



GZ: 031-2/252-2026/Lie

Betreff.: Kundmachung der Änderung des ÖEK 1.07
„Sternwarte – Niederl, KG Auersbach“

Feldbach, am 12.08.2026

KUNDMACHUNG

der Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes VF 1.07

gemäß §24 Abs. 12 und 13 StROG 2010, LGBL Nr. 49/2010 i.d.F. 20/2026, i.V.m. § 92 Stmk. Gemeindeordnung 1967, LGBL Nr. 115/1967 i.d.F. LGBL 19/2026.

In der Sitzung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Feldbach vom 16.12.2024 wurde die Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 1.07 beschlossen.

Die ÖEK-Änderung Nr. 1.07 wurde von der Steiermärkischen Landesregierung mit Bescheid vom 03.08.2026, GZ: ABT13-128159/2024-53 genehmigt.

Die Verordnung über die Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Stadtgemeinde Feldbach (Wortlaut und planliche Darstellung) tritt nunmehr mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) folgenden Tag in Rechtskraft.

Innerhalb der Kundmachungsfrist kann in die Verordnung im Gemeindeamt während den Amtsstunden öffentlich Einsicht genommen werden.

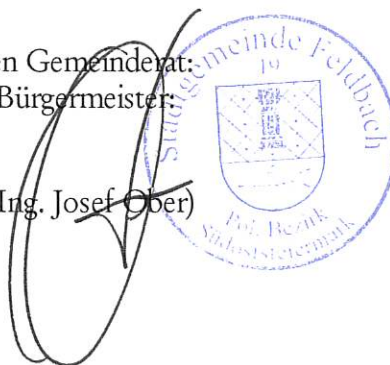
Amtsstunden: Montag bis Freitag von 08:00 bis 12:00 Uhr und nach Vereinbarung

Dieser Kundmachung sind Wortlaut und planliche Darstellung an der Amtstafel beigelegt.

Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass die ggst. Verordnung auch nach der Kundmachungsfrist und dem Eintritt der Rechtskraft im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht bereitgestellt wird.

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

(Prof. Ing. Josef Ober)



angeschlagen am: 14.08.2026

abgenommen am: 31.08.2026



ABTEILUNG BAURECHT/
RAUMORDNUNG

Sachbearbeiter: Ing. Jessica Liebmann
Telefon: 03152/2202-216
Email: liebmann@feldbach.gv.at

WORTLAUT
zur ÄNDERUNG 1.07 des Örtlichen Entwicklungskonzeptes
der Stadtgemeinde FELDBACH

Beschluss

Verordnung über die vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Feldbach am
16.12.2024 beschlossene Änderung 1.07 des Örtlichen
Entwicklungskonzeptes samt zeichnerischer Darstellung.

§1 PLANVERFASSER, PLANUNTERLAGE

Die zeichnerische Darstellung (in der Beilage), verfasst von DI Andrea Jeindl, 8330 Feldbach, Franz-Josef-Straße 12a, basierend auf der Planunterlage M 1:10.000 bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung.

§2 GEBIETE MIT BAULICHER ENTWICKLUNG

Bereich der Änderung: **Sternwarte und Heuriger Auersbach, ca. 1 km nördlich von Wieden**

Festlegung eines **Gastronomie- und Beherbergungsbetriebes** gemäß REPRO Südoststeiermark 2016.

Neufestlegung eines **Gebietes mit baulicher Entwicklung für Tourismus, Ferienwohnen (Bestand und Potential)** mit der Einschränkung auf die Funktion **Erholungsgebiet**.

Änderung eines Teiles der **Örtlichen Vorrangzone/Eignungszone für Erholung/Sport (erh)** – in ein **Gebiet mit baulicher Entwicklung für Tourismus, Ferienwohnen (Bestand und Potential)** mit der Einschränkung auf die Funktion **Erholungsgebiet**.

§3 ÖRTLICHE VORRANGZONE/EIGNUNGZONE

Korrektur der Abgrenzung der **Örtlichen Vorrangzone/Eignungszone für Erholung/Sport (erh)**.

§4 ENTWICKLUNGSGRENZEN

Das Gebiet baulicher Entwicklung wird allseits mit siedlungspolitisch-absoluten Entwicklungsgrenzen mit der Begründung Nr. 2 „Nutzungsbeschränkungen durch übergeordnete Planungen und Sicherstellung anderer Planungen“ umschlossen.

§5 RÄUMLICHES LEITBILD Nr. 2

Geltungsbereich: Gebiet baulicher Entwicklung für Tourismus, Ferienwohnen gemäß gegenständlicher Änderung

1. Bebauung:

1.1 Bauweise: offen

1.2 Es dürfen ergänzend zum Bestand maximal 9 touristisch genutzte Wohngebäude und ein für den Betrieb der Anlage erforderliches Nebengebäude (Poolhaus, Gerätehaus oder ähnliches) errichtet werden.

- 1.3 Die Ausrichtung muss parallel zu den Schichtenlinien erfolgen.
- 1.4 Um die Sternwarte wird ein Freihaltebereich mit einem Radius von 12 m (gemessen ab der Außenkante der Sternwarte) festgelegt, welcher von Gebäuden und baulichen Anlagen mit einer Höhenentwicklung (überdachte Abstellplätze etc.) freizuhalten ist.
- 1.5 Die als Neubauten ausgeführten, touristisch genutzten Gebäude sind mit Längen bis zu max. 15 m und Breiten bis zu max. 8 m auszuführen. Diese maximalen Abmessungen gelten auch für das bestehende Kellerstöckl im Osten.
- 1.6 Für das bestehende Gebäude des Heurigen ist eine Vergrößerung um max. 1/3 der bebauten Fläche zulässig.
- 1.7 Höhenentwicklung der Gebäude (Neubauten): Optionales Kellergeschoß, Erdgeschoß, nicht abstandsrelevantes Dachgeschoß. Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß darf bergseitig max. 30 cm über dem angrenzenden natürlichen Gelände liegen. Talwärts dürfen maximal zwei Geschoße (einschließlich Dachgeschoß) in Erscheinung treten. Die max. Gesamthöhe der Gebäude beträgt 9 m.
- 1.8 Höhenentwicklung der Gebäude (Bestandsgebäude): Bei baulichen Veränderungen an den Bestandsgebäuden darf die neue Gesamtgebäudehöhe nicht höher als die bisher vorhandene Gesamtgebäudehöhe des betreffenden Bestandobjektes sein.
- 1.9 Dachform (Neubauten und Bestandsgebäude Kellerstöckl): Satteldach 38-45°, für untergeordnete Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen und Terrassen und ähnliches sind andere Dachformen zulässig. Für ein optionales Poolhaus oder Gerätehaus ist ein begrüntes Flachdach zulässig.
- 1.10 Dachform (Bestandsgebäude-Heuriger): Neben dem Satteldach sind auch Zubauten mit begrüntem Flachdach zulässig.
- 1.11 Dachdeckung: Kleinteiliges, ziegelrotes oder rostrotes Deckungsmaterial.
- 1.12 Fassadenfarben: Zulässig sind ausschließlich verputztes Mauerwerk mit gedeckten Erdfarbtönen oder blassen Pastelltönen (keine leuchtenden, grellen Farbtöne) und Holzfassaden in der natürlichen Farbe des Holzes (Brauntöne) oder vergraut. Die Fassade im Bereich des Dachgeschoßes ist als Holzfassade auszuführen.
- 1.13 Sämtliche Gebäude und baulichen Anlagen (auch Pools, Parkplätze und dgl.) sind derart in das Gelände einzufügen, dass etwa ein Massenausgleich zwischen Geländeabtragung und Geländeanschüttung hergestellt wird. Das Verhältnis des Massenausgleichs zwischen Geländeabtragung und Geländeanschüttung darf maximal 1/3 zu 2/3 oder 2/3 zu 1/3 betragen.
- 1.14 Die erforderlichen Maßnahmen laut geologischem Gutachten von Ing. Koppendorfer GmbH, 8330 Feldbach Ringstraße 4 vom 22.10.2024 oder eines anderen an dessen Stelle tretenden, fachlich gleichwertigen Gutachtens sind verpflichtend umzusetzen.
- 1.15 Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes

2. Freiraumgestaltung:

- 2.1 Sämtliche unbebauten und nicht für die innere Erschließung oder Abstellflächen erforderlichen Bereiche sind als Freiflächen auszubilden, verpflichtend zu begrünen und zu erhalten.
- 2.2 Pro Ferienhaus ist ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 2.3 Die Autoabstellflächen sind gesammelt am nordwestlichen Rand des Planungsgebietes, im Bereich der Gemeindestraße anzulegen. Die Parkplatzanlage ist mit einer Hecke mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen mit einer Mindesthöhe von 1,5 m zu umgrenzen. Die Pflanzung von großkronigen

- Laubbäumen hat gemäß den Vorgaben des Allgemeinen Räumlichen Leitbildes der Stadtgemeinde Feldbach zu erfolgen.
- 2.4 Geländeänderungen sind grundsätzlich in Form begrünter Böschungen vorzunehmen. Zur Geländeabstützung sind keine Grobsteinschichtungen mit Flussbausteinen zulässig. Nur in direkter Verbindung mit Gebäuden und dem Pool sind Stützmauern mit kleinteiligen Steinen, begrünte Betonmauern oder ingenieurbioökologische Geländesicherungen bis zu einer maximalen Höhe von 1m zulässig.
 - 2.5 Allfällige Umzäunungen sind licht- und luftdurchlässig mit einer maximalen Höhe von 1,5 m auszuführen. Lebende Zäune (Hecken) dürfen eine Höhe von 2m nicht überragen.
 - 2.6 Die Außenbeleuchtung ist nach der ÖNORM O 1052 und den Kriterien des Österreichischen Leitfadens Außenbeleuchtung (VSt-41/21 vom 06.10.2017) oder eines gleichwertigen bzw. an dessen Stelle tretenden Leitfadens herzustellen und zu betreiben.
 - 2.7 Die Errichtung von freistehenden Solar- und PV-Anlagen ist unzulässig. Es sind nur in die Dachhaut integrierte oder dachparallele Aufdachanlagen zulässig.

Zur Umsetzung der Vorgaben des Regionalen Entwicklungsprogrammes ist im Zuge der Baulandausweisung die Erstellung eines Bebauungsplanes festzulegen.

Die Festlegungen des allgemein gültigen Räumlichen Leitbildes der Rev. 1.00 der Stadtgemeinde Feldbach sind ebenfalls einzuhalten.

§6 PLANLICHE DARSTELLUNG

Die Änderung entspricht der planlichen Darstellung gemäß der blauen Abgrenzung des Geltungsbereiches.

§7 RECHTSWIRKSAMKEIT

Nach Genehmigung durch die Landesregierung tritt die Verordnung mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Rechtskraft.

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister



Die Planverfasserin:



Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Gemeinschaftsamt für Raumordnung und
Gemeinschaftsamt für Landschaftspflege
ADR 13-128 15/1/2024-53
Graz, 3. AUG. 2026

Für die Steiermärkische Landesregierung
Der Abteilungsleiter

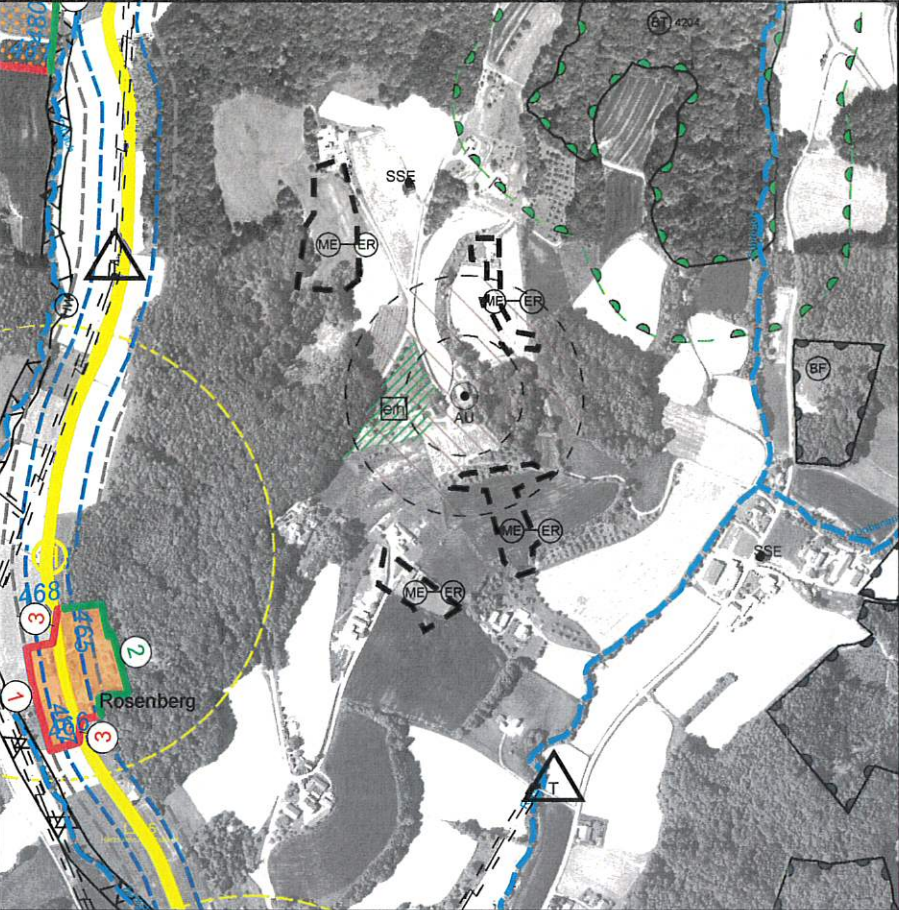
Mag. Tanja Kersch

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
A13 Umwelt und Raumordnung
8010 Graz, Stempfergasse 7
gesehen am:

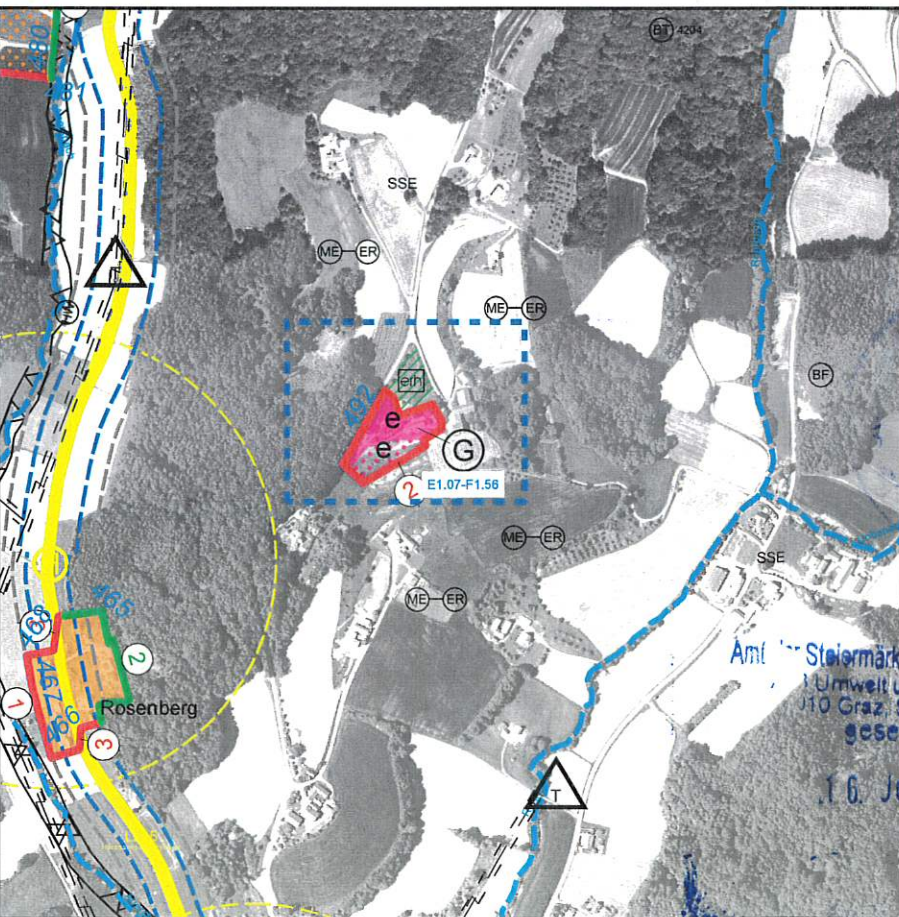
16. Juli 2026



STADTGEMEINDE FELDBACH - EWP 1.00



EWP Änd. 1.07 1:10.000



- F - 20kV Hochspannungsfreileitung
- Gerinne
- HW30 Hochwassergefährdungsbereich 30jährig
- HW100 Hochwassergefährdungsbereich 100jährig
- Leitungsschutzzone
- ER Gefährdete Flächen
- N 45dB Isophonen Nacht 45dB
- T 55dB Isophonen Tag 55dB
- H Haltestelle mit Einzugsbereich
- L-366 Landesstraße
- Wohnen, Bestand
- Wohnen, Potenzial
- Tourismus, Bestand e - Einschränkung auf Erholungsgebiet
- Tourismus, Potenzial
- Örtliche Vorrangzone/Eignungszone (> 3000 m²) erh - Erholung/Sport
- Siedlungspolitisch absolut
- Naturräumlich absolut
- G Gastronomie- und Beherbergungsbetrieb

Geltungsbereich

- ENTWICKLUNGSGRENZEN
- Siedlungspolitisch absolut
 - Siedlungspolitisch relativ
 - 1) vorrangige Entwicklung in SSP
 - 2) übergeordnete Planungen
 - 3) Nutzungsbeschränkung aufgrund Immissionen
 - 4) Vermeidung von Nutzungskonflikten
 - 5) Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes
 - 6) Mangelhafte Infrastruktur oder Erschließung
 - 7) Gemeindegrenze
 - Naturräumlich absolut
 - Naturräumlich relativ
 - 1) Uferstreifen-Gewässer Freihaltung
 - 2) Wald- und/oder Gehölzstreifen
 - 3) Fehlelemente naturräuml. Voraussetzung (z.B. HW, ER etc.)
 - 4) charakteristische Kulturlandschaft, ökol. oder klimatisch bedeutsame Strukturen

PLANVERFASSER

UNTERFERTIGUNG GEMEINDE/BÜRGERMEISTER

AUFLAGEBESCHLUSS

AUFLAGEFRIST

ANHÖRUNG

DATUM UND GESCHÄFTSZEICHEN
DES GEMEINDERATSBESCHLUSSES

GENEHMIGUNG DURCH DIE LANDESREGIERUNG

KUNDMACHUNGSFRIST

DATUM DES INKRAFTTRETENS DER
ÄNDERUNG DES ENTWICKLUNGSPLANES

Dipl.-Ing. Andrea Jeindl
27.03.2024
10.04.2024 - 03.06.2024
siehe Erläuterung S.22
16.12.2024 / 006-2/2024-S/PHU/sc
- 3. AUG. 2023
14.08.2026 - 31.08.2026
29.08.2026

ÖRTLICHE RAUMPLANUNG
FELDBACH
ÖRTLICHES
ENTWICKLUNGSKONZEPT
ÄNDERUNG 1.07

Sternwarte - Niederl
KG Auersbach
Verfahren gem. §24 Stmk. ROG 2010 i.d.F. LGBl. 73/2023

DATUM	GEZEICHNET	MAßSTAB	PLANNUMMER
09.02.2024	Unterlagen für Auflage	DI Andrea Jeindl	1/10.000
17.06.2024	Unterlagen für 1. Anhörung		FB - EWP 1.07
04.07.2024	Unterlagen für 2. Anhörung		
24.10.2024	Unterlagen für 3. Anhörung		
	4. Anhörung keine Änderungen am Plan		
13.12.2024	Unterlagen für Beschluss		

Staatlich befugte und beeidete Ziviltechnikerin
DI Andrea Jeindl
8330 Feldbach, Franz-Josef-Str. 12a
Tel. 03152 4372, Fax. 03152 67033
E-Mail: jeindl@math-jeindl.at