



Marktgemeinde Laßnitzhöhe



Räumliches Leitbild | 2. Entwurf

zum Örtlichen Entwicklungskonzept 5.0

Ergänzende 2. Auflage von 02.03.2026 bis 27.04.2026

Inhaltsverzeichnis

Ergänzende 2. Auflage	4
1. VERORDNUNG.....	5
§1 Rechtsgrundlagen, Umfang und Inhalt	5
§2 Verfasser und Plangrundlage	5
§3 Geltungsbereich	6
§4 Allgemeine Festlegungen	7
§5 Spezifische Festlegungen – Zonenteilung	10
§6 Inkrafttreten	14
2. ERLÄUTERUNGSBERICHT	15
2.1. Intention und Ziele	15
2.2. Zu §3 Geltungsbereich	15
2.3. Zu §4 Allgemeine Festlegungen	17
2.4. Zu §5 Spezifische Festlegungen.....	22
2.5. Zu §5 Zonenteilung.....	22
2.6. Strategische Umweltprüfung	27
2.7. Verfahren	27
3. Anhang	28
– Ergänzungsplan zum Örtlichen Entwicklungsplan 5.0 - Räumlichen Leitbild - Zonenplan	

Projektdaten

Kundmachung des Bürgermeisters zur Einbringung von Planungsinteressen gemäß § 42 (2) StROG	08.07.2021
Frist für die Abgabe von Planungsinteressen	15.07.2021 – 15.09.2021
Auflagebeschluss	24.06.2025 (GZ: 004-01/157/2025-leo)
Auflagefrist	07.08.2025 – 02.10.2025
Öffentliche Versammlung	10.09.2025
Beschluss zur ergänzende 2. Auflage	04.02.2026 (GZ: 031/02/erg.AuflageÖEK5.0/2026)
Ergänzende 2. Auflagefrist	02.03.2026 bis 27.04.2026
Endbeschluss	
Genehmigungsbescheid	
Kundmachung	
Rechtskraft	
Rechtsgrundlage	StROG 2010 idF LGBl 165/2024
Projekt-Nummer Örtliches Entwicklungskonzept und Örtlicher Entwicklungsplan	2021/27
Projekt-Nummer Räumliches Leitbild	2021/56
Projekt-Nummer Ergänzungsplan zum Örtlichen Entwicklungsplan „Ausschluss- / Konfliktzonenplan für Solar- und Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ im Sachbereichskonzept Energie	2022/31
Projekt Datum	Jänner 2026
Verfasser	Interplan ZT GmbH, GF Arch. DI Günter Reissner, MSc
Projektleitung	DI Sylvia Vorstandlechner
Projektteam	Ako Pire MA, BSc Ing. Michaela Totter

Ergänzende 2. Auflage

Am 24.06.2025 hat der Gemeinderat der Marktgemeinde Laßnitzhöhe den Beschluss über die Auflage des Entwurfes des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 5.0, inklusive dem Räumlichen Leitbild gefasst. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 07.08.2025 bis 02.10.2025. Aufgrund eingebrachter Einwendungen erfolgte seitens des Gemeinderates eine Prüfung der vorgesehenen Festlegungen. Der Gemeinderat kam zum Schluss, Adaptierungen und Ergänzungen gegenüber dem 1. Auflageentwurf vorzunehmen und werden diese Festlegungen inklusive den zugehörigen Erläuterungen hiermit als ergänzende 2. Auflage neu aufgelegt.

Hinweise:

Der Verordnungsteil wird aus Gründen einer besseren Nachvollziehbarkeit zur Gänze angeführt, inklusive aller Änderungen und Streichungen. Hierbei gilt:

Rot markierte Textpassagen stellen Änderungen gegenüber der 1. Entwurfsauflage dar
Durchgestrichene schwarze Textpassagen entfallen

Im Erläuterungsbericht werden nur die geänderten bzw. ergänzten Teile und Passagen angeführt. *Ausnahmen und Erklärungen werden gesondert erwähnt.*

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird in weiterer Folge auf eine geschlechterspezifische Differenzierung verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für beide Geschlechter.

Bei kursiv dargestellten Textteilen handelt es sich entweder um Erläuterungen und Hinweise zu den jeweiligen Festlegungen, die aufgrund ihrer Relevanz als unverbindliche Anmerkungen im Wortlaut angeführt werden, oder um deklarative Bestimmungen.

1. VERORDNUNG

Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Laßnitzhöhe über die Festlegung eines Räumlichen Leitbildes als Teil des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 5.0 gemäß §§22 (7) StROG 2010. Der Gemeinderat hat beschlossen:

§1 Rechtsgrundlagen, Umfang und Inhalt

- (1) Der Gemeinderat der Marktgemeinde Laßnitzhöhe hat in seiner Sitzung am 24.06.2025 den Entwurf des Räumlichen Leitbildes gemäß §22 (7) iVm §24 (1) StROG 2010 idF LGBI 165/2024, als Bestandteil des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 5.0, beschlossen (GZ: 004-01/157/2025-leo).
- (2) Die Auflage des Entwurfs erfolgt in der Zeit von 07.08.2025 bis 02.10.2025.
- (3) Das Räumliche Leitbild besteht aus dem Verordnungswortlaut und **inklusive** der ~~angehängten~~ zeichnerischen Darstellung (Ergänzungsplan Räumliches Leitbild - Zonenplan) im Maßstab 1:10.000, Projekt Nr. 2021/56 vom **Jänner 2026**.
- (4) Der Gemeinderat der Marktgemeinde Laßnitzhöhe hat in seiner Sitzung am 04.02.2026, gemäß §24 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 (StROG 2010) idF LGBI 165/2024, den Beschluss gefasst (GZ: 031/02/erg.AuflageÖEK5.0/2026), Ergänzungen gegenüber dem 1. Entwurf des Räumlichen Leitbildes vorzunehmen.
- (5) Die Auflage des ergänzenden 2. Entwurfs erfolgt im Zeitraum von 02.03.2026 bis 27.04.2026.
- (6) Die Beschlussfassung des Räumlichen Leitbildes als Teil des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 5.0 gemäß §24 (6) des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 idF LGBI 165/2024 erfolgte in der Gemeinderatsitzung am . . .

~~Der Erläuterungsbericht dient der Begründung und stellt einen ergänzenden Bestandteil ohne Verordnungscharakter dar.~~

§2 Verfasser und Plangrundlage

- (1) Das Räumliche Leitbild, Projekt-Nr. 2021/56 vom **Jänner 2026** wurde von **der Interplan ZT GmbH, vertreten durch Arch. DI Günter Reissner MSc** verfasst.
- (2) Die zeichnerische Darstellung, im Maßstab 1:10.000, basiert auf den entzerrten Orthofotos (Stand: Juli 2024) und der digitalen Katastralmappe, zur Verfügung gestellt vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung, mit Stand vom Oktober 2024, sowie dem Örtlichen Entwicklungsplan (ÖEP) des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 5.0.

§3 Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich des Räumlichen Leitbildes erstreckt sich über das gesamte Gemeindegebiet.
- (2) Die „Allgemeinen Festlegungen“ im nachfolgenden §4 gelten für alle Nutzungsarten (Bauland, Freiland, Verkehrsflächen) im gesamten Gemeindegebiet.
- (3) Die „Spezifischen Festlegungen“ im nachfolgenden §5 gelten, wenn in der jeweiligen Zone nicht anders definiert, für alle Nutzungsarten (Bauland, Freiland, Verkehrsflächen) in der entsprechenden Zone gemäß Zonenplan.
- (4) Die Konkretisierung der Abgrenzung zwischen zwei aneinandergrenzende Zonen ist zulässig. Dabei sind Abweichungen in der Größenordnung einer ortsüblichen Bauplatztiefe (ca. 30-40 m) zulässig, sofern die Abgrenzung nicht klar nachvollziehbaren Strukturlinien (z.B. Straßen, Gewässer) folgt.
- (5) Die „Allgemeinen Festlegungen“ gemäß §4 und die „Spezifischen Festlegungen“ der jeweiligen Zone gemäß §5 gelten für sämtliche Neubauten im Gemeindegebiet. **Für Zu- und Umbauten sind die Festlegungen als konkrete Zielsetzungen der Gemeinde zu sehen**¹
- (6) Das Räumliche Leitbild gilt nicht:
 - a) für Bereiche, für die bereits rechtswirksame Bebauungspläne, Bebauungs**grundlagen** eines Auffüllungsgebietes oder **Gestaltungskonzepte und Verordnungen von** Kleingartenanlagen bestehen.

Im Fall von Änderungen von rechtswirksamen Bebauungsplänen bzw. Bebauungsgrundlagen von Auffüllungsgebieten oder Gestaltungskonzepten und Verordnungen von Kleingartenanlagen ist auf die Vorgaben des Räumlichen Leitbildes abzustellen.
 - b) für kommunale/öffentliche Bauten²
 - c) für Baugebiete der Kategorie Kurgebiet²
- (7) Bei Erweiterungen im Rahmen eines Änderungsverfahrens des Örtlichen Entwicklungskonzeptes sind die allgemeinen und spezifischen Festlegungen des Räumlichen Leitbildes fortzuführen und eine entsprechende Ergänzung des Geltungsbereiches der jeweils betroffenen Zone des Räumlichen Leitbildes mit zu beschließen. Für Erweiterungen des Baulandes gelten die allgemeinen Festlegungen und spezifischen Festlegungen der für den Änderungsbereich definierten Zone bzw. der angrenzenden, relevanten Zone gleichermaßen.

¹ vgl. Ausführungen unter Punkt 2.2 im Erläuterungsbericht

² **Unter bestmöglicher Einhaltung der Zielsetzungen/Vorgaben des Räumlichen Leitbildes**

§4 Allgemeine Festlegungen

(1) Bebauung, bauliche Anlagen

- a) Die zulässigen Bebauungsweisen sind in den jeweiligen Zonen im nachfolgenden §5 festgelegt.
- b) In Hanglage sind Hauptgebäude (Längsseite bzw. Hauptfirstrichtung) hangparallel zu errichten. Im Anlassfall können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die bestehende Bebauung im Umkreis von 100 m eine überwiegend andere Orientierung aufweist und das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.
- c) Hauptgebäude in Hanglage sind in den Hang zu bauen, nicht vor den Hang.

(2) Dachlandschaft

- a) Die zulässigen Dachformen sind in der jeweiligen Zone im nachfolgenden §5 festgelegt.
- b) Geneigte Dächer (ab 11° Dachneigung) sind mit kleinteiligen Formaten in den Farben Rot, Braun oder Grau zu decken.
- c) Bewilligungspflichtige Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 11° Dachneigung) sind extensiv oder intensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen, Balkonüberdachungen, Vordächer und Glasdachkonstruktionen sowie jene Dachflächen, die mit Solar- und/oder Photovoltaikanlagen bestückt sind.
- d) Dachgauben und Zwerchhäuser sind als Sattel-, (Krüppel)Walm- oder Schleppdächer auszuführen.
- e) Glänzende/reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
- f) Solar- und Photovoltaik-Aufdachanlagen sind bei geneigten Dächern ausschließlich in die Dachflächen zu integrieren oder dachparallel auszuführen.
- g) Bei Flachdächern mit Attika dürfen die Aufständereien von Solar- und Photovoltaikanlagen die Attikaoberkante nicht überragen.

(3) Verkehrerschließung, Abstellplätze

- a) Die Breite der Straßengrundstücke für Erschließungsstraßen hat mindestens 6,0 m zu betragen. Ausgenommen davon sind bestehende Erschließungsstraßen.
- b) Stichstraßen müssen eine ausreichende Umkehrmöglichkeit für Einsatzfahrzeuge (Mindestradius 6 m) aufweisen. Ausgenommen davon sind bestehende Erschließungsstraßen sowie Stichstraßen zu max. zwei Bauplätzen mit max. vier Wohneinheiten.
- c) ~~Die erforderlichen PKW-Abstellplätze pro Wohneinheit sind in den jeweiligen Zonen im nachfolgenden §5 festgelegt.~~

~~Für jene Bereiche, die sich außerhalb der festgelegten Zonen befinden, sind pro Wohneinheit mindestens zwei PKW-Abstellplätze zu errichten.~~

- d) Als Stellplatzbefestigungen für Kfz-Abstellflächen (im Freien) ~~des Flächentyps F1 und F2 gemäß ÖWAV-Regelblatt 45~~ sind Rasengittersteine, Sickerpflaster oder andere wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.
- e) Entlang von Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr ist vor den Toranlagen/Garagen ein mindestens 5 m tiefer, unabgefriedeter Vorplatz vorzusehen.

(4) Einfriedungen und lebende Zäune

- a) ~~Gabionen und Mauern sind als Einfriedungen nicht zulässig.~~
- b) ~~Zaunsockel sind bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig. Innerhalb von Hochwasserüberflutungsbereichen sind diese unzulässig, wenn sie ein Abflusshindernis darstellen.~~
- c) ~~Schallschutzwände entlang von Landesstraßen sowie bei nachweislicher Erforderlichkeit mittels lärmtechnischen Gutachtens. Diese sind mindestens 1,5 m rückversetzt von der Grundstücksgrenze zu situieren und davor, mit heimischen und standortgerechten Hecken oder Sträuchern, zu bepflanzen und diese Bepflanzung dauerhaft zu erhalten.~~
- d) ~~Lebende Zäune müssen mindestens 0,80 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzt gepflanzt werden.~~
- e) ~~Die Baubehörde kann mit positiver Beurteilung eines Ortsbildsachverständigen oder im Zuge von Bebauungsplanungen Ausnahmen in folgenden Ausnahmefällen bewilligen, wenn diese in ihrer gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht werden, erforderlichenfalls unter Auflagen:~~
 - ~~für Gewerbe- und Industriegebietsflächen~~
 - ~~für landwirtschaftliche Nutzungen~~
 - ~~nachweislich begründeten versicherungs- bzw. sicherheitstechnischen Anforderungen~~

~~Vom Ortsbildsachverständigen bzw. im Zuge der Bebauungsplanung hat die Beurteilung insbesondere den Gebietscharakter, die Sensibilität des Bauplatzes und die Materialwahl zu berücksichtigen.~~

(5) Freiräume, Bepflanzungen

- a) Nicht bebaute Flächen sind als Grünflächen auszubilden, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. **Ausgenommen davon sind landwirtschaftlich genutzte Flächen.**

- b) Bei der Errichtung von Kfz-Abstellplätzen im Freien bzw. überdachten Kfz-Abstellplätzen ist pro 4 Stellplätze mindestens ein mittel- bis großkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- c) Bepflanzungen sind ~~naturnah~~ und standortgerecht mit heimischen Baum- und Straucharten, insbesondere Laubgehölze und Obstbäume, vorzunehmen **und zu erhalten**. Die Pflanzung von Thujenhecken und invasiven Pflanzenarten ist nicht zulässig.
- d) Bäume, Sträucher und lebende Zäune sind derart zu pflanzen, dass diese am eigenen Grundstück zu pflegen sind und nicht auf benachbarte Grundstücke reichen.

(6) Geländeveränderungen, Stützbauwerke¹

- a) Jedenfalls zulässig sind erforderliche Geländeveränderungen für Hochwasserschutzmaßnahmen.
- b) Anschüttungen sind in den Randbereichen geböscht auszuführen und dauerhaft zu begrünen und zu erhalten.
- c) Stützmauern und Steinschichtungen sind dauerhaft zu begrünen.

¹ Zulässige Geländeveränderungen werden nicht konkret verordnet, finden sich in den Erläuterungen unter Punkt 2.3.6 jedoch Zielformulierungen seitens der Gemeinde

§5 Spezifische Festlegungen – Zonenteilung

(1) Zone 1 – Zentrum

Bebauungsweise: offen, gekuppelt, geschlossen

Geschoßanzahl:

- geneigtes Dach (ab 11° Dachneigung): max. 3G+ausgebautes DG (max. Kniestockhöhe: 1,5 m bei max. Geschoßausnutzung von 3 Vollgeschoßen)
- Flachdach: max. 4G (bei max. Geschoßausnutzung von 4 Vollgeschoßen ist das oberste Geschoß um mind. 2 m und allfällige Überdachungen um mind. 1 m rückversetzt zu errichten)
- zusätzlich ist die Errichtung von talseitig ebenerdigen Kellergeschoßen/ Untergeschoßen zulässig

Dachformen:

- Hauptgebäude: Sattel-, (**Krüppel**)Walm-, Mansard- und Flachdach
- zusätzliche Dachformen und Dachneigungen von **Nebengebäuden untergeordneten Gebäuden ohne Wohnnutzung** und Garagen mit einer bebauten Fläche von jeweils maximal 50 m² und Schutzdächern: Pultdach bis 11° Dachneigung

Versiegelungsgrad¹ für unbebaute Grundstücke²: max. 75%

~~PKW-Abstellplätze:~~

- ~~• pro Wohneinheit sind mindestens 1,8 PKW-Abstellplätze zu errichten~~

Wird in den Erläuterungsbericht unter Punkt 2.3.3.(Zielsetzung) aufgenommen.

¹ ~~gemäß §4 Z47 Stmk. BauG idgF~~

¹ Versiegelungsgrad: Verhältnis der versiegelten Fläche zur Bauplatzfläche

² Für bebaute Grundstücke ist der jeweilige Versiegelungsgrad als Zielsetzung der Gemeinde zu sehen. Entsprechende Ausführungen finden sich in den Erläuterungen unter Punkt Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. sowie zu den jeweiligen Zonen.

(2) Zone 2 – zentraler Bereich Hauptstraße

Bebauungsweise:

- offen
- gekuppelt für Garagen und Nebengebäude

Geschoßanzahl:

- geneigtes Dach: max. 2G+ausgebautes DG (max. Kniestockhöhe: 1,5 m bei max. Geschoßausnutzung von 2 Vollgeschoßen)
- Flachdach: max. 3G (bei max. Geschoßausnutzung von 3 Vollgeschoßen ist das oberste Geschoß um mind. 2 m und allfällige Überdachungen um mind. 1 m rückversetzt zu errichten)
- zusätzlich ist die Errichtung von einem talseitig ebenerdigen Kellergeschoß/ Untergeschoß zulässig

Dachformen und Dachneigungen:

- Hauptdach von Hauptgebäuden: Sattel und **(Krüppel)**Walmdach mit einer Dachneigung von 25° - 45°, Mansarddach. Zusätzlich ist bei Bauvorhaben ab 6 Wohneinheiten eine Flachdachausführung zulässig.
- zusätzliche Dachformen und Dachneigungen von **Nebengebäuden untergeordneten Gebäuden ohne Wohnnutzung** und Garagen mit einer bebauten Fläche von jeweils maximal 50 m² und Schutzdächern: Flachdach, Pultdach bis 11° Dachneigung

Versiegelungsgrad¹ für unbebaute Grundstücke²: max. 65%

~~PKW-Abstellplätze:~~

- ~~• pro Wohneinheit sind mindestens 1,8 PKW-Abstellplätze zu errichten~~

Wird in den Erläuterungsbericht unter Punkt 2.3.3.(Zielsetzung) aufgenommen.

¹ Versiegelungsgrad: Verhältnis der versiegelten Fläche zur Bauplatzfläche

² Für bebaute Grundstücke ist der jeweilige Versiegelungsgrad als Zielsetzung der Gemeinde zu sehen. Entsprechende Ausführungen finden sich in den Erläuterungen unter Punkt Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. sowie zu den jeweiligen Zonen.

(3) Zone 3 – zentraler Bereich Autal

Bebauungsweise:

- offen
- gekuppelt für Garagen, Nebengebäude und bei baulichen Anlagen in Baugebieten der Kategorie Gewerbe- bzw. Industriegebiet

Geschoßanzahl:

- geneigtes Dach: max. 2G+ausgebautes DG (max. Kniestockhöhe: 1,5 m bei max. Geschoßausnutzung von 2 Vollgeschoßen)
- Flachdach: max. 3G (bei max. Geschoßausnutzung von 3 Vollgeschoßen ist das oberste Geschoß um mind. 2 m und allfällige Überdachungen um mind. 1 m rückversetzt zu errichten)
- zusätzlich ist die Errichtung von einem talseitig ebenerdigen Kellergeschoß/ Untergeschoß zulässig

Dachformen und Dachneigungen:

- Hauptdach von Hauptgebäuden: Sattel- und **(Krüppel)**Walmdach mit einer Dachneigung von 25° - 45°. Zusätzlich ist bei Bauvorhaben ab 6 Wohneinheiten und für bauliche Anlagen auf Industrie- und Gewerbegebietsflächen eine Flachdachausführung zulässig.
- Ausgenommen davon sind landwirtschaftliche Wirtschafts- und Stallgebäude, wenn dadurch eine Überhöhung von ortsüblichen Firsthöhen verhindert wird. Die Zulässigkeit ist mittels einer Stellungnahme eines Ortsbildsachverständigen nachzuweisen, wobei diese in ihrer gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht werden müssen. Der Ortsbildsachverständige hat in seiner Beurteilung neben der Höhenentwicklung insbesondere den Gebiets- und Landschaftscharakter, die Fernwirkung, die Sensibilität des Bauplatzes, die Lage zum Straßenraum, die Einsehbarkeit und die Auswirkungen auf die genannten Aspekte zu berücksichtigen.
- zusätzliche Dachformen und Dachneigungen von **Nebengebäuden untergeordneten Gebäuden ohne Wohnnutzung** und Garagen mit einer bebauten Fläche von jeweils maximal 50 m² und Schutzdächern: Flachdach, Pultdach bis 11° Dachneigung

Versiegelungsgrad¹ für unbebaute Grundstücke²: max. 65%

~~PKW-Abstellplätze:~~

- ~~• pro Wohneinheit sind mindestens 2 PKW-Abstellplätze zu errichten~~

Wird in den Erläuterungsbericht unter Punkt 2.3.3.(Zielsetzung) aufgenommen.

¹ Versiegelungsgrad: Verhältnis der versiegelten Fläche zur Bauplatzfläche

² Für bebaute Grundstücke ist der jeweilige Versiegelungsgrad als Zielsetzung der Gemeinde zu sehen. Entsprechende Ausführungen finden sich in den Erläuterungen unter Punkt Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. sowie zu den jeweiligen Zonen.

(4) Zone 4 – dezentrale Bereiche / Randbereiche

Bebauungsweise:

- offen
- gekuppelt für Garagen, Nebengebäude und bei Gebäuden in Baugebieten der Kategorie Gewerbe- bzw. Industriegebiet

Geschoßanzahl:

- max. 2G (max. Kniestockhöhe: 0,5 m bei max. Geschoßausnutzung) – bei max. Geschoßausnutzung sind bei Ausbau des Dachgeschoßes keine Dachgauben, Zwerchhäuser und eingeschnittenen Dachterrassen zulässig
- max. 1G + ausgebautes DG (max. Kniestockhöhe: 1,5 m), wenn Kellergeschoße/ Untergeschoße talseitig ebenerdig ausgeführt werden

Dachformen und Dachneigungen:

- Hauptdach von Hauptgebäuden: Sattel- und **(Krüppel)**Walmdach mit einer Dachneigung von 25° - 45°. Zusätzlich ist bei Gebäuden in Baugebieten der Kategorie Gewerbe- bzw. Industriegebiet eine Flachdachausführung zulässig.
- Ausgenommen davon sind landwirtschaftliche Wirtschafts- und Stallgebäude, wenn dadurch eine Überhöhung von ortsüblichen Firsthöhen verhindert wird. Die Zulässigkeit ist mittels einer Stellungnahme eines Ortsbilsachverständigen nachzuweisen, wobei diese in ihrer gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht werden müssen. Der Ortsbilsachverständige hat in seiner Beurteilung neben der Höhenentwicklung insbesondere den Gebiets- und Landschaftscharakter, die Fernwirkung, die Sensibilität des Bauplatzes, die Lage zum Straßenraum, die Einsehbarkeit und die Auswirkungen auf die genannten Aspekte zu berücksichtigen.
- zusätzliche Dachformen und Dachneigungen von ~~Nebengebäuden~~ **untergeordneten Gebäuden ohne Wohnnutzung** und Garagen mit einer bebauten Fläche von jeweils maximal 50 m² und Schutzdächern: Flachdach, Pultdach bis 11° Dachneigung

Versiegelungsgrad¹ für unbebaute Grundstücke²: max. 50%

~~PKW-Abstellplätze:~~

- ~~• pro Wohneinheit sind mindestens 2 PKW-Abstellplätze zu errichten~~

Wird in den Erläuterungsbericht unter Punkt 2.3.3.(Zielsetzung) aufgenommen.

¹ Versiegelungsgrad: Verhältnis der versiegelten Fläche zur Bauplatzfläche

² Für bebaute Grundstücke ist der jeweilige Versiegelungsgrad als Zielsetzung der Gemeinde zu sehen. Entsprechende Ausführungen finden sich in den Erläuterungen unter Punkt Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. sowie zu den jeweiligen Zonen.

§6 Inkrafttreten

Das Räumliche Leitbild als Teil des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 5.0 der Marktgemeinde Laßnitzhöhe tritt nach Genehmigung durch die Steiermärkische Landesregierung mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Rechtskraft.

Laßnitzhöhe, Jänner 2026

Für den Gemeinderat
Bgm. Bernhard Liebmann

2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1. Intention und Ziele

Wird unverändert beibehalten.

2.2. Zu §3 Geltungsbereich

Zielsetzung: *lautet nunmehr wie folgt*

Für Zu- und Umbauten sind die Festlegungen als konkrete Zielsetzungen der Gemeinde zu sehen und sollen, wo immer möglich, auch Anwendung finden. Die Festlegungen generell auch für Zubauten zu verordnen, könnte aber in Ausnahmefällen jedenfalls zu Problemen führen, vor allem, wenn bereits die Bestandsobjekte, zB. aufgrund ihres Alters, dem Räumlichen Leitbild widersprechen. Gemäß der erfolgten Bestandsaufnahme und Grundlagenforschung sind diese Ausnahmefälle nur in einem sehr geringen Ausmaß zu erwarten und stellen weder einen beurteilungsrelevanten Tatbestand für das Räumliche Leitbild dar noch sind störende Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Diese Festlegung erfolgt vor allem im Sinne der geforderten Rechtssicherheit für Bestandsobjekte und für den Fall, dass ein Zu- oder Umbau durch die Vorgaben des Räumlichen Leitbildes nicht verunmöglicht wird. Zu- und Umbauten haben sich aus bautechnischen Gründen am Bestand zu orientieren und kann im Sinne des Vertrauensschutzes und der Rechtssicherheit kein Eingriffszwang auf Bestände erfolgen. Eine vertiefende Beurteilung kann daher nur projektbezogen im Einzelfall erfolgen.

Das Räumliche Leitbild bildet neben den Vorgaben für Bauvorhaben grundsätzlich auch die Grundlage für Bebauungspläne, entsprechend dem §22 (7) StROG 2010. Für rechtswirksame Bebauungspläne, Bebauungsgrundlagen eines Auffüllungsgebietes oder Gestaltungskonzepte und Verordnungen von Kleingartenanlagen gilt das Räumliche Leitbild grundsätzlich nicht. Im Falle einer Änderung von rechtswirksamen Bebauungsplänen, Bebauungsgrundlagen eines Auffüllungsgebietes oder Gestaltungskonzepte und Verordnungen von Kleingartenanlagen sind die Vorgaben des Räumlichen Leitbildes zu berücksichtigen. Somit kann mithilfe des Räumlichen Leitbildes ein Rahmen geschaffen werden, der das grundsätzliche, siedlungspolitische Interesse und den Gestaltungswillen der Gemeinde vorgibt.

Im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit öffentlichen Mitteln und im Sinne einer Verfahrenserleichterung für eine rasche Bebauung gilt das Räumliche Leitbild auch nicht für kommunale/öffentliche Bauten wie beispielsweise Schule, Kindergarten oder Gemeindeamt. Die Gemeinde hat ohnedies die Intention, dass sich kommunale Bauten einerseits in das bestehende Straßen-, Orts und Landschaftsbild einfügen und andererseits die Zielsetzungen des Räumlichen Leitbildes einhalten.

Für ausgewiesene Kurgebiete, welche alle mit dem Erfordernis einer Bebauungsplanung ausgewiesen sind, sind die Festlegungen grundsätzlich auf Basis der Vorgaben des Räumlichen Leitbildes, aber insbesondere unter Berücksichtigung der speziellen Anforderungen (z.B. klinischer Betrieb) im Zuge der Bebauungsplanung zu konkretisieren. Wie die bestehenden Kur- und Klinikbetriebe (alle in ausgewiesenen Kurgebieten ohne Bebauungsplanung) zeigen, sind durch die speziellen Anforderungen, sowohl an die baulichen Objekte (zB Bauungsweise und Geschosigkeit), als auch an die Verkehrs- und Erschließungssituation (zB Straßenbreite) und die Freiraumgestaltung (zB Parkanlagen), andere Beurteilungskriterien und Maßstäbe anzusetzen. Somit können die sehr allgemein gehaltenen Vorgaben der einzelnen Zonen nicht als verbindliche Bebauungsgrundlage angenommen werden. Auch können im Räumlichen Leitbild keine ´generellen Festlegungen für Kurgebiete´ vorgenommen werden, da diese nur im Einzelfall (Zweck, Projekt und Lage) beurteilt werden können. Da diese Kurgebiete ausschließlich in funktionsüberlagerten Entwicklungsgebieten liegen, wo auch Wohnbaugebiete ausgewiesen werden können, werden diese Bereiche trotzdem entsprechend der jeweiligen Zone im Zonenplan ausgewiesen.

~~Ferner gilt das Räumliche Leitbild auch nicht für rechtswirksame Auffüllungsgebiete sowie Kleingartenanlagen, da in diesen Gebieten, die im Flächenwidmungsplan als entsprechende Sondernutzungen im Freiland ausgewiesen sind, eigene Bestimmungen oder Bebauungsgrundlagen verordnet wurden.~~

Im Falle einer Erweiterung von Gebieten mit baulicher Entwicklung bzw. Örtlichen Vorrang-/Eignungszonen im Rahmen einer Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes ist die betroffene Zone ebenfalls entsprechend zu erweitern und sind die Festlegungen somit fortzuführen. Dies ist im Rahmen des jeweiligen Änderungsverfahrens mit zu beschließen.

Bei Baulandneuausweisungen gelten die festgelegten Bestimmungen der betroffenen Zone. Die Abgrenzungen der Zonen erfolgen entlang der festgelegten Entwicklungsgrenzen im Örtlichen Entwicklungsplan. Im Falle der Überschreitung einer relativen Entwicklungsgrenze im Rahmen einer Baulandneuausweisung im Flächenwidmungsplan gelten die entsprechenden Festlegungen der angrenzenden, relevanten Zone.

2.3. Zu §4 Allgemeine Festlegungen

2.3.1. zu Bebauung, bauliche Anlagen *Wird unverändert beibehalten.*

2.3.2. zu Dachlandschaft *Wird unverändert beibehalten.*

2.3.3. zu Verkehrserschließung, Abstellplätze

Wird der 3. Absatz gestrichen.

~~Entsprechend der Bestimmung des §89 (4) Stmk. BauG werden, aufgrund der erhöhten Mobilität und Ausstattung der Bevölkerung und vor allem zur Sicherstellung der Freihaltung von Erschließungsstraßen, die erforderlichen PKW-Abstellplätze pro Wohneinheit erhöht. Diese werden in den jeweiligen Zonen im §5 konkret festgelegt. Für jene Bereiche, die sich außerhalb dieser Zonen befinden, sind pro Wohneinheit zumindest zwei PKW-Abstellplätze vorzusehen.~~

Zielsetzung *werden ergänzt*

PKW – Abstellflächen

Im Sinne eines flächensparenden Bodenverbrauchs wird zukünftig auch ein besonderes Augenmerk auf die intensive Bodennutzung für PKW-Abstellflächen zu legen sein. Aufgrund der Detailliertheit derartiger Festlegungen und der hierfür erforderlichen intensiven Grundlagenforschung und Interessensabwägung, beabsichtigt die Gemeinde eine spezielle Verordnung für diesen Themenbereich (Verordnungsermächtigung gemäß Stmk. BauG). Die nachfolgenden Überlegungen sind als Zielsetzungen der jeweiligen Zone zu verstehen.

Zone 1

In dieser Zone befinden sich zahlreiche öffentliche und privat-gewerbliche Einrichtungen, welche die überwiegenden täglichen Bedürfnisse der Bewohner abdecken. Zudem befindet sich im Zentrum eine Bushaltestelle, die insgesamt von drei Buslinien bedient wird. Damit wird beinahe ein Halbstundentakt erreicht und besitzt diese Haltestelle demnach die Güteklasse C (sehr gute ÖV-Erschließung). Zusätzlich liegt in fußläufiger Entfernung der Bahnhof Laßnitzhöhe mit S-Bahn-Anbindung, der ebenfalls der Güteklasse C zugeordnet ist. Daher sind bei der Errichtung von Wohnnutzungen pro Wohneinheit mindestens 1,8 PKW-Abstellplätze zu errichten. Dies stellt somit eine Verringerung gegenüber den in den meisten Bereichen geforderten 2 PKW-Abstellplätzen dar.

Bei der Errichtung von Geschoßwohnbauten und Mehrparteienhäusern mit mehr als 8 Wohneinheiten sollten mindestens 50 % der PKW-Abstellplätze unterirdisch in einer Tiefgarage oder gebäudeintegriert errichtet werden. Für alle anderen Nutzungen von Gebäuden mit Stellplatzbedarf, gemäß den Bestimmungen des §89 (3) Z2 bis Z5 und Z7 bis Z11 des Stmk. Baugesetzes und

Kombinationen daraus gilt diese 50 % Regelung in Äquivalenz ab einem Bedarf von 15 Stellplätzen. Dadurch ergibt sich ein wesentlich reduzierter Platzbedarf für den Verkehr und dahingehend eine geringere Bodenversiegelung.

Zone 2

In dieser Zone befinden sich zahlreiche öffentliche und privat-gewerbliche Einrichtungen, welche die überwiegenden täglichen Bedürfnisse der Bewohner abdecken. Zudem befinden sich entlang der Hauptstraße mehrere Bushaltestellen, die insgesamt von drei Buslinien bedient werden. Damit wird bei allen Haltestellen zumindest ein Stundentakt erreicht und liegt die Zone überwiegend innerhalb der Güteklasse D (gute ÖV-Erschließung) bzw. in den Randbereichen in der Güteklasse E (sehr gute Basiserschließung). Einige Bereiche liegen zusätzlich in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof Laßnitzhöhe mit S-Bahn-Anbindung, welcher der Güteklasse C (sehr gute ÖV-Erschließung) zugeordnet ist. Daher sind bei der Errichtung von Wohnnutzungen pro Wohneinheit mindestens 1,8 PKW-Abstellplätze zu errichten. Dies stellt somit eine Verringerung gegenüber den in den meisten Bereichen geforderten 2 PKW-Abstellplätzen dar.

Bei der Errichtung von Geschoßwohnbauten und Mehrparteienhäusern mit mindestens 6 Wohneinheiten sind mindestens 50 % der PKW-Abstellplätze unterirdisch in einer Tiefgarage oder gebäudeintegriert zu errichten. Für alle anderen Nutzungen von Gebäuden mit Stellplatzbedarf, gemäß den Bestimmungen des §89 (3) Z2 bis Z5 und Z7 bis Z11 des Stmk. Baugesetzes und Kombinationen daraus gilt diese 50 % Regelung in Äquivalenz ab einem Bedarf von 11 Stellplätzen. Dadurch ergibt sich ein wesentlich reduzierter Platzbedarf für den Verkehr und dahingehend eine geringere Bodenversiegelung.

Zone 3

Trotz guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr und dem Vorhandensein einiger öffentlicher und privat-gewerblicher Einrichtungen, werden in dieser Zone die täglichen Bedürfnisse der Bewohner nicht überwiegend gedeckt. Aufgrund der erhöhten Mobilität und Ausstattung der Bevölkerung und zur Sicherstellung der Freihaltung von Erschließungsstraßen, sind bei der Errichtung von Wohnnutzungen pro Wohneinheit mindestens 2,0 PKW-Abstellplätze zu errichten.

Bei der Errichtung von Geschoßwohnbauten und Mehrparteienhäusern mit mindestens 6 Wohneinheiten sind mindestens 50 % der PKW-Abstellplätze unterirdisch in einer Tiefgarage oder gebäudeintegriert zu errichten. Für alle anderen Nutzungen von Gebäuden mit Stellplatzbedarf, gemäß den Bestimmungen des §89 (3) Z2 bis Z5 und Z7 bis Z11 des Stmk. Baugesetzes und Kombinationen daraus gilt diese 50 % Regelung in Äquivalenz ab einem Bedarf von 12 Stellplätzen. Dadurch ergibt sich ein wesentlich reduzierter Platzbedarf für den Verkehr und dahingehend eine geringere Bodenversiegelung.

Zone 4

Da in den meisten Bereichen nur eine eingeschränkte oder überhaupt keine Anbindung an den öffentlichen Verkehr besteht und auch kaum öffentliche und privat-gewerbliche Einrichtungen vorhanden sind, werden in dieser Zone die täglichen Bedürfnisse der Bewohner nicht gedeckt. Aufgrund der erhöhten Mobilität und Ausstattung der Bevölkerung und zur Sicherstellung der Freihaltung von Erschließungsstraßen, sind bei der Errichtung von Wohnnutzungen pro Wohneinheit mindestens 2,0 PKW-Abstellplätze zu errichten. Für alle anderen Nutzungen von Gebäuden mit Stellplatzbedarf, gemäß den Bestimmungen des §89 (3) Z2 bis Z5 und Z7 bis Z11 des Stmk. Baugesetzes.

2.3.4. zu Einfriedungen und lebende Zäune *Wird in Pkt. 2.3.7 verschoben.*

2.3.5. zu Freiräume, Bepflanzungen *Wird unverändert beibehalten.*

2.3.6. zu Geländeveränderungen, Stützbauwerke *Wird unverändert beibehalten.*

2.3.7. Weitere Zielsetzungen

Einfriedungen und lebende Zäune

Die Errichtung von Gabionen und Mauern als Einfriedungen ist nicht zulässig, da diese in keinem Bereich der Marktgemeinde Laßnitzhöhe als ortsüblich anzusehen sind und grundsätzlich einen Fremdkörper im Straßen- und Ortsbild darstellen.

Die Errichtung von Zaunsockeln ist grundsätzlich bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig. Innerhalb von Hochwasserüberflutungsbereichen sind diese unzulässig, wenn sie ein Abflusshindernis darstellen. Dies ist im Anlassfall gutachterlich zu prüfen und sind bei Bedarf, wenn möglich, entsprechende Maßnahmen, z. B. Durchlässe, Unterbrechung des Zaunsockels, vorzuschreiben.

Der Mindestabstand von 0,8 m von lebenden Zäunen zur Grundgrenze verhindert nicht nur das Überhängen in fremde Grundstücke, sondern soll auch die Pflege / den Rückschnitt vom eigenen Grund aus jederzeit ermöglichen, wobei gleichzeitig die Beschattung auf das Nachbargrundstück noch weiter verringert wird. Dieser Grenzabstand wird von der Mitte jenes Triebes gerechnet, welcher der nächste zur Grundgrenze ist. Maßgeblich ist die Stelle, an der der Trieb aus dem Boden austritt. Hierfür sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Es ist besonders darauf Acht zu geben, dass lebende Zäune die Sichtweiten generell und vor allem in Kreuzungsbereichen nicht beeinträchtigen dürfen.

Ausgenommen von den Höhenbeschränkungen und Materialverboten sind Schallschutzwände entlang von Landesstraßen sowie Schallschutzwände zwischen zwei Grundstücken, wenn diese

nachweislich erforderlich sind. Dies kann u.a. zwischen zwei Grundstücken mit unterschiedlichen Nutzungen (z.B. gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung) der Fall sein, wobei die Erforderlichkeit mittels lärmtechnischen Gutachtens nachzuweisen ist. Bei der Errichtung von Schallschutzwänden ist aber jedenfalls darauf zu achten, dass diese mindestens 1,5 m rückversetzt von der Grundstücksgrenze zu situieren und davor zu bepflanzen sind. Damit soll eine natürliche und gebietsverträgliche Gestaltung sowie eine ökologische Aufwertung erreicht werden. Hierfür sind heimische und standortgerechte Pflanzen (z. B. Hecken, Sträucher oder Kletterpflanzen) zu verwenden.

In begründeten Einzelfällen kann die Baubehörde Ausnahmen bewilligen. Voraussetzung hierfür ist eine positive Beurteilung eines Ortsbilsachverständigen, der zu prüfen hat, ob die geplanten Materialien und Höhen der Einfriedungen in ihrer gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht werden. Dabei hat der Ortsbilsachverständige in seiner Beurteilung insbesondere nachfolgende Punkte zu berücksichtigen. Bei der Analyse des Gebietscharakters sind allgemein die Bebauungen in der direkten Umgebung sowie besondere Merkmale zu prüfen. Vor allem ist zu prüfen, ob bereits vergleichbare Einfriedungen existieren.

Demnach ist auch eine Beurteilung der Sensibilität des Bauplatzes erforderlich. Diese hat u.a. zu berücksichtigen, durch welche Bauwerke der Bauplatz sowie die direkte Umgebung besonders geprägt ist und ob die geplante Einfriedung eine Störung verursachen könnte. Um eine negative Beeinflussung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes zu verhindern, ist jedenfalls auch die geplante Materialwahl der Einfriedung zu berücksichtigen. Bei landwirtschaftlichen Nutzungen ist möglicherweise eine Holzbauweise besser geeignet, um sich in die Umgebung einzufügen, bei gewerblichen Nutzungen eine besonders licht- und luftdurchlässige wie beispielsweise ein Maschendrahtzaun, um optisch gegenüber den Gebäuden untergeordnet in Erscheinung zu treten. Erforderlichenfalls können hierfür weitere Auflagen, insbesondere zur Materialwahl und Farbgebung sowie konkrete Vorgaben zur Licht- und Luftdurchlässigkeit, festgelegt werden.

Gemäß §11 (2) Stmk. BauG idgF können Gemeinden für das gesamte Gemeindegebiet oder Teile desselben, Gestaltungsregelungen für Einfriedungen und lebende Zäune zum Schutz des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes treffen.

Vor allem zum öffentlichen Straßenraum, aber auch zu allen anderen Straßen, soll eine Erhaltung von Sichtbeziehungen sichergestellt und eine Tunnelbildung vermieden werden. Daher sind Einfriedungen entlang von öffentlichen und privaten Straßen in transparenter, luftdurchlässiger Form und überwiegend blickdurchlässig (z. B. Maschendrahtzaun, Stabmattenzaun), mit einer Höhe bis maximal 1,50 m zulässig. Vorzugsweise sollten diese im Anlassfall bis zu 5 m abgehend in das jeweilige Grundstück fortgesetzt werden, um vor allem erforderliche Sichtweiten sicherstellen zu können. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen hin zu den Nachbarn dürfen Einfriedungen eine maximale Höhe von 1,80 m aufweisen. Diese können im Anlassfall, zumindest teilweise auch blickdicht ausgeführt werden.

Die maximale Höhe von lebenden Zäunen soll 2,5 m nicht überschreiten, um eine übermäßige Beschattung benachbarter Grundstücke zu vermeiden. Für lebende Zäune sind heimische und standortgerechte Arten zu verwenden.

In Ausnahmefällen, konkret bei Gewerbe- und Industriegebietsflächen sowie bei landwirtschaftlichen Nutzungen, kann es zweckmäßig oder gar erforderlich sein, dass die festgelegten Höhen von Einfriedungen überschritten werden. Bei Gewerbeflächen könnte dies beispielsweise der Fall sein, wenn auf dem Gelände besonders wertvolle Güter oder Gefahrenmittel gelagert werden sollen. Bei landwirtschaftlichen Nutzungen betrifft dies vor allem Tierhaltungsbetriebe, wenn es sich um Tierarten handelt, die möglicherweise die festgelegten Höhen überwinden könnten. In begründeten Einzelfällen kann die Baubehörde Ausnahmen von den festgelegten Höhen bewilligen. Voraussetzung hierfür ist eine positive Beurteilung eines Ortsbildsachverständigen, der zu prüfen hat, ob die geplanten Höhen der Einfriedungen in ihrer gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht werden. Dabei hat der Ortsbildsachverständige in seiner Beurteilung insbesondere nachfolgende Punkte zu berücksichtigen. Bei der Analyse des Gebietscharakters sind allgemein die Bebauungen in der direkten Umgebung sowie besondere Merkmale zu prüfen. Vor allem ist zu prüfen, ob bereits vergleichbare Einfriedungen existieren. In bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten könnten bereits Einfriedungen mit einer Höhe von mindestens 2 m existieren, demnach wird es in diesen Bereichen dem Gebietscharakter im Allgemeinen entsprechen. Für landwirtschaftliche Nutzungen in Einzellage wird dies eher nicht der Fall sein. Weiter Voraussetzungen bei der Prüfung durch einen Ortsbildsachverständigen siehe oben.

2.4. Zu §5 Spezifische Festlegungen

Wird unverändert beibehalten.

2.5. Zu §5 Zonenteilung

Wird unverändert beibehalten.

2.5.1. Zone 1 – Zentrum Bereich Hauptstraße

Entfällt der letzte Absatz.

~~Wie bereits angeführt, befinden sich in dieser Zone zahlreiche öffentliche und privat-gewerbliche Einrichtungen, welche die überwiegenden täglichen Bedürfnisse der Bewohner abdecken. Zudem befindet sich im Zentrum eine Bushaltestelle, die insgesamt von drei Buslinien bedient wird. Damit wird beinahe ein Halbstundentakt erreicht und besitzt diese Haltestelle demnach die Güteklasse C (sehr gute ÖV-Erschließung). Zusätzlich liegt in fußläufiger Entfernung der Bahnhof Laßnitzhöhe mit S-Bahn-Anbindung, der ebenfalls der Güteklasse C zugeordnet ist. Daher sind bei der Errichtung von Wohnnutzungen pro Wohneinheit mindestens 1,8 PKW-Abstellplätze zu errichten. Dies stellt somit eine Verringerung gegenüber den in den meisten Bereichen geforderten 2 PKW-Abstellplätzen dar.~~

Zielsetzung: *Wird in Pkt. 2.3.3 verschoben.*

~~Bei der Errichtung von Geschößwohnbauten und Mehrparteienhäusern mit mehr als 8 Wohneinheiten sollten mindestens 50 % der PKW-Abstellplätze unterirdisch in einer Tiefgarage oder gebäudeintegriert errichtet werden. Für alle anderen Nutzungen von Gebäuden mit Stellplatzbedarf, gemäß den Bestimmungen des §89 (3) Z2 bis Z5 und Z7 bis Z11 des Stmk. Baugesetzes und Kombinationen daraus gilt diese 50 % Regelung in Äquivalenz ab einem Bedarf von 15 Stellplätzen. Dadurch ergibt sich ein wesentlich reduzierter Platzbedarf für den Verkehr und dahingehend eine geringere Bodenversiegelung.~~

2.5.2.

Entfällt der letzte Absatz.

~~Wie bereits angeführt, befinden sich in dieser Zone zahlreiche öffentliche und privat-gewerbliche Einrichtungen, welche die überwiegenden täglichen Bedürfnisse der Bewohner abdecken. Zudem befinden sich entlang der Hauptstraße mehrere Bushaltestellen, die insgesamt von drei Buslinien bedient werden. Damit wird bei allen Haltestellen zumindest ein Stundentakt erreicht und liegt die Zone überwiegend innerhalb der Güteklasse D (gute ÖV-Erschließung) bzw. in den Randbereichen in der Güteklasse E (sehr gute Basiserschließung). Einige Bereiche liegen zusätzlich in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof Laßnitzhöhe mit S-Bahn-Anbindung, welcher der Güteklasse C (sehr gute ÖV-Erschließung) zugeordnet ist. Daher sind bei der Errichtung von Wohnnutzungen pro Wohneinheit mindestens 1,8 PKW-Abstellplätze zu errichten. Dies stellt somit~~

eine Verringerung gegenüber den in den meisten Bereichen geforderten 2 PKW-Abstellplätzen dar.

Zielsetzung: *Wird in Pkt. 2.3.3. verschoben.*

~~Bei der Errichtung von Geschosswohnbauten und Mehrparteienhäusern mit mindestens 6 Wohneinheiten sind mindestens 50 % der PKW-Abstellplätze unterirdisch in einer Tiefgarage oder gebäudeintegriert zu errichten. Für alle anderen Nutzungen von Gebäuden mit Stellplatzbedarf, gemäß den Bestimmungen des §89 (3) Z2 bis Z5 und Z7 bis Z11 des Stmk. Baugesetzes und Kombinationen daraus gilt diese 50 % Regelung in Äquivalenz ab einem Bedarf von 11 Stellplätzen. Dadurch ergibt sich ein wesentlich reduzierter Platzbedarf für den Verkehr und dahingehend eine geringere Bodenversiegelung.~~

2.5.3. Zone 3 – zentraler Bereich Autal

Entfällt der letzte Absatz.

~~Trotz guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr und dem Vorhandensein einiger öffentlicher und privat-gewerblicher Einrichtungen, werden in dieser Zone die täglichen Bedürfnisse der Bewohner nicht überwiegend gedeckt. Aufgrund der erhöhten Mobilität und Ausstattung der Bevölkerung und zur Sicherstellung der Freihaltung von Erschließungsstraßen, sind bei der Errichtung von Wohnnutzungen pro Wohneinheit mindestens 2,0 PKW-Abstellplätze zu errichten.~~

Zielsetzung: *Wird in Pkt. 2.3.3 verschoben.*

~~Bei der Errichtung von Geschosswohnbauten und Mehrparteienhäusern mit mindestens 6 Wohneinheiten sind mindestens 50 % der PKW-Abstellplätze unterirdisch in einer Tiefgarage oder gebäudeintegriert zu errichten. Für alle anderen Nutzungen von Gebäuden mit Stellplatzbedarf, gemäß den Bestimmungen des §89 (3) Z2 bis Z5 und Z7 bis Z11 des Stmk. Baugesetzes und Kombinationen daraus gilt diese 50 % Regelung in Äquivalenz ab einem Bedarf von 12 Stellplätzen. Dadurch ergibt sich ein wesentlich reduzierter Platzbedarf für den Verkehr und dahingehend eine geringere Bodenversiegelung.~~

2.5.4. Zone 3 – zentraler Bereich Autale

Wird der neue Ortsteil Greinerweg unter Punkt I) eingefügt.

I) Greinerweg

Der Siedlungsbereich Greinerweg befindet sich an der südöstlichen Gemeindegrenze zur Marktgemeinde Vasoldsberg und liegt östlich der Steinbergstraße. Der Siedlungsbereich ist von der Wohnnutzung mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern geprägt und schließt über die Steinbergstraße an einen Wohngebietsbereich mit gleicher Nutzung an. Die lockere offene Einfamilienhausbebauung mit den großzügigen Gartenflächen weist einen hohen Grünanteil auf.

Die Gebäude sind überwiegend mit einem Vollgeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß ausgeführt, nur ganz vereinzelt finden sich auch Gebäude mit zwei Vollgeschoßen. Zusätzlich sind bei fast allen Wohngebäuden aufgrund der Hanglagen die Kellergeschoße/Untergeschoße talseitig ebenerdig ausgeführt.

In diesem Bereich stellt das Satteldach, mit zahlreichen Giebel- und Erkerbauten, die überwiegende und prägende Dachform dar, wobei auch sehr vereinzelt Gebäude mit Krüppelwalmdächer vorhanden sind. Die Nebengebäude und Carports weisen neben Satteldächern auch flachgeneigte Pultdächer auf.

Unmittelbar im Kreuzungsbereich des Greinerweges mit der Steinbergstraße befindet sich eine Bushaltestelle und ist somit auch eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr gegeben.



Greinerweg (Blickrichtung Süden) - Gemeindegebiet Laßnitzhöhe linksseitig der Gemeindestraße und Gemeindegebiet Vasoldsberg rechtsseitig



Greinerweg (Blickrichtung Südwesten)



Greinerweg (Blickrichtung Westen)



Greinerweg (Blickrichtung Norden)

Und der letzte Absatz gestrichen.

~~Da in den meisten Bereichen nur eine eingeschränkte oder überhaupt keine Anbindung an den öffentlichen Verkehr besteht und auch kaum öffentliche und privat-gewerbliche Einrichtungen vorhanden sind, werden in dieser Zone die täglichen Bedürfnisse der Bewohner nicht gedeckt. Aufgrund der erhöhten Mobilität und Ausstattung der Bevölkerung und zur Sicherstellung der Freihaltung von Erschließungsstraßen, sind bei der Errichtung von Wohnnutzungen pro Wohneinheit mindestens 2,0 PKW-Abstellplätze zu errichten. Für alle anderen Nutzungen von Gebäuden mit Stellplatzbedarf, gemäß den Bestimmungen des §89 (3) Z2 bis Z5 und Z7 bis Z11 des Stmk. Baugesetzes.~~

2.5.5. Sonstige Bereiche

Wird folgender Absatz eingefügt.

Im Zuge allfälliger Änderungsverfahren von Bebauungsplänen, Auffüllungsgebieten und Kleingartenanlagen ist grundsätzlich auf die Vorgaben bzw. Zielsetzungen des Räumlichen Leitbildes abzustellen. Abweichungen aufgrund bestehender Vorgaben („roter Faden der Planung“) oder besonderer örtlicher Gegebenheiten (zB sehr kleine Siedlungsbereiche mit besonderen strukturellen und gestalterischen Vorgaben) sind begründet zulässig.

Bei der Errichtung von kommunalen / öffentlichen Bauten ist bestmöglich auf die Vorgaben bzw. Zielsetzungen des Räumlichen Leitbildes abzustellen. Abweichungen aufgrund besonderer Anforderungen, Bestands- und Raumvorgaben und besonderen öffentlichen Interessen sind begründet zulässig.

2.6. Strategische Umweltprüfung

Wird unverändert beibehalten.

2.7. Verfahren

Wird der 3. Absatz ergänzt.

Aufgrund von erforderlichen Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf (1. Entwurf) wird eine ergänzende 2. Auflage durchgeführt. Die bezug habenden Entwurfsunterlagen werden im Gemeindeamt während der Amtsstunden sowie auf der Gemeindewebseite zur allgemeinen Einsichtnahme vom 02.03.2026 bis 27.04.2026 (mindestens 8 Wochen) aufgelegt.

3. Anhang

- Ergänzungsplan zum Örtlichen Entwicklungsplan 5.0 - Räumliches Leitbild (Zonenplan) im Maßstab 1:10.000, **Stand Jänner 2026**