

Marktgemeinde Ehrenhausen a.d.W.

Örtliches Entwicklungskonzept Änderung 1.01 „Haring-Schlossberg“ Entwurf zur Auflage

Verordnungswortlaut | Erläuterungen | Zeichnerische Darstellung

GZ: RO-610-49/1.01 ÖEK

Auftraggeberin Marktgemeinde Ehrenhausen a.d.W.
Marktplatz 2
8461 Ehrenhausen a.d.W.

Auftragnehmer Interplan ZT GmbH
Planverfasser GF Arch. DI Günter Reissner, MSc
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz
+43 316 / 72 42 22 0
office@interplan.at
www.interplan.at

Bearbeitung DI David Dokter

Graz – Ehrenhausen a.d.W.
Ausfertigung am 23.10.2023

Termine des Verfahrens

Auflagebeschluss gemäß § 24 (1) Stmk. ROG 2010 idF LGBL. 73/2023	vom	30.10.2023	GZ:
Auflage	von	15.11.2023	bis 22.01.2024
Endbeschluss gemäß § 24 (6) Stmk. ROG 2010	vom		GZ:
Vorlage beim Amt der Stmk. Landesregierung gemäß § 24 (9) Stmk. ROG 2010	vom		GZ:
Genehmigungsbescheid des Amtes der Stmk. Landesregierung § 24 (12) Stmk. ROG 2010	vom		GZ:
Kundmachung gemäß § 24 (13) Stmk. ROG 2010	von		bis
Rechtskraft	mit		

Abkürzungsverzeichnis

FWP.....	Flächenwidmungsplan
ÖEK / STEK.....	Örtliches Entwicklungskonzept / Stadtentwicklungskonzept
REPRO.....	Regionales Entwicklungsprogramm
SAPRO.....	Sachprogramm des Landes Steiermark
KG.....	Katastralgemeinde
Gst.	Grundstück
Tfl.	Teilfläche (eines Grundstückes)
BGBL. / LGBL. Nr.	Bundes- / Landesgesetzblatt Nummer
idF / idgF.....	in der Fassung / in der geltenden Fassung

Verordnung

Präambel

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Ehrenhausen a.d.W. hat in seiner Sitzung vom 30.10.2023 die 1. Änderung des 1. Örtlichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 24 (1) des Stmk. ROG 2010 idF LGBL. Nr. 73/2023 als Entwurf zur Auflage beschlossen.

§ 1 Zeichnerische Darstellung

Die Plandarstellung (zeichnerische Darstellung) im Maßstab 1:5.000 mit Datum 23.10.2023, GZ: RO-610-49/1.01 ÖEK, verfasst von der Interplan ZT GmbH, vertreten durch Arch. DI Günter Reissner MSc, ist integrierender Bestandteil dieser Verordnung. Der Bestand und die Änderung gehen aus der zeichnerischen Darstellung hervor.

§ 2 Änderung

Die Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes betrifft im Örtlichen Entwicklungsplan folgenden Bereich:

- (1) Im ÖEK-Teilraum A „Ehrenhausen“ wird entlang der Gemeindestraße Am Schlossberg der bauliche Entwicklungsbereich für die Funktion Tourismus/Ferienwohnen („e“ = eingeschränkt auf Bauland Erholungsgebiet“) im Ausmaß von rd. 0,93 ha erweitert.

Der erweiterte Entwicklungsbereich wird mit absoluten naturräumlichen Entwicklungsgrenzen Nr. 4 (Erhaltung charakteristischer Kulturlandschaft, ökologisch oder klimatisch bedeutsamer Strukturen) begrenzt.

§ 3 Räumliches Leitbild

Der Geltungsbereich dieses Räumlichen Leitbildes „L1r“ umfasst den gemäß § 2 erweiterten Entwicklungsbereich für die Funktion Tourismus/Ferienwohnen.

- (1) Gebäude sind innerhalb der im Plan zum Räumlichen Leitbild festgelegten Grenzen in offener Bauweise zu errichten und mit max. 1 oberirdischen Vollgeschoß und einem Dachgeschoß zu errichten. Die Errichtung eines Kellers ist zulässig.
- (2) Das Dach des Hauptgebäudes ist als symmetrisches Satteldach ohne Quergiebel mit einer Neigung von 38°-48° mit einer Längserstreckung gemäß der Plandarstellung zu errichten und mit Ziegeldeckung in naturroter Farbe auszuführen. Für eingeschobige Gebäude sowie für untergeordnete Bauteile sind auch begrünte Flachdächer zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur in dachflächenintegrierter oder -paralleler Ausführung mit minimaler Aufbauhöhe zulässig.
- (3) Die max. zulässige Gesamthöhe der Gebäude wird bei der Ausführung von Flachdächern mit max. 4,50 m und ansonsten mit max. 10,00 m festgelegt.

- (4) Fassaden sind in Stein, als Putzfassaden in heller, dezenter Färbelung und/oder als naturbelassene Holzfassaden auszuführen.
- (5) Die Versiegelung von unbebauten Flächen ist auf Zufahrt und Anlieferung zu beschränken. Kfz-Stellplätze (ausgenommen barrierefreie Stellplätze) und zugehörige Fahrgassen sind wasserdurchlässig auszuführen, wobei auf diesen Flächen Asphaltierungen unzulässig sind. Nach je 5 Kfz-Stellplätzen ist ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von 18/20 cm in 1 m Höhe und einem Wurzelvolumen von mind. 6 m³ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (6) Die Freiraumgestaltung und Bepflanzung hat an die Umgebung angepasst zu erfolgen. Der Baum- und Strauchbestand ist in unbebauten Bereichen zu erhalten bzw. erhaltend zu erneuern. Gehölzpflanzungen haben entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation mit standortgerechten, heimischen Arten zu erfolgen. Die Verwendung von neophytisch-invasiven Arten ist unzulässig.
- (7) Einfriedungen und Zäune sind unzulässig.
- (8) Geländeänderungen sind möglichst gering zu halten. Die Einzelhöhe von Stützmauern (nur begrünt oder mit Naturstein-Oberfläche), Dämmen sowie Einschnitten im freien Gelände darf max. 1,00 m betragen. Steinschichtungen sind unzulässig.
- (9) Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen als Freiflächenanlagen ist unzulässig.

§ 4 Rechtswirksamkeit

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

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister:

{Johannes Zweytick}

Erläuterungen

Allgemeines

Der Änderungsbereich ist am östlichen Rand des Hauptortes Ehrenhausen in einer Kehre der Gemeindestraße Am Schlossberg gelegen, die u.a. das „Wine & Spa Hotel Loisium“, die Apartmentanlage Loisium sowie die daran anschließenden Entwicklungspotentiale erschließt. Er umfasst die Liegenschaft Platscherstraße Nr. 129, die mit einem aktuell leer stehenden Wohnhaus sowie Nebengebäuden bebaut und teilweise bestockt ist.



Orthofoto GIS Steiermark, Erhebung 10/2023, maßstabslos

Am Schlossberg befinden sich überregional bedeutende touristische Nutzungen, die gemäß den Zielsetzungen des ÖEK 1.00. hinsichtlich der *Förderung und weiteren Etablierung des Tourismusortes und Sicherstellung der Funktions- und Leistungsfähigkeit der touristischen Einrichtungen (zB Ausbau Loisium, Errichtung Golfplatz etc.)* ausgebaut werden sollen. Das historische Zentrum des Marktes Ehrenhausen mit den wichtigsten Zentrumsfunktionen der Gemeinde (Schule, Kindergarten, div. öffentliche Einrichtungen) ist fußläufig erreichbar, weshalb der Standort auch eine zentrale Lage aufweist.

Die ggst. ÖEK-Änderung steht in Zusammenhang mit den FWP-Änderungen 1.06 und 1.07 sowie der Bebauungsplanung „Weingarten Resort“. Auf Basis umfassender Vorabstimmungen und Verhandlungen sollen am Schlossberg die Voraussetzungen für die akkordierte Umsetzung von Projekten zum Ausbau der bestehenden Tourismus-, Wohn- und Gastronomienutzungen hergestellt werden, wozu auch Anpassungen der Raumordnungspläne erforderlich sind.

Die ggst. Änderung berücksichtigt ein Projektidee zur Begründung eines gastronomischen Betriebes („Wald-Heuriger“) am Standort des auffälligen Bestandsgebäudes, für das eine Studie der KUESS Architektur ZT vorliegt:



Schematische Skizzen
Impressionen | Materialien



Auszüge Studie KUESS Architektur ZT (Stand 05/2023)

Änderung

Der Teilraum A „Ehrenhausen“ ist gemäß ÖEK 1.00 der überörtlicher Siedlungsschwerpunkt (teilregionales Zentrum gemäß REPRO) der Gemeinde und ein Entwicklungsbereich hoher Priorität, in dem Entwicklungsbereiche für die Funktionen Wohnen, Zentrum, Industrie/Gewerbe, Landwirtschaft sowie Tourismus /Ferienwohnen festgelegt sind, teilweise in Überlagerung.

Im ÖEK-Rechtsbestand ist der Entwicklungsbereich für die Funktion Tourismus/ Ferienwohnen entlang der Straße Am Schlossberg mit einer relativen naturräumlichen Entwicklungsgrenzen Nr. 4a begrenzt, die wie folgt begründet ist: *Erhaltung charakteristischer Kulturlandschaft, ökologisch oder klimatisch bedeutsamer Strukturen; ausschließlich geringfügige Adaptierungen des Baulandes sind zulässig; Erweiterungen im Ausmaß einer ortsüblichen Bauplatztiefe sind unzulässig.* Damit wurde eine Überschreitungsmöglichkeit ca. in der Tiefe eines halben ortsüblichen Bauplatzes (ca. 15 m) ermöglicht, wodurch bereits im Rechtsbestand ein Erweiterungspotential im Ausmaß von rd. 0,33 ha zur Verfügung stand. Das Ausmaß der Neufestlegung beträgt daher rd. 0,6 ha.

Die im FWP nachfolgende Festlegung von Baugebieten für Ferienwohnzwecken bzw. Zweitwohnsitzgebieten wird durch die Zusatzfestlegung „e“ ausgeschlossen.

Die Abgrenzung der Erweiterungsfläche erfolgt unter Berücksichtigung des Straßenverlaufs sowie der Eigentumsgrenzen im Gebiet und bildet das in der Natur gegebene Zusammenwirken der Potentialflächen beiderseits der Straße nach.

Begründung zu § 2

Die Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes erfolgt auch auf Antrag des Grundeigentümers, in Abstimmung mit den angrenzenden Nutzungen sowie aufgrund geänderter Planungsvoraussetzungen.

Im Änderungsbereich ist die Errichtung von qualitätvollen Neubauten für touristisch-gewerbliche Zwecke und somit außerhalb der landwirtschaftlichen Nutzung geplant. Diese Bau- und Nutzungsabsicht auf dem Grundstück 406/4 der KG Ehrenhausen wird langfristig verfolgt und wurde als private Planungsinteresse bereits im Rahmen der Neuerstellung des ÖEK & FWP 1.00 angeregt. Da zum damaligen Zeitpunkt eine geeignete Zufahrt für die nicht unmittelbar an das öffentliche Gut angrenzende Liegenschaft nicht gegeben war und auch nicht in Aussicht stand, erfolgte keine vollumfängliche Berücksichtigung. Eine Zufahrt über den Weg ausgehend vom Grundstück 516 der KG Ehrenhausen neben dem Friedhof ist technisch nicht möglich und landschaftsräumlich nicht zweckmäßig.

Durch die Festlegung von relativen Entwicklungsgrenzen mit eingeschränkter Überschreitungsmöglichkeit wurde jedoch bereits im ÖEK 1.00 dokumentiert, dass der Siedlungsrand im Untergang des Loisium Hotels nicht präzise getroffen wird und eine Entwicklung im Bereich der Straßenkehre stattfinden kann. Zum Teilraum A wurde im ÖEK 1.00 in dieser Hinsicht erläutert, dass eine begründete Arrondierung der Grenzen auch im Bereich Loisium zur Sicherstellung der nachhaltigen Entwicklung des Standortes erfolgen kann.

Im Zuge der Projektentwicklung „Weingarten Resort“ (vgl. FWP-Änderung 1.06 und Bebauungsplanung) wurde nunmehr zwischen privaten Grundeigentümern eine Einigung bzgl. der Zufahrt zum Projektgrundstück erzielt. Eine notariell beglaubigte Grundsatzvereinbarung über die Einräumung einer Dienstbarkeit über Grundstück Nr. 472/10, KG 66107 zu Gunsten der EZ 169, KG 66107 wird (auch iS der Ziele des § 43 (3) StROG) getroffen und soll nachfolgend grundbücherlich gesichert werden. Zur Sicherstellung der Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen zukünftigen Wohn- und Gastronomienutzungen am Schlossberg wird die Dienstbarkeit der Zufahrt u.a. auf Betriebszeiten (max. bis 22 Uhr) beschränkt.

Vorrangig verordnetes Entwicklungsziel des ÖEK 1.00 ist u.a. die Fortführung und der Ausbau der Funktion als einer der bedeutendsten Tourismusstandorte der Steiermark. Die touristische Gesamtuntersuchung zum ÖEK 1.00 bescheinigt, dass aufgrund der günstigen Rahmenbedingungen, des bestehenden Kultur- Kulinarik- und Genussangebotes, der Freizeiteinrichtungen und der naturräumlichen Qualität mit bereits existierenden Stützpunkten des sanften Tourismus von einer positiven Entwicklungsperspektive des Tourismus in der Marktgemeinde Ehrenhausen a.d.W. auszugehen ist. Dies betrifft den ganzjährigen Ausflugs- und Tagestourismus sowie den Nächtigungstourismus gleichermaßen.

Da durch die dauerhafte rechtliche gesicherte Zufahrt von einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche zivilrechtlich die Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung im Änderungsbereich geschaffen wurden, kann eine hochwertige Entwicklung in Einklang mit den Zielsetzungen der Siedlungs- und Tourismusentwicklung Raum greifen. Der Abbruch der baufälligen Bausubstanz im Zentralbereich und die Ansiedelung eines Gastronomiebetriebes liegen auch iS des § 42 (8a) StROG im öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Der Änderungsbereich liegt gemäß REPRO Südweststeiermark 2016 außerhalb von überörtlichen Vorrangzonen im Landschaftsteilraum „Außeralpines Hügelland“. Die Festlegung im Siedlungsschwerpunkt steht in keinem Widerspruch zu den Zielen und Einschränkungen der Landes- und Regionalplanung.

Erläuterungen zu § 3 (Räumliches Leitbild)

Für den Änderungsbereich wird insbesondere aufgrund der Vorgaben der touristischen Gesamtuntersuchung zum ÖEK 1.00 sowie der Qualität des umgebenden Natur- und Landschaftsraumes ein räumliches Leitbild als Teil des ÖEK erlassen. In diesem werden Festlegungen zur Wahrung des Gebietscharakters sowie die Grundsätze zur Bebauungsweise und zur Freiraumgestaltung getroffen.

Die Festlegungen berücksichtigen das o.a. vorliegende Vorprojekt zur Projektentwicklung und Baugestaltung der KUESS Architektur ZT sowie die Empfehlungen des „Leitfadens für das Bauen im Steirischen Zentralraum“ (erstellt im Auftrag der Abteilung 16/Fachteam Baukultur; 2022).

Die textlichen Festlegungen werden durch eine Plandarstellung im Maßstab 1:1.000 ergänzt, die integraler Bestandteil des räumlichen Leitbildes „L1r“ ist.

Begründung der einzelnen Festlegungen:

- Zu (1) Die Festlegung stellt sicher, dass die gebietsprägende Bebauungsweise und Bauform fortgeführt werden. Vorbild ist dabei der traditionell Typus des südweststeirischen (Wohn-)Houses, das sich u.a. durch klare Formen, geringe Höhenentwicklung und eine am Gelände orientierte Situierung auszeichnet. Im Leitbildplan werden zugehörige Baugrenzzlinien festgelegt. Auf die Begriffsbestimmungen der §§ 4 Z.18, Z.23 und Z.39 Stmk BauG wird verwiesen.
- Zu (2) Gemäß dem Vorprojekt der KUESS Architektur ZT ist die Errichtung eines längsgestreckten Hauptgebäudes („Wald-Heuriger“) sowie eines damit in Zusammenhang stehenden eingeschößigen Gebäudes („Wald-Bar“) vorgesehen. Die Festlegungen zu Neigung und Deckung des Hauptgebäudes sichern auch bei zeitgenössischer Architektursprache ein traditionelles Erscheinungsbild. Für eingeschößige Gebäude und untergeordnete Bauteile können auch Flachdächer als Gründächer errichtet werden, da sie visuell nur untergeordnet in Erscheinung treten. Die Herstellung von intensiv begrünten Dächern wird empfohlen.
- Zu (3) Die Festlegung stellt sicher, dass die Höhenentwicklung von Neubauten ein landschaftsbildverträgliches Maß nicht überschreitet. Die Gesamthöhe eines Gebäudes ist gemäß § 4 Z. 33 Stmk. BauG der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschnidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze u. dgl., unberücksichtigt bleiben.
- Zu (4) Die Festlegung stellt sicher, dass eine regional traditionelle und auch in Ehrenhausen charakteristische Fassadengestaltung fortgeführt wird. Die zulässigen Materialien und Farben ermöglichen eine Einfügung in den qualitätvollen Landschaftsraum.
- Zu (5) Die Festlegung stellt sicher, dass der Grad der Bodenversiegelung gering bleibt und die Verbringung von Oberflächenwässern nicht erheblich erschwert wird. Im Leitbildplan werden Verkehrsflächen unterschieden. Der Ausschluss von Asphaltierungen auf Kfz-Stellplätzen und Fahrgassen umfasst auch Drän-Asphalt. Möglich sind zB Schotterungen, Belägen mit Fugen, befüllte Bodengitter etc. Auf die Begriffsbestimmung des § 4 Z.18a Stmk BauG wird verwiesen.

Durch die Festlegung der Mindestpflanzqualität soll sichergestellt werden, dass die Neupflanzungen zum einen ein gutes Anwachspotential haben, und zum anderen bereits zum Zeitpunkt der Pflanzung raumprägenden Charakter und der Nutzung entsprechende Funktionalität aufweisen.

- Zu (6) Eine der örtlichen Charakteristik angepasste Grüngestaltung und Bepflanzung wird angestrebt. Standortgerechte Gehölze der heimischen Flora sind zu bevorzugen (zB Ahorn, Linde, Eiche etc.). In Hinblick auf die fortschreitenden Klimaveränderungen, Starkregenereignisse in Verbindung mit längeren Hitze- und Trockenperioden, wird die Verwendung von Baumarten und Züchtungen empfohlen, die nachweislich gute Resistenzen gegen vorgenannte Umwelteinflüsse aufweisen.

Die Anpflanzung v.a. der Arten Götterbaum, Staudenknötericharten, Robinienarten, Bambusarten, Riesen-Bärenklau, Kanadische- und Riesen-Goldrute wird durch diese Festlegung ausgeschlossen.

- Zu (7) Da der Charakter eines offenen Landschaftsraumes erhalten bleiben soll, wird die Errichtung von Einfriedungen und Zäunen (auch lebenden wie zB mit Hecken) ausgeschlossen.

- Zu (8) Die Eingriffe in das natürliche Gelände sind gering zu halten, aufgrund der topographischen Situation aber erforderlich. Geländeänderungen sollen unter besonderer Berücksichtigung des Landschaftsbildes maßvoll und nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß erfolgen. Bei der Beurteilung von Geländeänderungen ist ggf. zwischen gebäudenaher Lage und Lage im freien Gelände zu unterscheiden. Steinschichtungen als Stützbauwerke aus grobem Steinmaterial (Flussbausteine, Löffelsteine u.ä.) sind aufgrund ihrer Fremdkörperwirkung und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild unzulässig.

- Zu (9) Der Ausschluss der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen als Freiflächenanlagen stellt insbesondere die Vermeidung einer Unternutzung des touristischen Entwicklungspotentiales bzw. des Baulandes sicher (schonender Umgang mit der Ressource Boden). Solar- und Photovoltaikanlagen sollen als zweite Nutzungsebene prioritär auf Dach- und Gebäudeoberflächen errichtet werden.

Auf die Bestimmung des § 3 (4) Z.1. REPRO wird ergänzend verwiesen: *Das charakteristische Erscheinungsbild der Landschaft mit kleinräumiger Durchmischung von Wald, Wiesen, Ackerland und landwirtschaftlichen Kulturen ist zu erhalten. Bei der Baukörpergestaltung ist die visuelle Sensibilität dieses Landschaftsraumes besonders zu berücksichtigen. Dabei ist besonderes Augenmerk auf die Einbindung der Gebäude in das Gelände – vor allem in Hanglagen – und in bestehende Bebauungsstrukturen als auch auf die Höhenentwicklung und die Farbgebung der Gebäude zu legen.*

Auf das Prädikat „Naturpark“ des südsteirischen Weinland wird hingewiesen: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrStmk&Gesetzesnummer=20000490>

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde gemäß § 43 (3) Stmk. ROG 2010 u.a. zur Unterstützung der Erreichung der in einem räumlichen Leitbild festgelegten Entwicklungsziele sowie von Maßnahmen, die in einem Umweltbericht gemäß § 5 dokumentiert sind, *für sich selbst oder zu Gunsten Dritter Vereinbarungen mit den Grundeigentümern schließen; dies kann zeitlich unabhängig von den genannten Raumordnungsverfahren erfolgen.*

Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltprüfung – Screening

Da kein Ausschlusskriterium herangezogen werden kann, sind weitere Prüfschritte erforderlich. Da kein obligatorischer Tatbestand besteht, ist eine Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) durchzuführen (siehe Tabelle).

Örtliches Entwicklungskonzept Änderung 1.01 „Haring-Schlossberg“		
1	Abschichtung möglich	
2.1	Nutzung kleiner Gebiete / geringfügige Änderung	
2.2	Keine Änderung von Eigenart und Charakter	
2.3	Offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen	
2.4	UVP-Pflicht	
2.5	Beeinträchtigung von Europaschutzgebieten	
Weitere Prüfschritte erforderlich		UEP
Begr.	<p>Die Erweiterung des baulichen Entwicklungsbereiches hat ein Ausmaß von mehr als 3.000 m² und ermöglicht u.a. die Errichtung von Neubauten zu touristischen Zwecken.</p> <p>Eine obligatorische UVP-Pflicht besteht nicht, da die Änderung aufgrund der geringen Größe nicht geeignet ist, Grundlage zur Errichtung von Beherbergungsbetrieben mit einer Bettenzahl von mind. 250 bzw. 500 Betten zu sein. Die Änderung erfolgt nicht außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete, da Wohnbauland im nördlichen Anschluss vorhanden ist und bebautes Siedlungsgebiet in einer Entfernung von weniger als 300 m besteht.</p> <p>Das Natura 2000-Gebiet „Steirische Grenzmur mit Gamlitzbach und Gnasbach“ wird von der Änderung nicht berührt.</p>	

Fotodokumentation (Quelle: Google Street View 10/2023)



Umwelterheblichkeitsprüfung

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

Im Örtlichen Entwicklungskonzept bzw. -plan soll entlang der Gemeindestraße Am Schlossberg der bauliche Entwicklungsbereich für die Funktion Tourismus/Ferienwohnen („e“ = eingeschränkt auf Bauland Erholungsgebiet“) im Ausmaß von rd. 0,93 ha erweitert werden. Für diese Festlegung kann der SUP-Prüfschritt 1 (Abschichtung) nicht angewendet im Prüfschritt 2 kein Ausschlusskriterium herangezogen werden.

Die Planung ist nicht geeignet, Grundlage für ein Projekt zu sein, das gemäß dem Anhang 1 des UVP-G 2000 einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (§ 4 (1) Z.1 Stmk. ROG 2010) und stellt selbst keine erhebliche Beeinträchtigung eines Europaschutzgebietes dar (§ 4 (1) Z.2 Stmk. ROG 2010) dar.

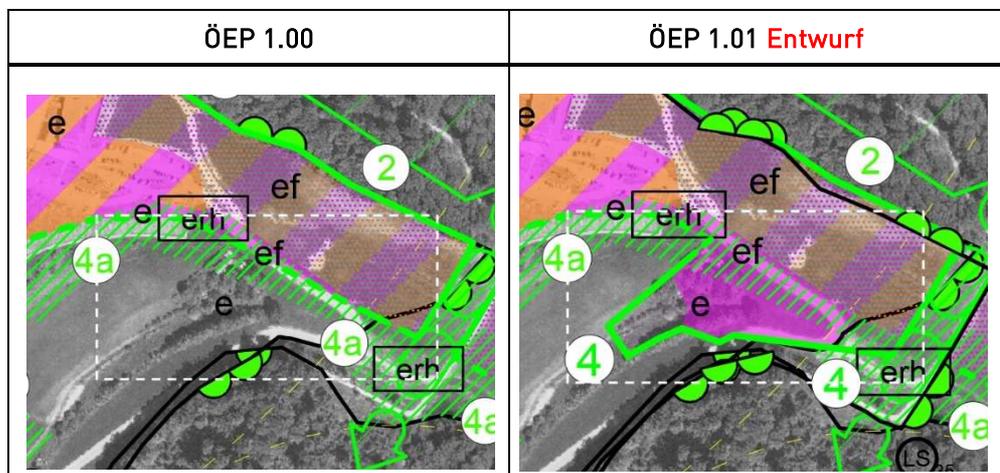
Es handelt sich jedoch gemäß § 4 (2) Stmk. ROG 2010 um eine Planung, die möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen haben könnte. Daher ist eine Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) durchzuführen.

Gemäß dem Leitfaden *SUP in der örtlichen Raumplanung* der ehem. FA 13B (2011; 2. Auflage) fließen in die Beurteilung der UEP auch Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen ein, die definierter Bestandteil der zu prüfenden Planänderung sind (im ggst. Fall Festlegungen des Räumlichen Leitbildes).

Allgemeine Erläuterungen

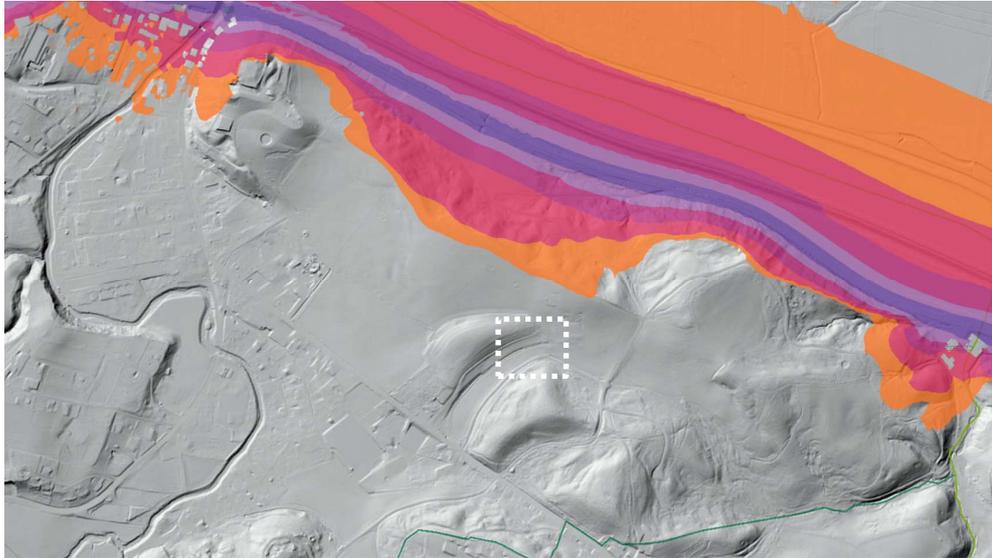
Der Änderungsbereich liegt östlich des Gemeindehauptortes Ehrenhausen. Der nähere Umgebungsbereich ist von touristisch-gewerblicher Nutzung („Loisium“) geprägt und verfügt über eine hohe landschaftsräumliche Qualität. Der Änderungsbereich liegt im REPRO-Landschaftsteilraum „Außeralpines Hügelland“ und ist Teil des überörtlichen Siedlungsschwerpunktes. Ausschlussgründe für das geplante Vorhaben bestehen nicht.

Teil der ÖEK-Änderung ist die Erlassung eines Räumlichen Leitbildes für den erweiterten Entwicklungsbereich für die Funktion Tourismus/Ferienwohnen.



Mensch / Gesundheit

Der Änderungsbereich liegt südöstlich des historischen Marktes Ehrenhausen in topographisch erhöhter Lage von ca. 300 m ü.A. am östlichen „Schlossberg“, der zur Platscherstraße nach Südwesten hin abfällt. Beiderseits der Gemeindestraße Am Schlossberg bestehen tlw. gegenläufig langgestreckte Erhebungen, wobei die nördliche im Änderungsbereich sanft in den Südwesthang übergeht und im steiler geneigten Ausläufer von der Gemeindestraße umfahren wird (Kehre):



Reliefkarte inkl. Lärmisophonen der Bahn Schiene Lden 2017 (Quelle: GIS Stmk.)

Das Gemeindegebiet von Ehrenhausen a.d.W. liegt gemäß der Stmk. Luftreinhalteverordnung 2011 vollständig im Sanierungsgebiet „Außer-alpine Steiermark“. Klimatopisch handelt es sich beim Änderungsbereich jedoch um eine gut durchlüftete Übergangszone ohne bedeutende Immissionen von Luftschadstoffen. Die lokalen Durchlüftungsbedingungen werden durch den Ausbau der Tourismusfunktion nicht maßgeblich verändert, u.a. da durch die Festlegungen des Räumlichen Leitbildes eine regional typische Bauform mit geringer Höhenentwicklung gewährleistet wird. Gleichfalls werden die Versiegelung des Bodens stark beschränkt sowie Bepflanzungsmaßnahmen verbindlich vorgegeben, wodurch den allgemeinen Klimaschutzziele Rechnung getragen wird.

Der Bereich ist aufgrund von Entfernung und topographischer Abschirmung weder von Straßen- noch von Eisenbahnlärm belastet. Intensive Industrienutzungen mit gesundheitsschädlichen Emissionen sind im Nahebereich nicht vorhanden.

Während der Phase der Aufschließung und Bauausführung werden die dafür üblichen Lärmemissionen bzw. -immissionen und Erschütterungen auftreten. Im Zuge der späteren Tourismus- und Erholungsnutzung im Gebiet ist mit keinen über das ortsübliche Maß hinausgehenden Immissionen zu rechnen. Hohe Belastungen durch Lärm oder Erschütterungen sind daher nicht zu erwarten.

Die Erweiterung des Bereiches ist aufgrund der Bestandsnutzung sehr gut für Tourismuszwecke geeignet. Nutzungskonflikte mit negativen Gesundheitsauswirkungen sind nicht zu erwarten. Die Gemeindestraße ist für die geplante Nutzung ausreichend dimensioniert.

Hinsichtlich Mensch / Gesundheit ist voraussichtlich keine Beeinträchtigung gegeben.

Mensch / Nutzungen

Der Schlossberg befindet sich östlich des Hauptortes, ist mit diesem funktional verbunden und im Bestand bereits touristisch geprägt. Im Planungsgebiet bestehen keine Bodenfundstätten (archäologische Fundstellen) und keine nachweisliche Evidenz von Sach- und Kulturgütern (Denkmalschutz).

Es handelt sich um teilweise bebaute Flächen, die aus der Nutzung gefallen sind (Brache mit auffälligem Leerstand). Durch die Änderung wird die Errichtung neuer Objekte iS von neuem Sachgut ermöglicht. Der weiter im Nordwesten gelegene bauliche Bestand (Hotelanlage, Apartments, Schloss etc.) wird dadurch nicht behindert bzw. negativ beeinflusst.

Gemäß REPRO liegen die Änderungsflächen im Landschaftsteilraum „Außeralpines Hügelland“, wobei dieser im vorliegenden Fall Teil des Haupt- und Dauersiedlungsraumes des historisch gewachsenen Zentrums Ehrenhausen ist. Die am Ortsrand und teilweise auch am Schlossberg gegebene Durchmischung von Wald, Wiesen, Ackerland und landwirtschaftlichen Kulturen wird durch die ggst. Änderung, die sich an bestehenden Infrastrukturlinien und naturräumlichen Grenzen orientiert, nicht beeinträchtigt.

Im REPRO sind keine landwirtschaftlichen Vorrangzonen festgelegt. Aufgrund der Neigung ist eine Nutzung der von der Änderung betroffenen Flächen als Acker nicht möglich. Gemäß der digitalen Bodenkarte (eBOD) besteht eine geringe Grünlandwertigkeit, weshalb insgesamt keine Priorität für eine landwirtschaftliche Nutzung besteht. Die von der Änderung unmittelbar betroffenen Flächen werden aktuell nicht intensiv und voraussichtlich nicht dauerhaft landwirtschaftlich genutzt (konkrete Absichten der nicht-landwirtschaftlichen Verwertung seitens des Grundeigentümers).

Der Änderungsbereich ist teilweise bestockt, wobei kein Wald iS des Forstgesetzes 1975 vorhanden und im aktuellen Kataster ausgewiesen ist.

Hinsichtlich Mensch / Nutzungen ist voraussichtlich keine Beeinträchtigung gegeben.

Landschaft / Erholung

Die Änderung erfolgt außerhalb, jedoch in großer Nähe zum Naturpark „Südsteirisches Weinland“ sowie zum Landschaftsschutzgebiet LS 35 „Südweststeirisches Weinland“. Letzteres wurde zum *Zweck der Erhaltung seiner besonderen landschaftlichen Schönheit und Eigenart, seiner seltenen Charakteristik und seines Erholungswertes* zum Landschaftsschutzgebiet erklärt.

Durch die Erweiterung können sich bei einer baulichen Entwicklung Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben. Diese sind aufgrund der räumlich gefassten Lage voraussichtlich nur kleinräumig. Ein Voranschreiten der baulichen Entwicklung in Richtung Süden wird durch die Festlegung einer absoluten Entwicklungsgrenze ausgeschlossen.

Im Räumlichen Leitbild zum ÖEK wird für die neuen Potentialflächen u.a. festgelegt, dass neue Hauptgebäude in offener Bauweise mit max. 1 Vollgeschoß und einem Dachgeschoß sowie mit symmetrischen Satteldächern zu errichten sind. Weiters werden Festlegungen für die ortsbildverträgliche Gestaltung der Fassaden, die Einfassung durch Baumpflanzungen, die naturnahe Ausführung von Oberflächen etc. getroffen.

Die mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann durch diese begleitenden Festlegungen *als definierter Bestandteil der zu prüfenden Planänderung iS des SUP-Leitfadens* nur in geringem Ausmaß erfolgen, weshalb diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Das Ortsbildschutzgebiet von Ehrenhausen umfasst den historischen Markt sowie die Schlossanlage inkl. Mausoleum, jedoch nicht die östlich anschließenden Flächen, auf denen u.a. das Hotelprojekt Loisium umgesetzt wurde. Schutzwürdiges kulturelles Erbe wird aufgrund der räumlichen Distanz und der beschränkten Sichtbeziehungen daher nicht beeinträchtigt. Im Änderungsbereich selbst besteht kein evidentes kulturelles Erbe.

Die Flächen der Änderung liegen im Bestand brach und weisen bislang keinen Erholungs- oder Freizeitwert auf. Die durch die Änderung ermöglichte Ausweitung der touristischen Nutzung und des Gastronomieangebotes im Umfeld des Loisiums stellt potentiell auch eine Steigerung des Erholungswertes dar. Der Standort ist auch vom Hauptort aus gut erreichbar und kann neben der touristischen Nutzung auch eine Ergänzung des örtlichen Sport-, Freizeit- und Erholungsangebotes befördern. Eine besondere Standortgunst für eine höherwertige Nutzung im Änderungsbereich liegt auch im Sinne der *Entwicklung der Wirtschafts- und Sozialstruktur des Landes und seiner Regionen unter Bedachtnahme auf die jeweiligen räumlichen und strukturellen Gegebenheiten* vor (Abwägung der Raumordnungsziele).

Hinsichtlich Landschaft / Erholung ist unter Berücksichtigung der Festlegungen des Räumlichen Leitbildes voraussichtlich keine Beeinträchtigung gegeben.

Naturraum / Ökologie

Das Planungsgebiet liegt erhöht am Rande des Gamlitzbachtals (Natura 2000-Gebiet im Bereich des Bachlaufes) außerhalb von ausgewiesenen naturräumlichen Schutzgebieten, Nationalparks und Ramsar-Gebieten sowie des Geltungsbereiches der Alpenkonvention.

Das im östlichen Anschluss bestehende Biotop 10108 „Ehrenhausen“ ((naturnaher) Waldbiotop (mittelfeucht)) bleibt von der Änderung unberührt. Pufferzonen sind für das Biotop nicht erforderlich.

Es handelt sich um eine im REPRO Südweststeiermark 2016 dem Außer-alpinen Hügelland zugeordnete Fläche im Siedlungsschwerpunkt, für die touristische Nutzungen nicht ausgeschlossen sind.

Das Vorkommen seltener oder geschützter Arten ist nicht bekannt und aufgrund der im Umgebungsbereich dominanten landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu erwarten. Eine besondere ökologische Wertigkeit hinsichtlich der Flora besteht augenscheinlich nicht.

Im Rahmen der Neuerstellung des ÖEK 1.00 wurde u.a. eine auf die ursprüngliche SUP „Weinlandtherme Ehrenhausen“ (2005) aufbauende, vertiefte Überprüfung der naturräumlichen Gegebenheiten durch die freiland Umweltconsulting ZT GmbH, durchgeführt, die u.a. eine Kartierung der an die Gemeindestraße Am Schlossberg angrenzenden Flächen hinsichtlich ihres naturschutzfachlichen Wertes umfasst. Für die an den Änderungsbereich unmittelbar anschließenden Flächen wurde ein geringer naturschutzfachlicher Wert festgestellt (siehe Grafik unten).

Lebensraumkorridore sind nicht betroffen. Verschlechterungen hinsichtlich der Lebensraumvernetzung sind daher nicht zu erwarten.

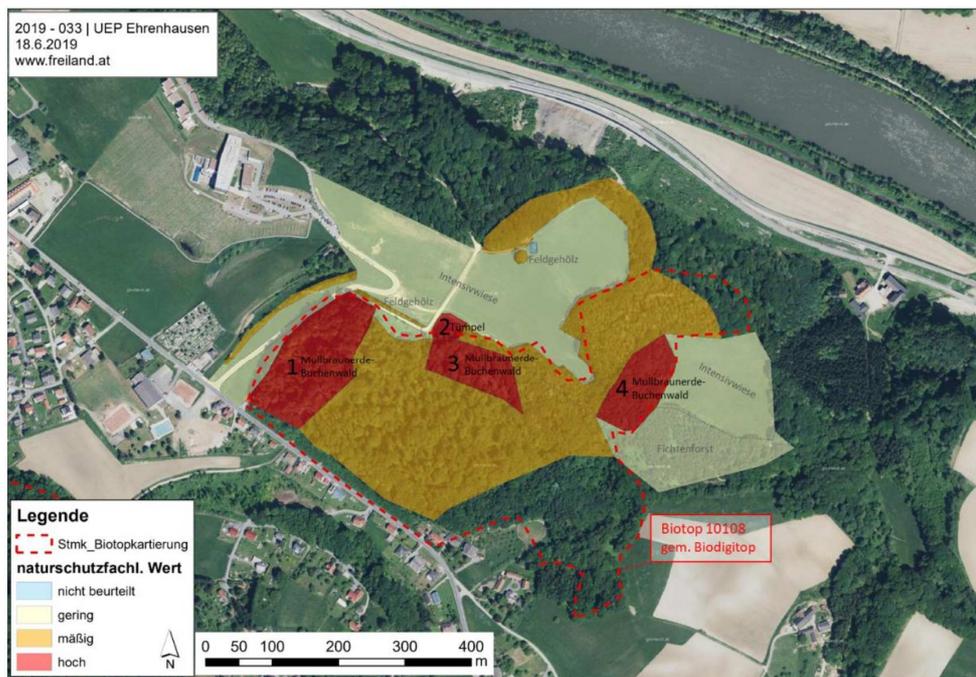


Abb. 1: Naturschutzfachlicher Wert Pflanzen und Waldökologie (freiland, Juni 2019)

Im Bereich der Änderung befinden sich keine Waldflächen. Eine Beeinträchtigung von Waldflächen sowie Auswirkungen auf die Wildökologie können aufgrund der Trennung durch die Gemeindestraße zudem ausgeschlossen werden.

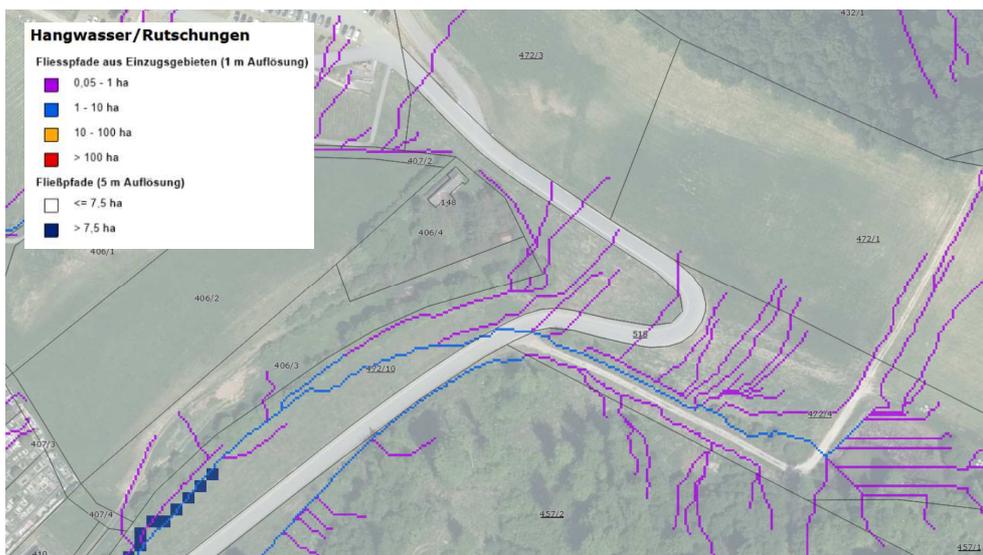
Hinsichtlich Naturraum / Ökologie ist voraussichtlich keine Beeinträchtigung gegeben.

Ressourcen

Im Änderungsbereich befindet sich kein Wasser- oder Quellschutzgebiet und es gibt keine Bekanntgaben über das Vorkommen von mineralischen Rohstoffen. Im Planungsgebiet sind auch keine Altlastenverdachtsflächen und geologischen Risiko- oder Verdachtsflächen bekannt.

Durch die Änderung wird ein Ausbau der touristischen Nutzung durch Verwendung des Bodens ermöglicht. Vorgesehen ist in Ergänzung zum Umgebungsbestand die Errichtung von Objekten für die gastronomische Nutzung (Wald-Heuriger“). Unter Berücksichtigung einer großräumigen Betrachtung des Gemeindegebietes führt die Änderung zu keiner maßgeblichen Verschlechterung der landwirtschaftlichen/forstwirtschaftlichen Nutzung und Flächenausstattung im Gemeindegebiet und daraus folgend des Themenclusters Ressourcen.

Im Räumlichen Leitbild zum ÖEK wird für die neuen Potentialflächen u.a. eine Beschränkung der Bodenversiegelung festgelegt. Die mögliche Beeinträchtigung des Bodens wird durch diese begleitenden Festlegungen *als definierter Bestandteil der zu prüfenden Planänderung iS des SUP-Leitfadens* verringert, weshalb diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Insgesamt ist festzustellen, dass die ggst. Änderung zu keiner maßgeblichen Verschlechterung der Böden im Gemeindegebiet führt und dass aufgrund der besonderen Standortgunst eine höherwertige Nutzung im Änderungsbereich auch im Sinne der *Entwicklung der Wirtschafts- und Sozialstruktur des Landes und seiner Regionen unter Bedachtnahme auf die jeweiligen räumlichen und strukturellen Gegebenheiten* gelegen ist (Abwägung der Raumordnungsziele).



Übersicht Fließpfade (Quelle: GIS Stmk.)

In Hinblick auf den Oberflächenwasserabfluss kann festgestellt werden, dass im Planungsgebiet nur untergeordnete Fließpfade verlaufen, die gemäß GIS Steiermark ein geringes Einzugsgebiet von 0,05 – 1 ha aufweisen. Es erfolgt kein erheblicher Eingriff in das natürliche Hauptentwässerungssystem.

Hinsichtlich Ressourcen ist voraussichtlich keine Beeinträchtigung gegeben.

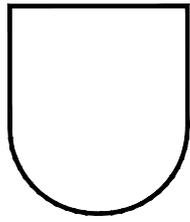
Zusammenfassende Beurteilung der Prüfung auf Umwelterheblichkeit

Themencluster	Bewertung der Auswirkungen
Mensch / Gesundheit	keine Veränderung / Verschlechterung
Mensch / Nutzungen	keine Veränderung / Verschlechterung
Landschaft / Erholung	keine Veränderung / Verschlechterung
Naturraum / Ökologie	keine Veränderung / Verschlechterung
Ressourcen	keine Veränderung / Verschlechterung

Durch die Festlegung einer örtlichen Eignungszone für die Errichtung von Photovoltaikanlagen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht (UP) im Sinne der Bestimmungen der §§ 4 und 5 Stmk. ROG 2010 idgF ist nicht erforderlich.

Zeichnerische Darstellung

- 1) Plankopf
- 2) Legende
- 3) Änderung ÖEP
- 4) Plan zum Räumlichen Leitbild L1r



Marktgemeinde Ehrenhausen a.d.W.

Örtliches Entwicklungskonzept Änderung 1.01 "Haring-Schlossberg" Entwurf zur Auflage

Plandatum: 23.10.2023

GZ: RO-610-49 / 1.01 ÖEP

Planverfasser

Datum: 30.10.2023

GZ:

**Gemeinderat Auflagebeschluss
gemäß § 24 (1) Stmk. ROG 2010**

Datum:

GZ:

**Genehmigung durch
die Stmk. Landesregierung
gemäß § 24 (12) Stmk. ROG 2010**

Datum:

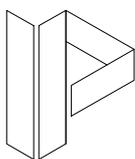
GZ:

**Gemeinderat Endbeschluss
gemäß § 24 (6) Stmk. ROG 2010**

Datum:

GZ:

Rechtskraft



Interplan

Ziviltechniker

Interplan ZT GmbH
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz
office@interplan.at
+43 316 / 72 42 22 0

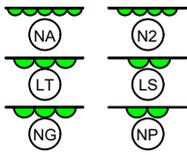
Legende

ÖEP Änderung

Festlegung - Entwicklungsgrenzen

- 
Siedlungspolitisch absolut
 Nummern lt. ÖEK
- 
Siedlungspolitisch relativ
 Nummern lt. ÖEK
- 
Naturräumlich absolut
 Nummern lt. ÖEK
- 
Naturräumlich relativ
 Nummern lt. ÖEK

Ersichtlichmachung - Nutzungsbeschränkungen

- 
Natur- und Landschaftsschutz
 lt. PZVO 2016 Anlage 2 (FWP) Nr. II.B. [1]
- 
Biotop
 m. Biotopsnummer

Festlegung - Gebiete mit baulicher Entwicklung

- | Bestand | Potential | |
|---|---|--|
|  |  | Wohnen |
|  |  | Zentrum |
|  |  | Tourismus, Ferienwohnen
e nur Erholungsgebiet
ef Erholungs- und Ferienwohngebiet
f nur Ferienwohngebiet
k Kurgebiet |
|  |  | Bereich mit zwei Funktionen |

Ersichtlichmachung - Verkehrsinfrastruktur

- 
Haltestelleneinzugsbereich
 Bus 300 m, Bahn 1000 m
- 
Bahn
- 
Strasse
 A = Autobahn, S = Schnellstraße,
 B = Landesstraße B, L = Landesstraße

Festlegung - Örtliche Vorrang-/Eignungszonen

- 
Örtliche Vorrangzone/Eignungszone
 erh = Erholung/Sport, oan = Öffentliche Anlagen
 hwr = Hochwasserrückhalteanlage, glf = Golfplatz

Ersichtlichmachung - Vorrangzonen

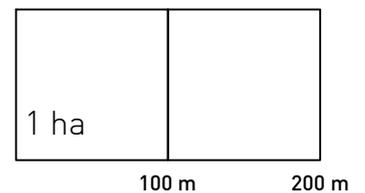
- 
Grünzone
- 
Ökologischer Korridor

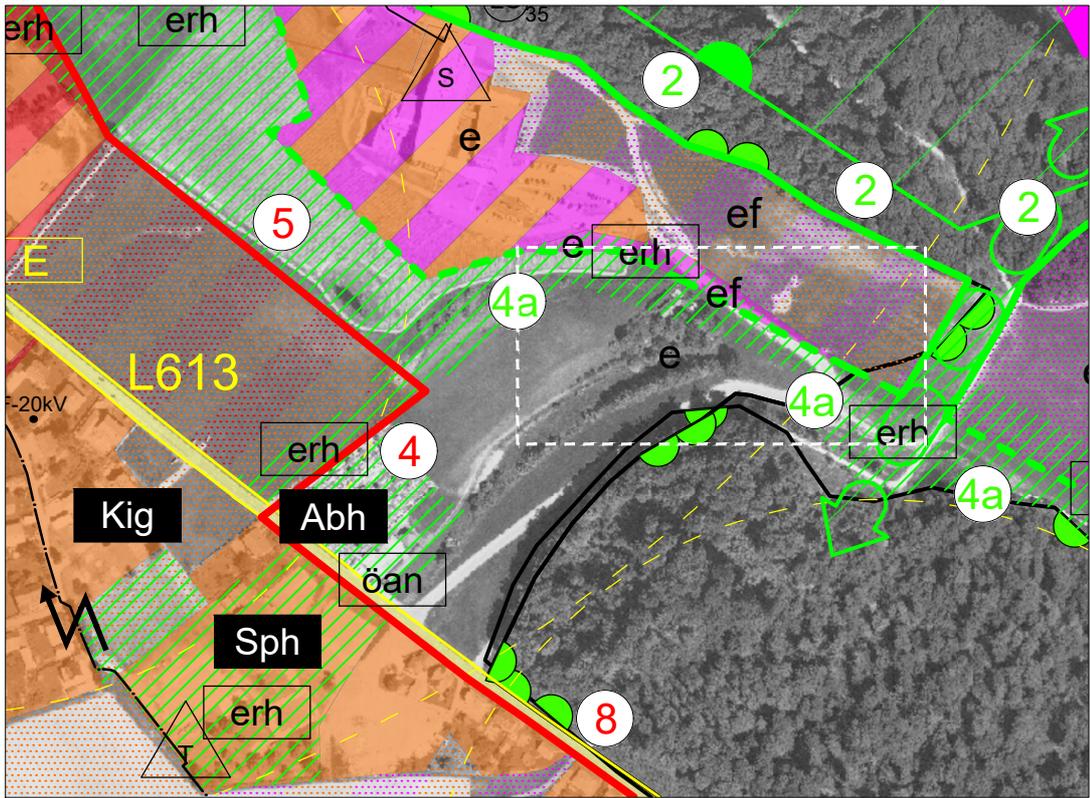
Maßstab und Plangrundlage



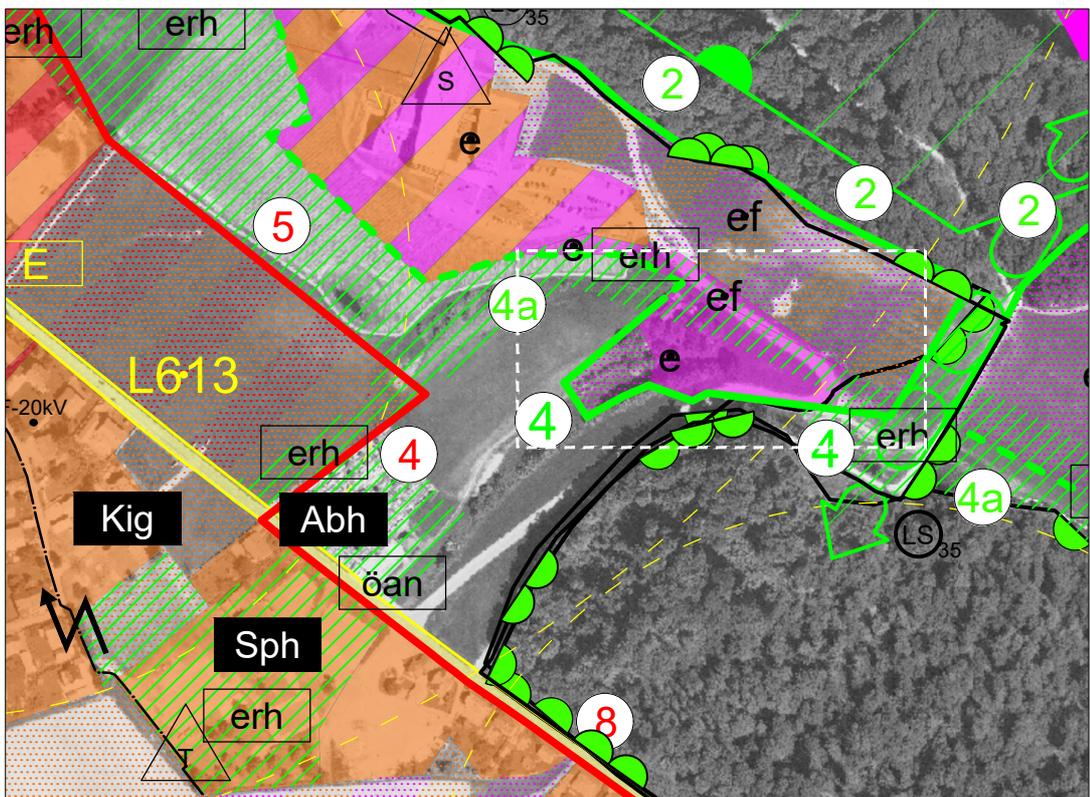
Maßstab
1:5.000

DKM Stand
10/2018





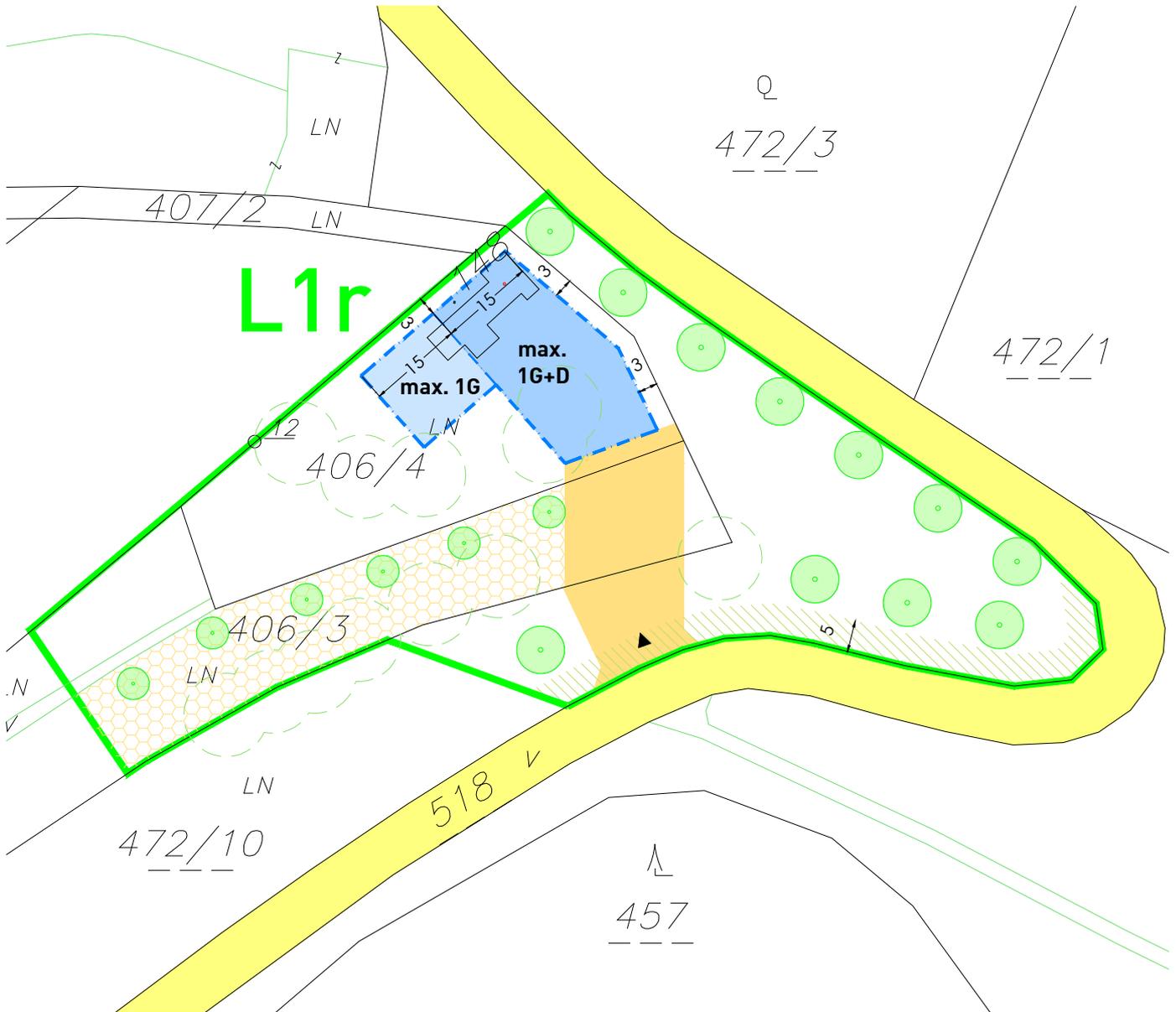
ÖEP Bestand



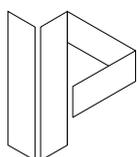
ÖEP Änderung | Entwurf

Legende

	DKM Grundstücksgrenzen		Grenze des Geltungsbereiches Räumliches Leitbild L1r
	DKM Nutzungsgrenzen		Baufeld für Gebäude mit Angabe zur max. oberirdischen Geschoßanzahl
	Äußere Erschließung Öffentliche und private Verkehrsflächen		Innere Erschließung Zufahrt und Anlieferung
	Baum- und Strauchbestand Schematische Ausweisung		Innere Erschließung Kfz-Stellplätze inkl. Fahrgassen
	Entwässerungsanlagen entlang der Gemeindestraße		Verpflichtende Baumpflanzung geringfügige Abweichungen in der Lage zulässig



Plandarstellung zum Räumlichen Leitbild L1r (ÖEK 1.01) | Entwurf



Interplan
Ziviltechniker

Interplan ZT GmbH
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz
office@interplan.at
+43 316 / 72 42 22 0



Maßstab
1:1.000

DKM Stand
10/2018