

18.12.2025

Sb: DI Martin Bitschnau  
martin.bitschnau@dlzblumenegg.at  
Tel: 05550/20019-12

## **KUNDMACHUNG**

### **Auflage gemäß §21 Raumplanungsgesetz von Entwürfen zur Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Ludesch**

Gemäß §21 Abs. 1 RPG hat der Gemeindevorstand am 04.12.2025 folgenden vorliegenden Entwurf des Flächenwidmungsplans beschlossen:

- Plandarstellung 6713-2-2025 vom 17.11.2025 – Umwidmung von Teilflächen der Grundstücke 329/1 und 2269 KG Ludesch

Der vom Gemeindevorstand beschlossene Entwurf des Flächenwidmungsplans mit dem Erläuterungsbericht ist vom **22.12.2025 bis 26.01.2026** auf der Homepage der Gemeinde Ludesch (<https://www.ludesch.at/aktuelles/veroeffentlichungsportal/>) und des DLZ Blumenegg (<https://www.dlzblumenegg.at/service-info/amtstafel/>) veröffentlicht.

Während der Öffnungszeiten kann sowohl im Gemeindeamt als auch im DLZ in die Entwürfe Einsicht genommen werden. Das Büro des DLZ ist bis 07.01.2026 geschlossen.

Während der Zeit der Veröffentlichung kann jeder Gemeindebürger oder Eigentümer von Grundstücken, auf die sich der Flächenwidmungsplan bezieht, zu den Entwürfen schriftlich Änderungsvorschläge erstatten.

Änderungsvorschläge können sowohl gegenüber der Gemeinde als auch dem DLZ Blumenegg abgegeben werden:

DLZ Blumenegg  
Obere Werkstraße 5  
6712 Thüringen  
[office@dlzblumenegg.at](mailto:office@dlzblumenegg.at)

Gemeinde Ludesch  
Raiffeisenstraße 56  
6713 Ludesch  
[gemeinde@ludesch.at](mailto:gemeinde@ludesch.at)

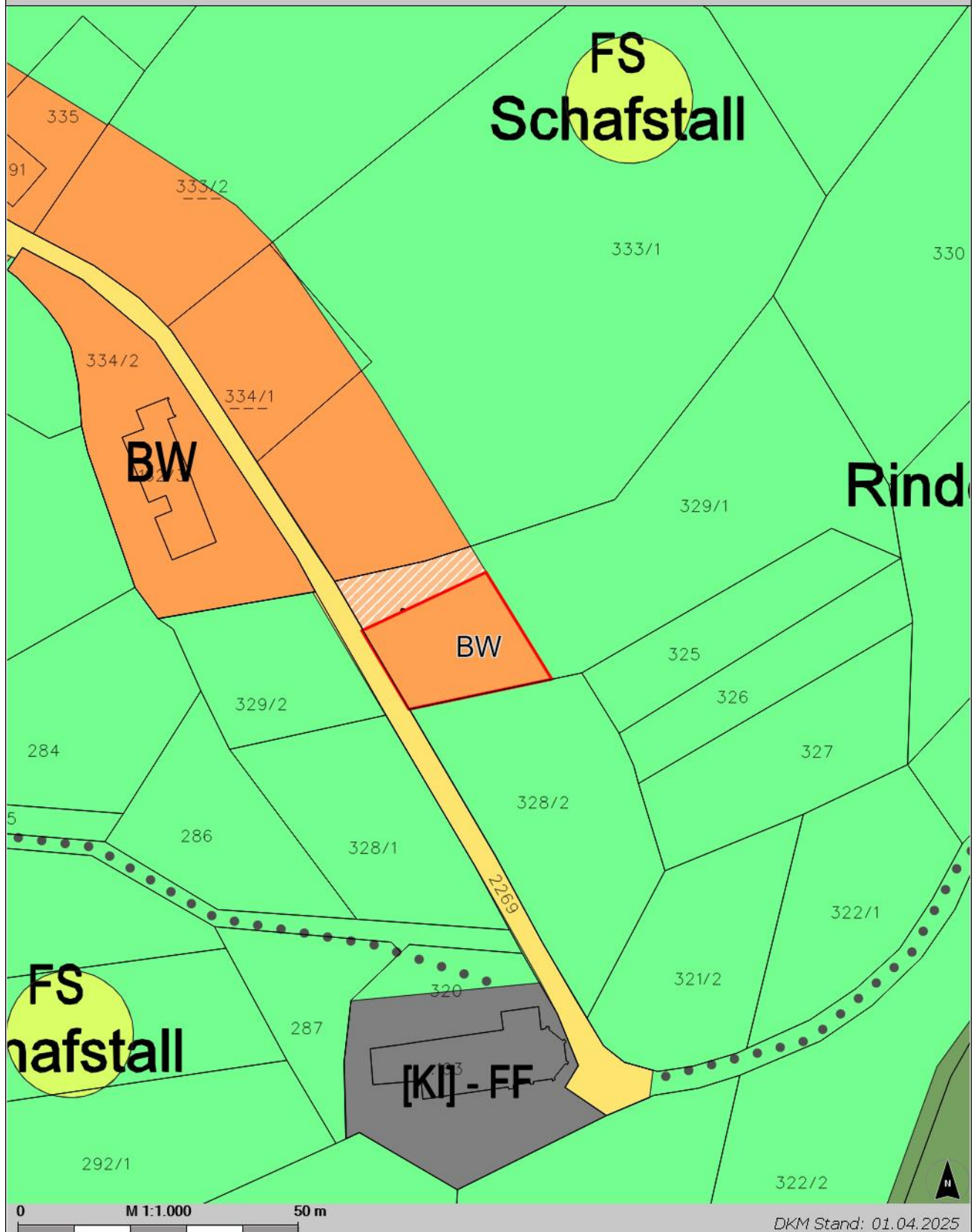
Bei dieser Umwidmung handelt es sich inhaltlich um die bereits im Oktober 2025 veröffentlichte Umwidmung. Der Beschluss und die Kundmachung mussten jedoch auf Grund eines Formfehlers wiederholt werden.

Die Bürgermeisterin:

  
  
i.A. DI Martin Bitschnau

Flächenwidmungsplan Änderung der Gemeinde  
Ludesch

Anlage:



Gemeindevorstandsbeschluss vom

Von der FWP-Änderung  
erfasster Bereich

Planzahl: FLWPL-6713-2-2025

Plandatum: 17.11.2025

## Planzeichen des Flächenwidmungsplanes

### DARSTELLUNG DER WIDMUNGEN

#### Bauflächen

Baufläche-Kerngebiet (§ 14 Abs. 2 RPG)	<b>BK</b>
Baufläche-Wohngebiet (§ 14 Abs. 3 RPG)	<b>BW</b>
Baufläche-Mischgebiet (§ 14 Abs. 4 RPG)	<b>BM</b>
Baufläche-Betriebsgebiet I (§ 14 Abs. 5 RPG)	<b>BB-I</b>
Baufläche-Betriebsgebiet II (§ 14 Abs. 6 RPG)	<b>BB-II</b>

#### Bauerwartungsflächen

Bauerwartungsfläche-Kerngebiet (§ 17 RPG)	<b>(BK)</b>
Bauerwartungsfläche-Wohngebiet (§ 17 RPG)	<b>(BW)</b>
Bauerwartungsfläche-Mischgebiet (§ 17 RPG)	<b>(BM)</b>
Bauerwartungsfläche-Betriebsgebiet I (§ 17 RPG)	<b>(BB-I)</b>
Bauerwartungsfläche-Betriebsgebiet II (§ 17 RPG)	<b>(BB-II)</b>

#### Zonen und besondere Flächen

Baufläche-Wohngebiet (Roter Punkt): Punktuell und als eigenes Grundstück ausgewiesene Fläche von höchstens 600 m² (§ 14 Abs. 3 RPG)	<b>X-R</b> X = BW
Zone für Gebäude und Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Zwecke (§ 14 Abs. 4 RPG)	<b>X-L</b> X = BM
Zone für Produktionsbetriebe (§ 14 Abs. 5 dritter Satz RPG)	<b>X-P#</b> X = BB-I # = a, b oder c
Zone für Seveso-Betriebe (§ 14 Abs. 7 RPG)	<b>X-S#</b> X = BB-I oder BB-II # = lfd. Nr. (gegebenenfalls mit entsprechendem Text in der Legende)
Verdichtungszone (§ 14 Abs. 9 RPG)	<b>X-V</b> X = Baufläche
Besondere Fläche für Einkaufszentren (§ 15 RPG)	<b>X-E#</b> X = Baufläche # = lfd. Nr. (mit entsprechendem Text in der Legende)

Besondere Fläche für sonstige Handelsbetriebe (§ 15a RPG)	<b>X-H#</b> X = Baufläche # = lfd. Nr. (gegebenenfalls mit entsprechendem Text in der Legende)
Besondere Fläche, in der auch Ferienwohnungen errichtet werden dürfen (§ 16 RPG)	<b>X-Fa</b> X = Baufläche
Besondere Fläche, in der nur Ferienwohnungen errichtet werden dürfen (§ 16 RPG)	<b>X-Fn</b> X = Baufläche
Besondere Fläche für publikumsintensive Veranstaltungsstätten (§ 16b Abs. 5 RPG)	<b>X-PV#</b> X = Baufläche # = lfd. Nr. (gegebenenfalls mit entsprechendem Text in der Legende)

**Freiflächen**

Freifläche-Landwirtschaftsgebiet (§ 18 Abs. 3 RPG)	
Freifläche-Sondergebiet (§ 18 Abs. 4 RPG)	
Freifläche-Freihaltegebiet (§ 18 Abs. 5 RPG)	

**Vorbehaltsflächen**

Vorbehaltsfläche (§ 20 RPG)	 X = Grundwidmung # = lfd. Nr. (mit entsprechendem Text in der Legende)
--------------------------------	---

**Verkehrsflächen**

Straßen (§ 19 RPG)	
Schienenbahn einschließlich Standseilbahn (§ 19 RPG)	

**Befristungen und Folgewidmungen**

Baufläche oder Freifläche-Sondergebiet (Grundwidmung) mit Befristung (F) und Folgewidmung (§ 12 Abs. 4 RPG)	 X = Baufläche oder FS xx = Folgewidmung
Besondere Widmung (Punkte 1.3.6 - 1.3.10) mit Befristung (F) (§ 12 Abs. 5 RPG)	 X = Grundwidmung xx = Besondere Widmung

**Indexierung**

Indexierung (§ 13 Abs. 3 RPG)	 X = Grundwidmung # = lfd. Nr. (mit entsprechendem Text in der Legende)
----------------------------------	---

**DARSTELLUNG DER ERSICHTLICHMACHUNGEN****Verkehrsflächen**

Straßen (§ 12 Abs. 8 RPG)	
Straßen (Planung) (§ 12 Abs. 8 RPG)	
Schienenbahn einschließlich Standseilbahn (§ 12 Abs. 8 RPG)	
Fußweg, Radweg (§ 12 Abs. 8 RPG)	
Fußweg, Radweg (Planung) (§ 12 Abs. 8 RPG)	

**Flächen mit besonderer Naturgefährdung**

Gefahrenzonenkarte der WLV: (Gefahren-, Intensiv- und Hinweiszonen) (§ 12 Abs. 8 RPG)	
Gefahrenzonen nach WRG: (Gebiete mit potentiell signifikantem Hochwasserrisiko) (§ 12 Abs. 8 RPG)	

**Flächen mit Nutzungsbeschränkungen**

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Wald) (§ 12 Abs. 8 RPG)	
Gewässer (§ 12 Abs. 8 RPG)	
Schutzgebiet nach § 26 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftsentwicklung (§ 12 Abs. 8 RPG)	
Wasserrechtlich besonders geschütztes Gebiet (§ 12 Abs. 8 RPG)	
Seveso-Schutzabstand (§ 12 Abs. 7 i.V.m. Abs. 8 RPG)	
Rohstoffplan-Lockergesteine (§ 12 Abs. 8 RPG)	
Bergbauggebiet nach Mineralrohstoffgesetz (§ 12 Abs. 8 RPG)	
Archäologische Fundzonen (§ 12 Abs. 8 RPG)	

**Versorgungsanlagen**

Leitungen mit allfälligem Baubeschränkungsbereich (Hochspannungsleitung, Hauptsammler, Gas-Hochdruckleitung) (§ 12 Abs. 8 RPG)	
Kraftwerk, Umspannwerk (§ 12 Abs. 8 RPG)	

**DARSTELLUNG DER GEMEINDEGRENZE**

Gemeindegrenze	
----------------	--

**Planzeichen für Vorbehaltsflächen, die vor der Novelle der Planzeichenverordnung LGBl.Nr. 12/2019 gewidmet wurden:**

Vorbehaltsflächen (Abk. / Text), insbesondere:	<b>[xx]-X</b>
be Bildungseinrichtung	xx = Abk. der Vorbehalts- flächen- Verwendung
ev Entsorgung u. Versorgung	
fh Friedhof	X = Unter- lagswidmung
ge Gesundheitseinrichtung	
ke Kulturelle Einrichtung	
ko Konfessionelle Einrichtung	
öf Öffentliche Flächen	
öv Öffentliche Verwaltung u. Dienstleistung	
rs Rettungs- u. Sicherheitseinrichtung	
se Soziale Einrichtung	
sf Sport- u. Freizeiteinrichtung	
vi Verkehr u. Infrastruktur	

**Liste der Vorbehaltsflächen-Kennungen:**

KN	Verwendung	KN-ALT
ev	Abfallbeseitigungsanlage	AB
ev	Abwasserreinigungsanlage	AR
se	Altersheim	AH
ev	Altölannahmestelle	AÖ
ev	Altstoffsammelstelle	AS
be	Ausbildungs- u. Ferienhotel	AU
öv	Bauhof	BH
rs	Bergrettung	BR
be	Berufsschule	BS
be	Bibliothek	BI
<b>be</b>	<b>Bildungseinrichtung</b>	BE
rs	Bundesgendarmerie	BG
vi	Bushaltestelle	BU
sf	Camping	CA
öf	Dorfplatz	DP
<b>ev</b>	<b>Entsorgung u. Versorgung</b>	
be	Fachhochschule	FL
be	Fachwerkstätte Landwirtschaft für Menschen mit Behinderung	FS
sf	Ferienheim	FM
ev	Fernheizwerk	FW
ev	Fernmeldeamt	FA
rs	Feuerwehr	FE
vi	Flugplatz	FP
öv	Forsthof	FO
sf	Freibad	FB
sf	Freizeitzentrum	FZ
<b>fh</b>	<b>Friedhof</b>	FH
se	Fürsorge	FR
ev	Gaswerk	GW
ko	Gebetshaus	GB
se	Gehörlosenheim	GH
öv	Gemeindeamt	GA
öv	Gemeindehaus	GE
ke	Gemeindesaal	GS
ke	Gemeindezentrum	GZ
<b>ge</b>	<b>Gesundheitseinrichtung</b>	
be	Gymnasium	GY
sf	Hallenbad	HB
be	Hauptschule	HS

KN	Verwendung	KN-ALT
be	Haushaltsschule	HH
ev	Heizwerk	HW
ev	Hochbehälter	HO
	Hotel	HT
	Internat	IN
	Jagdhaus	JA
	Jugendheim	JH
sf	Jugendspielplatz	JS
ko	Kapelle	KA
	KFZ Prüfhalle	KF
se	Kinderdorf	KD
se	Kindergarten	KG
sf	Kinderspielplatz	KS
ko	Kirche	KI
ev	Klärbecken	KÄ
ko	Kloster	KL
<b>ko</b>	<b>Konfessionelle Einrichtung</b>	
ge	Krankenhaus	KH
öv	Krematorium	KR
<b>ke</b>	<b>Kulturelle Einrichtung</b>	
ke	Kulturheim	KU
ke	Kulturzentrum	KZ
sf	Kunsteisbahn	KB
sf	Kunsteisbahn	KE
öf	Kurpark	KP
be	Landwirtschaftsschule	LW
se	Lebenshilfe	LH
ke	Mehrzwecksaal	MZ
	Messe	ME
be	Mittelschule	MS
ke	Museum	MU
ke	Musikprobelokal	MP
be	Musikschule	MK
ev	Nahwärmeversorgung	NW
öv	Öffentliche Einrichtung	ÖE
<b>öf</b>	<b>Öffentliche Flächen</b>	
öv	Öffentliche Verwaltung	ÖV
<b>öv</b>	<b>Öffentliche Verwaltung u. Dienstleistung</b>	
öf	Öffentlicher Platz	ÖP

KN	Verwendung	KN-ALT
öf	Öffentliches Grün	ÖG
	Ortsteilzentrum	OZ
vi	Österreichischer Rundfunk	ÖR
be	Pädagogisches Förderzentrum	PÄ
öf	Park	PK
vi	Parkgarage	PG
vi	Parkhaus	PA
vi	Parkplatz	PP
ko	Pfarrheim	PR
ko	Pfarrhof	PH
se	Pflegeheim	PF
be	Polytechnische Schule	PS
be	Polytechnischer Lehrgang	PL
öv	Postamt	PT
ev	Pumpwerk	PW
ev	Quellfassung	QF
	Rasthaus	RH
öv	Rathaus	RT
ev	Regenrückhaltebecken	RB
<b>rs</b>	<b>Rettungs- u. Sicherheitseinrichtung</b>	
rs	Rettungsabteilung Rotes Kreuz	RA
rs	Rettungsgebäude	RG
sf	Schießstand	SS
öv	Schlachthaus	SH
ev	Schmutzwasserpumpwerk	SW
ev	Schöpfwerk (am See)	SK
rs	Schutzraum	SR
vi	Seilbahn	SB
rs	Sicherheitszentrum	SI
be	Sonderschule	SO

KN	Verwendung	KN-ALT
<b>se</b>	<b>Soziale Einrichtung</b>	
se	Sozialzentrum	SZ
<b>sf</b>	<b>Sport- u. Freizeiteinrichtung</b>	
sf	Sport und Erholung	SE
sf	Sportanlage	SA
sf	Sportfläche	SP
sf	Stadtgarten	SG
vi	Stellfläche	ST
öv	Telegrafnamt	TA
sf	Tennishalle	TE
sf	Tennisplatz	TP
be	Textilschule	TX
ke	Theater	TH
se	Therapiestation	TS
	Tiefgarage	TG
öv	Tourismusinformation	TI
ev	Übergabestation Gas	ÜG
ev	Umspannwerk	UW
ke	Veranstaltungs- und Kommunikationsz.	VK
ke	Veranstaltungszentrum	VZ
ke	Vereinshaus	VH
<b>vi</b>	<b>Verkehr u. Infrastruktur</b>	
öv	Viehhalle	VI
be	Volksschule	VS
öv	Wählamt	WT
ev	Wasseraufbereitungsanlage	WA
ev	Wasserwerk	WW
öv	Werkhof	WH
öv	Wildbach- u. Lawinenverbauung	WL
öv	Zollamt	ZA

**Verordnung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ludesch  
über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes**

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Ludesch vom XX.XX.2025 wird gemäß § 23 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBI.Nr. 39/1996, verordnet:

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Ludesch wird gemäß dem Plan (FLWPL-6713-2-2025 vom 17.11.2025) in der angeschlossenen Anlage geändert.

**Die Bürgermeisterin<sup>1</sup>**

---

<sup>1</sup> Die Fertigungsklausel ist spätestens vor der Kundmachung anzubringen.

## Erläuterungsbericht

Die Gst-Nr. 329/1 und 333/1 KG Ludesch stehen im Eigentum der Familie Burtscher. Der Großteil dieser Grundstücke ist derzeit als Freifläche-Freihaltegebiet gewidmet. Diese Flächen liegen außerhalb der Siedlungsgrenze des Räumlichen Entwicklungsplan.

Entlang der Gemeindestraße St. Martins Weg ist ein Teil dieser Grundstücke (eine Bautiefe) als Baufläche-Wohngebiet und Bauerwartungsfläche-Wohngebiet gewidmet. Diese Flächen liegen auch innerhalb der Siedlungsgrenze des Räumlichen Entwicklungsplans.

Im Zuge der Aufteilung dieser Flächen innerhalb der Familie wird eine Teilung der Gst-Nr. 329/1 und 333/1 durchgeführt. Es entstehen entlang des St. Martins Weg drei etwa gleich große Baugrundstücke. Diese Grundteilung ist noch nicht verbüchert und daher im Plan auch noch nicht dargestellt.

Mittelfristig ist die Bebauung aller drei neuen Grundstücke geplant. Kurzfristig ist die Bebauung des südlichsten Grundstücks mit einem Einfamilienwohnhaus zur Gründung eines Hauptwohnsitzes geplant.

Es ist daher die Umwidmung dieser Flächen von Bauerwartungsfläche- Wohngebiet in Baufläche-Wohngebiet und einer geringfügigen Fläche von Verkehrsfläche in Baufläche-Wohngebiet geplant. Die von dieser Umwidmung betroffenen Flächen liegen derzeit im Grundstück Gst-Nr. 329/1. Das Grundstück Gst-Nr. 333/1 ist von der Umwidmung nicht betroffen. Im Zuge der Grundteilung kommt es zu einer geringfügigen Grenzberichtigung zu Gemeindestraße St. Martins Weg (Gst-Nr. 2269). Daher ist auch dieses Grundstück von einer Umwidmung von Verkehrsfläche in Baufläche- Wohngebiet betroffen. Nach erfolgter Grundteilung sind aber nur Flächen des zukünftigen Baugrundstücks von dieser Umwidmung betroffen.

Die von der Umwidmung betroffene Fläche liegt der gelben Gefahrenzone.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Gemeindestraße St. Martin Weg. Die technische Erschließung des Grundstücks ist gegeben.

Im Zuge des Widmungsverfahrens ist der Abschluss eines Raumplanungsvertrags (Verwendungsvereinbarung) geplant.

Der Beschluss zur Einleitung des Widmungsverfahrens und damit auch die Veröffentlichung der geplanten Umwidmung muss wiederholt werden, da in der Plandarstellung, die dem ersten Beschluss zur Einleitung des Umwidmungsverfahrens zu Grunde lag, nicht alle Grundstücksnummern (vollständig) dargestellt waren.

DI Martin Bitschnau



Gemeinde: Ludesch

Aktenzahl: FLWPL-6713-2-2025

Betroffene Gst. (KG-GSTNR)	Widmung alt GST.	Widmung neu GST.	Befristung Widmung	Folgewidmung	Befristung besondere Fläche	Gewidmete Fläche pro Grundstück
90012-2269	VS	BW				2.2
90012-329/1	(BW)	BW				468.3
Summe						470.5

Widmung alt	Widmung neu	Befristung Widmung	Folgewidmung	Befristung besondere Fläche	Gesamtfläche pro Widmung
(BW)	BW				468.3
VS	BW				2.2
Summe					470.5

(Stand Digitale Katastralmappe (DKM): 01.04.2025.)  
Wichtiger Hinweis: Flächen auf eine Dezimale gerundet.  
Durch die Rundung können Differenzen zwischen Gesamtfläche und Fläche pro Grundstück entstehen!

Seite drucken