



Amtsstunden: Montag, Dienstag, Mittwoch und Freitag von 7.30 bis 12 Uhr, Montag und Donnerstag von 16 bis 18 Uhr
Am Kirchplatz 6, 8142 Wundschuh, Tel. 0 31 35 / 52 2 68, Fax DW 4
<http://www.wundschuh.at> E-Mail: gde@wundschuh.gv.at

Wundschuh, 09.01.2026

KUNDMACHUNG

ÖEK Änderung 4.14 „Kornfeldweg“

Gemäß § 24a (1) des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 idGF wird der Entwurf der Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 4.14 „Kornfeldweg“, GZ: RO-606-56/4.14 ÖEK (Verordnungswortlaut, Erläuterungen und Plandarstellung) vom Dezember 2025, verfasst von der Interplan ZT GmbH, vertreten durch Arch. DI Günter Reissner MSc, in der Zeit von

19.01.2026 bis einschließlich 16.03.2026

im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufgelegt.

Die Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes betrifft im Entwicklungsplan folgenden Bereich:

- (1) Südlich des Kaiserwaldweges wird der bauliche Entwicklungsbereich für die Funktion Wohnen in Richtung Westen erweitert.
- (2) Entlang des neu festgelegten baulichen Entwicklungsbereiches für die Funktion Wohnen werden folgende Entwicklungsgrenzen festgelegt:
 - a. eine absolute siedlungspolitische Entwicklungsgrenze Nr. 1 „Baulandbedarf unter Berücksichtigung vorrangiger Entwicklung in Siedlungsgebieten“
 - b. eine absolute naturräumliche Entwicklungsgrenze Nr. 3 „Fehlende naturräumliche Voraussetzung“
 - c. eine relative siedlungspolitische Entwicklungsgrenze Nr. 1 „Baulandbedarf unter Berücksichtigung vorrangiger Entwicklung in Siedlungsgebieten“

Innerhalb der Auflagefrist kann jedermann Einwendungen schriftlich und begründet im Gemeindeamt bekannt geben (persönlich, am Postweg oder elektronisch per E-Mail innerhalb der Amtsstunden an gde@wundschuh.gv.at).

Für den Gemeinderat:
Bgm. Barbara Walch

An der Amtstafel

angeschlagen am: **12. JAN. 2026**

abgenommen am:



Gemeinde Wundschuh

Örtliches Entwicklungskonzept Änderung 4.14 „Kornfeldweg“ Entwurf zur Auflage

Verordnungswortlaut | Erläuterungen | Entwicklungsplan

GZ: RO-606-56/4.14 ÖEK

Auftraggeberin Gemeinde Wundschuh
Am Kirchplatz 6
8142 Wundschuh

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 – Wundschuh
Ausfertigung Dezember.2025

Termine des Verfahrens

Auflage gemäß
§ 24a (1) Stmk. ROG 2010
idF LGBL. 68/2025

von 19.01.2026 bis 16.03.2026

Beschluss gemäß
§ 24 (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)
StROG 2010	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 LGBL Nr. 49/2010 idgF
BGBL. / LGBL. Nr.	Bundes- / Landesgesetzblatt Nummer
idF / idgF.....	in der Fassung / in der geltenden Fassung

Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde Wundschuh vom __ __ 2025 über die 14. Änderung des 4. Örtlichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 24a (1) StROG 2010 idgF,

§ 1 Zeichnerische Darstellung

Die Plandarstellung (zeichnerische Darstellung) im Maßstab 1:5.000 mit Datum Dezember 2025, GZ: RO-606-56/4.14 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 zeichnerischen Darstellung hervor.

§ 2 Änderungen

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

- (1) Südlich des Kaiserwaldweges wird der bauliche Entwicklungsbereich für die Funktion Wohnen in Richtung Westen erweitert.
- (2) Entlang des neu festgelegten baulichen Entwicklungsbereiches für die Funktion Wohnen werden folgende Entwicklungsgrenzen festgelegt:
 - a. eine absolute siedlungspolitische Entwicklungsgrenze Nr. 1 „Baulandbedarf unter Berücksichtigung vorrangiger Entwicklung in Siedlungsgebieten“
 - b. eine absolute naturräumliche Entwicklungsgrenze Nr. 3 „Fehlende naturräumliche Voraussetzung“
 - c. eine relative siedlungspolitische Entwicklungsgrenze Nr. 1 „Baulandbedarf unter Berücksichtigung vorrangiger Entwicklung in Siedlungsgebieten“

§ 3 Rechtskraft

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

Für den Gemeinderat

Die Bürgermeisterin:

(Barbara Walch)

Erläuterungen

Allgemeines

Das Planungsgebiet befindet sich südlich des Kaiserwaldweges in der KG Kasten zwischen der L-380 Wundschuhstraße und der Forster Straße.

Der Bereich wird über den im Osten angrenzenden Kornfeldweg verkehrlich erschlossen, welcher an das überregionale Straßennetz (L380 Wundschuhstraße) anbindet.

Das Planungsgebiet wird derzeit als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Der bauliche Umgebungsbereich ist durch Ein- bzw. Zweifamilienhäuser geprägt. Im Nordwesten grenzt eine großflächige Fitnesshalle an, welche jedoch vom Kaiserwaldweg erschlossen wird. Im Südosten befinden sich großflächige Ackerbauflächen.



Orthofoto GIS Steiermark, Erhebungsdatum 08/2024, maßstabslos.

Änderung

- Zu (1) Entlang des westlichen Siedlungsabschluss des Kornfeldweges wird der bestehende bauliche Entwicklungsbereich für die Funktion Wohnen im Ausmaß von rd. 2.040 m² in Richtung Südwesten erweitert.
- Zu (2) Der neu festgelegte bauliche Entwicklungsbereich wird im Südosten innerhalb des Hochwasserabflussbereiches mit einer absoluten naturräumliche Entwicklungsgrenze Nr. 3 und anschließend mit einer absoluten siedlungspolitischen Entwicklungsgrenze Nr. 1 abgegrenzt. Richtung Südwesten wird der Entwicklungsbereich mit einer relativen siedlungspolitischen Entwicklungsgrenze Nr. 1 begrenzt.

Begründung der Entwicklungsgrenzen anhand ihrer Nummerierung im Plan:

Nr.	Grenze	Begründung
1	S abs.	Baulandbedarf unter Berücksichtigung vorrangiger Entwicklung in Siedlungsgebieten
1	S rel.	Baulandbedarf unter Berücksichtigung vorrangiger Entwicklung in Siedlungsgebieten
3	N abs.	„Fehlende naturräumliche Voraussetzung“

N / S naturräumlich / siedlungspolitisch
abs. / rel. absolut / relativ

Zulässigkeit des vereinfachten Verfahrens gemäß § 24a (1) StROG 2010

Diese Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes erfolgt nach den Bestimmungen des § 24a (1) StROG 2010, da lediglich eine geringfügige Erweiterung eines bestehenden Entwicklungsgebietes erfolgt und die Änderung nur auf anrainende oder durch Straßen, Flüsse, Eisenbahnen und dergleichen getrennte Grundstücke Auswirkungen hat und ein Ausschlusskriterium iS des Prüfschrittes 2 der strategischen Umweltprüfung vorliegt.

Begründung zu § 2

Seitens der Gemeinde besteht ein hohes siedlungspolitisches Interesse an der Zurverfügungstellung von Wohnbaulandreserven und der Weiterentwicklung dieses Siedlungsbereiches, da dadurch das erklärte Entwicklungsziel des Ausbaus als Wohnstandort umgesetzt werden kann.

Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Konsumation durch die Errichtung der ersten drei Wohnbauobjekte und der starken Nachfrage wurde seitens des Grundeigentümers um eine Baulanderweiterung im Sinne der festgelegten Entwicklungsabsichten angesucht. Durch den Erwerb der Grundstücke, der erfolgten Abstimmung des Projektkonzeptes mit der Gemeinde und die positive wasserbautechnische Beurteilung (siehe zeitgleich durchgeführtes FWP-änderungsverfahren 4.50) ist die Fortführung der bereits bestehenden Doppelwohnhausbebauung entlang des Kornfeldweges sichergestellt und entspricht der gewünschten Siedlungsentwicklung der Gemeinde.

Im Rahmen der derzeit durchgeführten Revision des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes 5.0 ist die Fortführung der Siedlungsentwicklung und des Kornfeldweges beabsichtigt. Dies entspricht auch der bisherigen Festlegung einer relativen Entwicklungsgrenze. 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 Kornfeldweges ist aufgrund der Nahelage zum südlich gelegenen Ortszentrum von Wundschuh sowohl aus funktionaler Sicht als auch der infrastrukturellen Nutzung diesem zuzuordnen.

Die Änderung erfolgt somit unter Beachtung der Raumordnungsgrundsätze, aufgrund wesentlich geänderte Planungsvoraussetzungen, entspricht den Zielen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und dient der Sicherung und Stärkung bestehender Siedlungsstrukturen. Es handelt sich im Sinne eines sparsamen Flächenverbrauches lediglich um die geringfügige Erweiterung eines baulichen Entwicklungsbereiches und ist die Entwicklung von innen nach außen sichergestellt. Die infrastrukturelle und verkehrliche Erschließung der Flächen ist im Bestand gegeben.

Regionales Entwicklungsprogramm 2016 für die Region Steirischer Zentralraum

Gemäß dem Regionalem Entwicklungsprogramm 2016 für die Region Steirischer Zentralraum (REPRO LGBl. Nr. 87/2016) ist der Änderungsbereich dem überörtlichen Siedlungsschwerpunkt Wundschuh zugeordnet. Es liegen gemäß Vorrangzonenplan des REPRO Steirischer Zentralraum keine Festlegungen bzw. Einschränkungen hinsichtlich der Festlegung von Entwicklungsgebieten oder Bauland vor.

Der Änderungsbereich ist im Teilraum „Ackerbaugeprägte Talböden und Becken“ situiert, wobei auch hier keine Festlegungen vorliegen, zu denen die geplanten Ausweisungen im Widerspruch stünden. Die Änderung steht somit nicht im Widerspruch zu den Festlegungen des REPRO Steirischer Zentralraum.

Örtliches Entwicklungskonzept 4.00

Die Änderung entspricht den raumbezogenen Zielen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Wundschuh, insbesondere der Erhaltung der Charakteristik der einzelnen Ortsteile, Sicherstellung und Ausbau der für den angestrebten Bevölkerungszielwert erforderlichen technischen und sozialen Infrastruktur (insbesondere Kinderbetreuung, Altenpflege, medizinische Versorgung und Bedarfseinrichtungen, Bildungs- und Kultureinrichtungen) und an ÖV-Haltestellen orientierten Raum- und Siedlungsstrukturen.

Die Ausweisung ausreichender Wohnbauflächen zur Sicherstellung des Wohnstandortes stellt eine Maßnahme für eine kontinuierliche Bevölkerungsentwicklung und Vermeidung von Abwanderung der jüngeren Generation und die optimale Nutzung und den Ausbau der Infrastruktur, insbesondere in den Siedlungsschwerpunkten, durch Nachverdichtung der Baulandbestände dar.

Hochwasserabflussgebiete

Im rechtskräftigen Örtlichen Entwicklungsplan 4.0 liegt der gegenständliche Bereich teilweise innerhalb eines Hochwasserabflussgebietes (HA), welches seinerzeit lediglich durch örtliche Erhebungen abgegrenzt wurde. Da es sich dabei nur um eine grobe Abschätzung handelt, war es der Gemeinde ein Anliegen, eine genauere Untersuchung durchführen zu lassen. Darum wurde zwischenzeitlich eine Studie hinsichtlich einer Abflussuntersuchung von der Ingenieurgesellschaft Bilek-Krischner erstellt (Abflussuntersuchung Laabach, Juni 2017). Aus dieser Studie geht hervor, dass der gegenständliche Bereich von Hochwasser (HQ100)

beeinträchtigt ist und werden die HQ100-Anschlaglinien nunmehr auch im Verordnungsplan ersichtlich gemacht.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass es sich bei der gegenständlichen Hochwasserabflussstudie um eine von der Gemeinde beauftragte Untersuchung handelt, für die keine Abstimmung mit und Kollaudierung seitens der Wasserrechtsbehörde vorliegt. Somit können die bisherigen Hochwasserabflusslinien auch nicht ersetzt werden. Der Vollständigkeit halber werden im Verordnungsplan dennoch, neben dem bisherigen Hochwasserabflussgebiet, auch die aktualisierten HQ100-Anschlaglinien gemäß Abflussstudie ersichtlich gemacht (punktierte Anschlaglinien).

Gemäß den Bestimmungen des 'EPRO Naturgefahren' wurde für die ggst. Änderung eine Begutachtung hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Voraussetzungen, durch das Büro Hydrophil (DI Jerlich), beauftragt. Als Ergebnis dieser wasserbautechnischen Beurteilung wird festgestellt, dass der überwiegende Teil des Grundstückes überflutungsfrei bleibt und lediglich geringfügige Überflutungen mit einer maximalen Wassertiefe von etwa 5 bis 10 cm im östlichen Randbereich des Grundstückes zu erwarten sind und eine Bebauung ohne Beeinträchtigung der Abflusssituation oder nachteilige Auswirkungen auf bestehende oder geplante Bauwerke möglich ist. Das bezug habende Gutachten ist dem zeitgleich durchgeführten Flächenwidmungsplan-Änderungsverfahren 4.50 im Anhang beigelegt.

Somit liegen die wasserwirtschaftlichen Voraussetzungen vor und kann unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten Maßnahmen eine hochwasserfreie Bebauung erfolgen ohne eine Beeinträchtigung der Abflusssituation zu verursachen (vgl. zeitgleich durchgeführtes Flächenwidmungsplan-Änderungsverfahren 4.50).

Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltprüfung – Screening

Prüfschritt 1-Abschichtung:

Für das Planungsgebiet liegt keine Umweltprüfung für einen Plan höherer Stufe vor. Der Bereich liegt außerhalb der bisherigen Entwicklungsgrenzen und wurde daher nicht auf seine Umweltauswirkungen geprüft.

Eine Abschichtung ist daher nicht möglich -> Prüfschritt 2 erforderlich.

Prüfschritt 2 – Anwendung der Ausschlusskriterien und des obligatorischen Tatbestandes:

- geringfügige Änderung, Nutzung kleiner Gebiete:

Das Flächenausmaß beträgt weniger als 3.000 m². Es handelt sich um eine Anpassung die nur Auswirkungen auf anrainende oder durch Straßen, Flüsse und dergleichen getrennte Gebiete entfaltet.

Da ein Ausschlusskriterium zutrifft und kein obligatorischer Tatbestand gegeben ist, sind keine weiteren Prüfschritte erforderlich (siehe Tabelle).

Örtliches Entwicklungskonzept Änderung 4.14 „Kornfeldweg“		
1	Abschichtung möglich	
2.1	Nutzung kleiner Gebiete / geringfügige Änderung	X
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		NEIN
Begr.	Bei der Festlegung eines baulichen Entwicklungsbereiches für die Funktion Wohnen im Ausmaß von rd. 2.040 m ² kommt es lediglich zu einer geringen Erweiterung, welche zudem nur Auswirkungen auf anrainende oder durch Straßen getrennte Grundstücke hat. Es kann daher das Ausschlusskriterium der „Nutzung kleiner Gebiete“ angewendet werden.	

Entwicklungsplan

- 1) Plankopf
- 2) Legende
- 3) Änderung



Gemeinde Wundschuh

Örtliches Entwicklungskonzept Änderung 4.14 "Kornfeldweg"

Entwurf zur Auflage

Plandatum: Dezember 2025

GZ: RO-606-56 / 4.14 ÖEK

Planverfasser

Von 19.01.2026 bis 16.03.2026

**Auflagefrist
gemäß § 24a (1) Stmk. ROG 2010**

Datum:

GZ:

**Verordnungsprüfung
gemäß § 100 Stmk. GemO**

**Verfügung über die Auflage
gemäß § 24a Stmk. ROG 2010**

Datum:

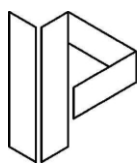
GZ:

**Beschluss Gemeinderat
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 - Gebiete mit baulicher Entwicklung

Bestand



Wohnen

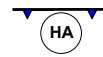


Landwirtschaftliche geprägte
Siedlungsgebiete



Industrie, Gewerbe

Ersichtlichmachung - Nutzungsbeschränkungen



Hochwasserabflussgebiet



Hochwasseruntersuchung

IGBK 2017-06

HQ 100

HQ

Aufbauelement: HQ

mögliche Lage im Hochwasserabflussbereich gemäß
Hochwasseruntersuchung IGBK 2017-06

Festlegung - Entwicklungsgrenzen

①



Siedlungspolitisch absolut

Nummern lt. ÖEK

①



Siedlungspolitisch relativ

Nummern lt. ÖEK

③



Naturräumlich absolut

Nummern lt. ÖEK

Ersichtlichmachung - Verkehrsinfrastruktur



Haltestelleneinzugsbereich

Bus 300 m, Bahn 1000 m



L-380

Strasse

L = Landesstraße L380

Festlegung - Immissionsbelastete Bereiche



Lärm von Straße

Ersichtlichmachung - Vorrangzonen

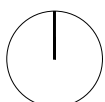


Grünzone



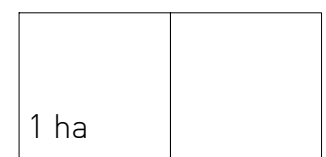
Landwirtschaftliche
Vorrangzone

Maßstab und Plangrundlage



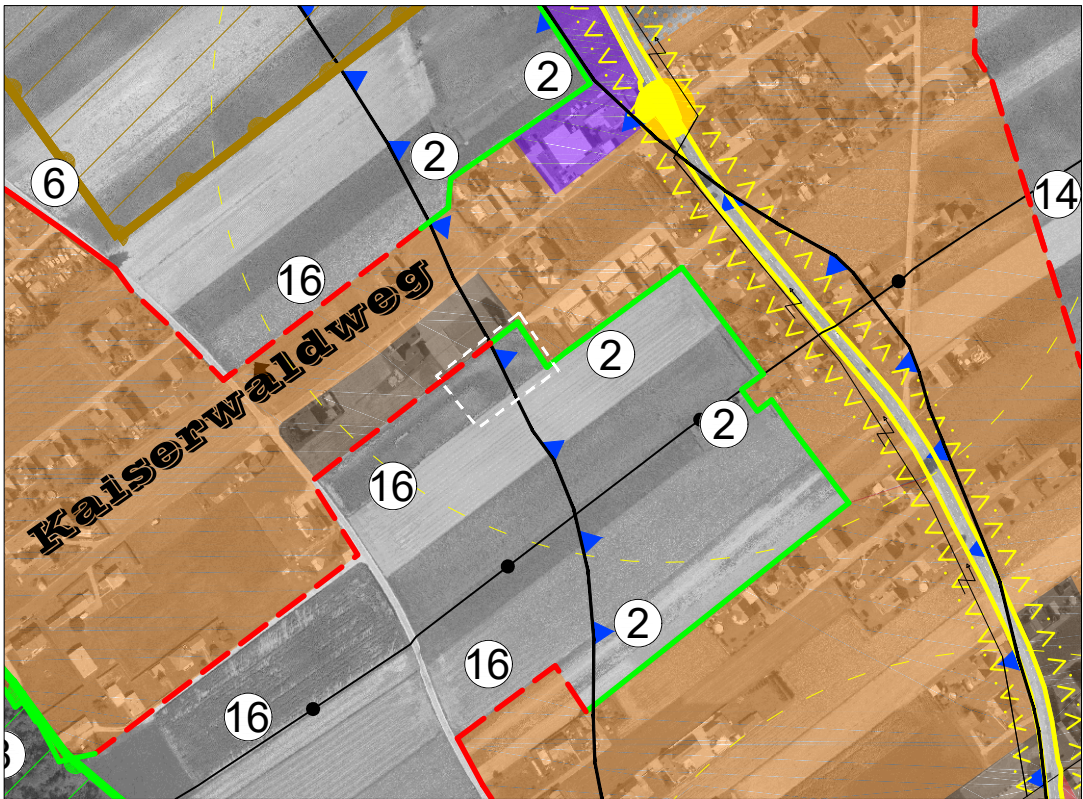
Maßstab
1:5.000

DKM Stand
04/2025

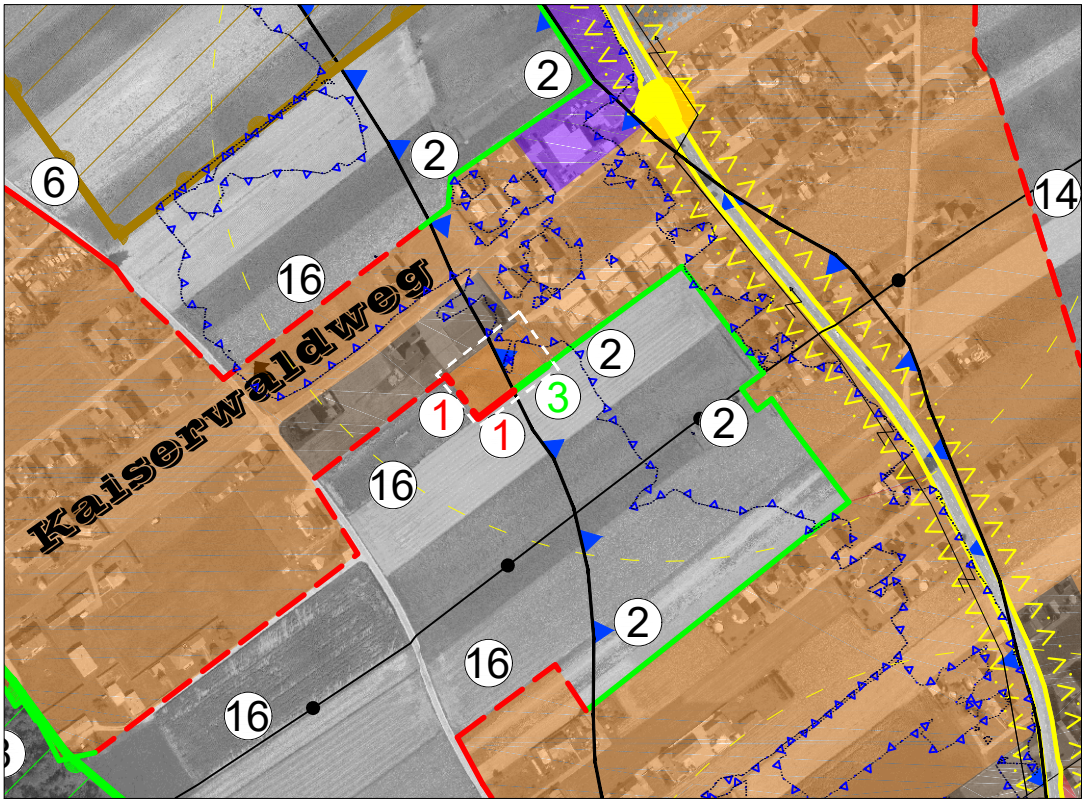


100 m

200 m



ÖEP Bestand



ÖEP Änderung | Entwurf