

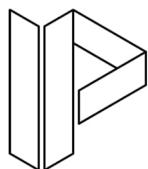


Gemeinde Allerheiligen bei Wildon

Flächenwidmungsplan Änderung 4.17 „Nierathberg Karnerhofweg“ **Entwurf zur Auflage**

Verordnungswortlaut | Erläuterungen | Plandarstellung

GZ: RO-610-01/4.17 FWP



Interplan
Ziviltechniker

Auftraggeberin Gemeinde Allerheiligen bei Wildon
8412 Allerheiligen bei Wildon 240

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 Sylvia Vorstandlechner
Ing. Michaela Totter
Graz – Allerheiligen bei Wildon
Ausfertigung Juli 2026

Termine des Verfahrens

Auflage gemäß
§ 39 (1) Stmk. ROG 2010
idF LGBL. 20/2026

von 17.07.2026 bis 11.09.2026

Beschluss gemäß
§ 38 (6) StROG 2010

vom GZ:

Kundmachung

von bis

Rechtskraft

mit

Verordnungsprüfung durch das
Amt der Stmk. Landesregierung
gemäß § 100 Stmk. GemO 1967

vom

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
StROG.....	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010, Stammfassung LGBL. Nr. 49/2010
Stmk. BauG.....	Steiermärkisches Baugesetz 1995, Stammfassung LGBL. Nr. 59/1995
BBD-VO.....	Bebauungsdichteverordnung 1993, Stammfassung LGBL. Nr. 38/1993
Stmk. GemO.....	Steiermärkische Gemeindeordnung 1967, Stammfassung LGBL. Nr. 115/1967

Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde Allerheiligen bei Wildon vom ____ 2026 über die 17. Änderung des 4. Flächenwidmungsplanes gemäß § 39 (1) StROG 2010 idF LGBL Nr. 20/2026.

§ 1 Zeichnerische Darstellung

Die Plandarstellung (zeichnerische Darstellung) im Maßstab 1:2.500 mit Datum Juli 2026, GZ: RO-610-01/4.17 FWP, 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 zeichnerische Darstellung hervor.

§ 2 Änderungen

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes betreffen folgende Bereiche:

- (1) Eine Teilfläche des Grundstückes 1288/2 der KG Allerheiligen wird als Baugebiet – Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2 - 0,4 festgelegt.
- (2) Ersichtlichmachung: auf dem Grundstück 1288/5 KG Allerheiligen entfällt die Ersichtlichmachung eines Tierhaltenden Betriebes unter G=20

§ 3 Rechtskraft

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes erlangt nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag ihre Rechtskraft.

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister:

(Christian Sekli)

Erläuterungen

Allgemeines

Das Planungsgebiet befindet sich nördlich des Karnerhofweges in der KG Allerheiligen im Ortsteil Nierathberg und südlich des Ortszentrums von Allerheiligen bei Wildon.

Der Bereich wird über den im Süden angrenzenden Karnerhofweges verkehrlich erschlossen, welcher im Ortszentrum an das überregionale Straßennetz (L629 Allerheiligenstraße) anbindet.

Der Änderungsbereich grenzt im Westen, Norden und Osten an land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden an bebautes Bauland. Das Planungsgebiet wird derzeit als landwirtschaftliches Grünland-Wald genutzt. Der bauliche Umgebungsbereich ist durch Ein- bzw. Zweifamilienhäuser geprägt.



Orthofoto GIS Steiermark, Erhebungsdatum 06/2026, maßstabslos.

Änderung

Zur Katastergrundlage

Die Abgrenzung des Baulandes unter Punkt (1) erfolgt auf Grundlage des aktuellen Katasters des Bundesamt für eich- und Vermessungswesen (siehe BEV-Kataster und Teilungsplan von Dipl.-Ing. Anton Marak - Vermessung Legat (GZ: 23.904 vom 23.05.2025 im Anhang).

Zu den Festlegungen

Zu (1) Eine Teilfläche des Grundstückes 1288/2 der KG Allerheiligen, im Ausmaß von rd. 978 m², welches bisher als Freiland mit Forstzwang festgelegt war, wird als Baugebiet der Kategorie Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2 - 0,4 festgelegt.

Der Änderungsbereich entspricht der neuvermessenen, liegenschaftszugehörigen Fläche, für welche eine „dauernde Rodung“ beantragt wurde und diese seitens der zuständigen Forstbehörde (Schreiben vom 23.04.2026, GZ: BHLB-123135/2025-3) zur Kenntnis genommen wurde. Das bezug habende Schreiben ist im Anhang beigelegt.

Somit liegen nun wesentlich geänderte Planungsvoraussetzungen vor, die eine Neuabgrenzung des baulichen Entwicklungsbereiches (vormals aufgrund Wald festgelegt) begründet.

Zu (2) Im Zuge der Revision 4.0 erfolgten Bekanntgaben von Tierhaltungsbetrieben. Die Bekanntgabe für das Grundstück 1288/5 KG Allerheiligen im Zuge der Revision 4.0, erfolgte aufgrund der Freilandhaltung von 2 Hühnern.

Mit der Stmk. Raumordnungs- und Baugesetznovelle 2022 (LGBl. 45/2022) wurden für die Ersichtlichmachung von Tierhaltungsbetrieben und Emissionsgrenzen neue Rechtsgrundlagen geschaffen, weshalb für die ggst. FWP-Änderung eine neuerliche Erhebungen des als bewilligt anzusehenden Bestandes gemäß § 27 (3) StROG durch die Baubehörde durchgeführt wurden, wonach die Freilandhaltung von 2 Hühnern lediglich zur Deckung des Eigenbedarfs erfolgte und zwischenzeitlich beendet wurde. Ein als bewilligte anzusehendes Stallgebäude liegt nicht vor.

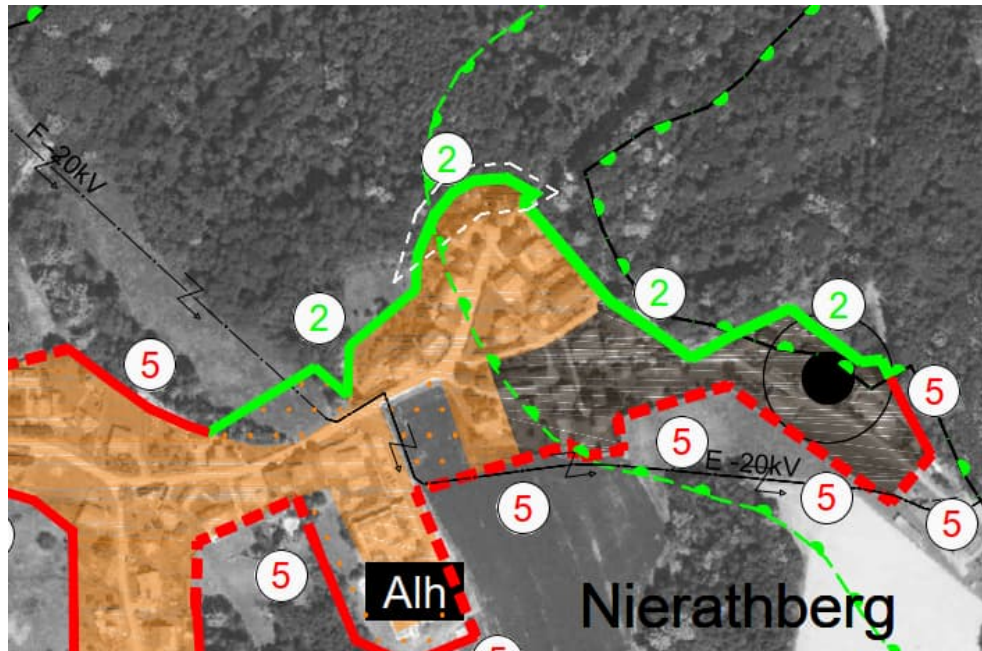
Somit ergibt sich unter Berücksichtigung der Bestimmungen § 29a (7) des Stmk. BauG (mögliches Erlöschen der Bewilligung zur Nutzung einer landwirtschaftlichen Betriebsanlage für Zwecke der Tierhaltung) und dem §4 der Stmk. Geruchsimmissionsverordnung 2023, wonach Geruchsemissionen im Zusammenhang mit Tierhaltungen, die ausschließlich der Selbstversorgung dienen, bei der Geruchsbeurteilung unberücksichtigt bleiben, dass eine Neuberechnung und Ersichtlichmachung der Geruchszone im Flächenwidmungsplan nicht erforderlich ist. Daher wird die Ersichtlichmachung des Tierhaltungsbetriebes (vormals unter G=20) ersatzlos gestrichen.

Zulässigkeit des vereinfachten Verfahrens gemäß § 39 (1) StROG 2010 idgF

Diese Änderung des Flächenwidmungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 39 (1) StROG, da zeitgleich die Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 4.06 im vereinfachten Verfahren gemäß §24a (1) StROG erfolgt und die Änderung nur auf anrainende oder durch Straßen und dergleichen getrennte Grundstücke Auswirkungen hat.

Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK)

Die geplante Änderung steht in keinem Widerspruch zum Örtlichen Entwicklungskonzept (vgl. Parallelverfahren ÖEK-Änderung VF 4.06). Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines baulichen Entwicklungsbereiches für die Funktion Wohnen.



Ausschnitt ÖEP des zeitgleich aufgelegten Entwurfs der ÖEK-Änderung 4.06 (maßstabslos)

Begründung zu § 2

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes erfolgt im öffentlichen Interesse, unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen und auf Antrag des Grundeigentümers. Im Änderungsbereich ist der Zubau zum Einfamilienhauses vorgesehen.

Durch die Kenntnisnahme der angemeldeten dauernden Rodung der zuständigen Forstbehörde (Bezirkshauptmannschaft Leibnitz Forstfachreferat (GZ: BHLB-123135/2025-3) für den verfahrensgegenständlichen Änderungsbereich, im Ausmaß von 978 m², liegen nun wesentlich geänderte Planungsvoraussetzungen vor, die eine Neuabgrenzung des Baulandes begründet.

Im Rahmen der derzeit durchgeführten Revision des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes 5.0 ist die Fortführung der Siedlungsentwicklung um den Karnerhofweges beabsichtigt. Aufgrund der zeitlichen Verzögerungen, verursacht durch die Novellierungen des StROG 2010, hat sich die Gemeinde für eine zwischenzeitliche Änderung, zur Ausweisung der unbedingt erforderlichen Fläche, entschieden.

Das Siedlungsgebiet im Bereich des Karnerhofweges ist sowohl aus funktionaler Sicht als auch der infrastrukturellen Nutzung dem Ortsteil Nierathberg zuzuordnen. Auch die Nähe von rd. 1 km zum Ortszentrum von Allerheiligen ist von großer Bedeutung.

Aufgrund von konkreten Planungs- bzw. Bauabsichten soll das Bauland geringfügig erweitert werden. Die vorliegende Änderung entspricht den Zielen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes. Sie erfolgt unter Beachtung eines sparsamen Flächenverbrauches, einer wirtschaftlichen Aufschließung sowie der Vermeidung

gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen. Mit der Änderung trägt die Gemeinde Wundschuh der Nachfrage im Sinne ihrer Entwicklungsziele Rechnung.

Für den Änderungsbereich liegen gemäß der Grundlagen- und Bestandserhebung keine Gefährdungen vor. Gemäß der Bodenfunktionsbewertung des GIS Stmk. liegen für den Änderungsbereich keine Angaben zum Gesamtraumwiderstand vor.

Aufgrund von Erfahrungswerten auf der bebauten Liegenschaft ist von einer bodenmechanischen Eignung des Baulandes auszugehen. Angaben über die Bauplatzeignung sind im baurechtlichen Bewilligungsverfahren beizubringen.

Insgesamt ergibt sich eine Lage im unmittelbaren Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen, wodurch eine geordnete Siedlungsentwicklung im Sinne der Innenentwicklung bzw. der Abrundung des Siedlungskörpers ermöglicht wird. Eine Ausdehnung in den freien Landschaftsraum erfolgt aufgrund der Kleinräumigkeit nicht, vielmehr wird eine bereits infrastrukturell und funktional angebundene Fläche einer baulichen Nutzung zugeführt. Dadurch können bestehende Erschließungsstrukturen effizient genutzt und zusätzliche Zersiedelung vermieden werden.

Die Änderung erfolgt unter Beachtung eines sparsamen Flächenverbrauches, einer wirtschaftlichen Aufschließung sowie unter weitgehender Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen. Aufgrund des konkreten Planungsinteresses und zur Schaffung von kurzfristig verfügbaren Baufläche liegt die Änderung iS einer Stärkung von Wohnfunktionen auch im öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Bebauungsplanzonierung

Für den Änderungsbereich ist aufgrund der geringen Größe sowie der bestehenden Anbindung und Infrastruktur kein Bebauungsplan erforderlich. Die Einfügung von Bauprojekten in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird im Sinne des § 43 (4) Stmk. BauG 1995 im Rahmen von Bauverfahren geprüft werden.

Baulandbilanz

Im Zuge des Revisionsverfahrens 4.0 wurde ein Mobilitätsfaktor von 0,93 errechnet. Gemäß dem seitens der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, zur Verfügung gestellten Formblatt (2014), wurde eine diesbezügliche Neuberechnung durchgeführt. Der Mobilitätsfaktor aus dieser Neubewertung betrug 0,48.

Durch die zwischenzeitlichen Änderungen, inklusive der gegenständlichen Änderung VF 4.17, mit einer neu ausgewiesenen Fläche von 978 m², verändert sich der Mobilitätsfaktor auf 0,52, ohne jedoch die Bautätigkeit seit 2011 zu berücksichtigen.

Relevante zwischenzeitliche Flächenwidmungsplan-Änderungsverfahren		
Verfahrensfall	Baugebiet	Flächenausmaß
FWP 4.01	WA	Vollwertiges Bauland, keine Relevanz
FWP 4.02	SF-spo+fi	keine Relevanz
FWP 4.03	DO, SF-spi	+ 0,08 ha
FWP 4.04	WA	+ 0,1 ha
FWP 4.05	WA	+ 0,08 ha

Relevante zwischenzeitliche Flächenwidmungsplan-Änderungsverfahren		
FWP 4.06	DO	+ 0,08 ha
FWP 4.07	laufendes	Verfahren
FWP 4.08	WA	+ 0,23 ha
FWP 4.09	SF-afg	keine Relevanz
FWP 4.10	WA	+ 0,35 ha
FWP 4.11	DO	- 0,03 ha
FWP 4.12	DO	+ 0,08 ha
FWP 4.13	DO	+ 0,25 ha
FWP 4.14	SF-asz, tkv	keine Relevanz
FWP 4.15	LF	l1 keine Relevanz
FWP 4.16	SF-eva	keine Relevanz
FWP 4.17	WA	+ 0,1 ha
	SUMME	1,33 ha

Baulandmobilisierung

Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik sind gemäß § 34 StROG nicht erforderlich, da von den Änderungen nur Wohnbauland auf bereits bebauten Liegenschaften betroffen ist.

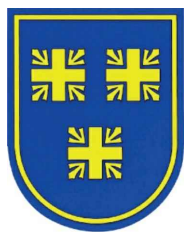
Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltprüfung – Screening

Da Ausschlusskriterien zutreffen und kein obligatorischer Tatbestand gegeben ist, sind keine weiteren Prüfschritte erforderlich (siehe Tabelle).

Flächenwidmungsplan Änderung 4.17 „Nierathberg Karnerhofweg“		
1	Abschichtung möglich	X
2.1	Nutzung kleiner Gebiete / geringfügige Änderung	
2.2	Keine Änderung von Eigenart und Charakter	
2.3	offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen	
2.4	UVP-Pflicht	
2.5	Beeinträchtigung von Europaschutzgebieten	
Weitere Prüfschritte erforderlich		NEIN
Begr.	Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Entwicklungsgrenzen des parallel aufgelegten ÖEK-Verfahrens 4.17.	

Plandarstellung

- 1) Plankopf
- 2) Legende
- 3) Änderung FWP
- 4) Kataster



Gemeinde Allerheiligen bei Wildon

Flächenwidmungsplan

Änderung 4.17 "Nierathberg Karnerhofweg"

Entwurf zur Auflage

Plandatum: Juli 2026

GZ: RO-610-01 / 4.17 FWP

Planverfasser

Von 17.07.2026 bis 11.09.2026

**Auflagefrist
gemäß § 39 (1) StROG**

Datum:

GZ:

**Verordnungsprüfung
gemäß § 100 Stmk. GemO**

**Verfügung über die Auflage
gemäß § 39 (1) StROG**

Datum:

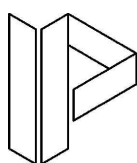
GZ:

**Beschluss Gemeinderat
gemäß § 38 (6) StROG**

Datum:

GZ:

Rechtskraft



Interplan

Ziviltechniker

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

Legende

FWP Änderung



Allgemeine Wohngebiete



Dorfgebiete



Flächen für den fließenden Verkehr
Gemeindestraßen/Güterwege/Interessentenwege/Privatwege



Land- und forstwirtschaftliche
Nutzung im Freiland

0.2 - 0.4

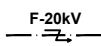
Bebauungsdichte (min. - max.)



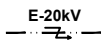
Gemeindegrenze



Versorgungsanlage von überörtl. Bedeutung
bestehend; T = Transformator



Hochspannungsfreileitung
bestehend



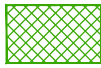
Hochspannungserdkabel
bestehend



Biotop
mit Biotopsnummer



Pufferzone zu Biotopen



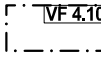
Waldflächen



Gefährdete Flächen
ER = durch Erdrutsch

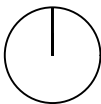


Tierhaltungsbetrieb
unter G = 20



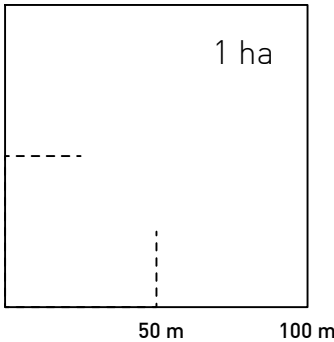
zwischenzeitliche Änderung mit Nummer

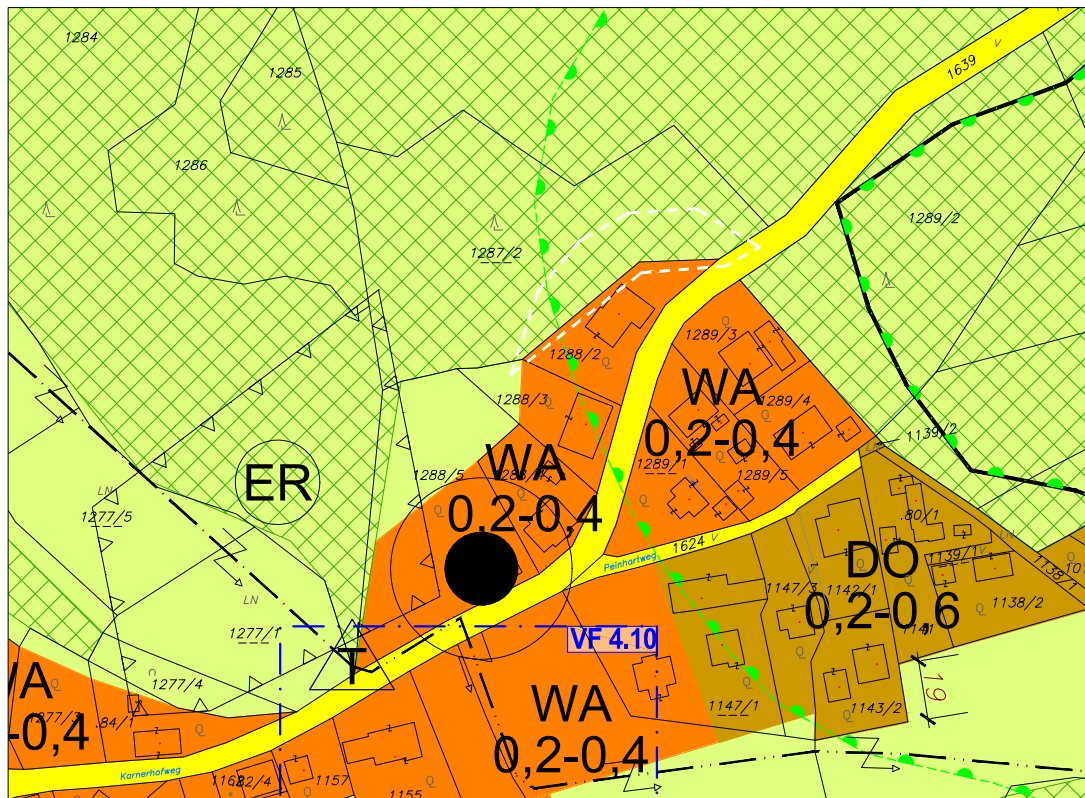
Maßstab und Plangrundlage



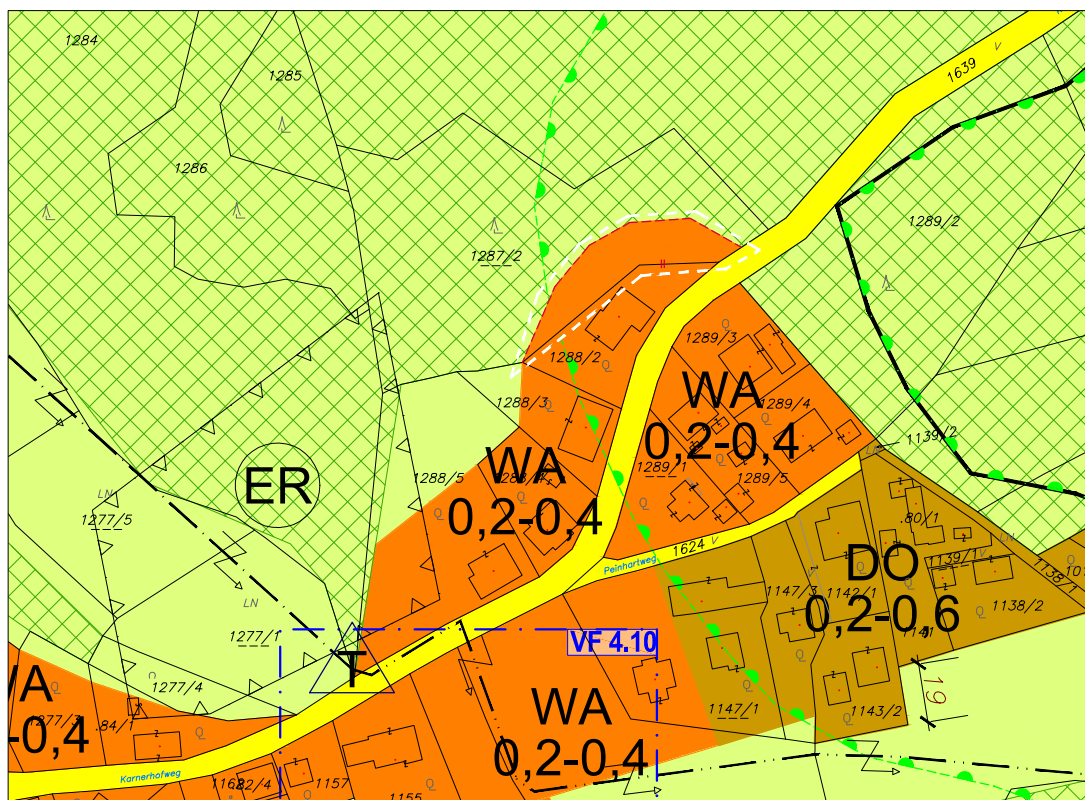
Maßstab
1:2.500

DKM Stand
04/2025





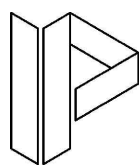
FWP Bestand



FWP Änderung | Entwurf



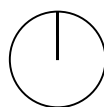
Kataster zur Änderung FWP 4.17



Interplan

Ziviltechniker

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



Maßstab
1:2.000

DKM Stand
04/2025 inkl.
Neuteilung

Anhänge

- 1) **Kenntnisnahme der Bezirkshauptmannschaft Leibnitz
Forstfachreferat**

Kenntnisnahme einer angemeldeten dauernden
Rodung, vom 24.04.2025 (GZ: BHLB-123135/2025-5))

- 2) **Dipl.-Ing. Anton Marak - Vermessung Legat**

(GZ: 23.904 vom 23.05.2025).

- 3) **Bilanzblatt**



Bezirkshauptmannschaft Leibnitz

Gemeinde Allerheiligen bei Wildon
Allerheiligen bei Wildon 240
8412 Allerheiligen bei Wildon

→ Anlagenreferat

Forstrecht

Bearb.: Angelika Schmid
Tel.: +43 (3452) 82911-290
Fax: +43 (3452) 82911-550
E-Mail: bhlb-
anlagenreferat@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte
Geschäftszeichen (GZ) anführen

GZ: BHLB-123135/2025-5

Leibnitz, am 24.04.2025

Ggst.: Felsberger Marco u. Michael,
8412 Allerheiligen b.W. 237
Grst.Nr. 1287/2, KG 66401 Allerheiligen b. W.
Zur_Kenntnisnahme nach § 17a ForstG 1975 i.d.g.F.

Sehr geehrte Herren!

Die Behörde teilt Ihnen mit, dass die im Betreff genannte **angemeldete dauernde Rodung** vom 02.04.2025 auf dem Wald-Gst. Nr. 1287/2, KG 66401 Allerheiligen b.W., im Ausmaß von 978 m², zum Zwecke der Erweiterung des Hausgartens, laut beiliegendem Vermessungsplan des Vermessungsbüros Legat ZT GmbH, GZ: 23.904 vom 25.10.2024 zur Kenntnis genommen wird. Mit der Durchführung der Rodung kann ab sofort begonnen werden.

Hinweis:

Auf Grund der forstgesetzlichen Bestimmungen gilt eine Rodungsanmeldung 1 (ein) Jahr. Sie sollten das gegenständliche Rodungsvorhaben daher bis spätestens **01.04.2026** durchführen.

K O S T E N

Im Sinne des V. Teiles des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes - AVG 1991, BGBl. Nr. 51, idgF, haben die Antragsteller folgende Kosten zu tragen:

KOMMISSIONSGEBÜHREN:

nach der Landes-Kommissionsgebührenverordnung 2013,
LGBL.Nr. 123/2012 i.d.g.F., für die örtliche Erhebung am 09.04.2025
(1 Amtsorgan, 1/2 Stunde) a € 17,90

€ 17,90

mit dem Ersuchen, die vorgeschriebenen Kommissionsgebühren zuzüglich der Bundesabgaben in der Höhe von € 26,00 (€ 14,30 für das Ansuchen vom 02.04.2025 und € 11,70 für Lagepläne)

zusammen daher € 43,90

8430 Leibnitz • Kada-Gasse 12

Wir sind Montag bis Freitag von 8:00 bis 12:30 Uhr und nach telefonischer Vereinbarung für Sie erreichbar
<https://datenschutz.stmk.gv.at> • UID ATU37001007

Steiermärkische Bank und Sparkassen AG: IBAN AT882081510000011113 • BIC STSPAT2G

auf das Konto bei der Stmk. Bank und Sparkassen AG, IBAN AT88 2081 5100 0001 1113, binnen zwei Wochen zur Einzahlung zu bringen. Als Verwendungszweck ist die Geschäftszahl „**BHLB-123135/2025-5**“ anzuführen.

Die Bezirkshauptfrau i.V.

Angelika Schmid
(elektronisch gefertigt)

Beilagen:
Erhebungsbericht vom 23.04.2025
1 Lageplan

Ergeht an:

1. Marco u. Michael Felsberger, Allerheiligen b.W. 237, 8412 Allerheiligen b.W., als Antragsteller u. Grundeigentümer unter Anschluss eines vidierten Lageplanes u. dem Ersuchen die vorgeschriebenen Kosten in Höhe von € 43,90 zur Einzahlung zu bringen
2. Gemeinde Allerheiligen bei Wildon, Allerheiligen bei Wildon 240, 8412 Allerheiligen bei Wildon, zur Kenntnisnahme, per E-Mail
3. Forstaufsichtsstation Leibnitz, Kadagasse 12, 8430 Leibnitz, zur Kenntnisnahme u. Vormerkung, per E-Mail
4. Vermessungsamt Leibnitz, Kadagasse 6, 8430 Leibnitz, zur Kenntnisnahme, per E-Mail
5. Finanzamt Deutschlandsberg Leibnitz Voitsberg, Lastenstraße 10, 8430 Leibnitz, (Bewertungsstelle)

 Das Land Steiermark	Unterzeichner	Land Steiermark
	Datum/Zeit-UTC	2025-04-25T10:06:42+02:00
Prüfinformation	Das elektronische Original dieses Dokumentes wurde amtssigniert. Hinweise zur Prüfung dieser elektronischen Signatur bzw. der Echtheit des Ausdrucks finden Sie unter https://as.stmk.gv.at	



Bearb.: Ing. Andreas Buchberger
Tel.: +43 (3452) 82911-274
Fax: +43 (3452) 82911-550
E-Mail: bhlb@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte
Geschäftszeichen (GZ) anführen

GZ: BHLB-123135/2025-3

Leibnitz, am 23.04.2025

Ggst.: Rodung § 17a, Felsberger Marco u. Michael, 8412 Allerheiligen
b.W. 237, Grst.Nr. 1287/2, KG 66401 Allerheiligen,
Rodungszweck: Erweiterung d. Hausgartens, Erhebungsbericht
FAST

Die Eigentümer beabsichtigen auf der Waldteilfläche des Gst. 1287/2, KG Allerheiligen/Wildon, eine Erweiterung des Hausgartens durchzuführen.

Beim Lokalaugenschein am 09.04.2025 konnte festgestellt werden, dass es sich bei der **angemeldeten Rodung im Gesamtausmaß von 978 m²** um einen geringfügigen Einschnitt in einen bestehenden Waldkomplex handelt.

Im Zuge einer Vorerhebung zwecks Antragstellung wurde am 09.04.2025 die gegenständliche Fläche mit dem Eigentümer Michael Felsenberger begangen. Amtliche Vermessung der Teilfläche durch DI Anton Marak unter GZ: 23.904, Teilungsplanentwurf datiert mit 05.04.2025.

Aus Sicht der FAST Leibnitz gibt es keine Einwände gegen die nachfolgende Rodungsfläche:

Grundstück	KG	Fläche	Sonstiges
1287/2	Allerheiligen/Wildon	0,0978 ha	Erweiterung Hausgarten, Teilungsplan DI Anton Marak unter GZ 23.904, 05.04.2025

1 Amtsorgane: ½ Stunde

Unter Berücksichtigung der gegebenen forstlichen Verhältnisse und mit Bedacht auf eine die erforderlichen Wirkungen des Waldes gewährleistende Waldausstattung kann der angemeldeten und dauernden Rodung auf dem oben genannten Grundstück

aus forstfachlicher Sicht zugestimmt

werden.

Für die FAST Leibnitz

Ing. Andreas Buchberger, eh.

Der Leiter des Forstfachreferates Leibnitz

Dipl.-Ing. Dietmar Forstner
(elektronisch gefertigt)

Teilungsentwurf 1:500

mit Rodungsfläche

GZ: 23.904

VERM.DAT.: 2024-04-05

PLANDATUM: 2024-10-25

KAT.GEM.:	66401 Allerheiligen
GER.BEZ.:	Leibnitz

1287/ Kennzeichnung der
RODUNG: KG: Flächenzahl

PRODUNG: KG.....*flüchtiges!*

Grst. Nr. 1287/2

078 m²

VM 04003
 03/10/15
 fragile

Leibniz, am 27.08.2002
128.72
04002

① 2039m²

978m²

3259

—

04013 HE 04018

04015
HE
-08
-1
2807

8/2

Q

2005

95

85

○ 2787

2785

1289/1

—

Number of people

Year

3120

Q 3260

—

St	Stein unbehauen	S	Stein behauen
MM	Marke Metall	ZL	Zaunack
MK	Marke Kunststoff	NA	Nagel
KR	Kreuz im Mauerwerk	ME	Mauerecke
RM	Rohr Metall	ZS	Zaunsäule
RS	Rohr Stein	HL	Hausecke
RWK	Rohr Metall-Mark	BK	Bordsteinkante

	0	5	10	15	20	25m
1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
31	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
36	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
42	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
51	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
53	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
54	0.00	0.00	0.00	0.00	0.	

+



WOHNBAULANDBEDARF und FLÄCHENBILANZ

gemäß Formblatt Abteilung 13 - Bau- und Raumordnungs - Örtliche Raumplanung

Gemeinde: **Gemeinde Allerheiligen bei Wildon**
Bezirk: **Graz-Umgebung**
Flächenwidmungsplan Nr: **Flächenwidmungsplan 4.0 mit Stand der 17. Änderung**
Datum: **Juli 2026**

Planer: **INTERPLAN ZT GmbH**

1. WOHNBAULANDBEDARF

für den Planungszeitraum **2013 bis 2025**
10 (12) bzw. 15 Jahre gem. §25 StROG idgF.

1.1 Neubaubedarf

durch Bevölkerung- und Haushaltsentwicklung

	1981	1991	2001	Planungs- jahr 2012		Prognose für	
						10 (12) FWP 2025	15 ÖEK 2028
Bevölkerungszahl	1264	1237	1330	1438		1625	1695
Haushaltsgröße	4,01	3,08	2,94	2,73		2,40	2,38
Haushaltszahl	315	402	453	526		677	712
						151	186

Neubedarf 1 für 10 (12) Jahre - bei 10 WE /Jahr ²⁾

151	WE
-----	----

¹⁾ Quelle: ÖEK 4. Fassung (2011): Kapitel 3.3.4 Baulandbedarf (Statistisches Datenblatt der Landesstatistik Stmk., Regionale Bevölkerungsprognose Stmk 2009/2010)

²⁾ Bautätigkeit Revision: 10 WE / Jahr (lt. Angaben der Gemeinde)

1.2 Ersatzbedarf

bei problematischen Standorten - Ersatzbedarf

0	WE
---	----

1.3 Wohnbaulandbedarf

Summe 1.1 Neubaubedarf - 1.2 Ersatzbedarf

	Anzahl	Bauplatzgröße	Wohnbaulandbedarf	
Ein und 2 Familienhäuser	136	x 800 m ²	10,88	ha
Geschossbau	15	x 400 m ²	0,60	ha
	151	Summe	11,48	ha

x Faktor 3 **34,44 ha**

2. WOHNBAULANDRESERVE

ermittelt aus 3. Flächenbilanz (siehe nächste Seite)

	Bauland gesamt Revision 4.0	bebaut Revision 4.0	unbebaut Revision 4.0				Gesamt unbebaut
			ha				ha
DO			7,03				7,03
WR			0,30				0,30
WA			9,30				9,30
KG			0,00				0,00
			16,63				16,63

Baulandreserve Revision

16,63 ha

Neuausweisungen bis VF 4.17

1,33 ha

Neue Baulandreserve

17,96 ha

3. PRÜFUNG WOHNBAULANDBEDARF / -RESERVEN

Baulandreserve

17,96 ha

Baulandbedarf

34,44 ha

=

=

0,52