# Gemeinde Stattegg

## Örtliches Entwicklungskonzept

4. Fassung

Gemeinderatsbeschluss vom 17.06.2009

# INHALTSVERZEICHNIS

Präambel 3

1. KURZFASSUNG 4

2. VERORDNUNG 7

§1 Umfang und Inhalt 7

§2 Plangrundlage und Verfasser 7

§3 Festlegungen des Entwicklungsplanes 7

§4 Raumbezogene Ziele und Maßnahmen 10

§5 Inkrafttreten, Außer Kraft treten 13

3. ERLÄUTERUNGSBERICHT 14

3.1 Veränderungen im Vergleich 14

Differenzplan 15

3.2 Erläuterungen zum Entwicklungsplan 18

3.2.1 Ersichtlichmachungen – Darstellung des Handlungsrahmens 18

3.2.2 Festlegungen 23

Potentialplan 30

3.3 Sachbereiche 31

3.3.1 Landschaftraum 31

3.3.2 Naturraum und Umwelt 32

3.3.3 Siedlungsraum und Bevölkerung 34

3.3.4 Baulandbedarf : 35

3.4 Wirtschaft 36

3.4.1 Ver- und Entsorgung / Gemeinbedarfseinrichtungen 36

SUP-Plan 38

3.5 Strategische Umweltprüfung 39

Örtlicher Entwicklungsplan (ÖEP) 43

# PRÄAMBEL

Aus Anlass der Revision des Flächenwidmungsplanes 4.0 im Sinne von §30 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 in der Fassung der 19. Novelle LGBL. Nr. 47/2007 wurde das Örtliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Stattegg überarbeitet.

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

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

Gemäß §22 Abs.1 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1994 idgF darf der Flächenwidmungsplan dem Entwicklungskonzept und dem Entwicklungsplan nicht widersprechen.

Das vorliegende Örtlichen Entwicklungskonzeptes in der 4. Fassung wurde am **17.06.2008 vom Gemeinderat** endbeschlossen**.**

Rechtsgrundlage ist das Steiermärkische Raumordnungsgesetz LGBL. Nr. 127/1974 i.d.F. 47/2007.

# 1. KURZFASSUNG

## Charakteristik der Gemeinde:

Die Gemeinde Stattegg ist dem politischen Bezirk und dem Gerichtsbezirk Graz-Umgebung zugeordnet.

Die Nachbargemeinden sind die Stadtgemeinde Graz, Gratkorn, Semriach, St. Radegund bei Graz und Weinitzen.

Die Gemeinde weist eine Fläche von 25,9 km² auf, zum Zeitpunkt 1.1.2009 betrug die Einwohnerzahl 2.747 Einwohner.

In den letzten Jahren ist eine Zunahme der Bevölkerung festzustellen.

Die Gemeinde Stattegg befindet sich im nördlichen Einzugsgebiet der Landeshauptstadt Graz, in verkehrstechnisch günstiger Lage.

Die Funktion der Gemeinde als Wohnsitzgemeinde wird durch den raschen Zugang zu den Arbeitsplätzen in den Regionen Graz, Graz-Umgebung und die überregionale Erreichbarkeit (A9) wesentlich angehoben.

Die Gemeinde ist durch die L 338 an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

## Überörtliche Vorgaben:

Präambel:

Gemäß Regionales Entwicklungsprogramm für die Planungsregionen Graz, Graz-Umgebung LGBl. Nr. 106/2005 ist das Ortszentrum Stattegg als Siedlungsschwerpunkt ohne zentralörtliche Funktion festgelegt.

Hinsichtlich der Teilräume sind im Gemeindegebiet von Stattegg „Forstwirtschaftlich geprägtes Bergland“, „Grünlandgeprägtes Bergland“, und „Außeralpines Hügelland“ zugeordnet.

In der südlichen Gemeindhälfte befinden sich ausgedehnte Grünzonenbereiche die unmittelbar an die Baulandgebiete heranreichen, bzw. diese auf Höhe des Ortsteiles Hub Süd in ostwestlicher Richtung durchschneiden.

Die Baulandgebiete beiderseits der Landstraße liegen im ÖV Bereich mit innerstädtischer Bedienungsqualität.

Sonstige Festlegungen im REPRO – Vorrangzone und Grünzone werden auf örtlicher Ebene, im Örtlichen Entwicklungsplan, konkretisiert.

In der Gemeinde besteht ein im Jahr 1998 erstellter Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung, nach §11 Forstgesetz 1975 erstellt und ministeriell genehmigt.

HQ30 und HQ100 entsprechend der Hochwasserabflußuntersuchung Grazer Bäche – Andritzbach, erstellt vom Büro Hydroconsult, 1998

Teile des südlichen Gemeindegebietes liegen in der Sicherheitszone des Flughafens Graz Thalerhof.

Das Landschaftsschutzgebiet „Nördliches und östliches Hügelland von Graz“ bedeckt einen Großteil des Gemeindegebietes.

Das gesamte nördliche Gemeindegebiet liegt im „Wasserschongebiet zum Schutz des Karstwasservorkommens im Schöckelgebiet“

In der Gemeinde befinden sich vier Biotope sowie zahlreiche Naturdenkmäler und Bodenfundstätten.

Der gegenständliche Bereich liegt im Anwendungsbereich der Alpenkonvention, BGBl. Nr. 477/1995 idgF.

## Schwerpunkte:

Repro Schwerpunkt: Stattegg Zentrum mit den Ortsteilen Hub Süd, Eichberg, Ursprung und Hochgreit.

Seitens der Gemeinde wurden zusätzliche örtliche Siedlungsschwerpunkte im Gemeindegebiet festgelegt:

- Krail
- Neudorf / Mühl
- Hub Nord
- Kalkleiten

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

## Vorrangige Entwicklungsziele

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

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

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

## Umweltrelevanz

**Strategische Umweltprüfung:**

Eine Vorprüfung und eine Prüfung nach Ausschlusskriterien (Prüfkriterien gemäß Planungsleitfaden SUP in der Örtlichen Raumplanung herausgegeben von der Fachabteilung 13B, Amt der Stmk. Landesregierung, Stand: Juni 2005) wurde durchgeführt.

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

Die neu festgelegten Funktionsbereiche sind weder Grundlage für ein Projekt, das gemäß dem Anhang 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000 einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch im Europaschutzgebiet liegen (seitens der Stmk. Landesregierung keine Schwellenwerte verordnet wurden) und aufgrund der gewählten Baulandkategorie keine unzumutbaren Belästigungen oder gesundheitsgefährdenden Immissionen verursacht werden, sind somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Daher ist keine strategische Umweltprüfung im Sinne des §3 (4) Stmk. ROG 1974 i.d.F. LGBl. Nr. 47/2007 erforderlich.

## Alpenkonvention:

Der gegenständliche Bereich liegt im Anwendungsbereich der Alpenkonvention, BGBl. Nr. 477/1995 i.d.g.F.

Die Planung erfolgte unter besonderer Beachtung der Naturgefahren, Klärung und Abwägung der Nutzungsansprüche. Die vorausschauende Planung gewährleistet eine harmonische Entwicklung des Gesamtraumes.
Ferner wird dem Protokoll zur Durchführung der Alpenkonvention von 1991 im Bereich Raumplanung und nachhaltige Entwicklung BGBL. III Nr. 232/2002 insbesondere dem Artikel 1 (Ziele der Raumplanung) und Artikel 9 (Inhalte der Pläne und /oder Programme) Abs. 3 (Siedlungsraum) entsprochen. Es erfolgte eine angemessene Abgrenzung der Siedlungsgebiete einschließlich Maßnahmen zur Gewährleistung einer tatsächlichen Bebauung, Ausrichtung an Verkehrsachsen und eine sparsame und umweltverträgliche Nutzung der Ressourcen und des Raumes.

Somit wurde der Zielsetzung des Übereinkommens zum Schutz der Alpen samt Anlage (Alpenkonvention) insbesondere Artikel 2 Abs. 2 lit. b entsprochen.

# 2. VERORDNUNG

## §1 Umfang und Inhalt

(1) Der Geltungsbereich dieses Örtlichen Entwicklungskonzeptes erstreckt sich auf das gesamte Gebiet der Gemeinde Stattegg.

(2) Das vorliegende Örtliche Entwicklungskonzept besteht aus einem Verordnungswortlaut und einer zeichnerischen Darstellung, dem Örtlichen Entwicklungsplan im Maßstab 1:10.000. Ferner ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen.

(3) Das Örtliche Entwicklungskonzept wurde im Sinne von §21 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes i.d.F. LGBL. 47/2007 auf Basis des bisher geltenden Örtlichen Entwicklungskonzeptes 3. Fassung, und unter Berücksichtigung sämtlicher rechtswirksamer vorliegender Entwicklungsprogramme und Planungen des Bundes und des Landes erstellt.

## §2 Plangrundlage und Verfasser

(1) Der Örtliche Entwicklungsplan basiert auf den am 03.04.2007 vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Baudirektion, geografische Informationssysteme (GIS Steiermark) zur Verfügung gestellten Orthofotos (entzerrte fotografische Luftbildaufnahmen) GZ: LBD-GIS-92.02-1/2007-036, im Maßstab von 1:10.000 sowie auf der vom Büro GIS Quadrat, Graz, erstellten digitalen Aufbereitung der digitalen Katastermappe, mit Katasterstand Oktober 2007.

(2) Das gegenständliche Orthofoto umfasst das gesamte Gebiet von Stattegg sowie Teile der angrenzenden Gemeinden Graz, Gratkorn, Semriach, St. Radegund bei Graz und Weinitzen.

(3) Der vorliegende Örtliche Entwicklungsplan, der Verordnungswortlaut und die Erläuterungen wurden im Auftrag der Gemeinde Stattegg vom Büro DI Malek-Herbst, Körösistraße 17, 8010 Graz unter Projekt Nr. 2007/10 verfasst und ausgearbeitet.

## §3 Festlegungen des Entwicklungsplanes

**(1)** **<u>Detailabgrenzung überörtlicher Zonierungen:</u>**

Z.1 Gemäß Regionalplan des REPRO Graz, Graz-Umgebung ist Stattegg als Siedlungsschwerpunkt ohne zentralörtliche Funktion festgelegt. Die Abgrenzung dieses Siedlungsschwerpunktes erfolgt entsprechend der naturräumlichen Entwicklungsgrenzen unter Berücksichtigung der räumlich zusammenhängenden Entwicklung der angrenzenden Bereiche, Ursprung und Hochgreit.

Der Siedlungsschwerpunkt mit dem neuen Gemeindezentrum als Zentrum einschließlich der südöstlich angrenzenden Bereiche Ursprung und Hochgreit orientiert sich entlang der L338 Statteggerstraße. Die Abgrenzungen der Ortsteile Hochgreit und Ursprung im Osten sind vorrangig durch die Waldgrenze definiert. Der Bereich Stattegg Zentrum ist sowohl im Osten als auch im Westen durch die Grünzone abgegrenzt, wobei im Bereich des neuen Gemeindezentrums die Abgrenzung dieses Entwicklungsbereiches unter Berücksichtigung des

Interpretationsspielraumes gemäß REPRO Graz-Umgebung §6 Abs 3. in der Größe einer Bauplatztiefe festgelegt wurde.

Richtung Süden wird der Siedlungsschwerpunkt durch einen von der Gemeinde festegelegten Grünzug begrenzt.

Z.2 Gem. §5 (2) des REPRO Graz, Graz-Umgebung LGBl.Nr. 106/2005 sind Teilflächen des Gemeindegebietes Stattegg als Vorrangzone Grünzone festgelegt. Diese befinden sich im südlichen, zentralen Gemeindegebiet in unmittelbarem Anschluss an die Entwicklungsbereiche.

Z.3 Gem. §5 (3) des REPRO Graz, Graz-Umgebung LGBl.Nr. 106/2005 sind Teilflächen des Gemeindegebietes Stattegg entlang der L338 Statteggerstraße als Bereiche mit innerstädtischer Bedienungsqualität festgelegt.

Z.4 Landschaftsteilräume gem. §3 des REPRO Graz, Graz-Umgebung LGBl.Nr. 106/2005 sind im Anlassfall zu beachten und zu konkretisieren. Hierbei handelt es sich um die Teilräume „Grünlandgeprägtes Bergland“, „Forstwirtschaftlich geprägtes Bergland“ und „Außeralpines Hügelland“.

Z.5 Sonstige Festlegungen im Regionalplan (Grünzonen) werden auf örtlicher Ebene, im Örtlichen Entwicklungsplan, konkretisiert.

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

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

Die räumliche Abgrenzung erfolgt für folgende Ortsteile:

lit.a.) Örtlicher Siedlungsschwerpunkt funktionsdurchmischt – **Hub Süd und Eichberg**:

Die Abgrenzung der Ortsteile Hub Süd und Eichberg orientiert sich größtenteils an der Waldgrenze und der Grünzone. Lediglich die westliche Abgrenzung des Entwicklungsbereiches Eichberg erfolgt aufgrund der topographischen Situation und der verkehrstechnischen Infrastruktur.

lit.b.) Örtlicher Siedlungsschwerpunkt funktionsdurchmischt – **Hub Nord**:

Die Abgrenzung des Örtlichen Siedlungsschwerpunktes Hub Nord orientiert sich dreiseitig an der überregional festegelegten Grünzone, wobei an der Nordgrenze im Bereich Fuß der Leber eine Anpassung an die vorhandene Bebauung vorgenommen wird. Im Osten verläuft die Abgrenzung entlang der Waldgrenze.

lit.c.) Örtlicher Siedlungsschwerpunkt funktionsdurchmischt – **Krail**:

Die Abgrenzung des Örtlichen Siedlungsschwerpunktes Krail orientiert sich im Süden entlang der Gemeindegrenze und im Norden und Westen entlang der Waldgrenze. Im Osten verläuft die Abgrenzung entlang der Grünzone.

lit.d.) Örtlicher Siedlungsschwerpunkt funktionsdurchmischt – **Mühl / Neudorf**:

Die Abgrenzung des Örtlichen Siedlungsschwerpunktes Neudorf - Mühl orientiert sich im Süden im Ortsteil Mühl an der bestehenden Bebauung und der Waldgrenze und im Ortsteil Neudorf an der Gemeindegrenze.

Die Abgrenzung im Norden bilden einerseits die Waldgrenze und der von der Gemeinde festgelegte Grünzug. Zwischen den Ortsteile Mühl und Hochgreit wurden seitens der Gemeinde absolute Siedlungsgrenzen festegelegt um ein Zusammenwachsen der beiden Ortsteile zu verhindern.

lit.e.) Örtlicher Siedlungsschwerpunkt funktionsdurchmischt – **Kalkleiten**:

Die Abgrenzung des Örtlichen Siedlungsschwerpunktes Kalkleiten orientiert sich im Süden an der Grünzone, im Osten an der Waldgrenze und im Norden an der Kalkleitenstraße und der südlich davon bestehenden Bebauung. Lediglich im westlichen Bereich ist die Möglichkeit einer räumlichen Entwicklung vorgesehen.
Eine Weiterentwicklung in diesem Bereich kann jedoch erst nach erfolgter überwiegender Konsumation der vorhandenen Potentiale innerhalb des bereits festgelegten Entwicklungsbereiches erfolgen. Eine Mobilisierung der vorhandenen Potentiale wurde gem. § 26 a STROG idgF. vorgenommen.

Z.2 **Entwicklungsgebiete (Funktionsbereiche):**

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

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

lit. b) Entwicklungsgebiet für Zentrum (rote Farbgebung):

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

lit. c) Entwicklungsgebiet für Landwirtschaft (braune Farbgebung):

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

lit. d) Eignungszone für Sport und Freizeit (grüne Farbgebung):

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

## (3) <u>Entwicklungsgrenzen:</u>

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

Außerhalb der absoluten Grenzen ist eine Baulandfestlegung im Flächenwidmungsplan unzulässig.

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

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

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

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

Z. 5 **Absolute siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen** (durchgehende rote Linie)

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

Z. 6 **Relative siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen** (strichlierte rote Linie)

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

## §4 Raumbezogene Ziele und Maßnahmen

### (1) <u>Entwicklungsziele für Sachbereiche:</u>

Z.1 **Naturraum und Umwelt:**

1) Freihaltung von hochwassergefährdeten Flächen und Uferbereichen von Bächen und Gerinnen entsprechend dem Sachprogramm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume (LGBl. 117/2005), § 4, Abs. (1).
2) Schutz der teilweise bebauten Gebiete vor Überschwemmungen des Andritzbaches und des Höllbaches durch rasche Realisierung der Rückhaltebecken.

Z.2 **Siedlungsraum und Bevölkerung:**

1) Rücksichtnahme auf gegenseitige Beeinträchtigungen in ihrer jeweiligen Nutzung.
2) Das Hauptsiedlungsgebiet ist der Ort Stattegg mit den Bereichen Ursprung und Hochgreit.
3) Weitere Siedlungsgebiete sind die als örtliche Siedlungsschwerpunkte festgelegte Ortsteile Mühl, Neudorf, Krail, Hub Nord und Süd und Kalkleiten. Für das Siedlungsgebiet Hohenberg wurde kein Siedlungsschwerpunkt festgelegt.
4) Schutz und Förderung der landwirtschaftlichen Betriebe, Vermeidung der Konflikte zwischen Wohnen und landwirtschaftlicher Tätigkeit, insbesondere der Nutztierhaltung in Stallungen.
5) Der Baulandsbedarf für den Sektor Wohnen in den nächsten 15 Jahren wird mit ca. 33,2 ha geschätzt.
6) Die Haltestellen des öffentlichen Verkehrsmittels sind im Entwicklungsplan ersichtlich gemacht. Soweit keine anderen Ausschließungsgründe vorliegen, gelten auch die Gebiete innerhalb des jeweiligen Umkreises der einzelnen Haltestellen als Vorranggebiet für Wohnbaulandentwicklung.

Z.3 **Wirtschaft**:

1) Sicherung und Ausbau der Erwerbsmöglichkeit.
2) Ansiedelung von Dienstleistungsbetrieben im Bereich des neugeschaffenen Gemeindezentrums.

3) Entwicklung von Maßnahmen zur Standortvorsorge für private Handels- und Dienstleistungseinrichtungen mit der Festlegung von Einrichtungen für die Sicherstellung der Nahversorgung für die Wohnbevölkerung.

Z.4 **Technische Infrastruktur/Gemeinbedarfseinrichtungen:**

1) Weiterer Ausbau der Verkehrsinfrastruktur in Verbindung mit Lärmschutzmaßnahmen in sensiblen Bereichen.
2) Auf die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist besonderer Bedacht zu nehmen.
3) Ausbau des regionalen Verkehrsnetzes durch Errichtung einer Verbindungsstraße auf die Rannach.
4) Ausbau des Geh- und Radwegenetzes in der Gemeinde.

## (2) Entwicklungsziele für die einzelnen Ortsteile:

Z.1 **Ortsteile der Entwicklungspriorität 1:**

lit. a) Stattegg Zentrum

Erhaltung und Stärkung des Siedlungsschwerpunktes Stattegg als Standort für Zentrum und Wohnen.

Weiterer Ausbau und Stärkung der Zentrumsfunktion im Bereich Gemeindezentrum. Langfristige Weiterentwicklung ausgehend vom neuen Gemeindezentrum in nördlicher und westlicher Richtung.

Errichtung der projektierten Rückhaltebecken zur Verringerung der Hochwasser-gefährdung der südlich gelegenen Baulandbereiche.

lit. b) Hub Süd / Eichberg

Entwicklung und Stärkung des Siedlungsschwerpunktes Hub Süd / Eichberg als Standort für Wohnen und Landwirtschaft.

Vorrangig Auffüllung der noch zahlreichen unbebauten Restflächen im Ortsteil Eichberg. Siedlungsentwicklung im Anschluss an die bestehende Bebauung in Abstimmung mit der Verkehrsinfrastruktur.

Z.2 **Ortsteile der Entwicklungspriorität 2:**

lit. a) Hub Nord

Erhaltung und Stärkung des Siedlungsschwerpunktes Hub Nord als Standort für Wohnen.

Vorrangig Auffüllung der unbebauten Restflächen. Langfristige Weiterentwicklung westlich entlang der Landesstraße zwischen den bestehenden Baulandbereichen und in nördlicher Richtung außerhalb der Grünzone. Beachtung der Lärmemissionen und Hochwassergefährdung im Nahbereich der Landesstraße.

lit. b) Krail

Erhaltung und Stärkung des Siedlungsschwerpunktes Krail als Standort für Wohnen. Vorrangig Auffüllung der unbebauten Restflächen sowie maßvolle Erweiterung.

lit. c) Mühl / Neudorf

Erhaltung und Stärkung des Siedlungsschwerpunktes Neudorf als Standort für Wohnen. Vorrangig Auffüllung.

lit. d) Kalkleiten

Erhaltung und Stärkung des Siedlungsschwerpunktes Kalkleiten als Standort für Wohnen und Erholung.
Mobilisierung der vorhandenen Entwicklungspotentiale. Maßvolle Weiterentwicklung in westlicher Richtung erst nach erfolgter überwiegender Konsumation der vorhandenen Potentiale innerhalb des bereits festgelegten Entwicklungsbereiches .

Z.2 **Ortsteile der Entwicklungspriorität 3:**

lit. a) Hohenberg

Erhaltung der bestehenden Baulandausweisung. Vorrangig Auffüllung der unbebauten Restflächen.

## §5 Inkrafttreten, Außer Kraft treten

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

(2) Mit der Rechtskraft des vorliegenden Örtlichen Entwicklungskonzeptes 4. Fassung tritt die 3. Fassung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes außer Kraft.

Für den Gemeinderat: Der Bürgermeister:

# 3. ERLÄUTERUNGSBERICHT

## 3.1 Veränderungen im Vergleich

### Differenzplan

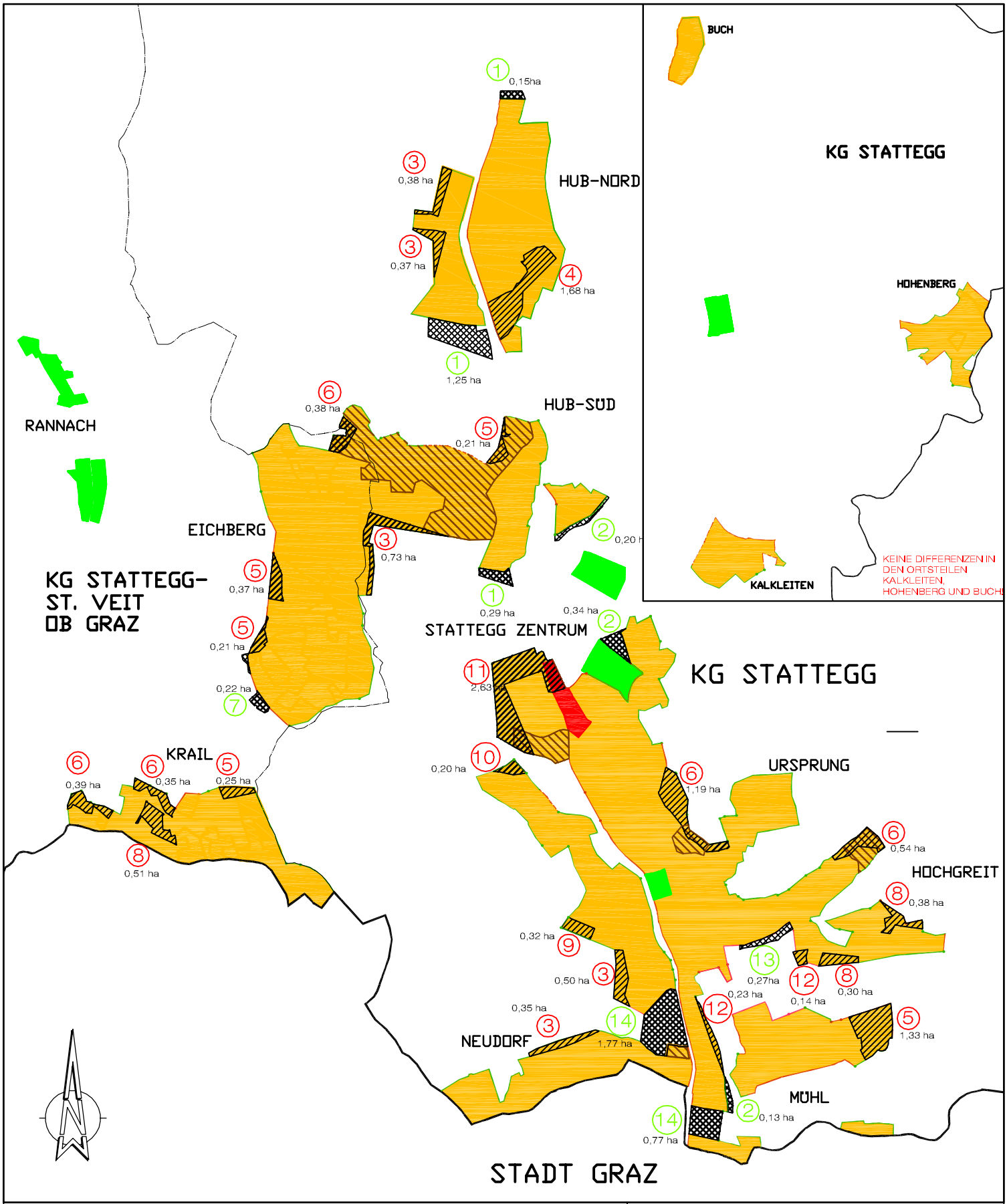
In Übereinstimmung mit den Raumordnungsgrundsätzen des Stmk. Raumordnungsgesetzes 1974 i.d.F. LGBl. Nr. 47/2007, den Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms 1977 (LGBl. Nr. 53/1977) und unter Berücksichtigung des Regionalen Entwicklungsprogramms für die Planungsregion (politische Bezirke) Graz-Umgebung werden, ausgehend von den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und der Problemanalyse und aufbauend auf dem geltenden Örtlichen Entwicklungskonzept 3. Fassung Entwicklungsziele und Maßnahmen für die Gemeinde Stattegg angepasst bzw. neu festgelegt.

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

### Vergleich Siedlungsleitbild - Entwicklungsplan

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

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




Entwicklungsgebiet Wohnen

Überlagerung Wohnen / Landwirtschaft

Entwicklungsgebiet Zentrum

Sondernutzung im Freiland

Änderungen mit fortlfaufender Nummer:

3 Neuausweisung

2 Rücknahme

# Gemeinde Stattegg

## Differenzplan zum ÖEK 4. Fassung

## Änderungen im Entwicklungsplan

| ohne Maßstab | Datum: Oktober 2009 | Gez: sv | Proj.Nr. 2007/10 |
|---|---|---|---|


MALEK HERBST
Architekten
Körösistraße 17, A-8010 Graz
T +43(0)316681440-0 F-33
Schönbrunner Str. 2, A-1060 Wien
T/F +43(0)1990566-0
Ziviltechniker Gmbh
www.malekherbst.com
office@malekherbst.com

# Gemeinde Stattegg

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

**1** von: Wohnen
in: Freiland
Fläche: 0,15+1,25+0,29=1,69 ha

Rücknahme der Entwicklungsgebiete aufgrund der Vorrangzone Grünzone.

**2** von: Wohnen
in: Freiland
Fläche: 0,20+0,34+0,13=0,67 ha

Rücknahme der Entwicklungsgebiete aufgrund der Beeinträchtigung durch Hochwasser.

**3** von: Freiland
in: Wohnen
Fläche: 0,38+0,37+0,73+0,50+0,35=2,33 ha

Erweiterung der Entwicklungsgebiete aufgrund langfristiger Entwicklung in Anpassung an die Grünzone.

**4** von: Freiland
in: Wohnen
Fläche: 1,68 ha

Erweiterung des Entwicklungsgebietes aufgrund langfristiger Entwicklung unter Berücksichtigung der angrenzenden Entwicklung. Der durch Hochwasser gefährdete Bereich gilt jedoch als Freiland.

**5** von: Freiland
in: Wohnen
Fläche: 0,21+0,37+0,21+0,25+1,33=2,37 ha

Erweiterung der Entwicklungsgebiete aufgrund langfristiger Entwicklung unter Berücksichtigung der Entwicklung von innen nach außen.

**6** von: Freiland
in: Wohnen
Fläche: 0,38+0,35+0,39+1,19+0,54=2,85 ha

Geringfügige Erweiterungen der Entwicklungsgebiete im Anschluss an bestehende Bebauung in Anpassung an die Waldgrenze.

**7** von: Wohnen
in: Freiland
Fläche: 0,22 ha

Rücknahme des Entwicklungsgebietes durch Begradigung der Entwicklungsgrenze in Anpassung an die naturräumlichen Gegebenheiten.

**8** von: Freiland
in: Wohnen
Fläche: 0,51+0,30+0,38=1,20 ha

Erweiterung des Entwicklungsgebietes als Auffüllung bereits bestehender Bebauung.

**9** von: Freiland
in: Wohnen
Fläche: 0,32 ha

Erweiterung des Entwicklungsgebietes durch Begradigung der Entwicklungsgrenze in Anpassung an die Grünzone zuzüglich einer Bauplatztiefe.

**10** von: Freiland
in: Wohnen
Fläche: 0,20 ha

Geringfügige Erweiterungen des Entwicklungsgebietes im Anschluss an bestehende Bebauung in Anpassung an die Grünzone.

**11** von: Freiland
in: Wohnen
Fläche: 2,63 ha

Erweiterung des Entwicklungsgebietes aufgrund langfristiger Entwicklungsmöglichkeiten des Gemeindezentrums in Anpassung an die Grünzone zuzüglich einer Bauplatztiefe.

**12** von: Freiland
in: Wohnen
Fläche: 0,14+0,23=0,37 ha

Geringfügige Erweiterung des Entwicklungsgebietes aufgrund bestehender Bebauung.

**13** von: Wohnen
in: Freiland
Fläche: 0,27 ha

Rücknahme des Entwicklungsgebietes in Anpassung an die Gemeindestraße als siedlungspolitische Grenze.

**14** von: Wohnen
in: Freiland
Fläche: 1,77+0,77=2,54 ha

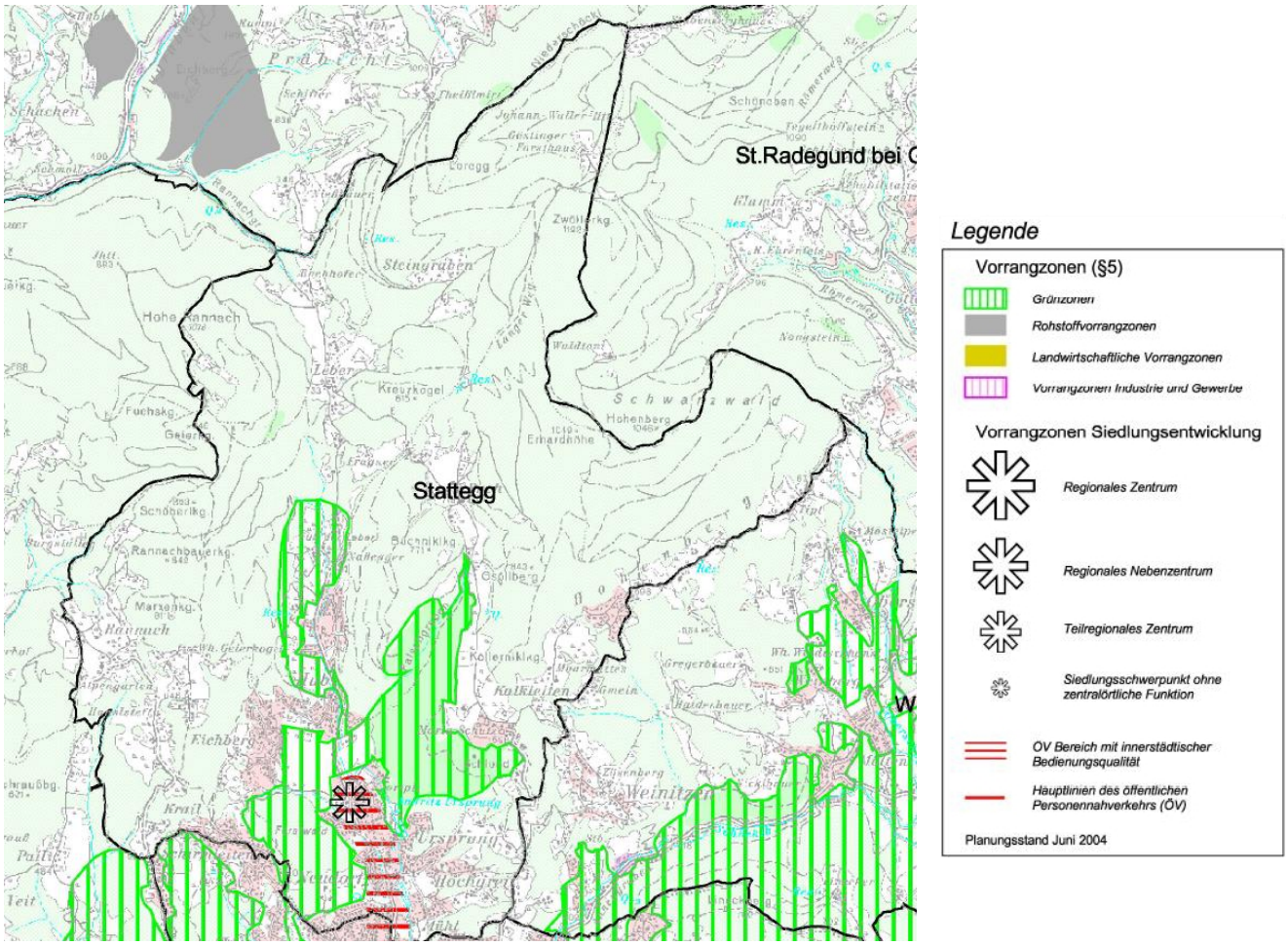
Rücknahme des Entwicklungspotentials aufgrund der räumlichen Trennung der einzelnen Ortsteile (Vermeidung des Zusammenwachsens) aus orts- und landschaftsbildnerischen Gründen.

## 3.2 Erläuterungen zum Entwicklungsplan

### 3.2.1 Ersichtlichmachungen – Darstellung des Handlungsrahmens

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

**Regionalplan:**




| Planungsinformationen | |
|---|---|
| ausgewiesener Baulandbestand | Wildökologischer Korridor |
| Kerngebiete und Einkaufszentren (KG, EZ) | Biotope und Biotopkomplexe |
| Industrie- und Gewerbegebiete | Natura 2000 Gebiet |
| sonstiges Bauland | Naturschutzgebiet lit. a |
| | Wald |

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

**Grünzonen**

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

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

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

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

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

**ÖV Bereiche mit innerstädtischer Bedienungsqualität**

Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung sind Siedlungsschwerpunkte bzw. Bereiche mit inner städtischer Bedienungsqualität im öffentlichen Personennahverkehr sowie entlang der Hauptlinien des öffentlichen Personennahverkehrs.
Es gelten folgende Zielsetzungen:

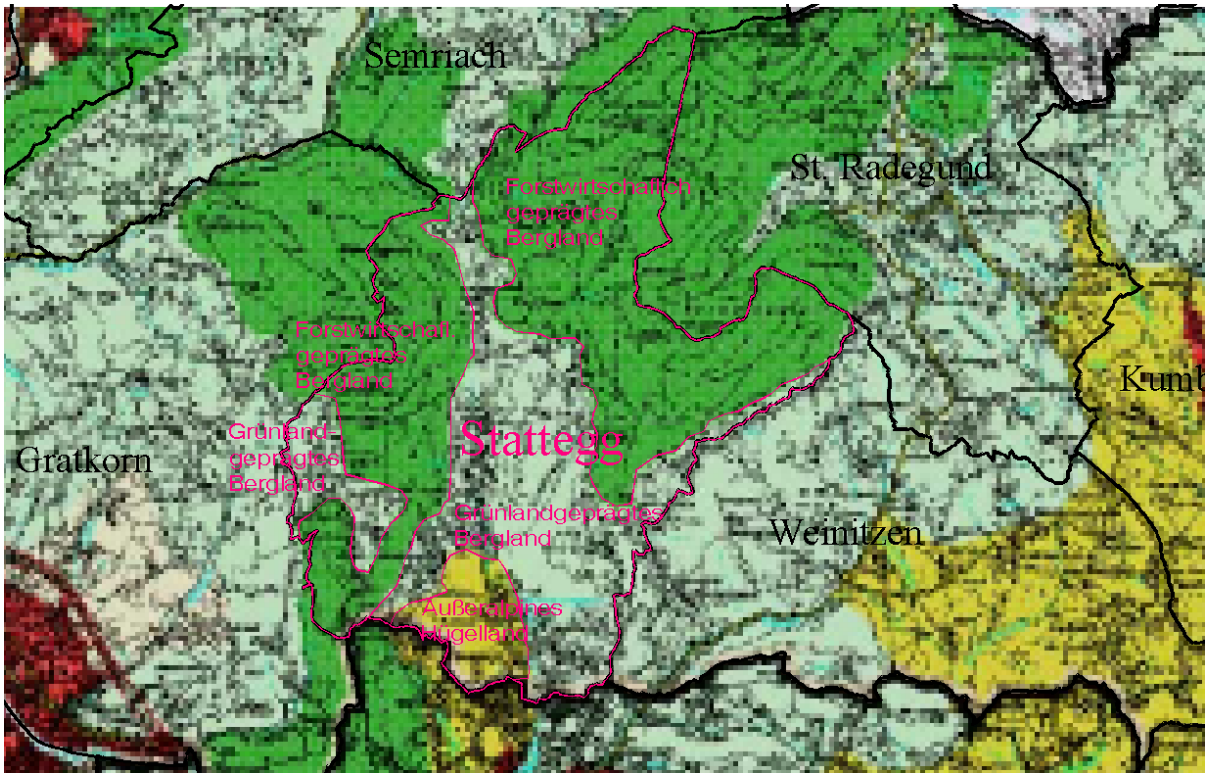
- Entwicklung einer funktionsdurchmischten, auf bestehende Nahversorgungseinrichtungen und die Möglichkeiten des öffentlichen Personennahverkehrs abgestimmten Siedlungsstruktur auf regionaler und Gemeindeebene (Durchmischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung zur Wegeminimierung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

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

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

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

**Teilräume:**



**Abgrenzung der Teilräume:**

Das Gebiet östlich der Landstraße sowie die Ortschaften Hochgreit, Kalkleiten, Hohenberg, Rannach und Leber sind dem Teilraum „Grünlandgeprägte Bergland“ zugeordnet. Der nördliche und westliche bewaldete Bereich ist dem Teilraum „Forstwirtschaftlich geprägtes Bergland“ zugeordnet.
An der südlichen Gemeindegrenze, westlich der Landstraße sind die Ortschaften Neudorf, Krail und Eichberg dem Teilraum Außeralpines Hügelland zugeordnet

**Forstwirtschaftlich geprägtes Bergland:**

- Der Charakter dieser Landschaftseinheit mit einer engen Verzahnung von Wald und Freiflächen ist zu erhalten.
- Waldränder sind in Hinblick auf einen stufigen Aufbau, eine vielfältige Struktur bzw. einen hochwertigen Lebensraum für Flora und Fauna bei allen Planungsmaßnahmen besonders zu beachten.

- Die Wiederbewaldung von freien Flächen in den für den landschaftsgebundenen Tourismus besonders geeigneten Gebieten ist zu vermeiden, Almflächen sollen erhalten werden.
- Touristische Nutzungen bzw. Erholungsnutzungen sind im Rahmen der Zielsetzungen dieser Verordnung zulässig.
- Darüber hinausgehende neue Baulandfestlegungen sind mit Ausnahme von geringfügigen Ergänzungen bestehender Siedlungsgebiete unzulässig.

**Grünlandgeprägtes Bergland:**

- Das durch eine kleinräumige Durchmischung von Wald und Grünland charakterisierte vielfältige Erscheinungsbild der Landschaft ist zu erhalten.
- Waldränder sind in Hinblick auf einen stufigen Aufbau, eine vielfältige Struktur bzw. einen hochwertigen Lebensraum für Flora und Fauna bei allen Planungsmaßnahmen besonders zu beachten.
- Die Wiederbewaldung von Grenzertragsböden soll vermieden werden.
- Außerhalb von im Regionalplan bzw. im Rahmen der örtlichen Raumplanung festgelegten Siedlungsschwerpunkten sind großflächige Baulanderweiterungen, die – auch bei mehrmaligen Änderungen - insgesamt 3.000m² überschreiten, unzulässig. Die Festlegung von Baugebieten für die Erweiterung rechtmäßig bestehender Betriebe bleibt davon unberührt.
- Bei der Baukörpergestaltung ist die visuelle Sensibilität dieses Landschaftsraumes besonders zu berücksichtigen.
- Die Gewinnung mineralischer Rohstoffe ist mit Ausnahme der Erweiterung rechtmäßig bestehender Rohstoffgewinnungen unzulässig.

**Außeralpines Hügelland:**

- Das durch eine äußerst kleinteilige Durchmischung von Wald, Wiesen, Ackerlandland und landwirtschaftlichen Sonderkulturen charakterisierte vielfältige Erscheinungsbild der Landschaft ist zu erhalten.
- Ein zusammenhängendes Netz von großflächigen Freilandbereichen, Retentionsräumen und landschaftsraumtypischen Strukturelementen wie Uferbegleitvegetation, Hecken, Waldflächen, Waldsäumen und Einzelbäumen ist zu erhalten.
- Außerhalb von im Regionalplan bzw. im Rahmen der örtlichen Raumplanung festgelegten Siedlungsschwerpunkten sind großflächige Baulanderweiterungen, die – auch bei mehrmaligen Änderungen - insgesamt 3.000m² überschreiten, unzulässig. Die Festlegung von Baugebieten für die Erweiterung rechtmäßig bestehender Betriebe bleibt davon unberührt.
- Bei der Baukörpergestaltung ist die visuelle Sensibilität dieses Landschaftsraumes besonders zu berücksichtigen. Dabei ist besonderes Augenmerk auf die Einbindung der Gebäude in das Gelände – vor allem in Hanglagen – und in bestehende Bebauungsstrukturen als auch auf die Höhenentwicklung und die Farbgebung der Gebäude zu legen. Ein Seitenverhältnis der Grundrisse von annähernd 1:2 ist anzustreben.
- Die Gewinnung mineralischer Rohstoffe ist mit Ausnahme der Erweiterung rechtmäßig bestehender Rohstoffgewinnungen unzulässig.

## Sonstige Ersichtlichmachungen im Entwicklungsplan

Vorrangzonen:

Ersichtlichmachung der Grünzonen entsprechend dem Regionalen Entwicklungsprogramms für die Planungsregion (politische Bezirke) Graz / Graz-Umgebung.

Hochwassergefährdung:

Andritzbach: HQ30 und HQ100 entsprechend der Hochwasserabflußuntersuchung Grazer Bäche – Andritzbach, erstellt vom Büro Hydroconsult, 1998

Gefahrenzonen, Vorbehaltsbereiche, Hinweisbereiche und Rückhaltebecken bestehen lt. Angabe der Wildbach- u. Lawinenverbauung (Gefahrenzonenplan GZP Stattegg) in den Bereichen Andritzbach und Höllbach

Meliorationsgebiete (ME) entsprechend der Bekanntgabe des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, FA 19A.

Biotope (BT) entsprechend der Bekanntgabe des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, FA 13C. (4 Bereiche)

Quellschutzgebiete (QS1 und QS2) gemäß der Bekanntgaben aus dem Raumordnungskataster.

Schutzwald: im nordwestlichen Gemeindegebiet, dieser orientiert sich entlang der Gemeindegrenze zu Semriach. Die übrigen Waldflächen im Gemeindegebiet erlangen keine höhere Wertigkeit.

Alpenkonvention Der gegenständliche Bereich liegt im Anwendungsbereich der Alpenkonvention, BGBl. Nr. 477/1995 i.d.g.F.

Landschaftsschutzgebiet Nr. 30

Naturdenkmäler (ND) entsprechend der Bekanntgabe aus dem Naturschutzbuch ersichtlich gemacht

„Wasserschutzgebiet zum Schutze des Karstwasservorkommens im Schöckelgebiet“ (LGBl. 12/1989) im gesamten nördlichen Gemeindegebiet

Denkmalgeschützte Objekte und Bodenfundstätten entsprechend der Bekanntgabe (GZ: 39.345/1/2007 vom 24.07.2007) des Bundesdenkmalamtes Steiermark. Es befindet sich zwei Denkmalgeschützte Objekte in Privatbesitz und 38 Bodenfundstätten großteils im nördlichen Gemeindegebiet.

Hochspannungsfreileitungen entsprechend der Bekanntgabe der Steweag und des E-Werk Franz ersichtlich gemacht.

Verkehrsinfrastruktur: Straßen und Haltestellen entsprechend der GIS-Daten der Landesbaudirektion ersichtlich gemacht.

Verkehrslärm: Ersichtlichmachung des äquivalenten Dauerschallpegels

Landstraßen L338 gemäß der vereinfachten Berechnungsmethode nach ÖAL Richtlinie anhand des bestehenden durchschnittlichen Tagesverkehr entsprechend dem letztgültigen Steiermark-Belastungsplanes DTV 2006, herausgegeben von der Fachabteilung 18B.

Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof gemäß der Bekanntgaben aus dem Raumordnungskataster.

Tierhaltende Betriebe (Geruchsemittent) Standort der Stallungen gemäß Angaben der Gemeinde

### 3.2.2 Festlegungen

#### 3.2.2.1 Örtliche Siedlungsschwerpunkte

Für die Festlegung von allgemeinen Siedlungsschwerpunkten gelten gem. „Richtlinie der Festlegung von Örtlichen Siedlungsschwerpunkten“ nachstehende Mindestvoraussetzungen:

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

### Örtlicher Siedlungsschwerpunkte

Als örtliche Siedlungsschwerpunkte wurden definiert:

- Hub Süd / Eichberg
- Hub Nord
- Krail
- Mühl / Neudorf
- Kalkleiten

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

Diese örtlichen Siedlungsschwerpunkte sind als funktionsdurchmischt festgelegt, wobei unterschiedliche Funktionen, wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung gegeben sind. Darüber hinausgehend können sich diese Funktionen im Rahmen der jeweiligen Nutzung weiterentwickeln. Diesbezüglich ist auch zu berücksichtigen, dass entsprechend der Festlegungen der Entwicklungsgebiete unterschiedliche Nutzungen innerhalb dieses Bereiches zulässig sind. Daraus ergibt sich, dass innerhalb eines Entwicklungsbereiches, wie zum Beispiel „Entwicklungsgebiet Wohnen“ mehrere Funktionen (WR, WA etc.) möglich sind.

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

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

Die Ortsteile weisen eine öffentliche Verkehrsanbindung auf.

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

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

Baulandreserven über 3.000m2 werden entsprechend den Bestimmungen des §26 im Steiermärkischen ROG durch aktive Bodenpolitik aktiviert bzw. sichergestellt.

Erhaltung der selbständigen Siedlungsschwerpunkte.

Vermeidung des Zusammenwachsens einzelner Ortsteile zur Erhaltung eines eigenständigen Ortsbildes. Insbesondere der Bereich zwischen Hochgreit und Mühl sowie die Ortsteile Hub-Nord und Hub-Süd sollen aufgrund ihrer naturräumlichen Gegebenheiten freigehalten werden.

### 3.2.2.2. Funktionsbereiche:

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

Entwicklungsgebiet für Zentrum:

Hier handelt es sich um den zentralen Bereich um das Gemeindezentrum von Stattegg mit bestehender infrastruktureller Ausstattung sowie höherer Nutzungsvielfalt in entsprechender Verkehrslage.

Entwicklungsgebiet für Wohnen - mit überwiegender Wohnfunktion:

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

Entwicklungsgebiet für Landwirtschaft - Dörflich strukturierte Gebiete:

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

Eignungszonen für Sport und Freizeit - Sondernutzungen:

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

### 3.2.2.3. Erläuterungen zu den Entwicklungsgrenzen

In der planlichen Darstellung des Entwicklungsplanes wurden Entwicklungsgrenzen festgelegt.

Die Festlegung dieser Entwicklungsgrenzen erfolgte aufgrund folgender Kriterien:

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

Von innen nach außen:

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

Absolute Entwicklungsgrenzen:

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

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

Relative Entwicklungsgrenzen:

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

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

Naturräumliche Entwicklungsgrenzen:

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

Siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen:

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

### 3.2.2.4. Entwicklungsgrenzen im Verordnungsplan

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

Lfde.Nr. 1: Naturräumlich absolute Entwicklungsgrenze aufgrund des angrenzenden bestehenden Waldes.

Lfde.Nr. 2: Naturräumlich absolute Entwicklungsgrenze aufgrund der bestehenden Hochwassergefährdung.

Lfde.Nr. 3: Naturräumlich absolute Entwicklungsgrenze aufgrund der Freihaltung eines mind. 10 Meter breiten Uferstreifens entlang eines natürlichen Gewässers oder Gerinnes.

Lfde.Nr. 4: Siedlungspolitisch absolute Entwicklungsgrenze aufgrund der angrenzenden Straße.

Lfde.Nr. 5: Siedlungspolitisch absolute Entwicklungsgrenze aufgrund der langfristigen Weiterentwicklung, unter Berücksichtigung der Entwicklung von Innen nach Außen sowie der verkehrstechnischen Infrastruktur.

Lfde.Nr. 6: Naturräumlich absolute Entwicklungsgrenze aufgrund der Bestandssicherung in hochwassergefährdeten Bereichen.

Lfde.Nr. 7: Siedlungspolitisch absolute Entwicklungsgrenze aufgrund der Abrundung der bereits bestehenden Bebauung.

Lfde.Nr. 8: Naturräumlich absolute Entwicklungsgrenze aufgrund der Grünzone in Anpassung an die bestehende Bebauung unter Berücksichtigung des Interpretationsspielraumes in der Größe einer Bauplatztiefe gemäß REPRO Graz / Graz Umgebung §6 Abs 3.

Lfde.Nr. 9: Naturräumlich absolute Entwicklungsgrenze aufgrund des bestehenden Waldes und der Grünzone.

Lfde.Nr.10: Naturräumlich absolute Entwicklungsgrenze aufgrund der Grünzone unter Berücksichtigung des Interpretationsspielraumes in der Größe einer Bauplatztiefe gemäß REPRO Graz / Graz Umgebung §6 Abs 3.

Lfde.Nr.11: Siedlungspolitisch absolute Entwicklungsgrenze aufgrund der Freihaltung von hochwassergefährdeten Flächen und der bestehenden Straße.

Lfde.Nr.12: Naturräumlich absolute Entwicklungsgrenze aufgrund der Grünzone.

Lfde.Nr.13: Naturräumlich absolute Entwicklungsgrenze aufgrund von Hochwasser-gefährdung in der roten Gefahrenzone.

Lfde.Nr.14: Naturräumlich absolute Entwicklungsgrenze aufgrund der Freihaltung von hochwassergefährdeten Flächen, der bestehenden Straße und des bestehenden Waldes.

Lfde.Nr.15: Naturräumlich absolute Entwicklungsgrenze aufgrund der Hanglage.

Lfde.Nr.16: Siedlungspolitisch absolute Entwicklungsgrenze aufgrund der langfristigen, einzeiligen Weiterentwicklung entlang der bestehenden Straße.

Lfde.Nr.17: Siedlungspolitisch absolute Entwicklungsgrenze aufgrund des rechtsmäßigen Bestandes eines Auffüllungsgebietes-Alt.

Lfde.Nr.18: Die roten Gefahrenzonen gelten generell als naturräumlich absolute Entwicklungsgrenzen für das jeweilige Entwicklungsgebiet, sind aber aufgrund

der Kleinräumigkeit und Unschärfe resultierend aus der Maßstäblichkeit im Detail nicht darstellbar.

Lfde.Nr.19: Siedlungspolitisch absolute Entwicklungsgrenze aufgrund der räumlichen Trennung der einzelnen Ortsteile (Vermeidung des Zusammenwachsens) aus orts- und landschaftsbildnerischen Gründen.

Lfde.Nr.20: Naturräumlich absolute Entwicklungsgrenze aufgrund der bestehenden Bebauung entlang des Andritzbaches

Lfde.Nr.21: Naturräumlich absolute Entwicklungsgrenze aufgrund der räumlichen Trennung der einzelnen Ortsteile (Vermeidung des Zusammenwachsens) aus orts- und landschaftsbildnerischen Gründen unter Berücksichtigung des bestehenden Trenngrüns.

Lfde.Nr.22: Siedlungspolitisch relative Entwicklungsgrenze aufgrund möglicher langfristiger Weiterentwicklung des Entwicklungsbereiches.

**Überschneidung der Entwicklungsgrenzen mit der Festlegung einer Grünzone gemäß REPRO der Planungsregion Graz, Graz-Umgebung.**

Gegenüber der seinerzeitigen Festlegung der Gemeinde im Örtlichen Entwicklungskonzept 3. Fassung (mit Gemeinderatsbeschluss vom 20.06.2002) wurde zwischenzeitlich das REPRO Graz, Graz-Umgebung neu erstellt und für das südliche Gemeindegebiet eine großflächige Grünzone festgelegt. Eine Prüfung der Rechtsbestände erfolgte in diesem Zusammenhang offensichtlich nicht.

Die Festlegung der Grünzone folgt teilweise keiner naturräumlichen Gegebenheit (Straße, Gewässer, Gelände oder dgl.) und es besteht seitens der Gemeinde das öffentliche Interesse an der Weiternetwicklung einerseits bzw. der Bestandssicherung der Wohnbebauung andererseits in diesen Bereichen.

Für die Abgrenzung der Vorrangzone besteht für die Gemeinde die Möglichkeit einen Interpretationsspielraum aufgrund des Maßstabes des REPRO anzuwenden. Dieser Interpretationsspielraum ist mit einer ortsüblichen Bauplatztiefe von 30 Meter (bis max. 50 Meter) definiert.

<u>Bereich Stattegg Zentrum:</u>

Seitens der Gemeinde besteht das öffentliche Interesse für den gegenständlichen Bereich, eine Weiterentwicklung Richtung Norden und Westen zu gewährleisten.

Für das neugeschaffene Gemeindezentrum wurde vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung eine diesbezügliche Studie erstellt, aus dem sich die Zentrumsentwicklung in diesem Bereich als besonders geeignet erwiesen hat. Um dieser Zielsetzung weiter zu entsprechen ist eine diesbezügliche Weiterentwicklung zu gewährleisten. Daher wurde für diesen Bereich die Möglichkeit es Interpretationsspielraumes maximal ausgeschöpft, wobei die Gemeinde bestrebt ist zukünftig eine Neufestlegung der Grünzone in diesem Bereich zu erwirken.

In Anlehnung an die Interpretation des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 16, dass der Interpretationsspielraum üblicherweise aufgrund des Maßstabes des Regionalen Entwicklungsprogrammes von 1:50.000 ca. 1mm (=50m) angenommen werden kann, durchaus dem maximalen Interpretationsspielraum entspricht.

Daher ergibt sich in diesem Entwicklungsbereich eine Überschreitung von ca. 50 Meter.

Bereich Fuß der Leber:

Seitens der Raumplanung in Abstimmung mit der Abteilung 16 der Steiermärkischen Landesregierung orientiert sich die Siedlungsentwicklung eindeutig an der bereits bestehenden Bebauung. In Anbetracht der Tatsache, dass dieser Bereich im Siedlungsleitbild 3.0 bereits als Entwicklungsgebiet ausgewiesen ist, wird seitens der Gemeinde auch für diesen Bereich die Möglichkeit der Überschreitung im Ausmaß einer Bauplatztiefe (ca. 35 Meter) in Anspruch genommen und dementsprechend erfolgt die Festlegung der Entwicklungsgrenzen.

Daher ergibt sich in diesem Bereich eine geringfügige Überschreitung von ca. 35 Meter.

Bereich Ursprung West:

Seitens der Raumplanung orientiert sich die Siedlungsentwicklung an der bestehenden Bebauung und dementsprechend erfolgt die Festlegung der Entwicklungsgrenzen.

Daher ergibt sich in diesem Bereich eine geringfügige Überschreitung von ca. 35 Meter.

### 3.2.2.5. Entwicklungspotentiale

Der Festlegung der Entwicklungspotentiale liegt ein siedlungs- und kommunalpolitischer Abwägungsprozess zugrunde. Insbesondere orientieren sich die Festlegungen an den Raumordnungsgrundsätzen gem. §3 Stmk. ROG 1974 idgF (Abstimmung der Teilräume auf den Gesamtraum). Weiters wurden die mittel- bis langfristigen Entwicklungspotentiale im ÖEK Nr. 4.Fassung – Entwicklungsplan entsprechend den angrenzenden Funktionen (Erweiterungspotentiale) festgelegt. Großteils handelt es ich um eine Übernahme von bestehenden Entwicklungspotentialen gem. geltendem ÖEK 3. Fassung - Siedlungsleitbild.

Nachfolgende Auflistung gibt eine kurze Übersicht über die, in den einzelnen Ortsteilen festgelegten Entwicklungspotenziale:

**Ortszentrum Stattegg und Hub Süd**

Um das Ortszentrum der Gemeinde Stattegg bestehen mittel- bis langfristig kleinräumige Entwicklungspotentiale. In nördlicher Richtung im Anschluss an den Kindergarten und an das neue Gemeindeamt, wobei die überörtlich festgelegte Grünzone die Grenze der Entwicklung bildet. In östlicher Richtung ist eine Auffüllung bis zur Waldgrenze möglich.

Westlich der Landesstraße sowie im Ortsteil Hochgreit stehen noch Entwicklungspotentiale zur Verfügung.

**Ort Eichberg**

Vorrangig Auffüllung der noch unbebauten Flächen in den Randbereichen. Entwicklungspotential aufgrund der landwirtschaftlichen Vorrangzone lediglich in nordwestlicher Richtung.

**Ort Hub Nord**

Vorrangig Auffüllung der noch unbebauten Baulandflächen.

Beibehaltung der westseitigen Entwicklungspotentiale entlang der Landesstraße zwischen den bestehenden Baulandbereichen und in nördlicher Richtung außerhalb der Grünzone.

**Ortsteil Neudorf**

Entlang der L 338 in nördlicher Richtung bestehen relativ großflächige Entwicklungsbereiche im Anschluss an bestehendes Bauland, welche durch naturräumliche oder raumplanungsrelevante Gegebenheiten kaum eingeschränkt sind, wodurch ein Zusammenwachsen in Zukunft zu erwarten ist.

**Ort Mühl**

Vorrangig Auffüllung der noch unbebauten Flächen.

**Ort Hochgreit**

Beibehaltung und Auffüllung der bestehenden Entwicklungspotentiale mit einer geringfügigen Erweiterung (Abrundung) südlich der Erschließungsstraße. Mobilisierung der Entwicklungspotentiale mittels Maßnahmen gemäß §26b StROG idgF.

**Ort Krail**

Vorrangig Auffüllung der unbebauten Baulandflächen und bestehender kleinräumiger Restflächen.

**Ort Kalkleiten**

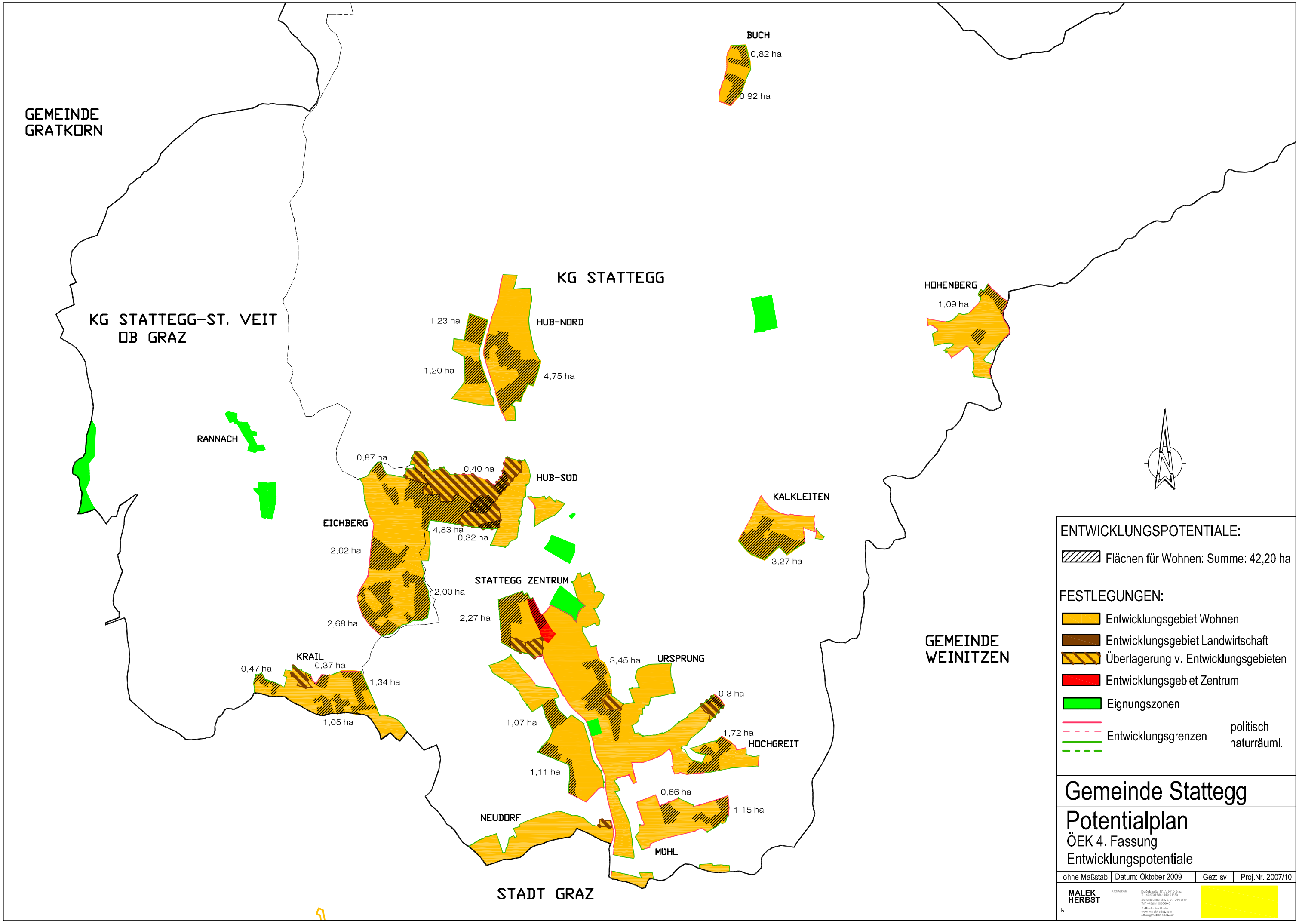
Konsumation der bestehenden Potentiale innerhalb des bereits festgelegten Entwicklungsbereiches am Südhang.
Mobilisierung der relativ großen Entwicklungspotentiale mittels „Privatwirtschaftlicher Maßnahmen“ gemäß §26a StROG idgF. mit der Gemeinde.

**Allgemeine Angaben zu den Potenzialen:**

Im Entwicklungsplan werden die Baulandentwicklungsgebiete als bestehend bzw. potenziell dargestellt. Bei den potenziellen Entwicklungsgebieten handelt es sich um großflächige, unbebaute Bereiche.

Entsprechend der Berechnung des Baulandbedarfes unter Pkt. 3.3.3. „Baulandbedarf – Wohnbau“, ergibt sich ein Bedarf von ca. 33,2 ha für die nächsten 15 Jahre (ohne Berücksichtigung der Baulandmobilität). Die Ermittlung der Flächen der potenziellen Entwicklungsgebiete Wohnbauland ergibt eine Fläche von ca. 42,2 ha.

Unter Einhaltung des Mobilitätsfaktors von maximal 3,0 ergibt sich ein Flächenbedarf von (33,2 x 3) von ca. 99,6 ha. Somit ist festzustellen, dass das Entwicklungspotential dem erwarteten Flächenbedarf für die Wohnbaulandentwicklung entspricht.

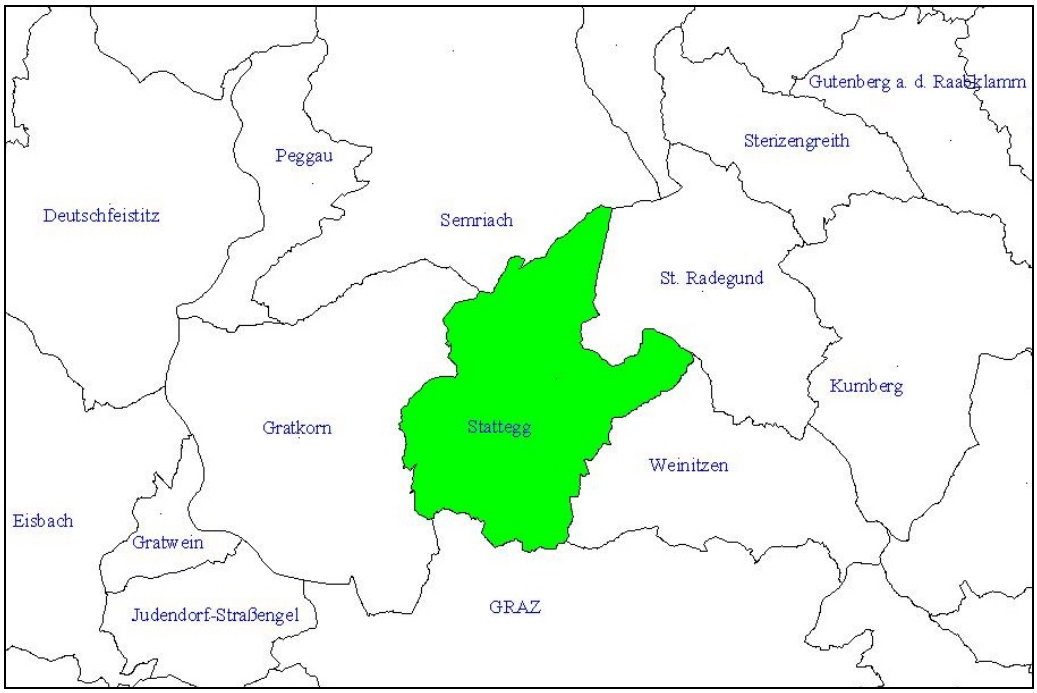

GEMEINDE GRATKORN
KG STATTEGG-ST. VEIT OB GRAZ
KG STATTEGG
BUCH
0,82 ha
0,92 ha
HOHENBERG
1,09 ha
HUB-NORD
1,23 ha
1,20 ha
4,75 ha
RANNACH
0,87 ha
0,40 ha
HUB-SÜD
EICHBERG
4,83 ha
0,32 ha
2,02 ha
2,00 ha
2,68 ha
KALKLEITEN
3,27 ha
STATTEGG ZENTRUM
2,27 ha
KRAIL
0,47 ha
0,37 ha
1,34 ha
1,05 ha
3,45 ha
URSPRUNG
0,3 ha
1,07 ha
1,72 ha
HOCHGREIT
1,11 ha
0,66 ha
1,15 ha
NEUDORF
MÜHL
GEMEINDE WEINITZEN
STADT GRAZ
ENTWICKLUNGSPOTENTIALE:
Flächen für Wohnen: Summe: 42,20 ha
FESTLEGUNGEN:
Entwicklungsgebiet Wohnen
Entwicklungsgebiet Landwirtschaft
Überlagerung v. Entwicklungsgebieten
Entwicklungsgebiet Zentrum
Eignungszonen
Entwicklungsgrenzen
politisch
naturräuml.
Gemeinde Stattegg
Potentialplan
ÖEK 4. Fassung
Entwicklungspotentiale
ohne Maßstab
Datum: Oktober 2009
Gez: sv
Proj.Nr. 2007/10
MALEK HERBST

## 3.3 Sachbereiche

### 3.3.1 Landschaftraum

Beziehungen im größeren Raum :

Die Gemeinde Stattegg befindet sich direkt nördlich der Stadtgemeinde Graz und profitiert von der Nähe zu sämtlichen infrastrukturellen Einrichtungen der Stadt.

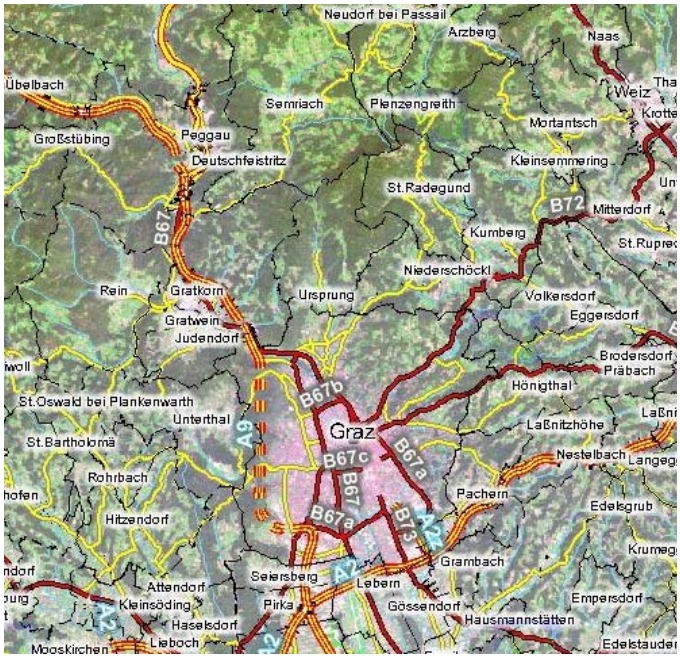



Sie weist eine Fläche von ca. 25,9 km² und eine derzeitige Wohnbevölkerung von ca. 2.747 (Stand 01.01.2009) Einwohnern auf.

Das übergeordnete Zentrum im Bezug auf Arbeiten, Versorgung und die Verwaltung ist die Stadt Graz.

Auf Grund der günstigen Lage (im direkten Anschluss an die Stadt Graz) entwickelte sich die Gemeinde vornehmlich zu einem Wohnstandort.

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




Überregional ist die Gemeinde über die L338 (Statteggerstraße) – L330 (Neustifterstraße) - L328 (Andritzer Reichsstraße) zur B67 – Grazerstraße erschlossen. Günstig ist die Erreichbarkeit aus Richtung Graz.

Der Ausbau der Wohnfunktion ist eines der vorrangigen Entwicklungsziele, da mit Maßnahmen in diese Richtung die Erhaltung der Bevölkerung und Stärkung der Infrastruktur erfolgen wird.

Ziel ist die Erhaltung der Bevölkerungsentwicklung und Verbesserung der Bevölkerungsstruktur durch Bereitstellung ausreichender Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten sowie Verbesserung und Ausbau der siedlungstechnischen Einrichtungen der Gemeinde.

### 3.3.2 Naturraum und Umwelt

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

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

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

Eine wesentliche Rolle kommt der Landwirtschaft als Träger der Landschaftspflege zu, sie ist unter diesen Gesichtspunkten zu fördern und zu erhalten. Diese Maßnahme kann auch langfristig wirtschaftliche Vorteile nach sich ziehen, da solche Gebiete immer mehr als Erholungsraum von der städtischen Bevölkerung aufgesucht werden.

Die Anlage von Wanderwegen und Aufstellung von Bänken sowie die Ortspflege sind ein Ziel der Gemeinde. Diesbezüglich wird auch die Schaffung von Beherbergungs- bzw. Quartiermöglichkeiten und gastgewerblichen Angeboten von der Gemeinde unterstützt.

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

**Fließgewässer :**

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

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

Die Nutzung der Entwicklungsbereiche im Bereich des Andtritzbaches und des Höllbaches ist durch Hochwasser stark beeinträchtigt. Bei neuen Baulandausweisungen sind die Gefahrenzonen lt. Bekanntgabe der Wildbach- und Lawinenverbauung (Gefahrenzonenplan) zu berücksichtigen

**Grundwasser :**

Die Entsorgung sämtlicher Baulandsbereiche der Gemeinde Stattegg durch eine dem Stand der Technik entsprechende Abwasserreinigungsanlage ist abgeschlossen und somit ist ein wichtiger Aspekt zur Sicherung der Qualität des Grundwassers erfüllt.

### 3.3.3 Siedlungsraum und Bevölkerung

Das Hauptsiedlungsgebiet ist der Ort Stattegg mit den Bereichen Eichberg, Ursprung und Hochgreith und orientiert sich vornehmlich entlang der Landesstraße L338 in Nord-Süd Richtung. Weitere Siedlungsräume stellen die Ortschaften Hub, Mühl, Neudorf, Krail, Kalkleiten und Hohenberg dar.

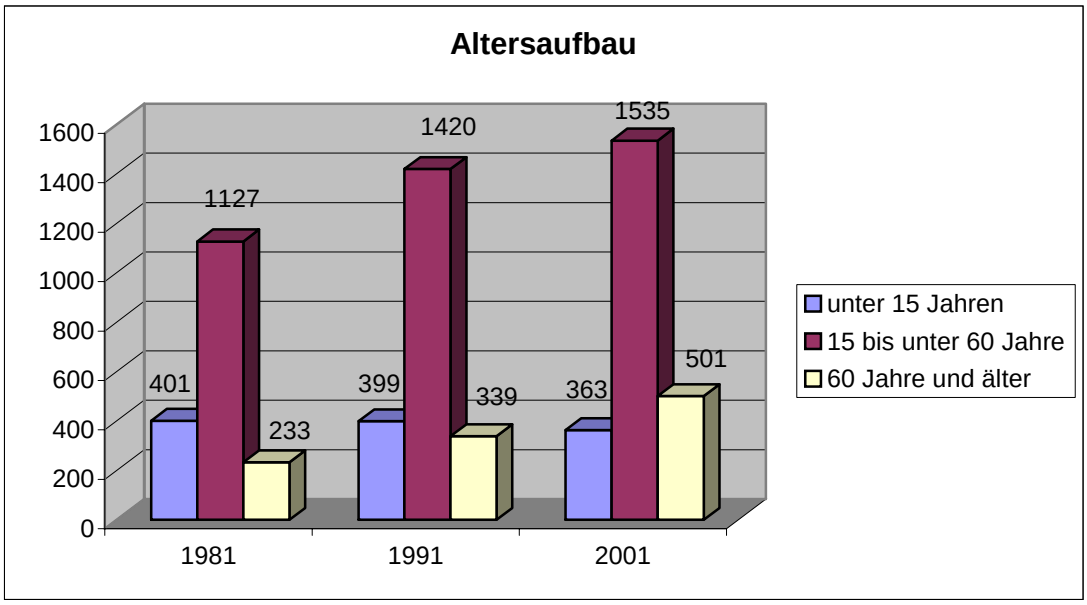
**Bevölkerungsentwicklung**

Die Geburtenrate in Stattegg ist seit Jahren schwankend. Die Wanderungsbilanz war in den letzten Jahrzehnten eher positiv, aber sinkend. Zwischen 1991 (2.158 EW) und 2007 (2.658 EW) ist eine Bevölkerungszunahme von 500 Personen zu registrieren. Im Jahr 1981 lebten durchschnittlich ca. 3,1 Personen in einem Haushalt. 1991 betrug diese Belegziffer 3,0 und im Jahr 2001 nur 2,6 Personen. Der Trend zu kleineren Haushalten ist ebenso wie in allen anderen Gemeinden des Bezirkes weiter anhaltend.

| | 1981 | 1991 | 2001 | 2007 |
|---|---|---|---|---|
| Bevölkerung | 1.761 | 2.158 | 2.399 | 2.658 |
| Anzahl der Haushalte | 574 | 715 | 928 | 1125 |
| Belegziffer | 3,1 | 3,0 | 2,6 | 2,4 |

* = Daten per 01.01.2007

Von der gesamten Bevölkerung waren im Jahr 2001 15,13 % unter 15, 63,98 % zwischen 15 und 60 und 20,89 % über 60 Jahre alt.



### 3.3.4 Baulandbedarf :

**Wohnbau:**

Zwischen den Jahren 1997 und 2006 wurden insgesamt 325 neue Wohneinheiten geschaffen. Daraus ergibt sich, dass durchschnittlich ca. 32,5 Wohneinheiten pro Jahr errichtet wurden.

Entsprechend der Bautätigkeit in der Gemeinde errechnet sich der Baulandbedarf für die nächsten fünfzehn Jahre (2008 bis 2023) - Bautätigkeit und Bevölkerungsentwicklung - mit ca. 488 WE (ohne Berücksichtigung der Mobilität).

Unter Beachtung der allgemeinen Entwicklung im Bezirk Graz Umgebung ist anzunehmen, dass die zukünftige Bebauung sowohl in Form von Errichtung von Einfamilienwohnhäusern als auch Geschoßbauten erfolgen wird.
Bei einer Annahme von 60% Einfamilienhäuser und 10% Bauen in der Gruppe ergibt sich folgender Bedarf:

293 WE x 800m² + 49 WE x 800m² + 146 WE x 400m² = 332.000 m² (33,2 ha)

Unter Berücksichtigung eines maximalen Mobilitätsfaktors von 3,0 ergibt sich ein Flächenbedarf von 33,2 x 3 = 99,6 ha.

**Industrie- und Gewerbegebiet:**

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

## 3.4 Wirtschaft

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

Von den Arbeitstätigen waren 2001 3,6 % im Primär-, 22,4 % im Sekundär- und 73,9 % im Tertiärsektor beschäftigt.

Im Jahr 2001 waren in der Gemeinde 172 Arbeitsplätze vorhanden. Gegenüber 1981 bedeutet dies eine Zunahme um plus 39,53 %, gegenüber 1991 eine Zunahme von plus 13,70%. Der Pendlersaldo betrug im Jahr 2001 -891.

Im Jahr 2006 betrug die Steuerkraftkopfquote in der Gemeinde Stattegg €630,-. Diese liegt um -€ 249,00 unter der dem Bezirksdurchschnitt, und um -€ 330,00 unter der des Landesdurchschnittes.

Eine Verbesserung der Agrarstruktur unter Einschluss der Möglichkeiten eines außerlandwirtschaftlichen Neben- und Zuerwerbes ist weiterhin anzustreben. Dazu wird es erforderlich sein, neue Arbeitsplätze (kleinere Betriebe, zentrale Dienste und Einrichtungen) zu schaffen und Naherholungs- und Fremdenverkehrsfunktionen zu fördern.

Im Gemeindegebiet bestehen im Wesentlichen nur kleinstrukturierte Gewerbebetriebe.

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

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

### 3.4.1 Ver- und Entsorgung / Gemeinbedarfseinrichtungen

**Abwasserentsorgung:**

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

**Wasserversorgung :**

Das Gemeindegebiet ist hauptsächlich durch gemeindeeigene Wasserleitungen erschlossen.

**Energieversorgung :**

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

**Müllbeseitigung :**

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

**Strassen – Wege - Gehsteige:**

Eine Erhöhung der Verkehrssicherheit in allen Siedlungsbereichen wird angestrebt.

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

**Parkplätze:**

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

**Soziale Infrastruktur**

Volksschulen: Stattegg Ortszentrum und Kalkleiten

Kindergarten: 4 im Gemeindegebiet

Freiwillige Feuerwehr: Hub

Praktischer Arzt: Stattegg Ortszentrum 2 Allgemeinärzte

Gendarmerie: Stattegg

Nahversorger: Bäckerei

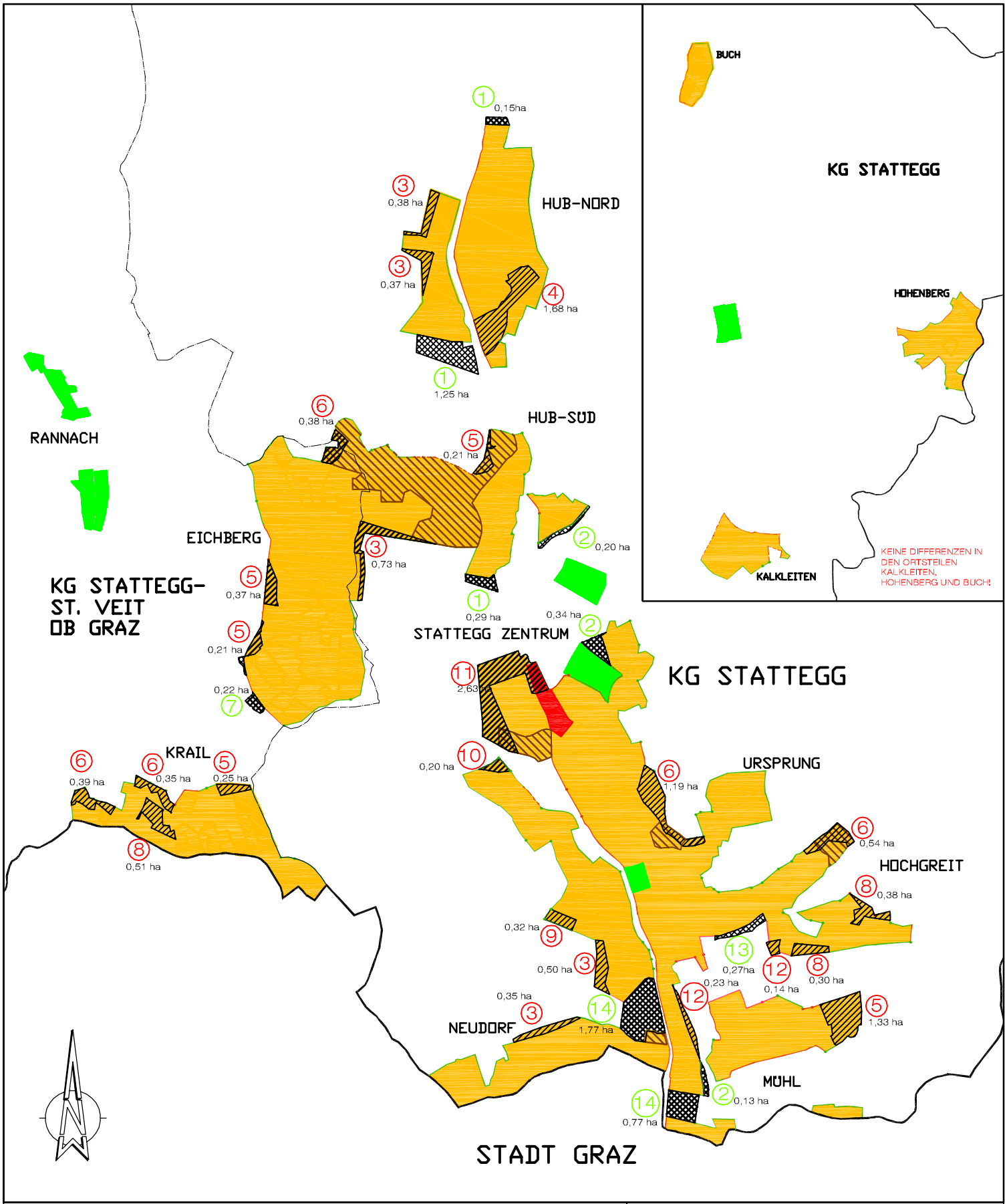
Diverse Sportvereine: in den jeweiligen Ortsteilen: Fußballverein, Wintersportverein, Tennisclub

Diverse Vereine: Musikverein, Sportverein, Fremdenverkehrsverein, Kinderfreunde, Landjugend, Jungschar etc.

Gastgewerbe und Beherbergungsbetriebe: 10 im Gemeindegebiet

Feizeit & Erholung: Ausflugsgebiet Leber und Kalkleiten, Reitsport Lässerhof Alpengarten Rannach

Gewerbebetriebe: Bauunternehmen, Installateur, Schlosserei, Schuhmacher Sonnenschutzhersteller, Werbeagentur




Entwicklungsgebiet Wohnen

Überlagerung Wohnen / Landwirtschaft

Entwicklungsgebiet Zentrum

Sondernutzung im Freiland

Änderungen mit fortlfaufender Nummer:

3 Neuausweisung

2 Rücknahme

# Gemeinde Stattegg

## SUP PLAN

## zum ÖEK 4. Fassung

| ohne Maßstab | Datum: Oktober 2009 | Gez: sv | Proj.Nr. 2007/10 |
|---|---|---|---|


MALEK HERBST
Architekten
Körösistraße 17, A-8010 Graz
T +43(0)3166814400 F-33
Schönbrunner Str. 2, A-1060 Wien
T/F +43(0)1990566-0
Ziviltechniker Gmbh
www.malekherbst.com
office@malekherbst.com

## 3.5 Strategische Umweltprüfung

Für alle neu festgelegten Entwicklungspotenziale/ Funktionsbereiche im Entwicklungsplan 4. Fassung der Gemeinde Feistritz wurde eine Vorprüfung hinsichtlich der Bestimmungen des §3 (4) Stmk. ROG 1974 i.d.F. LGBl. Nr. 13/2005 (Umwelterheblichkeitsprüfungen) durchgeführt. Dieser Prüfung wurden alle neu festgelegten Entwicklungspotenzial/ Funktionsbereiche, welche gegenüber dem Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 3.00 idgF im Entwicklungsplan Nr. 4.00 neu festgelegt wurden, unterzogen.

Die betroffenen Planungsgebiete sind:

weder

a) Grundlage für ein Projekt, das gemäß dem Anhang 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000 – UVP – Gesetz 2000 in der Fassung des Gesetzes BGBl. Nr. 50/2002 einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt oder

b) im Europaschutzgebiet nach dem Steiermärkischen Naturschutzgesetz 1976

noch

c) sind seitens der Stmk. Landesregierung zum Stichtag des Gemeinderatsbeschlusses Schwellenwerte verordnet worden.

Vorweg erfolgte eine Prüfung nach Ausschlusskriterien (Prüfkriterien gemäß Planungsleitfaden SUP in der Örtlichen Raumplanung, herausgegeben der Fachabteilung 13B, Amt der Stmk. Landesregierung, Stand: Juni 2005).

**Ausschlusskriterien**:

(1) Geringfügige Änderung

(2) kleine Gebiete

(3) Abschichtung

(4) Eigenart unverändert

(5) offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen

| Bereich | Fläche (ha) | Ausweisung | Ausschluss -kriterium trifft zu | Umwelter-heblichkeits-prüfung |
|---|---|---|---|---|
| 1,2,7,13, 14 | | Entwicklungsgebiets Rücknahmen | ---------- | ---------- |
| 3 | 0,38<br>0,37<br>0,73 | Wohnen | Ja (4,5) | Nein |
| 4 | 1,68 | Wohnen | Ja (4) | Nein |
| 5 | 0,21<br>0,21<br>0,37<br>0,25 | Wohnen | Ja (4,5) | Nein |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 6 | 0,38<br>0,35<br>0,39<br>0,54 | Wohnen | Ja (4,5) | Nein |
| 8 | 0,38<br>0,30 | Wohnen | Ja (4,5) | Nein |
| 9 | 0,32 | Wohnen | Ja (4,5) | Nein |
| 10 | 0,20 | Wohnen | Ja (1,2) | Nein |
| 11 | 2,63 | Wohnen | Ja (4,5) | Nein |
| 12 | 0,14 | Wohnen | Ja (1,2) | Nein |
| 13 | 0,51 | Wohnen | Ja (4) | Nein |
| 14 | 1,86 | Wohnen | Ja (4,5) | Nein |
| 15 | 1,33 | Wohnen | Ja (4,5) | Nein |

Die Ergebnisse der raumordnungsfachlichen Analyse ergibt, dass für **keinen** Bereich eine Umwelterheblichkeitsprüfung im Sinne des § 3 (4) Stmk. ROG 1974 i.d.F. LGBl. Nr. 47/2007 erforderlich ist.

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

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

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

(1) Neuerschließung oder Änderung von Gletscherschigebieten, wenn damit eine Flächeninanspruchnahme durch Pistenneubau oder durch Lifttrassen verbunden ist.

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

(3)

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

(1) Freizeit- oder Vergnügungsparks, Sportstadien oder Golfplätze mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 10ha oder mindestens 1.500 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge

(2) Industrie- oder Gewerbeparks mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 50ha

(3) Städtebauvorhaben mit einer Nutzfläche von mehr als 100.000m²

(4) Einkaufszentren mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 10ha oder mindestens 1.000 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge

(5) Beherbergungsbetriebe, wie Hotels oder Feriendörfer, samt Nebeneinrichtungen mit einer Bettenzahl von mindestens 500 Betten oder einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 5ha, außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete

(6) Öffentlich zugängliche Parkplätze oder Parkgaragen für Kraftfahrzeuge mit mindestens 1.500 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge

(7) Campingplätze außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete mit mindestens 500 Stellplätzen

(8) Ständige Renn- oder Teststrecken für Kraftfahrzeuge ab 2km Länge

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

(1) Neuerschließung oder Änderung von Schigebieten durch Errichtung von Seilförderanlagen, Schleppliften oder Pisten in schutzwürdigen Gebieten der Kategorie A, wenn damit eine Flächeninanspruchnahme von mindestens 10 ha verbunden ist.

(2) Freizeit- oder Vergnügungsparks, Sportstadien oder Golfplätze in schutzwürdigen Gebieten der Kategorien A oder D mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 5 ha oder mindestens 750 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge.

(3) Industrie- oder Gewerbeparks in schutzwürdigen Gebieten der Kategorien A oder D mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 25ha.

(4) Einkaufszentren mit einer Flächeninanspruchnahme in schutzwürdigen Gebieten der Kategorien A oder D von mindestens 5ha oder mindestens 500 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge

(5) Beherbergungsbetriebe, wie Hotels oder Feriendörfer, samt Nebeneinrichtungen in schutzwürdigen Gebieten der Kategorien A oder B mit einer Bettenzahl von mindestens 250 Betten odereiner Flächeninanspruchnahme von mindestens 2,5ha, außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete

(6) Öffentlich zugängliche Parkplätze oder Parkgaragen für Kraftfahrzeuge in schutzwürdigen Gebieten der Kategorien A, B oder D mit mindestens 750 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge

(7) Campingplätze in schutzwürdigen Gebieten der Kategorie A mit mindestens 250 Stellplätzen, außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete

(8) ständige Renn- oder Teststrecken für Kraftfahrzeuge in schutzwürdigen Gebieten der Kategorie A

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

**Alpenkonvention:**

Der gegenständliche Bereich liegt im Anwendungsbereich der Alpenkonvention, BGBl. Nr. 477/1995 i.d.g.F.

Die Planung erfolgte unter besonderer Beachtung der Naturgefahren, Klärung und Abwägung der Nutzungsansprüche. Die vorausschauende Planung gewährleistet eine harmonische Entwicklung des Gesamtraumes.
Ferner wird dem Protokoll zur Durchführung der Alpenkonvention von 1991 im Bereich Raumplanung und nachhaltige Entwicklung BGBL. III Nr. 232/2002 insbesondere dem Artikel 1 (Ziele der Raumplanung) und Artikel 9 (Inhalte der Pläne und /oder Programme) Abs. 3 (Siedlungsraum) entsprochen. Es erfolgte eine angemessene Abgrenzung der Siedlungsgebiete einschließlich der Maßnahmen zur Gewährleistung einer tatsächlichen Bebauung, Ausrichtung an Verkehrsachsen und eine sparsame und umweltverträgliche Nutzung der Ressourcen und des Raumes.

Somit wurde der Zielsetzung des Übereinkommens zum Schutz der Alpen samt Anlage (Alpenkonvention) insbesondere Artikel 2 Abs. 2 lit. b entsprochen.