# Marktgemeinde Laßnitzhöhe



# Örtliches Entwicklungskonzept

4. Fassung

Gemeinderatsbeschluss vom 30.09.2010

# **INHALTSVERZEICHNIS**

| PRÄAMBEL   | 3  |
|--|----|
| 1. KURZFASSUNG   | 4  |
| 2. VERORDNUNG  | 7  |
| §1 Umfang und Inhalt   | 7  |
| §2 Plangrundlage und Verfasser                               | 7  |
| §3 Festlegungen des Entwicklungsplanes                       | 7  |
| §4Raumbezogene Ziele und Maßnahmen                           | 11 |
| §5 Inkrafttreten, Außer Kraft treten                         | 15 |
| 3. ERLÄUTERUNGSBERICHT                                       | 16 |
| 3.1 Veränderungen im Vergleich                               | 16 |
| Differenzplan  | 17 |
| 3.2 Erläuterungen zum Entwicklungsplan                       | 23 |
| 3.2.1Ersichtlichmachungen – Darstellung des Handlungsrahmens | 23 |
| 3.2.2 Festlegungen   | 30 |
| 3.3 Sachbereiche   | 38 |
| 3.3.1Landschaftraum  | 38 |
| 3.3.2Naturraum und Umwelt                                    | 39 |
| 3.3.3Siedlungsraum und Bevölkerung                           | 41 |
| 3.3.4Baulandbedarf :   | 42 |
| 3.4 Wirtschaft   | 43 |
| 3.4.1Ver- und Entsorgung / Gemeinbedarfseinrichtungen        | 43 |
| SUP-Plan   | 45 |
| 3.5 Umwelterheblichkeitsprüfung                              | 46 |
| ÖRTLICHER ENTWICKLUNGSPLAN (ÖEP)                             | 65 |

# PRÄAMBEL

Aus Anlass der Revision des Flächenwidmungsplanes 4.0 im Sinne von §30 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 in der Fassung der 20. Novelle LGBL 89/2008 wurde das Örtliche Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Laßnitzhöhe überarbeitet.

Das vorliegende Örtliche Entwicklungskonzept ist eine Verordnung, die vom Gemeinderat auf Grundlage des Raumordnungsgesetzes erlassen wird. Sie besteht aus einer zeichnerischen Darstellung, dem örtlichen Entwicklungsplan, und dem Verordnungswortlaut. Der Verordnung sind Erläuterungen angeschlossen.

Diese Verordnung wird erst nach deren bescheidmäßigen Genehmigung durch die Steiermärkische Landesregierung und der Kundmachung gemäß Gemeindeordnung am Tag nach Ablauf der Kundmachungsfrist rechtskräftig.

Gemäß §22 Abs.1 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 idF LGBI 89/2008 darf der Flächenwidmungsplan dem Entwicklungskonzept und dem Entwicklungsplan nicht widersprechen.

Das vorliegende Örtliche Entwicklungskonzept in der 4. Fassung wurde am 30.09.2010 vom Gemeinderat beschlossen.

Rechtsgrundlage ist das Steiermärkische Raumordnungsgesetz LGBI 127/1974 idF LGBI 89/2008.

# 1. KURZFASSUNG

# **Charakteristik der Gemeinde:**

Die Marktgemeinde Laßnitzhöhe ist dem politischen Bezirk und dem Gerichtsbezirk Graz-Umgebung zugeordnet.

Die Marktgemeinde Laßnitzhöhe befindet sich in einer Entfernung von 11 km östlich der Landeshauptstadt im Randbereich des politischen Bezirkes Graz-Umgebung. Die angrenzenden Nachbargemeinden sind: Nestelbach bei Graz, Vasoldsberg, Raaba, Hart bei Graz, Kainbach und Höf-Präbach.

Die Gemeinde besteht aus der Katastralgemeinde Laßnitzhöhe und den Ortsteilen Moggau, Krachelberg, Bucklberg, Oberlaßnitz, Präbachweg, Tomscheort, Tomschetal, Rastbühel, Autal, Wöbling und Schwarzweg.

Die Gemeinde weist eine Fläche von 14,8 km² auf, zum Zeitpunkt 1.1.2010 betrug die Einwohnerzahl 2.702 Einwohner.

In den letzten Jahren ist eine kontinuierliche Zunahme der Bevölkerung festzustellen.

Die Gemeinde ist durch die A2 Südautobahn an das überregionale und durch die L 326 und L311 an das regionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Funktion der Gemeinde als Wohnsitzgemeinde wird durch den raschen Zugang zu den Arbeitsplätzen in den Regionen Graz, Graz-Umgebung und die überregionale Erreichbarkeit (A2) wesentlich angehoben.

# Überörtliche Vorgaben:

#### Präambel:

Gemäß Regionales Entwicklungsprogramm für die Planungsregionen Graz, Graz-Umgebung LGBI 106/2005 ist das Ortszentrum Laßnitzhöhe als Siedlungsschwerpunkt "**Teilregionales Versorgungszentrum**" festgelegt.

Hinsichtlich der Teilräume ist das gesamte Gemeindegebiet als "Außeralpines Hügelland" festgelegt. Im Zentrum von Laßnitzhöhe und entlang der Landesstraßen ragen kleinräumige **Siedlungs- und Industrielandschaften** in das Gemeindegebiet.

An der westlichen Gemeindegrenze verläuft entlang der L311 Autalerstraße und nach Norden entlang der L 326 Hönigtalstraße die **Hauptlinie des öffentlichen Personennahverkehrs**.

Im Bereich des Ortsteils Krachelberg ist ein Wildökologischer Korridor festgelegt.

Sonstige Festlegungen im REPRO (z.B. Vorrangzonen) werden auf örtlicher Ebene, im Örtlichen Entwicklungsplan, konkretisiert.

Entlang des Laßnitzbaches sind die aktuellen HQ30 und HQ100 **Anschlaglinien** entsprechend der Hochwasserabflussuntersuchung 2004 (Büro DI Rakusch, Graz) gegeben, welche die Baulandentwicklung teilweise einschränken.

In der Gemeinde befinden sich einige Naturdenkmale und Denkmalgeschützte Gebäude.

Die projektierte Trassenführung der **Koralmbahn - Ostbahn** sind gemäß den digitalen Daten der ÖBB BauAG ersichtlich gemacht.

Das Gemeindegebiet von Laßnitzhöhe liegt **nicht** im Anwendungsbereich der **Alpenkonvention** BGBI 477/1955 idgF

# **Siedlungsschwerpunkte:**

REPRO Schwerpunkt: Laßnitzhöhe - Ortskern: beinhaltet den geschlossenen Entwicklungsbereich entlang der L 326, der Kapellenstraße, des Liebmannweges und des Greimelweges.

Seitens der Gemeinde wurden zusätzliche örtliche Siedlungsschwerpunkte im Gemeindegebiet festgelegt:

- Tomscheort
- Autal
- Oberlaßnitz
- Krachelberg Ost

Schwerpunkt ist die Beibehaltung und Fortführung der bisherigen Siedlungsstruktur mit klarer Trennung der Funktionsbereiche Wohnen, Landwirtschaft, sowie Vermeidung von gegenseitigen Beeinträchtigungen.

# Vorrangige Entwicklungsziele

Im gegenständlichen Örtlichen Entwicklungskonzept werden sämtliche rechtswirksamen Planungen des Bundes und des Landes berücksichtigt und darauf aufbauend die langfristigen Entwicklungsziele der Standortgemeinde und der angrenzenden Gemeinden aufeinander abgestimmt.

Das Hauptgewicht der Gemeinde wird daher auch in Zukunft in einer Entwicklung der Grundfunktionen als Wohnstandort liegen.

Als einer der wichtigsten Wirtschaft- und Arbeitsplatzfaktoren wird seitens der Gemeinde der Ausbau der Kur-, Erholungs- und Klinikbetriebe forciert und die Funktion der Gemeinde als "Medizinisches Kompetenzzentrum" angestrebt, wobei sowohl der Rehabilitations- und Erholungsbereich, als auch der Klinisch-medizinische Bereich ausgebaut werden soll.

In den letzten Jahren ist eine kontinuierliche Zunahme der Bevölkerung festzustellen. Dies ist vor allem auf die günstige Wohnstandortlage aufgrund der Wohnqualität des Kurstandortes und der günstigen Verkehrsanbindung zurückzuführen. Durch Investitionen und Ansiedlung neuer Betriebe sowie Förderung von Kur-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen soll ein attraktives Angebot für die Bevölkerung geschaffen werden, um eine Beibehaltung der derzeitigen Bevölkerungsentwicklung sicherzustellen.

Ein weiteres Ziel der Gemeinde ist die Verbesserung der Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Bahn- und Schnellstraßenlärm. Durch diese verbesserten Maßnahmen soll eine Weiterentwicklung des Wohnbaulandes im Nahbereich der öffentlichen Infrastruktur (Kindergarten, Schule, Ärzte, etc.) und privaten Versorgungseinrichtungen gesichert werden.

# <u>Umweltrelevanz</u>

Eine Vorprüfung und eine Prüfung nach Ausschlusskriterien (Prüfkriterien gemäß Planungsleitfaden SUP in der Örtlichen Raumplanung herausgegeben von der Fachabteilung 13B, Amt der Stmk. Landesregierung, Stand: Juni 2006) und eine Prüfung auf UVP-Pflicht nach dem UVP-G 2000 idF. BGBI 149/2006 wurde durchgeführt.

Im Zuge dieser Erheblichkeitsprüfung wurde festgestellt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Da die neu festgelegten Funktionsbereiche weder Grundlage für ein Projekt sind, das gemäß dem Anhang 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000 einer Umweltverträglich-

keitsprüfung unterliegt, noch im Europaschutzgebiet liegen (seitens des Amtes der Stmk. Landesregierung erfolgte diesbezüglich keine Bekanntgabe) und aufgrund der gewählten Baulandkategorie keine unzumutbaren Belästigungen oder gesundheitsgefährdende Immissionen verursacht werden, sind somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Daher ist keine strategische Umweltprüfung im Sinne des §3 Abs.4 Stmk. ROG 1974 idF LGBI 89/2008 erforderlich.

# 2. VERORDNUNG

# §1 Umfang und Inhalt

- (1) Der Geltungsbereich dieses Örtlichen Entwicklungskonzeptes erstreckt sich auf das gesamte Gebiet der Marktgemeinde Laßnitzhöhe.
- (2) Das vorliegende Örtliche Entwicklungskonzept besteht aus einem Verordnungswortlaut und einer zeichnerischen Darstellung, dem Örtlichen Entwicklungsplan im Maßstab 1:10.000. Ferner ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen.
- (3) Das Örtliche Entwicklungskonzept wurde im Sinne von §21 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 idF LGBI 89/2008 auf Basis des bisher geltenden Örtlichen Entwicklungskonzeptes 3. Fassung, und unter Berücksichtigung sämtlicher rechtswirksamer vorliegender Entwicklungsprogramme und Planungen des Bundes und des Landes erstellt.

# §2 Plangrundlage und Verfasser

- (1) Der Örtliche Entwicklungsplan basiert auf den vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Baudirektion, geografische Informationssysteme (GIS Steiermark) zur Verfügung gestellten Orthofotos (entzerrte fotografische Luftbildaufnahmen Überflugdatum September 2004), im Maßstab von 1:10.000 sowie auf der vom Büro Geoinfo, Graz, erstellten digitalen Aufbereitung der digitalen Katastermappe, mit Katasterstand Dezember 2007.
- (2) Das gegenständliche Orthofoto umfasst das gesamte Gemeindegebiet von Laßnitzhöhe sowie Teile der angrenzenden Gemeinden Nestelbach bei Graz, Vasoldsberg, Raaba, Hart bei Graz, Kainbach und Höf-Präbach.
- (3) Der vorliegende Örtliche Entwicklungsplan, der Verordnungswortlaut und die Erläuterungen wurden im Auftrag der Marktgemeinde Laßnitzhöhe vom Büro Malek-Herbst Architekten, Körösistraße 17, 8010 Graz unter Projekt Nr. 2008/07/01 verfasst und ausgearbeitet.

# §3 Festlegungen des Entwicklungsplanes

# (1) <u>Detailabgrenzung überörtlicher Zonierungen</u>

Z.1 Gemäß Regionalplan des Regionalen Entwicklungsprogramms (REPRO) Graz/Graz-Umgebung LGBI 106/2005 ist Laßnitzhöhe als "Teilregionales Versorgungszentrum" festgelegt.

Die Abgrenzung dieses Siedlungsschwerpunktes erfolgt entsprechend der naturräumlichen und landschaftsbildnerischen Entwicklungsgrenzen unter Berücksichtigung der räumlich zusammenhängenden Entwicklung der angrenzenden Bereiche.

Der Siedlungsschwerpunkt beinhaltet den gesamten zentralen, geschlossenen Entwicklungsbereich entlang der L 326, in westlicher Richtung entlang der Kapellenstraße und des Liebmannweges und in östlicher Richtung entlang des Greimelweges.

- Die Abgrenzung erfolgt durch die im Örtlichen Entwicklungsplan festgelegten absoluten und relativen Entwicklungsgrenzen.
- Z.2 Hinsichtlich Landschaftsteilräume gemäß §3 des REPRO Graz, Graz-Umgebung ist das gesamte Gemeindegebiet dem Teilraum "Außeralpines Hügelland" zugeordnet. Die unter Z.1 angeführte Abgrenzung des als "Teilregionales Versorgungszentrum" abgegrenzten Entwicklungsbereiches findet als Teilraumfestlegung "Siedlungs- und Industrielandschaften" seine Entsprechung.
- Z.3 Gemäß §2 (3) des REPRO Graz, Graz-Umgebung ist im Bereich des Ortsteils Krachelberg ein Wildökologischer Korridor festgelegt. Aufgrund der überdimensionierten Darstellung im Verordnungsplan des REPRO und der bestandanalytischen Feststellung, dass sich die Durchlässigkeit dieses Korridors auf einen ca. 40 m breiten Unterführungsbereich unter der A2 beschränkt, wurde eine Konkretisierung dieses Korridorbereiches vorgenommen. In Abstimmung mit der Abteilung 16 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, DI Grießer wurde dieser Korridor mit einer Breite von 300 Meter festgelegt und dargestellt, wobei die Achsenmitte durch den Abstand der beiden Autobahnbrückenpfeiler definiert ist.

# (2) Räumlich-funktionelle Gliederung – Die Örtlichen Funktionen

**Z.1 Die Örtlichen Siedlungsschwerpunkte** entsprechen den Vorgaben der "Richtlinie für die Festlegung von Örtlichen Siedlungsschwerpunkten" des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 16A – Überörtliche Raumplanung.

Die räumliche Abgrenzung erfolgt für folgende Ortsteile:

**lit.a)** Überörtlicher Siedlungsschwerpunkt "Teilregionales Versorgungszentrum" funktionsdurchmischt – **Ortszentrum** 

Die Abgrenzung des Überörtlichen Siedlungsschwerpunktes Ortszentrum orientiert sich an den geschlossenen Baulandbereichen entlang der Landesstraße (L-326) in nordsüdlicher Richtung bis unmittelbar an die Gemeindegrenzen, in westlicher Richtung entlang der Kapellenstraße und des Liebmannweges und in östlicher Richtung entlang des Greimelweges.

Osten: Greimelweg und absolute siedlungspolitische Entwicklungsgrenze bis zur Gemeindegrenze zu Nestelbach. In den östlichsten Randbereichen grenzen die Entwicklungsbereiche mit absoluten naturräumlichen Entwicklungsgrenzen an zwei ausgedehnte Waldflächen;

Süden: absolute siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen beiderseits der Landesstraße bis zur Gemeindegrenze zu Nestelbach. Naturräumlich absolute Entwicklungsgrenze zu den westlichen Waldflächen;

Westen: südlich der Kapellenstraße mit absoluter naturräumlicher Entwicklungsgrenze im Süden entlang der Waldflächen und absoluter siedlungspolitischer Entwicklungsgrenze als Abgrenzung des Bestandes. Naturräumlich absolute Entwicklungsgrenze zu den südlichen Waldflächen;

Südwesten: beiderseits des Liebmannweges mit absoluter siedlungspolitischer Entwicklungsgrenze;

Norden: Gemeindegrenze zu Kainbach und Höf-Präbach;

lit.b) Örtlicher Siedlungsschwerpunkt funktionsdurchmischt – Tomscheort

Die Abgrenzung des Örtlichen Siedlungsschwerpunktes Tomscheort orientiert sich östlich entlang der Bahntrasse beiderseits des Tomscheweges.

Osten: Tomscheweg, Wald und Hochwassergefährdungsbereich des Kohlgraben-

baches;

Süden: entlang des Koberweges und absolute siedlungspolitische Entwicklungs-

grenze;

Westen: Bahntrasse;

Norden: Wald und relative siedlungspolitische Entwicklungsgrenze;

## lit.c) Örtlicher Siedlungsschwerpunkt funktionsdurchmischt – Autal

Die Abgrenzung des Örtlichen Siedlungsschwerpunktes Autal orientiert sich südlich entlang der Bahntrasse beiderseits der Autalerstraße.

Osten: relative siedlungspolitische Entwicklungsgrenze

Süden: Hochwasseranschlaglinien des Raabaches bzw. eines 10 m Uferfreihalte-

bereiches für unbebaute Bereiche.

Westen: Gemeindegrenze

Norden: L311 Autalerstraße bzw. entlang der absolute siedlungspolitische Ent-

wicklungsgrenze (Festlegung aufgrund Bestand u. Bahnlärm)

# lit.d) Örtlicher Siedlungsschwerpunkt funktionsdurchmischt – Krachelberg Ost

Die Abgrenzung des Örtlichen Siedlungsschwerpunktes Krachelberg Ost orientiert sich südlich der A2 entlang des Krachelbergweges.

Osten: Gemeindegrenze

Süden: absolute siedlungspolitische Entwicklungsgrenze

Westen: Geländekante und absolute siedlungspolitische Entwicklungsgrenze

Norden: Krachelbergweg

# lit. e) Örtlicher Siedlungsschwerpunktes funktionsdurchmischt – Oberlaßnitz

Die Abgrenzung des Örtlichen Siedlungsschwerpunktes Oberlaßnitz orientiert sich südlich der Bahnhofstraße.

Osten: absolute siedlungspolitische Entwicklungsgrenze in einer Bauplatztiefe

östlich der Gemeindestraße

Süden: Waldgrenze unter Berücksichtigung eines 10 m Windwurffreihaltebereiches

Westen: absolute und relative siedlungspolitische Entwicklungsgrenze

Norden: Gemeindegrenze

# Z.2 Entwicklungsgebiete (Funktionsbereiche)

# lit. a) Entwicklungsgebiet für Wohnen (orange Farbgebung)

Hier besteht vorwiegend Wohnnutzung. In diesen Bereichen soll eine bedarfsorientierte, systematische Weiterentwicklung stattfinden.

# lit. b) Entwicklungsgebiet für Landwirtschaft (braune Farbgebung)

Bereiche mit landwirtschaftlicher Funktion, Wohnfunktion und Dienstleistungen in denen o. g. Nutzungen in einem historisch tradierten Naheverhältnis bestehen. Diese Gebiete beinhalten landwirtschaftliche Betriebe, deren betrieblicher Weiterbestand zu sichern ist. Dieser Funktion widersprechende Nutzungen haben sich grundsätzlich der landwirtschaftlichen Nutzung unterzuordnen bzw. sind in gegenseitiger Abstimmung weiterzuentwickeln.

## **lit. c) Entwicklungsgebiet für Zentrum** (rote Farbgebung)

Zentrale, nutzungsdurchmischte Bereiche mit Wohnnutzung, Dienstleistung sowie auch teilweise öffentlichen Einrichtungen. Dieser Bereich zeichnet sich durch hohe Nutzungsvielfalt in entsprechender Verkehrslage aus.

## lit. d) Entwicklungsgebiet für Gewerbe - Industrie (violette Farbgebung)

Zusammenhängendes Gebiet mit bestehender betrieblicher und/oder gewerblicher Nutzung inklusive der erforderlichen infrastrukturellen Ausstattungen (z.B. Erreichbarkeit, Standortgunst, Stellplatzangebote) in einem für Wohnen durch die bestehenden erhöhten Schall- und Schadstoffemissionen ungeeigneten Bereich, der auch für künftige Betriebsansiedlungen gesichert und planmäßig weiterentwickelt werden soll.

## lit. e) Entwicklungsgebiet für Tourismus und Ferienwohnen (rosa Farbgebung)

Bereiche für die Nutzung von Kur- und Erholungsbereichen innerhalb des Kurbezirkes Laßnitzhöhe inklusive aller für diese Nutzung erforderlichen infrastrukturellen Ausstattungen. Diese Gebiete beinhalten Fremdenverkehrs-, Erholungs-, Kur- und Klinikbetriebe, deren betrieblicher Weiterbestand und Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der geringeren zulässigen Schall- und Schadstoffimmissionen zu sichern ist.

# lit. f) Örtliche Vorrangzonen bzw. Eignungszonen für Erholung, Sport, Freizeit, Verund Entsorgungsbereiche (grüne Farbgebung)

Hierbei handelt es sich um Sondernutzungen im Freiland, die ausschließlich für bestimmungsgemäße Nutzung entsprechend der Festlegung vorbehalten sind.

# (3) Entwicklungsgrenzen:

# **Z.1** Absolute Entwicklungsgrenzen (durchgehende Linie)

Außerhalb der absoluten Grenzen ist eine Baulandfestlegung im Flächenwidmungsplan unzulässig.

# **Z.2** Relative Entwicklungsgrenzen (strichlierte Linie)

Eine Baulanderweiterung über die relative Entwicklungsgrenze hinaus ist im Ausmaß einer ortsüblichen Bauplatztiefe ohne Änderung des ÖEK zulässig.

# **Z.3** Absolute naturräumliche Entwicklungsgrenzen (durchgehende grüne Linie)

Entwicklungsgrenzen basieren einerseits auf materienrechtlichen Vorgaben (z.B. Waldbestand, Grünzone, Uferstreifen zu natürlich fließenden Gewässern), andererseits auf in der Natur eindeutig erkennbaren Grenzen (Hangkanten, Geländesprüngen u.a.).

# **Z.4 Absolute siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen** (durchgehende rote Linie)

Entwicklungsgrenzen aufgrund übergeordneter Vorgaben, wie Verkehrsträger (ÖBB) bundes-/landesgesetzlicher Bestimmungen und gemeindeautonom festgelegten siedlungspolitischen Entscheidungen.

# **Z.5** Relative siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen (strichlierte rote Linie)

Entwicklungsgrenzen aufgrund infrastruktureller Einrichtungen (Ver-, Entsorgung, Verkehr, usw.), die kurzfristig nicht zu überschreiten sind. Überschreitungen im Ausmaß von einer Bauplatztiefe sind bei gegebener Kriterienerfüllung zulässig. Diese sind z.B. eine weitgehende Konsumation der festgelegten Entwicklungsbereiche.

# §4 Raumbezogene Ziele und Maßnahmen

# (1) Entwicklungsziele für Sachbereiche

# Z.1 Naturraum und Umwelt

- 1) Freihaltung von hochwassergefährdeten Flächen und Uferbereichen von Bächen und Gerinnen entsprechend dem Sachprogramm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume.
- 2) Schutz der teilweise bebauten Gebiete vor Überschwemmungen des Laßnitzbach, des Raababaches und des Kohlgrabenbaches.
- 3) Langfristiger Schutz der geschlossenen und großräumigen Waldbestände und weitestgehende Freihaltung der Waldränder von Bebauung.

# Z.2 Siedlungsraum und Bevölkerung

- 1) Rücksichtnahme auf gegenseitige Beeinträchtigungen in ihrer jeweiligen Nutzung.
- 2) Das Hauptsiedlungsgebiet ist das Zentrum von Laßnitzhöhe.
- 3) Weitere Siedlungsgebiete sind die als örtliche Siedlungsschwerpunkte festgelegte Ortsteile Tomscheort, Autal, Krachelberg Ost und Oberlaßnitz. Für die Ortsteile Krachelberg West und die Entwicklungsgebietsbereiche entlang der Unteren Bahnstraße, des Präbachweges, dem Ortsteil Tomschetal und Schwarzweg wurden keine Siedlungsschwerpunkt festgelegt.
- **4)** Schutz und Förderung der landwirtschaftlichen Betriebe, Vermeidung der Konflikte zwischen Wohnen und landwirtschaftlicher Tätigkeit, insbesondere der Nutztierhaltung in Stallungen.
- 5) Der Baulandbedarf für den Sektor Wohnen in den nächsten 15 Jahren wird mit ca. 19,5 ha geschätzt. Da die Entwicklung im Sektor Industrie und Gewerbe hauptsächlich von der Konjunkturlage abhängig ist und diesbezüglich keine verlässlichen Prognosen vorliegen, kann der Flächenbedarf für diesen Sektor nicht geschätzt werden.
- 6) Die Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel sind im Entwicklungsplan ersichtlich gemacht. Soweit keine anderen Ausschließungsgründe vorliegen, gelten auch die Gebiete innerhalb des jeweiligen Umkreises der einzelnen Haltestellen als Vorranggebiet für Wohnbaulandentwicklung.

# Z.3 Wirtschaft

HERBST

- 1) Eine Attraktive Standortentwicklung für industriell-gewerbliche Betriebe sowie Handelsbetriebe in dafür geeigneten Bereichen wird angestrebt.
- 2) Sicherung, Ausbau und Neufestlegungen von Industrie- und Gewerbestandorten in den Bereichen Autal, Krachelberg Ost und östlich des Bahnhofareals.

- 3) Sicherung von Gebieten mit besonderer Standorteignung für Betriebe der Industrie, des Gewerbes und des Handels gegenüber anderen Nutzungen, die eine betriebs- und standortgerechte Verwendung und Aufschließung behindern würden.
- **4)** Entwicklung von Maßnahmen zur Standortvorsorge für private Handels- und Dienstleistungseinrichtungen mit der Festlegung von Einrichtungen für die Sicherstellung der Nahversorgung für die Wohnbevölkerung.

# Z.4 Technische Infrastruktur/Gemeinbedarfseinrichtungen

- **1)** Weiterer Ausbau der Verkehrsinfrastruktur in Verbindung mit Lärmschutzmaßnahmen in sensiblen Bereichen.
- **2)** Auf die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist besonders Bedacht zu nehmen.

# (2) Entwicklungsziele für die einzelnen Ortsteile:

# Z.1 Ortsteile der Entwicklungspriorität 1

# lit. a) Laßnitzhöhe Ortskern

- 1) Erhaltung und Stärkung des Siedlungsschwerpunktes Laßnitzhöhe als Standort für Wohnen, Landwirtschaft, Erholung und als Kurzentrum.
- **2)** Festlegung als "Teilregionales Versorgungszentrum" gemäß Regionalem Entwicklungsprogramm (REPRO) Graz, Graz-Umgebung, LGBI 106/2005.
- 3) Ausbau und Stärkung des Ortszentrums durch Beibehaltung der Entwicklungspotentiale im Zentralen Bereich sowie im gesamten Siedlungsschwerpunktbereich unter Berücksichtigung der Beeinträchtigung durch Straßenlärm.
- **4)** Ausbau der Kur-, Erholungs- und Klinikbetriebe und Etablierung der Gemeinde als "Medizinisches Kompetenzzentrum".
- 5) Auffüllung der unbebauten Restflächen.

## lit. b) Autal

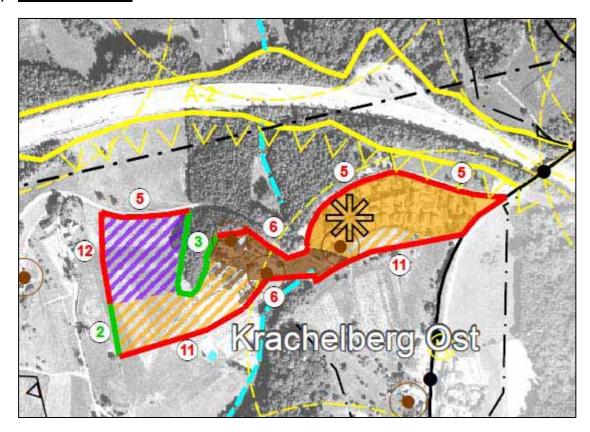
- 1) Erhaltung und Stärkung des Siedlungsschwerpunktes Autal als Standort für Wohnen, Landwirtschaft und Gewerbe.
- 2) Ausbau und Stärkung des Ortsteils durch Beibehaltung und Neufestlegung von Entwicklungspotentialen im Zentralen Bereich entlang der Landesstraße sowie im gesamten Siedlungsschwerpunktbereich unter Berücksichtigung der Beeinträchtigung durch Straßen- und Bahnlärm und der Hochwassergefährdung durch den Raababach.
- 3) Auffüllung der unbebauten Restflächen.

# Z.2 Ortsteile der Entwicklungspriorität 2:

# lit. a) Tomscheort

Erhaltung und Stärkung des Siedlungsschwerpunktes Tomscheort als Standort für Wohnen. Vorrangig Auffüllung der unbebauten Restflächen. Festlegung eines Entwicklungspotentials im südlichen Bereich in Abstimmung mit den naturräumlichen Gegebenheiten unter Berücksichtigung der Beeinträchtigung durch Bahnlärm und Hochwasser durch den Kohlgrabenbach.

# lit. b) Krachelberg Ost



Erhaltung und Stärkung des Siedlungsschwerpunktes Krachelberg Ost als Standort für Wohnen, Landwirtschaft und Schaffung von industriell-gewerblichen Entwicklungspotentialen.

Eine Auffüllung unbebauter Restflächen ist nur mehr geringfügig vorhanden, daher erfolgte eine langfristige Festlegung von Entwicklungspotentialen. Im Anschluss an die bestehende Bebauung wurde Richtung Westen unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten - wodurch ein natürlicher Lärmschutz besteht (Autobahn abgewandte Hangseite) - ein Entwicklungsgebiet für Landwirtschaft (im Anschluss an den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb) und für Wohnen bis zur Geländekante Richtung Westen festgelegt. Berücksichtigung einer Entwicklung von der bestehenden Bebauung ausgehend.

Richtung Norden, der Autobahn zugewandten Hangseite, wurde aufgrund eines dringenden Interesses der Gemeinde einer Standortschaffung für eine industrielle Entwicklung, eine diesbezügliche Entwicklungsgebietsfestlegung vorgenommen, wobei auf die Beibehaltung einer Pufferzone zu der bestehenden Wohnbebauung im Westen im Sinne der Teilraumabstimmung Rücksicht genommen wurde. Hinsichtlich der Entwicklungsgebietsfestlegung für Industrie und Gewerbe ist eine

Industriegebietsausweisung nur entlang des Krachelbergweges beabsichtigt, wodurch auch die verkehrstechnisch günstigste Erschließung gewährleistet ist.

Um eine geordnete Entwicklung auch für das neu festgelegte Industrie- und Gewerbeentwicklungsgebiet gewährleisten zu können, ist im Zuge einer Baulandausweisung eine Bebauungsplanung festzulegen. Darin sollen sowohl grundsätzliche Gestaltungsvorgaben zur Einfügung in das Straßen-, Ort- und Landschaftsbild als auch Lärm- und Sichtschutzmaßnahmen zur bestehenden Wohnbebauung im Westen festgelegt werden.

# lit. c) Oberlaßnitz

Festleaung eines neuen Entwicklungsbereiches und eines Siedlungsschwerpunktes gemäß den Raumordnungsgrundsätze (§3 StROG 1974 idgF) und den "Richtlinien zur Festlegung und Abgrenzung von Siedlungsschwerpunkten".

Erhaltung und Stärkung des Siedlungsschwerpunktes Oberlaßnitz als Standort für Landwirtschaft und Wohnen. Vorrangig Auffüllung der unbebauten Baulandflächen. Siedlungsentwicklung in Richtung Westen im Anschluss an den bestehenden Baulandsbereich.

#### **Z**.3 Ortsteile der Entwicklungspriorität 3:

Entwicklungsgebiete ohne Siedlungsschwerpunkt.

- Präbachweg
- Tomschetal
- Schwarzweg
- Krachelberg West
- Untere Bahnstraße
- Entwicklungsbereiche entlang des Präbachweges an der Gemeindegrenze

Erhaltung und Auffüllung der unbebauten Baulandflächen. Geringfügige Erweiterung unter Berücksichtigung der maximal möglichen Baulanderweiterung außerhalb von festgelegten Siedlungsschwerpunkten im Teilraum "Außeralpines Hügelland".

www.malekherbst.com

T+43(0)316 681 440-0 F-33

#### **§**5 Inkrafttreten, Außer Kraft treten

- (1) Die Rechtskraft des vorliegenden Örtlichen Entwicklungskonzeptes 4. Fassung bedarf einer Genehmigung durch die Steiermärkische Landesregierung. Nach der Genehmigung durch die Steiermärkische Landesregierung tritt die Verordnung über Örtliche Entwicklungskonzept gemäß Steiermärkischen §92 der Gemeindeordnung LGBL 115/67 idgF mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.
- Mit der Rechtskraft des vorliegenden Örtlichen Entwicklungskonzeptes 4. Fassung **(2)** tritt die 3. Fassung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes außer Kraft.

Für den Gemeinderat Bürgermeister Bernhard Liebmann

# 3. ERLÄUTERUNGSBERICHT

# 3.1 Veränderungen im Vergleich

# Differenzplan

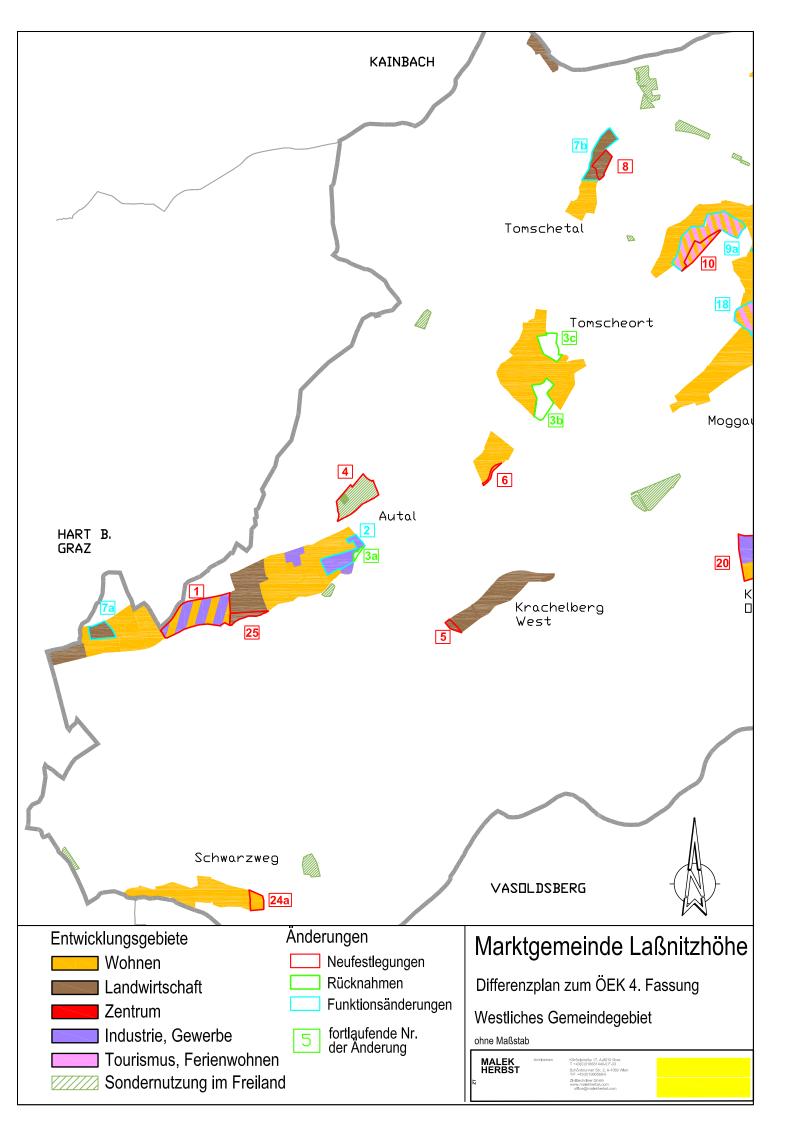
In Übereinstimmung mit den Raumordnungsgrundsätzen des Stmk. Raumordnungsgesetzes 1974 idF LGBI 89/2008, den Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms 1977 (LGBI 53/1977) und unter Berücksichtigung des Regionalen Entwicklungsprogramms für die Planungsregion (politische Bezirke) Graz-Umgebung werden, ausgehend von den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und der Problemanalyse und aufbauend auf dem geltenden Örtlichen Entwicklungskonzept 3. Fassung Entwicklungsziele und Maßnahmen für die Marktgemeinde Laßnitzhöhe angepasst bzw. neu festgelegt.

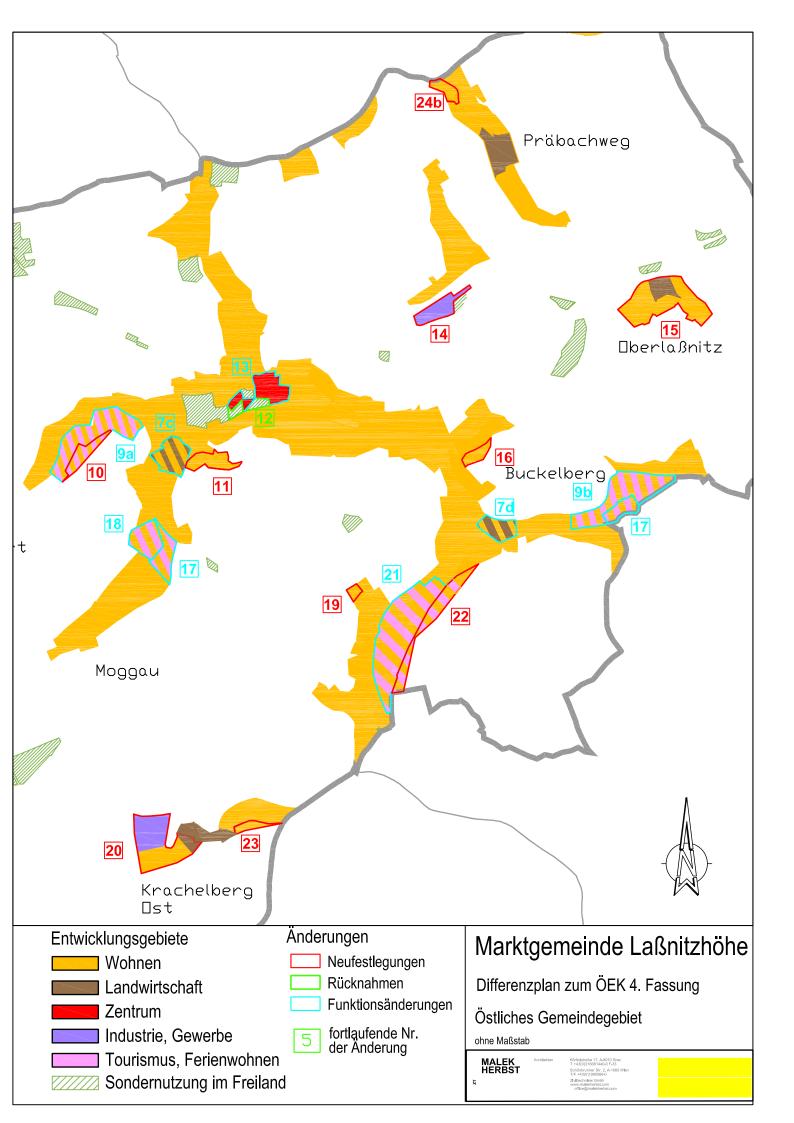
zwischenzeitlich geänderter Planungsvoraussetzungen, raumordnungsgesetzlicher Bestimmungen, überregionaler Planungsvorgaben (REPRO Graz 106/2005) und geänderter öffentlicher. /Graz-Umgebung. LGBI siedlungs- und wirtschaftspolitischer Interessen der Marktgemeinde Laßnitzhöhe, erfolgt für alle Ortsteile die Prüfung der bisher festgelegten siedlungs- und kommunalpolitischen Zielsetzungen sowie Neufestlegung von Zielsetzungen, Maßnahmen und Entwicklungszielen, Funktionsbereichen, insbesondere durch Neudefinition des Entwicklungsplanes.

# Vergleich Siedlungsleitbild - Entwicklungsplan

Aus beiliegendem Differenzplan (Gegenüberstellung Siedlungsleitbild 3. Fassung / Örtlicher Entwicklungsplan 4. Fassung) kann entnommen werden, wo es zu Änderungen gegenüber dem geltenden Siedlungsleitbild 3. Fassung gekommen ist.

Ferner erfolgten Abänderungen der bisher festgelegten Siedlungsgrenzen einerseits aufgrund zwischenzeitlich erfolgter Konsumation von Baulandbereichen und andererseits aufgrund geänderter überörtlicher Planungsvorgaben.





# Marktgemeinde Laßnitzhöhe

# Wesentliche Änderungen zwischen dem Siedlungsleitbild (ÖEK 3. Fassung) und dem Entwicklungsplan (ÖEK 4. Fassung)

1 von: Freiland

in: Überlagerung Entwicklungsgebiet für Wohnen und Industrie/Gewerbe

Fläche: 3,69 ha

Neufestlegung von Entwicklungspotentialen entlang der Landesstraße zur Schaffung eines neuen Industrie- und Gewerbestandortes und gleichzeitigem Lückenschluss zweier funktionsdurchmischter Entwicklungsbereiche im Ortsteil Autal. Die Erschließung dieses Areals hat im Zuge einer Baulandfestlegung in Abstimmung mit der zuständigen Landesstraßenverwaltung zu erfolgen. Diese Neufestlegung einer Überlagerung der Entwicklungsgebiete Wohnen und Industrie/Gewerbe erfolgte unter Berücksichtigung der Hochwassergefährdung durch den Raababach.

**2** von: Entwicklungsgebiet Wohnen

in: Entwicklungsgebiet für Industrie/Gewerbe

Fläche: 1,33 ha

Anpassung der Entwicklungsgebietskategorie aufgrund der Bestandssicherung der bestehenden Betriebe und der teilweise rechtskräftigen Baulandausweisung. Die Festlegung einer relativen siedlungspolitischen Grenze ermöglicht langfristig eine Weiterentwicklung dieses Entwicklungsgebietes entlang der Gemeindestraße.

3a von: Entwicklungsgebiet Wohnen

in: Freiland Fläche: 0,10 ha

**3b** von: Entwicklungsgebiet Wohnen

in: Freiland Fläche: 0,10 ha

**3c** von: Entwicklungsgebiet Wohnen

in: Freiland Fläche: 0,94 ha

Rücknahme der Entwicklungsgebiete aufgrund der Beeinträchtigung durch Hochwasser.

4 von: Freiland

in: Auffüllungsgebiet

Fläche: 0,16 ha aufzufüllende Fläche

Festlegung einer Eignungszone (Auffüllungsgebiet) gemäß §25 Abs.2 Ziff. 2 des StROG 1974 idgF mit einer aufzufüllenden Fläche von 1.597 m².

5 von: Freiland

in: Entwicklungsgebiet für Landwirtschaft

Fläche: 0,18 ha

Architekten

Geringfügige Erweiterung im Anschluss an bestehendes Bauland unter Berücksichtigung des maximal möglichen Baulanderweiterungspotentials außerhalb von festgelegten Siedlungsschwerpunkten im Teilraum "Außeralpines Hügelland".

6 von: Freiland

in: Entwicklungsgebiet für Wohnen

Fläche: 0,12 ha

Anpassung der Entwicklungsgrenzen aufgrund neuer Hochwasseranschlaglinien des Raababaches.

**7a** von: Entwicklungsgebiet Wohnen

in: Entwicklungsgebiet für Landwirtschaft

Fläche: 0,76 ha

**7b** von: Entwicklungsgebiet Wohnen

in: Entwicklungsgebiet für Landwirtschaft

Fläche: 1,23 ha

**7c** von: Entwicklungsgebiet Wohnen

in: Überlagerung Entwicklungsgebiet für Landwirtschaft und Wohnen

Fläche: 1,38 ha

7d von: Entwicklungsgebiet Wohnen

in: Überlagerung Entwicklungsgebiet für Landwirtschaft und Wohnen

Fläche: 0,95ha

Anpassung der Entwicklungsgebietskategorie aufgrund der Geruchsimmission aus Nutztierhaltung.

8 von: Freiland

in: Entwicklungsgebiet für Landwirtschaft

Fläche: 0,61 ha

Neuausweisung unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung und der Bestandssicherung eines landwirtschaftlichen Betriebes.

9a von: Entwicklungsgebiet "Kurgebiet"

in: Überlagerung Entwicklungsgebiet für Wohnen und Tourismus/Ferien-

wohnen

Fläche: 3,01 ha

**9b** von: Entwicklungsgebiet "Kurgebiet"

in: Überlagerung Entwicklungsgebiet für Wohnen und Tourismus/Ferien-

wohnen

Fläche: 2,88 ha

Anpassung der Entwicklungsgebietskategorie aufgrund einer bestehenden Kurgebietsausweisung gemäß §23 Abs. 5 lit. g StROG 1974 idgF und der Neudefinition der Entwicklungsgebiete gemäß PZVO 2007.

**10** von: Freiland

in: Überlagerung Entwicklungsgebiet für Wohnen und Tourismus/Ferien-

wohnen

Fläche: 0,78 ha

Neuausweisung im Anschluss an bestehendes Kurgebietsbauland unter Berücksichtigung der Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Sanatoriumbetriebes. Die Ausweisung erfolgte unter Berücksichtigung der topographischen Situation und Einhaltung eines Windwurffreihaltebereiches zum Wald.

11 von: Freiland

in: Entwicklungsgebiet für Wohnen

Fläche: 0,95 ha

Neuausweisung im Anschluss an bestehendes Wohnbauland bis zum Wald zur Schaffung neuer Wohnpotentiale in unmittelbarer Zentrumslage. Die Ausweisung erfolgte unter Berücksichtigung der topographischen Situation und Einhaltung eines Windwurffreihaltebereiches zum Wald.

**12** von: Entwicklungsgebiet Wohnen

in: Örtliche Eignungszone ("öffentliche Parkanlage")

Fläche: 0,43 ha

Rücknahme in Anpassung an die bestehende Parkanlage.

13 von: Entwicklungsgebiet Wohnen in: Entwicklungsgebiet für Zentrum

Fläche: 1.55 ha

Kategorieänderung aufgrund der Nutzungsabstimmung für diesen zentralen Bereich unter Berücksichtigung der siedlungspolitisch beabsichtigten und teilweise bereits begonnen Entwicklungsmöglichkeiten (Neubau des Gemeindeamtes).

**14** von: Freiland

in: Entwicklungsgebiet für Industrie/Gewerbe

Fläche: 1,03 ha

Neuausweisung eines Entwicklungsgebietes Industrie/Gewerbe auf gemeindeeigenen Grundstücken östlich des Bahnhofes, zur Schaffung eines neuen Industriestandortes unter Berücksichtigung der Bestandsobjekte und der Hochwasseranschlaglinien des Laßnitzbaches.

**15** von: Freiland

in: Entwicklungsgebiet für Wohnen und Entwicklungsgebiet für Land-

wirtschaft

Fläche: 3,76 ha

Neuausweisung eines gesamten Siedlungsbereiches aufgrund der Festlegung eines örtlichen Siedlungsschwerpunktes (s. §4 Abs 2 Z2 lit. f) unter der Einhaltung der Mindestvoraussetzung für die Festlegung von Örtlichen Siedlungsschwerpunkten. Die Abgrenzung erfolgte unter Berücksichtigung der bestehenden Bebebauung im Westen, der Hochwassergefährdung durch den Laßnitzbach im Norden und der Einhaltung eines Windwurffreihaltebereiches zum Wald im Süden. Eine langfristige Siedlungsentwicklung ist nach erfolgter Auffüllung der Potentiale Richtung Westen vorgesehen.

16 von: Freiland

in: Entwicklungsgebiet für Wohnen

Fläche: 0,47 ha

Architekten

Neuausweisung im Anschluss an bestehendes Wohnbauland bis zur Geländekante zur Schaffung neuer Wohnpotentiale im zentralen Bereich. Die Ausweisung erfolgte unter Berücksichtigung der topographischen Situation und der vorhandenen technischen Infrastruktur.

17 Entwicklungsgebiet Wohnen von:

> Überlagerung Entwicklungsgebiet für Wohnen und Tourismus/Ferienin:

> > wohnen

Fläche: 0.69 ha (Buckelberg)

1.03 ha (Liebmannweg)

Funktionsergänzung des bestehenden Entwicklungsgebietes für Wohnen, um eine Weiterentwicklung beider angrenzender Baulandbereiche (Wohn- und Erholungsgebiet) zu gewährleisten und Anpassung der Entwicklungsgebietskategorie (Überlagerung) aufgrund der Neudefinition der Entwicklungsgebiete gemäß PZVO 2007.

18 Entwicklungsgebiet Erholungsgebiet von:

Überlagerung Entwicklungsgebiet für Wohnen und Tourismus/Ferienin:

> wohnen 1,23 ha

Anpassung der Entwicklungsgebietskategorie (Überlagerung) aufgrund einer bestehenden Erholungsgebietsausweisung gemäß §23 Abs. 5 lit. h StROG 1974. Festlegung einer Überlagerung aufgrund fehlender eindeutige Entwicklungsgebietszuordnung durch die Neudefinition der Entwicklungsgebiete gemäß PZVO 2007.

19 von: Freiland

Fläche:

Entwicklungsgebiet für Wohnen in:

Fläche: 0,20 ha

Kleinflächige Neuausweisung mit zweiseitigem Baulandanschluss im Ausmaß von 2 Bauplätzen.

20 Freiland von:

> Entwicklungsgebiet für Landwirtschaft. Fläche: 0,30ha in: Entwicklungsgebiet für Wohnen, Fläche: 1.37ha

Entwicklungsgebiet für Industrie/Gewerbe, Fläche: 1,52ha

Fläche: 3,19 ha

Neuausweisung dreier Entwicklungsbereiche für den Örtlichen Siedlungsschwerpunkt Krachelberg Ost (siehe Festlegung unter §4 Abs 2 Z2 lit d).

Im Anschluss an die bestehende Bebauung wurde Richtung Westen unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten - wodurch ein natürlicher Lärmschutz besteht (Autobahn abgewandte Hangseite) ein Entwicklungsgebiet für Landwirtschaft (im Anschluss an den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb) und für Wohnen bis zur Geländekante Richtung Westen festgelegt. Berücksichtigung einer Entwicklung von der bestehenden Bebauung ausgehend.

Richtung Norden, der Autobahn zugewandten Hangseite, wurde aufgrund eines dringenden Interesses der Gemeinde einer Standortschaffung für eine industrielle Entwicklung eine diesbezügliche Entwicklungsgebietsfestlegung vorgenommen, wobei auf die Beibehaltung einer Pufferzone zu der bestehenden Wohnbebauung im Westen im Sinne der Teilraumabstimmung Rücksicht genommen wurde. Hinsichtlich Entwicklungsgebietsfestlegung für Industrie und Gewerbe ist eine Industriegebietsausweisung nur entlang des Krachelbergweges beabsichtigt, wodurch auch die verkehrstechnisch günstigste Erschließung gewährleistet ist. Im Falle einer Industrie- und Gewerbegebietsausweisung auf Flächenwidmungsplanebene ist jedenfalls eine Bebauungsplanung zu verordnen.

21 von: Entwicklungsgebiet Wohnen

in: Überlagerung Entwicklungsgebiet für Wohnen und Tourismus/Ferien-

wohnen

Fläche: 5.36 ha

Anpassung der Entwicklungsgebietskategorie aufgrund einer beabsichtigten Kurgebietsausweisung (gemäß §23 Abs. 5 lit g StROG idgF) zur Bestandssicherung des klinischmedizinischen Betriebes (Schwarzl-Klinik) und im siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde am Ausbau als "Medizinisches Kompetenzzentrum" und der Schaffung der dafür erforderlichen Entwicklungspotentiale. Festlegung einer Überlagerung aufgrund fehlender eindeutige Entwicklungsgebietszuordnung durch die Neudefinition der Entwicklungsgebiete gemäß PZVO 2007.

von: Freiland

in: Überlagerung Entwicklungsgebiet für Wohnen und Tourismus/Ferien-

wohnen

Fläche: 1,74ha

Neuausweisung im Anschluss an bestehendes Bauland unter Berücksichtigung der Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden klinisch-medizinischen Betriebes und zur Errichtung eines medizinischen Zentrum im Anschluss daran, aufgrund konkreter Planungsinteressen.

23 von: Freiland

in: Entwicklungsgebiet für Wohnen

Fläche: 0,39 ha

Neuausweisung im Anschluss an bestehendes Wohnbauland aufgrund konkreter Planungsinteressen unter Berücksichtigung der topographischen Situation und der vorhandenen technischen Infrastruktur und Erschließung.

24a von: Freiland

in: Entwicklungsgebiet für Wohnen Fläche: 0,50 ha (Ortsteil Schwarzweg)

**24b** von: Freiland

in: Entwicklungsgebiet für Wohnen Fläche: 0,50 ha (Ortsteil Präbachweg)

Geringfügige Erweiterungen im Anschluss an bestehendes Bauland unter Berücksichtigung des maximal möglichen Baulanderweiterungspotentials außerhalb von festgelegten Siedlungsschwerpunkten im Teilraum "Außeralpines Hügelland".

25 von: Freiland

in: Entwicklungsgebiet für Landwirtschaft

Fläche: 0,45 ha

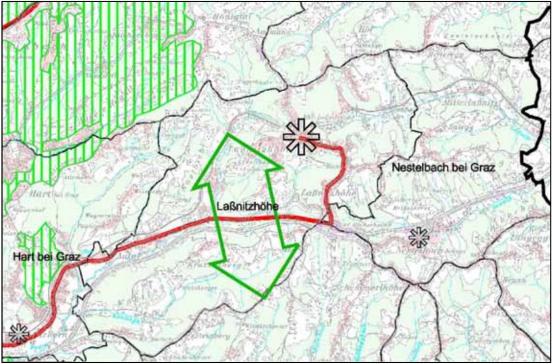
Geringfügige Entwicklungsgebietsanpassung unter Berücksichtigung der Hochwassergefährdungsbereiche des Raababaches und einem 10 Meter Uferfreihaltebereich.

# 3.2 Erläuterungen zum Entwicklungsplan

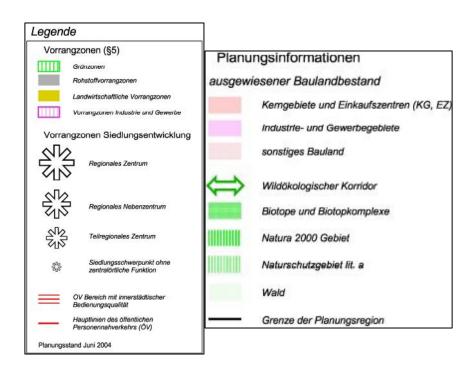
# 3.2.1 Ersichtlichmachungen – Darstellung des Handlungsrahmens

Die Ersichtlichmachungen erfolgen aufgrund überörtlicher Planungsvorgaben (z.B. Regionales Entwicklungsprogramm Graz / Graz-Umgebung) bzw. Festlegungen aus anderen gesetzlichen Vorgaben.

# Regionalplan:



Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan



# Vorrangzonen

**Grünzonen** ( im Gemeindegebiet nur 10 m Uferstreifen vorhanden)

Grünzonen dienen dem Schutz der Natur- oder Kulturlandschaft und ihrer Faktoren (ökologische Funktion) und/oder der Naherholung (Erholungsfunktion). Darüber hinaus erfüllen sie auch Funktionen des Schutzes von Siedlungsgebieten vor Gefährdungen, wie z.B. Hochwässer (Schutzfunktion).

Die Festlegung von Bauland und Sondernutzungen im Freiland für Ablagerungsplätze, Aufschüttungsgebiete, Schießstätten, Schieß- und Sprengmittellager und ihre Gefährdungsbereiche und Bodenentnahmeflächen sind unzulässig.

Grünzonen gelten als Ruhegebiete gemäß §82 (1) 4 Mineralrohstoffgesetz. Die Erweiterung rechtmäßig bestehender Rohstoffgewinnungen ist zulässig.

Bei Festlegung von Sondernutzungen ist auf die Vermeidung von großflächigen Versiegelungen sowie über den Gebietscharakter hinausgehende Immissionen zu achten.

Als Grünzonen gelten auch Uferstreifen an allen natürlich fließenden Gewässern von mindestens 10 m, gemessen ab der Böschungsoberkante (im funktional begründeten Einzelfall auch darüber hinaus). In diesen Bereichen können für Baulückenschließungen geringen Ausmaßes Ausnahmen gewährt werden. Dabei ist die ökologische Funktion des jeweiligen Uferstreifens zu berücksichtigen.

# Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung

Die Abgrenzung des regionalen Siedlungsschwerpunktes erfolgt entsprechend der naturräumlichen und siedlungsstrukturellen Entwicklungsgrenzen.

Siedlungsschwerpunkte bzw. Bereiche mit innerstädtischer Bedienungsqualität im öffentlichen Personennahverkehr sowie entlang der Hauptlinien des öffentlichen Personennahverkehrs (im Bereich Autobahnabfahrt entlang der L326 Richtung Laßnitzhöhe) Es gelten folgende Zielsetzungen:

- bestehende Entwicklung einer funktionsdurchmischten. auf Nahversorgungseinrichtungen öffentlichen und die Möglichkeiten des abgestimmten Personennahverkehrs Siedlungsstruktur auf regionaler Gemeindeebene (Durchmischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung zur Wegeminimierung unter Vermeidung bzw. Verringerung gegenseitiger Beeinträchtigungen).
- Erhaltung bzw. Verbesserung der Wohnqualität.
- Vorrangige Ausrichtung des Wohnungsneubaues auf diese Bereiche.
- Verstärkte Mobilisierung von Baulandreserven.

**HERBST** 

Im Rahmen der Zielsetzungen dieser Verordnung gelten für Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung folgende Festlegungen:

- Die Siedlungsentwicklung hat von innen nach außen zu erfolgen.
- Zur flächensparenden Siedlungsentwicklung darf für Baugebiete in zentralen Lagen in ÖV Bereichen mit innerstädtischer Bedienungsqualität bzw. entlang der Hauptlinien des öffentlichen Personennahverkehrs in den Flächenwidmungsplänen der Gemeinden innerhalb eines 300 m Einzugsbereiches von Haltestellen und vollsortierten Lebensmittelgeschäften eine Mindestbebauungsdichte von 0,3 gemäß §23 Abs. 13 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes nicht unterschritten werden.

• Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung sind von Widmungs- und Nutzungsarten, die eine bestimmungsgemäße Nutzung verhindern bzw. gefährden, freizuhalten.

# Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung sind Siedlungsschwerpunkte bzw. Bereiche entlang der Hauptlinien des öffentlichen Personennahverkehrs.

Es gelten folgende Zielsetzungen:

- Entwicklung einer funktionsdurchmischten, auf bestehende Nahversorgungseinrichtungen und die Möglichkeiten des öffentlichen Personennahverkehrs abgestimmte Siedlungsstruktur auf regionaler und Gemeindeebene (Durchmischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung zur Wegeminimierung unter Vermeidung bzw. Verringerung gegenseitiger Beeinträchtigungen).
- Erhaltung bzw. Verbesserung der Wohnqualität.
- Vorrangige Ausrichtung des Wohnungsneubaues auf diese Bereiche.
- Verstärkte Mobilisierung von Baulandreserven.
   Im Rahmen der Zielsetzungen dieser Verordnung gelten für Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung folgende Festlegungen:
- Die Siedlungsentwicklung hat von innen nach außen zu erfolgen.
- Zur flächensparenden Siedlungsentwicklung muss für Baugebiete entlang der Hauptlinien des öffentlichen Personennahverkehrs in zentralen Lagen in den Flächenwidmungsplänen der Gemeinden innerhalb eines 300 m- Einzugsbereiches von Haltestellen und vollsortierten Lebensmittelgeschäften die Bebauungsdichte mit mindestens 0,3 festgelegt werden.
- Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung sind von Widmungs- und Nutzungsarten, die eine bestimmungsgemäße Nutzung verhindern

# Wildökologischer Korridor

Die Planungsregion verfügt insgesamt über große zusammenhängende, noch nicht gänzlich durch Siedlungen und Infrastrukturen zerschnittene Bereiche.

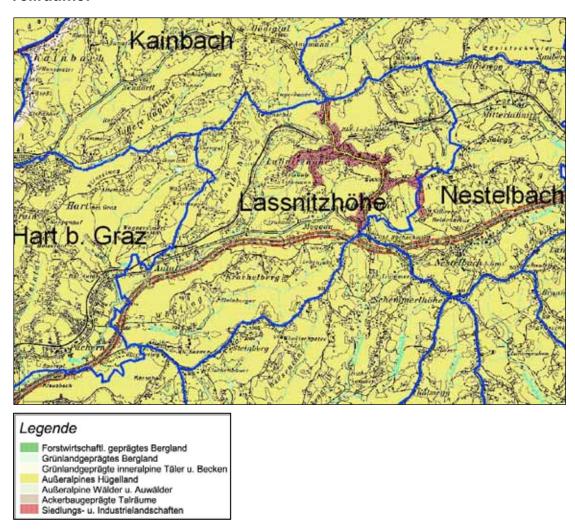
Diese sind auch wildökologisch/jagdwirtschaftlich von großer Bedeutung. Durch fortschreitende unkoordinierte Siedlungsentwicklung und Infrastrukturprojekte werden die verbliebenen Lebensräume jedoch weiter zerstückelt.

Dies verhindert einen überregionalen Populationsaustausch. Hier ist das Offenhalten von günstig gelegenen Verbindungsachsen notwendig. Bezüglich erforderlicher Breite der Grünzonen-Korridore zwischen verbauten Gebieten sollen rund 500 - 1000 m angestrebt werden, um gutes Genflusspotenzial sicher-zustellen. Wo dies wegen Bebauung oder unveränderbarer Baulandwidmung nicht mehr möglich ist, lässt sich durch zielorientierte Gestaltung eine wildökologische Korridor-

Mindestfunktion auch bei etwas geringerer Breite sicherstellen. So kann bei entsprechender Gestaltung auch ein schmaler Korridor mit nur 250 - 300 m Breite für zahlreiche Tierarten ausreichend sein (VÖLK ET AL 2001 bzw. 2002).

Aufgrund der überdimensionierten Darstellung im Verordnungsplan des REPRO und der bestandanalytischen Feststellung, dass sich die Durchlässigkeit dieses Korridors auf einen ca. 40 m breiten Unterführungsbereich unter der A2 beschränkt, wurde eine Konkretisierung dieses Korridorbereiches vorgenommen. In Abstimmung mit der Abteilung 16 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, DI Grießer wurde dieser Korridor mit einer Breite von 300 Meter festgelegt und dargestellt, wobei die Achsenmitte durch den Abstand der beiden Autobahnbrückenpfeiler definiert ist.

#### Teilräume:



# Abgrenzung der Teilräume:

#### Außeralpines Hügelland:

- Das durch eine äußerst kleinteilige Durchmischung von Wald, Wiesen, Ackerlandland und landwirtschaftlichen Sonderkulturen charakterisierte vielfältige Erscheinungsbild der Landschaft ist zu erhalten.
- Ein zusammenhängendes Netz von großflächigen Freilandbereichen, Retentionsräumen und landschaftsraumtypischen Strukturelementen wie Uferbegleitvegetation, Hecken, Waldflächen, Waldsäumen und Einzelbäumen ist zu erhalten.
- Außerhalb von im Regionalplan bzw. im Rahmen der örtlichen Raumplanung festgelegten Siedlungsschwerpunkten sind großflächige Baulanderweiterungen, die – auch bei mehrmaligen Änderungen - insgesamt 3.000m² überschreiten, unzulässig. Die Festlegung von Baugebieten für die Erweiterung rechtmäßig bestehender Betriebe bleibt davon unberührt.
- 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. Ein Seitenverhältnis der Grundrisse von annähernd 1:2 ist anzustreben.

 Die Gewinnung mineralischer Rohstoffe ist mit Ausnahme der Erweiterung rechtmäßig bestehender Rohstoffgewinnungen unzulässig.

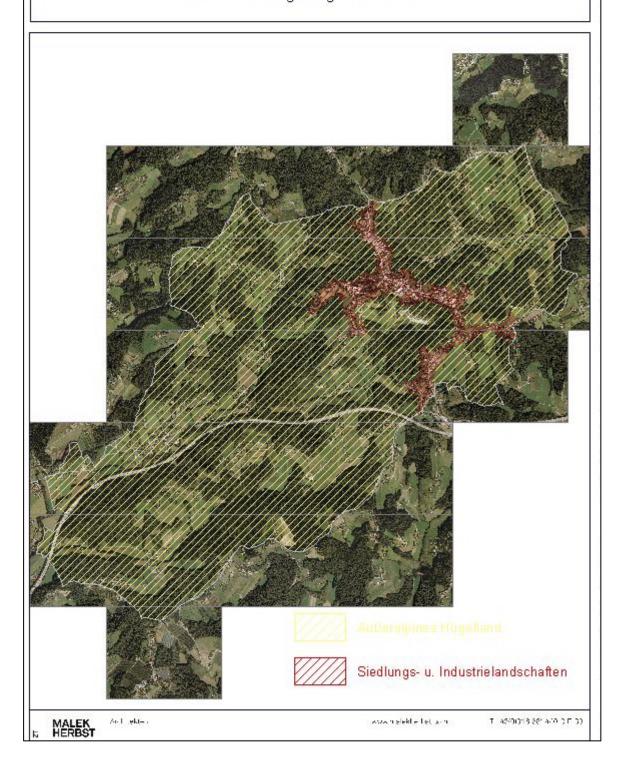
# Siedlungs- und Industrielandschaften (rot)

- Siedlungsräume sind für die Wohnbevölkerung durch Erhöhung des Grünflächenanteiles bzw. des Anteiles unversiegelter Flächen in Wohn- und Kerngebieten zu attraktivieren.
- Immissionsbelastungen in Wohngebieten sind zu vermeiden bzw. in stark belasteten Gebieten zu reduzieren.
- An den Siedlungsrändern ist besonderes Augenmerk auf die Baugestaltung zu legen.

# Teilräumeplan:

# Marktgemeinde Laßnitzhöhe

Darstellung der Teilräume gemäß regionalem Entwicklungsprogramm Graz / Graz-Umgebung LGBI. 106/2005



# Resimbach bel Graz Bauland Industrie und Gowerbe Bauland KG und EZ Sonstiges Bauland Salva Biotop Natura 2000 Gebiet Lassnitzboise Lassnitzboise Wasserschongebiet Erholungswald Wohlahrtswald Schutzwald

# Sonstige Ersichtlichmachungen im Entwicklungsplan

Auszug aus dem Raumordnungskataster

# Hochwassergefährdung:

Lassnitzbach/Nestelbach: Abflussuntersuchung 2004 mit den HQ30 und HQ100

Überflutungsflächen und wasserwirtschaftlichen Vorrangflächen

- erstellt von DI Rakusch, 8010 Graz.

Raababach: Hochwasserabflussuntersuchung Raababach Sonderprogramm 2005", GZI:

18026-P, Büro Hydrongenieure, 3504 Krems/Stein

Meliorationsgebiete (ME) und Erdrutschungsflächen (ER) entsprechend der Bekanntgabe des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung – digitale GIS Daten.

<u>Transportwasserleitung:</u> Proj. Büro DI A. Plank-Bachselten, 8605 Kapfenberg, Ersichtlichmachung gemäß digitaler Angaben des ausführenden Planers B. Guggemos, 8043 Graz

<u>Naturdenkmal</u> entsprechend der Bekanntgabe (GZ: FA13C51L13/6-2008 vom 03.04.2008) der Fachstelle Naturschutz Steiermark. Es befinden sich zwei Naturdenkmalgeschützte Objekte im Gemeindegebiet.

<u>Denkmalgeschützte Objekte und Bodenfundstätten</u> entsprechend der Bekanntgabe (GZ: 15241/1/2008 vom 30.05.2008) des Bundesdenkmalamtes Steiermark. Es befindet sich 4 Denkmalgeschützte Objekte im Gemeindegebiet.

<u>Kurbezirksabrenzung</u>: Anpassung entsprechend Verordnung der Stmk. Landesregierung gemäß §18 des Stmk. Heilvorkommen- und Kurortegesetzes, LGBI. 161/1962 idF LGBI 31/2006

Nutzwald

- Hochspannungsfreileitungen entsprechend der Bekanntgabe der Steweag und des E-Werk Pichler Werke.
- Verkehrsinfrastruktur: Straßen und Haltestellen entsprechend der Bekanntgabe des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung (GIS-Daten)
- Verkehrslärm: Ersichtlichmachung der Lärmimmissionsbelastung entlang der Südautobahn A2 und der Landesstraßen L326, L311
- Koralmbahn Ostbahn projektierte Trassenführung gemäß den digitalen Daten der ÖBB BauAG im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht
- "Radarhöhenpunktes Sengenberg": 10 km Radius gemäß Angaben des Militärkommando Steiermark ersichtlich gemacht
- Tierhaltende Betriebe (Geruchsemittent) Standort der Stallungen gemäß Angaben der Gemeinde

# 3.2.2 Festlegungen

Entsprechend dem Regionalen Entwicklungsprogramm Graz, Graz-Umgebung LGBI 106/2005 ist die Marktgemeinde Laßnitzhöhe als "Teilregionales Versorgungszentrum" (Nahversorgungszentrum im Sinne des Landesentwicklungsprogrammes 1977) festgelegt.

# 3.2.2.1 Örtliche Siedlungsschwerpunkte

Für die Festlegung von allgemeinen Siedlungsschwerpunkten gelten gemäß den "Richtlinie der Festlegung von Örtlichen Siedlungsschwerpunkten" nachstehende Mindestvoraussetzungen:

- Die Festlegung eines örtlichen Siedlungsschwerpunktes darf nicht dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz oder den Entwicklungsprogrammen gemäß §8 Stmk. ROG widersprechen.
- Ein Siedlungsansatz (kleinräumiges, zusammenhängend bebautes Gebiet im Bauland, auf dem Bauwerke stehen, die dem Wohnen oder öffentlichen Funktionen dienen) ist vorhanden.
- Ein Siedlungsansatz mit kompakter zusammenhängender Struktur und mindestens 10 bestehenden betriebsunabhängigen Wohneinheiten ist vorhanden.
- Bestehende Siedlungsschwerpunkte sind auf Grund besonderer Gegebenheiten oder fehlender Möglichkeiten nicht erweiterbar und ein Ersatzstandort wird benötigt. Die Gründe die Ausweisung eines Ersatzstandortes sind: unzumutbare Immissionsbelastung (z.B.: Lärm), Topographie, naturräumliche Gefährdungen und Nutzungsbeschränkungen.
- Die Anzahl der Siedlungsschwerpunkte insgesamt pro Gemeinde, also inklusive der in den Entwicklungsprogrammen festgelegten, darf ein der Struktur der Gemeinde angepasstes Ausmaß nicht überschreiten.
- Die Mindestanbindung an den öffentlichen Personennahverkehr soll berücksichtig werden.
- Ist das betroffene Gebiet im Flächenwidmungsplan ausschließlich als Dorfgebiet ausgewiesen, ist die Festlegung eines Siedlungsschwerpunktes unzulässig.

# Örtlicher Siedlungsschwerpunkte

Als örtliche Siedlungsschwerpunkte wurden definiert:

- Tomscheort
- Autal
- Krachelberg Ost
- Oberlaßntiz

Im Zuge der Bestandsaufnahme und -analyse wurde festgestellt, dass für die vorangeführten Siedlungsschwerpunkte die Voraussetzungen für die Festlegungen von Örtlichen Siedlungsschwerpunktes gegeben sind.

In diesen Bereichen sind bestehende Siedlungsansätze mit kompakter zusammenhängender Struktur und jeweils mindestens 10 betriebsunabhängigen Wohneinheiten vorhanden, wobei es sich um als Siedlung erkennbare Strukturen handelt.

Ferner sind diese Schwerpunkte nicht zur Gänze als Dorfgebiet im Flächenwidmungsplan ausgewiesen.

Die Ortsteile weisen eine öffentliche Verkehrsanbindung auf.

Alle Bereiche erlauben durch die naturräumlichen und bestehenden Gegebenheiten einen sparsamen Flächen- u. Energieverbrauch und ermöglichen eine Entwicklung von innen nach außen.

# Neufestlegung des Örtlicher Siedlungsschwerpunkt Oberlaßnitz



Luftbildausschnitt mit bestehenden Wohnobjekten und Entwicklungsgebietsabgrenzung

Unter Bezugnahme auf die Raumordnungsgrundsätze (§3 Stmk ROG) und der Einhaltung der Mindestvoraussetzung für die Festlegung von Örtlichen Siedlungsschwerpunkten wurde in Abstimmung mit den zuständigen Referenten der FA 13B des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung Hr. Dr. Schwarz und Fr. Dr. Pistotnig (siehe AV vom 02.12.2008, GZ: FA13B-10.10-L5/2008) für den gegenständlichen Bereich ein Örtlicher Siedlungsschwerpunkt festgelegt.

## Bestandsanalytische Mindestvoraussetzungen sind gegeben:

- ein bestehender Siedlungsansatz mit einer kompakten, dörflichen Struktur;
- mindestens zehn betriebsunabhängige Wohneinheiten;
- Durchmischung der Funktionen Wohnen und Landwirtschaft gegeben und entwickelbar;
- technische Infrastruktur und Erschließung;
- der gegenständliche Bereich liegt außerhalb von hochwassergefährdeten Bereichen;
- Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe und der Bahnhof Laßnitzhöhe in fußläufiger Erreichbarkeit

Baulandreserven über 3.000m2 werden entsprechend den Bestimmungen des §26b im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz durch Mobilisierungsmaßnahmen aktiviert bzw. sichergestellt.

# 3.2.2.2. Funktionsbereiche:

Funktionsbereiche innerhalb des Siedlungsraumes sind solche, die der Begrenzung der jeweiligen Nutzungen dienen. Hierbei wird unterschieden:

# Entwicklungsgebiet für Wohnen - mit überwiegender Wohnfunktion:

In diesen Bereichen hat die Wohnfunktion gegenüber anderen Funktionen Vorrang, wobei diese sich jedoch der Wohnfunktion grundsätzlich unterzuordnen haben.

## Entwicklungsgebiet für Landwirtschaft - Dörflich strukturierte Gebiete:

Hierbei handelt es sich vornehmlich um gewachsene dörfliche Strukturen. Diese Bereiche sind überwiegend durch landwirtschaftliche Betriebe unterschiedlicher Größe geprägt. Innerhalb dieser Bereiche soll jedoch auch die Funktion Wohnen möglich sein, wobei auf bestehende Landwirtschaften Rücksicht genommen werden muss.

#### Entwicklungsgebiet für Zentrum:

Hier handelt es sich um zentrale Bereiche im Ortszentrum von Laßnitzhöhe mit bestehender infrastruktureller Ausstattung sowie höherer Nutzungsvielfalt mit entsprechender Verkehrslage.

#### Entwicklungsgebiet – Industrie / Gewerbe:

Hierbei handelt es sich um Bereiche mit bestehender betrieblicher und industrieller Nutzung. Weiters weisen sie die erforderlichen infrastrukturellen Ausstattungen auf.

#### <u>Entwicklungsgebiet – Tourismus / Ferienwohnen:</u>

Hierbei handelt es sich um ortsgebundene Bereiche (z.B. Kurbezirk) die dem Fremdenverkehr, der Erholung, der Beherbergung und aller dafür benötigten Einrichtungen dienen, unter Berücksichtigung der geringeren zulässigen Schall- und Schadstoffimmissionen.

# Eignungszonen für Erholung, Sport, Freizeit und Ver- und Entsorgungsbereiche:

Hierbei handelt es sich um Sondernutzungen im Freiland, wobei dezidiert die jeweilige Nutzung festgelegt ist. Innerhalb dieser Bereiche ist nur die bestimmungsgemäße Nutzung erlaubt.

www.malekherbst.com T+43(0)316 681 440-0 F-33

# 3.2.2.3. Erläuterungen zu den Entwicklungsgrenzen

In der planlichen Darstellung des Entwicklungsplanes wurden Entwicklungsgrenzen festgelegt.

Die Festlegung dieser Entwicklungsgrenzen erfolgte aufgrund folgender Kriterien:

- wenn sonstige Planungsvoraussetzungen eine Baulandentwicklung untersagen (z.B.: Hochwassergefährdungsbereiche, Immissionsbelastete Bereiche)
- wenn naturräumliche Gegebenheiten (z.B. Bäche, Wald) einer Baulandentwicklung entgegenstehen;
- um zungenförmige Erweiterungen in den landwirtschaftlichen Freiraum zu vermeiden,
- Erhaltung eines geschlossenen Landschaftsraumes,
- Vermeidung von Nutzungskonflikten.

#### Von innen nach außen:

Um fingerförmige und bandartige Baulandentwicklungen in den Freiraum zu vermeiden, sowie zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes; als auch aus Gründen der organischen Weiterentwicklung darf die Siedlungsentwicklung nur vom bebauten zum unbebauten Bereich (von innen nach außen) erfolgen.

#### Absolute Entwicklungsgrenzen:

Absolute Entwicklungsgrenzen sind solche, die aufgrund ihrer beabsichtigten Entwicklung als äußere Grenze anzusehen sind. Eine darüber hinausgehende Nutzung ist nicht beabsichtigt. Der daran anschließende Bereich ist dem Freiland auf Dauer zugeordnet.

Durch die Festlegung dieser äußeren Entwicklungsgrenzen soll langfristig ein geschlossener konzentrierter Siedlungskörper entstehen. Vorrangig wird eine Nutzung der noch freien Flächen innerhalb der Siedlungsgrenzen angestrebt.

# Relative Entwicklungsgrenzen:

Relative Entwicklungsgrenzen stellen vorläufige Grenzen dar, welche aufgrund einer zeitlichen Entwicklung oder aus Gründen eines nicht mehr bestehenden Hinderungsgrundes (z.B. mangelhafte Infrastruktur), schrittweise darüber hinaus weiterentwickelt werden können.

Unschärfe Plandarstellung Überschreitung Aufgrund der der kann eine Entwicklungsgrenze im Ausmaß von maximal einer ortsüblichen Bauplatztiefe ohne Änderung des ÖEK unter Einhaltung der vorangeführten Kriterien stattfinden.

# Naturräumliche Entwicklungsgrenzen:

Die im Entwicklungsplan festgelegten naturräumlichen Entwicklungsgrenzen basieren auf natürlichen Gegebenheiten, z.B. Gewässer und deren Freihaltebereiche, Waldflächen, Geländekanten, Böschungen etc.

# Siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen:

Die im Entwicklungsplan festgelegten siedlungspolitischen Entwicklungsgrenzen basieren auf Vorgaben durch überörtliche Planungen, Anpassung an die technische Infrastruktur und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

# 3.2.2.4. Entwicklungsgrenzen im Verordnungsplan

Die Festlegungen der einzelnen Entwicklungsgrenzen im Verordnungsplan sind den nachstehenden laufenden Nummern zu entnehmen.

- Lfde.Nr. 1. Naturräumlich absolute Entwicklungsgrenze aufgrund des angrenzenden bestehenden Waldes (bzw. eines 10 Meter Windwurffreihaltebereiches bei Neufestlegungen: Nr. 1a).
- Lfde.Nr. 2. Naturräumlich absolute Entwicklungsgrenze aufgrund der bestehenden Geländesituation d.h. der schwierigen Hanglage, Geländemulde oder Hangkante.
- Lfde.Nr. 3. Naturräumlich absolute Entwicklungsgrenze aufgrund der Freihaltung von hochwassergefährdeten Flächen im HQ 30/100 und HW 100 Bereich.
- Lfde.Nr. 4. Naturräumlich absolute Entwicklungsgrenze aufgrund der Freihaltung eines mind. 10 Meter breiten Uferstreifens entlang eines natürlichen Gewässers.
- Lfde.Nr. 5. Siedlungspolitisch absolute Entwicklungsgrenze aufgrund der angrenzenden Landes- bzw. Gemeindestraße oder eines Weges.
- Lfde.Nr. 6. Siedlungspolitisch absolute Entwicklungsgrenze aufgrund der Abrundung bereits bestehender Bebauung und/oder rechtskräftig ausgewiesenen Baulandes.
- Lfde.Nr. 7. Siedlungspolitisch absolute Entwicklungsgrenze im Ausmaß von zwei Bauplatztiefen entlang der Gemeindestraße aufgrund langfristiger Entwicklungspotentiale im Anschluss an bestehende Bebauung.
- Lfde.Nr. 8. Siedlungspolitisch absolute Entwicklungsgrenze aufgrund der angrenzenden Bahntrasse unter Berücksichtigung des Bestandes.
- Lfde.Nr. 9. Siedlungspolitisch absolute Entwicklungsgrenze aufgrund der angrenzenden Bahntrasse unter Beibehaltung einer rechtskräftigen Baulandausweisung und Berücksichtigung der Lärmbeeinträchtigung.
- Lfde.Nr. 10. Siedlungspolitisch relative Entwicklungsgrenze aufgrund langfristiger Weiterentwicklung im Anschluss an bestehende Bebauung unter Berücksichtigung der Beeinträchtigung durch Bahn- und/oder Straßenlärm.
- Lfde.Nr. 11. Siedlungspolitisch absolute Entwicklungsgrenze als Neufestlegung eines Entwicklungspotentials aufgrund langfristiger Weiterentwicklung im Anschluss an bestehende Bebauung.
- Lfde.Nr. 12. Siedlungspolitisch absolute Entwicklungsgrenze aufgrund Festlegung einer Pufferzone zwischen der bestehenden Wohnbebauung und der Neufestlegung eines Entwicklungsgebietes für Industrie und Gewerbe.
- Lfde.Nr. 13. Siedlungspolitisch relative Entwicklungsgrenze in Anpassung an die bestehende Baulandausweisung unter Berücksichtigung der möglichen maximalen Baulanderweiterung außerhalb von festgelegten Siedlungsschwerpunkten im Teilraum "Außeralpines Hügelland".
- Lfde.Nr. 14. Siedlungspolitisch absolute Entwicklungsgrenze unter Berücksichtigung des maximal möglichen Baulanderweiterungspotentials außerhalb von festgelegten Siedlungsschwerpunkten im Teilraum "Außeralpines Hügelland".
- Lfde.Nr. 15. Siedlungspolitisch relative Entwicklungsgrenze aufgrund möglicher, langfristiger Weiterentwicklung des Entwicklungsbereiches nach erfolgter überwiegender Nutzung der bestehenden Entwicklungspotentiale.

- Lfde.Nr. 16. Siedlungspolitisch absolute Entwicklungsgrenze aufgrund des bestehenden Stocksportplatzes.
- Lfde.Nr. 17. Naturräumlich absolute Entwicklungsgrenze aufgrund der Freihaltung eines mind. 10 Meter breiten Uferstreifens entlang eines natürlichen Gewässers unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung.
- Lfde.Nr. 18. Siedlungspolitisch absolute Entwicklungsgrenze aufgrund langfristiger Weiterentwicklung und Lückenschluss zweier Baulandbereiche.
- Lfde.Nr. 19. Siedlungspolitisch absolute Entwicklungsgrenze im Ausmaß von einer Bauplatztiefe entlang der Gemeindestraße aufgrund langfristiger Entwicklungspotentiale im Anschluss an bestehende Bebauung.
- Lfde.Nr. 20. Siedlungspolitisch absolute Entwicklungsgrenze aufgrund der bestehenden Sondernutzung Parkanlage.
- Lfde.Nr. 21. Siedlungspolitisch absolute Entwicklungsgrenze aufgrund der Abrundung bereits bestehender Bebauung und fehlender Erschließungsmöglichkeiten.
- Lfde.Nr. 22. Siedlungspolitisch relative Entwicklungsgrenze entlang einer einzeiligen Bebauung mit einer Weiterentwicklung um mindestens eine Bauplatztiefe.
- Lfde.Nr. 23. Siedlungspolitisch relative Entwicklungsgrenze entlang einer einzeiligen Bebauung mit einer Weiterentwicklung bis zur Waldgrenze.
- Lfde.Nr. 24. Siedlungspolitisch absoluten Entwicklungsgrenze unter Berücksichtigung eines Entwicklungspotentials südlich der Gemeindestraße für den bestehenden Klinikbetrieb und der geplanten Neuansiedlung eines klinischmedizinischen Projektes.

# 3.2.2.5. Entwicklungspotentiale

Der Festlegung der Entwicklungspotentiale liegt ein siedlungs- und kommunalpolitischer Abwägungsprozess zugrunde. Insbesondere orientieren sich die Festlegungen an den Raumordnungsgrundsätzen gemäß §3 Stmk. ROG 1974 idgF (Abstimmung der Teilräume auf den Gesamtraum). Weiters wurden die mittel- bis langfristigen Entwicklungspotentiale im Entwicklungsplan entsprechend den angrenzenden Funktionen (Erweiterungspotentiale) festgelegt. Großteils handelt es sich um eine Übernahme von bestehenden Entwicklungspotentialen gemäß dem geltenden Örtlichen Entwicklungskonzept 3. Fassung (Siedlungsleitbild).

Die nachfolgende Auflistung gibt eine kurze Übersicht über die, in den einzelnen Ortsteilen festgelegten Entwicklungspotenziale.

#### Ortszentrum Laßnitzhöhe

Beibehaltung der bestehenden mittel- bis langfristigen zentralen Entwicklungspotentiale um das Ortszentrum der Marktgemeinde Laßnitzhöhe, deren Baulandentwicklung entlang der L326 Hönigtalstraße durch Straßenlärm beeinträchtigt ist. Südlich des Ortszentrums wurde eine Neufestlegung eines Entwicklungspotentials für Wohnen vorgenommen und im Bereich südlich der Kapellenstraße im Anschluss an bestehendes Kurgebiet unter Berücksichtigung der Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Sanatoriumsbetriebes eine Ausdehnung des Entwicklungspotentials in Form einer überlagerten Entwicklungsgebietsausweisung von Wohnen und Tourismus/Ferienwohnen vorgenommen.

Im Bereich Liebmannweg wurde unter Berücksichtigung der Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Beherbergungs- und Gastrobetriebes und der seitens der Gemeinde

beabsichtigten Weiterentwicklung beider angrenzender Baulandbereiche (Wohn- und Erholungsgebiet) zu gewährleisten, die bestehenden Entwicklungspotential beibehalten .

Im Bereich der "Schwarzl - Tagesklinik" (südliche Ortseinfahrt) wurde aufgrund des siedlungspolitischen Interesses der Gemeinde, am Ausbau als " Medizinisches Kompetenzzentrum" und der Schaffung der dafür erforderlichen Entwicklungspotentiale, eine Potentiale Ausweitung der bestehenden vorgenommen. lm Zuge Abstimmungsprozesses zwischen den Betreibern, der Gemeinde und der Landesregierung wurden im Zuge des ggstl. Revisionsverfahrens auch die notwendigen Bauland Kategorieanpassungen und Vorbehaltsflächenfestlegungen vorgenommen.

#### **Ortsteil Tomschetal**

Kein wirkliches Entwicklungspotential vorhanden es stehen lediglich einzelne Bauparzellen zur Auffüllung zur Verfügung.

eines Entwicklungspotentials im Anschluss an einen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb.

#### **Ort Autal**

Vorrangig Auffüllung noch unbebauter Baulandflächen beiderseits der L311 Autalerstraße, wobei die landwirtschaftlichen Potentiale aufgrund bestehender landwirtschaftlicher Betriebe kurzfristig nicht verfügbar sind.

Neufestlegung eines langfristigen Entwicklungspotentiales südlich der Landesstraße zur Schaffung eines neuen Industrie- und Gewerbestandortes und gleichzeitigem Lückenschluss zweier funktionsdurchmischter Entwicklungsbereiche im Ortsteil Autal.

#### **Ortsteil Tomscheort**

Vorrangig Auffüllung noch unbebauter Baulandflächen beiderseits der Landesstraße. Großflächige Potentialrücknahmen aufgrund der Hochwassergefährdung durch den Kohlgrabenbach.

Entwicklungsgebietsbereich besteht großflächigeres Lediglich im südlichen ein Entwicklungsgebietspotential zur Wohnentwicklung im Anschluss an bestehende Bebauung unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließung außerhalb der Beeinträchtigungen von Bahnlärm und Hochwasser.

#### **Ortsteil Schwarzweg**

Es stehen lediglich einzelne Bauparzellen zur Auffüllung zur Verfügung.

Neufestgelegte Entwicklungspotentiale im östlichen Randbereich des Entwicklungsgebietes zur Auffüllung im Rahmen des maximal möglichen Baulanderweiterungspotentials außerhalb von festgelegten Siedlungsschwerpunkten im Teilraum "Außeralpines Hügelland".

#### **Ortsteil Krachelberg West**

Architekten

Beibehaltung des Entwicklungspotentials im südlichen Randbereich unter Berücksichtigung des maximal möglichen Baulanderweiterungspotentials außerhalb von festgelegten Siedlungsschwerpunkten im Teilraum "Außeralpines Hügelland".

www.malekherbst.com

T+43(0)316 681 440-0 F-33

#### **Ortsteil Krachelberg Ost**

Vorrangig Auffüllung einzelner Bauparzellen der bestehenden Baulandflächen und Weiterführung der Wohnbebauung Richtung Westen im Bereich der neufestgelegten Baulandbereiche ausgehend von der bestehenden Bebauung. Langfristige Festlegung von Wohnpotentialen bis zur Geländekante.

Aufgrund eines dringenden Interesses der Gemeinde einer Standortschaffung für eine industrielle Entwicklung wurde entlang des Krachelbergweges aufgrund der verkehrstechnisch günstigen Lage ein Entwicklungspotential für Industrie und Gewerbe festgelegt, welches im Bedarfsfall unter Berücksichtigung des westlichen Freilandstreifens (als Pufferzone zur bestehenden Bebauung) und der topographischen Gegebenheiten einer Baulandausweisung zugeführt werden soll.

## Ortsteil Präbachweg

Vorrangig Auffüllung einzelner Bauparzellen der bestehenden Baulandflächen.

Neufestgelegte Entwicklungspotentiale im nördlichen Randbereich des Entwicklungsgebietes zur Auffüllung im Rahmen des maximal möglichen Baulanderweiterungspotentials außerhalb von festgelegten Siedlungsschwerpunkten im Teilraum "Außeralpines Hügelland".

#### Ortsteil Oberlaßnitz

Vorrangig Auffüllung der bestehenden Potential innerhalb dieses neu festgelegten Entwicklungsbereiches. Langfristig erst nach erfolgter überwiegender Bebauung der vorhandenen Potentiale Weiterentwicklung Richtung Westen möglich.

# Kleinere Entwicklungsgebietsbereiche entlang des Präbachweges an der Gemeindegrenze zu Höf-Präbach

In diesen Bereichen stehen lediglich einzelne Bauparzellen zur Auffüllung zur Verfügung. Festlegung großflächiger Baulanderweiterungspotentiale außerhalb von festgelegten Siedlungsschwerpunkten im Teilraum "Außeralpines Hügelland" nicht zielführend.

#### Allgemeine Angaben zu den Potenzialen:

Bei den potenziellen Entwicklungsgebieten handelt es sich um großflächige, unbebaute Bereiche.

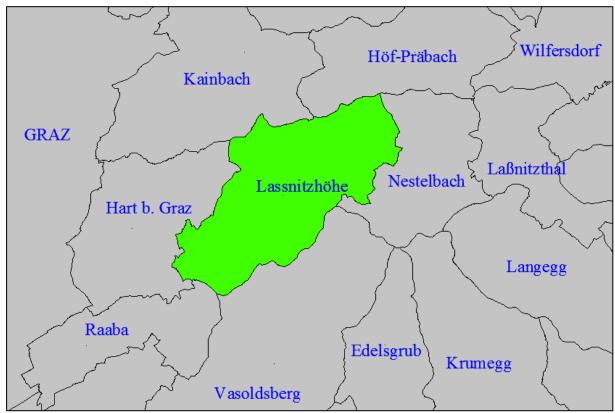
Im Entwicklungsplan werden die Baulandentwicklungsgebiete als bestehend bzw. potenziell dargestellt.

## 3.3 Sachbereiche

#### 3.3.1 Landschaftraum

Beziehungen im größeren Raum:

Die Marktgemeinde Laßnitzhöhe befindet sich im Bezirk Graz-Umgebung.



Übersichtkarte Nachbargemeinden

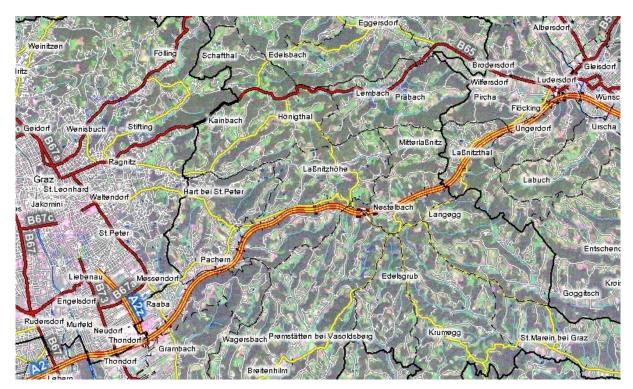
Die Gemeinde weist eine Fläche von ca. 14,8 km² und eine derzeitige Wohnbevölkerung von 2.702 Einwohnern (Stand 01.01.2010) auf.

Das übergeordnete Zentrum in Bezug auf Arbeiten, Versorgung und Verwaltung ist die Stadt Graz. Gleisdorf stellt aufgrund der guten Erreichbarkeit ein weiteres Versorgungszentrum dar.

Die siedlungsstrukturelle Entwicklung der Gemeinde erfolgte vorrangig entlang der Hauptverkehrsachsen.

Der nördliche Bereich des Gemeindegebietes weist eine Hügellandschaft mit landwirtschaftlichen Streusiedlungen auf, wobei auch Weilerbildungen in einigen Bereichen bestehen.

Auf Grund der günstigen Lage im Nahbereich der Stadt Graz entwickelte sich die Marktgemeinde vornehmlich zu einem Wohnstandort, und bei einer Seehöhe von 536m zu einem Luftkurort.



Verkehrsübersichtkarte

Überregional ist die Gemeinde über die A2 Südautobahn und regional an die L326 (Hönigtalstraße) und L311 (Autalerstraße) angeschlossen.

Ein wesentlicher Faktor für eine zufriedenstellende örtliche Wohnfunktion für übergeordnete Zentren ist die rasche, leichte und sichere Erreichbarkeit von Einrichtungen und Arbeitsplätzen.

Die Hauptfunktion der Gemeinde in räumlicher, struktureller Hinsicht ist die Erhaltung als Wohnstandort. Der Ausbau der Wohnfunktion ist eines der vorrangigen Entwicklungsziele, da mit Maßnahmen in diese Richtung die Erhaltung der Bevölkerung und Stärkung der Infrastruktur erfolgen wird.

Ziele der Gemeinde sind die Steigerung der Bevölkerungsentwicklung und Verbesserung der Bevölkerungsstruktur durch Bereitstellung ausreichender Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten sowie Verbesserung und Ausbau der siedlungstechnischen Einrichtungen der Gemeinde.

#### 3.3.2 Naturraum und Umwelt

Architekten

Ein Ziel ist die Verbesserung der Wohnumwelt und ein Abwägen der Umweltansprüche durch eine Minimierung von Nutzungskonflikten und wechselseitigen Störungen.

Insgesamt sind die bisherigen Grundsätze, nämlich Schutz der Wälder, Reinhaltung der Grund- und Fließwässer, Erhaltung der Puffervegetation entlang der Bäche, nach wie vor gültig und aufrecht.

Die Landwirtschaft und die Naherholung sind für die Gemeinde von grundlegender Bedeutung und die Erhaltung und Pflege einer intakten Landschaft ist eine Grundbedingung für die örtliche Planung.

Eine wesentliche Rolle kommt der Landwirtschaft als Träger der Landschaftspflege zu, sie ist unter diesen Gesichtspunkten zu fördern und zu erhalten. Diese Maßnahme kann auch

langfristig wirtschaftliche Vorteile nach sich ziehen, da solche Gebiete immer mehr als Erholungsraum von der städtischen Bevölkerung aufgesucht werden.

Die natürlichen Ufer der Fließgewässer und die Begleitvegetation sind zu erhalten. Ausbaumaßnahmen sind im naturnahen Verbau vorzunehmen.

# Fließgewässer:

Gemäß den Bestimmungen des Entwicklungsprogramms für Wasserwirtschaft, LGBI 85/1989 sind sämtliche Uferbereiche entlang von natürlichen Bachläufen zur Erhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Gewässers, ein beidseitig mindestens 10 m breiter Uferstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Als dominantes Fließgewässer im Gemeindegebiet ist der Raababach und der Laßnitzbach als prägend für den Landschafts- und Siedlungsraum anzusehen.

Die Nutzung der Entwicklungsbereiche entlang der beiden Gewässer ist durch Hochwasser stark beeinträchtigt. Bei neuen Baulandausweisungen sind für den Laßnitzbach die Hochwasseranschlaglinien gemäß Abflussuntersuchung 2004 (Büro DI Rakusch, 8010 Graz) und für den Raababach die Hochwasserabflussuntersuchung Raababach Sonderprogramm 2005" (Büro Hydrongenieure, 3504 Krems/Stein) zu berücksichtigen.

#### Grundwasser:

Die Entsorgung sämtlicher Baulandbereiche der Marktgemeinde Laßnitzhöhe, durch eine dem Stand der Technik entsprechende Abwasserreinigungsanlage, ist abgeschlossen und somit ist ein wichtiger Aspekt zur Sicherung der Qualität des Grundwassers erfüllt.

# 3.3.3 Siedlungsraum und Bevölkerung

Das Hauptsiedlungsgebiet ist der Ort Laßnitzhöhe entlang der L326 Hönigtalstraße, in westlicher Richtung entlang der Kapellenstraße und des Liebmannweges und in östlicher Richtung entlang des Greimelweges.

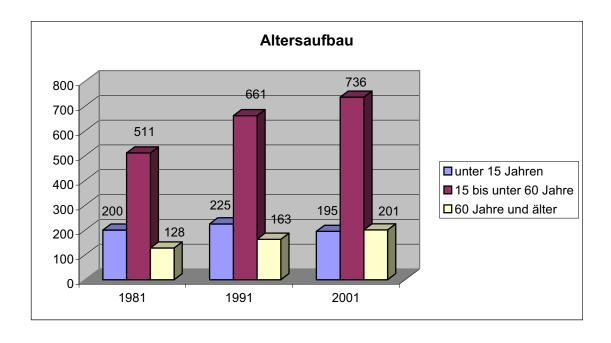
Weitere Siedlungsräume stellen die Ortsteile Tomschetal, Tomscheort, Rastbühel, Autal, Wöbling, Schwarzweg, Krachelberg West, Krachelberg Ost, Präbachweg und Oberlaßnitz dar.

# Bevölkerungsentwicklung

Die Geburtenrate in Laßnitzhöhe ist seit Jahrzehnten leicht steigend. Die Wanderungsbilanz ist stark schwankend. Zwischen 1981 (1.685 EW) und 2010 (2.702 EW) ist eine Bevölkerungszunahme von 1017 Personen zu registrieren. Im Jahr 1981 lebten durchschnittlich ca. 3,2 Personen in einem Haushalt. 1991 betrug diese Belegziffer 2,9 und im Jahr 2001 nur 2,6 Personen. Der Trend zu kleineren Haushalten ist ebenso wie in allen anderen Gemeinden des Bezirkes weiter anhaltend.

|                      | 1981  | 1991  | 2001  | 2010  |
|----------------------|-------|-------|-------|-------|
| Bevölkerung          | 1.685 | 2.102 | 2.525 | 2.702 |
| Anzahl der Haushalte | 523   | 716   | 962   | 1.070 |
| Belegziffer          | 3,2   | 2,9   | 2,6   | 2,5   |

Von der gesamten Bevölkerung waren im Jahr 2001 18,5% unter 15, 60,3 % zwischen 15 und 60 und 21,2 % über 60 Jahre alt.



#### 3.3.4 Baulandbedarf:

#### Wohnbau:

Zwischen den Jahren 1998 und 2008 wurden insgesamt 183 neue Wohneinheiten geschaffen. Daraus ergibt sich, dass durchschnittlich ca. 17 Wohneinheiten pro Jahr errichtet wurden.

Entsprechend der Bautätigkeit in der Gemeinde errechnet sich der Baulandentwicklungsbedarf für die nächsten fünfzehn Jahre (2010 bis 2025) - Bautätigkeit und Bevölkerungsentwicklung - mit ca. 255 Wohneinheiten.

Der Baulandbedarf für die Planungsperiode 2010 bis 2015 ergibt somit 85 Wohneinheiten (ohne Berücksichtigung der Mobilität).

Seitens der Gemeinde ist im siedlungspolitischen Interesse für die kommende Planungsperiode eine Konzentration des Geschossbaus auf die zentralen Bereiche vorgesehen (siehe Kerngebietsfestlegung). Eine Verbauung der freien Baulandbereiche im Nahbereich der festgelegten Kurgebiete und der bestehenden Sanatorien und Klinikbetriebe mit Geschossbauten, ist seitens der Gemeinde nicht gewünscht. Daher wurden nunmehr die Zielvorgaben für den Planungszeitraum 2010 bis 2025 hinsichtlich des Geschossbaus zwar reduziert, der Anteil des "Bauens in der Gruppe" jedoch beibehalten.

Bei einer nunmehrigen Annahme des Bebauungsschlüssels von 70% Einfamilienhäuser, 20% Bauen in der Gruppe und 10% Geschoßbauten ergibt sich für den Planungszeitraum, welcher auf 15 Jahre abzustellen ist, ein Bedarf von 19,5 ha Entwicklungspotential für Wohnen.

#### **Industrie- und Gewerbegebiet:**

Da die Entwicklung im Sektor Industrie und Gewerbe hauptsächlich von der Konjunkturlage abhängig ist und diesbezüglich keine verlässlichen Prognosen vorliegen, kann der Flächenbedarf für diesen Sektor nicht geschätzt werden.

## 3.4 Wirtschaft

Die Funktion der Gemeinde wird durch die Entwicklung bei den Arbeitsstätten und Beschäftigten ausgedrückt. Sie zeigt eine Abnahme bei den Beschäftigtenzahlen in der Land- und Forstwirtschaft (Primärsektor) sowie in Industrie und Gewerbe (Sekundärsektor), jedoch eine Steigerung im Dienstleistungsbereich (Tertiärsektor).

Von den Arbeitstätigen waren 2001 5,1 % im Primär-, 23,0 % im Sekundär- und 72,0 % im Tertiärsektor beschäftigt.

Im Jahr 2001 waren in der Gemeinde 663 Arbeitsplätze vorhanden. Gegenüber 1981 bedeutet dies eine Zunahme um plus 54 %, gegenüber 1991 eine Zunahme von plus 72%. Der Pendlersaldo betrug im Jahr 2001 -437.

Im Jahr 2008 betrug die Steuerkraftkopfquote in der Marktgemeinde Laßnitzhöhe €915,00. Diese liegt um -€ 100,00 unter der dem Bezirksdurchschnitt, und um € 191,00 unter der des Landesdurchschnittes.

Die gewerblich-industrielle Entwicklung weist überwiegend kleinstrukturierte Gewerbebetriebe entlang der Landesstraßen auf.

Bestehende Betriebe sollen erhalten bleiben, wobei auf die Möglichkeit einer Weiterentwicklung unter Berücksichtigung von Konfliktvermeidung besonderer Bedeutung zukommt.

Weitere Ansiedlungen von Betrieben würden jedenfalls neue Arbeitsplätze schaffen, Auspendleranteile verringern und mit der Kaufkraft auch die volle wirtschaftliche Wertschöpfung in der Gemeinde erhöhen.

## 3.4.1 Ver- und Entsorgung / Gemeinbedarfseinrichtungen

#### Abwasserentsorgung:

Das gesamte Bauland ist abwassertechnisch mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigungsanlage entsorgt.

#### Wasserversorgung:

Das Gemeindegebiet ist hauptsächlich durch gemeindeeigene Wasserleitungen erschlossen.

#### **Energieversorgung:**

Die Energieversorgung des Gemeindegebietes erfolgt durch die Steweag und das E-Werk Pichler Werke.

#### Müllbeseitigung:

HERBST

Die Müllbeseitigung erfolgt ordnungsgemäß, entsprechend den einschlägigen Bestimmungen. Schon heute kommen der Müllvermeidung und der -trennung besondere Bedeutungen zu. Verbesserungsmaßnahmen werden auch künftig vorzunehmen sein.

#### Strassen – Wege - Gehsteige:

Eine Erhöhung der Verkehrssicherheit in allen Siedlungsbereichen wird angestrebt.

Der Straßenraum für sämtliche Erschließungsstraßen (auch Privatstraßen) soll nach Möglichkeit auf eine Mindestbreite von 6 Meter erweitert werden.

 MALEK
 Architekten
 www.malekherbst.com
 T +43(0)316 681 440-0 F-33

#### Parkplätze:

Aufgrund der zunehmenden Mobilität und Problematik der Parkraumbewirtschaftung wird es zukünftig erforderlich sein, nach Möglichkeit je Wohneinheit mindestens zwei PKW-Abstellflächen zu schaffen. Der Errichtung bzw. Schaffung von Parkmöglichkeiten im Bereich der öffentlichen Einrichtungen wird besonderes Augenmerk zuzuwenden sein.

#### Soziale Infrastruktur

Volksschule: 3 Volksschulsprengel mit Hönigtal, Pachern und Nestelbach

Kindergarten: Gemeindekindergarten Laßnitzhöhe, Privatkindergarten und Tagesmutter

Haupt und Realschule: im Ortszentrum Katholische Kirche: im Ortszentrum

Freiwillige Feuerwehr: Laßnitzhöhe und Autal

Rotes Kreuz: Ortstelle Nestelbach

Polizei: im Ortszentrum

Gesundheit: Apotheke, Praktische Ärzte und Fachärzte, Privatklinik, Tagesklinik,

Physiotherapiezentrum, Ernährungsinstitut

Pflegehaus: 4 Seniorenheime

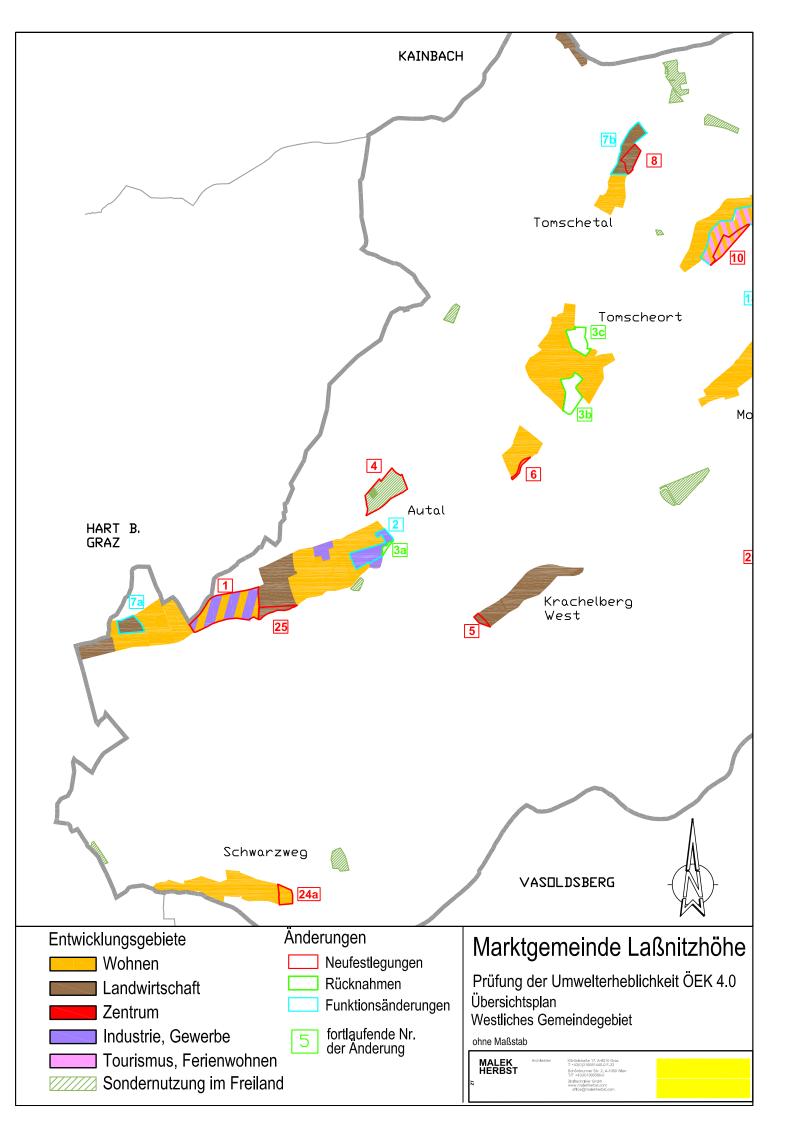
Nahversorger: Schlecker, Lebensmittelgeschäft

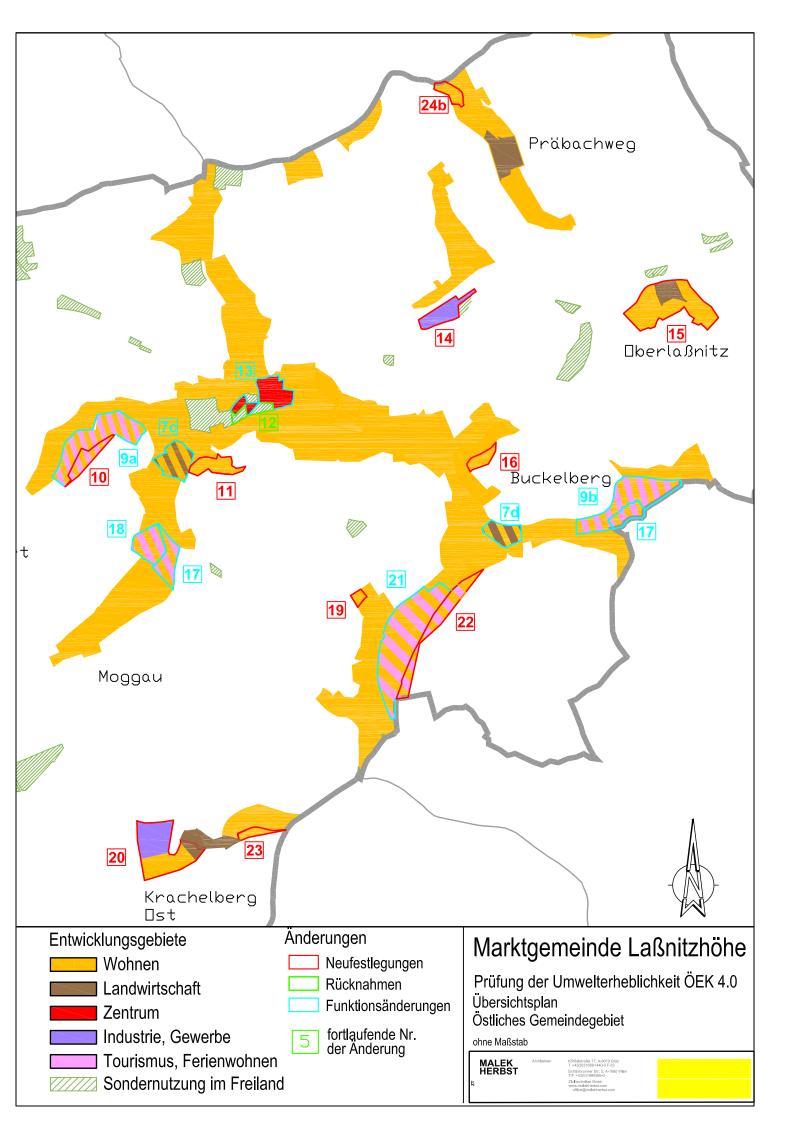
Diverse Sportvereine: in den jeweiligen Ortsteilen: Fußballverein, Wintersportverein, Tennisclub, Eisstockschießen, Eislaufen, Karate, Skaten, Gymnastik, Fitnessmeile

Diverse Vereine: Musikverein, Berg- und Naturwacht, Kameradschaftsbund, Bauernbund, Theatergruppe, Seniorenclub, Tourismusverband, Landjugend, Jungschar etc.

Gastgewerbe und Beherbergungsbetriebe: 17 im Gemeindegebiet

Gewerbebetriebe: Geo-Vermessung, Medizintechnik, Automatisierungstechnik, Geflügelhof, KfZ-Werkstätte und Handel, Blumengeschäft, Fotostudio, Friseur, Elektronik, Nahversorger, Trafik, Schlosserei, Installateur

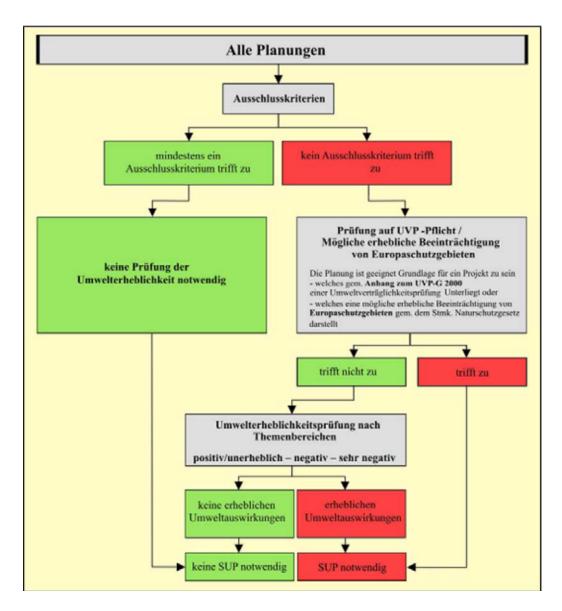




# 3.5 Umwelterheblichkeitsprüfung

Für alle neu festgelegten Entwicklungspotenziale/ Funktionsbereiche im Entwicklungsplan 4. Fassung der Marktgemeinde Laßnitzhöhe wurde eine Vorprüfung hinsichtlich der Bestimmungen des §3 Abs. 4 Stmk. ROG 1974 idF LGBI 89/2008 (Umwelterheblichkeitsprüfungen) durchgeführt. Dieser Prüfung wurden alle neu festgelegten Entwicklungspotenzial / Funktionsbereiche, welche gegenüber dem Örtlichen Entwicklungskonzept 3. Fassung im Entwicklungsplan 4. Fassung neu festgelegt wurden, unterzogen.

Vorweg erfolgte eine Prüfung nach Ausschlusskriterien (Prüfkriterien gemäß Planungsleitfaden SUP in der Örtlichen Raumplanung, herausgegeben der Fachabteilung 13B, Amt der Stmk. Landesregierung, Stand: Juni 2006).



Ablaufschema zur Beurteilung der Umwelterheblichkeit

# 3.5.1 Schritt 1 - Prüfung nach Ausschlusskriterien:

- (1) Geringfügige Änderung Es handelt sich um eine geringfügige Änderung von Plänen und Programmen
- (2) kleine Gebiete –
  Die Planung betrifft die Nutzung kleiner Gebiete kleinräumige Erweiterung,
  Arrondierung von Plänen, etc.
- (3) Abschichtung Für das Planungsgebiet wurde bereits auf höherer Stufe oder durch einen anderen Planungsträger eine UP durchgeführt, deren Ergebnisse hinreichend aktuell sind. Eine neuerliche Prüfung lässt keine zusätzlichen konkreten Ergebnisse erwarten
- (4) Eigenart unverändert –

  Durch die Planung werden die Eigenart und der Charakter des Gebietes nicht verändert
- (5) offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen Mit der Planung sind offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden

| Nr.            | Ausweisung   | Begründung für Ausschlusskriterium  | UEP/<br>SUP |
|----------------|--|---|-------------|
| 1              | Überlagerung Wohnen /<br>Industrie, Gewerbe<br>3,69 ha | Fortsetzung eines bestehenden Entwick- lungsgebietes. Erweiterung entlang der Gemeindestraße als Lückenschluss zweier Siedlungsstrukturen mit unveränderter Eigenart (4). Nur im nordöstlichen Bereich landwirtschaftlich mittelwertiger Boden (siehe Bodenkarte unten) | Nein        |
|                |  | Bodenkarte Ackerland Wertigkeit   |             |
| 2              | Industrie, Gewerbe<br>1,33 ha                          | Funkionsänderung zur Bestandssicherung eines bestehenden Betriebes – geringfügige Änderung (1) und als korrekte Entwicklungsgebietsausweisung für ein teilw. bestehendes Industrie - und Gewerbegebiet 1 (J1 alt, 043 ha) – Eigenart unverändert (4)                    | Nein        |
| 3a<br>3b<br>3c | Freiland   | Freilandrückführung aufgrund der<br>Hochwasser  |             |

| _                    | A CC::11  | E (I · A (C))   | N1 : |
|----------------------|---|---|------|
| 4                    | Auffüllungsgebiet 0,16 ha (aufzufüllende Fläche)                                      | Festlegung eines Auffüllungsgebietes gem. §25 Abs. (2) Ziff. 2 des StROG idgF mit einer aufzufüllenden Fläche von 1.597 m². Durch die Auffüllung dieses kleinen Gebietes (2) bleibt die Eigenart dieser Siedlungsstruktur unverändert (4)   | Nein |
| 5                    | Landwirtschaft<br>0,18ha  | Geringfügige Erweiterung eines<br>bestehenden Entwicklungsgebietes – kleines<br>Gebiet (2) mit unveränderter Eigenart (4)   | Nein |
| 6                    | Wohnen<br>0,12 ha   | Gerinfügige Erweiterung eines kleinen<br>Gebietes (2) in Anpassung an die neuen<br>Hochwasseranschlaglinien – Eigenart<br>unverändert (4)   | Nein |
| 7a<br>7b<br>7c<br>7d | Landwirtschaft 0,76 ha 1,23 ha Überlagerung Wohnen und Landwirtschaft 1,38 ha 0,95 ha | Kategorieanpassung aufgrund des<br>bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes<br>mit Nutztierhaltung dadurch Eigenart<br>unverändert (4) und offensichtlich keine<br>erheblichen Auswirkungen (5)   | Nein |
| 8                    | Landwirtschaft<br>0,61 ha   | Im Vergleich geringfügige (1) Erweiterung eines bestehenden Entwicklungsgebietes, unter Miteinbeziehung einer bestehenden Landwirtschaft mit grundsätzlich unveränderter Eigenart (4) daher keine offensichtlichen Auswirkungen (5)   | Nein |
| 9a<br>9b             | Überlagerung Wohnen und<br>Tourismus, Ferienwohnen<br>3,01 ha<br>2,88 ha              | Anpassung der Entwicklungsgebietskategorie aufgrund einer bestehenden Kurgebietsausweisung gem. §23 Abs. 5 Zif g StROG idgF Daher unveränderte Eigenart (4) und keine offensichtlichen Auswirkungen (5)   | Nein |
| 10                   | Überlagerung Wohnen und<br>Tourismus, Ferienwohnen<br>0,78 ha                         | Neuausweisung im Anschluss an bestehendes<br>Kurgebietsbauland unter Berücksichtigung der<br>Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden<br>Sanatoriumsbetriebes. Berücksichtigung eines<br>10m Windwurffreihaltebereiches. Daher<br>vergleichsweise geringfügige Erweiterung (1)<br>mit grundsätzlich unveränderter Eigenart (4),<br>daher keine offensichtlichen Auswirkungen (5)   |      |
| 11                   | Wohnen<br>0,95 ha   | Im Vergleich geringfügig (1) Erweiterung eines bestehenden Entwicklungsgebietes bis zum Wald (Windwurffreihaltebereich) zur Schaffung neuer Wohnpotentiale in unmittelbarer Zentrumslage. Kein hochwertiger landwirtschaftlicher Boden und aufgrund der bereits umgebenden Bebauung keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes; unveränderte Eigenart und Charakter des Gebietes (4) und offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (5) | Nein |

| 12 | Eignungszone  | Freilandrückführung in Anpassung des  |      |
|----|---|---|------|
|    | 0,43 ha   | bestehenden Parks   |      |
| 13 | Zentrum<br>1,55 ha  | Kategorieänderung aufgrund einer<br>Zentrumsfestlegung für diesen Bereich.<br>Grundsätzlich unveränderte Eigenart (4) daher keine offensichtlichen Auswirkungen (5)   | Nein |
| 14 | Industrie, Gewerbe<br>1,03 ha   | Neuausweisung eines Entwicklungsgebietes Industrie/Gewerbe auf ehemaligem ÖBB Gelände östlich des Bahnhofes, mit bestehenden Lagerhallen, Ablage- und Manipulationsflächen, daher Eigenart unverändert (4). Aufgrund der isolierten Lage (Wald u. Bahntrasse) keine offensichtlichen Auswirkungen (5).  | Nein |
| 15 | Landwirtschaft 0,60 ha Wohnen 3,15 ha   | Neuausweisung eines gesamten Siedlungsbereiches aufgrund der Festlegung eines örtlichen Siedlungsschwerpunktes (s. §4 Abs 2 Z2 lit f) unter Einhaltung der Mindestvoraussetzung für die Festlegung von Örtlichen Siedlungsschwerpunkten. Aufgrund der Lage kein hochwertiger landwirtschaftlicher Boden (siehe Bodenkarte unten) und aufgrund der bereits umgebenden Bebauung keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes; unveränderte Eigenart und Charakter des Gebietes (4) und offen-sichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf d. Umwelt (5) | Nein |
| 16 | Wohnen<br>0,47 ha   | Im Vergleich geringfügige (1) Erweiterung im zentralen Bereich mit zweiseitigem Baulandanschluss. Aufgrund der Lage kein hochwertiger landwirtschaftlicher Boden und aufgrund der bereits umgebenden Bebauung keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes; unveränderte Eigenart und Charakter des Gebietes (4) und offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (5)   | Nein |
| 17 | Überlagerung Wohnen und<br>Tourismus, Ferienwohnen<br>0,69 ha (Buckelberg)<br>1,03 ha (Liebmannweg) | Kategorieergänzung eines bestehenden<br>Entwicklungsgebietes für Wohnen, um eine<br>Weiterentwicklung beider angrenzender<br>Baulandbereiche (Wohn- und Kurgebiet) zu<br>gewährleisten. Daher unveränderte Eigenart   | Nein |

|    |   | (4) und offensichtlich keine erheblichen Aus-   |      |
|----|---|---|------|
| 18 | Überlagerung Wohnen und                                       | wirkungen auf die Umwelt (5) Anpassung d. Entwicklungsgebietskategorie  | Nein |
|    | Tourismus, Ferienwohnen 1,23 ha                               | einer bestehenden Erholungsgebietsaus-<br>weisung. Daher unveränderte Eigenart (4)<br>und keine offensichtlichen Auswirkungen (5)   |      |
| 19 | Wohnen 0,20 ha  | Geringfügige Erweiterung eines kleinen<br>Gebietes (2) mit unveränderter Eigenart (4)   | Nein |
| 20 | Landwirtschaft 0,30 ha Wohnen 1,37 ha                         | Neuausweisung dreier Entwicklungsbereiche im Anschluss an die bestehende Bebauung   |      |
|    | Industrie, Gewerbe 1,52 ha                                    | Aufgrund der bereits umgebenden Bebauung keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die neue Entwicklungsgebietsausweisung für Landwirtschaft und Wohnen; unveränderte Eigenart und Charakter des Gebietes (4). Aufgrund der Lage landwirtschaftlich "geringwertiger" Boden (siehe Bodenkarte unten).   | Nein |
|    |   | Für den Entwicklungsbereich für Industrie- u. Gewerbe entlang der Gemeindestraße im Lärmimmissionsbereich der A2 Südautobahn, sind durch die Waldabgrenzung einerseits und die Beibehaltung eines Pufferstreifens zur westlich angrenzenden einzeiligen Wohnbebauung ausreichende Schutzzonen vorgesehen. Die Auswirkungen durch akustische oder olfaktorische Emissionen können aufgrund fehlender konkreter Planungsinteressen noch nicht abgeschätzt werden. Eine Nutzungsabstimmung hat jedenfalls im Zuge der Bebauungsplanung zu erfolgen. Eine Prüfung der Umwelterheblichkeit folgt im Anschluss. | Ja   |
| 21 | Überlagerung Wohnen und<br>Tourismus, Ferienwohnen<br>5,36 ha | Anpassung d. Entwicklungsgebietskategorie aufgrund einer beabsichtigten Kurgebietsausweisung zur Bestandssicherung klinischmedizinischen Betriebes, daher unveränderte Eigenart (4) und offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (5)  | Nein |
| 22 | Überlagerung Wohnen und<br>Tourismus, Ferienwohnen<br>1,74 ha | Neuausweisung im Anschluss an bestehendes Bauland unter Berücksichtigung der Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Sanatoriumsbetriebes. Daher mit grundsätzlich unveränderter Eigenart (4), und keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (5)  | Nein |
| 23 | Wohnen<br>0,39 ha   | Geringfügige Erweiterung eines<br>bestehenden Entwicklungsgebietes mit<br>unveränderter Eigenart (4) und offensichtlich<br>keine erheblichen Auswirkungen auf die<br>Umwelt (5)   | Nein |

| 24 | Wohnen a) 0,51ha b) 0,51ha | Geringfügige Erweiterung eines bestehenden Entwicklungsgebietes mit unveränderter Eigenart (4) und offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (5)  | Nein |
|----|----------------------------|--|------|
| 25 | Landwirtschaft<br>0,45 ha  | Geringfügige Erweiterung eines bestehenden Entwicklungsgebietes mit unveränderter Eigenart (4) und offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (5) unter Einhaltung eines 10 m Uferfreihaltebereiches |      |

Die Ergebnisse der raumordnungsfachlichen Analyse ergab, dass für den neu festgelegten **Entwicklungsbereich Nr. 20** eine Umwelterheblichkeitsprüfung im Sinne des §3 Abs. 4 des Stmk. ROG 1974 idF LGBI 89/2008 erforderlich ist. Diese erfolgt als 3. Prüfungsschritt unter Punkt 3.5.2.

# 3.5.2 Schritt 2 – Prüfung auf potenzielle UVP-Pflicht bzw. Beeinträchtigung von Europaschutzgebieten

Anhand der folgenden Kriterien ist für alle Bereiche zu überprüfen, ob raumplanungsrelevante UVP-Tatbestände vorliegen. Ist einer der Tatbestände gegeben, so ist die gegenständliche Änderung direkt ohne Umwelterheblichkeitsprüfung einer Umweltprüfung zu unterziehen.

# Raumplanungsrelevante UVP-Tatbestände gemäß UVP-G 2000 idgF, nach Anhang 1, Spalte 1 gegeben

- (1) Neuerschließung oder Änderung von Gletscherschigebieten, wenn damit eine Flächeninanspruchnahme durch Pistenneubau oder durch Lifttrassen verbunden ist.
- (2) Neuerschließung oder Änderung von Schigebieten durch Errichtung von Seilförderanlagen, Schleppliften oder Pisten, wenn damit eine Flächeninanspruchnahme mit Geländeveränderung von mindestens 20 ha verbunden ist

# Raumplanungsrelevante UVP-Tatbestände gemäß UVP-G 2000 idgF, nach Anhang 1, Spalte 2 (vereinfachtes Verfahren) gegeben

- (1) Freizeit- oder Vergnügungsparks, Sportstadien oder Golfplätze mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 10ha oder mindestens 1.500 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge
- (2) Industrie- oder Gewerbeparks mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 50ha
- (3) Städtebauvorhaben mit einer Nutzfläche von mehr als 100.000m²
- (4) Einkaufszentren mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 10ha oder mindestens 1.000 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge
- (5) Beherbergungsbetriebe, wie Hotels oder Feriendörfer, samt Nebeneinrichtungen mit einer Bettenzahl von mindestens 500 Betten odereiner Flächeninanspruchnahme von mindestens 5ha, außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete

- Öffentlich zugängliche Parkplätze oder Parkgaragen für Kraftfahrzeuge mit (6) mindestens 1.500 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge
- (7) Campingplätze außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete mit mindestens 500 Stellplätzen
- (8) Ständige Renn- oder Teststrecken für Kraftfahrzeuge ab 2km Länge

# Raumplanungsrelevante UVP-Tatbestände gemäß UVP-G 2000 idgF., nach Anhang 1, Spalte 3 (vereinfachtes Verfahren) gegeben

- Neuerschließung oder Änderung von Schigebieten durch Errichtung von (1) Seilförderanlagen, Schleppliften oder Pisten in schutzwürdigen Gebieten der Kategorie A, wenn damit eine Flächeninanspruchnahme von mindestens 10 ha verbunden ist.
- (2) Freizeit- oder Vergnügungsparks, Sportstadien oder Golfplätze in schutzwürdigen Gebieten der Kategorien A oder D mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 5 ha oder mindestens 750 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge.
- (3) Industrie- oder Gewerbeparks in schutzwürdigen Gebieten der Kategorien A oder D mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 25ha.
- (4) Einkaufszentren mit einer Flächeninanspruchnahme in schutzwürdigen Gebieten der Kategorien A oder D von mindestens 5ha oder mindestens 500 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge
- (5) Beherbergungsbetriebe, wie Hotels oder Feriendörfer, samt Nebeneinrichtungen in schutzwürdigen Gebieten der Kategorien A oder B mit einer Bettenzahl von mindestens 250 Betten odereiner Flächeninanspruchnahme von mindestens 2,5ha, außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete
- (6) Öffentlich zugängliche Parkplätze oder Parkgaragen für Kraftfahrzeuge in schutzwürdigen Gebieten der Kategorien A, B oder D mit mindestens 750 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge
- (7) Campingplätze in schutzwürdigen Gebieten der Kategorie A mit mindestens 250 Stellplätzen, außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete
- ständige Renn- oder Teststrecken für Kraftfahrzeuge in schutzwürdigen Gebieten (8) der Kategorie A

Überprüfung (UVP-Pflicht Nach der o.a. Kriterien und Beanspruchung Europaschutzgebieten, gemäß UVP-G 2000 idgF) aus dem Leitfaden zur Prüfung der Umwelterheblichkeit, besteht für keinen der untersuchten Bereiche eine Pflicht zur direkten Umweltprüfung.

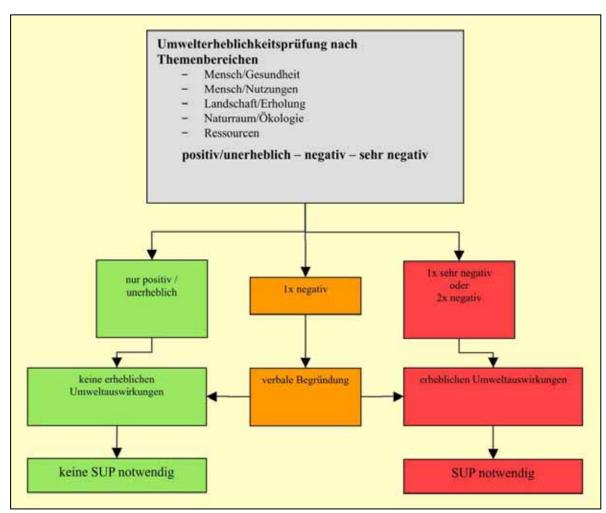
# 3.5.2 Schritt 3 – Prüfung der Umwelterheblichkeit

Für den Entwicklungsbereich Industrie- und Gewerbe des Änderungsbereiches Nr. 20 im Ortsteil Krachelberg Ost wurde kein Ausnahmekriterium erfüllt und es besteht auch keine UVP-Pflicht gemäß UVP-G 2000 idgF, daher ist eine Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß Leitfaden nach Themenbereichen durchzuführen.

Die Beurteilung der Umwelterheblichkeit nach Themenbereichen des im Örtlichen Entwicklungskonzept neu festgelegten "Entwicklungsgebiet für Industrie, Gewerbe", setzt eine genaue Kenntnis der vorherrschenden Strukturen sowie eine Bestandserhebung im Untersuchungsgebiet voraus und folgt den einheitlichen Prüfkriterien gemäß §3 Abs. 4 Stmk. ROG 1974 idgF. Diese einheitlichen Prüfkriterien wurden dem Leitfaden zur Beurteilung der Umwelterheblichkeit in der örtlichen Raumplanung entnommen.

In der Folge werden nun die einzelnen Themenbereiche durch Darstellung des Ist-Zustandes und die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umwelt dargestellt. Die Bewertung dieser Auswirkungen hat gemäß o.a. Leitfaden nach folgenden Kategorien zu erfolgen:





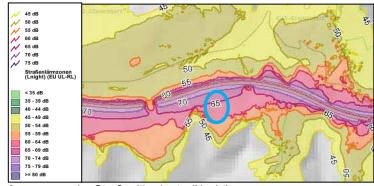
Schema der Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß Leitfaden

#### Themenbereich Mensch / Gesundheit

# Sachbereiche Beurteilungsgrundlage

#### Schutz vor Lärm

Ziel: Verminderung der Lärmbelastung der Bevölkerung und Verringerung der durch Lärmimmissionen entwerteten Flächen Der gegenständliche Bereich befindet sich in 150 m Entfernung südlich der A2 Südautobahn und liegt somit im unmittelbaren Straßenlärm-Immissionsbereich (L  $_{\rm eq}$  - N 60 dB).



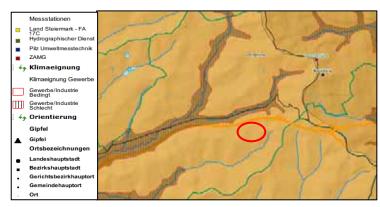
Auszug aus der Straßenlärmkarte (Nacht)

Südlich des gegenständlichen Entwicklungsgebietes in einer Entfernung von ca. 100m besteht ein neu ausgewiesenes Bauland der Kategorien Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet in erhöhter Lage (ca. 20 Höhenmeter). In westlicher Richtung bestehen in ca. 50 m Entfernung ca. 3 Einfamilienhäuser im Freiland.

# Luftbelastung und Klima

Ziele: Verminderung der Emissionen und Belastungen, Reduktion des Wachstums der Verkehrsleistung, dezentrale Konzentration, etc. Das gesamte Gemeindegebiet ist der Klimaregion A.2 "Östliche Grazer Bucht" zugeordnet. Diese kontinental geprägte Klimazone umfasst das Riedelland im Osten des Grazer Feldes samt zugehöriger Seitentäler.

Infolge der Abschirmung durch die Alpen ergeben sich grundsätzliche Klimazüge wie ausgesprochene Wind- und Schneearmut im Winterhalbjahr mit hoher Kalmenbereitschaft in den Beckenlagen, erhöhte Nebelhäufigkeit und Inversionshäufigkeit, die in den Becken 80 bis 85 % ausmachen kann, während auf den begünstigten Riedeln nur etwa 40 bis 50 % zu erwarten sind.



Auszug aus der Klimakarte

| Beurteilungsgrundlage  |
|--|
| Die Murtalauswinde und Kaltluftabflüsse der östlichen<br>Seitentäler beeinflussen die Lufterneuerung und<br>Durchlüftungsbedingungen des Grazer Raumes.  |
| Aufgrund des Nahbereiches zur Südautobahn ist von einer erhöhten Stickstoffdioxid- (NO2) und Feinstaubbelastung (PM10) auszugehen. Konkrete Jahresmittelgrenzwertüberschreitungen liegen nicht vor.        |
| Olfaktorische Immissionen aus industriell-gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betrieben sind nicht gegeben. Eine Geruchsbelastung ist für das Planungsareal vor allem durch den Straßenverkehr gegeben. |
| Derzeit ist das gegenständliche Gebiet als Freiland (L) landwirtschaftlich genutzte festgelegt. Es werden keine gefährlichen oder toxischen Stoffe gelagert, produziert oder transportiert.                |
|  |

| Erheblichkeit         | Erheblichkeit    |   |  |
|-----------------------|------------------|---|--|
| Themenbereich         | Code             | Einstufung  |  |
| Mensch/<br>Gesundheit |                  | Aufgrund der Lage und Entfernung des nächstgelegenen Wohngebietes werden keine diesbezüglichen Beeinträchtigungen betreffend Lärm und Staub erwartet. Auch für das ca. 2 km entfernte Kurgebiet Laßnitzhöhe sind kein Beeinträchtigungen zu erwarten.   |  |
|                       |                  | Die äußere Erschließung des neu auszuweisenden industriell-<br>gewerblichen Entwicklungsgebietes erfolgt über die direkt<br>anschließende Gemeindestraße.   |  |
|                       | un-<br>erheblich | In unmittelbarer Umgebung existiert keine Messstation. Die Ergebnisse der mobilen Messstelle Lassnitzhöhe aus dem Zeitraum Juli bis September 2005 und Jänner bis März 2007 können aufgrund der wesentlich höheren Distanz zur A2 Südautobahn nicht herangezogen werde. Das Projektgebiet liegt im Feinstaubsanierungsgebiet. Für die Feinstaubimmissionen ist daher in diesem Fall das Irrelevanzkriterium anzuwenden. |  |
|                       |                  | Es ist davon auszugehen, dass ein Betrieb am gegenständlichen Areal, insbesondere auch durch die Nähe zur A2 Südautobahn, die Vorgaben des IG-L einhalten kann, weshalb aus Sicht des Umweltschutzes von keiner Erheblichkeit auszugehen ist.   |  |
|                       |                  | Im Gewerbegebiet wir im jeweiligen gewerberechtlichen<br>Behördenverfahren der Schutz der Arbeitsbevölkerung vor<br>gefährlichen und toxischen Stoffen gesichert.   |  |

www.malekherbst.com

# Themenbereich Mensch / Nutzungen

| lst-Zustand   |   |  |
|---|---|--|
| Sachbereiche  | Beurteilungsgrundlage   |  |
| Sachgüter Ziel: Schutz und Erhaltung von erhaltenswerten Sachgütern, Infrastrukturanlagen bzw einrichtungen   | Im verfahrensgegenständlichen Bereich befinden sich keine schützens- bzw. erhaltenswerten Sachgüter.  |  |
| Abfallentsorgung und Abfallmengenentwicklung  | Im verfahrensgegenständlichen Bereich (derzeit Freiland) fallen zurzeit keine Abfälle an.   |  |
| Ziele: Verringerung der<br>Gewerbeabfälle, Sicherstellung<br>einer der Alpenkonvention<br>entsprechenden<br>Abfallerfassung, - verwertung<br>und -entsorgung,     | Für künftig geplante Nutzungen gilt die Müllabfuhrordnung der Marktgemeinde Laßnitzhöhe.  |  |
|   | Das gesamte Gemeindegebiet liegt nicht im Anwendungsbereich der Alpenkonvention.  |  |
| Abfallvermeidung  | Daher besitzt dieser Sachbereich keine Relevanz.  |  |
| Altlasten  Ziel: Schutz des Menschen / der Umwelt vor Gefährdungen durch Altlasten, Freihaltung von Verdachtsflächen, Sicherung und Sanierung vorhandener Flächen | Gemäß Bekanntgabe des Amtes der Steiermärkischen<br>Landesregierung, sowie im Altlasten- und Verdachtsflächen-<br>kataster des Umweltbundesamtes befinden sich im<br>verfahrensgegenständlichen Bereich keine Altlasten- und<br>Verdachtsflächen. |  |

| Erheblichkeit        |                  |  |
|----------------------|------------------|--|
| Themenbereich        | Code             | Einstufung   |
| Mensch/<br>Nutzungen | un-<br>erheblich | Aufgrund der Tatsache, dass sich im gegenständlichen Bereich keine schützens- bzw. erhaltenswerten Sachgüter befinden, die Müllabfuhrordnung der Gemeinde im Bedarfsfall heranzuziehen ist und sich im gegenständlichen Bereich keine Altlasten befinden, ist von keiner Erheblichkeit zum Themenbereich Mensch/Nutzungen auszugehen. Somit kann von der Erfüllung der Umweltqualitätsziele ausgegangen werden und es besteht kein Zielkonflikt. |

# Themenbereich Landschaft / Erholung

| Ist-Zustand   |   |  |
|---|---|--|
| Sachbereiche  | Beurteilungsgrundlage   |  |
| Landschafts- und Ortsbild   | Der gegenständliche Entwicklungsgebietsbereich befindet sich in keinem Schutzgebiet und liegt im Freilandbereich westlich des Ortsteils Krachelberg Ost.  |  |
| Ziel: Erhaltung traditioneller<br>Kulturlandschaft mit Hof- und<br>Flurformen, keine<br>Beeinträchtigung des Charakters<br>des Gebietes, Rücksichtnahme<br>auf Kulturdenkmäler und<br>hervorragende Naturgebilde,<br>u.a. | Richtung Norden grenzt der Bereich an die Krachelberg Straße (Gemeindestraße) und über einen ca. 150 m breiten Freilandstreifen an die Südautobahn und im Osten an eine Waldfläche. Im Westen bestehen hinter einer Geländekante 3 Einfamilienhäuser.   |  |
|   | Der Ortsteil Krachelberg Ost, in ca. 400 m Entfernung, liegt aufgrund der Topographie ca. 20 Höhenmeter über dem gegenständlichen Bereich und besteht aus einer Durchmischung von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, wobei im nähergelegenen westlichen Bereich die landwirtschaftlichen Betriebsobjekte überwiegen. Es ist kein einheitliches schützenswertes und das Ortsbild prägendes Erscheinungsbild erkennbar. |  |
|   | Es besteht eine Durchmischung verschiedenster Baustile, keine traditionellen Hofformen bzw. Kulturdenkmäler und hervorragende Naturgebilde vorhanden.   |  |
|   | Die Einsehbarkeit ist aufgrund der Topographie und der angrenzenden Waldläche lediglich von Norden her, von der Südautobahn und der Gemeindestraße, gegeben.  Krachelberg-Ost   |  |
| Kulturelles Erbe Ziele: Schutz/Erhaltung  | Keine Schutzgebiete, keine denkmalgeschützten Objekte o.<br>ä. vorhanden.   |  |
| Erholungs- und<br>Freizeiteinrichtungen<br>Ziel: Sicherung von geeigneten<br>Gebieten für die Erholung der<br>Bevölkerung   | Derzeit landwirtschaftliche Nutzfläche. Es sind weder Erholungs- oder Freizeiteinrichtungen festgelegt, noch vorgesehen.  |  |

| Erheblichkeit           |                  |   |
|-------------------------|------------------|---|
| Themenbereich           | Code             | Einstufung  |
| Landschaft/<br>Erholung |                  | Aufgrund nicht gegebener Lage innerhalb eines Landschafts- oder Ortsbildschutzgebietes sowie der Bestands- und Umgebungssituation kann diesbezüglich von keiner Beeinträchtigung des Ort- und Landschaftsbildes ausgegangen werden.   |
|                         |                  | Der Ortsteil Krachelberg Ost stellt derzeit einen in sich räumlich geschlossenen Bereich dar, der unter Berücksichtigung der im ÖEK vorgesehenen Entwicklungspotentiale für Wohnen (mit Bebauungsplanung) und dem gegenständlichen industriellgewerblichen Entwicklungspotential einen geschlossenen Entwicklungsbereich darstellt. |
|                         | un-<br>erheblich | Aufgrund der gegebenen Topographie ist der<br>beurteilungsrelevante Industrieentwicklungsbereich durch<br>einen dazwischenliegenden steilen Geländeanstieg von<br>der zukünftigen Wohnbebauung auf dem südlichen Plateau<br>räumlich, und ortsbildnerisch klar getrennt.  |
|                         |                  | Für die bestehenden 3 Wohnhäuser (im Freiland) im Westen, welche aufgrund einer topographisch bedingten Geländekante ebenfalls optisch getrennt sind, wurde zur Vermeidung etwaiger Nutzungskonflikte und zur klaren Trennung eine ca. 20 m breite Pufferzone vorgesehen.   |
|                         |                  | Über die verordnete Bebauungsplanung soll durch<br>Bepflanzungsmaßnahmen eine räumlich funktionelle<br>Trennung auch visuell erreicht werden, wodurch eine<br>landschaftsräumliche Gliederung erzielt wird.   |
|                         |                  | Im Zuge einer konkreten Projektierung sind entsprechende<br>Versickerungsflächen vorzusehen, welche letztendlich auch<br>für eine Grünraumgestaltung herangezogen werden<br>können.   |
|                         |                  | Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren<br>sind entsprechende Vorgaben hinsichtlich Gestaltung,<br>Grünausstattung, Bepflanzung zu konkretisieren, daher ist<br>von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen.   |
|                         |                  | Aufgrund der fehlenden Festlegung bzw. Denkmalschutzes<br>und der Bestandssituation ist von keiner erheblichen<br>Auswirkung auf das kulturelle Erbe auszugehen.  |
|                         |                  | Aufgrund des Nichtvorhandenseins von Erholungs- und Freizeiteinrichtungen im gegenständlichen Gebiet sowie der nicht vorgesehenen Entwicklung von solchen ist von keiner erheblichen Auswirkung auf Erholungs- und Freizeiteinrichtungen auszugehen.  |
|                         |                  | Somit kann kein negativer Zielkonflikt für den Sachbereich<br>Landschaft und Erholung abgeleitet werden.  |

# **Themenbereich Naturraum / Umwelt**

| Ist-Zustand   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| Sachbereiche  | Beurteilungsgrundlage  |  |  |
| Pflanzen  Ziel: Sicherung schützenswerter Lebensräume mit Vorkommen seltener Pflanzenarten, Vernetzung im Biotopverbund, Sicherstellung von naturnahen Flächen in den Tallagen etc. | Das Projektgebiet liegt im Freiland und wird landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau). Besonders schützenswerte Pflanzenvorkommen und Biotope sind It. Biodigitop des Landes nicht vorhanden. |  |  |
| Tiere  Ziele: Lebensräume speziell gefährdeter Tierarten sind zu schützen, Gebiete sollen nicht isoliert sondern vernetzt werden  | Das Projektgebiet liegt im Freiland und wird landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau). Besonders schützenswerte Pflanzenvorkommen und Biotope sind It.  |  |  |

| Ist-Zustand  |   |  |
|--|---|--|
| Sachbereiche   | Beurteilungsgrundlage   |  |
| Schutzgebiete  Ziel: Schutz der Natur, Landschaft etc. als Lebensgrundlage, insbesondere gilt es, jene Gebiete zu schützen, die sich wegen ihrer weitgehenden Ursprünglichkeit auszeichnen | Im verfahrensgegenständlichen Bereich sind keine Biotope,<br>Landschafts-/Naturschutzgebiete bzw. Naturdenkmäler<br>festgelegt.<br>Die Bestandsaufnahme zeigt ein Gebiet ohne besondere<br>Eigenart, seltene Charakteristik oder hohen Erholungswert. |  |
| Wald Ziel: Erhaltung der Waldflächen entsprechend dem Waldentwicklungsplan etc.  | Der Änderungsbereich liegt im Freiland mit landwirtschaftlicher Nutzung. Es ist lediglich eine kleine Waldflächen (ohne hohe Wertigkeit) im Ausmaß von ca. 650 m² von der Neufestlegung betroffen.  |  |

| Erheblichkeit        |                  |  |  |  |
|----------------------|------------------|--|--|--|
| Themenbereich        | Code             | Einstufung   |  |  |
| Naturraum/<br>Umwelt |                  | Für die Tierwelt werden keine wichtigen Korridore oder<br>Rückzugsräume nachhaltig beeinträchtigt. Der Entfall der<br>landwirtschaftlich genutzten Flächen als Lebensraum für die<br>Tierwelt ist in Bezug auf die verbleibende Fläche im<br>Gemeindegebiet als geringfügig einzustufen. |  |  |
|                      | un-<br>erheblich | Aus diesem Grund ist durch die geplante Umwidmung von einer geringen Umwelterheblichkeit des Vorhabens auf die Tier- und Pflanzenwelt auszugehen.  |  |  |
|                      |                  | Waldflächen sind nur in sehr geringem Ausmaß (650 m²) von der Neufestlegung betroffen.   |  |  |
|                      |                  | Im Projektgebiet sind keine schützenswerten Pflanzen- oder<br>Tierarten bzw. Landschaftsräume / Biotope bekannt und es<br>sind keine erheblichen Auswirkungen auf Flora und Fauna zu<br>erwarten, daher insgesamt keine erheblichen Auswirkungen.  |  |  |

# Themenbereich Ressourcen

| Ist-Zustand   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| Sachbereiche  | Beurteilungsgrundlage  |  |  |
| Boden   | Für das Gebiet besteht keine Festlegung als landwirtschaftliche Vorrangzone gem. geltendem REPRO Graz, Graz-Umgebung.  |  |  |
| Ziel: Sparsamer Umgang,<br>Verminderung der<br>Beeinträchtigungen, Schutz<br>landwirtschaftlich hochwertiger<br>Böden | Der Beurteilungsbereich liegt It. Bodenkarte des Lebensministeriums im Bodentyp "Schüttungsboden" (Planieboden), wodurch sich eine geringwertige Ackerland Einstufung ergibt. Die Bodenqualität ist als stark sauer bis sauer, mit geringer Erosion eingestuft.  |  |  |
|   | Die betroffenen landwirtschaftlichen Nutzflächen werden derzeit für den Ackerbau und als Wiesenfläche (Mahd) verwendet, eine Monokultur liegt nicht vor. Die betroffenen Grundstücksflächen sind als geringwertiges Ackerland und als geringwertiges Grünland eingestuft.  |  |  |
|   | Consumer Texts  Consumer Texts  We have a second and a se |  |  |
|   | Auszug aus der Bodenkarte: Ackerlandwertigkeit   |  |  |
|   | Auszug aus der Bodenkarte: Grünlandwertigkeit  |  |  |

| Ist-Zustand  |  |  |
|--|--|--|
| Sachbereiche   | Beurteilungsgrundlage  |  |
| Wasser / Oberflächenwasser Ziel: Erhaltung der natürlichen Beschaffenheit des Gewässers, der Uferbereiche, von natürlichen Überschwemmungs- und Hochwasserabflussgebieten                      |  |  |
| Wasser / Grundwasser  Ziel: Schutz von Quell- wassergebieten, Erhaltung der natürlichen Grundwasser- beschaffenheit, Reduktion der Schadstoffeinträge  | Im verfahrensgegenständlichen Bereich sind keine Schutzgebiete festgelegt. Es liegt im Tiefengrundwasser-körper "Oststeirisches Becken" Schadstoffeinträge fallen derzeit nicht an.                  |  |
| Mineralische Rohstoffe Ziel: Sparsame Nutzung bodennaher Lagerstätten und rasche Rekultivierung von Tagebauflächen   | Gemäß dem geltendem REPRO ist keine Rohstoffvorrangzone im gegenständlichen Bereich festgelegt.  Laut Bekanntgabe des BMWA ist für den Bereich auch keine Schotterabbauberechtigung bekannt.         |  |
| Energieverbrauch Ziel: Verminderung des Energieverbrauchs, Verringerung Kohlendioxid- emissionen, vermehrter Einsatz erneuerbarer Energie-träger, Reduktion Wachstum der Verkehrsleistung etc. | Derzeit kein Energieverbrauch gegeben. Eine Möglichkeit zur Entsprechung der Ziele besteht durch die Festlegungen in den nachfolgenden Verfahren, z.B. durch höhere Dichten zur besseren Ausnutzung. |  |
| Naturgewalten und<br>geologische Risiken<br>Ziel: Schutz des Menschen vor<br>Gefährdung durch Natur-<br>gewalten und geologische<br>Risiken  | Im Änderungsbereich sind keine Gefahrenzonen oder geologische Risiken bekannt.   |  |

| Erheblichkeit |                  |   |
|---------------|------------------|---|
| Themenbereich | Code             | Einstufung  |
| Ressourcen    |                  | Für das Gebiet besteht keine Festlegung als landwirtschaftliche Vorrangzone gemäß geltendem REPRO Graz, Graz-Umgebung.  |
|               | un-<br>erheblich | Für die Oberflächenentwässerung sind in Abstimmung mit<br>den geplanten Baumaßnahmen entsprechende<br>Retentionsvolumina in Form von Mulden, Becken oder<br>sonstigen Rückstauräumen zur Verfügung zu stellen.  |
|               | CITICONOTI       | Da für die entfallenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, welche als geringwertiges Ackerland und Grünland eingestuft sind, ausreichend qualitativ hochwertigere Ersatzflächen im Gemeindegebiet vorhanden sind, keine Gefahrenzonen vorliegen und keine Vorrangzonenfestlegung vorliegt, ist insgesamt von keiner erheblichen Auswirkungen auszugehen. |

# Zusammenfassende Darstellung der Erheblichkeit auf Ebene der Sachthemen

| Themenbereich       | Code             | Einstufung   |
|---------------------|------------------|--|
| Mensch/Gesundheit   |                  |  |
| Mensch/ Nutzung     |                  | Aufgrund der örtlicher Gegebenheiten und unter   |
| Landschaft/Erholung | un-<br>erheblich | Berücksichtigung der vorhandenen Raumstrukturen und mit Hilfe der vorgesehenen Bepflanzungen und |
| Naturraum/Umwelt    |                  | damit erzielbaren räumlichen Gliederungen können   |
| Ressourcen          |                  | erhebliche Auswirkungen auf Schutzgüter weitgehend ausgeschlossen werden.                        |

| Positiv/unerheblich | Negativ | Sehr negativ |
|---------------------|---------|--------------|
| + / 0               | -       |              |

## 3.4 Schritt 4 - Zusammenfassende Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

Die gegenständliche Änderung ist dem Ausmaß nach nicht geeignet eine UVP-Pflicht zu erwirken und liegt auch nicht in einem Europaschutzgebiet.

Die Prüfung nach Ausschlusskriterien ergab, dass keines der Kriterien zutrifft, wodurch eine Prüfung der Umwelterheblichkeit (gemäß §3 Abs.4 StROG idgF) nach Themenbereichen zu erfolgen hatte.

Die Auswertung ergab für alle fünf Themenbereiche unerhebliche Auswirkungen.

Seitens der Gemeinde ist die Festlegung bisher nicht vorhandener industriell-gewerblicher Entwicklungsgebiete eines der wichtigsten Entwicklungsziele, wobei bei der Standortwahl auf die Freihaltung des Kurgebietsbereiches besonderes Augenmerk gelegt wurde.

Diese Standortwahl wird insbesondere mit der Lage und den nicht vorhandenen überörtlichen Festlegungen gemäß REPRO Graz/Graz-Umgebung begründet. Des Weiteren zeichnet sich der gegenständliche Bereich durch eine besondere Standortgunstlage aus wie z.B. die Nähe zum übergeordneten Verkehrssystem, der A2 Südautobahn. Dadurch ergibt sich gegenüber anderen Standorten, unter Berücksichtigung des großflächigen Kurgebietsanteils am Gemeindegebiet, ein Standortvorteil.

Hinsichtlich Luftschadstoffe wird festgestellt, dass ein Betrieb am gegenständlichen Areal, insbesondere auch durch die Nähe zur A2 Südautobahn, die Vorgaben des IG-L einhalten kann, weshalb aus Sicht des Umweltschutzes von keiner Erheblichkeit auszugehen ist.

Insbesondere bietet sich am gegenständlichen Standort die Möglichkeit, durch entsprechende Bepflanzungsmaßnahmen eine räumlich funktionelle Gliederung zu erreichen, welche auch visuell gut wahrgenommen werden kann. Ein dahingehend regulatives Instrument bietet die verordnete Bebauungsplanung für das gegenständlichen Entwicklungsgebiet.

Aufbauend auf die durchgeführte Bewertung der Umwelterheblichkeit ist davon auszugehen, dass innerhalb des neu festgelegten Entwicklungsgebietes für Industrie und Gewerbe keine erheblichen Umweltauswirkungen für die Themenbereiche Mensch/Gesundheit, Mensch/Nutzungen, Landschaft/Erholung, Naturraum/Umwelt bzw. Ressourcen zu erwarten sind. Daher ist eine Umweltprüfung im Sinne einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) nicht erforderlich.