

Marktgemeinde Bad Waltersdorf

Beschlussunterlage

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
A13 Umwelt und Raumordnung
8010 Graz, Stempfergasse 7
Gesehen, am: 14. 12. 2017
DI. Redik e.h!



ÖEK - 1.0



**Marktgemeinde
Bad Waltersdorf
Bezirk Hartberg Fürstenfeld
8271 Bad Waltersdorf**

Stand: 06.07.2017
und 17.10.2017

TDC

TDC ZIVILTECHNIKER GMBH



www.tdc-zt.at

Inhaltsverzeichnis

1	VERFAHRENSABLAUF	6
2	VORBEMERKUNGEN	6
2.1	Einleitung	6
2.2	Gesetzliche Vorgaben	7
2.3	Inhalte des ÖEK.....	7
2.4	Vorgangsweise / Arbeitsmethodik.....	8
3	KURZFASSUNG.....	9
3.1	Allgemeines / Gemeindecharakteristik.....	11
3.2	Überörtliche Vorgaben / REPRO	12
3.3	Örtliche Siedlungsschwerpunkte und Ortsteile samt Siedlungsentwicklung ...	15
3.4	Probleme / Schwerpunkte / vorrangige Entwicklungsziele.....	15
3.4.1	Probleme – Schwerpunkte	15
3.4.2	Vorrangige Entwicklungsziele.....	16
3.5	Umwelterheblichkeitsprüfung / Umweltrelevanz (<i>Alpenkonvention</i>).....	16

WORTLAUT

1	§ 1 – Präambel	17
2	§ 2 – Umfang und Inhalt.....	17
3	§ 3 – Plangrundlage und Verfasser	17
4	§ 4 – Festlegungen des Entwicklungskonzeptes	18
4.1	Abgrenzungen überörtlicher Zonierungen.....	18
4.2	Räumlich-funktionelle Gliederung	19
4.2.1	Örtlicher Siedlungsschwerpunkt	19
4.2.2	Eignungszonen.....	20
4.2.3	Grünraumelemente.....	20
4.3	Entwicklungsgrenzen	21
4.3.1	Allgemeines.....	21
4.3.2	Absolute siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen.....	21
4.3.3	Relative siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen.....	21
4.3.4	Absolute naturräumliche Entwicklungsgrenzen	22

4.3.5	Relative naturräumliche Entwicklungsgrenzen	22
4.4	Raumbezogene Ziele und Maßnahmen	22
4.4.1	Naturraum und Umwelt	23
4.4.2	Siedlungsraum und Bevölkerung	24
4.4.3	Wirtschaft	26
4.4.4	Technische Infrastruktur/Gemeindebedarfseinrichtungen	27
5	§ 5 – Räumliches Leitbild	28
5.1	Umfang und Inhalt	28
5.2	Plangrundlage und Verfasser	29
5.3	Verbindlichkeit der Ziele und Vorgaben	29
5.4	Allgemeine Ziele und Vorgaben	29
5.5	Spezielle Vorgaben zu den Gebietstypen	34
5.5.1	Zentrum Bad Waltersdorf	35
5.5.2	Zentrum Sebersdorf	36
5.5.3	Leitersdorf, Oberlimbach, Lichtenwald, Neustift	37
5.5.4	Hohenbrugg, Wagerbergberg	38
5.5.5	Wagerberg, Sonntagsberg, Siedlung am Mühlweg, Steinfeld	39
5.5.6	Waltersdorfberg, Leitersdorfberg, Rohrbach, Wagenhals, Haller, Schmiedbäck, Harras, Großhaide Geier, Edelsberg, Sauberg	40
5.5.7	Industriegebiet/ Gewerbegebiet	40
5.5.8	Thermen, Hotels u. dgl.	41
5.5.9	Bebauung im Freiland und Sondernutzungen	42
5.6	Bebauungspläne	42
6	§ 6 – Grundsätze zur Verwirklichung der Ziele und Maßnahmen	42
7	§ 7 – Wirkung des ÖEK	43
8	§ 8 – Inkrafttreten / Außerkrafttreten	43

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1	Bestandaufnahme	45
1.1	Ersichtlichmachungen und Bestimmungen	46
1.1.1	Ersichtlichmachungen und Bestimmungen aus anderen Materienge- setzen	46
1.1.2	Ersichtlichmachung von Eignungszonen	49
1.2	Ersichtlichmachungen und Bestimmungen aus der überörtlichen Raumplanung	49
1.2.1	Vorrangzonen	49
1.3	Festlegungen im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde	50

1.3.1	Detailabgrenzung/ Siedlungsschwerpunkte	50
1.3.2	Gliederung des Gemeindegebietes	50
1.3.3	Entwicklungspotenziale und Entwicklungsgrenzen	55
1.3.4	Örtliche Vorrangzonen/ Eignungszonen	56
2	Erläuterungen zum Entwicklungsplan	57
2.1	Siedlungsstruktur / Leitbild der Siedlungsentwicklung	57
2.2	Siedlungsgebiete und deren Einstufung	58
2.2.1	Überörtlicher Siedlungsschwerpunkt Bad Waltersdorf inkl. Sonntagsberg	58
2.2.2	Örtlicher Siedlungsschwerpunkt	63
2.2.3	Bestandsausweisungen	67
2.2.4	Touristische Siedlungsschwerpunkte	78
2.2.5	Bestandsausweisungen, Dezentrale Siedlungsgebiete	86
2.2.6	Sonstiges	114
2.2.7	Entwicklungsgrenzen / Generelle Festlegungen	114
2.2.8	Entwicklungsgrenzen / Überschreitungsbedingungen	116
2.2.9	Baulandmobilisierungsmaßnahmen	117
3	Sachbereiche	117
3.1	Naturraum und Umwelt	117
3.2	Bevölkerung/ Bevölkerungsentwicklung	124
3.3	Wirtschaft/ Gemeinbedarf	126
3.4	Technische Infrastruktur, Verkehr/ Infrastruktur	129
3.5	Verkehrsplanerische Grundsätze – verfasst von der Abt. 16, Verkehr und Landeshochbau	130
4	Erläuterungen zum Räumlichen Leitbild	136
4.1	Kurzzusammenfassung des räumlichen Leitbildes	136
4.2	Ziele des räumlichen Leitbildes	137
4.3	Allgemeines, Analyse	138
4.3.1	Problemanalyse der letzten Jahre	138
4.4	Übersicht der Gebietstypen	138
4.5	Charakteristik der Gemeinde	139
4.6	Allgemeines	139
4.7	Analyse der bestehenden Bebauung	139
4.8	Erläuterungen der Verordnungspunkte	140
4.8.1	Landschaftsveränderungen	140
4.8.2	Erschließung, Straßenraum, Abstände	140
4.8.3	Fließender und ruhender Verkehr	141
4.8.4	Einfriedungen	142

4.8.5	Erneuerbare Energien	143
4.8.6	Gebäudehöhen.....	144
4.8.7	Oberflächenentwässerung.....	144
4.8.8	Dachform.....	145
4.8.9	Farbgebung	146
4.8.10	Baulanddurchgrünung	146
4.8.11	Gewässer	147
4.9	Erläuterungen der speziellen Vorgaben zu den Gebietstypen	148
4.9.1	Zentrum Bad Waltersdorf	148
4.9.2	Zentrum Sebersdorf.....	148
4.9.3	Leitersdorf, Oberlimbach, Lichtenwald, Neustift	148
4.9.4	Hohenbrugg, Wagerbergberg	149
4.9.5	Wagerberg, Sonntagsberg, Siedlung am Mühlweg, Steinfeld	149
4.9.6	Waltersdorfberg, Leitersdorfberg, Rohrbach, Wagenhals, Haller, Schmiedbäck, Harras, Großhaide Geier, Edelsberg, Sauberg	150
4.9.7	Industriegebiet/ Gewerbegebiet.....	150
4.9.8	Thermen, Hotels u. dgl.	150
4.9.9	Bebauung im Freiland	151
4.10	Zusammenfassung zum räumlichen Leitbild	151
5	Umwelterheblichkeitsprüfung.....	152
5.1	Ausschluss der Erheblichkeit.....	152
5.1.1	Prüfung mit den erforderlichen Detailuntersuchungen für die im Kap. 2.2.4.2 angeführte Erweiterung des Tourismusgebietes Falkensteiner ..	152
5.1.2	Prüfung mit den erforderlichen Detailuntersuchungen für die im Kap. 2.2.5.9 angeführte Erweiterung der Siedlung am Mühlweg	166
5.2	Anhang	180

1 VERFAHRENSABLAUF

Einleitung der Revision des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 1.00 mit Gemeinderatsbeschluss am 30.03.2016 und Kundmachung vom 14.04.2016

Abfrage der Planungsinteressen von 25.04.2016 bis 20.06.2016 (Kundmachung)

Beschluss des Gemeinderates über die Auflage des Entwurfs des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 1.00 am 27.02.2017

Auflagefrist des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 1.00: von 13.03.2017 bis 08.05.2017

öffentliche Versammlung am 19.04.2017

Beschluss des Gemeinderates über die Einwendungen zum Örtlichen Entwicklungskonzept 1.00 und Endbeschluss am 06.07.2017

Ergänzungsbeschluss am 17.10.2017

Genehmigung durch das Amt der Stmk. Landesregierung mit Bescheid vom, GZ

Rechtskraft des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 1.00 ab

2 VORBEMERKUNGEN

2.1 Einleitung

Die Marktgemeinde Bad Waltersdorf hat das Architekturbüro DI Silvia Kerschbaumer-Depisch, Grazer Platz 5, 8280 Fürstenfeld im April 2016 mit der Revision des Örtlichen Entwicklungskonzepts beauftragt.

Auf Grund der am 01.01.2015 in Kraft getretenen Gemeindestrukturreform des Landes Steiermark wurden die ehemaligen Einzelgemeinden Bad Waltersdorf, Sebersdorf und Teilflächen von Limbach zur neuen Gemeinde Bad Waltersdorf zusammengeschlossen.

Durch diese Fusion liegen nunmehr wesentlich geänderte Planungsvoraussetzungen und Rahmenbedingungen für die örtliche Raumplanung vor, die es erforderlich machten, im Interesse der neuen Gemeinde möglichst rasch die wiederverlautbarten bisherigen Raumplanungsinstrumente (ÖEK und FWP) der ehemaligen Gemeinden Bad Waltersdorf, Sebersdorf und Limbach zu überarbeiten und aufeinander abzustimmen.

Das nunmehr vorliegende neue Örtliche Entwicklungskonzept 1.0 ist sowohl als Weiterführung der bisherigen Entwicklungsplanungen der Einzelgemeinden zu verstehen als auch als gleichsam Neustart in manchen Bereichen auf Grund neuer und veränderter Zielsetzungen infolge der erfolgten Gemeindefusion.

2.2 Gesetzliche Vorgaben

Grundlage für die Erstellung des ggstl. ÖEK sind die Bestimmungen und insbesondere die Raumordnungsgrundsätze des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 (LGBl. Nr. 49/2010 i.d.g.F. LGBl. Nr. 61/2017), weiters die Festlegungen des geltenden Landesentwicklungsprogrammes 2009 (LGBl. Nr. 75/2009 i.d.g.F. LGBl. Nr. 37/2012) sowie die Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogrammes (REPRO) für die Planungsregion Oststeiermark (LGBl. Nr. 86/2016).

Für Fusionsgemeinden gilt darüber hinaus, dass ab dem Wirksamwerden der Gebietsänderung innerhalb von fünf Jahren ein neues Örtliches Entwicklungskonzept mit zugehörigem Entwicklungsplan sowie ein neuer Flächenwidmungsplan zu erstellen sind.

Der Entwicklungsplan ist entsprechend der gültigen Planzeichenverordnung 2016 (LGBl. Nr. 80/2016) im Maßstab M 1:10.000 basierend auf einem aktuellen Luftbild zu erstellen.

Die nunmehr getroffenen Festlegungen im Entwurf zum ersten Örtlichen Entwicklungskonzept samt Entwicklungsplan der neuen Gemeinde Bad Waltersdorf basieren auf dem geltenden Stmk. ROG 2010 mit dem langfristigen Planungshorizont von 10 Jahren.

2.3 Inhalte des ÖEK

Inhaltlich hat gemäß § 21, Stmk. ROG 2010 i.d.g.F. das ÖEK die "langfristigen Entwicklungen der Gemeinde aufeinander abgestimmt festzulegen", samt den Maßnahmen zur Erreichung der Entwicklungsziele.

Weitere rechtliche Vorgaben sind:

- ➔ rechtswirksame Planungen des Bundes und des Landes sind im ÖEK zu berücksichtigen
- ➔ eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden hat zu erfolgen, diese ist im Entwicklungsplan darzustellen
- ➔ der Planungszeitraum beträgt 10 Jahre

- geplante Vorhaben sind dahingehend zu untersuchen, ob eine Umweltprüfung erforderlich ist oder nicht – letzteres ist zu begründen
- das ÖEK ist öffentlich aufzulegen

Die zentrale Aufgabenstellung zur Festlegung des ÖEK besteht also in der Formulierung und Festlegung eines Entwicklungsplanes, in dem die Funktionen der einzelnen Teilräume, die Entwicklungsgrenzen von Baugebieten sowie eine Prioritätensetzung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung festgelegt sind.

Im Sinne dieser rechtlichen Vorgaben erfolgt eine Schwerpunktfestlegung auf folgende Bereiche:

- Siedlungsraum und Bevölkerung (sowohl Zentrumstärkung - Festlegung von Siedlungsschwerpunkten - als auch Abrundung und maßvolle Ergänzung dezentraler Siedlungsbereiche, Sicherstellung künftiger Entwicklungsbereiche; Bevölkerungsentwicklung)
- Wirtschaft, wirtschaftliche Entwicklung
- Naturraum und Umwelt
- Technische Infrastruktur

Bei der Bearbeitung des ggstl. ÖEK 1.0 wurden insbesondere Änderungen, die sich auf Grund der Neuerstellung des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 ergaben, berücksichtigt.

2.4 Vorgangsweise / Arbeitsmethodik

Ausgehend von einer Bestandaufnahme und -analyse wurden die einzelnen Entwicklungsmöglichkeiten und -zielsetzungen der ehemaligen Gemeinden Bad Waltersdorf, Sebersdorf und Limbach (Oberlimbach) in mehreren Arbeitssitzungen des Raumplanungsausschusses zusammengefasst, überarbeitet und entsprechend dem Leitfaden „Örtliches Entwicklungskonzept“ des Amtes der Stmk. Landesregierung in einem Entwurf des nunmehr neuen gemeinsamen Entwicklungskonzeptes gegliedert.

Das nunmehr vorliegende erste Örtliche Entwicklungskonzept "ÖEK 1.0" der neuen Gemeinde Bad Waltersdorf besteht aus dem Wortlaut mit dem Entwicklungsplan sowie den Erläuterungen.

Der Entwicklungsplan wird i.S. der rechtskräftigen Planzeichenverordnung 2016, LGBl. Nr. 80/2016 auf Grund der Größe der neuen Gemeinde im Maßstab M 1:10.000 basierend auf einem aktuellen Luftbild als Übersichtsplan für das gesamte neue Gemeindegebiet dargestellt. Weiters werden die Blattsnitte in Form von Einzelblättern in einer A3-Mappe gesammelt dargestellt.

Die im Plan enthaltenen Festlegungen werden im Erläuterungsbericht im Detail näher begründet.

3 KURZFASSUNG

Die Marktgemeinde Bad Waltersdorf liegt im oststeirischen Hügelland, südlich der Bezirkshauptstadt Hartberg und nördlich von Fürstenfeld. Die Gemeinde gliedert sich in die Katastralgemeinden KG Waltersdorf, KG Leitersdorf, KG Wagerberg, KG Hohenbrugg, KG Oberlimbach, KG Rohrbach bei Waltersdorf, KG Sebersdorf und KG Neustift. Im Westen führt von Norden nach Süden die A2 Südautobahn durch das Gemeindegebiet. Auch die Strecke der Aspangbahn führt mittig durch das Gemeindegebiet, ebenso wie die Pöllauer Saifen und der Safenbach. Die Gemeinde befindet sich in ca. 291,00 m Seehöhe und ist im Besonderen durch die sanfte hügelige Landschaft mit Wiesen, Obstbauflächen, Streuobstwiesen, Ackerbauflächen im Tal und Wäldern geprägt. Die Marktgemeinde Bad Waltersdorf hatte 2016 3.780 Einwohner. Die stetig ansteigende Einwohnerzahl bestätigt die sehr gute Entwicklung der Marktgemeinde Bad Waltersdorf.

Es handelt sich bei der Marktgemeinde Bad Waltersdorf um eine durch die 2 Thermen und zahlreichen Hotels sehr stark touristisch geprägte Gemeinde. Landwirtschaftliche Strukturen spielen ebenfalls eine sehr wichtige Rolle. In Teilbereichen ist das Gemeindegebiet nach wie vor dörflich geprägt. Mit der Heiltherme Bad Waltersdorf sowie der Therme Sebersdorf haben sich überregional bedeutsame Kur- und Erholungsbetriebe mit dazugehörigen Beherbergungsbetrieben angesiedelt. Aus diesem Grund wird besonderer Bedacht auf die Entwicklung der Flächen, die dem Tourismus dienen, gelegt. Auch die Wohnbebauung wird auf Grund der ausgezeichneten Baulandeignung durch die Anbindung an das höchstrangige Straßennetz sehr groß geschrieben.

Die bestehenden Industrie- und Gewerbebezonen sollen entsprechend der Widmung genutzt werden. Durch die Lage an der A2 Südautobahn ist die Marktgemeinde Bad Waltersdorf sehr gut an das hochrangige Verkehrsnetz angebunden und daher ein überaus attraktiver Standort für Industrie und Gewerbebetriebe.

Die Verwaltung und sehr attraktive Wohngebiete befinden sich in der KG Waltersdorf. Der Hauptort der Gemeinde ist als überörtlicher Siedlungsschwerpunkt festgelegt. Die Zentren der KG Wagerberg, KG Leitersdorf, KG Hohenbrugg, KG Neustift, KG Sebersdorf und KG Oberlimbach sind ebenfalls Hauptsiedlungsräume innerhalb der Marktgemeinde Bad Waltersdorf. Diese Hauptsiedlungsräume sind nach wie vor teilweise sehr stark dörflich und auch landwirtschaftlich strukturiert. Der Bereich Sebersdorf inkl. Steinfeld wurde als örtlicher Siedlungsschwerpunkt festgelegt.

Als touristische Schwerpunkte werden die Therme Sebersdorf, der Bereich Falkensteiner, Schloss Obermayerhofen und natürlich der Bereich Heiltherme Bad Waltersdorf festgelegt.

Die Marktgemeinde Bad Waltersdorf ist lt. regionalem Entwicklungsprogramm für die Region Oststeiermark als teilregionales Zentrum festgelegt. In sämtlichen Bereichen der MARKTGEMEINDE Bad Waltersdorf ist es in den letzten Jahren zu reger Bautätigkeit gekommen. Sowohl in den Zentrumsbereichen, als auch in den peripheren Gebieten. Der Bau von geförderten Mietkaufwohnungen ist im Gange. Auch diese Entwicklung soll weiter forciert werden.

Die Marktgemeinde Bad Waltersdorf verfügt über ein reichhaltiges Natur-, Kultur- und Freizeitangebot, was auch auf die räumlichen Rahmenbedingungen zurückzuführen ist. Beispielhaft zu erwähnen sind die zahlreichen Rad- und Wanderwege, das reichhaltige Sportangebot, Tennisplatzanlage, Fußballplätze, Eis- und Asphalt-schießanlagen, Campingplatz, diverse Spielplätze und ein sehr schön ausgebauter Golfplatz sowie das Schloss Obermayerhofen mit seinen zahlreichen Angeboten. Ebenso gibt es eine Mehrzweckhalle für diverse kulturelle Veranstaltungen.

Die wichtigsten Ziele der Marktgemeinde Bad Waltersdorf sind die weitere Unterstützung des Tourismus in allen Belangen. Weiterführung der Wohnbebauung in allen Ortsteilen und Weiterentwicklung der peripher gelegenen Ortsteile bzw. Wohngebiete. Die Förderung der landwirtschaftlichen Betriebe und die Förderung der Gewerbe- und Industrieflächen in der dafür gut geeigneten Lage im Nahebereich der A2. Auch die Erhaltung der bestehenden dörflichen Strukturen und die Erweiterung des Freizeitangebotes sind erklärte Ziele der Marktgemeinde Bad Waltersdorf.

Es handelt sich bei der Marktgemeinde Bad Waltersdorf um eine touristisch strukturierte Gemeinde mit qualitativ hochwertigen Baugebieten.

Im Laufe der Zeit entwickelten sich größere Siedlungsgebiete. Der Ortskern von Waltersdorf, Sonntagsberg, Wagerberg, Sebersdorf, Steinfeld, Leitersdorf, Oberlimbach und Hohenbrugg. Weiters ist die Gemeinde durch weilerartige und Kammbebauungen geprägt.

Zukünftige Siedlungsaktivitäten sollen grundsätzlich in allen Bereichen des Gemeindegebietes möglich sein. Die Schwerpunkte sollen jedoch in den bereits bestehenden Zentren und verdichteten Lagen liegen.

Große Teile der MG Bad Waltersdorf sind als Zweitwohnsitz Vorbehaltsgebiete festgelegt. Die Beschränkungszone für Zweitwohnsitze ist im Flächenwidmungsplan genau festgelegt.

Im Gemeindegebiet befinden sich verschiedene landschaftsräumliche Einheiten gemäß REPRO Oststeiermark.

In Rohrbach und Hohenbrugg sind außeralpines Hügelland und außeralpine Wälder und Auwälder gegeben. In den Tallagen ackerbaugeprägte Talböden und Becken und das Zentrum von Bad Waltersdorf bis Wagerberg ist als Siedlungs- und Industrielandschaften festgelegt.

In der Marktgemeinde Bad Waltersdorf sind zahlreiche gewerbliche Betriebe angesiedelt. Am südlichen Ortsende von Waltersdorf ist ein Gewerbepark entstanden, der neben dem Angebot eines Nahversorgers (Sparmarkt) noch zahlreiche andere Dienstleistungsbetriebe beinhaltet. Zahlreiche weitere und regional sehr bedeutsame Betriebe sind in Sebersdorf angesiedelt (beispielsweise Fa. Kröpfl, ...).

Betreffend der Umweltrelevanz der Änderungen wird festgehalten, dass durch die Weiterentwicklung der Siedlung am Mühlweg und die Ausweisung von Potenzialflächen im Bereich Falkensteiner mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist. Die Erweiterung im Bereich Falkensteiner und im Bereich der Siedlung am Mühlweg sind zwar relativ große Änderungen, die jedoch entsprechend der Umweltprüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen haben. Ebenso ist bei allen anderen Änderungen der Siedlungsgrenzen mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen, da es sich wenn überhaupt, um sehr geringfügige Änderungen handelt. Auch durch die Änderungen der Funktionen ist mit keinen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Betreffend der Alpenkonvention kann ebenso festgehalten werden, dass keine negativen Auswirkungen durch die Änderungen zu erwarten sind.

3.1 Allgemeines / Gemeindecharakteristik

In der bisherigen Gemeindeentwicklung haben sich 3 Schwerpunkte herauskristallisiert. Als Erstes ist die überregionale Bedeutung der Marktgemeinde Bad Waltersdorf im Tourismus zu erwähnen. Durch die 2 Thermen, das Schloss Obermayerhofen sowie zahlreichen, sehr renommierten Hotels ist die Marktgemeinde eine der bedeutendsten Tourismusgemeinden in der Steiermark. Weiters ist die Marktgemeinde Bad Waltersdorf auch als Wohnstandort von großer Bedeutung. Diesbezüglich besteht nach wie vor große Entwicklungsmöglichkeit. Andererseits kommt es durch die ausgezeichnete Anbindung an das übergeordnete Straßennetz zur Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben, dafür wurden im Zuge der Planungen Entwicklungsflächen vorgesehen.

Betreffend der Siedlungscharakteristik kann festgehalten werden, dass sich in der Marktgemeinde Bad Waltersdorf einerseits kompakte Siedlungsstrukturen und auch lockere Einheiten sehr harmonisch abwechseln. Da das gesamte Gemeindegebiet eine sehr gute Baukultur aufweist und diese jedenfalls weitergeführt werden soll, wurde im Zuge des örtlichen Entwicklungskonzeptes auch ein räumliches Leitbild erarbeitet. Es soll als Grundlage für künftige Bebauungsplanung sowie für die zukünftige Bebauung außerhalb von Bebauungsplangebietern dienen.

3.2 Überörtliche Vorgaben / REPRO

Die Marktgemeinde Bad Waltersdorf liegt mitten im „Thermenland“ und ist politisch dem Bezirk Hartberg-Fürstenfeld zugeordnet. Sie grenzt an folgende Gemeinden:

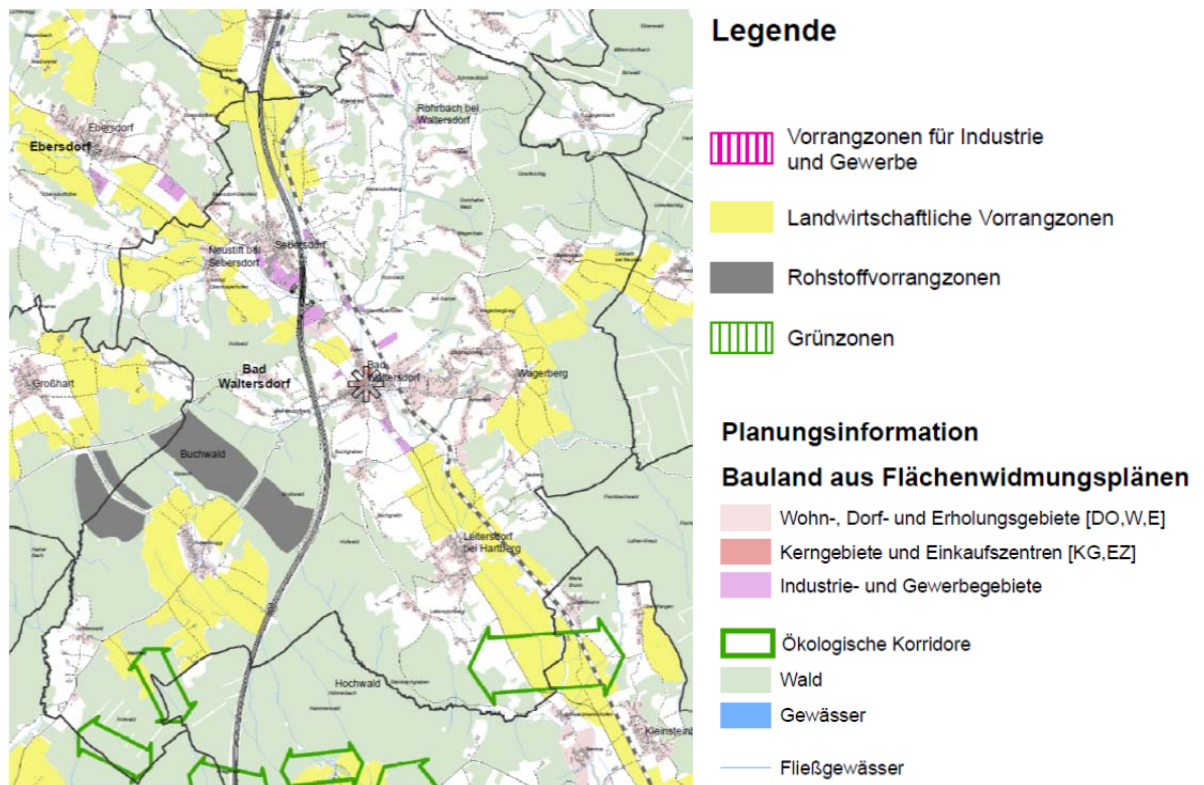
- Im Norden an Buch-St. Magdalena
- Im Osten an Neudau
- Im Süden an Bad Blumau
- Im Westen an Großsteinbach und Ebersdorf.

Gemäß dem Regionalen Entwicklungsprogramm der Region Oststeiermark (LGBl. 86/2016) wurde die Marktgemeinde Bad Waltersdorf als teilregionales Zentrum festgelegt.

Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ist durch zahlreiche Handels- und Dienstleistungsbetriebe im Gemeindegebiet sichergestellt. Auch Hartberg und Fürstenfeld sind in kürzester Zeit (ca. 12 km bzw. 15 Autominuten) erreichbar.

Laut REPRO Oststeiermark liegt die Marktgemeinde Bad Waltersdorf zu einem Teil im außeralpinen Hügelland sowie in ackerbaugeprägten Talräumen, außeralpinen Wäldern und Auwäldern sowie in den Siedlungs- und Industrielandschaften. Im Gemeindegebiet befinden sich außerdem einige großflächige landwirtschaftliche Vorrangzonen.

Auszug aus dem Regionalplan des REPRO Oststeiermark:



In den Teilräumen sind folgende Vorgaben aus dem REPRO zu beachten:**➤ 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 für unbebaute Bauplätze im Ausmaß von maximal 20 % 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. Baulanderweiterungen für die Entwicklung rechtmäßig bestehender Betriebe bleiben von der Flächenbeschränkung unberührt.
3. Die Gewinnung mineralischer Rohstoffe ist außerhalb von Rohstoffvorrangzonen unzulässig. Ausgenommen sind landschaftsverträgliche Erweiterungen bestehender Abbaugebiete.

➤ Außer Alpine Wälder und Auwälder:

1. Waldflächen und Waldränder sind, einschließlich erforderlicher Abstandsflächen, in ihrer Funktion als ökologische und kleinklimatologische Ausgleichsflächen langfristig zu erhalten und von störenden Nutzungen freizuhalten.
2. Eine Erholungsnutzung ist unter Beachtung der besonderen ökologischen Wertigkeit dieser Landschaftseinheit zulässig.
3. Die Gewinnung mineralischer Rohstoffe ist außerhalb von Rohstoffvorrangzonen unzulässig. Davon ausgenommen sind landschaftsverträgliche Erweiterungen bestehender Abbaugebiete.

➤ Ackerbaugeprägte Talböden und Becken:

1. Die weitere Zerschneidung bzw. Segmentierung landwirtschaftlicher Flächen ist zu vermeiden.

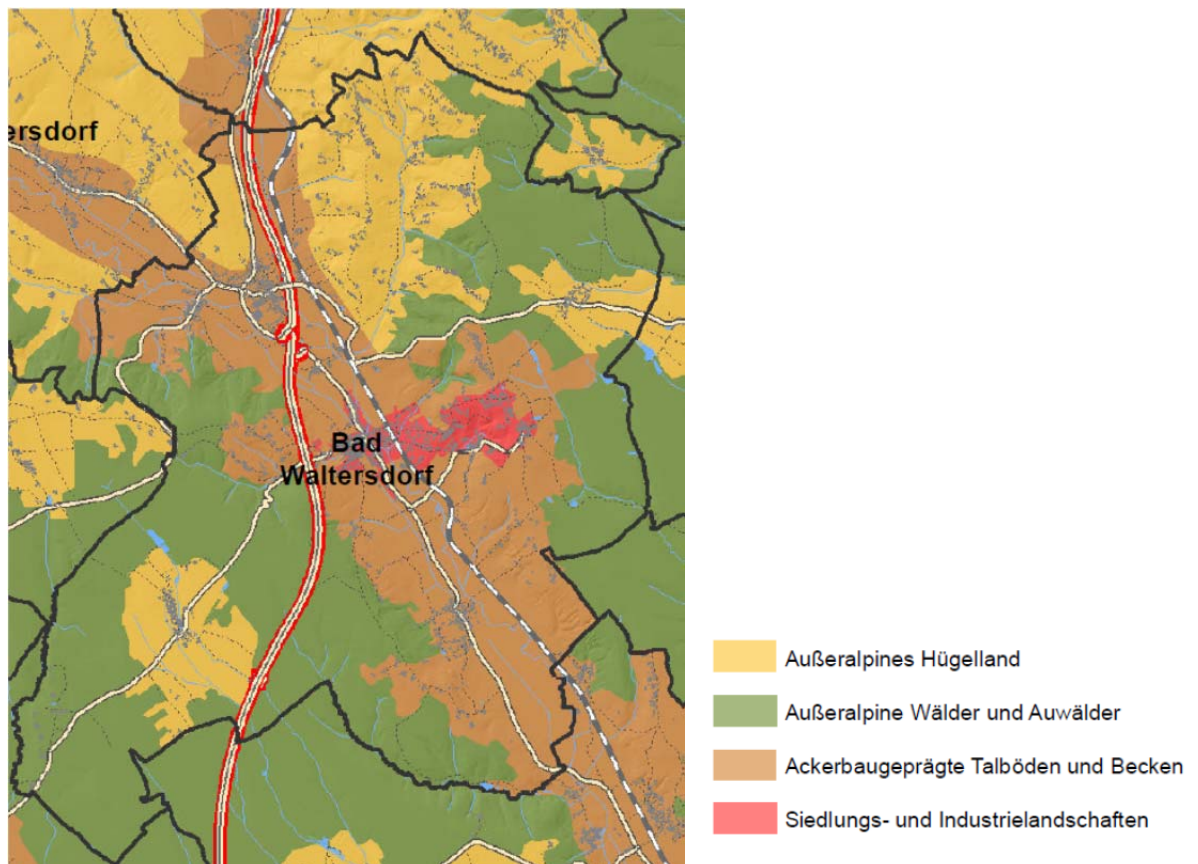
2. Die Gliederung der Landschaft durch Strukturelemente, wie z. B. Uferbegleitvegetation, Hecken, Waldsäume und Einzelbäume, ist einschließlich erforderlicher Abstandsflächen zu sichern.

➔ Siedlungs- und Industrielandschaften (Agglomerationsräume):

1. Die Siedlungs- und Wohnungsentwicklung ist an den demographischen Rahmenbedingungen und am quantitativen sowie qualitativen Bedarf auszurichten.
2. Der Entwicklung und Verdichtung der Zentren ist gegenüber der Erweiterung Priorität einzuräumen.
3. Siedlungsräume sind für die Wohnbevölkerung durch Erhöhung des Grünflächenanteiles bzw. des Anteils unversiegelter Flächen in Wohn- und Kerngebieten zu attraktivieren.
4. Immissionsbelastungen in Wohngebieten sind zu vermeiden bzw. in stark belasteten Gebieten zu reduzieren.

Auch der überörtliche Siedlungsschwerpunkt Bad Waltersdorf wurde im REPRO festgelegt.

Auszug aus dem Plan Landschaftsräumliche Einheiten des REPRO Oststeiermark:



3.3 Örtliche Siedlungsschwerpunkte und Ortsteile samt Siedlungsentwicklung

Das Zentrum der Marktgemeinde Bad Waltersdorf ist gleichzeitig überörtlicher Siedlungsschwerpunkt laut REPRO Oststeiermark.

Der örtliche Siedlungsschwerpunkt ist Sebersdorf inkl. Steinfeld. Das übrige Gebiet wird von Ortsteilen, und kleineren Siedlungen geprägt.

Als touristische Schwerpunkte werden die Therme Sebersdorf, der Bereich Falkensteiner, das Schloss Obermayerhofen und natürlich der Bereich Heiltherme Bad Waltersdorf festgelegt.

Bei den Siedlungsgebieten ohne Festlegung, die sich im Landschaftsraum „außeralpines“ Hügelland befinden, ist zu beachten, dass Baulanderweiterungen im Ausmaß von max. 20 % des bestehenden bebauten Baulandes, jedoch mindestens im Ausmaß von drei ortsüblichen Bauparzellen zulässig sind.

Die betroffenen Ortsteile sind: Edelsberg, Großhaide Geier, Harras, Schmiedbäck, Rohrbach, Haller, Haller Süd und Wagenhals.

3.4 Probleme / Schwerpunkte / vorrangige Entwicklungsziele

3.4.1 Probleme – Schwerpunkte

Die Entwicklung der Industriebetriebe erfolgte in der Vergangenheit vor allem in A2-Nähe durch Ergänzung der bestehenden Standorte.

Die Tourismusentwicklung findet im gesamten Gemeindegebiet statt. Rund um die Heiltherme Bad Waltersdorf haben sich zahlreiche namhafte Hotelbetriebe sowie Buschenschenken angesiedelt. Mehr oder weniger „Alleinstellung“ hat die H₂O-Therme direkt bei der Autobahnabfahrt. Das Hotel und die Appartementanlage Falkensteiner mit dem angeschlossenen Golfplatz ist ein weiterer Schwerpunkt. Weiters befindet sich in Neustift das Schloss Obermayerhofen mit Hochzeitswiese, Gaisriegelhof und weiteren Plänen für die Zukunft. Der Bereich ist daher von kontraproduktiven Entwicklungen freizuhalten.

Ein weiteres in der Gemeinde präsent Thema ist der Straßenlärm, der durch die A2 und das Zusammenlaufen der Landesstraßen in Teilbereichen erheblich ist. Eine weitere Herausforderung ist das Vorhandensein von Hochwasserabflussgebieten in Siedlungsnähe. Die Hauptentwicklung für Wohnen ist diesen besonderen Gegebenheiten anzupassen.

Die Gemeinde hat sich in den letzten Jahren auch zu einem bedeutenden Wohnstandort entwickelt. Durch das Verbot von Zweitwohnsitzen in beinahe dem ganzen Gemeindegebiet konnte die Wohnqualität auch trotz der zahlreichen touristischen Einrichtungen auf höchstem Niveau gehalten werden.

3.4.2 Vorrangige Entwicklungsziele

Die Gemeinde strebt die weitere Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen an und nutzt damit die Vorteile, die die Anbindung an höchstrangige Verkehrsträger bietet.

Die Gemeinde begegnet den Nachteilen der guten Straßenanbindung (vor allem Lärm) durch die Verlagerung der künftigen Siedlungsentwicklung in lärmfreie Gebiete.

Ein weiteres wichtiges Ziel ist weiterhin die Tourismusentwicklung. Der Bereich der touristischen Leitbetriebe ist daher von allen konfliktträchtigen Nutzungen freizuhalten.

Die Weiterentwicklung des Siedlungswesens sowie der Erhalt der Kultur- und Naturlandschaft, der Ausbau der Bildungseinrichtungen sowie die Erhaltung von Erholungs- und Freizeiteinrichtungen und alternativen Energieformen spielen eine wichtige Rolle.

Die Durchmischung von Wohnen und Nahversorgung im funktionalen Zentrum Bad Waltersdorf und auch Sebersdorf ist aufrechtzuerhalten. Somit können Grundbedürfnisse eines Großteils der Bevölkerung in fußläufiger Entfernung gedeckt werden.

3.5 Umwelterheblichkeitsprüfung / Umweltrelevanz (Alpenkonvention)

Im Zuge der Bearbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes wurde eine Umwelterheblichkeitsprüfung durchgeführt. Diese Prüfung hat ergeben, dass es durch die Änderungen im Entwicklungsplan zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen kommt.

Hinsichtlich der Umweltrelevanz der Planung wird festgehalten, dass es sich bei den meisten neu vorgenommenen Festlegungen im Entwicklungsplan um geringfügige Änderungen gegenüber den bisherigen Festlegungen handelt. Die größeren Änderungen wurden einer Umwelterheblichkeitsprüfung unterzogen – siehe dazu Kapitel 3 des Erläuterungsberichtes.

Betreffend Alpenkonvention kann festgehalten werden, dass nach erforderlicher Prüfung bei den Festlegungen des ggstl. ÖEK keine Widersprüche in Hinblick auf die Zielsetzungen der Alpenkonvention bestehen. (sh. Checkliste im Anhang)

WORTLAUT

1 § 1 – Präambel

Verordnung über den von der Marktgemeinde Bad Waltersdorf gemäß Steiermärkischem Raumordnungsgesetz 2010, § 24 i.d.g.F. LGBl 61/2017 am 06.07.2017 beschlossenen Örtlichen Entwicklungskonzeptes 1.0 samt Wortlaut und zeichnerischer Darstellung (Örtlicher Entwicklungsplan).

Die Auflagefrist erstreckte sich von 13.03.2017 bis 08.05.2017

Die öffentliche Versammlung (gemäß § 24 (5) Stmk. ROG 2010) fand am 19.04.2017 statt.

2 § 2 – Umfang und Inhalt

Das Örtliche Entwicklungskonzept legt die angestrebten kurz-, mittel- und langfristigen und aufeinander abgestimmten Entwicklungsziele der Örtlichen Raumplanung unter Bedachtnahme auf Überörtliche Planungen und in Abstimmung mit den Nachbargemeinden fest und zeigt die erforderlichen Maßnahmen auf.

Das vorliegende Örtliche Entwicklungskonzept 1.0 besteht aus dem Verordnungswortlaut und dem Örtlichen Entwicklungsplan im M 1:10.000. Dem Örtlichen Entwicklungskonzept wird ein Erläuterungsbericht inkl. Bestandaufnahme, welche die Ausgangslage sowie Zielsetzungen und Festlegungen näher ausführen, und ein Differenzplan angeschlossen.

Den Erläuterungen kommt jedoch keine Rechtswirksamkeit zu. Bei Widersprüchen zwischen Plan und Wortlaut gilt der Wortlaut.

3 § 3 – Plangrundlage und Verfasser

Der Entwicklungsplan im Maßstab M 1:10.000 wurde auf der Grundlage des Luftbildes, Stand 2016, übermittelt vom Amt der Stmk. LReg., GIS Abteilung, erstellt und bildet einen integrierenden Bestandteil des ggstl. Örtlichen Entwicklungskonzeptes 1.00. Der verwendete Kataster hat den Stand 2016.

Das vorliegende Örtliche Entwicklungskonzept samt Entwicklungsplan wurde erstellt von Arch. DI Silvia Kerschbaumer-Depisch, Grazer Platz 5, 8280 Fürstenfeld.

4 § 4 – Festlegungen des Entwicklungskonzeptes

4.1 Abgrenzungen überörtlicher Zonierungen

Gemäß dem Steirischen Landesentwicklungsprogramm 2009, LGBl. Nr. 75/2009 i.d.g.F. LGBl. Nr. 37/2012, befindet sich das Gemeindegebiet der Marktgemeinde Bad Waltersdorf gem. § 2 "Regionen" in der Oststeiermark.

Gem. dem rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Oststeiermark wird die Marktgemeinde Bad Waltersdorf im § 4 - Gemeindefunktionen als Teilregionales Zentrum festgelegt.

Gemäß REPRO, § 3 leg. cit. gehören nachfolgende Teilgebiete der Marktgemeinde Bad Waltersdorf folgenden Teilräumen an (die jeweiligen Zielsetzungen gem. REPRO wurden bereits im Kapitel 3.2 angeführt):

- Siedlungs- und Industrielandschaften: Zentrum Bad Waltersdorf, Sonntagsberg und Wagerberg
- Ackerbaugeprägte Talböden und Becken: Siedlung am Mühlweg, Leitersdorf, Leitersdorfberg, Sebersdorf, Neustift, Steinfeld, Waltersdorfberg
- Außeralpines Hügelland: Hohenbrugg, Oberlimbach, Wagenhals, Haller, Ebelsberg, Großhaide, Geier, Grabner, Harras, Schmiedbäck, und Rohrbach
- Außeralpiner Wälder und Auwälder: Wälder im Südwesten und Osten des Gemeindegebietes

Gemäß § 5 – Vorrangzonen des REPRO liegt die Gemeinde innerhalb der nachfolgenden Vorrangzone:

- Landwirtschaftlichen Vorrangzonen
- Rohstoffvorrangzone

Bereich Hohenbrugg

In Abstimmung mit den Bestimmungen des REPRO sowie des SAPRO Hochwasser werden Freihaltezonen entlang natürlicher und öffentlicher Gewässer unter Berücksichtigung eines Uferstreifens von mind. 10,0 m (gemessen ab Böschungsoberkante) festgelegt. Diese sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten.

4.2 Räumlich-funktionelle Gliederung

Als überörtlicher Siedlungsschwerpunkt wird entsprechend dem rechtskräftigen REPRO leg. cit. das Zentrum von Bad Waltersdorf festgelegt.

4.2.1 Örtlicher Siedlungsschwerpunkt

Als örtlicher Siedlungsschwerpunkt gem. § 5 REPRO wird auf Grund seiner Eignung folgender Bereiche festgelegt:

- ➔ Sebersdorf, inkl. Steinfeld,

Als Entwicklungsgebiete für Wohnen werden alle Siedlungsschwerpunkte sowie Ortsteile festgelegt; Hauptentwicklungsbereich Wohnen ist der überörtliche Siedlungsschwerpunkt Bad Waltersdorf mit den Ortsteilen Sonntagsberg, Siedlung am Mühlweg, sowie der örtliche Siedlungsschwerpunkt Sebersdorf, inkl. Steinfeld, und weiters die Ortsteile Oberlimbach, Hohenbrugg, Wagerberg und Leitersdorf.

Diese sollen unter Miteinbeziehung der bestehenden Baugebiete weiter ausgebaut und als Zentren gestärkt werden.

Als touristische Siedlungsschwerpunkte gem. § 6 REPRO werden festgelegt:

- ➔ Therme Sebersdorf, Bereich Falkensteiner, Heiltherme Bad Waltersdorf, Schloss Obermayerhofen

Als Funktionen sind für die jeweiligen Siedlungsgebiete festgelegt:

- ➔ Wohnen/Zentrum: Das Zentrum der Marktgemeinde Bad Waltersdorf
- ➔ Wohnen: Steinfeld, Siedlung am Mühlweg, Sonntagsberg, Edelsberg, Wagerberg, Waltersdorfberg, Harras, Wagerbergberg, Neustift
- ➔ Industrie – Gewerbe: Industriegebiet Sebersdorf, Industriegebiet im Süden des Hauptortes Bad Waltersdorf sowie der Bereich Grabner, der Parkplatz bei der H₂O-Therme, ein kleiner Bereich nördlich von Sonntagsberg, Piwetz-Mühle sowie der Bereich Bahnhof Sebersdorf und Rohrbach
- ➔ Landwirtschaft: Hohenbrugg, Zentrum Sebersdorf, Leitersdorfberg, Waltersdorfberg, Neustift und Rohrbach
- ➔ Tourismus: Bereich H₂O-Therme, Falkensteiner, Schloss Obermayerhofen, Heiltherme Bad Waltersdorf und Umgebung inkl. Hotels sowie Richtung Süden den Hinterfeldweg entlang

- ➔ Wohnen/ Landwirtschaft: das Zentrum der MG Bad Waltersdorf, Leitersdorf, Wagerberg, Oberlimbach, teilw. Hohenbrugg, Sauberg, Wagenhals, Harras, Schmidbäck, Großhaide, Geier
- ➔ Wohnen/ Erholung: Gebiet nördlich und westlich der Heiltherme

Ausweisung im FWP innerhalb der Funktionen:

- ➔ Wohnen: WA, WR
- ➔ Zentrum: KG
- ➔ Industrie, Gewerbe: I/1, I/2, GG
- ➔ Landwirtschaft: DO
- ➔ Tourismus: EH, KU, FW

An den Grenzen unterschiedlicher Funktionen sind gegenseitige Überschneidungen und Überschreitungen der jeweiligen Funktion beidseits der Nutzungsgrenze um eine ortsübliche Bauplatztiefe um 30 – 40 m nach raumordnungsfachlicher Begutachten zulässig, wenn keine eindeutigen Strukturlinien oder einschränkende überörtliche Festlegungen vorhanden sind und wenn sie den Zielsetzungen des ÖEK's in Bezug auf die Siedlungsentwicklung der Gemeinde nicht widersprechen sowie zusätzliche gegenseitige unzumutbare Belästigungen ausgeschlossen werden.

4.2.2 Eignungszonen

Eignungszonen für Erholung, Spiel, Sport, Freizeit, Energieversorgungsanlagen, Parkflächen, Bodenentnahmeflächen und dergl. werden samt den dafür erforderlichen Verkehrsflächen in weiterer Folge im Flächenwidmungsplan als Sondernutzungen im Freiland festgelegt.

In Eignungszonen, die sich innerhalb von im Entwicklungsplan dargestellten Entwicklungsgrenzen befinden, ist auch die Ausweisung der angrenzenden Baulandwidmung möglich.

4.2.3 Grünraumelemente

Siedlungs- und landschaftsgliedernde Grünraumelemente sollen von Bebauung langfristig freigehalten werden. Sie dienen der Abgrenzung zwischen unterschiedlichen topografischen Gegebenheiten, zur Sicherung des Kleinklimas sowie als Puffer zwischen unterschiedlichen Nutzungen.

4.3 Entwicklungsgrenzen

4.3.1 Allgemeines

Entwicklungsgrenzen sind dem Entwicklungsplan zu entnehmen. Entwicklungspriorität haben der überörtliche Siedlungsschwerpunkt sowie der örtliche Siedlungsschwerpunkt und die Ortsteile. Als Entwicklungsrichtung gilt immer die Entwicklung von innen nach außen, also vom Bestand ausgehend. Daher wurde auf die Ersichtlichmachung mittels Pfeilen im Entwicklungsplan verzichtet.

Die anderen Ortsteile werden entlang des Bestandes mit eher kleinräumigen Erweiterungen und Abrundungen abgegrenzt, wobei künftige kleinräumige Erweiterungsbereiche auch durch das Festlegen von relativen Siedlungsgrenzen gekennzeichnet werden.

Im außeralpinen Hügelland dürfen außerhalb von Siedlungsschwerpunkten max. 20 % des bestehenden bebauten Baulandes, jedoch mindestens drei ortsübliche Bauplätze erweitert werden.

4.3.2 Absolute siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen

Diese bilden eine Begrenzung der jeweiligen Funktionen, die bei künftigen Baulandausweisungen nicht überschritten werden dürfen, weil eine weitere Siedlungsentwicklung über diese Grenzen hinaus aus fachlicher sowie aus örtlicher Sicht derzeit nicht erwünscht sind.

Ein Überschreiten dieser Grenzen ist nur bei Vorliegen von wesentlich geänderten Planungsvoraussetzungen und im Zuge einer Änderung des ÖEK's inkl. Entwicklungsplanes zulässig.

4.3.3 Relative siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen

Diese bilden eine Begrenzung der jeweiligen Funktion, bzw. sind die bestehenden Funktionen nach dem derzeitigen Stand der örtlichen Siedlungspolitik abgegrenzt, wo aber künftig Siedlungsentwicklungen fortgesetzt werden sollen.

Generell soll damit eine dem Siedlungsleitbild entsprechende Siedlungsentwicklung in zeitlich abgestufter Form gesichert und insbesondere auch bei uneinheitlich strukturierten Siedlungsgebieten die Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers ermöglicht, bzw. erreicht werden.

Relative Siedlungsgrenzen können innerhalb der 10-jährigen Gültigkeitsdauer in Einzelfällen nach erfolgter raumordnungsfachlicher Begutachtung dann geringfügig überschritten werden, wenn dies bei problematischen Standorten für eine günstigere Bebauung bzw. für eine kleinräumige Abrundung eines Siedlungsbereiches (Ortsbild) oder ähnlich gelagerte Fälle erforderlich ist.

Weiters können relative Siedlungsgrenzen innerhalb der 10-jährigen Gültigkeitsdauer nach erfolgter raumordnungsfachlicher Begutachtung dann um etwa eine ortsübliche Bauplatztiefe (d.s. rund 30 - 40m) überschritten werden, wenn die innerhalb der jeweiligen Siedlungsgrenze gelegenen Baulandreserven zur Gänze oder zumindest überwiegend bebaut wurden.

Erweiterungen des Baulandes außerhalb der relativen Grenzen sind demnach nach raumordnungsfachlicher Beurteilung grundsätzlich möglich; es ist allerdings dabei auf eine Siedlungsentwicklung von innen nach außen, d.h. vom jeweils bestehenden Baubestand ausgehend, zu achten.

4.3.4 Absolute naturräumliche Entwicklungsgrenzen

Diese werden in Bereichen, wo insbesondere Wald oder ökologisch wertvolle Flächen bestehen, gesetzt, um diese zu schützen und auch bei Vorliegen von topographischen Gegebenheiten (Geländekanten, steiles Gelände, etc.). Auch stellen Gewässer und ihre Hochwasserüberflutungsgebiete, landwirtschaftliche Vorrangzonen und Grünzonen eine natürliche Entwicklungsgrenze dar. Eine Erweiterung ist derzeit nicht möglich. Bei Entfall der zu schützenden Bereiche ist die Siedlungsgrenze (Entwässerungsgraben A2) nicht mehr wirksam.

4.3.5 Relative naturräumliche Entwicklungsgrenzen

In der Marktgemeinde Bad Waltersdorf wurden keine derartigen Grenzen festgelegt.

Solche Entwicklungsgrenzen werden meist dort gesetzt, wo Wiesen oder Ackerflächen bestehen und eine geringfügige Erweiterung noch denkbar und möglich ist.

Diese Siedlungsgrenzen können im Einzelfall nach raumplanerischer Begutachtung erweitert bzw. überschritten werden. Das heißt, dass aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ein weiterer ortsüblicher Bauplatz bzw. allenfalls eine zusätzliche Häuserreihe als Bauland (30 - 40m) ausgewiesen werden kann.

4.4 Raumbezogene Ziele und Maßnahmen

Generelle Zielsetzung ist, bestehende Siedlungsansätze und Siedlungsgebiete zu verdichten und abzurunden. Es sind kompakte Siedlungen zu schaffen, wobei auch mit gestalterischen Maßnahmen (Bebauungspläne) Zersiedelungen zu vermeiden und Zersiedelungsansätze zu sanieren sind.

Die bestehende Struktur sowie der Charakter der jeweiligen Siedlungsgebiete sind zu erhalten, auf die örtlichen und topografischen Gegebenheiten ist Bedacht zu nehmen.

Gemäß dem REPRO gelten als Grünzonen auch Uferstreifen an allen natürlich fließenden Gewässern von mind. 10,0 m, gemessen ab der Böschungsoberkante, die vor künftiger Baulandausweisung und Intensivnutzung freizuhalten sind. Dies gilt auch für Sondernutzungen im Freiland! Als Ausnahmen sind Baulückenschließungen geringen Ausmaßes zulässig, wobei jedoch gewässerökologische und schutzwasserbauliche Interessen zu berücksichtigen sind.

4.4.1 Naturraum und Umwelt

Ziele

- Beschränkung der Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Ausmaß

Im Zuge der Erstellung von Bebauungsplänen und im Zuge von Bauverfahren, sowie auch in der allgemeinen Aufklärungsarbeit in der Bevölkerung ist darauf hinzuweisen, dass Flächen nur in unbedingt nötigem Ausmaß befestigt und versiegelt werden.

- Erhaltung der Qualität und ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer mit Uferzone sowie Schutz und Reinhaltung der Grund und Oberflächenwässer
- Einbeziehung der forstwirtschaftlichen Interessen in die weiteren Planungen und Erhaltung der bodenständigen laubholzreichen Wälder.

Bei der Konkretisierung der Entwicklungsgebiete ist an Waldrändern in Abhängigkeit vom Zustand des Waldes ein Windwurfgürtel von mind. 10 – 15 m einzuhalten.

- Erhaltung des Naturhaushaltes der Naherholungsgebiete sowie der landschaftstypischen Merkmale und des Landschaftsbildes als wesentliche Basis für den Tourismus und die Landwirtschaft.
 - Abstimmung aller Entwicklungen
 - Aufrechterhaltung der ausgewiesenen Schutzgebiete
 - Freihaltung der Grünzüge
- Freihaltung und Sicherung der landwirtschaftlichen Vorrangflächen

Maßnahmen

- Bei kleineren Flächen ist im Zuge des Bauverfahrens, bei größeren Baulandentwicklungen ist im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes auf die Gebäudestellung (Firstrichtung, Gebäudehöhe) Rücksicht zu nehmen. → sh. dazu räumliches Leitbild

- ➔ Freihaltung eines Uferstreifens und von naturräumlich wertvollen Lebensräumen von Bebauung

4.4.2 Siedlungsraum und Bevölkerung

Ziele

- ➔ Die Entwicklung von weiterem Bauland innerhalb der Siedlungsgrenzen hat immer vom Bestand ausgehend zu erfolgen.
- ➔ Bevölkerung
 - Weiterführung des Bevölkerungszuwachses
- ➔ Beibehaltung des harmonischen Erscheinungsbildes der Ortsteile
 - Bebauung der freien Bauplätze mit Gebäuden, deren Nutzung der Widmung entspricht.
 - Keine unwirtschaftlichen Siedlungsgebiete, Zurverfügungstellung von Bauland in attraktiven Lagen
 - a) Keine neuen Baulandausweisungen in immissionsbelasteten Gebieten (z.B. Lärm).
 - b) Baulandausweisungen nur zur sinnvollen Ergänzung bereits bestehender Siedlungen unter Bedachtnahme auf die wirtschaftliche Erschließbarkeit, Ver- und Entsorgung.
 - Forcierung der Nutzung/Sanierung von bestehenden Bauten
 - Priorität vorhandenen Baulandes vor neuer Ausweisung
 - Gewährleistung einer geordneten Siedlungsstruktur
 - a) Festlegung von Baulandreserven für die Errichtung von geförderten Wohnbauvorhaben, insbesondere um finanziell leistbare Kleinwohnungen in der Gemeinde sicherzustellen.
 - b) Erstellung von Bebauungsplänen wo dies zweckdienlich ist. Die geordnete Entwicklung der zahlreich vorhandenen Streulagen soll z. B. durch die Ausweisung von Auffüllungsgebieten im Freiland erfolgen.
- ➔ Mobilisierung der Baulandreserven
 - Umwidmung von nicht benötigtem Bauland in Freiland und Baulandmobilisierungsmaßnahmen für neu ausgewiesenes Bauland sowie bestehendes unbebautes Bauland. Rückwidmungen, bzw. Einhebung der Investitionsabgabe nach Ablauf der Bebauungsfrist und keinen erfolgten Baumaßnahmen.

- Rückwidmungen sind in zentralen Lagen nicht zu forcieren → Festlegung der Investitionsabgabe. Für dezentrale Lagen kann eine Rückwidmung nach Ablauf der Bebauungsfrist jedoch festgelegt werden.
- Ausschöpfung der Möglichkeiten des § 34 Stmk. ROG 2010.
- Ausweisung von Vorbehaltsflächen im Zuge der Flächenwidmungsplanung.
- In zentralen, gut erschlossenen Lagen sind für die Sicherung von Flächen Vorbehaltsflächen festzulegen.
- Geordnete Siedlungsentwicklung und Schutz des Freilandes
- ➡ Sparsame und sorgsame Verwendung der natürlichen Ressourcen, insbesondere von Boden in Bezug auf den Flächenverbrauch
- ➡ Die Aufschließung von weiteren Baulandbereichen darf keine unwirtschaftlichen öffentlichen Aufwendungen – insbesondere für die Trinkwasserversorgung, die Reinigung der Abwässer, Hochwasserschutz sowie die Stromversorgung – erforderlich machen.
- ➡ Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen (potenzielle Nutzungskonflikten) zwischen den unterschiedlichen Nutzungen.

Maßnahmen

- ➡ Im Bereich des überörtlichen und des örtlichen Siedlungsschwerpunktes sowie den Ortsteilen der Gemeinde sind geeignete Baulandflächen bereit zu stellen, um die Wohnfunktion in der Gemeinde entsprechend stärken zu können. Geeignete Baulandreserven sind mit Baulandmobilisierung, wie privatwirtschaftlichen Maßnahmen zu sichern.
- ➡ Umsetzung von Baulandmobilisierungsmaßnahmen
- ➡ Bei zukünftigen Bauvorhaben, die den überörtlichen und den örtlichen Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde stärken, ist im Rahmen der Wohnbauförderung eine dichtere Wohnbebauung anzustreben.
- ➡ Sorgfältige Strukturierung von zusätzlichen Baulandwidmungen
- ➡ Landwirtschaftliche Betriebe – Baulandausweisung (Dorfgebiet)
- ➡ Bei eventuellen Erweiterungen von bestehendem Wohnbauland in lärmbelasteten Gebieten – aktiver und passiver Lärmschutz
- ➡ Ausweisung von Flächen für den Geschoßbau

4.4.3 Wirtschaft

Ziele

- Zielsetzung der Gemeinde ist es, ausgewogene wirtschaftliche Verhältnisse zu schaffen, die in Übereinstimmung mit der angestrebten Bevölkerungszahl und der räumlichen Tragfähigkeit günstige Lebens- und Arbeitsbedingungen sichern.
- Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung sowie den Hotels mit frischen regionalen Produkten.
- Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen durch Flächenvorsorge für Betriebe.
- Schaffung und Erhaltung von Entwicklungszonen für Industrie und Gewerbe, sowie Sicherung dieser Standorte.
- Erhaltung / Verbesserung der land- und forstwirtschaftlichen Produktionsvoraussetzungen
 - Schutz von landwirtschaftlichen Kleinbetrieben durch diesbezügliche Dorfgebietsausweisung.
 - Gezielte Überprüfung im jeweiligen Anlassfall, ob die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen durch bauliche Maßnahmen oder andere Nutzungen gerechtfertigt ist.
 - Sicherung von landwirtschaftlichen Flächen in Abhängigkeit von der Bodengüte, der Möglichkeit der Bewirtschaftung und die Lebensfähigkeit und Expansion bestehender Betriebe.
- Bedachtnahme auf die Belange des Tourismus im Zuge von Betriebsansiedelungen. Vermeidung von Betriebsansiedelungen, die mit dem Tourismus in Widerspruch stehen.
- Vermeidung der Ansiedelung neuer, bzw. Ausweitung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe zu Großbetrieben mit Emissionen, welche nicht in Einklang mit dem Tourismus zu bringen sind.
- Weitere Festigung des bedeutenden Tourismusstandortes Bad Waltersdorf
 - Erweiterung des Angebotes wo immer möglich
 - Erhaltung und Unterstützung der überregional bedeutenden Tourismusbetriebe durch entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten und Vermeidung von Nutzungskonflikten. Ausweisung der beiden Areale als „touristische Siedlungsschwerpunkte“

Maßnahmen

- ➔ Sicherung der Standorte
- ➔ Förderung und Stärkung der landwirtschaftlichen Betriebe
- ➔ Nutzung und weiterer Ausbau der bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete.
- ➔ Flächenausweisungen bzw. Flächenvorsorge für Industrie- und Gewerbegebiete bzw. Betriebe treffen.
- ➔ Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten in Bereichen, die infrastrukturellen, siedlungspolitischen und ökonomischen Kriterien entsprechen.
- ➔ Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten, um eine funktionelle Durchmischung zu ermöglichen.
- ➔ Im Flächenwidmungsplan und im EP wird für eine Thermen- und Touris- muserweiterung Flächenvorsorge getroffen.
- ➔ Erhaltung, Nutzung und Erweiterung der Widmung Freiland - Sondernutzung Sport.

4.4.4 Technische Infrastruktur/Gemeindebedarfseinrichtungen

Ziele

- ➔ Gemeinbedarfseinrichtungen
 - Förderung und Entwicklung des Breitensports
Durch Erhaltung des sehr guten Angebotes von Sportflächen.
- ➔ Technische Infrastruktur
 - Berücksichtigung der Interessen eines geordneten und flüssigen Ver- kehrs bei sämtlichen Entwicklungen an Landesstraßen

Einhaltung der Vorgaben der „Verkehrsplanerischen Grundsätze“ (Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung 18 A Gesamt- verkehr und Projektierung), insbesondere Steuerung der Erschließung zusammenhängender Baulandflächen über Bebauungspläne.

Ferner muss bei der künftigen Anbindung größerer Verkehrserreger an die Landesstraßen ein Zufahrtskonzept mit Leistungsfähigkeitsnachweis vorgelegt werden.

➤ Vermeidung weiterer Straßenneubauten

Vermeidung dezentraler Siedlungsentwicklungen, die zusätzliche Gemeindewege erfordern.

➤ Erhaltung des bestehenden Verkehrsnetzes - Vermeidung von nicht notwendigem Schwerverkehr.

Vermeidung von Nutzungen, die Schwerverkehr mit sich bringen in dezentralen Lagen, d. h. Forcierung von Betriebsansiedelungen an Hauptverkehrswegen im Zentralort mit kurzen Weganbindungen zum überregionalen Verkehrsnetz.

➡ Erweiterung der Industrie- und Gewerbegebietsflächen mit hochrangiger Verkehrsanbindung.

➡ Die Lärm-, Erschütterungs- und Geruchsbelastung der Wohngebiete soll so gering wie möglich gehalten werden.

Maßnahmen

➡ Ausbau der Industrie- und Gewerbegebietsflächen.

➡ Sanierung des bestehenden Straßennetzes

➡ Festlegung von Entwicklungsgrenzen sowie keine weiteren Ausweisungen von Wohn-Bauland in Bereichen mit erhöhter Immissionsbelastung zur Vermeidung von Nutzungskonflikten.

5 § 5 – Räumliches Leitbild

Gemäß § 22, Abs. 7 stellt das Räumliche Leitbild, verfasst vom Architekturbüro DI Silvia Kerschbaumer-Depisch, einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung dar.

5.1 Umfang und Inhalt

Das Räumliche Leitbild der Marktgemeinde Bad Waltersdorf besteht aus dem Verordnungstext samt Erläuterungsbericht sowie einer zeichnerischen Darstellung im Maßstab 1:10.000.

5.2 Plangrundlage und Verfasser

Das Räumliche Leitbild, verfasst von der Marktgemeinde Bad Waltersdorf in Zusammenarbeit mit dem Büro DI Silvia Kerschbaumer-Depisch, Grazer Platz 5, 8280 Fürstenfeld, basiert auf den orthoentzerrten Luftbildern des GIS Steiermark.

5.3 Verbindlichkeit der Ziele und Vorgaben

Die Ziele und Vorgaben gliedern sich entsprechend der Verbindlichkeit. Die Verordnung gibt an, welche direkt (z. B. im Bauverfahren) anzuwenden sind (kein Abwägungsprozess) und welche grundsätzlich beachtet werden müssen, jedoch in nachfolgenden Verfahren detailliert behandelt werden (Abwägungsprozess). Für Abweichungen bedarf es einer Nachweisführung der Baubehörde, bzw. des Bausachverständigen der Marktgemeinde Bad Waltersdorf.

5.4 Allgemeine Ziele und Vorgaben

Nachfolgende Ziele und Vorgaben gelten für das gesamte Gemeindegebiet:

(1) LANDSCHAFTSVERÄNDERUNGEN

D: direkt anwendbar

A: Abwägungsprozess (SV)

Ziel/Vorgabe	D	A
- Geländeänderungen und –anhebungen sind auf das technisch notwendige geringstmögliche Ausmaß zu beschränken	X	
- Neue Objekte sind an die topographische Situation anzupassen	X	
- sichtbare Steinwurfschlichtungen sind zu vermeiden, falls Stein-schlichtungen unvermeidbar sind, sind sie jedenfalls zu bepflanzen, und mit klein- und mittelformatigen Steinen auszuführen	X	

(2) ERSCHLIEßUNG, STRAßENRAUM, ABSTÄNDE

D: direkt anwendbar

A: Abwägungsprozess (SV)

Ziel/Vorgabe	D	A
- Einbindung zukünftiger Bauländerweiterungen in bestehende Erschließungskonzepte	X	
- Einfügung naturnaher und standortgerechter Bepflanzungen; niedrig wachsend. Bewuchs darf keine Sichtbehinderung hervorrufen.	X	

- Mindestbreiten neu zu errichtender Erschließungsstraßen (Gesamtbreite incl. Bankett) sind einzuhalten (6m)		X
- Gewährleistung der Entwässerung des Straßenraumes durch einen mindestens 1,0 m breiten Sickerstreifen (Bankett)		X

(3) FLIESENDER UND RUHENDER VERKEHR

D: direkt anwendbar

A: Abwägungsprozess (SV)

Ziel/Vorgabe	D	A
- Strukturierung von Parkflächen mit mehr als 10 Stellplätzen durch Grüninseln und Bepflanzung	X	
- Gestaltung der öffentlichen Parkmöglichkeiten	X	
- Private Parkplätze auf Eigengrund - mind. 2 bei Bebauung mit Einfamilienhäusern, bei Wohnbauten für Wohnungen über 60m ² Nett Nutzfläche 2 Stellplätze, darunter 1 Stellplatz unter Dach. Bei Wohnanlagen mit mehr als 3 Wohnungen sind zusätzlich Besucherparkplätze im Ausmaß von 10% der Anzahl der Wohneinheiten oder mind. 1 P. vorzusehen.	X	
- Für Nutzungen wie Seniorenwohnen, betreutes Wohnen, oder vergleichbare kann begründet vom Stellplatzschlüssel abgewichen werden.		X
- Für gewerbliche Nutzungen ist abgestimmt auf die zu erwartende Anzahl an Arbeitsplätzen (Arbeitsplatzintensität) und den Kundenverkehr eine individuelle Regelung zu finden, die über das Mindestanforderung nach dem Stmk. Baugesetz hinausgeht.		X

(4) EINFRIEDUNGEN

D: direkt anwendbar

A: Abwägungsprozess (SV)

Ziel/Vorgabe	D	A
- Ausführung von neuen Einfriedungen licht- und luftdurchlässig; eine maximale Höhe von 1,50m ist einzuhalten	X	
- Einfriedungen massiver Bauart wie Mauern und dgl. sind unzulässig	X	
- Lebende Zäune sind als naturnahe und standortgerechte Bepflanzung auszuführen, dürfen eine Höhe von 2,0m nicht überschreiten und sind im Abstand von mind. 1m von der Straßenfluchtlinie auszurichten		X

(5) ERNEUERBARE ENERGIEN

D: direkt anwendbar
A: Abwägungsprozess (SV)

Ziel/Vorgabe	D	A
- Vorrangige Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern		X
- Anstreben von Schrägdachlösungen bei der Errichtung von Energieanlagen		X
- Integration in den Baukörper/ Dachflächen (gleiche Neigung)		X

(6) GEBÄUDEHÖHEN

D: direkt anwendbar
A: Abwägungsprozess (SV)

Ziel/Vorgabe	D	A
- Bei den Bauvorhaben ist Bezug auf bestehende First- und Traufhöhen zu nehmen; begründete Abweichungen sind in Übereinstimmung mit dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zulässig		X
- Ausbaufähige Dachgeschosse sind zulässig	X	
- Kellergeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 50% über dem natürlichen Geländeniveau liegen	X	
- Im Gemeindegebiet befindet sich überwiegend max. 2-geschoßige Bebauung. Dies ist weiter zu verfolgen. (Ausnahme Hotels und ähnliche touristische Nutzungen)		X
- Gebäudehöhe für Industrie- und Gewerbebauten max. 15 m	X	

(7) OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

D: direkt anwendbar
A: Abwägungsprozess (SV)

Ziel/Vorgabe	D	A
- Priorität hat Versickerung auf Eigengrund bei jedem Einzelbauplatz, nachzuweisen durch ein fachkundiges Oberflächenentwässerungskonzept	X	
- Speicherung bzw. Retention von Niederschlagsspitzen in Rückhaltebecken, Zisternen		X

- Ableitung in öffentliche Kanalisation bzw. Einleitung in Vorfluter ist nur nach Genehmigung der Eigentümer des Gewässers zulässig	X	
- Förderung der Nutzung von Oberflächenwasser als Brauchwasser		X

(8) DACHFORM

D: direkt anwendbar

A: Abwägungsprozess (SV)

Ziel/Vorgabe	D	A
- Bei sehr einheitlich gestalteten Dachformen in einem abgeschlossenen Bereich ist die bestehende Dachform weiterzuführen	X	
- Verträgliche Einbindung neuer Dachformen in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild	X	
- Bei der Errichtung von mehreren Gebäuden auf einem Bauplatz (ausgenommen Nebengebäude) ist eine abgestimmte einheitliche Dachform umzusetzen.		X
- Dächer dürfen nicht mit glänzenden Materialien ausgeführt werden.	X	

(9) FARBGEBUNG

D: direkt anwendbar

A: Abwägungsprozess (SV)

Ziel/Vorgabe	D	A
- Einordnen von Struktur, Gestaltung, Materialien und Farbgebung in das bestehende Ortsbild	X	
- Vermeidung von grellen und reflektierenden Farben sowie von Verkleidungen mit polierten oder glänzenden Oberflächen	X	
- Herstellung von großflächigen Farbmustern zur Beurteilung der Farbe durch die Baubehörde, nicht nur im Zuge des Bauverfahrens, sondern auch bei Neugestaltung der Fassade (Bausachverständiger)	X	
- Grelle Farben sind nicht zulässig. Unterschiedliche Farben an ein und demselben Objekt sind untereinander abzustimmen.	X	

(10) BAULANDDURCHGRÜNUNG

D: direkt anwendbar
A: Abwägungsprozess (SV)

Ziel/Vorgabe	D	A
- Durchgrünung des Baugebietes durch naturnahe und standortgerechte Bepflanzung; heimische Baum- und Straucharten, insbesondere Laubgehölze und Obstbäume	X	
- Vorsorgende Grünplanung bei neuen Bauvorhaben (insbesondere im Industrie- und Gewerbebereich bzw. im Geschößbau) Bei größeren Bauvorhaben ist im Zuge des Bauverfahrens ein Bepflanzungskonzept umzusetzen.	X	
- Schutz zusammenhängender ökologisch wirksamer Freiflächen	X	

(11) GEWÄSSER

D: direkt anwendbar
A: Abwägungsprozess (SV)

Ziel/Vorgabe	D	A
- Freihaltung eines 10m breiten Uferstreifens von Bebauung und großflächiger Versiegelung	X	
- Naturnahe Gestaltung der Uferzonen unter Berücksichtigung der Zugänglichkeit zum Gewässer zu Erholungs- und Pflegezwecken	X	
- Flächensicherung für Rückbaumaßnahmen und Ufergestaltung	X	
- Naturnaher Hochwasserschutz		X
- Erhaltung und Pflege der Ufervegetation	X	

(12) WERBEANLAGEN

D: direkt anwendbar
A: Abwägungsprozess (SV)

Ziel/Vorgabe	D	A
- Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht stören und die Verkehrssicherheit nicht gefährden.	X	
- Werbeanlagen dürfen weder durch Größe, Anzahl, noch Farbgebung das Ortsbild beeinträchtigen und bedürfen einer besonderen Betrachtung im Genehmigungsverfahren.	X	

- Werbeanlagen an Fassaden müssen sich eindeutig der Fassade- struktur unterordnen. Hinsichtlich Größe, Form und Farbe muss Werbung auf die jeweilige Fassade abgestimmt sein.	X	
--	----------	--

5.5 Spezielle Vorgaben zu den Gebietstypen

- Gebietstypen:**
- 1 Zentrum Bad Waltersdorf
 - 2 Zentrum Sebersdorf
 - 3 Leitersdorf, Oberlimbach, Lichtenwald, Neustift
 - 4 Hohenbrugg, Wagerbergberg
 - 5 Wagerberg, Sonntagsberg, Siedlung am Mühlweg,
Steinfeld
 - 6 Waltersdorfberg, Leitersdorfberg, Rohrbach, Wagenhals,
Haller, Schmiedbäck, Harras, Großhaide Geier, Edels
berg, Sauberg
 - 7 Industriegebiet/ Gewerbegebiet
 - 8 Thermen, Hotels u. dgl.
 - 9 Bebauung im Freiland

5.5.1 Zentrum Bad Waltersdorf

Vorgaben für die künftige Bebauung

D: direkt anwendbar

A: Abwägungsprozess (SV)

Ziel/Vorgabe	D	A
- Erhaltung des gewachsenen Ortsbildes und auch des teilweise noch dörflichen Charakters sowie der Struktur und Dimension der Bebauung, insbesondere in Nahelage der Landesstraßen (Sichtbeziehung) (Baukörper, Dachform und -neigung)	X	
- Als Dachformen sind angepasst an den Bestand Satteldach, Schopfwalmdach, Walmdach umzusetzen. Je nach unmittelbarer Umgebung können auch Pult- und Flachdächer errichtet werden.	X	
- Geschosszahl: Es bestehen überwiegend max. 2-geschossige Gebäude, in Einzelfällen 3 Geschosse. Die Geschossigkeit ist der umliegenden Bebauung anzupassen, bzw. weiterzuführen.		X
- Auf die Farbgebung der Fassade ist Bedacht zu nehmen. Grelle Farben sowie die Farbdurchmischung ist nicht zulässig.	X	
- Die Farbgebung der Dächer ist an den Bestand anzupassen. Es sind rote, rotbraune oder graue Dächer zu errichten.	X	
- Gestaltung und Begrünung entlang der Hauptstraßen; Beibehaltung eines Abstandsgrüns.	X	
- Beschränkung der Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Ausmaß.	X	
- Verdichtung der Wohnbebauung	X	
- Lärmschutzmaßnahmen in beeinträchtigten Bereichen im Bereich der Wohnbebauung durch Baukörperstellung und Grundrissgestaltung (Vermeidung von Lärmschutzwänden), Prüfung im Bauverfahren		X
- Maßvolle Verdichtung des Baubestandes und gegebenenfalls Sanierung / Umnutzung (teilweise ehemaliger) landwirtschaftlicher Gebäude		X

5.5.2 Zentrum Sebersdorf

Vorgaben für die künftige Bebauung

D: direkt anwendbar

A: Abwägungsprozess (SV)

Ziel/Vorgabe	D	A
- Erhaltung und Weiterführung des modernen, aber auch dörflichen Charakters sowie der Struktur und Dimension der landwirtschaftlichen Bebauung insbesondere in Nahelage der Landesstraßen (Sichtbeziehung, Baukörper, Dachform und –neigung)	X	
- Als Dachformen sind angepasst an den Bestand Satteldach, Schopfwalmdach, Walmdach umzusetzen. Je nach unmittelbarer Umgebung können auch Pult- und Flachdächer errichtet werden.	X	
- Geschosszahl: Es bestehen überwiegend max. 2-geschossige Gebäude. Die Geschossigkeit ist dem Bestand anzupassen, bzw. weiterzuführen.		X
- Auf die Farbgebung der Fassade ist Bedacht zu nehmen. Grelle Farben sowie die Farbdurchmischung ist nicht zulässig.	X	
- Die Farbgebung der Dächer ist an den Bestand anzupassen. Es sind rote, rotbraune oder graue Dächer zu errichten.	X	
- Gestaltung und Begrünung entlang der Hauptstraßen; Beibehaltung eines Abstandsgrüns.	X	
- Beschränkung der Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Ausmaß.	X	
- Verdichtung der Wohnbebauung	X	
- Lärmschutzmaßnahmen in beeinträchtigten Bereichen im Bereich der Wohnbebauung durch Baukörperstellung und Grundrissgestaltung (Vermeidung von Lärmschutzwänden), Prüfung im Bauverfahren		X
- Maßvolle Verdichtung des Baubestandes und gegebenenfalls Sanierung / Umnutzung (teilweise ehemaliger) landwirtschaftlicher Gebäude		X

5.5.3 Leitersdorf, Oberlimbach, Lichtenwald, Neustift

Vorgaben für die künftige Bebauung

D: direkt anwendbar

A: Abwägungsprozess (SV)

Ziel/Vorgabe	D	A
- Erhaltung des dörflichen Charakters sowie der Struktur und Dimension der zum Teil ehemaligen landwirtschaftlichen Bebauung insbesondere in Nahelage zu den Landstraßen (Sichtbeziehung, Baukörper, Dachform und –neigung).	X	
- Als Dachformen sind angepasst an den Bestand Satteldach, Schopfwalmdach, Walmdach umzusetzen. Je nach unmittelbarer Umgebung können auch Pultdächer oder ev. Flachdächer errichtet werden.	X	
- Geschosszahl: Es bestehen im Kernbereich überwiegend 1 - 2-geschossige Gebäude. In den Randbereichen auch 2-geschossige Die Geschossigkeit ist dem Bestand anzupassen, bzw. weiterzuführen.		X
- Auf die Farbgebung der Fassade ist Bedacht zu nehmen. Grelle Farben sowie die Farbdurchmischung ist nicht zulässig.	X	
- Die Farbgebung der Dächer ist an den Bestand anzupassen. Es sind rote, rotbraune oder graue Dächer zu errichten.	X	
- Gestaltung und Begrünung entlang der Hauptstraße. Beibehaltung eines Abstandsgrüns.	X	
- Beschränkung der Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Ausmaß.	X	
- Verdichtung der Wohnbebauung		X
- Lärmschutzmaßnahmen in beeinträchtigten Bereichen im Bereich der Wohnbebauung durch Baukörperstellung und Grundrissgestaltung (Vermeidung von Lärmschutzwänden), Prüfung im Bauverfahren		X
- Maßvolle Verdichtung des Baubestandes und gegebenenfalls Sanierung / Umnutzung (teilweise ehemaliger) landwirtschaftlicher Gebäude		X

5.5.4 Hohenbrugg, Wagerbergberg

Vorgaben für die künftige Bebauung

D: direkt anwendbar

A: Abwägungsprozess (SV)

Ziel/Vorgabe	D	A
- Erhaltung des dörflichen Charakters sowie der Struktur und Dimension der landwirtschaftlichen Bebauung. Erhaltung und Revitalisierung der historischen Bebauung.	X	
- Als Dachformen sind angepasst an den Bestand Satteldach, Schopfwalmdach, Walmdach umzusetzen. Andere Dachformen nur wenn diese in unmittelbarer Umgebung bereits bestehen.	X	
- Geschosszahl: Es bestehen überwiegend max. 1 - 2-geschossige Gebäude. Die Geschossigkeit ist dem Bestand anzupassen, bzw. weiterzuführen.		X
- Auf die Farbgebung der Fassade ist Bedacht zu nehmen. Grelle Farben sowie die Farbdurchmischung ist zu vermeiden.	X	
- Die Farbgebung der Dächer ist an den Bestand anzupassen. Es sind rote, rotbraune oder graue Dächer zu errichten.	X	
- Gestaltung und Begrünung entlang der Hauptstraße.		X
- Weiterführung der gut gelungenen Revitalisierung alter Bausubstanz.	X	
- Beschränkung der Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Ausmaß.	X	
- Maßvolle Verdichtung des Baubestandes und gegebenenfalls Sanierung / Umnutzung (teilweise ehemaliger) landwirtschaftlicher Gebäude		X

5.5.5 Wagerberg, Sonntagsberg, Siedlung am Mühlweg, Steinfeld

Vorgaben für die künftige Bebauung

D: direkt anwendbar

A: Abwägungsprozess (SV)

Ziel/Vorgabe	D	A
- Erhaltung des gewachsenen Ortsbildes und auch des teilweise noch dörflichen Charakters sowie der Struktur und Dimension der zum Teil noch bestehenden ehemaligen landwirtschaftlichen Bebauung.	X	
- Als Dachformen sind angepasst an den Bestand Satteldach, Schopfwalmdach, Walmdach umzusetzen. Je nach unmittelbarer Umgebung können auch Pult- und Flachdächer errichtet werden. Durchmischung vor allem in den Siedlungen: Siedlung am Mühlweg und Steinfeld.	X	
- Bedachtnahme auf die Gestaltung vor allem im Bereich Wagerberg – Beratung durch den Sachverständigen im Zuge der Planungen.	X	
- Geschosszahl: Es bestehen überwiegend max. 2-geschossige Gebäude. Die Geschossigkeit ist dem Bestand anzupassen, bzw. weiterzuführen. Das Kellergeschoss darf nicht als Vollgeschoss in Erscheinung treten.		X
- Auf die Farbgebung der Fassade ist Bedacht zu nehmen. Grelle Farben sowie die Farbdurchmischung ist zu vermeiden.	X	
- Die Farbgebung der Dächer ist an den Bestand anzupassen. Es sind rote, rotbraune oder graue Dächer zu errichten.	X	
- Gestaltung und Begrünung entlang der Hauptstraßen; Beibehaltung eines Abstandsgrüns.		X
- Beschränkung der Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Ausmaß.	X	
- Verdichtung der Wohnbebauung		X
- Lärmschutzmaßnahmen in beeinträchtigten Bereichen im Bereich der Wohnbebauung durch Baukörperstellung und Grundrissgestaltung (Vermeidung von Lärmschutzwänden), Prüfung im Bauverfahren		X
- Maßvolle Verdichtung des Baubestandes und gegebenenfalls Sanierung / Umnutzung (teilweise ehemaliger) landwirtschaftlicher Gebäude		X

5.5.6 Waltersdorfberg, Leitersdorfberg, Rohrbach, Wagenhals, Haller, Schmiedbäck, Harras, Großhaide Geier, Edelsberg, Sauberg

Vorgaben für die künftige Bebauung

D: direkt anwendbar

A: Abwägungsprozess (SV)

Ziel/Vorgabe	D	A
- Erhaltung des dörflichen Charakters sowie der Struktur und Dimension der landwirtschaftlichen Bebauung (Baukörper, Dachform und -neigung)	X	
- Als Dachformen sind angepasst an den Bestand Satteldach, Schopfwalmdach, Walmdach umzusetzen. Je nach unmittelbarer Umgebung können auch Pult- und Flachdächer errichtet werden.	X	
- Geschosszahl: Es bestehen überwiegend max. 2-geschossige Gebäude. Die Geschossigkeit ist dem Bestand anzupassen, bzw. weiterzuführen. Das Kellergeschoss darf nicht als Vollgeschoss in Erscheinung treten.		X
- Auf die Farbgebung der Fassade ist Bedacht zu nehmen. Grelle Farben sowie die Farbdurchmischung ist nicht zulässig.	X	
- Die Farbgebung der Dächer ist an den Bestand anzupassen. Es sind rote, rotbraune oder graue Dächer zu errichten.		X
- Beschränkung der Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Ausmaß.	X	
- Maßvolle Verdichtung des Baubestandes und gegebenenfalls Sanierung / Umnutzung (teilweise ehemaliger) landwirtschaftlicher Gebäude		X

5.5.7 Industriegebiet/ Gewerbegebiet

Vorgaben für die künftige Bebauung

D: direkt anwendbar

A: Abwägungsprozess (SV)

Ziel/Vorgabe	D	A
- Sicherung der optimalen Nutzung von Baulandreserven für Betriebsansiedelungen mit vorhandener oder geplanter Infrastruktur, auch im Zuge der Bebauungsplanung		X
- Sicherung bzw. Verbesserung der Erschließung	X	
- Gestaltung der Übergänge (Abstandsgrün) zum Umland - Wohngebiete und Freiland.	X	

- Begrünung/Wasserdurchlässigkeit der Parkierungsflächen sowie ev. Dachbegrünung größerer Komplexe (extensive Begrünung). Bodenversiegelung so gering wie möglich halten.	X	
- straßenbegleitende Bäume zur Akzentuierung des Straßenraumes in Abstimmung mit der technischen Infrastruktur	X	
- Schaffung von Erholungsräumen für Arbeitnehmer (z.B. nutzbare Grün- und Freibereiche mit Aufenthaltsqualität)		X

5.5.8 Thermen, Hotels u. dgl.

Vorgaben für die künftige Bebauung

D: direkt anwendbar

A: Abwägungsprozess (SV)

Ziel/Vorgabe	D	A
- Erhaltung und Weiterentwicklung im Nahebereich der touristischen Einheiten (Hotels, Thermen, ...)	X	
- Die Dachformen sind dem jeweiligen Bestand anzupassen.		X
- Geschößzahl: Es bestehen bis zu 5 oberirdische Geschoße. Unter Bedachtnahme auf den Bestand, die Topographie und die Wirtschaftlichkeit ist die zukünftige Bebauung weiter zu entwickeln. Eine Überschreitung der derzeitigen Höhen ist nur in gut begründeten Ausnahmefällen zulässig.		X
- Auf die Farbgebung der Fassade ist Bedacht zu nehmen. Grelle Farben sowie die Farbdurchmischung ist nicht zulässig.		X
- Die Farbgebung der Dächer ist an den Bestand anzupassen.		X
- Durchgrünung und Gestaltung der Freiflächen ist sicherzustellen.	X	
- Beschränkung der Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Ausmaß.	X	

5.5.9 Bebauung im Freiland und Sondernutzungen

Vorgaben für die künftige Bebauung

D: direkt anwendbar

A: Abwägungsprozess (SV)

Ziel/Vorgabe	D	A
- Die Dachformen und -farben sind an den Bestand anzupassen.	X	
- Beschränkung der Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Ausmaß.	X	
- Die Geschossigkeit von Baukörpern ist auf die bestehende Bebauung abzustimmen (ausgenommen landwirtschaftliche Zweckbauten). Das Kellergeschoss darf nicht als Vollgeschoss in Erscheinung treten.	X	
- Freihalten der Waldränder von Bebauung unter Einhaltung des Abstandes (ca. 10m) je nach Grundstückszuschnitt		X
- Neu- Um- und Zubauten sind an die topographischen Gegebenheiten anzupassen. Geländeänderungen sind möglichst gering zu halten.	X	
- Bei der Situierung der Neubauten ist größter Wert auf bestehende Strukturen wie Hoflage und das Straßen- Orts- und Landschaftsbild zu legen.	X	

5.6 Bebauungspläne

Gebiete mit Bebauungsplänen im Anlassfall sowie Gebiete mit rechtskräftigen Bebauungsplänen bleiben von den Vorgaben des Leitbildes unberührt.

6 § 6 – Grundsätze zur Verwirklichung der Ziele und Maßnahmen

Die Verwirklichung der Ziele und Maßnahmen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes richtet sich nach den jeweils verfügbaren finanziellen Mitteln und sonstigen Möglichkeiten der Gemeinde.

Weiters wird die Gemeinde Landes-, Bundes- und sonstigen öffentlichen Dienststellen und Institutionen auf entsprechende Unterstützung bei der Erfüllung der Ziele und Maßnahmen hinwirken bzw. im Rahmen ihrer eigenen Möglichkeiten tätig werden.

7 § 7 – Wirkung des ÖEK

Der Flächenwidmungsplan Nr. 1.0 bzw. Änderungen des Flächenwidmungsplanes Nr. 1.0, Bebauungspläne sowie Baubewilligungen und Genehmigungen nach § 33 Stmk. Baugesetz 1995 i.d.g.F. dürfen dem Örtlichen Entwicklungskonzept 1.0 samt Entwicklungsplan nicht widersprechen.

Das Örtliche Entwicklungskonzept 1.0 samt Entwicklungsplan ist gemäß § 42 (8) Stmk. ROG 2010 i.d.g.F. LGBl. Nr. 61/2017, bei Vorliegen wichtiger Gründe (wesentliche Änderung der Planungsvoraussetzungen, zur Vermeidung oder Behebung von Widersprüchen zu Gesetzen und Verordnungen des Bundes und des Landes, zur Abwehr schwerwiegender volkswirtschaftlicher Nachteile oder wegen Aufhebung des Vorbehaltes) jedenfalls zu ändern.

8 § 8 – Inkrafttreten / Außerkrafttreten

Das vorliegende örtliche Entwicklungskonzept 1.0, inkl. räumliches Leitbild tritt nach Genehmigung durch die Steiermärkische Landesregierung mit dem auf den Ablauf der Kundmachungfrist folgenden Tag in Kraft.

Mit Inkrafttreten des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 1.0 treten die bisherigen Örtlichen Entwicklungskonzepte von Sebersdorf, Bad Waltersdorf und Oberlimbach außer Kraft.

Marktgemeinde Bad Waltersdorf, am 31. OKT. 2017

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
A13 Umwelt und Raumordnung
8010 Graz, Stempfergasse 7
Gesehen, am: 14. 12. 2017
DI. Redik e.h.

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Genehmigt nach Maßgabe des Beschlusses
GZ: ABST 13-10-100-106/15-14
Graz, am: 27. 12. 17
Bürgermeister Frau
Für die Steiermärkische Landesregierung
Der Abteilungsleiter
i.V.: Dr. Gollner eh.



der Planverfasser



für den Gemeinderat
Der Bürgermeister

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1 Bestandaufnahme

Eine kurze Nachführung der Bestandaufnahme samt Analyse ist den jeweiligen Sachbereichsgruppen zugeordnet und in den Text integriert.

Nachfolgend sind jene Vorgaben, Stellungnahmen und Bekanntgaben aufgelistet, die im Zuge der Abfrage der Planungsinteressen der Gemeinde bekannt gegeben worden sind und die eine wesentliche Basis für die ggstl. Revision darstellen.

Als Planungsgrundlagen wurden herangezogen:

- Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 in der derzeit geltenden Fassung (LGBl. Nr. 61/2017).
- Planzeichenverordnung 2016 i.d.g.F.. (LGBl. Nr. 80/2016)
- Bebauungsdichteverordnung 1995 in der derzeit geltenden Fassung (LGBl. Nr. 58/2011).
- Landesentwicklungsprogramm (LGBl. Nr. 37/2012)
- REPRO Oststeiermark (LGBl. Nr. 86/2016)
- Programm zur hochwassersicheren Entwicklung von Siedlungsräumen (LGBl. Nr. 117/2005)
- Stellungnahme des Amtes der Stmk. LReg., Abt. 14 Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit vom 08.06.2016
- Stellungnahme des Amtes der Stmk. LReg., Abt. 16 Verkehr und Landeshochbau vom 03.06.2016
- Stellungnahme des Amtes der Stmk. Landesregierung Abt. 13 Umwelt und Raumordnung örtliche Raumplanung vom 18.04.2016
- Stellungnahme des Amtes der Stmk. Landesregierung Abt. 13 Umwelt und Raumordnung Naturschutz vom 04.05.2016 und 19.05.2016
- Bundesdenkmalamt vom 10.06.2016

1.1 Ersichtlichmachungen und Bestimmungen

Ersichtlichmachungen aufgrund anderer Rechtsmaterien oder überörtlicher Planungen werden nicht begründet. Die Grundlagen und Quellen sind im Anhang angeführt. Folgende Ersichtlichmachungen wurden in den Entwicklungsplan eingetragen:

1.1.1 Ersichtlichmachungen und Bestimmungen aus anderen Materien-gesetzen

➔ Wald

Die Waldflächen sind im Entwicklungsplan aus der Plangrundlage (Orthofoto) ersichtlich. Die flächenmäßig exakte Abgrenzung nach der Katasternutzung ist dem Flächenwidmungsplan zu entnehmen.

➔ Öffentliche Gewässer

An öffentlichen Gewässern wurden vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abt. 14, folgende Fließgewässer bekannt gegeben:

- Aichbach (Bundeswasserbauverwaltung)
- Dombach (Bundeswasserbauverwaltung)
- Ebersdorfer Dorfbach (Bundeswasserbauverwaltung)
- Hartberger Safen (Bundeswasserbauverwaltung)
- Längenbach (Bundeswasserbauverwaltung)
- Nörningbach (Bundeswasserbauverwaltung)
- Pöllauer Saifen (Bundeswasserbauverwaltung)
- Rohrbach (Wildbach- und Lawinenverbauung)
- Safen (Bundeswasserbauverwaltung)
- Schmiedbach (Bundeswasserbauverwaltung)
- Heilbründlgraben 1372
- Vorflutgraben 4424
- Kirchbach 1829
- Kettenbach 6295
- Mühlbach 5043
- Uitzwiesengraben 4322

- Kohlstadtgraben 1975
 - Fischbachgraben 751
 - Limbach 2358
 - Kohlbachgraben 1949
 - Steinbachgraben 3977
 - Entenbach 609
 - Hühnerbach (Saubach) 5112
 - Rückhaltebecken Kettenbach
 - Rückhaltebecken Kirchbach
 - Hochwasserüberflutungsgebiete
 - Pöllauer Saifen: ABV III 2010; Geoconsult Wien ZT GmbH
 - Hochwasserabflussstudie „Hartberger Saifen“ ABV I 2006 von ZT Perz Plan
 - Anschlaglinien Kläranlage Sebersdorf
 - Projekt Pöllauer Saifen, Abfluss-Studie 1991, DI Feneberg
 - Projekt Pöllauer Saifen, Detailprojekt 1996, Hochwasserschutz Neustift
 - Projekt Pöllauer Saifen, Hochwasserabflussuntersuchung ABU2010 Los D5
 - Meliorationsflächen
 - Hangrutschgefährdete Flächen
 - Landschafts- und Naturschutzgebiete
 - Zugvogelschutzgebiet Leitersdorf NSG 98c, Gstk. 3958, 3957, 3959, 3949, 3951, 3952, 3955, 3960, 3953, 3956, 3933, 3932, 3950, 3954, KG Leitersdorf
 - Lichtenwalder Moor NSG 09b Gstk. 1915/17, 1915/10, 1915/9, KG Hohenbrugg
- Für die KG Neustift wurden 2 Naturdenkmale gem. § 10 bekannt gegeben:
- Stieleiche, Schutznummer 36, Gstk. Nr. 1218
 - Stieleiche, Schutznummer 36, Gstk. Nr. 1217

➔ Bodenfundstätten

- KG Leitersdorf: Gstk. 779/16, 779/8, 779/19 Hügelgräber
- KG Sebersdorf: Gstk. 882/5, 882/6, 882/1 Am Berner Hügelgräber
- KG Sebersdorf: Gstk. 878/15, 878/16 – Untermayerhofen Schloss/Burg
- KG Sebersdorf: Gstk. 156/1, 260, 261, 264, 265 Mauswald Hügelgräber
- KG Sebersdorf: Gstk. 292, 293 (Rest der BF in KG Ebersdorf 1222, 1220, 1226) Mauswald Hügelgräber

➔ Hochspannungsleitungen

- Hochspannungsfreileitung 110 kV Fürstenfeld-Eichberg-Hartberg der STEWEAG

➔ Sonstige

- Denkmalgeschütztes Objekt: Schloss Obermayerhofen, Ortskapelle Hohenbrugg
- Nischenbildstock Hohenbrugg, Bildstock Leitersdorf, Friedhofsportal Mariensäule, Wies Kapelle Bad Waltersdorf, Pfarrhof Bad Waltersdorf 1, Kriegerdenkmal Bad Waltersdorf 1a, Café unterm Storchennest, ehemalige Bäckerei Bad Waltersdorf 57
- Anerkannte Heilquellen und Heilpeloide Quelle Bad Waltersdorf 4, Akratothermalwasser in der KG Sebersdorf, Gstk. Nr. 2815.
- Höherrangige Verkehrsstraßen und -projekte

➔ Durch das Gemeindegebiet verläuft folgende Autobahn / Schnellstraße:

- A 2 Südbahn (Wien/Inzersdorf - Wiener Neustadt - Wechsel - Hartberg - Knoten Graz/West - Pack - Klagenfurt - Knoten Villach - Staatsgrenze bei Arnoldstein.)

➔ Durch das Gemeindegebiet verlaufen folgende Landesstraßen:

- L 412 Ebersdorferstraße
- L 401 Hartbergerstraße
- L 435 Limbachstraße und
- L 436 Sebersdorferstraße
- L460 Thermenstraße
- L437 Hohenbruggerstraße

Sie gelten gem. dem Regionalen Verkehrskonzept Hartberg als Landesstraßen der Kategorie D mit Ausnahme der L 436, die als Landesstraße der Kategorie E eingestuft wurde.

- ➔ Durch das Gemeindegebiet verläuft folgende Eisenbahnlinie:
 - Linie Wr. Neustadt – Aspang – Fehring
- ➔ Kurbezirk

1.1.2 Ersichtlichmachung von Eignungszonen

Für Flächen innerhalb von Entwicklungsgrenzen, die als Eignungszonen für Sondernutzungen festgelegt sind, ist auch die Ausweisung des angrenzenden Baulandes im FWP möglich. Die Festlegung einer Doppelfunktion (beispielsweise Wohnen/Sport) ist mit der Datenschnittstelle zur Planzeichenverordnung nicht möglich.

- ➔ Golfplatz
- ➔ Spielplätze
- ➔ Sportplätze
- ➔ Erholungsflächen
- ➔ Öffentliche Anlagen
- ➔ Friedhof
- ➔ Erwerbsgärtnerei
- ➔ Camping
- ➔ Forschungseinrichtung

1.2 Ersichtlichmachungen und Bestimmungen aus der überörtlichen Raumplanung

1.2.1 Vorrangzonen

Die im REPRO Oststeiermark eingetragene landwirtschaftliche Vorrangzone wurde in den Entwicklungsplan übernommen und bei der Abgrenzung von Entwicklungsgebieten berücksichtigt.

1.3 Festlegungen im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde

1.3.1 Detailabgrenzung/ Siedlungsschwerpunkte

Im REPRO Oststeiermark ist der Hauptort Bad Waltersdorf inkl. Sonntagsberg als regionaler Siedlungsschwerpunkt festgelegt.

Als örtlicher Siedlungsschwerpunkt wurde auf Grund der Ausstattung und Funktionsdurchmischung folgender festgelegt:

- ➡ Sebersdorf inkl. Steinfeld

Oberlimbach, Leitersdorf, Hohenbrugg und Wagerberg sind Ortsteile in denen sich prioritär die Siedlungsentwicklung fortsetzen soll.

1.3.2 Gliederung des Gemeindegebietes

1.3.2.1 Zentrale Gebiete

Der Hauptort der Gemeinde ist Bad Waltersdorf mit zahlreichen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Hier sind etwa das Gemeindeamt, die Feuerwehr, Kindergarten, Schulen, Banken, Nahversorger, Ärzte, Apotheke, Gastronomiebetriebe, u.v.m. angesiedelt. Aufgrund der Nähe zu Hartberg und Fürstenfeld ist Bad Waltersdorf auch bestens mit (das örtliche Angebot ergänzenden) Angeboten, wie z. B. Baumärkte, Möbelhäuser, u. dgl. versorgt.

Der Hauptsiedlungsbereich von Sebersdorf ist ebenso durch einige Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie einer Funktionsdurchmischung gekennzeichnet. Das stark wachsende Siedlungsgebiet Steinfeld ist dem Hauptsiedlungsbereich Sebersdorf zugeordnet.

Oberlimbach, Leitersdorf und Hohenbrugg sind durch kompakte Siedlungsstrukturen sowie einer Funktionsdurchmischung gekennzeichnet. Direktvermarkter und Gastronomiebetriebe komplettieren den dörflichen Charakter.

Wagerberg weist durchmischte Strukturen auf. Beherbergungsbetriebe, Wohngebiete, dörflich geprägte Strukturen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen und touristische Einrichtungen wechseln sich ab.

1.3.2.2 Wohnen

Die Funktion Wohnen beschränkt sich nicht auf die Hauptorte Bad Waltersdorf, Sebersdorf, Oberlimbach, Leitersdorf, Wagerberg und Hohenbrugg. In den KG's befinden sich ebenfalls widmungskonform genutzte Allgemeine Wohngebiete. In den Bereichen der KG's befinden sich funktionsdurchmischte Strukturen aus Landwirtschaft und Wohnen innerhalb der Baugebietsart Dorfgebiet, es gibt auch Allgemeine Wohngebiete in peripheren Lagen. Bei allen Ortsteilen handelt es sich um kompakte Siedlungskörper.

Immissionsbelastete Bereiche:

Durch die Lage an der A 2 Südautobahn mit Autobahnknoten sind Teile der Marktgemeinde Bad Waltersdorf von den Schallimmissionen betroffen. Weiters kommt es lt. ASFINAG zu Beeinträchtigungen durch Abgase, Schmelzwasser, etc. und in Bereichen ohne Schallschutzmauer auch zu Salznebeln im Winter.

Der **öffentliche Verkehr** ist in der Gemeinde gut ausgebaut. Neben der Bahnlinie Wr. Neustadt - Aspang - Fehring mit Bahnhof in Bad Waltersdorf und Sebersdorf gibt es zahlreiche Bushaltestellen, die das Gemeindegebiet flächendeckend versorgen.

Die Bedienungsqualität ist folgendermaßen:

Es gibt nach Graz täglich 8 Zugverbindungen, wobei die Fahrtdauer zwischen 1,5 und 2 Stunden liegt. Von Graz nach Bad Waltersdorf/ Sebersdorf gibt es 8 Zugverbindungen, die Fahrtdauer beträgt hier zwischen 1,5 und 2 Stunden. Busverbindungen nach Graz gibt es täglich 11, Fahrtdauer zwischen 1 und 1,5 Stunden. Von Graz kommend gibt es 11 Verbindungen mit einer Fahrtdauer zwischen 1 und 1,5 Stunden.

Von Bad Waltersdorf/ Sebersdorf nach Wien gibt es 8 Zugverbindungen zwischen 2 und 3 Stunden, von Wien nach Bad Waltersdorf/ Sebersdorf gibt es 8 Verbindungen zwischen 2 und 3,5 Stunden. Busverbindungen von bzw. nach Wien gibt es 3 (2 bis 3 Stunden) bzw. 1 (3 Stunden).

1.3.2.3 Gewerbe und Industrie

Die Gemeinde kann auf eine bemerkenswerte Industrie- und Gewerbeentwicklung verweisen und aktuelle Verhandlungen mit niederlassungswilligen Unternehmen deuten darauf hin, dass sich dieser Trend noch fortsetzen wird. Die bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete konzentrieren sich auf den Hauptort Sebersdorf am Autobahnknoten. Diese Entwicklung ist aufgrund der äußerst verkehrsgünstigen Lage zu forcieren und das vorhandene Potenzial ist auszuschöpfen.

Ein weiterer Schwerpunkt befindet sich östlich der Autobahn an der Bahntrasse. Diese Industriegebietsausweisungen liegen weniger verkehrsgünstig und sind jedoch frei von Nutzungskonflikten, können jedoch aufgrund der Hochwasserabflussgebiete nur eingeschränkt weiter entwickelt werden.

Des Weiteren wurde in der Vergangenheit festgestellt, dass diese bahnnahen Industrieflächen für die meisten Betriebe mangels Sichtbarkeit wenig attraktiv sind und daher nur für Betriebe akzeptiert werden, die diese Sichtbarkeit nicht benötigen.

Im Süden des Hauptortes Bad Waltersdorf bestehen Industrie- und Gewerbeflächen, die zum Teil bereits genutzt sind. Es stehen jedoch noch Flächen zur Verfügung. Auf Grund der verkehrstechnisch eher ungünstigen Lage – der Verkehr wird von der A2 kommend durch den Hauptort „gezogen“ – ist der Standort nicht optimal und soll daher auch nicht weiter forciert werden. Eine Reduktion der Potenzialflächen wurde daher vorgenommen.

Daneben bestehen einzelne periphere Industrie- und Gewerbegebiete, deren Entwicklung aufgrund der verkehrstechnisch ungünstigen Lage nicht weiter forciert wird. Die Entwicklungsmöglichkeiten für die dort bereits bestehenden Betriebe sollen jedoch nicht eingeschränkt werden.

1.3.2.4 Landwirtschaft

Das REPRO Oststeiermark sieht zahlreiche landwirtschaftliche Vorrangzonen im ganzen Gemeindegebiet vor, die in den Entwicklungsplan übernommen wurden. Betroffen davon sind vor allem die Talbereiche der Hartberger Saifen, Pöllauer Saifen und des Nörningbaches.

Die landwirtschaftlichen Betriebe konzentrieren sich vor allem auf die Ortskerne von Sebersdorf, Neustift, Geier, Haller und Leitersdorf und in peripheren Lagen.

Die Emissionen aus der Nutztierhaltung beschränken sich nach der näherungsweise Berechnung von Geruchskreisen gem. „Vorläufige Richtlinie zur Beurteilung der Emissionen aus der Nutztierhaltung“ im Wesentlichen auf Baulandbereiche der Baugebietsart Dorfgebiet oder Freilandbereiche.

Um die landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand zu sichern und Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft offen zu halten, sind Nutzungskonflikte hintanzuhalten. Das Heranrücken von Wohnbebauung und sonstigen unverträglichen Nutzungen ist daher zu vermeiden. Zu diesem Zweck wurden entsprechende Entwicklungsgrenzen gesetzt.

1.3.2.5 Handel

Die Marktgemeinde Bad Waltersdorf verfügt über mehrere Nahversorger im Gemeindegebiet. Zusätzliche Angebote, wie Apotheke, Geschenkartikel, zahlreiche Dienstleistungsbetriebe, usw. bestehen im Zentrum der Marktgemeinde Bad Waltersdorf.

1.3.2.6 Tourismus

Wie bereits erläutert, ist die Marktgemeinde Bad Waltersdorf als einer der bedeutendsten Tourismusorte in der Steiermark weit über die Grenzen bekannt.

Die Gemeinde beherbergt mit der Heiltherme Bad Waltersdorf, der Appartementsanlage und Hotel Hotel Falkensteiner, zahlreichen namhaften Hotels, dem Schloss Obermayerhofen und der H₂O-Therme leistungsstarke und überregional bedeutende Tourismusbetriebe. Ferner gibt es auch zahlreiche Privatzimmervermieter und die typische Tourismusinfrastruktur einer Tourismusgemeinde (Buschenschankbetriebe und diverse Sehenswürdigkeiten). Um die Leitbetriebe in ihrem Bestand zu sichern, konflikträchtige Nutzungen hintanzuhalten und ihre geordnete Weiterentwicklung zu ermöglichen, wurden sie als **touristische Siedlungsschwerpunkte** im Entwicklungsplan ausgewiesen.

➤ Heiltherme Bad Waltersdorf

Auf Grund des sich dynamisch entwickelnden Thermentourismus wurden bereits in der Vergangenheit großräumig Flächen zur Entwicklung der Tourismusbetriebe vorgesehen. Diese befinden sich im südlichen Anschluss an das bestehende Kurgelände der Heiltherme Bad Waltersdorf. Da nach letzten Erweiterungen der Heiltherme eine Entwicklung in nördlicher bzw. nordwestlicher Richtung, aus der Sicht der Raumplanung auf Grund der naturräumlichen Voraussetzungen nicht mehr möglich ist, ist zu erwarten, dass sich die künftige Entwicklung auf den als Entwicklungsgebiet ausgewiesenen Südwesthang im Süden konzentriert.

Da die bisherigen Fremdenverkehrsbetriebe bzw. Hotelanlagen einen direkten Anschluss an das Waltersdorfer Siedlungsgebiet haben, sollen auch am Rand der künftigen Entwicklungsflächen Komplementärnutzungen vorgesehen werden. Diese Komplementärnutzungen umfassen zurzeit vor allem Buschenschankbetriebe, Wanderwege, aber auch den Campingplatz und die großräumig angelegte Sportfläche südwestlich der Bahntrasse.

Diese Entwicklung soll fortgesetzt bzw. noch ausgebaut werden.

Aber auch die Wohnfunktion soll im Nahebereich des Tourismuszentrum entwickelt werden. Mit dieser Maßnahme wird eine funktionale Durchmischung des Thermenbereiches erreicht.

Ein weiterer Vorteil der funktionalen Durchmischung ist, dass die Fremdenverkehrsentwicklung nicht isoliert erfolgt und den Gästen somit das Gefühl gegeben wird, mit der einheimischen Bevölkerung in Kontakt treten zu können. Die Wohnfunktion selbst, soll in die Baugebietsarten Reines Wohngebiet und Allgemeines Wohngebiet aufgeteilt bleiben.

So ist die Möglichkeit gegeben, dass sich auch Nahversorgungseinrichtungen, wie Direktvermarkter und Gastronomiebetriebe in diesem Gebiet niederlassen. Diese funktionale Durchmischung hat sich im Norden des Thermengebietes, wo ebenfalls eine Weiterentwicklung in diesem Sinne vorgesehen ist, bereits in der Vergangenheit bewährt und wird hier auch fortgesetzt.

Wie dargestellt, ist die Entwicklung Richtung Süden bereits vorhanden. Ausgehend von diesem wohnstandörtlichen Zentrum mit der Möglichkeit Nahversorgungsbetriebe anzusiedeln, soll sich die Wohnfunktion in nördlicher Richtung zur Thermenareal-Erweiterungsfläche hin entwickeln und sich dort mit Serviceeinrichtungen den Thermenbetrieben und den Komplementäreinrichtungen zu einem vielfältigen Zentrum entwickeln. Dabei sind insbesondere die Belange des Naturschutzes zu berücksichtigen, damit Bad Waltersdorf langfristig für Erholungssuchende attraktiv bleibt und zwar nicht nur was die Thermenentwicklung anbelangt, sondern auch unter den Aspekten Natur- und Landschaftsschutz.

➔ Bereich Falkensteiner

Durch das Hotel und die Appartementanlage, angeschlossen an den sehr gut ausgebauten Golfplatz hat sich ein weiterer, sehr wichtiger Betrieb in der Marktgemeinde Bad Waltersdorf angesiedelt. Die Errichtung des Golfplatzes stellt eine weitere Attraktion dar, die sowohl von Gästen, als auch der einheimischen Bevölkerung rege genutzt wird. Nördlich der bestehenden Hotelanlage gibt es Bestrebungen für eine Erweiterung der Nutzung, daher wurde dieser Bereich als Potenzial ausgewiesen.

➔ Schloss Obermayerhofen

Dieser Bereich ist gekennzeichnet durch die historische Schlossanlage, die seit Jahren erfolgreich für touristische Zwecke (Hochzeitstourismus) genutzt wird. Diese Nutzung bewirkt auch, dass das Schloss in augenscheinlich bemerkenswertem Zustand ist und die touristischen Anlagen schon in der jüngeren Vergangenheit behutsam erweitert worden sind.

Bislang ist der Bereich im Flächenwidmungsplan mit einer Freilandwidmung und teilweise mit einer Sondernutzung im Freiland ausgestattet. Um die künftige Entwicklung zu sichern wird daher ein touristischer Siedlungsschwerpunkt in diesem Bereich festgelegt. Es besteht bereits die Intention, weitere standortgebundene Nutzungen und Anlagen im Sinne des Baugesetzes mit hohem Sachwert und langer Lebensdauer, die ausschließlich touristischen Zwecken dienen, zu errichten.

Hierbei wird die Einbindung der touristischen Anlagen in die umgebende Landschaft angestrebt, wie das schon bisher der Fall ist.

Der bisherige Umgang mit dieser Thematik zeigt, dass der sensible Umgang mit alter Bausubstanz und landschaftlicher Schönheit auch unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit möglich ist und ist daher in diesem Sinne fortzusetzen.

➤ H₂O-Therme

Der Bereich der Therme hat sich sehr dynamisch entwickelt. Diese Entwicklung hat sich bereits im Flächenwidmungsplan niedergeschlagen und ist in der Natur umgesetzt. Um dem Standort alle Möglichkeiten der Weiterentwicklung zu wahren, kommt es auch hier zur Ausweisung eines touristischen Siedlungsschwerpunktes.

Bei der den gegenständlichen touristischen Siedlungsschwerpunkt initiiierenden Therme handelt es sich um eine Anlage, die einen hohen Sachwert und eine lange Lebensdauer aufweist. Sie dient ausschließlich touristischen Zwecken. Aufgrund der Eigenschaft als Thermalbad, das die räumliche Nähe zu einer Thermalquelle braucht, ist der Betrieb auch standortgebunden.

Die umgebende Landschaft ist durch die Lage der Therme am Autobahnknoten geprägt. Die Gestaltung und Ausrichtung der Baulichkeiten wurde an diese besonderen Gegebenheiten unter besonderer Berücksichtigung der Lärmabschirmung und Besonnung angepasst. In diesem Sinn fügt sich der Betrieb bestmöglich in seine Umgebung ein.

Der gegenständliche touristische Siedlungsschwerpunkt weist besondere Voraussetzungen auf. Er ist im Flächenwidmungsplan bereits durch eine entsprechende Baulandausweisung konkretisiert. Diese umfasst nicht nur eine Erholungsgebietsausweisung und eine Sondernutzung im Freiland, sondern auch ein I1-Gebiet, auf dem bereits ein Heizwerk und die Autoabstellplätze für die Therme realisiert sind.

Die verbleibende Restfläche, die aufgrund der Abstandsbestimmungen zur Autobahn (Genehmigungspflicht in einem Abstand von 40 m von der Autobahn und 25 m von deren Zu- und Abfahrtsstraßen, in der 15 m - Zone wird die Genehmigung nicht erteilt) eingeschränkt ist, soll für weitere „thermennahe“ Nutzungen verwendet werden.

1.3.3 Entwicklungspotenziale und Entwicklungsgrenzen

Die Festlegung der Entwicklungspotenziale und Entwicklungsgrenzen erfolgte unter Berücksichtigung der Raumordnungsziele zur Siedlungsentwicklung gem. § 3 (2) Z. 2 Stmk. ROG 2010 i.d.g.F., nämlich:

- nach dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung (dezentrale Konzentration),
- im Einklang mit der anzustrebenden Bevölkerungsdichte eines Raumes,

- ➔ unter Berücksichtigung der ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Tragfähigkeit,
- ➔ von innen nach außen
- ➔ unter Wiedernutzbarmachung von abgenutzten Baugebieten,
- ➔ durch Ausrichtung an der Infrastruktur
- ➔ im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel
- ➔ unter Berücksichtigung sparsamer Verwendung von Energie und vermehrtem Einsatz erneuerbarer Energieträger,
- ➔ unter Vermeidung von Gefährdung durch Naturgewalten und Umweltschäden durch entsprechende Standortauswahl.

Diese Ziele sind selbstverständlich auch bei weiterführenden Planungen zu berücksichtigen.

Die Arten von Entwicklungsgrenzen und Entwicklungspotenzialen wurden im Verordnungswortlaut genau bestimmt. Im Einzelnen werden sie unter „Erläuterungen zum Entwicklungsplan“ definiert.

1.3.4 Örtliche Vorrangzonen/ Eignungszonen

Im gesamten Gemeindegebiet bestehen zahlreiche Eignungszonen für Sportanlagen, Parkplätze, Erholungsflächen und dgl. Neu ausgewiesen wurde der Kletterpark in Geier und Parkplatzerweiterungen bei der Heiltherme.

Es gab 64 private Planungsinteressen, die zu Beginn der Revision bei der Gemeinde in schriftlicher Form eingelangt sind.

Alle diese Planungsinteressen und -wünsche wurden im Raumordnungsausschuss der Gemeinde behandelt. Das Ergebnis dieser Besprechungen liegt in Form einer Liste vor.

Eine weitere Grundlage stellt das rechtskräftige Regionale Entwicklungsprogramm für die Region Oststeiermark dar, dessen wesentlichste Festlegungen im Entwicklungsplan ersichtlich gemacht sind (wie z.B. die landwirtschaftliche Vorrangzone, der überörtliche Siedlungsschwerpunkt und dergl.).

Große Teile der MG Bad Waltersdorf sind als Zweitwohnsitz Vorbehaltsgebiete festgelegt. Die Beschränkungszone für Zweitwohnsitze ist im Flächenwidmungsplan genau festgelegt.

2 Erläuterungen zum Entwicklungsplan

2.1 Siedlungsstruktur / Leitbild der Siedlungsentwicklung

Die Marktgemeinde Bad Waltersdorf weist überwiegend einen kompakten Siedlungscharakter auf. Der überörtliche Siedlungsschwerpunkt liegt in Bad Waltersdorf, wo sich auch die meisten öffentlichen und privaten Dienste der Gemeinde befinden.

Die Siedlungsentwicklung soll generell von innen nach außen, also vom Bestand ausgehend erfolgen. In den Hauptorten und zentralen Lagen sind nach wie vor ungenutzte Bauplätze vorhanden, diese sind zu bebauen. Weiters wurde mit der Festlegung von Entwicklungsgebieten im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten Vorsorge für künftige Baulandausweisungen in attraktiven Lagen getroffen.

Durch die gute Erreichbarkeit und die ausgezeichnete Wohnqualität gewinnt die Marktgemeinde Bad Waltersdorf immer mehr an Bedeutung für den Wohnstandort. Weiters wurden auch Flächen für die Industrie- und Gewerbeentwicklung bereitgestellt, um in guten konfliktarmen Bereichen Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Nach wie vor hat der Tourismusstandort Bad Waltersdorf oberste Priorität, jedoch ist die zunehmende Bedeutung als Wohnstandort für die Weiterentwicklung der Gemeinde überaus wichtig und sollen daher entsprechende Potenziale sichergestellt werden.

Im Sinne einer geordneten Siedlungsentwicklung ist es erforderlich, Prioritäten hinsichtlich der künftigen Baulandausweisung sowie der Baugebietsfestlegung zu setzen. Diese Prioritäten ergeben sich aus der unterschiedlichen Wertigkeit der Gebiete, deren Erschließungsstandes, des Ausstattungsgrades, der Lage (zentral - dezentral), etc. sowie vor allem aus den siedlungspolitischen Zielsetzungen der Gemeinde.

Zielvorstellung bzw. generelle Leitlinie ist, die Zentren der Gemeinde zu stärken und weiter auszubauen sowie in den einzelnen Ortsteilen die Entwicklung von Ortschaften bzw. örtlichen Schwerpunkten zu ermöglichen.

Im Entwicklungsplan wurden die Inhalte aufeinander abgestimmt dargestellt. Außerdem wurden im Entwicklungsplan Siedlungsschwerpunkte und Siedlungsgrenzen festgelegt.

Der Entwicklungsplan ist das Instrument für die langfristige Planung der Gemeinde. Als Prognose- und Planungszeitraum werden i.S. des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes die nächsten 10 Jahre herangezogen.

Für den örtlichen Siedlungsschwerpunkt wurde die Abgrenzung durch die Gemeinde selbst nach den Kriterien eines einheitlichen siedlungsstrukturellen Standortraumes durchgeführt. Um dem Raumordnungsziel der Stärkung der Zentren zu entsprechen, werden überörtlichen oder örtlichen Siedlungsschwerpunkten generell größere Entwicklungsspielräume zuzuordnen sein als Bereichen ohne Schwerpunkt.

Die Bedeutung örtlicher Siedlungsschwerpunkte liegt u. a. auch darin, dass hier größere Erweiterungsmöglichkeiten des bisherigen Baulandes in qualitativ entsprechend hochwertiger Lage möglich sind. Weiters gelten hier gewisse Ausnahmebestimmungen des Sachprogramms zum Schutz der Siedlungsräume.

Ausgehend von diesen Grundsätzen, Kategorien und Zielsetzungen ergeben sich für die Marktgemeinde Bad Waltersdorf Entwicklungsmöglichkeiten der künftigen Siedlungsentwicklung.

2.2 Siedlungsgebiete und deren Einstufung

2.2.1 Überörtlicher Siedlungsschwerpunkt Bad Waltersdorf inkl. Sonntagsberg

Dem Ortsteil Bad Waltersdorf wird die erste Prioritätsstufe zugeordnet aufgrund:

- ➔ der Ausstattung mit öffentlichen und privaten Diensten (Gemeindeamt, Kirche, Volksschule, Neue Mittelschule, Kindergarten, Musikheim und Musikhalle, Kulturhaus, Ärzte, Banken, Cafés, Gastronomie, Geschäft usw.).
- ➔ der vollständig vorhandenen Infrastruktur (Wasser, Kanal, Strom)
- ➔ der guten Erreichbarkeit innerhalb der Gemeinde aufgrund der zentralen Lage
- ➔ der genügend vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten
- ➔ der unmittelbaren Nähe zu Haltestellen des öffentlichen Verkehrs
- ➔ einer guten Verträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbildes
- ➔ der vorhandenen Baulandreserven

Siedlungsgrenzen:

Im Hauptort Bad Waltersdorf befindet sich beidseits der Pöllauer Saifen eine absolute naturräumliche Siedlungsgrenze, die auf Grund des angrenzenden Flusslaufes gegeben ist.

Westlich der Pöllauer Saifen werden die Siedlungsgrenzen von Norden nach Süden wie folgt beschrieben:

Richtung Norden besteht eine absolute siedlungspolitische Grenze, da eine Weiterentwicklung Richtung Autobahn und H₂O-Therme in diesem Bereich nicht weitergeführt werden soll, um die kompakte Struktur des Zentrums von Bad Waltersdorf zu erhalten.

Richtung Westen ist der nördliche Teil der Marktgemeinde Bad Waltersdorf ebenso siedlungspolitisch absolut abgegrenzt, da einerseits die Sichtbeziehung von der Autobahn erhalten bleiben soll und andererseits die Hochwasserüberflutungsflächen vom angrenzenden Vorfluter ebenfalls eingehalten werden sollen. Weiters grenzt eine landwirtschaftliche Vorrangzone an.

Der Bereich Kulturhaus in Richtung Norden wurde im Zuge der Neuerstellung des örtlichen Entwicklungskonzeptes etwas Richtung Norden erweitert, da der bestehende Geschoßwohnbau in diesem Bereich jedenfalls erweitert werden soll. Konflikte mit dem angrenzenden Industrie-/Gewerbegebiet sind nicht zu erwarten, da es sich um ein Ballonfahrunternehmen ohne nennenswerte Emissionen handelt.

Im Bereich der kleinräumigen Gewerbegebietsausweisung im Nahebereich des Kulturhauses handelt es sich um eine Bestandsausweisung eines Betriebes. Daher wurde er absolut abgegrenzt, bis auf eine kleine Erweiterungsmöglichkeit im Westen.

Nördlich des Friedhofes und westlich im Nahebereich der A2 wird ebenso eine siedlungspolitische absolute Grenze gesetzt, um eine Erweiterung Richtung Autobahn nicht zu forcieren. Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb der absoluten Siedlungsgrenze sind nach wie vor gegeben.

Der Zentrumsbereich südlich der Landesstraße L437 ist Richtung Süden zum Bachlauf (Kirchbach) hin absolut abgegrenzt, um eine Weiterentwicklung in Richtung des Gewässers nicht zu ermöglichen. Weiter im Süden ist eine Entwicklungsfläche südlich des Kirchbaches gegeben. Diese wiederum ist mit einer absoluten Siedlungsgrenze eingefasst, da weder zum Gewässer, noch Richtung Autobahn eine Weiterentwicklung stattfinden soll.

Weiter Richtung Süden ist der Bereich relativ abgegrenzt, da derzeit in diesem Bereich der Geschoßwohnbau im Gange ist und auch in Zukunft in diesem Bereich fortgesetzt werden soll. Für eine Bebauung sind diese Flächen sehr gut geeignet.

Der Wohngebietsbereich der Marktgemeinde Bad Waltersdorf ist Richtung Süden zum bestehenden Gewerbegebiet hin mit einer absoluten Siedlungsgrenze abgegrenzt. Damit ist der Bereich, der für den Geschoßwohnbau vorgesehen ist, von der Industrie- und Gewerbegebietsentwicklung abgegrenzt.

Der im Süden des Hauptortes der Marktgemeinde Bad Waltersdorf befindliche Industrie- und Gewerbegebietsbereich wurde Richtung Südwesten verringert, da eine Weiterentwicklung in diesem Bereich aus der Sicht der Gemeinde nicht sinnvoll erscheint. Da in diesem Bereich die Wohn- und touristische Nutzung im Vordergrund steht.

Weiters wurde das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet mit einer absoluten siedlungspolitischen Grenze abgegrenzt. Ein Überspringen der Landesstraße Richtung Osten mit dem Industrie- und Gewerbegebiet ist jedenfalls nicht angedacht. Ebenso ist eine Weiterentwicklung Richtung Süden derzeit nicht Ziel der Gemeinde.

Der Bereich östlich der Safen zwischen dieser und der Bahntrasse wird Richtung Norden ebenso siedlungspolitisch absolut abgegrenzt, da eine Erweiterung in diesem Bereich auf Grund der nicht besonders großen Attraktivität des Gebietes nicht weiterentwickelt werden soll.

Südlich des Schulzentrums sowie des Freibades und des Altstoffsammelzentrums wird der Bereich der Sportanlagen ebenso mit einer absoluten siedlungspolitischen Grenze abgegrenzt.

Das bestehende Industriegebiet nördlich von Sonntagsberg wurde absolut siedlungspolitisch abgegrenzt, da eine Erweiterung in diesem Bereich über die Potenzialflächen hinausgehend nicht angedacht ist.

Der Bereich Sonntagsberg ist ebenso Richtung Norden, Osten, Westen (Bahn) und Süden siedlungspolitisch absolut abgegrenzt, um eine Weiterentwicklung und Verdichtung innerhalb der Entwicklungsgrenzen jedenfalls zu forcieren. Es bestehen in diesem Bereich nach wie vor sehr gut geeignete Bauplätze, eine Verdichtung ist in diesem Bereich jedenfalls angestrebt.

Im Südosten an den Zentrumsbereich schließt der Bereich Heiltherme Bad Waltersdorf mit den dazugehörigen touristischen Strukturen, wie Hotels, Pensionen, Parkplätze, udgl. an. Dieser Bereich ist einerseits naturräumlich absolut auf Grund des angrenzenden Waldgebietes abgegrenzt, andererseits siedlungspolitisch absolut auf Grund von bestehenden topographischen Gegebenheiten, sowie auf Grund der bestehenden Strukturen. Es handelt sich teilweise um sensible Landschaftsräume mit Senken, Steinhängen und Geländekanten. Eine Nutzbarkeit für Siedlungs- und touristische Zwecke ist daher in diesen Bereichen nicht gegeben. Daher wurden sie absolut abgegrenzt.

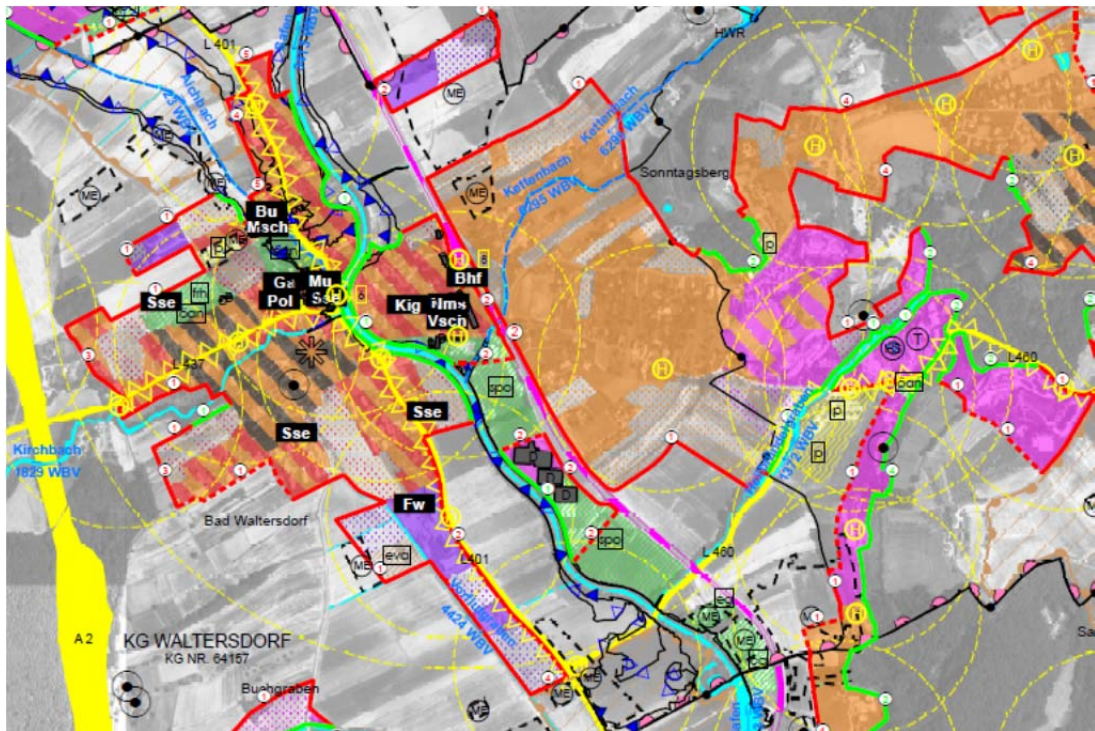
Um eine Durchmischung der Funktionen und somit der Bebauung zu ermöglichen, wurde der Bereich an die Heiltherme angrenzend mit einer Mischfunktion Tourismus/ Wohnen festgelegt. Mit dieser Funktion soll ein harmonischer Übergang zwischen Thermen- und Hotelareal hin zum Wohngebiet mit Einfamilienwohnhäusern im Bereich Sonntagsberg ermöglicht werden.

Mitten durch das Thermenareal fließt der Heilbründl-Bach. Dieser ist naturräumlich absolut abgegrenzt. Im Osten des Thermenareals besteht ein Waldgebiet, zu diesem hin ist ebenso eine naturräumliche absolute Siedlungsgrenze gegeben.

Der Bereich Steirerhof ist ebenso Richtung Norden mit einer naturräumlichen absoluten Grenze auf Grund des angrenzenden Waldes abgegrenzt. In weiterer Folge absolut siedlungspolitisch, um ein Überschreiten der L460 nicht zu ermöglichen. Richtung Osten ist der Bereich Steirerhof ebenso siedlungspolitisch absolut abgegrenzt, um eine Erweiterung in diesem Bereich hintanzuhalten. Außerdem grenzt eine landwirtschaftliche Vorrangzone an.

Die Entwicklungsflächen des Steirerhofes, so diese notwendig sind, sollen in Richtung Südwesten stattfinden. Aus diesem Grund wurde hier eine relative siedlungspolitische Grenze gesetzt.

Ausschnitt aus dem Entwicklungsplanplan (nicht maßstäblich):



Veränderungen im Vergleich:

Im Bereich Kulturhaus wurde die absolute Siedlungsgrenze Richtung Norden erweitert, um die Entwicklung Geschosßwohnbau in diesem Bereich weiterhin zu ermöglichen (Erweiterungsfläche 4). Nach Norden hin wurde die Erweiterung mit dem bestehenden Industriegebiet weiter westlich abgegrenzt.

Der Industrie- und Gewerbebereich im Süden des Hauptortes Bad Waltersdorf wurde verringert, da eine Weiterentwicklung in diesem Bereich aus der Sicht der Gemeinde nicht sinnvoll erscheint, eine Weiterentwicklung des gegenständlichen Bereiches würde weiters den Zielsetzungen von der Marktgemeinde Bad Waltersdorf widersprechen (Rücknahme 6).

Das Entwicklungsgebiet zwischen Safen und Bahntrasse wurde im Norden auf Grund der nicht gegebenen Attraktivität dieses Bereiches verringert (Rücknahme 7). Die siedlungspolitische Grenze im Bereich des Sportareals wurde Richtung Süden verschoben. Mit dieser Abgrenzung wurden alle bestehenden Gebäude eingefasst. Im Bereich Sonntagsberg kam es zu einer geringfügigen Erweiterung ganz im Süden (Erweiterungsfläche 10).

Im Bereich Heiltherme kam es zur Änderung von Funktion Erholung auf Mischfunktion Erholung/Wohnen (Funktionsänderung 11). Weiters kam es im Zentrum des Hauptsiedlungsbereiches zu einer Änderung der Funktion Zentrum in die Mischfunktion Zentrum/Wohnen, bzw. LW/W (Funktionsänderung 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8).

Weiters kam es zu einer Rücknahme der Potenzialflächen im Bereich Steirerhof sowie des Erholungsgebietes Richtung Bahn (Rücknahme 11, 12, 13).

Es hat sich in den vergangenen Jahren herausgestellt, dass die Nachfrage nach großflächigen Ausweisungen im Bereich der Therme sowie den Hotels nicht mehr gegeben ist. Daher hat sich die Gemeinde entschlossen, die großflächigen Entwicklungspotenziale zu reduzieren. Es soll der qualitätsvolle Ausbau der bestehenden Einrichtungen forciert und weiterverfolgt werden.

Ausschnitt aus dem Differenzplan (nicht maßstäblich):



Umweltprüfung:

Überprüfung der Ausschlusskriterien gemäß Leitfaden SUP, 2. Aufl.	Die Planung betrifft die Nutzung kleiner Gebiete, es handelt sich um eine geringfügige Änderung von Plänen und Programmen; kleinräumige Erweiterung, Arrondierung von Plänen, etc.	Durch die Planung werden die Eigenart und der Charakter des Gebietes nicht verändert.	Mit der Planung sind offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.	UVP-Pflicht	Europaschutzgebiet	Anmerkung/ Erläuterung	Weitere Prüfung erforderlich
Änderung							
Erweiterungsfläche 4		x	x				nein
Erweiterungsfläche 10	x	x	x				nein

Da weder der Gebietscharakter der Siedlungsgebiete verändert wird, sowie auch keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt mit den Neuausweisungen verbunden sind, ist eine weitere Umweltprüfung nicht erforderlich.

Die Funktionsänderung im Bereich Zentrum und im Bereich Heiltherme kann als Bestandsanpassung angesehen werden – auch in diesem Bereich kommt es daher zu keinen Änderungen die erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt haben könnten.

2.2.2 Örtlicher Siedlungsschwerpunkt

Damit die Siedlungsentwicklung in der Marktgemeinde Bad Waltersdorf sowohl nach der Festlegung des Regionalen Entwicklungsprogramms Oststeiermark als auch nach den Zielen der Raumordnung („...planmäßige, vorausschauende Gestaltung eines Gebietes um die nachhaltige und bestmögliche Nutzung und Sicherung des Lebensraumes im Interesse des Gemeinwohles zu gewährleisten ...“) erfolgt, wurden entsprechend der Kriterien Siedlungsschwerpunkte festgelegt:

- Ein Örtlicher Siedlungsschwerpunkt muss demnach
 1. eine kompakte zusammenhängende Siedlungsstruktur von mindestens 10 betriebsunabhängigen Wohnungen in baulicher Verdichtung,
 2. eine bereits vorhandene Nutzungsdurchmischung,
 3. eine Versorgung mit öffentlichen und/oder privatgewerblichen Einrichtungen und
 4. weiterentwickelbare Funktions- bzw. Baulandbereiche aufweisen.

Anhand der oben angeführten Kriterien wird für die zukünftige Siedlungsentwicklung folgender örtlicher Siedlungsschwerpunkt festgelegt:

- Sebersdorf inkl. Steinfeld

2.2.2.1 Sebersdorf inkl. Steinfeld

Der Hauptort Sebersdorf ist durch eine dichte Siedlungsstruktur charakterisiert. Der alte Ortskern befindet sich zwischen A2 und L 401 mit allen Möglichkeiten und Herausforderungen, die damit verbunden sind. Durch die Lage am hochrangigen Verkehrsknoten wird die Ansiedlung von verkehrsabhängigen Wirtschaftsbetrieben begünstigt. Sie bringt aber auch ein für eine Landgemeinde relativ hohes Verkehrsaufkommen mit allen nachteiligen Auswirkungen, insbesondere der erhöhten Lärmbelastung.

Naturräumlich liegt Sebersdorf im Mündungsbereich zwischen Hartberger Safen und Pöllauer Saifen. Das Gelände ist im Süden und Osten nahezu flach, nach Nordwesten steigt es zur Landesstraße hin leicht an, jenseits der Landesstraße steigt das Gelände in nordwestlicher Richtung stärker an. Die Ortschaft ist von landwirtschaftlichen Kulturen und Wald umgeben.

Die Siedlungsstruktur besteht aus einem landwirtschaftlich geprägten Ortskern, im Südwesten bestehen bereits Industrie- und Gewerbebetriebe, die Entwicklung für Wohnen findet hauptsächlich in nördlicher und nordwestlicher Richtung (Steinfeld) statt. Demnach weist der Ortskern landwirtschaftliche Betriebe mit den ihnen zugeordneten Nebengebäuden auf. Die Höfe sind durchwegs in westlicher Richtung orientiert, während sich die zugehörigen Wiesen und Hausgärten in den östlichen Grundstücksbereichen befinden.

Die Gewerbe- und Industriebebauung ist im westlichen Teil durch großmaßstäbliche Hallen charakterisiert, im östlichen Bereich (Richtung Zentrum) durch eine Mischstruktur, welche aus der Adaptierung von bestehenden Wohnhäusern und neu errichteten Gewerbebauten entstanden ist.

Die zentralörtlichen Einrichtungen wie Gemeindeamt, Kaufhaus, Bank, befinden sich im Zentralbereich.

Insgesamt ist der Sebersdorfer Siedlungskörper sehr kompakt, durch Infrastruktur (Straßen) scharf abgegrenzt und in seinen Erweiterungsmöglichkeiten begrenzt. Nach innen kann noch eine maßvolle Verdichtung vorgenommen werden, das Potenzial ist aber nicht mehr groß. Erweiterungsmöglichkeiten bestehen noch im Nordwesten (Steinfeld), diese sind in Abhängigkeit von der Lärmsituation weiter zu entwickeln.

Steinfeld ist eine Siedlung, die sich über das Gemeindegebiet von Bad Waltersdorf hinaus bis Ebersdorf erstreckt. Die Bebauung besteht aus Einfamilienwohnhäusern mit teilweise traditionellen aber auch zeitgemäßen Bauformen mit Flach- und Pultdächern.

Der Ebersdorfer Ortsteil ist von Wald abgegrenzt, auf Bad Waltersdorfer Seite grenzt der Siedlungsbereich an Wiesen und Felder. Es handelt sich um eine leichte Hanglage, das Gelände steigt in nordwestlicher Richtung an.

Nachweis ÖSSP:

Der Ortsteil Sebersdorf inkl. Steinfeld weist eine gewachsene Struktur auf und ist durch gemeinsame miteinander verknüpfte Erschließungswege gekennzeichnet. Der Ortsteil war der überörtliche Siedlungsschwerpunkt der Altgemeinde Sebersdorf.

Die im Ortsteil Sebersdorf liegenden Wohngebäude und die sie direkt umgebenden Nutzflächen (z.B. Hausgärten, Flächen für hofgebundenes Arbeiten) liegen in einem besonderen Nahverhältnis bzw. visuellen Zusammenhang zueinander.

Trotz vorhandener Lücken innerhalb des Siedlungsbereiches ist ein geschlossenes Erscheinungsbild gegeben. Es gibt keine Trennung durch großflächige land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen oder stark wirksame Vegetations- und/oder landschaftsräumliche Trennlinien.

Es ist eine entsprechende kompakte und verdichtete Struktur vorhanden. Weiters besteht noch die Möglichkeit einer Verdichtung nach innen (d.h. das Schließen von Baulücken, Bebauung von Auffüllungsflächen).

Der Ortsteil Sebersdorf weist mindestens zehn betriebsunabhängige Wohnungen bzw. Wohneinheiten auf.

Kompakte zusammenhängende Struktur in baulicher Verdichtung plus 10 betriebsunabhängige Wohneinheiten: ja

Zur Nutzungsdurchmischung kann festgehalten werden, dass im gegenständlichen Ortsteil verschiedenste Nutzungen bereits bestehen: Wohngebäude, landwirtschaftliche Hofstellen, stillgelegte landwirtschaftlichen Betriebe mit Nebengebäuden, öffentliche Gebäude z. B. Feuerwehrhaus, Vereinshaus, Gasthaus, Dienstleistungsbetriebe, Handelsbetriebe, Gewerbebetriebe, usw.

Zur Versorgung mit öffentlichen und/oder privatgewerblichen Einrichtungen kann festgehalten werden, dass im Ortsteil Sebersdorf folgende Betriebe bestehen: Lebensmittelhandel, Direktvermarkter, Gasthaus, Buschenschank, Pension, Bank, Café, Autohändler, Sportplatz, Postpartner, ...

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch das Unternehmen Postbus, Jakum und Gruber gegeben. Die Haltestellen wurden gemeinsam mit ihrem Einzugsbereich im Entwicklungsplan ersichtlich gemacht.

Werktägige Bedienungsqualität: 6 Buspaare

Im Ortsteil Sebersdorf sind sämtliche öffentliche Einrichtungen, private Einrichtungen, sowie Haltestellen fußläufig erreichbar.

Weiterentwicklungen sind im Bereich Steinfeld und im Norden von Sebersdorf noch möglich bzw. gibt es innerhalb des Ortsteiles noch Erweiterungsmöglichkeiten. Die Potentialflächen wurden im Entwicklungsplan dargestellt.

Aus den o.a. Ausführungen samt Darlegung der Ergebnisse der Nachweissführung kann zweifelsfrei abgeleitet werden, dass die Festlegung des ggstl. Ortsteiles Sebersdorf als örtlicher Siedlungsschwerpunkt jedenfalls zulässig ist.

Siedlungsgrenzen:

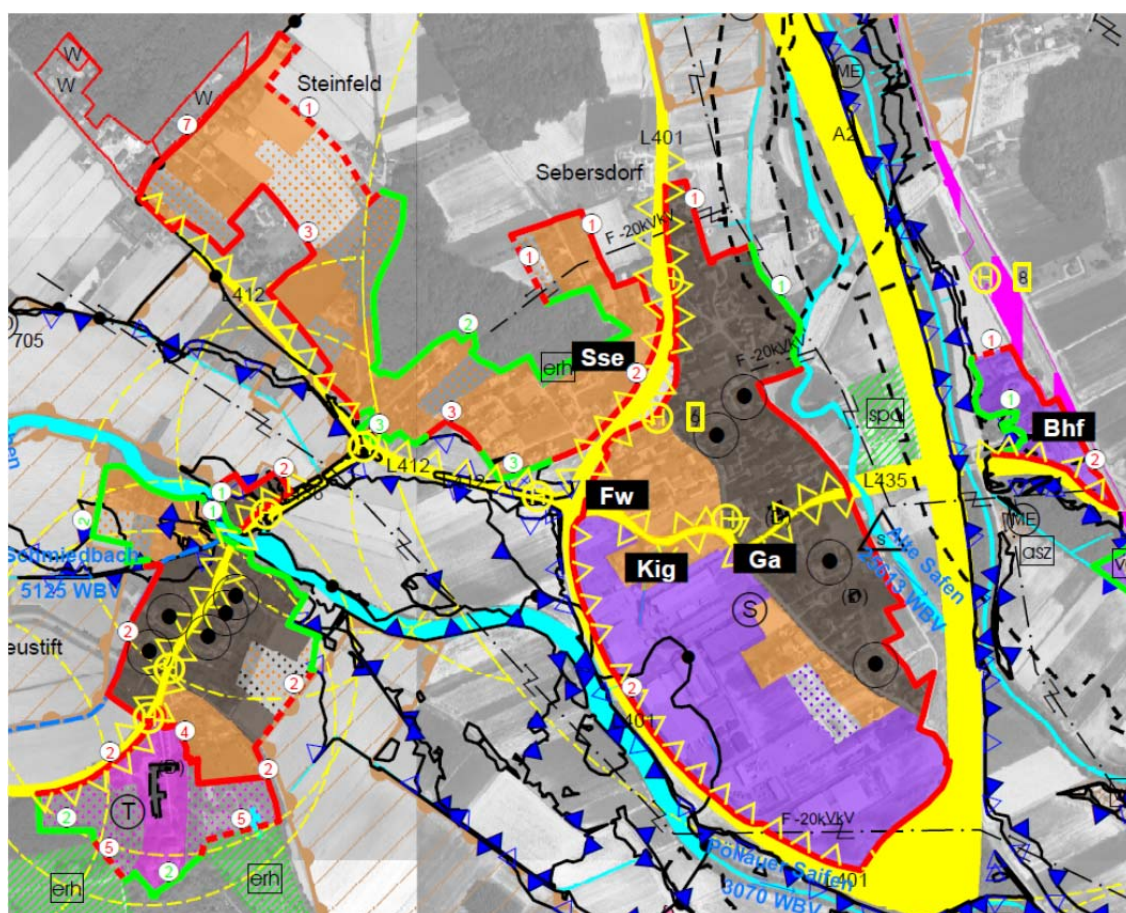
Betreffend der festgelegten Siedlungsgrenzen im Bereich Sebersdorf, wie im Bereich Steinfeld kann Folgendes festgehalten werden:

Da Sebersdorf und auch Steinfeld durch die gegebenen Voraussetzungen Landesstraße, A2, Pöllauer Saifen und Waldgebiete ohnehin stark abgegrenzt sind, wurden in diesen Bereichen absolute siedlungspolitische sowie absolute naturräumliche Grenzen gesetzt. Entlang der Waldbereiche oder angrenzenden Gewässern und HQ-Linien absolute naturräumliche Grenzen, sowie entlang der Verkehrsflächen absolute siedlungspolitische Grenzen.

Erweiterungsmöglichkeiten bestehen im Bereich Steinfeld. Es handelt sich um sehr moderne Siedlungen, die derzeit rasant bebaut werden. Daher wurden hier auch relative Siedlungsgrenzen gesetzt.

Sowohl der Bereich Lagerhaus Sebersdorf, als auch Piwetz-Mühle und kleine Siedlung bei der H₂O-Therme bleiben unverändert.

Ausschnitt aus dem Entwicklungsplanplan (nicht maßstäblich):



Veränderungen im Vergleich:

Es fanden keine Änderungen statt lediglich in Bereichen in denen es bisher keine Grenzen gegeben hat wurden Siedlungsgrenzen gesetzt.

Ausschnitt aus dem Differenzplan (nicht maßstäblich):



2.2.3 Bestandsausweisungen

Der Ortsteil Leitersdorf liegt im Landschaftsteilraum „Ackerbau geprägten Talböden und Becken“; Hohenbrugg und Oberlimbach im „außeralpinen Hüggelland“ – daher ist in den beiden Bereichen eine Erweiterung über die 20 % hinaus nicht möglich.

Wagerberg liegt im Landschaftsteilraum „Siedlungs- und Industrielandschaften“.

2.2.3.1 Leitersdorf

Der Ort Leitersdorf ist sehr gut strukturiert. Die bestehende Struktur, die nach wie vor landwirtschaftlich geprägt ist, soll erhalten bleiben. Nicht verfügbare Baulandflächen sollen im Zuge der Flächenwidmungsplanung mobilisiert werden.

Die landwirtschaftliche Nutzung findet eher im Osten und die Wohnnutzung eher im Westen statt. Abgesehen von dieser „Trennung“ wird auf die ortsübliche Geruchsbelastung des gesamten Ortgebietes von Leitersdorf hingewiesen. Das bestehende allgemeine Wohngebiet ist nur in kleinen Teilbereichen unmittelbar von Emissionskreisen aus der landwirtschaftlichen Tierhaltung beeinflusst.

Weiters wird festgehalten, dass Im Südwesten die sinnvollste Erweiterung des Ortsteiles Leitersdorf ist, um möglichen Nutzungskonflikten zu entgehen. In diesem Bereich bestehen keine landwirtschaftlichen Betriebe und eine sehr gut geeignete Lage für Wohnbebauung ist gegeben. Ebenso bestehen keine naturräumlichen Grenzen in diesem Bereich. Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich Leitersdorf große Landwirte angesiedelt sind und eine gewisse Geruchsbelastung gegeben ist. Diese ist jedoch als ortsüblich zu bezeichnen.

Auf Grund der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe im Kernbereich von Leitersdorf, wird von einer Verdichtung der Wohnfunktion in diesem Bereich eher abgesehen (Konfliktminimierung). Die Entwicklung der Wohnfunktion für die KG Leitersdorf erfolgt vorrangig im Bereich „Siedlung am Mühlenweg“ und auch Leitersdorfberg.

Siedlungsgrenzen:

Die relative siedlungspolitische Grenze im Süden östlich der L401 wurde gesetzt, um eine großräumige Erweiterung in Richtung Südosten aus Gründen der Lärmemissionen seitens der Landesstraße 401 Hartberger Straße zu vermeiden. Unter Berücksichtigung des erforderlichen Abstandes zur Landesstraße kann jedoch eine geringfügige Erweiterung bzw. Abrundung erfolgen, daher die relative Siedlungsgrenze.

Die absolute naturräumliche Siedlungsgrenze Richtung Osten wurde gesetzt, da laut Hochwasseruntersuchung der Freilandbereich zwischen Ausgewiesenem Bauland und Safen im Hochwasserabflussbereich liegt. Eine Neuwidmung von Hochwassergefährdeten Flächen wird nicht angestrebt.

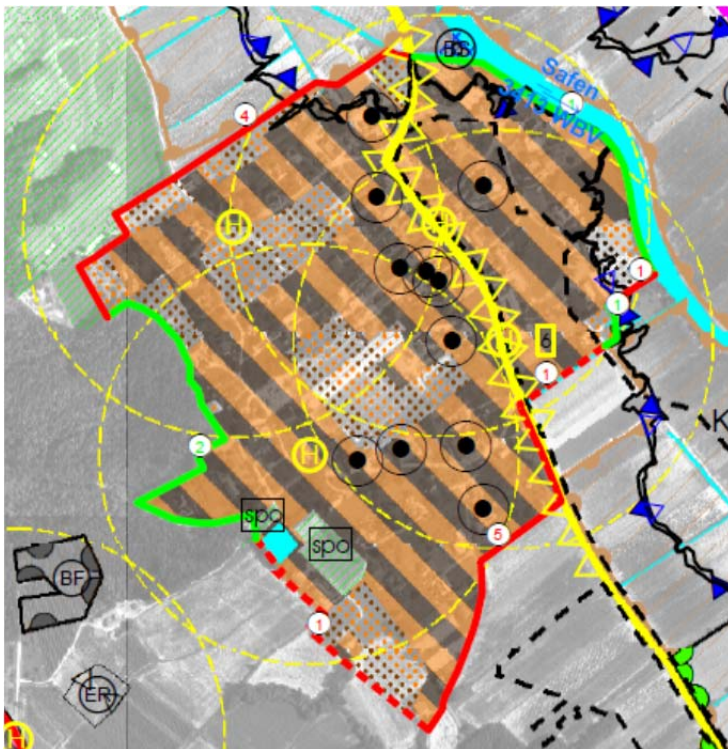
Weiter Richtung Nordosten wurde eine naturräumliche absolute Siedlungsgrenze auf Grund der Lage dieses Bereiches am Rande des Safenbaches bzw. an der Landesstraße L 401 vergeben. Uferbereiche sind grundsätzlich von jeder Bebauung freizuhalten. Eine Siedlungserweiterung an der Landesstraße scheint aufgrund der doch gegebenen Lärmbelastung nicht zielführend zu sein.

Richtung Norden, bzw. Nordwesten findet der Ort Leitersdorf sein nördliches Ende und soll auch in diesem Bereich nicht erweitert werden. Es handelt sich im Norden um die landwirtschaftlich dominierte Freifläche bzw. Golfplatz zwischen den Orten Bad Waltersdorf und Leitersdorf. Eine Entwicklung in diese Richtung wird nicht gewünscht. Daher wurde eine absolute siedlungspolitische Grenze gesetzt.

Die absolute naturräumliche Siedlungsgrenze im Südwesten wurde aufgrund der Lage des Siedlungskörpers am Waldrand gesetzt. Der Wald stellt eine absolute natürliche Siedlungsgrenze dar.

Erweiterungen sollen weiter im Südwesten möglich sein, daher wurde eine relative Siedlungsgrenze gesetzt. In diesem Bereich befindet sich die sinnvollste Erweiterung des Ortsteiles Leitersdorf. Es ist mit keinen Nutzungskonflikten zu rechnen, da keine landwirtschaftlichen Betriebe bestehen. Es bestehen keine naturräumlichen Grenzen.

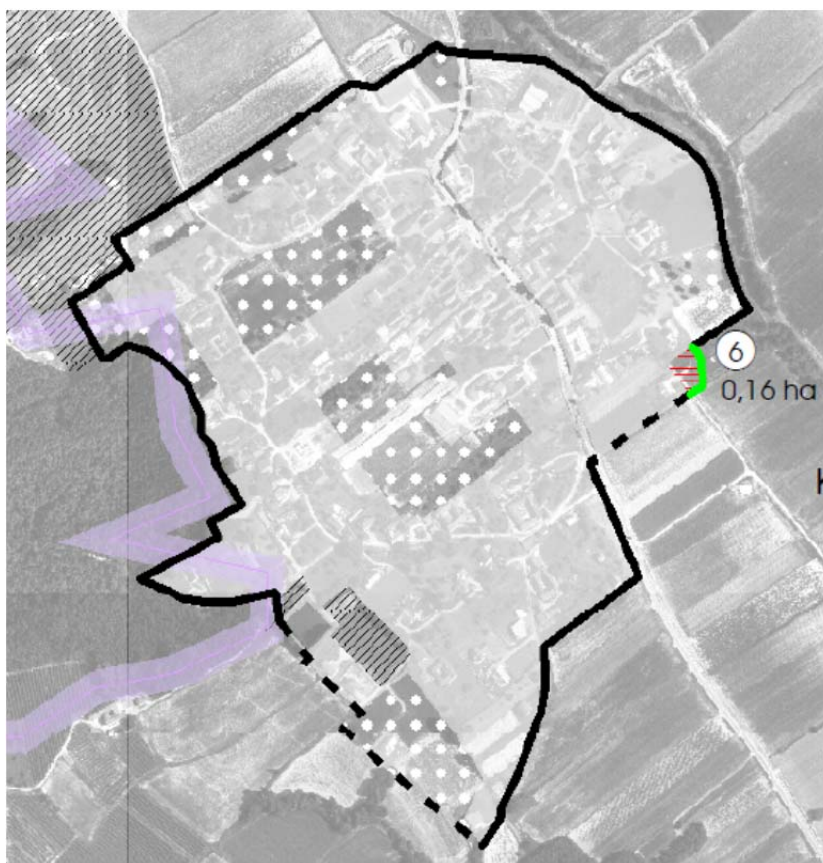
Ausschnitt aus dem Entwicklungsplanplan (nicht maßstäblich):



Veränderungen im Vergleich:

Eine geringfügige Erweiterung der Siedlungsgrenze bis zur Hochwasseranschlaglinie findet im Osten statt (Erweiterungsfläche 6). Die sonstigen Grenzen bleiben unverändert.

Ausschnitt aus dem Differenzplan (nicht maßstäblich):



Umweltprüfung:

Überprüfung der Ausschlusskriterien gemäß Leitfaden SUP, 2. Aufl.	Die Planung betrifft die Nutzung kleiner Gebiete, es handelt sich um eine geringfügige Änderung von Plänen und Programmen; kleinräumige Erweiterung, Arrondierung von Plänen, etc.	Durch die Planung werden die Eigenart und der Charakter des Gebietes nicht verändert.	Mit der Planung sind offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.	UVP-Pflicht	Europaschutzgebiet	Anmerkung/ Erläuterung	Weitere Prüfung erforderlich
Änderung							
Erweiterungsfläche 6	x	x	x				nein

Hier treffen alle Ausschlusskriterien zu, eine weitere Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

2.2.3.2 Hohenbrugg

Der Bereich Hohenbrugg ist geprägt von einer durchwegs dörflichen Struktur, die noch sehr gut erhalten ist, mit Anzeichen einer Wohngebietentwicklung im Südosten. Die örtliche Raumplanung ist bestrebt, diesen Entwicklungen nach Maßgabe der gewachsenen Struktur durch entsprechende Flächenvorsorge Rechnung zu tragen.

Siedlungsgrenzen:

Die als absolute siedlungspolitische Grenze im Süden dargestellte Grenze ist eine Bedarfsgrenze. Es ist in Zukunft nicht zu erwarten, dass sich neue landwirtschaftliche Betriebe niederlassen werden. Die Baulandentwicklung für Wohnen erfolgt daher eher im Südosten des Ortsteiles.

Die Grenze im Westen des Ortes Hohenbrugg ist ebenso als absolute Siedlungsgrenze dargestellt und ist in der Natur durch die angrenzenden Felder markiert. Die Siedlung sollte in diese nicht hineinreichen.

Richtung Norden wurde der Bereich Hohenbrugg unter Beachtung einer kleinräumigen Entwicklungsfläche entlang der landwirtschaftlichen Vorrangzone absolut siedlungspolitisch abgegrenzt.

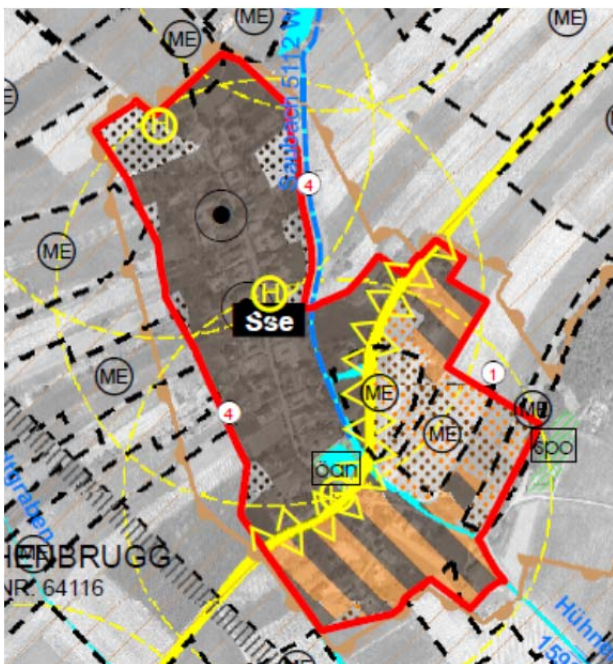
Richtung Osten ist der nördliche Teil von Hohenbrugg durch einen Graben begrenzt. Entlang dieses Grabens wurde eine absolute siedlungspolitische Grenze gesetzt.

Die langfristige Entwicklung des Ortes Hohenbrugg erfolgt im südöstlichen Bereich. Das Entwicklungsgebiet liegt innerhalb der Siedlungsgrenze. Es handelt sich um eine Fläche, die für Einfamilienwohnhausbebauung sehr gut geeignet ist.

Die Vergabe der Siedlungsgrenze erfolgt Richtung Norden durch eine absolute Siedlungsgrenze. Innerhalb der Siedlungsgrenze ist das Erweiterungsgebiet für Wohnbau im Ort Hohenbrugg vorgesehen. Richtung Südosten erfolgt die Vergabe der Siedlungsgrenze am Waldrand, wobei ein 10 m breiter Windwurfürtel eingehalten wurde, der auch der Holzbringung dient.

Betreffend der Einschränkungen der Entwicklungsgebiete im Landschaftsteilraum außeralpines Hügelland kann festgehalten werden, dass ca. 169.500 m² bebautes Bauland besteht. Es sind ca. 34.000 m² als Entwicklungsgebiet ausgewiesen. Die 20 %-Regelung wird daher knapp eingehalten.

Ausschnitt aus dem Entwicklungsplanplan (nicht maßstäblich):

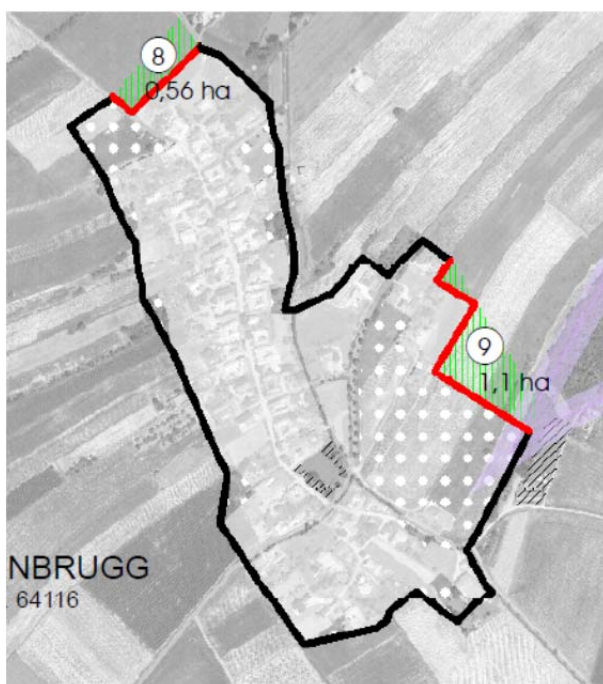


Veränderungen im Vergleich:

Im Norden des Bereiches kam es zu einer geringfügigen Rücknahme auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlichen Vorrangzone (Rücknahme 8).

Das Entwicklungsgebiet im Südosten des Ortsteiles wurde, auf Grund des zu erwartenden Bedarfs und der Einhaltung der 20 %-Regelung etwas reduziert (Rücknahme 9).

Ausschnitt aus dem Differenzplan (nicht maßstäblich):



2.2.3.3 Oberlimbach

Der Ort Oberlimbach weist einen sehr kompakten geschlossenen Siedlungsraum auf. Die L435 trennt den Ortsbereich in Nord und Süd.

Im Ortsteil Oberlimbach ist eine sehr gute Durchmischung von sehr kleinen ehemaligen landwirtschaftlichen Strukturen und Einfamilienwohnhausbebauung gegeben. Entwicklungsbereiche befinden sich vor allem im Süden, bzw. Südosten des Ortsgebietes.

Siedlungsgrenzen:

Richtung Nordwesten und Südwesten ist eine absolute siedlungspolitische Grenze gesetzt worden, um die Kompaktheit des Ortes Oberlimbach zu erhalten.

Richtung Südosten wurde ebenso eine absolute siedlungspolitische Grenze gesetzt, da in diesem Bereich die landwirtschaftliche Vorrangzone angrenzt. Erweiterungsmöglichkeiten sind innerhalb der Siedlungsgrenze jedenfalls gegeben.

Richtung Norden, bzw. Nordosten wurde eine absolute naturräumliche Grenze gesetzt. In diesem Bereich grenzt ein Gewässer an, daher soll die Siedlungstätigkeit in diese Richtung nicht fortgesetzt werden.

Im Bereich des Sportplatzes sowie entlang der ausgewiesenen Baulandflächen Richtung Nordwesten wurde eine relative siedlungspolitische Grenze gesetzt, um in diesem Bereich kleine Entwicklungsmöglichkeiten zu ermöglichen.

Betreffend der Einschränkungen der Entwicklungsgebiete im Landschaftsteilraum außeralpines Hügelland kann festgehalten werden, dass ca. 118.700 m² bebautes Bauland besteht. Es sind ca. 28.600 m² als Entwicklungsgebiet ausgewiesen. Die 20 %-Ausweisung für Bauland werden vom Potenzial geringfügig überschritten. Eine tatsächliche Baulandausweisung ist nur bis 23.700 m² (20 %) zulässig.

Ausschnitt aus dem Entwicklungsplanplan (nicht maßstäblich):



Veränderungen im Vergleich:

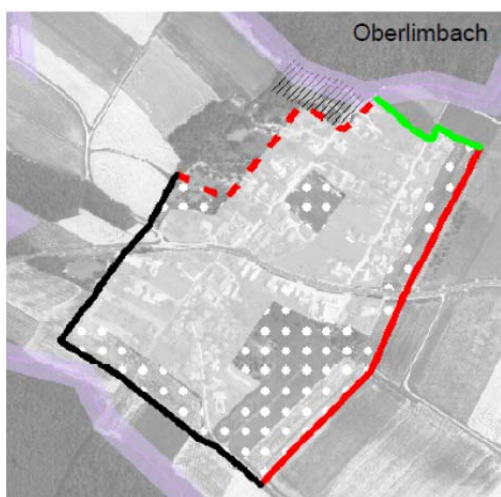
Die Grenzen Richtung Nordwesten und Südwesten wurden, wie im Entwicklungsplan, bzw. Siedlungsleitbild 4.0 übernommen.

Richtung Südosten – die Grenze wurde neu gesetzt, da im Siedlungsleitbild 4.0 keine vorgesehen war.

Die Grenze Richtung Norden, bzw. Nordosten wurde ebenso aus dem Siedlungsleitbild 4.0 übernommen.

Die relative Grenze Richtung Nordwesten wurde neu gesetzt, da im Entwicklungsplan, bzw. Siedlungsleitbild 4.0 keine Grenze vorgesehen war.

Ausschnitt aus dem Differenzplan (nicht maßstäblich):



2.2.3.4 Wagerberg

Der Bereich Wagerberg gliedert sich in einige unterschiedliche Strukturen.

Im westlichen Bereich sind eher Einfamilienwohnhausbebauung sowie kleine touristische Einheiten gegeben. Im Bereich Sonnensiedlung ist eine kompakte Siedlungsstruktur mit Einfamilienwohnhäusern gegeben. Zwischendurch touristische Ansätze.

Der alte Ortskern von Wagerberg ist durch durchmischte Funktion gekennzeichnet. Hier bestehen nach wie vor kleine landwirtschaftliche Einheiten, durchmischt mit Wohnbebauung.

Der Siedlungsdruck in diesem Bereich ist sehr groß, da es sich um eine für Wohnbebauung sehr gut geeignete Lage abseits von jeglichen Konfliktpunkten handelt.

Siedlungsgrenzen:

Der westliche Teil des Bereiches Wagerberg ist im Norden und Süden durch eine absolute siedlungspolitische Grenze abgegrenzt. In diesen Bereichen ist ein weiteres Vordringen in den angrenzenden Landschaftsraum sowohl aus topographischen als auch aus Sicht des Landschaftsbildes nicht erwünscht.

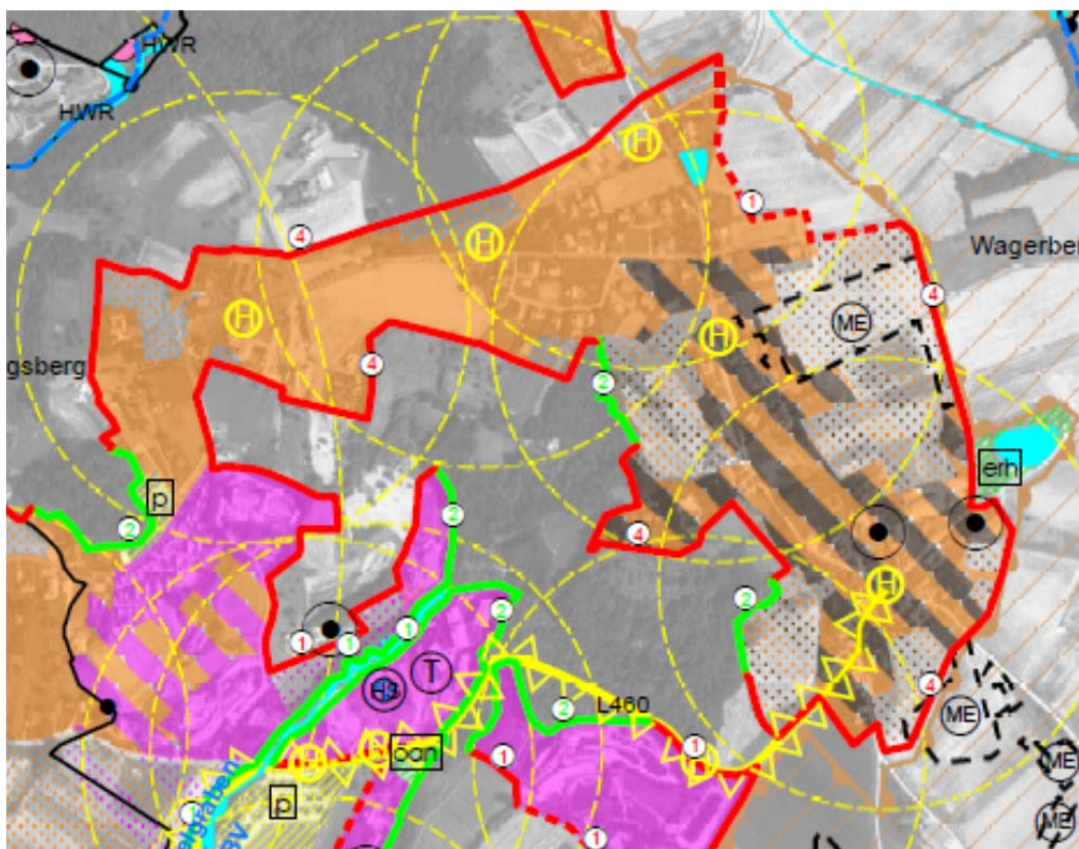
Richtung Osten ist eine relative Siedlungsgrenze festgelegt, um geringe Ausweisungen in diesem Bereich weiterhin zu ermöglichen.

Der alte Ortskern von Wagerberg ist sowohl im Osten als auch im Westen sowie im Süden durch großzügige Erweiterungsmöglichkeiten gekennzeichnet. In diesem Bereich ist, wie bereits erwähnt, der Siedlungsdruck sehr groß. Da es sich um einen sehr gut aufgeschlossenen Bereich der Marktgemeinde Bad Waltersdorf handelt, ist es jedenfalls im Sinne der Marktgemeinde Bad Waltersdorf, in diesem Bereich Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen, zumal einige Grundstücke des Entwicklungsbereiches sich bereits im Eigentum der Marktgemeinde Bad Waltersdorf befinden und schnellstmöglich nach dem Raumordnungsverfahren einer Bebauung zugeführt werden sollen.

Richtung Osten ist der Bereich durch eine absolute Siedlungsgrenze entlang des Erschließungsweges abgegrenzt. Außerdem besteht in diesem Bereich eine landwirtschaftliche Vorrangzone als Grenze zum Bauland hin. Im Süden ist der Bereich ebenso absolut abgegrenzt, um eine weitere Entwicklung in diesem Bereich nicht zu forcieren. Er soll jedenfalls in der kompakten Form, wie er bisher ausgewiesen ist, erhalten bleiben.

In Richtung Südwesten ist ebenso ein Entwicklungsbereich gegeben. In weiterer Folge ist Richtung Westen mit absoluten Siedlungsgrenzen, sowohl naturräumlichen, auf Grund des angrenzenden Waldes, als auch siedlungspolitischen Entwicklungsgrenzen eingefasst. Diese Grenzen wurden hauptsächlich auf Grund der topographischen Gegebenheiten in diesen Bereichen festgelegt.

Ausschnitt aus dem Entwicklungsplanplan (nicht maßstäblich):



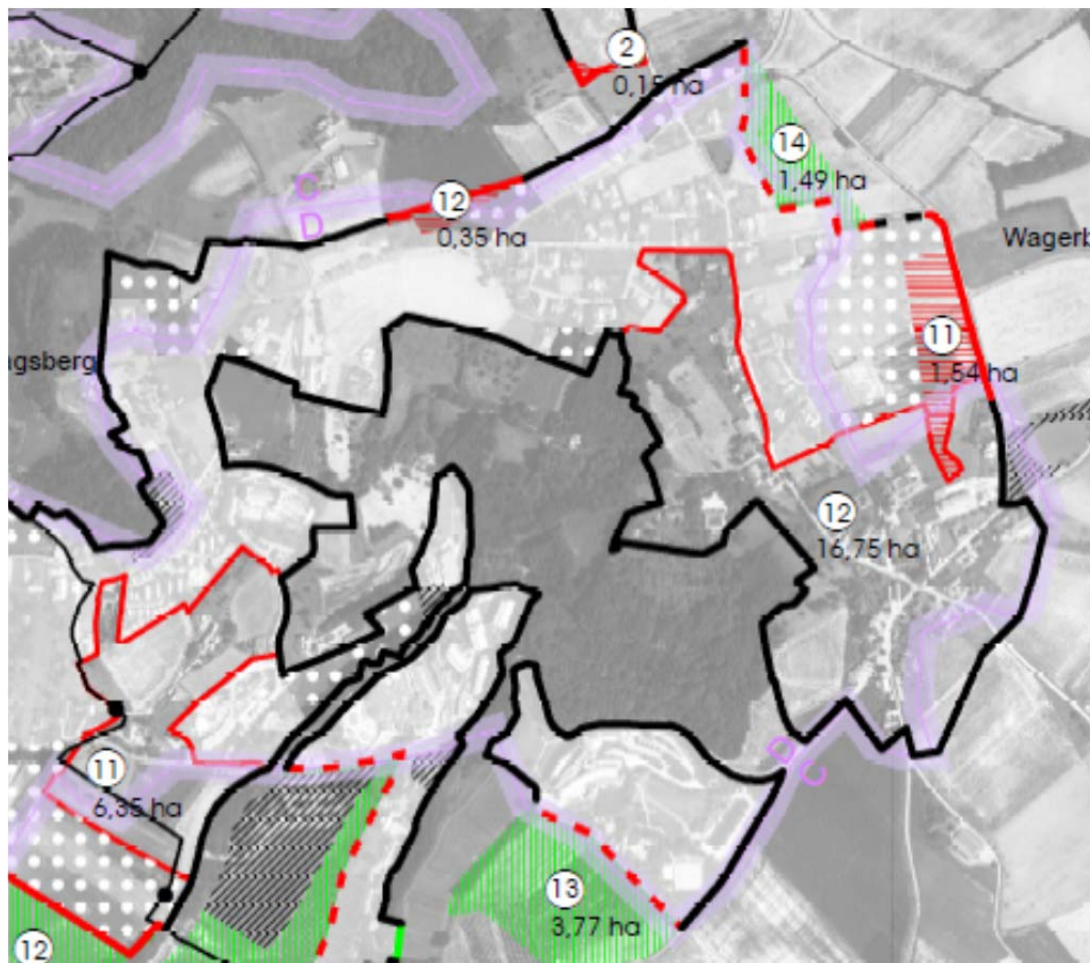
Veränderungen im Vergleich:

Die Siedlungsgrenzen des Bereiches Wagerberg bleiben größtenteils wie im Entwicklungsplan 5.0 der Marktgemeinde Bad Waltersdorf erhalten, jedoch Richtung Osten des historischen Ortes Wagerberg wird die relative Siedlungsgrenze, die mittig durch die Felder verlaufen ist, an den Erschließungsweg gelegt um im Endausbau eine klare Abgrenzung durch eine eindeutige Strukturlinie zu haben (Erweiterungsfläche 11). Richtung Norden wird der westliche Teil auch geringfügig erweitert (Erweiterungsfläche 12).

Im nördlichen Teil wird hingegen Richtung Osten die Siedlungsgrenze zurückgenommen und somit das Potenzial reduziert (Rücknahme 14), da im Bereich der Erweiterungsfläche 11 eine Weiterentwicklung forciert werden soll, um eine kompakte Siedlungsstruktur entlang von Strukturlinien (Weg) zu erhalten, bzw. weiterzuführen.

Die Funktion Landwirtschaft, die noch als alleinige Funktion in einem Teilbereich Bestand war, wird durch eine Mischfunktion Wohnen/Landwirtschaft ersetzt da bereits jetzt eine Durchmischung der beiden Funktionen Bestand ist – die Änderung ist also als Bestandsanpassung zu sehen (Funktionsänderung 12).

Ausschnitt aus dem Differenzplan (nicht maßstäblich):



Umweltprüfung:

Überprüfung der Ausschlusskriterien gemäß Leitfaden SUP, 2. Aufl.	Die Planung betrifft die Nutzung kleiner Gebiete, es handelt sich um eine geringfügige Änderung von Plänen und Programmen; kleinräumige Erweiterung, Arrondierung von Plänen, etc.	Durch die Planung werden die Eigenart und der Charakter des Gebietes nicht verändert.	Mit der Planung sind offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.	UVP-Pflicht	Europaschutzgebiet	Anmerkung/ Erläuterung	Weitere Prüfung erforderlich
Änderung							
Erweiterungsfläche 11		x	x			Da es sich bei den als Potenzial neu ausgewiesenen Flächen um nahezu ebene, bereits erschlossene Flächen, die zur Zeit landwirt-	nein

						schaftlich genutzt werden handelt, kommt es durch eine mögliche Umwidmung in Zukunft zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt. Sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind bereits Bestand, bzw. kurzfristig feststellbar.	
Erweiterungsfläche 12	x	x	x				nein

Da weder der Gebietscharakter der gegenständlichen Bereiche verändert wird, noch erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt durch die zusätzliche Ausweisung von Entwicklungspotential verbunden sind, ist eine weitere Umweltprüfung nicht erforderlich.

2.2.4 Touristische Siedlungsschwerpunkte

Da es sich bei der Marktgemeinde Bad Waltersdorf um eine der wichtigsten Tourismusgemeinden in der Steiermark handelt, wurden entsprechend dem REPRO Oststeiermark touristische Schwerpunkte festgelegt.

2.2.4.1 Therme Sebersdorf

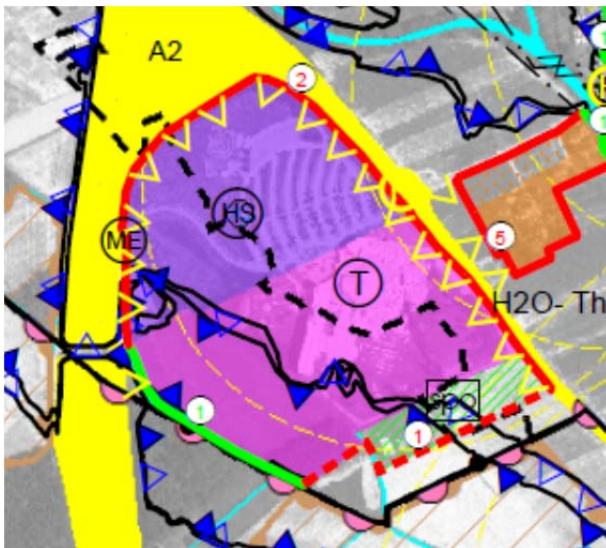
Bei der H₂O-Therme Sebersdorf handelt es sich um einen Bereich im unmittelbaren Nahebereich der A2, der sowohl eine Therme als auch das zugeordnete Hotel und Parkplätze sowie Freiflächen aufweist.

Siedlungsgrenzen:

Eine absolute Abgrenzung zur L401, zur A2 sowie zum Vorfluter Aichbach im Westen ist festgelegt.

Richtung Süden ist eine relative Grenze festgelegt, um etwaige Erweiterungen in diesem Bereich nicht zu verhindern.

Ausschnitt aus dem Entwicklungsplanplan (nicht maßstäblich):



Veränderungen im Vergleich:

Keine

2.2.4.2 Bereich Falkensteiner

Auch in diesem Bereich handelt es sich um eine relativ neue Struktur nördlich des Golfplatzes.

Siedlungsgrenzen:

Der Bereich ist ebenso mit absoluten Siedlungsgrenzen abgegrenzt.

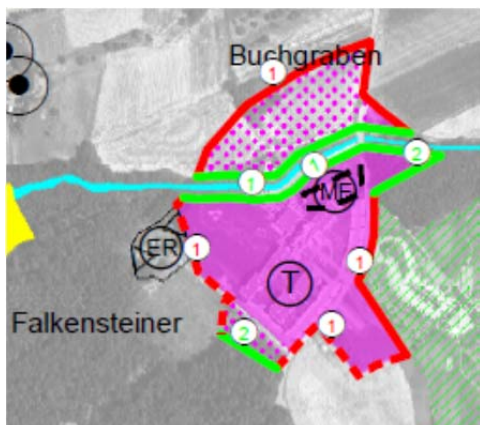
Richtung Osten ist die Begrenzung durch den bestehenden Wald sowie den Golfplatz absolut gegeben.

Richtung Süden und teilweise Richtung Westen ist eine relative Siedlungsgrenze festgelegt, um ausschließlich geringfügige Abrundungen in diesem Bereich weiterhin zu ermöglichen.

Weiters grenzt im Südwesten ein Waldstück an. Dieses ist absolut naturräumlich abgegrenzt. Es hat eine Erweiterung des Bereiches Richtung Norden im Zuge der Neuerstellung des örtlichen Entwicklungskonzeptes für die Marktgemeinde Bad Waltersdorf stattgefunden. In diesem Bereich ist ein kooperierendes Projekt mit der Apartmenttherme, bzw. dem Hotelbetrieb Falkensteiner geplant. Auch dieser Bereich ist mit einer absoluten siedlungspolitischen Grenze Richtung Nordwesten eingefasst. Diese Grenze ist als Bedarfsgrenze anzusehen.

Entlang des bestehenden Gewässers im Süden des neuen Entwicklungsgebietes wurde zur Einhaltung des Uferstreifens (10 m) beidseits eine absolute naturräumliche Grenze gesetzt. Diese entfällt, sollte das Gewässer ebenso entfallen. (Das unbenannte Gewässer ist ein Entwässerungsgraben der A2, der nur bei Regen Wasser führt.)

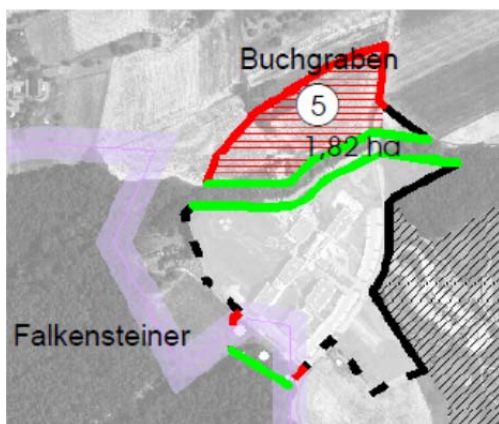
Ausschnitt aus dem Entwicklungsplanplan (nicht maßstäblich):



Veränderungen im Vergleich:

Erweiterung Richtung Norden (Erweiterungsfläche 5). Sonst keine Veränderungen.

Ausschnitt aus dem Differenzplan (nicht maßstäblich):



Umweltprüfung:

Überprüfung der Ausschlusskriterien gemäß Leitfaden SUP, 2. Aufl.	Die Planung betrifft die Nutzung kleiner Gebiete, es handelt sich um eine geringfügige Änderung von Plänen und Programmen; kleinräumige Erweiterung, Arrondierung von Plänen, etc.	Durch die Planung werden die Eigenart und der Charakter des Gebietes nicht verändert.	Mit der Planung sind offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.	UVP-Pflicht	Europaschutzgebiet		Weitere Prüfung erforderlich
Änderung						Anmerkung/ Erläuterung	
Erweiterungsfläche 5						Hier treffen keine Ausschlusskriterien zu, eine Umweltprüfung ist daher erforderlich. Siehe dazu Kapitel 3 des Erläuterungsberichtes.	ja

2.2.4.3 Heiltherme Bad Waltersdorf

Der Bereich um die Heiltherme Bad Waltersdorf mit zahlreichen Hotels, Gastronomiebetrieben sowie anderen, dem Tourismus dienenden Einrichtungen ist ebenso als touristischer Schwerpunkt festgelegt.

Östlich der Heiltherme Bad Waltersdorf wurde, wie bereits erwähnt, ein zurzeit noch unbebauter Bereich mit der Doppelfunktion Wohnen/ Erholung festgelegt, da in diesem Bereich durch eine aufgelockerte Bebauung die Siedlungsstruktur positiv unterstützt werden kann. In diesem Bereich sind ohnehin großvolumige Hotels oder dgl. auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht erwünscht.

Weiters wird somit ein sehr guter Übergang zum westlich angrenzenden Wohngebiet geschaffen. Auf Grund der topographischen Gegebenheiten ist eine Erweiterung des Thermengebietes ohnehin nur nordwestlich der L460, bzw. des Heilbründlgrabens möglich. Dieser Bereich wurde als Entwicklungsgebiet, wie im Entwicklungsplan 5.0 festgelegt, beibehalten. Richtung Süden, bzw. Südwesten hin wurde dieser Bereich etwas reduziert.

Siedlungsgrenzen:

Im Südosten an den Zentrumsbereich schließt der Bereich Heiltherme Bad Waltersdorf mit den dazugehörigen touristischen Strukturen, wie Hotels, Pensionen, Parkplätze, udgl. an. Dieser Bereich ist einerseits naturräumlich absolut auf Grund des angrenzenden Waldgebietes abgegrenzt, andererseits siedlungspolitisch absolut auf Grund von bestehenden topographischen Gegebenheiten, sowie auf Grund der bestehenden Strukturen festgelegt. Es handelt sich teilweise um sensible Landschaftsräume mit Senken, Steinhängen und Geländekanten.

Eine Nutzbarkeit für Siedlungs- und touristische Zwecke ist daher in diesen Bereichen nicht gegeben. Daher wurden sie absolut abgegrenzt.

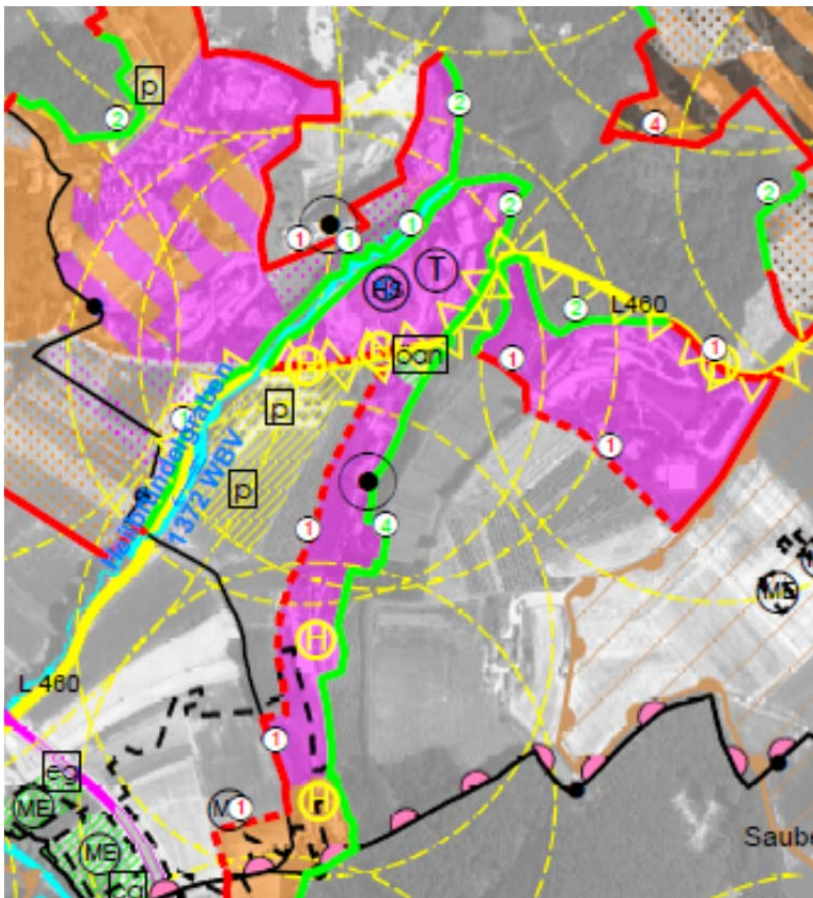
Um eine Durchmischung der Funktionen und somit der Bebauung zu ermöglichen, wurde der Bereich an die Heiltherme angrenzend mit einer Mischfunktion festgelegt. Mit dieser Funktion soll ein harmonischer Übergang zwischen Thermen- und Hotelareal hin zum Wohngebiet mit Einfamilienwohnhäusern ermöglicht werden.

Der Bereich zwischen Siedlung am Mühlweg und Heiltherme Bad Waltersdorf wird mit der Funktion Tourismus beibehalten.

Mitten durch das Thermenareal fließt der Heilbründl-Bach. Dieser ist naturräumlich absolut abgegrenzt. Im Osten des Thermenareals besteht ein Waldgebiet, zu diesem hin ist ebenso eine naturräumliche absolute Siedlungsgrenze gegeben.

Der Bereich Steirerhof ist ebenso Richtung Norden mit einer naturräumlichen absoluten Grenze auf Grund des angrenzenden Waldes abgegrenzt. In weiterer Folge absolut siedlungspolitisch, um ein Überschreiten der L460 nicht zu ermöglichen. Richtung Osten ist der Bereich Steirerhof ebenso siedlungspolitisch absolut abgegrenzt, um eine Erweiterung in diesem Bereich hintanzuhalten. Die Entwicklungsflächen des Steirerhofes, so diese notwendig sind, sollen in Richtung Südwesten stattfinden. Aus diesem Grund wurde hier eine relative siedlungspolitische Grenze gesetzt.

Ausschnitt aus dem Entwicklungsplanplan (nicht maßstäblich):



Veränderungen im Vergleich:

Im Bereich Heiltherme kam es zur Änderung von Funktion Erholung auf Mischfunktion Tourismus/Wohnen (Funktionsänderung 11), hier soll in Zukunft die Mischung von kleinvolumigen Tourismuseinrichtungen und Einfamilienwohnhausbebauung ermöglicht werden.

Ganz im Süden an die Siedlung am Mühlweg angrenzend wurde die Misch-, bzw. Tourismusfunktion entsprechend der Nutzung als allgemeines Wohngebiet in die Funktion Wohnen geändert (Funktionsänderung 10).

Rücknahme des Erweiterungsbereiches südwestlich der Heiltherme (Rücknahme 11 und 12).

Es hat sich in den vergangenen Jahren herausgestellt, dass die Nachfrage nach großflächigen Ausweisungen im Bereich der Therme sowie den Hotels nicht mehr gegeben ist. Daher hat sich die Gemeinde entschlossen, die großflächigen Entwicklungspotenziale zu reduzieren. Es soll der qualitätsvolle Ausbau der bestehenden Einrichtungen forciert und weiterverfolgt werden.

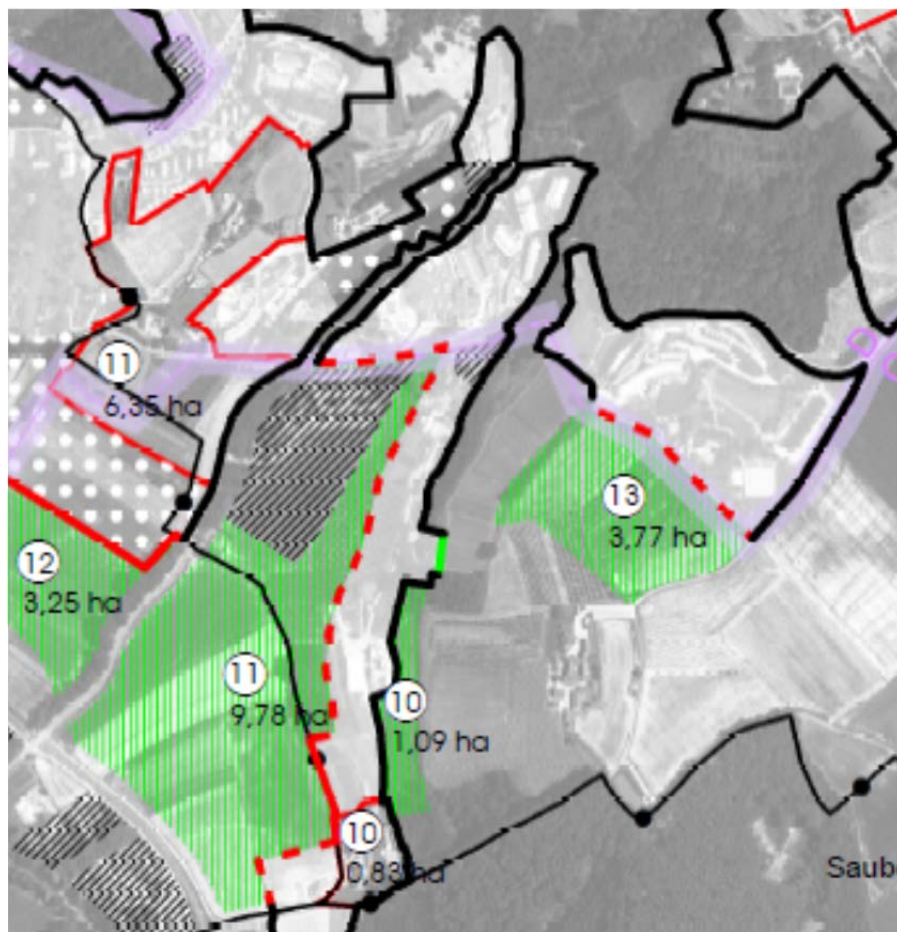
Die sehr großzügig gefasste absolute Entwicklungsgrenze im Bereich des Steirerhofes wurde in eine relative Siedlungsgrenze umgewandelt, da in diesem Bereich eine weitere großräumige Entwicklung nicht vorgesehen ist. Geringfügige Entwicklungen sollen jedoch nicht ausgeschlossen werden (Rücknahme 13).

Weiters wurde Potenzial östlich des Gemeindeweges auf Grund des steilen Geländes und der bestehenden Weingärten Richtung Siedlung am Mühlweg zurückgenommen (Rücknahme 10).

Der Bereich zwischen Siedlung am Mühlweg und dem Thermenareal wurde im Osten reduziert und mit einer absoluten naturräumlichen Grenze festgesetzt, da steile Weingärten anschließen (Rücknahme 10). Ebenso wurde ganz im Süden die Funktion Tourismus bzw. Mischfunktion Tourismus/Wohnen auf Wohnen geändert (Funktionsänderung 10).

Weiters wurde die relative siedlungspolitische Grenze Richtung Westen festgelegt. Im Entwicklungsplan der Marktgemeinde Bad Waltersdorf 5.0 war in diesem Bereich keine Siedlungsgrenze festgelegt, sondern die Erweiterung Richtung Westen „offen“ gelassen. Um die bandartige Struktur zu erhalten und nur kleinräumige Erweiterungen für Zu- und Umbauten zu ermöglichen, wurde nun eine relative Siedlungsgrenze festgelegt (Rücknahme 11).

Ausschnitt aus dem Differenzplan (nicht maßstäblich):



Umweltprüfung:

Durch die Änderung der Funktion kommt es zu keinen Umweltauswirkungen da es sich um bereits bestehende Strukturen handelt.

2.2.4.4 Schloss Obermayerhofen

Auch dieser Bereich wurde als touristischer Schwerpunkt festgelegt, da es sich, wie bereits ausführlich beschrieben, um eine sehr wichtige Einrichtung der Marktgemeinde Bad Waltersdorf handelt.

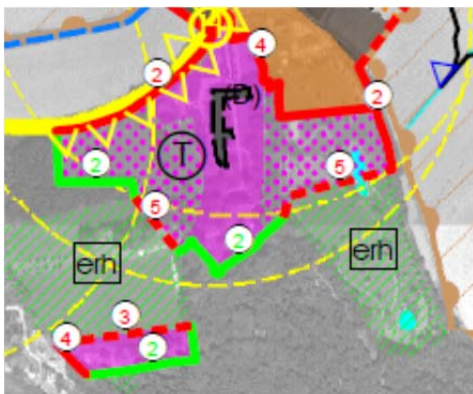
Siedlungsgrenzen:

Der Bereich ist zum bestehenden Wohnbauland hin mit einer absoluten Siedlungsgrenze abgegrenzt.

Weiters bestehen absolute naturräumliche Siedlungsgrenzen in den Bereichen, wo Wald besteht. Geringe Erweiterungsmöglichkeiten sind in den Bereichen, wo relative siedlungspolitische Grenzen festgelegt wurden, noch gegeben.

Im Bereich des Gaisriegelhofes wurde eine absolute naturräumliche Grenze entlang des Waldes gesetzt. Lediglich Richtung Norden ist eine kleine Erweiterung durch eine relative Entwicklungsgrenze noch gegeben.

Ausschnitt aus dem Entwicklungsplanplan (nicht maßstäblich):



Veränderungen im Vergleich:

Keine

2.2.5 Bestandausweisungen, Dezentrale Siedlungsgebiete

Generell ist zu all den Baulandausweisungen bzw. Siedlungsgebieten, die nicht als Siedlungsschwerpunkt festgelegt sind, festzuhalten, dass auf Grund der Bestimmungen des nunmehr rechtskräftigen "Regionalen Entwicklungsprogramms für die Region Oststeiermark" im Landschaftsteilraum außeralpines Hügelland künftig Baulanderweiterungen nur noch in der Größenordnung bis mind. drei ortsüblichen Bauplätzen, max. jedoch 20 % des bestehenden bebauten Baulandes zulässig sind.

Für dieses ÖEK bzw. diesen EP bedeutet das, dass nunmehr vorgenommene Erweiterungen in den Ortsteilen Wagenhals, Haller, Haller Süd, Rohrbach, Schmiedbäck, Harras, Geier, Großhaide und Edelsberg sowie Grabner diesen Gebieten zuzuordnen sind und über die festgelegten Potenzialflächen hinausgehende Erweiterungen künftig lt. derzeitiger Rechtslage nicht mehr machbar sein werden.

2.2.5.1 Harras

Beim Ortsteil Harras handelt es sich um eine lockere Anordnung von Wohngebäuden (Einfamilienwohnhäusern) an der Gemeindegrenze zu Buch-St. Magdalena.

Harras liegt an einem Nordwesthang und bietet eine bemerkenswerte Blickbeziehung Richtung Hartberg. Nordöstlich der Gemeindestraße ist das Gelände mäßig geneigt, an den südwestlichen Siedlungsbereich schließt ein steiler Geländeabfall an. Am südöstlichen Ortsende befindet sich eine Erdbebenzone.

Der Siedlungskörper bietet genügend Reserven für eine Entwicklung nach innen. Das Entwicklungsthema wird daher auch hier die Baulandmobilität sein. Daneben ist auf die Erschließbarkeit der doch recht tiefen Baulandbereiche zu achten.

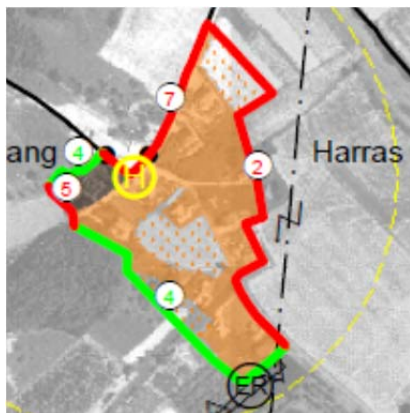
Betreffend der Einschränkungen der Entwicklungsgebiete im Landschaftsteilraum außeralpines Hügelland kann festgehalten werden, dass ca. 37.000 m² bebautes Bauland besteht. Es sind ca. 7.500 m² als Entwicklungsflächen ausgewiesen. Die „20 %-Regelung“ wird daher knapp eingehalten.

Siedlungsgrenzen:

Im Bereich Harras sind Richtung Nordwesten, Westen sowie Südwesten absolute Siedlungsgrenzen gegeben. Absolute naturräumliche wechseln sich mit absoluten siedlungspolitischen Grenzen ab. Die siedlungspolitischen Grenzen werden entlang der angrenzenden Straße, bzw. der Gemeindegrenze gesetzt, die naturräumlichen entlang von topographischen Grenzen, einerseits Wald, andererseits steiles Gelände, bzw. Erdbebengebiete.

Richtung Osten ist ebenso eine absolute siedlungspolitische Grenze gesetzt, da eine Entwicklung auf Grund der 20 %-Regelung nur mehr innerhalb der Grenzen möglich ist.

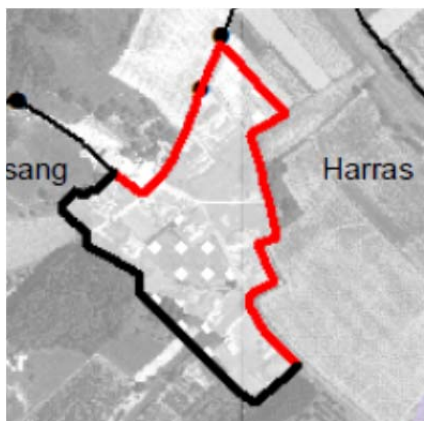
Ausschnitt aus dem Entwicklungsplanplan (nicht maßstäblich):



Veränderungen im Vergleich:

Die relative Grenze in Richtung Osten wird durch eine absolute ersetzt.

Ausschnitt aus dem Differenzplan (nicht maßstäblich):



2.2.5.2 Geier, Großhaide, Edelsberg

Geier-Großhaide ist ein durchgehender bandartiger Siedlungskörper im Norden des Gemeindegebietes, der sich entlang der Gemeindestrassen entwickelt. Ursprünglich landwirtschaftlich geprägt finden sich nunmehr immer mehr Einfamilienwohnhäuser zwischen den Hofstellen.

Naturräumlich liegt Geier-Großhaide in erhöhter Lage auf den Hügeln um Sebersdorf. Das Gelände steigt in nordöstlicher Richtung an, südlich der Weggabelung fällt es jedoch auch in östlicher Richtung ab. Die Neigung ist teilweise beträchtlich. Die Entwicklungsgrenzen werden daher in Abhängigkeit des Geländes gesetzt.

Die Siedlungsstruktur ist eine durchwegs landwirtschaftlich geprägte. Gehöfte mit ihren Nebengebäuden sind in lockerer Anordnung zwischen Hausgärten und Streuobstwiesen vorhanden. Vor allem im nördlichen Bereich hat sich daneben aber auch eine Einfamilienhausstruktur etabliert. Es handelt sich dabei um die für Einfamilienhausbereiche typische Anordnungen ein- bis zweigeschossiger Baukörper, großteils mit Steildach in offener Bauweise.

Insgesamt ist Geier-Großhaide ein landwirtschaftlich geprägtes Straßendorf, das durch seine Westlage und Lärmfreiheit ein für die Zukunft besonders attraktiver Wohnstandort innerhalb der Gemeinde sein könnte.

Betreffend der Einschränkungen der Entwicklungsgebiete im Landschaftsteilraum außeralpines Hügelland kann festgehalten werden, dass 118.000 m² bebautes Bauland besteht. Es sind 24.000 m² als Entwicklungsflächen ausgewiesen. Die „20 %-Regelung“ wird daher knapp eingehalten.

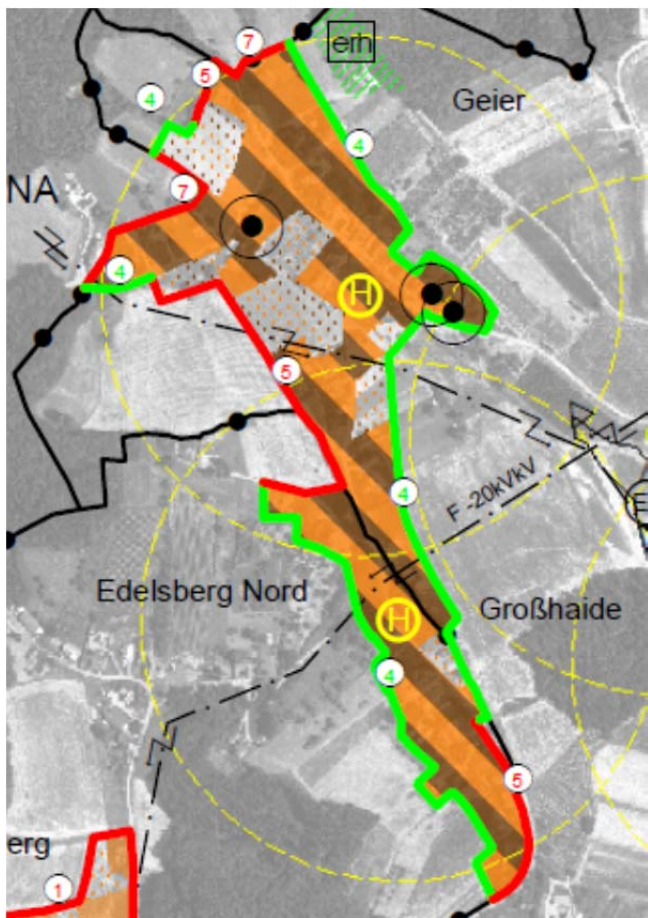
Siedlungsgrenzen:

Der Bereich Geier Großhaide wird ringsherum mit absoluten Siedlungsgrenzen eingefasst. Richtung Osten und Westen bestehen im Süden großteils absolute naturräumliche Siedlungsgrenzen auf Grund der gegebenen topographischen Einheiten. Es grenzen jeweils relativ steile Gebiete an. Eine Weiterentwicklung ist aus diesem Grund nicht angestrebt.

Im Süden begrenzt eine absolute siedlungspolitische Grenze entlang eines Weges das Siedlungsgebiet.

Im nördlichen Bereich sind absolute siedlungspolitische Grenzen entlang der Gemeindegrenze sowie entlang von bestehenden Bebauungen gegeben. In diesen Bereichen soll eine Erweiterung nicht weitergeführt werden, da innerhalb der Siedlungsgrenzen zahlreiche Entwicklungsflächen bestehen, die eine innere Verdichtung des Bereiches Geier Großhaide jedenfalls ermöglichen.

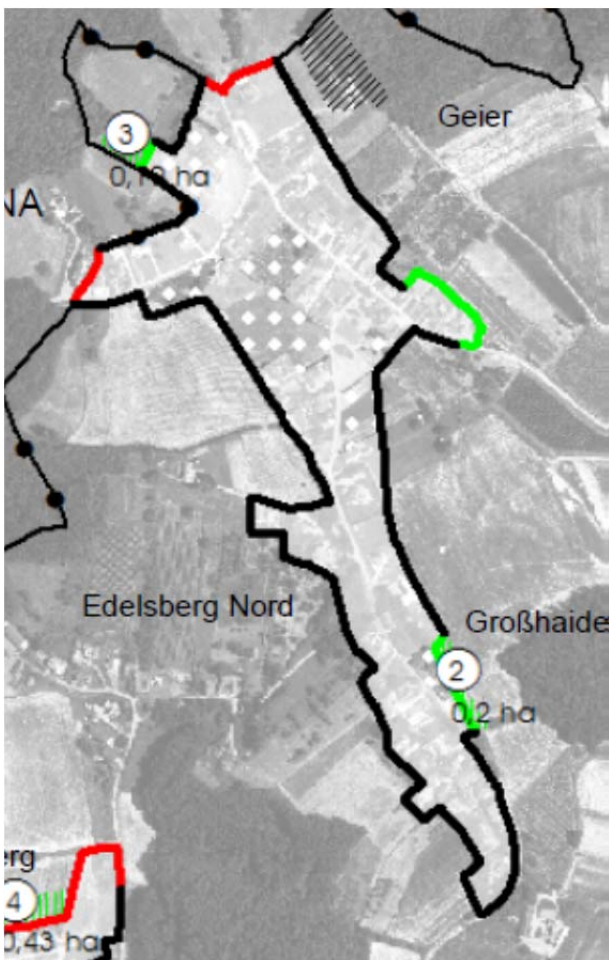
Ausschnitt aus dem Entwicklungsplanplan (nicht maßstäblich):



Veränderungen im Vergleich:

Im Zuge der Neuerstellung des EP kam es zu einer geringfügigen Reduktion der Entwicklungsgebiete im Westen und Südosten auf Grund der „20 %-Regelung“ (Rücknahme 3 und 2). Weiters kam es zu einer Bestandaufnahme im Osten.

Ausschnitt aus dem Differenzplan (nicht maßstäblich):



Umweltprüfung:

Überprüfung der Ausschlusskriterien gemäß Leitfaden SUP, 2. Aufl.	Die Planung betrifft die Nutzung kleiner Gebiete, es handelt sich um eine geringfügige Änderung von Plänen und Programmen; kleinräumige Erweiterung, Arrondierung von Plänen, etc.	Durch die Planung werden die Eigenart und der Charakter des Gebietes nicht verändert.	Mit der Planung sind offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.	UVP-Pflicht	Europaschutzgebiet	Anmerkung/ Erläuterung	Weitere Prüfung erforderlich
Änderung							
Bestandsaufnahme im Osten	x	x	x				nein

Edelsberg liegt an der Gemeindestraße von Sebersdorf nach Geier im Norden des Gemeindegebietes. Das Gelände steigt in westlicher Richtung an, die Bebauung ist 2-3-zeilig beidseits des Gemeindeweges, wobei die südliche Zeile beinahe konsumiert ist, in der nördlichen Zeile sind geringe Reserven vorhanden.

Die naturräumliche Situation wird durch entsprechende Entwicklungsgrenzen berücksichtigt, die Potenzialfläche wird in die Planungsperiode übernommen, jedoch in etwas reduzierter Größe.

Betreffend der Einschränkungen der Entwicklungsgebiete im Landschaftsteilraum außeralpines Hügelland kann festgehalten werden, dass 20.700 m² bebautes Bauland besteht. Es sind 3.330 m² als unbebaute und nicht gewidmete Entwicklungsflächen ausgewiesen. Die „20 %-Regelung“ wird daher eingehalten.

Siedlungsgrenzen:

Der Bereich Edelsberg wird im Norden, im Osten, Süden und Westen absolut abgegrenzt. Absolute naturräumliche sowie absolute siedlungspolitische Grenzen wechseln sich ab.

Richtung Osten ist eine absolute siedlungspolitische Grenze auf Grund des angrenzenden Weges gegeben.

Richtung Süden eine naturräumliche auf Grund der topographischen Gegebenheiten.

Richtung Westen sind ebenfalls die topographischen Gegebenheiten für die Festlegung von absoluten Siedlungsgrenzen verantwortlich.

Richtung Norden wurde ebenso eine absolute, statt bisher relative Siedlungsgrenze festgelegt, da eine Erweiterung auf Grund der „20 %-Regelung“ nicht möglich ist.

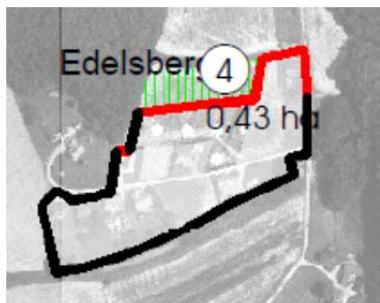
Ausschnitt aus dem Entwicklungsplanplan (nicht maßstäblich):



Veränderungen im Vergleich:

Die relative siedlungspolitische Grenze Richtung Norden wurde als absolute festgelegt, da auf Grund der „20 %-Regelung“ eine weitere Erweiterung derzeit nicht möglich ist (Rücknahme 4).

Ausschnitt aus dem Differenzplan (nicht maßstäblich):



2.2.5.3 Schmiedbäck

Der Siedlungskörper von Schmiedbäck besteht in einer lockeren Anordnung von ehemals landwirtschaftlichen Betrieben und Einfamilienwohnhäusern am Höhenrücken. Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt eine eindeutige Tendenz weg von landwirtschaftlichen Betrieben hin zu Wohnstrukturen.

Naturräumlich liegt Schmiedbäck auf einem Höhenrücken und ist im nördlichen Bereich nahezu eben, die südwestliche Zeile fällt steil ab. Das Dorf wird in nordöstlicher Richtung von Wald begrenzt.

Die bestehenden Strukturen befinden sich beidseits der Gemeindestraße. Es handelt sich um regionstypische Hofstellen mit Nebengebäuden. Vereinzelt finden sich auch Einfamilienwohnhäuser, vor allem im nordwestlichen Bereich. Dieser Bereich stellt mit seinen Baulandreserven auch das Hauptentwicklungsgebiet des Dorfes dar.

Das Entwicklungsthema ist auch hier die Verdichtung des Siedlungskörpers und die Mobilisierung der Reserven. Vor allem der nordwestliche Bereich!

Die Entwicklung der letzten Jahre hat gezeigt, dass der Bedarf in Schmiedbäck durchaus vorhanden ist und die Entwicklung der Flächen daher weiter fortgesetzt werden kann.

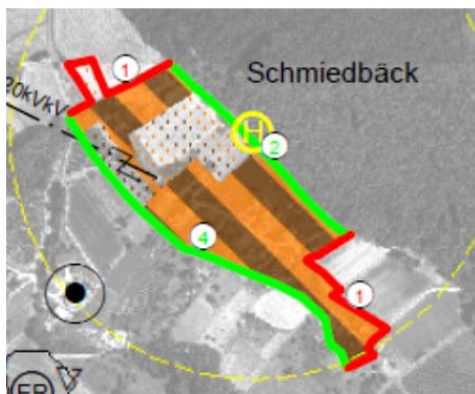
Betreffend der Einschränkungen der Entwicklungsgebiete im Landschaftsteilraum außeralpines Hügelland kann festgehalten werden, dass 36.400 m² bebautes Bauland besteht. Es sind ca. 7.000 m² als derzeit noch ungewidmete Entwicklungsflächen ausgewiesen. Die „20 %-Regelung“ wird daher eingehalten.

Siedlungsgrenzen:

Richtung Nordosten sowie Südwesten ist das Gebiet Schmiedbäck mit einer absoluten naturräumlichen Grenze, einerseits auf Grund des bestehenden Waldes und andererseits der topographischen Gegebenheiten abgegrenzt.

Ebenso ist es Richtung Nordwesten und Südosten absolut mit einer siedlungspolitischen Grenze abgegrenzt, um die Kompaktheit des Siedlungsgebietes zu bewahren.

Ausschnitt aus dem Entwicklungsplanplan (nicht maßstäblich):

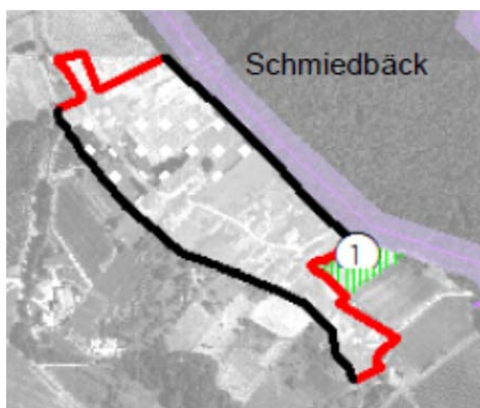


Veränderungen im Vergleich:

Eine geringfügige Änderung Richtung Nordwesten hat sich durch die Setzung einer absoluten siedlungspolitischen statt einer relativen Grenze ergeben.

Die relative Siedlungsgrenze Richtung Südosten musste auf Grund der „20 %-Regelung“ in eine absolute geändert werden. Weiters kam es zu einer Rücknahme im Südwesten auf Grund der 20 %-Regelung (Rücknahme 1).

Ausschnitt aus dem Differenzplan (nicht maßstäblich):



2.2.5.4 Grabner, Rohrbach

Grabner: Es handelt sich um eine punktuelle Industriegebietsausweisung für einen Betrieb. Dieser soll in Zukunft geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten haben, eine sonstige Ausweitung des Standortes ist nicht geplant.

Rohrbach ist ein relativ kleiner eigenständiger Siedlungskörper im Osten des Gemeindegebietes, der durch einige Gewerbebetriebe geprägt ist, die sich im Zentrum befinden. Nördlich und südlich anschließend befinden sich damalige landwirtschaftliche Hofstellen.

Naturräumlich befindet sich Rohrbach in einem Talboden, das Gelände steigt in alle Richtungen außer Süden teilweise stark an. Fast gänzlich von Wald umschlossen und aufgrund der topographischen Gegebenheiten bietet Rohrbach kaum Entwicklungsmöglichkeiten.

Neben den Gewerbebetrieben befinden sich hier landwirtschaftliche Gebäude, wobei die Anordnung im Norden eine sehr lockere ist, im Süden hingegen eine erstaunliche Dichte aufweist.

Die Entwicklungsmöglichkeiten sind durch die Einbettung in den Wald und die topographischen Gegebenheiten sehr begrenzt.

Betreffend der Einschränkungen der Entwicklungsgebiete im Landschaftsteilraum außeralpines Hügelland kann festgehalten werden, dass der Bereich bereits zur Gänze bebaut ist. Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht gegeben.

Siedlungsgrenzen:

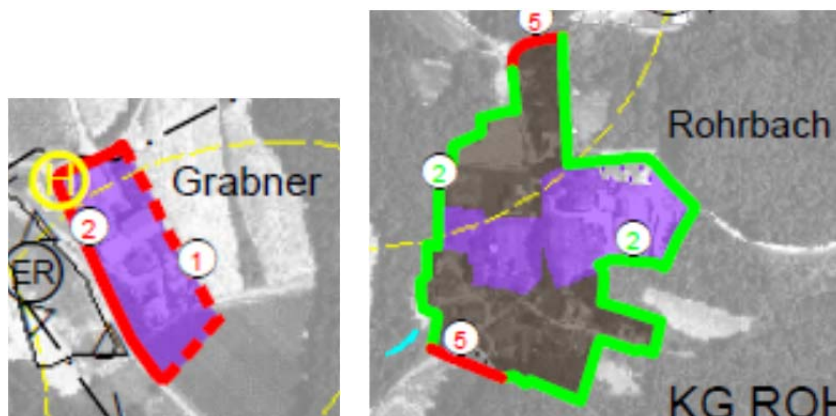
Im Bereich **Grabner** wurde Richtung Norden, bzw. Westen eine absolute siedlungspolitische Grenze auf Grund der an den Betrieb angrenzenden Gemeindestraßen festgelegt.

Richtung Osten und Süden wurde eine relative siedlungspolitische Grenze festgelegt, um geringfügige Erweiterungen des bestehenden Betriebes zu ermöglichen.

Der Bereich **Rohrbach** wird ringsherum auf Grund der topographischen Gegebenheiten und den angrenzenden Wald absolut naturräumlich, bzw. siedlungspolitisch abgegrenzt.

Betreffend der Einschränkungen der Entwicklungsgebiete im Landschaftsteilraum außeralpines Hügelland kann festgehalten werden, dass der Bereich bereits zur Gänze bebaut ist. Entwicklungsmöglichkeiten bis auf 3 Bauplätze innerhalb der Baulandgrenzen sind nicht gegeben.

Ausschnitt aus dem Entwicklungsplanplan (nicht maßstäblich):

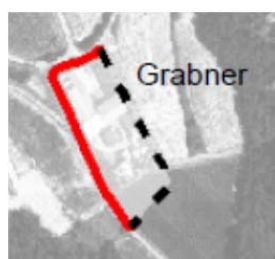


Veränderungen im Vergleich:

Im Bereich Grabner wurde im Bereich der angrenzenden Gemeindewege die relative durch eine absolute Siedlungsgrenze gesetzt.

Sonst haben keine Änderungen des Bereiches Grabner und Rohrbach betreffend der Abgrenzung stattgefunden.

Ausschnitt aus dem Differenzplan (nicht maßstäblich):



2.2.5.5 Haller, Haller Süd

Haller ist ein landwirtschaftlich geprägtes Straßendorf im Norden des Gemeindegebietes mit einzelnen Einfamilienwohnhäusern.

Naturräumlich liegt Haller an einem Westhang. Der östliche Bereich ist nahezu eben, das Gelände fällt in westlicher Richtung erst mäßig, dann stärker ab. Auch in südlicher Richtung fällt das Gelände erst mäßig, dann steil ab.

Haller besteht in einer lockeren Anordnung landwirtschaftlicher Gebäude mit einzelnen Einfamilienwohnhäusern. Die Struktur ist im östlichen Bereich dichter, lockert sich in westlicher Richtung immer mehr auf um im äußerst westlichen Bereich wieder zu verdichten. Die Art der Bebauung ist gebietstypisch - Einfamilienwohnhäuser, ein- bis zweigeschossig mit Steildächern.

Insgesamt handelt es sich um eine sehr attraktive Lage im Gemeindegebiet. Haller ist eine lärmfreie Zone mit Fernblick Richtung Hartberg an einem Westhang. Baulandreserven sind großzügig vorhanden, das Entwicklungsthema wird hier weiterhin die Mobilisierung der Flächen sein. Die Entwicklung wird in erster Linie nach innen zu erfolgen haben. Die einzige größere Potenzialfläche befindet sich am östlichen und südlichen Ortsrand von Haller. Diese umfasst den Bereich zwischen der bestehenden Bebauung und dem östlich, bzw. südlich liegenden Waldrand.

Der **Baulandsplitter südlich von Haller – Haller Süd** besteht in einer lockeren Anordnung von hauptsächlich Einfamilienwohnhäusern. Die Baulandausweisung umfasst eine kleine Talsenke, die Entwicklungsthemen werden die Verdichtung nach innen und die Mobilisierung sein. Naturräumlich handelt es sich um eine Hanglage in westlicher Richtung.

Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt, dass der Baulandbereich eher stagniert. Vorrangiges Entwicklungsziel ist daher die Verdichtung nach innen. Die Fläche stellt daher kein vorrangiges Entwicklungsgebiet der Gemeinde dar. Kleinräumige Erweiterungen um max. drei Bauplätze sind bei Bedarf jedoch weiterhin möglich.

Betreffend der Einschränkungen der Entwicklungsgebiete im Landschaftsteilraum außeralpines Hügelland kann festgehalten werden, dass 110.500 m² bebautes Bauland besteht. Es sind 22.400 m² als Entwicklungsflächen ausgewiesen. Die „20 %-Regelung“ wird daher knapp eingehalten.

Siedlungsgrenzen:

Der Bereich Haller wird ringsherum mit absoluten Siedlungsgrenzen bis auf eine kleine Ausnahme im Osten des Gebietes eingegrenzt.

Die Siedlungsgrenzen stellen Richtung Süden sowie Westen und teilweise Norden absolute naturräumliche Grenzen auf Grund der topographischen Gegebenheiten dar.

Richtung Norden und Richtung Osten sowie Süden sind siedlungspolitische absolute Grenzen gegeben. In diesen Bereichen ist eine Weiterentwicklung auf Grund siedlungspolitischer Ziele und den Vorgaben des REPRO's im außeralpinen Hügelland derzeit nicht geplant. Potenziale sind innerhalb der Siedlungsgrenzen gegeben.

Kleinräumige Erweiterungen im Osten und Süden des Ortsteiles Haller sind angedacht, da es sich bei dem Bereich um sehr gute Lagen für den Wohnbau handelt.

Der Bereich **Haller Süd** ist bis auf kleine Ausnahmen absolut naturräumlich sowie siedlungspolitisch abgegrenzt. Auf Grund der topographischen Gegebenheiten ergeben sich die absoluten Grenzen.

Kleinräumig sind Abrundungen jedoch möglich. In diesem Bereich wurden relative Siedlungsgrenzen gesetzt.

Betreffend der Einschränkungen der Entwicklungsgebiete im Landschaftsteilraum außeralpines Hügelland kann festgehalten werden, dass 19.750 m² bebautes Bauland besteht. Es sind 2.700 m² als Entwicklungsflächen ausgewiesen. Die „20 %-Regelung“ wird daher eingehalten.

Ausschnitt aus dem Entwicklungsplanplan (nicht maßstäblich):



Veränderungen im Vergleich:

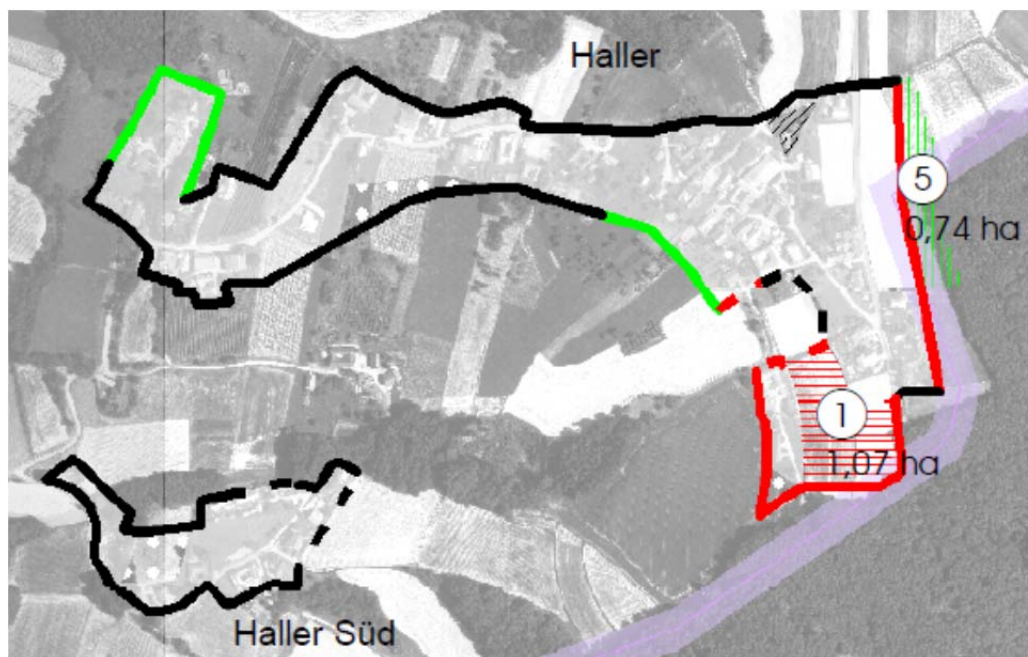
Im Bereich Haller wurde die Abgrenzung Richtung Osten konkretisiert. In diesem Fall wurde das Potenzial auf eine Baulandzeile, nicht wie im bestehenden Entwicklungsplan festgelegt zwei Baulandzeilen, festgelegt, da eine Entwicklung weiter Richtung Osten auf Grund der Hanglage ohnehin nicht optimal ist (Rücknahme 5).

Im Gegenzug dazu wurde im Süden ein Bereich für die Entwicklung erweitert, da es sich hier um sehr gut geeignetes Bauland handelt (Erweiterungsfläche 1).

Ebenso wurde ganz im Westen eine Bestandsausweisung in die Siedlungsgrenze aufgenommen und absolut naturräumlich abgegrenzt.

Im Bereich Haller Süd haben sich keine Änderungen der Siedlungsgrenzen ergeben.

Ausschnitt aus dem Differenzplan (nicht maßstäblich):



Umweltprüfung:

Überprüfung der Ausschlusskriterien gemäß Leitfaden SUP, 2. Aufl.	Die Planung betrifft die Nutzung kleiner Gebiete, es handelt sich um eine geringfügige Änderung von Plänen und Programmen; kleinräumige Erweiterung, Arrondierung von Plänen, etc.	Durch die Planung werden die Eigenart und der Charakter des Gebietes nicht verändert.	Mit der Planung sind offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.	UVP-Pflicht	Europaschutzgebiet		Weitere Prüfung erforderlich
Änderung						Anmerkung/ Erläuterung	
Erweiterungsfläche 1		x	x			Da es sich bei den als Potenzial ausgewiesenen Flächen um nahezu ebene, bereits erschlossene Flächen, die zur Zeit landwirtschaftlich genutzt werden handelt, kommt es durch eine mögliche Umwidmung in Zukunft zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt. Sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind bereits Bestand, bzw. kurzfristig feststellbar.	nein

2.2.5.6 Wagenhals

Bei Wagenhals handelt es sich um die lockere Anordnung von ehemals landwirtschaftlichen Hofstellen und Einfamilienwohnhäusern.

Es handelt sich um eine zeilenförmige Bebauung beidseits der Gemeindefstraße entlang eines Höhenrückens. In nördlicher bzw. nordöstlicher Richtung ist der Siedlungskörper durch Wald begrenzt. Am nordwestlichen Siedlungskörper endet der Höhenrücken, das Gelände beginnt Richtung Talboden abzufallen, teilweise steil. Es handelt sich in diesem Bereich also um einen anderen Naturraum.

Es handelt sich um ein typisches kleines Straßendorf mit einzeiliger Bebauung beidseits der Straße. Eine große Baulücke etwa in der Mitte teilt das Dorf in einen West- und einen Ostteil. Neben den regionstypischen Hofstellen bestehen ein- bis zweigeschossige Einfamilienwohnhäuser vor allem mit Steildach in lockerer Anordnung. Es sind Flächenreserven vorhanden, die Entwicklung wird daher vor allem nach innen erfolgen.

Betreffend der Einschränkungen der Entwicklungsgebiete im Landschaftsteilraum außeralpines Hügelland kann festgehalten werden, dass 45.800 m² bebautes Bauland besteht. Es sind 8.100 m² als Entwicklungsflächen ausgewiesen. Die „20 %-Regelung“ wird daher eingehalten.

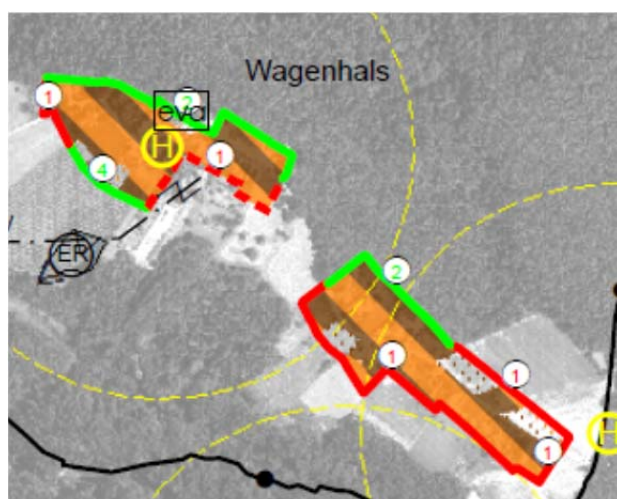
Siedlungsgrenzen:

Da nördlich der beiden Bereiche von Wagenhals Wald besteht, wurde der bestehende Siedlungsbereich in diesen Fällen absolut naturräumlich abgegrenzt.

Weiters sind absolute siedlungspolitische Grenzen festgelegt, da eine weitere Erweiterung auf Grund der „20 %-Regelung“ nicht mehr möglich ist.

Im nördlichen Teil wurde eine relative siedlungspolitische Grenze gesetzt, um kleinräumige Abrundungen in diesem Bereich noch zu ermöglichen.

Ausschnitt aus dem Entwicklungsplanplan (nicht maßstäblich):

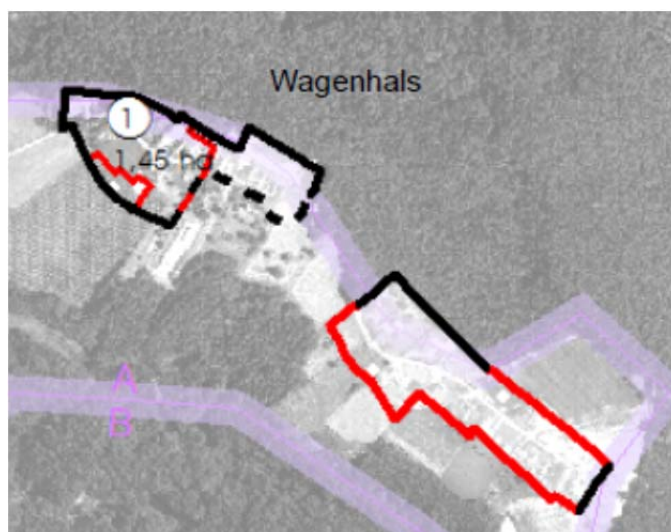


Veränderungen im Vergleich:

Die relativen Entwicklungsgrenzen wurden durch absolute ersetzt, da eine Erweiterung über die „20 %-Regelung“ hinausgehend auf Grund der Gesetzeslage derzeit nicht möglich ist.

Im Bereich Wagenhals West wurde in einem kleinen Teilbereich die Funktion Wohnen in Wohnen Landwirtschaft angepasst. Somit gelten für beide Ortsteile die gleichen Voraussetzungen (Funktionsänderung 1).

Ausschnitt aus dem Differenzplan (nicht maßstäblich):



Umweltprüfung:

Durch die Änderung der Funktion kommt es zu keinen Umweltauswirkungen da es sich um bereits bestehende Strukturen handelt.

2.2.5.7 Wagerbergberg

Wagerbergberg ist, was die Baulandausweisung betrifft, in seinen Entwicklungsmöglichkeiten überwiegend ausgeschöpft. Eine Erweiterung kann nur noch nach innen (Verdichtung) erfolgen. Eine Erweiterung nach Norden ist auf Grund der angrenzenden Landesstraße nicht zielführend. Richtung Osten fällt das Gelände teilweise ab, sodass der Bereich für die Funktion Wohnen auf Grund der Lichtverhältnisse nicht attraktiv ist. Kleinräumige Erweiterungen sind jedoch innerhalb möglich.

Im Westen ist die Hangneigung teilweise für eine Ausweitung der Siedlung zu groß, Abrundungen innerhalb der Siedlungsgrenze und Einzelbauplätze sind jedoch möglich. Im Süden soll der ohnehin nur mehr sehr geringe Freiraum zwischen den Orten Wagerberg und Wagerbergberg aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes erhalten bleiben.

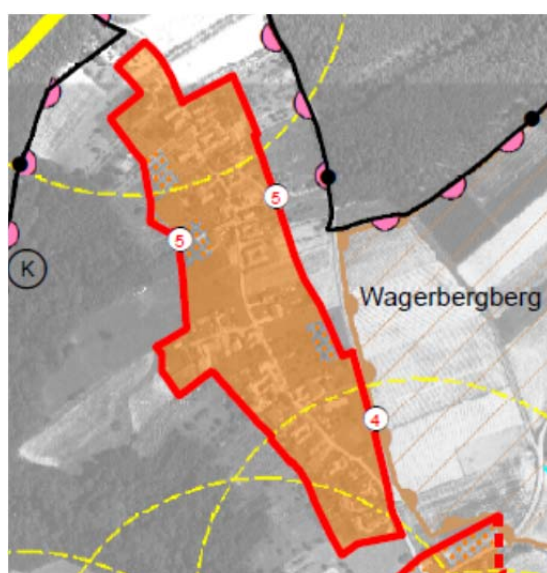
Siedlungsgrenzen:

Der Ort Wagerbergberg erstreckt sich entlang der Gemeindestraße, wobei das Gelände südlich und westlich leicht abfällt. Es kann hier von einer leichten Kammlage gesprochen werden.

Richtung Osten sowie auch Richtung Westen ist der Bereich absolut mit einer siedlungspolitischen Grenze abgegrenzt, da der Bereich in seiner Kompaktheit erhalten bleiben soll. Weder eine Erweiterung Richtung Osten ist erwünscht, noch eine Erweiterung Richtung Westen, da es sich in diesem Bereich um topographisch nicht einfach zu bebauende Flächen handelt.

Richtung Süden soll die Trennung zum Ortsteil Wagerberg erhalten bleiben. In diesem Bereich wird der Ortsteil Wagerbergberg ebenso absolut abgegrenzt.

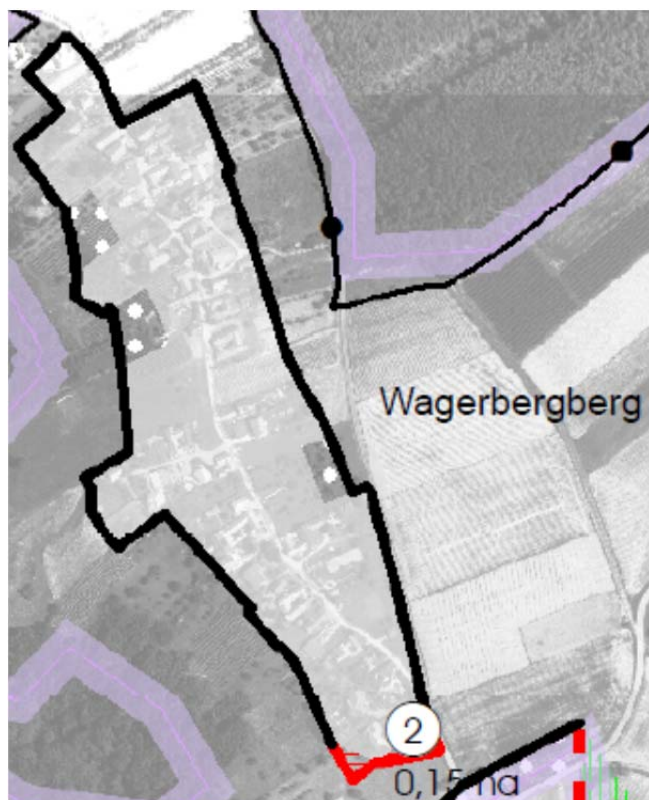
Ausschnitt aus dem Entwicklungsplanplan (nicht maßstäblich):



Veränderungen im Vergleich:

Es ergaben sich keine Änderungen, außer eine geringfügige Änderung im Süden des Bereiches. Hier wurden die bestehenden Gebäude mit der Siedlungsgrenze eingefasst (Erweiterungsfläche 2).

Ausschnitt aus dem Differenzplan (nicht maßstäblich):



Umweltprüfung:

Überprüfung der Ausschlusskriterien gemäß Leitfaden SUP, 2. Aufl.	Die Planung betrifft die Nutzung kleiner Gebiete, es handelt sich um eine geringfügige Änderung von Plänen und Programmen; kleinräumige Erweiterung, Arrondierung von Plänen, etc.	Durch die Planung werden die Eigenart und der Charakter des Gebietes nicht verändert.	Mit der Planung sind offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.	UVP-Pflicht	Europaschutzgebiet	Anmerkung/ Erläuterung	Weitere Prüfung erforderlich
Änderung							
Erweiterungsfläche 2	x	x	x				nein

2.2.5.8 Sauberg

Es handelt sich bei dem Bereich Sauberg um einen sehr klein strukturierten Siedlungsbereich in der Marktgemeinde Bad Waltersdorf. Er ist locker bebaut und soll in seinem Bestand erhalten bleiben.

Siedlungsgrenzen:

Der Bereich Sauberg ist ringsherum mit einer absoluten siedlungspolitischen Grenze abgegrenzt, um eine Erweiterung des Bereiches nicht zu forcieren und die Verdichtung nach innen jedoch möglich zu machen.

Eine Ausweitung des Siedlungsansatzes ist siedlungspolitisch nicht erwünscht. Eine kompakte Struktur ist jedoch erhaltenswert.

Ausschnitt aus dem Entwicklungsplanplan (nicht maßstäblich):



Veränderungen im Vergleich:

Änderung der Funktion von Landwirtschaft auf Wohnen/Landwirtschaft aufgrund der Nutzung (Funktionsänderung 9).

Ausschnitt aus dem Differenzplan (nicht maßstäblich):



2.2.5.9 Siedlung am Mühlweg

Zur Deckung der Siedlungsbedürfnisse wurde das Siedlungsgebiet Siedlung am Mühlweg in den vergangenen Revisionen eröffnet, da vor allem der gesteigerte Baulandbedarf auf Grund der dynamischen Entwicklung in diesem Bereich gedeckt werden soll.

Mittlerweile hat sich das Gebiet außerordentlich gut entwickelt, so dass der Druck nach einer Vergrößerung des Bereiches sehr groß wurde. Da es sich um, für eine Bebauung sehr gut geeignete Lage abseits aller Nutzungskonflikte handelt, ist die Gemeinde bestrebt, diesen Entwicklungen zu folgen, bzw. diese Entwicklungstendenzen weiter zu verfolgen.

Aus diesem Grund wurde der Bereich Siedlung am Mühlweg Richtung Südosten vergrößert.

Die Siedlung am Mühlweg ist durch eine schmale funktionsdurchmischte Verbindung Richtung Norden mit dem Bereich Heiltherme verbunden. In diesem „Verbindungsteil“ ist eine Durchmischung von Einfamilienwohnhäusern, Pensionen und Buschenschenken gegeben, wobei im Süden eher die Einfamilienwohnhausbebauung und Richtung Norden eher die „touristische“ Bebauung besteht.

Siedlungsgrenzen:

Richtung Osten wurde der Siedlungsbereich Siedlung am Mühlweg durch den angrenzenden Wald mit einer absoluten naturräumlichen Grenze abgegrenzt.

Richtung Süden und teilweise Nordosten wurde für den neuen Entwicklungsbereich eine siedlungspolitische absolute Siedlungsgrenze festgesetzt, da das angestrebte Erweiterungspotenzial mit diesen Grenzen abgeschlossen werden soll.

Im Südosten ist die Grenze durch einen bestehenden Erschließungsweg für das Wohnhaus auf Gstk.-Nr. 3429, KG Leitsdorf (Dunkelweg) begrenzt. Eine Entwicklung darüber hinaus ist derzeit nicht angedacht. Für den gesamten Entwicklungsbereich ist analog zur Siedlung am Mühlweg ein Gesamtkonzept zu erstellen, das die Grundstücksteilung, Erschließung, Gestaltung, Oberflächenentwässerung, usw. klar regelt.

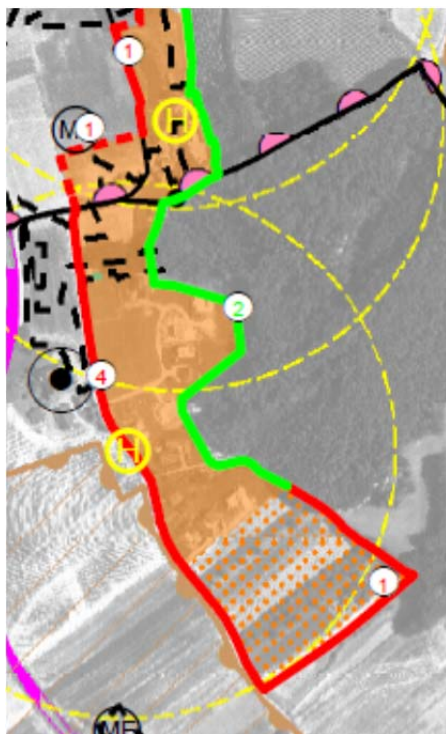
Richtung Südwesten ist durch den bestehenden Gemeindeweg eine absolute siedlungspolitische Grenze gegeben.

Der Bereich zwischen Siedlung am Mühlweg und dem Thermenareal wurde mit der Mischfunktion Wohnen/ Tourismus und in weiterer Folge Wohnen versehen, da in diesem Bereich (vor allem im Süden angrenzend an die Siedlung am Mühlweg) der Druck für Wohnbebauung in den letzten Jahren wesentlich angestiegen ist.

Dieser Bereich wird Richtung Osten auf Grund der topographischen Gegebenheiten mit einer absoluten naturräumlichen Grenze begrenzt.

Richtung Westen sollen Abrundungen des Bestandes ermöglicht werden. Daher wurde eine relative siedlungspolitische Grenze gesetzt. In diesem Bereich war im EP 5.0 eine großräumige Erweiterung Richtung Westen vorgesehen.

Ausschnitt aus dem Entwicklungsplanplan (nicht maßstäblich):



Veränderungen im Vergleich:

Der Bereich Siedlung am Mühlweg wurde, wie bereits erwähnt, Richtung Südosten erweitert, um dem Siedlungsdruck der Bevölkerung nachzukommen. Ansonsten haben in diesem Teilbereich keine Änderungen der Siedlungsgrenzen stattgefunden (Erweiterungsfläche 9).

Ausschnitt aus dem Differenzplan (nicht maßstäblich):



Umweltprüfung:

Überprüfung der Ausschlusskriterien gemäß Leitfaden SUP, 2. Aufl.	Die Planung betrifft die Nutzung kleiner Gebiete, es handelt sich um eine geringfügige Änderung von Plänen und Programmen; kleinräumige Erweiterung, Arrondierung von Plänen, etc..	Durch die Planung werden die Eigenart und der Charakter des Gebietes nicht verändert.	Mit der Planung sind offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.	UVP-Pflicht	Europaschutzgebiet		Weitere Prüfung erforderlich
Änderung						Anmerkung/ Erläuterung	
Erweiterungsfläche 9						Hier treffen keine Ausschlusskriterien zu, eine Umweltprüfung ist daher erforderlich. Siehe dazu Kapitel 3 des Erläuterungsberichtes.	ja

2.2.5.10 Leitersdorfberg

Der Bereich Leitersdorfberg besteht aus einem nördlichen und einem südlichen Teil. Beide Bereiche weisen dörfliche, locker bebaute Struktur auf. Weiters sind landwirtschaftliche Betriebe, Buschenschank- und Gastronomiebetriebe und auch Einfamilienwohnhäuser in diesen Bereichen gegeben.

Die Siedlungsstruktur vermittelt den Eindruck eines kleinen langgestreckten Dorfes. Die Ansiedlung befindet sich in erhöhter Lage am westlichen Rand des Talbodens der Safen. Durch die Lage bietet der Bereich eine sehr schöne Fernsicht. Er ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Das Zusammenwachsen der Ortsteile Leitersdorfberg Nord und Süd soll im Gegensatz zur bisherigen Planung nun nicht mehr verhindert werden. Die einzelilige Bebauung südwestlich entlang des Gemeindeweges soll nun seitens der Gemeinde unterstützt werden.

Siedlungsgrenzen:

Der Bereich Leitersdorfberg, sowohl Nord als auch Süd, wird mit absoluten siedlungspolitischen Grenzen eingegrenzt.

Richtung Norden, bzw. Nordosten besteht entlang der absoluten siedlungspolitischen Grenze der Gemeindeweg, der die Gebiete auch aufschließt.

Richtung Süden grenzen landwirtschaftliche Strukturen an die bestehende Bebauung an. Diese sollen in ihrem Bestand erhalten bleiben. Eine großräumige Ausweisung des Bereiches ist nicht vorgesehen, daher wurde der gesamte Bereich mit absoluten Siedlungsgrenzen einzelilig entlang des Gemeindeweges eingefasst.

Ein Zusammenwachsen ist, wie bereits erwähnt, seitens der Gemeinde jedenfalls zu befürworten. Tendenzen für ein Zusammenwachsen sind ohnehin bereits Bestand.

Ausschnitt aus dem Entwicklungsplanplan (nicht maßstäblich):

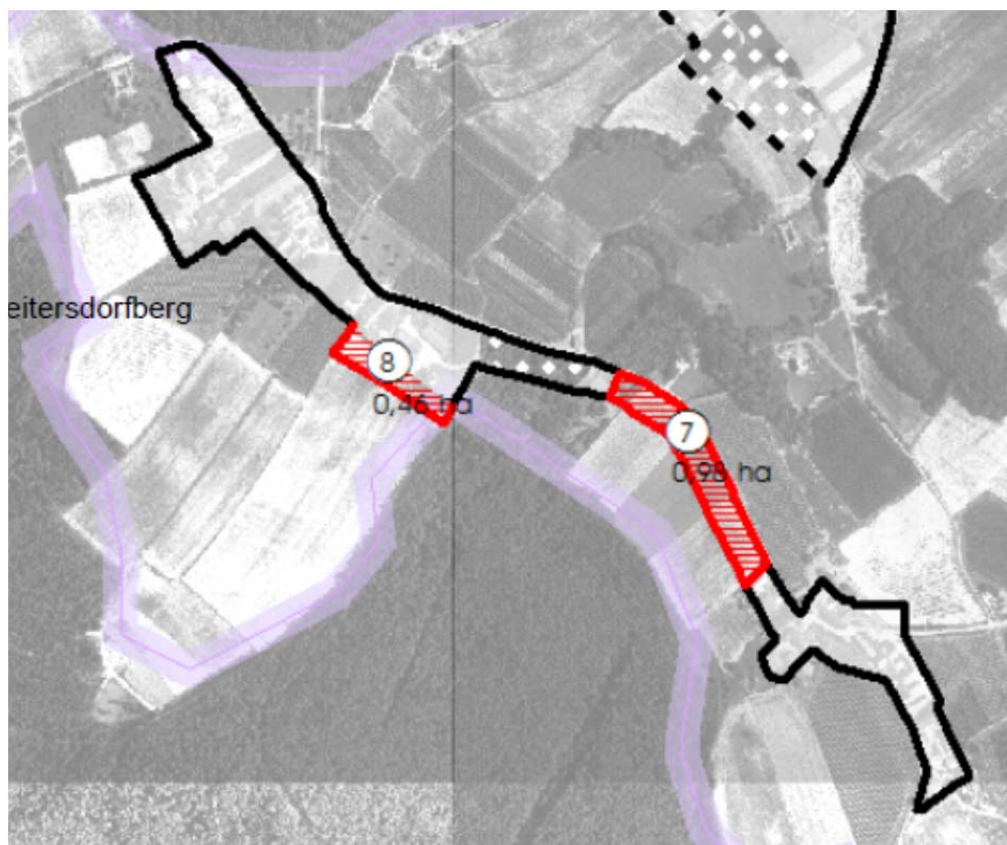


Veränderungen im Vergleich:

Das Zusammenwachsen der Ortsteile Leitersdorfberg Nord und Süd soll im Zuge des vorliegenden Entwicklungsplanes ermöglicht werden. Dies war in der Periode 5.0 der Marktgemeinde Bad Waltersdorf nicht vorgesehen. Daher wurden die Bereiche Nord und Süd entlang des Gemeindeweges mit einer einzeiligen Entwicklungsmöglichkeit verbunden (Erweiterungsfläche 7).

Weiters wurde Richtung Südwesten im nördlichen Teil von Leitersdorfberg ein Bestand eingefasst (Erweiterungsfläche 8).

Ausschnitt aus dem Differenzplan (nicht maßstäblich):



Umweltprüfung:

Überprüfung der Ausschlusskriterien gemäß Leitfaden SUP, 2. Aufl.	Die Planung betrifft die Nutzung kleiner Gebiete, es handelt sich um eine geringfügige Änderung von Plänen und Programmen; kleinräumige Erweiterung, Arrondierung von Plänen, etc.	Durch die Planung werden die Eigenart und der Charakter des Gebietes nicht verändert.	Mit der Planung sind offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.	UVP-Pflicht	Europaschutzgebiet	Anmerkung/ Erläuterung	Weitere Prüfung erforderlich
Änderung							
Erweiterungsfläche 7		X	X			Bei der Erweiterungsfläche (7) handelt es sich um einen Lückenschluss entlang des Gemeindeweges. Sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind Bestand oder kurzfristig herstellbar, daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.	nein

Erweiterungsfläche 8		x	x			Bei der Entwicklungsfläche (8) handelt es sich um eine Bestandsaufnahme, daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu befürchten.	nein
----------------------	--	---	---	--	--	--	------

Da durch die Änderungen weder der Gebietscharakter der gegenständlichen Siedlungsgebiete verändert wird, noch erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, ist eine weitere Umweltprüfung nicht erforderlich.

2.2.5.11 Lichtenwald

Es handelt sich beim Ortsteil Lichtenwald um eine sehr kleine nach wie vor ausschließlich dörflich geprägte Struktur.

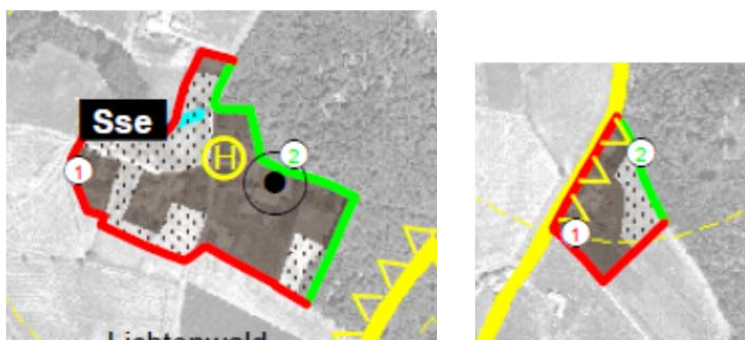
Siedlungsgrenzen:

Der Bereich Lichtenwald ist in seinem Bestand absolut abgegrenzt.

Richtung Norden, bzw. Nordosten und Osten ist durch den bestehenden Wald eine absolute naturräumliche Grenze gegeben.

Der restliche Bereich ist siedlungspolitisch absolut abgegrenzt, da eine Verdichtung nach innen jedoch keine weitere Entwicklung nach außen stattfinden soll. Dasselbe gilt für die sehr kleine Ansiedlung südlich von Lichtenwald.

Ausschnitt aus dem Entwicklungsplanplan (nicht maßstäblich):



Veränderungen im Vergleich:

Keine

2.2.5.12 Waltersdorfberg

Der Bereich Waltersdorfberg gliedert sich ebenso in zwei Bereiche, Waltersdorfberg Nord und Süd. Hierbei handelt es sich um Straßendörfer mit beidseitiger Bebauung entlang der Gemeindefeige.

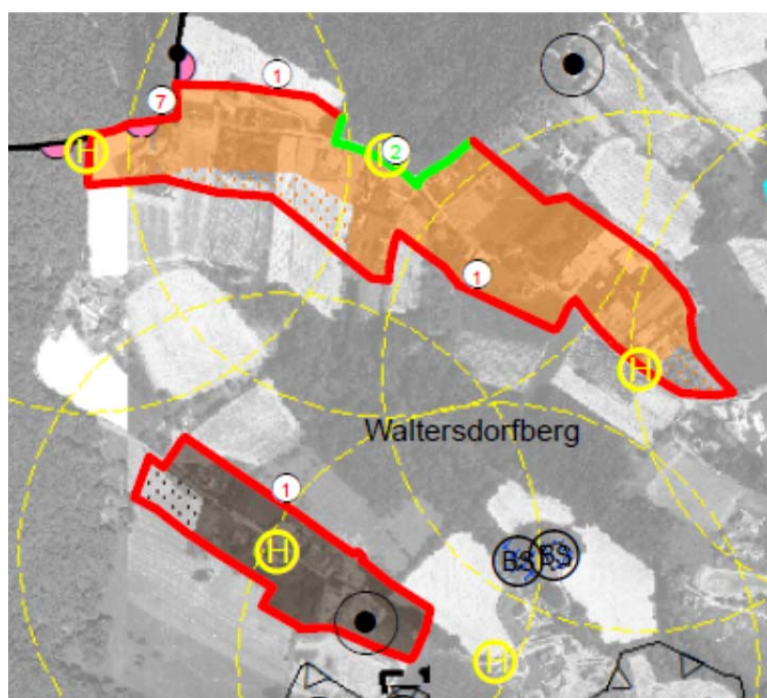
Die Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden und ehemals landwirtschaftlichen Hofstellen.

Siedlungsgrenzen:

Beide Bereiche von Waltersdorfberg, sowohl Waltersdorfberg Nord als auch Waltersdorfberg Süd sind ringherum mit einer absoluten siedlungspolitischen Grenze eingefasst, da eine Erweiterung dieser Bereiche nach außen nicht stattfinden soll, jedoch eine Verdichtung nach innen jedenfalls angestrebt wird.

Im Norden von Waltersdorfberg Nord besteht eine Waldfläche – diese ist absolut naturräumlich abgegrenzt. Die Bereiche sind in ihrer Kompaktheit zu erhalten, daher wurden die absoluten Siedlungsgrenzen aus dem EP 5.0 übernommen.

Ausschnitt aus dem Entwicklungsplanplan (nicht maßstäblich):



Veränderungen im Vergleich:

Keine

2.2.5.13 Neustift

Neustift ist ein eigenständiger Siedlungskörper, der vom Ort Sebersdorf bzw. dem Erweiterungsgebiet Steinfeld klar abgegrenzt ist. Der Ortskern ist landwirtschaftlich geprägt, an den Ortsrändern greift in typischer Weise eine Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern Platz. Eine starke Prägung erhält der Ort durch Schloss Obermayerhofen, das mit all seinen Nebenanlagen und Parkflächen in erhöhter Lage im Südwesten eine Solitärstellung einnimmt. Im Nordosten wird das Dorf durch die Pöllauer Saifen und ihre Hochwasserabflussbereiche begrenzt.

Naturräumlich befindet sich Neustift im Talboden der Pöllauer Saifen. Das Gelände ist zunächst nahezu eben und steigt an der Landesstraße Richtung Großhart nach dem Schloss Obermayerhofen mäßig in südwestlicher Richtung an. Das Schloss selbst befindet sich in erhöhter Lage über dem Ort, das Gelände fällt vom Schloss nach Osten, Westen und Norden ab. In südlicher Richtung steigt es weiter an. Die Ortschaft ist von landwirtschaftlichen Kulturen und den Park- und parkähnlichen Anlagen um das Schloss Obermayerhofen umgeben.

Der Zentralraum von Neustift besteht fast ausschließlich aus landwirtschaftlichen Höfen, welche zur L 436 orientiert sind und daher auf der Rückseite - ähnlich des westlichen Ortsrandes von Sebersdorf - Hausgärten mit Streuobstwiesen und kleine Nebengebäuden aufweisen.

Die an den Ortsrändern bereits vorhandenen Einfamilienwohnhausbereiche bestehen durchwegs in ein- bis zweigeschossigen Baukörpern mit Steildächern.

Insgesamt ist Neustift ein gut strukturiertes, deutlich begrenztes Dorf mit der Besonderheit von Schloss Obermayerhofen. Entwicklungspotenzial ist unter Berücksichtigung der natürlichen Grenzen (Pöllauer Saifen und Hochwasserabflussbereiche) und Wahrung der Solitärstellung des Schlosses Obermayerhofen, durchaus vorhanden.

Siedlungsgrenzen:

Der dörflich geprägte Bereich Neustift ist hauptsächlich mit absoluten Siedlungsgrenzen umgeben.

In nördlicher Richtung besteht die absolute Siedlungsgrenze auf Grund der angrenzenden Hochwasseranschlaglinien.

Der Bereich nördlich der Pöllauer Saifen in dem bereits Geschoßwohnbau entstand ist, muss auf Grund der Hochwassersituation sowie der angrenzenden landwirtschaftlichen Vorrangzone absolut siedlungspolitisch abgegrenzt werden und ist somit nicht mehr erweiterbar.

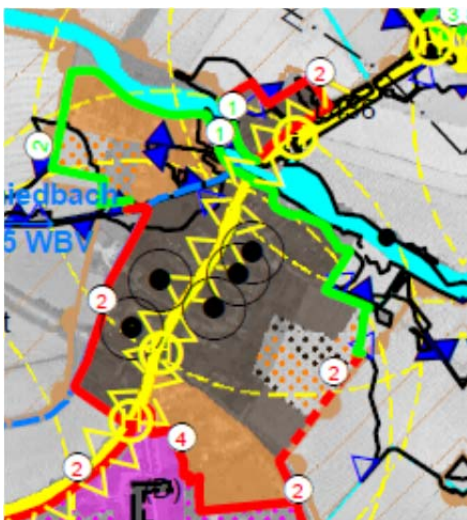
Richtung Westen, bzw. Südwesten besteht im Teil südlich der Pöllauer Saifen eine naturräumliche absolute Grenze auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlichen Vorrangzone, sowie der angrenzenden Hochwasserabflusslinie. Richtung Westen ist eine absolute siedlungspolitische Grenze gegeben, um den Bereich zur landwirtschaftlichen Vorrangzone hin abzugrenzen.

Der Wohngebietsbereich im Süden des Ortsteiles Neustift wird zum Schloss Obermayerhofen hin mit einer absoluten siedlungspolitischen Grenze abgegrenzt, um die Wahrung des Schlosses beizubehalten und eventuelle Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Lediglich in Richtung Südosten ist eine relative siedlungspolitische Grenze gegeben, da dies der einzige Bereich in der KG Neustift ist, der noch Erweiterungspotenzial, wenn auch durch die landwirtschaftliche Vorrangzone begrenzt, aufweist.

Richtung Nordosten ist ebenso entlang der Pöllauer Saifen, bzw. der dazugehörigen Hochwasseranschlaglinie eine absolute naturräumliche Grenze gegeben.

Ausschnitt aus dem Entwicklungsplanplan (nicht maßstäblich):



Veränderungen im Vergleich:

Keine

2.2.6 Sonstiges

Bei einer Konsumierung der im Örtlichen Entwicklungsplan 1.0 festgelegten Entwicklungsreserven, insbesondere im Zentrum und dem örtlichen Siedlungsschwerpunkte und in Wohnbereichen mit Siedlungsentwicklung, ist eine dem Stand der Technik entsprechende Oberflächengewässerentwässerung sicherzustellen. Aufgrund der generellen Verschlechterung der Meteorwasser- und Regenwasser- aufnahmefähigkeit des Bodens ist eine geordnete Versickerung, bzw. Ableitung der Oberflächengewässer zu gewährleisten, um negative Auswirkungen auf die Unterliegebereiche hintan zu halten.

2.2.7 Entwicklungsgrenzen / Generelle Festlegungen

Entwicklungsgrenzen sind dem Entwicklungsplan zu entnehmen. Entwicklungspriorität haben der überörtliche Siedlungsschwerpunkt sowie der örtliche Siedlungsschwerpunkte und die Ortsteile. Als Entwicklungsrichtung gilt immer die Entwicklung von innen nach außen, also vom Bauland-Bestand ausgehend.

Die anderen Ortsteile werden entlang des Bestandes und innerhalb mit eher kleinräumigen Erweiterungen und Abrundungen abgegrenzt, wobei künftige kleinräumige Erweiterungsbereiche auch durch das Festlegen von relativen Siedlungsgrenzen gekennzeichnet werden.

Im Übrigen sind die Entwicklungsgrenzen im Wortlaut definiert.

Naturräumliche Entwicklungsgrenzen folgen Grenzen, die in der Natur wahrnehmbar oder nachvollziehbar sind, wie z. B. Waldrändern, topografische Grenzen, Gewässer etc.

Siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen werden sich u. a. an folgenden Abwägungen orientieren:

- ➔ Baulandbedarf, bemessen auf max. 10 Jahre
- ➔ Infrastrukturelle Gegebenheiten
- ➔ Schutz des Orts- und Landschaftsbildes
- ➔ Vermeidung von Nutzungskonflikten
- ➔ Emissionen
- ➔ Sonstige Überlegungen wie Stärkung der Zentren, dezentrale Konzentration, etc.

Beide Arten von Entwicklungsgrenzen werden weiter differenziert in absolute und relative Entwicklungsgrenzen.

Absolute Entwicklungsgrenzen sind dort vorgesehen, wo aus Gründen der Raumplanung eine weitere Entwicklung nicht mehr vertreten werden kann.

Dies kann z. B. aufgrund von topographischen Barrieren bzw. naturräumlichen Gegebenheiten oder durch die Infrastruktur bedingte Barrieren (z. B. Eisenbahntrassen) der Fall sein. Sie sind nur aufgrund von Änderungen der Planungsvoraussetzungen verrückbar oder aufhebbar.

Relative Entwicklungsgrenzen (Bedarfsgrenzen) bilden eine vorläufige Begrenzung von Bauland. Sie werden dort festgelegt, wo eine absolute Entwicklungsgrenze nicht klar ableitbar und begründbar ist. Sind die vorhandenen Bedarfsgrenzen bereits stark eingeschränkt bzw. konsumiert, können diese Grenzen geändert werden, die Auflagen zur Überschreitung einer relativen Entwicklungsgrenze werden im Einzelnen nach Ortsteilen gegliedert beschrieben.

Für alle relativen Entwicklungsgrenzen ist die Möglichkeit zur Überschreitung angegeben. Die „überwiegende Konsumierung“ ist dann anzunehmen, wenn etwa zwei Drittel der zur Verfügung stehenden potenziellen Bauplätze konsumiert sind. Hierbei ist die Bauplatzgröße in peripheren (nicht Kernort Sebersdorf und Steinfeld) Lagen mit mindestens 900 m² anzunehmen, wobei auch die jeweilige Geländesituation zu berücksichtigen ist.

Potenzialflächen werden nach Funktionen unterschieden. Sie zeigen die Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Planungsperiode an.

Folgende Typen von Entwicklungsgrenzen wurden vergeben:

- absolute naturräumliche Siedlungsgrenze 1:
Uferstreifen-Gewässer Freihaltung
- absolute naturräumliche Siedlungsgrenze 2:
Erhaltung von Wald- und/ oder Gehölzstreifen
- absolute naturräumliche Siedlungsgrenze 3:
Fehlende naturräumliche Voraussetzungen (§28/2, Z. 1)
- absolute naturräumliche Siedlungsgrenze 4:
Erhaltung charakteristischer Kulturlandschaft , ökologisch- oder klimatisch bedeutsamer Strukturen
- absolute siedlungspolitische Siedlungsgrenze 1:
Baulandbedarf unter Berücksichtigung vorrangiger Entwicklung in Siedlungsschwerpunkten
- absolute siedlungspolitische Siedlungsgrenze 2:
Nutzungsbeschränkungen durch übergeordnete Planungen oder Sicherstellung anderer Planungen

- ➔ absolute siedlungspolitische Siedlungsgrenze 3:
Nutzungsbeschränkungen aufgrund von Immissionen
- ➔ absolute siedlungspolitische Siedlungsgrenze 4:
Vermeidung von Nutzungskonflikten
- ➔ absolute siedlungspolitische Siedlungsgrenze 5:
Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes
- ➔ absolute siedlungspolitische Siedlungsgrenze 6:
Mangelhafte Infrastruktur oder Erschließung
- ➔ absolute siedlungspolitische Siedlungsgrenze 7:
Gemeindegrenze

Relative siedlungspolitische Grenzen haben dieselbe Nummerierung wie absolute siedlungspolitische.

2.2.8 Entwicklungsgrenzen / Überschreitungsbedingungen

Relative Siedlungsgrenzen können innerhalb der 10-jährigen Gültigkeitsdauer in Einzelfällen nach erfolgter raumordnungsfachlicher Begutachtung dann geringfügig überschritten werden, wenn dies bei problematischen Standorten für eine günstigere Bebauung bzw. für eine kleinräumige Abrundung eines Siedlungsbereiches (Ortsbild) oder ähnlich gelagerte Fälle erforderlich ist:

Weiters können relative Siedlungsgrenzen innerhalb der 10-jährigen Gültigkeitsdauer nach erfolgter raumordnungsfachlicher Begutachtung dann um etwa eine ortsübliche Bauplatztiefe bzw. eine zusätzliche Häuserreihe überschritten werden (d.s. rund 30 - 40m), wenn die innerhalb der jeweiligen Siedlungsgrenze gelegenen Baulandreserven zur Gänze oder zumindest überwiegend bebaut wurden.

An den Grenzen unterschiedlicher Funktionen sind gegenseitige Überschneidungen und Überschreitungen der jeweiligen Funktion beidseits der Nutzungsgrenze um eine ortsübliche Bauplatztiefe um 30 – 40 m nach raumordnungsfachlicher Begutachten zulässig, wenn keine eindeutigen Strukturlinien oder einschränkende überörtliche Festlegungen vorhanden sind und wenn sie den Zielsetzungen des ÖEK's in Bezug auf die Siedlungsentwicklung der Gemeinde nicht widersprechen sowie zusätzliche gegenseitige unzumutbare Belästigungen ausgeschlossen werden.

Absolute Grenzen können entfallen, wenn er Grund ihrer Festlegung entfällt (Entwässerungsgraben A2 im Bereich Falkensteiner).

2.2.9 Baulandmobilisierungsmaßnahmen

Hinsichtlich der Baulandmobilisierungsmaßnahmen wird festgelegt, dass bei Neuausweisungen im Flächenwidmungsplan generell Baulandverträge mit den jeweiligen Grundeigentümern abgeschlossen werden; bei Flächen über 3.000 m² werden Bebauungsfristen festgelegt.

Ein Problem stellen jene bereits als Bauland ausgewiesenen Baulandreserven unter 3.000 m² dar, weil diese Flächen aus rechtlichen Gründen nachträglich nicht mobilisierbar sind.

Hier soll trotzdem versucht werden, auch für derartige Grundstücke eine Baulandmobilisierung zu treffen; sollte es in einzelnen Fällen nicht möglich sein, dann werden insbesondere in den Randbereichen von Siedlungsgebiete derartige Flächen in das Freiland zurückgeführt.

Im Zuge der letzten Revisionen wurden bereits einige Flächen mobilisiert. Diese sind teilweise bebaut. Für die noch unbebauten Grundstücke werden im Zuge der ggstl. Neuerstellung des FWP entsprechende Festlegungen in Abstimmung mit den bereits vorgeschriebenen Maßnahmen getroffen werden.

3 Sachbereiche

3.1 Naturraum und Umwelt

Ziele

- Bedachtnahme auf kleinklimatische Gegebenheiten bei allen weiteren Entwicklungen; Bewahrung eines funktionsfähigen Naturhaushaltes
- Kleinklima erhalten, Luftaustausch ermöglichen
- Ökologische Funktionsfähigkeit der Gewässer, Uferbereiche
- Ökologische Qualität und Artenvielfalt
- Gefährdungsbereiche schützen
- Erholungspotenziale beibehalten
- Grundwasser, Quellwasser, Trinkwasser
- Landschaftsbild, Kulturlandschaft
- Erhaltung des Waldbestandes als natürliche Barriere der Schallausbreitung

Topografie und Landschaftsraum

Die Marktgemeinde Bad Waltersdorf liegt auf halbem Weg zwischen den Städten Hartberg und Fürstenfeld inmitten des oststeirischen Hügellandes. Geprägt durch langgezogene Riedelrücken ist das Oststeirische Hügelland Teil des Alpenvorlandes im Osten und Südosten von Österreich.

Die Oststeiermark war in der erdgeschichtlichen Frühzeit vom Meer bedeckt, später, wie Teile der ungarischen Tiefebene, von Süßwasserseen. In dieser Zeit ist auch die mächtige Schotterdecke entstanden, die von Graz bis nach Ungarn reicht.

Durch die Veränderungen der Wasserläufe hat sich die heutige Landschaft geformt.

In den Tallagen überwiegen schwere Lehmböden. In geringer Tiefe stößt man jedoch schon auf Schotterschichten. Daher ist die Möglichkeit der Versickerung in den Talböden oftmals gegeben.

Die Vegetation ist durch das oben genannte günstige Klima beeinflusst. So gibt es verbreitet Mischwälder.

Obst- und Weinbau finden hier besonders gute Voraussetzung und sind landschaftsprägend.

Gewässer

Freihaltung von Uferstreifen entlang natürlicher Gewässer

Es ist zur Erhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer und ihrer maßgeblichen Uferbereiche ein Uferstreifen von mind. 10,00 m Breite vor künftigen Bebauungen und Intensivnutzungen freizuhalten. Ausnahmen sind bei Baulückenschließungen geringen Ausmaßes zulässig, wobei jedoch gewässerökologische und schutzwasserbauliche Interessen zu berücksichtigen sind. Zur Beurteilung der ökologischen Funktion des jeweiligen Uferstreifens bzw. zur genauen Festlegung der Uferstreifenbreite ist im Bedarfsfalle das Einvernehmen mit der Baubezirksleitung bzw. Bezirksnaturschutzbeauftragten herzustellen.

Gem. § 4 Abs. 1 des Programms zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume, LGBl. Nr. 117/2005, sind folgende Bereiche von Baugebieten gem. § 30, Stmk. ROG und von solchen Sondernutzungen im Freiland gem. § 33, Stmk. ROG, die das Schadenspotenzial erhöhen und Abflusshindernisse darstellen (wie z. B. Auffüllungsgebiet) sowie von Neubauten freizuhalten:

1. Hochwasserabflussgebiete des HQ 100.
2. Rote Gefahrenzone der nach den forstrechtlichen Bestimmungen erlassenen Gefahrenzonenpläne,

3. Flächen, die sich für Hochwasserschutzmaßnahmen besonders eignen und blaue Vorbehaltsbereiche der nach den forstrechtlichen Bestimmungen erlassenen Gefahrenzonenpläne und
4. Uferstreifen entlang natürlich fließender Gewässer vom min. 10 m gemessenen ab der Böschungsoberkante (im funktionale begründeten Einzelfall auch darüber hinaus).

Wasserwirtschaftliche Interessen bezüglich Niederschlagswässer - verfasst von Abteilung 14 Wasserwirtschaftliche Planung

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.

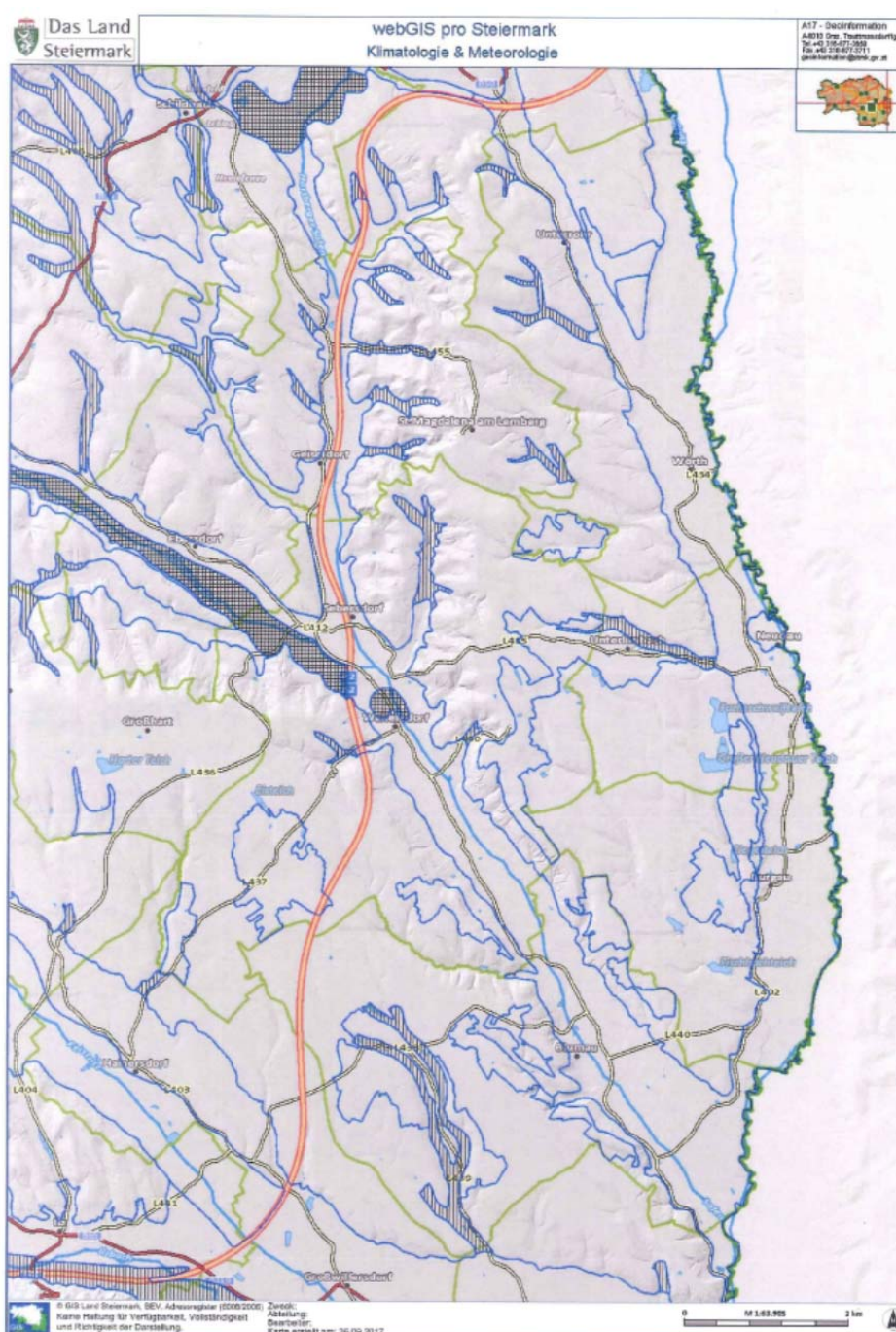
Damit eine geordnete Versickerung/Ableitung der Niederschlagswässer gewährleistet ist sowie um nachteilige Auswirkungen des Oberflächenwasserabflusses infolge der Bebauung/Versiegelung auf die Unterliegerbereiche hintan zu halten, wird die Erstellung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes unter Berücksichtigung der Geländeverhältnisse bzw. der Boden- und Grundwasserverhältnisse (Grundwasserabstand und Sickerfähigkeit des Bodens!) 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 und 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 den Vorfluter dem Stand der Technik bzw. den Qualitätszielverordnungen entsprechend gereinigt werden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Erstellung eines gesamthaften wasserwirtschaftlichen Entwicklungsplanes gemäß ÖWAV-Leitfaden „Kommunaler Wasserentwicklungsplan“ die Möglichkeit besteht, sich mit der Problematik der Regenwasserbewirtschaftung zu beschäftigen.

So besteht u. a. die Möglichkeit, im kommunalen Wasserentwicklungsplan Bereiche auszuweisen, für die z. B. in Flächenwidmungs- und Bauverfahren die Regenwasserableitung besonders zu beachten ist. Im Rahmen eines kommunalen Wasserentwicklungsplanes können die Gemeinden ihre Wasserwirtschaft (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Hochwasserschutz und Niederschlagsproblematik) ganzheitlich analysieren, um sich mittel- bis langfristige Entwicklungsziele zu setzen. Mit einem kommunalen Wasserentwicklungsplan verfügen sie über eine fundierte Planungs- und Entscheidungsgrundlage für zukünftige Vorhaben. Für weitere Informationen kann mit der Abteilung 14 Kontakt aufgenommen werden.

Klima, Lärm und Luft



Klimaregion Riedelland im Raum Hartberg

Charakteristik

Die Lage im südöstlichen Alpenvorland mit einer Abschirmung durch die Alpen begünstigt die Ausbildung von häufigen, aber generell seichten Inversionen, die Lokalwindzirkulation und abschnittsweise auch die Entwicklung von Talnebeln.

Vergleichsweise ist der Anteil an Strahlungswetterlagen (gradienten-schwache, bewölkungsarme Wetterlagen) deutlich höher als im nördlichen Alpenvorland.

Wind

Im Winterhalbjahr ist allerdings eine Klimaungunst durch die Windarmut in der Klimaregion zu berücksichtigen, so betragen etwa die mittleren Windgeschwindigkeiten im Jänner allgemein nur 0,7 bis 1,3 m/s und die Kalmenhäufigkeit erzielt in den Seitentälern Werte bis zu 70 %.

Im Sommerhalbjahr sind die Taleinwinde durch die ungleich höhere Einstrahlung wesentlich stärker entwickelt, so dass die Ausbreitungsbedingungen als durchaus günstig zu beurteilen sind. Außerdem fällt die Mächtigkeit der nächtlich gebildeten Bodeninversionen sehr bescheiden aus (150-200 m), die sich bald nach Sonnenaufgang auflösen.

Im Winterhalbjahr hingegen dominieren eher die abgehobenen Inversionen, wobei die zugehörige Mischungsschichtdicke zwischen 200 und 400 m schwankt, der Anteil der tagsüber nicht mehr aufgelösten Inversionen kann dabei mit 50-60 % angegeben werden.

Das wichtigste Abgrenzungskriterium zu den benachbarten Riedelländern stellen die Windverhältnisse tagsüber dar, wobei am Nachmittag modifizierte Gradientwinde bzw. Regionalwinde die Ausbreitung wesentlich beeinflussen. Nach den Datenunterlagen kommt den Winden aus dem Sektor Süd bis Südwest eine wichtige Rolle zu während etwa in der Grazer Bucht der Sektor Süd bis Ost und am Nachmittag der Sektor Südost bis Ost die dominierende Rolle spielt.

die Klimaungunst nimmt allgemein mit der relativen Höhe über den Talsohlen rasch zu, was mit den vergleichsweise geringen Kaltluftmächtigkeiten in den eher breiten Sohlentälern in diesem Raum zusammenhängt. Auch bezüglich der Talnebel darf bemerkt werden, dass seichte Nebeltypen bei weitem überwiegen und insgesamt die Häufigkeit geringer ist als im Raum Fürstentum.

Klima, Lärm, Luft

Die Lage im südöstlichen Alpenvorland mit einer Abschirmung durch die Alpen selber begünstigt die Ausbildung von häufigen, aber generell seichten Inversionen, die Lokalwindzirkulationen und abschnittsweise auch die Entwicklung von Talnebeln.

Im Winterhalbjahr ist allerdings eine Klimaungunst durch die Windarmut festzustellen, so betragen die mittleren Windgeschwindigkeiten im Jänner allgemein nur 0,7- 1,3 m/s. Im Sommerhalbjahr hingegen sind die Taleinwinde durch die ungleich höhere Einstrahlung wesentlich stärker ausgeprägt. Außerdem fällt die Mächtigkeit der nächtlich gebildeten Bodeninversionen sehr bescheiden aus (150- 200m), die sich folglich bald nach Sonnenaufgang auflösen. Im Winterhalbjahr dominieren eher die abgehobenen Inversionen.

Die Klimagunst nimmt mit der relativen Höhe verhältnismäßig rasch zu, was auf die geringen Kaltluftmächtigkeiten in den breiten Sohlentälern zurückzuführen ist. Bezüglich Talnebel muss bemerkt werden, dass seichte Nebeltypen bei weitem überwiegen.

Im Allgemeinen ist das Klima mild, die Winter sind in der Regel sehr kurz und auch nicht sehr streng. Das Gebiet liegt bereits im Einfluss der Pannonischen Tiefebene. Die durchschnittlichen jahreszeitlichen Schwankungen der Temperatur zwischen Winterminima und Sommermaxima gehören zu den niedrigsten in Mitteleuropa.

Die Oststeiermark und damit auch die Marktgemeinde Bad Waltersdorf zählen daher zu den klimatisch begünstigten Gebieten.

Die relative Luftfeuchtigkeit ist jedoch in den Sommermonaten sehr hoch. Die Anzahl der Sonnenscheinstunden beträgt im Sommer etwa 55 %, im Frühjahr etwa 46 %, im Winter immerhin noch 31 % der möglichen Anzahl. Weiters werden im Durchschnitt 50- 60 Sommertage pro Jahr gezählt.

Die Niederschlagsmenge ist im Sommer relativ hoch und die mittlere Häufigkeit von Gewittertagen gibt an, dass die Oststeiermark zu den gewitterreichsten Gebieten der Steiermark gehört und damit auch eine hohe Wahrscheinlichkeit von Hagelniederschlägen aufweist. Die durchschnittliche Anzahl gewittriger Niederschläge beträgt für diesen Landschaftsraum 55- 60 Tage/Jahr.

Das Temperaturjahresmittel für die Seehöhenstufe 310 – 350 m liegt um 0,5 °C über dem gesamtösterreichischen Temperaturjahresmittel.

Erhöhte Lärmbelastung

Auf Grund der Lage an der A2 und der zahlreichen Landesstraßen im Gemeindegebiet ist eine Lärmbelastung in einigen Teilen des Gemeindegebietes erheblich.

Siedlungsgrenzen und Entwicklungsgebiete wurden auf die Lärmsituation abgestimmt. Die Erläuterungen dazu finden sich bei den jeweiligen Ortsteilen.

Schutzgebiete

In der Gemeinde befindet sich ein ausgewiesenes Biotop, ein Naturschutzgebiet in Leitersdorf, Verordnung der BH Hartberg vom 29.05.2006 und ein Naturschutzgebiet Lichtenwalder Moor in der KG Hohenbrugg, Verordnung vom 25.02.2008, BH Hartberg.

Ökologische Vorbehaltsflächen, Biotopverbund

Es gibt in Bad Waltersdorf vier ökologische Vorbehaltsflächen. Es handelt sich dabei um das Lichtenwaldermoor und den Auenwald südwestlich Sebersdorf, um einen Röhrichtteich bei Hohenbrugg im Buchwald und um den Wagerbergeich und eine Fläche in Schwarzmannshofen, ferner eine registrierte Biotopfläche.

Weiters ist etwa die Hälfte der Gemeindefläche von Wald bedeckt. Ansonsten herrschen jedoch intensiv bewirtschaftete Kulturen vor. Der Biotopverbund dürfte sich daher einen Umweg über die zahlreich vorhandenen Hausgärten suchen. Deshalb sind die siedlungsbezogenen Grün- und Freiflächen besonders im dicht besiedelten Bereich von Bad Waltersdorf zu berücksichtigen. Diese sind unbedingt als solche zu erhalten.

Auf Grund der Ausführungen in den Grundlagen zum Biotopverbund sind keine besonderen Maßnahmen notwendig.

Das Lichtenwaldermoor ist der Berg- und Naturwacht übereignet, die Pflege wird von der örtlichen Berg- und Naturwacht übernommen.

Siedlungsbezogene Grün- und Freiräume

Die Grün- und Freiraumstruktur der Marktgemeinde Bad Waltersdorf ist geprägt von Hausgärten. Im Kernbereich von Bad Waltersdorf gibt es ansonsten kaum Grün- und Freiräume. Bei künftigen Bebauungsplanungen wird daher auf die Berücksichtigung solcher Bedacht zu nehmen sein.

Naherholung

In Bad Waltersdorf gibt es zahlreiche Naherholungsgebiete. Beispielhaft sind hier die zahlreichen gut beschilderten Wanderwege zu nennen.

Landschaftspflege

Weiters geht es bei der Land- und Forstwirtschaft der Marktgemeinde Bad Waltersdorf auch um die Erhaltung der gewachsenen Kulturlandschaft als Erholungsraum für die Bevölkerung und die Kurgäste. Die Erhaltung des Lebensraumes für die Flora und Fauna (Feldraine, etc.) wird durch eine umfassende Landschaftspflege ebenfalls höchstes Interesse beigemessen.

3.2 Bevölkerung/ Bevölkerungsentwicklung

Ziele:

- Förderung einer starken Identität der Bewohner mit der Gemeinde, um das Wohnen in der Gemeinde weiterhin attraktiv zu erhalten
- Bedachtnahme auf die Ortserneuerung/Ortsgestaltung
 - Ortserneuerungs- und Ortsgestaltungsmaßnahmen direkt durch die Gemeinde, wie etwa Platzgestaltungen, Straßenraumgestaltungen.
 - Steuerung und Forcierung von Ortserneuerungs- und Ortsgestaltungsmaßnahmen auf Privatgrundstücken in ortsbildrelevanten Lagen durch Hinweis auf Gestaltungsmaßnahmen von Freiflächen etc. in Bebauungsplänen, Vorschreibung von Bepflanzungen und die Art der Freiflächengestaltungen im Zuge des Bauverfahrens und Förderung von Fassadengestaltungen.
- Bei zukünftigen Planungen sowie Baumaßnahmen sind die Lärm-, Staub- und Abgasemissionen zu berücksichtigen.

Bevölkerung

Die Bevölkerungszahl beträgt zum Stichdatum 01.01.2016 lt. Statistik Steiermark für Bad Waltersdorf 3.780 Einwohner. In den letzten Jahren ist in der Marktgemeinde Bad Waltersdorf ein stetiger Aufwärtstrend zu erkennen. Als Prognose (Regionale Bevölkerungsprognose Steiermark 2015/2016, Abt. 17) für die Entwicklung der Marktgemeinde Bad Waltersdorf wird eine Bevölkerungszahl von 3.799 im Jahr 2025 und 3.812 im Jahr 2030 festgesetzt. Dazu ist jedoch festzuhalten, dass die Prognose von 3.768 Einwohner für das Jahr 2020 bereits im Jahr 2016 erfüllt war! Die Prognosen scheinen daher etwas zu „vorsichtig“ zu sein! Die Marktgemeinde Bad Waltersdorf prognostiziert daher für das Jahr 2032 3.950 Einwohner.

Haushalte

Die Privathaushalte sind in der Gemeinde relativ gleichmäßig aufgeteilt. Auffällig ist jedoch, dass die Einpersonenhaushalte stark zunehmen. Das lässt darauf schließen, dass angesichts des gesellschaftlichen Wandels unserer Zeit, in der sich der Trend in Richtung immer kleinerer Haushalte bewegt, sich dieser Trend auch in der Gemeinde niederschlagen wird und damit zu rechnen ist, dass der Wohnungsbedarf zusätzlich ansteigt. Die Einpersonenhaushalte zeigen einen starken Aufwärtstrend und das führt zu einem rasant ansteigenden Wohnungsbedarf, da die Haushaltsgröße sich drastisch verkleinern wird. Daher wird ein Wohneinheitenbedarf von ca. 250 WE bis zum Jahr 2027 von der Gemeinde prognostiziert.

Privathaushalte:	Prognose 2032	Prognose 2027	2014	2011	2001
Wohnbevölkerung	3.950	3.850	3.704	3.690	3.492
Privathaushalte insgesamt (Anzahl)	1.570	1.470	1.393	1.355	1.137
Einpersonenhaushalte (in %)	27,0 %	26,5 %	25,6 %	25,1 %	18,9 %
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	2,53	2,62	2,66	2,72	3,07

Wohnungswesen

Die Anzahl der fertig gestellten Wohneinheiten ist in den letzten Jahren stark angestiegen. Die Gemeinde lag z. B. 1996 noch hinter dem Bezirks- bzw. Landesdurchschnitt. Diesen Rückstand konnte die Gemeinde bei weitem aufholen. Diese Entwicklung unterstreicht ebenfalls den hohen Baulandbedarf in dieser Gemeinde. Dieser wird in den nächsten Jahren noch steigen, da die Tendenz zu immer kleineren Wohneinheiten bzw. Haushaltsgrößen gegeben ist. Die Entwicklung der Haushaltezahl und der durchschnittlichen Haushaltsgröße ist vom gesellschaftspolitischen Wandel der Zeit beeinflusst.

Seitens der Gemeinde wurden Prognosen für 2027 und 2032 erstellt, die für 2032 eine Haushaltsgröße von 2,53 Personen/Haushalt und eine Zahl von 1.570 Privathaushalten prognostiziert.

Baulandbedarf

Bedarfsprognose auf Grund der Bautätigkeit der letzten 10 Jahre

Geschaffene Wohneinheiten lt.

Auskunft der MG Bad Waltersdorf:	240
Umlegung auf 1 Jahr:	24
Umlegung auf 10 Jahresbedarf:	240 WE
+ kleiner werdende Einheiten:	250 WE

3.3 Wirtschaft/ Gemeinbedarf

Ziele

- Erhaltung der bestehenden Handels- und Dienstleistungsbetriebe, um ein funktionell vielseitiges Angebot für die Bevölkerung bereit zu stellen.
- Gezielte Nachnutzung aufgelassener landwirtschaftlicher Flächen in einer naturnahen ökologisch relevanten Art und Weise als wichtiger Beitrag zum Naturhaushalt und zum Tourismus.
 - Anlegen von Wiesen, Streuobstwiesen, auf nicht mehr genutzten landwirtschaftlichen Flächen.
 - Pflege und Erhaltung von typischen Landschaftsmerkmalen wie Streuobstwiesen, Ackerrainbepflanzungen, Waldränder, Teiche, etc.
 - Anlegen von (Feucht-) Biotopen, Gehölzgruppen als wichtige Lebensräume für die Tierwelt und landschaftsgestaltende Elemente.
- Forcierung zusätzlicher Betätigungsfelder für land- und forstwirtschaftliche Betriebe
 - Weitere Miteinbeziehung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe in die Bereiche Landschaftspflege und Alternativenergie (Hackschnitzelanlagen, etc.)
 - Miteinbeziehung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe in die Bereiche des Tourismus als zusätzliche Einnahmequelle.
- Schaffung zusätzlicher tourismusrelevanter Erwerbszweige für die landwirtschaftlichen Betriebe
- Vermeidung von Konfliktpotenzialen zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und Tourismusentwicklung.
- Die Position als Thermen-Tourismusstandort soll weiter gefestigt werden, die Zusammenarbeit mit überörtlichen Tourismusorganisationen ist weiter zu fördern.
- Die Gemeinde verfolgt das Ziel, sich als überregionaler Sportstandort für die Sportarten Tennis, Fußball, Ballonfahren und auch Golf zu etablieren.
- Weiters verfolgt die Gemeinde das Ziel, ein überregionales Zentrum für Kulturveranstaltungen zu werden.
- Aufrechterhaltung des bestehenden Rad- und Wanderwegnetzes als touristisches Angebot in der Thermenregion.
- Angebotserweiterung im Hinblick auf kulturelle Veranstaltungen und Initiativen in den Bereichen Natur und Kultur.

Maßnahmen

- Vermarktung der Thermenregion Bad Waltersdorf als ganzheitliches Konzept.
- Bezüglich Kulturveranstaltungen werden innerhalb der bestehenden Möglichkeiten neue Initiativen gesetzt, etwa als Tagungszentrum, für Seminare oder Konzerte.
- Weiterer Ausbau und Instandhaltung des bestehenden Wegenetzes, sowie Pflege der Beschilderung der angeführten Strecke.
- Vermarktung des bestehenden Angebotes über die Bezirks- und Regionsebene hinaus.

Die Marktgemeinde Bad Waltersdorf ist eine der führenden Tourismusgemeinden in der Steiermark. Mit knapp 500.000 Nächtigungen pro Jahr steht sie an der 5. Stelle Steiermark weit.

Daher hat es weiterhin oberste Priorität, die dem Tourismus dienenden Einrichtungen bestmöglich in einem attraktiven Zustand zu erhalten.

Weiters hat sich die Marktgemeinde Bad Waltersdorf auch als Wohnsitzgemeinde etabliert. Es stehen attraktive Wohnungen und Bauplätze in den verschiedensten Lagen zur Verfügung. Um diesen Trend weiterzuführen, sollen in allen Lagen auch weiterhin Bauplätze zur Verfügung stehen.

Auf Grund der Nahelage zur A2 ist die Marktgemeinde Bad Waltersdorf auch als Industrie- und Gewerbestandort sehr attraktiv. Um geeignete Flächen für Industrie und Gewerbe bereitstellen zu können, ohne dadurch die Wohnqualität und die touristisch intensiv genutzten Gebiete zu beeinträchtigen, hat sich die Gemeinde entschlossen, Flächen in Sebersdorf im Nahebereich der A2 dafür bereitzustellen.

Um die Arbeitslosenquote auf einen sehr niedrigen Stand (4,7 %) zu halten, ist die Bereitstellung von Flächen für Betriebsflächen von großer Bedeutung. Die bestehenden Betriebe sollen in ihrem Bestand geschützt und in ihrer Weiterentwicklung unterstützt werden.

Eine Übersicht über die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen bietet die folgende Tabelle:

Einrichtung	vorhanden/nicht vorhanden	Anmerkung
Aasplatz	+	bei Kläranlage in Leitersdorf und ASZ Sebersdorf
Altstoffsammelzentrum	+	Sebersdorf

Altenheim	-	Hartberg (Seniorenhaus Menda), Augustinerhof Fürstenfeld
Energieversorgungsanlage	+	Photovoltaik
Fernheizwerk	+	Kesselhaus für Not- und Spitzenzeiten (Geothermieergänzung), Hackschnitzelanlage
Friedhof	+	Bad Waltersdorf
Aufbahrungshalle	+	Bad Waltersdorf
Funk- und Sendeanlagen	+	mehrere Sendeanlagen vorhanden
Neue Mittelschule	+	Anzahl: 1
Hochschule/Universität	-	Graz
Kindergarten	+	Anzahl: 2
Krankenhaus	-	Hartberg, Fürstenfeld
Öffentlicher Park	+	Beim Kulturhaus
Pflegeheim	-	Hartberg, Fürstenfeld
Seelsorgeeinrichtungen	+	Kirche, Pfarrheim, Pfarrhof
Spielplatz	+	einige
Sportanlagen	+	einige
Volksschule	+	Anzahl: 1
Wasserversorgungsanlage	+	Wasserverband Safental
Fernwärmebereiche	+	Geothermie: Hotel-, Heiltherme, Schulen, Kindergarten, Turnsaal, Wasserheizung des Freibades, öffentliche Einrichtungen

An Gesundheitseinrichtungen gibt es in Bad Waltersdorf:

- 2 praktische Ärzte
- 2 Tierärzte
- 1 Rot-Kreuz – Station
- Heiltherme Bad Waltersdorf
- sowie private Einrichtungen, wie z. B. Physiotherapie u. dgl.

Bildung

Es gibt:

- 2 Kindergärten mit Kinderkrippe
- Volksschule
- Neue Mittelschule
- Musikschule

An kulturellen Einrichtungen gibt es in Bad Waltersdorf das Kulturhaus, Haus der Musik sowie das Schloss Obermayerhofen.

3.4 Technische Infrastruktur, Verkehr/ Infrastruktur

Ziele

- Berücksichtigung der barrierefreien Ausstattung von öffentlichen Einrichtungen aller Art
- Unterstützung und Förderung des Vereinslebens und des sozialen Gemeinschaftslebens
- Unterstützung und Förderung des kulturellen Angebotes und Bildungsangebotes für alle Interessens- und Altersgruppen
- Zielsetzung ist die Sicherung der erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen im Rahmen der finanziellen und rechtlichen Möglichkeiten der Gemeinde.
- Frequenz der Nutzung der Mehrzweckhalle, Kultursaaes durch die ortsansässigen Vereine ist zu forcieren.
- Angebotserweiterung im Hinblick auf kulturelle Veranstaltungen und Initiativen in den Bereichen Natur und Kultur.
- Erhaltung der regelmäßigen Verbindungen der öffentlichen Verkehrsmittel in benachbarte Zentren.
- Erhaltung der bestehenden Straßen in gutem Zustand.
- Weiterentwicklung des energiewirtschaftlichen Beitrages von Land- und Forstwirtschaft sowie Geothermie.
- Förderungen für Erdwärmeheizsysteme, Pflanzenölheizsysteme und Passivhausbau.

Maßnahmen

- Gezielte Vermarktung des kulturellen Angebotes der Gemeinde sowie Einbindung örtlicher Vereine.
- Ausbau des bestehenden Angebotes in mehreren Bereichen.

Die Marktgemeinde Bad Waltersdorf ist infrastrukturtechnisch durch die A2 an das höchstrangige Straßennetz angebunden. Weiters bestehen zahlreiche Landesstraßen und ein sehr gut ausgebautes Gemeindegewegenetz. Ebenso führt die Aspangbahn durch das Gemeindegebiet. Weiters gibt es zahlreiche Geh- und Radwege für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer. Durch öffentlichen Verkehr ist das Gemeindegebiet sowohl an Graz als auch an Wien angeschlossen. Weiters bestehen private Schulbuslinien.

Die Wasserversorgung ist durch den Wasserverband Safental flächendeckend vorhanden.

Die Abwasserentsorgung ist für das gesamte Gemeindegebiet fertiggestellt, bzw. bestehen Kleinkläranlagen für einige Objekte im Freiland.

Im gesamten Gemeindegebiet bestehen einige Fernheizwerke, die sowohl die öffentlichen Gebäude, Wohnbau als auch private Haushalte versorgen.

Die Stromversorgung ist durch die Feistritzwerke sichergestellt.

3.5 Verkehrsplanerische Grundsätze – verfasst von der Abt. 16, Verkehr und Landeshochbau

Grundsätzliches

Bei der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes sowie beim örtlichen Entwicklungskonzept sind folgende Grundsätze zu beachten:

Ortsumfahrungen müssen den Charakter als Umfahrungsstraße beibehalten. Das bedeutet, dass solche Umfahrungsstraßen beidseitig von Verbauungen freizuhalten sind.

Bei Landesstraßen außerhalb von Ortsgebieten (Freiland), in denen hohe Betriebsgeschwindigkeiten herrschen und Überholmöglichkeiten bestehen, ist die Errichtung zusätzlicher Zufahrten unerwünscht.

Freihaltebereiche (siehe B) sind zwingend zu beachten.

Im Einzelnen gilt das Nachangeführte.

a) Kategorisierung

Gemäß dem Ergebnis der regionalen Verkehrskonzepte, welche gemäß den Vorgaben der Landesstraßenverwaltung und in Absprache und unter Mitwirkung der Regionen erarbeitet werden, werden Landesstraßen gemäß ihrer Ausgestaltung und Funktionalität in verschiedene Kategorien eingeteilt, für die verschiedene Anforderungen zu erfüllen sind. Dort, wo noch keine regionalen Verkehrskonzepte bestehen, wurden die Kategorisierungen gemäß den internen Planungsvorgaben des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung vorläufig festgelegt.

Diese Kategorien für Landesstraßen sind:

Kategorie A:

höchststrangige Landesstraßen, die als bemaubare anbaufreie Bundesstraße ausgebaut werden sollen.

Kategorie B, C1 und C2: Landesstraßen mit hoher bzw. mittlerer Bedeutung.

Kategorie D und E Landesstraßen von untergeordneter Bedeutung.

Hinweis:

Die den Kategorisierungen zugeordneten Qualitäten gelten grundsätzlich für den Überlandbereich.

b) Definition

Größerer Verkehrserreger:

Alle Ansiedlungen einschließlich von Freizeitanlagen, durch deren Anschluss an das Landesstraßennetz eine wesentliche Beeinträchtigung der Leichtigkeit, Flüssigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf Landesstraßen herbeigeführt werden kann.

Ortsgebiet: Bereich innerhalb der Ortstafeln gemäß § 2 StVO.

Überlandbereich: Bereich außerhalb von Ortsgebieten gemäß § 2 StVO.

c) Einhaltung des Steiermärkischen Landes- Straßenverwaltungsgesetzes

Es wird auf die Verpflichtung zur Einhaltung des Steiermärkischen Landes-Straßenverwaltungsgesetzes, LGBl. Nr. 154/1964, und hier insbesondere auf die Zustimmungserfordernisse der Landesstraßenverwaltung für Maßnahmen gemäß § 24, für sonstige Maßnahmen gemäß § 25 sowie für Anschlüsse an öffentliche Straßen gemäß § 25a, sowie die Ableitung von Oberflächenwässern gemäß § 26 Steiermärkischem Landesstraßenverwaltungsgesetz hingewiesen und weiters darauf aufmerksam gemacht, dass zusätzliche Bauten an Landesstraßen zu einer Kostenbeteiligung von Unternehmungen gemäß dem § 18 ff Steiermärkisches Landesstraßenverwaltungsgesetz führen kann.

Hinweis:

Für Autobahnen und Schnellstraßen sind die adäquaten Bestimmungen des Bundesstraßengesetzes 1971, BGBl. Nr. 286, zu berücksichtigen.

Im Ortsgebiet und Überlandbereich gilt:

a) Anbindungen an das Landesstraßennetz

Bei Ansiedlungen am Landesstraßennetz sind die bestehenden Anschlüsse zu verwenden. Diese sind, wenn es sich als notwendig erweist, auf Kosten der Verursacher an Art und Ausmaß der Nutzung anzupassen.

Bei der Ansiedelung größerer Verkehrserreger ist ein fachkundig erstelltes Verkehrskonzept mit Leistungsfähigkeitsnachweis vorzulegen, mit dem die Aufrechterhaltung der Leichtigkeit, Flüssigkeit und Sicherheit des Verkehrs nachzuweisen ist.

b) Tankstellen

Für Tankstellen gelten grundsätzlich die gleichen Bedingungen wie für große Verkehrserreger.

c) Entwässerungsanlagen

Die Ausleitung von Oberflächenwässern in die Entwässerungsanlagen von Landesstraßen ist nicht gestattet. Einer solchen Ausleitung kann nur in Ausnahmefällen und bei Vorliegen eines fachkundig erstellten Entwässerungskonzeptes von der Landesstraßenverwaltung zugestimmt werden. Mit diesem ist der Nachweis zu erbringen, dass die Entwässerungsanlagen der Straße für die zusätzlichen Wassermengen ausreichend dimensioniert sind und keine nachteiligen Auswirkungen auf den Vorfluter zu erwarten sind.

Die Entwässerung der Landesstraße darf durch die geplanten Maßnahmen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

Die Einleitung von Abwässern ist verboten.

d) Umkehrplätze

Bei räumlich zusammenhängenden Bauten mit mehreren Parkplätzen oder Gebäuden mit Besucherplätzen (Siedlungen, Altenheime, etc.) ist darauf Bedacht zu nehmen, dass die Zufahrtsstraßen für den Begegnungsverkehr ausreichende Breiten, die Einbindung in das öffentliche Straßennetz sowie die Wendehämmer entsprechende Radien aufweisen.

e) Sichtverhältnisse

Gemäß den Richtlinien und Vorschriften für den Straßenbau (RVS) Nr. 03.05.12 (3.42) „Knoten“ und 3.03.23 (3.23) „Trassierung“ sind ausreichende Sichtverhältnisse durch die Freihaltung eines entsprechenden Sichtraumes zu gewährleisten.

An der Grenze zu Verkehrsflächen und im Bereich von Zufahrten sind Sichthindernisse (Einfriedungen, lebende Zäune und dergleichen) nicht höher als 1,0 m über Fahrbahnniveau herzustellen bzw. sind bestehende Einfriedungen im notwendigen Bereich der Zufahrt auf eine Höhe von max. 1,0 m über Fahrbahnniveau zu adaptieren.

f) Wohnbauten in lärmbelasteten Bereichen und Lärmschutzmaßnahmen

Die Ausweisung neuer Wohngebiete darf nicht erfolgen in verkehrslärmbelasteten Gebieten oder in Gebieten, in denen aufgrund der Umgebungsrichtlinie Lärm (Richtlinie 2002/49/EG vom 25. Juni 2002) künftig mit einer Ausweisung als lärmbelastetes Gebiet zu rechnen ist.

Im Überlandbereich gilt zusätzlich zu A und B:**a) Freilandbereich**

Bei allen Landesstraßen ist ein Freihaltebereich von *15 Metern* einzuhalten.

Auf jeden Fall sind ausreichende Flächen für Geh- und Radwege, Busbuchten, Fahrbahnteiler und Querungshilfen freizuhalten.

b) Ansiedelung größerer Verkehrserreger

Bei der Ansiedelung größerer Verkehrserreger ist ein fachkundig erstelltes Verkehrskonzept einschließlich Leistungsfähigkeitsnachweis mit einer Prognoseberechnung auf 20 Jahre vorzulegen.

Die Ansiedelung größerer Verkehrserreger darf nur entlang einer Straßenseite unter Berücksichtigung der u. a. Forderungen erfolgen. Eine beidseitige Verbauung ist nur über bestehende Knotenpunkte mit niveaufreiem Anschluss gestattet.

Bedingungen für Landesstraßen der Kategorie A

Es sind ausschließlich die rechtlich genehmigten Anschlüsse zu verwenden.

Bedingungen für die Kategorie B und C1

Anbindungen sind ausschließlich über bestehende Kreuzungen vorzunehmen. Erforderlichenfalls sind solche Kreuzungen auf Kosten des Verursachers entsprechend auszubauen.

Bedingungen für die Kategorie C2

Eine Anbindung ist direkt in das Straßennetz C2 gestattet, wenn die Zufahrten zentral ausgebildet und über interne Aufschließungsstraßen verteilt werden.

Bedingungen für die Kategorie D und E

Derartige Straßen eignen sich grundsätzlich nicht für die Ansiedlung von größeren Verkehrserregern.

Sollte dennoch eine Ansiedlung von größeren Verkehrserregern geplant sein, ist dies nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

Die Zufahrten sind so zentral wie möglich auszubilden und über interne Aufschließungsstraßen zu verteilen.

Die für die Aufschließung benötigten Verkehrsflächen bis in das höherrangige Straßennetz (Straßen der Kategorien B, C1 und C2) inklusive der Kreuzungen müssen den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr (v. A: Schwerverkehr) aufnehmen können.

Ein fachkundig erstellter Leistungsfähigkeitsnachweis mit Verkehrs- und Zufahrtskonzept einschließlich Prognoserechnung von 20 Jahren bis hin zum höherrangigen Netz (Kategorie A, B, C1 und C2) ist vorzulegen.

Straßen müssen die Tragfähigkeit für den Schwerlastverkehr aufweisen.

cc) Zufahrten von geringeren Verkehrserregern einschließlich Einzelzufahrten

In den Kategorien B und C1 sind neue Zufahrten nicht gestattet, in der Kategorie C2 sind diese nur gestattet, wenn eine andere Anbindung technisch und rechtlich nicht möglich ist.

Im Ortsgebiet gilt zusätzlich zu A und B:**a) Freihaltebereich**

Sofern keine Baulinien verordnet sind, ist der Freihaltebereich von 15 Metern einzuhalten.

In jedem Fall sind ausreichende Flächen für Geh- und Radwege, Busbuchten, Fahrbahnteiler und Querungshilfen freizuhalten.

b) Ansiedelung größerer Verkehrserreger

Bei der Ansiedelung größerer Verkehrserreger ist ein fachkundig erstelltes Verkehrskonzept einschließlich Leistungsfähigkeitsnachweis unter Berücksichtigung der größtmöglichen Verbauung mit einer Prognoseberechnung auf 20 Jahre vorzulegen, mit dem die Aufrechterhaltung der Leichtigkeit, Flüssigkeit und Sicherheit des Verkehrs nachzuweisen ist.

Zufahrten sind so zentral wie möglich auszubilden und über interne Aufschließungsstraßen zu verteilen.

Die für die Aufschließung benötigten Verkehrsflächen bis in das Landesstraßennetz müssen den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr (v. A. Schwerverkehr) aufnehmen können.

4 Erläuterungen zum Räumlichen Leitbild

Das vorliegende räumliche Leitbild soll als Ergänzung des örtlichen Entwicklungskonzeptes, Verfahrensfall 1,0 der Gemeinde und den Bauwerbern eine entsprechende Grundlage bieten, wie ein Bauvorhaben gestaltet sein muss, um den Zielvorgaben der Gemeinde zu entsprechen und auch ein Bauverfahren möglichst rasch und konfliktfrei abwickeln zu können, aber auch gemeindeintern als Leitlinie für die künftige Bebauungsplanung und anderen Verfahren dienen.

Weiters soll es zur Wahrung, Sicherung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes dienen und es soll die Qualität und das Planungsbewusstsein in der Bevölkerung gestärkt werden.

Basis des räumlichen Leitbildes ist der Entwicklungsplan, welcher auch Sondernutzungsflächen, Freiland und künftiges Bauland (Potenziale) umfasst. Bestehende Bebauungspläne sind weiterhin gültig bzw. sind solche auch weiterhin gemäß Baulandzonierung (Bebauungsplanzonierungsplan) in den dafür festgelegten Bereichen erforderlich.

Kern des Räumlichen Leitbildes ist die Erfassung der Charakteristika aller Baugebiete und die Ableitung der Ziele und Vorgaben für diese Bereiche.

Das Räumliche Leitbild enthält nunmehr gebietsbezogene Leitlinien und somit Aussagen zur räumlichen und gestalterischen Entwicklung der Gemeinde. Es kann jedoch nicht gänzlich eine individuelle Beurteilung im Bauverfahren hinsichtlich des erforderlichen Gerechtwerdens der gestalterischen Bedeutung einer Bebauung für das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nach dem Stmk. BauG 1995 i.d.F., §43 Abs. 4 ersetzen. Die abschließende Beurteilung obliegt dem Bausachverständigen.

4.1 Kurzzusammenfassung des räumlichen Leitbildes

Das Räumliche Leitbild stellt laut §22 Abs. 7 des StROG 2010 i.d.g.F. einen Teil des Örtlichen Entwicklungskonzeptes dar und dient u.a. auch zur Vorbereitung der Bebauungsplanung.

In diesem werden für rechtsgültiges Bauland und Sondernutzungen im Freiland und die künftigen Baulandpotenziale abgeleitet vom Gebietscharakter die Grundsätze u.a. zur Bebauungsweise, zum Erschließungssystem, zur Freiraumgestaltung und dergleichen festgelegt.

Hierzu wurden auf der Basis von Bestandsaufnahmen der Gemeinde einheitliche Gebiete definiert, aufgrund bestehender Charakteristika ausformuliert und durch entsprechende Ziele und Vorgaben vervollständigt.

Grundsätzlich gilt:

Innerhalb der überwiegend bebauten Gebiete sollen die Bestandsqualitäten erhalten bleiben und bei Bedarf weiterentwickelt werden. Die charakteristischen, natürlichen und baulichen Qualitäten der unterschiedlichen Gebiets-typen sind zu erhalten und durch gestalterische Maßnahmen auszuformulieren und weiter zu ergänzen. Die unterschiedlichen Qualitäten der definierten Teilbereiche sind dabei zu verdeutlichen und weiterzuentwickeln.

Bei neuen Baumaßnahmen sind die angestrebten Qualitäten hinsichtlich der Baukörper zu beachten. Sie gelten als Zielformulierungen, bei Abweichungen ist eine konkrete Beurteilung durch den Bausachverständigen im Bauverfahren notwendig.

4.2 Ziele des räumlichen Leitbildes

Die verordneten Ziele und Vorgaben wurden entsprechend ihrer Verbindlichkeit gegliedert. Dabei wurde zwischen Zielen und Vorgaben unterschieden, welche direkt (z.B. im Bauverfahren) anzuwenden sind (in der Tabelle der Verordnung D), da sie bereits hinreichend genau bestimmt werden können (keine Abwägung) und anderen, die grundsätzlich beachtet werden müssen und mit denen man sich vertieft auseinandersetzen muss (in der Tabelle der Verordnung A).

Solche Ziele unterliegen einem Abwägungsprozess und wenn es Abweichungen von den verordneten Zielsetzungen gibt, müssen diese ausreichend nachvollziehbar begründet werden. Dies deshalb, da es bei flächendeckenden, für das gesamte Gemeindegebiet geltenden Festlegungen nicht möglich ist, für jedes Einzelgrundstück hinreichend konkrete, unmittelbar im Bauverfahren anzuwendende Bestimmungen zu schaffen.

Insbesondere wurde dabei auch berücksichtigt, dass durch die Genehmigungspflicht des Räumlichen Leitbildes als Teil des örtlichen Entwicklungskonzeptes jede Änderung mit großem Aufwand verbunden wäre und dem Nachweis des Vorliegens wesentlich geänderter Planungsvoraussetzungen unterliegt.

Es ist daher notwendig, in verschiedenen Bereichen nur Zielformulierungen zu treffen, welche in den nachfolgenden Verfahren umgesetzt werden.

Dieser Abwägungsprozess selbst wird von der Baubehörde unter Beiziehung des Bausachverständigen durchgeführt. Dabei sind die in den Erläuterungen angeführten Kriterien zu beachten.

4.3 Allgemeines, Analyse

4.3.1 Problemanalyse der letzten Jahre

In den letzten Jahren ist es im Zuge der Bauberatung, bzw. der Bauverfahren öfters zu Problemen, bzw. Konflikten zwischen der Gemeinde und deren „Gestaltungswünsche“ und den Bauwerbern gekommen.

Durch intensive Bemühungen der Gemeinde mit Hilfe der Bausachverständigen konnten jedoch überwiegend sehr gute Lösungen mit den Bauwerbern erarbeitet werden.

Um konkrete Vorgaben für künftige Bebauungen in den verschiedenen Gebietstypen zu haben, hat sich die Gemeinde entschlossen, ein räumliches Leitbild zu erstellen, das die häufigsten „Probleme“ der Vergangenheit aufgreift und Lösungsvorschläge zur Vorgangsweise bietet.

Folgende Punkte stellten sich immer wieder einer intensiven Diskussion:

- Dachformen, Dachfarbe
- Oberflächenentwässerung
- Gebäudehöhen
- Geländeänderungen und Stützbauwerke (Steinschichtungen)
- Farbgebung

4.4 Übersicht der Gebietstypen

- Gebietstypen:**
- 1 Zentrum Bad Waltersdorf
 - 2 Zentrum Sebersdorf
 - 3 Leitersdorf, Oberlimbach, Lichtenwald, Neustift
 - 4 Hohenbrugg, Wagerbergberg
 - 5 Wagerberg, Sonntagsberg, Siedlung am Mühlweg, Steinfeld
 - 6 Waltersdorfberg, Leitersdorfberg, Rohrbach, Wagenhals, Haller, Schmiedbäck, Harras, Großhaide Geier, Edelsberg, Sauberg
 - 7 Industriegebiet/ Gewerbegebiet
 - 8 Thermen, Hotels u. dgl.
 - 9 Bebauung im Freiland

4.5 Charakteristik der Gemeinde

Die Marktgemeinde Bad Waltersdorf hat sich mit den 2 Thermen, dem Golfplatz und zahlreichen anderen Attraktivitäten zu einer der bedeutendsten Tourismusgemeinden in der Steiermark und österreichweit entwickelt.

Auch der Wohnstandard und die wirtschaftliche Entwicklung spielen eine sehr wichtige Rolle. Um das Orts- und Landschaftsbild weiterhin in einem, für alle attraktiven Zustand zu erhalten, ist die Gestaltung der Baukörper von großer Bedeutung. Von Einzelgehöften, Weilern, dörflichen Strukturen bis zu kompakten, verdichteten Ortskernen sind jegliche Siedlungsformen in der Marktgemeinde Bad Waltersdorf Bestand. In allen sollen die jeweiligen Eigentümlichkeiten erhalten bleiben.

4.6 Allgemeines

Die allgemeinen Ziele und Vorgaben haben Gültigkeit für das gesamte Gemeindegebiet. Aufgrund der unterschiedlichen Struktur der Siedlungsentwicklung und Topographie wurden im Zuge der Erstellung des Räumlichen Leitbildes, bezugnehmend auf die baulich räumlichen Gegebenheiten der Marktgemeinde Bad Waltersdorf neun Gebietstypen definiert. Die Gliederung in Gebietstypen erfolgt nicht nach Baulandkategorien, sondern aufgrund ihrer einheitlichen, gebietstypischen Charakteristik.

Es werden hierzu Aussagen bezüglich Gebietsnutzung, Baustruktur (Bebauungsweise, Geschossanzahl, Dachlandschaften) und der Erschließung getroffen. In weiterer Folge werden zusätzliche Ziele und Vorgaben definiert, um einerseits die Bestandsqualitäten der einzelnen Gebietstypen zu erhalten und auf der anderen Seite deren Qualitäten weiterzuentwickeln und den Bestand zu verbessern.

4.7 Analyse der bestehenden Bebauung

Im Zuge der Bestandaufnahme wurde auf die bestehende Baustruktur, Topographie und im Speziellen auf gestalterische Themen, wie Dachformen, Gebäudehöhen, bzw. Geschosszahlen, Dachfarben, Farbgebung der Fassaden sowie Geländeänderungen und die Oberflächenwasserproblematik Bedacht genommen.

4.8 Erläuterungen der Verordnungspunkte

4.8.1 Landschaftsveränderungen

Der Umgang mit der bestehenden Landschaft hat hinsichtlich Geländeänderungen und Geländeanhebungen sorgsam zu erfolgen. Dabei ist durch die bestehende und geplante Architektur auf die topographischen Gegebenheiten zu reagieren und sind die Baukörper dem Gelände angepasst auszubilden (z. B. abgetreppte Grundrisse in Hanglage, etc.). Nicht zu vermeidende störende Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild sind durch entsprechende Begrünungen/Bepflanzungen zu mindern. Wenn zur Böschungssicherung Steinschichtungen errichtet werden, sind diese zu überschütten und bepflanzen.

Hinsichtlich der Verwendung von Steinwurfschichtungen mit Flussbausteinen, welche ursprünglich zur Uferbefestigung von Flüssen herangezogen werden, wird festgelegt, dass diese für die Landschaftsgestaltung im Gemeindebereich als untypisch anzusehen und vor allem durch großflächige Dimensionen ein störendes Element der Landschaft darstellen und daher in der sichtbaren Form zu vermeiden sind.

Ein technisch notwendiger Höhenausgleich soll daher auf ein Minimum von max. 1,5m beschränkt werden und möglichst durch natürliche und begrünte Böschungen erfolgen, wo Mauern nicht zu vermeiden sind, sind diese als einfache Beton- oder Natursteinmauern begrünt auszuführen.



4.8.2 Erschließung, Straßenraum, Abstände

Grundsätzlich sind hinsichtlich der Erschließungsstraßen für zukünftige Erweiterungen des zu erschließenden Baulandes einige Schwerpunkte zu beachten. Die Mindestbreite neu zu errichtender Erschließungsstraßen (Straßenraum) beträgt ca. 6m und die Entwässerung des Straßenraumes ist durch einen beidseitigen ca. 1,0 m breiten Sickerstreifen innerhalb des Straßenraumes zu gewährleisten. Erschließungsstraßen sind in der erforderlichen Mindestbreite gem. RVS – Rahmenrichtlinie für Verkehrserschließung auszuführen.

Der Straßenraum ist zur Erhaltung des Ortsbildes und aus ökologischen Gründen (Frischluftzufuhr) mit der Einfügung durch naturnahe und standortgerechten Bepflanzungen auszubilden; heimische Baum- und Straucharten, insbesondere Laubgehölze, z. B.: Ahornbäume, sind zu bevorzugen und als straßenbegleitendes Grün mit niedrigem Wuchs auszuführen.

Um Siedlungs- und Wohnqualitäten erhalten zu können, sind Gehwege und fußläufige Durchgänge, im Speziellen die Verbindungen von Straßen- und Landschaftsraum, ohne große Umwegrelationen sowie Wegen zu ÖV-Haltestellen zu erhalten, bzw. bei neuen Anschließungen zu schaffen.

Um Behinderungen des öffentlichen Verkehrs, insbesondere von Einsatzfahrzeugen und Entsorgungsfahrzeugen zu vermeiden, ist im Interesse der Gemeinde das Freihalten der Wege und Straßen als auch Schaffung von Umkehrmöglichkeiten von besonderer Bedeutung.

Sackstraßen müssen eine zum Umkehren ausreichende Verkehrsfläche aufweisen (Umkehre für 9 m LKW).

Diese Vorgaben sind insbesondere von der Gemeinde selbst im Zuge der Bebauungsplanung, bzw. bei allfälligen Änderungen des Flächenwidmungsplanes oder im Teilungsverfahren zu berücksichtigen.

Bei Landesstraßen ist der gesetzliche Freihaltebereich gemäß dem Landesstraßenverwaltungsgesetz zu beachten.

4.8.3 Fließender und ruhender Verkehr

Die Strukturierung der Parkflächen ab 10 Stellplätzen ist durch Grüninseln und Bepflanzung weiterzuentwickeln. Die Parkmöglichkeiten bei den Betrieben und sonstigen Nutzungen in den Zentren sollen jedenfalls erhalten bleiben, bzw. gegebenenfalls erweitert, aber entsprechend attraktiv gestaltet werden.

Parkplätze von Bewohnern sind auf Eigengrund zu schaffen, und zwar so, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Je Wohneinheit sind für Einfamilienhäuser mindestens 2 PKW-Abstellplätze vorzusehen.

Vor den Garagen und Grundstückseinfahrten soll, um Behinderungen des fließenden Verkehrs zu vermeiden, ein unabgefriedeter Vorplatz zu öffentlichen Straßen vorgesehen werden.

Bei Wohnbauten/Wohnanlagen sind für Wohnungen über 60 m² Nett Nutzfläche 2 Stellplätze, darunter 1 Stellplatz erforderlich. Bei Wohnanlagen mit mehr als 3 Wohnungen sind zusätzlich Besucherparkplätze im Ausmaß von 10 % der Anzahl der Wohneinheiten, aber mind. 1 Parkplatz vorzusehen. Für bestimmte Nutzungen (z. B. Seniorenwohnen) kann begründet vom Stellplatzschlüssel abgewichen werden.

Für gewerbliche Nutzungen ist in den nachfolgenden Verfahren (Bauverfahren, Bebauungsplanung) zu prüfen, ob die Regelungen des Baugesetzes ausreichend sind. Dabei ist für gewerbliche Nutzungen abgestimmt auf die zu erwartende Anzahl an Arbeitsplätzen (Arbeitsplatzintensität) und Kunden eine individuelle Regelung zu finden, die über das Mindestanforderung nach dem Stmk. Baugesetz hinausgeht.

4.8.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind solche Anlagen, die den Zweck haben, ein Grundstück oder Grundstücksteile nach außen gegen Einwirkungen oder Einsicht zu schützen oder gegen Verlassen abzuschließen oder von Verkehrsflächen sowie von Nachbargrundstücken abzugrenzen.

Einfriedungen als bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Baustoffen und Bauteilen hergestellte Einfriedungen, wie etwa Metall-, Holz-, Kunststoffzäune, Einfriedungsmauern und dgl. Lebende Zäune sind keine baulichen Anlagen, jedoch haben diese Einfriedungsfunktion wie z. B. insbesondere Hecken und sonstige Anpflanzungen.

Hecken sind Pflanzungen gleicher Art und Höhe, ein- oder mehrreihig, geschnitten oder ungeschnitten, mit oder ohne einen Zaun von quer gespannten Drähten. Einfriedungen massiver Bauart (geschlossen, blickdicht) sind z. B. Mauern, Wände aus Stein-, Beton-, Kunststoff- oder Glasplatten und Holzplanken sowie Steinkörbe (Gabionen) – sind unzulässig!

Einfriedungen nicht massiver Bauart sind Zäune aus Holz (wie Lattenzäune), Draht, Drahtgeflecht, Kunststoffgeflecht, Metallgitter. Hierbei darf es sich nur um zu mindestens 20 % durchlässige Zäune handeln, wobei sich diese Durchlässigkeit auf die gesamte Einfriedungslänge regelmäßig verteilt (z. B. ein regelmäßiger Lattenzaun).

Bauzäune, die nur vorübergehend während der Dauer von Bauarbeiten aufgestellt werden, gelten nicht als Einfriedungen.

Massive Einfriedungen, wie z. B. Mauern sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Lärmschutzwände entlang der Landesstraße bzw. Einfriedungen, welche begründet als Sicht- und Staubschutz ausgeführt werden müssen, bzw. aus Sicherheitsgründen notwendig sind. Die zulässigen Festlegungen sind im jeweiligen Einzelfall im Bauverfahren zu prüfen, wobei grundsätzlich das Ziel besteht, Lärmschutzwände zu vermeiden.

Durchgehende Steingabionen sind gebietsuntypische Elemente und stellen keine licht- und luftdurchlässigen Einfriedungen dar, sondern sind als massive Objekte zu betrachten.

Lebende Zäune, wie Hecken aus Bäumen und Sträuchern, sind als Niederhecken mit heimischer Bepflanzung, wie z. B.: Kirschlorbeer oder Hainbuche, auszuführen und dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Ein Abstand von mind. 1 m ist von der Straßenfluchtlinie einzuhalten. Der Grenzabstand bei lebenden Zäunen wird von der Mitte der Einfriedungen, bei Hecken von der Mitte des am nächsten an der Grenze stehenden Triebes gerechnet; maßgebend ist immer die Stelle, an der der Trieb aus dem Boden austritt.



4.8.5 Erneuerbare Energien

Die Gestaltung und die Einpassung von Solar- und Photovoltaikanlagen zur Wärme- und Stromgewinnung in einen bestehenden oder in einem neuen Bau sind möglich, dies muss jedoch mit besonderer Sorgfalt erfolgen.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht als bloße technische Anlagen zu behandeln, sondern als gestalterisches und architektonisches Element zu bewerten und als solche in die Projekterarbeitung mit einzubeziehen. Ziel muss sein, eine bestmögliche Integration in den Baukörper zu erreichen. Wenn immer möglich, sind bei Solar- und Photovoltaikanlagen Schrägdachlösungen anzustreben. Dabei sollen die Elemente in gleicher Dachneigung bündig in das Dach integriert werden, sodass sie in visueller und baulicher Hinsicht Teil der Dachhülle werden. Sie dürfen nicht über die Dachkonturen hinaus ragen.

Im Nahbereich von Straßen sind blendfreie Elemente zu verwenden.

Bei Flachdach-Varianten sind folgende Kriterien zu beachten:

- Gute Integration der Anlagen in die Dachlandschaft bzw. Dachelemente, in die Fassade, bzw. Fassadenelemente (Verteilung, Proportionen).

Bei geneigten Solar- und Photovoltaik-elementen auf Flachdächern ist zusätzlich zu beachten:

- Symmetrie, Parallelität, regelmäßige Wiederholung der Elemente
- zurückhaltende Verwendung von „Gestellen“

- möglichst flacher Winkel
- möglichst geringe Einsehbarkeit (z. B. „Dach in Dach“-Konstruktionen)

4.8.6 Gebäudehöhen

Auf bestehende First- und Traufhöhen der einzelnen Teilbereiche ist in Bauvorhaben Bezug zu nehmen, d. h. die Gebäudehöhen sind in den meisten Gebietstypen grundsätzlich auf ein zweigeschossiges Erscheinungsbild beschränkt.

Abweichungen können im Einzelfall unter Zugrundelegung eines Gutachtens eines Sachverständigen auf dem Gebiet des Ortsbildes aus Gründen einer Anpassung an das Orts- und Landschaftsbild genehmigt werden. Dabei ist u.a. der Umgebungscharakter, die Sichtexponiertheit und die Topographie zu berücksichtigen. Der Ausbau von Dachgeschossen ist jedenfalls zulässig.

Das Kellergeschoss darf nicht als Vollgeschoss in Erscheinung treten. Beispielsweise ist bei Hangbebauungen talseitig eine 3-Geschossigkeit aufgrund des Kellers nicht erwünscht. Von dieser Regelung ausgenommen sind die Hotelanlagen.

4.8.7 Oberflächenentwässerung

Der Versickerung von Oberflächenwässern auf Eigengrund über z. B. durchlässige Beläge (Rasengittersteine), Rasenflächen (Verrieselung), Rasenmulden/ Rasenbecken/ Bodenfiltermulde, Bodenfilterbecken, Rohr- oder Rigo- lenversickerung oder Sickerschächte ist in jedem Fall wo möglich gegenüber einer Ableitung der Vorzug zu geben.

Die Speicherung von Oberflächenwässern mittels Retentionsanlagen ist zur Reduktion von Abflussspitzen aus wasserwirtschaftlichen, ökologischen und/ oder ökonomische Gründen zweckmäßig und verhindert die hydraulische Überlastung von Kanalisations- und Versickerungsanlagen.

Als letzte Möglichkeit der Entsorgung werden anfallende Oberflächenwässer in die öffentliche Kanalisation abgeleitet und sollte erst nach allen oben genannten Möglichkeiten in Betracht gezogen werden, wobei Regenwässer nur bei vorhandener Regenwasser- oder Mischwasserkanalisation abzuleiten sind. Eine allenfalls mögliche Einleitung in Vorfluter erfordert eine entsprechende wasserrechtliche Bewilligung.

Eine solche Einleitung in die Kanalisation bzw. in einen Vorfluter kann erst geprüft werden, wenn alle anderen Möglichkeiten ausreichend geprüft wurden und sich als technisch nicht möglich erwiesen haben.



4.8.8 Dachform

Wesentliche Bereiche der Gemeinde sind von unterschiedlichem Baualter und Bauformen bzw. Strukturen mit bereits vorhandenen verschiedenen Dachformen geprägt.

Daher sind auch dort hinsichtlich einer verstärkten Baufreiheit und –individualität im Gemeindegebiet alle Dachformen ohne Einschränkung durch einen Dachneigungswinkel zulässig, sofern sie im Straßen-, Orts- und Landschaftsbild eine verträgliche Einbindung erfahren. D. h. es sind unter Beachtung des Umgebungscharakters auch vom Satteldach abweichende andere Dachformen (wie z. B. Walm-, Schopfwalm- sowie Pult- oder Flachdach) möglich.

Bei sehr einheitlich gestalteten Dachformen in einem abgeschlossenen Bereich (z. B. in Teilbereichen des Gebietstyps 4) ist jedoch die bestehende Dachform weiterzuführen.

Dies bedeutet, dass bei Teilbereichen mit ausschließlich vorhandenen steilen Satteldächern auch ein Neubau über ein steiles Satteldach verfügen sollte. Geringfügige Abweichungen bei der Dachneigung sind jedoch zulässig.

Zur Beurteilung der verträglichen Einbindung Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind u.a. folgende Kriterien für den Abwägungsprozess im Bauverfahren zu beachten:

- Sichtexponiertheit
- Topographie, Hangneigung
- Geschoßanzahl
- Gebäudehöhe
- Einfügung in die Umgebungsstruktur und in das Orts- und Landschaftsbild
- Beeinflussung der Besonnung, Belichtung und Aussicht von Nachbarliegenschaften

Zur Beurteilung hat die Baubehörde die Stellungnahme eines Sachverständigen einzuholen, bzw. der Bauwerber eine solche vorzulegen, welche dann von der Baubehörde auf Schlüssigkeit und Nachvollziehbarkeit geprüft wird.

Im Nahebereich von bestehenden Bebauungsplänen mit einheitlichen Dachformen sind die Dachformen von Neubauten entsprechend anzugleichen, um hier eine ausreichende Abstimmung der Dachlandschaft zu erreichen.

4.8.9 Farbgebung

Die Fassaden und Dachflächen haben sich durch Struktur, Gestaltung, Materialien und Farbgebung in das bestehende Ortsbild einordnen und es ist besonders Rücksicht auf die Gesamtwirkung des Straßen- und Platzraumes, dominierende Gebäude und unmittelbare Nachbarhäuser sowie auf die einzelnen Architekturteile zu nehmen.

Fassadenanstriche oder –verputze sind der örtlichen Bauart anzupassen, die Hoffassaden sind dabei grundsätzlich den Straßenfassaden gleichgestellt. Grelle und reflektierende Farben sind unzulässig. Unter grellen Farben sind reine Farben mit hoher Leuchtkraft zu verstehen, die keine Abstufung durch eine Beimischung der Farben weiß oder schwarz haben. Verkleidungen mit polierten oder glänzenden Oberflächen sind zu unterlassen, um Blendwirkungen zu vermeiden.

Sekundäre Architekturglieder und Bauteile wie Regenrinnen, Ablaufrohre, etc. haben sich in Materialität, Farbe und Oberfläche in das Fassadenbild einzufügen.

4.8.10 Baulanddurchgrünung

Die Durchgrünung von Baugebieten, Industrie- und Gewerbeflächen sowie Parkplätzen stabilisiert die kleinklimatischen Verhältnisse der Gemeinde, durch Minderung der Wärmeabstrahlung und Verbesserung der Luftverhältnisse.

Daher ist bei zukünftigen Bauvorhaben eine Grünplanung mittels Bepflanzungskonzept zumindest für größerflächige Bebauungen im Industrie- und Gewerbegebiet, bzw. für Geschoßwohnbauten mit mehr als 3 Wohneinheiten vorzusehen.

Hierbei ist naturnahe und standortgerechte Bepflanzung zu verwenden, insbesondere heimische Baum- und Straucharten, wie Laubgehölze und Obstbäume mit niedrigen Wuchshöhen, sind zu bevorzugen.

Öffentliche sowie siedlungsöffentliche Park- und Sportflächen bieten wertvolle Erholungsflächen in kurzer Entfernung (Wohnungsnahes Grün). Die Schaffung und Gestaltung von sozialem Grün in öffentlichen Raum bedeutet mehr Lebensqualität für die Gemeinde.



4.8.11 Gewässer

Um die ökologische Funktionsfähigkeit der Gewässer zu erhalten, sind entlang aller natürlichen Bachläufe sämtliche Uferbereiche innerhalb eines 10 m breiten Uferstreifens von Bebauung und Intensivnutzung freizuhalten. Für Ausnahmen ist eine Stellungnahme der Baubezirksleitung Hartberg-Fürstenfeld erforderlich.

Für die Sicherung von Rückbaumaßnahmen sowie für Gestaltungsmaßnahmen sind erforderliche Flächen freizuhalten. Die Gestaltung der Uferzonen soll in naturnaher Weise ausgeführt werden, unter Berücksichtigung der Zugänglichkeit zum Wasser für Erholungszwecke.

Für Bauvorhaben innerhalb des 30-jährlichen Hochwasserereignisses (HQ 30) ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen, innerhalb des hochwassergefährdeten Gebietes (HQ 100) ist ein Gutachten, bzw. eine Stellungnahme der Abteilung 14 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung (Wasserwirtschaft) einzuholen. Die Bestimmungen des Sachprogramms zur hochwassersicheren Entwicklung von Siedlungsräumen sind zu beachten.

4.9 Erläuterungen der speziellen Vorgaben zu den Gebietstypen

4.9.1 Zentrum Bad Waltersdorf

Beim Zentrum Bad Waltersdorf handelt es sich um das Verwaltungs-, Geschäfts- und kulturelle Zentrum der Marktgemeinde Bad Waltersdorf.

Der traditionell gewachsene Ortskern ist sehr gut erhalten und gepflegt. Auf eine geregelte Bebauung wurde bereits in der Vergangenheit großer Wert gelegt. Es bestehen überwiegend Satteldächer, Schopfwalmdächer sowie Walmdächer mit verschiedenen Dachneigungen. Die Dachfarben sind überwiegend rot, rot-braun sowie grau. In den Randbereichen bestehen vereinzelt andere Dachformen.

Die Bestandgebäude sind hauptsächlich max. 2-geschoßig und in Ausnahmefällen 3-geschoßig. Die bestehende Baukultur soll erhalten und weiter verbessert werden.

4.9.2 Zentrum Sebersdorf

Beim Zentrum Sebersdorf handelt es sich um das Zentrum der ehemaligen Gemeinde Sebersdorf. Auch hier handelt es sich um einen traditionell gewachsenen Ortskern, der noch dörfliche Struktur aufweist.

Im Ortskern befinden sich nach wie vor auch landwirtschaftliche Betriebe. Im Zentrum Sebersdorf bestehen hauptsächlich Satteldächer, Schopfwalmdächer in max. 2-geschoßiger Ausführung. Teilweise ist der Bestand etwas renovierungsbedürftig. Im untergeordneten Ausmaß sind bereits Pultdächer entstanden. Die bestehende Baukultur soll erhalten und weiter verbessert werden.

Zurzeit nicht genutzte Bausubstanz soll einer Nachnutzung, bzw. Wiedernutzung zugeführt werden. Die traditionellen Bauformen sollen in diesem Bereich weitergeführt werden. Die Erhaltung des dörflich geprägten Charakters ist hierbei jedenfalls in den Vordergrund zu stellen.

4.9.3 Leitersdorf, Oberlimbach, Lichtenwald, Neustift

Es handelt sich bei den Ortsteilen Leitersdorf, Oberlimbach, Lichtenwald und Neustift um sehr kompakte, nach außen abgeschlossene Siedlungsstrukturen mit zum Teil ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen und zum Teil noch betriebene landwirtschaftliche Höfe.

Im nach wie vor sehr kompakten Oberlimbach sind vorwiegend die Dachformen Satteldach sowie Schopfwalmdach Bestand. In Ausnahmefällen gibt es Walmdächer und Pultdächer im Ortsrandbereich. Die Gebäude sind 1- bis max. 2-geschoßig ausgeführt.

Im Ortsteil Leitersdorf sind die Hauptdachformen Satteldach, Schopfwalmdach im Ortskernbereich und vereinzelt Pultdächer sowie Walmdächer am Ortsrand.

In beiden Ortsteilen ist die kompakte Struktur jedenfalls zu erhalten, Rücksicht auf die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe zu nehmen und die bestehende Baukultur weiter zu verbessern.

Beim Ortsteil Lichtenwald handelt es sich um einen sehr kleinen Bereich, bzw. um einen Bereich mit relativ großen landwirtschaftlichen Strukturen im Freiland. Auch hier handelt es sich um eine sehr traditionelle Bebauung, die in der bestehenden Form weitergeführt werden soll.

Der Bereich Neustift ist ein historisch gewachsener Ortskern der ehemaligen Gemeinde Sebersdorf, in dem die landwirtschaftliche Bebauung nach wie vor vorherrschend ist.

4.9.4 Hohenbrugg, Wagerbergberg

Bei den beiden Ortsteilen Hohenbrugg sowie Wagerbergberg handelt es sich um sehr schöne historisch gewachsene Ortsteile. Es herrscht nach wie vor eine sehr einheitliche Baustruktur vor. Es sind wenige „Ausreißer“ gegeben.

Alte Bausubstanz wurde teilweise sehr schön renoviert. Dies ist jedenfalls weiter zu verfolgen und seitens der Gemeinde zu unterstützen. In diesen Ortsteilen herrschen Satteldächer und Schopfwalmdächer mit unterschiedlichen Dachneigungen vor. Untergeordnet bestehen Walmdächer.

Weiters sind überwiegend Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß als Geschoßzahl gegeben.

Beide Ortsteile sollen jedenfalls in ihrer historischen Form erhalten bleiben. Teilweise schlechte Bausubstanz soll einer Revitalisierung zugeführt werden. Dies wird jedenfalls seitens der Gemeinde unterstützt.

4.9.5 Wagerberg, Sonntagsberg, Siedlung am Mühlweg, Steinfeld

Bei den angeführten Siedlungsbereichen handelt es sich um die „modernsten“ Siedlungsbereiche im Gebiet der Marktgemeinde Bad Waltersdorf.

Es kommt hier zu einer Durchmischung der verschiedensten Dachformen – Satteldach, Schopfwalmdach, Pulldach und Flachdach. Es sind auch verschiedene Dachneigungen gegeben. Die Gebäude sind überwiegend 1- bis 2-geschoßig. Höhere Gebäude sind in diesem Bereich nicht gegeben. Es ist darauf zu achten, dass der Keller nicht als Vollgeschoss in Erscheinung tritt.

Es handelt sich bei den vier Bereichen um in sich abgeschlossene Bereiche, die jeweils noch Erweiterungsmöglichkeiten aufweisen.

Die durchmischte Bebauung ist in diesen Teilbereichen jedenfalls weiterzuführen, um in jedem Ortsteil auch Gebiete zur Verfügung zu stellen, in denen sehr moderne Wohnhäuser errichtet werden können.

4.9.6 Waltersdorfberg, Leitersdorfberg, Rohrbach, Wagenhals, Haller, Schmiedbäck, Harras, Großhaide Geier, Edelsberg, Sauberg

Es handelt sich bei den angeführten Ortsteilen um traditionell gewachsene Strukturen, die eine lockere Bebauung in den Riedellagen aufweisen.

Da es sich in den Gebieten um teilweise relativ starke Hanglagen handelt, sind unterschiedliche Zäune und Böschungssicherungen gegeben. In diesem Bereich ist jedenfalls darauf zu achten, dass eine einheitliche Struktur für die Böschungssicherung verfolgt wird. Geländeänderungen aufgrund der Topographie sind auf das unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.

Es herrschen in den gegenständlichen Bereichen hauptsächlich Satteldächer, Schopfwalmdächer, Walmdächer und untergeordnet auch andere Dachformen vor.

Die weitere Bebauung hat sich an dem teilweise dörflichen Charakter zu orientieren. Als Dachformen sind, angepasst an den Bestand, Satteldächer, Schopfwalmdächer und Walmdächer zu favorisieren. Je nach Umgebung können auch Flachdächer und Pultdächer errichtet werden. Dies bedarf allerdings einer genauen Begutachtung der Umgebung.

Weiters sind maximal 2-geschoßige Gebäude in diesem Bereich zu errichten.

Es ist darauf zu achten, dass der Keller nicht als Vollgeschoss in Erscheinung tritt.

4.9.7 Industriegebiet/ Gewerbegebiet

Es handelt sich bei den bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten um großteils bereits bebaute Gebiete. Die bestehenden Strukturen in diesen Bereichen sind für Neubauten weiterzuführen, bzw. ist darauf zu achten, dass eine möglichst gute Einbindung in das bestehende Umland gewährleistet ist.

4.9.8 Thermen, Hotels u. dgl.

Da es sich bei der Marktgemeinde Bad Waltersdorf um die 2 Thermen-Gemeinde in der Oststeiermark und somit einem überregional bedeutsamen Tourismusort handelt, wird dem Tourismus und den dazugehörigen Einrichtungen größte Bedeutung zugeordnet.

Im Bereich der Thermen und der umgebenden Beherbergungsbetriebe sind verschiedenste Dachformen, Dachneigungen sowie Geschoßhöhen Bestand. Diese sollen jeweils weiter entwickelt werden, bzw. sind neue Projekte auf die bestehenden hin anzupassen.

4.9.9 Bebauung im Freiland

Im gesamten Gemeindegebiet der Marktgemeinde Bad Waltersdorf bestehen zahlreiche Gebäude im Freiland, einerseits landwirtschaftliche Hofstellen mit den dazugehörigen Wohnhäusern, andererseits Wohnhäuser mit den dazugehörigen Nebengebäuden sowie Sondernutzungen im Freiland.

Diesbezüglich ist festzuhalten, dass die Dachformen und Farben an den Bestand angepasst, weitergeführt werden sollen. Weiters ist die Geschoßigkeit von Baukörpern ebenso auf die bestehende Bebauung im Falle von Neubauten abzustimmen. Weiters ist darauf zu achten, dass der Keller nicht als Vollgeschoss in Erscheinung tritt.

4.10 Zusammenfassung zum räumlichen Leitbild

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Bestandqualitäten im gesamten Gemeindegebiet erhalten und weiterentwickelt werden sollen.

Durch die Erfüllung der Ziele und Vorgaben des vorliegenden räumlichen Leitbildes, das das wesentliche Rahmenkonzept für die Gestaltung bildet, wird dies jedenfalls gewährleistet.

Das vorliegende räumliche Leitbild soll als Vorgabe für zukünftige Bebauungen dienen und der Gemeinde und dem Bausachverständigen eine Hilfestellung im Zuge der Bauverfahren bieten.

In der weiterführenden Raumplanung bildet das räumliche Leitbild die Grundlage für die Bebauungsplanung – sowohl für neue Baugebiete als auch als Basis für die Überarbeitung von alten, schon konsumierten Bebauungsplänen.

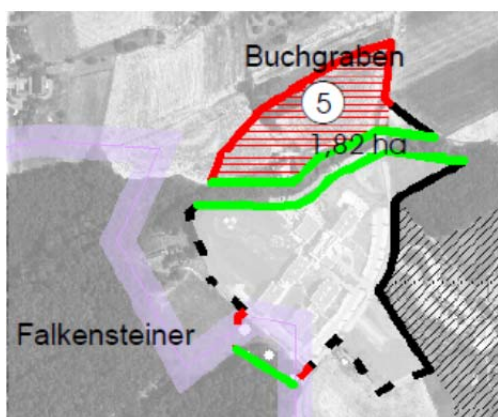
5 Umwelterheblichkeitsprüfung

5.1 Ausschluss der Erheblichkeit

In der Marktgemeinde Bad Waltersdorf ist innerhalb der nächsten Planungsperiode ev. mit Projekten zu rechnen, die Umweltauswirkungen haben (siehe Prüfung der Ausschlusskriterien).

Gemäß § 3 Stmk. Raumordnungsgesetz i.d.g.F. wird das ÖEK überprüft, ob eine Umweltprüfung erforderlich ist. Planungen in der MG Bad Waltersdorf sind nicht geeignet, Grundlage für Projekte zu sein, die gemäß Anhang des UVP Gesetzes einer Umweltverträglichkeitsüberprüfung unterliegen. Daraus ergibt sich, dass alle Änderungen im Gemeindentwicklungsplan in den fakultativen Anwendungsbereich fallen. In diesem Fall kann lt. Leitfaden zur Prüfung der Umwelterheblichkeit der Abteilung 13 vom April 2011 gemäß den Ausschlusskriterien angewendet werden.

5.1.1 Prüfung mit den erforderlichen Detailuntersuchungen für die im Kap. 2.2.4.2 angeführte Erweiterung des Tourismusbereiches Falkensteiner



Prüfschritt 1 – Abschichtung

Eine Umweltprüfung auf höherer Ebene liegt für den konkreten Fall - nicht vor.

Prüfschritt 2 – Prüfung der Ausschlusskriterien und des obligatorischen Tatbestandes

Ausschlusskriterien:	ja	nein
Die Planung betrifft die Nutzung kleiner Gebiete, es handelt sich um eine geringfügige Änderung von Plänen und Programmen; kleinräumige Erweiterung, Arrondierung von Plänen, etc. dem Differenzplan ist zu entnehmen, dass es sich um eine größere Änderung der Funktion bzw. Nutzung handelt.		X
Durch die Planung werden die Eigenart und der Charakter des Gebietes nicht verändert; da es sich um eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche (Ackerbau und Wiesen) handelt, kann nicht davon ausgegangen werden, dass es zu keiner Beeinträchtigung der Gebietscharakteristik kommt.		X
Mit der Planung sind offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden; durch die Planung sind keine Schutzgebiete betroffen; die Ausweisung widerspricht jedenfalls nicht dem rechtskräftigen REPRO Oststeiermark; die Auswirkungen auf die Umwelt sind jedoch zu prüfen.		X

Betreffend den **obligatorischen Anwendungsbereich** wird festgehalten, dass kein Europaschutzgebiet von den Planungen betroffen ist. Es wird auf eine mögliche UVP-Pflicht gem. dem Anhang 1 des UVP-G 2000 i.d.g.F. überprüft, ob zwingend eine Umweltprüfung durchzuführen ist.

Raumplanungsrelevante UVP-Tatbestände gemäß UVP-G 2000 i.d.g.F., nach Anhang 1, Spalte 1 gegeben	JA	NEIN
3. Neuerschließung oder Änderung von Gletscherschigebieten, wenn damit eine Flächeninanspruchnahme durch Pistenneubau oder durch Liftrassen verbunden ist.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4. Neuerschließung oder Änderung von Schigebieten durch Errichtung von Seilförderanlagen, Schlepliften oder Pisten, wenn damit eine Flächeninanspruchnahme mit Geländeänderung von mindestens 20 ha verbunden ist.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Raumplanungsrelevante UVP-Tatbestände gemäß UVP-G 2000 i.d.g.F., nach Anhang 1, Spalte 2 (vereinfachtes Verfahren) gegeben	JA	NEIN
9. Freizeit- oder Vergnügungsparks, Sportstadien oder Golfplätze mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 10ha oder mindestens 1.500 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
10. Industrie- oder Gewerbeparks mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 50ha	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
11. Städtebauvorhaben mit einer Nutzfläche von mehr als 100.000m ²	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
12. Einkaufszentren mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 10ha oder mindestens 1.000 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
13. Beherbergungsbetriebe, wie Hotels oder Feriendörfer, samt Nebeneinrichtungen mit einer Bettenzahl von mindestens 500 Betten odereiner Flächeninanspruchnahme von mindestens 5ha, außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
14. Öffentlich zugängliche Parkplätze oder Parkgaragen für Kraftfahrzeuge mit mindestens 1.500 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
15. Campingplätze außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete mit mindestens 500 Stellplätzen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
16. Ständige Renn- oder Teststrecken für Kfz ab 2km Länge	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Raumplanungsrelevante UVP-Tatbestände gemäß UVP-G 2000 i.d.g.F., nach Anhang 1, Spalte 3 (vereinfachtes Verfahren) gegeben	JA	NEIN
9. 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.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
10. 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.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
11. Industrie- oder Gewerbeparks in schutzwürdigen Gebieten der Kategorien A oder D mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 25ha.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
12. Einkaufszentren mit einer Flächeninanspruchnahme in schutzwürdigen Gebieten der Kategorien A oder D von mindestens 5ha oder mindestens 500 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
13. 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	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Raumplanungsrelevante UVP-Tatbestände gemäß UVP-G 2000 i.d.g.F., nach Anhang 1, Spalte 3 (vereinfachtes Verfahren) gegeben	JA	NEIN
14. Öffentlich zugängliche Parkplätze oder Parkgaragen für Kraftfahrzeuge in schutzwürdigen Gebieten der Kategorien A, B oder D mit mindestens 750 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

15. Campingplätze in schutzwürdigen Gebieten der Kategorie A mit mindestens 250 Stellplätzen, außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
16. ständige Renn- oder Teststrecken für Kraftfahrzeuge in schutzwürdigen Gebieten der Kategorie A	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
UVP-Pflicht nach UVP-G 2000 i.d.g.F.		
	JA	NEIN
UVP-Pflicht gemäß UVP-G 2000 i.d.g.F., nach Anhang 1, Spalte 1 gegeben	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
UVP-Pflicht gemäß UVP-G 2000 i.d.g.F., nach Anhang 1, Spalte 2 (vereinfachtes Verfahren) gegeben	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
UVP-Pflicht gemäß UVP-G 2000 i.d.g.F., nach Anhang 1, Spalte 3 (vereinfachtes Verfahren) gegeben	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Europaschutzgebiete nach Stmk. NSchG 1976 i.d.g.F.		
	JA	NEIN
Das Vorhaben des ÖEK stellt laut Beurteilung der FA13C eine potenziell erhebliche Beeinträchtigung eines Europaschutzgebietes dar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Es trifft kein Ausschlusskriterium zu, besteht keine UVP-Pflicht und ist kein Europaschutzgebiet beeinträchtigt, daher erfolgt der nächste Prüfschritt - die Umwelterheblichkeitsprüfung:

Prüfschritt 3 – Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP):

Aufgrund der Tatsache, dass kein Ausnahmekriterium erfüllt ist und kein obligatorischer Anwendungsbereich gegeben, ist weiterfolgend eine Umwelterheblichkeitsprüfung nach Themenbereichen durchzuführen. Es wird auf eine verbal-argumentative Beurteilung zurückgegriffen.

Die Signifikanz der Einwirkungen wird in die Kategorien

- ➡ positiv/unerheblich
- ➡ negativ
- ➡ sehr negativ

unterteilt.

Im ROG 2010 i.d.g.F. werden unter § 4 (2) Z 1 bis 6 die in der Umwelterheblichkeitsprüfung zu berücksichtigenden Prüfkriterien genannt.

Um eine Übersicht zu gewährleisten, werden diese nachfolgend zu Themenbereichen zusammengefasst.

Umweltaspekte	Themenbereich
Gesundheit des Menschen, Luft, klimatische Faktoren	Mensch/Gesundheit
Bevölkerung, Sachwerte	Mensch/Nutzungen
Landschaft, kulturelles Erbe einschließlich der architektonisch wertvollen Bauten und der archäologischen Schätze	Landschaft/Erholung
Biologische Vielfalt, Fauna und Flora	Naturraum/Ökologie
Boden, Wasser	Ressourcen

Den angeführten Themenbereichen sind Umweltqualitätsziele zugeordnet, die es zu erreichen gilt.

Themenbereich	Ziele
Mensch/Gesundheit	Die Bevölkerung ist vor Umweltschäden, -gefährdungen und -belastungen durch richtige Standortwahl von Einrichtungen und durch gezielte Maßnahmen bestmöglich zu schützen (vgl. Raumordnungsgrundsätze § 3 (1) bis (6) ROG 2010 i.d.g.F.
Mensch/Nutzungen	Schutz menschlicher Nutzungsinteressen sowie Schutz und Förderung der Entwicklungsmöglichkeiten der Region im wirtschaftlichen und kulturellen Sinne
Landschaft/Erholung	Gestaltung und Erhaltung der Landschaft sowie Schutz vor Beeinträchtigungen, insbesondere von Gebieten mit charakteristischer Kulturlandschaft oder bedeutsamen Strukturen. Schutz erhaltenswerter Kulturgüter, Stadt- und Ortsgebiete (§ 3 (4) und (5) ROG 2010 i.d.g.F.). Schutz und Erhaltung der Erholungsfunktion der Landschaft sowie der Freizeitnutzung und des touristischen Potenzials.
Naturraum/Ökologie	Erhaltung von wildwachsenden Pflanzen und wildlebenden Tieren mit ihren Lebensgemeinschaften sowie von Schutz- und Schongebieten zur Sicherstellung der ökologischen Vielfalt sowie zum Schutz der Lebensräume und deren Vernetzung untereinander

Ressourcen	Die Qualität der natürlichen Lebensgrundlagen ist durch sparsame und sorgsame Verwendung natürlicher Ressourcen wie Boden, Wasser und Luft zu erhalten und soweit erforderlich unter Beachtung einer wirtschaftlichen Aufschließung nachhaltig zu verbessern (vgl. ROG 2010 i.d.g.F. § 3 (1))
------------	---

Weiters werden die Sachthemen in Themenkomplexe unterteilt. Die Beschreibung von Umweltindikatoren, die für die Umwelterheblichkeitsprüfung gelten, wird durchgeführt.

Themenbereich	Sachthemen
Mensch/Gesundheit	Schutz vor Lärm und Erschütterungen Luftbelastung und Klima
Mensch/Nutzungen	Sachgüter Land- und Forstwirtschaft (Überörtliche Raumplanung)
Landschaft/Erholung	Landschaftsbild/Ortsbild Kulturelles Erbe Erholungs- und Freizeiteinrichtungen
Naturraum/Ökologie	Pflanzen Tiere Wald
Ressourcen	Boden und Altlasten Grund- und Oberflächenwasser Mineralische Rohstoffe (Überörtliche Raumplanung) Naturgewalten und geologische/bodenmechanische Risiken

Mögliche Auswirkungen auf diese Themenbereiche werden in drei Klassen gegliedert.

➤ **Verbesserung / keine Änderung:**

Die Erheblichkeit des Eingriffs auf das Schutzgut ist aufgrund der nutzungsbedingten Vorbelastungen, gegenwärtigen eher mäßigen Lebensraumausstattung, vorhandenen Raumstrukturen und/oder Schutzstatus im geringen Maß gegeben. Durch Eingriffe sind kurzfristige Auswirkungen zu erwarten, die jedoch z.B. durch geeignete Maßnahmen mittelfristig kompensierbar sind.

➔ **Verschlechterung:**

Die Erheblichkeit des Eingriffs auf das Schutzgut ist bedeutend. Aufgrund weitgehend fehlender bzw. nur punktueller Vorbelastung, relativ hoher wirtschaftlicher Bedeutung, nachweisbarer Seltenheit und Vielfalt und/oder legislativer Rahmenbedingungen ist jedenfalls eine regionale Wertigkeit des Schutzgutes gegeben. Eingriffe können durch Schutz-, Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen, die mit Mitteln und Instrumenten der Raumplanung realisierbar sind, kurz- oder mittelfristig nicht mehr vollständig kompensiert werden. Auch langfristig sind gewisse negative Beeinflussungen zu erwarten.

➔ **starke Verschlechterung:**

besonders hohe, meist durch gesetzliche Rahmenbedingungen unterstützte Sensibilität des Schutzgutes, sehr hohe Vielfalt, wirtschaftliche Notwendigkeit, die eine regionale bis nationale bzw. internationale Wertigkeit bedingen. Eingriffe können durch Schutz-, Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen der Raumplanung auch langfristig nicht mehr vollständig kompensiert werden und führen zu deutlichen negativen Beeinflussungen des Schutzgutes.

Bewertungsskala der Umweltauswirkungen (Farbcode)		
Verbesserung / keine Änderung	Verschlechterung	starke Verschlechterung
+/o	-	--

Themenbereich Mensch / Gesundheit	Beschreibung Ist-Zustand
Schutz vor Lärm und Erschütterungen	Lärmsituation ist dadurch gekennzeichnet, dass sich die Änderungsfläche im Nahebereich der A2 Südautobahn befindet, eine Beeinträchtigung durch Lärm jedoch entsprechend einer Lärm-messung nicht gegeben ist. Als Grund dafür ist die bestehende Lärmschutzwand in diesem Bereich zu nennen.
Luftbelastung und Klima	Das Gebiet liegt innerhalb der Gemeinde im Landschaftsteilraum Ackerbaugeprägte Talböden und Becken. Die Besonnung des Gebietes kann als sehr gut bezeichnet werden. Nebelbildung ist aufgrund der Lage auszuschließen. Eine Temperaturumkehr oder Inversionslage ist nicht gegeben.

	Die Luftqualität kann als sehr gut beschrieben werden. Feinstaubsanierungsgebiet nach IG-L ist in diesem Bereich nicht gegeben.	
Themenbereich Mensch / Gesundheit	Erheblichkeit der Auswirkung Beschreibung der Erheblichkeit	
Schutz vor Lärm und Erschütterungen	o	Eine negative Auswirkung auf die Gesundheit kann durch die Nutzung des Gebietes als Erweiterungsgebiet für Tourismus und Erholung nicht abgeleitet werden.
Luftbelastung und Klima	o	Die Auswirkungen der Luft- und Klimabelastung auf die menschliche Gesundheit ist durch eine Änderung nicht zu erwarten.

Themenbereich Mensch / Nutzungen	Beschreibung Ist-Zustand	
Sachgüter	Es sind keine technischen Infrastruktureinrichtungen in diesem Bereich gegeben.	
Land- und Forstwirtschaft	Das Planungsgebiet befindet sich in einem Gebiet in dem Wiesen und Weiden bestehen. Gehölze bestehen in Form von Buschgruppen. Eine landwirtschaftliche Vorrangzone ist laut REPRO Oststeiermark nicht gegeben.	
Themenbereich Mensch/Nutzungen	Erheblichkeit der Auswirkung Beschreibung der Erheblichkeit	
Sachgüter	o	Eine Beeinträchtigung der im Projektgebiet befindlichen Sachgüter ist nicht gegeben.
Land- und Forstwirtschaft	o	Der Verlust von landwirtschaftlichen Nutzfläche steht dem öffentlichen Interesse nach Schaffung von zusätzlichen Erholungsflächen gegenüber. Da es sich bei der MG Bad Waltersdorf um einen der bedeutendsten Tourismusorte in der Steiermark handelt besteht größtes öffentliches Interesse das die gegenständlichen Flächen als Erholungsflächen zur Verfügung zu stellen.

		Innerhalb des Änderungsbereiches gibt es keine Waldflächen lediglich eine kleine Buschgruppe die sich am Rande der Änderungsfläche befindet. Diese ist zu erhalten.
--	--	---

Themenbereich Landschaft / Erholung	Beschreibung Ist-Zustand	
Landschaftsbild / Ortsbild		<p>Es handelt sich beim gegenständlichen Bereich um ein Landwirtschaftlich genutztes Gebiet. Es bestehen Wiesen und Weiden.</p> <p>In unmittelbarer Nähe zur Änderungsfläche befindet sich das Hotel sowie die Apartmentanlage Falkensteiner mit den dazugehörigen Freiflächen und anschließend der Golfplatz.</p> <p>Landwirtschaftliche Vorrangzone gemäß REPRO Oststeiermark ist im gegenständlichen Änderungsbereich keine gegeben. Es bestehen auch keine Schutzgebiete, Ortsbildschutzzonen und dgl.</p>
Kulturelles Erbe		Im Gegenständlichen Gebiet sind weder historisch gewachsene Strukturen noch denkmalgeschützte Kulturgüter oder wertvolle Objekte, Bodenfundstätten und dgl. gegeben.
Erholungs- und Freizeiteinrichtungen		Erholungseinrichtungen oder Freizeiteinrichtungen bestehen in diesem Gebiet derzeit nicht.
Themenbereich Landschaft / Erholung	Erheblichkeit der Auswirkung Beschreibung der Erheblichkeit	
Landschaftsbild / Ortsbild		<p>Durch die geplante Nutzung wird das Landschaftsbild in diesem Bereich verändert. Da es sich jedoch um eine Erweiterung der bestehenden Flächen handelt entsteht jedenfalls ein Mehrwert für die gegenständlichen Flächen.</p> <p>Die geplante Ausweisung liegt nicht innerhalb eines Ortsbildschutzbereiches oder innerhalb eines Ortsgebietes.</p> <p>Eine Beeinträchtigung des bestehenden Ortsbildes ist dann jedenfalls nicht gegeben wenn der gegenständliche Bereich in Anlehnung an die Gestaltung des bestehenden umgesetzt wird.</p>

		<p>Dies ist durch entsprechende Vorgaben im Zuge der Bebauungsplanung sicherzustellen.</p> <p>Somit können hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes negative Auswirkungen hintangehalten werden.</p> <p>Trotz der vorgesehenen Maßnahmen kann es auf Grund der zukünftigen Nutzungen zu einer Verschlechterung kommen.</p>
Kulturelles Erbe	○	<p>Da im gegenständlichen Bereich weder historisch gewachsene Strukturen noch denkmalgeschützte Kulturgüter oder wertvolle Objekte, Bodenfundstätten und dgl. Gegeben sind, ist mit Auswirkungen auf das Kulturelle Erbe bei Projektrealisierung im ggstl. Bereich nicht zu rechnen.</p>
Erholungs- und Freizeiteinrichtungen	○	<p>Da weder Erholungseinrichtungen noch Freizeiteinrichtungen in diesem Gebiet bestehen, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>

Themenbereich Naturraum / Ökologie	Beschreibung Ist-Zustand	
Pflanzen	<p>Das Erweiterungsareal ist auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung als Kulturlandschaft zu charakterisieren. Naturschutzfachlich besteht eine relativ geringe Wertigkeit</p> <p>Der Bereich liegt auch in keinem Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet, es bestehen keine geschützten Landschaftsteile, Biotope, etc.</p>	
Tiere	<p>Gem. Festlegungen des REPRO ist im Nahbereich des Erweiterungsbereiches kein Ökologischer Korridor ausgewiesen.</p>	
Wald	<p>Im Änderungsbereich gibt es keine Waldflächen jedoch Gehölze. die in der bestehenden Form erhalten bleiben sollen.</p>	
Themenbereich Naturraum / Ökologie	Erheblichkeit der Auswirkung Beschreibung der Erheblichkeit	
Pflanzen	○	<p>Es sind Biotoptypen mit geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit anzutreffen. Es sind keine Schutzgebiete betroffen.</p>

		Folglich können keine Auswirkungen bei entsprechender Nutzung abgeleitet werden.
Tiere	o	Da kein Ökologischer Korridor gem. REPRO festgelegt ist, ist mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen.
Wald	o	Mangels Waldflächen gibt es keine diesbezüglichen Auswirkungen.

Themenbereich Ressourcen		Beschreibung Ist-Zustand
Boden und Altlasten		Die Böden bestehen aus Braunerde laut digitaler Bodenkarte. Im Planungsbereich wurde keine Mitteilung zur Revision 1.0 des ÖEK's betreffend Altlasten-Verdachtsflächen seitens der Stmk. Landesregierung an die Gemeinde gemacht.
Grund- und Oberflächenwasser		Das ggstl. Gebiet liegt außerhalb eines ausgewiesenen Wasserschongebietes. Es bestehen keine Brunnenschutzgebiete oder Quellschutzgebiete in diesem Bereich.
Mineralische Rohstoffe (Überörtliche Raumplanung)		Im Änderungsgebiet sind keine mineralischen Rohstoffvorkommen, Abbaugelände und Vorrangzonen gem. REPRO Oststeiermark ausgewiesen. Es sind daher keine Auswirkungen zu erwarten.
Naturgewalten und geologische/bodenmechanische Risiken		Gefahrenzonen, Vorbehaltsbereiche und Hinweisbereiche sind für das gegenständliche Gebiet keine ausgewiesen.
Themenbereich Ressourcen		Erheblichkeit der Auswirkung Beschreibung der Erheblichkeit
Boden und Altlasten	o	Durch die künftigen Nutzungen werden landwirtschaftliche Böden der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Sie werden jedoch durch die geplante Nutzung einem Mehrwert zugeführt.

		Hinsichtlich Auswirkungen durch Erosion, Verdichtung oder Schadstoffeintrag können zum jetzigen Zeitpunkt Auswirkungen nicht beurteilt werden.
Grund- und Oberflächenwasser	○	Da keine Schutzgebiete bestehen sind diesbezüglich auch keine Auswirkungen zu erwarten. Jedoch ist die Oberflächenwasserproblematik jedenfalls im Zug der künftigen Bebauungsplanung mit zu berücksichtigen.
Mineralische Rohstoffe (ÜÖ RPL)	○	Im Planungsgebiet sind keine mineralischen Rohstoffvorkommen, Abbaugelände und/oder Vorrangzonen gem. Regionalem Entwicklungsprogramm ausgewiesen - daher sind Auswirkungen nicht gegeben.
Naturgewalten und geologisch bodenmechanische Risiken	○	Da keine Gefahrenzonen, Vorbehaltsbereiche und Hinweisbereiche sind für das gegenständliche Gebiet keine ausgewiesen sind ist mit keinen Auswirkungen auf diese zu rechnen.

Zusammenfassung und Bewertung der Prüfergebnisse:

Themenbereich	Bewertungsskala (Farbcode und Symbol)	Einstufung
Mensch / Gesundheit	○	<p>Die geplante Erweiterung / Änderung führt zu keinen Änderungen im Themenbereich Mensch / Gesundheit (Schutz vor Lärm und Erschütterungen sowie Luftbelastung und Klima).</p> <p>Das ggstl. Projektgebiet befindet sich nicht im Feinstaubsanierungsgebiet.</p> <p>Auswirkungen der künftigen Nutzungen können durch entsprechende raumgestalterische / landschaftsgestalterische Maßnahmen im Rahmen der erforderlichen Bebauungsplanung nachhaltig eingeschränkt werden.</p>

<p>Mensch / Nutzungen</p>	<p>o</p>	<p>Es befinden sich im gegenständlichen Bereich keine Sachgüter erhebliche Auswirkungen können daher ausgeschlossen werden.</p> <p>Kommt es zur Umnutzung derzeitiger landwirtschaftlicher Nutzflächen und diese Umnutzungen sind i.S. einer Interessensabwägung jedenfalls fachlich vertretbar.</p>
<p>Landschaft / Erholung</p>	<p>o</p>	<p>Es können im Themenbereich Landschaft / Ortsbild, kulturelles Erbe und Erholungs- und Freizeiteinrichtungen durch festzulegende Gestaltungs- und sonstige Begleitmaßnahmen im Rahmen der erforderlichen Bebauungsplanung erhebliche Auswirkungen vermieden und verhindert werden.</p> <p>Erholungs- und Freizeiteinrichtungen sind von den Änderungen nicht betroffen erhebliche Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.</p>
<p>Naturraum / Umwelt</p>	<p>o</p>	<p>Die grundsätzlichen Untersuchungen für den Bereich Fauna und Flora ergaben, dass mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen ist.</p> <p>Eine Detailbewertung des Naturraums ist im Zuge der Umwelterheblichkeitsprüfung nicht vorgesehen.</p> <p>Es ist auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung des Änderungsareals bei einer Umwidmung von keiner erheblichen Auswirkung auf Pflanzen, Wildtiere und Wald auszugehen.</p>

		Aus den zur Verfügung stehenden Daten kann daher von keinen erheblichen Auswirkungen auf den Themenbereich ausgegangen werden.
Ressourcen	o	Es sind keine erhebliche Auswirkungen auf den Themenbereich Ressourcen zu erwarten, da durch entsprechende Maßnahmen negative Auswirkungen jedenfalls hintangehalten werden.

Schlussfolgerungen:

Zusammenfassend wird i.S. der o.a. Ausführungen und Untersuchungen festgehalten, dass es durch die geplante Ausweisung zu keinen Verschlechterungen der Umwelt kommt.

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, daher ist eine weitere Umweltprüfung samt Umweltbericht i.S. des § 5 ROG 2010 i.d.g.F. für die Änderung / Erweiterung des ggstl. Gebietes nicht erforderlich.

5.1.2 Prüfung mit den erforderlichen Detailuntersuchungen für die im Kap. 2.2.5.9 angeführte Erweiterung der Siedlung am Mühlweg



Prüfschritt 1 – Abschichtung

Eine Umweltprüfung auf höherer Ebene liegt für den konkreten Fall - nicht vor.

Prüfschritt 2 – Prüfung der Ausschlusskriterien und des obligatorischen Tatbestandes

Ausschlusskriterien:	ja	nein
Die Planung betrifft die Nutzung kleiner Gebiete, es handelt sich um eine geringfügige Änderung von Plänen und Programmen; kleinräumige Erweiterung, Arrondierung von Plänen, etc. dem Differenzplan ist zu entnehmen, dass es sich um eine größere Änderung der Funktion bzw. Nutzung handelt.		X
Durch die Planung werden die Eigenart und der Charakter des Gebietes nicht verändert; da es sich um eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche (Ackerbau und Wiesen) handelt, kann nicht davon ausgegangen werden, dass es zu keiner Beeinträchtigung der Gebietscharakteristik kommt.		X
Mit der Planung sind offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden; durch die Planung sind keine Schutzgebiete betroffen; die Ausweisung widerspricht jedenfalls nicht dem rechtskräftigen REPRO Oststeiermark; die Auswirkungen auf die Umwelt sind jedoch zu prüfen.		X

Betreffend den **obligatorischen Anwendungsbereich** wird festgehalten, dass kein Europaschutzgebiet von den Planungen betroffen ist. Es wird auf eine mögliche UVP-Pflicht gem. dem Anhang 1 des UVP-G 2000 i.d.g.F. überprüft, ob zwingend eine Umweltprüfung durchzuführen ist.

Raumplanungsrelevante UVP-Tatbestände gemäß UVP-G 2000 i.d.g.F., nach Anhang 1, Spalte 1 gegeben	JA	NEIN
--	----	------

5. Neuerschließung oder Änderung von Gletscherschigebieten, wenn damit eine Flächeninanspruchnahme durch Pistenneubau oder durch Liftrassen verbunden ist.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--	--------------------------	-------------------------------------

6. Neuerschließung oder Änderung von Schigebieten durch Errichtung von Seilförderanlagen, Schlepliften oder Pisten, wenn damit eine Flächeninanspruchnahme mit Geländeveränderung von mindestens 20 ha verbunden ist.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
---	--------------------------	-------------------------------------

Raumplanungsrelevante UVP-Tatbestände gemäß UVP-G 2000 i.d.g.F., nach Anhang 1, Spalte 2 (vereinfachtes Verfahren) gegeben	JA	NEIN
17. Freizeit- oder Vergnügungsparks, Sportstadien oder Golfplätze mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 10ha oder mindestens 1.500 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
18. Industrie- oder Gewerbeparks mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 50ha	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
19. Städtebauvorhaben mit einer Nutzfläche von mehr als 100.000m ²	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
20. Einkaufszentren mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 10ha oder mindestens 1.000 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
21. Beherbergungsbetriebe, wie Hotels oder Feriendörfer, samt Nebeneinrichtungen mit einer Bettenzahl von mindestens 500 Betten odereiner Flächeninanspruchnahme von mindestens 5ha, außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
22. Öffentlich zugängliche Parkplätze oder Parkgaragen für Kraftfahrzeuge mit mindestens 1.500 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
23. Campingplätze außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete mit mindestens 500 Stellplätzen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
24. Ständige Renn- oder Teststrecken für Kfz ab 2km Länge	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Raumplanungsrelevante UVP-Tatbestände gemäß UVP-G 2000 i.d.g.F., nach Anhang 1, Spalte 3 (vereinfachtes Verfahren) gegeben	JA	NEIN
17. 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.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
18. 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.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
19. Industrie- oder Gewerbeparks in schutzwürdigen Gebieten der Kategorien A oder D mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 25ha.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
20. Einkaufszentren mit einer Flächeninanspruchnahme in schutzwürdigen Gebieten der Kategorien A oder D von mindestens 5ha oder mindestens 500 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
21. Beherbergungsbetriebe, wie Hotels oder Feriendörfer, samt Nebeneinrichtungen in schutzwürdigen Gebieten der Kategorien A oder B mit einer Bettenzahl von mindestens 250 Betten oder einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 2,5ha, außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Raumplanungsrelevante UVP-Tatbestände gemäß UVP-G 2000 i.d.g.F., nach Anhang 1, Spalte 3 (vereinfachtes Verfahren) gegeben	JA	NEIN
22. Öffentlich zugängliche Parkplätze oder Parkgaragen für Kraftfahrzeuge in schutzwürdigen Gebieten der Kategorien A, B oder D mit mindestens 750 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

23. Campingplätze in schutzwürdigen Gebieten der Kategorie A mit mindestens 250 Stellplätzen, außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
24. ständige Renn- oder Teststrecken für Kraftfahrzeuge in schutzwürdigen Gebieten der Kategorie A	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
UVP-Pflicht nach UVP-G 2000 i.d.g.F..	JA	NEIN
UVP-Pflicht gemäß UVP-G 2000 i.d.g.F., nach Anhang 1, Spalte 1 gegeben	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
UVP-Pflicht gemäß UVP-G 2000 i.d.g.F., nach Anhang 1, Spalte 2 (vereinfachtes Verfahren) gegeben	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
UVP-Pflicht gemäß UVP-G 2000 i.d.g.F., nach Anhang 1, Spalte 3 (vereinfachtes Verfahren) gegeben	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Europaschutzgebiete nach Stmk. NSchG 1976 i.d.g.F..	JA	NEIN
Das Vorhaben des ÖEK stellt laut Beurteilung der FA13C eine potenziell erhebliche Beeinträchtigung eines Europaschutzgebietes dar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Es trifft kein Ausschlusskriterium zu, besteht keine UVP-Pflicht und ist kein Europaschutzgebiet beeinträchtigt, daher erfolgt der nächste Prüfschritt - die Umwelterheblichkeitsprüfung:

Prüfschritt 3 – Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP):

Aufgrund der Tatsache, dass kein Ausnahmekriterium erfüllt ist und kein obligatorischer Anwendungsbereich gegeben, ist weiterfolgend eine Umwelterheblichkeitsprüfung nach Themenbereichen durchzuführen. Es wird auf eine verbal-argumentative Beurteilung zurückgegriffen.

Die Signifikanz der Einwirkungen wird in die Kategorien

- ➡ positiv/unerheblich
- ➡ negativ
- ➡ sehr negativ

unterteilt.

Im ROG 2010 i.d.g.F. werden unter § 4 (2) Z 1 bis 6 die in der Umwelterheblichkeitsprüfung zu berücksichtigenden Prüfkriterien genannt. Um eine Übersicht zu gewährleisten, werden diese nachfolgend zu Themenbereichen zusammengefasst.

Umweltaspekte	Themenbereich
Gesundheit des Menschen, Luft, klimatische Faktoren	Mensch/Gesundheit
Bevölkerung, Sachwerte	Mensch/Nutzungen
Landschaft, kulturelles Erbe einschließlich der architektonisch wertvollen Bauten und der archäologischen Schätze	Landschaft/Erholung
Biologische Vielfalt, Fauna und Flora	Naturraum/Ökologie
Boden, Wasser	Ressourcen

Den angeführten Themenbereichen sind Umweltqualitätsziele zugeordnet, die es zu erreichen gilt.

Themenbereich	Ziele
Mensch/Gesundheit	Die Bevölkerung ist vor Umweltschäden, -gefährdungen und -belastungen durch richtige Standortwahl von Einrichtungen und durch gezielte Maßnahmen bestmöglich zu schützen (vgl. Raumordnungsgrundsätze § 3 (1) bis (6) ROG 2010 i.d.g.F.).
Mensch/Nutzungen	Schutz menschlicher Nutzungsinteressen sowie Schutz und Förderung der Entwicklungsmöglichkeiten der Region im wirtschaftlichen und kulturellen Sinne
Landschaft/Erholung	Gestaltung und Erhaltung der Landschaft sowie Schutz vor Beeinträchtigungen, insbesondere von Gebieten mit charakteristischer Kulturlandschaft oder bedeutsamen Strukturen. Schutz erhaltenswerter Kulturgüter, Stadt- und Ortsgebiete (§ 3 (4) und (5) ROG 2010 i.d.g.F.). Schutz und Erhaltung der Erholungsfunktion der Landschaft sowie der Freizeitnutzung und des touristischen Potenzials.

Naturraum/Ökologie	Erhaltung von wildwachsenden Pflanzen und wildlebenden Tieren mit ihren Lebensgemeinschaften sowie von Schutz- und Schongebieten zur Sicherstellung der ökologischen Vielfalt sowie zum Schutz der Lebensräume und deren Vernetzung untereinander
Ressourcen	Die Qualität der natürlichen Lebensgrundlagen ist durch sparsame und sorgsame Verwendung natürlicher Ressourcen wie Boden, Wasser und Luft zu erhalten und soweit erforderlich unter Beachtung einer wirtschaftlichen Aufschließung nachhaltig zu verbessern (vgl. ROG 2010 i.d.g.F. § 3 (1))

Weiters werden die Sachthemen in Themenkomplexe unterteilt. Die Beschreibung von Umweltindikatoren, die für die Umwelterheblichkeitsprüfung gelten, wird durchgeführt.

Themenbereich	Sachthemen
Mensch/Gesundheit	Schutz vor Lärm und Erschütterungen Luftbelastung und Klima
Mensch/Nutzungen	Sachgüter Land- und Forstwirtschaft (Überörtliche Raumplanung)
Landschaft/Erholung	Landschaftsbild/Ortsbild Kulturelles Erbe Erholungs- und Freizeiteinrichtungen
Naturraum/Ökologie	Pflanzen Tiere Wald
Ressourcen	Boden und Altlasten Grund- und Oberflächenwasser Mineralische Rohstoffe (Überörtliche Raumplanung) Naturgewalten und geologische/bodenmechanische Risiken

Mögliche Auswirkungen auf diese Themenbereiche werden in drei Klassen gegliedert.

➤ **Verbesserung / keine Änderung:**

Die Erheblichkeit des Eingriffs auf das Schutzgut ist aufgrund der nutzungsbedingten Vorbelastungen, gegenwärtigen eher mäßigen Lebensraumausstattung, vorhandenen Raumstrukturen und/oder Schutzstatus im geringen Maß gegeben.

Durch Eingriffe sind kurzfristige Auswirkungen zu erwarten, die jedoch z.B. durch geeignete Maßnahmen mittelfristig kompensierbar sind.

➤ **Verschlechterung:**

Die Erheblichkeit des Eingriffs auf das Schutzgut ist bedeutend. Aufgrund weitgehend fehlender bzw. nur punktueller Vorbelastung, relativ hoher wirtschaftlicher Bedeutung, nachweisbarer Seltenheit und Vielfalt und/oder legislativer Rahmenbedingungen ist jedenfalls eine regionale Wertigkeit des Schutzgutes gegeben. Eingriffe können durch Schutz-, Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen, die mit Mitteln und Instrumenten der Raumplanung realisierbar sind, kurz- oder mittelfristig nicht mehr vollständig kompensiert werden. Auch langfristig sind gewisse negative Beeinflussungen zu erwarten.

➤ **starke Verschlechterung:**

besonders hohe, meist durch gesetzliche Rahmenbedingungen unterstützte Sensibilität des Schutzgutes, sehr hohe Vielfalt, wirtschaftliche Notwendigkeit, die eine regionale bis nationale bzw. internationale Wertigkeit bedingen. Eingriffe können durch Schutz-, Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen der Raumplanung auch langfristig nicht mehr vollständig kompensiert werden und führen zu deutlichen negativen Beeinflussungen des Schutzgutes.

Bewertungsskala der Umweltauswirkungen (Farbcode)		
Verbesserung / keine Änderung	Verschlechterung	starke Verschlechterung
+/o	-	--

Themenbereich Mensch / Gesundheit	Beschreibung Ist-Zustand
Schutz vor Lärm und Erschütterungen	In diesem Bereich sind weder Lärm noch irgendwelche Erschütterungen gegeben. Das Gebiet kann als ruhig mit sehr geringen Vorbelastungen beschrieben werden.
Luftbelastung und Klima	Das Gebiet liegt innerhalb der Gemeinde im Landschaftsteilraum Ackerbaugeprägte Talböden und Becken. Die Besonnung des Gebietes kann als sehr gut bezeichnet werden. Nebelbildung ist aufgrund der Lage auszuschließen. Eine Temperaturumkehr oder Inversionslage ist nicht gegeben. Die Luftqualität kann als sehr gut beschrieben werden. Feinstaubsanierungsgebiet nach IG-L ist in diesem Bereich nicht gegeben.

Themenbereich Mensch / Gesundheit	Erheblichkeit der Auswirkung Beschreibung der Erheblichkeit	
Schutz vor Lärm und Erschütterungen	o	Eine negative Auswirkung auf die Gesundheit kann durch die Nutzung des Gebietes als Erweiterungsgebiet für Wohnzwecke nicht abgeleitet werden.
Luftbelastung und Klima	o	Die Auswirkungen der Luft- und Klimabelastung auf die menschliche Gesundheit ist durch eine Änderung nicht zu erwarten.

Themenbereich Mensch / Nutzungen	Beschreibung Ist-Zustand	
Sachgüter	Es sind keine technischen Infrastruktureinrichtungen in diesem Bereich gegeben.	
Land- und Forstwirtschaft	Das Planungsgebiet befindet sich in einem Gebiet in dem Wiesen und Äcker bestehen. Gehölze bestehen nicht. Eine landwirtschaftliche Vorrangzone ist laut REPRO Oststeiermark nicht gegeben.	
Themenbereich Mensch/Nutzungen	Erheblichkeit der Auswirkung Beschreibung der Erheblichkeit	
Sachgüter	o	Eine Beeinträchtigung der im Projektgebiet befindlichen Sachgüter ist nicht gegeben.
Land- und Forstwirtschaft	o	Der Verlust von landwirtschaftlichen Nutzfläche steht dem öffentlichen Interesse nach Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in dafür sehr gut geeigneten Lagen gegenüber. Da es sich bei der MG Bad Waltersdorf um einen immer mehr an Bedeutung gewinnenden Wohnstandorte handelt besteht größtes öffentliches Interesse das die gegenständlichen Flächen als Wohngebiet zur Verfügung zu stellen. Innerhalb des Änderungsbereiches gibt es keine Waldflächen oder dgl. gegeben.

Themenbereich Landschaft / Erholung	Beschreibung Ist-Zustand	
Landschaftsbild / Ortsbild	<p>Es handelt sich beim gegenständlichen Bereich um ein Landwirtschaftlich genutztes Gebiet. Es bestehen Wiesen und Äcker.</p> <p>In unmittelbarer Nähe zur Änderungsfläche befindet sich die bestehende überwiegend bebaute Siedlung am Mühlweg.</p> <p>Landwirtschaftliche Vorrangzone gemäß REPRO Oststeiermark ist im gegenständlichen Änderungsbereich keine gegeben. Es bestehen auch keine Schutzgebiete, Ortsbildschutzzonen und dgl.</p>	
Kulturelles Erbe	<p>Im Gegenständlichen Gebiet sind weder historisch gewachsene Strukturen noch denkmalgeschützte Kulturgüter oder wertvolle Objekte, Bodenfundstätten und dgl. gegeben.</p>	
Erholungs- und Freizeiteinrichtungen	<p>Erholungseinrichtungen oder Freizeiteinrichtungen bestehen in diesem Gebiet derzeit nicht.</p>	
Themenbereich Landschaft / Erholung	Erheblichkeit der Auswirkung Beschreibung der Erheblichkeit	
Landschaftsbild / Ortsbild	○	<p>Durch die geplante Nutzung wird das Landschaftsbild in diesem Bereich verändert. Da es sich jedoch um eine Erweiterung handelt, wird die in der unmittelbaren Nahelage bestehende Struktur weitergeführt.</p> <p>Die geplante Ausweisung liegt nicht innerhalb eines Ortsbildschutzbereiches oder innerhalb eines Ortsgebietes.</p> <p>Eine Beeinträchtigung des bestehenden Ortsbildes ist dann jedenfalls nicht gegeben wenn der gegenständliche Bereich in Anlehnung an die Gestaltung des bestehenden umgesetzt wird. Dies ist durch entsprechende Vorgaben im Zuge der Bebauungsplanung sicherzustellen.</p> <p>Somit können hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes negative Auswirkungen hintangehalten werden.</p>

Kulturelles Erbe	○	Da im gegenständlichen Bereich weder historisch gewachsene Strukturen noch denkmalgeschützte Kulturgüter oder wertvolle Objekte, Bodenfundstätten und dgl. Gegeben sind, ist mit Auswirkungen auf das Kulturelle Erbe bei Projektrealisierung im ggstl. Bereich nicht zu rechnen.
Erholungs- und Freizeiteinrichtungen	○	Da weder Erholungseinrichtungen noch Freizeiteinrichtungen in diesem Gebiet bestehen, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Themenbereich Naturraum / Ökologie	Beschreibung Ist-Zustand	
Pflanzen	Das Erweiterungsareal ist auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung als Kulturlandschaft zu charakterisieren. Naturschutzfachlich besteht eine relativ geringe Wertigkeit Der Bereich liegt auch in keinem Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet, es bestehen keine geschützten Landschaftsteile, Biotope, etc.	
Tiere	Gem. Festlegungen des REPRO ist im Nahbereich des Erweiterungsbereiches kein Ökologischer Korridor ausgewiesen.	
Wald	Im Änderungsbereich gibt es keine Waldflächen oder dgl.	
Themenbereich Naturraum / Ökologie	Erheblichkeit der Auswirkung Beschreibung der Erheblichkeit	
Pflanzen	○	Es sind Biotoptypen mit geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit anzutreffen. Es sind keine Schutzgebiete betroffen. Folglich können keine Auswirkungen bei entsprechender Nutzung abgeleitet werden.
Tiere	○	Da kein Ökologischer Korridor gem. REPRO festgelegt ist, ist mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen.
Wald	○	Mangels Waldflächen gibt es keine diesbezüglichen Auswirkungen.

Themenbereich Ressourcen		Beschreibung Ist-Zustand
Boden und Altlasten		Die Böden bestehen aus Braunerde laut digitaler Bodenkarte. Im Planungsbereich wurde keine Mitteilung zur Revision 1.0 des ÖEK's betreffend Altlasten-Verdachtsflächen seitens der Stmk. Landesregierung an die Gemeinde gemacht.
Grund- und Oberflächenwasser		Das ggstl. Gebiet liegt außerhalb eines ausgewiesenen Wasserschongebietes. Es bestehen keine Brunnenschutzgebiete oder Quellschutzgebiete in diesem Bereich.
Mineralische Rohstoffe (Überörtliche Raumplanung)		Im Änderungsgebiet sind keine mineralischen Rohstoffvorkommen, Abbaugebiete und Vorrangzonen gem. REPRO Oststeiermark ausgewiesen. Es sind daher keine Auswirkungen zu erwarten.
Naturgewalten und geologische/bodenmechanische Risiken		Gefahrenzonen, Vorbehaltsbereiche und Hinweisbereiche sind für das gegenständliche Gebiet keine ausgewiesen.
Themenbereich Ressourcen		Erheblichkeit der Auswirkung Beschreibung der Erheblichkeit
Boden und Altlasten	-	Durch die künftigen Nutzungen werden landwirtschaftliche Böden der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Sie werden jedoch durch die geplante Nutzung einem Mehrwert zugeführt. Hinsichtlich Auswirkungen durch Erosion, Verdichtung oder Schadstoffeintrag können zum jetzigen Zeitpunkt Auswirkungen nicht beurteilt werden.
Grund- und Oberflächenwasser	o	Da keine Schutzgebiete bestehen sind diesbezüglich auch keine Auswirkungen zu erwarten. Jedoch ist die Oberflächenwasserproblematik jedenfalls im Zug der künftigen Bebauungsplanung mit zu berücksichtigen.

Mineralische Rohstoffe (ÜÖ RPL)	○	Im Planungsgebiet sind keine mineralischen Rohstoffvorkommen, Abbaugelände und/oder Vorrangzonen gem. Regionalem Entwicklungsprogramm ausgewiesen - daher sind Auswirkungen nicht gegeben.
Naturgewalten und geologisch bodenmechanische Risiken	○	Da keine Gefahrenzonen, Vorbehaltsbereiche und Hinweisbereiche sind für das gegenständliche Gebiet keine ausgewiesen sind ist mit keinen Auswirkungen auf diese zu rechnen.

Zusammenfassung und Bewertung der Prüfergebnisse:

Themenbereich	Bewertungsskala (Farbcode und Symbol)	Einstufung
Mensch / Gesundheit	○	<p>Die geplante Erweiterung / Änderung führt zu keinen Änderungen im Themenbereich Mensch / Gesundheit (Schutz vor Lärm und Erschütterungen sowie Luftbelastung und Klima).</p> <p>Das ggstl. Projektgebiet befindet sich nicht im Feinstaubsauerungsgebiet.</p> <p>Auswirkungen der künftigen Nutzungen können durch entsprechende raumgestalterische / landschaftsgestalterische Maßnahmen im Rahmen der erforderlichen Bebauungsplanung nachhaltig eingeschränkt werden.</p>
Mensch / Nutzungen	○	<p>Es befinden sich im gegenständlichen Bereich keine Sachgüter erhebliche Auswirkungen können daher ausgeschlossen werden.</p> <p>Kommt es zur Umnutzung derzeitiger landwirtschaftlicher Nutzflächen und diese Umnutzungen sind i.S. einer Interessensabwägung jedenfalls fachlich vertretbar.</p>

Landschaft / Erholung	<p style="text-align: center;">○</p>	<p>Es können im Themenbereich Landschaft / Ortsbild, kulturelles Erbe und Erholungs- und Freizeiteinrichtungen durch festzulegende Gestaltungs- und sonstige Begleitmaßnahmen im Rahmen der erforderlichen Bebauungsplanung erhebliche Auswirkungen vermieden und verhindert werden.</p> <p>Erholungs- und Freizeiteinrichtungen sind von den Änderungen nicht betroffen erhebliche Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.</p>
Naturraum / Umwelt	<p style="text-align: center;">○</p>	<p>Die grundsätzlichen Untersuchungen für den Bereich Fauna und Flora ergaben, dass mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen ist.</p> <p>Eine Detailbewertung des Naturraums ist im Zuge der Umwelterheblichkeitsprüfung nicht vorgesehen.</p> <p>Es ist auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung des Änderungsareals bei einer Umwidmung von keiner erheblichen Auswirkung auf Pflanzen, Wildtiere und Wald auszugehen.</p> <p>Aus den zur Verfügung stehenden Daten kann daher von keinen erheblichen Auswirkungen auf den Themenbereich ausgegangen werden.</p>
Ressourcen	<p style="text-align: center;">○</p>	<p>Es sind keine erhebliche Auswirkungen auf den Themenbereich Ressourcen zu erwarten. Durch die Bebauungsplanung und ein zu erstellendes Oberflächenentwässerungskonzept werden negative Auswirkungen jedenfalls hintangehalten werden.</p>

Schlussfolgerungen:

Zusammenfassend wird i.S. der o.a. Ausführungen und Untersuchungen festgehalten, dass es durch die geplante Ausweisung zu keinen Verschlechterungen der Umwelt kommt.

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, daher ist eine weitere Umweltprüfung samt Umweltbericht i.S. des § 5 ROG 2010 i.d.g.F. für die Änderung / Erweiterung des ggstl. Gebietes nicht erforderlich.

5.2 Anhang**Checkliste Alpenkonvention****Einwendungsbehandlung****Einwendungen****Pläne: Entwicklungsplan****Differenzplan****Plan – räumliches Leitbild**

Leitfaden zur Alpenkonvention in der örtlichen Raumplanung



Teil C: CHECKLISTE

Die Checkliste ist in den Anwendungsfällen laut Kap. 6 nach der Methode aus Abb. 3 vollständig auszufüllen.

Protokoll	Umweltziel	Anmerkung	Plan/Programm entspricht dem Ziel		
			ja	nein	keine Relevanz
NL	Bei Maßnahmen und Vorhaben, die Natur und Landschaft erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, sind die direkten und indirekten Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu überprüfen und bei der Entscheidung zu berücksichtigen . Es ist sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen unterbleiben (NL, Art. 9-1).	Ist auf der Ebene der örtlichen Raumplanung durch die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung (Strategische Umweltprüfung) vorgegeben (StROG §§ 4 und 5). Eine Nicht-Durchführung der Umweltprüfung entsprechend den Vorgaben des StROG kann zu einer Genehmigungsversagung durch die Aufsichtsbehörde führen. Zur Durchführung der Umweltprüfung siehe „Leitfaden SUP in der örtlichen Raumplanung“.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
NL, BL	Verringerung von Belastungen und Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft: natur- und landschaftsschonende Nutzung des Raumes; Erhaltung und, soweit erforderlich, Wiederherstellung besonderer natürlicher und naturnaher Landschaftsstrukturelemente, Biotope, Ökosysteme und traditioneller Kulturlandschaften (NL, Art. 10-1). Dauerhafte Erhaltung natürlicher und naturnaher Biotoptypen in ausreichendem Umfang und funktionsgerechter räumlicher Verteilung (NL, Art. 13-1). Erhaltung oder Wiederherstellung von traditionellen Kulturlandschaftselementen (Wald, Waldränder, Hecken, Feldgehölze, Feucht-, Trocken- und Magerrasen, Almen) und deren Bewirtschaftung (BL, Art. 8-3)	In diesem Zusammenhang wird auch auf die Raumordnungsziele im StROG (§ 3 Abs 2 (4)) sowie auf das StNSchG (§ 2 Abs 1) verwiesen. Dem Erhaltungs- und Wiederherstellungsgebot kommt aufgrund des klaren und unzweideutigen Wortlauts eine besondere Bedeutung zu, wengleich die Bestimmung auch keine ausnahmslose Erhaltungspflicht normiert (vgl. BMLFUW 2007). Bei möglichen Widersprüchen zu diesen Zielbestimmungen wird eine Abstimmung mit der Naturschutzbehörde empfohlen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
NL	Bestehende Schutzgebiete sind im Sinne ihres Schutzzwecks zu erhalten, zu pflegen und, wo erforderlich, zu erweitern sowie nach Möglichkeit neue Schutzgebiete auszuweisen. Treffen von Maßnahmen, um Beeinträchtigungen oder Zerstörungen von Schutzgebieten zu vermeiden (NL, Art. 11-1).	In diesem Zusammenhang wird auch auf den 3. Abschnitt des StNSchG (§§ 5 bis 13) verwiesen. Es sind alle Arten von naturschutzrechtlichen Schutzkategorieen betroffen. Dem Schutzzweck widersprechende Maßnahmen sind zu unterlassen („Verschlechterungsverbot“). Bei möglichen Widersprüchen zu diesem Ziel wird eine Abstimmung mit der Naturschutzbehörde empfohlen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
NL	Sicherstellung des ungestörten Ablaufes arttypischer ökologischer Vorgänge in Schon- und Ruhezeiten , die den wildlebenden Tier- und Pflanzenarten Vorrang gegenüber anderen Interessen garantieren, u.a. durch Verbot aller Nutzungsformen, die mit diesen Abläufen nicht verträglich sind (NL, Art. 11-3).	Als Schon- und Ruhezeiten im Sinne dieser Bestimmung sind in der Steiermark die Wildschutzgebiete (StJagdG § 51) zu beachten (z.B. Brut- und Nistplätze des Auer- und Birkwildes). Zuständig für die Ausweisung solcher Gebiete sind die Bezirkshauptmannschaften.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
RA	Im Rahmen der Erstellung von Plänen für die Raumplanung und nachhaltige Entwicklung ist im ländlichen Raum auf die Sicherung der für die Land-, Weide- und Forstwirtschaft geeigneten Flächen zu achten (RA, Art. 9-2a).	In diesem Zusammenhang wird auch auf die Raumordnungsziele im StROG (§ 3 Abs 2 (6c)) verwiesen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Leitfaden zur Alpenkonvention in der örtlichen Raumplanung



Protokoll	Umweltziel	Anmerkung	Plan/Programm entspricht dem Ziel		
			ja	nein	keine Relevanz
RA	Im Rahmen der Erstellung von Plänen für die Raumplanung und nachhaltige Entwicklung ist im ländlichen Raum auf die Erhaltung und Wiederherstellung der ökologisch und kulturell besonders wertvollen Gebiete zu achten (RA, Art. 9-2c).	In diesem Zusammenhang wird auch auf die Raumordnungsziele im StROG (§ 3 Abs 2 (4) und Abs 2 (5)) verwiesen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
RA	Im Rahmen der Erstellung von Plänen für die Raumplanung und nachhaltige Entwicklung ist im Siedlungsraum auf eine angemessene und haushalterische Abgrenzung von Siedlungsgebieten zu achten und Maßnahmen zur Gewährleistung der tatsächlichen Bebauung zu setzen (RA, Art. 9-3a).	In diesem Zusammenhang wird auch auf die Raumordnungsgrundsätze und -ziele im StROG (§ 3 Abs 1 (1) und (2), § 3 Abs 2 (2)) verwiesen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
RA	Im Rahmen der Erstellung von Plänen für die Raumplanung und nachhaltige Entwicklung ist im Siedlungsraum auf die Erhaltung und Gestaltung von innerörtlichen Grünflächen und von Naherholungsräumen am Rand der Siedlungsbereiche zu achten (RA Art.9-3d)	In diesem Zusammenhang wird auch auf die Raumordnungsziele im StROG (§ 3 Abs 2 (6c)) verwiesen. In Plänen und Programmen, die einer UEP bzw. SUP zu unterziehen sind, kann die Erhaltung von Grünflächen und Naherholungsräumen berücksichtigt werden. Die Gestaltung von Grünflächen und Naherholungsräumen ist Aufgabe der Bebauungsplanung – daher ist in der Checkliste lediglich die Überprüfung hinsichtlich Erhaltung notwendig. Die Zielbestimmung ist im Leitfaden auch im Kapitel zum Bebauungsplan enthalten – dort ist das Ziel hinsichtlich Gestaltung zu überprüfen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
RA	Im Rahmen der Erstellung von Plänen für die Raumplanung und nachhaltige Entwicklung ist im Siedlungsraum auf die Begrenzung des Zweitwohnungsbaus zu achten (RA, Art. 9-3e).		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
RA	Im Rahmen der Erstellung von Plänen für die Raumplanung und nachhaltige Entwicklung ist im Siedlungsraum auf die Ausrichtung und Konzentration der Siedlungen an den Achsen der Infrastruktur des Verkehrs und/oder angrenzend an bestehender Bebauung zu achten (RA Art.9-3f).	In diesem Zusammenhang wird auch auf die Raumordnungsziele im StROG (§ 3 Abs 2 (2f)) verwiesen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
BS	Im Rahmen der Erstellung und Umsetzung der Pläne und/oder Programme für den Siedlungsraum sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen, insbesondere der sparsame Umgang mit Grund und Boden (BS, Art. 7-1).	In diesem Zusammenhang wird auch auf die Raumordnungsgrundsätze im StROG (§ 3 Abs 1 (1) und (2)) verwiesen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
BS	Begrenzung der Bodenversiegelung und des Bodenverbrauchs durch flächensparendes und bodenschonendes Bauen durch die Beschränkung der Siedlungsentwicklung bevorzugt auf den Innenbereich und Begrenzen des Siedlungswachstums nach außen (BS, Art. 7-2)	In diesem Zusammenhang wird auch auf die Raumordnungsgrundsätze und -ziele im StROG (§ 3 Abs 1 (1) und (2), § 3 Abs 2 (2d)) verwiesen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

BL ... Berglandwirtschaft
 NL ... Naturschutz und Landschaftspflege
 RA ... Raumplanung und nachhaltige Entwicklung

BS ... Bodenschutz
 BW ... Bergwald
 E ... Energie

Leitfaden zur Alpenkonvention in der örtlichen Raumplanung



Protokoll	Umweltziel	Anmerkung	Plan/Programm entspricht dem Ziel		
			ja	nein	keine Relevanz
BS	Erhaltung der Böden in Feuchtgebieten und Mooren (Hoch- und Flachmoore) (BS, Art. 9-1).	Nur die zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens des Bodenschutzprotokolls integrieren Hoch- und Flachmoore unterliegen dem besonderen Schutzregime des Art. 9-1 (vgl. KURATOROUM WALD 2011). Bei möglichen Widersprüchen zu diesen Zielbestimmungen wird eine Abstimmung mit der Naturschutzbehörde empfohlen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
BS	Grundsätzlicher Verzicht auf die Nutzung von Moorböden ; landwirtschaftliche Nutzung von Moorböden nur dann, wenn ihre Eigenart erhalten bleibt (BS, Art. 9-3).	Bei möglichen Widersprüchen zu diesen Zielbestimmungen wird eine Abstimmung mit der Naturschutzbehörde empfohlen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
BW, BS	Gewährleistung einer Vorrangstellung für Bergwälder mit Schutzfunktion , die in hohem Maße den eigenen Standort oder vor allem Siedlungen, Verkehrsinfrastrukturen, landwirtschaftliche Kulturlandschaften und ähnliches schützen; diese Bergwälder sind an Ort und Stelle zu erhalten (BW, Art. 6-1; BS, Art. 13-1).	In diesem Zusammenhang wird auf die einschlägigen Bestimmungen im Forstgesetz (§§ 17, 21, 22, 27) sowie auf den Rodungserlass des BMLFUW verwiesen. Grundsätzlich sollte, wenn durch eine Planänderung Schutzwald (Wertziffer 3 laut WEP) betroffen ist, eine Abstimmung mit der Forstbehörde stattfinden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
BS	Genehmigung für den Bau und die Planierung von Schlipisten in Wäldern mit Schutzfunktionen nur in Ausnahmefällen und bei Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen; keine Genehmigung in labilen Gebieten (BS, Art. 14-1).	Bereits auf der Ebene des FWP (Neuausweisung von Sondernutzung im Freiland für Sportzwecke - Piste alpin/Loipe nordisch) sollte auf diese Bestimmung geachtet werden. In diesem Zusammenhang wird auf den Rodungserlass des BMLFUW verwiesen. Bezüglich der Bestimmungen hinsichtlich „labile Gebiete“ wird eine Abstimmung mit der Forstbehörde, der WLV oder der Landesgeologie empfohlen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
E	Bewahrung von Schutzgebieten mit ihren Pufferzonen, Schon- und Ruhegebieten sowie von unversehrten naturnahen Gebilden und Landschaften und Optimierung der energietechnischen Infrastrukturen im Hinblick auf die unterschiedlichen Empfindlichkeits-, Belastbarkeits- und Beeinträchtigungsgrade der alpinen Ökosysteme. (E, Art. 2-4)	Grundbestimmung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Alle Zielbestimmungen der Durchführungsprotokolle „Verkehr“ und „Tourismus“, welche die örtliche Raumplanung betreffen, wurden den deklaratorischen bzw. programmatischen Zielbestimmungen zugeordnet (siehe Kap. 5).

Anmerkung betreffend Bebauungsplanung:

4 unmittelbar anwendbare und überprüfbare Ziele aus dem Protokoll „Raumplanung und nachhaltige

Entwicklung“ ergeben einen Handlungsbedarf für die Bebauungsplanung. Da der Bebauungsplan laut StROG §4 keiner Umweltprüfung zu unterziehen ist, sind diese Zielbestimmungen in der vorliegenden Checkliste nicht enthalten. Die relevanten Zielbestimmungen sind im Leitfaden in Kap. 6, Unterkapitel „Sonderbestimmungen - Bebauungsplan“ aufgelistet und bei der Erstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.