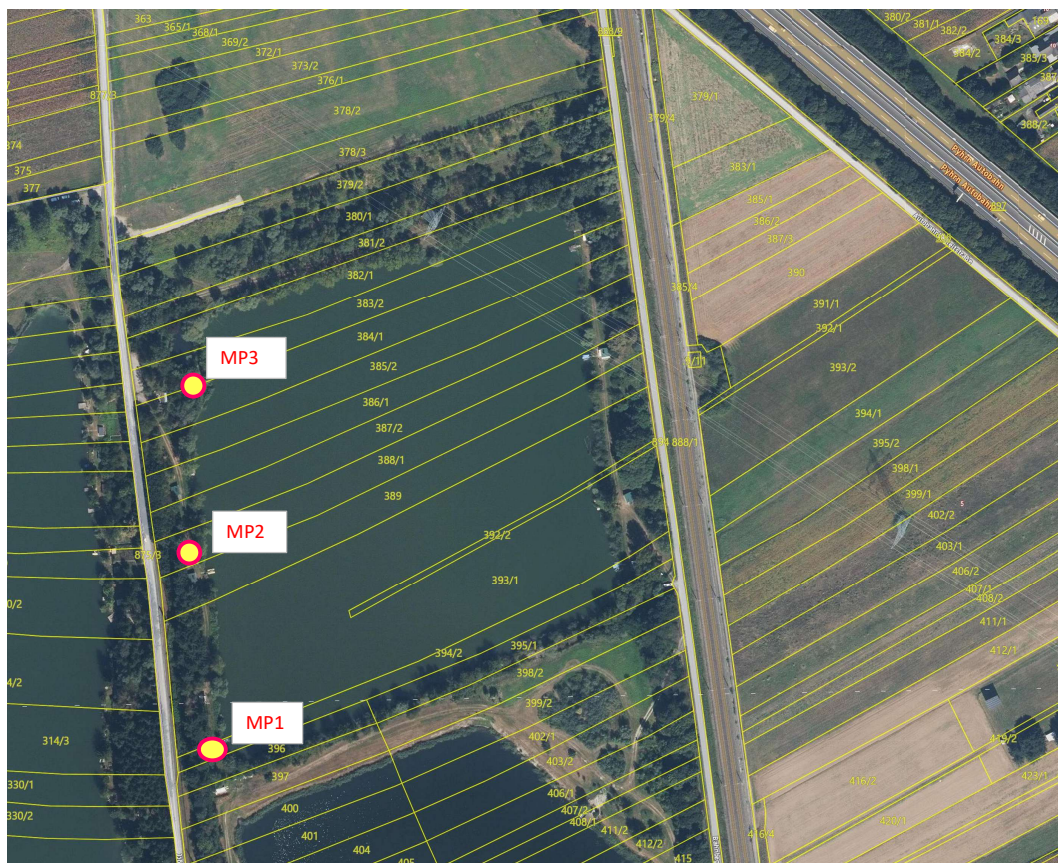
ÖNORM S 5004 - Messung von Schallimmissionen, 2020 - 04 - 15

Situationsbeschreibung Grundstück

Die bestehende Liegenschaft, wird entlang der nördlichen Grundstücksgrenze durch das Gst. Nr. 380/1, entlang der östlichen Grundstücksgrenze durch das Gst. Nr. 875/3 Bahnbegleitstraße, entlang der südlichen Grundstücksgrenze durch das Gst. Nr. 397 und das Gst. Nr. 398/2 und entlang der westlichen Grundstücksgrenze durch das Gst. Nr. 875/3 begrenzt.

Zur Erfassung der bestehenden Lärmsituation wurden innerhalb des Grundstücks der westlichen Uferseite wurden drei Messpunkte festgelegt - südwestlich (MP1), westlich (MP2) und nordwestlich (MP3).

Das Grundstück Nr. 396, 395/1, 394/2, 388/1 EZ577, 393/1 EZ516, 393/2, 389 EZ582, 387/2, 386/1, 385/2, 384/1, 383/2, 382/1 EZ606, 381/2, 380/1 EZ948, KG 66418 Lebring ist laut gültigem Flächenwidmungsplan als Sondernutzung im Freiland für Bodenentnahmefläche (LM- bef) gewidmet.



Messpunkt 1 (MP1)


Lage des Messpunktes		Ca. 4 m über dem Bodenniveau des Grundstücks.	
Maßgebliche Lärmquellen:		Häufigkeit: s = ständig h = häufig v = vereinzelt	Bemerkungen
Straßenverkehr		h	
Schienenverkehr		h	

Zusammenfassung Messergebnisse MP1

Zusammenfassung der Messergebnisse	LA,eq Tag	LA,eq Abend	LA,eq Nacht	LAF,95 Tag (min)	LAF,1 Tag (max)	LAF,95 Abend (min)	LAF,1 Abend (max)	LAF,95 Nacht (min)	LAF,1 Nacht (max)	Lden (Lärmindex)
Wochentag	06 - 19 Uhr	19 - 22 Uhr	22 - 06 Uhr	06 - 19 Uhr	06 - 19 Uhr	19 - 22 Uhr	19 - 22 Uhr	22 - 06 Uhr	22 - 06 Uhr	24h
Dienstag, 25.11.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Mittwoch, 26.11.2025	49,8	50,9	45,7	39,6	60,9	42,1	57,8	25,3	60,0	53,5
Donnerstag, 27.11.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Freitag, 28.11.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Samstag, 29.11.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Sonntag, 30.11.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Montag, 01.12.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Dienstag, 02.12.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Mittwoch, 03.12.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
energ. Mittel	49,8	50,9	45,7							

Messgerät MP1:
 Hersteller: Svantek
 Typ/Klasse: SVAN 979 / Kl. 1
 Mikrofontyp: dauerpolarisiertes Freifeldmikrofon, 1/2", Typ G.R.A.S 40AE
 Letzte Eichung: 05.03.2025 , LB-acoustics Wien
 Kalibrierung: 25.11.2025 27.11.2025
 Kalibrator: Svantek SV 35A

Messinstitut: HÖFER Akustik GmbH
 Ludersdorf 282
 8200 Gleisdorf

Messtechniker:

Rudolf Teiner

Messunsicherheit gem. ÖNORM S 5004:

Die Messunsicherheit beträgt 1,1 dB lt. Geräuschart (s. unten).

Geräuschart	für LA,eq in dB
Schienenverkehr	1,1
Straßenverkehr	2,0

Messpunkt 2 (MP2)


Lage des Messpunktes		Ca. 4 m über dem Bodenniveau des Grundstücks.	
Maßgebliche Lärmquellen:		Häufigkeit: s = ständig h = häufig v = vereinzelt	Bemerkungen
Straßenverkehr		h	
Schienenverkehr		h	

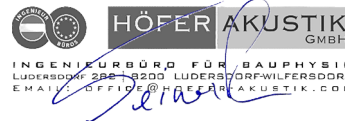
Zusammenfassung Messergebnisse MP2

Zusammenfassung der Messergebnisse MP2	LA,eq Tag	LA,eq Abend	LA,eq Nacht	LAF,95 Tag (min)	LAF,1 Tag (max)	LAF,95 Abend (min)	LAF,1 Abend (max)	LAF,95 Nacht (min)	LAF,1 Nacht (max)	Lden (Lärmindex)
Wochentag	06 - 19 Uhr	19 - 22 Uhr	22 - 06 Uhr	06 - 19 Uhr	06 - 19 Uhr	19 - 22 Uhr	19 - 22 Uhr	22 - 06 Uhr	22 - 06 Uhr	24h
Dienstag, 25.11.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Mittwoch, 26.11.2025	50,8	48,8	45,4	42,9	62,0	39,2	56,7	26,1	58,2	53,2
Donnerstag, 27.11.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Freitag, 28.11.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Samstag, 29.11.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Sonntag, 30.11.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Montag, 01.12.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Dienstag, 02.12.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Mittwoch, 03.12.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
energ. Mittel	50,8	48,8	45,4							

Messgerät MP2:
 Hersteller: Norsonic
 Typ/Klasse: 140 / Kl. 1
 Mikrofontyp: dauerpolarisiertes Freifeldmikrofon, 1/2", Typ 1225 | 208055
 Letzte Eichung: 11.01.2024, Laaber Wiener Neudorf
 Kalibrierung: 25.11.2025 27.11.2025
 Kalibrator: Norsonic 1251

Messinstitut: HÖFER Akustik GmbH
 Ludersdorf 282
 8200 Gleisdorf

Messtechniker:



Rudolf Teiner

Messunsicherheit gem. ÖNORM S 5004:

Die Messunsicherheit beträgt 1,1 dB lt. Geräuschart (s. unten).

Geräuschart	für LA,eq in dB
Straßenverkehr	1,1
Schienenverkehr	2,0

Messpunkt 3 (MP3)


Lage des Messpunktes

Ca. 4 m über dem Bodenniveau des Grundstücks.

Maßgebliche Lärmquellen:	Häufigkeit: s = ständig h = häufig v = vereinzelt	Bemerkungen
Straßenverkehr	h	
Schienenverkehr	h	

Zusammenfassung Messergebnisse MP3

Zusammenfassung der Messergebnisse MP3	LA,eq Tag	LA,eq Abend	LA,eq Nacht	LAF,95 Tag (min)	LAF,1 Tag (max)	LAF,95 Abend (min)	LAF,1 Abend (max)	LAF,95 Nacht (min)	LAF,1 Nacht (max)	Lden (Lärmindex)
Wochentag	06 - 19 Uhr	19 - 22 Uhr	22 - 06 Uhr	06 - 19 Uhr	06 - 19 Uhr	19 - 22 Uhr	19 - 22 Uhr	22 - 06 Uhr	22 - 06 Uhr	24h
Dienstag, 25.11.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Mittwoch, 26.11.2025	50,0	54,8	47,0	37,0	60,3	49,0	58,9	28,1	58,9	55,3
Donnerstag, 27.11.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Freitag, 28.11.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Samstag, 29.11.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Sonntag, 30.11.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Montag, 01.12.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Dienstag, 02.12.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Mittwoch, 03.12.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
energ. Mittel	50,0	54,8	47,0							

Messgerät MP3:
 Hersteller: NTi Audio
 Typ/Klasse: 140 / Kl. 1
 Mikrofontyp: dauerpolarisiertes Freifeldmikrofon, 1/2", Typ MC230A | A22153
 Letzte Eichung: 11.01.2024 , Laaber Wiener Neudorf
 Kalibrierung: 25.11.2025 27.11.2025
 Kalibrator: Svantek SV 35A

Messinstitut:
 HÖFER Akustik GmbH
 Ludersdorf 282
 8200 Gleisdorf

Messtechniker:

Rudolf Teiner

Messunsicherheit gem. ÖNORM S 5004:

Die Messunsicherheit beträgt 1,1 dB lt. Geräuschart (s. unten).

Geräuschart	für LA,eq in dB
Straßenverkehr	1,1
Schienenverkehr	2,0

BERICHT LÄRMMESSUNG

Projekt: LME Seeligenschaft Lebring - "Ufer Ost"		GZ: 2025-143	
Auftraggeber:	Pilz und Partner Ziviltechniker GmbH DI Markus Kozak Gadollaplatz 1 8010 Graz	Bearbeitung:	HÖFER Akustik GmbH Rudolf Teiner Ludersdorf 282 8200 Gleisdorf
Betreff:	Erhebung der Ist-Situation	Kürzel:	RT
Messzeitraum:	01.12.2025 - 03.12.2025	Umfang:	36
	ab 02.12.2025 06:00	Dauer:	24h

Aufgabenstellung:

Es ist die bestehende Lärmsituation auf dem Grundstück Nr. 396, 395/1, 394/2, 388/1 EZ577, 393/1 EZ516, 393/2, 389 EZ582, 387/2, 386/1, 385/2, 384/1, 383/2, 382/1 EZ606, 381/2, 380/1 EZ948, KG 66418 Lebring, zu ermitteln.

Einschlägige Normen und Richtlinien:

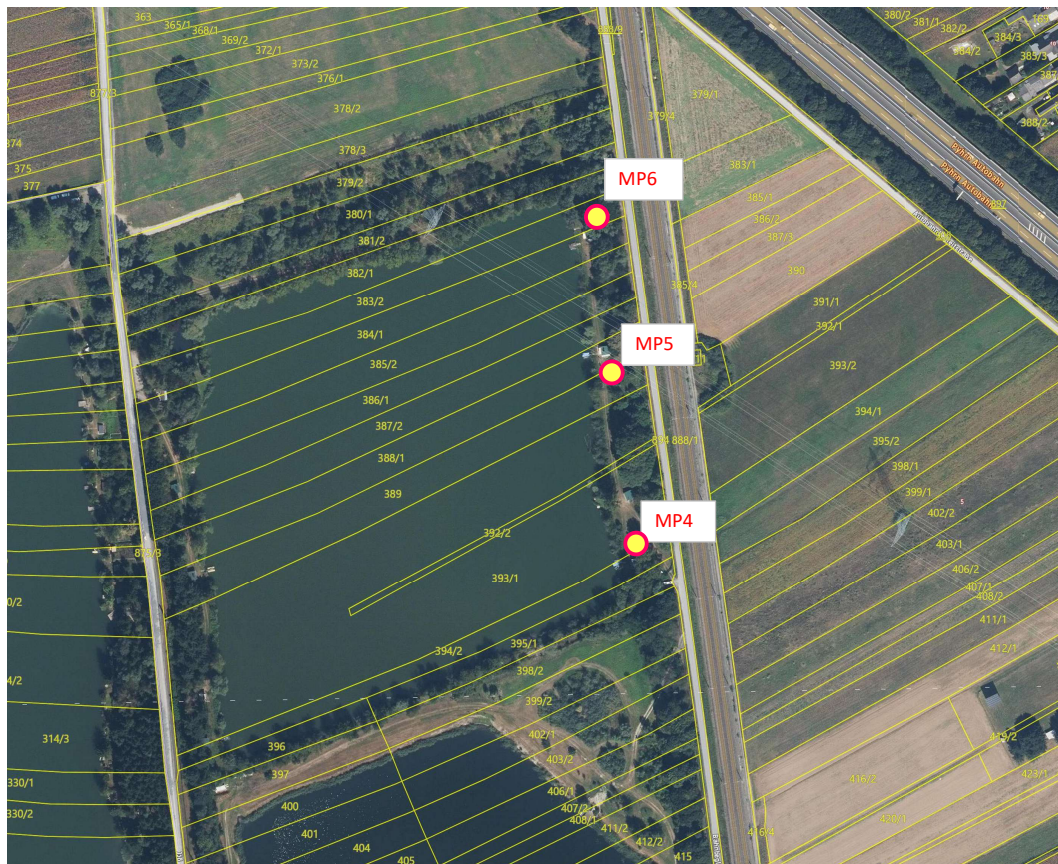
ÖNORM S 5004 - Messung von Schallimmissionen, 2020 - 04 - 15

Situationsbeschreibung Grundstück

Die bestehende Liegenschaft, wird entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze durch das Gst. Nr. 380/1, entlang der östlichen Grundstücksgrenze durch das Gst. Nr. 875/3 Bahnbegleitstraße, entlang der südlichen Grundstücksgrenze durch das Gst. Nr. 397 und das Gst. Nr. 398/2 und entlang der westlichen Grundstücksgrenze durch das Gst. Nr. 875/3 begrenzt.

Zur Erfassung der bestehenden Lärmsituation wurden innerhalb des Grundstücks der östlich Uferseite wurden drei Messpunkte festgelegt - südöstlich (MP4), östlich (MP5) und nordöstlich (MP6).

Das Grundstück Nr. 396, 395/1, 394/2, 388/1 EZ577, 393/1 EZ516, 393/2, 389 EZ582, 387/2, 386/1, 385/2, 384/1, 383/2, 382/1 EZ606, 381/2, 380/1 EZ948, KG 66418 Lebring ist laut gültigem Flächenwidmungsplan als Sondernutzung im Freiland für Bodenentnahmefläche (LM- bef) gewidmet.



Messpunkt 4 (MP4)


Lage des Messpunktes		Ca. 4 m über dem Bodenniveau des Grundstücks.	
Maßgebliche Lärmquellen:		Häufigkeit: s = ständig h = häufig v = vereinzelt	Bemerkungen
Straßenverkehr		h	
Schienenverkehr		h	

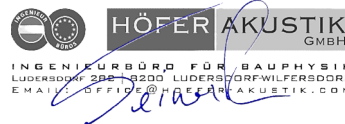
Zusammenfassung Messergebnisse MP4

Zusammenfassung der Messergebnisse	LA,eq Tag	LA,eq Abend	LA,eq Nacht	LAF,95 Tag (min)	LAF,1 Tag (max)	LAF,95 Abend (min)	LAF,1 Abend (max)	LAF,95 Nacht (min)	LAF,1 Nacht (max)	Lden (Lärmindex)
Wochentag	06 - 19 Uhr	19 - 22 Uhr	22 - 06 Uhr	06 - 19 Uhr	06 - 19 Uhr	19 - 22 Uhr	19 - 22 Uhr	22 - 06 Uhr	22 - 06 Uhr	24h
Montag, 01.12.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Dienstag, 02.12.2025	47,6	44,6	45,3	39,0	60,8	33,0	61,9	18,3	61,6	51,9
Mittwoch, 03.12.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Donnerstag, 04.12.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Freitag, 05.12.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Samstag, 06.12.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Sonntag, 07.12.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Montag, 08.12.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Dienstag, 09.12.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
energ. Mittel	47,6	44,6	45,3							

Messgerät MP1:
 Hersteller: Svantek
 Typ/Klasse: SVAN 979 / Kl. 1
 Mikrofontyp: dauerpolarisiertes Freifeldmikrofon, 1/2", Typ G.R.A.S 40AE
 Letzte Eichung: 05.03.2025 , LB-acoustics Wien
 Kalibrierung: 01.12.2025 03.12.2025
 Kalibrator: Svantek SV 35A

Messinstitut: HÖFER Akustik GmbH
 Ludersdorf 282
 8200 Gleisdorf

Messtechniker:



Rudolf Teiner

Messunsicherheit gem. ÖNORM S 5004:

Die Messunsicherheit beträgt 1,1 dB lt. Geräuschart (s. unten).

Geräuschart	für LA,eq in dB
Schienenverkehr	1,1
Straßenverkehr	2,0



Messpunkt 5 (MP5)



Lage des Messpunktes		Ca. 4 m über dem Bodenniveau des Grundstücks.	
Maßgebliche Lärmquellen:		Häufigkeit: s = ständig h = häufig v = vereinzelt	Bemerkungen
Straßenverkehr		h	
Schienenverkehr		h	

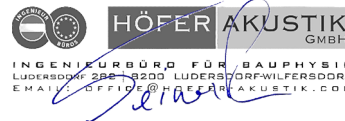
Zusammenfassung Messergebnisse MP5

Zusammenfassung der Messergebnisse MP2	LA,eq Tag	LA,eq Abend	LA,eq Nacht	LAF,95 Tag (min)	LAF,1 Tag (max)	LAF,95 Abend (min)	LAF,1 Abend (max)	LAF,95 Nacht (min)	LAF,1 Nacht (max)	Lden (Lärmindex)
Wochentag	06 - 19 Uhr	19 - 22 Uhr	22 - 06 Uhr	06 - 19 Uhr	06 - 19 Uhr	19 - 22 Uhr	19 - 22 Uhr	22 - 06 Uhr	22 - 06 Uhr	24h
Montag, 01.12.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Dienstag, 02.12.2025	46,2	42,5	42,4	39,4	57,0	32,7	56,8	20,2	56,7	49,4
Mittwoch, 03.12.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Donnerstag, 04.12.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Freitag, 05.12.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Samstag, 06.12.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Sonntag, 07.12.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Montag, 08.12.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Dienstag, 09.12.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
energ. Mittel	46,2	42,5	42,4							

Messgerät MP2:
Hersteller: Norsonic
Typ/Klasse: 140 / Kl. 1
Mikrofontyp: dauerpolarisiertes Freifeldmikrofon, 1/2", Typ 1225 | 208055
Letzte Eichung: 11.01.2024, Laaber Wiener Neudorf
Kalibrierung: 01.12.2025 03.12.2025
Kalibrator: Norsonic 1251

Messinstitut: HÖFER Akustik GmbH
 Ludersdorf 282
 8200 Gleisdorf

Messtechniker:



Rudolf Teiner

Messunsicherheit gem. ÖNORM S 5004:	
Die Messunsicherheit beträgt 1,1 dB lt. Geräuschart (s. unten).	
Geräuschart	für LA,eq in dB
Straßenverkehr	1,1
Schienenverkehr	2,0

Messpunkt 6 (MP6)


Lage des Messpunktes		Ca. 4 m über dem Bodenniveau des Grundstücks.	
Maßgebliche Lärmquellen:		Häufigkeit: s = ständig h = häufig v = vereinzelt	Bemerkungen
Straßenverkehr		h	
Schienenverkehr		h	

Zusammenfassung Messergebnisse MP6

Zusammenfassung der Messergebnisse MP3	LA,eq Tag	LA,eq Abend	LA,eq Nacht	LAF,95 Tag (min)	LAF,1 Tag (max)	LAF,95 Abend (min)	LAF,1 Abend (max)	LAF,95 Nacht (min)	LAF,1 Nacht (max)	Lden (Lärmindex)
Wochentag	06 - 19 Uhr	19 - 22 Uhr	22 - 06 Uhr	06 - 19 Uhr	06 - 19 Uhr	19 - 22 Uhr	19 - 22 Uhr	22 - 06 Uhr	22 - 06 Uhr	24h
Montag, 01.12.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Dienstag, 02.12.2025	49,6	46,4	45,7	43,1	61,9	35,9	60,3	21,5	61,5	52,8
Mittwoch, 03.12.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Donnerstag, 04.12.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Freitag, 05.12.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Samstag, 06.12.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Sonntag, 07.12.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Montag, 08.12.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Dienstag, 09.12.2025	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
energ. Mittel	49,6	46,4	45,7							

Messgerät MP3:
 Hersteller: NTi Audio
 Typ/Klasse: 140 / Kl. 1
 Mikrofontyp: dauerpolarisiertes Freifeldmikrofon, 1/2", Typ MC230A | A22153
 Letzte Eichung: 11.01.2024, Laaber Wiener Neudorf
 Kalibrierung: 01.12.2025 - 03.12.2025
 Kalibrator: Svantek SV 35A

Messinstitut: HÖFER Akustik GmbH
 Ludersdorf 282
 8200 Gleisdorf

Messtechniker:

Rudolf Teiner

Messunsicherheit gem. ÖNORM S 5004:

Die Messunsicherheit beträgt 1,1 dB lt. Geräuschart (s. unten).

Geräuschart	für LA,eq in dB
Straßenverkehr	1,1
Schienenverkehr	2,0

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



Alle in diesem Text verwendeten Bezeichnungen gelten sinngemäß geschlechtsneutral.

INHALT

1	Zusammenfassung	5
2	Ziele und Ablauf.....	6
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
3	Umfeldanalyse.....	13
3.1	Lage und Erreichbarkeit.....	13
3.1.1	Öffentlicher Verkehr	14
3.2	Wirtschaft	14
4	Analyse der Ist Situation	15
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
5	Kognitive Skizze.....	23
6	Grobkonzept für die Freizeitnutzung.....	24
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
7	Wirtschaftlichkeitsaspekte	32
7.1	Kostenpakete.....	32
7.2	Wirtschaftlichkeitsberechnung.....	33
8	Ausblick.....	34
9	Anhang.....	35

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.

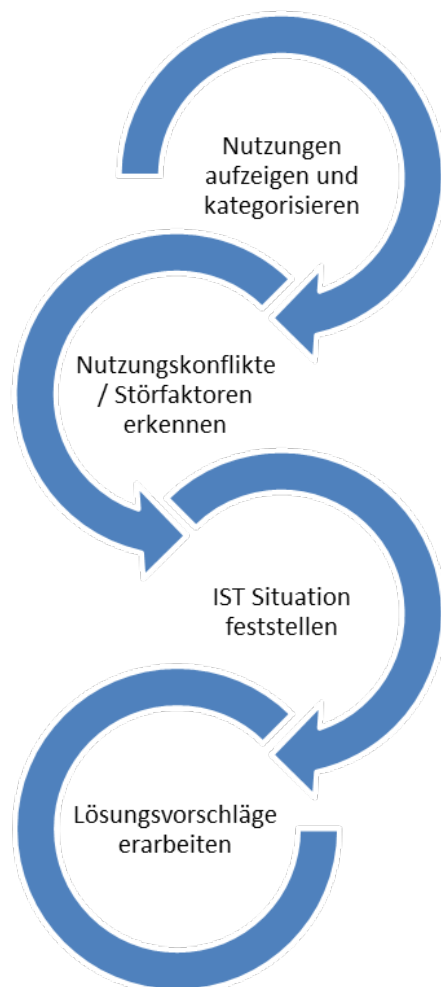


Abb. 1: Vorgehensweise Nutzungskonflikte (Eigene Darstellung)

2.2 Ablauf des Prozesses

Grundsätzlich orientiert sich das Leistungsbild an den Projekthaltungen 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 Projekthaltungen aus planerischer Sicht und hat entsprechende Planungskonzepte als Ergebnis. Die folgende grafische Darstellung gibt einen Überblick hinsichtlich des Ablaufes der beiden Projektteile:

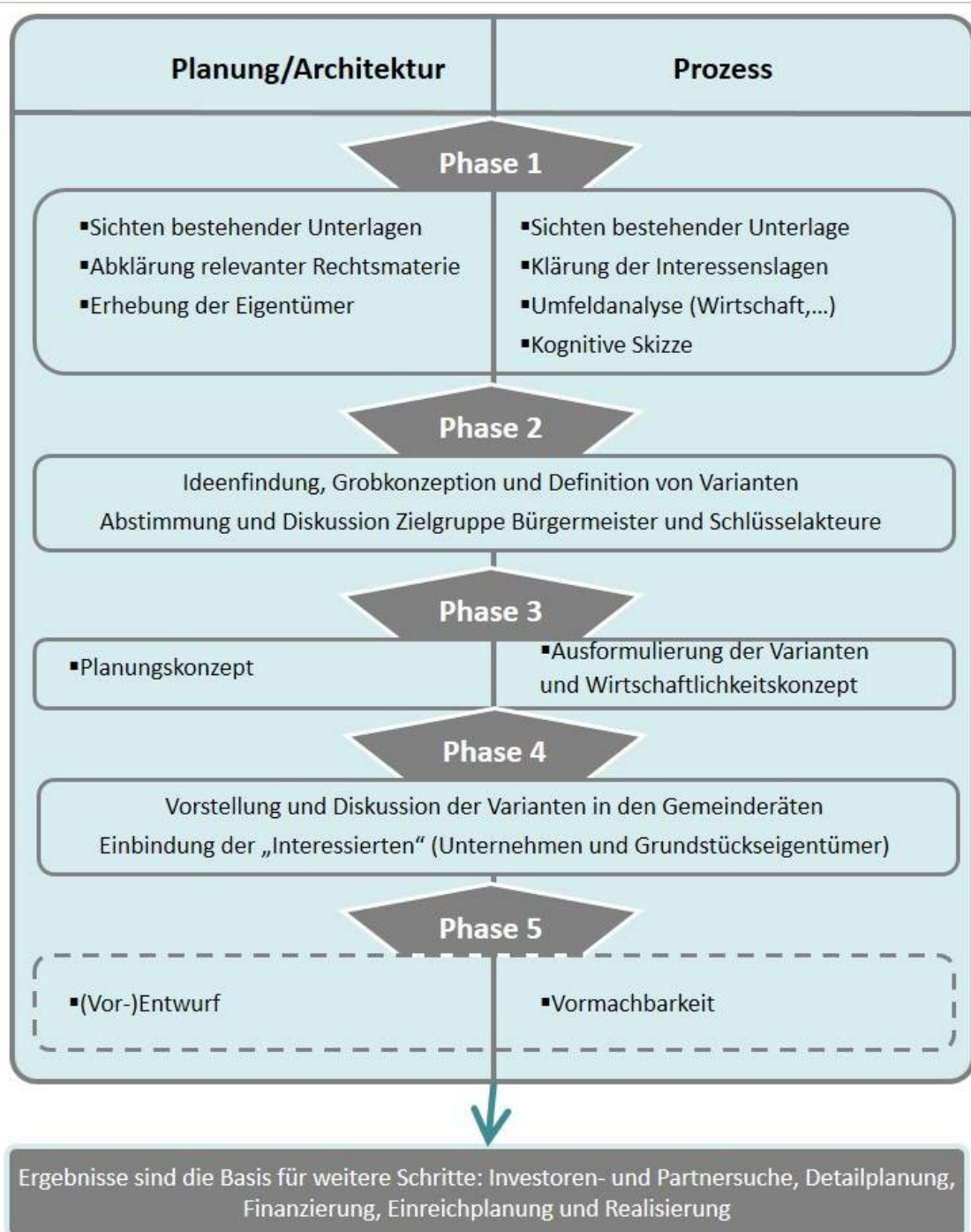


Abb. 2: Prozessdesign

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

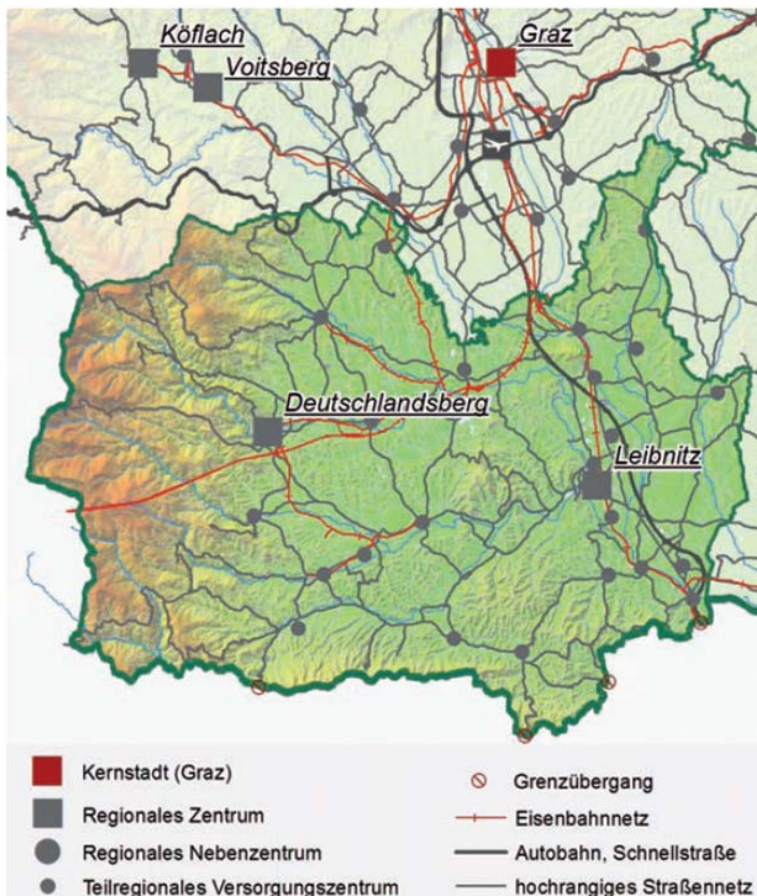
Leopold RATH und Manuela PICHLER

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.

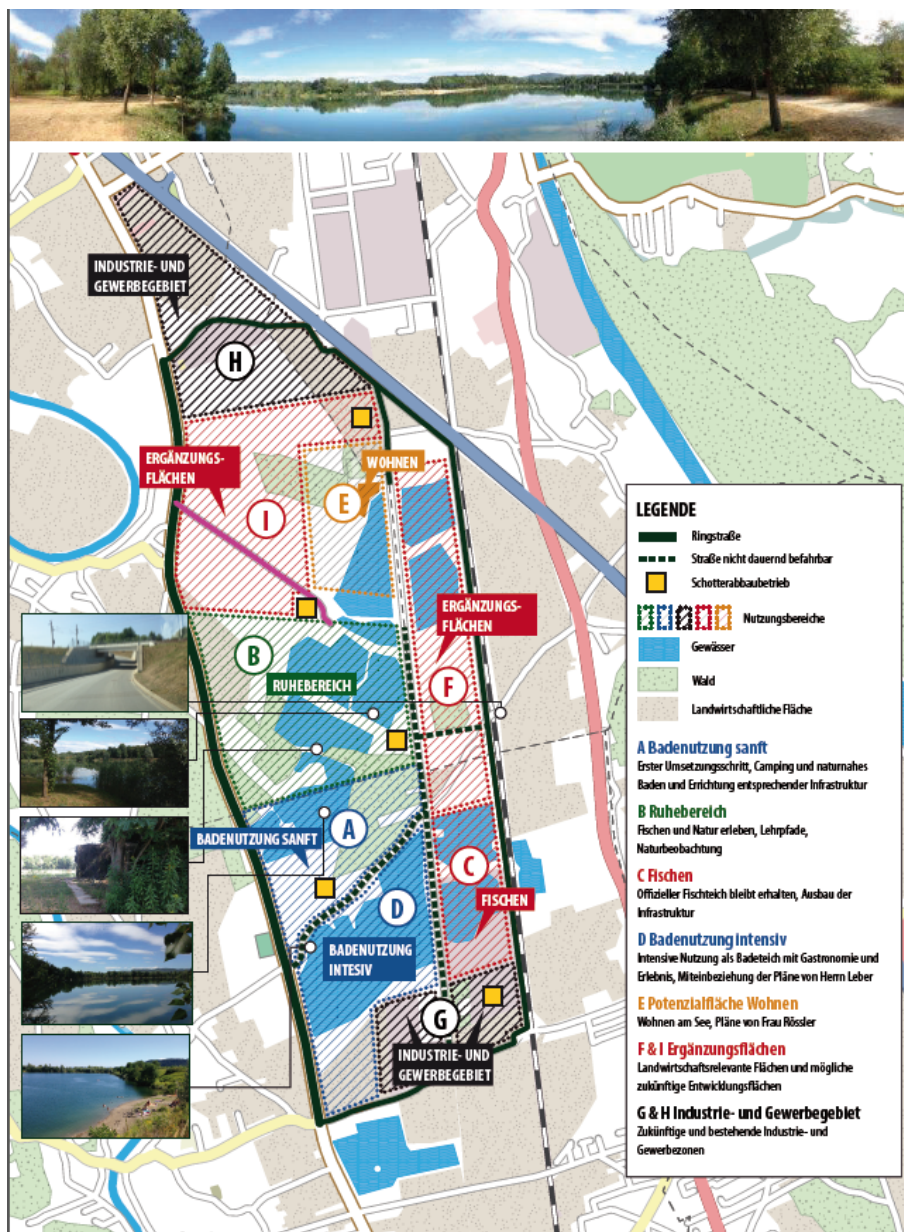


Abb. 5: Kognitive Ideenskizze (Eigene Darstellung)

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.

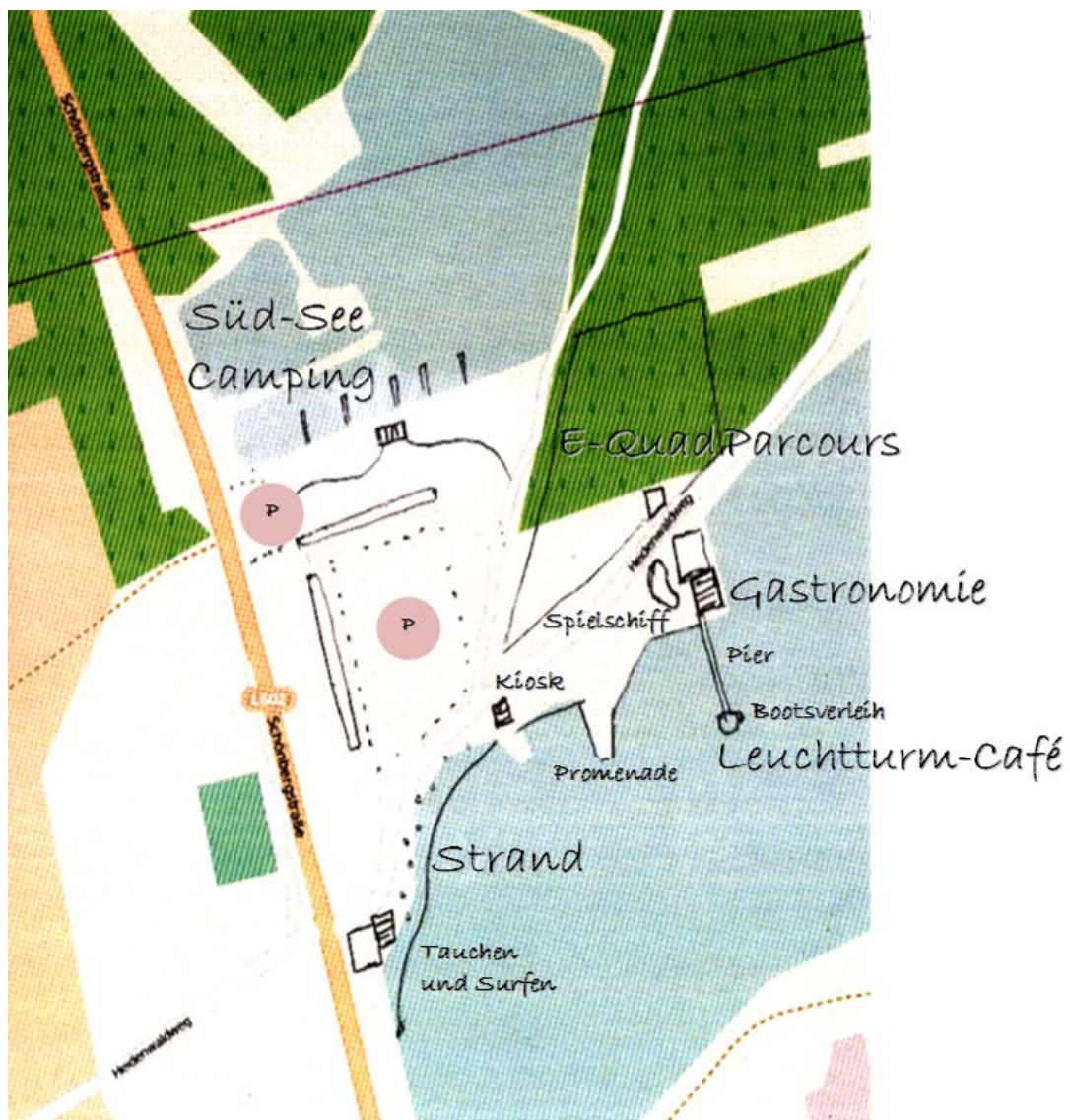


Abb. 7: Vision Pier Süd Detailkarte (Eigene Darstellung)

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.

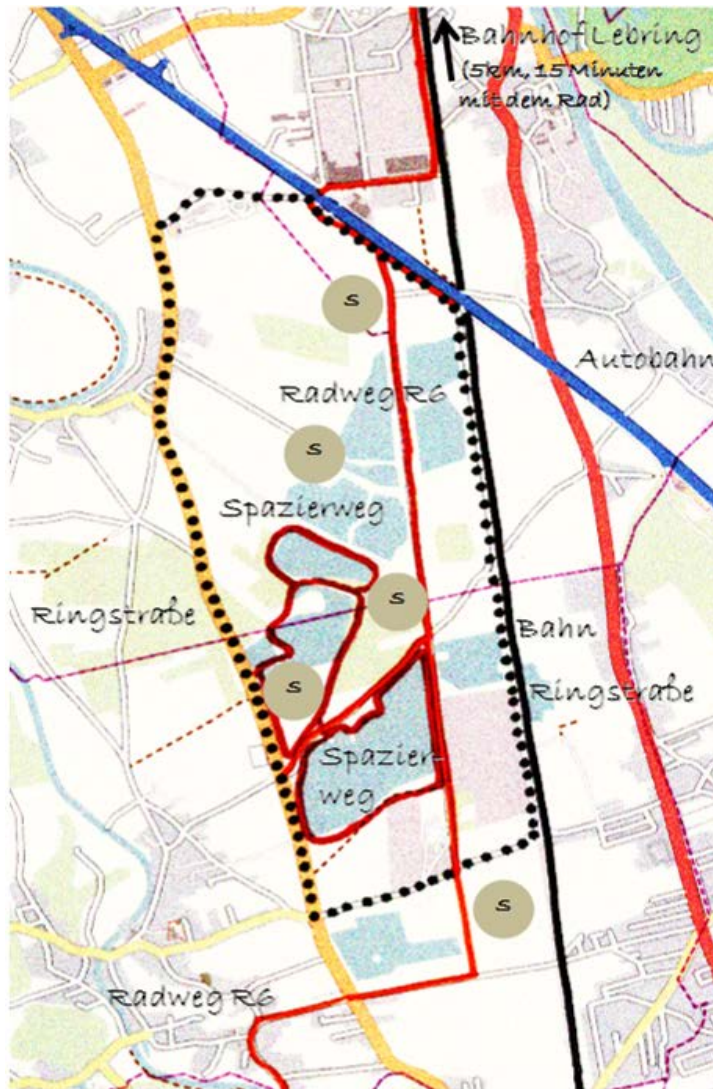


Abb. 8: Projektgebiet und Wegeskizze (Eigene Darstellung)

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 m² 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
Summe (netto)	€ 8.802.920,00

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

9 Anhang

Übersicht:

- ANHANG A: Lageplan mit Verkehrskonzept und Abbaugebieten
- ANHANG B: Lageplan mit Eigentumsverhältnissen Nord
- ANHANG C: Lageplan mit Eigentumsverhältnissen Süd
- ANHANG D: Flächenwidmungsplan Ausschnitt Pier Süd
- ANHANG E: Kostenschätzung Bahnbegleitstraße