

GEMEINDE WEINITZEN



© Gemeinde Weinitzen

**Wortlaut zum
Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 5.0
samt Erläuterungsbericht,
Strategischer Umweltprüfung
und Räumliches Leitbild
Entwurf**

Rechtsgrundlage § 22 StROG 2010, LGBl Nr. 45/2022

Verfasser:



zt:

DIPL. – ING. GERHARD VITTINGHOFF
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
ING. KONSULENT FÜR RAUMPLANUNG U. RAUMORDNUNG
A-8010 GRAZ, MÜNZGRABENSTR.4/I, TEL.: 0316-819442, FAX.: 819492

Inhaltsverzeichnis

I. VORWORT	2
II. KURZFASSUNG	3
III. VERORDNUNG	4
§ 1 Umfang und Inhalt	4
§ 2 Plangrundlage und Verfasser	4
§ 3 Einschränkungen aufgrund des Regionalen Entwicklungsprogramms	4
§ 4 Festlegungen im Wirkungsbereich der Gemeinde	6
§ 5 Raumbezogene Ziele der Gemeindeentwicklung	9
§ 6 Räumliches Leitbild	13
§ 7 Überprüfung	15
§ 8 Rechtskraft	15
Planwerke zum Räumlichen Leitbild – plane 1 bis 19	16
IV. ERLÄUTERUNGEN	17
1 ABLEITUNG DER INHALTE ÜBERÖRTLICHER FESTLEGUNGEN UND DEREN KONSEQUENZEN FÜR DIE RÄUMLICHE ENTWICKLUNG DER GEMEINDE	17
1.1 Waldentwicklungsplan	17
1.2 Landesentwicklungsprogramm	18
1.3 Sachprogramm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume	18
1.4 Regionales Entwicklungsprogramm	18
2 ERLÄUTERUNGEN ZUM ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSPLAN 5.0	21
2.1 Siedlungsstruktur	21
2.2 Grundlegende Erläuterungen – Begriffsbestimmungen	22
2.3 Festlegung der Örtlichen Siedlungsschwerpunkte	24
2.4 Änderungen gegenüber dem Örtlichen Entwicklungsplan Nr. 4.0	24
2.5 Räumliches Leitbild für das Gemeindegebiet	28
2.6 Umweltprüfung	28
3 SACHBEREICHE	29
3.1 Naturraum und Umwelt	29
3.2 Wesentliche Umweltbeeinträchtigungen und Nutzungsbeschränkungen	33
3.2 Bevölkerung und Siedlungsraum	35
3.3 Wirtschaft	41
3.4 Technische Infrastruktur	43
V. Anhang 1 – Erläuterungsbericht zum Räumlichen Leitbild	47
VI. Anhang 2 – Strategische Umweltprüfung	48

I. VORWORT

Das vorliegende Örtliche Entwicklungskonzept Nr. 5.0 der Gemeinde Weinitzen enthält Ziele und Leitlinien für die räumliche Gestaltung und die zukünftige Entwicklung der Planungsregion. Weiters wird der Bestand dargestellt und hinsichtlich Funktionalität und Erscheinungsbild erörtert.

Die durchgeführte Bestandsaufnahme, die Gemeindestrukturanalyse sowie die Analyse der überörtlichen Planungen bilden die Grundlage für diese Verordnung.

Wesentliches Ziel der Gemeinde Weinitzen ist es, Planungsinstrumente zu erstellen, die eine nachhaltige Gemeindeentwicklung in den nächsten Jahrzehnten ermöglichen. Vorrangig geht es dabei um die künftige Positionierung der Gemeinde im regionalen und überregionalen Kontext. Dazu soll eine gesamtheitliche Entwicklungsstrategie für die Gemeinde erarbeitet werden, um Potentiale und Synergien besser zu nutzen, aber auch auf zukünftige Herausforderungen rasch und effizient reagieren zu können.

Für sämtliche Berechnungen im vorliegenden Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 5.0 wurden die nach Möglichkeit aktuellsten Daten verwendet. Dabei liegt der Erhebungszeitpunkt mancher Datensätze weiter zurück, wobei stets auf eine repräsentative Wiedergabe geachtet wurde.

Jegliche im Bericht verwendeten femininen und maskulinen Begriffe verstehen sich auch jeweils auf das andere Geschlecht und dienen ausschließlich der leichteren Lesbarkeit.

Graz, am 06.10.2022

DI Gerhard Vittinghoff

II. KURZFASSUNG

Die Gemeinde Weinitzen befindet sich nördöstlich der Landeshauptstadt Graz im Bezirk Graz-Umgebung. Der Hauptort liegt auf einer Seehöhe von ca. 495 müA. Das Gemeindegebiet erstreckt sich über eine Fläche von 18,9 km² und die Bevölkerungsdichte beträgt 145 Einwohner je km².

Das gesamte Gemeindegebiet liegt aufgrund der landschaftlichen Besonderheit und der bestehenden Erholungsfunktion im Landschaftsschutzgebiet 30 (Nördliches und östliches Hügel-land von Graz) und unterliegt den Bestimmungen der Alpenkonvention.

Die Hauptsiedlungsbereiche der Gemeinde befinden sich entlang den Landesstraßen L 329, L387 und L 319 sowie entlang der Bundesstraße B 72. Insgesamt ist das Gemeindegebiet gut durch das Landes-, Bundes- und das Gemeindestraßennetz sowie durch die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs erschlossen.

Weite Teile des Gemeindegebietes sind gemäß § 5 Abs. 2 Regionales Entwicklungsprogramm Steierischer Zentralraum als Grünzonen festgelegt, welche eine ökologische Funktion, eine Erholungs- und eine Schutzfunktion erfüllen.

Im Gemeindegebiet sind gemäß dem Regionalen Entwicklungsprogramm Steierischer - Zentralraum folgende Landwirtschaftliche Teilräume vorhanden:

- im Westen Teilraum grünlandgeprägtes Bergland
- im Osten das außeralpiner Hügelland

Die Gemeinde verzeichnet innerhalb der letzten Jahrzehnte eine Zunahme der Einwohnerzahl, Wohngebäude, Wohneinheiten und der Privathaushalte. Im Planungsjahr 2022 werden 2.746 Einwohner, und 1.061 Privathaushalte registriert und das entspricht einer Zunahme von 209 Einwohner und 112 Privathaushalten seit der letzten Volkszählung im Jahr 2011. In der Planungsperiode (10 Jahresperiode) wird eine weitere Zunahme der Bevölkerung angestrebt und ein Zielwert für das Jahr 2033 wird mit 2.975 Personen angenommen.

Die Gemeinde ist noch landwirtschaftlich geprägt und es sind bestehende Betriebe im Bauland bzw. im Nahbereich der Siedlungen, insbesondere in den Siedlungsbereichen Niederschöckl, Oberschöckl und Nadisch, vorhanden.

Die Tourismusfunktion nimmt in der Gemeinde eine untergeordnete Rolle ein und ein weiterer Ausbau dieser Funktion ist von Seiten der Gemeinde nicht vorgesehen.

Im Sinne des Regionalen Entwicklungsprogramms Steierischer Zentralraum sowie der Richtlinie zur Festlegung von Örtlichen Siedlungsschwerpunkten wurde für die Gemeinde Weinitzen eine klare Prioritätensetzung in der Siedlungsentwicklung festgelegt. Der Siedlungsbereich Niederschöckl wird als Siedlungsschwerpunkt und der Siedlungsbereich Höhenweg / Kollerweg als Örtlicher Siedlungsschwerpunkt festgelegt.

Im Zuge der Überarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 4.0 (Entwicklungspläne) wurden die Umweltauswirkungen der geplanten Änderungen beurteilt. Unter Anwendung des Leitfadens zur Strategischen Umweltprüfung ist es nicht erforderlich, für einen der Änderungsbereiche eine Umweltprüfung samt Umweltbericht durchzuführen.

III. VERORDNUNG

Verordnung der Gemeinde Weinitzen vom2022 mit der ein Örtliches Entwicklungskonzept für die Gemeinde Weinitzen erlassen wird.

Aufgrund der §§ 21 und 22 in Verbindung mit § 24 StROG 2010 i.d.g.F. LGBl. Nr. 45/2022 wird verordnet:

§ 1 Umfang und Inhalt

Das Örtliche Entwicklungskonzept Nr. 5.0 besteht aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung (Örtlicher Entwicklungsplan) sowie dem Erläuterungsbericht.

Die im Anhang zur Verordnung angeschlossenen, zeichnerischen Darstellungen (Planwerke zum Räumlichen Leitbild – Pläne 1 bis 19), bilden einen integrierten Bestandteil dieser Verordnung.

§ 2 Plangrundlage und Verfasser

Das Örtliche Entwicklungskonzept 4.0 der Gemeinde Weinitzen mit der GZ: 34/22 vom 06.10.2011 wurde von Dipl.- Ing. Gerhard Vittinghoff, Ing. Konsulent für Raumplanung und Raumordnung, verfasst.

Die Grundlage für den Örtlichen Entwicklungsplan der Gemeinde Weinitzen bildet das Luftbild Stand April 2022.

§ 3 Einschränkungen aufgrund des Regionalen Entwicklungsprogramms

3.1 Ziele und Maßnahmen - Teilräume (§ 3 des Regionalen Entwicklungsprogramms)

Auf die unter § 3 (Teilräume) des Regionalen Entwicklungsprogrammes für die Planungsregion Steirischer Zentralraum festgelegten Ziele und Maßnahmen für die auf das Gemeindegebiet zutreffenden Teilräume wird verwiesen. Im Anlassfall sind diese Vorgaben zu berücksichtigen.

Grünlandgeprägtes Bergland

Das charakteristische Erscheinungsbild der Landschaft mit kleinräumiger Durchmischung von Wald, Wiesen, Ackerland und landwirtschaftlichen Kulturen ist zu erhalten. Bei der Baukörpergestaltung ist die visuelle Sensibilität dieses Landschaftsraumes besonders zu berücksichtigen.

Außerhalb von im Regionalplan bzw. im Rahmen der örtlichen Raumplanung festgelegten Siedlungsschwerpunkten sind folgende Baulandausweisungen unzulässig:

- Ausweisung neuer Baugebiete;
- großflächige Baulanderweiterungen zur Ausweisung neuer Bauplätze;

Zulässig sind Bauländerweiterungen für unbebaute Bauplätze im Ausmaß von maximal 20 Prozent des bestehenden bebauten Baulandes, jedoch mindestens im Ausmaß von drei ortsüblichen Bauparzellen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Für die Ermittlung des zulässigen Flächenausmaßes ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung maßgeblich. Bauländerweiterungen für die Entwicklung rechtmäßig bestehender Betriebe bleiben von der Flächenbeschränkung unberührt.

Die Gewinnung mineralischer Rohstoffe außerhalb der im Regionalplan ausgewiesenen Rohstoffvorrangzonen ist unzulässig – ausgenommen sind landschaftsverträgliche Ausweitungen bestehender Gewinnungsstätten.

Außeralpines Hügelland

Das charakteristische Erscheinungsbild der Landschaft mit kleinräumiger Durchmischung von Wald, Wiesen, Ackerland und landwirtschaftlichen Kulturen ist zu erhalten. 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.

Außerhalb von im Regionalplan bzw. im Rahmen der örtlichen Raumplanung festgelegten Siedlungsschwerpunkten sind folgende Baulandausweisungen unzulässig:

- Ausweisung neuer Baugebiete;
- großflächige Bauländerweiterungen zur Ausweisung neuer Bauplätze;

Zulässig sind Bauländerweiterungen für unbebaute Bauplätze im Ausmaß von maximal 20 Prozent des bestehenden bebauten Baulandes, jedoch mindestens im Ausmaß von drei ortsüblichen Bauparzellen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Für die Ermittlung des zulässigen Flächenausmaßes ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung maßgeblich. Bauländerweiterungen für die Entwicklung rechtmäßig bestehender Betriebe bleiben von der Flächenbeschränkung unberührt.

Die Gewinnung mineralischer Rohstoffe außerhalb der im Regionalplan ausgewiesenen Rohstoffvorrangzonen ist unzulässig – ausgenommen sind landschaftsverträgliche Ausweitungen bestehender Gewinnungsstätten.

3.2 Vorrangzonen (§ 5 des Regionalen Entwicklungsprogramms)

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.: Hochwasser (Schutzfunktion). Als Grünzonen gelten auch Uferstreifen in einer Breite von mindestens 10 m (im funktional begründeten Einzelfall auch mehr als 10m), gemessen ab der Böschungsoberkante, entlang aller anderen natürlich fließenden Gewässern. In diesen Bereichen können für Baulückenschließungen geringen Ausmaßes Ausnahmen gewährt werden. Dabei ist die ökologische Funktion des jeweiligen Uferstreifens zu berücksichtigen. Im Rahmen der Zielsetzungen dieser Verordnung gelten für Grünzonen folgende Festlegungen:

1. Die Festlegung von Bauland und Sondernutzungen im Freiland für Erwerbsgärtnerreien, Kleingartenanlagen, Abfallbehandlungsanlagen, Geländeauffüllungen, Bodenentnahmeflächen, Schießstätten, Schieß- und Sprengmittellager und ihre Gefährdungsbereiche, Tierhaltungsbetriebe, Lagerplätze und Auffüllungsgebiete sind unzulässig.

2. Bei Festlegung von Sondernutzungen ist auf die Vermeidung von großflächigen Versiegelungen sowie über den Gebietscharakter hinausgehende Immissionen zu achten.
3. Grünzonen gelten als Ruhegebiete gemäß Mineralrohstoffgesetz, BGBl. I Nr. 38/1999 i.d.g.F. Die Erweiterung bestehender Abbaugelände ist zulässig.

§4 Festlegungen im Wirkungsbereich der Gemeinde

Grundlage für die zukünftige Siedlungsentwicklung bildet der Örtliche Entwicklungsplan Nr. 5.0, welcher die räumliche Umsetzung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 5.0 darstellt.

4.1 Nutzungstypologie

Von der Bestandsaufnahme sowie den Zielsetzungen der Gemeinde ausgehend werden gemäß der Nutzungstypologie die Funktionen „Wohnen“, „Landwirtschaftlich geprägte Siedlungsgebiete“, „Industrie- und Gewerbe“ sowie „Tourismus/Ferienwohnen“ im Örtlichen Entwicklungsplan Nr. 5.0 festgelegt. Dabei orientieren sich die zulässigen Nutzungen am geltenden Raumordnungsgesetz (StROG 2010, i.d.g.F. LGBL 45/2022), wobei die Begriffsbestimmungen für die jeweiligen Baulandkategorien (§ 30 StROG 2010) maßgebend sind.

Bei Bereichen mit zwei Funktionen bzw. mit zeitlich veränderlicher Entwicklung der Siedlungsstruktur und / oder Funktion (schraffierte Farbgebung je nach Funktion) handelt es sich um jene Bereiche, in denen die derzeitige Nutzung noch eine tragende Funktion darstellt, jedoch es anzunehmen ist, dass diese Funktion eher rückläufig ist. Bei einer späteren Konkretisierung im Flächenwidmungsplan Nr. 5.0 sollen die im Örtlichen Entwicklungsplan 5.0 festgelegten Alternativen umgesetzt werden.

Befinden sich in Gebieten mit zwei Funktionen (z.B. Landwirtschaft und Wohnen) noch untergeordnete Tierhaltungsbetriebe, wäre eine Erweiterung des Wohnpotentials erst dann möglich, wenn der rechtliche Konsens für den Tierhaltungsbetrieb untergegangen ist.

4.2 Festlegung der Prioritäten für die Siedlungsentwicklung

4.2.1 Siedlungsschwerpunkt

Der Bereich Niederschöckl wird gemäß dem Regionales Entwicklungsprogramm als Siedlungsschwerpunkt festgelegt.

4.2.2 Örtliche Siedlungsschwerpunkte

Der Siedlungsbereich Höhenweg/Kollerweg/Tischlerwirt/Nadisch/Faßberg als Örtliche Siedlungsschwerpunkte festgelegt.

Die oben angeführten Siedlungsbereiche gelten gemäß §5(2) des Regionalen Entwicklungsprogrammes als Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung.

4.3 Festlegung von schützenswerten Bereichen auf örtlicher Ebene

4.3.1 Grünbereiche entlang von Gewässern

Das Uferbegleitgrün bzw. die Grünbereiche entlang von Gewässern dienen der Wasserwirtschaft. Zur Minimierung von Schäden aufgrund von Hochwässern sind im Sinne des Sachprogrammes zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume (§ 4 (1) SAPRO) sowie des Regionalen Entwicklungsprogrammes für die Planungsregion Steierischer Zentralraum (§ 5 REPRO) zusammenhängende Freiräume in den Retentions- und Abflussgebieten von einer weiteren Siedlungsentwicklung freizuhalten.

4.3.2 Landschaftsbereich mit bedeutenden Sicht- und Blickbeziehungen:

- Bereich Wasserturm, KG Niederschöckl

4.4 Festlegung der absoluten und relativen Entwicklungsgrenzen unter Berücksichtigung folgender Kriterien:

4.4.1 Naturräumliche Entwicklungsgrenzen (durchgehende grüne Linie) sind langfristig nicht zu überschreitende Entwicklungsgrenzen, die aufgrund folgender Kriterien im Örtlichen Entwicklungsplan Nr.1.0 festgelegt werden:

- Absolute naturräumliche Entwicklungsgrenzen aufgrund von fließenden oder stehenden Gewässern sowie zum Schutz der Uferzonen entlang öffentlicher Gewässer unter Berücksichtigung eines Uferstreifens von mindestens 10,0m bei unbebauten Grundstücken. (Grünzone gemäß § 5 des Regionalen Entwicklungsprogramms) Diese Naturräumlichen Entwicklungsgrenzen sind mit der **Kennung 1** im Örtlichen Entwicklungsplan Nr. 1.0 näher festgelegt.
- Großflächige landschaftsgliedernde Elemente, wie zum Beispiel Waldflächen sowie Gehölzstreifen stellen eine wichtige Grenze der Entwicklungspotentiale dar. Diese Bereiche haben auch eine wichtige Schutzfunktion (Windwurf). Diese Naturräumlichen Entwicklungsgrenzen sind mit der **Kennung 2** im Örtlichen Entwicklungsplan Nr. 1.0 näher festgelegt
- Absolute naturräumliche Entwicklungsgrenzen aufgrund der gegebenen Geländegegebenheiten (Geländekante, steile Hänge), Hochwasseranschlagslinie (HW30 und HW100), In diesen Bereichen fehlen die naturräumlichen Voraussetzungen für eine Baulanderweiterung und diese Grenzen werden im Entwicklungsplan Nr. 1.0 mit der **Kennung 3** näher festgelegt.
- Zur Erhaltung der charakteristischen Kulturlandschaft, ökologisch- oder klimatisch bedeutsamer Strukturen werden im Örtlichen Entwicklungsplan Nr. 1.0 Naturräumliche Entwicklungsgrenzen näher festgelegt (Diese Grenzen sind mit der **Kennung 4** gekennzeichnet).

4.4.2 Siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen (durchgehende rote Linie) sind langfristig nicht zu überschreitende Entwicklungsgrenzen, die aufgrund folgender Kriterien im Örtlichen Entwicklungsplan Nr. 1.0 festgelegt werden:

- Baulandbedarf für die Planungsperiode: Um eine bedarfsgerechte Entwicklung zu gewährleisten, wurden im Entwicklungsplan entsprechende Baulandreserven und siedlungspolitische Grenzen festgelegt. (Diese Siedlungspolitischen Entwicklungsgrenzen sind mit der **Kennung 1** im Örtlichen Entwicklungsplan Nr. 1.0 näher festgelegt)
- Übergeordnete Planungen wie etwa die im Regionalen Entwicklungsprogramm festgelegten Landwirtschaftlichen Vorrangzonen stellen Nutzungsbeschrän-

kungen dar. Aufgrund dieser übergeordneten Planungen werden Siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen mit der **Kennung 2** im Örtlichen Entwicklungsplan Nr. 1.0 festgelegt.

- Übergeordnete Verkehrsträger (Landesstraßen) stellen zwangsweise absolute siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen dar. In diesen Bereichen ist aufgrund der gegebenen Immissionen eine Stärkung der Wohnfunktion nicht sinnvoll. (Diese Siedlungspolitischen Entwicklungsgrenzen sind mit der **Kennung 3** im Örtlichen Entwicklungsplan Nr. 1.0 näher festgelegt)
- Vermeidung von Nutzungskonflikten: Nutzungskonfliktbereiche entstehen durch widersprüchliche Nutzungsabsichten, wie etwa zwischen der Wohnfunktion und den landwirtschaftlichen Produktionsflächen. Zur Minimierung negativer Auswirkungen im Bereich der Nahtstellen zu konfliktierenden Nutzungen sind zusammenhängende Grünverbindungen und/ oder Freihaltestreifen im Flächenwidmungsplan sicherzustellen. Diese Bereiche sind im Örtlichen Entwicklungsplan explizit dargestellt. (Diese Siedlungspolitischen Entwicklungsgrenzen sind mit der **Kennung 4** im Örtlichen Entwicklungsplan Nr. 1.0 näher festgelegt)
- Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes werden Entwicklungsgrenzen im Örtlichen Entwicklungsplan Nr. 1.0 näher festgelegt (Diese Siedlungspolitischen Entwicklungsgrenzen sind mit der **Kennung 5** gekennzeichnet)
- Straßen und sonstige Infrastruktur begrenzen einzelne Siedlungsbereiche der Gemeinde und eine Überschreitung dieser ist in dieser Planungsperiode nicht vorgesehen. (Diese Siedlungspolitischen Entwicklungsgrenzen sind mit der **Kennung 8** im Örtlichen Entwicklungsplan Nr. 1.0 näher festgelegt).

Bei den einzelnen Siedlungsgebieten, die im Örtlichen Entwicklungsplan 1.0 für eine bauliche Entwicklung vorgesehen sind, bilden Gemeindestraßen, Landesstraßen und Bahntrassen eine absolute siedlungspolitische Entwicklungsgrenze. Diese sind mit der Bedeutung der Kennung 8 Straßen und sonstige Infrastruktur gleichzusetzen.

Die Erweiterung der baulichen Funktion über eine **absolute Entwicklungsgrenze** (grüne oder rote durchgehende Linie) hinaus ist nicht zulässig. Bei Vorliegen nachfolgender Bedingungen sind Ausnahmen zur oben genannten Bestimmung zulässig:

- In jenen Bereichen, die zum Zeitpunkt der Erstellung des Örtlichen Entwicklungsplanes fehlende naturräumliche Voraussetzungen ausweisen und diese Mängel inzwischen behoben wurden. (z.B. Verwirklichung der Hochwasserschutzmaßnahmen)
- In Bereichen, in denen die Baulandreserven der Gemeinde erschöpft sind und eine Umsetzung der siedlungspolitischen Zielvorgaben der Gemeinde nicht mehr möglich sind.

In jenen Siedlungsbereichen mit dargestellten **relativen Entwicklungsgrenzen** (grüne oder rote strichlierte Linie) sind kleinräumige Ergänzungen in der Größenordnung einer ortsüblichen Bauplatztiefe für einen Bauplatz für Ein- und Zweifamilienhäuser (ca. 30 m) zulässig.

§ 5 Raumbezogene Ziele der Gemeindeentwicklung

Leitziele der Gemeindeentwicklung – der sogenannte „rote Faden“

Die Leitziele bauen auf den endogenen Potentialen der Gemeinde sowie auf den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalen Entwicklungsprogrammes der Planungsregion Steirischer Zentralraum auf. Die Gemeinde Weinitzen positioniert sich demnach nach den folgenden anzustrebenden Leitzielen:

Leitziel L 1 Klimaschutz- und Klimawandelanpassung

In Anlehnung an die Klimaschutzziele des Pariser Abkommens 2015 ist die Verbrennung fossiler Energieträger für die Wärmeerzeugung bis 2040 einzustellen. Bei der Siedlungsentwicklung ist eine klimafreundliche Mobilität zu forcieren.

Die Siedlungsstrukturen sind energieeffizienter und ressourcenschonender zu gestalten.

Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für eine umweltschonende Energieversorgung. Dabei soll der Hauptfokus auf eine sparsame Nutzung von erneuerbaren Energien liegen.

Leitziel L.2 - Wohnen

Das zweite Leitziel der Gemeinde Weinitzen ist, sich als attraktive Wohngemeinde zu etablieren. Zur Verwirklichung dieser Zielsetzung sollen vor allem die Bedingungen für die junge Bevölkerung und hier insbesondere für Jungfamilien dementsprechend gestaltet werden. Dabei liegt der Fokus etwa auf einem ausreichenden Angebot an leistbarem Wohnraum in guter Lage. Die lokale Infrastruktur an Bildungs-, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen zur Deckung des täglichen und periodischen Bedarfs sowie eine gute Verkehrsinfrastruktur sind ebenfalls von enormer Bedeutung. Darüber hinaus soll zur Sicherstellung der hohen Lebensqualität in der Gemeinde die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen forciert werden.

Leitziel L.3 - Arbeiten

Das Arbeitsplatzangebot ist in der Gemeinde Weinitzen zu stärken. Dabei sollen unter anderem günstige Bedingungen zur Aufrechterhaltung der Landwirtschaft geschaffen werden. Durch die Stärkung der lokalen Wirtschaftsstruktur soll eine Erhöhung des Auspendleranteils unter den Erwerbstätigen hintangehalten und in weiterer Folge Weinitzen als attraktive Wohngemeinde etabliert werden. Außerdem wird der Fokus auf die funktionale Stärkung des Siedlungsschwerpunktes, gelegt.

5.1 Naturraum und Umwelt

Entwicklungsziele:

- a) Das bestehende Landschaftsbild mit dem zusammenhängenden Netz von landschaftsraumtypischen Strukturelementen in der Gemeinde Weinitzen ist zu erhalten.
- b) Berücksichtigung einer potentiellen Erdrutschgefährdung im Zuge der zukünftigen Siedlungsentwicklung.
- c) Die gemäß Regionalen Entwicklungsplan ausgewiesene Grünzone ist, insbesondere zum Erhalt der zusammenhängenden Freilandflächen und ihrer Verbindungen, von Neubaulandfestlegungen und Sondernutzungen im Freiland freizuhalten.

- d) Die geschlossenen Waldflächen sind mit ihren Waldsäumen als klimatische Ausgleichsräume, Lebensräume für Flora und Fauna sowie kulturlandschaftsprägende Strukturelemente zu erhalten. Im Anlassfall/ Bauverfahren ist sicherzustellen, dass ein 10m breiter Randstreifen zum Wald von einer weiteren Bebauung freigehalten wird.
- e) Ein 10m breiter Uferstreifen, gemessen ab der Böschungsoberkante, ist entlang natürlicher Gewässer von Bebauungen und Intensivnutzungen freizuhalten.
- f) Zukünftige Baulandausweisungen haben siedlungsnaher Grünelemente, wie z.B. vorhandene Streuobstwiesen, Baumreihen und Hecken, zu berücksichtigen.
- g) Schrittweiser Ausbau des Hochwasserschutzes unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der Gemeinde sowie Erarbeitung von zusätzlichen Hochwasserschutzmaßnahmen in Kooperation mit den Dienststellen der Stmk. Landesregierung.
- h) Zum Erhalt von günstigen klimatischen Bedingungen sind bei Bauvorhaben und bei der Erstellung der Bebauungspläne auf die Stellung und Gestaltung der Gebäude Rücksicht zu nehmen (Firstrichtung, Gebäudehöhe usw.).
- i) Die geschlossenen Waldflächen im Gemeindegebiet, welchen gemäß geltenden Waldentwicklungsplan eine übergeordnete Funktion (Schutz- und/ oder Wohlfahrtfunktion) zugeordnet wird, sind aufgrund ihrer Wirkung für die Reinigung und Erneuerung der Luft (Luftfilterung) zu erhalten.
- j) Erhalt sowie Weiterentwicklung und Schaffung linearer Gliederungselemente, wie z.B. Alleen und Ufergehölze.

5.2 Bevölkerung und Siedlungsraum

Entwicklungsziele:

- a. Eine kontinuierliche Bevölkerungsentwicklung mit einem Zielwert von 2.975 Einwohnern im Jahr 2033 wird, unter Berücksichtigung des Erhalts der bestehenden Lebensqualität, angestrebt.
- b. Gegenseitige nachteilige Beeinträchtigungen zwischen den unterschiedlichen Nutzungen sind zu vermeiden.
- c. Im Zuge der Siedlungsentwicklung der Gemeinde ist eine weitere Stärkung des Zentrums der Gemeinde zu fördern.
- d. Schützenswerte Elemente des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes der Gemeinde sind zu erhalten.
- e. Durch eine bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbaulandreserven ist der bestehende Bedarf, insbesondere für die weichenden Erben, zu erfüllen. Eine weitere Erhöhung der Wanderungsbilanz wird jedoch nicht angestrebt.
- f. Zur Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für den Erhalt der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe im Gemeindegebiet sind Pufferzonen zu unterschiedlichen Nutzungen ausgewiesenen (in Form von Grünbereichen oder Freihaltestreifen) wodurch Nutzungskonflikte vermieden werden.

- g. Zur Aufrechterhaltung der bestehenden Infrastruktur ist im Zentrumsbereich Niederschöckl sowie in den Örtlichen Siedlungsschwerpunkten systematisch und planmäßig zu verdichten.
- h. Im Sinne der Raumordnungsgrundsätze § 3 StROG hat eine zukünftige Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung eines sparsamen Flächenverbrauches von innen nach außen stattzufinden.
- i. Erhalt der Bereiche mit wichtigen Sicht- und Blickbeziehungen, (z.B. im Bereich des Wasserturmes in der KG Niederschöckl). Diese Bereiche sind von weiteren Bebauungen und Baulanderweiterungen freizuhalten.
- j. Verstärkte aktive Bodenpolitik durch die Festlegung von Baulandmobilisierungsmaßnahmen im Sinne des § 35 StROG 2010 (Bebauungsfristen und Vertragsraumplanung).

5.3 Erwerbsmöglichkeiten und Wirtschaftsentwicklung

Entwicklungsziele:

- a) Erhalt der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft, insbesondere im Hinblick auf deren Aufgaben im Bereich der Landschaftspflege und den Erhalt der ökologischen Ausgleichsfläche für den städtischen Bereich.
- b) Zur Verringerung von Nutzungskonflikten ist im Nahbereich von Intensivlandwirtschaften (Obstbau und/ oder Tierhaltung) keine weitere Stärkung der Wohnfunktion vorgesehen.
- c) Im Zuge von Baulanderweiterungen für die Wohnfunktion ist eine sorgfältige Prüfung der Nutzungsprioritäten durchzuführen.
- d) Die räumlichen Voraussetzungen für eine weitere Ansiedlung von umweltfreundlichen Klein- und Mittelbetrieben, insbesondere im gewerblichen Siedlungsschwerpunkt in Faßberg, sind zu schaffen.

5.4 Soziale Infrastruktur/ Gemeinbedarfseinrichtungen

Entwicklungsziele:

- a) Etablierung eines Freizeit- und Sportzentrums im Bereich der Grundstücke Nr. 933 usw. der KG Niederschöckl.
- b) Erhalt und weiterer Ausbau der Gemeinbedarfseinrichtungen.

5.5 Technische Infrastruktur

Entwicklungsziele:

- a) Die bestehende technische Infrastruktur ist bei der zukünftigen Baulandentwicklung der Gemeinde zu berücksichtigen und ein Ausbau dieser ist anzustreben.

- b) Eine nachhaltige Ver- und Entsorgung des Siedlungsbestandes ist anzustreben.
- c) Im Zuge von Baulanderweiterungen sind keine zusätzlichen Kosten für die Öffentlichkeit aufzuwenden und die Änderungen sind an die bestehende technische Infrastruktur anzupassen.
- d) Sicherung und Ausbau der örtlichen und überörtlichen Energieversorgung entsprechend dem Bedarf unter Ausnutzung der natürlichen Ressourcen (z.B. Umstellung auf biogene Brennstoffe und bessere Nutzung der Solarenergie, vermehrte Nutzung der Fernwärme).

5.6 Verkehr

Entwicklungsziele:

- a) Die bestehende Verkehrsinfrastruktur für den ruhenden sowie fließenden Verkehr ist weiter auszubauen.
- b) Im Zuge der zukünftigen Siedlungsentwicklung sind die bestehenden Lärmimmissionen entlang der Bundesstraße B 72 und der Landesstraßen L 319, L 329 und L 387 im Gemeindegebiet zu berücksichtigen.
- c) Die künftige Siedlungsentwicklung hat unter Berücksichtigung der bestehenden Verkehrserschließung, insbesondere der 500m Einzugsbereiche der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, zu erfolgen.
- d) Das bestehende Fuß- und Radwegenetz ist weiter auszubauen.
- e) Die Siedlungsgebiete entlang der Bundesstraße B 72 und der Landesstraßen L 319 und L 387 werden aufgrund der überschrittenen Lärmgrenzwerte gemäß ÖNORM S 5021 als Sanierungsgebiet Lärm festgelegt.
- f) Nach Bedarf sowie Zweckmäßigkeit können baubehördliche Maßnahmen im Zuge baurechtlicher Bewilligungen für Bauobjekte hinsichtlich des aktiven und passiven Lärmschutzes vorgeschrieben werden, zum Beispiel in der Form von:
 - entsprechender Grundrissausbildung von Wohnbereichen (Selbstabschirmung) und
 - entsprechenden Nutzungsverteilungen (Nebengebäude / Garagen etc., lärmseitig).

§ 6 Räumliches Leitbild

6.1 Geltungsbereich

- a) Der Geltungsbereich des Räumlichen Leitbildes ist in den Planwerken 1 bis 19 zum Verordnungswortlaut näher festgelegt.
- b) Bei Erweiterungen im Rahmen eines Änderungsverfahrens des Örtlichen Entwicklungskonzeptes nach § 24 StROG 2010 sind die allgemeinen und spezifischen Festlegungen des Räumlichen Leitbildes fortzuführen. Für Erweiterungen des Baulandes im Sinne des § 39 StROG 2010 gelten die allgemeinen und spezifischen Festlegungen des angrenzenden Siedlungsbereiches bzw. Siedlungsteilbereiches gleichermaßen.
- c) Ausgeschlossen von den Bestimmungen des Räumlichen Leitbildes sind Bereiche, für die ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht, oder gemäß der Bebauungsplanzone, wie festgelegt im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan, die Erstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen ist. Die Bestimmungen rechtswirksamer Bebauungspläne bleiben aufrecht.

6.2 Allgemeine Festlegungen

- a) Die allgemein gültigen Festlegungen treffen auf sämtliche Bauvorhaben (Neu-, Zu- sowie Umbauten) der im Räumlichen Leitbild angeführten Siedlungsbereiche zu.

6.2.1 Gebäudeproportionen / Zubauten

- a) Eingeschoßige Zubauten müssen unter die Traufe des Hauptgebäudes gesetzt werden.
- b) Die in den Planwerken zum Räumlichen Leitbild festgelegten Gebäudeproportionen sind zu beachten. Bei traditionellen Gebäudeensembles bzw. Gebäudeformen sog. „T“- und „L“-Bauten können bei Zu- und Umbauten von diesen Bestimmungen Ausnahmen gemacht werden. Dabei ist jedoch auf das dort gegebene Ortsbild zu achten.
- c) Grundsätzlich sind die Hauptgebäude hangparallel zu errichten (Hauptfirstrichtung des Gebäudes). In begründeten Fällen gelten Ausnahmen, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

6.2.2 Höhenentwicklung der Gebäude

- a) Die Gebäudehöhe/Traufenhöhe wird mit 8,0 m begrenzt. Ausgenommen davon sind kommunale und gewerbliche Bauten.
- b) Bei der Errichtung von Neu-, Zu- sowie Umbauten ist auf ein maximal zweigeschoßiges Erscheinungsbild zu achten.
- c) Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der Bauwerke ist immer die Talseite der geplanten bzw. bestehenden Gebäudefront.

6.2.3 Geländeänderungen

- a) Geländeänderungen durch Abgrabungen und Anschüttungen zur Einebnung von Bauplätzen sind mit 1,5 m begrenzt.
- b) Bei begründeten Ausnahmen (Bauplätze mit einer überdurchschnittlichen Geländeneigung) sind Ausnahmen zulässig. Das Vorhaben ist abzutreten / zu terrassieren

und die Terrassen sind mit heimischen Büschen zu bepflanzen. Das Bauvorhaben muss in seiner gestalterischen Bedeutung jedoch dem Orts- und Landschaftsbild gerecht werden.

- c) Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig und diese Bauwerke sind mit winterharten, immergrünen Pflanzen (z.B. Efeu etc.) zu begrünen.
- d) Stein- und Würfelschichtungen sind nicht zulässig.

6.2.4 Einfriedungen und Freiräume

- a) Einfriedungen werden mit einer maximalen Höhe von 1,5 m begrenzt.
- b) Einfriedungen (Zäune und Hecken) sind licht- und luftdurchlässig zu gestalten.
- c) Zur Abschirmung gegenüber Nachbargrundstücken sind heimische, standortgerechte Strauch- und Laubgehölze zu verwenden. Durchgehende Hecken (Fichten oder ähnliches Nadelgehölz) sind nicht zulässig.
- d) Durchgehend gemauerte Sockelwerke sind als Einfriedungen bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig. Dabei ist durch Unterbrechungen im Sockelwerk die Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen.
- e) Zusammenhängende Grünbereiche sind zu erhalten und von Verbauungen freizuhalten.
- f) Bei der Errichtung von Kfz-Abstellflächen ist pro 5 Stellplätzen mindestens ein heimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen.
- g) Die Höhe der Werbeeinrichtungen, wie etwa Werbepylone, wird mit 6,5 m begrenzt.

6.2.5 Dachgestaltung¹

- a) Es sind ausschließlich Satteldächer oder satteldachähnliche Dächer als Dachform zulässig. Ausgenommen davon ist der Siedlungsbereich Neusitz sowie Bauvorhaben (Neu-, Zu- sowie Umbauten), die kommunalen und gewerblichen Zwecken dienen.
- b) Bei sämtlichen Dächern der Hauptgebäude ist jene Farbgebung zu wählen, welche überwiegend bei Hauptdächern in der Umgebung vorhanden ist (Beurteilungsradius 100 m, gemessen ab der Mitte des zu beurteilenden Gebäudes).
- c) Glasierte Ziegel sind auszuschließen. Satteldächer oder satteldachähnliche Dächer sind mit kleinformatigem, unglasiertem Dachdeckungsmaterial einzudecken.
- d) Die Dachneigung der Satteldächer bzw. satteldachähnlicher Dachformen der Hauptgebäude hat mindestens 15 Grad zu betragen.
- e) Flachdächer sind verpflichtend zu begrünen.
- f) Für Nebengebäude gelten hinsichtlich der Dachgestaltung keine Einschränkungen.
- g) Untergeordnete Bauteile zum Hauptgebäude können auch als Flachdach ausgestaltet werden, diese Teile sind jedenfalls zu begrünen.
- h) Dachflächen von Bauwerken wie etwa Garage, Flugdächer ab einer Dachfläche von 40 m² sind fachgerecht zu begrünen.
- i) Photovoltaikanlagen sind in die Dachflächen zu integrieren. Bei Flachdächern dürfen die Aufständereien die Attikakante nicht überragen.

6.2.6 Fassaden

- a) Als Fassaden sind keine reflektierenden Oberflächen (z.B. durchgehende Photovoltaikpaneele, die die Gesamtfassade umfassen usw.) und keine grellen Farben zu verwenden.

¹ Kleinflächige Bauteile (z.B. Vordächer und dergleichen) sind von den Vorgaben zur Dachgestaltung ausgenommen.

- b) Die Vorgaben zur Fassadengestaltung gelten für Haupt- und Nebengebäude gleichermaßen.

6.2.7 Infrastruktur / Innere Erschließung

- a) Pro Wohneinheit sind 2 PKW-Abstellplätze zu errichten. Die Anzahl der Besucherabstellflächen sind im Bauverfahren näher abzuklären.
- b) Die Breite der Verkehrsfläche, innere Erschließungsstraße hat eine Mindestbreite von 5,0 m aufzuweisen (Fahrbahn, Bankett usw.). Ausgenommen davon sind bestehende Erschließungsstraßen.
- c) Hauszugänge sowie PKW-Abstellflächen sind offenporig (Grünfügen, Pflastersteine Schotterrasen und dergleichen) zu gestalten.

6.3 Spezifische Festlegungen

- a) Die spezifischen Festlegungen, wie dargelegt in den Plänen 1 bis 19, treffen nur auf die Bauvorhaben der einzelnen Siedlungsbereiche bzw. Siedlungsteilbereiche zu.
- b) Die festgelegten maximalen Kubaturen für Hauptgebäude gelten nicht für Bauten, die ausschließlich kommunalen, gewerblichen und landwirtschaftlichen Zwecken dienen.

§ 7 Überprüfung

Diese Verordnung ist spätestens zehn Jahre nach Inkrafttreten zu überprüfen und gegebenenfalls zu ändern.

§ 8 Rechtskraft

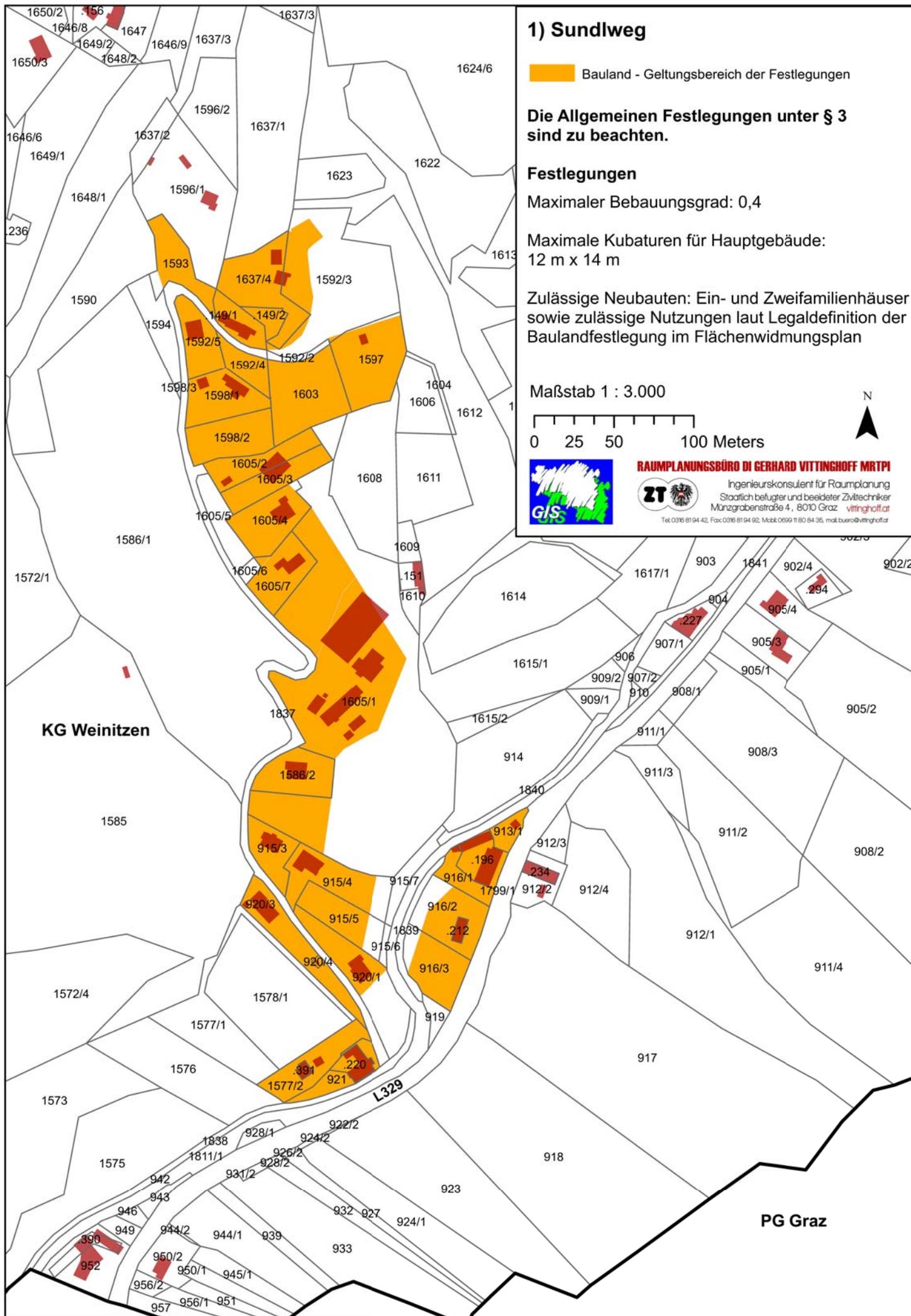
Nach Genehmigung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 5.0 der Gemeinde Weinitzen durch die Steiermärkische Landesregierung beginnt die Rechtswirksamkeit mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag. Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt das Örtliche Entwicklungskonzept Nr. 4.0 der Gemeinde Weinitzen außer Kraft

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister
(Josef Neuhold)

Diese Urkunde – **Wortlaut zum Örtlichen Entwicklungskonzept** - wurde am **Planverfasser.**
06.10.2022 unter der GZ: 34/22 ausgestellt.

Planwerke zum Räumlichen Leitbild – plane 1 bis 19



1) Sendlweg

 Bauland - Geltungsbereich der Festlegungen

Die Allgemeinen Festlegungen unter § 3 sind zu beachten.

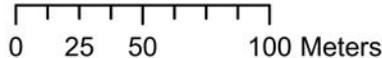
Festlegungen

Maximaler Bebauungsgrad: 0,4

Maximale Kubaturen für Hauptgebäude:
12 m x 14 m

Zulässige Neubauten: Ein- und Zweifamilienhäuser
sowie zulässige Nutzungen laut Legaldefinition der
Baulandfestlegung im Flächenwidmungsplan

Maßstab 1 : 3.000



RAUMPLANUNGSBÜRO DI GERHARD VITTINGHOFF MRTPI

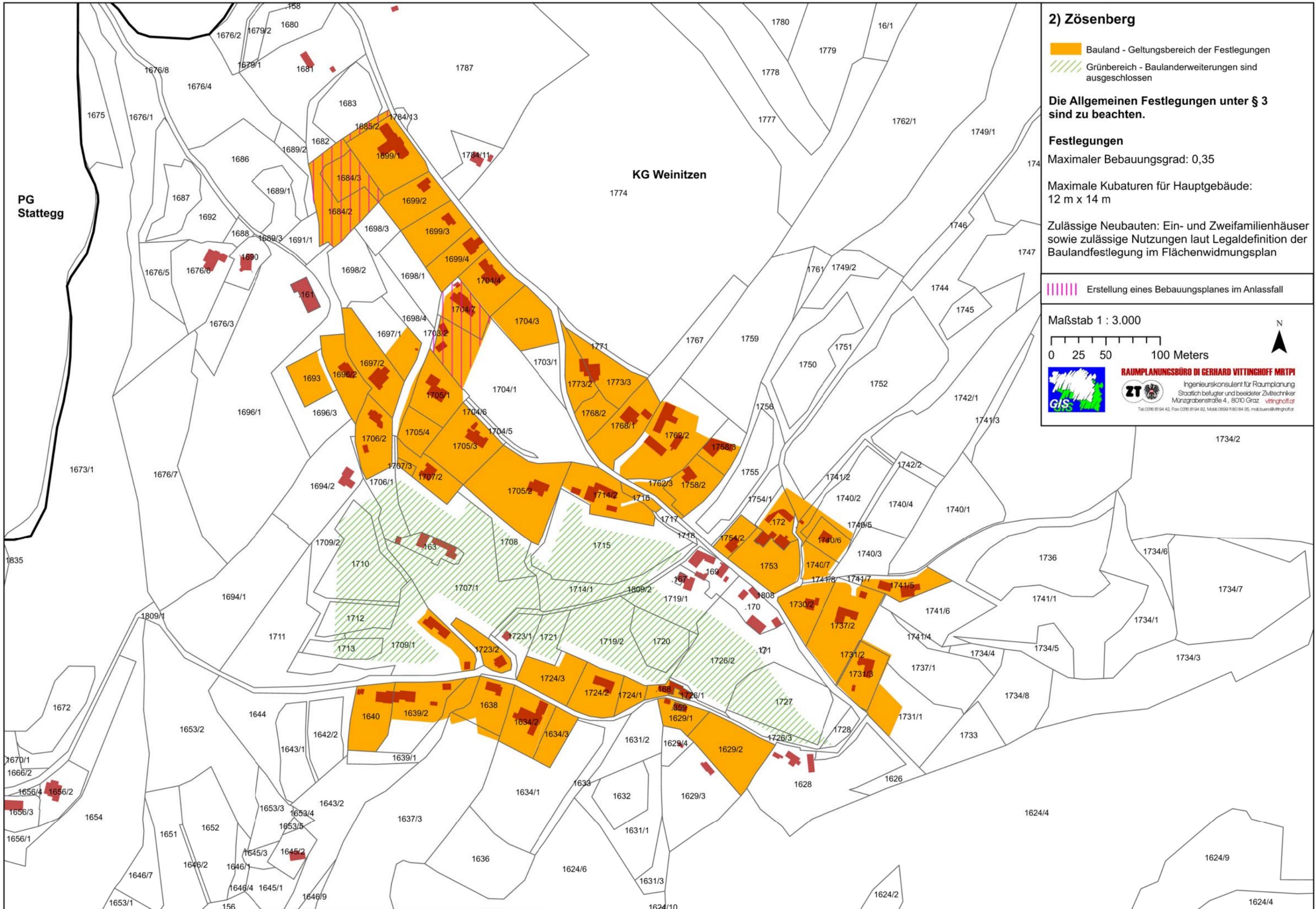


Ingenieurstudio für Raumplanung
Staatlich befugter und beideter Zivltechniker
Münzgrabenstraße 4, 8010 Graz vingthoff.at
Tel: 0316 8194 42, Fax: 0316 8194 92, Mobil: 0699 1180 84 36, mail: buero@vingthoff.at

KG Weinitzen

PG Graz

L329



2) Zosenberg

- Bauland - Geltungsbereich der Festlegungen
- Grünbereich - Baulanderweiterungen sind ausgeschlossen

Die Allgemeinen Festlegungen unter § 3 sind zu beachten.

Festlegungen

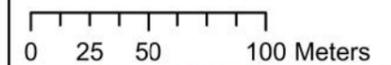
Maximaler Bebauungsgrad: 0,35

Maximale Kubaturen für Hauptgebäude:
12 m x 14 m

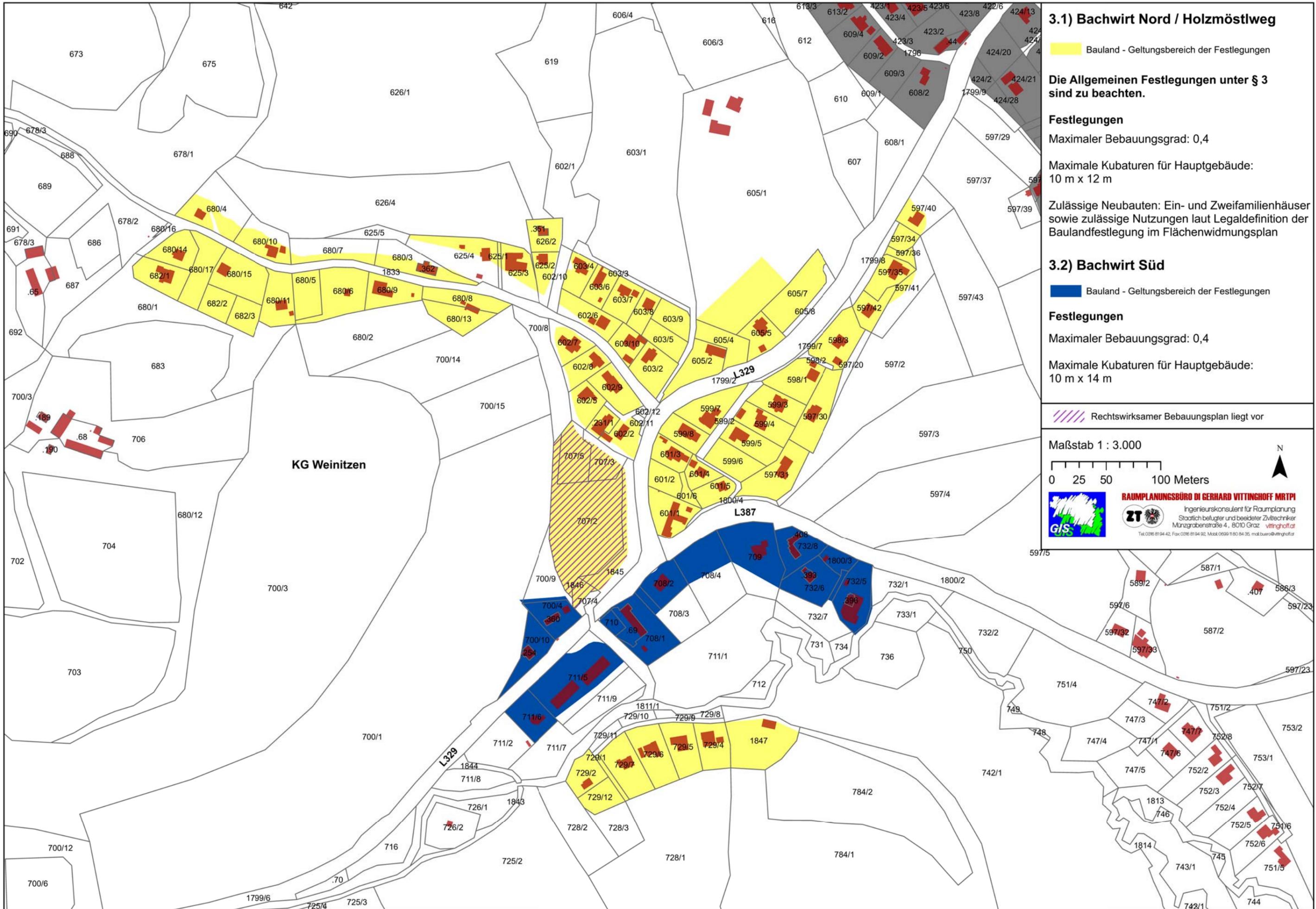
Zulässige Neubauten: Ein- und Zweifamilienhäuser sowie zulässige Nutzungen laut Legaldefinition der Baulandfestlegung im Flächenwidmungsplan

Erstellung eines Bebauungsplanes im Anlassfall

Maßstab 1 : 3.000



RAUMPLANUNGSBÜRO DI GERHARD VITTINGHOFF MRTPI
 Ingenieurskonsultent für Raumplanung
 Staatlich belogter und beedelter Ziviltechniker
 Münzgrabenstraße 4, 8010 Graz vittinghoff.at
 Tel: 0316 8194 42, Fax: 0316 8194 92, Mobil: 0699 180 84 35, mail.buero@vittinghoff.at



3.1) Bachwirt Nord / Holzmöslweg

 Bauland - Geltungsbereich der Festlegungen

Die Allgemeinen Festlegungen unter § 3 sind zu beachten.

Festlegungen

Maximaler Bebauungsgrad: 0,4

Maximale Kubaturen für Hauptgebäude:
10 m x 12 m

Zulässige Neubauten: Ein- und Zweifamilienhäuser sowie zulässige Nutzungen laut Legaldefinition der Baulandfestlegung im Flächenwidmungsplan

3.2) Bachwirt Süd

 Bauland - Geltungsbereich der Festlegungen

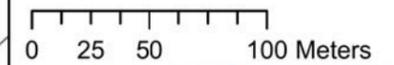
Festlegungen

Maximaler Bebauungsgrad: 0,4

Maximale Kubaturen für Hauptgebäude:
10 m x 14 m

 Rechtswirksamer Bebauungsplan liegt vor

Maßstab 1 : 3.000



RAUMPLANUNGSBÜRO DI GERHARD VITTINGHOFF MTRPI
 Ingenieurskonsultent für Raumplanung
 Staatlich befugter und beedelter Ziviltechniker
 Münzgrabenstraße 4, 8010 Graz vittinghoff.at
 Tel. 0316 8194 42, Fax 0316 8194 92, Mobil 0699 180 84 35, mail.buero@vittinghoff.at

4) Gregerbauerweg

 Bauland - Geltungsbereich der Festlegungen

Die Allgemeinen Festlegungen unter § 3 sind zu beachten.

Festlegungen

Maximaler Bebauungsgrad: 0,25

Maximale Kubaturen für Hauptgebäude:
10 m x 13 m

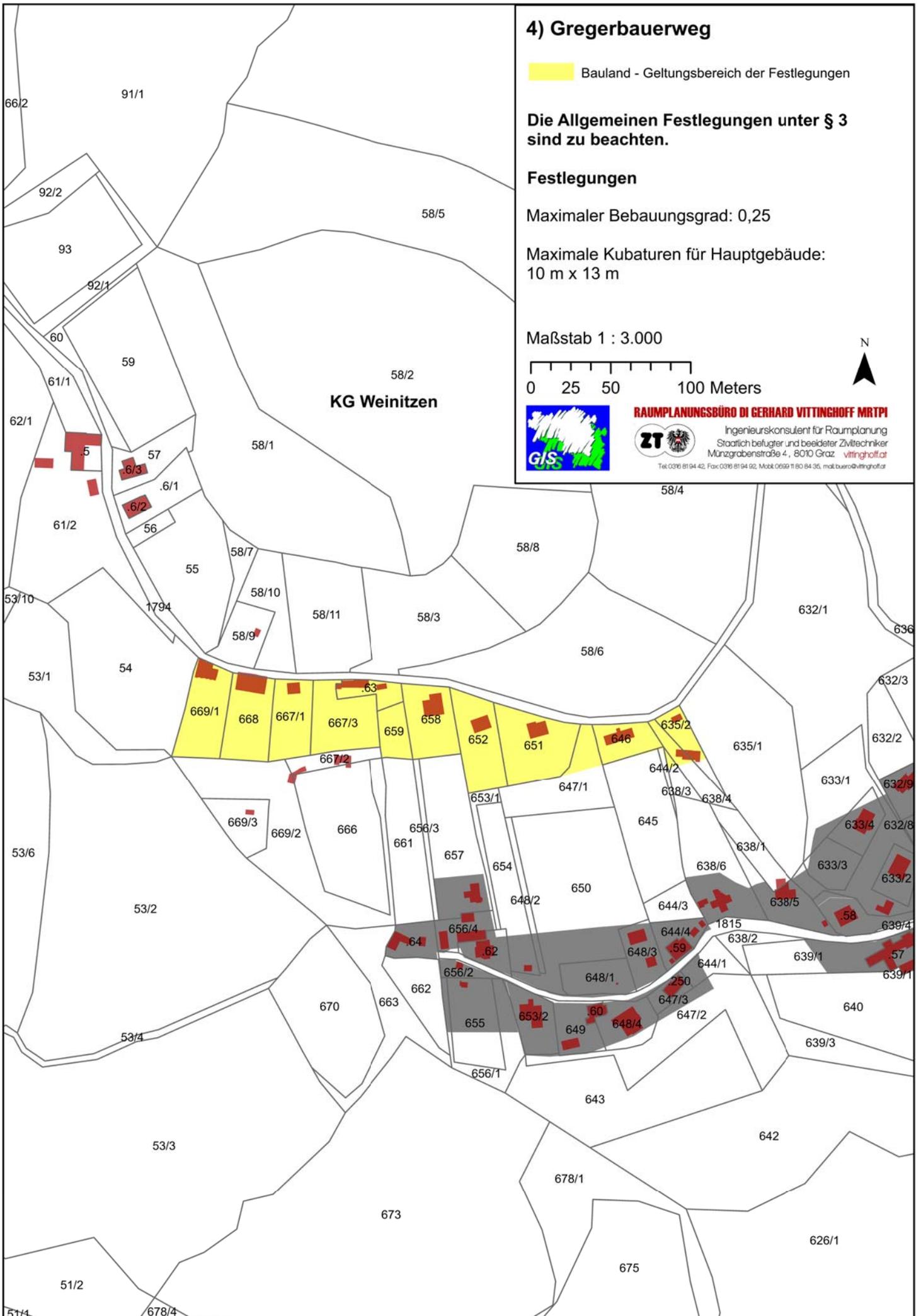
Maßstab 1 : 3.000

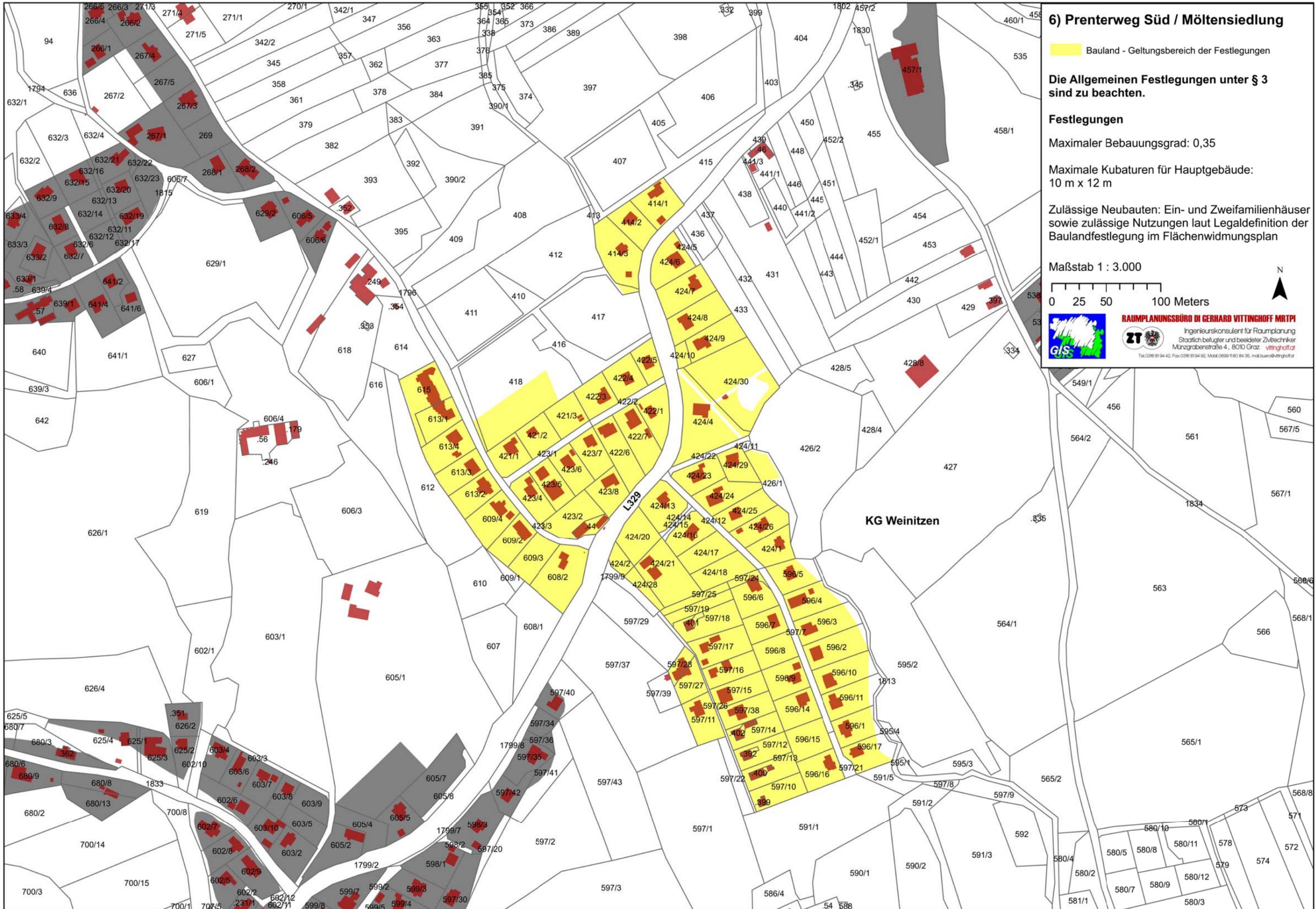


RAUMPLANUNGSBÜRO DI GERHARD VITTINGHOFF MRTPI



Ingenieurbüro für Raumplanung
Staatlich befugter und beedeter Ziviltechniker
Münzgrabenstraße 4, 8010 Graz vittinghoff.at
Tel: 0316 8194 42, Fax: 0316 8194 92, Mobil: 0699 1160 84 35, makbuero@vittinghoff.at





6) Prenterweg Süd / Möltensiedlung

 Bauland - Geltungsbereich der Festlegungen

Die Allgemeinen Festlegungen unter § 3 sind zu beachten.

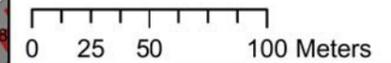
Festlegungen

Maximaler Bebauungsgrad: 0,35

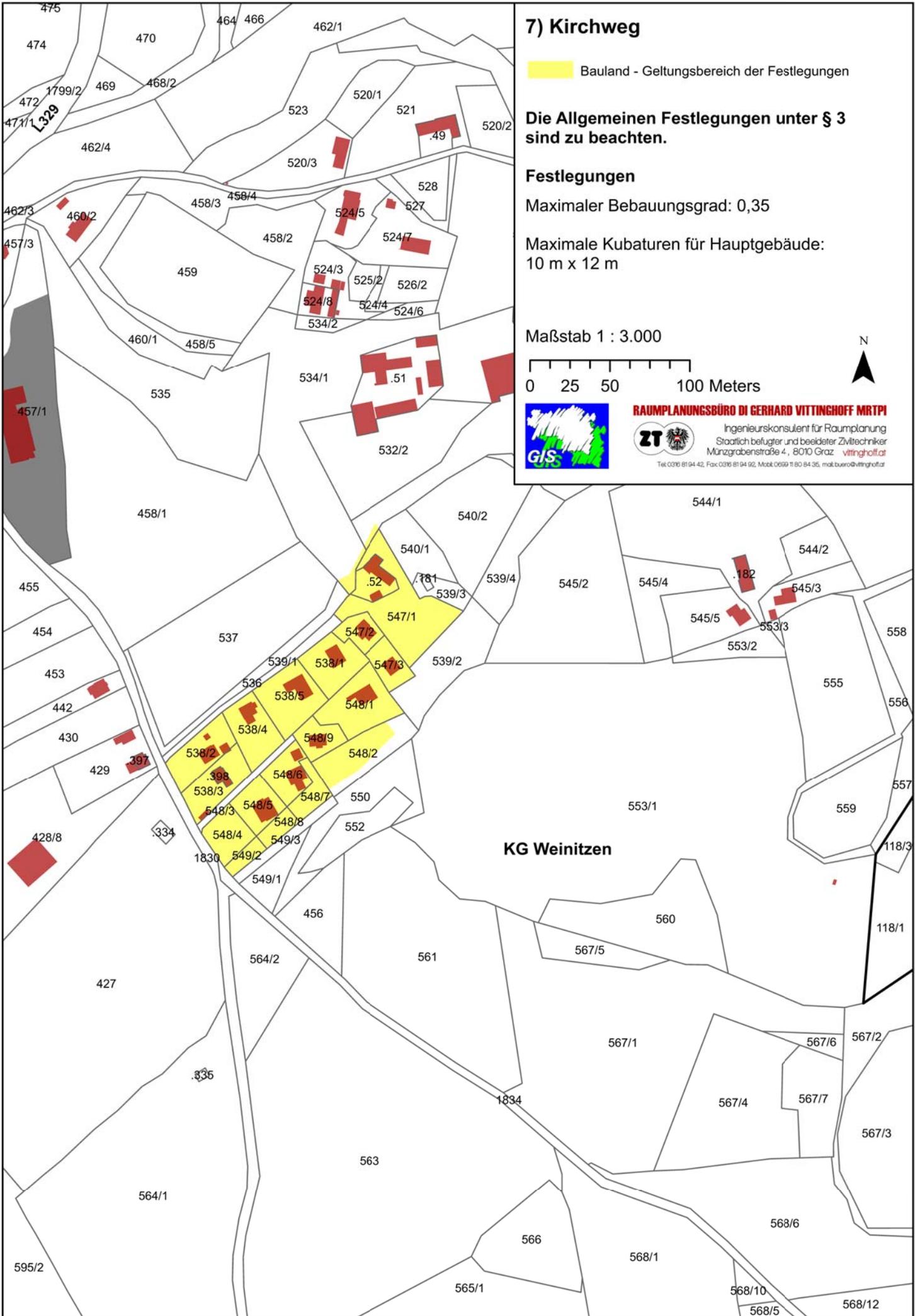
Maximale Kubaturen für Hauptgebäude:
10 m x 12 m

Zulässige Neubauten: Ein- und Zweifamilienhäuser sowie zulässige Nutzungen laut Legaldefinition der Baulandfestlegung im Flächenwidmungsplan

Maßstab 1 : 3.000



RAUMPLANUNGSBÜRO DI GERHARD VITTINGHOFF MTRPI
Ingenieurskonsultent für Raumplanung
Staatlich befugter und beiderseits Zivltechniker
Münzgrabenstraße 4, 8010 Graz vittinghoff.at
Tel: 0316 8194 42, Fax: 0316 8194 92, Mobil: 0699 1180 84 35, mb.buero@vittinghoff.at



7) Kirchweg

Bauland - Geltungsbereich der Festlegungen

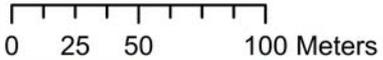
Die Allgemeinen Festlegungen unter § 3 sind zu beachten.

Festlegungen

Maximaler Bebauungsgrad: 0,35

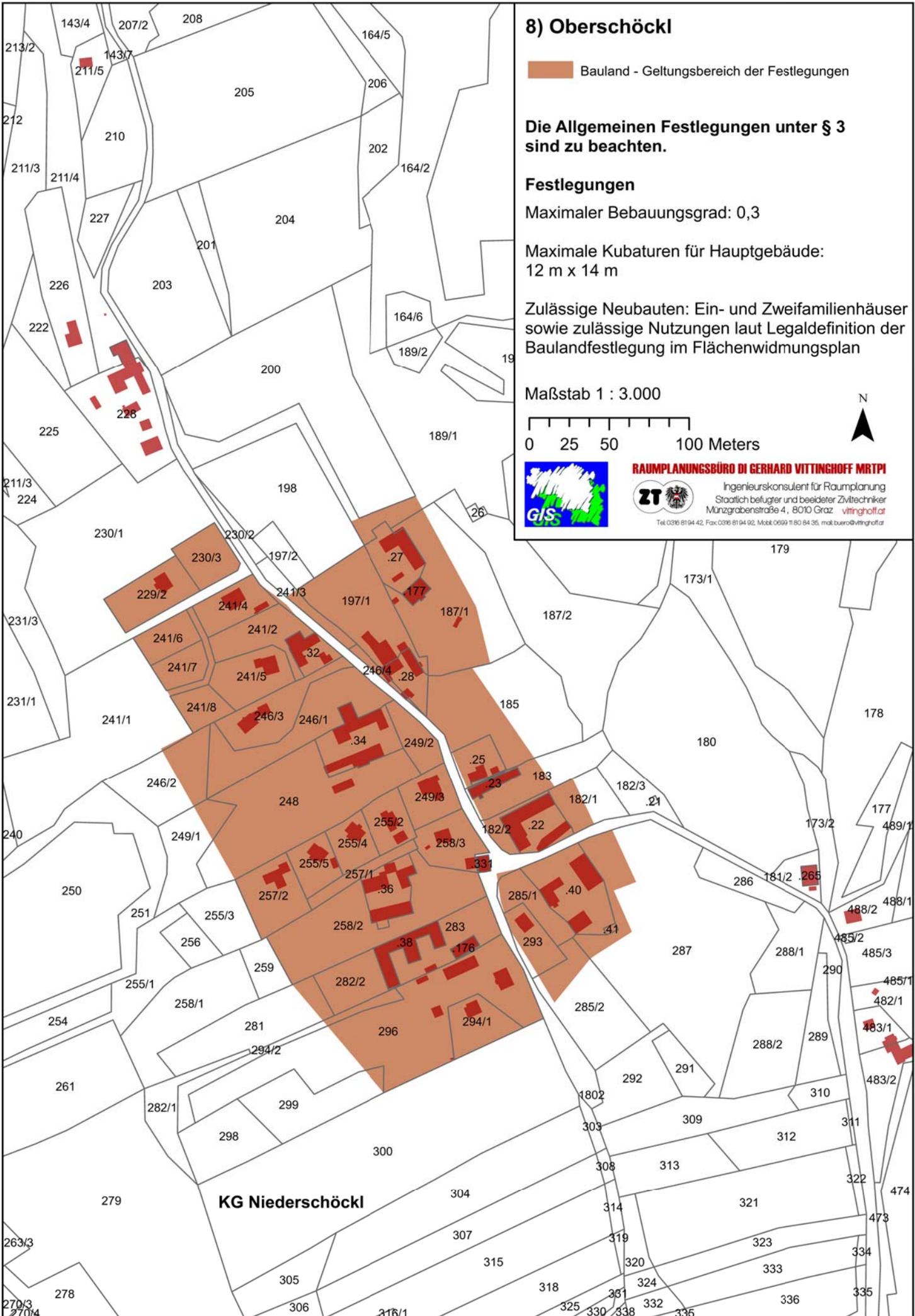
Maximale Kubaturen für Hauptgebäude:
10 m x 12 m

Maßstab 1 : 3.000



RAUMPLANUNGSBÜRO DI GERHARD VITTINGHOFF MRTPI
 Ingenieurskonsultent für Raumplanung
 Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
 Münzgrabenstraße 4, 8010 Graz vittinghoff.at
 Tel: 0316 8194 42, Fax: 0316 8194 92, Mobil: 0699 1180 84 35, <mailto:buero@vittinghoff.at>

KG Weintzen



8) Oberschöckl

 Bauland - Geltungsbereich der Festlegungen

Die Allgemeinen Festlegungen unter § 3 sind zu beachten.

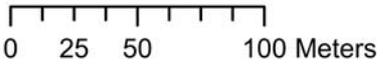
Festlegungen

Maximaler Bebauungsgrad: 0,3

Maximale Kubaturen für Hauptgebäude:
12 m x 14 m

Zulässige Neubauten: Ein- und Zweifamilienhäuser sowie zulässige Nutzungen laut Legaldefinition der Baulandfestlegung im Flächenwidmungsplan

Maßstab 1 : 3.000



RAUMPLANUNGSBÜRO DI GERHARD VITTINGHOFF MRTPI



Ingenieurbüro für Raumplanung
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
Munzgrabenstraße 4, 8010 Graz vittinghoff.at
Tel: 0316 8194 42, Fax: 0316 8194 92, Mobil: 0699 1160 84 35, mail: buro@vittinghoff.at

KG Niederschöckl

KG Weinitzen

9) Höf

 Bauland - Geltungsbereich der Festlegungen

Die Allgemeinen Festlegungen unter § 3 sind zu beachten.

Festlegungen

Maximaler Bebauungsgrad: 0,3

Maximale Kubaturen für Hauptgebäude:
10 m x 14 m

Maßstab 1 : 3.000

0 25 50 100 Meters

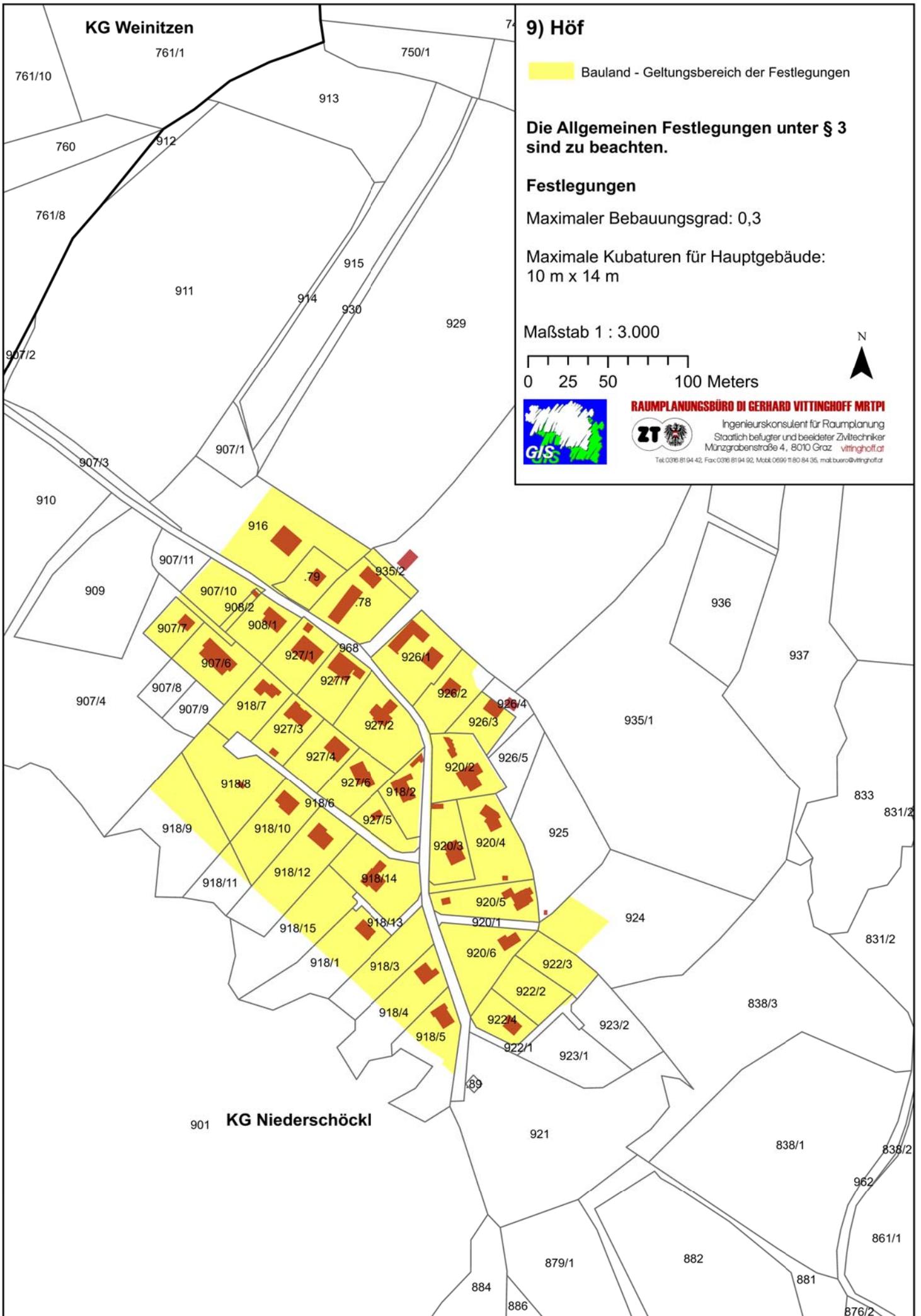


RAUMPLANUNGSBÜRO DI GERHARD VITTINGHOFF MRTPI



Ingenieurbüro für Raumplanung
Staatlich befugter und beideter Ziviltechniker
Münzgrabenstraße 4, 8010 Graz vittinghoff.at
Tel: 0316 8194 42, Fax: 0316 8194 92, Mobil: 0699 180 84 35, mail.buero@vittinghoff.at

N



10) Sternwirt

 Bauland - Geltungsbereich der Festlegungen

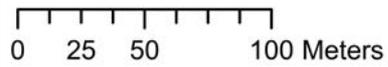
Die Allgemeinen Festlegungen unter § 3 sind zu beachten.

Festlegungen

Maximaler Bebauungsgrad: 0,4

Maximale Kubaturen für Hauptgebäude:
10 m x 12 m

Maßstab 1 : 3.000



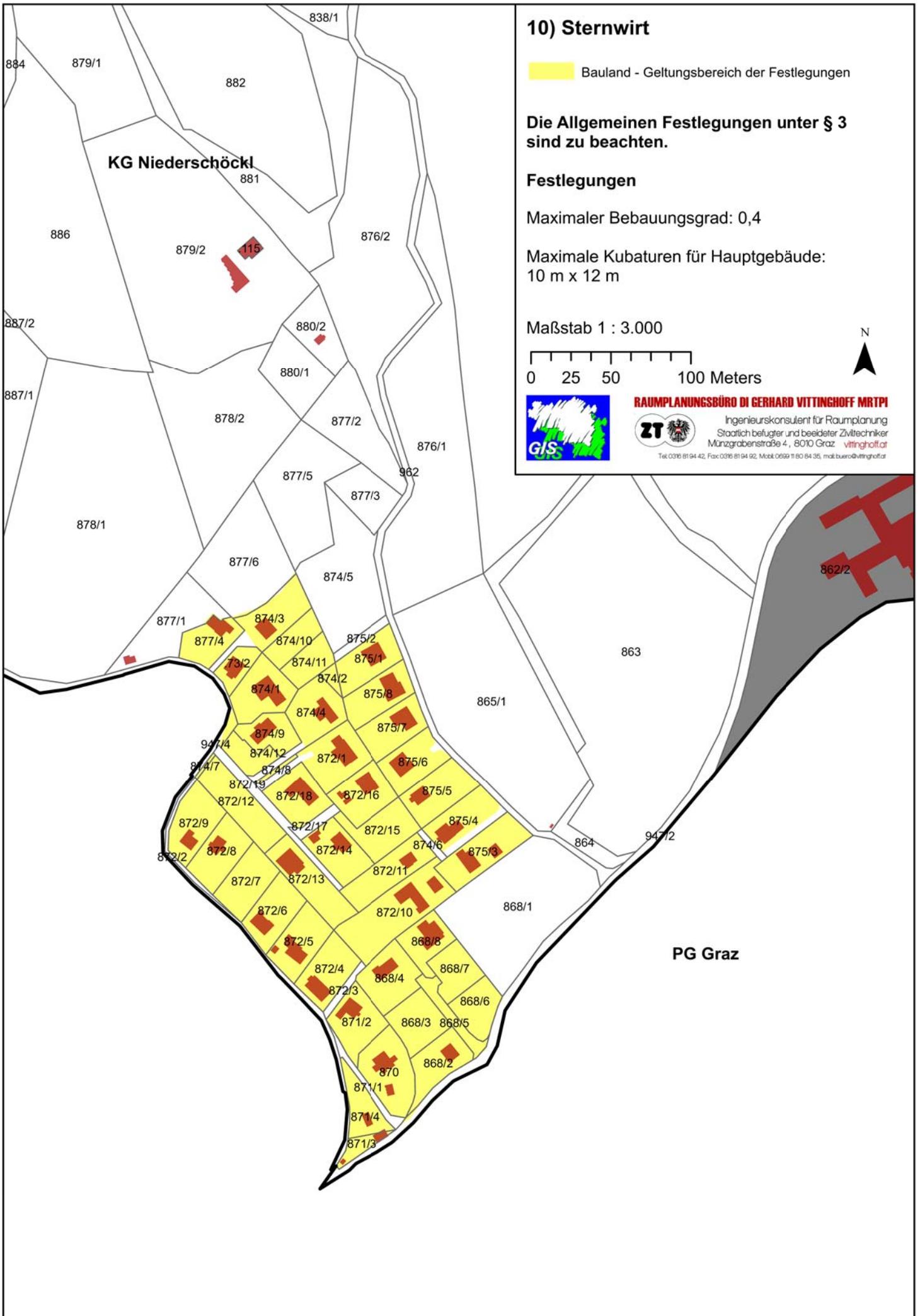
N

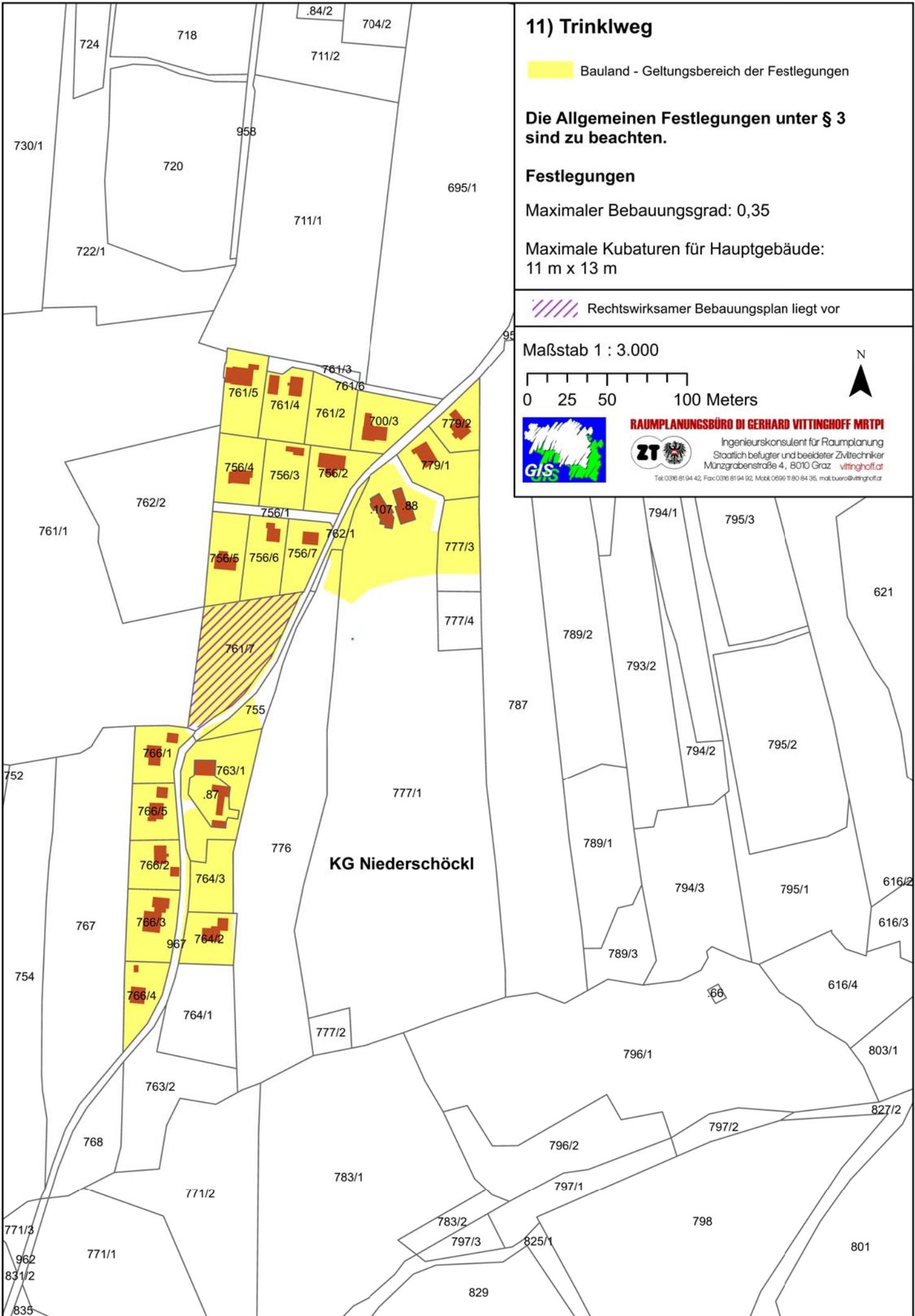


RAUMPLANUNGSBÜRO DI GERHARD VITTINGHOFF MRTPI



Ingenieurstudium für Raumplanung
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
Münzgrabenstraße 4, 8010 Graz vittinghoff@raumpb.at
Tel: 0316 8194 42, Fax: 0316 8194 92, Mobil: 0699 1160 84 35, <mailto:buerovittinghoff@raumpb.at>





11) Trinkweg

 Bauland - Geltungsbereich der Festlegungen

Die Allgemeinen Festlegungen unter § 3 sind zu beachten.

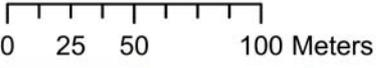
Festlegungen

Maximaler Bebauungsgrad: 0,35

Maximale Kubaturen für Hauptgebäude:
11 m x 13 m

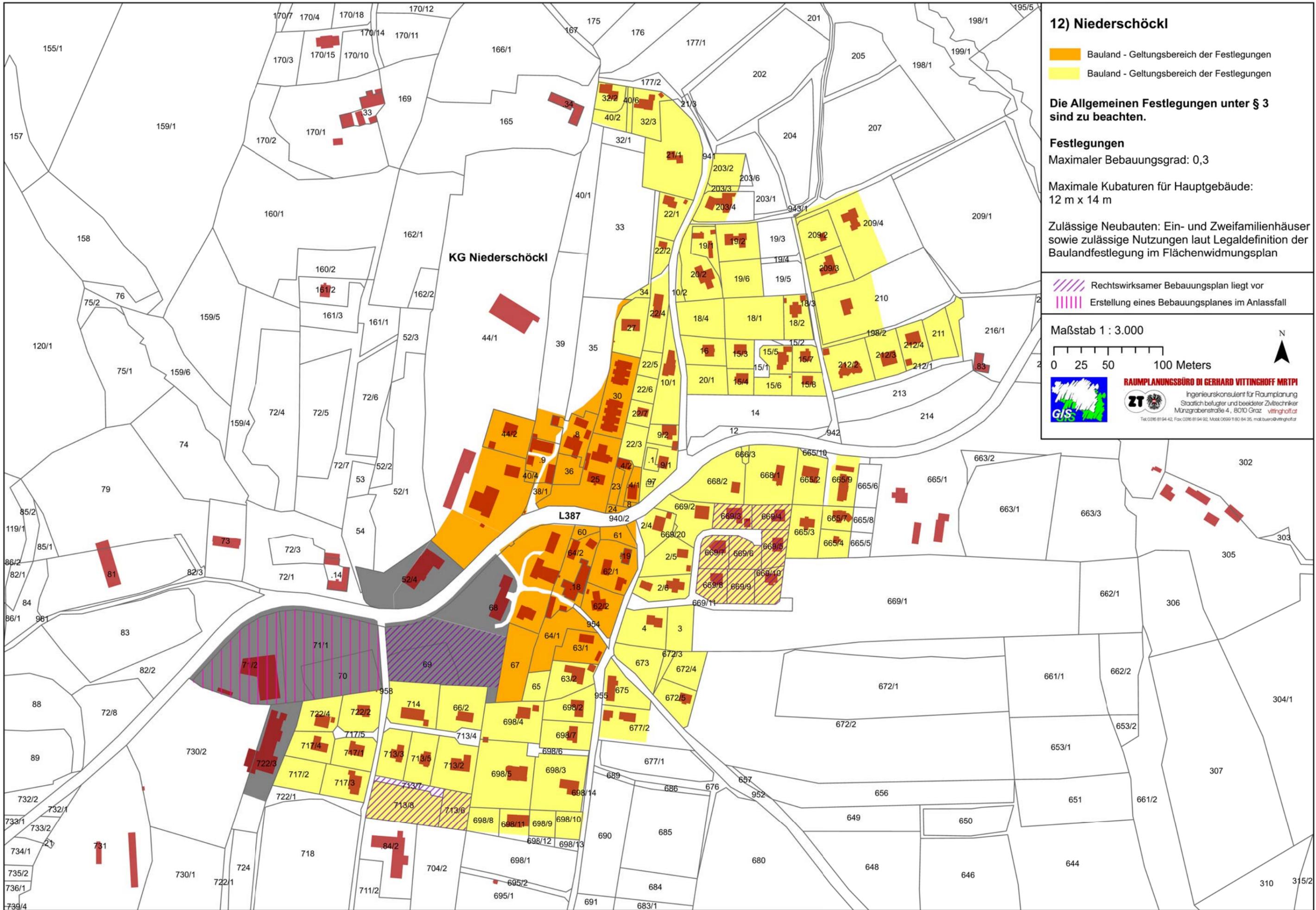
 Rechtswirksamer Bebauungsplan liegt vor

Maßstab 1 : 3.000



RAUMPLANUNGSBÜRO DI GERHARD VITTINGHOFF MRTPI
 Ingenieurskonsultent für Raumplanung
 Staatlich befugter und beideter Zivltechniker
 Münzgrabenstraße 4, 8010 Graz vittinghoff.at
 Tel: 0316 8194 42, Fax: 0316 8194 92, Mobil: 0690 180 84 35, mail: buro@vittinghoff.at

KG Niederschöckl



12) Niederschöckl

- Bauland - Geltungsbereich der Festlegungen
- Bauland - Geltungsbereich der Festlegungen

Die Allgemeinen Festlegungen unter § 3 sind zu beachten.

Festlegungen
Maximaler Bebauungsgrad: 0,3

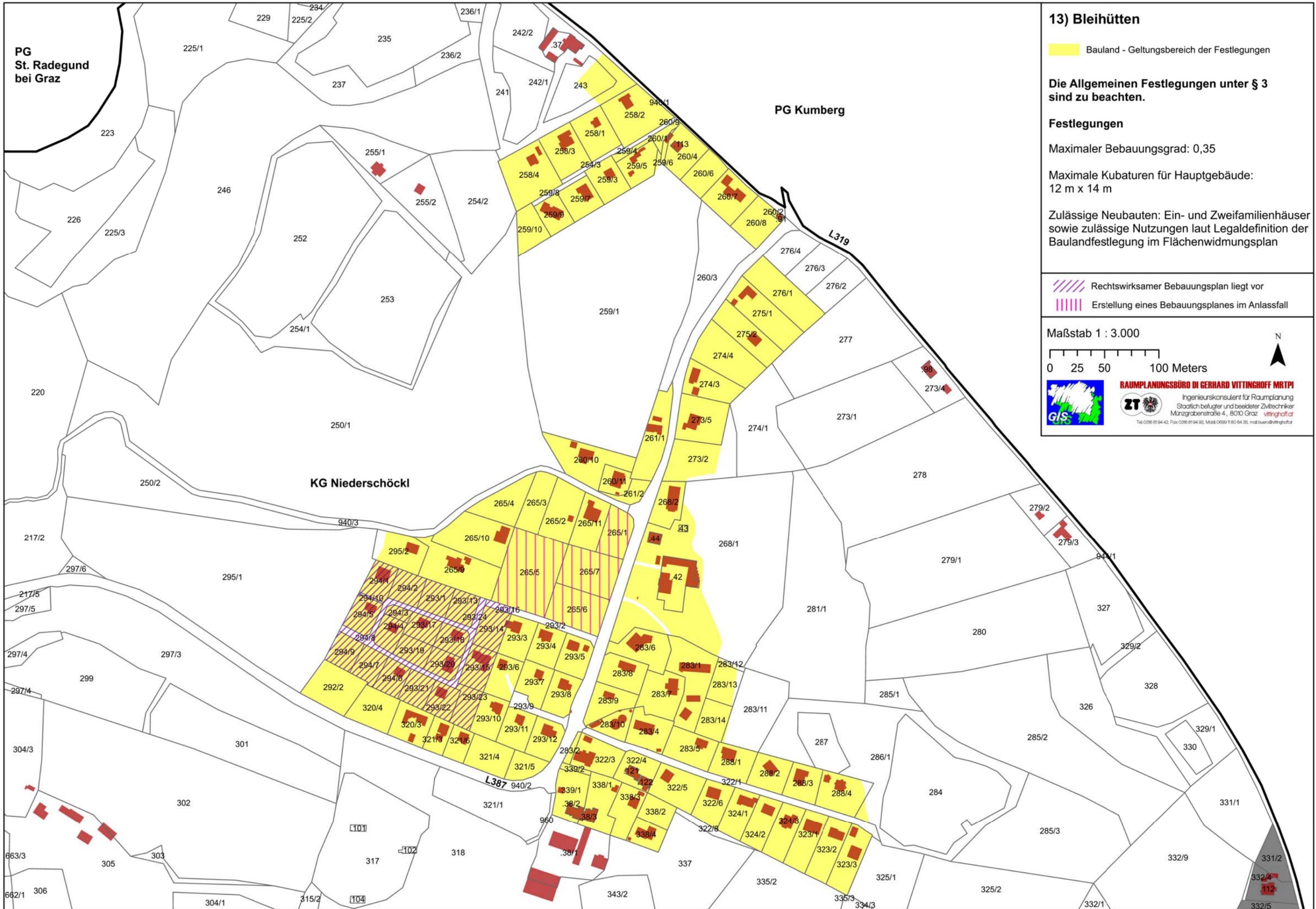
Maximale Kubaturen für Hauptgebäude:
12 m x 14 m

Zulässige Neubauten: Ein- und Zweifamilienhäuser sowie zulässige Nutzungen laut Legaldefinition der Baulandfestlegung im Flächenwidmungsplan

- Rechtswirksamer Bebauungsplan liegt vor
- Erstellung eines Bebauungsplanes im Anlassfall

Maßstab 1 : 3.000
0 25 50 100 Meters

RAUMPLANUNGSBÜRO DI GERHARD VITTINGHOFF MRTPI
Ingenieurstudient für Raumplanung
Staatlich befugter und beideter Zvitechniker
Münzgrabenstraße 4, 8010 Graz vittinghoff.at
Tel: 030 8194 42, Fax: 030 8194 92, Mobil: 0699 1180 84 35, mail: buero@vittinghoff.at



13) Bleihütten

 Bauland - Geltungsbereich der Festlegungen

Die Allgemeinen Festlegungen unter § 3 sind zu beachten.

Festlegungen

Maximaler Bebauungsgrad: 0,35

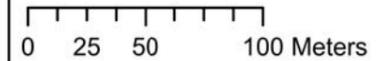
Maximale Kubaturen für Hauptgebäude:
12 m x 14 m

Zulässige Neubauten: Ein- und Zweifamilienhäuser
sowie zulässige Nutzungen laut Legaldefinition der
Baulandfestlegung im Flächenwidmungsplan

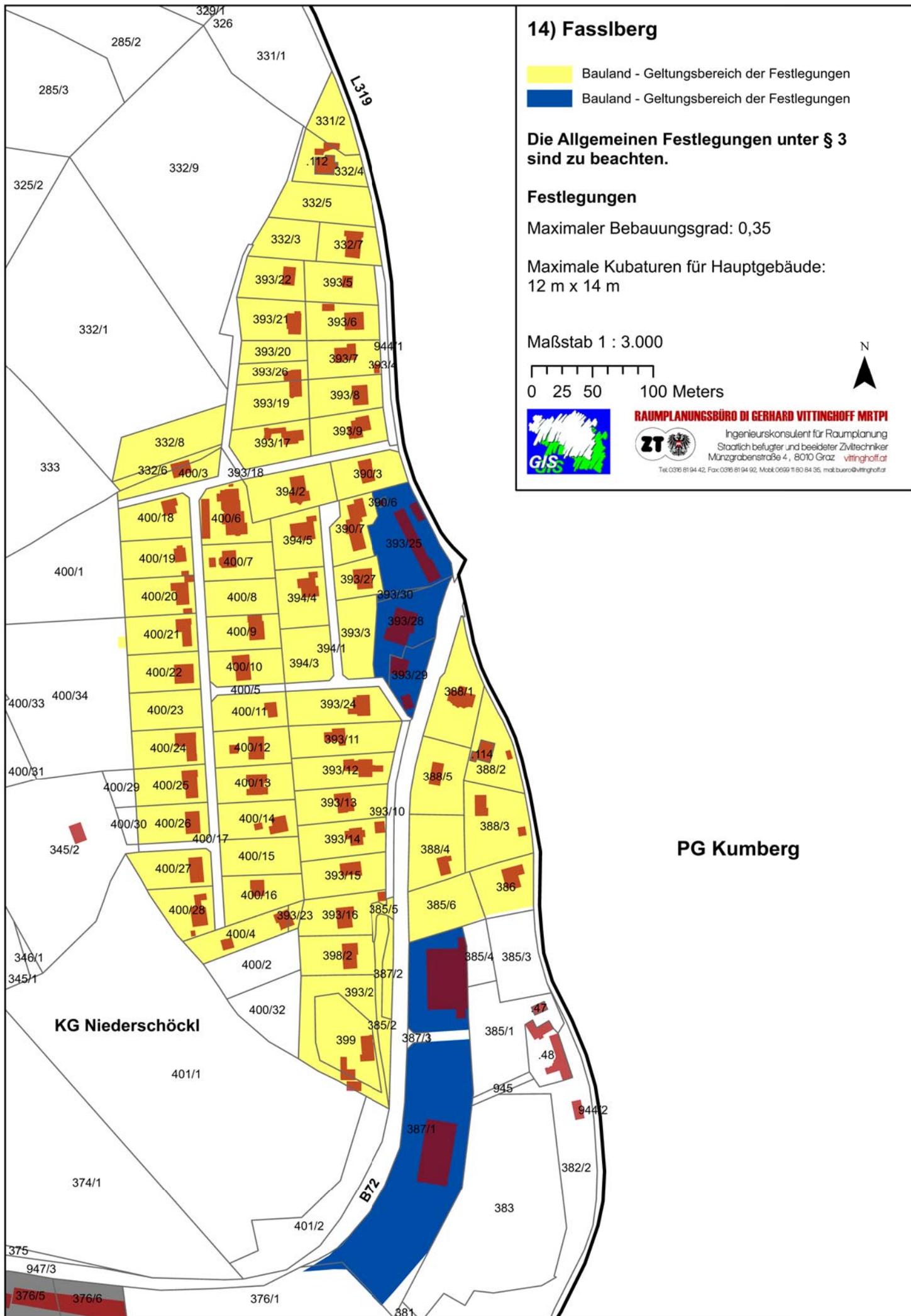
 Rechtswirksamer Bebauungsplan liegt vor

 Erstellung eines Bebauungsplanes im Anlassfall

Maßstab 1 : 3.000



RAUMPLANUNGSBÜRO DI GERHARD VITTINGHOFF MRTPI
Ingenieurskonsultent für Raumplanung
Staatlich befugter und beedeter ZVITECHNIK
Münzgrabenstraße 4, 8010 Graz vittinghoff.at
Tel. 0316 8194 42, Fax: 0316 8194 92, Mobil: 0699 180 84 35, maikbuero@vittinghoff.at



14) Fasselberg

- Bauland - Geltungsbereich der Festlegungen
- Bauland - Geltungsbereich der Festlegungen

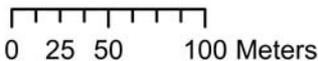
Die Allgemeinen Festlegungen unter § 3 sind zu beachten.

Festlegungen

Maximaler Bebauungsgrad: 0,35

Maximale Kubaturen für Hauptgebäude:
12 m x 14 m

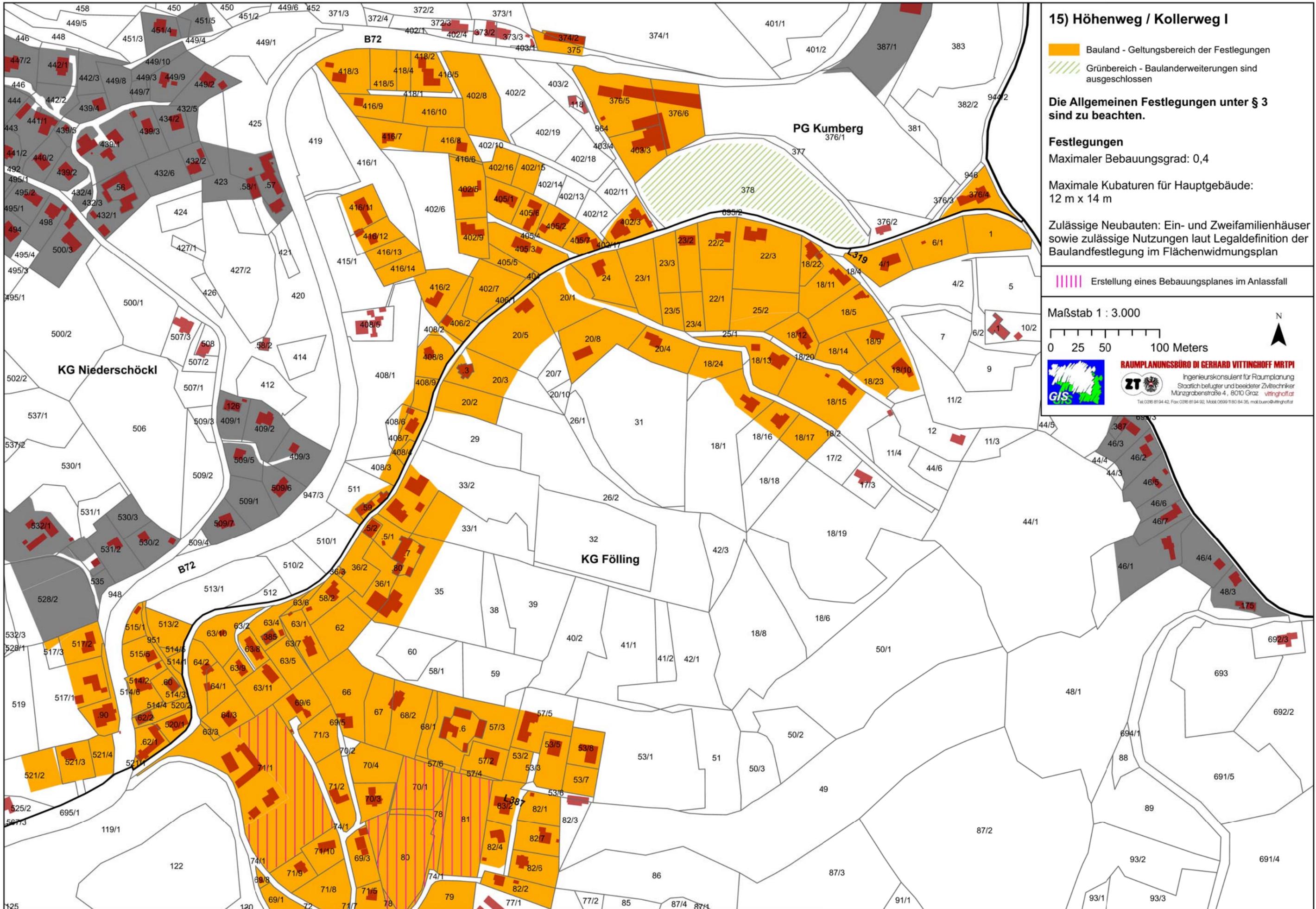
Maßstab 1 : 3.000



RAUMPLANUNGSBÜRO DI GERHARD VITTINGHOFF MRTPL
 Ingenieurskonsultent für Raumplanung
 Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
 Münzgrabenstraße 4, 8010 Graz vittinghoff.at
 Tel. 0316 8194 42, Fax: 0316 8194 92, Mobil: 0699 11 80 84 36, mob.buero@vittinghoff.at

PG Kumberg

KG Niederschöckl



15) Höhenweg / Kollerweg I

- Bauland - Geltungsbereich der Festlegungen
- Grünbereich - Baulanderweiterungen sind ausgeschlossen

Die Allgemeinen Festlegungen unter § 3 sind zu beachten.

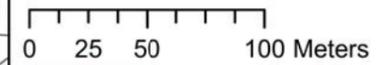
Festlegungen
Maximaler Bebauungsgrad: 0,4

Maximale Kubaturen für Hauptgebäude:
12 m x 14 m

Zulässige Neubauten: Ein- und Zweifamilienhäuser sowie zulässige Nutzungen laut Legaldefinition der Baulandfestlegung im Flächenwidmungsplan

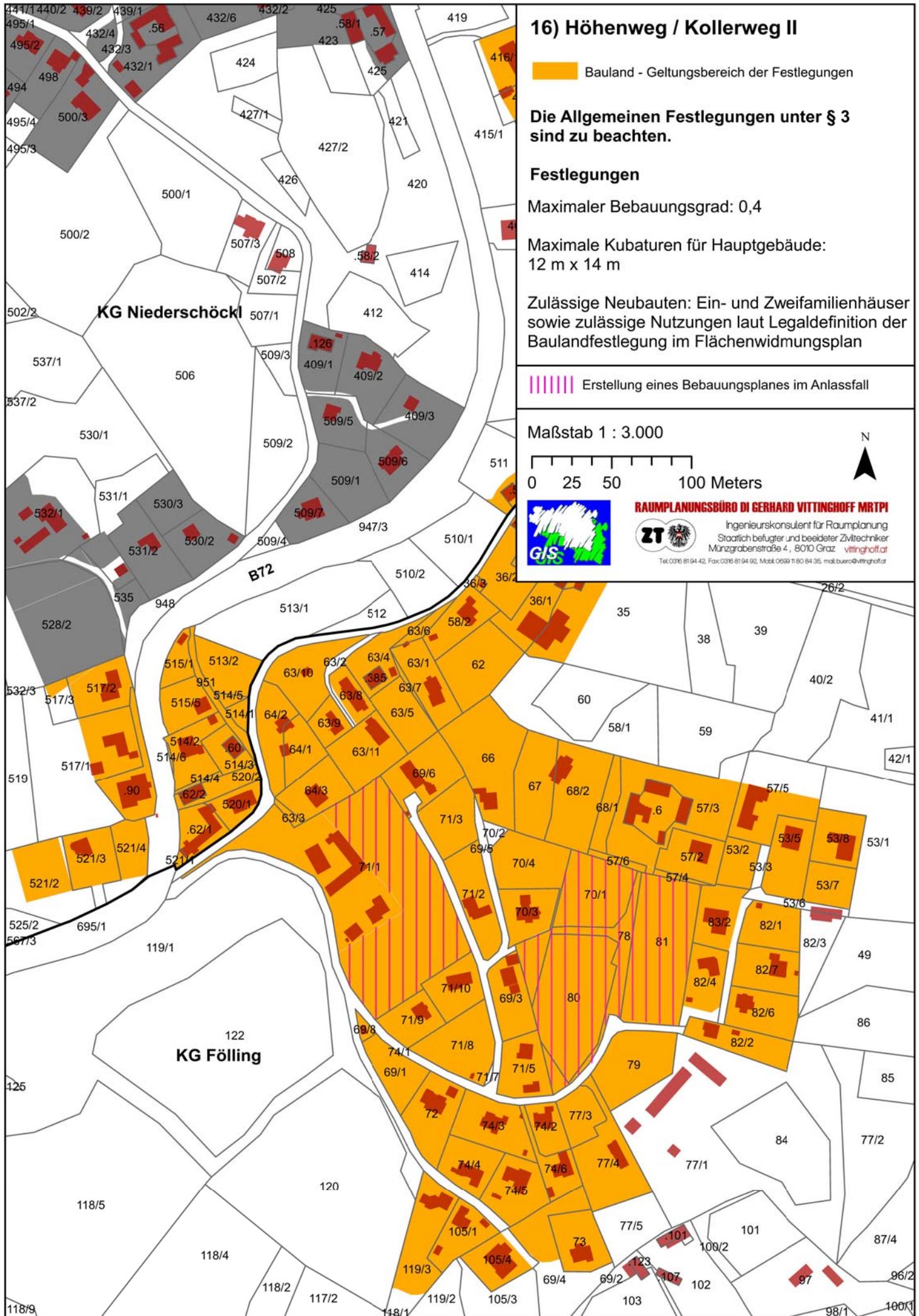
Erstellung eines Bebauungsplanes im Anlassfall

Maßstab 1 : 3.000



RAUMPLANUNGSBÜRO DI GERHARD VITTINGHOFF MRT/PI
Ingenieurskonsultent für Raumplanung
Staatlich befugter und beidseiter Ziviltechniker
Münzgrabenstraße 4, 8010 Graz vittinghoff.at
Tel. 0316 8194 42, Fax 0316 8194 92, Mobil 0699 180 84 35, makbuero@vittinghoff.at





16) Höhenweg / Kollerweg II

 Bauland - Geltungsbereich der Festlegungen

Die Allgemeinen Festlegungen unter § 3 sind zu beachten.

Festlegungen

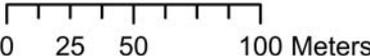
Maximaler Bebauungsgrad: 0,4

Maximale Kubaturen für Hauptgebäude:
12 m x 14 m

Zulässige Neubauten: Ein- und Zweifamilienhäuser sowie zulässige Nutzungen laut Legaldefinition der Baulandfestlegung im Flächenwidmungsplan

 Erstellung eines Bebauungsplanes im Anlassfall

Maßstab 1 : 3.000

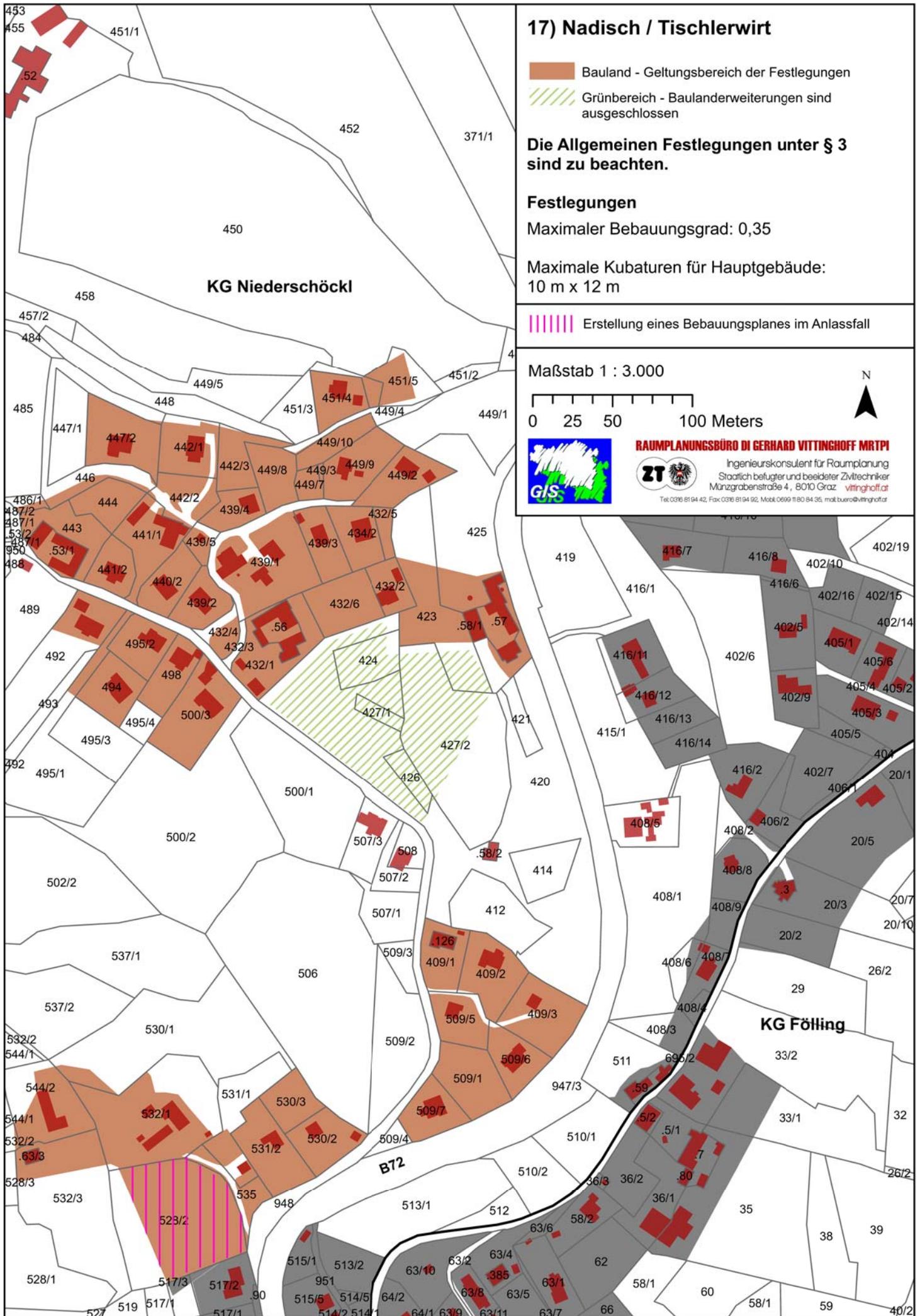


RAUMPLANUNGSBÜRO DI GERHARD VITTINGHOFF MRTPI
 Ingenieurskonsultent für Raumplanung
 Staatlich befugter und beedeter Ziviltechniker
 Münzgrabenstraße 4, 8010 Graz vittinghoff.at
 Tel: 0316 8194 42, Fax: 0316 8194 92, Mobil: 0699 11 80 84 35, mobilbuero@vittinghoff.at

KG Niederschöckl

KG Fölling

B72



17) Nadisch / Tischlerwirt

- Bauland - Geltungsbereich der Festlegungen
- Grünbereich - Baulanderweiterungen sind ausgeschlossen

Die Allgemeinen Festlegungen unter § 3 sind zu beachten.

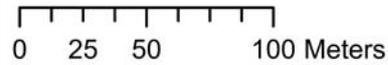
Festlegungen

Maximaler Bebauungsgrad: 0,35

Maximale Kubaturen für Hauptgebäude:
10 m x 12 m

Erstellung eines Bebauungsplanes im Anlassfall

Maßstab 1 : 3.000



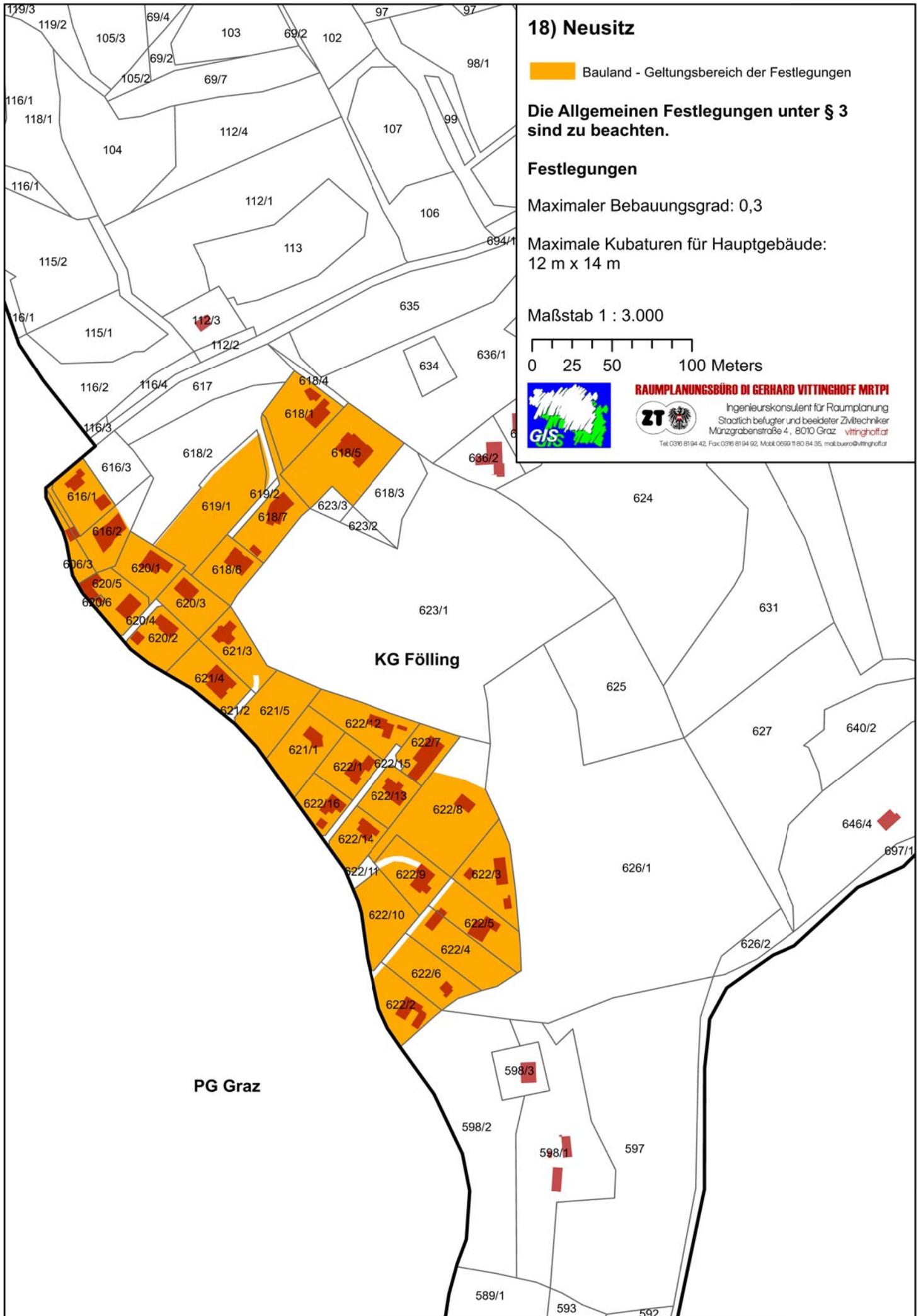
N



RAUMPLANUNGSBÜRO DI GERHARD VITTINGHOFF MRTPI



Ingenieurbüro für Raumplanung
Staatlich befugter und beedeter Ziviltechniker
Münzgrabenstraße 4, 8010 Graz vingtinghoff.at
Tel. 0316 8194 42, Fax 0316 8194 92, Mobil 0699 1180 84 35, mail.buero@vingtinghoff.at



18) Neusitz

 Bauland - Geltungsbereich der Festlegungen

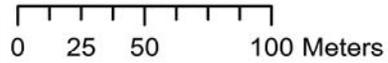
Die Allgemeinen Festlegungen unter § 3 sind zu beachten.

Festlegungen

Maximaler Bebauungsgrad: 0,3

Maximale Kubaturen für Hauptgebäude:
12 m x 14 m

Maßstab 1 : 3.000



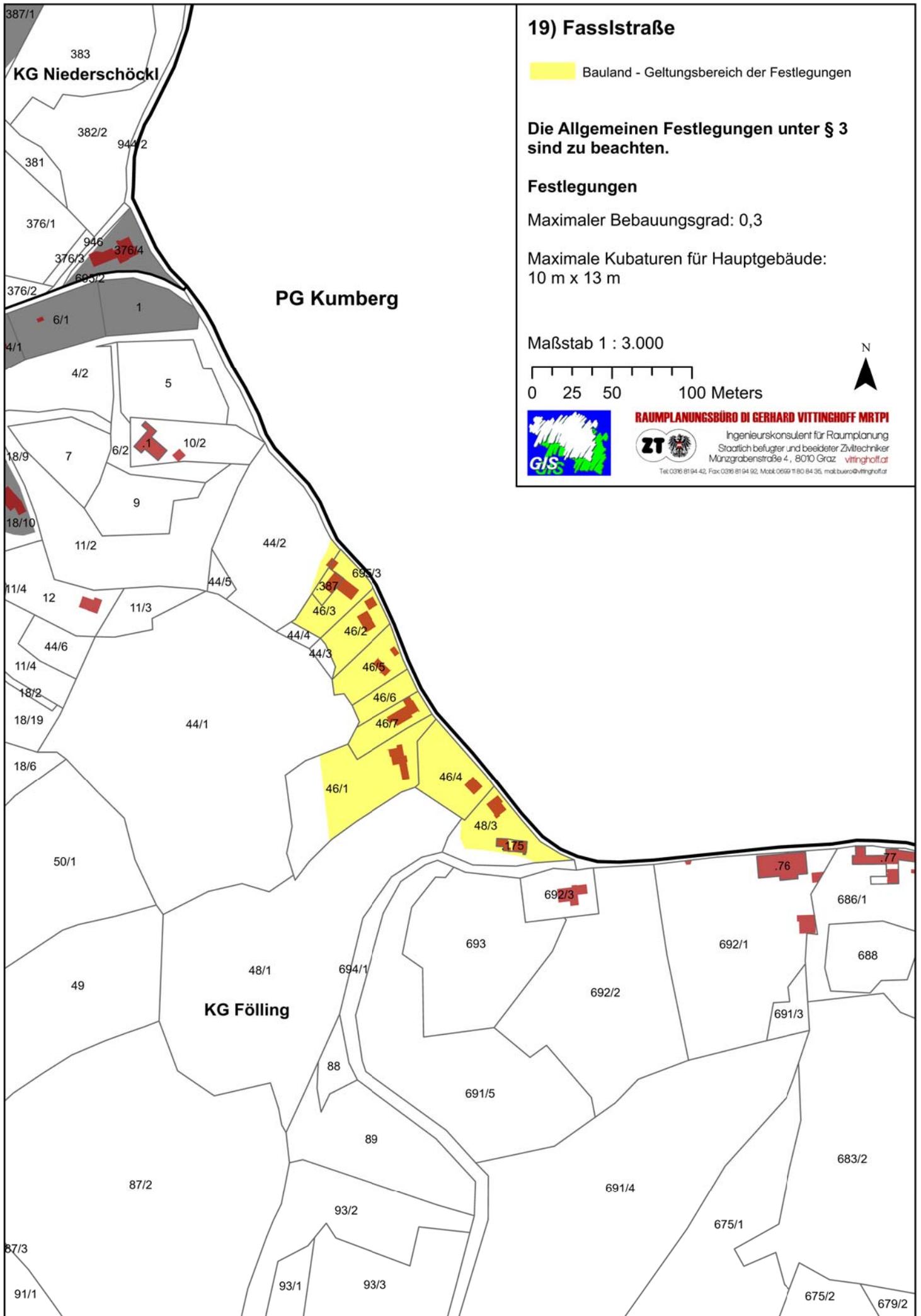
RAUMPLANUNGSBÜRO DI GERHARD VITTINGHOFF MRTPI



Ingenieurbüro für Raumplanung
Staatlich befugter und beideter Ziviltechniker
Münzgrabenstraße 4, 8010 Graz vittinghoff.at
Tel: 0316 8194 42, Fax: 0316 8194 92, Mobil: 0699 1160 84 35, mobilbuero@vittinghoff.at

KG Fölling

PG Graz



19) Fassingstraße

Bauland - Geltungsbereich der Festlegungen

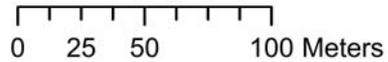
Die Allgemeinen Festlegungen unter § 3 sind zu beachten.

Festlegungen

Maximaler Bebauungsgrad: 0,3

Maximale Kubaturen für Hauptgebäude:
10 m x 13 m

Maßstab 1 : 3.000



RAUMPLANUNGSBÜRO DI GERHARD VITTINGHOFF MRTPI



Ingenieurbüro für Raumplanung
Staatlich befugter und beedeter Ziviltechniker
Münzgrabenstraße 4, 8010 Graz vittinghoff.at
Tel 0316 8194 42, Fax 0316 8194 92, Mobil 0699 11 80 84 35, mail: buro@vittinghoff.at

IV. ERLÄUTERUNGEN

1 Ableitung der Inhalte überörtlicher Festlegungen und deren Konsequenzen für die räumliche Entwicklung der Gemeinde

1.1 Waldentwicklungsplan

Im Waldentwicklungsplan, kurz WEP, werden die Waldverhältnisse sowie die Funktionen des Waldes nach den Bestimmungen des § 1 Forstgesetz 1975 i.d.g.F. (Nutz-, Schutz-, Wohlfahrts- und Erholungsfunktion) dargestellt, bewertet und beschrieben. Mit Hilfe des WEP sowie durch eine vorausschauende Planung ist es möglich, den Wald und seine vielfachen Funktionen nachhaltig und bestmöglich zu erhalten.

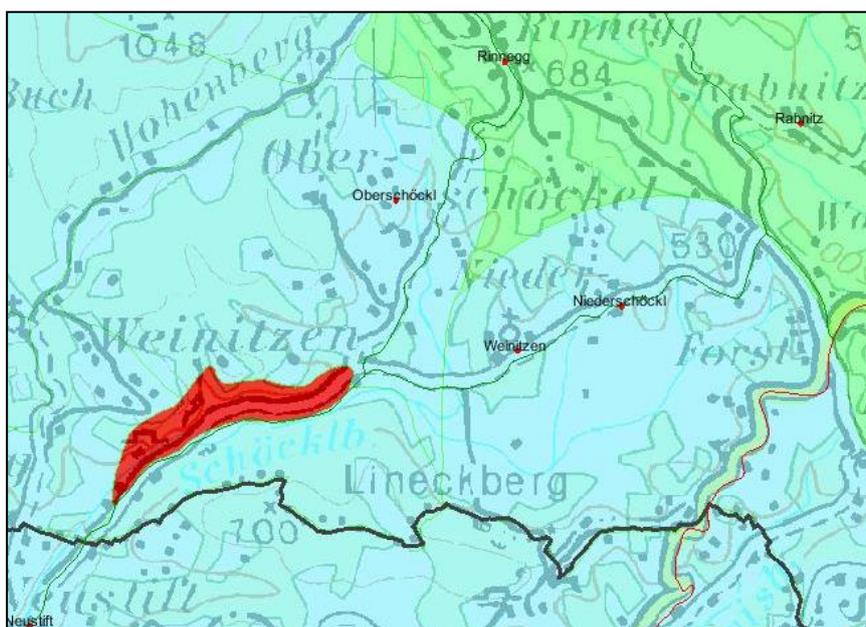


Abbildung 1: Auszug aus dem Waldentwicklungsplan (Quelle: GIS Steiermark)

Laut dem geltenden Waldentwicklungsplan wird dem Großteil des Waldbestandes in Weinitzen (blaue Farbdarstellung) aufgrund seiner Wirkung auf die Umweltmedien die Wohlfahrtsfunktion als Leitfunktion zugeordnet. Der gegenständliche Waldbestand schafft einen Ausgleich des Klimahaushaltes und trägt zur Reinigung und Erneuerung der Luft (Luftfilterung) bei. Ferner erfolgt durch den Waldbestand eine positive Beeinflussung der Grundwassergüte. Diese Waldfunktion ist insbesondere aufgrund der Festlegung des Wasserschongebietes „Graz- Andritz“ im westlichen Gemeindegebiet von großer Bedeutung.

Ferner erfolgen durch diesen Waldbestand eine Lärminderung und eine Frischluftzufuhr für das Grazer Stadtgebiet. Diesem Waldbestand wird des Weiteren eine Erholungsfunktion, insbesondere für den Großraum Graz, zugeordnet.

Dem Waldbestand im Annagraben (rote Darstellung) wird zusätzlich zu der oben erläuterten Wohlfahrtsfunktion (Regulierung des Klimahaushaltes) eine Schutzfunktion, aufgrund des stark erosionsgefährdeten Standortes auf felsigen, seichtgründigen und schroffen Untergrund, zugeordnet.

Im nördlichen Bereich der Gemeinde befinden sich kleinflächige Waldflächen, welchen gemäß geltendem Waldentwicklungsplan eine Nutzungsfunktion zugeordnet wird, das heißt, dass weder die Schutz-, die Wohlfahrts- noch die Erholungsfunktion hier eine übergeordnete Funktion einnehmen. Im Nahbereich dieser Waldflächen befinden sich jedoch keine Baulandbereiche der Gemeinde Weinitzen.

1.2 Landesentwicklungsprogramm

Hauptfokus des Landesentwicklungsprogrammes, kurz LEP (nach dem LGBl. Nr. 75/2009) ist es ein Netzwerk an zentralen Orten mit entwicklungsfähigen, Wohn- und Arbeitsstandorten mit einer guten Erreichbarkeit anzustreben sowie eine bestmögliche Versorgung mit zentralen Dienstleistungen zu schaffen. Insbesondere sind die Zentren der Kommunen gemäß ihrer Einstufung nach dem LEP weiterzuentwickeln und zu stärken.

1.3 Sachprogramm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume

Erhebliche Anteile der jährlichen volkswirtschaftlichen Schäden werden durch Hochwasser verursacht. Aus diesem Grund wurde das Sachprogramm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume, kurz SAPRO, seitens der Steiermärkischen Landesregierung verordnet. Das Sachprogramm verfolgt das Ziel, mit Hilfe von Raumordnungsmaßnahmen das Risiko und Gefahrenpotential von Hochwasserereignissen bzw. Ereignissen in Wildbach und Lawineneinzugsgebieten zu minimieren. Retentions- und Abflussbereiche sollen dabei erhalten bleiben sowie deren Nutzung optimiert werden. Nach §4 (1) SAPRO müssen folgend aufgeführte und ausgewiesene Zonen von Baugebieten und Sondernutzungen im Freiland freigehalten werden:

- HW₁₀₀ – Diese Zone kennzeichnet das Überschwemmungsgebiet des 100-Jährlichen Hochwasserbereichs.
- Rote Gefahrenbereiche
- Blaue Vorbehaltsbereiche
- Hochwasserschutzrelevante Gebiete gemäß der durch forstwirtschaftliche Bestimmungen erlassenen Gefahrenzonen
- Uferbereichsfreihaltung von mindestens 10 m entlang natürlichen Fließgewässern, gemessen ab der Böschungsoberkante

Für die Raumplanung bilden die oben angeführten Zonen absolute naturräumliche Grenzen.

1.4 Regionales Entwicklungsprogramm

Im Regionalen Leitbild welches Teil des Regionalen Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Steirischer Zentralraum (REPRO) ist, wurde folgende Vision für die zukünftige Entwicklung der Planungsregion vorgesehen:

Die Region Steirischer Zentralraum ist geprägt von einer hohen Attraktivität und einer wirtschaftlichen Dynamik. Die Landeshauptstadt als starkes überregionales Zentrum bedingt eine hohe Standortqualität und macht durch ihre Universitäten und innovative Forschungscluster eine starke Positionierung im internationalen Wettbewerb möglich. Die wesentlich verbesserten Erreichbarkeitsverhältnisse durch den Ausbau der verkehrlichen Basisinfrastruktur wie der Koralmbahn und dem Semmeringtunnel machen die Region gleichermaßen interessant für BewohnerInnen, Beschäftigte, TouristInnen und BesucherInnen.

Im Regionalen Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Steierischer Zentralraum sind für das Gemeindegebiet Weinitzen keine überörtlichen Funktionen festgelegt.

Grünzone gemäß § 5 Abs. 2 Regionales Entwicklungsprogramm

Im Gemeindegebiet von Weinitzen sind gemäß § 5 Abs. 2 Regionales Entwicklungsprogramm Steierischer Zentralraum Grünzonen festgelegt. Im Bereich von Grünzonen werden verschiedene Wohlfahrtsfunktionen je nach lokaler Situation in unterschiedlichem Ausmaß erfüllt. Grünzonen stellen damit eine Umsetzung der Raumordnungsgrundsätze dar und bedienen mehrere Raumordnungsziele gem. § 3 Abs. 2 StROG 2010.

Neben den klassischen ökologischen Funktionen für Boden-, Arten- und Biotopschutz kommt auch dem Landschafts- und Grundwasserschutz sowie der Beeinflussung der lokalen Klimasituation (Kaltluftproduktion / Frischluftzubringung) hohe Bedeutung zu.

Gleichzeitig können diese Flächen Leistungen im Rahmen der Naherholung und/oder Schutzfunktionen (z. B. Retention oder Abfluss von Hochwässern) erbringen.

Weiters sind in Grünzonen aus Sicht der Raumordnung Rohstoffgewinnungen aufgrund der Unvereinbarkeit mit den entsprechenden Raumordnungsgrundsätzen und –zielen unzulässig. Hier wird über den Begriff „Ruhegebiete“ der konkrete Bezug zum Mineralrohstoffgesetz – MinroG (Bundesebene) hergestellt. Zur wirtschaftlichen Absicherung bestehender Abbaubetriebe sind Erweiterungen bestehender Abbaugelände zulässig.

Aufgrund der vielfältigen Bedeutung von Flussumfängen gelten diese in einer Breite von 10 m generell als Grünzone mit den entsprechenden Bestimmungen betreffend Baulandausweisungen etc. Aufgrund der lokalen Situation können im Einzelfall Ausnahmen in Anspruch genommen werden, wobei diese detailliert zu begründen und zu prüfen sind.

Landschaftliche Teilräume

Die Steiermark wird auf Grund der stark diversen Landschaften in vordefinierte Landschaftstypen gegliedert. Dazu sind im REPRO zu den jeweiligen Teilräumen Ziele und Maßnahmen festgelegt. In der untenstehenden Abbildung wird die Gliederung der Gemeinde veranschaulicht, wobei sich das Gemeindegebiet in dieser Hinsicht als sehr divers präsentiert. Im Folgenden wird auf die jeweiligen Landschaftstypen der Gemeinde Weinitzen eingegangen, wobei räumlich von Westen nach Osten vorgegangen wird.

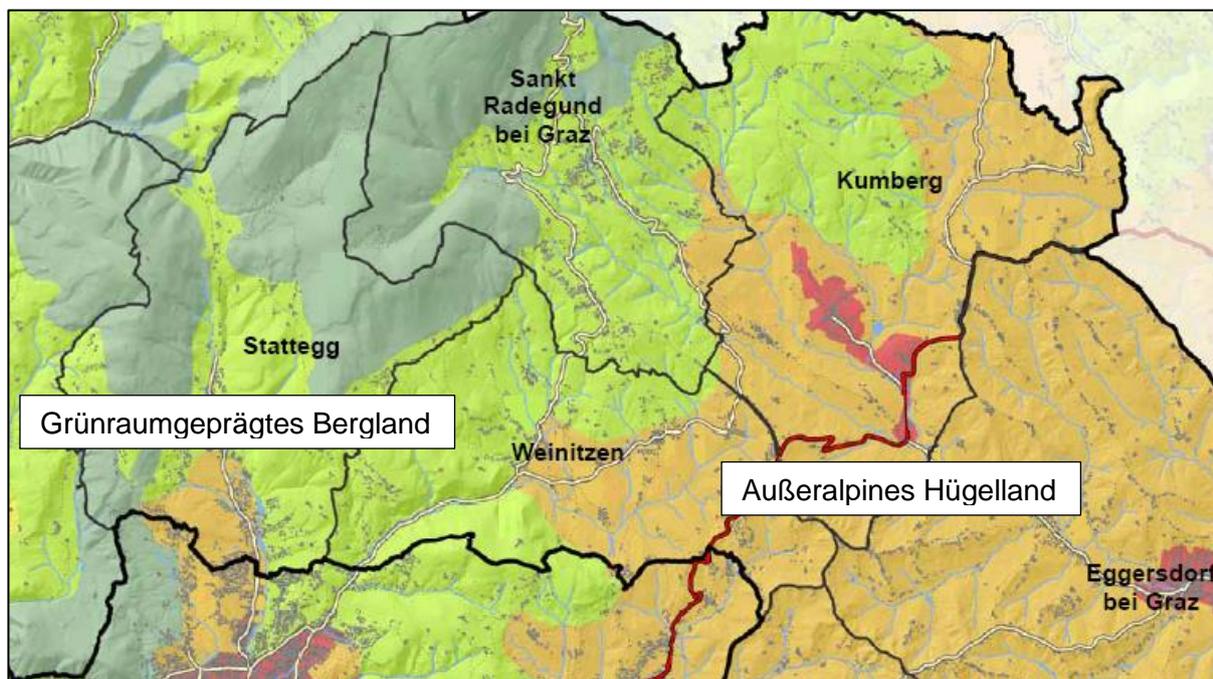


Abbildung 2: Landschaftliche Teilräume
(Quelle: REPRO Steirischer Zentralraum)

Grünlandgeprägtes Bergland

Dieser Landschaftsraum, der sich vereinzelt im zentralen und östlichen Bereich der Gemeinde wiederfindet, ist charakterisiert durch ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild mit einer Mischung aus landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wald- und Waldrandbereichen sowie Landschaftselementen wie Baumreihen und Ufergehölzen. Darin eingebettet liegen Weiler und Einzelgehöfte, aber auch dörfliche Strukturen und Ortsgebiete. Diese landschaftliche Attraktivität soll durch die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die bestehenden Baugebiete wie auch die Baukörpergestaltung bewahrt werden.

Außeralpines Hügelland

Das östliche Gemeindegebiet wird überwiegend dem außeralpinen Hügelland zugeordnet. Charakteristisch für diesen landschaftlichen Teilraum ist die kleinteilige Durchmischung von Wald, Ackerland und landwirtschaftlichen Kulturen, sowie das zusammenhängende Netz großflächiger Freilandbereiche, Retentionsräume und landschaftsraumtypischer Strukturelemente wie Uferbegleitvegetation, Hecken, Waldflächen und –säume.

Außeralpines Hügelland: Wegen seiner Kleinteiligkeit und des hohen Anteils an Flächen mit sichtexponierter Lage ist dieser Landschaftsraum gegenüber Eingriffen sensibler als das grünlandgeprägte Bergland. Großvolumige Einbauten, großräumig lineare Infrastrukturen, Geländeveränderungen insbesondere zur Rohstoffgewinnung sind daher zu vermeiden. Bei Bauführungen ist besonderes Augenmerk auf die Baugestaltung zu legen. Das erfordert landschaftsgebundenes Bauen hinsichtlich Grundrissgestaltung und Gebäudehöhen. Insbesondere ist darauf zu achten, dass heraustretende Kellergeschosse nicht zu einer „Aufstockung“ des Gebäudes führen, da mehrgeschossige Wohngebäude nicht dem kleinteiligen Bauegefüge des Hügellandes entsprechen.

2 Erläuterungen zum Örtlichen Entwicklungsplan 5.0

2.1 Siedlungsstruktur

In der Gemeinde Weinitzen gliedern sich innerhalb des zusammenhängenden Netzes aus Freilandbereichen, Retentionsräumen und landschaftsraumtypischen Strukturelementen die zerstreuten, gewachsenen Siedlungsbereiche ein. Die Hauptsiedlungsbereiche der Gemeinde befinden sich entlang den Landesstraßen L 329, L387 und L 319 sowie entlang der Bundesstraße B 72.

Die Gemeinde verfügt über kein eindeutiges, gewachsenes Ortszentrum. Im entlang der Landesstraße L 387 gelegenen Siedlungsbereich Weinitzen sind bedeutende öffentliche Einrichtungen der Gemeinde, wie z.B. Gemeindeamt, Volksschule, Kirche, Bücherei etc. sowie mehrere gewerbliche Nutzungen angesiedelt.

Im Bereich Niederschöckl befindet sich u.a. der Gemeindecindergarten, eine Mehrzweckhalle und der großflächige Gemeindecindergarten. Dieser Siedlungsbereich stellt aufgrund der vorhandenen Wohnnutzungen (Ein-, Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser) und den großflächigen Erweiterungsmöglichkeiten den Hauptsiedlungsbereich der Gemeinde dar.

Ferner befinden sich im Bereich der Landesstraßen L 319 und L 387 sowie der Bundesstraße B 72 die drei weiteren größeren Wohnschwerpunkte Möltensiedlung/Prenterweg/Weinbergweg, Höhenweg/Kollerweg und Bleihütten, in welchen neben zahlreichen Wohnnutzungen auch gewerbliche Einrichtungen vorhanden sind.

Entlang der Bundesstraße B 72 ist im Bereich Faßberg eine ausgeprägte Gewerbe - Wohnachse, mit zahlreichen Wohn- und Gewerbenutzungen vorhanden. Dieser Bereich verfügt aufgrund der Lage entlang der L 319 und der B 72 sowie der bestehenden Haltestellen des öffentlichen Verkehrs über eine sehr gute Verkehrsanbindung und eine hohes Potential für bestehende und zukünftige gewerbliche Nutzungen.

Eine detaillierte Beschreibung der Siedlungsstruktur ist im Anhang 1, Erläuterungsbereich zum Räumlichen Leitbild gegeben.

2.2 Grundlegende Erläuterungen – Begriffsbestimmungen

Verbindliche Vorgaben für die räumliche Entwicklung der Gemeinde stellt das Örtliche Entwicklungskonzept Nr. 5.0 dar. Dieses besteht aus dem Örtlichen Entwicklungsplan Nr. 5.0 und dem Wortlaut mit entsprechenden Zielen und Maßnahmen sowie Erläuterungen. Der Örtliche Entwicklungsplan Nr. 5.0 basiert auf einem Luftbild im Maßstab 1:10.000 und beinhaltet Ersichtlichmachungen aus den Materiengesetzen, Nutzungsbeschränkungen (Gefahrenzonen, Leitungen usw.) sowie Festlegungen aus der überörtlichen Raumplanung (landwirtschaftliche Vorrangzonen usw.). Die räumlich-funktionelle Gliederung der einzelnen Siedlungsbereiche, Siedlungsschwerpunkte und Entwicklungsgrenzen werden im Wirkungsbereich der Gemeinde festgelegt. Die Entwicklungsgrenzen der Siedlungsbereiche begründen sich auf naturräumlichen oder siedlungspolitischen Gegebenheiten bzw. Kriterien und werden entweder absolut oder relativ festgelegt.

Entwicklungsgrenze	Festlegungskriterien	Umsetzung in der Gemeinde
naturräumlich 	① Uferstreifen-Gewässer Freihaltung	Diese Festlegung betrifft Siedlungsbereiche entlang von Fließgewässern. Dabei wird die Bestimmung des Regionalen Entwicklungsprogramms umgesetzt.
	② Erhaltung von Wald- und/oder Gehölzstreifen	Die großflächigen Waldbestände, die sich auch teilweise mit den topographischen Gegebenheiten decken, sind zu berücksichtigen.
	③ Fehlende naturräumliche Voraussetzungen	Betrifft Bereiche, die aufgrund naturräumlicher Gegebenheiten für eine Bebauung nicht geeignet sind.
	④ Erhaltung charakteristischer Kulturlandschaft, ökologisch oder klimatisch bedeutsamer Strukturen.	Um die für den Landschaftsteil schützenswerte einzeilige Siedlungsstruktur aufrechtzuerhalten, wird in jenen Teilen der Siedlungsbereiche diese naturräumliche Entwicklungsgrenze festgelegt.

Entwicklungsgrenze	Festlegungskriterien	Umsetzung in der Gemeinde
<p>siedlungspolitisch</p> <p>— — — — —</p> <p>- - - - -</p>	<p>① Baulandbedarf</p>	<p>Um eine bedarfsgerechte Entwicklung zu gewährleisten, wurden im Entwicklungsplan entsprechende Baulandreserven und siedlungspolitische Grenzen festgelegt.</p>
	<p>② Übergeordnete Planungen</p>	<p>Übergeordnete Planungen, wie etwa die im Regionalen Entwicklungsprogramm festgelegten Landwirtschaftlichen Vorrangzonen, stellen Nutzungsbeschränkungen dar. Aufgrund dieser übergeordneten Planungen werden Siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen festgelegt.</p>
	<p>③ Immissionen</p>	<p>Übergeordnete Verkehrsträger (Landesstraßen) stellen zwangsweise absolute siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen dar.</p>
	<p>④ Vermeidung von Nutzungskonflikten</p>	<p>Nutzungskonfliktbereiche entstehen durch widersprüchliche Nutzungsabsichten, wie etwa zwischen der Wohnfunktion und den landwirtschaftlichen Produktionsflächen. Zur Minimierung negativer Auswirkungen im Bereich der Nahtstellen zu konfliktierenden Nutzungen sind zusammenhängende Grünverbindungen und/ oder Freihaltestreifen im Flächenwidmungsplan sicherzustellen. Diese Bereiche sind im Örtlichen Entwicklungsplan explizit dargestellt.</p>
	<p>⑤ Orts- und Landschaftsbild</p>	<p>Diese Siedlungsgrenzen werden festgelegt, um das Orts- und Landschaftsbild in hierfür sensiblen Bereichen aufrecht zu erhalten.</p>
	<p>⑧ Straßen und sonstige technische Infrastruktur</p>	<p>Diese Siedlungsgrenzen begrenzen einzelne Siedlungsbereiche der Gemeinde und eine Überschreitung dieser ist in dieser Planungsperiode nicht vorgesehen.</p>

Tabelle 1: Aufstellung der Entwicklungsgrenzen

(Quelle: Das Örtliche Entwicklungskonzept. Ein Leitfaden, Amt der Steiermärkischen Landesregierung, 2005)

Die im Örtlichen Entwicklungsplan Nr. 5.0 festgelegten Entwicklungsgrenzen basieren auf der Steiermärkischen Planzeichenverordnung 2016 und entsprechen der Zusatzwidmung „Systematik der Entwicklungsgrenzen“. Diese Systematik wird in den obenstehenden Tabellen erläutert.

2.3 Festlegung der Örtlichen Siedlungsschwerpunkte

1. Siedlungsschwerpunkt ohne zentralörtliche Funktion

(Siedlungsschwerpunkt bzw. Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung gemäß § 5 Abs. 3 Regionales Entwicklungsprogramm Steierischer Zentralraum)

Der Siedlungsschwerpunkt Niederschöckl wird gemäß Regionalem Entwicklungsprogramm als Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung festgelegt. Eine gute Verkehrerschließung wird durch die bestehenden Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und den direkten Anschluss an das Landesstraßennetz gewährleistet. Im Überörtlichen Siedlungsschwerpunkt Niederschöckl ist der Gemeindekindergarten, eine Mehrzweckhalle, ein Gasthaus sowie ein großflächiger Sportplatz mit unterschiedlichen Nutzungen eingerichtet. Ferner ist eine zukünftige Verlagerung der öffentlichen Einrichtungen vom Siedlungsbereich Weinitzen in das Zentrum Niederschöckl vorgesehen. Des Weiteren zeichnet sich der Bereich aufgrund der bestehenden Reserven und der großflächigen Erweiterungsmöglichkeiten als Örtliche Siedlungspriorität 1 aus.

2. Örtliche Siedlungsschwerpunkte

(gemäß § 7 Abs. 1 Regionales Entwicklungsprogramm Steierischer Zentralraum sowie der Richtlinie zur Festlegung von Örtlichen Siedlungsschwerpunkten)

Höhenweg/ Kollerweg/Faßberg:

Der Siedlungsbereich weist eine kompakte, zusammenhängende Siedlungsstruktur und zusätzlich geeignete Entwicklungspotentiale auf. Die Siedlung liegt entlang der Bundesstraße B 72 und verfügt über Haltestellen des öffentlichen Verkehrs. Im gegenständlichen Bereich sind neben den zahlreichen Wohnnutzungen auch mehrere Versorgungseinrichtungen (z.B. Trafik, Lebensmittelmarkt, ein Bauring und ein Baustoffhandel Gasthäuser, Tankstelle) und gewerbliche Einrichtungen vorhanden. Ferner zeichnen die bestehenden Reserven und die zukünftigen Erweiterungsmöglichkeiten den Siedlungsbereich als Örtlichen Siedlungsschwerpunkt aus.

2.4 Änderungen gegenüber dem Örtlichen Entwicklungsplan Nr. 4.0

1bis 6 Im Siedlungsbereich Bleihütten wurden großflächige Entwicklungspotentiale für eine bauliche Funktion Wohnen zurückgeführt. Im Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 4.0 ist der Siedlungsbereich Bleihütten als örtlicher Siedlungsschwerpunkt festgelegt und nach den Bestimmungen des Regionalen Entwicklungsprogramm Stand 2016 ist eine Weiterführung des Örtlichen Siedlungsschwerpunkt nicht mehr gegeben. Es fehlen insbesondere das Angebot an sozialen und privatrechtlichen Dienstleistungen. Ferner wird auch angemerkt, dass durch die Lage entlang der stark befahrene Landestraße L 387 die Standortvoraussetzungen für das Wohnen nicht optimal gegeben sind. Für die kommende Planungsperiode konzentriert sich die Siedlungsentwicklung in Bleihütten auf eine innen Entwicklung.

7. Im Örtlichen Entwicklungsplan Nr. 4.0 ist der gegenständliche Bereich für eine bauliche Funktion Industrie und Gewerbe festgelegt. Das dortige Gelände fällt eindeutig in Richtung Bundesstraße ab und ist für die Etablierung einer Industrien Gewerbefunktion nicht geeignet. (ist sind von 10 bis 15 hohen Meter zu überwinden. Erschließungsmöglichkeit für eine Nutzung des Gebietes für eine gewerbliche Nutzung sind in diesem Bereich auch nicht vorhanden. Der Bereich ist auch stark von Hangwässern betroffen und im

- Zusammenhang mit der mangelnden Zufahrt ist eine optimale Bauplatzzeichnung für diesen Bereich nicht gegeben.
8. Ein schmaler Streifen, entlang der stark befahrene Bundesstraße ist für eine Weiterentwicklung der Wohnfunktion vorgesehen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bundesstraße - Einhaltung der Immissionswerte sowie die Berücksichtigung der Freihaltstreifens zur B72 (Landstraßenverwaltungsgesetz) - wird dieses Potential nicht weitergeführt.
 9. Mittlerweile ist der Siedlungsbereich Nadisch an das örtliche Kanalnetz der Gemeinde angeschlossen und die geplanten Erweiterungen der Entwicklungspotentiale ermöglichen eine bessere Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur. Der Bereich Nadisch ist Teil des Siedlungsschwerpunktes Faßberg und die Erweiterung des Entwicklungspotentiales im Bereich der B72 knüpft an diesen günstigen Standort an.
 10. Der gegenständliche Bereich weist Hangrutschungen auf und dadurch ist eine Bauplatzzeichnung für eine weitere Stärkung der baulichen Funktion Wohnen nicht gegeben.
 11. Im Zuge der Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 4.0 wurde die bauliche Funktion erweitert und diese Ergänzung wurde berücksichtigt.
 12. Der Siedlungsbereich weist noch gut erschlossene innere Entwicklungspotentiale auf und im Sinne einer Entwicklung von innen nach außen konzentriert sich die Siedlungsentwicklung für die kommende Planungsperiode auf eine Konsumation dieser Potentiale.
 13. Im westlichen Bereich des Örtlichen Siedlungsschwerpunktes Kollerweg werden im Bereich der Grundstücke Nr. 120 usw. der KG Fölling die Voraussetzungen für eine Erweiterung der bestehenden Wohnfunktion geschaffen. Der Änderungsbereich ist nicht durch Lärm- oder Geruchimmissionen belastet und ist somit gut für eine Stärkung der Wohnfunktion geeignet. Im Zuge dieser Änderung des Örtlichen Entwicklungsplanes Nr. 4.0 werden die Voraussetzungen für eine Erfüllung des bestehenden Baulandbedarfes, insbesondere für die weichenden Erben, im Örtlichen Siedlungsschwerpunkt Kollerweg geschaffen. Der Siedlungsschwerpunkt Kollerweg wurde in der Planungsperiode an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen und die Anschließung weiterer Objekte an den Kanal könnte diese Infrastruktur besser auslasten.
 14. Die geänderten Planungsvoraussetzungen für die Erweiterung der baulichen Funktion für Wohnen werden mit dem Regionalen Entwicklungsprogramm begründet. Aufgrund der Überarbeitung des Regionalen Entwicklungsprogramms (2016) ist der gegenständliche Bereich nicht mehr innerhalb einer Grünzone.
 15. Das geringfügige Entwicklungspotential unterliegt dem Forstzwang und wird in diesem Ausmaß nicht weitergeführt.
 - 16 u. 17 Im gegenständlichen Bereich wurden die Entwicklungspotentiale für Wohnen umgeschichtet. Der Bereich mit der laufenden Nummer 16 ist topographisch bedingt für eine Wohnbebauung nicht geeignet und durch die Rücknahme des Potentials wird auch der Waldrand /Freihaltbereich zum Wald berücksichtigt.
 18. Der gegenständliche Bereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Bestand im Freiland) und eine weitere Stärkung der Wohnfunktion ist dort nicht vorgesehen. (Vermeidung von Nutzungskonflikten).

- 19.** Die Voraussetzungen für eine Erweiterung des gewerblichen Betriebes wird entlang der Landestraße geschaffen und es wird zu einer Stärkung der bestehenden Gewerbefunktion in der Gemeinde beigetragen. Die bestehenden Reserven laut dem Örtlichen Entwicklungskonzept sind vollständig konsumiert und im Sinne einer systematischen Entwicklung werden unmittelbar angrenzend an den verbauten Siedlungsbestand neue Potentiale geschaffen.
- 20 u.21** Zur Stärkung der Wohnfunktion im Gemeindezentrum werden die Grundstücke Nr. 203 usw. der KG Niederschöckl als Entwicklungsmöglichkeit für die Wohnfunktion festgelegt. Im gegenständlichen Änderungsbereich sind keine erheblichen Lärm- oder Geruchsmissionen vorhanden. Ferner eignet sich der Bereich aufgrund der Lage innerhalb des 500m Einzugsbereiches einer öffentlichen Verkehrshaltestelle und Dienstleistungen (Lebensmittelmarkt und Schule sind fußläufig erreichbar) optimal für einen Ausbau der bestehenden Wohnfunktion.
- Mit der Festlegung dieser Potentiale wird auch eine langjährige Zielsetzung der Gemeindeentwicklung weiterverfolgt und die bedeutenden Blick- und Sichtbeziehungen im Zusammenhang mit dem zu erhaltenden Wasserturm im Bereich des Grundstückes Nr. 695/1 der KG Niederschöckl werden gesichert. Damit soll das dortige Landschaftsbild im südöstlichen Teil des Gemeindezentrums erhalten bleiben.
- 22.** Der gegenständliche Bereich der Kirche sowie des Gemeindeamtes werden als Vorbehaltsfläche für den ruhenden Verkehr genutzt, und eine bauliche Funktion ist für diesen Bereich nicht angedacht.
- 23** Im Siedlungsbereich Trinklweg wird im nördlichen Teil des Bestandes eine Erweiterung der Wohnfunktion festgelegt, und dadurch soll dieser Siedlungsbereich in dieser Funktion weiter gestärkt werden. Im Örtlichen Entwicklungsplan war der gegenständliche Bereich mit einer relativen Siedlungspolitischen Entwicklungsgrenze (Baulandbedarf für die kommende Planungsperiode) abgegrenzt. Die Entwicklungspotentiale im Siedlungsbereich Trinklweg sind konsumiert und durch diese Festlegung des Potentialen zur Errichtung von ca. 3 Bauplätzen werden die Zielsetzungen des REPROS (außeralpinen Hüggellandes) eingehalten.
- 24** Mit dieser Ergänzung wurde ein offensichtlicher Widerspruch zum Örtlichen Entwicklungsplan Nr. 4. 0 und Flächenwidmungsplan Nr. 4. 0 beseitigt. Im Flächenwidmungsplan Nr. 4.0 ist dieser Bereich als Bauland festgelegt.
- 25** Die Grünzone ist im gegenständlichen Bereich nicht eindeutig abgegrenzt und im Sinne der Bestimmungen des Regionalen Entwicklungsprogramm wird eine Bauplatztiefe als Potential für eine bauliche Entwicklung für Wohnen festgelegt. Im Zuge dieser Änderung des Örtlicher Entwicklungsplanes Nr. 4.0 werden die Voraussetzungen für eine Erfüllung des bestehenden Baulandbedarfes, insbesondere für die weichenden Erben, im Örtlichen Siedlungsschwerpunkt Kollerweg geschaffen. Der Siedlungsschwerpunkt Kollerweg wurde in der Planungsperiode an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen und die Anschließung weiterer Objekte an den Kanal könnte diese Infrastruktur besser auslasten.
- 26** Aufgrund der dortigen topographischen Bedingungen, das Gelände ist in Richtung Bach stark abfallend, ist dieser Bereich für eine bauliche Entwicklung nicht geeignet.

- 27** Im Zuge der Erstellung des Örtlichen Entwicklungspotentiales wurde das Potential geringfügig erweitert, damit zwei ortsübliche Bauplätze geschaffen werden können. Die bisherige Festlegung lässt dies nicht zu. Die bestehenden Reserven laut dem Örtlichen Entwicklungsplan sind überwiegend konsumiert und im Sinne einer systematischen Entwicklung werden unmittelbar angrenzend an den verbauten Siedlungsbestand neue Potentiale geschaffen. Diese Erweiterung dient auch dazu die bestehende Infrastruktur besser auszulasten.
- 28** Im Weiler Sternwirt werden, unter Berücksichtigung der eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der östlich ausgewiesenen Grünzone gemäß § 5 Abs. 2 des Regionalen Entwicklungsprogramms, die Voraussetzungen für eine Erweiterung der baulichen Funktion Wohnen geschaffen. Damit wird der gegebene Baulandbedarf, insbesondere für die weichenden Erben, erfüllt und die bestehende Siedlungsstruktur weitergeführt.
- 29** Der Siedlungsbereich ist ein dezentraler Siedlungsweiler, innerhalb des außeralpinen Hügellandes und für diesen Bereich sind die zukünftigen Baulanderweiterungen auf maximal drei ortsübliche Bauparzellen für Ein- und Zweifamilienwohnhäusern beschränkt. Die Rückführung der baulichen Funktion für Wohnen richtet sich an diese Vorgabe des Regionalen Entwicklungsprogrammes.
- 30** Die geänderte Planungsvoraussetzung für die geplante Erweiterung des Potentials um einer Bauplatztiefe richtet sich an das geänderte Regionale Entwicklungsprogramm.
- 31 bis 33** Im nördlichen Bereich des Weilers Oberschöckl wird im Bereich der Grundstücke Nr. 198 usw. der KG Weinitzen das Potential geringfügig erweitert (ca. drei ortsübliche Bauplätze) Der Änderungsbereich ist nicht durch Lärm- oder Geruchimmissionen belastet und ist somit gut für eine Stärkung der baulichen Funktion geeignet und diese Bauplätze sind insbesondere für die weichenden Erben vorgesehen. Durch die planmäßige Anschließung weiterer Objekte an den öffentlichen Kanal könnte diese Infrastruktur besser auslastet werden.
- 34** Im dortigen Bereich befindet sich noch ein Landwirt mit Tierhaltung und zur Hintanhaltung vom Nutzungskonflikten wird eine weitere Stärkung der baulichen Funktion nicht angestrebt. Berücksichtigung der Raumordnungsgrundsätze.
- 35** Diese Potentiale unterliegen dem Forstzwang und eine weitere Stärkung der baulichen Funktion für Wohnen wird dort nicht angestrebt.
- 36 bis 37** Die Bauplatzeignung ist durch die topographischen Gegebenheiten (stark abfallendes Gelände) nicht gegeben. Ferner ist eine verkehrstechnische Erschließung der Potentiale nicht herstellbar.
- 38** Im Bereich Bachwirt wird eine geringfügige Abrundung des Potentials vorgenommen und dadurch ist es möglich diese Lücke optimal zu nutzen.
- 39** Holzmöstlweg - Zur Stärkung der Wohnfunktion wird eine Teilfläche des Grundstückes Nr. 784/2 der KG Weinitzen als Entwicklungsmöglichkeit für die Wohnfunktion festgelegt. Im gegenständlichen Änderungsbereich sind keine erheblichen Lärm- oder Geruchsimmissionen vorhanden. Ferner eignet sich der Bereich aufgrund der Lage innerhalb des 500m Einzugsbereiches einer öffentlichen Verkehrshaltestelle und der fußläufigen Erreichbarkeit optimal für einen Ausbau der bestehenden Wohnfunktion.

- 40** Die topographischen Gegebenheiten lassen ein Zusammenwachsen der Siedlungsbereiche Zösenberg 1 und 2 zu (Bereich Grundstücke Nr. 1755 usw). Im Sinne der Raumordnungsgrundsätze § 3 StROG i.d.g.F. hat die zukünftige Siedlungsentwicklung von innen nach außen zu erfolgen und diese gesetzliche Vorgabe wird im Zuge der gegenständlichen Änderung des Örtlicher Entwicklungsplanes Nr. 5.0 umgesetzt.
- 41 u. 44** Im Örtlichen Entwicklungsplan Nr. 4.0 ist eine relative Siedlungspolitische Entwicklungsgrenze im Bereich der Grundstücke Nr. 1715 vorgesehen. Im Rahmen der vorliegenden Überarbeitung wurde dieses Potential näher bestimmt und dabei wurde der Siedlungsbestand im Bereich der Grundstücke Nr. 1714/2 und 1719/2 berücksichtigt. Bei dieser Festlegung der Potentiale wurde der sensible Kuppenbereich mit Kapelle und Baumbestand berücksichtigt. Dieser Bereich ist für das dortige Landschaftsbereich wichtig und ein Zusammenwachsen der Siedlungsbereiche wird nicht angestrebt. (Freihaltung der Kapelle.
- 42** Mit dieser Festlegung der baulichen Funktion Wohnen wird die Festlegung des Örtlichen Entwicklungsplanes näher festgelegt. Im Sinne der Raumordnungsgrundsätze § 3 StROG i.d.g.F. hat die zukünftige Siedlungsentwicklung von innen nach außen zu erfolgen und diese gesetzliche Vorgabe wird im Zuge der gegenständlichen Änderung des Örtlicher Entwicklungsplanes Nr. 5.0 umgesetzt.
- 43** Diese Änderung soll eine innen Entwicklung in Zösenberg unterstützen und damit soll der Siedlungsbestand weiter gestärkt werden. Aufgrund der Nähe zu der technischen Infrastruktur ist eine Erschließung der Potentiale für eine bauliche Funktion für Wohnen gegeben.
- 45 u. 46** In den gegenständlichen Bereichen werden geringfügige Arrondierungen vorgenommen und diese Erweiterungen der baulichen Funktion dienen der besseren Nutzung der bestehenden Baulandpotentiale.
- 47** Die bestehenden Potentiale zur Erweiterung der baulichen Funktion für Wohnen sind nicht erschließbar und somit ist eine Bauplatzsignung dort nicht gegeben.

2.5 Räumliches Leitbild für das Gemeindegebiet

Das rechtwirksamen Räumliche Leitbild, welches im Rahmen der 6. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzepts umgesetzt wurde, wird im Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 5.0 weitergeführt. Siehe dazu die Erläuterungen im Anhang 1 des Erläuterungsberichtes.

2.6 Umweltprüfung

Die Änderungen gegenüber dem Örtlichen Entwicklungsplan Nr. 4.0 (siehe dazu Kapitel 2.4.) wurden eine Umweltauswirkungsprüfung unterzogen. Dabei wurden die Prüfschritte wie dargestellt im Leitfaden zur Strategischen Umweltprüfung (Stand 2011) berücksichtigt.

Es handelt sich hierbei um keine Änderungen, die gemäß Anhang 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000 – UVP Gesetz 2000 pflichtig sind. Ferner werden keine Europaschutzgebiete nach dem Steiermärkischen Naturschutzgesetz i.d.g.F. 1976 erheblich beeinträchtigt. (Siehe dazu auch den Anhang 2 zum Erläuterungsbericht)

Im Zuge dieser Prüfungen wurde ermittelt, dass die Planänderungen keine erheblichen Umweltauswirkungen mit sich bringen.

3 Sachbereiche

3.1 Naturraum und Umwelt

Topographie und Landschaftsraum

Das gesamte Gemeindegebiet liegt aufgrund der landschaftlichen Besonderheit und der bestehenden Erholungsfunktion im Landschaftsschutzgebiet 30 (Nördliches und östliches Hügel-land von Graz). Die Festlegung als Landschaftsschutzgebiet sichert den Erhalt der gegebenen Kulturlandschaft, insbesondere als ökologische Ausgleichsfläche für den Stadtraum Graz.

Die Gemeinde Weinitzen liegt im Wirkungsbereich der Alpenkonvention und demnach wurden die Prüfschritte gemäß dem Leitfaden in der Örtlichen Raumplanung durchgeführt. Im Zuge dieser Beurteilung wurde festgestellt, dass das gegenständliche Änderungsvorhaben des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 4.0 und des Flächenwidmungsplanes die Inhaltsvorgaben der Umweltziele umsetzt.

Naturschutzgebiet

In der KG Weinitzen ist östlich der Möltensiedlung im Bereich der Grundstücke Nr. 432 usw. ein ca. 3ha großes Feuchtgebiet als Naturschutzgebiet 63c (Feuchtgebiet Weinitzen) festgelegt. Dieser weitgehend ungenutzte Lebensraum liegt im Einzugsgebiet des Oberschöcklbaches und diese Fläche ist von regionaler Bedeutung.

Es handelt sich hierbei um ungedüngte Sumpfwiesen, mit großflächigen Schilfflächen und Uferbegleitvegetationen, welche einen bedeutenden Lebensraum für Flora und Fauna darstellen. Im gegenständlichen Bereich wird zum Erhalt des Lebensraums der konkurrenzschwächeren Arten eine Verkleinerung der Schilfflächen angestrebt.

Geschützter Landschaftsteil

Von der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13 (Naturschutz), wird gemäß § 11 des Stmk. Naturschutzgesetzes 1976 ein geschützter Landschaftsteil im Gemeindegebiet verzeichnet. Dieser Landschaftsteil „Tümpel am Brandweg“ liegt im Bereich des Grundstückes Nr. 567/7 der KG Weinitzen.

Naturdenkmäler

Im Gemeindegebiet stehen folgende Bäume unter Naturdenkmalschutz gemäß dem Stmk. Naturschutzgesetzes 1976:

- **Sommerlinde** in Zösenberg, KG Weinitzen, Grdst. Nr. 1718
- **Sommerlinde** in Zösenberg, KG Weinitzen, Grdst. Nr. 1809/2
- **Stieleiche** in Höf (ca. 55m südwestlich der Wegparzelle 968), KG Niederschöckl, Grdst. Nr. 907/6
- **Stieleiche** (ca.130 m südlich der Niederschöcklstr. beim Umweltzentrum der Gemeinde Weinitzen) KG Niederschöckl Grdst. Nr. 730/1
- **Stieleiche** (ca. 110 m südlich der Niederschöcklstr. beim Umweltzentrum der Gemeinde Weinitzen) KG Niederschöckl Grdst. Nr. 730/1
- **Stieleiche** (ca. 100 m südlich der Niederschöcklstr. beim Umweltzentrum der Gemeinde Weinitzen) KG Niederschöckl Grdst. Nr. 730/1

Diese Naturdenkmäler werden im Zuge der zukünftigen Siedlungsentwicklung berücksichtigt und im Flächenwidmungsplan Nr. 5.0 ersichtlich gemacht.

Klima

Im Auftrag des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung wurde für die Region Steierischer Zentralraum eine Klimastudie mit einer Klimateignungskarte (erstellt von Dr. Lazar und ARGE LÖSS, 1993) erarbeitet.

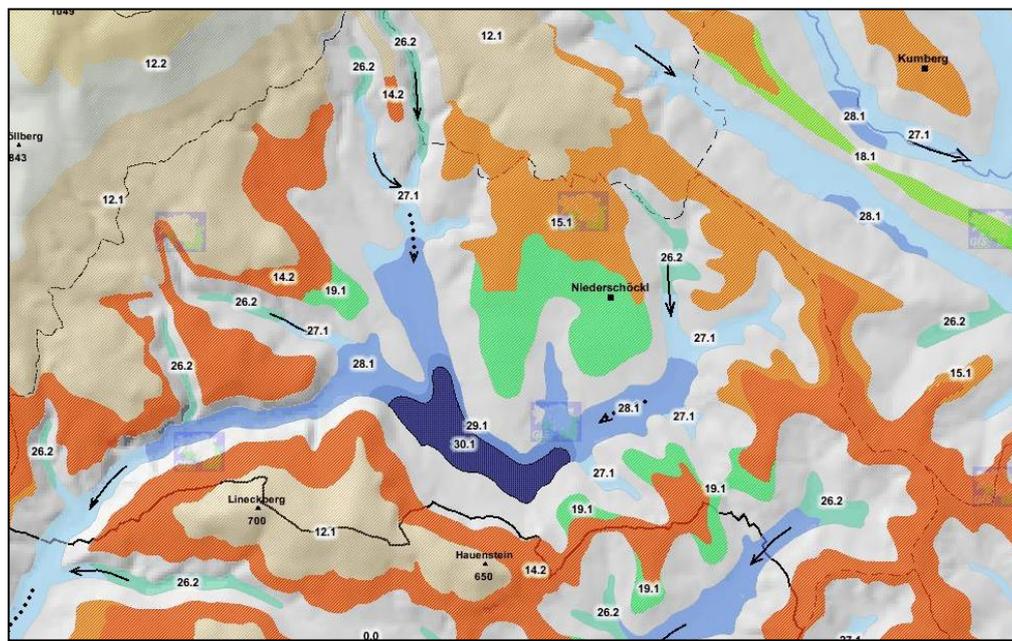


Abbildung 3: Klimateignungskarte (Quelle: GIS Steiermark)

In der vorliegenden Klimateignungskarte werden u.a. die nächtlichen Strömungsverhältnisse dargestellt und daraus werden die Frischlufzubringerbereiche aus geländeklimatologischer Sicht abgeleitet.

Frischlufzubringerbereiche sind Seitentäler, die aufgrund der oben dargestellten nächtlichen Strömungsverhältnisse in ihrem Einmündungsbereich auf einen größeren Siedlungsbereich treffen. Aufgrund der geländeklimatischen Gegebenheiten sowie der daraus resultierenden Windströmungsverhältnisse wird durch die Freihaltung dieser Frischlufzubringerbereiche eine Lufterneuerung bzw. -verbesserung erzielt.

Im Gemeindegebiet stellen insbesondere der Annagraben und das Föllinger Becken eine wichtige Frischlufzubringerfunktion für den Großraum Graz und das Oberschöcklbach-, das Hochsteinbach-, Jellergrabenbach- und das Niedergrabenbachtal für die Siedlungen im Gemeindegebiet Weinitzen dar.

Im jeweiligen Anlassfall/ Bauverfahren ist sicherzustellen, dass die bestehende Frischlufzubringerfunktion durch eine entsprechende Baukörperausrichtung und -konfigurationen, etc. gesichert wird.

Gewässer**Oberflächengewässer**

Tabelle 2: Oberflächengewässer in Weinitzen	
(Quelle: Landesregierung Steiermark)	
Oberflächengewässer in Weinitzen	
Gewässername/ -nummer	Zuständigkeit
Föllingerbach (853)	19
Hatzlbach (1353)	WI
Hochsteinbach (1469)	WI
Jellergrabenbach (1647)	WI
Nadischbach (2684)	WI
Natterbach (2687)	WI
Niederschöcklbach (2726)	WI
Oberschöcklbach (2778)	WI
Onimäbach (2813)	WI
Schallergrabenbach (3497)	WI
Schöcklbach (3768)	19
Tränkengrabenbach (k.A.)	WI
Winkelbach (4614)	WI

Im Sinne des Regionalen Entwicklungsprogramms gelten die Uferstreifen von mindestens 10m an natürlich fließenden Gewässern als Grünzonen. Diese Bereiche sind, unter Berücksichtigung ihrer ökologischen Funktion, von einer Neubaulandausweisung freizuhalten. Damit sollen aber auch künftige Nutzungskonflikte und aufwendige Ufersicherungen hintangehalten werden, sowie die Zugänglichkeit zum Gewässer (z.B. für Instandsetzungsarbeiten) gewahrt bleiben. Ausnahme für Lückenschließungen sind nach Einholung einer fachlichen Stellungnahme des Bezirksnaturschutzbeauftragten möglich.

Ein rechtswirksamer Gefahrenzonenplan liegt für das Gemeindegebiet auf, in welchem die Gefährdungsbereiche der oben angeführten Oberflächengewässer, die im Zuständigkeitsbereich der Wildbach- und Lawinenverbauung liegen, in Form von roten und gelben Gefahrenzonen sowie Vorbehalts- und Hinweisbereichen, ersichtlich gemacht werden.

Im Sinne des Forstgesetzes sowie der Verordnung des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft über die Gefahrenzonen umfassen rote Gefahrenzonen jene Flächen, die durch Wildbäche oder Lawinen derart gefährdet sind, dass ihre ständige Benutzung für Siedlungs- und Verkehrszwecke wegen der voraussichtlichen Schadenswirkungen des Bemessungsereignisses oder der Häufigkeit der Gefährdung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist. Aufgrund dieses hohen Gefährdungspotentiales herrscht im Bereich der roten Gefahrenzone ein grundsätzliches Bauverbot.

Die gelbe Gefahrenzone umfasst alle übrigen durch Wildbäche oder Lawinen gefährdeten Flächen, deren ständige Benutzung für Siedlungs- oder Verkehrszwecke infolge dieser Gefährdung beeinträchtigt ist. Die Lage innerhalb der gelben Gefahrenzone ermöglicht eine Bebauung, erfordert jedoch eine Berücksichtigung dieser im Zuge des Bauverfahrens.

Entsprechende Bestimmungen zur Verwirklichung der oben angeführten wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen sind in den Wortlaut des Flächenwidmungsplanes und des Örtliche Entwicklungskonzeptes aufzunehmen.

Grundwasser

Grund- und Quellwasserentnahmestellen laut Wasserbuch der Stmk. Landesregierung

- Wassergenossenschaft Oberschöckl: 2 Quellen am Grundstück Nr. 212 (KG Weinitzen) mit Schutzgebiet und Hochbehälter
- Trinkwasserversorgung von privaten Wohnhäusern: Quelle am Grundstück Nr. 509 (KG Niederschöckl) mit Schutzgebiet und Hochbehälter
- Trinkwasserversorgung von privaten Wohnhäusern:
 - Brunnen 1 am Grundstück Nr. 1662/2 (KG Weinitzen) im Hof des Gasthofes „Höchwirt“ mit Schutzgebiet
 - Brunnen 2 am Grundstück Nr. 1661 (KG Weinitzen), ca. 140m südwestlich vom Brunnen 1

Grundwasserschongebiet Graz-Andritz

Der westliche Bereich der Gemeinde und somit alle Baulandbereiche der KG Weinitzen (mit Ausnahme des östlichsten Bereiches vom Kirchweg) liegen gemäß dem LGBl. Nr. 139/1971 im Grundwasserschongebiet Graz-Andritz, welches ein engeres und ein weiteres Schongebiet umfasst.

Im Sinne des LGBl. Nr. 139/1971 sind diesbezüglich u.a. die unten angeführten Bestimmungen zu berücksichtigen.

Im engeren Grundwasserschongebiet ist vor der Durchführung folgender Maßnahmen eine wasserrechtliche Bewilligung einzuholen:

- a. Errichtung oder Erweiterung von gewerblichen, industriellen oder sonstigen Anlagen, durch welche eine Verunreinigung des Grundwassers verursacht werden kann
- b. Verwendung von chemischen Schädlingsbekämpfungsmitteln und Unkrautvertilgungsmitteln in größerem Ausmaß, wenn Mittel verwendet werden, die das Grundwasser verunreinigen können oder schwer abbaubar sind
- c. Ablagerung von sonstigen Stoffen, die für das Grundwasser nachteilig sind, wie z. B. Müll
- d. Jede Rodung sowie jede zeitlich begrenzte Beseitigung von Waldkulturen
- e. Errichtung oder Erweiterung (bei Einbeziehung neuer Abbaugebiete) von Steinbrüchen, Schotter-, Kies-, Sand- und Lehmgruben
- f. Grabungen und Bohrungen aller Art, wenn sie bis zum Grundwasser oder tiefer als 3 m unter Gelände reichen, insbesondere die Errichtung neuer Brunnen; ausgenommen sind Grabungen bei Instandsetzungsarbeiten
- g. Errichtung von Friedhöfen, Campingplätzen und Aasplätzen

Die Punkte a, b, d und e sowie die Errichtung und Erweiterung von Bergbaubetrieben, sofern eine wesentliche Einwirkung auf das Grundwasser zu befürchten ist, bedürfen auch im weiteren Grundwasserschongebiet einer Bewilligung der Wasserrechtsbehörde.

3.2 Wesentliche Umweltbeeinträchtigungen und Nutzungsbeschränkungen

Verkehrsemissionen/ Lärm

Für die Gemeinde Weinitzen wurde anhand der Rechenmethode RVS 3.02 sowie auf Basis der Daten der Abteilung 16, Amt der Steiermärkischen Landesregierung, eine Lärmberechnung für die Landesstraßen und die Bundesstraße im Gemeindegebiet durchgeführt. Diese Berechnung basiert auf den jeweiligen JDTV-Wert (KFZ/ 24h) und den LKW-Anteil sowie der maßgeblichen Geschwindigkeit von 50 km/h und dem Grundwert $L_g=32$ (Vorbelastung).

Es handelt sich hierbei um keine Lärmmessung, daher sind die Ergebnisse lediglich als Richtwerte anzusehen. Ferner bleiben bei der Berechnung entscheidende Faktoren, wie das natürliche Gelände und der Gebäudebestand, unberücksichtigt. Diese Faktoren könnten eine Abschirmung der freien Schallausbreitung verursachen, daher muss im konkreten Anlassfall der tatsächliche Wert genauer berechnet werden.

Tabelle 3: JDTV-Werte mit Lärmberechnung				
(Quelle: JDTV und LKW-Anteil - Angaben der Stmk. Landesregierung Abteilung 18), Stand 2014				
Straßenabschnitt	JDTV²	LKW - Anteil	Lärmberechnung des $L_{A,eq}^3$ dB	
			Tagwert	Nachtwert
B 72 Nadisch	9100	4	60,6	50,9
B 72 Fasslberg	7800	4	59,9	50,2
L 387 Weinitzen-Gemeindeamt	6300	10	60,0	50,3
L 387 Niederschöckl	6100	10	59,8	50,2
L 387 Bleihütten	5600	10	59,5	49,8
L 329 Bachwirt	2400	6	55,1	45,5
L 329 Bachwirt Richtung N	2200	6	54,8	45,1
L 319 nordöstlich der Gemeinde	2200	9	55,2	45,6

Konsequenzen für die örtliche Raumplanung

In den Siedlungen Sundlweg, Bachwirt, Weinitzen, Niederschöckl, Bleihütten, Faßlberg, Nadisch, Höhenweg/ Kollerweg werden entlang des Landes- und Bundesstraßennetzes die Grenzwerte der Lärmimmissionen für Dorfgebiete, Reine und Allgemeine Wohngebiete nicht eingehalten.

Im Bereich der betroffenen Nutzungen entlang dieser Straßenabschnitte wird im Örtlichen Entwicklungsplan Nr. 5.0 auf die durch den Verkehr verursachten Lärmimmissionen hingewiesen. Die betroffenen Baulandbereiche werden als Sanierungsgebiet Lärm im Flächenwidmungsplan Nr. 5.0 ersichtlich gemacht und im Sinne der allgemeinen Stellungnahme zu den verkehrsplanerischen Grundsätzen der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 18, wird

2 JDTV = Jährlicher durchschnittlicher täglicher Verkehr im KFZ/24h: Summe aller, in beiden Richtungen einen Straßenquerschnitt im Jahr passierenden Fahrzeuge, dividiert durch die Anzahl der Tage des Jahres.

3 Energieäquivalenter Dauerschallpegel $L_{A,eq}$ in dB: Einzahlangabe, die zur Beschreibung eines Schallereignisses mit schwankendem Schallpegel (zB. Straßenverkehrslärm) dient. Er wird errechnet als der Schallpegel, der bei dauernder Einwirkung dem unterbrochenen Schall oder Schall mit schwankendem Schallpegel energieäquivalent ist.

vorgeschlagen, im Bereich dieser Straßenabschnitte keine Wohnbaulanderweiterungen durchzuführen.

Altablagerungsverdachtsflächen

Gemäß der Verdachtsflächendatenbank der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 17, wird in der KG Weinitzen eine Altlastverdachtsfläche im Bereich der Grundstücke Nr. 80, 84, 87, 100/1 und 100/2 verzeichnet.

Der Bereich liegt isoliert im Freiland und das nächst gelegenen Bauland befindet sich in einer Entfernung von ca. 500m im Siedlungsbereich Oberschöckl. Somit sind keine Auswirkungen für die Baulandbereiche der Gemeinde zu erwarten.

3.2 Bevölkerung und Siedlungsraum

Bevölkerung

Tabelle 4: Bevölkerungsentwicklung			
(Quelle: Statistik Austria, Angaben der Gemeinde)			
Jahr	Weinitzen	Graz-Umgebung	Steiermark
1961	1.162	88.593	1.137.865
1971	1.456	99.806	1.195.023
1981	1.874	106.343	1.186.525
1991	2.224	118.048	1.184.720
2001	2.424	131.304	1.183.303
2011	2.537	142.553	1.210.614
2022	2.746	157.853	1.247.077

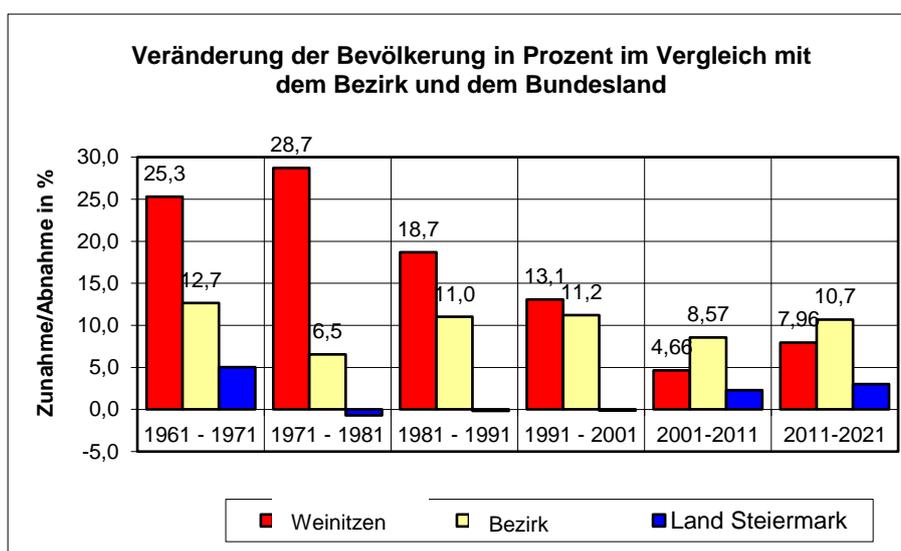


Abbildung 4: Veränderung der Bevölkerungsentwicklung in Prozent im Zeitraum 1961 bis 2021 im Vergleich mit Bezirk und Bundesland, Quelle Landestatistik – Stand 06.2022

Die Gemeinde Weinitzen hat innerhalb der letzten Jahrzehnte eine Bevölkerungszunahme verzeichnet. Im Jahr 2022 werden in Weinitzen 2.746 Einwohner registriert und das entspricht einer Zunahme von 8,2% oder 209 Personen seit der letzten Volkszählung (2011) und einer Zunahme von 58% seit dem Jahr 1961.

Seit dem Jahre 1961 wurde in jeder Dekade eine Steigerung der Einwohnerzahl verzeichnet, die Höhe der prozentuellen Zunahme nimmt jedoch seit 1971 wieder allmählich ab.

Jeder 5. Einwohner der Gemeinde ist älter als 60 Jahre und der Anteil der Kinder im Gemeindegebiet liegt bei ca. 15%. Diese soziodemographischen Merkmale der Bevölkerungsstruktur entsprechen dem durchschnittlichen Werten im Bezirk Graz-Umgebung.

Tabelle 5	2021	2020	2001	2019	1918
Geburtenbilanz (Geborene - Gestorbene)	-9	-4	-9	1	-5
Wanderungsbilanz (Zuzug - Wegzug)	16	72	57	9	10

In der Gemeinde Weinitzen wird im Jahr 2021 eine Bevölkerungszunahme von 16 Personen verzeichnet. Diese stetige Zunahme der Einwohnerzahl ist auf die Zuwanderung zurückzuführen, welche den bundesweiten Trend einer Zuwanderung in die Umgebungsgemeinden der größeren Städte mit guter Verkehrsinfrastruktur widerspiegelt. Am stärksten war die Zunahme im Jahr 2020

Die Wanderungsbilanz in der Gemeinde Weinitzen ist jedoch niedriger als der Bezirksdurchschnittswert. Besonders hohe Werte im Bezirk Graz-Umgebung werden in den südlich von Graz gelegenen Gemeinden (z.B. Seiersberg) oder auch in der Nachbargemeinde Kumberg verzeichnet.

Im Zuge der Planungsperiode wird keine weitere Erhöhung der Wanderungsbilanz angestrebt. Durch die Ausweisung von entsprechenden Wohnbaulandreserven soll, unter Berücksichtigung einer Einhaltung der bestehenden Lebensqualität für die Bevölkerung, der Baulandbedarf für die Planungsperiode, und insbesondere für die weichenden Erben, erfüllt werden.

Zur Abschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung wurden von Seiten der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) die drei Hauptszenarien einer Bevölkerungsentwicklung, das Stagnations-, Basis-, Wachstumsszenario, erstellt. Die Gemeinde strebt für die Planungsperiode bis zum Jahr 2033 eine kontinuierliche Bevölkerungszunahme mit einem Zielwert von rund 2.975 Einwohnern an. Diese Entwicklung spiegelt eine lineare Trendfortführung der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde innerhalb der letzten Jahrzehnte wider und stellt einen Mittelwert zwischen dem Basis- und dem Wachstumsszenario gemäß ÖROK-Studie dar.

Durch diese Zielfestlegung wird eine stetige Einwohnerzunahme unter Erhaltung der bestehenden Lebensqualität angestrebt. Zur Umsetzung dieses Zieles werden im Örtlichen Entwicklungsplan Nr. 5.0 und im Flächenwidmungsplan Nr. 5.0 die räumlichen Voraussetzungen für den Erhalt der öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen und eine bedarfsgerechte Erfüllung des Wohnbaulandbedarfes geschaffen.

Gebäude und Wohnungen

Tabelle 6: Anzahl der Wohngebäude, Wohneinheiten und Privathaushalte in Weinitzen				
(Quelle: Landesstatistik Steiermark und Angaben der Gemeinde)				
	1991	2001	2011	2022
Wohngebäude	663	770	879	1.002
Wohneinheiten	781	930	1.088	1.271
Zahl der Privathaushalte	675	842	947	1031

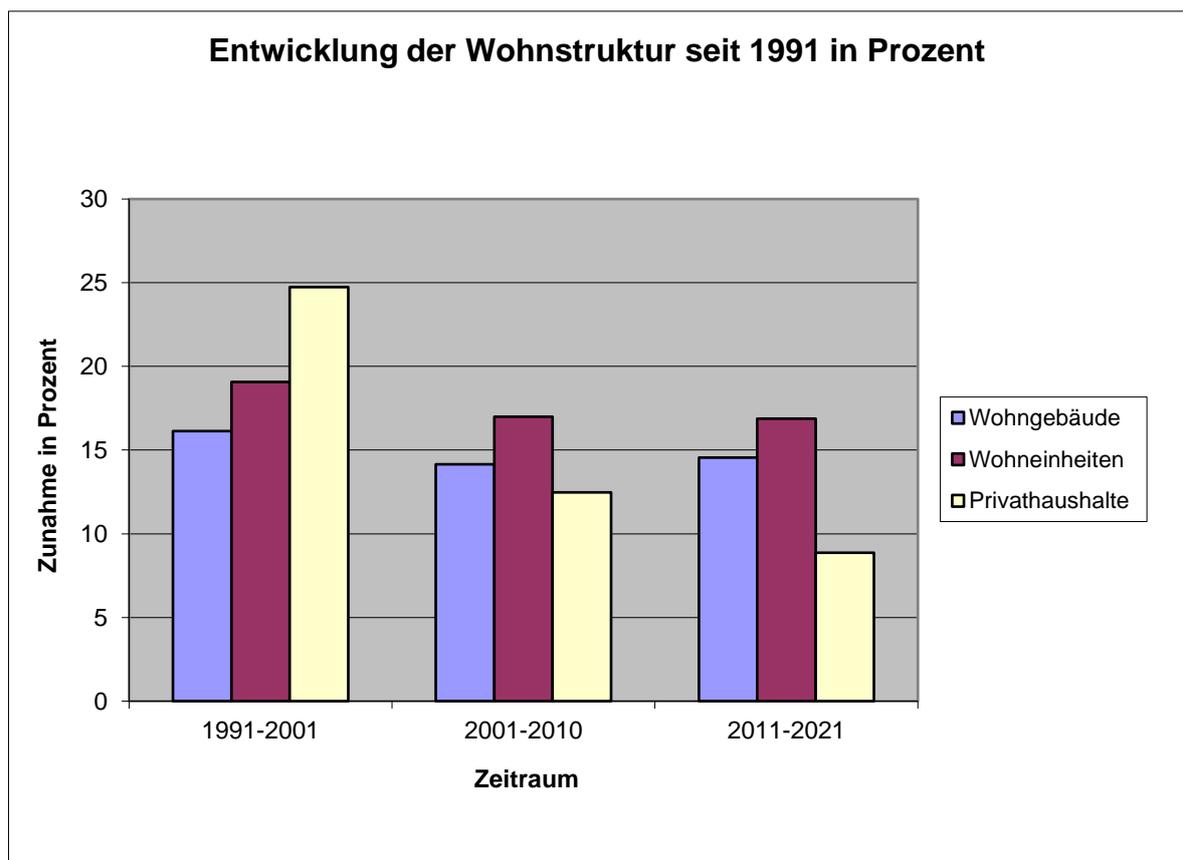


Abbildung 5: Entwicklung der Wohnstruktur im Zeitraum von 1991 bis 2022

Quelle Landestatistik – Stand 06.2022

Im Gemeindegebiet von Weinitzen wird eine relativ hohe Zunahme der Wohngebäude, der gesamten Wohneinheiten und der Privathaushalte verzeichnet, welche jedoch nicht parallel zueinander verläuft. Dies ist einerseits auf die Änderung der Haushaltsgröße und andererseits auf die Umstellung zu neuen Wohnformen (Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnbau) zurückzuführen.

Die Gemeinde Weinitzen verzeichnet eine rege Bautätigkeit innerhalb der letzten Jahrzehnte. In den vergangenen 12 Jahren wurden 183 neue Wohneinheiten errichtet und somit errechnet sich eine durchschnittliche Zunahme von rund 15 Wohneinheiten pro Jahr. Insgesamt sind im Jahr 2022 im Gemeindegebiet 1.061 Privathaushalte vorhanden.

Im Örtlichen Entwicklungsplan Nr. 5.0 und im Flächenwidmungsplan Nr. 5.0 werden, unter Berücksichtigung der Nachfragestruktur (Zielwert der Bevölkerungsentwicklung), insbesondere im Zentrumsbereich Niederschöckl sowie in den Örtlichen Siedlungsschwerpunkten Erweiterungsmöglichkeiten für die Wohngebiete festgelegt.

Anzahl der Haushalte und Haushaltsgröße

Tabelle 7: Entwicklung der Privathaushalte	
(Quelle: Landesstatistik Steiermark und Angaben der Gemeinde)	
Jahr	Privathaushalte mit Hauptwohnsitz
1991	675
2001	842
2011	947
2022	1.061

Tabelle 8: Durchschnittliche Haushaltsgröße			
(Quelle: Landesstatistik Steiermark, Stand 2022; Angaben der Gemeinde)			
	Gemeinde	Bezirk	Land
1991	3,29	2,97	2,74
2001	2,87	2,67	2,5
2011	2,67	2,49	2,32
2022	2,57	2,37	2,22

Die Entwicklung der Privathaushalte bildet für die Gemeinde eine wichtige Eckzahl in der Abschätzung des Baulandbedarfes sowie dem Bedarf an sonstigen Infrastrukturleistungen.

Die Tabelle 8 spiegelt den Trend zu immer kleiner werdenden Haushalten wider. In Weinitzen leben jedoch in den beiden letzten Volkszählungsjahren durchschnittlich immer noch mehr Personen pro Haushalt als im Bezirk und im Bundesland.

Aufbauend auf die Prognosen des ÖROK-Atlas wird für das Jahr 2033 mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,35 Personen pro Haushalt angenommen. Dieser Trend der kleiner werdenden Haushalte deckt sich mit dem allgemeinen Trend für den Bezirk Graz-Umgebung.

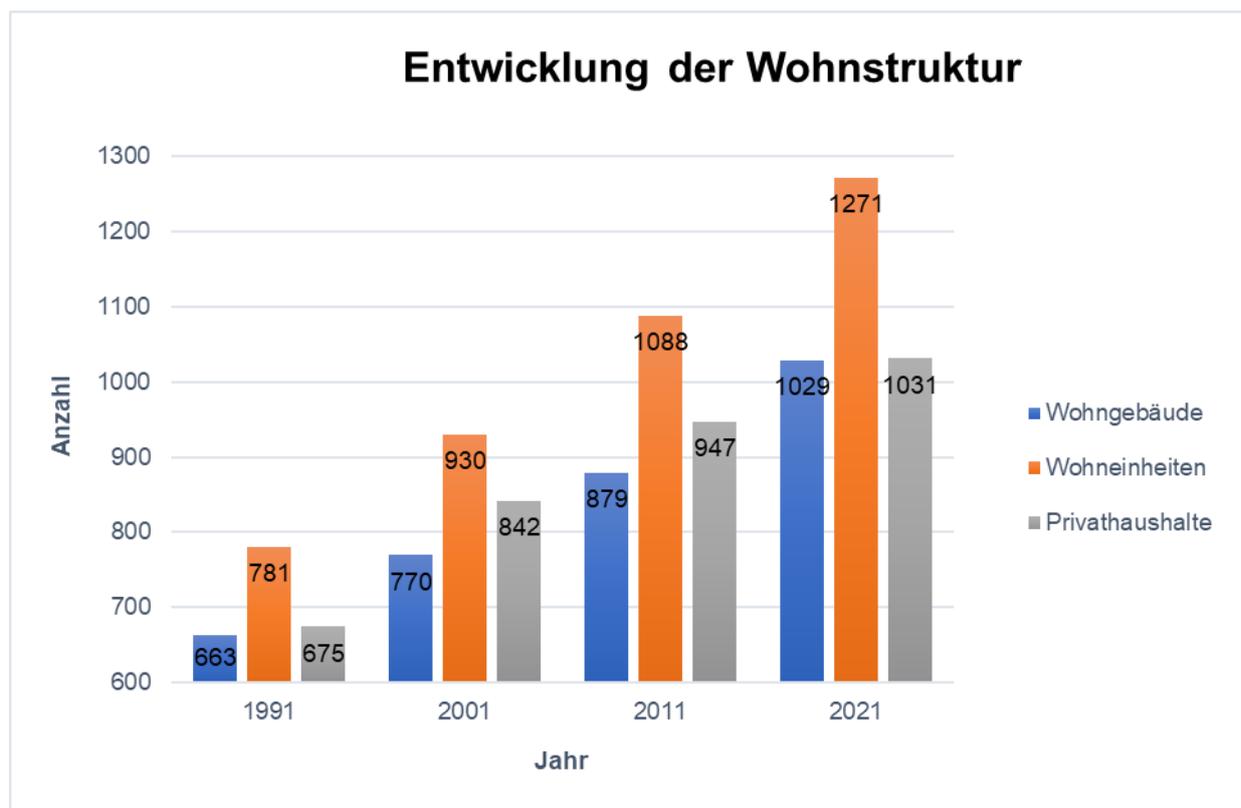


Abbildung 6: Vergleich der Entwicklung von Bevölkerung, Wohneinheiten und Wohngebäuden

Quelle Landestatistik – Stand 06.2022

Die Gemeinde verzeichnet eine positive Entwicklung der Bevölkerung, der Wohngebäude, der Wohneinheiten und der Privathaushalte seit 1991. Die prozentuellen Zunahmen verringern sich jedoch stetig seit 1981. In der obigen Darstellung ist das proportionale Verhältnis der Bevölkerungsentwicklung zu den Wohngebäuden und den Wohneinheiten ersichtlich.

Die Anzahl der Privathaushalte verläuft, aufgrund der Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße sowie der Umsetzung neuer Wohnformen (Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnbau), nicht parallel zu den restlichen Entwicklungen.

Wohnungsbedarfsprognose und Ermittlung des Flächenbedarfs

Die Basis für die Berechnung des Wohnungs- und Flächenbedarfs für die Planungsperiode von 15 Jahren bildet die Berechnung für die Planungsperiode des Flächenwidmungsplanes, welche 10 bzw. 12 Jahre beträgt. Betrachtet werden hierbei die zukünftig zu erwartender Entwicklung der Einwohnerzahl und der Haushaltsgröße. Ferner werden sowohl die vorhandenen Baulandreserven sowie die bisher erfolgte Bautätigkeit in der Gemeinde berücksichtigt. Für die Gemeinde Weinitzen wird erwartet, dass sich die Einwohnerzahl, wie in der Vergangenheit weiterentwickeln wird. Auf diese Zielsetzung wird durch gezielte Maßnahmen seitens der Gemeinde hingearbeitet. Gleichzeitig wird von einer kleiner werdenden Haushaltsgröße ausgegangen.

Unter Berücksichtigung der o.a. Kennzahlen bzw. Ziel- und Prognosewerte in der Gemeinde lässt sich daraus ein prognostizierter Baulandbedarf von insgesamt 11,00 ha für die Planungsperiode des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 5.0 ableiten. Zu Grunde gelegt werden dabei für Einfamilienhäuser eine Fläche von 800 m² und für Mehrfamilienhäusern eine Fläche von 400

m². Die Aufteilung der Bautätigkeit beträgt dabei 80 % Einfamilien- und 20 % Mehrfamilienhäuser.

Aus der nachstehenden Tabelle können die errechneten Werte entnommen werden:

Bedarfsberechnung – Wohneinheiten 2023 bis 2038			
	2022	2038	Zusätzliche Wohneinheiten
Haushaltszahl	1.061	1.313	308
	Anteil in %	Anzahl	Flächenbedarf in ha
EF-Wohnhaus	100	189	24,64
MF-Wohnhaus			
Bevölkerungsstand			
	2022	2038	Bevölkerungsdifferenz
EW -Zahl	2.746	3.085	339
<i>Haushaltsgröße</i>	2,57	2,35	

Tabelle 9: Berechnung des Flächenbedarfs über die Planungsperiode
(Quelle: Landesstatistik Stmk. und eigene Prognose)

3.3 Wirtschaft

Beschäftigte und Pendler

Innerhalb des Betrachtungszeitraumes 2011/2019 und die Daten der Landestatistik kann ein Anstieg der Berufstätigen von 32,3% und parallel dazu auch eine Verringerung der Arbeitslosenquote von -11,9 verzeichnet werden.

Die Zahl der Arbeitsstätten in der Gemeinde ist zwischen 1991 und 2019 um 8,3% gestiegen. Die Zuwächse bei den Frauen- und Männerarbeitsplätzen sind nahezu ausgeglichen.

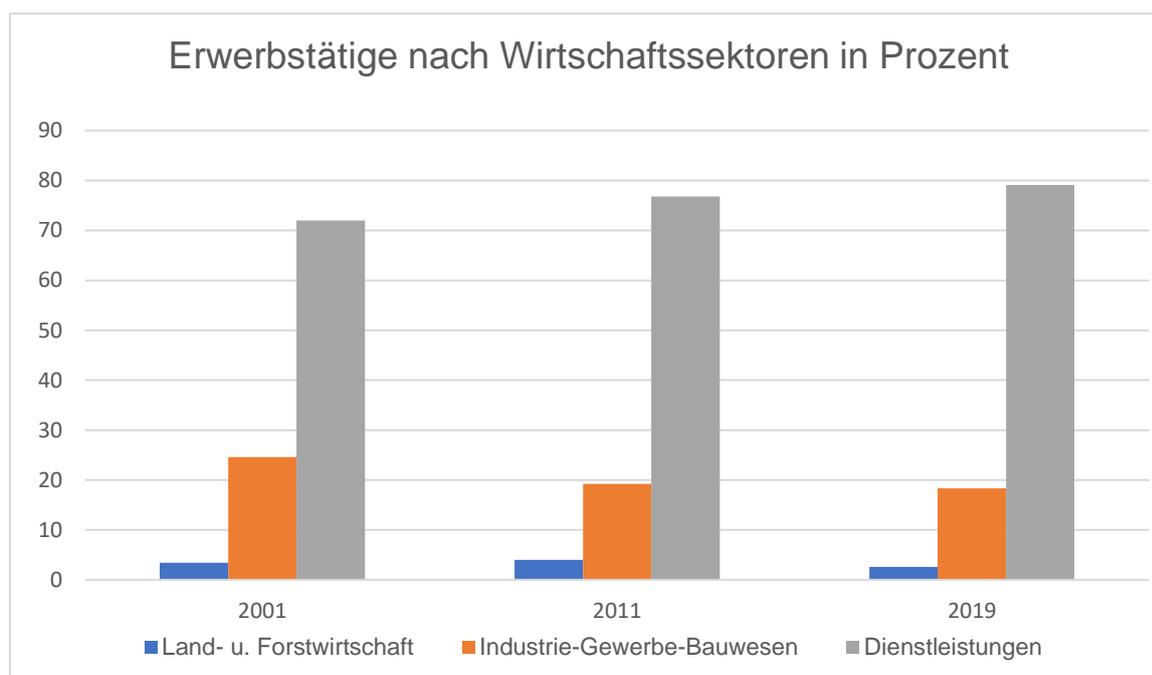


Abbildung 7: Erwerbstätige nach Wirtschaftssectoren, Quelle Landestatistik – Stand 06.2022

In der oben angeführten Grafik wird das Verhältnis der Wirtschaftssectoren in 10-Jahresschritten bzw. für 2019 als aktuellstes Jahr der Datenverfügbarkeit veranschaulicht. Die Entwicklung der Wirtschaftssectoren in der Gemeinde Weinitzen zeigt die gleichen Merkmale, die man auch auf regionaler Ebene und darüber hinaus beobachten kann. Dabei folgen alle drei Wirtschaftssectoren jeweils einem über viele Jahre gleichbleibenden Trend. Während der primäre Sektor überwiegend und sekundäre Sektor deutlich weniger Beschäftigte aufweisen, unterliegt der tertiäre Sektor seit Jahrzehnten einem stetigen Aufwärtstrend hinsichtlich seiner Bedeutung im gesamten Wirtschaftsgefüge. Lediglich der primäre Sektor kann bei Betrachtung der letzten beiden Jahreszahlen eine Stabilisierung bzw. bisweilen einen Zuwachs verzeichnen.

Land- und Forstwirtschaft

Im Vergleich der Jahre 2001 und 2019 fiel der Anteil des primären Sektors von 3,4% auf 2,6%.

Anhand der letzten Agrarstrukturerhebungen, durchgeführt in den Jahren 1999 und 2010, kann festgestellt werden, dass die Anzahl der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe im Haupterwerb um 29,2 % und im Nebenerwerb um 13,2 % zurückgegangen ist.

Industrie und Gewerbe

In den vergangenen Jahrzehnten verlief die Wirtschaftsentwicklung in Bezug auf die Beschäftigung am deutlichsten zu Lasten des Sektors für Industrie, Gewerbe und Bauwesen. Noch 1991 machte der sekundäre Wirtschaftssektor 31,1 % und damit knapp ein Drittel der anteiligen Wirtschaftssektoren aus. Über einen Beobachtungszeitraum bis zum Jahr 2019 schrumpfte der Anteil auf 18,3%.

In der Gemeinde Weinitzen befinden sich die ASW Asphalt und Schotterwerk Neustift GmbH & Co KG bzw. die Tieber Kalksteinbruch GmbH, am Fuß der Südosthanges des Zösenberges vorhanden. Das Asphalt- und Schotterwerk Neustift GmbH & Co KG zählt zu den führenden Herstellern von Kalksteinprodukten im Großraum Graz und betreibt seit dem Jahr 1909 eine Gesteinsgewinnung in der Gemeinde Weinitzen.

Handel, Dienstleistungen und Fremdenverkehr

Der tertiäre Sektor erlebte in den vergangenen Jahrzehnten, gleichsam dem steiermärkischen und österreichischen Trend, einen enormen Aufschwung. In der Gemeinde Weinitzen stieg der Anteil der im Handels- und der Dienstleistungssektor Beschäftigten von 62,3% (1991) auf 79,1% (2019) an.

Die Gemeinde verfügt aufgrund des vielfältigen Landschaftsbildes, mit den unterschiedlichen topographischen Gegebenheiten, den hohen Waldbestand sowie den landschaftsraumtypischen Strukturelementen über ein hohes natürliches Potential für die Naherholung bzw. den Tourismus.

Im Gemeindegebiet sind zahlreiche gastronomische Betriebe und eine Einrichtung mit Ferienwohnungen vorhanden. Eine besondere Sehenswürdigkeit stellt der Wetterturm aus dem Jahr 1824 in der KG Niederschöckl dar.

Die Gemeinde Weinitzen ist Mitglied des Vereins Schöcklland, zu welchem sich sieben Gemeinden des Bezirkes Graz-Umgebung zusammengeschlossen haben, um gemeinsame, grenzüberschreitende Kooperationen in den Bereichen Wirtschaft, Kultur, Sport, Landwirtschaft und Tourismus zu erarbeiten und eine Vermarktung von regionalen Produkten und der bestehenden Kulturlandschaft anzustreben.

Insgesamt nimmt die Tourismusfunktion im Gemeindegebiet jedoch eine untergeordnete Rolle ein und ein weiterer Ausbau dieser Funktion ist von Seiten der Gemeinde nicht vorgesehen.

3.4 Technische Infrastruktur

Verkehr

Die Gemeinde Weinitzen wird von den Landesstraßen L 329, L 387 sowie der Bundesstraße B 72 durchquert und ist durch zahlreiche Gemeindestraßen erschlossen. Nordöstlich der Gemeinde verläuft ferner die Landesstraße L 319. Im Zuge der zukünftigen Siedlungsentwicklung sind die bestehenden Lärmimmissionen entlang der Bundesstraße B 72 und der Landesstraßen L 319, L 329 und L 387 (siehe dazu Kapitel 1.5.1. Verkehrsemissionen/ Lärm) zu berücksichtigen.

Im Gemeindegebiet besteht ferner eine gute öffentliche Verkehrsanbindung durch die Verbund Linie mit Haltstellen in allen Baulandbereichen entlang dem Bundes- und Landesstraßennetzes sowie im Siedlungsbereich Zösenberg. Ferner verfügt die Gemeinde über ein gut ausgebautes Wander- und Radwegenetz.

Energie

Die Energieversorgung der Gemeinde Weinitzen erfolgt über das Energieversorgungsunternehmen Energie Steiermark GmbH. Die Stromleitungen werden im Örtlichen Entwicklungsplan 5.0 ersichtlich gemacht und sind bei sämtlichen künftigen Planungen hinsichtlich eines Sicherheitsabstandes zu berücksichtigen.

In der nachfolgenden Tabelle sowie im nachfolgenden Diagramm sind die Jahreswerte für den Energieverbrauch sowie die Treibhausgasemissionen bezogen auf die Gemeinde Weinitzen angegeben. Dabei wird eine Einteilung nach den unterschiedlichen Nutzungsarten vorgenommen.

	Energieverbrauch in MWh/a	Treibhausgasemissionen in t CO₂- Äquivalent/a
Wohnen	24.600	4.280
Land- und Forstwirtschaft	1.500	290
Industrie und Gewerbe	400	110
Dienstleistungen	6.100	1.350
Mobilität	16.100	5.890
Gesamt	48.700	11.920

Tabelle 10: Absolutwerte von Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen in Weinitzen

(Quelle: BOKU Wien, Inst. f. Raumplanung, Umweltplanung und Bodenordnung)

Was die Unterscheidung in verschiedene Nutzungsarten veranschaulicht, ist die Korrelation der beiden Kennzahlen. Der Gesamtenergieverbrauch geht Hand in Hand mit der Emission von Treibhausgasen.

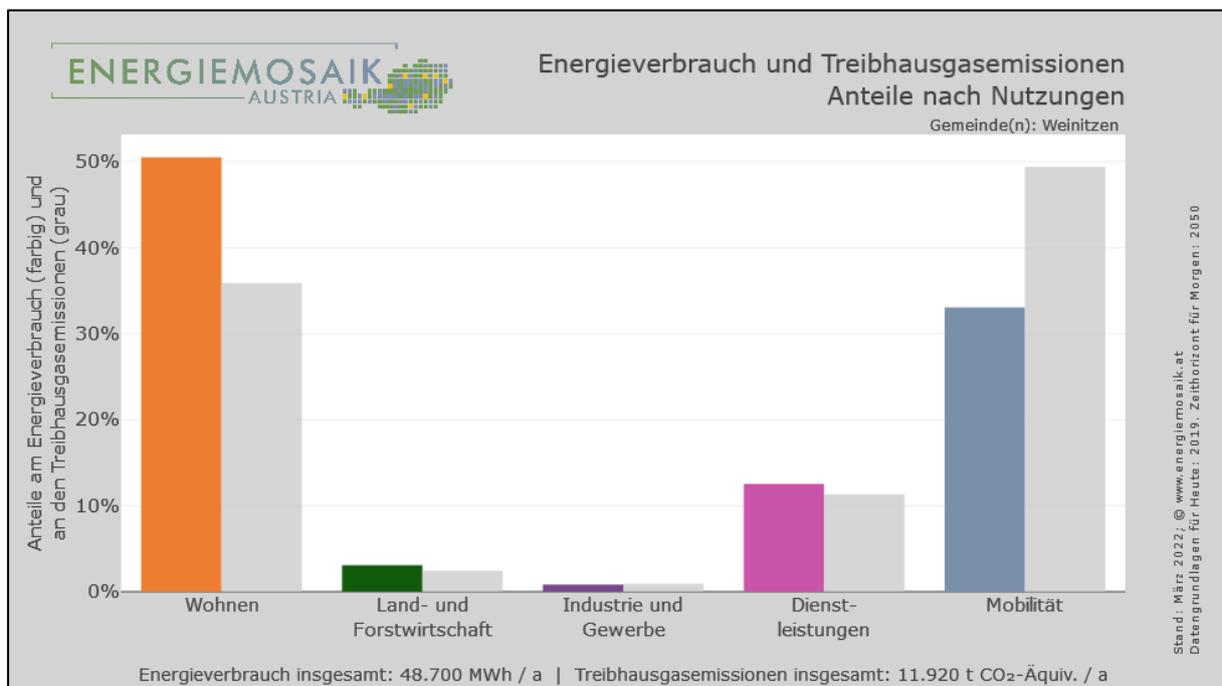


Abbildung 8: Prozentanteile von Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen in Weinitzen (Quelle: BOKU Wien, Inst. f. Raumplanung, Umweltplanung und Bodenordnung)

Es wird deutlich, dass die Wohnnutzung mit ca. 50% den größten Anteil am Energieverbrauch hat. Der höchste Treibhausgasausstoß wird durch die Mobilität verursacht. Unter dem Begriff Wohnen werden zur Ermittlung der Werte die Raumheizung, die Warmwasseraufbereitung und der Betrieb elektrischer Geräte zusammengefasst. Den größten Energieverbrauch verursachen dabei Gebäude, die in der Nachkriegszeit bis etwa 1970 gebaut wurden.

Der Mobilitäts- sowie der Dienstleistungssektor folgen wenig überraschend auf den Rängen zwei und drei. Im Mobilitätssektor, der in Personen- und Güterverkehr unterschieden wird, werden die mit Abstand meisten Strecken der Personenmobilität und innerhalb dieser der Alltagsmobilität der Haushalte zugerechnet. Diese belaufen sich in Weinitzen auf fast 32 Mio. Kilometer, was einem Anteil von ca. 57% der Gesamtstrecken gleichkommt.

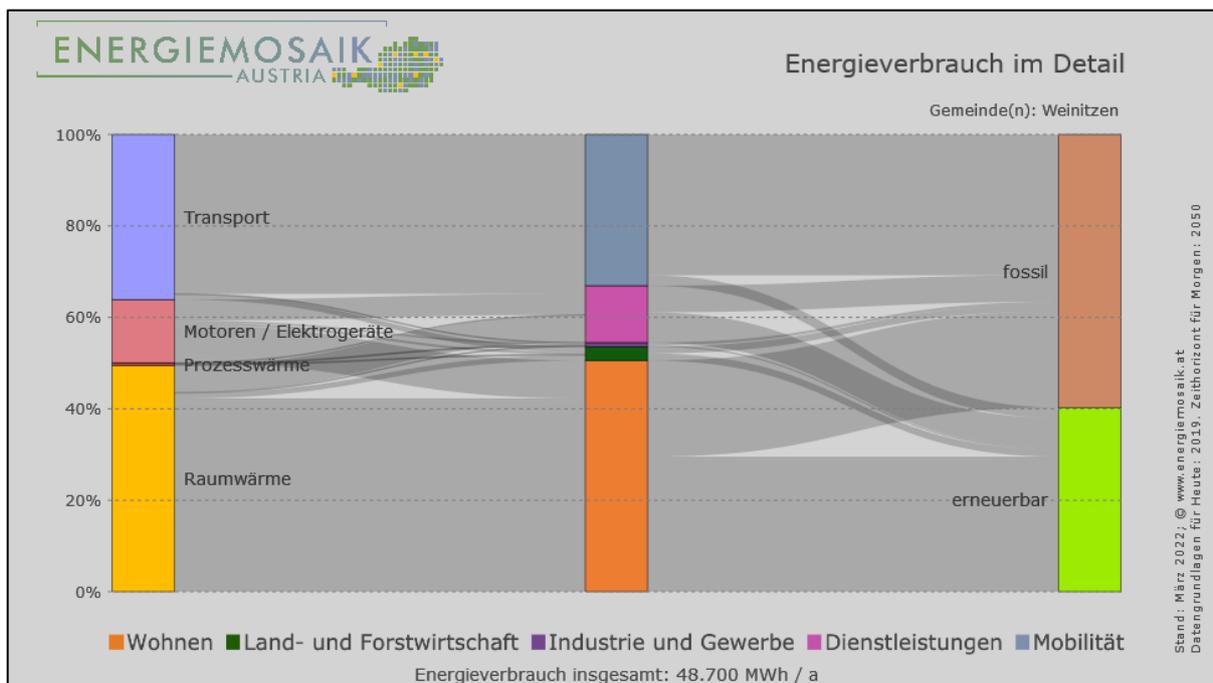


Abbildung 9: Energieverbrauch im Detail
(Quelle: BOKU Wien, Inst. f. Raumplanung, Umweltplanung und Bodenordnung)

Dagegen spielen Industrie und Gewerbenutzung und die Land- und Forstwirtschaft eine eher untergeordnete Rolle. Vor allem letzterer Sektor macht bei beiden Kennzahlen nicht einmal fünf Prozent am Gesamtaufkommen aus. Der Anteil der Forstwirtschaft ist im Vergleich zur Landwirtschaft trotz des wesentlich höheren Flächenausmaßes sehr gering. Bezogen auf den gesamten land- und forstwirtschaftlichen Sektor ist die Bewirtschaftungsform der Dauergrünlandflächen mit jeweils ca. 57% am Gesamtenergieverbrauch und am Treibhausgasausstoß am bedeutendsten. Bezogen auf den Dienstleistungssektor lässt sich keine eindeutige Aussage zum Hauptverursacher von Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen machen. Gemäß Erhebung werden dem Handel die höchsten Werte zugeordnet.

Die Gemeinde strebt eine Förderung des Einsatzes von erneuerbarer Energie zum Beispiel durch eine Stärkung des energiewirtschaftlichen Beitrages der Land- und Forstwirtschaft (Hackschnitzelanlagen, etc.) an. Bei zukünftigen Bauvorhaben und öffentlichen Einrichtungen sollen alternative Energieanlagen gefördert werden.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Gemeinde Weinitzen erfolgt durch die Wassergenossenschaft Schöckl-Alpenquell und einer Wasserversorgungsanlage in der Gemeinde Stattegg. Ferner verfügt die Wassergenossenschaft Oberschöckl über 2 Quellen und es sind private Quellen und Brunnen zur Versorgung von privaten Wohnhäusern im Gemeindegebiet vorhanden.

Im Gemeindegebiet sind zum Schutz des Grundwassers Schutzgebiete festgelegt (siehe dazu Kapitel 1.3.2. Grundwasser) und diese werden im Flächenwidmungsplan Nr. 5.0 ersichtlich gemacht.

Abwasser und Abfall

Die Abfallentsorgung wird in der Gemeinde Weinitzen vom Abfallwirtschaftsverband Graz-Umgebung gewährleistet. Ferner ist im Siedlungsbereich Niederschöckl ein Abfallsammelzentrum eingerichtet und es sind sechs kommunale Kläranlagen im Gemeindegebiet vorhanden.

Für die Gemeinde Weinitzen liegt ein Gemeindeabwasserplan (Verfasser: DI Heidinger, Dezember 2007) vor. Alle Baulandbereiche im Gemeindegebiet, außer den Bereichen Oberschöckl und Zösenberg, sind bereits an das örtliche Kanalnetz angeschlossen. Die Umsetzung des Gemeindeabwasserplanes und insbesondere eine flächendeckende Abwasserentsorgung der Baulandbereiche wird in der Verordnung zum Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 5.0 als Ziel der Gemeinde festgelegt.

Oberflächenentwässerung

Der Anfall und die Ableitung von Niederschlagswässern haben in Siedlungsgebieten in den letzten Jahren verstärkt zu Problemen geführt. Diese Probleme entstanden durch eine unzureichende Beachtung des Abflusses von Hangwässern, der technischen Rahmenbedingungen von Kanalisationsanlagen sowie von Grundstücksentwässerungs- und Versickerungsmöglichkeiten.

Damit eine geordnete Versickerung/Ableitung der Niederschlagswässer gewährleistet ist sowie um nachteilige Auswirkungen des Oberflächenwasserabflusses infolge der Bebauung/Versiegelung auf die Unterliegerbereiche hinten zu halten, wird die Erstellung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes für das gegenständliche Planungsgebiet inklusive des Bestandes unter Berücksichtigung der Geländeverhältnisse bzw. der Boden und Grundwasserverhältnisse (Grundwasserstand und Sickerfähigkeit des Bodens!) sowie unter Einbeziehung der Hangflächenwässer vorgeschlagen. Die örtliche Abgrenzung hat nach hydrologischen und wasserwirtschaftlichen Kriterien zu erfolgen.

Generell ist jedoch erforderlich, dass möglichst viel unbelastetes Niederschlagswasser an Ort und Stelle zurückgehalten und zur Versickerung gebracht wird (Grundwasseranreicherung) und nur bei Überlastung von diesbezüglichen Anlagen (Flächen, Mulden-, Becken-, Schacht-, Rigolen-, Rohr-, Retentionsraumversickerung, Filtermulden, Regenrückhaltebecken, Retentions-/Filterbecken) Oberflächenwässer einem Vorfluter zugeleitet wird. Eine Versickerung soll nur bei entsprechender Sickerfähigkeit des Bodens unter Einsatz eines vertretbaren technischen Aufwandes vorgeschrieben werden. Belastete Meteorwässer müssen - sofern nicht eine Einleitung in die Kanalisation gefordert ist - vor Versickerung bzw. Einleitung in einen Vorfluter dem Stand der Technik entsprechend gereinigt werden.

Informationen über diese Thematik können dem Leitfaden für Oberflächenentwässerung (Version 2.1 August 2017), herausgegeben von der A14 des Amtes Steiermärkischen Landesregierung, entnommen werden. Hinsichtlich einer hydraulischen Bemessung, Bau und Betrieb von Regenwasser-Sickeranlagen wird auf die ÖNORM B 2506-1, auf die ÖNORM B 2506-2, auf die ÖNORM B 2506-3, auf das ÖWAV Regelblatt 35, auf das ÖWAV Regelblatt 45 sowie auf das DWA Regelblatt A 138 – jeweils in den gültigen Fassungen – verwiesen.

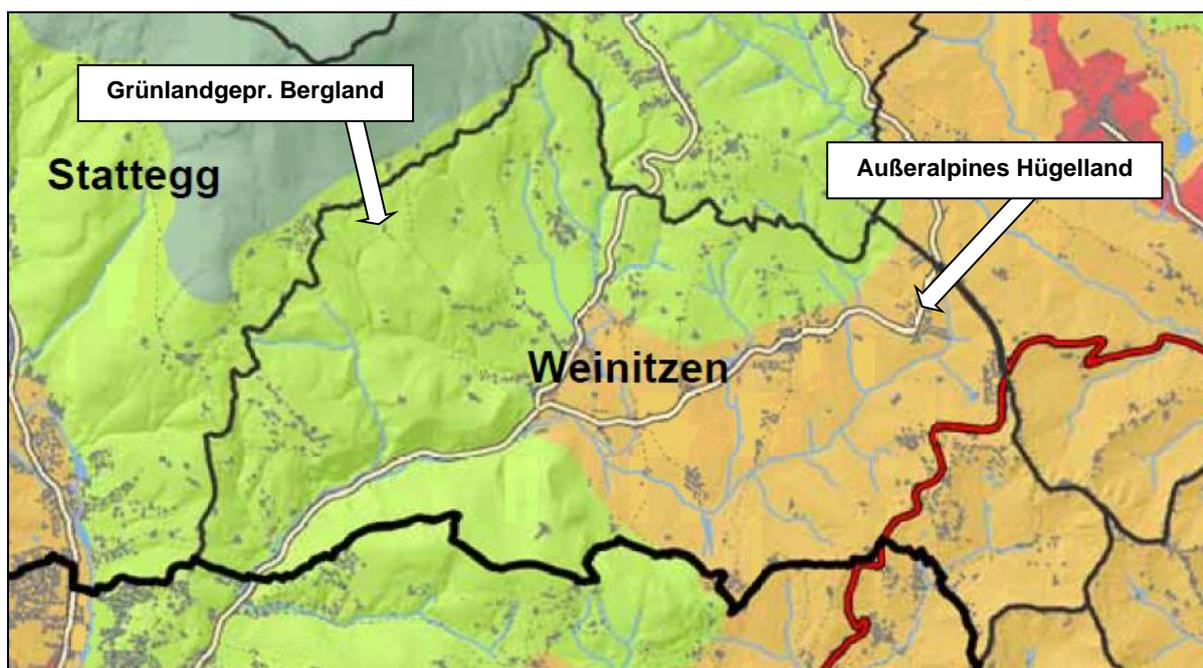
V. Anhang 1 – Erläuterungsbericht zum Räumlichen Leitbild

Erläuterungsbericht zum Räumliches Leitbild

1. Problemstellung

Die Siedlungsstruktur der Gemeinde Weinitzen zeigt ein sehr zerstreutes Bild und verteilt sich über weite Bereiche des Gemeindegebietes. Neben wenigen größeren Siedlungen, die sich entlang der regionalen Straßenverkehrsverbindungen etabliert haben, haben sich abseits davon einige kleinere Siedlungsansätze in dezentraler Lage entwickelt. Weinitzen ist eine Gemeinde, die sich aus mehreren Orten zusammensetzt und keinen historischen Kern aufweist. Insgesamt betrachtet stellt das freistehende Einfamilien- bzw. Zweifamilienhaus die klassische Bauweise dar. Daneben gibt es auch Siedlungsbereiche, die auf Grund ansässiger landwirtschaftlicher Betriebe einen dörflich-ländlichen Charakter besitzen.

Im rechtswirksamen Regionalen Entwicklungsprogramm (REPRO) Steirischer Zentralraum wird eine Gliederung des Gebietes nach landschaftlichen Kriterien vorgenommen. Das Gemeindegebiet von Weinitzen ist hierbei den Teilräumen des Grünlandgeprägten Berglandes sowie des Außeralpines Hügellandes zugeordnet. Während das Grünlandgeprägte Bergland den östlichen und nördlichen Bereich des Gemeindegebietes einnimmt, zählt der Westen und Süden zum Außeralpines Hügelland.



Landschaftliche Teilräume im Gemeindegebiet (Q: REPRO Steirischer Zentralraum)

Gemäß § 3 des REPRO sind für diese Teilräume u.a. folgende Zielsetzungen festgelegt:

Grünlandgeprägtes Bergland

1. Das charakteristische Erscheinungsbild der Landschaft mit kleinräumiger Durchmischung von Wald und Grünland ist zu erhalten. Bei der Baukörpergestaltung ist die visuelle Sensibilität dieses Landschaftsraumes besonders zu berücksichtigen.

2. Außerhalb von im Regionalplan bzw. im Rahmen der örtlichen Raumplanung festgelegten Siedlungsschwerpunkten sind folgende Baulandausweisungen unzulässig:
 - a) Ausweisungen neuer Baugebiete;
 - b) großflächige Baulanderweiterungen zur Ausweisung neuer Bauplätze;Zulässig sind Baulanderweiterungen für unbebaute Bauplätze im Ausmaß von maximal 20 Prozent des bestehenden bebauten Baulandes, jedoch jedenfalls im Ausmaß von drei ortsüblichen Bauparzellen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Für die Ermittlung des zulässigen Flächenausmaßes ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung maßgeblich. Baulanderweiterungen für die Entwicklung rechtmäßig bestehender Betriebe bleiben von der Flächenbeschränkung unberührt.

Außeralpines Hügelland

1. Das charakteristische Erscheinungsbild der Landschaft mit kleinräumiger Durchmischung von Wald, Wiesen, Ackerland und landwirtschaftlichen Kulturen ist zu erhalten. 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.
2. Außerhalb von im Regionalplan bzw. im Rahmen der örtlichen Raumplanung festgelegten Siedlungsschwerpunkten sind folgende Baulandausweisungen unzulässig:
 - a) Ausweisungen neuer Baugebiete;
 - b) großflächige Baulanderweiterungen zur Ausweisung neuer Bauplätze;Zulässig sind Baulanderweiterungen für unbebaute Bauplätze im Ausmaß von maximal 20 Prozent des bestehenden bebauten Baulandes, jedoch jedenfalls im Ausmaß von drei ortsüblichen Bauparzellen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Für die Ermittlung des zulässigen Flächenausmaßes ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung maßgeblich. Baulanderweiterungen für die Entwicklung rechtmäßig bestehender Betriebe bleiben von der Flächenbeschränkung unberührt.

Anhand dieser Festlegungen lässt sich die große Sensibilität des gesamten Gemeindegebietes hinsichtlich der Entwicklung der Siedlungsstruktur und Gestaltung der Gebäude sehr gut festmachen. Damit soll eine bestmögliche Eingliederung zukünftiger Bauwerke und Siedlungsstrukturen in das gegebene Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

Die Bedeutung dieser besonderen Siedlungsstruktur und Kulturlandschaft wird ferner durch den Umstand untermauert, dass für das gesamte Gemeindegebiet das Landschaftsschutzgebiet Nr. 30 Nördliches und östliches Hügelland von Graz ausgewiesen ist. Die Festlegung als Landschaftsschutzgebiet dient gemäß dem verordneten Gesetzestext „zum Zweck der Erhaltung seiner besonderen landschaftlichen Schönheit und Eigenart, seiner seltenen Charakteristik und seines Erholungswertes“.

Durch die unmittelbare Nahlage von Weinitzen zur Stadt Graz ist die Gemeinde mit einem erhöhten Siedlungsdruck konfrontiert. Die Stadt Graz sowie die umliegenden Gemeinden unterliegen seit einigen Jahren einem starken Wachstum und für die Zukunft wird eine Fortsetzung dieses Trends prognostiziert. Allein zwischen den Jahren 2015 und 2030 wird gemäß der Regionalen Bevölkerungsprognose Steiermark 2015/16, Abt. 17, Amt der Stmk. Landesregierung für die Stadt Graz ein Wachstum von 18,1 % vorhergesagt. Für die Gemeinde Weinitzen wird ein Bevölkerungszuwachs von 7,1 % prognostiziert. So bildet Weinitzen eine zunehmend attraktive Wohnsitzgemeinde in hervorragender Erreichbarkeit zum Dienstleistungs- und Arbeitsplatzangebot der Stadt Graz und die verfügbaren Entwicklungsreserven werden zunehmend aufgebraucht.

Auf Grund des anhaltenden Bevölkerungszuwachses wird mit einer vermehrten Bautätigkeit gerechnet und darauf aufbauend eine fortschreitende, unkontrollierte Verdichtung der Siedlungsbereiche und eine intensivere Ausnutzung des verfügbaren Baulandes erwartet. Die Gemeinde steht nun vor der Herausforderung, den vorherrschenden Siedlungsdruck bestmöglich zu organisieren, ohne dass die typische Charakteristik der Siedlungsstruktur und Kulturlandschaft im Gemeindegebiet insgesamt zu stark beeinträchtigt wird.

Auf Basis dieser Entwicklung ist nunmehr die Situation eingetreten, dass die rechtlichen Bestimmungen des Regionalen Entwicklungsprogramms Steirischer Zentralraum alleine nicht mehr ausreichen, um den Erhalt der typischen Siedlungsstruktur und wertvollen Kulturlandschaft aufrecht zu erhalten. Zwar wird die Einbindung der Gebäude in den Bestand und die Baukörpergestaltung dezidiert angesprochen, aber die Vorgaben lassen doch einen gewissen Interpretations- und Handlungsspielraum. Dies ist insofern natürlich nachvollziehbar, als dass weiterführende, detailliertere Vorgaben für konkrete Bebauungen auf der Ebene einer regionalen Verordnung schlichtweg nicht zielführend sind.

Im rechtswirksamen Örtlichen Entwicklungskonzept 4.0 der Gemeinde Weinitzen wurde die Zielsetzung formuliert, dass das schützenswerte Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes unter Anwendung konkreter Maßnahmen zu erhalten ist. Damit ist das klare Bekenntnis der Gemeinde zur Bewahrung von Siedlungsstruktur und Kulturlandschaft in diesem örtlichen Planungsinstrument bereits festgehalten.

Anhand der bisherigen Entwicklung lässt sich beobachten, dass in Siedlungsgebieten teilweise sehr gebietsfremde Gebäude errichtet wurden, die eine Störung des gegebenen Ortsbildes mit sich bringen. Dies betrifft sowohl die Kubaturen als auch die Dachgestaltung oder Farbgebung, durch welche ein gewisser Grad an Inhomogenität erreicht wird, der sich beeinträchtigend auf das Orts- und Landschaftsbild auswirkt. In der Gemeinde Weinitzen wurden aufgrund der vorhandenen Topographie einige Siedlungen in gut einsehbaren Hanglagen errichtet und in diese Bereiche weisen daher eine noch höhere Sensibilität hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes auf.

2. Beispiele einer zu vermeidenden Siedlungsentwicklung und Bebauung

2.1 Nutzungsfremde Bebauung

In Niederschöckl, dem größten Siedlungsbereich im Gemeindegebiet, wurden im Anschluss an den historischen Weiler mit seinen landwirtschaftlichen Gebäuden verdichtete Wohnformen (Reihenhausbebauungen) errichtet. Insbesondere im Hinblick auf die Dachlandschaft bedeutet diese Bebauung einen klaren Stilbruch und eine massive Störung des gegebenen Ortsbildcharakters. Während sich der Umgebungsbestand vorwiegend aus Satteldachkonstruktionen in klassischer rotbrauner Farbgebung zusammensetzt, wurden die Reihenhäuser mit modernen Flachdächern ausgestattet, die eine sehr helle Deckung aufweisen.



Niederschöckl mit Reihenhausbauung (Luftbildausschnitt GIS Stmk.)

2.2 Baumassen

Neusitz ist ein kleiner, dezentral gelegener Siedlungsbereich an der Grenze zur Stadt Graz. Hier wurde das bestehende Siedlungsgefüge, das sich im Wesentlichen aus freistehenden Einfamilienhäusern und einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Pferdehaltung samt Reitplatz zusammensetzt, um gebietsfremde Geschosswohnbauten erweitert. Das bestehende Orts- und Landschaftsbild ist durch diese Bauwerke deutlich beeinträchtigt und der ländlich anmutende Gebietscharakter wird hierdurch klar verändert.



Neusitz mit Geschoßwohnbauten; im Vordergrund der Reitplatz (eigenes Foto)

2.3 Höhenentwicklung der Gebäude

Die Gebäude rund um den Prenterweg Nord und Weinbergweg befinden sich entlang einer leichten Hangflanke und sind von Osten und Süden durch einen ausgedehnten Freibereich weithin gut einsehbar. In diesem Gebiet wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche neue Gebäude errichtet. Dabei treten die unteren Geschoße teilweise aus dem natürlichen Gelände hervor und es werden vereinzelt Gesamthöhen bzw. Gebäudehöhen im Ausmaß von drei Geschoßen erreicht, die eine übermäßig dominante Stellung im Landschaftsraum einnehmen und daher mit einem verträglichen Orts- und Landschaftsbild nicht mehr in Einklang zu bringen sind.



Prenterweg Nord / Weinbergweg (eigene Fotos)

2.4 Einfriedungen / Bepflanzungen

Wie im obigen Panoramafoto ersichtlich, sind im Bereich des Prenterweges Nord hohe, blickdichte und geschlossene Bepflanzungen vorhanden. Auch im untenstehenden Bild wird der siedlungsinterne Erschließungsweg von hohen, geschlossenen Bepflanzungen begleitet, die schattigen und beengten Raum entstehen lassen. Untenstehend ist zu erkennen, wie hohe, blickdichte Hecken das Straßenbild einengen. Dieser Umstand wirkt sich insgesamt negativ auf einen an sich aufgelockerten, hell und freundlich anmutenden Siedlungscharakter aus und steht nicht im Einklang mit dem anzustrebenden Orts- und Landschaftsbild für einzelne Siedlungsbereiche in der Gemeinde.





Sternwirt (eigenes Foto)

2.5 Geländeänderungen / Anschüttungen

Aufgrund der von Hügeln und Talbereichen geprägten Topographie liegen in Weinitzen einige Siedlungen und Gebäude entlang eines abfallenden bzw. ansteigenden Geländes. Zur Herstellung der Bauplatzzeichnung sind daher Grabungs- oder Schüttungsarbeiten erforderlich. Durch Schüttungen wird eine Situation hergestellt, dass Bauwerke weit in den Landschaftsraum über den Verlauf des natürlichen Geländes hineinragen und das Orts- und Landschaftsbild stark beeinträchtigt wird.



Sundlweg (eigenes Foto)

2.6 Dachlandschaft

Die Problematik einer inhomogenen Dachlandschaft lässt sich etwa in Zösenberg ablesen. Der Siedlungsbereich befindet sich in enorm exponierter und gut einsehbarer Lage. Auch hier ist das Satteldach die traditionelle Deckungsform. In den letzten Jahren sind jedoch auch einige moderne Bauten entstanden und mit ihnen nicht nur unterschiedliche, mitunter große Kubaturen, sondern auch die unterschiedlichsten Dachformen.



Dachformen in Zösenberg (eigenes Foto)

3. Zielsetzung

Um diesem durch die obigen Beispiele skizzierten Entwicklungstrend entgegenzuwirken, wurde von der Gemeinde Weinitzen als erste Maßnahme im Februar 2020 für besonders sensible Siedlungsbereiche im Bauland eine Bausperre erlassen, um von diesen Gebieten den Siedlungs- und Bebauungsdruck vorerst wegzunehmen. Gemeinden können eine Bausperre aufgrund des § 9 Abs. 2 StROG 2010 erlassen, wenn dies zur Sicherung der Zielsetzungen eines zu erlassenden Örtlichen Entwicklungskonzeptes, Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes notwendig ist und die Gemeinde Weinitzen hat von diesem Recht Gebrauch gemacht.

Weiterführend wurde von der Gemeinde Weinitzen der Entschluss gefasst, für das gesamte Gemeindegebiet ein Räumliches Leitbild im Sinne des § 22 Abs. 7 StROG 2010 zu erstellen. Das Räumliche Leitbild bildet einen Teil des Örtlichen Entwicklungskonzeptes. Dieses Leitbild soll einen rechtsverbindlichen Rahmen mit konkreten Vorgaben für alle Bauvorhaben im Gemeindegebiet darstellen. Durch die getroffenen Festlegungen wird sowohl den Behörden im Zuge baurechtlicher Bewilligungen, also auch Baufirmen und Planungsbüros im Zuge von Bauvorhaben eine klare und verbindliche Richtlinie zur Verfügung gestellt. Das Räumliche Leitbild beinhaltet sowohl Festlegungen für die gesamte Gemeinde als auch zusätzliche Festlegungen für einzelne Siedlungsgebiete bzw. Teilbereiche von Siedlungsgebieten.

Die angeführte Bausperre soll spätestens mit Eintritt der Rechtskraft des Räumlichen Leitbildes aufgehoben werden.

Umsetzung einer hochwertigen Baukultur

Mit der Erstellung eines Räumlichen Leitbildes möchte die Gemeinde Weinitzen einen wertvollen Beitrag zu einer qualitätsvollen Baukultur (= gebaute Umwelt und dazwischenliegende Freiräume) leisten und das gewachsene, sensible Orts- und Landschaftsbild im Gemeindegebiet in seiner typischen Charakteristik bewahren und langfristig schützen.

Durch die Erklärung von Davos aus dem Jahr 2018 durch die Europäischen KulturministerInnen soll eine hohe Baukultur politisch und strategisch verankert werden.

- Eine hochwertige Baukultur umfasst *„bestehende Gebäude, einschließlich Denkmäler und andere Elemente des kulturellen Erbes, sowie die Gestaltung und den Bau von zeitgenössischen Gebäuden, Infrastruktur, öffentlichen Räumen und Landschaften.“*
- *„Eine hochwertige Baukultur drückt sich in der bewussten, gut durchdachten Gestaltung jeder baulichen und landschaftspflegerischen Tätigkeit aus, wobei kulturelle Werte Vorrang vor kurzfristigen wirtschaftlichen Vorteilen haben.“*
- *„Das kulturelle Erbe ist ein wesentlicher Bestandteil hochwertiger Baukultur. Die Art und Weise, wie wir unser kulturelles Erbe heute nutzen, bewahren und schützen, wird entscheidend für die zukünftige Entwicklung einer hochwertigen gebauten Umwelt sein.“*

Im jüngsten Österreichischen Baukulturreport aus dem Jahr 2017 wurden strategische Leitgedanken als Orientierung für eine erfolgreiche Baukulturpolitik definiert. Unter anderem stellt hierbei die Planungskultur einen wesentlichen Teil der Baukultur dar und ein Qualitätsmerkmal guter Baukultur ist der maßvolle Umgang mit der Landschaft, dem Boden und bestehenden Gebäuden. Explizit werden als Ziel der Schutz des baukulturellen Erbes und des Orts- und Landschaftsbildes angeführt.

In den Baukulturellen Leitlinien des Bundes aus dem Jahr 2017 wird auf Folgendes hingewiesen:

„Baukultur braucht Tradition und Innovation, um aus den Leistungen der Vergangenheit und der Gegenwart das baukulturelle Erbe von morgen zu schaffen. Wie wir die Städte, Orte und Landschaften Österreichs gestalten und verändern, in welchen Prozessen und mit welchen Ergebnissen, ist identitätsstiftend für die Bevölkerung. Gelungene Baukultur steigert die Lebensqualität und wertet den Wirtschaftsstandort Österreich auf.“

Weiters wird in den Baukulturellen Leitlinien des Bundes angeführt, dass eine gute Baukultur unter anderem...

... ressourcenschonend ist: Sie geht maßvoll mit der Landschaft und dem Boden, mit bestehenden Gebäuden, mit Energie und Rohstoffen um.

... Identität schafft: Sie bietet ein Angebot für die Identifikation mit Städten, Orten und Landschaften.

...schön ist: Sie berücksichtigt ästhetische Maßstäbe, die der Situation angemessen sind.

Im Regierungsprogramm 2020 wird nochmals betont, dass die o.a. Zielsetzungen unbedingt zu fördern sind.

In der Bestandsaufnahme „Baukultur Hügelland-Schöcklland“ des Regionalmanagements Steirischer Zentralraum, der eine baukulturelle Untersuchung mehrerer Gemeinden (u.a. Weinitzen) östlich von Graz zu Grunde liegt, wird explizit darauf hingewiesen, dass die passenden Proportionen für Gebäudekubaturen einzuhalten sind, um eine Einbindung aller Bauvorhaben in die Landschaft und die bebaute Umgebung zu gewährleisten. Das gegebene Gelände ist in Planungen einzubeziehen und die Bewohner sollen wieder ein Bewusstsein über den Wert der Landschaft erlangen.

Unter § 3 Abs. 2 Z 4 Raumordnungsgrundsätze StROG 2010 ist die Zielsetzung der „Gestaltung und Erhaltung der Landschaft sowie der Schutz vor Beeinträchtigungen, insbesondere von Gebieten mit charakteristischer Kulturlandschaft oder ökologisch bedeutsamen Strukturen“ formuliert.

Anhand dieser Ausführungen lässt sich festmachen, dass das umfassende Thema der Baukultur auf allen Organisations-, Verwaltungs- und Gebietskörperschaftsebenen von der EU bis zur Gemeinde ausführlich behandelt wird. Es handelt sich in keiner Weise um ein Spezifikum, das lediglich auf Gemeindeebene diskutiert und gehandhabt wird. Die Erhaltung eines charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes bzw. der typischen Kulturlandschaft und damit der sensible Umgang mit der Landschaft nehmen dabei eine wichtige Position ein. Die Erstellung eines Räumlichen Leitbildes in der Gemeinde Weinitzen erfolgt klar zur Erreichung dieser Zielsetzung und bildet einen wichtigen Baustein zur Gewährleistung einer qualitativ hochwertigen, langfristig gesicherten Baukultur nicht nur auf lokaler, sondern bis hin zur internationalen Ebene.

4. Methodik

Im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens wurde eine umfassende Bestandsaufnahme des gesamten Gemeindegebietes vorgenommen. Um sich ein konkretes Bild vor Ort zu machen, fand eine Befahrung der Gemeinde am 09.01.2020 und 10.01.2020 statt. Anhand der vorgenommenen Bestandsaufnahme und Analyse konnten wesentliche Aspekte wie etwa Bebauungsstruktur, Bauweise, Dachgestaltung, Kubaturen, Grünbereiche sowie Nutzungen etc. untersucht werden und es ist eine fundierte Grundlage für die Festlegungen des Räumlichen Leitbildes und die Durchführung dieses Verfahrens sichergestellt.

5. Charakteristik der Siedlungsbereiche

Auf Basis der durch die Bestandsaufnahme gewonnenen Erkenntnisse wird für die einzelnen Siedlungsbereiche bzw. Siedlungsteilbereiche eine Typologie, also eine Einteilung nach bestimmten strukturellen und gestalterischen Kriterien erstellt. Darauf aufbauend werden einerseits Festlegungen getroffen, die auf alle Siedlungsbereiche des Räumlichen Leitbildes anzuwenden sind, und in Anlehnung an die jeweilige Charakteristik werden Vorgaben speziell für die einzelnen Siedlungsbereiche bzw. Siedlungsteilbereiche festgelegt. Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass die Festlegungen des Räumlichen Leitbildes treffsicher zur Erreichung der angeführten Zielsetzung gestaltet und ausreichend auf den jeweiligen Siedlungscharakter abgestimmt sind.

Charakteristik 1

- beinahe ausschließlich Wohnnutzungen
- offene Bauweise in sehr lockerer Anordnung dominierend
- ähnliche Kubaturen des Gebäudebestandes
- einheitliche Dachlandschaft
- begrenzte Höhenentwicklung
- historisch gewachsenes, homogenes Erscheinungsbild
- Hoher Grünanteil

Charakteristik 1 – Ziele des Räumlichen Leitbildes

Das Ziel für diese Siedlungsbereiche ist die Fortführung und Beibehaltung des gewachsenen, einheitlichen Orts- und Landschaftsbildes. Die kleinteilige, durch freistehende Einfamilienhäuser dominierte Baustruktur soll durch streng gehaltene Festlegungen der konkreten Bauungen sichergestellt werden. Verdichtete Bauformen werden hier nicht angestrebt. Bauliche Lücken sollen unter Beachtung einer behutsamen Verdichtung geschlossen werden. Größere, zusammenhängende Grünräume, die den Gebietscharakter prägen, sollen erhalten werden. Es ist ein möglichst geringer Grad an Bodenversiegelung und gleichzeitig hoher Anteil an Grünflächen anzustreben, um eine orts- und landschaftsbildverträgliche Gestaltung der Bauplätze sicherzustellen.

Charakteristik 2

- beinah ausschließlich Wohnnutzungen
- offene Bebauungsweise in lockerer Anordnung dominierend
- unterschiedliche Kubaturen des Gebäudebestandes
- unterschiedliche Dachlandschaft
- begrenzte Höhenentwicklung
- inhomogenes Erscheinungsbild
- Hoher Grünanteil

Charakteristik 2 – Ziele des Räumlichen Leitbildes

Das Ziel für diese Siedlungsbereiche ist die Eindämmung einer fortschreitenden Heterogenisierung des Orts- und Landschaftsbildes, die bereits eingesetzt hat und ein zunehmend inhomogenes Erscheinungsbild hat entstehen lassen. Es soll wie bei Charakteristik 1 durch die Festlegung bestimmter Bebauungsgrundlagen, die sich am historisch gewachsenen Ortsbild orientieren, eine Hintanhaltung unterschiedlicher Bauungsformen und Gebäudegestaltungen erreicht werden. Verdichtete Bauungsformen werden hier nicht angestrebt. Bauliche Lücken sollen unter Beachtung einer behutsamen Verdichtung geschlossen werden. Größere, zusammenhängende Grünräume, die den Gebietscharakter prägen, sollen erhalten werden. Es ist ein möglichst geringer Grad an Bodenversiegelung und gleichzeitig hoher Anteil an Grünflächen anzustreben, um eine orts- und landschaftsbildverträgliche Gestaltung der Bauplätze sicherzustellen.

Charakteristik 3

- Wohn- und landwirtschaftliche Nutzung
- dörfliche, von landwirtschaftlichen Gehöften geprägte Siedlungsstruktur
- Ergänzung um betriebsunabhängige Wohngebäude
- nutzungsabhängig unterschiedliche Kubaturen und Höhenentwicklungen
- begrenzte Höhenentwicklung
- dörfliches Erscheinungsbild
- Hoher Grünanteil

Charakteristik 3 – Ziele des Räumlichen Leitbildes

Das Ziel für diese Siedlungsbereiche ist die Sicherstellung des gewachsenen, ländlich geprägten Siedlungscharakters. Eine Ergänzung der dominierenden, landwirtschaftlichen Gehöfte soll ausschließlich in der Form von freistehenden Einfamilienhausbebauungen möglich sein, um den dörflichen Charakter nicht zu stark zu beeinträchtigen. Verdichtete Bauungsformen werden hier nicht angestrebt. Zusätzlich sollen die Grünbereiche, die wesentlich durch die landwirtschaftliche Tätigkeit und die ansässigen Gehöfte gebildet werden und die ebenfalls einen wichtigen Faktor im dörflichen Orts- und Landschaftsbild darstellen, erhalten werden.

Charakteristik 4

- Mischnutzungen (Wohnen, Landwirtschaft, Betriebe oder öffentliche Einrichtungen)
- unterschiedliche Bebauungsformen: offen, verdichtet (Reihenhäuser, Geschossbauten)
- unterschiedliche, auch großvolumige Kubaturen
- unterschiedliche, auch größere Höhenentwicklung
- Vergleichsweise geringer Grünanteil

Charakteristik 4 – Ziele des Räumlichen Leitbildes

Das Ziel für diese Siedlungsbereiche ist, weiterhin den Charakter dieser unterschiedlichen Nutzungen aufrecht zu erhalten. Es handelt sich hier um Gebiete, die nicht nur einer spezifischen Nutzung zur Verfügung stehen sollen, sondern in denen unterschiedliche Nutzungen und damit verbunden auch verschiedene Bebauungsstrukturen weitergeführt werden sollen. Dabei werden vor allem bei Gebäuden mit großen Baumassen zur möglichst verträglichen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild Vorgaben zur Fassadengestaltung oder Höhenentwicklung gemacht werden. Aufgrund der spezifischen Nutzungen sind in diesen Bereichen vermehrt versiegelte Flächen (z.B. PKW-Abstellplätze, Manipulations- und Lagerflächen) erforderlich. Dennoch soll im Sinne einer größtmöglichen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild das Ausmaß der Bodenversiegelung auf ein notwendiges Minimum reduziert werden.

Grüne Infrastruktur

Wie bereits erläutert, ist die Abwechslung der Siedlungsstrukturen mit Grünbereichen ein wesentliches Kennzeichen im Landschaftsbild der Gemeinde Weinitzen. Aus diesem Grund wurden im Räumlichen Leitbild Bereiche definiert, die aufgrund ihrer Bedeutung von einer Weiterentwicklung von Bauland freigehalten werden sollen. Die festgelegten Grünbereiche begründen sich durch deren Bedeutung aufgrund einer besonders guten und weithin einsehbaren Lage, durch die Lage an markanten Punkten wie Kuppen und Plateaus, oder auch durch deren Bedeutung hinsichtlich einer Nutzungsentflechtung und Verhinderung des Zusammenwachsens von unterschiedlichen Siedlungsstrukturen (Erhaltung des Ortsbildcharakters).

Nicht untersuchte Baulandbereiche

Für die Baulandbereiche des Industriegebietes Annagraben und das Allgemeine Wohngebiet als Standort der Feuerwehr ist auf Grund der jeweils sehr spezifischen Nutzung in diesen Gebieten eine Siedlungsentwicklung nicht zu erwarten. Das Industriegebiet Annagraben wird durch einen einzelnen Betrieb gebildet und spielt für eine weitere Siedlungsentwicklung keine Rolle. Der Feuerwehrstandort wird im Westen durch eine rote Wildbachgefahrenzone und im Osten durch Wald begrenzt. Als Ansatz für eine weitere Siedlungsentwicklung ist dieser Bereich nicht von Bedeutung und wird daher nicht näher betrachtet. Für den Baulandbereich Haus Weinitzen mit Pflegeheim und Versicherungsanstalt für Eisenbahnwesen und Bergbau im Süden der Gemeinde wurde eine Bebauungsrichtlinie nach dem Stmk. Raumordnungsgesetz 1974 erlassen und darin ist u.a. die Gestaltung der Gebäude sehr restriktiv geregelt. Daher werden diese Bereiche von der siedlungsstrukturellen Analyse

ebenfalls ausgenommen. Das Bauland dieser Bereiche ist im nachfolgenden Übersichtsplan gesondert dargestellt.

6. Übersichtsplan

Welche der beschriebenen Charakteristika auf die unterschiedlichen Siedlungsbereiche zutrifft, ist in einer Plandarstellung festgehalten. Die Ausschnitte aus dieser Plandarstellung werden den nachfolgenden Beschreibungen der jeweiligen Siedlungsbereiche beigelegt. Im nachfolgenden Übersichtsplan ist das Gemeindegebiet und das bestehende Bauland abgebildet. Daraus ersichtlich sind die Einteilungen der Siedlungsbereiche bzw. Siedlungsteilbereiche nach deren Charakteristika.

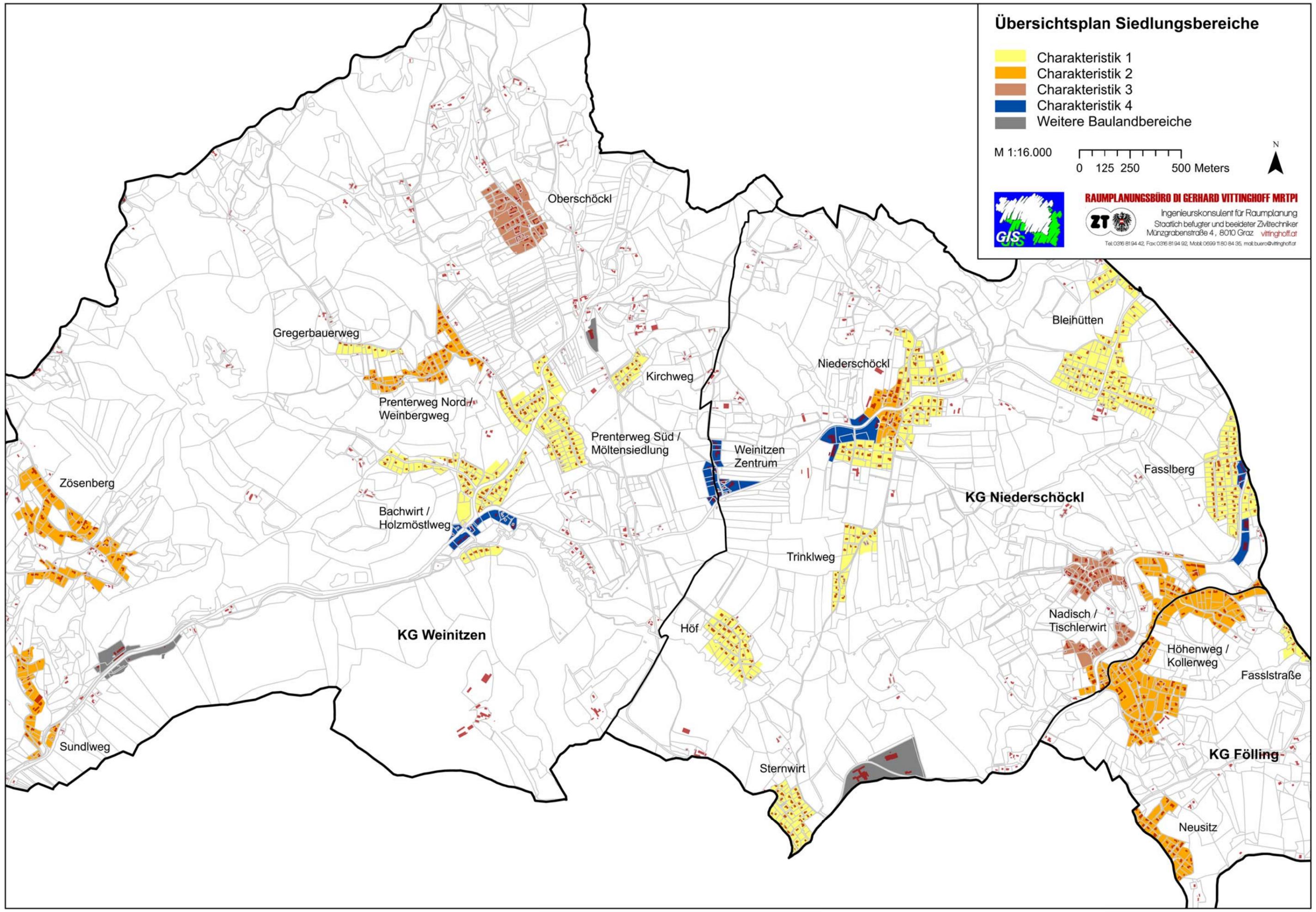
Übersichtsplan Siedlungsbereiche

- Charakteristik 1
- Charakteristik 2
- Charakteristik 3
- Charakteristik 4
- Weitere Baulandbereiche

M 1:16.000 0 125 250 500 Meters



RAUMPLANUNGSBÜRO DI GERHARD VITTINGHOFF MRTPI
Ingenieurskonsultent für Raumplanung
Staatlich befugter und beideter Ziviltechniker
Münzgrabenstraße 4, 8010 Graz vittinghoff.at
Tel: 0316 81 94 42, Fax: 0316 81 94 92, Mobil: 0699 11 80 84 35, mak_buero@vittinghoff.at



7. Beschreibung der Siedlungsbereiche

Siedlungsbereich Sundlweg

Der Siedlungsbereich Sundlweg liegt im südwestlichen Gemeindegebiet im Bereich des Schöcklbaches im unmittelbaren Nahbereich zum Gemeindegebiet der Stadt Graz. Ausgehend von der L329 zweigt der Sundlweg, die einzige äußere Erschließungsstraße dieses Siedlungsbereiches, nach Nordwesten ab. Zuerst nimmt dieser einen eher flachen Verlauf und wird in weiterer Folge mitunter sehr steil und kurvig. Der Siedlungsbestand setzt sich aus mehreren Gebäuden im Talraum des Baches sowie einigen Gebäuden entlang des Sundlweges im Hangbereich zusammen. Der Talbereich ist durch den Schöcklbach und dessen Uferbegleitvegetation klar naturräumlich geprägt. Es sind noch ca. Baulandreserven im Ausmaß von 4-5 Bauplätzen vorhanden und damit sind Weiterentwicklungen vor allem im Verhältnis zum eher kleinen Siedlungsbestand noch ausreichend möglich.

Vor allem entlang des Hangbereiches sind die Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild, die durch Geländeänderungen – insbesondere Anschüttungen – auftreten können, deutlich sichtbar. Bis auf einen landwirtschaftlichen Betrieb ist die Wohnfunktion in Form von Einfamilienhausbebauungen in lockerer Bebauung dominierend. Satteldächer sind hier vorherrschend, jedoch sind auch andere Dachformen wie Flachdach oder Walmdach im Bestand. Eine einheitliche Hauptfirstrichtung der Gebäude ist nicht vorhanden. Die meisten Gebäude wurden in einem Rechteck-Grundriss errichtet. Im Siedlungsbereich liegt der Bebauungsgrad etwa zwischen 0,12 und 0,55 und damit weisen die Bauplätze doch eine gewisse Bandbreite auf.

Zielsetzungen und Maßnahmen

Der Siedlungsbereich ist der **Charakteristik 2** zuzuordnen. Eine fortschreitende Herterogenisierung des Siedlungsbereiches soll eingedämmt werden. Durch die Hanglage sind insbesondere Vorgaben zur Einschränkung von Geländeänderungen hervorzuheben, um eine Bebauung unter Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu gewährleisten. Verdichtete Bebauungsformen sind aufgrund der begrenzten Kapazitäten hinsichtlich der verkehrstechnischen Erschließung abzulehnen.





Sundlweg (Blickrichtungen Norden und Süden)



Schwarzplan (Gebäudestruktur) und Zuordnung zu Charakteristik 2 (unmaßstäblich)

Siedlungsbereich Zösenberg

Zösenberg liegt im Südwesten der Gemeinde und im Vergleich zum übrigen Gemeindegebiet in einer hohen und stark exponierten Lage. Von Süden her (Gemeindegebiet Stadt Graz) bestehen sehr klar Sichtbeziehungen. Zösenberg weist eine äußerst lockere Bebauung auf und wird funktional eindeutig durch die Wohnfunktion in der Form von Einfamilienhäusern dominiert. Es handelt sich im Siedlungsbereich um eine überwiegend steil nach Süden abfallende Topographie. Nur im nördlichen Teil flacht das Gelände etwas ab. Folglich sind die meisten Wohngebäude in Hanglage errichtet. Der Siedlungsbereich ist äußerst dezentral gelegen und hauptsächlich über das Gemeindegebiet der Stadt Graz zu erreichen. Die Haupteerschließungsstraße sowie die davon abzweigenden Zufahrtswege und Einfahrten zu den einzelnen Gebäuden sind sehr schmal. Zwischen den Bebauungen sind größere Freibereiche mit einer ausgeprägten naturräumlichen Ausstattung (Bäume, Hecken) vorhanden, die dem Siedlungsbereich Zösenberg eine sehr eigene, durchgrünte Charakteristik verleiht. Es sind noch ausreichend Flächenpotentiale im Ausmaß von ca. 0,8 ha für eine weitere Entwicklung der Siedlungsstruktur vorhanden.

Mittlerweile wurden einige moderne Wohngebäude errichtet, die das Orts- und Landschaftsbild zunehmend prägen und zu einer deutlichen Heterogenisierung beitragen. Damit verbunden treten neben den klassischen Satteldächern auch andere Dachformen, vor allem das Flachdach, sowie größere Baumassen weiter in den Vordergrund. Auch eine deutliche Hauptfirstrichtung der Dächer ist nicht gegeben. Im Siedlungsbereich liegt der Bebauungsgrad etwa zwischen 0,14 und 0,56 und damit sind deutliche Unterschiede gegeben.

Zielsetzungen und Maßnahmen

Der Siedlungsbereich ist der **Charakteristik 2** zuzuordnen. Eine fortschreitende Herterogenisierung des Siedlungsbereiches soll eingedämmt werden. Durch die Hanglage sowie die weithin gute Einsehbarkeit des Gebietes sind Vorgaben zur Einschränkung von Geländeänderungen, zur Höhenentwicklung und zu den Baumassen erforderlich. Ebenso sollen die zulässigen Dachformen auf das siedlungstypische Satteldach bzw. satteldachähnliche Konstruktionen begrenzt werden. Verdichtete Bebauungsformen sind aufgrund der Hanglage, der eingeschränkten Erschließungsmöglichkeiten und der sehr dezentralen Lage abzulehnen. Ein besonderes Augenmerk wird auf die Erhaltung eines großen, zusammenhängenden Grünbereiches und dessen naturräumliche Ausstattung gelegt. Dieser Grünbereich verleiht Zösenberg ein sehr charakteristisches Erscheinungsbild und stellt ein wesentliches Element der lockeren Siedlungsstruktur dar. Durch die deutlich erhöhte Lage, die nach Höhenlagen abgestufte Bebauung des Siedlungsbereiches und die gute und weiträumige Einsehbarkeit aus südlicher Richtung kommt dem Siedlungsbereich eine besondere Stellung hinsichtlich Orts- und Landschaftsbild zu. Ziel ist es, diesen zentralen Grünbereich von einer weiteren Entwicklung des Baulandes und damit der Siedlungsstruktur freizuhalten und damit den locker anmutenden Siedlungscharakter aufrecht zu erhalten. Es soll insbesondere verhindert werden, dass die südlich und nördlich (in Kuppenlage) liegenden Siedlungsteilbereiche zusammenwachsen und eine gedrängtes, dichtes Ortsbild entsteht, das im klaren Widerspruch zur gewachsenen Struktur steht. Der Grünbereich wird im Planwerk zur Verordnung dargestellt.



Zösenberg (Blickrichtung Westen und Panorama Blickrichtung Norden)



Schwarzplan (Gebäudestruktur) und Zuordnung zu Charakteristik 2 (unmaßstäblich)

Siedlungsbereich Bachwirt und Holzmöstlweg

Das Siedlungsgebiet Bachwirt / Holzmöstlweg liegt am Kreuzungspunkt der Landesstraßen L387 und L329. Der überwiegende Teil des Siedlungsbereiches ist durch freistehende Einfamilienhausbebauungen gekennzeichnet. Im Süden wird der Siedlungsbereich vom Schöcklbach in Ost-West-Richtung durchzogen. Von Norden her mündet der Tränkengrabenbach in den Schöcklbach. Vor allem die Uferbegleitvegetationen wirken durchaus prägend im allgemeine Orts- und Landschaftsbild. Darüber hinaus bestehen im Bereich des Eisenbergeweges im Osten und entlang der L329 langgezogene Hecken und Baumbestände. Durch dieses Hecken und die Uferbegleitvegetation ist der Siedlungsbereich durchaus mit naturräumlichen Elementen ausgestattet. Flächenreserven für eine Bebauung stehen insgesamt in einem Ausmaß von ca. 1 ha zur Verfügung.

Insgesamt kann hier von einem durch Wohnen geprägten, homogenen Siedlungsgefüge gesprochen werden. Nur östlich entlang der beiden Landesstraßen sind mit einem Gewerbebetrieb, einer Reihenhäuseranlage und einer Gaststätte, die die freistehenden Wohnbebauungen ergänzen, auch anderweitige Nutzungen bzw. Bauungen im Bestand und daher wird dieser Bereich, wie ersichtlich in der Plandarstellung der Siedlungscharakteristiken, auch der Mischnutzung zugeordnet. Überwiegend dominiert das Satteldach ohne klare Hauptfirstrichtung deutlich die allgemeine Dachlandschaft. Im Bereich der Gastro- sowie der gewerblichen Nutzung werden Bebauungsgrade von über 0,8 erreicht. Zurückzuführen ist dieser Wert auf den hohen Anteil an Abstell- und Manipulationsflächen. Im Bereich der Wohnnutzungen liegen die Bebauungsgradwerte zwischen etwa 0,02 und ca. 0,54 und sind damit sehr breit gestreut.

Zielsetzungen und Maßnahmen

Der Siedlungsbereich ist der **Charakteristik 1** und **Charakteristik 4** zuzuordnen. Im Bereich der freistehenden Einfamilienhäuser, der der Charakteristik 1 zugewiesen ist, soll der gewachsene Gebietscharakter jedenfalls fortgeführt und beibehalten werden. Wichtige Instrumente hierbei sind die Beschränkungen der Kubaturen auf ein ortsübliches Maß und die Festlegung von Satteldächern als Dachform. Ebenso soll die blaue Infrastruktur entlang des Tränkengrabenbaches und damit der einzige, siedlungsinterne Freihaltebereich erhalten werden. Dieser sorgt für eine charakteristische Auflockerung innerhalb des Siedlungsgefüges und im Kreuzungsbereich der beiden Landesstraßen für eine Abschirmung von Bauungen gegenüber dem Straßenverkehr.

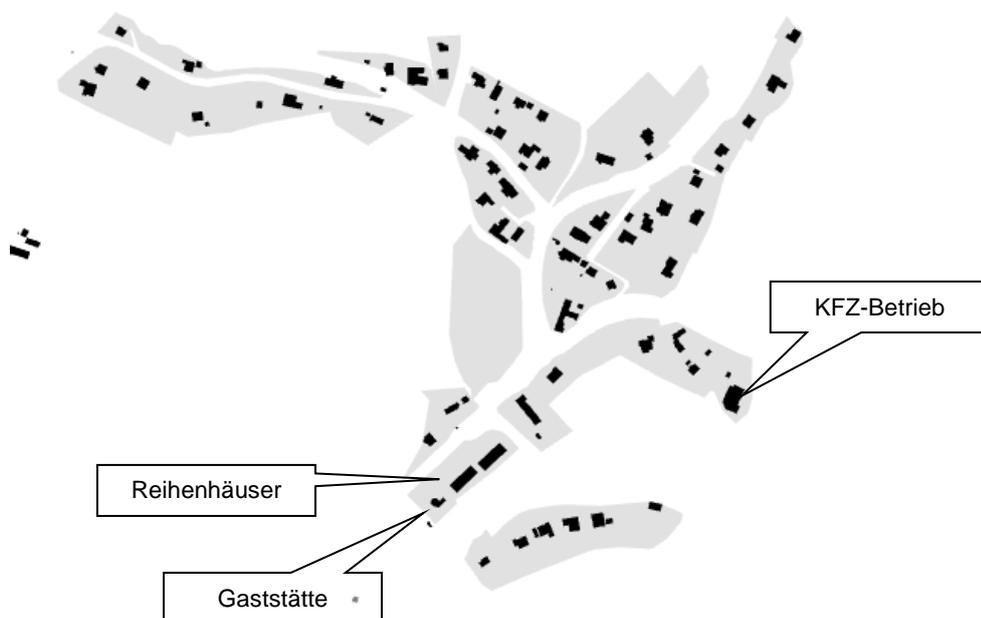
Für die Mischnutzungen entlang der Landesstraßen sieht die Gemeindeentwicklung vor, dass diese auch weiterhin ermöglicht wird. Dieser Umstand wird dadurch untermauert, dass im Örtlichen Entwicklungsplan 4.0 der Gemeinde Weinitzen ein Bereich mit zwei Funktionen Wohnen und Gewerbe festgelegt ist. Betriebliche Tätigkeiten sollen durch zu eng gefasste Vorgaben betreffend Bebauung nicht beeinträchtigt werden.

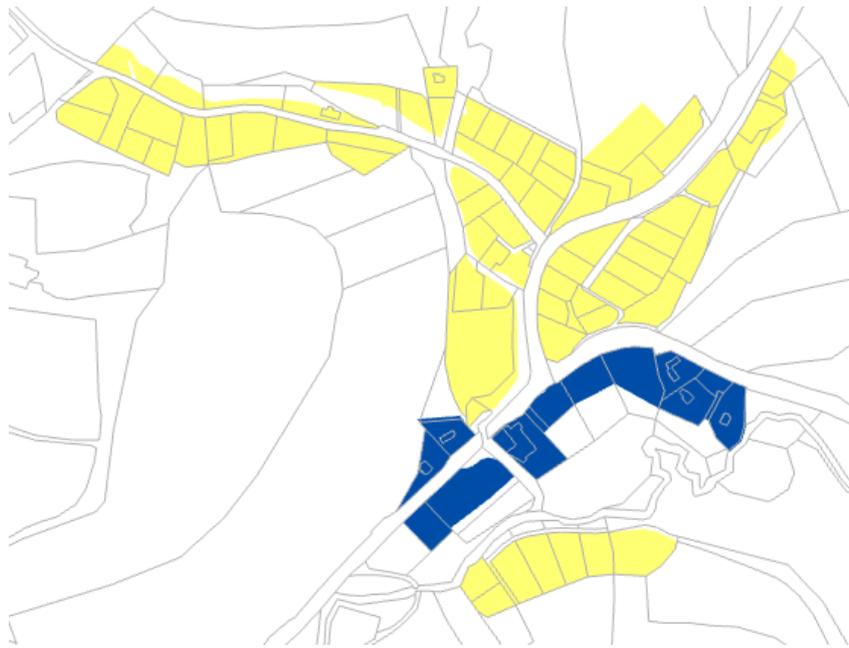


Bachwirt im Nordwesten (Blickrichtung Nordosten)



Bachwirt im Südwesten mit Reihenhäuseranlage und Gaststätte (Blickrichtung Nordosten)





Schwarzplan (Gebäudestruktur) und Zuordnung zu Charakteristik 1 und 4 (unmaßstäblich)

Siedlungsbereich Gregerbauerweg

Der Siedlungsbereich Gregerbauerweg liegt dezentral und ist über eine steil ansteigende, schmale Erschließungsstraße erreichbar. Entlang des Weges reihen sich ausschließlich Wohnnutzungen (Einfamilienhäuser) aneinander und bilden eine typische Hangkantensiedlung. Die Entwicklungspotentiale sind gänzlich aufgebraucht und damit kann der Siedlungsbereich aus Entwicklungsperspektive als abgeschlossen angesehen werden. Die einzelnen Bauplätze zeichnen sich durch einen hohen Grünanteil mit vielen und großzügigen Bepflanzungsmaßnahmen aus, die allesamt im südlichen, tiefer gelegenen Teil der Bauplätze vorhanden sind. Aus naturräumlicher Sicht ist damit ein annähernd fließend gehaltener Übergang zum umgebenden Waldbestand gegeben.

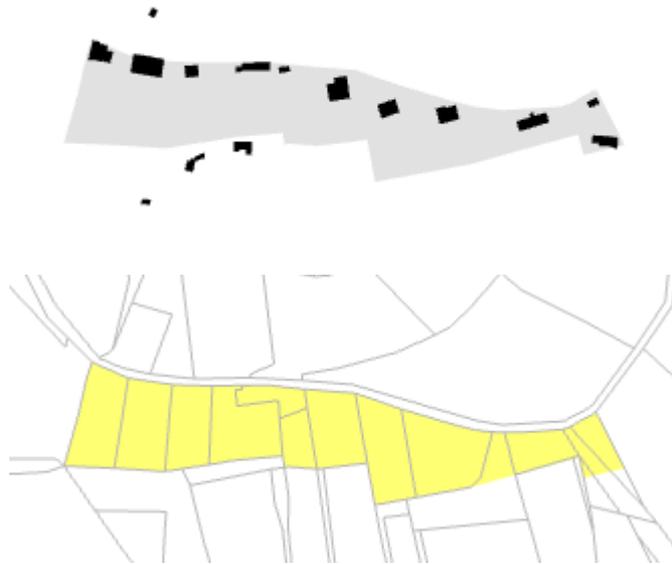
Die Gebäude im Westen der Siedlung sind dichter angeordnet, wohingegen im Osten etwas mehr Freiraum zwischen den Gebäuden eingehalten wird. Es liegt insgesamt aber eine lockere Bebauungsstruktur vor. Die Dachlandschaft präsentiert sich mit einer Ausnahme in traditioneller Satteldachgestaltung. Als Grundrisse wechseln sich rechteckige und quadratische Bebauungen ab. Der Bebauungsgrad ist hier im Gegensatz zu größeren Siedlungsgefügen sehr gleichmäßig und auffallend niedrig und liegt ca. zwischen 0,1 und 0,24, was wohl auf die steile Topographie der Bauplätze und die damit verbundene zurückhaltende Bautätigkeit zurückzuführen ist.

Zielsetzungen und Maßnahmen

Der Siedlungsbereich ist der **Charakteristik 1** zuzuordnen. Der homogene Siedlungscharakter soll weiterhin erhalten bleiben. Vor allem hinsichtlich der Höhenentwicklung und Dachgestaltung dienen Vorgaben zur Einschränkung der Wahrung des Siedlungscharakters in dieser deutlichen und teilweise gut einsehbaren Hanglage.



Gregerbauerweg (Blickrichtung Osten)



Schwarzplan (Gebäudestruktur) und Zuordnung zu Charakteristik 1 (unmaßstäblich)

Siedlungsbereich Prenterweg Nord / Weinbergweg

Entlang des nördlichen Prenterweges sowie des östlichen Teils des Weinbergweges ist eine locker gehaltene Bebauungsstruktur vorherrschend. Nur im Westen des Weinbergweges sind Bebauungen dichter angeordnet, aber in der Gesamtheit kann in diesem Siedlungsbereich von einer lockeren Bebauung gesprochen werden. Die Wohnfunktion ist eindeutig dominierend gegenüber einer sehr untergeordneten landwirtschaftlichen Nutzung. Mit ca. 0,7 ha stehen noch ausreichend Potentiale für eine Weiterentwicklung zur Verfügung. Südlich des Weinbergweges befindet sich im östlichen Teil ein größerer Bereich, der bisher von Bebauungen freigehalten ist. Ansonsten sind durch das Fehlen von Fließgewässer und durchgehenden Hecken keine raumprägenden, naturräumlichen Elemente im Siedlungsbereich vorhanden.

Der Bereich wird insgesamt als inhomogen wahrgenommen. So sind manche Gebäude mit drei Geschossen ausgestattet und es sind unterschiedliche Dachformen vorhanden. In Verbindung mit der guten und weithin gegebenen Einsehbarkeit sowie der Lage an einem nach Norden ansteigenden Gelände, wodurch den Bebauungen eine gewisse Dominanz im Landschaftsraum zukommt, wirkt diese Siedlungsstruktur als störend im vorhandenen Landschaftsbild. Zusätzlich sind im südlichen Bereich entlang der Prenterweges hohe, geschlossene Bepflanzungen als Einfriedungen angelegt, die einem offenen, freundlichen Siedlungscharakter widersprechen. Auffallend ist, dass in diesem Siedlungsbereich eine intensivere Nutzung der Bauplätze vorliegt. Der Bebauungsgrad liegt ungefähr zwischen 0,28 und 0,82 und damit vergleichsweise sehr hoch und breit gestreut. Dieser Umstand trägt zum heterogenen Siedlungscharakter bei.

Zielsetzungen und Maßnahmen

Der Siedlungsbereich ist der **Charakteristik 2** zuzuordnen. Eine fortschreitende Heterogenisierung des Siedlungsbereiches soll eingedämmt werden. Es soll v.a. durch die Vorgaben hinsichtlich der konkreten Bebauung (Dachform, Geschöße, Gebäudehöhe etc.) dem Trend in Richtung einer zunehmenden Heterogenisierung entgegengewirkt werden. Zusätzlich soll die Zurückdrängung eines offenen, lockeren Siedlungscharakters durch die Festlegung eines maximalen Bebauungsgrades eingedämmt werden. Wichtig ist hier ebenso, dass keine Fortsetzung der vereinzelt bestehenden, hohen und blickdichten Einfriedungen stattfindet.



Prenterweg Nord und Weinbergweg von Osten



Schwarzplan (Gebäudestruktur) und Zuordnung zu Charakteristik 2 (unmaßstäblich)

Siedlungsbereich Prenterweg Süd / Möltensiedlung

Der Oberschöcklbach durchfließt den Bereich des südlichen Prenterweges und der Möltensiedlung im Osten und stellt teilweise eine markante Begrenzung des Siedlungsgefüges dar. Ebenso grenzt der Bereich im Südwesten an einen kleinen Waldbestand. Vor allem im Bereich der Unteren Mölten ist der hohe Grünanteil sehr auffällig. Diese Hausgärten liegen vorrangig auf der straßenabgewandten Seite und bilden in ihrer Gesamtheit größeren, zusammenhängenden Grünbereich innerhalb des Siedlungsbereiches. Entlang des Prenterweges ist ein Potential von ca. 0,25 ha im Bestand. Es handelt sich um eine überwiegend flache bis leicht geneigte Topographie.

Die Siedlungsstruktur weist etwa im Gegensatz zum nördlichen Prenterweg eine regelmäßigeren Bebauung auf. Zusätzlich ist im Norden entlang des Prenterweges bereits eine Reihenausanlage umgesetzt. Dieser Bereich ist ausschließlich Wohnnutzungen vorbehalten. Die Gebäude weisen ähnliche Kubaturen auf die Dachlandschaft ist bis auf wenige Ausnahmen durch Satteldächer geprägt. Während in der Oberen Mölten und im Westen der Unteren Mölten die Firstrichtungen überwiegend in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet sind, ist diese im Bereich der östlichen Unteren Mölten vorwiegend in Ost-West-Richtung gegeben. Bis auf wenige Ausreißer nach oben liegt der Bebauungsgrad etwa zwischen 0,05 und 0,49.

Zielsetzungen und Maßnahmen

Der Siedlungsbereich ist der **Charakteristik 1** zuzuordnen. Der homogen anmutende Siedlungscharakter soll weiterhin erhalten bleiben. Dieser Siedlungsbereich ist als kleinteilig, kompakt und einheitlich in der Natur wahrnehmbar und fügt sich gut in den gebotenen Landschaftscharakter ein. Diese Qualität soll durch Vorschriften für Baumaßnahmen (Beschränkung der Baumassen und der Höhenentwicklung auf ein ortsübliches Maß sowie das Satteldach bzw. satteldachähnliche Konstruktionen als Dachform) weiter gefestigt und abgesichert werden.



Prenterweg Süd – Potentialfläche im Anschluss an den Bestand (Blickrichtung Südosten)



Schwarzplan (Gebäudestruktur) und Zuordnung zu Charakteristik 1 (unmaßstäblich)

Siedlungsbereich Kirchweg

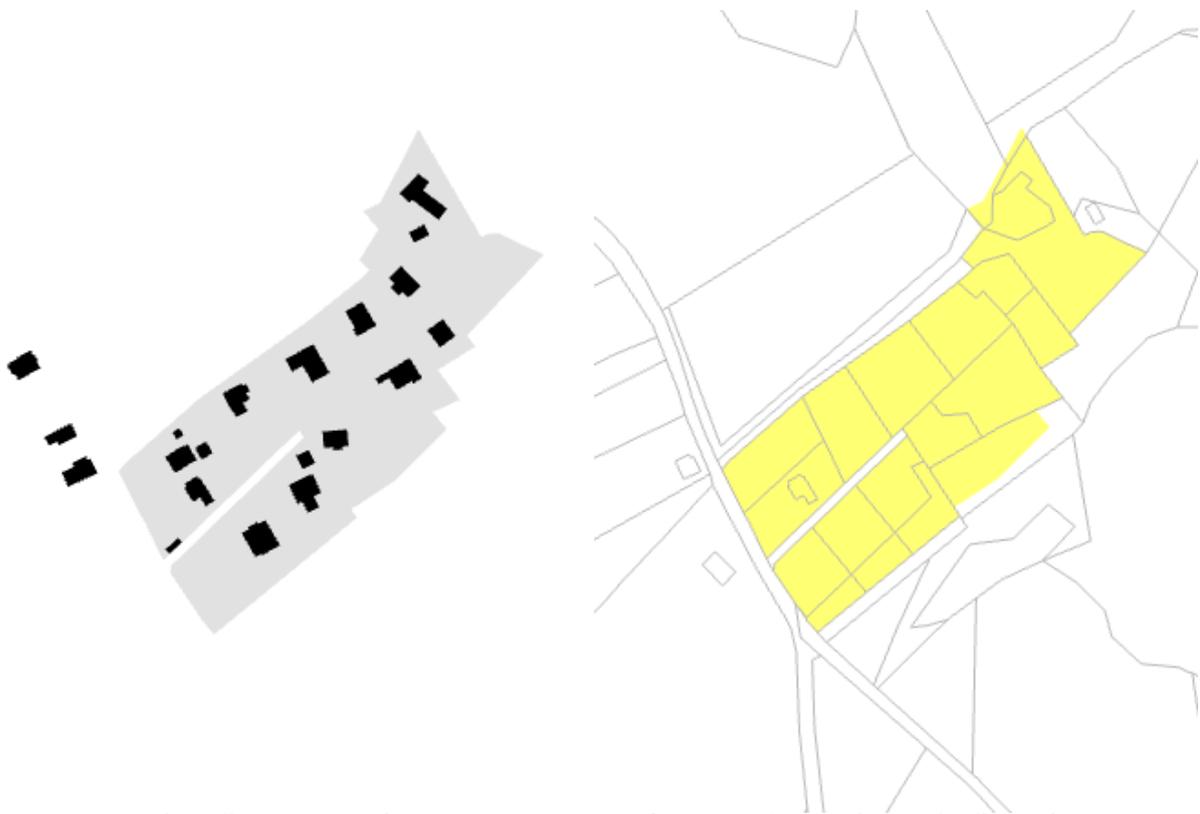
Kirchweg ist ein kleines, kleinteiliges Siedlungsgefüge bestehend aus Einfamilienhäusern, welche sich entlang zweier Stichstraßen in locker gehaltener Bebauung angeordnet haben. Es dominiert eindeutig die Wohnnutzung. Anhand der Bebauungen lässt sich ein klar homogenes Siedlungsgebiet feststellen. Aufgrund einer einheitlichen und charakteristischen Bebauung mit Einfamilienhäusern ist ein typisches Ortsbild vorhanden, das auch durch ausgedehnten Gärten auf den jeweiligen Bauplätzen geprägt ist und so einen lockeren Siedlungscharakter entstehen lässt. Die Grundrisse der Hauptgebäude sind zwar durchaus unterschiedlich (L-Form, Rechteck, Quadrat), jedoch ist der Siedlungsstruktur in der Natur dennoch als sehr homogen wahrnehmbar. Neben dem dominierenden Satteldach sind auch ein Pult- und ein Zeltdach im Bestand. Eine klare Hauptfirstrichtung ist nicht gegeben. Es steht ein Bauplatz für eine weitere Bebauung zur Verfügung. Der Bebauungsgrad liegt ungefähr zwischen 0,22 und 0,54.

Zielsetzungen und Maßnahmen

Der Siedlungsbereich ist der **Charakteristik 1** zuzuordnen. Der homogene Siedlungscharakter soll weiterhin erhalten bleiben und dies soll über die Vorgaben zur Höhenentwicklung, zur Dachgestaltung (Satteldach bzw. satteldachähnliche Konstruktionen) und zur Beschränkung der Kubaturen auf ein ortsübliches Ausmaß sichergestellt werden.



Kirchweg (Blickrichtung Osten)



Schwarzplan (Gebäudestruktur) und Zuordnung zu Charakteristik 1 (unmaßstäblich)

Siedlungsbereich Oberschöckl

Der Siedlungsbereich Oberschöckl ist klar dezentral gelegen und mit einigen lange bestehenden Landwirtschaftsbetrieben ein traditionell von der Landwirtschaftsfunktion geprägtes Gebiet. Neben einigen betriebszugehörigen Wohnnutzungen wurden bisher wenige weitere Wohngebäude im Osten und Norden errichtet, wobei der landwirtschaftliche Charakter nach wie vor deutlich dominiert. In seiner Gesamtheit treten diese freistehenden Wohnbebauungen eher in den Hintergrund. Es kann somit von einer homogenen Nutzung gesprochen werden. Oberschöckl wird von zwei in Richtung Süden fließenden Bächen im Osten und im Westen eingerahmt. Die größten Entwicklungsreserven von insgesamt ca. 1,0 ha liegen am westlichen Rand des Siedlungsbereiches. Südlich liegen ausgedehnte landwirtschaftliche Nutzflächen und diese bilden einen weithin einsehbaren Freibereich zwischen Oberschöckl und den südlich davon befindlichen Siedlungsbeständen.

Der dörfliche Charakter ist sehr sensibel hinsichtlich seines Fortbestandes und dieser kann durch wenige gebietsfremde Bebauungen entscheidend gestört werden. Die Betriebsgebäude und Einfamilienhäuser sind in lockerer Bebauung angeordnet und bedingt dadurch ist das Siedlungsgefüge auch durch einige Grünflächen charakterisiert, die durchaus mit Landschaftselementen ausgestattet sind. In Anlehnung an den historisch gewachsenen Siedlungscharakter ist das Satteldach deutlich dominierend. Eine klare Hauptfirstrichtung ist hingegen nicht auszumachen.

Zielsetzungen und Maßnahmen

Der Siedlungsbereich ist der **Charakteristik 3** zuzuordnen. Die Gemeinde Weinitzen hat vor, den landwirtschaftlich-dörflichen Charakter von Oberschöckl beizubehalten. Daher sollen hier keinesfalls verdichtete Bauungsformen wie Reihenhäuser oder Geschoßwohnbauten errichtet werden, die eine empfindliche Störung für den Siedlungscharakter bedeuten würden. Neben betriebszugehörigen Wohnnutzungen sollen unabhängig davon lediglich Einfamilienhausbebauungen zulässig sein, die sich in ihrer Gestaltung am gewachsenen Bestand zu orientieren und in diesen einzufügen haben. Auf diese Weise wird der dörfliche Siedlungscharakter nicht beeinträchtigt und das historisch gewachsene Orts- und Landschaftsbild wird sichergestellt.



Oberschöckl – dörflicher Charakter (Blickrichtung Süden)



Schwarzplan (Gebäudestruktur) und Zuordnung zu Charakteristik 3 (unmaßstäblich)

Siedlungsbereich Weinitzen

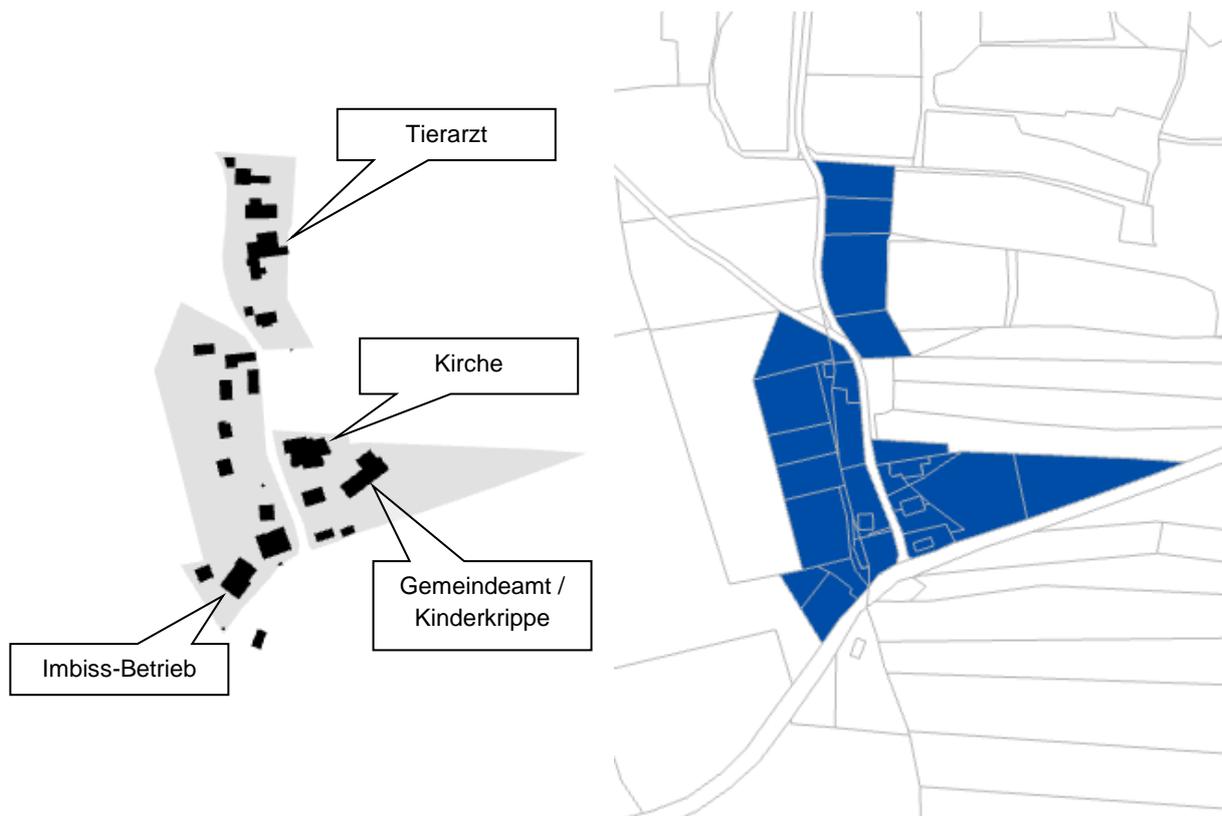
Weinitzen Zentrum liegt an der Landesstraße L387 und weist ein sehr diverses Nutzungsbild auf. So sind in diesem Siedlungsbereich Wohnnutzungen ebenso zu finden wie auch das Gemeindeamt, eine Kinderkrippe, die Kirche, eine Gaststätte oder eine Tierärztin. Somit ergibt sich eine klare Nutzungsvielfalt für diesen Siedlungsbereich, was für einen Siedlungsschwerpunkt bzw. ein Zentrum einer Gemeinde sehr typisch ist. In Analogie zur Nutzungsvielfalt erscheint auch die Bebauungsstruktur mit klassisch gehaltenen Einfamilienhäusern, Geschößwohnbauten, der Kirche mit moderner Architektur sowie dem modernen Gemeindeamt mit Flachdach als vielfältig. Dementsprechend fallen auch die Kubaturen und Gebäudehöhen sowie die bauliche Ausnutzung der Bauplätze sehr unterschiedlich aus. Während die Einfamilienhäuser über sehr üppige Gartenanlagen verfügen, sind die öffentliche Gebäude sowie Geschößbauten von einem hohen Bebauungsgrad gekennzeichnet. Nicht zuletzt tragen die notwendigen, befestigten PKW-Abstellflächen zu diesem Umstand bei. Die kurzfristigen Entwicklungspotentiale sind sehr eingeschränkt. Dies ist insbesondere durch die angrenzenden Waldflächen bedingt, die weite Teile des Siedlungsbereiches eng umschließen und so eine zusätzliche Entwicklung sehr einengen.

Zielsetzungen und Maßnahmen

Der Siedlungsbereich ist der **Charakteristik 4** zuzuordnen. Für das Gemeindezentrum soll die gewachsene Struktur mit einer durchmischten Nutzung und Bebauung weitergeführt werden. Es ist hier nicht zielführend, durch die Festlegung strikter Bebauungsgrundlagen lenkend in die weitere Siedlungsentwicklung einzugreifen. Die Funktion als Gemeindezentrum mit einer gewissen baulichen Vielfalt und Nutzungsdurchmischung soll dadurch nicht beeinträchtigt werden. Die Bedeutung dieses Siedlungsbereiches für das allgemeine Landschaftsbild ist aufgrund der Lage eingebettet zwischen Waldbestand im Vergleich zu anderen Siedlungsbereichen im Gemeindegebiet eher untergeordnet. Darüber hinaus sind gemäß dem rechtswirksamen Örtlichen Entwicklungskonzept 4.0 der Gemeinde Weinitzen Entwicklungsreserven nur in sehr geringem Umfang vorhanden. Zur Sicherung der Funktion als Gemeindezentrum werden daher im Rahmen des Räumlichen Leitbildes keine Festlegungen zur Bebauung für diesen Siedlungsbereich getroffen.



Weinitzen Zentrum (Blickrichtung Süden)



Schwarzplan (Gebäudestruktur) und Zuordnung zu Charakteristik 4 (unmaßstäblich)

Siedlungsbereich Höf

Höf liegt zentral im Gemeindegebiet am Ende eines von der L387 nach Süden abzweigenden Weges. Das Gebiet befindet sich in dezentraler Lage und weist eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern auf. Es dominiert hier klar die Wohnfunktion. Ein landwirtschaftlicher Betrieb ist ebenfalls vorhanden. Im Süden des Gebietes verläuft der Niederschöcklbach und dessen landschaftsprägende Begleitvegetation stellt sowohl ein charakteristisches, siedlungsexternes Element als auch eine Begrenzung für die weitere Siedlungsentwicklung dar. Auffallend sind auch die großzügigen Gartenanlagen der einzelnen Bauplätze, die für eine freundliche, locker anmutende Atmosphäre sorgen. Es sind hier nur wenige kurzfristige Erweiterungspotentiale im Ausmaß von ca. 3 Bauplätzen vorhanden.

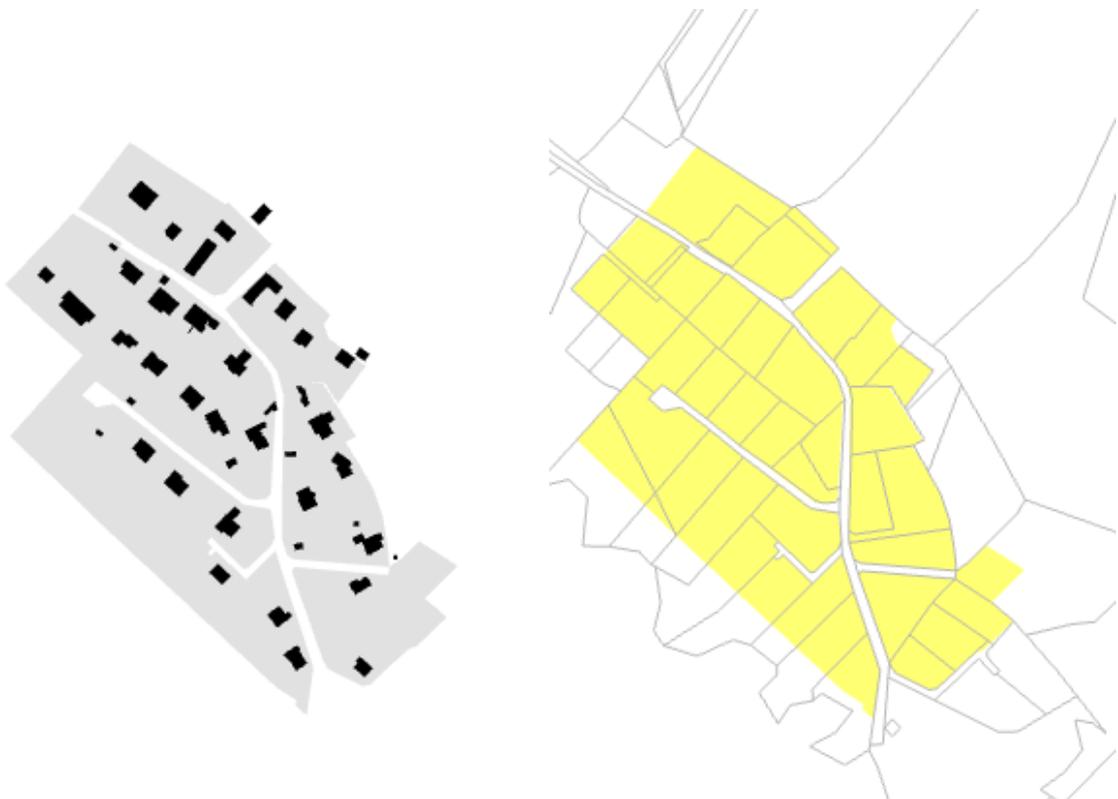
Bis auf wenige Ausreißer hinsichtlich der Höhenentwicklung ist insgesamt ein homogenes Siedlungsgefüge klar gegeben. Untenstehendes Bild illustriert die vorherrschende Satteldachlandschaft des Siedlungsbereiches vor dem Hintergrund des außeralpinen Hügellandes. Während die nördlichste Reihe eine Hauptfirstrichtung in grober Nord-Süd-Ausrichtung aufweist, sind die weiteren Bebauungen in Ost-West ausgerichtet. Der Bebauungsgrad bewegt sich vorwiegend zwischen etwa 0,13 und 0,48.

Zielsetzungen und Maßnahmen

Der Siedlungsbereich ist der **Charakteristik 1** zuzuordnen. Der gewachsene Siedlungscharakter soll in dieser Form weitergeführt werden, da sich die kleinstrukturierten Siedlungsbereiche mit einem zweigeschoßigen Erscheinungsbild harmonisch in die hügelige Landschaft einbetten. Zu diesem Zweck werden die zulässigen Kubaturen, die Höhenentwicklung und die Dachgestaltung (Satteldach bzw. satteldachähnliche Konstruktionen) auf den gebotenen Siedlungscharakter abgestimmt.



Panorama der Dachlandschaft von Höf (Blickrichtung Nordosten)



Schwarzplan (Gebäudestruktur) und Zuordnung zu Charakteristik 1 (unmaßstäblich)

Siedlungsbereich Sternwirt

Das Siedlungsgefüge Sternwirt befindet sich im südlichen Gemeindegebiet in eindeutig dezentraler Lage. Es sind ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden, nur im angrenzenden Gemeindegebiet der Stadt Graz sind eine Gaststätte sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb im Bestand. Damit ist eine deutliche Nutzungshomogenität vorhanden. Während im Westen und Norden die Siedlung durch Waldflächen begrenzt wird, befinden sich im Osten und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es sind noch Potentialflächen im Ausmaß von etwa drei Bauplätzen vorhanden.

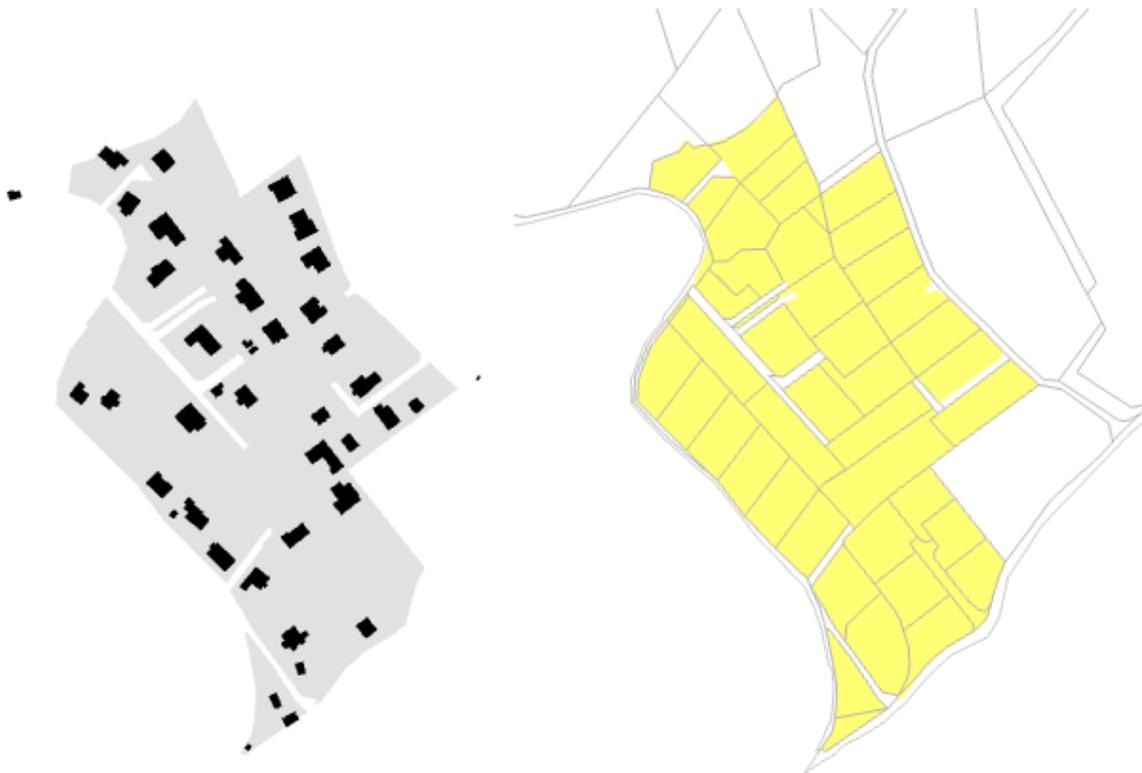
Der Gebäudebestand setzt sich aus Einfamilienhäusern in lockerer Bebauung zusammen. Die durch Satteldächer geprägte Dachlandschaft wird nur durch ein Flachdach und ein Zeldach ergänzt und es liegt allgemein ein sehr homogener Siedlungscharakter vor. Teilweise wurden als lebende Zäune dichte Thujenhecken in einer Höhe von 2 m und darüber hinaus angelegt. Dadurch wird der lockere Siedlungscharakter straßenseitig zum Teil doch erheblich beeinträchtigt. Im Gegensatz dazu zeichnen sich die Hausgärten durch einen höheren Grünanteil aus. Der Bebauungsgrad liegt in etwa zwischen 0,18 und 0,49.

Zielsetzungen und Maßnahmen

Der Siedlungsbereich ist der **Charakteristik 1** zuzuordnen. Der gewachsene, lockere Siedlungscharakter soll in dieser Form weitergeführt werden. Lediglich der weiteren Ausbreitung von hohen Thujenhecken soll durch die Vorschreibung von licht- und luftdurchlässigen bis zu einer Maximalhöhe von 1,5 entgegengewirkt werden. Mit dieser allgemeinen Festlegung wird der aufgelockerte Siedlungscharakter sichergestellt.



Sternwirt (Blickrichtung Westen)



Schwarzplan (Gebäudestruktur) und Zuordnung zu Charakteristik 1 (unmaßstäblich)

Siedlungsbereich Trinkweg

Der Siedlungsbereich Trinkweg befindet sich südlich von Niederschöckl und ist hinsichtlich seiner Nutzung eindeutig durch Wohnen geprägt. Die weitläufigen landwirtschaftlichen Nutzflächen rund um den Siedlungsbereich bilden zusammen mit der Siedlung selbst ein sehr prägendes Element im Landschaftsbild, das im Osten durch einen kleinen Waldbestand noch naturräumlich ergänzt wird.

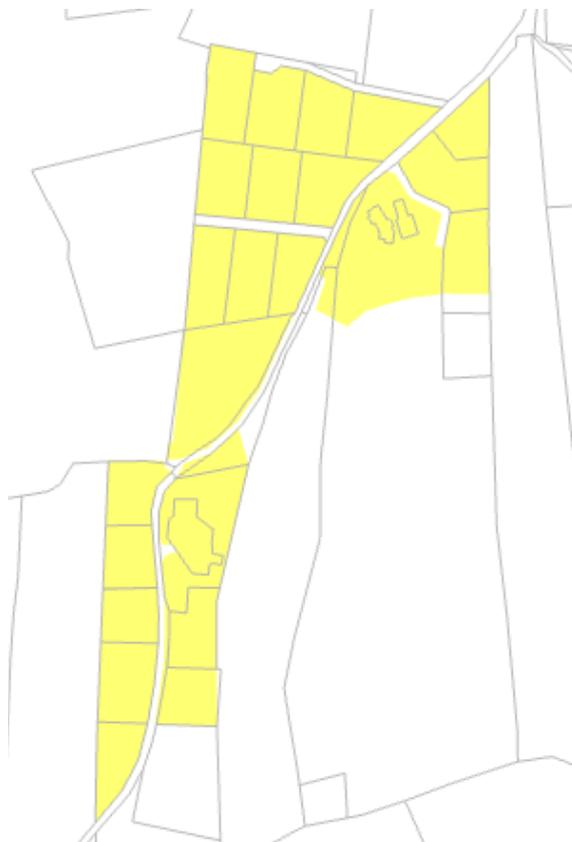
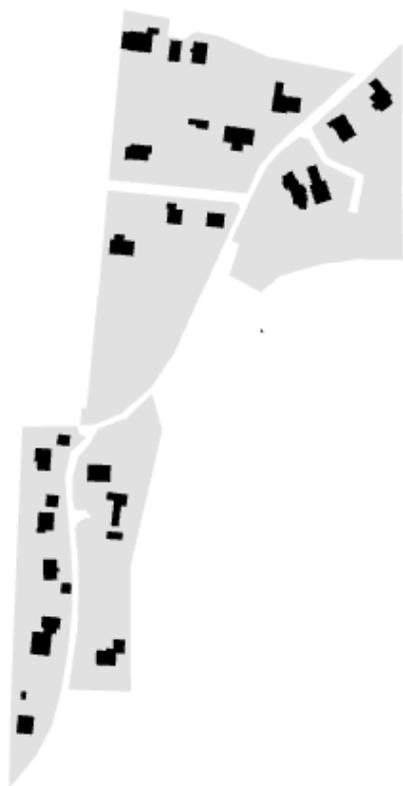
Die Bebauung weist eine lockere Anordnung auf und es wurden Einfamilienhäuser errichtet. Das Satteldach dominiert die Dachlandschaft, wobei auch ein Flach- sowie Walmdach vorzufinden ist. Eine klare Hauptfirstrichtung ist nicht gegeben. Für die zentral gelegenen Potentialflächen im Ausmaß von ca. 4 Bauplätzen wurde zur Sicherstellung einer geordneten und dem Siedlungscharakter entsprechenden Bebauung ein Bebauungsplan erlassen. Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer gebietstypischen Bebauung, die im Wesentlichen aus freistehenden Einfamilienhäusern mit Satteldach besteht. Mit weiteren Regelungen wie etwa zur Gebäudehöhe, Vorgaben zur Fassadengestaltung, Freiflächengestaltung oder dem Bebauungsgrad wird sind wurden detaillierte Maßnahmen zur Erreichung der Zielsetzung vorgenommen.

Zielsetzungen und Maßnahmen

Der Siedlungsbereich ist der **Charakteristik 1** zuzuordnen. Die Fortführung der gewachsenen Siedlungsstruktur sowie die Einbindung der Bauwerke in das gebotene Orts- und Landschaftsbild ist für die unbebaute Potentialfläche über den rechtswirksamen Bebauungsplan bereits sichergestellt. In Anlehnung an die im Bebauungsplan festgelegten Bestimmungen werden auch für den Siedlungsbereich im Allgemeinen Bebauungsgrundlagen zur Sicherstellung des gewachsenen Siedlungscharakters getroffen. Insbesondere die prägende Dachlandschaft mit Satteldach bzw. satteldachähnlichen Konstruktionen und einem zweigeschoßigen Erscheinungsbild soll weitergeführt werden.



Trinklweg (Blickrichtung Nordosten)



Schwarzplan (Gebäudestruktur) und Zuordnung zu Charakteristik 1 (unmaßstäblich)

Siedlungsbereich Niederschöckl

Der Siedlungsbereich Niederschöckl stellt den Hauptsiedlungskörper in der Gemeinde dar. Während im Westen eine klare Mischnutzung vorzufinden ist, so präsentiert sich der das Zentrum als recht inhomogen. Die Randbereiche im Osten, Norden und Süden wiederum weisen eine regelmäßige, homogen erscheinende Einfamilienhausstruktur auf.

Im Westen entlang der Landesstraße L387 sind die Volksschule, der Kindergarten, der örtliche Sportverein samt Sportplatzfläche, ein gewerblicher Betrieb vorzufinden. Zusätzlich wird in naher Zukunft im östlichen Anschluss an die Volksschule ein Lebensmittelmarkt errichtet und damit der Siedlungsbereich in seiner funktionalen Ausstattung weiter gestärkt. Diese Gebäude weisen naturgemäß größere Baumassen auf als Bereiche mit Einfamilienhausbebauungen, wie sie überwiegend in Niederschöckl vorhanden sind. Diese Bauwerke im Westen (Schule, Kindergarten, Lebensmittelmarkt, Gewerbebetrieb) sind mit einem Flachdach gestaltet und heben sich auch dadurch von der übrigen Bebauungsstruktur deutlich ab.

Der überwiegende Teil des Siedlungsbereiches ist der Wohnfunktion vorbehalten und diese ist in seiner baulichen Struktur vorrangig als freistehendes Einfamilienhaus in lockerer Anordnung ausgestaltet. Auch wenn Satteldächer hier dominieren, so sind auch Gebäude mit anderen Dachformen (Flachdach, Zeldach, Walmdach, Pultdach) vorhanden. Eine Hauptfirstrichtung ist nicht auszumachen. Im Osten ist zusätzlich als eine der wenigen dichteren Wohnformen eine kleine Reihenhauanlage im Bestand. Die Bauplätze der Einfamilienhausbebauungen sind mit großzügigen Gartenanlagen ausgestattet, was wesentlich zum lockeren Siedlungscharakter beiträgt.

Neben diesen Gebäuden sind auch mehrere landwirtschaftliche Betriebe im zentralen Bereich vorhanden, die vom dörflichen Ursprung dieses Siedlungsgefüges zeugen. Durch die Betriebsgebäude zeigt sich auch hinsichtlich der Baumassen ein wesentlich differenzierteres Ortsbild als in den Wohnbereichen von Niederschöckl. Charakteristisch sind hier durchwegs vorhandenen Satteldächer. Im Norden des Zentrumsbereiches wird der landwirtschaftlich-dörfliche Charakter durch eine Reihenhauanlage ergänzt. Diese wirkt in seiner modernen Erscheinung mit Flachdach und allein aufgrund der Baumasse als Fremdkörper im ansonsten überwiegend harmonischen, ländliche anmutenden Zentrumsbereich von Niederschöckl.

Niederschöckl wird von einer Vielzahl an naturräumlichen Landschaftselementen gekennzeichnet. Entlang der Straßenverbindungen bestehen mehrere langgezogene Hecken. Insbesondere die Bereiche der Einfamilienhausbebauungen sind mit zahlreichen Bepflanzungen ausgestattet. Teilweise dienen die Bepflanzungen auch zur Abgrenzung zu anderen Nutzungen (z.B. zu landwirtschaftlichen Nutzflächen). Südwestlich von Niederschöckl erstreckt sich ein großer, von Bebauungen freigehaltener Bereich, der überwiegend als Landwirtschaftsfläche genutzt wird und durch den der Niederschöcklbach verläuft. Es handelt sich dabei um den größten Freihaltebereich, der innerhalb der verstreuten Siedlungen der Gemeinde Weinitzen besteht und daher kommt diesem in Bezug auf das allgemeine Landschaftsbild und die Kulturlandschaft eine enorme Bedeutung zu.

Im Siedlungsbereich sind noch kurzfristig bebaubare Potentialflächen von ca. 0,6 ha vorhanden. Die Wohnbereiche der Einfamilienhäuser weisen einen Bebauungsgrad auf, der in etwa zwischen 0,07 und 0,66. Die Reihenhausebebauungen liegen hierbei noch darüber. Im Bereich der westlichen Nutzungen (Schule usw.) liegt ebenfalls ein höherer Bebauungsgrad vor, was vorrangig an den erforderlichen PKW-Abstellflächen liegt. SO beläuft sich die bebaute Fläche im Bereich der Schule auf ca. 0,75.

Zielsetzungen und Maßnahmen

Der Siedlungsbereich ist der **Charakteristik 1, Charakteristik 2 und Charakteristik 4** zuzuordnen.

Für den westlichen Bereich der Mischnutzung soll die Weiterentwicklung der bereits etablierten Versorgungseinrichtungen in jedem Fall weiterhin ermöglicht werden. Die Bündelung dieser Einrichtungen im Hauptsiedlungskörper der Gemeinde steht im klaren Einklang mit den Zielsetzungen der Gemeinde. Es wurden bereits unterschiedliche, großvolumige Bauwerke errichtet. Eine Regelung und Eingrenzung der zulässigen Bebauung auf Ebene des Räumlichen Leitbildes erweist sich als nicht zielführend. Die hier befindlichen Einrichtungen nehmen eine wichtige Stellung innerhalb der Funktionsstruktur der Gemeinde ein und eine mögliche Weiterentwicklung dieser Einrichtungen soll durch Festlegungen des Räumlichen Leitbildes nicht beeinträchtigt werden. Daher werden für den westlichen Siedlungsteilbereich von Niederschöckl keine Festlegungen zur Bebauung im Räumlichen Leitbild getroffen.

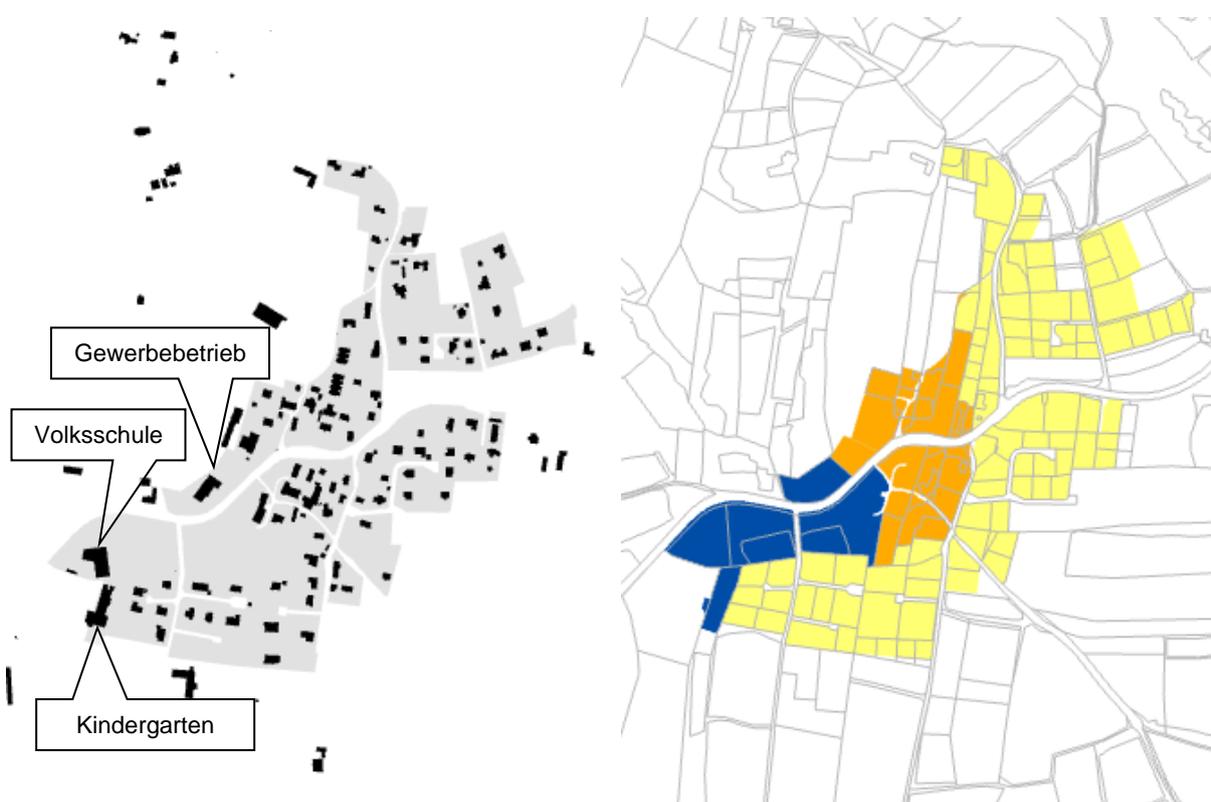
Für die Wohnnutzungen sowie wenigen landwirtschaftlichen Nutzungen gilt es, die Einbindung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild bestmöglich zu regeln. Es soll in den Bereichen des dörflich geprägten Zentrums sowie der locker angeordneten, freistehenden Einfamilienhäuser zu keiner Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes kommen und keine verdichteten Bebauungsformen zugelassen werden, die als störend im gebotenen Orts- und Landschaftsbild wirken könnten. In Abstimmung auf die Ziele der Gemeindeentwicklung in Niederschöckl sollen gewerbliche Nutzungen im zentralen Teil des Siedlungsbereiches ermöglicht werden. Dies trifft vor allem auf Bereiche entlang der Landesstraße L387 zu.



Niederschöckl - Bereich Südost (Blickrichtung Norden)



Niederschöckl – Zentraler Bereich (Blickrichtung Norden)



Schwarzplan (Gebäudestruktur) und Zuordnung zu Charakteristik 1, 2 und 4 (unmaßstäblich)

Siedlungsbereich Bleihütten

Bleihütten wird durch die Lage entlang der L387 geprägt. Am nördlichen Rand mündet diese Landesstraße in die L319. Damit ist Bleihütten straßenverkehrstechnisch gut angebunden und es ist in Bezug auf das Gemeindegebiet keine dezentrale Lage gegeben. Es handelt sich um eine überwiegend lockere Siedlungsstruktur, in welcher Wohnen die prägende Nutzung darstellt. Das bebaubare Potential beläuft sich auf über 1,0 ha. Einen Großteil davon bildet eine große, zusammenhängende Fläche im Zentrum von Bleihütten direkt an der Landesstraße. Bleihütten wird im Westen wie auch im Osten von Waldflächen räumlich begrenzt und eingerahmt. Zusätzlich verläuft im Westen der Niederschöcklbach und vereinzelt

sind zusammenhängende Bepflanzungen (Hecken, Feldgehölze) vorzufinden, die ein weiteres charakteristisches Element dieses Siedlungsbereiches darstellen.

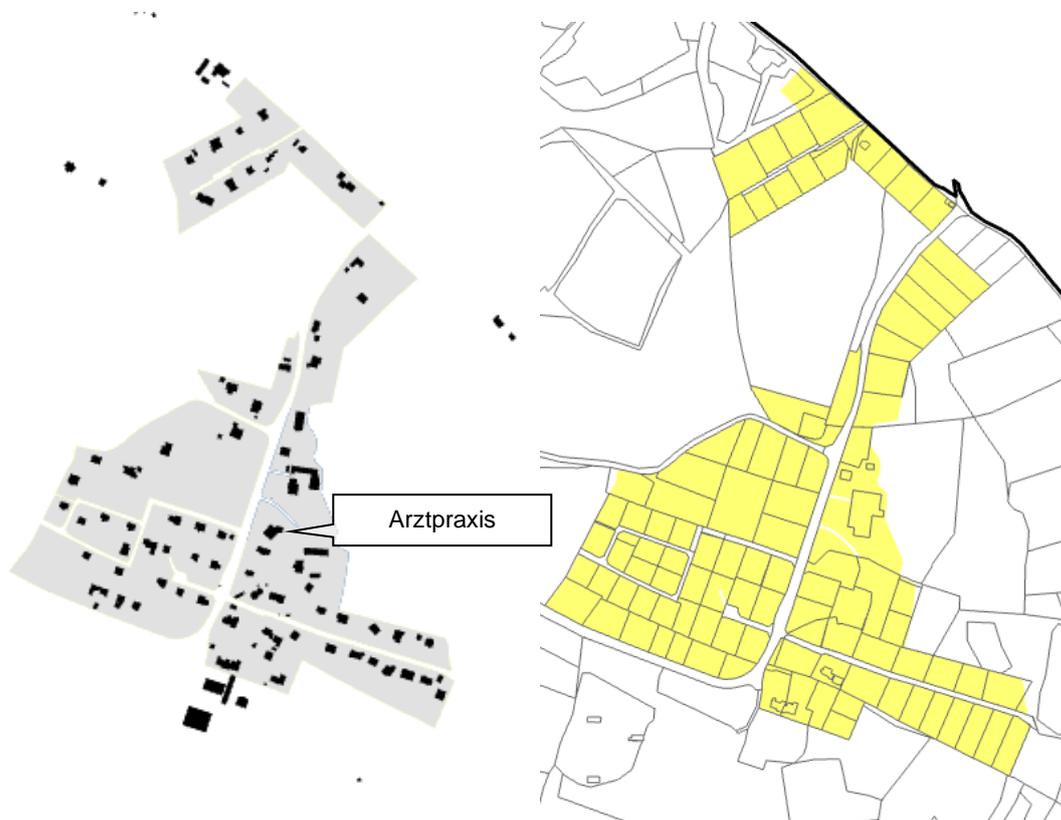
Im Norden und Südwesten befinden sich homogene Strukturen von Einfamilienwohnhäusern, die sich vorrangig durch Satteldächer auszeichnen. Die Wohnbebauungen im Südosten hingegen sind durch eine Vielzahl unterschiedlicher Dachformen gekennzeichnet (Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Flachdach). Hauptfirstrichtungen sind nur kleinräumig in Siedlungsteilbereichen, jedoch nicht für den gesamten Siedlungsbereich auszumachen. Auch die Kubaturen der Hauptgebäude sind im Südwesten gleichmäßiger (rechteckig) und ähnlicher als im Südosten. Auffallend sind beinahe durchgängig in Richtung Süden angelegte, großzügige Gartenanlagen der einzelnen Bauplätze. Im Zentrum entlang der Landesstraße L387 wird das Ortsbild vor allem durch den ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb, dem zugehörigen Wohnhaus und einen weiteren Geschoßbau gekennzeichnet. Ebenfalls sind hier eine Arztpraxis und eine Glaubensgemeinschaft vorhanden. Insgesamt wird das homogen gehaltene, von kleinteiligen Wohnnutzungen charakterisierte Siedlungsgefüge durch diese Bauwerke jedoch nicht wesentlich geprägt, da dies nur einen Bruchteil des Siedlungsbereiches ausmacht. Der Bebauungsgrad der Einfamilienhausbebauungen liegt etwa zwischen 0,1 und 0,6.

Zielsetzungen und Maßnahmen

Der Siedlungsbereich ist der **Charakteristik 1** zuzuordnen. Für den gesamten Siedlungsbereich soll die homogene und typische Siedlungscharakteristik, die wesentlich durch die Einfamilienhausbebauungen gekennzeichnet ist, unbedingt fortgesetzt werden. Eine Fortsetzung von Gebäuden mit größeren Kubaturen sowie größeren Gebäudehöhe, wie sie vereinzelt vorhanden sind, sollen nicht weiter zugelassen werden, um keine fortschreitende Heterogenität im Siedlungscharakter zu bewirken. Die Vorschreibung eines Satteldaches bzw. satteldachähnlicher Konstruktionen als Dachform erfolgt im Sinne der Erhaltung des bestehenden Siedlungscharakters. Der allgemeine, gewachsene Siedlungscharakter von Bleihütten wird durch diese Festlegungen bestmöglich fortgeführt. In Abstimmung auf die Ziele der Gemeindeentwicklung in Bleihütten sollen auch gewerbliche Nutzungen weiterhin ermöglicht werden. Dies trifft vor allem auf Bereiche entlang der Landesstraße L387 zu.



Zentraler Bereich Bleihütten (Blickrichtung Norden)



Schwarzplan (Gebäudestruktur) und Zuordnung zu Charakteristik 1 (unmaßstäblich)

Siedlungsbereich Fasslberg

Fasslberg ist wesentlich durch die Lage an der stark befahrenen B72 Weizer Straße geprägt und weist eine durchmischte Nutzungsstruktur auf. So befinden sich in diesem Gebiet überwiegend Wohnnutzungen, aber u.a. auch eine Tankstelle, ein Lebensmittelmarkt, eine Autowerkstätte / Tankstelle, ein Baustoffhandel, eine Druckerei sowie ein Baubüro. Im direkt angrenzenden Gemeindegebiet Kumberg zählen auch eine Gaststätte sowie ein Versicherungsbüro zum Siedlungsgefüge. Während der Siedlungsbereich im Osten direkt an der Gemeindegrenze liegt, wird dieser im Westen von einer Waldfläche begrenzt und dadurch vom nahen Bleihütten und Höhenweg/Kollerweg naturräumlich getrennt. Es sind nur wenige kurzfristige Entwicklungspotentiale (ca. 3 vereinzelte Bauplätze) für Wohnbebauungen im Bestand.

Neben den lockerer bebauten Wohnbereichen, die überwiegend abseits der Landesstraßen liegen bzw. durch Lärmschutzwände abgeschirmt werden, bestehen entlang der B72 auch dichtere Baustrukturen mit großvolumigen Kubaturen. Die Wohnnutzungen (Einfamilienhausbebauungen) weisen auf Grund der gleichmäßig vorgenommenen Aufteilung der Bauplätze eine charakteristische Regelmäßigkeit in der Bebauung – mit wenigen Ausnahmen vor allem der Kubaturen – auf. Satteldächer dominieren eindeutig die Wohnbereiche, wobei der Großteil der Hauptfirste in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet sind. Die Bauplätze der Wohngebäude zeichnen sich durch einen hohen Grünanteil aus und verleihen dem Siedlungsbereich einen sehr aufgelockerten Charakter. Der Bebauungsgrad im Wohnbereich liegt ca. zwischen 0,14 und 0,5. Im Bereich der gewerblichen Nutzungen sind aufgrund der Abstell-, Lager und Manipulationsflächen die Bauplätze weitestgehend versiegelt.

Zielsetzungen und Maßnahmen

Der Siedlungsbereich ist der **Charakteristik 1 und Charakteristik 4** zuzuordnen. Durch seine unterschiedlichen Gewerbenutzungen entlang der Hauptverkehrsachsen wohnt Fasslberg eine zentralörtliche Funktion inne und diese soll in jedem Fall beibehalten werden. Im Gegensatz zu den homogen erscheinenden Wohngebieten von Fasslberg erscheinen konkrete, eng gefasste Vorgaben zur Bebauung hier nicht sinnvoll. Neben unterschiedlichen, mitunter großvolumigen Kubaturen weist der Bereich verschiedene Dachgestaltungen, Höhen der Bauwerke und vor allem bedingt durch die Nutzung als PKW-Abstellflächen auch teilweise einen hohen Bebauungsgrad auf. Strenge Bebauungsvorgaben sind hier absolut nicht zielführend und würden sich womöglich negativ auf die Funktion als Gewerbestandort auswirken. Es ist hier eindeutig der Aufrechterhaltung der gewerblichen Funktion der Vorrang vor einer Regelung der Bebauung zu geben.

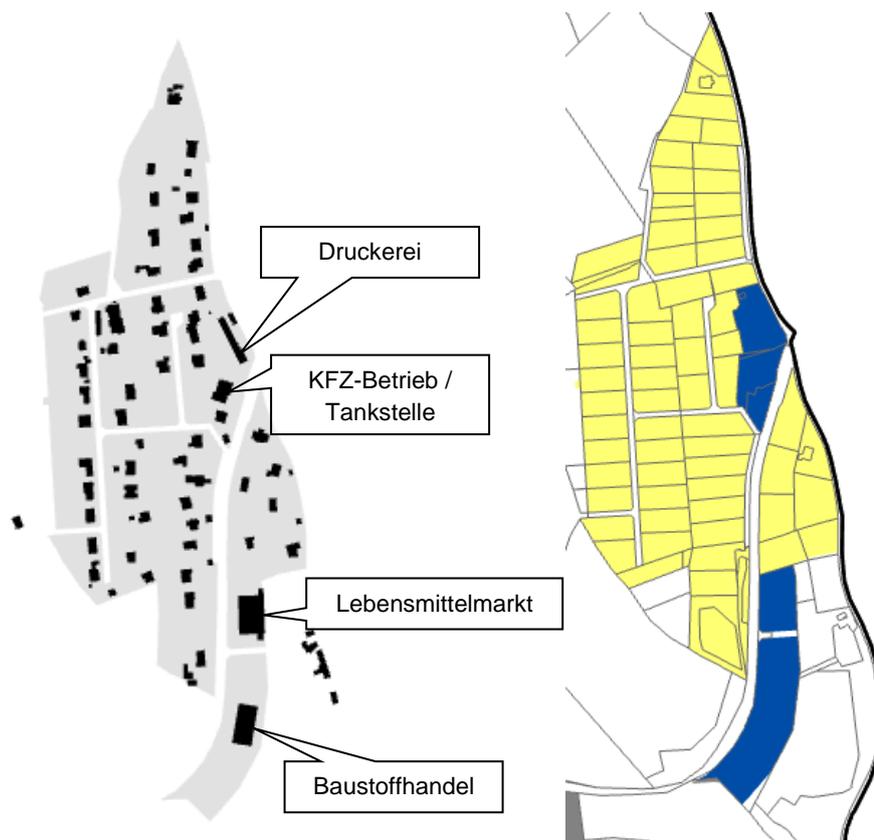
Für jenen Teil von Fasslberg, der durch eine sehr homogene Siedlungsstruktur von Wohngebäuden in der Form von Einfamilienhausbebauungen gekennzeichnet ist, soll dieses Ortsbild jedenfalls fortgeführt und gesichert werden. Diese Entwicklung wird über einschlägige Bestimmungen hinsichtlich Kubaturen, Höhenentwicklung und Dachgestaltung, die sich in erster Linie am Bestand orientieren, sichergestellt.



Fasslberg an der B72 (Blickrichtung Südosten)



Fasslberg Wohnnutzungen (Blickrichtung Westen)



Schwarzplan (Gebäudestruktur) und Zuordnung zu Charakteristik 1 und 4 (unmaßstäblich)

Siedlungsbereich Höhenweg und Kollerweg

Das Siedlungsgebiet am Höhenweg / Kollerweg liegt im Osten der Gemeinde und ist vorrangig durch die Lage des Höhenweges geprägt, der in grober Ost-West-Richtung entlang eines typischen Riedelrückens verläuft. Südlich des Höhenweges ist eine markante Hangflanke vorzufinden, die als Weinanbaufläche genutzt und mit einigen Landschaftselementen ausgestattet ist. Nur im östlichen Teil wurde diese Riedelflanke auch bebaut. Der Höhenweg verläuft in einem langgezogenen Bogen und innerhalb dieses Bogens besteht ein weitgehend von Verbauungen freigehaltener Bereich, der zur landwirtschaftlichen Nutzung dient bzw. in dem eine Waldfläche besteht. In Richtung Norden ist die Riedelflanke des Höhenweges im Westen unbebaut, wodurch ein durchgehender Grünzug entlang der B72 entsteht. Entwicklungspotentiale (vereinzelte Bauplätze entlang des Höhenweges und großflächigere Potentiale von mehr als 1,0 ha innerhalb des Kollerweges) stehen hier ausreichend zur Verfügung.

Entlang des Höhenweges haben sich beiderseits Wohnnutzungen in der Form von Ein- und Zweifamilienhausbebauungen angesiedelt, die beinahe ausschließlich mit Satteldächern ausgeführt sind. Auch ein Landgasthof, der gleichzeitig ein Weinbaubetrieb samt Vinothek und Gästezimmer ist, ist hier ansässig. Die Vinothek wurde, wie wenige weitere Gebäude, mit einem Flachdach ausgeführt und weist eine wesentlich größere Kubatur auf als typische

Einfamilienhäuser am Höhenweg. Auch im Norden des Höhenweges in Richtung der B72 Weizer Straße besteht ein durch Wohnnutzungen geprägter Siedlungsbestand. Im unmittelbaren Nahbereich ist weiters der Standort eines Bauunternehmens zum Siedlungsgefüge hinzuzuzählen. Südlich des Höhenweges wurden am Kollerweg einige freistehende Einfamilienhäuser errichtet. Es sind hier zwei weitere Landwirtschaftsbetriebe vorzufinden. Insgesamt ist somit überwiegend die Wohnnutzung vorzufinden. Auch hier ist das Satteldach dominierend, wenngleich auch einige Gebäude mit einer Pult- oder Flachversehen sind. Hauptfirstrichtungen sind in diesem Siedlungsbereich nicht auszumachen. Es handelt sich sowohl entlang des Höhen- als auch des Kollerweges um eine sehr aufgelockerte Siedlungsstruktur. Der Bebauungsgrad für die freistehenden Wohnnutzungen liegt in etwa zwischen 0,07 und 0,5.

Im Norden an der B72 befindet sich der Standort eines Bauunternehmens samt großflächiger Manipulations- und Lagerflächen im Bestand, wodurch hier naturgemäß ein wesentlich höherer Bebauungsgrad als in den Wohnbereichen gegeben ist. Dieser Bereich liegt etwas abgesetzt vom restlichen Siedlungsgefüge, insbesondere durch die wesentlich tiefere Lage im Vergleich zum südlichen Höhenweg.

Zielsetzungen und Maßnahmen

Der Siedlungsbereich ist der **Charakteristik 2** zuzuordnen. Auch wenn sich hier landwirtschaftliche Betriebe sowie Gaststätten befinden, so ist der allgemeine Siedlungscharakter dennoch durch Wohnnutzungen in Form von einer Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern geprägt. Dieser Siedlungscharakter soll unter Ausschluss verdichteter Wohnformen fortgeführt werden. Wichtig ist die Begrenzung der Höhenentwicklung, um keine Fortsetzung der wenigen Ausreißer zuzulassen, was insbesondere in Verbindung mit den teilweisen Hanglagen des Siedlungsbereiches von Bedeutung ist. Vorrangig zu erhalten sind die sehr lockere Bebauungsstruktur und der Grünbereich nördlich entlang des Höhenweges. Der Grünbereich weist eine deutliche Kuppenlage bzw. Plateaulage auf und das Gelände fällt in Richtung Norden steil ab. Es würde sich bei einer Fortsetzung des Baulandes eine klare Beeinträchtigung dieses exponierten Bereiches durch eine Bebauung ergeben. Im Sinne der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes soll eine Weiterentwicklung von Bauland hier nicht erfolgen.

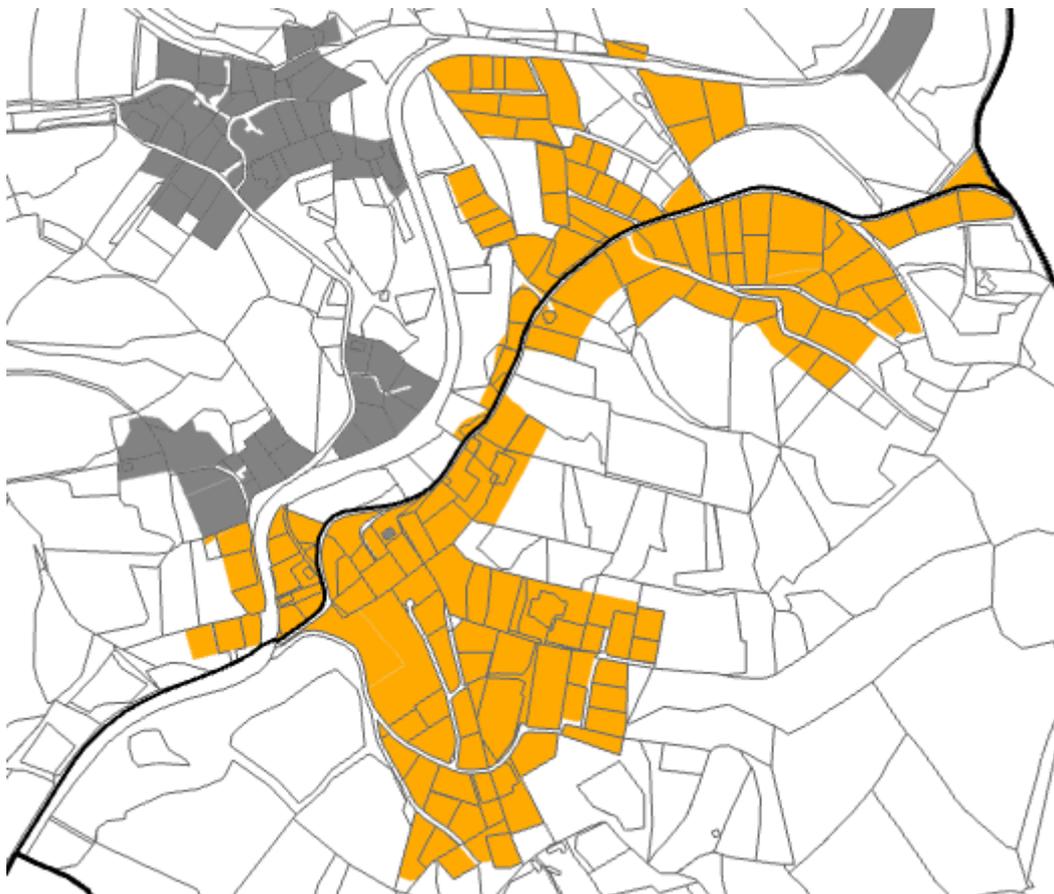
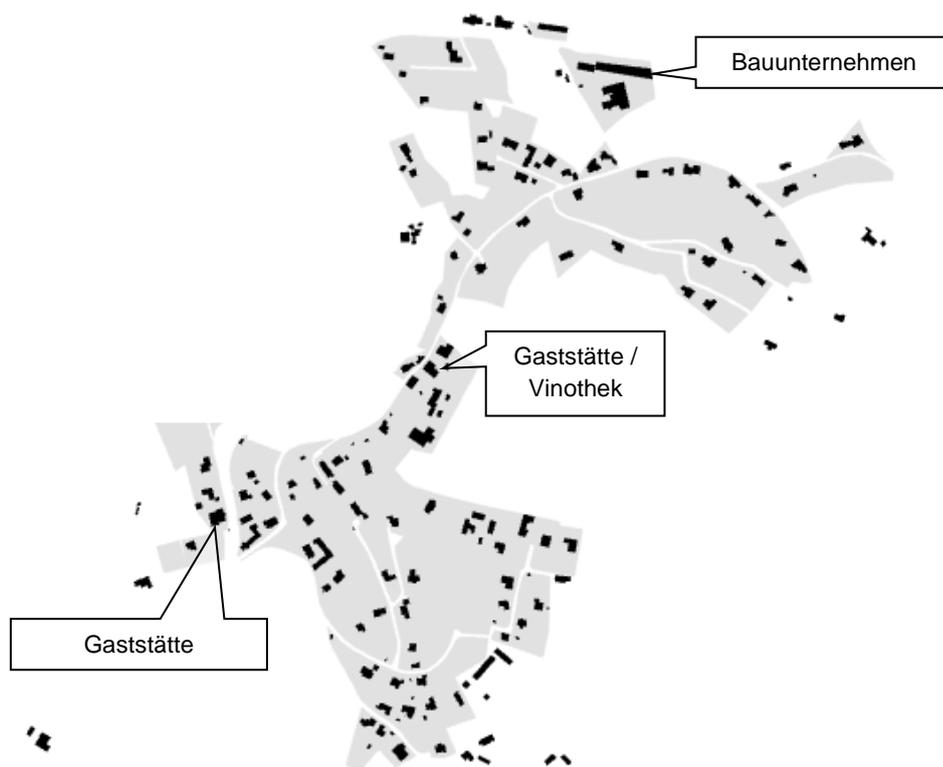
Beim nördlichen Teil an der B72 handelt es sich hierbei um eine nicht gänzlich isolierte, aber siedlungsstrukturell abgesetzte, industriell-gewerbliche Nutzung (Bauunternehmen), die von größerer Kubaturen der Gebäude und einem hohen Bebauungsgrad gekennzeichnet ist. Einer Weiterentwicklung der gewerblichen Tätigkeit des Bestandes sowie potentielle, zukünftige Entwicklung gewerblicher Bauvorhaben soll weiterhin möglich sein. Dies trifft vor allem auf Bereiche entlang der Landesstraße B72 zu.



Kollerweg mit Potentialflächen (Blickrichtung Nordosten)



Einfahrtsbereiche zu Höhenweg und Kollerweg (Blickrichtung Nordosten)



Schwarzplan (Gebäudestruktur) und Zuordnung zu Charakteristik 2 und 4 (unmaßstäblich)

Siedlungsbereich Nadisch und Tischlerwirt Nord

Die beiden Siedlungsbereiche liegen im südöstlichen Gemeindegebiet und im unmittelbaren Anschluss an die B72 Weizer Straße. Die traditionelle Nutzung in diesen Bereichen bildet die landwirtschaftliche Nutzung. Es hat sich nach und nach die Wohnnutzung immer stärker etabliert, sodass eine rein landwirtschaftlich geprägte Siedlungsstruktur auf Grund der mittlerweile zahlreichen Wohnnutzungen nun nicht mehr vorliegt. Im Gegensatz zum Siedlungsbereich Oberschöckl wurde die landwirtschaftliche Funktion hier etwas weiter zurückgedrängt, was wahrscheinlich mit etwas zentraleren Lage (vor allem an der B72) und der damit verbundenen Attraktivität als Wohnstandort erklärbar ist. Das Ortsbild wird nunmehr durch Einfamilienhäuser und landwirtschaftliche Betriebsgebäude bestimmt. In seiner Gesamtheit ist kann jedoch noch immer von einem dörflich geprägten Siedlungscharakter gesprochen werden. Eine Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur ist wegen der vorhandenen Potentialflächen von ca. 0,4 ha durchaus möglich. Nadisch wird durch einen Freibereich bestehend aus Landwirtschaftsflächen, einem Bach und Waldbestand vom südlichen Bereich Tischler Wirt Nord räumlich abgetrennt. Allgemein ist dieser Bereich von einigen Landschaftselementen wie Hecken, Feldgehölzen und Einzelbäumen umgeben und dadurch ist eine charakteristische Abwechslung an naturräumlicher Ausstattung mit dem Siedlungsbestand vorhanden.

In Richtung Nordwesten liegt Nadisch am Rande eines gemeindeinternen, großräumigen Freihaltebereiches, der in Nord-Süd-Richtung eine naturräumliche Abtrennung zum westlichen Niederschöckl und Trinkweg darstellt. Zwischen dem nördlichen Nadisch und dem südlichen Tischlerwirt besteht ein Bereich von ca. 100 m Ausdehnung, der frei von Bebauungen ist. Durch diesen Freibereich wird Nadisch, das wesentlich durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt ist, von den südlichen Einfamilienhausbebauungen räumlich getrennt. Erst durch diese Trennung wird Nadisch das gut wahrnehmbare, kompakt anmutende Ortsbild verliehen. Im Örtlichen Entwicklungsplan 4.0 wird diesem Umstand durch die Festlegung einer entsprechenden Entwicklungsgrenze Rechnung getragen.

Es sind hier ausschließlich Satteldächer vorzufinden, wobei keine Hauptfirstrichtung gegeben ist. Diese einheitliche Dachlandschaft ist für den dörflichen Charakter dieses Siedlungsbereiches von großer Bedeutung. Die Wohngebäude weisen durchaus ähnliche Baumassen auf. Lediglich die Betriebsgebäude der landwirtschaftlichen Gehöfte falle hierbei größer aus. Jedoch trägt dieser Umstand ebenfalls wesentlich zum typischen, landwirtschaftlich geprägten Siedlungscharakter bei. Der Bebauungsgrad liegt ungefähr zwischen 0,13 und 0,66. Die Dachlandschaft

Zielsetzungen und Maßnahmen

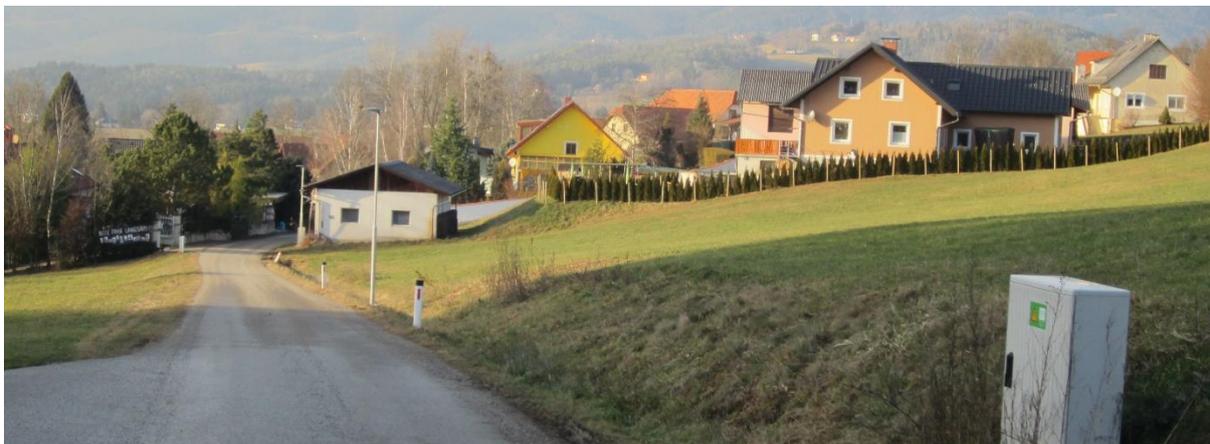
Der Siedlungsbereich ist der **Charakteristik 3** zuzuordnen. Die Gemeinde Weinitzen hat vor, den landwirtschaftlich-dörflichen Charakter dieser Siedlungsstruktur beizubehalten. Verdichtete Bebauungsformen wie Reihenhäuser oder Geschoßwohnbauten werden sollen keinesfalls errichtet werden, da dies eine bedeutende Beeinträchtigung der gewachsenen, dörflichen Siedlungsstruktur bedeuten würde. Neben betriebszugehörigen Wohngebäuden sollen unabhängig davon lediglich Einfamilienhausbebauungen als Wohnnutzungen zulässig sein, die sich in ihrer Gestaltung am gewachsenen Bestand zu orientieren und in diesen einzufügen haben. Zu diesem Zweck wird vor allem die Entwicklung der Kubaturen eingeschränkt. Insbesondere die charakteristische Dachlandschaft mit Satteldach bzw. satteldachähnlichen Konstruktionen ist beizubehalten und daher werden keine anderweitigen

Dachformen für Hauptgebäude zugelassen. Insgesamt verfolgt die Gemeinde Weinitzen das Ziel, die wenigen landwirtschaftlich-dörflich anmutenden Siedlungsstrukturen im Gemeindegebiet weiterhin zu erhalten und langfristig zu schützen. Zur Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebe werden für Betriebsgebäude keine Bebauungsvorgaben im Räumlichen Leitbild gemacht.

Ein wichtiger Aspekt ist die Freihaltung der südlich von Nadisch befindlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen von einer weiteren Siedlungsentwicklung. Es soll ein umfassendes Zusammenwachsen mit den südlichen Wohnnutzungen in jedem Fall vermieden und so der kompakte, landwirtschaftlich geprägte Siedlungscharakter von Nadisch beibehalten werden. Da solche landwirtschaftliche dominierten Siedlungsbereiche nur noch vereinzelt bestehen, wird auf deren Erhalt ein besonderes Augenmerk gelegt.



Nadisch mit Einfamilienhausbebauung (Blickrichtung Osten)



Freihaltebereich südlich von Nadisch (Blickrichtung Norden)



Schwarzplan (Gebäudestruktur) und Zuordnung zu Charakteristik 3 (unmaßstäblich)

Siedlungsbereich Neusitz

Neusitz liegt am südöstlichen Rand des Gemeindegebietes im unmittelbaren Anschluss an das Gemeindegebiet der Stadt Graz. Im Siedlungsbereich ist die Wohnfunktion dominierend. Daneben befindet sich noch ein landwirtschaftlicher Betrieb (im Gemeindegebiet von Graz) bzw. eine Reitsportanlage im Bestand. Diese Vielfalt findet insbesondere in sehr unterschiedlichen Dachgestaltungen seinen Ausdruck. Kurzfristig bebaubare Potentiale sind im Siedlungsbereich derzeit nur im Ausmaß von höchstens 2 Bauplätzen verfügbar. Während der östliche, höher gelegene Teil von zwei Waldflächen eingerahmt wird, sind im Süden landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden. Im Norden fließt außerdem der Föllingbach vorbei.

Durch Geschosswohnbauten im Norden sowie im Bereich mehrerer moderner Einfamilienhäuser ist eine Mischung aus traditioneller und lockerer sowie moderner und etwas dichter Bebauungsstruktur vorhanden. Die Geschossbauten wirken allerdings deutlich gebietsfremd und verändern als dichtere Bebauungsform und aufgrund der vergleichsweise großen Kubaturen den kleinteilig gehaltenen Siedlungscharakter doch enorm. Zum lockeren Siedlungscharakter tragen vor allem die großzügigen Gärten der einzelnen Bauplätze bei. Der ältere Gebäudebestand weist durchgehend Satteldächer auf. Die moderneren Gebäude ergänzen die Dachlandschaft durch Flachdächer und ein Zeldach sowie eine sehr modern gehaltene Dachform ohne klassische Zuordnung. Eine Hauptfirstrichtung ist hier nicht vorhanden. Der Bebauungsgrad bewegt sich bei den Einfamilienhausbebauungen zwischen 0,08 und 0,5.

Zielsetzungen und Maßnahmen

Der Siedlungsbereich ist der **Charakteristik 2** zuzuordnen. Kaum ein Siedlungsbereich präsentiert sich so heterogen wie Neusitz. Eine strenge Reglementierung zur Eindämmung einer fortschreitenden Diversifizierung wäre hier nicht besonders zielführend. Einzig die bestehenden Geschosswohnbauten sollen nicht als Ankerpunkt für die Errichtung weiterer großvolumiger, verdichteter Wohnformen genutzt werden können. Der dezentral gelegene Siedlungsbereich soll in erster Linie weiterhin für die Errichtung von Einfamilienwohnhäusern zur Verfügung stehen. Dichtere Wohnformen werden hingegen in anderen, zentralen gelegenen Bereichen der Gemeinde verstärkt angestrebt. Zu diesem Zweck werden die zulässige Kubaturen und die Höhenentwicklung der Gebäude begrenzt.



Neusitz mit Mehrparteienhäusern (Blickrichtung Osten)



Neusitz mit modernen Einfamilienwohnhäusern (Blickrichtung Osten)



Schwarzplan (Gebäudestruktur) und Zuordnung zu Charakteristik 2 (unmaßstäblich)

Siedlungsbereich Fasselstraße

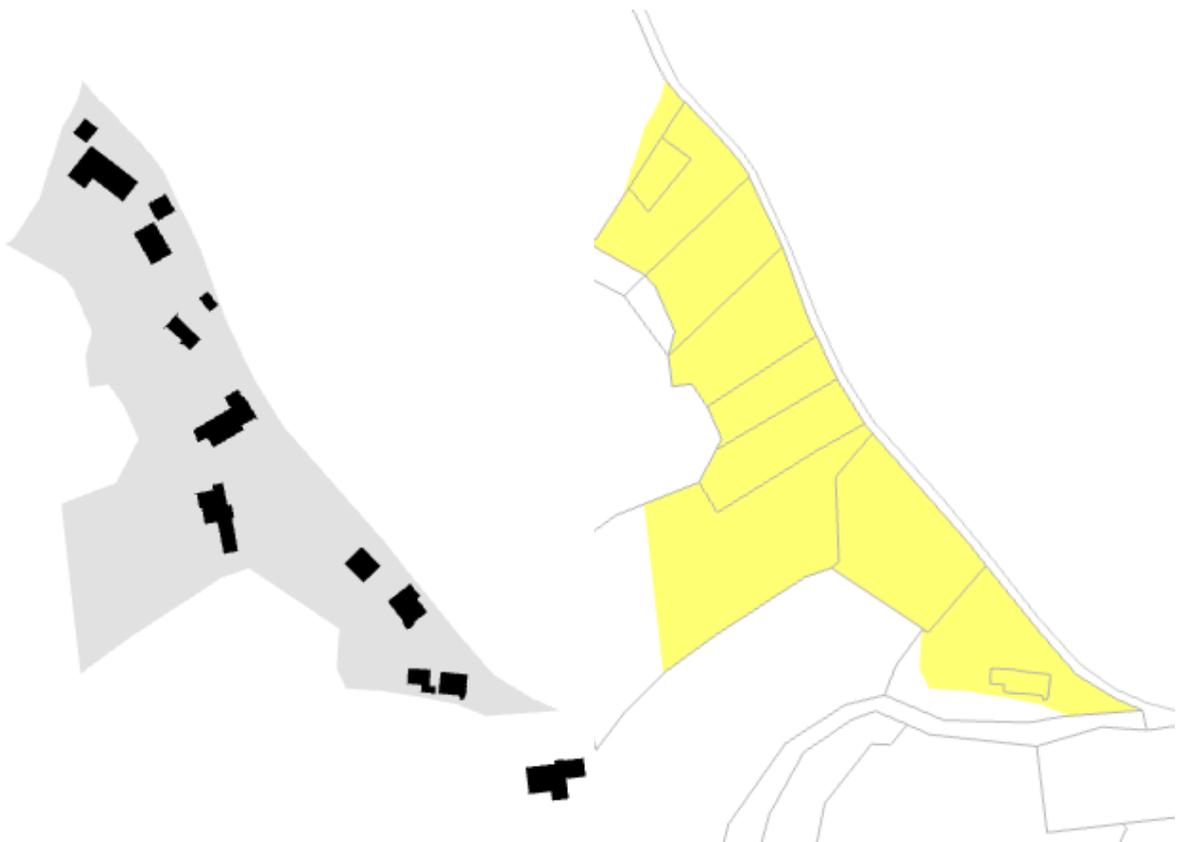
Der Bereich befindet sich im südöstlichen Gemeindegebiet direkt an der Grenze zur Nachbargemeinde Kumberg und wird beinahe zu allen Seiten durch üppigen Waldbestand begrenzt. Beim Siedlungsbereich Fasselstraße handelt es sich um einen sehr kleinen Siedlungsbereich bestehend aus einem Tennisplatz und wenigen Wohnnutzungen. Letztere wurden gänzlich als freistehende Einfamilienhäuser in lockerer Anordnung errichtet. Mit einer Ausnahme (Flachdach) sind Satteldachformen das typische Charakteristikum dieses Siedlungsgefüges, die jedoch keine eindeutige Hauptfirstrichtung aufweisen. Hinsichtlich weiterer Entwicklungspotentiale kann der Bereich als annähernd abgeschlossen angesehen werden. Der Bebauungsgrad liegt in etwa zwischen 0,07 und 0,46.

Zielsetzungen und Maßnahmen

Der Siedlungsbereich ist der **Charakteristik 1** zuzuordnen. Die Gemeinde plant, die gewachsenen, homogenen Siedlungscharakter weiterzuführen und dies soll über die Vorgaben zur Bebauung des Räumlichen Leitbildes betreffend Dachgestaltung, Gebäudehöhen und Kubaturen sichergestellt werden. Da der Siedlungsbereich bereits als annähernd abgeschlossen hinsichtlich einer Weiterentwicklung angesehen werden kann, werden zwar keine weitreichenden Änderungen des Siedlungscharakters erwartet. Dennoch gilt es, in Sinne der Sicherstellung einer hochwertigen Baukultur unerwünschten Bebauungen auch hier vorzubeugen.



Fasslstraße (Blickrichtung Süden)



Schwarzplan (Gebäudestruktur) und Zuordnung zu Charakteristik 1 (unmaßstäblich)

8. Inhalte des Räumlichen Leitbildes

Die einzelnen Festlegungen, wie dargelegt im Wortlaut zum Räumlichen Leitbild, werden wie folgt begründet:

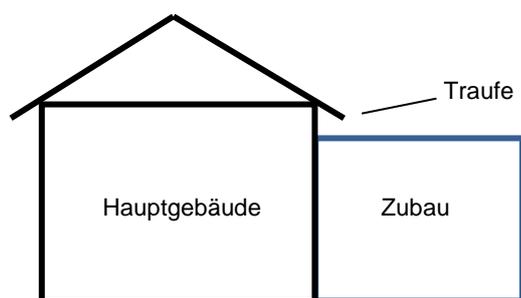
Allgemeine Festlegungen

Zu § 3 (1) Allgemeine Festlegungen

Mit den allgemeinen Festlegungen zum Räumlichen Leitbild werden Vorgaben zu Bebauungen gemacht, die für alle Siedlungsbereiche im Wirkungsbereich des Räumlichen Leitbildes umzusetzen sind. Es handelt sich hierbei um Bestimmungen, die eine allgemeine Gültigkeit besitzen und daher für die einzelnen Siedlungsbereiche bzw. Siedlungsteilbereiche nicht gesondert festgelegt werden.

Zu § 3 (2) Gebäudeproportionen / Zubauten

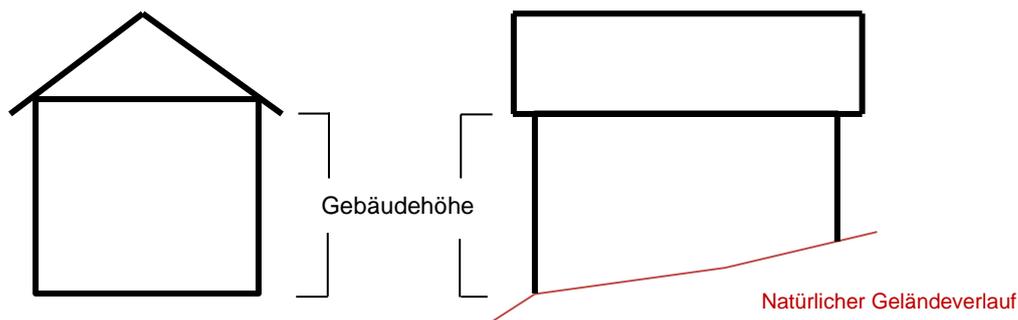
Ein wichtiger Punkt ist, dass die so charakteristischen „T“- und „L“-Bauten nicht zwangsweise die in den spezifischen Festlegungen definierten Gebäudeproportionen einzuhalten haben. Diese Gebäude stellen ein wichtiges Charakteristikum im historisch gewachsenen Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde dar und können die maximalen Kubaturen oftmals nicht einhalten. Diese Ausnahmebestimmung erfolgt damit klar im Sinne der Fortführung einer hochwertigen Baukultur in der Gemeinde. Durch die zahlreichen Hangbereiche sollen Gebäude möglichst hangparallel errichtet werden, um ein Vordringen in den Landschaftsraum bestmöglich einzudämmen. Sofern es das Orts- und Landschaftsbild zulässt, können auch hier Ausnahmen gemacht werden. Dies ist jedoch im Einzelfall zu prüfen. In diesem Sinne sind auch Zubauten an das Hauptgebäude traufenseitig unter die Traufe zu setzen.



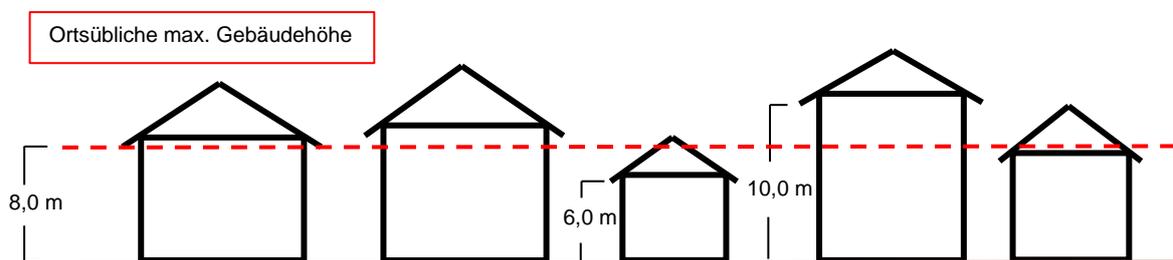
Skizze zu Zubauten (traufenseitig)

Zu § 3 (3) Höhenentwicklung der Gebäude

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung wird sowohl eine maximale Gebäudehöhe (traufenseitige Höhe talseitig) als auch ein Erscheinungsbild von maximal zwei Geschoßen festgelegt. Diese Festlegungen tragen der Vielzahl von Siedlungsbereichen in mehr oder weniger ausgeprägten Hanglagen Rechnung und es wird damit dafür gesorgt, dass Beeinträchtigungen im Orts- und Landschaftsbild durch hohe Gebäude nicht stattfinden. Zur Sicherstellung einer weiterhin zweckmäßigen Nutzung von Grundflächen sind kommunale wie auch gewerbliche Gebäude von dieser Bestimmung ausgenommen.



Skizze zur Gebäudehöhe



Skizze zur Ortsüblichkeit der Höhenentwicklung

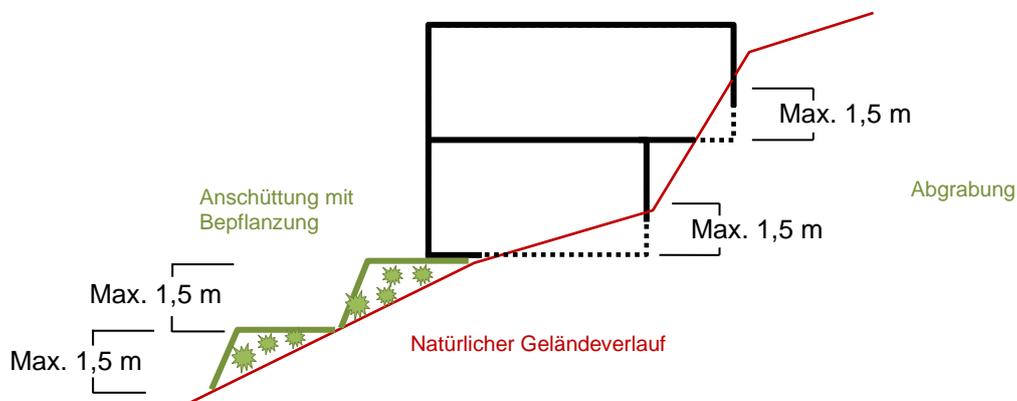
Zu § 3 (4) Geländeänderungen

Großflächige Geländeänderungen durch Anschüttungen und Schichtungen können zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes beitragen. Um solchen Eingriffen vorzubeugen, sollen notwendige Geländeanpassungen vorwiegend durch eine hangseitige Abgrabung und nicht durch eine talseitige Anschüttung erfolgen. Dadurch wird die Fernwirkung der Komplexe (von der Talseite gesehen) deutlich verringert. Es gilt eine allgemeine Einschränkung von Geländeanpassungen in der Höhe von 1,5 m. In übermäßig geneigten Hangbereichen, wo zur Bebauung darüber hinaus gehende Geländeänderungen unbedingt notwendig sind, haben diese in der Form von Terrassen zu erfolgen. Darüber hinaus sind Anschüttungen zu begrünen. Notwendige Stützmauern werden in ihrer Höhe gleichsam mit 1,5 m begrenzt und sind verpflichtend zu begrünen. Durch diese Begrünungsverpflichtungen wird zu einer möglichst verträglichen Einbindung in den

Landschaftsraum beigetragen. Insbesondere wird auch die Errichtung von Stützbauwerken in Form von Löffelsteinen und dgl. ausgeschlossen.



Skizze zu Geländeänderungen



Skizze zu maximalen Geländeänderungen

Zu § 3 (5) Einfriedungen und Freiräume

Einfriedungen sind in Höhe und Gestaltung begrenzt und dienen dem Erhalt eines aufgelockerten, freundlich anmutenden Siedlungscharakters und Ortsbildes. Zentraler Aspekt hinsichtlich Einfriedungen sind eine licht- und luftdurchlässige Gestaltung. Durch diese Festlegung wird etwa das Pflanzen von Thujenhecken als Grenzbepflanzung ausgeschlossen, da Thujen in absehbarer Zeit hohe, das Orts- und Landschaftsbild störende, eintönige Hecken erwarten lassen. Erwünscht ist im Gegensatz dazu eine abwechslungsreiche Bepflanzung mit heimischen Gehölzen, die einem aufgelockerten Orts- und Landschaftsbild zuträglich ist. Unterbrechungen bei gemauertem Sockelwerk von Einfriedungen sichern die Durchlässigkeit für Kleintiere. Zur Eindämmung der Auswirkungen des Klimawandels (Hitzetage) wird bei größeren Kfz-Abstellflächen das Pflanzen von Bäumen vorgeschrieben. Damit soll ein Beitrag zur Regulierung des Lokalklimas (Beschattung) geleistet und großflächige Parkplatzflächen freundlicher gestaltet werden. Darüber hinaus werden Werbemaßnahmen in ihrer Höhe begrenzt, um eine zu dominante Wirkung im Landschaftsraum etwas hintanzuhalten.

Zu § 3 (6) Dachgestaltung

Die Vorgabe zur Dachgestaltung als Satteldach bzw. satteldachähnliche Konstruktion soll eine möglichst harmonische Einbettung in die Landschaft und in die bestehende Bebauungsstruktur ermöglichen. Als satteldachähnlich gelten die Dachformen Walmdach, versetztes Pultdach, asymmetrische Satteldächer usw. Die Dachlandschaft ist einer der zentralen Aspekte hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes und daher kommt diesem Punkt eine enorme Bedeutung zu und wird strikt gehandhabt. Abgerundet wird diese Bestimmung durch Vorgaben zur Farbgebung, Dachneigung und den Umgang mit Photovoltaikanlagen. Zur Deckung ist ein kleinformatiges Material zu verwenden.

Ausgenommen von der Festlegung der Satteldächer ist alleinig der Siedlungsbereich Neusitz, in welchem durch die Vielzahl unterschiedlicher Dächer eine weitere Einschränkung nicht mehr zielführend ist. Ebenso sind zur Sicherstellung einer weiterhin zweckmäßigen Nutzung von Grundflächen kommunale wie auch gewerbliche Gebäude von dieser Bestimmung ausgenommen. Für Flachdächer (auch bei untergeordneten Bauteilen) wird zur bestmöglichen Einbettung in den Landschaftsraum verpflichtend eine Begrünung festgelegt. Es wird hier der Gewerbeentwicklung in Abwägung der Ziele der Gemeindeentwicklung der Vorrang vor strikten Bebauungsvorgaben gegeben.

Zu § 3 (7) Fassaden

Mit dem Ausschluss von allzu auffälligen Fassadengestaltungen wird eine weitere Maßnahme gesetzt, die für eine verträgliche Siedlungsentwicklung unter Beibehaltung des gebotenen Orts- und Landschaftsbildes sorgt. Nebengebäude werden in dieser Regelung ebenso wie Hauptgebäude berücksichtigt. Es wird explizit angemerkt, dass Glasfassaden z.B. für einen Wintergarten von dieser Bestimmung ausgeschlossen sind. Diese stellen allgemein einen sehr untergeordneten Teil des Gebäudes dar und daher ist diese Vorgabe hier nicht anzuwenden.

Zu § 3 (8) Infrastruktur / Innere Erschließung

Vor allem in ländlichen Gemeinden stellt der PKW ein vielfach unverzichtbares und stark genutztes Verkehrsmittel dar. Durch die Schaffung von ausreichend Platz für das Abstellen von Kraftfahrzeugen vor dem Hintergrund einer zunehmenden Motorisierung wird den Zielsetzungen der Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen und einer geordneten Verkehrssituation Rechnung getragen. Ebenfalls wird auf Ebene des Räumlichen Leitbildes dafür vorgesorgt, dass Erschließungsstraßen eine Mindestbreite von 5,0 m aufweisen. Dies beinhaltet sowohl die Fahrbahn als auch das Bankett. Damit steht eine ausreichende Kapazität für den fließenden Verkehr zur Verfügung. Hauszugänge und PKW-Abstellflächen sind zur Hintanhaltung einer fortschreitenden Versiegelung offenporig zu gestalten. Diese Festlegung erfolgt auch im Sinne einer besseren Oberflächenentwässerung.

Spezifische Festlegungen

Die Spezifischen Festlegungen basieren auf der durchgeführten Bestandsaufnahme sowie den Merkmalen, die sich im Zuge der vorgenommenen Einteilung in unterschiedliche Charakteristiken der Siedlungsbereiche herausgestellt haben und den Zielsetzungen, die für die einzelnen Charakteristiken definiert wurden.

Zu § 4 (1) Spezifische Festlegungen

Die spezifischen Festlegungen des Räumlichen Leitbildes sind nach Siedlungsbereichen gegliedert und treffen nur auf den jeweiligen Bereich zu. Begründet wird diese Vorgehensweise damit, dass die Siedlungsbereiche durchaus verschiedene Siedlungscharakter aufweisen und diese unterschiedlich im Orts- und Landschaftsbild in Erscheinung treten. So ist es etwa notwendig, Bestimmungen zur Höhenentwicklung der Gebäude, Dachformen, Kubaturen etc. immer im Kontext des jeweiligen Siedlungsbereiches zu betrachten und festzulegen. Von Bedeutung sind hier auch unterschiedliche Nutzungen, die naturgemäß nicht dieselben Bebauungen und Anforderungen für eine weitere Entwicklung mit sich bringen.

Zu § 4 (2) Spezifische Festlegungen

Es wird allgemein festgelegt, dass Nutzungen / Gebäude, die ausschließlich kommunalen, gewerblichen und landwirtschaftlichen Zwecken dienen, von den Festlegungen zu Kubaturen ausgenommen sind. Begründet wird dies damit, dass in diesen Bereichen ansonsten eine zu große Einschränkung der von der Gemeindeentwicklung geplanten Nutzungen durch das Räumliche Leitbild entstehen würde. Mit dieser Bestimmung werden die Zielsetzungen der Gemeindeentwicklung bestmöglich umgesetzt.

Zu den maximalen Kubaturen

Unterschiedliche, vor allem deutlich größere Baumassen als im Umgebungsbestand üblich können sich negativ auf das geboten Orts- und Landschaftsbild auswirken. Aus diesem Grund wird für die jeweiligen Siedlungsbereiche eine Analyse der ortsüblichen Ausmaße der Kubaturen vorgenommen und entsprechende Festlegungen getroffen, um siedlungscharakterfremde Bebauungen auszuschließen.

Da es sich um eine ländlich geprägte Gemeinde mit vielen locker gehaltenen Bebauungsstrukturen in der überwiegenden Form von Einfamilienhausbebauungen handelt, stellt die offene Bebauung die vorwiegend zu gestaltende Bauweise dar. Eine eigene Festlegung der Bauweise wird im Rahmen des Räumlichen Leitbildes jedoch nicht vorgenommen, da über die maximalen Kubaturen eine ausreichende Regelung der Ausmaße von Gebäuden vorhanden ist.

Zum Bebauungsgrad

Der Bebauungsgrad ergibt sich aus dem Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche und stellt ein wesentliches Instrument dar, um eine Regulierung der Bodenversiegelung zu gewährleisten. Eine begrenzte Bodenversiegelung ist nicht nur im Sinne eines sparsamen Umgangs mit dem Flächenverbrauch, sondern darüber hinaus zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung von Bedeutung. Über einen maximal zulässigen Bebauungsgrad wird im Umkehrschluss sichergestellt, dass für die einzelnen Bauplätze ausreichende, dem jeweiligen Siedlungscharakter entsprechende Grünflächen angelegt werden.

Zu zulässigen Neubauten

Für einige Siedlungsbereiche wird festgelegt, dass ausschließlich Gebäude als Ein- oder Zweifamilienhäuser zu errichten sind. Mit dieser Festlegung wird sichergestellt, dass charakteristische Siedlungsbereiche in ihrer gewachsenen Struktur in lockerer Anordnung nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere sollen keine großvolumigen Mehrparteienhäuser entstehen, die eine Siedlungscharakter entscheidend beeinträchtigen könnten. Darüber hinaus sind jedoch auch Nutzungen, die der Legaldefinition der Baulandfestlegung im Flächenwidmungsplan entsprechen, in jedem Fall zulässig.

Bereiche, für die ein rechtswirksamer **Bebauungsplan** besteht, oder im Anlassfall die Erstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen ist, gelten die Bestimmungen des Bebauungsplanes und nicht die jene des Räumlichen Leitbildes. In der Gemeinde Weinitzen liegen folgende, rechtswirksame Bebauungspläne auf:

Bebauungsplan Niederschöckl
Bebauungsplan Sperl-Gründe
Bebauungsplan Bültermann-Gründe
Bebauungsplan Kaiser-Hold-Gründe
Bebauungsplan Bleihütten
Bebauungsplan Trinklweg

Es wird angemerkt, dass die **Bestimmungen des Räumlichen Leitbildes für Neu-, Zu und auch Umbauten im Bauland gemäß dem Geltungsbereich** der Verordnung zutreffen

VI. Anhang 2 – Strategische Umweltprüfung

Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP):**Änderungspunkte 20 und 21:****(siehe dazu den Differenzplan zum EP)****Entwicklungsmöglichkeit für die bauliche Funktion für Wohnen im Siedlungsschwerpunkt Niederschöckl****A) Lage und Beschreibung**

Zur Stärkung der bestehenden Wohnfunktion werden im Bereich der Grundstücke Nr. 1704/1 usw. KG Weinitzen Entwicklungsmöglichkeiten für die bauliche Funktion für Wohnfunktion festgelegt. Das Flächenausmaß beträgt insgesamt ca. 1,5 ha

Im Bereich dieser neu definierten Entwicklungsmöglichkeiten werden die Grenzwerte der Lärmimmissionen gemäß ÖNORM S 5021 nicht überschritten und der Bereich ist somit gut für die Stärkung der Wohnfunktion geeignet.

B) UEP Themencluster

- Mensch/Gesundheit

Bestandserhebung und Strukturanalyse	Beurteilung			Begründung
<p>Im unmittelbaren Nahbereich befinden sich Wohnnutzungen und der Erweiterungsbereich grenzt nicht an die Landesstraße an. Die L387 liegt südlich in einer ungefähren Entfernung von 350 m. Anhand des aktuellen DTV-Wertes lässt sich ein lärmbelasteter Bereich entlang der L601 von ca. 120 m berechnen.</p> <p>Industrienutzungen oder ähnliche Nutzungen, welche sich negativ auswirken könnten, sind im Nahbereich ebenfalls nicht im Bestand.</p> <p>Die nächstgelegenen Tierhaltungsbetriebe sind allesamt über 300 entfernt zum Änderungsbe- reich.</p> <p>Im Erweiterungsbereich herrschen keine klimatischen Besonderheiten oder Belastungen für die Luftqualität vor.</p>	Keine Veränderung/Verschlechterung	Verschlechterung	Starke Verschlechterung	<p>Lärmbelastungen durch Verkehrsträger sind für den Änderungsbereich nicht gegeben. Weiters spielt weder die Tierhaltung noch eine industrielle Nutzung für dieses Gebiet eine Rolle.</p> <p>Es sind damit für das Planungsgebiet keine Verschlechterungen hinsichtlich des Themenclusters Mensch/Gesundheit zu erwarten.</p>
	X			

- Mensch/Nutzungen

Bestandserhebung und Strukturanalyse	Beurteilung			Begründung
<p>Die geplante Änderung richtet sich an den im Bestand befindlichen Wohnnutzungen im westlichen Anschluss aus. Die Wohnbebauung setzt sich aus Einfamilienhäusern zusammen. Die Änderung sieht dieselbe Nutzung für den ggst. Bereich vor, wodurch es zu keinen Beeinträchtigungen kommt.</p> <p>Neben der Wohnnutzung dominieren v.a. in Richtung Westen und Norden landwirtschaftliche Nutzflächen. Es befinden sich jedoch, wie bereits angegeben, keine Intensiv-Tierhaltungsbetriebe im Nahbereich, weshalb Immissionen in dieser Hinsicht keinen Einfluss haben und Nutzungskonflikte nicht zu erwarten sind.</p> <p>Nach dem Ebod handelt es in diesem Bereich um kein hochwertiges Acker- und Grünland</p>	Keine Veränderung/Verschlechterung	Verschlechterung	Starke Verschlechterung	<p>Es wird nicht erwartet, dass die Änderung gegenseitige Beeinträchtigungen in der Land- und Forstwirtschaft hervorruft, da entsprechende Nutzungen unmittelbar nicht beeinflusst werden. Da es im Nahbereich keine weiteren markanten Nutzungen gibt, sind Verschlechterungen in dieser Hinsicht nicht zu erwarten.</p>
	X			

- Landschaft/Erholung

Bestandserhebung und Strukturanalyse	Beurteilung			Begründung
<p>Das gesamte Gemeindegebiet liegt jedoch im Landschaftsschutzgebiet 30 (Nördliches und östliches Hügelland von Graz). Die zukünftigen Bauungen richten sich nach den im Bestand befindlichen Baustrukturen, um ein möglichst verträgliches Ortsbild aufrecht zu erhalten.</p> <p>Im Änderungsbereich sind weder Bodenfundstätten noch denkmalgeschützte Objekte vorhanden. Ebenfalls sind im Nahbereich keine Erholungs- oder Freizeiteinrichtungen</p>	Keine Veränderung/Verschlechterung	Verschlechterung	Starke Verschlechterung	<p>Durch die geplante Änderung sind für das Orts- und Landschaftsbild aufgrund der gut einsehbaren Lage vom Talraum aus Verschlechterungen gegeben. Diese werden jedoch über einen verpflichtenden Bebauungsplan, in welchem eine landschaftsgerechte Bebauung sichergestellt wird, auf ein Minimum reduziert und somit die Auswirkungen abgeschwächt. Insgesamt wird durch die leicht exponierte Lage das Orts- und Landschaftsbild doch beeinflusst.</p>
		X		

- Naturraum/Ökologie

Bestandserhebung und Strukturanalyse	Beurteilung			Begründung
	Keine Veränderung/ Verschlechterung	Verschlechterung	Starke Verschlechterung	
<p>Der Änderungsbereich wird als Landwirtschaftsfläche intensiv genutzt.</p> <p>Eine naturräumliche Ausstattung mit Landschaftselementen, Biotope, Feldgehölzen usw. ist nicht gegeben.</p> <p>Der gegenständliche Bereich ist von den Bestimmungen der Alpenkonvention betroffen. Der Bereich liegt in keinem Natura 2000 –Gebiet.</p>	Keine Veränderung/ Verschlechterung	Verschlechterung	Starke Verschlechterung	<p>Keine negativen Auswirkungen auf die Flora und Fauna in diesem Bereich kann abgeleitet werden.</p> <p>Mit diese Erweiterung werden die Bestimmungen der Alpen Konvention nicht verlegt.</p>
	X			

- Ressourcen

Bestandserhebung und Strukturanalyse	Beurteilung			Begründung
	Keine Veränderung/ Verschlechterung	Verschlechterung	Starke Verschlechterung	
<p>Für die Weiterentwicklung von Bauland wurde in diesem Bereich eine zeitliche Zonierung im Wortlaut zum FWP festgelegt. Dabei ist die Zone 1 vor einer baulichen Entwicklung von Zone 2 überwiegend zu konsumieren.</p> <p>Der Bereich der Änderung liegt in keinem Wasserschutz- und Schongebiet gemäß der §§ 34, 35 und 37 WRG 1959 i.d.g.F.</p> <p>Es sind keine Gefährdungen durch Hochwässer oder sonstige Naturgefahren bzw. geologische Risiken gegeben.</p> <p>Es sind keine Altlastenverdachtsflächen gem. aktuellem Auszug aus der Verdachtsflächendatenbank Land Stmk im Änderungsbereich vorhanden.</p>	Keine Veränderung/ Verschlechterung	Verschlechterung	Starke Verschlechterung	<p>Es sind für den Themencluster Ressourcen keine Verschlechterungen zu erwarten. Zum westlich liegenden Bach samt Uferbegleitvegetation wird eine dementsprechende Entwicklungsgrenze festgelegt, die die naturräumliche Ausstattung vor einer Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur schützt. Mit der Festlegung einer zeitlichen Zonierung der baulichen Entwicklung wird dafür gesorgt, dass ein sparsamer Umgang mit dem Flächenverbrauch sichergestellt wird.</p>
	X			

C) Zusammenfassung

Sachbereich	Keine Veränderung / Verschlechterung	Verschlechterung	Starke Verschlechterung
Mensch / Gesundheit	X		
Mensch / Nutzung	X		
Landschaft / Erholung		X	
Naturraum / Ökologie	X		
Ressourcen	X		

Zur Regelung der Bebauung dieses Gebietes, insbesondere zur bestmöglichen Eingliederung der Bauwerke in den Landschaftsraum, wird für diesen Bereich im Flächenwidmungsplan 5.0 die Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt. Mit Vorgaben zur Höhenentwicklung der Gebäude, der Dachgestaltung, der bebaubaren Potentiale usw. sollen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden.

Änderungsbereich 43 (siehe dazu den Differenzplan zum EP)

(siehe dazu den Differenzplan zum EP)

Entwicklungsmöglichkeit für die bauliche Funktion für Wohnen im Siedlungsschwerpunkt NiederschöcklA) Lage und Beschreibung

Der gegenständliche Änderungsbereich befindet sich im Siedlungsbereich Zösenberg. Es wird das Gebiet für die bauliche Entwicklung Wohnen im Ausmaß von 0,8 ha erweitert und dadurch eine weitere Stärkung des Siedlungsgefüges erreicht.

B) UEP Themencluster

• Mensch/Gesundheit

Bestandserhebung und Strukturanalyse	Beurteilung			Begründung
	Keine Veränderung/Verschlechterung	Verschlechterung	Starke Verschlechterung	
<p>Die südliche Landesstraße L601 befindet sich ca. 300 m entfernt. Der lärmbelastete Bereich erstreckt sich lediglich über 100 m und damit nicht über den Änderungsbereich.</p> <p>Weitere Nutzungen mit hoher Immissionswirkung (z.B. Industrienutzungen), welche sich auf die Gesundheit auswirken könnten, sind im Nahbereich nicht vorhanden.</p> <p>Der südliche Bereich grenzt an das Bergbaugesamt an – Nutzungseinschränkungen von dieser Nutzung ist nicht gegeben.</p> <p>Im Nahbereich befinden sich vier Tierhaltungsbetriebe, wobei sich der Geruchsschwellenabstand eines nordöstlichen Betriebes mit einer Geruchszahl von G größer 20, wie ersichtlich gemacht im FWP, über den Änderungsbereich erstreckt. Der nächstgelegene Betrieb ist ca. 80 m entfernt. Dieser sowie die übrigen Betriebe entfalten keine Auswirkungen auf das Gebiet.</p> <p>Etwas klimatische Besonderheiten oder Belastungen für die Luftqualität sind hier nicht vorhanden.</p>	Keine Veränderung/Verschlechterung	Verschlechterung	Starke Verschlechterung	Es sind keine erheblichen Auswirkungen hinsichtlich des Themenclusters Mensch/Gesundheit zu erwarten
	X			

• Mensch/Nutzungen

Bestandserhebung und Strukturanalyse	Beurteilung			Begründung
	Keine Veränderung/Verschlechterung	Verschlechterung	Starke Verschlechterung	
Es befinden sich, wie dargelegt, keine Tierhaltungsbetriebe im Nahbereich der Erweiterung der baulichen Funktion. Die Ausübung der landwirtschaftlichen Tätigkeit durch heranrückendes Bauland ist nicht beeinträchtigt.	Keine Veränderung/Verschlechterung	Verschlechterung	Starke Verschlechterung	Die Forstwirtschaft ist gänzlich unbeeinflusst. Daher ist insgesamt keine Verschlechterung gegeben.
	X			

- Landschaft/Erholung

Bestandserhebung und Strukturanalyse	Beurteilung			Begründung
<p>Der Änderungsbereich ist bereits durchgehend bebaut und bildet die süd- westliche Fortsetzung des Siedlungsbereiches Zösenberg und ist diesem klar zuzuordnen. Ein unberührter Landschaftsraum ist durch die Änderung nicht betroffen.</p> <p>Die Nutzungen in diesem Bereich dienen keinen Erholungs- oder Freizeit Zwecken und es ist nicht bekannt, dass hier Schutzgüter eines kulturellen Erbes vorzufinden sind.</p>	Keine Veränderung/Verschlechterung	Verschlechterung	Starke Verschlechterung	<p>Die Erweiterung erlaubt keine weitere Ausdehnung der Siedlungsstruktur in einen bisher unberührten Raum. Es sind nur Bestandsbauten davon betroffen und damit bleibt der umliegende Landschaftsraum von der Erweiterung gänzlich unberührt, wodurch es hier keine Verschlechterung gibt. Da keine Freizeiteinrichtungen oder Schutzgüter von kulturellem Wert vorhanden sind, bleiben auch diese Themenbereiche unbelastet.</p>
	X			

- Naturraum/Ökologie

Bestandserhebung und Strukturanalyse	Beurteilung			Begründung
<p>Es ist eine betriebliche Nutzung im Bestand. Die Erweiterung findet, wie bereits erwähnt, weit abseits jeglicher Waldflächen statt.</p> <p>Aus naturräumlicher Sicht finden sich zur westlichen Bebauung, aber insbesondere zur östlichen Bebauung mehrere Bäume etc. im Bestand, welche jeweils den baulichen Nutzungen zuzuordnen sind.</p> <p>Der gegenständliche Bereich ist von den Bestimmungen der Alpenkonvention betroffen. Der Bereich liegt auch in keinem Natura 2000 – Gebiet</p>	Keine Veränderung/Verschlechterung	Verschlechterung	Starke Verschlechterung	<p>Vor allem im Bereich des Betriebes ist durch die spezielle Nutzung keine naturräumliche Ausstattung sowie ökologische Funktion vorhanden. Durch die Erweiterung des Funktionsbereiches sind negative Auswirkungen auf diese Bestände nicht vorhanden. Vielfältige Tierbestände sind aufgrund der Charakteristik als Siedlungsteilbereich und Verbauung nicht zu erwarten und daher sind hier keine Beeinträchtigungen gegeben. Durch die geplante Erweiterung der baulichen Funktion, werden die Bestimmungen der Alpenkonvention nicht verletzt.</p>
	X			

Ressourcen

Bestandserhebung und Strukturanalyse	Beurteilung			Begründung
<p>Der Änderungsbereich ist davon jedoch nicht betroffen und damit liegt keine Hochwassergefährdung vor. Weitere Naturgefahren oder geologische Risiken sind ebenso nicht gegeben.</p> <p>Es sind keine Altlastenverdachtsflächen gem. aktuellem Auszug aus der Verdachtsflächendatenbank Land Stmk im Änderungsbereich vorhanden.</p> <p>Der Bereich der Änderung liegt im Wasserschutz- und Schongebiet gemäß der §§ 34, 35 und 37 WRG 1959 i.d.g.F.</p>	Keine Veränderung/Verschlechterung	Verschlechterung	Starke Verschlechterung	<p>Es sind für den Themencluster Ressourcen, wie in der Bestandserhebung dargelegt, keine Verschlechterungen zu erwarten. Eine Hochwassergefährdung ist nicht gegeben. Durch den Umstand, dass der Änderungsbereich durchwegs bebaut ist und keine Potentiale für eine Siedlungsentwicklung vorliegen, wird ein weiterer, großflächiger Bodenverbrauch hintangehalten.</p> <p>Durch die Erweiterung werden die Bestimmungen zum Schongebiet nicht beeinträchtigt.</p>
	X			

C) Zusammenfassung

Sachbereich	Keine Veränderung / Verschlechterung	Verschlechterung	Starke Verschlechterung
Mensch / Gesundheit	X		
Mensch / Nutzung	X		
Landschaft / Erholung	X		
Naturraum / Ökologie	X		
Ressourcen	X		

Lfde Nr.	Flächenausmaß in ha	Erweiterung	Rückführung	Prüfung nach Ausschlusskriterien				Anmerkung/Begründung
				1	2	3	4	
1.	0,8		X			X		Durch diese Rückführung der Potentiale wird ein sensibler Landschaftsbereich von einer Bebauung freigehalten. Durch diese Rückführung des Potentials werden positive Auswirkungen auf die Umwelt erzielt.
2.	3,5		X			X		Es erfolgt eine Anpassung an die Bestimmungen des Regionalen Entwicklungsprogrammes; weiters ist der Bereich nicht als Siedlungsschwerpunkt festgelegt. Durch diese Rückführung des Potentials werden positive Auswirkungen auf die Umwelt erzielt.
3	1,2		X			X		Es erfolgt eine Anpassung an die Bestimmungen des Regionalen Entwicklungsprogrammes; weiters ist der Bereich nicht als Siedlungsschwerpunkt festgelegt. Durch diese Rückführung des Potentials werden positive Auswirkungen auf die Umwelt erzielt.
4	1,2		X			X		Dem Raumordnungsgrundsatz - sparsamer Umgang der Ressourcen wird entsprochen. Durch diese Rückführung des Potentials werden positive Auswirkungen auf die Umwelt erzielt.
5	0,2		X			X		Bereich entlang des Baches wird von einer Bebauung freigehalten.
6	0,4		X			X		Nutzungskonflikt zur Landwirtschaft wird vermieden. – Nähe zum Reitbetrieb.
7	1,7		X			X		Bauplatzeignung ist für die Erweiterung der Industrie- und Gewerbefunktion nicht gegeben. Die Erschließung, Zufahrt ist nicht herstellbar.
8	0,3		X			X		Aufgrund der Nähe zur Bundesstraße ist der gegenständliche Bereich für eine bauliche Funktion nicht geeignet.
9	0,2	X		X				Bestehende Nutzung wird fortgesetzt (Bestandsicherung)
10	0,4		X			X		Rutschgefährdet – Bauplatzeignung ist nicht gegeben.
11	0,2	X		X				Bereich grenzt unmittelbar an den Bestand an – Entwicklung von innen nach außen, Bestandsicherung
12	0,9		X			X		Fokus auf die Nutzung der bestehenden Reserven: Durch diese Rückführung des Potentials werden positive Auswirkungen auf die Umwelt erzielt. Dem Raumordnungsgrundsatz - sparsamer Umgang der Ressourcen wird entsprochen.
13	0,1	X		X				Bestehende Nutzung wird fortgesetzt (Bestandsicherung)
14	0,5	X				X		Bestehende Nutzung wird fortgesetzt (Bestandsicherung)
15	0,2		X	X				Waldbestand/Freihaltebereich zum Wald wird berücksichtigt.
16	0,2		X			X		Waldbestand/Freihaltebereich zum Wald wird berücksichtigt.
17	0,3	X		X				Bestehende Nutzung wird fortgesetzt (Bestandsicherung) Stärkung des Siedlungsschwerpunktes
18	0,3		X			X		Erschließung des Potentials nicht möglich

Anmerkungen

Die laufenden Nummern richten sich nach den Differenzplan zum Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 4.0

Prüfung nach Ausschlusskriterien entsprechend dem Leitfaden

1. geringfügige Änderung / kleinräumige Erweiterung
2. Umweltprüfung bzw. UEP auf höherer Ebene durchgeführt
3. Eigenart und Charakter des Gebietes nicht verändert
4. keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Lfde Nr.	Flächenausmaß in ha	Erweiterung	Rückführung	Prüfung nach Ausschlusskriterien				Anmerkung/Begründung
				1	2	3	4	
19.	0,4	X				X		Siedlungsbestand wird fortgesetzt
20-21	1,5							Umweltprüfung wird durchgeführt.
22	0,2		X	X				Bestehende Nutzung als Verkehrsfläche wird weitergeführt.
23	0,4	X				X		Siedlungsbestand wird fortgesetzt.
24	0,2	X		X				Bestandssicherung.
25	0,2	X		X		X		Siedlungsbestand wird fortgesetzt.
26	0,2		X			X		Positive Auswirkungen auf die Umwelt.
27	0,2	X		X				Entwicklung von innen nach außen.
28	0,4	X				X		Abrundung des Siedlungsweilers Sternwirt
29	0,6		X			X		Lage innerhalb des Landschaftsraumes „außeralpines Hügelland“ lässt diese großflächige Erweiterung nicht zu.
30	0,3	X		X				Bestehende Reserven sind konsumiert – Entwicklung von innen nach außen
31bis 33	0,25	X		X				Stärkung des Siedlungsweilers Oberschöckl.
34-37	0,8		X			X		Bauplatzeignung nicht gegeben (Waldbestand, Geologie und Nähe zur landwirtschaftlichen Funktion)
38	0,1	X		X				Dient zur besseren Nutzung der vorhandene Potentiale.
39	0,1	X		X				Bestandssicherung.
40	0,4	X				X		Arrondierung
41	0,4	X				X		Bestehende Entwicklungspotentiale werden präzisiert.
42	0,2	X		X				Bestehende Entwicklungspotentiale werden präzisiert.

Anmerkungen

Die laufenden Nummern richten sich nach den Differenzplan zum Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 4.0

Prüfung nach Ausschlusskriterien entsprechend dem Leitfaden

1. geringfügige Änderung / kleinräumige Erweiterung
2. Umweltprüfung bzw. UEP auf höherer Ebene durchgeführt
3. Eigenart und Charakter des Gebietes nicht verändert
4. keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Lfde Nr.	Flächenausmaß in ha	Erweiterung	Rückführung	Prüfung nach Ausschlusskriterien				Anmerkung/Begründung
				1	2	3	4	
43.		X						Umweltprüfung wird durchgeführt.
44	0,3	X		X				Die einzeilige Bebauung entlang der Gemeindestraße wird fortgeführt. Damit bleibt der Gebietscharakter erhalten
45	0,1	X		X				Die einzeilige Bebauung entlang der Gemeindestraße wird fortgeführt. Damit bleibt der Gebietscharakter erhalten
46	0,1	X		X				Innen Entwicklung, bestehender Gebietscharakter bleibt erhalten

Anmerkungen

Die laufenden Nummern richten sich nach den Differenzplan zum Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 4.0

Prüfung nach Ausschlusskriterien entsprechend dem Leitfaden

1. geringfügige Änderung / kleinräumige Erweiterung
2. Umweltprüfung bzw. UEP auf höherer Ebene durchgeführt
3. Eigenart und Charakter des Gebietes nicht verändert
4. keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt