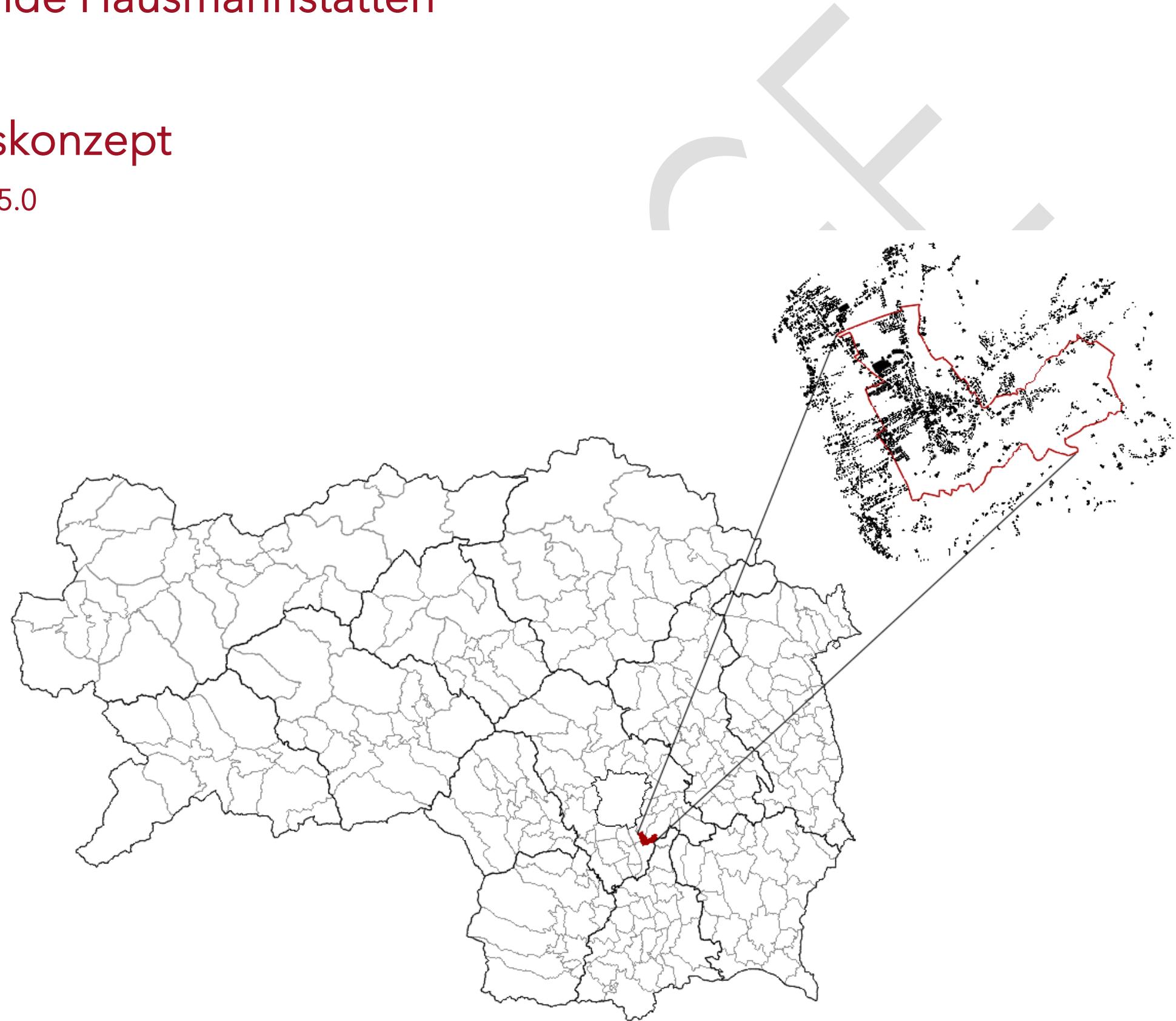


Marktgemeinde Hausmannstätten

Örtliches Entwicklungskonzept

VERFAHRENSFALL 5.0



1. KURZFASSUNG

2. VERORDNUNG

3. ERLÄUTERUNGSBERICHT

DER MARKTGEMEINDE HAUSMANNSTÄTTEN

Verfahrensfall 5.0

Beschlossen vom Gemeinderat am: ... 13.12.2023

Aufgelegt: 22.01.2024 - 22.03.2024

Beschlossen vom Gemeinderat am: (Endbeschluss)

Für den Gemeinderat
der Bürgermeister
Hausmannstätten am

Vom Amt der Stmk. Landesregierung genehmigt

Graz, am
Zl:

Sachlich und fachlich geprüft

Der Planverfasser:
Graz, am
GZ: HC64
Urkunden Nr.: 63/23**HEIGL CONSULTING ZT GMBH**
KOMPETENZZENTRUM FÜR
RAUMLANPLUNUNG & UMWELT

1.0 KURZFASSUNG

Inhalt

UMFANG DER REVISION DES ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTES.....	3
CHARAKTERISTIK DER MARKTGEMEINDE.....	4
ÜBERÖRTLICHE VORGABEN, UMLAND, REGION.....	4
VORRANGIGE ENTWICKLUNGSZIELE.....	5
UMWELTRELEVANZ DER PLANUNG.....	5
BEVÖLKERUNGSSARBEIT.....	6
REGIONALES ENTWICKLUNGSPROGRAMM DER PLANUNGSREGION STEIRISCHER ZENTRALRAUM, LGBL. NR. 87/2016	7
KENNDATEN.....	9

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Anteil der Berufstätigen nach Wirtschaftssektoren (Quelle: Statistik Austria, Landesstatistik Steiermark).....	4
Abb. 2: Diagramm zur Bevölkerungsentwicklung in der Marktgemeinde Hausmannstätten (Quelle: Statistik Austria, Landesstatistik Steiermark)	4
Abb. 3: Ausschnitt Regionales Entwicklungsprogramm Steirischer Zentralraum LGBI. 87/2016	7
Abb. 4: Teilräume - Ausschnitt aus dem Regionales Entwicklungsprogramm für die Region Steirischer Zentralraum LGBI. 87/2016	8

UMFANG DER REVISION DES ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTES

	Verordnungen	PLÄNE (siehe Planübersicht)	Erläuterungen	Beilagen	Verfahren
ÖEK	Wortlaut	Bestandsplan	Erläuterungsbericht	Beilagen	Bevölkerungsinformation Beschlüsse Benachrichtigungen
		Entwicklungsplan			
		Differenzplan zum Entwicklungsplan, Periode 5.0			
FLÄWI	Wortlaut	Flächenwidmungsplan	Erläuterungsbericht	Öffentliche und privaten Bekanntgaben	Benachrichtigungen Bevölkerungsinformation Beschlüsse Anhörungen Verträge
		Differenzplan		Bebauungsgrundlagenpläne	
		Bauland- mobilisierung		Privatwirtschaftliche Vereinbarungen	
	Baulandzonierung	Baulandflächenbilanzplan		Optionsverträge	
		Bebauungsplanzonierungsplan			
		Flächenbilanz		Baulandflächenbilanzplan	

Verfasst von Heigl Consulting ZT GmbH

CHARAKTERISTIK DER MARKTGEMEINDE

Die Marktgemeinde Hausmannstätten hat eine Wohnbevölkerung von 3783 Personen. Die Bevölkerungsprognose zeigt, dass bis zum Jahr 2040 zwischen 4724 Einwohnern (linearer Trend) bis 4850 Einwohnern (exponentieller Trend) leben könnten, vorausgesetzt die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleiben gleich.

Der Anteil der Berufstätigen insgesamt in der Marktgemeinde Hausmannstätten

- in „Land- und Forstwirtschaft“ sank von 3,45 % im Jahre 2011 auf 1,58 % im Jahre 2021
- in „Industrie, Gewerbe, Bauwesen“ stieg von 14,47 % im Jahre 2011 auf 19,01 % im Jahre 2021
- in „Handel und Dienstleistung“ sank von 82,09 % im Jahre 2011 auf 79,40 % im Jahre 2021

ÜBERÖRTLICHE VORGABEN, UMLAND, REGION

Siehe Erläuterungsbericht im Anhang:
Punkt „Erläuterungen zum Entwicklungsplan“

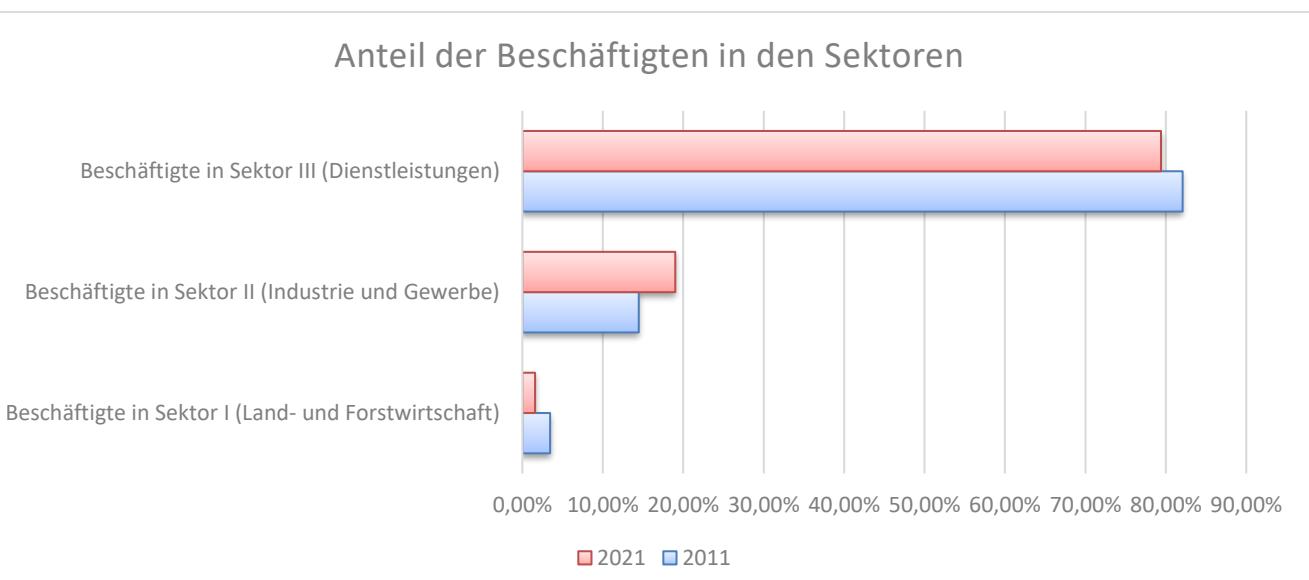


Abb. 1: Anteil der Berufstätigen nach Wirtschaftssektoren (Quelle: Statistik Austria, Landesstatistik Steiermark)



Abb. 2: Diagramm zur Bevölkerungsentwicklung in der Marktgemeinde Hausmannstätten (Quelle: Statistik Austria, Landesstatistik Steiermark)

VORRANGIGE ENTWICKLUNGSZIELE

Vorrangige Entwicklungsziele der Marktgemeinde Hausmannstätten sind:

- Nutzungsvielfalt der Zentrumszone
- hohe Lebensqualität und leistbares Wohnen
- Stärkung des Wirtschaftsstandortes sowie Schaffung von Arbeitsplätzen
- Ansiedlung von immissionsarmen und arbeitsplatzintensiven Betrieben
- Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs
- Qualitätsverbesserung alternativer Mobilitätsangebote
- Erhaltung des bäuerlichen Gebietscharakters
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Schutz vor Umweltschäden (Hangwasser, Hochwasser) und Lärmbelästigungen

UMWELTRELEVANZ DER PLANUNG

Eine umfassende Umwelterhebung und Analyse ist Grundlage des vorliegenden „Örtlichen Entwicklungskonzept, Periode 5.0“ samt Entwicklungsplan.

Die Ziele der Marktgemeinde Hausmannstätten und ihre Umsetzung durch Festlegungen bedingen nur kleinräumige Auswirkungen auf die Umwelt.

Art der Umwelterhebung:

– ...

Zusammenfassende Beurteilung der Prüfung auf Umwelterheblichkeit (UEP)

– ...

Themenbereiche	Bewertung der Auswirkungen
Mensch/Gesundheit:	Keine Veränderung/Verschlechterung
Mensch/Nutzung:	Keine Veränderung/Verschlechterung
Landschaft/Erholung:	Verschlechterung
Naturraum/Ökologie:	Keine Veränderung/Verschlechterung
Ressourcen:	Keine Veränderung/Verschlechterung

SCHLUSSFOLGERUNG:

Aus der Sicht der örtlichen Raumplanung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten und ist daher KEINE Umweltprüfung (UP) erforderlich!

BEVÖLKERUNGSARBEIT

Die Bevölkerung wurde in Informationsveranstaltungen und individuellen Beratungen über die Aufgaben und Ziele des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes, Periode 5.0“ sowie des „Flächenwidmungsplanes, Periode 5.0“ informiert und eingeladen, Anregungen einzubringen.

Die eingelangten Anregungen beschränkten sich auf die Bekanntgabe persönlicher Baulandwünsche.

Die Beratung der Bevölkerung erfolgte durch:

- Herrn Bürgermeister DI Kirchsteiger
- Heigl Consulting ZT GmbH, Graz

Private Planungsinteressen wurden bis zum Stichtag kontinuierlich bekannt gegeben:

KG 63231 Hausmannstätten: 69

Summe 69

1) Auftrag: ...
2) Bestandsaufnahme ...
3) BÜRGERINFORMATIONEN / AUSSPRACHTERMINE: ...
4) GEMEINDERATSBeschlüsse zum „ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT, PERIODE “ „FLÄCHENWIDMUNGSPPLAN, PERIODE 5.0“
AUFLAGEBESCHLUSS ...
ÖFFENTLICHE VORSTELLUNG ...
ENDBESCHLUSS ...

REGIONALES ENTWICKLUNGSPROGRAMM DER PLANUNGSREGION STEIRISCHER ZENTRALRAUM, LGBL. NR. 87/2016

Vorrangzonen:

Planauszug vom „Regionalen Entwicklungsprogramm für die Region Steirischer Zentralraum“, LGBL.
Nr. 87/2016

RECHTLICHE FESTLEGUNGEN

Die Marktgemeinde Hausmannstätten liegt innerhalb folgender Vorrangzone:

- Vorrangzone für Industrie und Gewerbe
- Landwirtschaftliche Vorrangzone

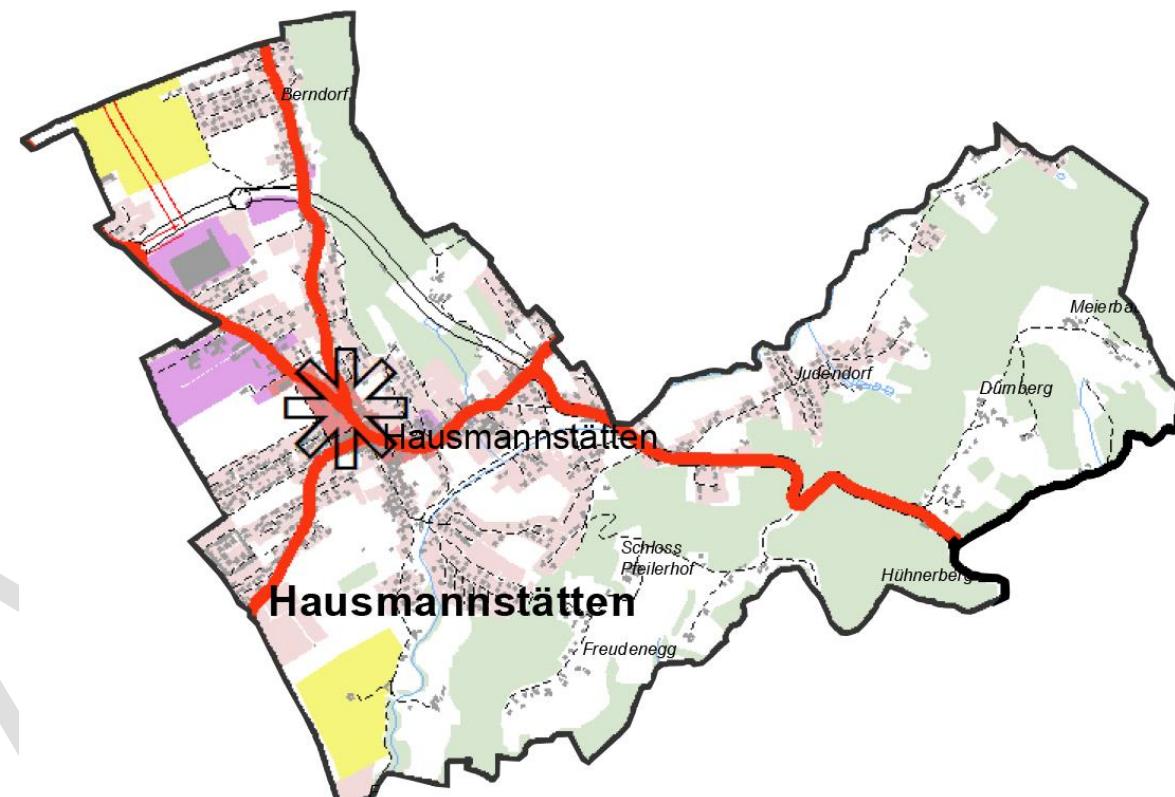


Abb. 3: Ausschnitt Regionales Entwicklungsprogramm Steirischer Zentralraum LGBL. 87/2016

Legende

- Vorrangzonen für Industrie und Gewerbe
- Landwirtschaftliche Vorrangzonen
- Rohstoffvorrangzonen
- Grünzonen

Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung

- Regionale Zentren
- Regionale Nebenzentren
- Teilregionale Zentren
- Siedlungsschwerpunkt

Planungsinformation

Bauland aus Flächenwidmungsplänen

- Wohn-, Dorf- und Erholungsgebiete [DO,W,E]
- Kerngebiete und Einkaufszentren [KG,EZ]
- Industrie- und Gewerbegebiete

Ökologische Korridore

Wald

Gewässer

Fließgewässer

Fluglärm 60 dB Dauerschall

Eisenbahn

Eisenbahn Projekte

Autobahnen, Schnellstraßen

Landesstraßen [B]

Landesstraßen [L]

sonstige Straßen

Straßenprojekte

Hauptlinien des öffentlichen Verkehrs

Bezirksgrenzen

Gemeindegrenzen

TEILRÄUME

Die Marktgemeinde Hausmannstätten liegt innerhalb folgender Teilräume:

- Außeralpines Hügelland
- Ackerbaugeprägte Talböden und Becken
- Siedlungs- und Industrielandschaften

TEILRÄUME - TEXTAUSZUG

....

Außeralpines Hügelland

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.
3. Im Grazer Feld sind die naturräumlichen Voraussetzungen zur Biotopvernetzung durch Festlegung von Grünzügen im Rahmen der örtlichen Raumplanung zu schaffen. Dabei ist eine Vernetzung der Grünzonen im Bereich Kaiserwald mit den Murauer, insbesondere im Nahbereich des Terminals Werndorf anzustreben.

Siedlungs- und Industrielandschaften

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.
-



Abb. 4: Teilräume - Ausschnitt aus dem Regionales Entwicklungsprogramm für die Region Steirischer Zentralraum LGBI. Nr.

Legende

Bergland über der Waldgrenze und Kampfwaldzone
Forstwirtschaftlich geprägtes Bergland
Grünlandgeprägtes Bergland
Grünlandgeprägte Becken, Passlandschaften und inneralpine Täler
Außeralpines Hügelland
Außeralpine Wälder und Auwälder
Ackerbaugeprägte Talböden und Becken
Siedlungs- und Industrielandschaften

Planungsinformation

Gewässer
Fliessgewässer
Eisenbahn
Autobahnen, Schnellstraßen
Landesstraßen [B]
Landesstraßen [L]
sonstige Straßen
Bezirksgrenzen
Gemeindegrenzen

KENNDATEN



2.0 VERORDNUNG

Inhalt

§ 1 INHALT	2
§ 2 UMFANG	2
§ 3 GELTUNGSBEREICH UND DAUER	2
§ 4 PLANGRUNDLAGE UND VERFASSER	2
§ 5 FESTLEGUNGEN DES ENTWICKLUNGSPLANES	2
§ 6 RÄUMLICH-FUNKTIONELLE GLIEDERUNG	5
§ 7 TEILREGIONALES ZENTRUM HAUSMANNSTÄTTEN GEM. REGIONALEM ENTWICKLUNGSPROGRAMM, LGBL. 87/2016	6
§ 8 ÖRTLICHE SIEDLUNGSSCHWERPUNKTE	8
§ 9 ENTWICKLUNGSBEREICHE (ABRUNDUNGSGEBIETE)	10
§ 10 FESTLEGUNG - ÖRTLICHE VORRANGZONEN / EIGNUNGSZONEN	11
§ 11 SACHBEREICHSKONZEPT ENERGIE	11
§ 13 INKRAFTTREten / AUSSEINKRAFTTREten	18

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Vorrangzonen, Regionales Entwicklungsprogramm Steirischer Zentralraum, LGBL. 87/2016.....	4
Abb. 2: Teilräume, Regionales Entwicklungsprogramm Steirischer Zentralraum, LGBL. 87/2016.....	4
Abb. 3: Räumlich-funktionelle Gliederung (Quelle: GIS Stmk., Darstellung: Heigl Consulting)	5
Abb. 4: Abgrenzung Zentrumszone, genaue Abgrenzung siehe Entwicklungsplan (Quelle: GIS Stmk.).....	7
Abb. 5: Örtlicher Siedlungsschwerpunkt Berndorf, genaue Abgrenzung siehe Entwicklungsplan (Quelle: GIS Stmk.).....	9
Abb. 6: Örtlicher Siedlungsschwerpunkt Judendorf, genaue Abgrenzung siehe Entwicklungsplan (Quelle: GIS Stmk.).....	9
Abb. 7: Abrundungsgebiet Fichtenweg, genaue Abgrenzung siehe Entwicklungsplan (Quelle: GIS Stmk.)	10
Abb. 8: Abrundungsgebiet Ferbersdorf, genaue Abgrenzung siehe Entwicklungsplan (Quelle: GIS Stmk.)	10
Abb. 9: Abrundungsgebiet Martha-Wölger-Weg, genaue Abgrenzung siehe Entwicklungsplan (Quelle: GIS Stmk.)	10

Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Hausmannstätten vom ##.##.####, mit der das Örtlichen Entwicklungskonzept 5.0 geändert wird -

Auf Grund der §§21 Abs 4, 24 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 - StROG 2010, LGBI Nr. 49/2010 idF LGBI. Nr. 73/2023 wird verordnet:

§ 1 INHALT

Die Verordnung besteht aus dem Wortlaut und der planerischen Darstellung im Maßstab M 1:5000, verfasst von Heigl - Consulting ZT GmbH, 8010 Graz, GZ HC64, Stand 13.12.2023 einschließlich Legende. Der Verordnung ist ein Erläuterungsbericht ange schlossen.

§ 2 UMFANG

1. Kurzfassung
2. **Verordnung** (Entwicklungsplan, Wortlaut der Verordnung)
3. Erläuterungsbericht (inkl. Sachbereichskonzepte Energie, Sachbereichskonzept Räumliches Leitbild sowie strategischer Umweltprüfung)
4. Anhang und Verzeichnisse

§ 3 GELTUNGSBEREICH UND DAUER

1. Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Gebiet der Marktgemeinde Hausmannstätten.
2. Der Geltungszeitraum endet mit Rechtskraft des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes, Periode 6.00“ lt. § 22 Abs. 1 STROG 2010, LGBI. 49/2010 i.d.F. 73/2023

§ 4 PLANGRUNDLAGE UND VERFASSER

I. RECHTSGRUNDLAGE

Das Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 - STROG, LGBI. 49/2010 i.d.F. 73/2023, Artikel 3

II. PLANGRUNDLAGEN

- Luftbild

Die dem Entwicklungsplan zu Grunde liegenden Orthofotos wurde vom Geoinformationssystem Steiermark (GIS) zur Verfügung gestellt.

Abfragedatum: 07.11.2023

- Ersichtlichmachungen

Die dem Entwicklungsplan zu Grunde liegenden Ersichtlichmachungen wurde vom Geoinformationssystem Steiermark (GIS) zur Verfügung gestellt.

Für eine genauer Aufstellung der Bekanntgaben der Abteilungen der Stmk. Landesregierung siehe Beilagen

Abfragedatum: 27.10.2020

Hinweis:

Schreiben der Abteilung 17 – Landes- und Regionalentwicklung, Amt der Stmk. Landesregierung, vom 10.10.2016, GZ: ABT17-26003/2014-134:

„... Die automatische Kontrolle von Flächenwidmungsplänen und Örtlichen Entwicklungskonzepten arbeitet mit Toleranzen. Deshalb kann es zu keiner unterschiedlichen Behandlung auf Grund der minimalen Koordinatendifferenzen zwischen den DKM - Daten des BEV und dem Katasterdaten des Landes kommen sowie davon abgeleiteten Ebenen.

Die Koordinatenunterschiede in den beiden Katasterdatenbeständen ergeben sich aus verschiedenen Speicherstrukturen der Daten und sind als vernachlässigbar anzusehen. ...“

Widersprüche zwischen digitalem Kataster und Orthofoto bei Flüssen und Gewässer wurden an das Orthofoto angepasst.

§ 5 FESTLEGUNGEN DES ENTWICKLUNGSPLANES

Der Entwicklungsplan, im Maßstab 1:10.000
beinhaltet die **grafische Darstellung der Entwicklungsziele** der Marktgemeinde Hausmannstätten sowie die **Ersichtlichmachung übergeordneter Planungsinteressen** und Bekanntgaben.

Auflageschluss Gemeinderat	13.12.2023
Auflagezeitraum	22.01.2024 - 22.03.2024
Endbeschluss Gemeinderat	xx.xx.xx

I. ENTWICKLUNGSGRENZEN UND ENTWICKLUNGSRICHTUNGEN

Legende zu den Entwicklungsgrenzen:

Begründung der äußeren Entwicklungsgrenze aufgrund von Naturräumlichen Gegebenheiten

- ① Uferstreifen-Gewässer Freihaltung
- ② Erhaltung von Wald und/oder Gehölzstreifen ($\geq 10m$ zum Waldsaum)
- ③ Fehlende naturräumliche Voraussetzung
- ④ Erhaltung charakteristische Kulturlandschaft, ökologisch- oder klimatisch bedeutsamer Strukturen
- Naturräumlich absolute Entwicklungsgrenze
- - - Naturräumlich relative Entwicklungsgrenze

Begründung der äußeren Entwicklungsgrenze aufgrund von Siedlungspolitischen Überlegungen

- ① Baulandbedarf unter Berücksichtigung vorrangiger Entwicklung in Siedlungsschwerpunkten
- ② Nutzungsbeschränkungen durch übergeordnete Planungen und Sicherstellung anderer Planungen
- ③ Nutzungsbeschränkungen aufgrund von Immissionen
- ④ Vermeidung von Nutzungskonflikten
- ⑤ Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes
- ⑥ Mangelhafte Infrastruktur oder Erschließung
- ⑦ Gemeindegrenze
- Siedlungspolitisch absolute Entwicklungsgrenze
- - - Siedlungspolitisch relative Entwicklungsgrenze

II. BAULANDENTWICKLUNG

Die Baulandentwicklung hat jeweils von „Innen“ nach „Außen“ gem. den Raumordnungsgrundsätzen §3 STROG (i.d.g.F.) zu erfolgen. Die Entwicklungssiedlung ist im Entwicklungsplan dargestellt.

III. RELATIVE ENTWICKLUNGSGRENZEN

Relative Entwicklungsgrenzen dürfen unter Berücksichtigung des Raumordnungsziels „Siedlungsentwicklung von Innen nach Außen“ um eine ortsübliche Bauplatztiefe überschritten werden ($\leq 30m$).

(Quelle: Planzeichenverordnung 2016, Stand: 20.06.2016, S. 11)

IV. LAGE DER GRENZEN VON REGIONALEN VORRANGZONEN

Wenn sich die Nutzungsgrenzen unterschiedlicher Funktion nicht an eindeutigen Strukturlinien (z.B. Straßen oder Gewässer) orientieren, sind Abweichungen im Ausmaß von einer ortsüblichen Bauplatztiefe (ca. 30 - 40m) zulässig.

(Quelle: Regionales Entwicklungsprogramm Steiermark „Steirischer Zentralraum“, Rechtskraft: 16.07.2016, S. 31)

Die Ersichtlichmachung und genaue Abgrenzung der Grenzen der Vorrangzonen ist im Entwicklungsplan enthalten.

V. VORRANGZONEN FÜR DIE SIEDLUNGSENTWICKLUNG (GEM. REGIONALEM ENTWICKLUNGSPROGRAMM, LGBL. 87/2016)

Die Marktgemeinde Hausmannstätten ist wie folgt eingestuft:

- Teilregionales Zentrum

VI. ÜBERÖRTLICHE VORRANGZONEN (GEM. REGIONALEM ENTWICKLUNGSPROGRAMM, LGBL. 87/2016)

Die Marktgemeinde Hausmannstätten ist von nachstehenden Vorrangzonen betroffen:

- Landwirtschaftliche Vorrangzone (gelb markierte Flächen)

VII. PLANUNGSDATEN

Im Regionalplan ist nachfolgender Baulandbestand ersichtlich gemacht:

- Wohn-, Dorf- und Erholungsgebiete
- Kerngebiete und Einkaufszentren
- Industrie- und Gewerbegebiete

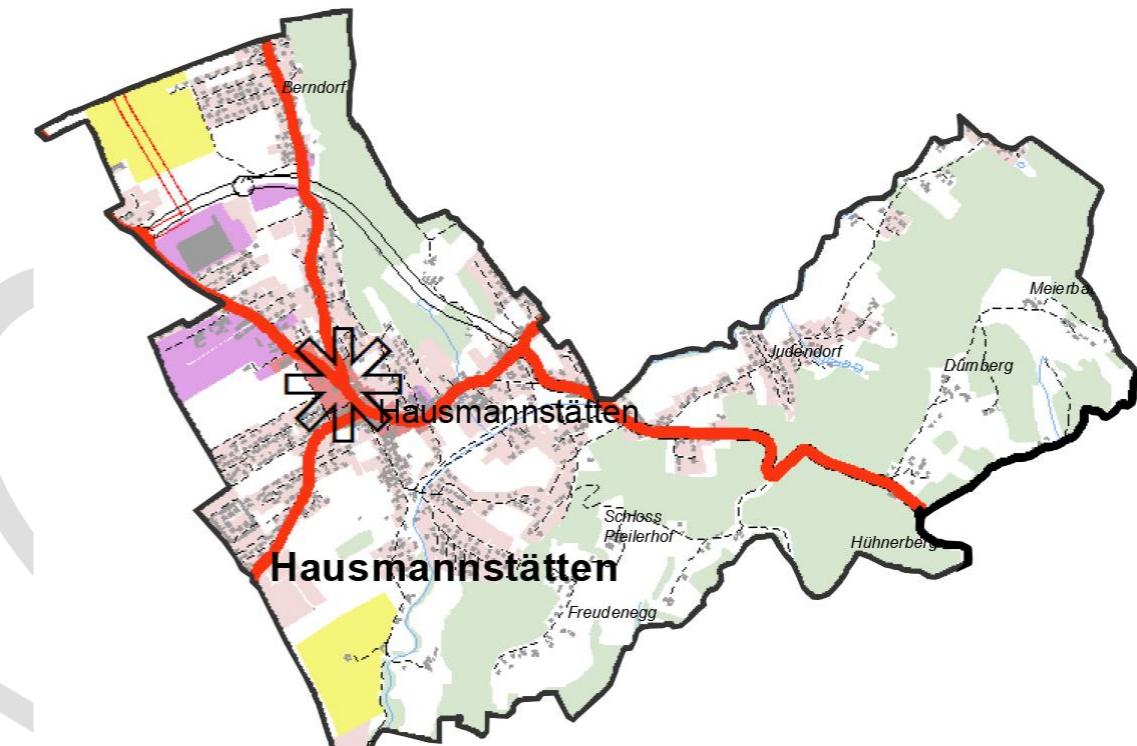


Abb. 1: Vorrangzonen, Regionales Entwicklungsprogramm Steirischer Zentralraum, LGBL. 87/2016

VIII. SONSTIGE PLANUNGSDATEN

- Hauptlinie des öffentlichen Verkehrs
- Straßenprojekte

IX. TEILRÄUME

Die Marktgemeinde Hausmannstätten liegt in folgenden Teilräumen:

- Ackerbaugeprägte Talböden und Becken (braune Flächen)
- Außeralpines Hügelland (ockerfarbige Flächen)
- Siedlungs- und Industrielandschaften (rote Flächen)

X. EINKAUFZENTRENVERORDNUNG

Quelle: Einkaufszentrenverordnung 2011, LGBL. 58/2011

Maximal zulässige Verkaufsfläche für Einkaufszentren 2: 2000m² (davon noch 800m²

Lebensmittel



Abb. 2: Teilräume, Regionales Entwicklungsprogramm Steirischer Zentralraum, LGBL. 87/2016

§ 6 RÄUMLICH-FUNKTIONELLE GLIEDERUNG

RÄUMLICHE-FUNKTIONELLE-GLIEDERUNG INKLUSIVE POTENTIAL

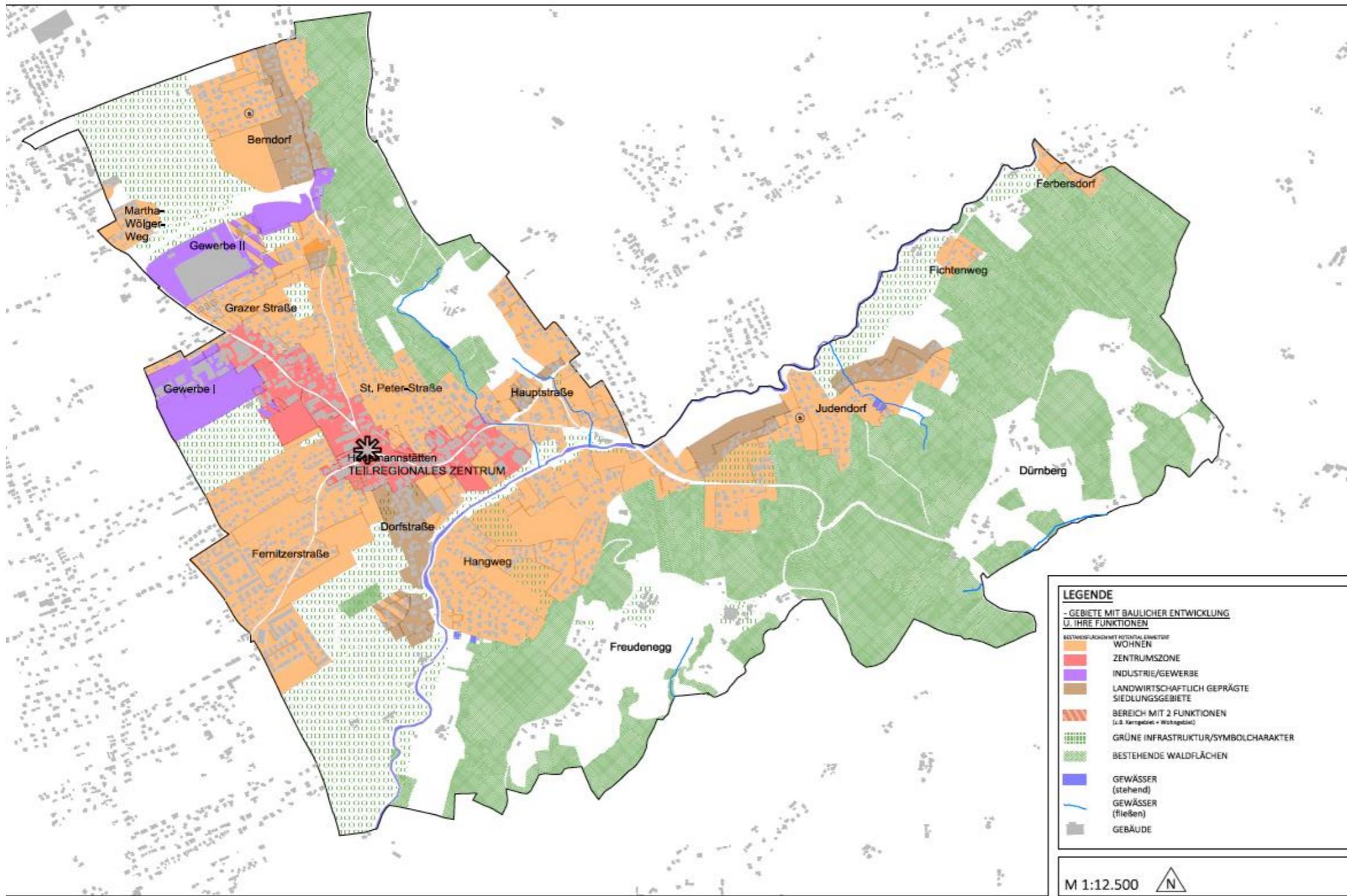


Abb. 3: Räumlich-funktionelle Gliederung (Quelle: GIS Stmk., Darstellung: Heigl Consulting ZT GmbH)

§ 7 TEILREGIONALES ZENTRUM HAUSMANNSTÄTTEN GEM. REGIONALEM ENTWICKLUNGSPROGRAMM, LGBL. 87/2016

(1) S - SIEDLUNGSSCHWERPUNKT (ÜBERNAHME LT. REGIONALEM ENTWICKLUNGSPROGRAMM)

Der Siedlungsschwerpunkt (Teilregionales Zentrum) wird wie folgt abgegrenzt:



- | | |
|---------------------------------|---|
| ▪ Richtung Norden: | Waldsaum bzw. Gemeindegrenze |
| ▪ Richtung Nordosten: | Kreisverkehr (Krz. B73 inkl. Hauptstraße) |
| ▪ Richtung Südosten: | talseitiger Waldsaum von Freudenegg |
| ▪ Richtung Süden und Südwesten: | Gemeindegrenze |
| ▪ Richtung Nordwesten: | Lindenstraße |

(2) FUNKTIONSBEREICHE - GEBIETE MIT BAULICHER ENTWICKLUNG

- Wohnen
- Zentrum
- Industrie, Gewerbe
- Landwirtschaftlich geprägte Siedlungsgebiete

(3) RAUMBEZOGENE ZIELE UND MASSNAHMEN

Ziel: Der Teilregionale Siedlungsschwerpunkt Hausmannstätten muss als Lebens- und Arbeitsraum gestärkt und weiterentwickelt werden.

Siedlungsentwicklung

Zentrumszone:

Ziel:

Die Zentrumszone muss eine hohe Nutzungsvielfalt aufweisen.

Die Abgrenzung der Zentrumszone ist dem Entwicklungsplan zu entnehmen.

Maßnahmen:

1. Anrainend an die Grazer Straße, die Hauptstraße und die Fernitzer Straße müssen in der Zentrumszone Mischnutzungen von Gebäuden ermöglicht werden.
2. In der Zentrumzone sind vorrangig tertiäre Einrichtungen (Handel, Dienstleistungen, Verwaltung, soziale Infrastruktur) und nicht emittierende Kleingewerbebetriebe anzusiedeln.
3. Die Ortsdurchfahrt ist für Fußgänger durch Bepflanzungsmaßnahmen, Verbreiterung der Gehsteige u.ä. attraktiv zu gestalten, um die Aufenthaltsdauer der Bewohner*Innen im Ortskern anzuheben, sowie Begegnungen im öffentlichen Raum zu forcieren.
4. Die Errichtung von Einkaufszentren ist ausschließlich längs der Ortsdurchfahrten Grazer Straße, Hauptstraße oder Fernitzer Straße zulässig. Deren Architektur muss sich dem im Räumlichen Leitbild angestrebten Erscheinungsbild unterordnen.

5. Im räumlichen Leitbild sind Festlegungen zur identitätsbildenden Gestaltung des Ortskernes zu treffen. Hierbei ist auf die Erhaltung einer dörflich geprägten Raumstruktur zu achten.

Die Mindestbebauungsdichte in der Zentrumszone hat längs der Hauptstraßen 0,5 entsprechend der Leitdefinition für Bauland der Kategorie Kerngebiet §30, Abs.1 (3) LGBL. 49/2010 i.d.F. LGBL. 45/2022, zu betragen.

Funktion Wohnen:

Ziel:

Die hohe Lebensqualität muss erhalten und Flächen für leistbares Wohnen gesichert werden.

Maßnahmen:

1. Im räumlichen Leitbild sind Festlegungen zur Sicherung der Lebensqualität (Immissionsschutz, Durchgrünung, Stärkung der Durchwegungen) zu treffen.
2. Im Entwicklungsplan sind Flächen für den kommunalen und/ oder förderbaren Geschoßwohnbau auszuweisen.
3. Zur Sicherung von leistbarem Wohnen werden Zweitwohnsitze im teilregionalen Zentrum ausgeschlossen.
4. Längs des Ferbersbaches ist ein für die Bevölkerung attraktives Fuß-Radwegenetz mit hoher Aufenthaltsqualität auszubauen. Dieses soll von der Gemeindegrenze Vasoldsberg bis zur Gemeindegrenze Fernitz geführt werden und von diesem nach Nordwesten bis Berndorf das übrige Wohngebiet für Fußgänger und Radfahrer erschließend ein ebenfalls „grünes Band“ erhalten.
5. Sicherung einer Erschließung für die Potentialflächen im Bereich Maria-Theresien Straße, Fußweg in Richtung Schule, Verkehrsfläche für Zufahrt.

Funktion Landwirtschaftlich geprägte Siedlungsgebiete:

Ziel:

Der bäuerliche Gebietscharakter muss längs der Dorf Straße erhalten werden.

Maßnahmen:

1. Sicherung des Fortbestandes der landwirtschaftlichen Betriebe und deren baulichen Strukturen durch Schutz vor heranrückender Wohnbebauung
2. Die für den historischen bäuerlichen Ortskern signifikanten gestalterischen Merkmale sind im räumlichen Leitbild für künftige Bauvorhaben Identität stiftend festzulegen.
3. In den landwirtschaftlich geprägten Siedlungsgebieten dürfen zur Eigenversorgung - unter Berücksichtigung des Anrainerschutzes - trotz Ortskernlage - emissionsarme Ställe neu errichtet werden.

Funktion Gewerbe, Industrie:

Ziel:

Die Vermeidung von Nutzungskonflikten mit anrainender Wohnbebauung sowie Sicherung des Fortbestandes und der Ansiedlung von immissionsarmem, arbeitsplatzintensiven Betrieben muss erfolgen.

Maßnahmen:

1. Leerstände müssen recycelt und bodensparend ausgebaut werden.
2. Der hohe Versiegelungsgrad ist zugunsten verstärkter grüner Infrastruktur zurückzunehmen:
3. Die Dachflächen der Betriebe sind als Kompensation für den hohen Versiegelungsgrad wahlweise als Solargründach, intensiv begrüntes Dach oder als Gründach mit Aufenthaltsmöglichkeiten für die Arbeitnehmer zu gestalten.
4. Die Gewerbegebiete I und II sind an das Fuß- und Radwegenetz der Marktgemeinde anzuschließen.
5. Die Verfügbarkeit und der Ausbau der Standorte „Gewerbe und Industrie“ muss gewährleistet werden.

Mobilität

Ziel:

Die Marktgemeinde strebt die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs bei gleichzeitiger Qualitätsverbesserung alternativer Mobilitätsangebote an.

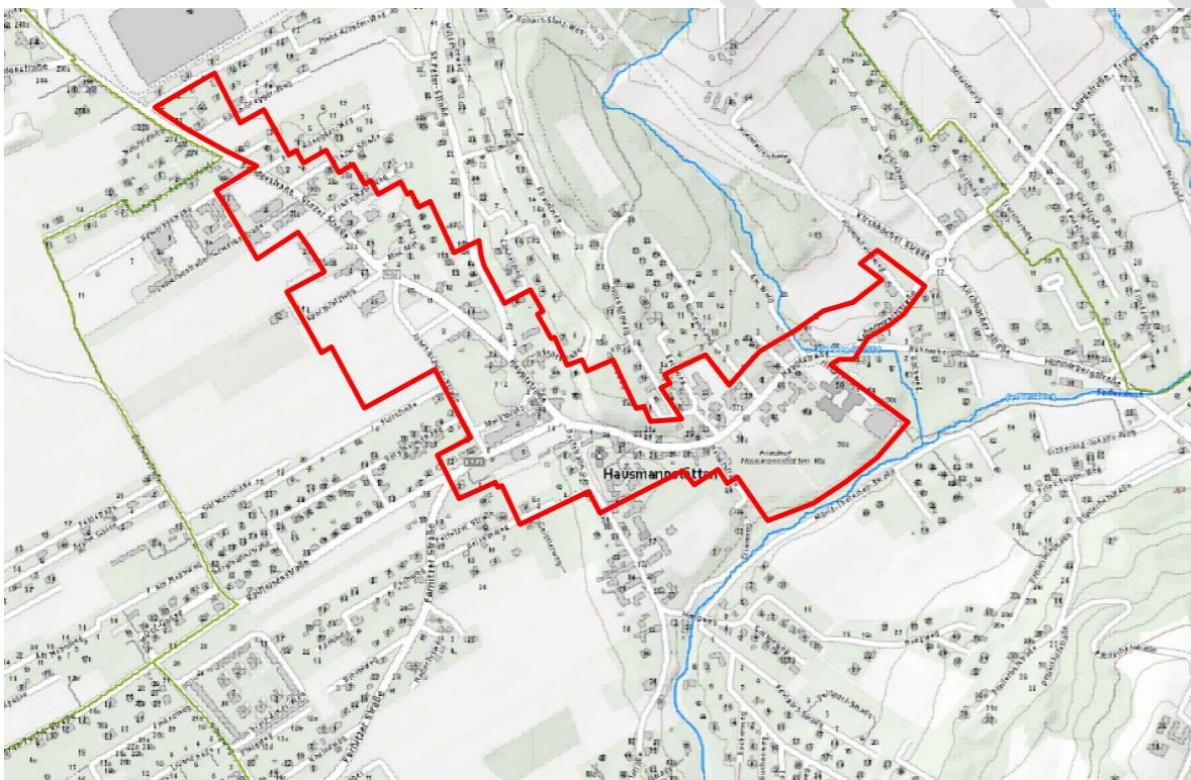
Maßnahmen:

1. Die Marktgemeinde strebt den Ausbau des öffentlichen Personenverkehrs, insbesondere die verbesserte Verbindung nach Graz an. Daher müssen geeignete Trassen für den Ausbau einer Straßenbahnenlinie von und nach Graz freigehalten werden.
2. Der Ausbau eines gemeindeinternen Fuß-/Radwegenetzes, zur Verbindung der diversen Baugebiete der Marktgemeinde, muss erfolgen.

Grüne, blaue Infrastruktur, Klimawandel angepasste Ortsentwicklung

Ziel:

Die Marktgemeinde strebt die Erhöhung ihres Anteils von grüner und blauer Infrastruktur an.



Maßnahmen:

1. Die Freihaltezonen im Entwicklungsplan und Freihaltegebieten im Flächenwidmungsplan müssen ausgewiesen werden.

Abb. 4: Abgrenzung Zentrumszone, genaue Abgrenzung siehe Entwicklungsplan (Quelle: GIS Steiermark, 2023)

§8 ÖRTLICHE SIEDLUNGSSCHWERPUNKTE



I. BERNDORF, JUDENDORF

Der örtliche Siedlungsschwerpunkt Berndorf wird für neue Baulandausweisungen wie folgt abgegrenzt:

- | | |
|--------------------|----------------|
| ▪ Richtung Norden: | Gemeindegrenze |
| ▪ Richtung Osten: | Waldsaum |
| ▪ Richtung Süden: | Raabaa Straße |
| ▪ Richtung Westen: | Mitter Straße |

Der örtliche Siedlungsschwerpunkt Judendorf wird für neue Baulandausweisungen wie folgt abgegrenzt:

- | | |
|--------------------|-----------------------------------|
| ▪ Richtung Norden: | wasserwirtschaftliche Vorrangzone |
| ▪ Richtung Osten: | Bestand |
| ▪ Richtung Süden: | Waldsaum |
| ▪ Richtung Westen: | Hühnerberg Straße |

FUNKTIONSBEREICHE - GEBIETE MIT BAULICHER ENTWICKLUNG

- Wohnen
Landwirtschaftlich geprägte Siedlungsgebiete

RAUMBEZOGENE ZIELE UND MASSNAHMEN

Ziel: Eine Weiterentwicklung und Stärkung des Siedlungsschwerpunktes Berndorf und Judendorf muss erfolgen

(I)1 *Siedlungsentwicklung*

1.1. Funktion Wohnen:

Ziel:

Die hohe Lebensqualität muss gesichert werden.

Maßnahmen:

1. Festlegung einer Randlage des Siedlungsschwerpunktes und des Gebietscharakters entsprechenden maximal zulässigen abgestuften Bebauungsdichte (BBD) von 0,6 bzw. 0,4.
2. Sicherung des hohen Grünanteils des Baugebietes durch Festlegung des Grünflächenfaktors und Versiegelungsgrades im räumlichen Leitbild.

1.2. Funktion Landwirtschaftlich geprägte Siedlungsgebiete:

Ziel:

Der bäuerliche Gebietscharakter muss erhalten bleiben.

Maßnahmen:

1. Längs der St. Peter Straße muss die dörfliche Struktur mit ihrer nutzungs durchmischten Siedlungsstruktur erhalten und ausgebaut werden.
2. Die Abgrenzung des Dorfgebietes muss den Schutz der kleinbäuerlichen Betriebe vor Nutzungs konflikten ermöglichen.

(I)2 Ortsbild / öffentlicher Raum

Ziel:

Das gewachsene Ortsbild muss geschützt und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum muss gewährleistet werden.

Maßnahmen:

1. Die Baukultur bzw. Bewusstseinsstärkung muss durch Verordnung eines Räumlichen Leitbildes angehoben werden.
2. Ein für den Aufenthalt im öffentlichen Raum geeigneten „Dorfplatz“ in Berndorf und Judendorf muss geschaffen werden.
3. Dorf Straße, Judendorfer Straße: Der ländliche Gebietscharakter muss durch Verordnung eines Räumlichen Leitbildes geschützt werden.

(I)3 Umwelt / Klima / Grünraum

Ziel:

Der Schutz vor Umweltschäden (Hangwasser, Hochwasser), Lärmbelastungen und Schutz vor sommerlicher Überhitzung muss forcierter werden.

Maßnahmen:

1. Die Versiegelung, insbesondere im Rahmen von baubehördlichen Bewilligungsverfahren, muss reduziert werden.
2. Die hochwasser- und hangwassergefährdeten Bereiche und Uferbereiche, entsprechend den Vorgaben des SAPROs, müssen vor Bebauungen freigehalten werden.
3. Die Pflanzung straßenbegleitender Baumpflanzungen, insbesondere muss die Mitter Straße eine Allee mit Bänken erhalten und damit den Beginn der angestrebten Rad-/Fußweg Verbindung in das Ortszentrum darstellen, muss erfolgen.
4. Die Freihaltung von Luftschnäisen (Mikroklima) längs des Ferberbaches muss gewährleistet werden.
5. Die vorliegende Hangwasserkarte muss bei Baulandausweisungen berücksichtigt werden.
6. Die Festlegung einer Freihaltezone im Entwicklungsplan und eines Freihaltegebietes im Flächenwidmungsplan westlich von Berndorf sowie längs des Ferberbaches ist erforderlich.
7. Die Reduzierung des motorisierten Verkehrs zugunsten umweltfreundlicher, lärmärmer Mobilitätskonzepte ist zu forcieren.

(I)4 Verkehr / technische Infrastruktur

Ziel:

Der Ausbau der technischen Infrastruktur, insbesondere eines Fuß- und Radwegnetzes muss gewährleistet werden.

Maßnahmen:

1. Ein kontinuierlicher Ausbau der Infrastruktur, in Abhängigkeit zu den Baulandausweisungen, muss erfolgen.
2. Berndorf und Judendorf müssen durch ein attraktives Fuß-/Radwegenetz in der Mitter Straße, sowie längs des Ferberbaches mit dem teilregionalen Zentrum Hausmannstätten verbunden werden.
3. Das Freihalten der Trasse westlich von Berndorf für eine zukünftige bevorzugte Straßenbahlinie bzw. eine Entlastungsstraße Richtung Graz ist erforderlich und somit darf keine Baulanderweiterung nach Westen erfolgen.

(I)5 Wirtschaft

Ziel:

Die Stärkung der Wirtschaftsstandorte wird angestrebt.

Maßnahmen:

1. Die Schaffung von Übergangszonen, insbesondere Richtung Süden, zwischen divergierenden Nutzungen muss erfolgen.
2. Längs der St. Peter Straße muss eine emissionsarme Mischnutzung angestrebt werden.
3. Zur Belebung der Ortskerne und damit Stärkung der Wirtschaft müssen die Ortsdurchfahrten entschleunigt und neugestaltet werden.



Abb. 5: Örtlicher Siedlungsschwerpunkt Berndorf, genaue Abgrenzung siehe Entwicklungsplan (Quelle: GIS Steiermark, 2023)

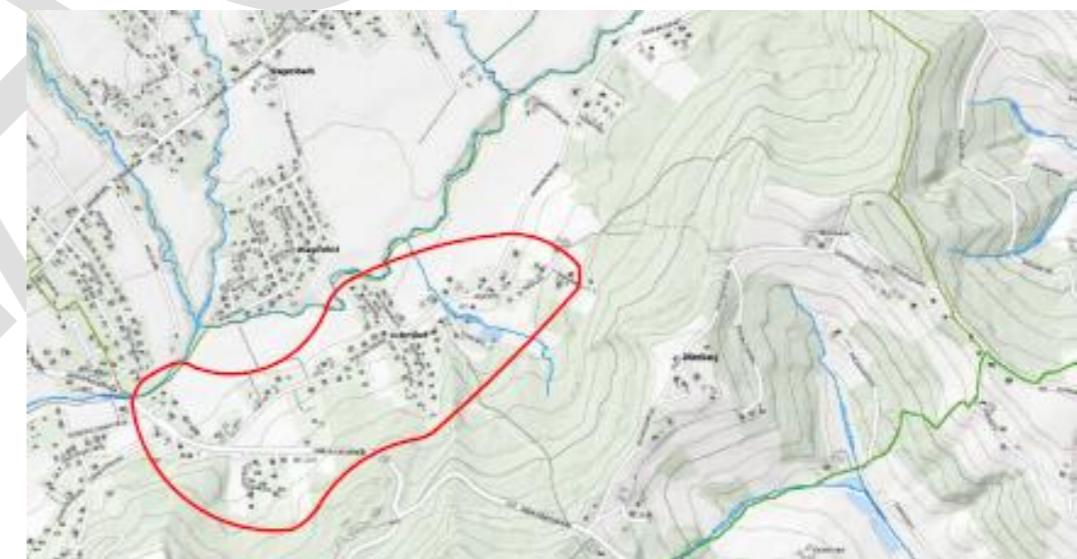


Abb. 6: Örtlicher Siedlungsschwerpunkt Judendorf, genaue Abgrenzung siehe Entwicklungsplan (Quelle: GIS Steiermark, 2023)

§9 ENTWICKLUNGSBEREICHE (ABRUNDUNGSGEBIETE)

I. FICHTENWEG

FUNKTIONSBEREICHE - GEBIETE MIT BAULICHER ENTWICKLUNG

Wohnen

RAUMBEZOGENE ZIELE UND MASSNAHMEN

Ziel:

Der Erhalt und die Abrundung der bestehenden Siedlungsstrukturen müssen gewährleistet werden

Funktion Wohnen:

1. Die Festlegung von absoluten Entwicklungsgrenzen muss erfolgen.
2. Es darf keine Erweiterung nach außen stattfinden.



Abb. 7: Abrundungsgebiet Fichtenweg, genaue Abgrenzung siehe Entwicklungsplan (Quelle: GIS Steiermark, 2023)

II. FERBERSDORF (IM ZUSAMMENSCHLUSS MIT DER MARKTGEMEINDE VASOLDSBERG)

FUNKTIONSBEREICHE - GEBIETE MIT BAULICHER ENTWICKLUNG

Wohnen

RAUMBEZOGENE ZIELE UND MASSNAHMEN

Ziel:

Der Erhalt und die Abrundung der bestehenden Siedlungsstrukturen müssen gewährleistet werden

Funktion Wohnen:

1. Sanierung der Hochwassergefährdung.
2. Festlegung von absoluten Entwicklungsgrenzen.
3. Keine Erweiterung nach außen.

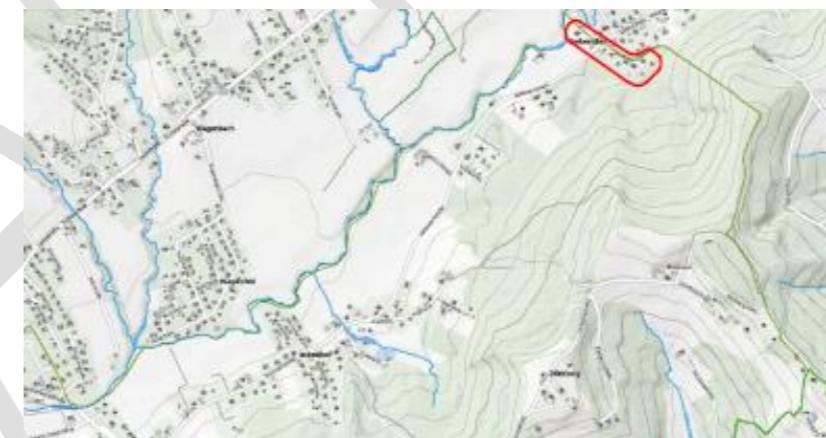


Abb. 8: Abrundungsgebiet Ferbersdorf, genaue Abgrenzung siehe Entwicklungsplan (Quelle: GIS Steiermark, 2023)

III. MARTHA-WÖLGER-WEG (IM ZUSAMMENSCHLUSS MIT DER MARKTGEMEINDE GÖSSENDORF)

FUNKTIONSBEREICHE - GEBIETE MIT BAULICHER ENTWICKLUNG

Wohnen

RAUMBEZOGENE ZIELE UND MASSNAHMEN

Ziel:

Der Erhalt und die Abrundung der bestehenden Siedlungsstrukturen müssen gewährleistet werden

Funktion Wohnen:

1. Festlegung von absoluten Entwicklungsgrenzen.
2. Keine Erweiterung nach außen.
3. Hochwassergefährdung ist zu beachten.

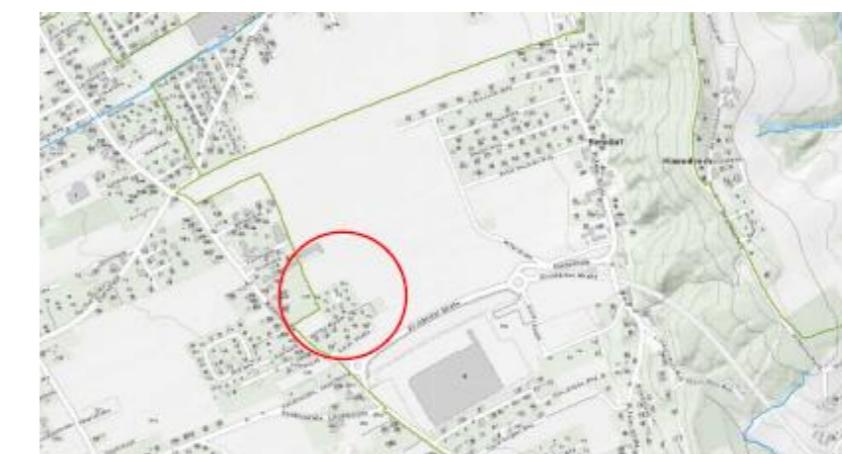


Abb. 9: Abrundungsgebiet Martha-Wölger-Weg, genaue Abgrenzung siehe Entwicklungsplan (Quelle: GIS Steiermark, 2023)

§10 FESTLEGUNG - ÖRTLICHE VORRANGZONE / EIGNUNGSZONE

(1) ÖRTLICHE VORRANGZONE / EIGNUNGSZONE (GRÜN)

ppa **Private Parkanlage**
Schloss Pfeilerhof (Freudenegg)
Ziel: Entwicklung des Schlosses zu einem Kulturbetrieb mit ergänzender Erholungsfunktion

ppa **Private Parkanlage**
Dorfstraße
Ziel: Sicherung der naturräumlichen Strukturen (Bäume)

ewg **Erwerbsgärtnerei**
Obstbau „Absenger Stockinger“
Ziel: Erhalt und Stärkung des Betriebes durch die Örtliche Raumplanung

erh **Erholung Sport**
Sportzentrum
Ziel: Ausbau des Sportzentrums

frh **Friedhof**
Zentrum
Ziel: Sicherung der Flächen

erh **Ferbersbach Uferbereich**
Ziel: Sicherung und Weiterentwicklung / Ausbau Naherholung und Hochwassersanierung

rsp **Reitsport**
Freudenegg
Ziel: Sicherung der Flächen

(2) FREIHALTEZONE

fhz(1) **Hochwasser**
Ziel: Schutz der Retentionsräume vor einer Bebauung bzw. von der Errichtung von baulichen Anlagen, die ein Abflusshindernis darstellen.

fhz(2) **Erholung**
Ziel: Schutz von Flächen für die Naherholung der Bevölkerung.

fhz(3)

Landschaftsbild

Ziel: Schutz des Landschaftsbildes und markanter Landschaftsstrukturen sowie Freihalten von Sichtachsen.

fhz(4)

Schutz von Grünraum

Ziel: Schutz des Naturraums und Erhöhung der Biodiversität.

(3) GRÜNZONEN

Ziel: Schutz der Grünzonen vor einer weiteren Zerschneidung und Fremdnutzung.

§11 SACHBEREICHSKONZEPT ENERGIE

(1) Siedlungsraum und Bevölkerung

Ziele:

- In den bereits mit Nahwärme versorgten Gebieten sind langfristig ausreichende Dichten durch dichtere Wohnformen, wie z.B. Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser oder Geschoßwohngebäuden herzustellen, um die Leistungsdichte für die Nahwärme zu garantieren und Energieeffizienzpotenzial zu nutzen. Hierbei hat eine Abstimmung mit dem Orts- und Straßenbild zu erfolgen.
- In Vorranggebieten für Nahwärme ist durch Nachverdichtung die Wärmebelastungsdichte zu steigern, um die erforderlichen Wärmebedarfsdichten für Nahwärme sowie bessere Bedienbarkeit des öffentlichen Verkehrs sicherzustellen.
- Nutzungsdurchmischung ist durch die Ausweisung von Kerngebieten und die Ansiedlung von zentralörtlichen Funktionen im Ortszentrum zu fördern.
- Siedlungsstrukturen sind nach den Grundsätzen der „fußgängergerechten Stadt“ zu planen. Carsharing-Angebote soll den Verzicht auf das Zweitauto ermöglichen.
- Der Ausbau von Radwegen und die Verordnung von Fahrradstraßen ist gemäß dem Regionalen Radverkehrskonzept voranzutreiben.
- In Vorranggebieten für energiesparende Mobilität sind bei Neubauten im Geschoßbau und verdichteten Flachbau (z.B. Reihenhäuser) Abweichungen von den seitens der Gemeinde in den generellen Bebauungsrichtlinien verordneten 2 Stellplätzen je Wohneinheiten zulässig, wenn alternative Mobilitätsformen (z.B. Carsharing) nachgewiesen werden können.
- Konkretisierende Festlegungen zur energiesparenden Mobilität sind im Rahmen der Erstellung eines Räumlichen Leitbildes vorzunehmen.

(2) Technische Infrastruktur / Gemeinbedarfseinrichtungen

Ziele:

- a. Das bestehende Nahwärmenetz ist auszubauen.
- b. Der Ersatz von fossilen Heizanlagen durch erneuerbare Energieträger ist bei Neu-, Zu- und Umbauten und Sanierungen im ganzen Gemeindegebiet voranzutreiben.
- c. Langfristig gesehen ist in „Vorranggebieten für Nahwärme“ die Wärmeversorgung bei Neubauten und bei Sanierungen hauptsächlich durch Nahwärme durchzuführen, wobei auch alternative, erneuerbare Energieträger errichtet werden können.
- d. Im Bestand ist ein Ersatz durch umweltfreundliche Energieträger wie Solarthermie, Nahwärme, Wärmepumpe, Geothermie etc. voranzutreiben und wird dies bei Vorhandensein der finanziellen Mittel gefördert.
- e. Die Berücksichtigung von Flächen für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen in landschaftsräumlich dafür geeigneten Bereichen nach Standortanalyse im Anlassfall.
- f. Bei Neubauten sind für die Wärmeversorgung und die Warmwasserbereitung vorrangig erneuerbare Energieträger und/oder Solaranlagen zu verwenden.
- g. In dezentralen Baugebieten sowie festgelegten Örtlichen Siedlungsschwerpunkten, abseits des Nahwärmenetzes, ist der Ausbau von erneuerbaren Energieträgern voranzutreiben.
- h. Zur Steigerung der Energieeffizienz sind thermische Sanierungen bei Gebäuden mit erhöhtem Heizwärmebedarf (Baujahr von 1980) voranzutreiben und werden diese bei Vorhandensein der finanziellen Mittel gefördert.
- i. Zur Förderung der energiesparenden Mobilität sind Maßnahmen zur Attraktivierung des Fuß- und Radverkehrs in der Gemeinde zu setzen (z.B. Verbreiterung und Neuerrichtung von Gehwegen und Fußwegverbindungen, Ausbau von Radwegen, nicht zu große Fahrbahnbreiten im Ortskern, Bereitstellung von ausreichenden Fahrradabstellanlagen, Reduktion von PKW-Stellplätzen, etc.). Dadurch sollen die Radverkehrs- und Fußweg-Anteile innerorts signifikant erhöht werden.

§12 RÄUMLICHES LEITBILD

(1) UMFANG UND INHALT

Der Geltungsbereich des Räumlichen Leitbildes umfasst das gesamte Gemeindegebiet.

Das Räumliche Leitbild der Marktgemeinde Hausmannstätten besteht aus dem Verordnungswortlaut, der grafischen Darstellung (Bereichstypenplan Maßstab 1:2.000) samt Planzeichenerklärung und nachstehenden Beilagen:

Verordnung:

- B1 Gemeindemorphologie SOLL, GZ: HC64_RLB, 23.10.2023
- B2 Dachformen SOLL, GZ: HC64_RLB, 26.06.2023
- B3 Grünraumkarte SOLL, GZ: HC64_RLB, 23.10.2023
- B4 Ortskern laut ÖROG, GZ: HC64_RLB, 26.06.2023

Beilage: Sachbereichskonzept Räumliches Leitbild:

- Textteil sowie
- B5 Sichtbeziehungen „Kirche“, GZ: HC64_RLB, 26.06.2023
 - B6b Gemeindemorphologie IST, GZ: HC64_RLB, 26.06.2023
 - B7 Gebäudehöhen IST, GZ: HC64_RLB, 26.06.2023

Beilage: Anhang:

- B8 Auszug Baumliste
- B9 Auszug Pflanzen für Entwässerungsmulden
- B10 Räumliche Gestaltungsstudie, Fernitzer Straße - Ortszentrum, Arch. DI Wurzrainer
- B11 Bebauungsstudie Hausmannstätten, Zentrum Kreisverkehr, Arch. DI Wurzrainer

(2) ALLGEMEINE ZIELSETZUNGEN

- (1) Ziel dieses Räumlichen Leitbildes ist neben der Harmonisierung der im Gemeindegebiet Hausmannstätten geltenden Beurteilungsgrundlagen bzw. Bebauungsrichtlinien in den baubehördlichen Bewilligungsverfahren, die Vereinfachung der baubehördlichen Bewilligungsverfahren. Weiters muss das Räumliche Leitbild eine Hilfestellung für Bauherren und Planer sein.
- (2) Der ländliche Charakter des Orts- und Landschaftsbildes muss gemäß den Zielsetzungen des Gemeinderates im gesamten Gemeindegebiet auch weiterhin gewahrt und die Planungsqualität im gesamten Gemeindegebiet angehoben werden.
- (3) Ziel der Marktgemeinde ist eine qualitätvolle Innenentwicklung ihrer Siedlungsgebiete.

Nur wenn alle Kriterien erfüllt sind und zusammenwirken, wird die von Hausmannstätten angestrebte städtebauliche Qualität erreicht:

— Funktion (Ordnung, Nutzungen, Mischung, Orientierung, z.B. Lärmschutz),

Örtliches Entwicklungskonzept
MARKTGEMEINDE HAUSMANNSTÄTTEN
© HEIGL CONSULTING ZT GmbH; GZ: HC64_5.0

- **Ökonomie** (Wohnen und Arbeiten nebeneinander, Handel, Gewerbe etc., Versorgung, Erschließung...),
 - **Ökologie** (erneuerbare Energie, Versiegelung minimieren, passive Orientierung, Sonnenenergie...),
 - **"Schönheit"** (Maßstäßlichkeit, Form, Raumfolgen, Blickachsen/Sichtbeziehungen, Angemessenheit, Materialien, Farbe...)
- (4) Um die angestrebte Lebens-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität zu erzeugen, sind Ergänzungen und Änderungen von vorhandenen Verordnungen erforderlich.
Gleichzeitig muss deren Handhabung transparent und möglichst ohne Doppelgleisigkeiten erfolgen.
- (5) Bestehende Beeinträchtigungen oder Fehlentwicklungen können nicht als Referenz für die Beurteilung herangezogen werden.
- (6) Identitätsstiftende, qualitätsvolle Architektur muss geschützt, erhalten und gefördert werden. Die bestehende Kulturlandschaft ist in ihrer Eigenart zu erhalten.
- (7) Leerstände (vor allem im Ortskern) müssen mit Hilfe neuer Nutzungen revitalisiert werden.
Im Zuge der Errichtung von Um-, Zu- und Neubauten ist generell auf die Ausbildung von Baukörpern mit klaren, geschlossenen Geometrien im Sinne der Gestaltungsstudie zu achten. Demnach sind halbrunde, vieleckige, ovale, geschwungene und runde Baukörperformen nicht zulässig.

Die bestehende Bebauungsstruktur ist bei neuen Bauvorhaben zu berücksichtigen.
Bauwerke sind unter Berücksichtigung des natürlichen Geländes und des Landschaftsbildes zu situierten.
Werbeanlagen müssen sich der Bebauung und dem Freiraum unterordnen.
Sichtbeziehungen, Grünraumverbindungen und Luftschnesen sind von einer Bebauung freizuhalten.

(3) MORPHOLOGIE & ZIELE

(1) TYPLOGIE 1 „KLEINHAUSGEBIET“

CHARAKTERISTIK: Homogene (Typologie 1a) bzw. inhomogene Kleinhausstruktur (Typologie 1b), offene Bebauungsstruktur

Ziele:

- Der Charakter eines Kleinhausgebietes ist zu erhalten.
- Baulücken müssen unter Berücksichtigung des Erhalts von Grünraum und der räumlichen Gestalt der umgebenden Bebauung geschlossen werden (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).
- Im öffentlichen Raum ist durch Pflanzen von straßenbegleitenden Bäumen oder Pflanzen die Biodiversität im Baugebiet zu erhöhen und einen Beitrag gegen die sommerliche Überhitzung zu leisten.
- Die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum ist durch Straßenmöblierung und eine grüne Infrastruktur zu erhöhen.
- Die zulässigen Dachformen sind der Karte B2 zu entnehmen.
- Es sind maximal 2 oberirdische Geschoße plus ausbaufähigem Dachgeschoß (Kniestock <1,25m) zulässig.
- Frei zu haltende Sichtbeziehungen sind bei der Höhenfestlegung zu berücksichtigen.

Kennzahlen:

Bebauungsgrad (BBG):	maximal	0,3
Boden gebundene Versiegelung:	maximal	0,3
Grünflächenfaktor:	mindestens	0,8

(2) TYPLOGIE 2 „DICHTES WOHNEN“ (INKL. ERWEITERTER ORTSKERN)¹

CHARAKTERISTIK: Verdichteter Flachbau, Geschoßwohnbau, offene und gekuppelte Bebauungsstruktur

Ziele:

- Die Schaffung von leistbarem Wohnraum mit hoher Lebensqualität ist zu gewährleisten.
- Das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild muss geschützt werden.
- Besondere Bedachtnahme des Maßstabs (sensible Übergänge schaffen).
- Es sind verdichtete (bodensparende) Wohnformen unter Berücksichtigung eines anspruchsvollen Ortsbildes zu errichten (Förderbarer Geschoßwohnbau, Reihenhausanlagen etc.)
- Der Flächenverbrauch des ruhenden Verkehrs ist durch die Errichtung von Hoch- oder Tiefgaragen zu reduzieren.
- Es sind maximal 3 oberirdische Geschoße plus ausbaufähigem Dachgeschoß zulässig.
- Zulässige Dachformen sind der Karte B2 zu entnehmen.

¹ Entspricht der Orts- und Stadt kern Zone II lt. ÖROK, Schriftenreihe 205

Kennzahlen:		
Bebauungsgrad (BBG):	maximal	0,5
Boden gebundene Versiegelung:	maximal	0,5
Grünflächenfaktor:	mindestens	0,7

- c. Die Architektur muss sich in den Gebietscharakter integrieren oder eine aus der Funktionalität des Gebäudes ableitbare auf Basis eines Architekturwettbewerbes erarbeitete „Leuchtturmsfunktion“ erfüllen.
- d. Reduzierung bzw. Harmonisierung von Werbeanlagen im Straßenbild.
- e. Dächer außerhalb der Zentrumszone müssen eine Doppelnutzung erhalten: z.B.: - Energieerzeugung und/oder Dachgärten.

(3) TYPOLOGIE 3 „ZENTRUMSBEREICH (ORTSZENTRUM)“

CHARAKTERISTIK: (Semi-)Urbane Bebauungsstruktur mit bäuerlichem Kern, gekuppelte und/oder geschlossene Bebauungsweise, hohe Nutzungsvielfalt, gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Ziele:

- a. Eine hohe Nutzungsvielfalt ist zu gewährleisten
- b. Der dörfliche Charakter des historischen Ortskernes rund um die Kirche ist zu erhalten
- c. Die Maßstäblichkeit der Gebäude muss erhalten bleiben
- d. Die Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durch Straßenmöbelierung und einer grünen Infrastruktur muss erfolgen.
- e. Das Freihalten, für das Ortsbild, prägenden Sichtachsen gemäß Beilage B5 muss erfolgen.
- f. Die straßenraumbegleitende geschlossene Bebauungsweise längs der Haupterschließungsstraßen ist fortzuführen und bei Baulücken zu ergänzen.
- g. Reduzierung bzw. Harmonisierung von Werbeanlagen im Straßenbild.
- h. Zulässig sind maximal 3 oberirdische Geschoße plus ausbaufähigem Dachgeschoß.
- i. Zulässige Dachformen sind in der Karte B2 zu entnehmen.

Kennzahlen:		
Bebauungsgrad (BBG):	maximal	0,6
Boden gebundene Versiegelung:	maximal	0,6
Grünflächenfaktor:	mindestens	0,6

(4) TYPOLOGIE 4 „SONDERFÄLLE“

CHARAKTERISTIK: Freistehende Einzelbauten mit besonderer Funktion, Bauten im öffentlichen Interesse (Bildungseinrichtungen), bzw. Baumasse (funktionell erforderliche betrieblich genutzte Gebäude)

Ziele:

- a. Das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild muss geschützt werden
- b. Der Anteil der grünen und blauen Infrastruktur muss erhöht werden.

(5) TYPOLOGIE 5 „DORF“

CHARAKTERISTIK: ehemals oder noch aktiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Gebäude und Hofstellen im Bauland und in Streulage.

Ziele:

- a. Das bäuerliche Erscheinungsbild muss erhalten bleiben.
- b. Neubauten sowie Zu- und Umbauten müssen sich in den bäuerlichen Gebietscharakter integrieren lassen.
- c. Neubauten müssen in engem visuellem und funktionellem Bezug zum Bestand situiert werden.
- d. Es sind maximal 2 oberirdische Geschoße plus ausbaufähigem Dachgeschoß (Kniestock <1,25m) zulässig.
- e. Zulässige Dachformen sind der Karte B2 zu entnehmen.
- f. Frei zu haltende Sichtbeziehungen sind bei der Höhenfestlegung zu berücksichtigen

Kennzahlen im Bauland:

Bebauungsgrad (BBG):	maximal	0,6
Boden gebundene Versiegelung:	maximal	0,6
Grünflächenfaktor:	mindestens	0,6

(6) TYPOLOGIE „FREILAND“

Ziele:

- a. Der Schutz des Landschaftsbildes ist erforderlich.
- b. Die Erhaltung einer kleinmaßstäblichen Hauslandschaft muss gewährleistet werden.
- c. Bei Bauvorhaben im „Freiland“ darf die Baumasse die Ortsüblichkeit nicht übersteigen. Zubauten und Erweiterungen der Wohnfläche bzw. der gleiche Verwendungszweck sind nur unter Berücksichtigung dieser Vorgabe zulässig.

(4) GEBIETSABGRENZUNG

Abweichungen zur Abgrenzung der Bereichstypen gemäß § 4 sind in der Größenordnung ein ortsübliches Einfamilienhaus - Bauplatztiefe zulässig, sofern die Abgrenzung nicht nachvollziehbaren Strukturlinien wie Straßen und Gewässern etc. folgt bzw. in Form von Widmungsgrenzen im Flächenwidmungsplan bereits konkretisiert worden ist und bedürfen eines Gutachtens, im Sinne §43(4) StBauG, des Ortsbild-Sachverständigen der Marktgemeinde.

(5) FORMALE GESTALTUNG

(1) VERÄNDERUNGEN DES NATÜRLICHEN GELÄNDES UND BAUEN IM HANG

Ziele:

- a. Das natürliche Gelände ist im Bereich der Bauplätze zu erhalten. Das Gelände muss einen natürlichen Verlauf zum Nachbargrundstück aufweisen. Ausnahme: Bei gekuppelter oder geschlossener Bebauungsweise sind die Abstimmung mit den Ortsbildsachverständigen Ausnahmen zulässig.
- b. Gebäude müssen in den Hang integriert werden.
- c. Neue Böschungen müssen einen natürlichen Geländeablauf aufweisen. Geometrisch abgesetzte Böschungen (Stützbauwerke) sind nicht zulässig.
- d. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, müssen jedoch dauerhaft begrünt ausgeführt werden. Hierbei ist die ÖNORM L 1131 anzuwenden. Ausnahmen für Schutzbauten im öffentlichen Interesse.
- e. Geländeänderungen durch Anschüttungen und Stützbauwerke (Polyfeldmauern) sind bis max. 1,5 m über dem natürlichen Gelände zulässig und müssen mind. 1m von der Grundgrenze abgerückt errichtet werden.
- f. Die Gebäudeausrichtung hat grundsätzlich hangparallel zu erfolgen. Ausnahmen sind nur durch eine fachlich fundierte Beurteilung möglich (positive Stellungnahme durch die Raumplanung und/oder Ortsbild SV).
- g. Geländeänderungen bedürfen eines bodenmechanischen und/oder hydrologischen projektbezogenen Gutachtens. Die Behörde kann von der Beibringung des bodenmechanischen Gutachtens absehen, wenn die Unterlagen zur Beurteilung des Vorhabens ausreichend sind. Dasselbe gilt auch bei Errichtung von Sockelmauern in Bereichen mit Hangwasser.

(2) SITUIERUNG VON GEBÄUDE / BAUMASSE

Ziele:

- a. Gebäude müssen sich in das gewachsene Straßen- und Ortsbild einfügen.
- b. Bestehende Baufluchten sowie Raumgliederungen in Straßenräumen oder Plätzen sind maßgebend für die Situierung von Bauwerken. Abweichungen einzelner Gebäude oder Gebäudeteile (z.B. Vor- bzw. Rücksprünge) sind nur zulässig, wenn sie aus der jeweiligen Gebietstypologie begründbar sind und dürfen diese nicht schwächen oder stören.
- c. Gebäude müssen in räumlich visuellem Bezug zu bestehenden Gebäuden situiert werden. Die vorhandene Gesamtsilhouette eines Betrachtungsraumes ist in der Planung zu berücksichtigen und darf durch Bauvorhaben nicht gestört, sondern muss fortgeführt werden. Vor einer Bebauung ist die naturräumliche Situation zu untersuchen. In der Planung muss auf erhaltenswerte Elemente Bedacht genommen werden.
- d. Die Mitentwicklung und Gestaltung von Straßenräumen bzw. öffentlichen Räumen ist bei jedem Bauvorhaben Teil der Bauaufgabe, da öffentliche Räume zu einem wesentlichen Teil durch die angrenzenden Privatbauten bestimmt werden.
- e. Geschlossene Straßen- oder Ortsräume müssen durch alle (Neubauten, Zu- und Umbauten) erhalten bleiben.
- f. Bei allen (Neubauten, Zu- und Umbauten) ist auf die Ausbildung von Baukörpern mit klaren, geschlossenen Geometrien zu achten. Alle Baukörper müssen sich in Maßstab und Proportionierung dem bestehenden Gebietscharakter angleichen und ein ruhiges, zusammenhängendes Gesamterscheinungsbild erzeugen.
- g. Der Gesamtcharakter von Straßenzügen, Quartieren oder Siedlungen muss erkennbar bedeutender bleiben als die Präsenz des Einzelgebäudes. Dieses hat sich in seiner Baumasse dem bestehenden Gesamtcharakter unterzuordnen bzw. einzufügen.

(3) DACHFORMEN SIEHE AUCH PLAN „B2-DACHFORMEN SOLL“

Ziele:

- a. Der Schutz und die Weiterentwicklung einer homogenen Dachlandschaft müssen forciert werden.
- b. Das Dacheindeckungsmaterial darf nicht zu einer Störung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes führen.
- c. Die gebietstypische Orientierung der Dächer (Traufständig, Firstständig usw.) in Bezug zu Straßen- bzw. Geländeablauf ist immer zu berücksichtigen.
- d. Vor- und Nebendächer müssen sich gestalterisch Hauptdächern unterordnen.
- e. Die Zulässigkeit von Dachformen ist dem zugehörigen Plan B2 zu entnehmen.

- f. Bei Hauptgebäuden können 30 % der projizierten Dachfläche als Flachdach ausgeführt werden. Zielsetzung der Regelung ist ein Spiel zeitgemäßer Architekturformen zu ermöglichen, ohne den Gebietscharakter „Satteldach“ zu beeinträchtigen. Ausgenommen sind eingeschossige Gebäude wie Tiny Häuser bis max. 50 m², Garagen und/ oder Wirtschaftsgebäude, diese dürfen vollständig mit Flachdach ausgeführt werden.
- g. Flach- und Pultdächer ab einer Größe von 40 m² (Haupt- und Nebengebäude oder eingeschossige Anbauten des Hauptgebäudes) sind zumindest extensiv zu begrünen, bzw. idealerweise als Solargründächer auszuführen. Gebäude mit Flachdächern dürfen nicht über die Gebäudehöhe bzw. Traufhöhe benachbarter Gebäude mit Satteldach hinausragen. Die Attika muss über die Fassade hinauskragen und in der Farbe der umgebenden Dachlandschaft (Satteldächer) ausgeführt werden.
- h. Dachgaupen und Aufklappungen dürfen maximal ein Drittel der Gesamtdachlänge ausmachen.
- i. Gebäude mit Flachdächern dürfen nicht über die Gesamtgebäudehöhe benachbarter Gebäude mit Satteldach hinausragen.
- j. Bei Baukörpern mit kombinierten Dachformen darf die Attika Oberkante des Flachdachanteiles max. 1,5 m über die Traufhöhe hinausragen.

(4) BEBAUUNGSWEISE / BAUPLATZGRÖSSE

Ziele:

- a. Für die Bauplatzgröße liegt eine eigene Verordnung der Gemeinde vor.
- b. Die geschlossene Bebauungsweise ist in nachstehenden Teilbereichen ausgeschlossen: Dorf (Typologie 5) und Kleinhausegebiet (Typologie 1)
- c. Die vorhandene Typologie im direkten Umgebungsbereich ist zu berücksichtigen.

(6) ÖFFENTLICHER RAUM

Ziele:

- d. Die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes muss erhöht werden.
- e. Bei allen Gestaltungs-, Ordnungs- bzw. Herstellungsmaßnahmen im öffentlichen Raum und insbesondere bei Verkehrsflächen ist die ungehinderte und hochwertige Fuß- und Fahrraddurchquerbarkeit als wesentlicher und maßgebender Faktor zu berücksichtigen.
- f. Ausreichend dimensionierte und flexibel benützbare Flächen für das gesicherte Abstellen aller Arten von Fahrrädern inkl. Lastenrädern sind im öffentlichen Raum in regelmäßigen Abständen in der Zentrumszone herzustellen.

(7) MOBILITÄT

Ziel:

- a. Das wachsende Verkehrsaufkommen ist mit einer Klimawandel angepassten Gemeindeentwicklung zu steuern und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu verbessern.

(1) SANFTE MOBILITÄT

Ziele:

- a. Zukunftweisende Mobilitätsformen, Erstellung sowie Umsetzung eines Radverkehrskonzeptes sind zu forcieren.
- b. Der Flächenbedarf hat lt. nachstehendem Bild berücksichtigt zu werden.
- c. Ab einer Anzahl von 8 WE sind als Ersatz für PKW-Stellplätze ein Angebot an ergänzenden innovativen und individuellen Mobilitätservices zu berücksichtigen: Zustellservices und Lieferboxen, Car Sharing.
- d. Bevorzugung von Fuß- und Radverkehr abseits der Hauptstraßen, insbesondere Vermeidung von Gefahrenpunkten in Kreuzungsbereichen.

(2) RUHENDER VERKEHR

Ziele:

- a. Reduzierung und Gestaltung der Stellplätze für den ruhenden Verkehr im öffentlichen und halböffentlichen Raum ist zu forcieren.
- b. Bei der Errichtung von nicht überbauten Tiefgaragen ist eine Vegetationsschicht von mindestens 0,70 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände herzustellen. Bei Pflanzungen von großkronigen Bäumen ist punktuell eine Vegetationsschicht von mindestens 1,50 m Höhe nachzuweisen. Die Größe der Pflanzgrube muss dem Wurzelraum des zukünftigen Baumes entsprechen und zwischen 12 - 16 - 24 m³ liegen.
- c. Tiefgarageneinfahrten sind aus Gründen des Emissionsschutzes einzuhauen.
- d. Besucherparkplätze müssen auf eigenem Grund bereitgestellt werden.
- e. Im Bereich von privaten Zufahrten (Stellplätze und/oder Garagen) ist ein offener Vorplatz von mind. 6,00 m Tiefe auf privatem Grund einzuhalten, um eine Verkehrsbehinderung durch stehende PKWs auf öffentlichen Gut zu vermeiden.
- f. Je 5 oberirdische Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

(3) FLIESSENDER VERKEHR

Ziele:

- a. Der Ausbau der Erschießungswege hat kontinuierlich in Abhängigkeit zur Baulandentwicklung zu erfolgen.
- b. Sichtachsen sind unter Berücksichtigung der zulässigen Geschwindigkeit von Bepflanzungen und baulichen Anlagen, die das Sichtfeld einschränken, freizuhalten.
- c. Generell müssen Verkehrswege nach rechtlicher Möglichkeit zunehmend analog zu Begegnungszonen ausgebildet werden.
- d. Bei der Errichtung von Straßen oder Bebauung entlang von Straßen ist eine straßenraumbegleitende, geeignete Beschattung in Form von heimischen und klimaresilienten Laubbäumen umzusetzen.
- e. Stichwege sind mit einer Wendemöglichkeit lt. RVS auszustatten.
- f. Mindestanforderungen Straßenbreite: 8,00 m. Ergibt sich aus der Hangwasserkarte und der gewünschten Erhöhung der Lebensqualität.

SONSTIGE QUALITÄTSKRITERIEN

(1) MISCHNUTZUNG

Ziele:

- a. Ein nutzungsdurchmischter Ortskern muss geschaffen werden.
- b. Im Bauland der Kategorie Kerngebiet, § 30, Abs.1 (3) LGBI. 49/2010 i.d.g.F. LGBI. 6/2020 muss bei Neubau-Projekten, sofern der Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan keine anderen Festlegungen enthält, straßenseitig der Anteil an NICHT - Wohnnutzung $\geq 25\%$ betragen. Nutzungen müssen die Einhaltung der Planungsrichtwerte lt. ÖNORM S5021 gewährleisten.

(8) AUSNAHMEBESTIMMUNGEN

(1) AUSNAHMEN HINSICHTLICH DES ERFORDERNISSES DER ERRICHTUNG VON HOCH- ODER TIEFGARAGEN:

- a. Zur Schaffung von behindertengerechten Parkplätzen.
- b. Bei Bauplatzgrößen unter 1.000m^2 .

- (2) Generell können Abweichungen im Einzelfall bewilligt werden, wenn durch sie Verbesserungen in Hinblick auf die Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erzielt werden können. Voraussetzung ist, dass sich die Maßnahmen aus dem Bestand begründen lassen und in hohem Maße geeignet sind, sich in die Umgebung einzufügen. Die durch Abweichung von den Vorgaben erzielbare Verbesserung ist durch ein schlüssiges, auf detailliertem Befund basierendes und begründetes, Ortsbildgutachten des Ortsbild-SV, im Sinne §43Abs4 StBauGes der Marktgemeinde nachzuweisen.

§13 INKRAFTTREten / AUSSErKRAFTTREten

I. INKRAFTTREten

Das „Örtliche Entwicklungskonzept“, Periode 5.0, der Marktgemeinde Hausmannstätten ist vor seiner Kundmachung von der Aufsichtsbehörde, dem Amt der Stmk. Landesregierung, zu prüfen und zu genehmigen.

Mit dem auf die Kundmachungsfrist des Genehmigungsbescheides der Aufsichtsbehörde folgenden Tag tritt das „Örtliche Entwicklungskonzept“, Periode 5.0, in Kraft.

Siehe: § 24 Abs. 13 STROG 2010, LGBI. 49/2010 i.d.F. LGBI. 73/2023

II. AUSSErKRAFTTREten

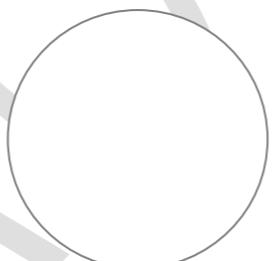
Mit Rechtskraft des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“, Periode 5.0, tritt das „Örtliche Entwicklungskonzept“, Periode 4.0 der Marktgemeinde Hausmannstätten außer Kraft.

III. ÜBERPRÜFUNG

Nach den Bestimmungen des § 42 Abs. 2 STROG 2010, LGBI. 49/2010 i.d.F. LGBI. 73/2023 muss diese Verordnung 10 Jahre nach Inkrafttreten überprüft und - gegebenenfalls - revidiert werden.

Hausmannstätten, am

Für den Gemeinderat
der Bürgermeister:

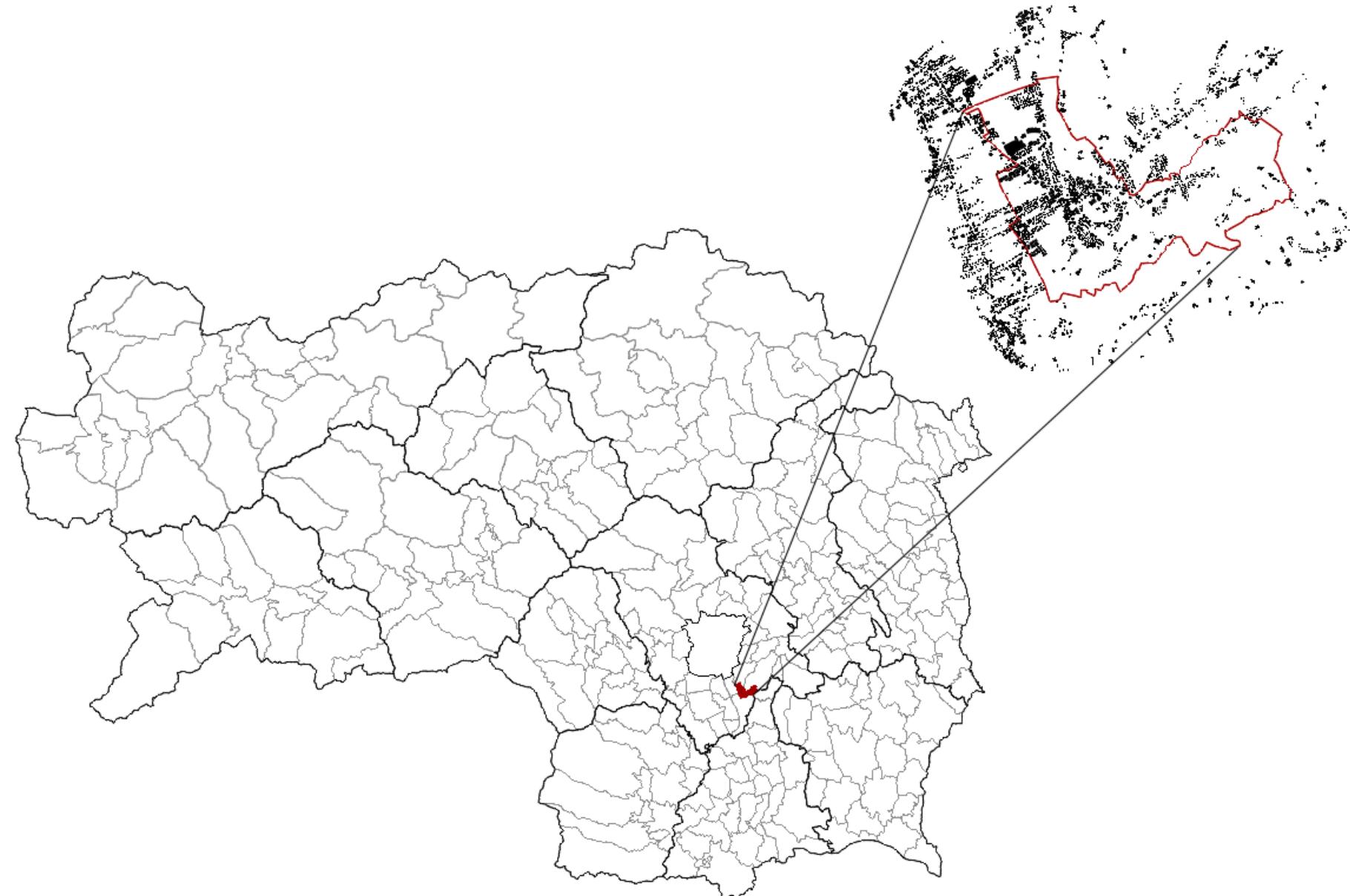




Marktgemeinde Hausmannstätten

Örtliches Entwicklungsconcept

VERFAHRENSFALL 5.0
ERLÄUTERUNGSBERICHT





3.0 ERLÄUTERUNG

Inhalt

3.1. DIE AUSGANGSLAGE	4
3.1.1. ANALYSE DER ENTWICKLUNGSGEBIETE	4
3.2. MARKTGEMEINDE HAUSMANNSTÄTTEN.....	4
3.2.1. ZUSAMMENFASSUNG DER RÄUMLICHEN BESTANDSAUFAHME, SIEHE AUCH BESTANDSPLAN	4
3.2.2. ERSICHTLICHMACHUNGEN	4
3.2.3. VERFAHRENSABLAUF, ZUSTÄNDIGKEITEN	4
3.3. ERLÄUTERUNGEN ZUM ENTWICKLUNGSPLAN	5
3.3.1. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ÄNDERUNGEN	5
3.3.2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSINTERESSEN IM REGIONALEN ENTWICKLUNGSPROGRAMM FÜR DIE REGION STEIRISCHER ZENTRALRAUM, LGBI. NR. 87/2016	15
3.4. SACHBEREICHE.....	19
3.4.1. NATURRAUM UND UMWELT	21
3.4.2. BEVÖLKERUNG UND SIEDLUNGSRAUM	29
3.4.3. WIRTSCHAFT	40
3.4.4. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	46
3.4.5. SACHBEREICH ENERGIE	49
3.4.6. RÄUMLICHES LEITBILD	77
3.5. UMWELTPRÜFUNG	95
3.5.1. RECHTSGRUNDLAGE	95
3.5.2. PRÄAMBEL	95
3.5.3. QUELLEN	95
3.5.4. BEZUG UND AUFGABENSTELLUNG	95
3.5.5. PRÜFUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	95

A b b i l d u n g s v e r z e i c h n i s

Abb. 1: Vorrangzonen, Regionales Entwicklungsprogramm Region Steirischer Zentralraum, LGBI. 87/2016	16
Abb. 2: Teilläume, Regionales Entwicklungsprogramm Region Steirischer Zentralraum, LGBI. 87/2016	17
Abb. 3: Marktgemeinde Hausmannstätten mit anrainenden Katastralgemeinden der Nachbargemeinden	19
Abb. 4: Flächennutzung (Quelle: Statistik Austria, Landesstatistik Steiermark)	21
Abb. 5: Gelände (Quelle: GIS Steiermark, 2023)	22
Abb. 6: Geologisches Verhältnis (Quelle: GIS Steiermark, 2023)	22
Abb. 7: Gewässer Hausmannstätten (Quelle: GIS Steiermark, 2023)	23
Abb. 8: Wasserrechte Hausmannstätten (Quelle: GIS Steiermark, 2023)	23
Abb. 9: Quelle: Hangwasserkarte Bereich 1 2021, IST-Zustand 100 jährliches Niederschlagsergebnis (Quelle: Lugitsch & Partner ZT GmbH)	24
Abb. 10: Quelle: Hangwasserkarte Bereich 2, 2021 IST-Zustand 100 jährliches Niederschlagsergebnis (Quelle: Lugitsch & Partner ZT GmbH)	24
Abb. 11: Quelle: Hangwasserkarte Bereich 3, 2021 IST-Zustand 100 jährliches Niederschlagsergebnis (Quelle: Lugitsch & Partner ZT GmbH)	25
Abb. 12: Flächenbeanspruchung im Bereich der Marktgemeinde Vasoldsberg sowie der Marktgemeinde Hausmannstätten (rot markiert) (Quelle: Hydroconsult GmbH, Plandatum: Mai 2015)	25
Abb. 13: Klimaeigenschaften (Quelle: GIS Steiermark, 2023)	25
Abb. 14: Klimaeigenschaften (Quelle: GIS Steiermark, 2023)	26
Abb. 15: Heigl-Consulting ZT GmbH, 8010 Graz, Simulation des Verkehrslärms NACHT auf Basis DTV 2022	26
Abb. 16: Wohnbevölkerung in den letzten 5 Jahren (Quelle: Statistik Austria, Landesstatistik Steiermark)	29
Abb. 17: Bevölkerungsentwicklung inkl. Nachbargemeinden (Quelle: Statistik Austria, Landesstatistik Steiermark, Darstellung: Heigl Consulting ZT GmbH)	29
Abb. 18: Bevölkerungsprognose linearer Trend (Quelle: Statistik Austria, Landesstatistik Steiermark, Darstellung: Heigl Consulting ZT GmbH)	30
Abb. 19: Höchste Bevölkerungszunahmen 2019 in Prozent (Quelle: Statistik Austria, Landesstatistik Steiermark)	30
Abb. 20: Geschlechtsverteilung (Quelle: Landesstatistik, ÖROK-Prognose, Eigene Berechnungen)	30
Abb. 21: Bevölkerungsbewegung (Quelle: Statistik Austria, Landesstatistik Steiermark)	31
Abb. 22: Bevölkerungsdichte (Quelle: Statistik Austria, Landesstatistik Steiermark)	31
Abb. 23: Anzahl der Pflichtschüler*Innen (Quelle: Statistik Austria, Landesstatistik Steiermark)	32
Abb. 24: Familien und Privathaushalte (Quelle: Statistik Austria, Landesstatistik Steiermark)	32
Abb. 25: Personen im Haushalt (Quelle: Statistik Austria, Landesstatistik Steiermark)	32
Abb. 26: Analyse Baugebiete Berndorf	33
Abb. 27: Analyse Baugebiete Judendorf	33
Abb. 28: Analyse Baugebiete Fichtenweg	34
Abb. 29: Analyse Baugebiete Ferbersdorf	35
Abb. 30: Analyse Baugebiete Martha-Wölger-Weg	35
Abb. 31: Gebäude nach Wohnsitzangaben (Quelle: Statistik Austria, 2023)	36
Abb. 32: Liste der Bautätigkeiten	36
Abb. 33: Anzahl der Bewilligungen nach Nutzungen 2011-2021	36
Abb. 34: Wohnbaulandbedarf und Flächenbilanz	37
Abb. 35: Relation Einwohnerzahl zur Zahl der Wohngebäude und Wohneinheiten	37
Abb. 36: Baulandmobilisierung (Quelle: LGBI. 45/2022)	38
Abb. 37: Kosten	38
Abb. 38: Anzahl der Arbeitsstätten / Beschäftigten (Quelle: Statistik Austria, Landesstatistik Steiermark)	40
Abb. 39: Arbeitsstätten nach Sektoren (Quelle: Statistik Austria, Landesstatistik Steiermark)	40
Abb. 40: Beschäftigte nach Sektoren (Quelle: Statistik Austria, Landesstatistik Steiermark)	40
Abb. 41: Arbeitslosenzahlen (Quelle: Statistik Austria, Landesstatistik Steiermark)	40
Abb. 42: Steuern und Abgaben (Quelle: Statistik Austria, Landesstatistik Steiermark)	40
Abb. 43: Einpendler*Innen nach Gemeinde, Bezirk und Bundesland (Quelle: STATatlas, 2023)	41
Abb. 44: Einpendler*Innen nach Hausmannstätten (Quelle: STATatlas, 2023)	41
Abb. 45: Auspendler*Innen nach Gemeinde, Bezirk und Bundesland (Quelle: STATatlas, 2023)	41
Abb. 46: Auspendler*Innen nach Hausmannstätten (Quelle: STATatlas, 2023)	41
Abb. 47: Lebensunterhalt 2019 (Quelle: Statistik Austria, Landesstatistik Steiermark)	42



Abb. 48: Waldflächen (Quelle: GIS Steiermark, 2023)	42	Abb. 98: Unbebautes Wohnbauland im 50m Nahbereich der Nahwärmeleitung (Quelle: Malek Herbst ZT Architekten GmbH, 2020)	72
Abb. 49: Land- und forstwirtschaftliche Betriebe (Quelle: GIS Steiermark, 2023)	42	Abb. 99: ÖEP-Potenziale in Hausmannstätten in m ² im 50m Einzugsbereich der Nahwärmeleitung (Quelle: Malek Herbst ZT Architekten GmbH, 2020)	72
Abb. 50: Agrarstrukturerhebungen (Quelle: Statistik Austria, Landesstatistik Steiermark)	42	Abb. 100: Volksschule Hausmannstätten (Quelle: Webseite BauKultur Steiermark)	77
Abb. 51: Gewerbe- und Industriesandorte (Quelle: GIS Steiermark, 2023)	43	Abb. 101: Marktgemeindeamt Hausmannstätten (Quelle: Webseite Marktgemeinde Hausmannstätten)	77
Abb. 52: Öffentlicher Verkehr (Quelle: GIS Steiermark, 2023)	46	Abb. 102: Darstellung von Hausmannstätten im Franziszeischen Kataster, 1820-1841 (Quelle: GIS Steiermark, 2023)	78
Abb. 53: Radrouten (GIS Steiermark, 2023)	46	Abb. 103: Hausmannstätten im Jahre 2022 (Quelle: GIS Steiermark, 2023)	78
Abb. 54: Breitband (GIS Steiermark, 2023)	47	Abb. 104: Luftbild mit Hausbestand und Topographie	82
Abb. 55: Die Kanalisation im Gemeindegebiet (Quelle: GIS Steiermark, 2023)	47	Abb. 105: Oberflächenmodell (Quelle: GIS Steiermark, 2023)	82
Abb. 56: Vorranggebiet für Nahwärme (Quelle: Rechtskräftiges SKE von MALEK HERBST ZT GmbH)	47	Abb. 106: Hangwasserkarte	83
Abb. 57: Energieverbrauch (farbig) und Treibhausgasemissionen (grau) der Gemeinde Hausmannstätten, differenziert nach Nutzungsarten und Mobilität. (Quelle: Land Steiermark)	51	Abb. 107: Luftbild mit Hausbestand und Topographie	84
Abb. 58: Anteile erneuerbarer und fossiler Energieträger am Energieverbrauch (Quelle: BOKU Wien / Land Steiermark)	51	Abb. 108: Oberflächenmodell (Quelle: GIS Steiermark, 2023.)	84
Abb. 59: Anteile der Verwendungszwecke am Energieverbrauch (Quelle: BOKU Wien / Land Steiermark)	52	Abb. 109: Hangwasserkarte 2021	84
Abb. 60: Gesamter Energieverbrauch in Hausmannstätten (Quelle: GIS Steiermark, 2020)	52	Abb. 110: Luftbild mit Hausbestand und Topographie	85
Abb. 61: Wärmebedarfsdichten derzeit/ha im 250m Raster in Hausmannstätten (Quelle: GIS Steiermark, 2020)	53	Abb. 111: Oberflächenmodell (Quelle: GIS Steiermark, 2023)	85
Abb. 62: Wärmebedarfsdichten künftig/ha im 250m Raster in Hausmannstätten (Quelle: GIS Steiermark, 2020)	53	Abb. 112: Ortsmap (Quelle: Openstreet Map, 2023)	85
Abb. 63: Straßenzugänge, für die der Wärmebedarf modelliert wurde (Quelle: Malek Herbst ZT Architekten GmbH, 2020)	55	Abb. 113: Luftbild mit Hausbestand und Topographie	86
Abb. 64: Standorträume für Fernwärme nach dem Modell der BOKU Wien (Quelle: GIS Steiermark, 2020)	55	Abb. 114: Oberflächenmodell (Quelle: GIS Steiermark, 2023.)	86
Abb. 65: Thermisches Effizienzpotenzial - 50%-ige Ausschöpfung (Quelle: BOKU Wien/Land Steiermark)	56	Abb. 115: Ortsmap (Quelle: Openstreet Map, 2023)	86
Abb. 66: Thermisches Effizienzpotenzial - 100%-ige Ausschöpfung (Quelle: BOKU Wien/Land Steiermark)	56	Abb. 116: Luftbild mit Hausbestand und Topographie	87
Abb. 67: Klassifizierung der Gebäude nach Bauperiode (Quelle: Malek Herbst ZT Architekten GmbH, 2020)	56	Abb. 117: Oberflächenmodell (Quelle: GIS Steiermark, 2023)	87
Abb. 68: Bautätigkeiten nach Bauperiode	57	Abb. 118: Ortsmap (Quelle: Openstreet Map, 2023)	87
Abb. 69: Bautätigkeiten in Hausmannstätten (Quelle: Malek Herbst ZT Architekten GmbH, 2020)	57	Abb. 119: Luftbild mit Hausbestand und Topographie	88
Abb. 70: Solarthermisches Potenzial in Hausmannstätten (Quelle: GIS Steiermark, 2020)	58	Abb. 120: rechts: Oberflächenmodell (Quelle GIS Stmk.); links: Ortsmap	88
Abb. 71: Solarthermiepotenzial von Hausmannstätten auf Gebäude bezogen (Quelle: GIS Steiermark, 2020)	58	Abb. 121: Ortsmap (Quelle: Openstreet Map, 2023)	89
Abb. 72: Solarthermiepotenzial von Hausmannstätten auf Gebäude bezogen (Quelle: GIS Steiermark, 2020)	58	Abb. 122: Oberflächenmodell (Quelle: GIS Stmk.)	89
Abb. 73: Bestehende Solarthermie- und Photovoltaikanlagen in Hausmannstätten (Quelle: GIS Steiermark, 2020)	59	Abb. 123: Ortsmap (Quelle: Openstreet-map)	89
Abb. 74: Ausschöpfung des Effizienz-, Substitutions- und erneuerbaren Energiepotenzials (Quelle: BOKU Wien/Land Steiermark, 2020)	59		
Abb. 75: Wärmeversorgung in Hausmannstätten auf Gebäude bezogen (Quelle: Malek Herbst ZT Architekten GmbH, 2020)	60		
Abb. 76: Wärmeversorgung in Hausmannstätten auf Gebäude bezogen (Quelle: GWR-Daten, Energie Steiermark, Bauakte, 2020)	60		
Abb. 77: Wärmeversorgung in Hausmannstätten auf Gebäude bezogen (Quelle: GWR-Daten, Energie Steiermark, Bauakte, 2020)	60		
Abb. 78: Wärmeversorgung nach NettoGESCHÖFFLÄCHE (Quelle: Malek Herbst ZT Architekten GmbH, 2020)	61		
Abb. 79: Wärmeversorgung nach NettoGESCHÖFFLÄCHEIN in Prozent (Quelle: Malek Herbst ZT Architekten GmbH, 2020)	61		
Abb. 80: Die Wärmeversorgung in Hausmannstätten mit Leitungsnetzen für Erdgas und Nahwärme (Quelle: Malek Herbst ZT Architekten GmbH, 2020)	62		
Abb. 81: Wärmeversorgung mit 50m Einzugsgebiet der Nahwärmeleitung (Quelle: Malek Herbst ZT Architekten GmbH, 2020)	63		
Abb. 82: Standorträume für energiesparende Mobilität (Quelle: GIS Steiermark, 2020)	64		
Abb. 83: Einzugsgebiete der Bushaltestellen in Hausmannstätten (Quelle: Malek Herbst ZT Architekten GmbH, 2020)	64		
Abb. 84: Güteklassen des ÖV in Hausmannstätten (Quelle: GIS Steiermark, 2020)	65		
Abb. 85: Vorranggebiet für energiesparende Mobilität (Quelle: Malek Herbst ZT Architekten GmbH, 2020)	65		
Abb. 86: Der Landesradweg Ferbersbachradweg R66 (Quelle: GIS Steiermark, 2020)	66		
Abb. 87: Mögliche neue Radwegverbindungen nach Fernitz-Mellach, Gössendorf (Quelle: Malek Herbst ZT Architekten GmbH, 2020)	66		
Abb. 88: Potenzielle tim Standorte in der Region (Quelle: Regionalmanagement Steirischer Zentralraum, 2020)	67		
Abb. 89: Standorträume für Fernwärme und energiesparende Mobilität (Quelle: GIS Steiermark, 2020)	67		
Abb. 90: Das Vorranggebiet für Nahwärme und die Wärmeversorgung von Hausmannstätten (Quelle: Malek Herbst ZT Architekten GmbH, 2020)	68		
Abb. 91: Rosenpark Ludwigsburg, Deutschland (Quelle: Strenger, 2020)	68		
Abb. 92: Luftbild von Hausmannstätten (Quelle: GIS Steiermark, 2020)	69		
Abb. 93: Preit-Acker-Weg/Pflugweg (Quelle: GIS Steiermark, 2020)	69		
Abb. 94: Geschoßwohnbauten Am Wald (Quelle: GIS Steiermark, 2020)	69		
Abb. 95: Gebäudetypen nach Ausbaupotential	70		
Abb. 96: Formen der Nachverdichtung (Quelle: Energieeffiziente Raumplanung, Kloss 2014)	71		
Abb. 97: Unbebautes Wohnbauland in Hausmannstätten (Quelle: Malek Herbst ZT Architekten GmbH, 2020)	71		



3.1. DIE AUSGANGSLAGE

3.1.1. ANALYSE DER ENTWICKLUNGSGEBIETE

Auf Basis des Leitfadens des Amtes der Stmk. Landesregierung wurde jedes einzelne Baugebiet, aber auch alle bekannten Planungsinteressen von Grundeigentümern analysiert und beurteilt.

3.2. MARKTGEMEINDE HAUSMANNSTÄTTEN

3.2.1. ZUSAMMENFASSUNG DER RÄUMLICHEN BESTANDSAUFGNAHME, SIEHE AUCH BESTANDSPLAN

Die räumliche Bestandsaufnahme erfolgte im November 2020. Deren Ergebnis ist im Bestandsplan (siehe Planmappe) ersichtlich gemacht. Die Bestandsaufnahme ist u.a. Grundlage des Entwicklungsplanes, Flächenwidmungsplanes und des räumlichen Leitbildes. Aufgrund von Covid und geschäftlicher Rahmenbedingungen verzögerte sich der Arbeitsprozess und musste die Bestandsaufnahme teilweise im Jahre 2023 aktualisiert werden.

3.2.2. ERSICHTLICHMACHUNGEN

Bekanntgaben von Behörden und Dienststellen anderer Planungsträger und/oder Gebietskörperschaften in planlicher oder schriftlicher Form wurden in den Beilagen zum Örtlichen Entwicklungskonzept angeführt oder beigelegt bzw. gem. Planzeichenverordnung im Entwicklungsplan ersichtlich gemacht.

Sämtliche Ersichtlichmachungen wurden auf ihre Aktualität hin geprüft und bei Bedarf durch neue Bekanntgaben der Ämter und Stellen ersetzt.

Auf Grund der unterschiedlichen Maßstäbe und Entstehungsalter sind Abweichungen möglich. Der Gemeinderat und der Planverfasser haften nicht für die Richtigkeit.

Da es sich um Daten handelt, die sich im Laufe der Zeit verändern können, ist im Zweifel die zuständige Stelle anzuhören.

3.2.3. VERFAHRENSABLAUF, ZUSTÄNDIGKEITEN

1) Auflagebeschluss	13.12.2023
2) Auflagedauer	22.01.2024 - 22.03.2024
3) Endbeschluss	

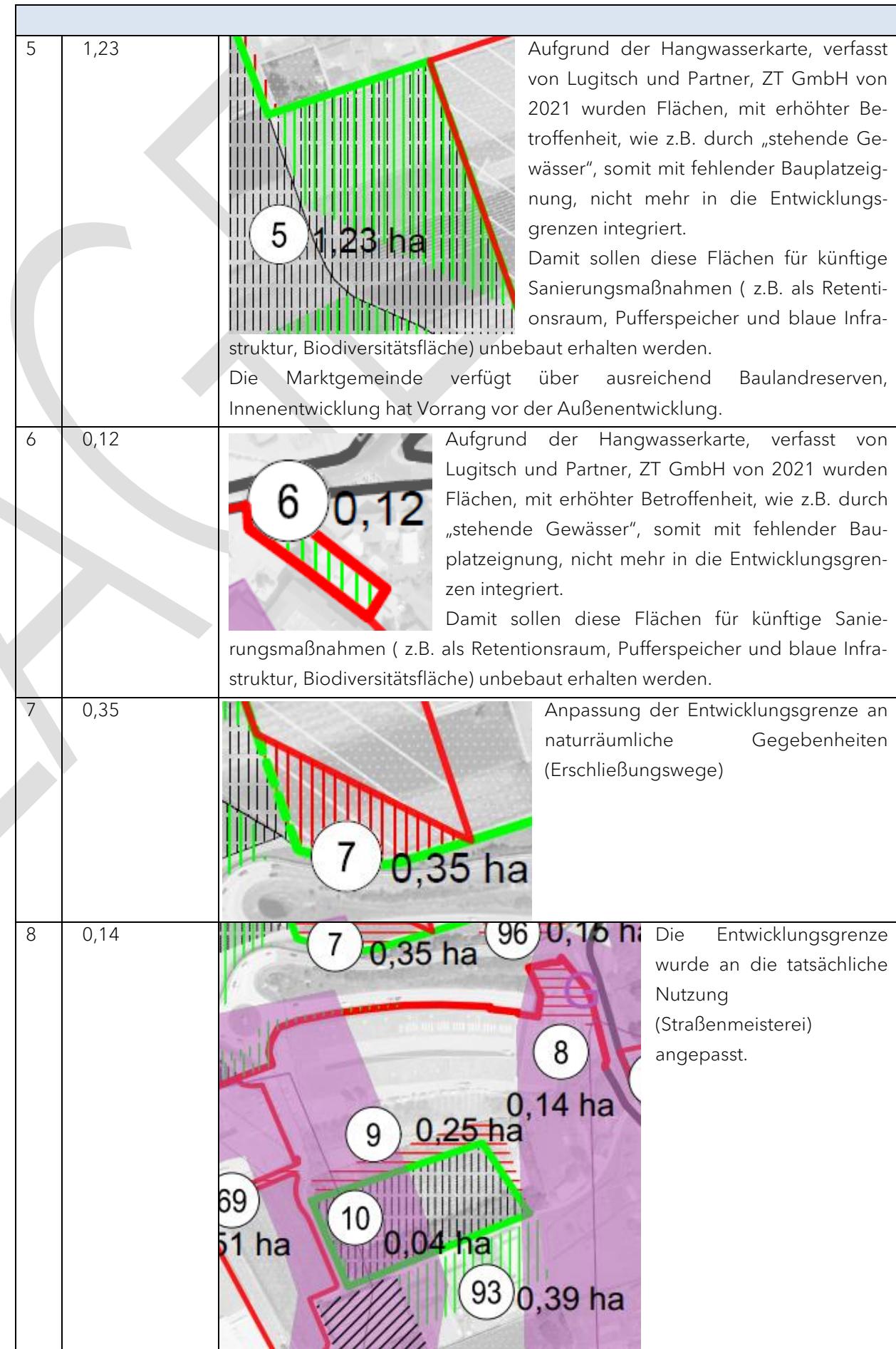
3.3. ERLÄUTERUNGEN ZUM ENTWICKLUNGSPLAN

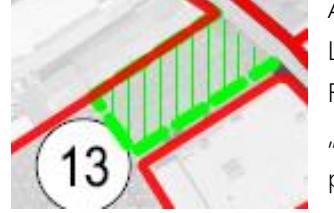
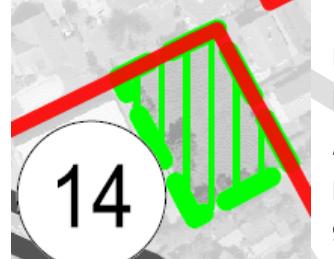
3.3.1. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ÄNDERUNGEN

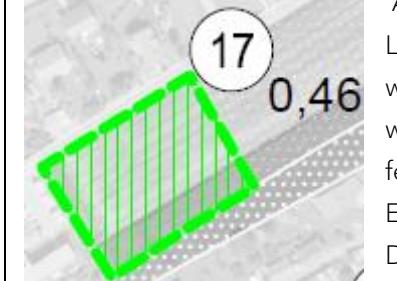
Bezieht sich auf den heute noch rechtskräftigen Stand des Entwicklungsplanes. Änderungen siehe Differenzplan.

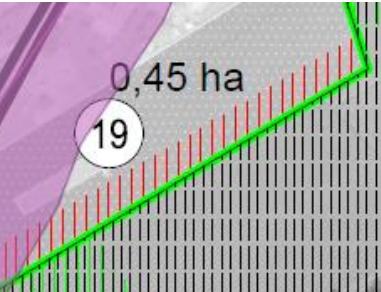
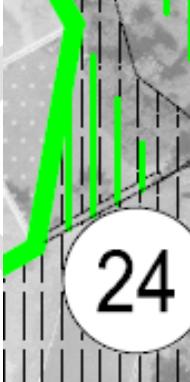
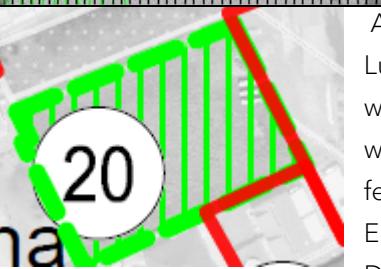
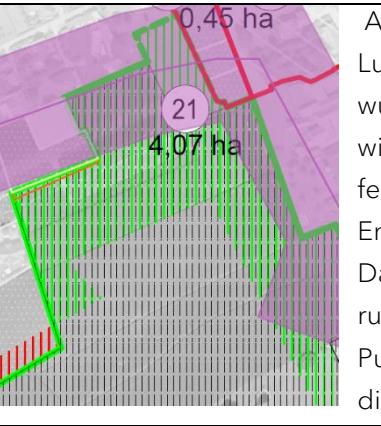
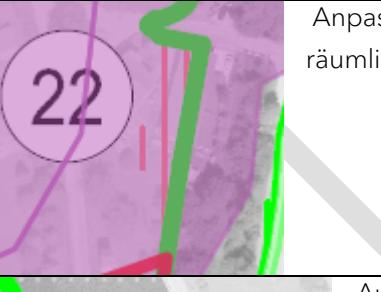
Differenzplanpunkte:

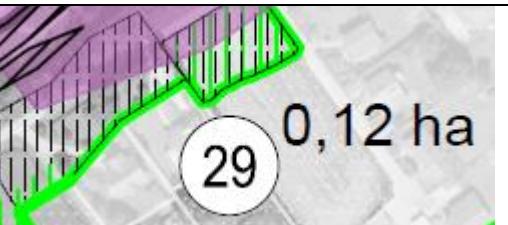
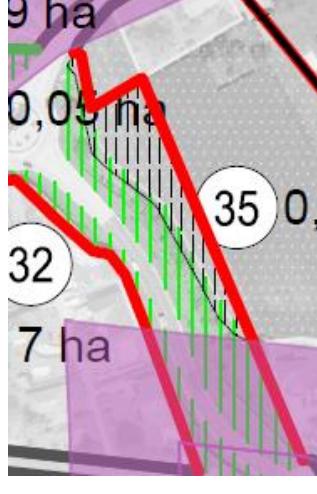
Nr.	Fläche in ha	Begründung / geänderte Planungsvoraussetzungen
Hausmannstätten		
1	1,09	<p>Rückführung der Entwicklungsgrenze aufgrund</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Neuer Hochwasseranschlaglinien (der Klimawandel führt zu immer stärkeren Hochwassergefährdungen, deren Häufigkeit und Schadenspotential die Baulandeignung in Frage stellen.) b) Die Marktgemeinde hat ausreichend Baulandreserven außerhalb hochwasergefährdeter Flächen. c) Es handelt sich um eine Randlage, lt. Örtliches Entwicklungskonzept soll vorrangig die Innenentwicklung vor Baulanderweiterungen nach Außen forciert werden.
2	0,43	Anpassung der Entwicklungsgrenze an die geltende Planzeichenverordnung.
3	0,04	Aufgrund der Hangwasserkarte, verfasst von Lugitsch und Partner, ZT GmbH von 2021 wurden Flächen, mit erhöhter Betroffenheit, wie z.B. durch „stehende Gewässer“, somit mit fehlender Bauplatzeignung, nicht mehr in die Entwicklungsgrenzen integriert. Damit sollen diese Flächen für künftige Sanierungsmaßnahmen (z.B. als Retentionsraum, Pufferspeicher und blaue Infrastruktur, Biodiversitätsfläche) unbebaut erhalten werden.
4	0,14	Anpassung der Entwicklungsgrenze an die geltende Planzeichenverordnung

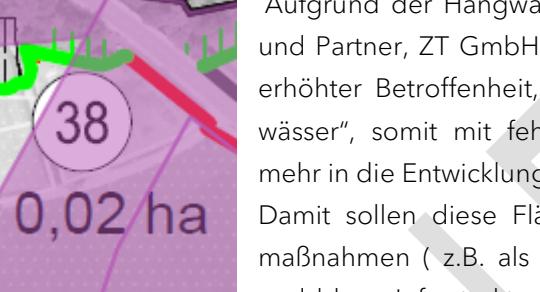
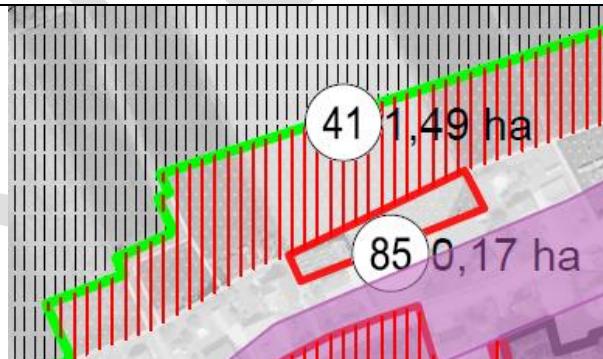
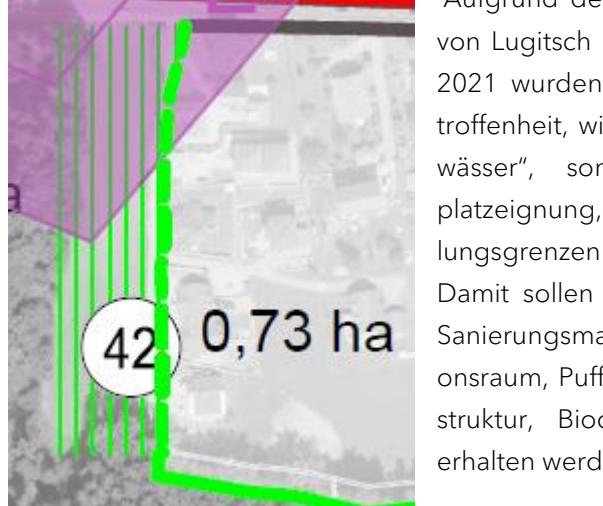
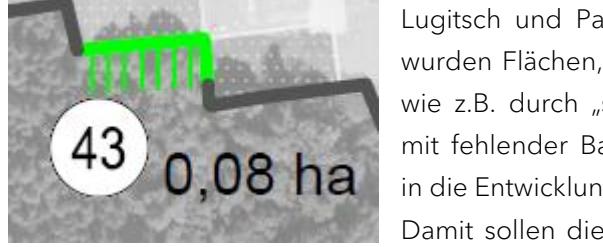


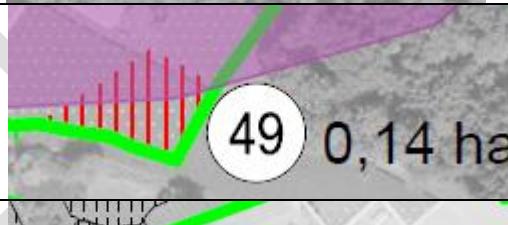
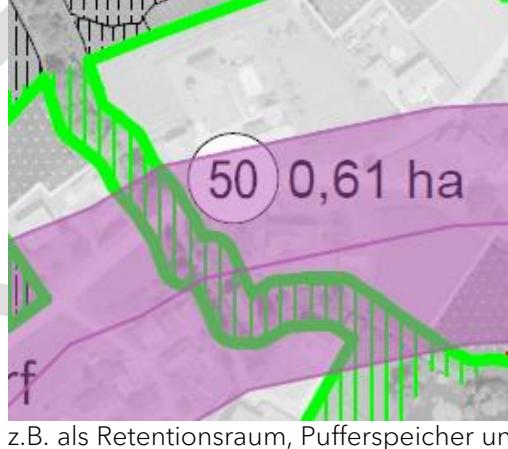
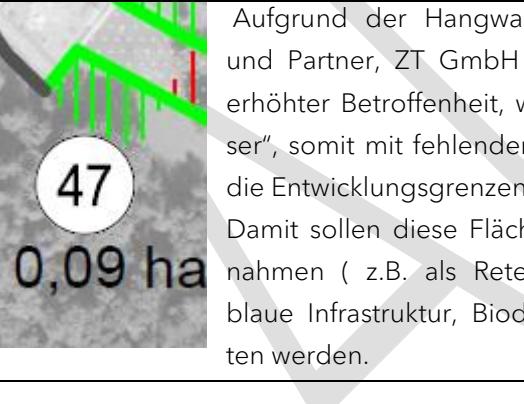
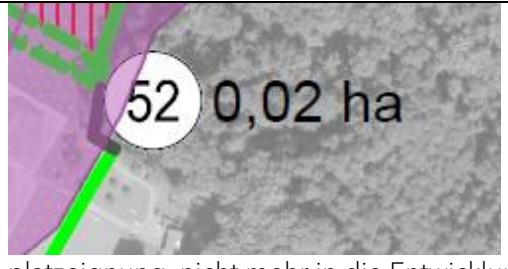
9	0,25	Anpassung der Entwicklungsgrenze an die naturräumlichen Grenzen auf
10	0,04	Basis der Hangwasserkarte
11	0,49	 <p>Aufgrund der Hangwasserkarte, verfasst von Lugitsch und Partner, ZT GmbH von 2021 wurden Flächen, mit erhöhter Betroffenheit, wie z.B. durch „stehende Gewässer“, somit mit fehlender Bauplatzignung, nicht mehr in die Entwicklungsgrenzen integriert. Damit sollen diese Flächen für künftige Sanierungsmaßnahmen (z.B. als Retentionsraum, Pufferspeicher und blaue Infrastruktur, Biodiversitätsfläche) unbebaut erhalten werden.</p>
12	1,15	 <p>Aufgrund der Hangwasserkarte, verfasst von Lugitsch und Partner, ZT GmbH von 2021 wurden Flächen, mit erhöhter Betroffenheit, wie z.B. durch „stehende Gewässer“, somit mit fehlender Bauplatzignung, nicht mehr in die Entwicklungsgrenzen integriert. Damit sollen diese Flächen für künftige Sanierungsmaßnahmen (z.B. als Retentionsraum, Pufferspeicher und blaue Infrastruktur, Biodiversitätsfläche) unbebaut erhalten werden.</p>
13	0,18	 <p>Aufgrund der Hangwasserkarte, verfasst von Lugitsch und Partner, ZT GmbH von 2021 wurden Flächen, mit erhöhter Betroffenheit, wie z.B. durch „stehende Gewässer“, somit mit fehlender Bauplatzignung, nicht mehr in die Entwicklungsgrenzen integriert. Damit sollen diese Flächen für künftige Sanierungsmaßnahmen (z.B. als Retentionsraum, Pufferspeicher und blaue Infrastruktur, Biodiversitätsfläche) unbebaut erhalten werden.</p>
14	0,11	 <p>Aufgrund der Hangwasserkarte, verfasst von Lugitsch und Partner, ZT GmbH von 2021 wurden Flächen, mit erhöhter Betroffenheit, wie z.B. durch „stehende Gewässer“, somit mit fehlender Bauplatzignung, nicht mehr in die Entwicklungsgrenzen integriert. Damit sollen diese Flächen für künftige Sanierungsmaßnahmen (z.B. als Retentionsraum, Pufferspeicher und blaue Infrastruktur, Biodiversitätsfläche) unbebaut erhalten werden.</p>

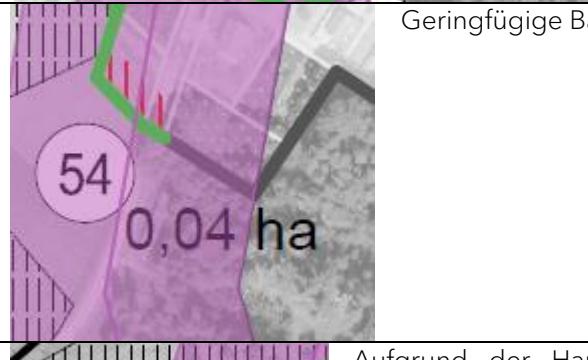
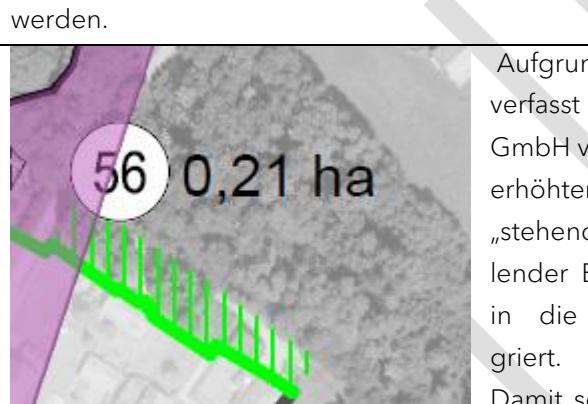
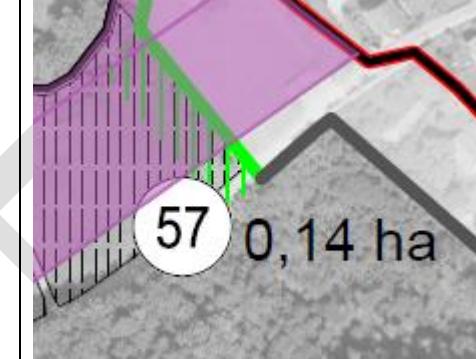
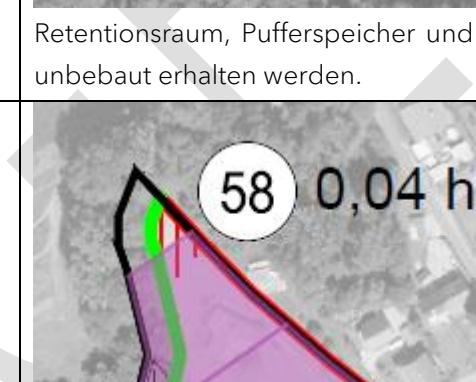
15	0,08	 <p>Aufgrund der Hangwasserkarte, verfasst von Lugitsch und Partner, ZT GmbH von 2021 wurden Flächen, mit erhöhter Betroffenheit, wie z.B. durch „stehende Gewässer“, somit mit fehlender Bauplatzignung, nicht mehr in die Entwicklungsgrenzen integriert. Damit sollen diese Flächen für künftige Sanierungsmaßnahmen (z.B. als Retentionsraum, Pufferspeicher und blaue Infrastruktur, Biodiversitätsfläche) unbebaut erhalten werden.</p>
16	6,98	 <p>Aufgrund der Hangwasserkarte, verfasst von Lugitsch und Partner, ZT GmbH von 2021 wurden Flächen, mit erhöhter Betroffenheit, wie z.B. durch „stehende Gewässer“, somit mit fehlender Bauplatzignung, nicht mehr in die Entwicklungsgrenzen integriert. Damit sollen diese Flächen für künftige Sanierungsmaßnahmen (z.B. als Retentionsraum, Pufferspeicher und blaue Infrastruktur, Biodiversitätsfläche) unbebaut erhalten werden.</p>
17	0,46	 <p>Aufgrund der Hangwasserkarte, verfasst von Lugitsch und Partner, ZT GmbH von 2021 wurden Flächen, mit erhöhter Betroffenheit, wie z.B. durch „stehende Gewässer“, somit mit fehlender Bauplatzignung, nicht mehr in die Entwicklungsgrenzen integriert. Damit sollen diese Flächen für künftige Sanierungsmaßnahmen (z.B. als Retentionsraum, Pufferspeicher und blaue Infrastruktur, Biodiversitätsfläche) unbebaut erhalten werden.</p>
18	0,35	 <p>Aufgrund der Hangwasserkarte, verfasst von Lugitsch und Partner, ZT GmbH von 2021 wurden Flächen, mit erhöhter Betroffenheit, wie z.B. durch „stehende Gewässer“, somit mit fehlender Bauplatzignung, nicht mehr in die Entwicklungsgrenzen integriert. Damit sollen diese Flächen für künftige Sanierungsmaßnahmen (z.B. als Retentionsraum, Pufferspeicher und blaue Infrastruktur, Biodiversitätsfläche) unbebaut erhalten werden.</p>

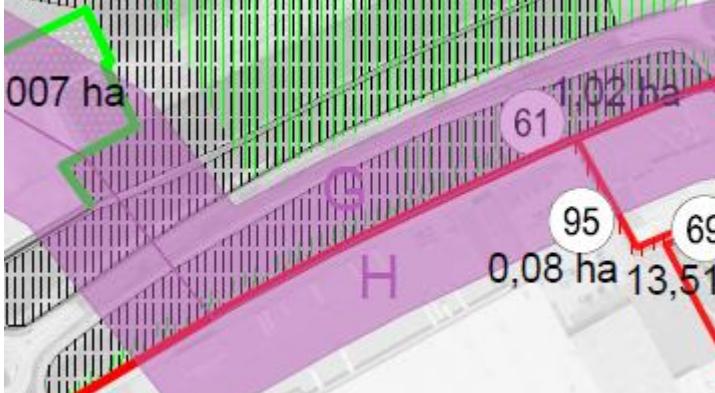
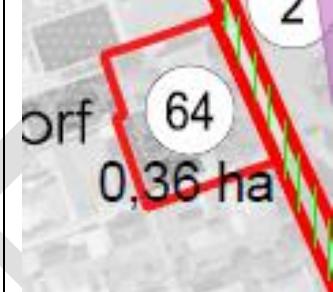
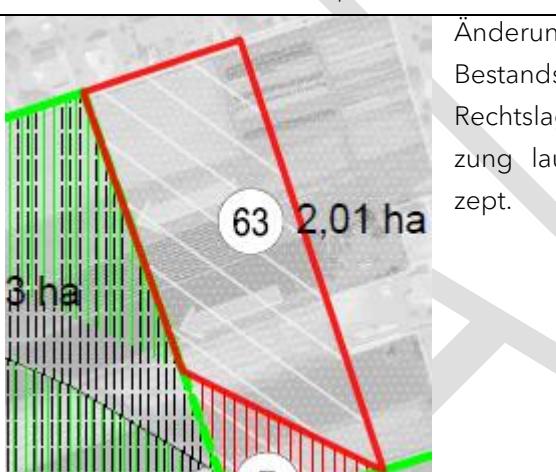
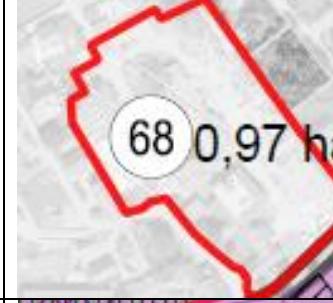
19	0,45		Anpassung der Entwicklungsgrenze an eine natürliche Grenze.	24	0,08		Aufgrund der Hangwasserkarte, verfasst von Lugitsch und Partner, ZT GmbH von 2021 wurden Flächen, mit erhöhter Betroffenheit, wie z.B. durch „stehende Gewässer“, somit mit fehlender Bauplatzeignung, nicht mehr in die Entwicklungsgrenzen integriert. Damit sollen diese Flächen für künftige Sanierungsmaßnahmen (z.B. als Retentionsraum, Pufferspeicher und blaue Infrastruktur, Biodiversitätsfläche) unbebaut erhalten werden.
20	0,33		Aufgrund der Hangwasserkarte, verfasst von Lugitsch und Partner, ZT GmbH von 2021 wurden Flächen, mit erhöhter Betroffenheit, wie z.B. durch „stehende Gewässer“, somit mit fehlender Bauplatzeignung, nicht mehr in die Entwicklungsgrenzen integriert. Damit sollen diese Flächen für künftige Sanierungsmaßnahmen (z.B. als Retentionsraum, Pufferspeicher und blaue Infrastruktur, Biodiversitätsfläche) unbebaut erhalten werden.	25	0,15		Aufgrund der Hangwasserkarte, verfasst von Lugitsch und Partner, ZT GmbH von 2021 wurden Flächen, mit erhöhter Betroffenheit, wie z.B. durch „stehende Gewässer“, somit mit fehlender Bauplatzeignung, nicht mehr in die Entwicklungsgrenzen integriert. Damit sollen diese Flächen für künftige Sanierungsmaßnahmen (z.B. als Retentionsraum, Pufferspeicher und blaue Infrastruktur, Biodiversitätsfläche) unbebaut erhalten werden.
21	4,07		Aufgrund der Hangwasserkarte, verfasst von Lugitsch und Partner, ZT GmbH von 2021 wurden Flächen, mit erhöhter Betroffenheit, wie z.B. durch „stehende Gewässer“, somit mit fehlender Bauplatzeignung, nicht mehr in die Entwicklungsgrenzen integriert. Damit sollen diese Flächen für künftige Sanierungsmaßnahmen (z.B. als Retentionsraum, Pufferspeicher und blaue Infrastruktur, Biodiversitätsfläche) unbebaut erhalten werden.	26	1,30		Aufgrund der Hangwasserkarte, verfasst von Lugitsch und Partner, ZT GmbH von 2021 wurden Flächen, mit erhöhter Betroffenheit, wie z.B. durch „stehende Gewässer“, somit mit fehlender Bauplatzeignung, nicht mehr in die Entwicklungsgrenzen integriert. Damit sollen diese Flächen für künftige Sanierungsmaßnahmen (z.B. als Retentionsraum, Pufferspeicher und blaue Infrastruktur, Biodiversitätsfläche) unbebaut erhalten werden.
22	0,07		Anpassung der Entwicklungsgrenze an eine naturräumliche Grenze.	27	1,45		Anpassung der Entwicklungsgrenze an eine naturräumliche Grenze.
23	0,19		Aufgrund der Hangwasserkarte, verfasst von Lugitsch und Partner, ZT GmbH von 2021 wurden Flächen, mit erhöhter Betroffenheit, wie z.B. durch „stehende Gewässer“, somit mit fehlender Bauplatzeignung, nicht mehr in die Entwicklungsgrenzen integriert. Damit sollen diese Flächen für künftige Sanierungsmaßnahmen (z.B. als Retentionsraum, Pufferspeicher und blaue Infrastruktur, Biodiversitätsfläche) unbebaut erhalten werden.				

28	2,81		Aufgrund der Hangwasserkarte, verfasst von Lugitsch und Partner, ZT GmbH von 2021 wurden Flächen, mit erhöhter Betroffenheit, wie z.B. durch „stehende Gewässer“, somit mit fehlender Bauplatzeignung, nicht mehr in die Entwicklungsgrenzen integriert. Damit sollen diese Flächen für künftige Sanierungsmaßnahmen (z.B. als Retentionsraum, Pufferspeicher und blaue Infrastruktur, Biodiversitätsfläche) unbebaut erhalten werden.
29	0,12		Aufgrund der Hangwasserkarte, verfasst von Lugitsch und Partner, ZT GmbH von 2021 wurden Flächen, mit erhöhter Betroffenheit, wie z.B. durch „stehende Gewässer“, somit mit fehlender Bauplatzeignung, nicht mehr in die Entwicklungsgrenzen integriert. Damit sollen diese Flächen für künftige Sanierungsmaßnahmen (z.B. als Retentionsraum, Pufferspeicher und blaue Infrastruktur, Biodiversitätsfläche) unbebaut erhalten werden.
30	0,18		Anpassung der Entwicklungsgrenze an die geltende Planzeichenverordnung.
31	0,32		Aufgrund der Hangwasserkarte, verfasst von Lugitsch und Partner, ZT GmbH von 2021 wurden Flächen, mit erhöhter Betroffenheit, wie z.B. durch „stehende Gewässer“, somit mit fehlender Bauplatzeignung, nicht mehr in die Entwicklungsgrenzen integriert. Damit sollen diese Flächen für künftige Sanierungsmaßnahmen (z.B. als Retentionsraum, Pufferspeicher und blaue Infrastruktur, Biodiversitätsfläche) unbebaut erhalten werden.
32	0,17		Aufgrund der Hangwasserkarte, verfasst von Lugitsch und Partner, ZT GmbH von 2021 wurden Flächen, mit erhöhter Betroffenheit, wie z.B. durch „stehende Gewässer“, somit mit fehlender Bauplatzeignung, nicht mehr in die Entwicklungsgrenzen integriert. Damit sollen diese Flächen für künftige Sanierungsmaßnahmen (z.B. als Retentionsraum, Pufferspeicher und blaue Infrastruktur, Biodiversitätsfläche) unbebaut erhalten werden.
33	0,05		Aufgrund der Hangwasserkarte, verfasst von Lugitsch und Partner, ZT GmbH von 2021 wurden Flächen, mit erhöhter Betroffenheit, wie z.B. durch „stehende Gewässer“, somit mit fehlender Bauplatzeignung, nicht mehr in die Entwicklungsgrenzen integriert. Damit sollen diese Flächen für künftige Sanierungsmaßnahmen (z.B. als Retentionsraum, Pufferspeicher und blaue Infrastruktur, Biodiversitätsfläche) unbebaut erhalten werden.
34	0,42		Baulandabrundung: Die Entwicklungsgrenze wird Richtung Ortskern unter Berücksichtigung der natürlichen Grenze (Umfahrung) erweitert.
35	0,41		Aufgrund der Hangwasserkarte, verfasst von Lugitsch und Partner, ZT GmbH von 2021 wurden Flächen, mit erhöhter Betroffenheit, wie z.B. durch „stehende Gewässer“, somit mit fehlender Bauplatzeignung, nicht mehr in die Entwicklungsgrenzen integriert. Damit sollen diese Flächen für künftige Sanierungsmaßnahmen (z.B. als Retentionsraum, Pufferspeicher und blaue Infrastruktur, Biodiversitätsfläche) unbebaut erhalten werden.

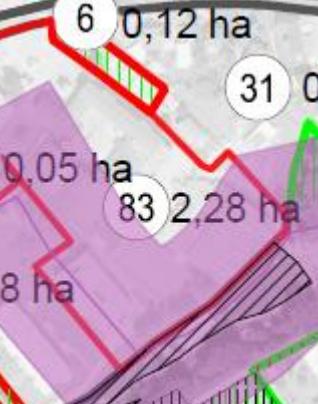
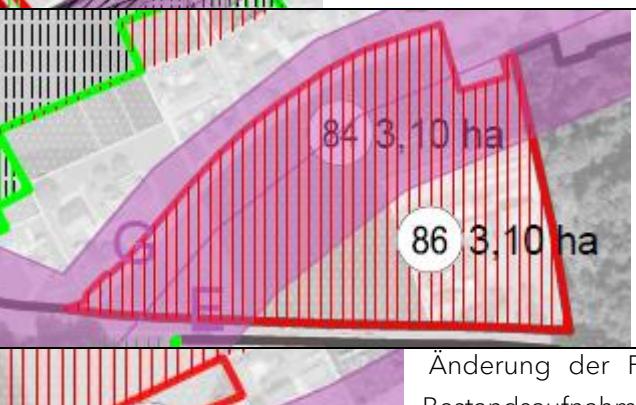
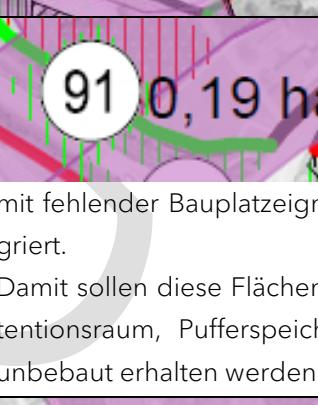
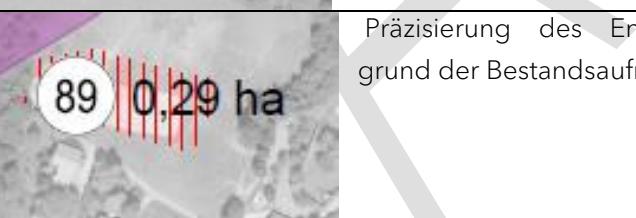
36	0,37		Aufgrund der Hangwasserkarte, verfasst von Lugitsch und Partner, ZT GmbH von 2021 wurden Flächen, mit erhöhter Betroffenheit, wie z.B. durch „stehende Gewässer“, somit mit fehlender Bauplatzeignung, nicht mehr in die Entwicklungsgrenzen integriert. Damit sollen diese Flächen für künftige Sanierungsmaßnahmen (z.B. als Retentionsraum, Pufferspeicher und blaue Infrastruktur, Biodiversitätsfläche) unbebaut erhalten werden.
37	0,08		Aufgrund der Hangwasserkarte, verfasst von Lugitsch und Partner, ZT GmbH von 2021 wurden Flächen, mit erhöhter Betroffenheit, wie z.B. durch „stehende Gewässer“, somit mit fehlender Bauplatzeignung, nicht mehr in die Entwicklungsgrenzen integriert. Damit sollen diese Flächen für künftige Sanierungsmaßnahmen (z.B. als Retentionsraum, Pufferspeicher und blaue Infrastruktur, Biodiversitätsfläche) unbebaut erhalten werden.
38	0,02		Aufgrund der Hangwasserkarte, verfasst von Lugitsch und Partner, ZT GmbH von 2021 wurden Flächen, mit erhöhter Betroffenheit, wie z.B. durch „stehende Gewässer“, somit mit fehlender Bauplatzeignung, nicht mehr in die Entwicklungsgrenzen integriert. Damit sollen diese Flächen für künftige Sanierungsmaßnahmen (z.B. als Retentionsraum, Pufferspeicher und blaue Infrastruktur, Biodiversitätsfläche) unbebaut erhalten werden.
39	0,007		Aufgrund der Hangwasserkarte, verfasst von Lugitsch und Partner, ZT GmbH von 2021 wurden Flächen, mit erhöhter Betroffenheit, wie z.B. durch „stehende Gewässer“, somit mit fehlender Bauplatzeignung, nicht mehr in die Entwicklungsgrenzen integriert. Damit sollen diese Flächen für künftige Sanierungsmaßnahmen (z.B. als Retentionsraum, Pufferspeicher und blaue Infrastruktur, Biodiversitätsfläche) unbebaut erhalten werden.
40	0,62		Aufgrund der Hangwasserkarte, verfasst von Lugitsch und Partner, ZT GmbH von 2021 wurden Flächen, mit erhöhter Betroffenheit, wie z.B. durch „stehende Gewässer“, somit mit fehlender Bauplatzeignung, nicht mehr in die Entwicklungsgrenzen integriert. Damit sollen diese Flächen für künftige Sanierungsmaßnahmen (z.B. als Retentionsraum, Pufferspeicher und blaue Infrastruktur, Biodiversitätsfläche) unbebaut erhalten werden.
41	1,49		Erweiterung von Judendorf nach Norden (örtlicher Siedlungsschwerpunkt) in Sinne der Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.
42	0,73		Aufgrund der Hangwasserkarte, verfasst von Lugitsch und Partner, ZT GmbH von 2021 wurden Flächen, mit erhöhter Betroffenheit, wie z.B. durch „stehende Gewässer“, somit mit fehlender Bauplatzeignung, nicht mehr in die Entwicklungsgrenzen integriert. Damit sollen diese Flächen für künftige Sanierungsmaßnahmen (z.B. als Retentionsraum, Pufferspeicher und blaue Infrastruktur, Biodiversitätsfläche) unbebaut erhalten werden.
43	0,08		Aufgrund der Hangwasserkarte, verfasst von Lugitsch und Partner, ZT GmbH von 2021 wurden Flächen, mit erhöhter Betroffenheit, wie z.B. durch „stehende Gewässer“, somit mit fehlender Bauplatzeignung, nicht mehr in die Entwicklungsgrenzen integriert. Damit sollen diese Flächen für künftige Sanierungsmaßnahmen (z.B. als Retentionsraum, Pufferspeicher und blaue Infrastruktur, Biodiversitätsfläche) unbebaut erhalten werden.

44	0,22		Aufgrund der Hangwasserkarte, verfasst von Lugitsch und Partner, ZT GmbH von 2021 wurden Flächen, mit erhöhter Betroffenheit, wie z.B. durch „stehende Gewässer“, somit mit fehlender Bauplatzeignung, nicht mehr in die Entwicklungsgrenzen integriert. Damit sollen diese Flächen für künftige Sanierungsmaßnahmen (z.B. als Retentionsraum, Pufferspeicher und blaue Infrastruktur, Biodiversitätsfläche) unbebaut erhalten werden.		Schließen einer Baulücke.
45	0,05		Aufgrund der Hangwasserkarte, verfasst von Lugitsch und Partner, ZT GmbH von 2021 wurden Flächen, mit erhöhter Betroffenheit, wie z.B. durch „stehende Gewässer“, somit mit fehlender Bauplatzeignung, nicht mehr in die Entwicklungsgrenzen integriert. Damit sollen diese Flächen für künftige Sanierungsmaßnahmen (z.B. als Retentionsraum, Pufferspeicher und blaue Infrastruktur, Biodiversitätsfläche) unbebaut erhalten werden.		Anpassung der Entwicklungsgrenze an den Waldsaum.
46	0,45		Aufgrund der Hangwasserkarte, verfasst von Lugitsch und Partner, ZT GmbH von 2021 wurden Flächen, mit erhöhter Betroffenheit, wie z.B. durch „stehende Gewässer“, somit mit fehlender Bauplatzeignung, nicht mehr in die Entwicklungsgrenzen integriert. Damit sollen diese Flächen für künftige Sanierungsmaßnahmen (z.B. als Retentionsraum, Pufferspeicher und blaue Infrastruktur, Biodiversitätsfläche) unbebaut erhalten werden.		Aufgrund der Hangwasserkarte, verfasst von Lugitsch und Partner, ZT GmbH von 2021 wurden Flächen, mit erhöhter Betroffenheit, wie z.B. durch „stehende Gewässer“, somit mit fehlender Bauplatzeignung, nicht mehr in die Entwicklungsgrenzen integriert. Damit sollen diese Flächen für künftige Sanierungsmaßnahmen (z.B. als Retentionsraum, Pufferspeicher und blaue Infrastruktur, Biodiversitätsfläche) unbebaut erhalten werden.
47	0,09		Aufgrund der Hangwasserkarte, verfasst von Lugitsch und Partner, ZT GmbH von 2021 wurden Flächen, mit erhöhter Betroffenheit, wie z.B. durch „stehende Gewässer“, somit mit fehlender Bauplatzeignung, nicht mehr in die Entwicklungsgrenzen integriert. Damit sollen diese Flächen für künftige Sanierungsmaßnahmen (z.B. als Retentionsraum, Pufferspeicher und blaue Infrastruktur, Biodiversitätsfläche) unbebaut erhalten werden.		Aufgrund der Hangwasserkarte, verfasst von Lugitsch und Partner, ZT GmbH von 2021 wurden Flächen, mit erhöhter Betroffenheit, wie z.B. durch „stehende Gewässer“, somit mit fehlender Bauplatzeignung, nicht mehr in die Entwicklungsgrenzen integriert. Damit sollen diese Flächen für künftige Sanierungsmaßnahmen (z.B. als Retentionsraum, Pufferspeicher und blaue Infrastruktur, Biodiversitätsfläche) unbebaut erhalten werden.
52	0,02		Aufgrund der Hangwasserkarte, verfasst von Lugitsch und Partner, ZT GmbH von 2021 wurden Flächen, mit erhöhter Betroffenheit, wie z.B. durch „stehende Gewässer“, somit mit fehlender Bauplatzeignung, nicht mehr in die Entwicklungsgrenzen integriert. Damit sollen diese Flächen für künftige Sanierungsmaßnahmen (z.B. als Retentionsraum, Pufferspeicher und blaue Infrastruktur, Biodiversitätsfläche) unbebaut erhalten werden.		

53	0,43		Anpassen der Entwicklungsgrenze an den Waldsaum - Einfangen des Bestandes.
54	0,04		Geringfügige Baulandabrundung
55	0,03		Aufgrund der Hangwasserkarte, verfasst von Lugitsch und Partner, ZT GmbH von 2021 wurden Flächen, mit erhöhter Betroffenheit, wie z.B. durch „stehende Gewässer“, somit mit fehlender Bauplatzignung, nicht mehr in die Entwicklungsgrenzen integriert. Damit sollen diese Flächen für künftige Sanierungsmaßnahmen (z.B. als Retentionsraum, Pufferspeicher und blaue Infrastruktur, Biodiversitätsfläche) unbebaut erhalten werden.
56	0,21		Aufgrund der Hangwasserkarte, verfasst von Lugitsch und Partner, ZT GmbH von 2021 wurden Flächen, mit erhöhter Betroffenheit, wie z.B. durch „stehende Gewässer“, somit mit fehlender Bauplatzignung, nicht mehr in die Entwicklungsgrenzen integriert. Damit sollen diese Flächen für künftige Sanierungsmaßnahmen (z.B. als Retentionsraum, Pufferspeicher und blaue Infrastruktur, Biodiversitätsfläche) unbebaut erhalten werden.
57	0,14		Aufgrund der Hangwasserkarte, verfasst von Lugitsch und Partner, ZT GmbH von 2021 wurden Flächen, mit erhöhter Betroffenheit, wie z.B. durch „stehende Gewässer“, somit mit fehlender Bauplatzignung, nicht mehr in die Entwicklungsgrenzen integriert. Damit sollen diese Flächen für künftige Sanierungsmaßnahmen (z.B. als Retentionsraum, Pufferspeicher und blaue Infrastruktur, Biodiversitätsfläche) unbebaut erhalten werden.
58	0,04		Einfangen des Bestands.
59	4,09		Aufgrund der Hangwasserkarte, verfasst von Lugitsch und Partner, ZT GmbH von 2021 wurden Flächen, mit erhöhter Betroffenheit, wie z.B. durch „stehende Gewässer“, somit mit fehlender Bauplatzignung, nicht mehr in die Entwicklungsgrenzen integriert. Damit sollen diese Flächen für künftige Sanierungsmaßnahmen (z.B. als Retentionsraum, Pufferspeicher und blaue Infrastruktur, Biodiversitätsfläche) unbebaut erhalten werden.
60	0,36		Aufgrund der Hangwasserkarte, verfasst von Lugitsch und Partner, ZT GmbH von 2021 wurden Flächen, mit erhöhter Betroffenheit, wie z.B. durch „stehende Gewässer“, somit mit fehlender Bauplatzignung, nicht mehr in die Entwicklungsgrenzen integriert. Damit sollen diese Flächen für künftige Sanierungsmaßnahmen (z.B. als Retentionsraum, Pufferspeicher und blaue Infrastruktur, Biodiversitätsfläche) unbebaut erhalten werden.

61	1,02	 <p>Aufgrund der Hangwasserkarte, verfasst von Lugitsch und Partner, ZT GmbH von 2021 wurden Flächen, mit erhöhter Betroffenheit, wie z.B. durch „stehende Gewässer“, somit mit fehlender Bauplatzeignung, nicht mehr in die Entwicklungsgrenzen integriert. Damit sollen diese Flächen für künftige Sanierungsmaßnahmen (z.B. als Retentionsraum, Pufferspeicher und blaue Infrastruktur, Biodiversitätsfläche) unbebaut erhalten werden.</p>	 <p>Änderung der Funktion aufgrund der Bestandsaufnahme, der geänderten Rechtslage und der geänderten Zielsetzung laut Örtlichen Entwicklungskonzept.</p>
62	1,59	 <p>Aufgrund der Hangwasserkarte, verfasst von Lugitsch und Partner, ZT GmbH von 2021 wurden Flächen, mit erhöhter Betroffenheit, wie z.B. durch „stehende Gewässer“, somit mit fehlender Bauplatzeignung, nicht mehr in die Entwicklungsgrenzen integriert. Damit sollen diese Flächen für künftige Sanierungsmaßnahmen (z.B. als Retentionsraum, Pufferspeicher und blaue Infrastruktur, Biodiversitätsfläche) unbebaut erhalten werden.</p>	 <p>Änderung der Funktion aufgrund der Bestandsaufnahme, der geänderten Rechtslage und der geänderten Zielsetzung laut Örtlichen Entwicklungskonzept.</p>
63	2,01	 <p>Änderung der Funktion aufgrund der Bestandsaufnahme, der geänderten Rechtslage und der geänderten Zielsetzung laut Örtlichen Entwicklungskonzept.</p>	 <p>Änderung der Funktion aufgrund der Bestandsaufnahme, der geänderten Rechtslage und der geänderten Zielsetzung laut Örtlichen Entwicklungskonzept.</p>
64	0,36	 <p>Änderung der Funktion aufgrund der Bestandsaufnahme, der geänderten Rechtslage und der geänderten Zielsetzung laut Örtlichen Entwicklungskonzept.</p>	 <p>Änderung der Funktion aufgrund der Bestandsaufnahme, der geänderten Rechtslage und der geänderten Zielsetzung laut Örtlichen Entwicklungskonzept.</p>
65	0,15		
66	0,50		
67	0,57		
68	0,97		
69	13,51	 <p>Änderung der Funktion aufgrund der Bestandsaufnahme, der geänderten Rechtslage und der geänderten Zielsetzung laut Örtlichen Entwicklungskonzept.</p>	

70	0,94		Änderung der Funktion aufgrund der Bestandsaufnahme, der geänderten Rechtslage und der geänderten Zielsetzung laut Örtlichen Entwicklungskonzept.
71	1,43		Änderung der Funktion aufgrund der Bestandsaufnahme, der geänderten Rechtslage und der geänderten Zielsetzung laut Örtlichen Entwicklungskonzept.
72	0,61		Änderung der Funktion aufgrund der Bestandsaufnahme, der geänderten Rechtslage und der geänderten Zielsetzung laut Örtlichen Entwicklungskonzept.
73	1,55		Änderung der Funktion aufgrund der Bestandsaufnahme, der geänderten Rechtslage und der geänderten Zielsetzung laut Örtlichen Entwicklungskonzept.
74	0,70		Änderung der Funktion aufgrund der Bestandsaufnahme, der geänderten Rechtslage und der geänderten Zielsetzung laut Örtlichen Entwicklungskonzept.
75	1,56		Änderung der Funktion aufgrund der Bestandsaufnahme, der geänderten Rechtslage und der geänderten Zielsetzung laut Örtlichen Entwicklungskonzept.
76	0,41		Änderung der Funktion aufgrund der Bestandsaufnahme, der geänderten Rechtslage und der geänderten Zielsetzung laut Örtlichen Entwicklungskonzept.
77	3,0		Änderung der Funktion aufgrund der Bestandsaufnahme, der geänderten Rechtslage und der geänderten Zielsetzung laut Örtlichen Entwicklungskonzept.
78	0,45		Änderung der Funktion aufgrund der Bestandsaufnahme, der geänderten Rechtslage und der geänderten Zielsetzung laut Örtlichen Entwicklungskonzept.
79	0,58		Änderung der Funktion aufgrund der Bestandsaufnahme, der geänderten Rechtslage und der geänderten Zielsetzung laut Örtlichen Entwicklungskonzept.
81	0,11		Änderung der Funktion aufgrund der Bestandsaufnahme, der geänderten Rechtslage und der geänderten Zielsetzung laut Örtlichen Entwicklungskonzept.
82	0,05		Änderung der Funktion aufgrund der Bestandsaufnahme, der geänderten Rechtslage und der geänderten Zielsetzung laut Örtlichen Entwicklungskonzept.

83	2,28		Änderung der Funktion aufgrund der Bestandsaufnahme, der geänderten Rechtslage und der geänderten Zielsetzung laut Örtlichen Entwicklungskonzept.	90	0,025		Änderung der Funktion aufgrund der Bestandsaufnahme, der geänderten Rechtslage und der geänderten Zielsetzung laut Örtlichen Entwicklungskonzept.
84	3,10		Die Erwerbsgärtnerei mit ihren zahlreichen Glashäusern (Gebiet mit baulicher Entwicklung) wurde in die Entwicklungsgrenze integriert.	91	0,19		Aufgrund der Hangwasserkarte, verfasst von Lugitsch und Partner, ZT GmbH von 2021 wurden Flächen, mit erhöhter Betroffenheit, wie z.B. durch „stehende Gewässer“, somit mit fehlender Bauplatzzeignung, nicht mehr in die Entwicklungsgrenzen integriert. Damit sollen diese Flächen für künftige Sanierungsmaßnahmen (z.B. als Retentionsraum, Pufferspeicher und blaue Infrastruktur, Biodiversitätsfläche) unbaut erhalten werden.
85	0,17		Änderung der Funktion aufgrund der Bestandsaufnahme, der geänderten Rechtslage und der geänderten Zielsetzung laut Örtlichen Entwicklungskonzept.	92	0,99		Erhalt der Grünverbindung laut Bestandsaufnahme durch Ausweisung einer Vorrangzone.
87	1,17		Präzisierung des Entwicklungsplanes aufgrund der Bestandsaufnahme.	93	0,39		Änderung der Funktion aufgrund der Bestandsaufnahme, der geänderten Rechtslage und der geänderten Zielsetzung laut Örtlichen Entwicklungskonzept.
88	1,46		Präzisierung des Entwicklungsplanes aufgrund der Bestandsaufnahme.				
89	0,29		Präzisierung des Entwicklungsplanes aufgrund der Bestandsaufnahme.				

94	0,007		Ausweisung Vorrangzone Erholung aufgrund von Bestandsaufnahme.
95	0,08		Präzisierung der Entwicklungsgrenze aufgrund der Bestandsaufnahme.
96	0,15		Präzisierung der Entwicklungsgrenze aufgrund der Bestandsaufnahme.
97	0,47		Präzisierung der Entwicklungsgrenze aufgrund der Bestandsaufnahme.
98	0,68		Verschiebung der Entwicklungsgrenze aufgrund der Hangwasserkarte und aufgrund der Anpassung an die topografischen Gegebenheiten.
99	1,72 ha		Die Entwicklungsgrenze wurde aufgrund von fehlenden Bedarf und für eine geschlossenen Naturraum zurück genommen.

3.3.2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGINTERESSEN IM REGIONALEN ENTWICKLUNGSPROGRAMM FÜR DIE REGION STEIRISCHER ZENTRALRAUM, LGBL. NR. 87/2016

I. VORRANGZONEN FÜR DIE SIEDLUNGSENTWICKLUNG (GEM. REGIONALEM ENTWICKLUNGSPROGRAMM, LGBL. 87/2016)

Die Marktgemeinde Hausmannstätten ist wie folgt eingestuft:
Teilregionales Zentrum

II. ÜBERÖRTLICHE VORRANGZONEN (GEM. REGIONALEM ENTWICKLUNGSPROGRAMM, LGBL. 87/2016)

Die Marktgemeinde Hausmannstätten ist von nachstehenden Vorrangzonen betroffen:

Landwirtschaftliche Vorrangzone

[...] Landwirtschaftliche Vorrangzonen dienen der landwirtschaftlichen Produktion. Darüber hinaus erfüllen sie auch Funktionen des Schutzes der Natur- oder Kulturlandschaft und ihrer Faktoren (ökologische Funktion) sowie des Schutzes von Siedlungsgebieten vor Gefährdungen (Schutzfunktion). Im Rahmen der Zielsetzungen dieser Verordnung gelten für landwirtschaftliche Vorrangzonen folgende Festlegungen:

1. Sie sind von Baulandausweisungen und Sondernutzungen im Freiland für Erholungs-, Spiel- und Sportzwecke, öffentliche Parkanlagen, Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Abfallbehandlungsanlagen, Geländeauflellungen, Bodenentnahmeflächen (ausgenommen Abbaugebiete), Schießstätten, Schieß- und Sprengmittellager und ihre Gefährzungsbereiche und Auflösungsgebiete freizuhalten. Eine geringfügige Erweiterung von bestehenden Sondernutzungen im Freiland bleibt davon unberührt.
2. Die Festlegung von Flächen für die Erweiterung von bestehenden Betrieben im Bauland ist zulässig [...]

Betroffene Gebiete:

- Berndorf: Wiesen und Äcker westlich des Mitterweges
- Hausmannstätten: Südlich der Dorfstraße südwestlich des Ferberbaches

III. PLANUNGSDATEN

Im Regionalplan ist nachfolgender Baulandbestand ersichtlich gemacht:
Wohn-, Dorf- und Erholungsgebiete
Kerngebiete und Einkaufszentren
Industrie- und Gewerbegebiete

IV. SONSTIGE PLANUNGSDATEN

Hauptlinie des öffentlichen Verkehrs

V. TEILRÄUME

Die Marktgemeinde Hausmannstätten liegt in folgenden Teilräumen:

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.
3. Im Grazer Feld sind die naturräumlichen Voraussetzungen zur Biotopvernetzung durch Festlegung von Grünzügen im Rahmen der örtlichen Raumplanung zu schaffen. Dabei ist eine Vernetzung der Grünzonen im Bereich Kaiserwald mit den Murauen, insbesondere im Nahbereich des Terminals Werndorf anzustreben.

Betroffene Gebiete:

- Berndorf (teilweise)
- Judendorf (teilweise)
- Talböden beidseits des Ferberbaches
- Fernitzerstraße
- Martha - Wölger - Weg (teilweise)

Außeralpines Hügelland:

1. Das charakteristische Erscheinungsbild der Landschaft mit kleinräumiger Durchmischung von Wald, Wiesen, Ackerland und landwirtschaftlichen Kulturen ist zu erhalten. Bei der Baukörpergestaltung ist die visuelle Sensibilität dieses Landschaftsraumes besonders zu berücksichtigen. Dabei ist besonderes Augenmerk auf die Einbindung der Gebäude in das Gelände – vor allem in Hanglagen – und in bestehende Bebauungsstrukturen als auch auf die Höhenentwicklung und die Farbgebung der Gebäude zu legen.
2. Außerhalb von im Regionalplan bzw. im Rahmen der örtlichen Raumplanung festgelegten Siedlungsschwerpunkten sind folgende Baulandausweisungen unzulässig:
 - a) Ausweisungen neuer Baugebiete;
 - b) großflächige Baulanderweiterungen zur Ausweisung neuer Bauplätze; Zulässig sind Baulanderweiterungen für unbebaute Bauplätze im Ausmaß von maximal 20 Prozent des bestehenden bebauten Baulandes, jedoch 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...

Betroffene Gebiete (tw. oder zur Gänze):

- Fichtenweg
- Ferbersdorf
- Judendorf (teilweise)
- Berndorf (teilweise)
- Freudenegg
- Dürnb erg

Siedlungs- und Industrielandschaften:

1. Die Siedlungs- und Wohnungsentwicklung ist an den demographischen Rahmenbedingungen und am quantitativen sowie qualitativen Bedarf auszurichten.
2. Der Entwicklung und Verdichtung der Zentren sind 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 attraktiveren.
4. Immissionsbelastungen in Wohngebieten sind zu vermeiden bzw. in stark belasteten Gebieten zu reduzieren.

- Kirchbacherstraße
- St. Peter-Straße
- Hauptstraße
- Fernitzerstraße
- Martha-Wölger-Weg (teilweise)

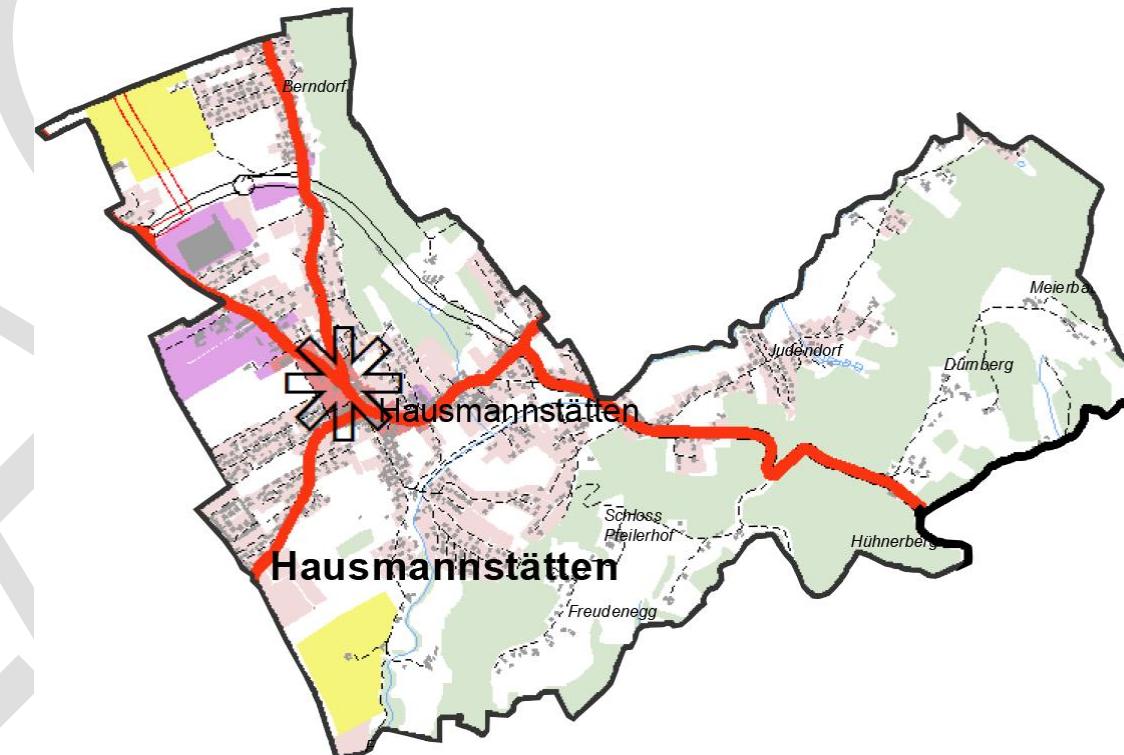


Abb. 1: Vorrangzonen, Regionales Entwicklungsprogramm Region Steirischer Zentralraum, LGBI. 87/2016

Legende	
Teilräume § 3	
Bergland über der Waldgrenze und Kampfwaldzone	Gewässer
Forstwirtschaftlich geprägtes Bergland	Fließgewässer
Grünlandgeprägtes Bergland	Eisenbahn
Grünlandgeprägte Becken, Passlandschaften und inneralpine Täler	Autobahnen, Schnellstraßen
Außeralpines Hügelland	Landesstraßen [B]
Außeralpine Wälder und Auwälder	Landesstraßen [L]
Ackerbaugeprägte Talböden und Becken	sonstige Straßen
Siedlungs- und Industrielandschaften	Bezirksgrenzen
Bergbaulandschaften	Gemeindegrenzen

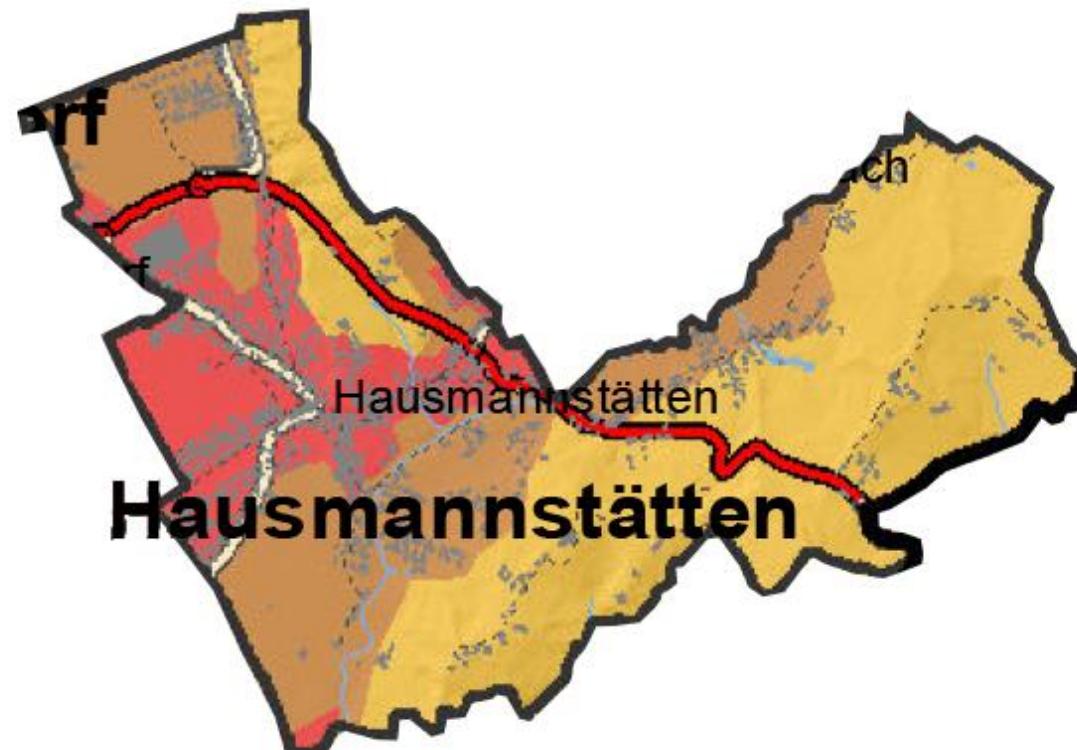
Planungsinformation

Abb. 2: Teilräume, Regionales Entwicklungsprogramm Region Steirischer Zentralraum, LGBI. 87/2016

V. EINKAUFZENTRENVERORDNUNG

Maximal zulässige Verkaufsfläche gemäß LGBI. 58/2011 für Einkaufszentren 2:
2000m² (davon 800m² für Lebensmittel)



SACHBEREICHE

AUFGABEN

3.4. SACHBEREICHE

NATURRAUM UND UMWELT

- Allgemein
- Topografie und Landschaftsraum
- Gewässer und Naturgefahren
- Klima, Luft & Lärm
- Schutzgebiete

SIEDLUNGSRAUM UND BEVÖLKERUNG

- Bevölkerung
- Siedlungsentwicklung
- Siedlungsstruktur, Analyse der Entwicklungsgebiete
- Wohnbau - Bedarfsprognosen
- Soziale Infrastruktur

WIRTSCHAFT

- Rohstoffe und Landwirtschaft
- Industrie und Gewerbe
- Handel und Dienstleistungen
- Tourismus

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- Verkehr / Mobilität
- Kommunikation
- Energie
- Wasser, Abwasser, Abfall

SACHBEREICKONZEPT ENERGIE

DAS RÄUMLICHE LEITBILD

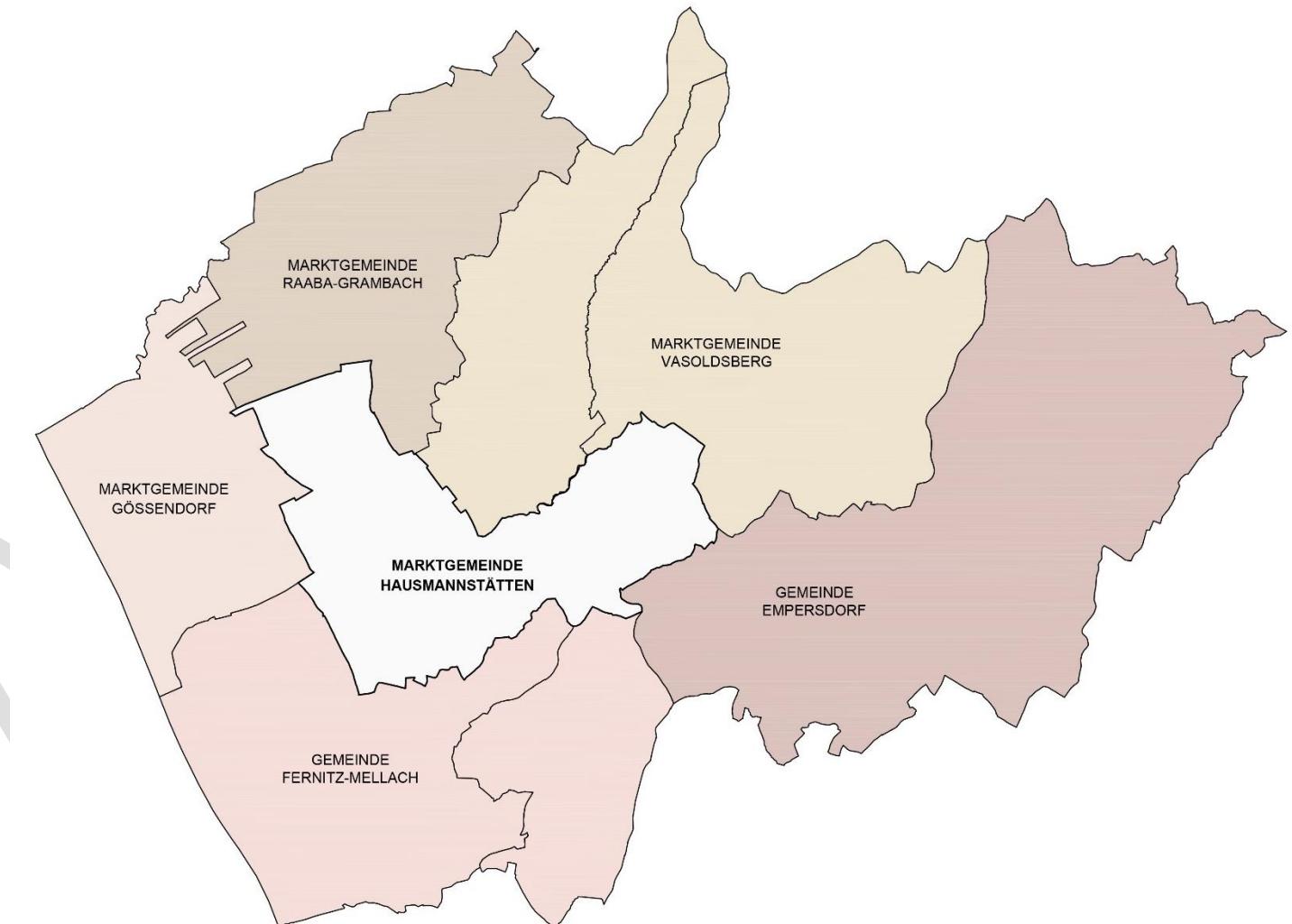


Abb. 3: Marktgemeinde Hausmannstätten mit anrainenden Katastralgemeinden der Nachbargemeinden



SACHBEREICH NATURRAUM & UMWELT

AUF

3.4.1. NATURRAUM UND UMWELT

ALLGEMEINES

Gemeinde	Hausmannstätten
Kennzahl	63231
Gerichtsbezirk	Graz-Umgebung
Fläche	6,8 km ² (=0,6% des Bezirkes Graz Umgebung)
Einwohner am 1.1.2023:	3.783 (=2,3% des Bezirkes Graz Umgebung)

Die Marktgemeinde besteht lediglich aus einer Katastralgemeinde.

Die Marktgemeinde grenzt an folgende Nachbargemeinden:

Fernitz - Mellach	(4.911ha)
Gössendorf	(4.215 ha)
Raaba - Grambach	(4.722 ha)
Vasoldsberg	(4.731 ha)
Heiligenkreuz a. Wasen	(2.864 ha)

(Stand: 2022)

FLÄCHENNUTZUNG

Q: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, Stand: 31.12.2020; Dauersiedlungsraum, Stand 1.1.2020.

Flächennutzung	Gemeinde		Politischer Bezirk		Bundesland	
	ha	in %	ha	in %	ha	in %
Katasterfläche	680,70	100,0	108.454,46	100,0	1.639.940,45	100,0
Bauflächen	21,93	3,2	1.509,08	1,4	13.000,52	0,8
Landwirtschaftl. Nutzflächen	226,42	33,3	33.759,87	31,1	384.420,19	23,4
Gärten	142,41	20,9	5.284,84	4,9	34.263,14	2,1
Weingärten	-	-	46,88	0,0	5.031,64	0,3
Alpen	-	-	576,18	0,5	89.892,49	5,5
Wald	232,71	34,2	60.745,35	56,0	958.948,61	58,5
Gewässer	2,94	0,4	1.126,75	1,0	15.812,19	1,0
Sonstige Flächen	54,28	8,0	5.405,52	5,0	138.571,67	8,4
Dauersiedlungsraum	512	75,2	52.205	48,1	522.958	31,9

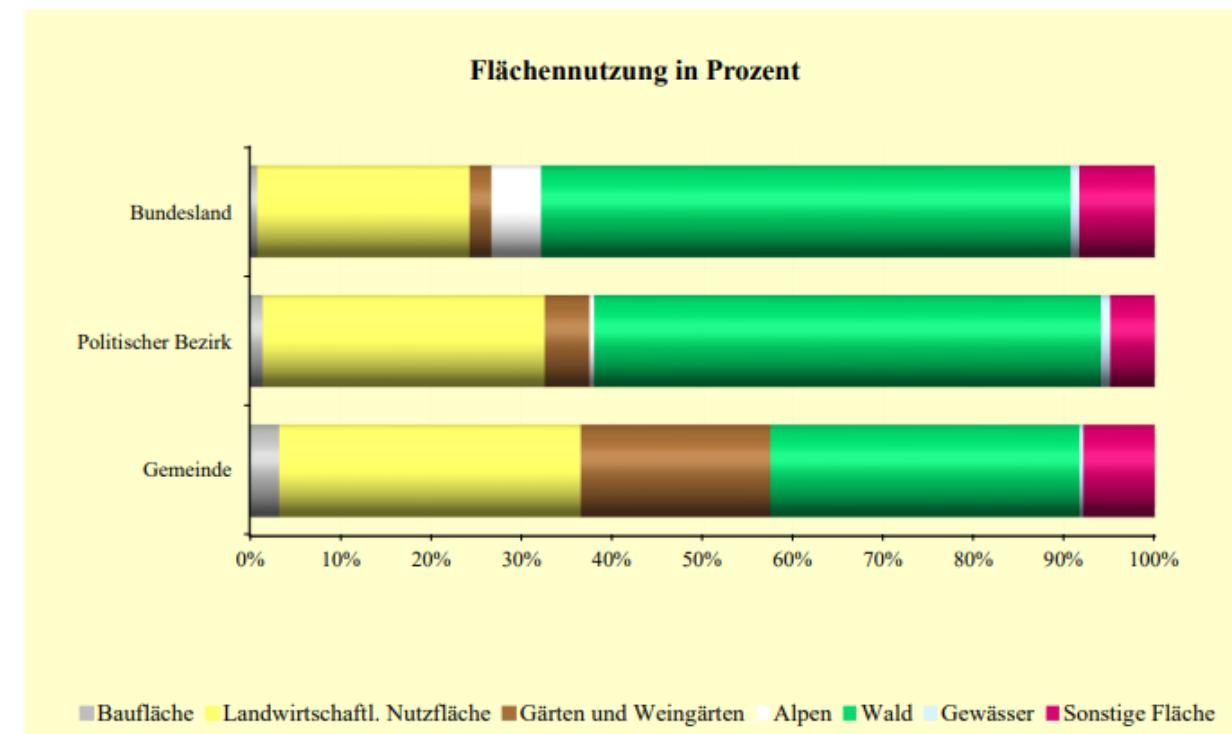


Abb. 4: Flächennutzung (Quelle: Statistik Austria, Landesstatistik Steiermark)

Die Marktgemeinde hat, bezogen auf den Bezirk und das Bundesland, den größten Anteil an landwirtschaftlicher Nutzfläche und Gärten, jedoch den geringsten Anteil an Wald, bezogen auf das Gemeindegebiet. Der Anteil an Bauflächen ist doppelt so hoch wie im Bezirk Graz-Umgebung.

TOPOGRAFIE, LANDSCHAFTSRAUM

Die Topografie der Marktgemeinde gliedert sich in zwei Hälften:

- Die westliche Hälfte der Marktgemeinde weist eine vorwiegend flache Geländeausbildung auf. Dies ist dem weiter westlich, außerhalb der Gemeinde liegenden, breiten Mur-Ufer geschuldet. Die nordöstliche Begrenzung bildet ein steiler, Richtung „Himmelreich“ ansteigender, dicht bestockter Wald, der in ein kleinteilig bewirtschaftetes, schwach zersiedeltes Plateau übergeht.
- Die östliche Hälfte wird durch den Talboden des Ferberbaches geprägt. Der Ferberbach bildet ein flaches Becken, welches südostseitig von einem bewaldeten teilweise steil ansteigenden Waldbogen begrenzt ist. Längs des in NO / SW Richtung verlaufenden Höhenrückens befinden sich annähernd in Kuppenlage mehrere kleine Streusiedlungen und das Schloss Freudenegg.

Die tiefste Stelle der Marktgemeinde liegt im Süden auf ca. 325 m Seehöhe.

Die höchste Stelle liegt in Dürnberg bei ca. 444m Seehöhe.



Abb. 5: Gelände (Quelle: GIS Steiermark, 2023)

GEOLOGISCHE VERHÄLTNISSE

Die geologischen Verhältnisse der Marktgemeinde zeigen sich wie folgt:



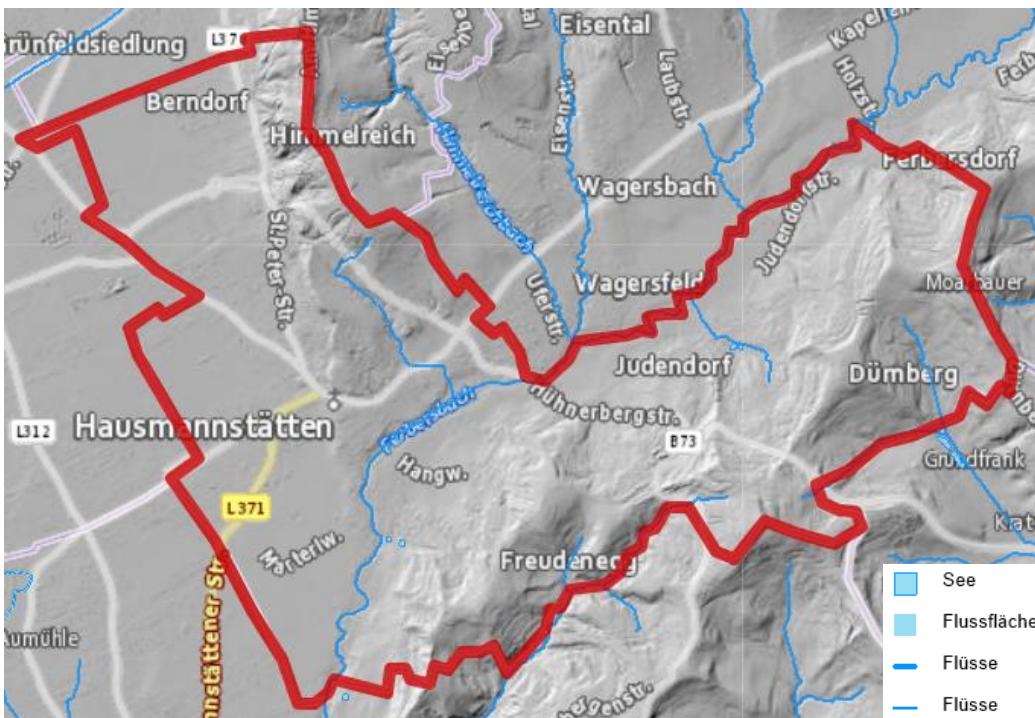
Abb. 6: Geologisches Verhältnis (Quelle: GIS Steiermark, 2023)

	Waldhof-Schichten und Untersarmat i.a.: Tone, sandige Tonmergel, Sande, vereinzelt Feinkieslagen
	Untersarmat i.a.: Tonmergel, Ton, Sand, Schotter
	Tonmergel, Ton, Sand
	Graue Tonmergel
	Gleisdorf-Schichten und Obersarmat i.a.: Ton, Tonmergel, Sande, Feinkiese
	Tonmergel, Ton, Sand, Feinschotter mit Kohle (Lignite von Feldbach)
	Sande, Tone mit Schotterzügen (Kapfensteiner, Kirchberger, Karnerberger, Schemmerl-, Pucher Schotter)
	Hochterrasse (Helfbrunner Terrasse)
	Niederterrasse
	Gehängelehm, Schleppenhang
	Auzonen, Kolluvien, Wildbachschutt

Der westliche Teil der Marktgemeinde weist vorwiegend Tonmergel, Ton und Schotter auf, wohingegen im Osten Tonmergel, Ton und Sand.

GEWÄSSER UND NATURGEFAHREN

In der Marktgemeinde liegt der Ferbersbach, sowie dessen Zubringer:



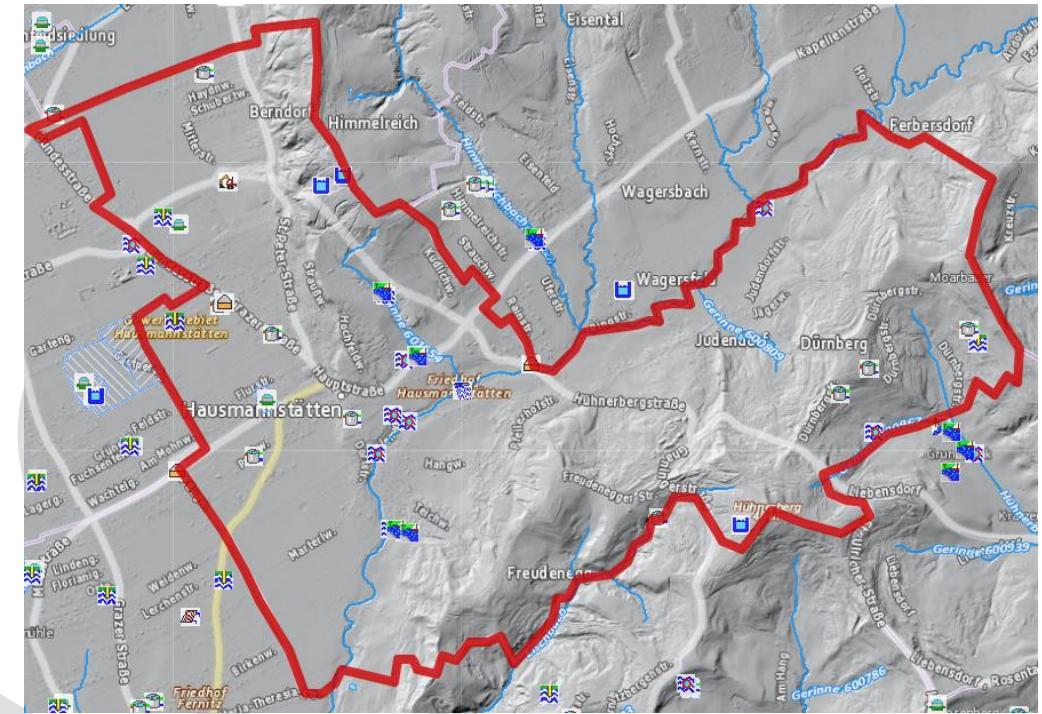
Der Ferbersbach ist im Oberlauf noch naturnah mäandrierend und wurde im Ortsgebiet Hausmannstätten offenkundig in der Vergangenheit teilweise begradigt.

Schutz- und Schongebiete, Trinkwasserversorgung:

Ein Wasserschongebiet befindet sich an der Raiffeisenstraße. Dieses liegt in der Schutzzone I sowie in der Schutzzone II. Dabei handelt es sich um einen Brunnen.

Im Gemeindegebiet gibt es lt. GIS Steiermark zahlreiche Wasserrechte:

- Brunnen
- Speicher
- Stehende Gewässer
- Grundwasser- und Fließgewässeranlagen



WIS_RechteAnlagen	
Betrieb, Gebäude...	
Behandlung	
Brunnen	
Entsorgungsgebiet	
Grundwasseranlage	
Kläranlage	
Krafthaus	
Kraftwerk	
Fließgewässeranlage	
Quelle	
Regenentwässerung	
stehendes Gewässer	
Sonderanlage	
Sonderbauwerke	
Speicher	
Stauanlage	
Deponie/Verfüllung	
Versorgungsanlage	
Wärmenutzung/Kühlwasseranlage	

Zu den hydrologischen Verhältnissen

Hangwässer

Für das gesamte Gemeindegebiet Hausmannstätten, wurde eine Hangwasserkarte erstellt. Diese zeigt die hangwassergefährdeten Bereiche in der Gemeinde auf. Jegliche Bebauungen, die ein Abrinnen der Gewässer behindern würde, sind zu verhindern.

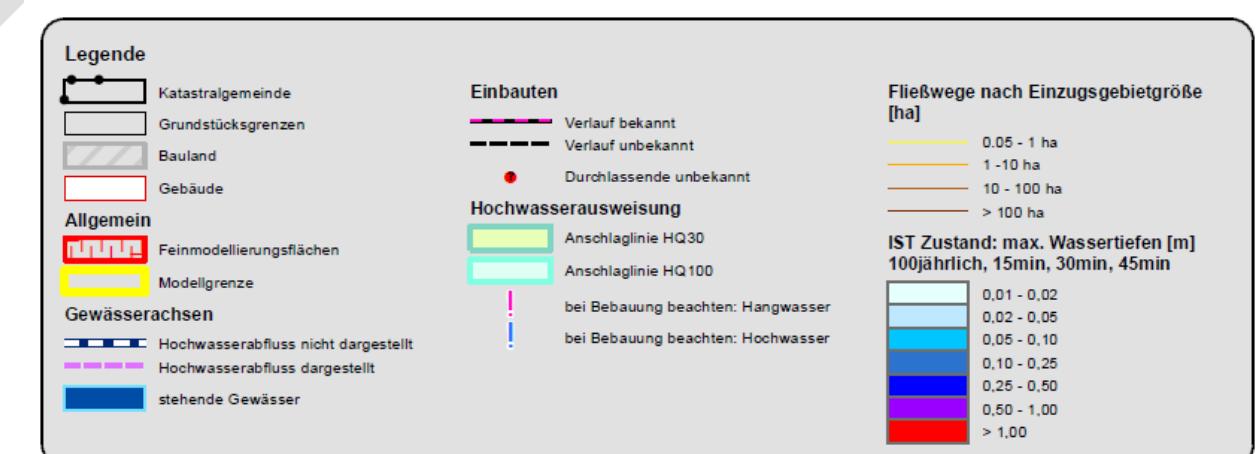




Abb. 9: Quelle: Hangwasserkarte Bereich 1 2021, IST-Zustand 100 jährliches Niederschlagsergebnis (Quelle: Lugitsch & Partner ZT GmbH)



Abb. 10: Quelle: Hangwasserkarte Bereich 2, 2021 IST-Zustand 100 jährliches Niederschlagsergebnis (Quelle: Lugitsch & Partner ZT GmbH)

LEGENDE

1	Lfd. Nummer
	Grundbeanspruchung vorübergehend Entschädigungsflächen Zunahme WSPL-HW100 durch Rückstau RHB
	Grundbeanspruchung vorübergehend Entschädigungsflächen Zunahme WSPL-HW30 durch Rückstau RHB
	Grundbeanspruchung Dauerhaft
	Restflächen: Ablöse oder Arondierung
—	KG-Grenze

Die Hangwasserkarte ist bei jedem Bauvorhaben zu beachten. Sie findet sich im Deckplan zum Flächenwidmungsplan wieder.



Abb. 11: Quelle: Hangwasserkarte Bereich 3, 2021 IST-Zustand 100 jährliches Niederschlagsergebnis (Quelle: Lugitsch & Partner ZT GmbH)

Rückhaltebecken

Es liegt im Zuge des „Hochwasserschutz Ferbersbach - Rückhaltebecken Wagersfeld Bach- km 4,3“ Projekts (Erstellt von Hydroconsult GmbH) eine Flächenbeanspruchung der Marktgemeinde Hausmannstätten vor.

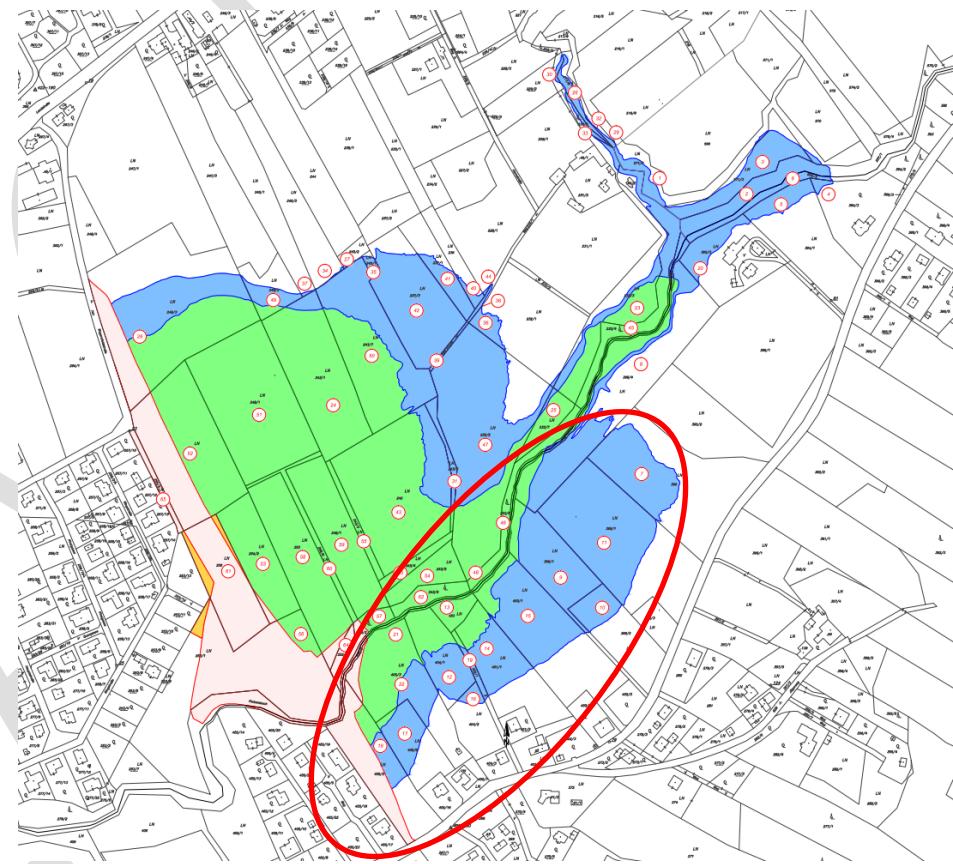


Abb. 12: Flächenbeanspruchung im Bereich der Marktgemeinde Vasoldsberg sowie der Marktgemeinde Hausmannstätten (rot markiert) (Quelle: Hydroconsult GmbH, Plandatum: Mai 2015)

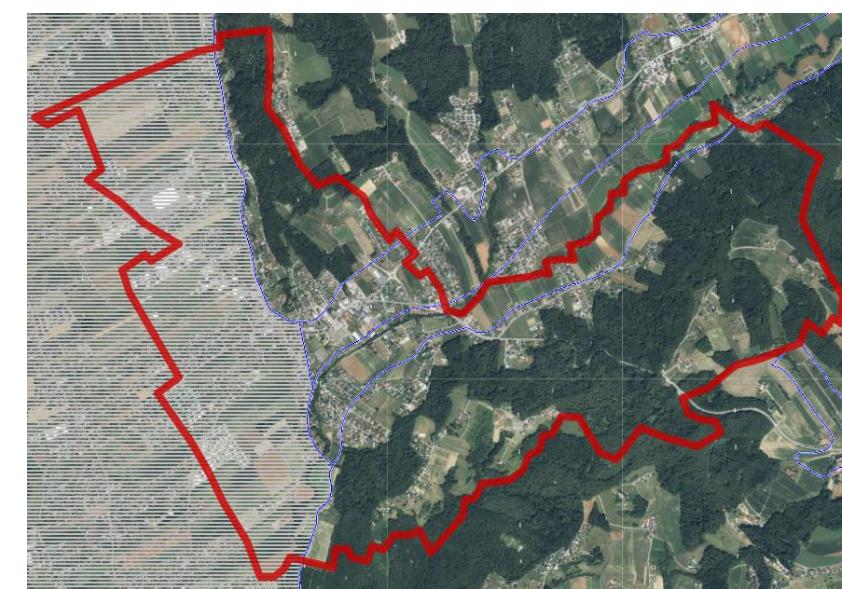


Abb. 13: Klimaeigenschaften (Quelle: GIS Steiermark, 2023)

Klimaeigenschaften

Wohnen

- Wohnen: Gut
- Wohnen: Bedingt
- Wohnen: Schlecht

KLIMA, LÄRM UND LUFT

Abb. 26:

Lt. Klimaeignungskarte (GIS Steiermark, Stand 2022) sind die Gebiete westlich der St. Peter Straße für die Nutzung „Wohnen“ schlecht geeignet. Eine Baulanderweiterung macht daher aus der Sicht der Klimaeignung keinen Sinn.

Die Baugebiete längs des Ferberbachtales sind für die Nutzung „Wohnen“ bedingt geeignet. Es gibt im gesamten Gemeindegebiet keine gut für die Nutzung „Wohnen“ geeigneten Standorte. Es fehlt u.a. an Frischluftschneisen.

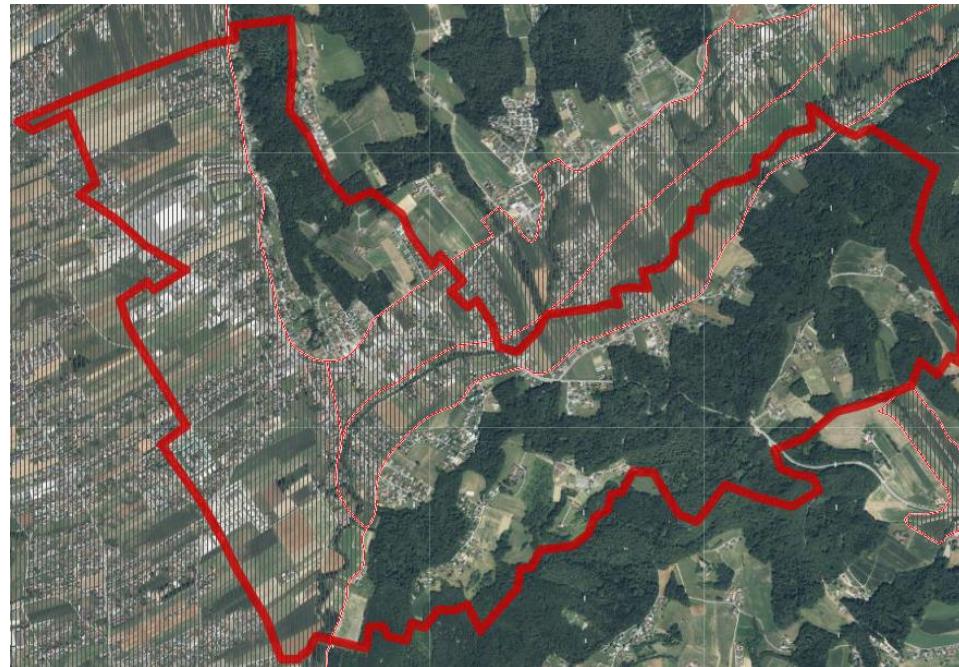


Abb. 14: Klimaeigenschaften (Quelle: GIS Steiermark, 2023)

Lt. Klimaeignungskarte (GIS Steiermark, Stand 2022) ist das gesamte Gemeindegebiet nicht für eine emittierende „Gewerbe/Industriennutzung“ geeignet. Auch für diese Nutzung fehlt es an Frischluftschneisen.

Verkehrslärm

Die Marktgemeinde ist durch Verkehrslärm belastet:

Die lärmelasteten Gebiete ($L_{eq} \geq 45 \text{ dB(A)}\text{Nacht}$) sind im Flächenwidmungsplan als Sanierungsgebiet auszuweisen. Hiervon sind die Baugebiete beidseits der Durchzugsstraßen betroffen.

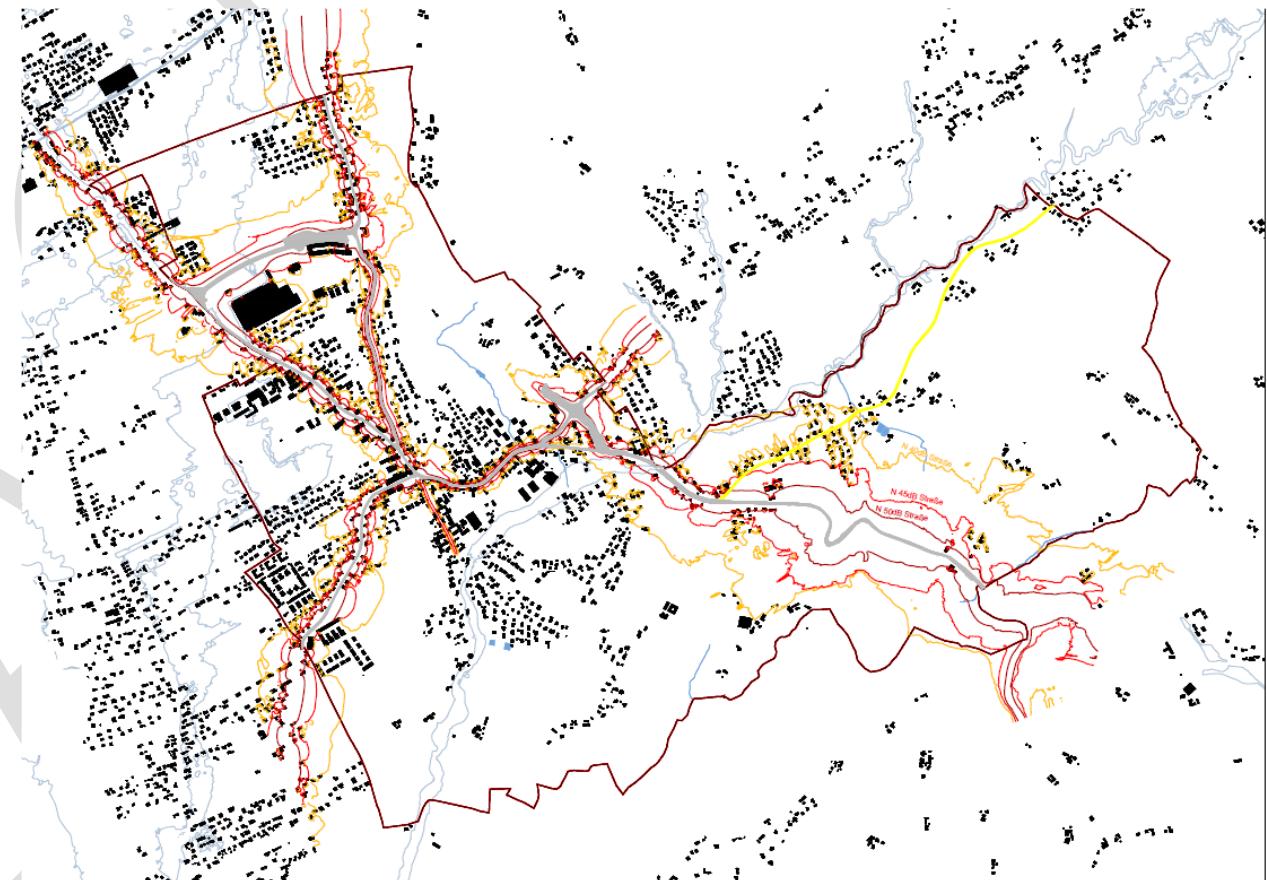


Abb. 15: Heigl-Consulting ZT GmbH, 8010 Graz, Simulation des Verkehrslärms NACHT auf Basis DTV 2022

Freizeitlärm

Im Gemeindegebiet sind keine Nutzungskonflikte mit Freizeiteinrichtungen bekannt.

Betriebslärm

Im Gemeindegebiet sind keine Nutzungskonflikte mit Betrieben bekannt

Feinstaub

Die Marktgemeinde liegt im Feinstaubsanierungsgebiet lt. IG-LUFT.

Es dürfen daher keine nutzungen erfolgen, die zu einer signifikanten verschlechterung der IST-Situation führen.

SCHUTZ- UND SCHONGEBIETE

In der Marktgemeinde Hausmannstätten gibt es lt. GIS Steiermark keine naturräumlichen Schutzgebiete.



ZIELE UND MASSNAHMEN NATURRAUM UND UMWELT

Ziel:

Die Resilienz der Marktgemeinde in Bezug auf Starkregenereignisse muss erhöht werden.

Maßnahmen:

- Rechtskräftig bereits ausgewiesene Baugebiete müssen von vollwertigem Bauland in
 - Sanierungsgebiet (sofern bereits bebautes Bauland)
 - Aufschließungsgebiet (sofern zum Stichtag 2022 10 31 noch unbebautes Bauland)
 - Freihaltegebiet / Freiland (sofern es sich um unbebaute Fläche im Anschluss an Fließgewässer mit einer Wassertiefe über 25cm lt. Hangwasserkarte handelt wird das Uferbegleitgrün entsprechend der Hangwasserkarte verbreitert.)umgewandelt werden.
- Neue Baulandausweisungen sind nur bei Wassertiefen geringer als 10 cm zulässig
- Eine Bewusstseinsbildung in der Bevölkerung muss für einen sorgsamen und nachhaltigen Umgang mit der Ressource Wasser (Veranstaltungen, Informationsbroschüren, Wassererlebnispunkte, ...) stattfinden.
- Die für das Schutzprojekt am Ferberbach benötigten Grundbeanspruchungsflächen sind im Entwicklungsplan als Freihaltezonen und im Flächenwidmungsplan als Freihaltegebiet auszuweisen, um die Umsetzung des Projektes nicht zu gefährden.
- Flächen für Retention sind zu sichern, um den Schaden an Errichtungen, welche durch zukünftige Hochwässer entstehen könnten, so gering wie möglich zu halten
- Begradigung von Fließgewässern, um die Ableitung des Wassers zu beschleunigen, sind nicht zulässig.

Ziel:

Die Erhaltung und Verbesserung der Biodiversität im gesamten Gemeindegebiet muss gewährleistet werden. Der Biotopverbund muss gestärkt werden.

Maßnahmen:

- Ein ≥ 10 m breiten Uferstreifens gemäß dem „Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume“, LGBI. Nr. 117/2005 i.d.g.F., ausgehend von der Böschungsoberkante muss freigehalten werden.
- Der Anteil an grauer Infrastruktur muss zu Gunsten eines Ausbaues der grünen und blauen Infrastruktur, insbesondere auch bei allen Infrastrukturplanungen der Marktgemeinde, reduziert werden.
- Freihaltezonen im Entwicklungsplan und Freihaltegebieten im Flächenwidmungsplan müssen ausgewiesen werden. Diese Flächen sind für die extensive landwirtschaftliche Nutzung und/oder die Naherholung vorgesehen und sollen einen Beitrag zur Biodiversität bzw. den Biotopverbund leisten. Sie dürfen nicht versiegelt werden.

Ziel:

Die Minderung der hausgemachten Lärmbelastungen und des hausgemachten Verkehrsaufkommens muss erfolgen.

Maßnahmen:

- Der Ausbau des Fuß- / Radwegenetzes, um das motorisierte Verkehrsaufkommen in der Marktgemeinde zu reduzieren, muss gewährleistet werden.
- Die Deckelung des Stellplatzschlüssels für die Baugebiete im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel muss erfolgen.
- Der Ausbau der S-Bahnverbindung nach Graz muss forciert werden.
- Die Planungsrichtwerte lt. ÖNORM S5021 bei Betriebsansiedlungen bzw. Betriebserweiterungen müssen eingehalten werden.
- Es darf keine Bewilligung von Betriebsansiedlungen mit großem Verkehrsaufkommen (z.B. Logistikcenter) und / oder Luftbelastung stattfinden.

Ziel:

Die Klimawandelanpassungsstrategie der Marktgemeinde muss verbessert werden.

Maßnahmen:

- Es darf keine Bewilligung von Betriebsansiedlungen mit großem Verkehrsaufkommen (z.B. Logistikcenter) und / oder Luftbelastung stattfinden.
- Der Anteil an grüner Infrastruktur, insbesondere von schattenspendenden, Trockenheit und Hitze resistenten Bäumen, im gesamten Gemeindegebiet muss erhöht werden.
- Die Sicherstellung eines retteten Wasserabflusses entlang der bestehenden Bäche, Gerinne und Flüsse durch Pflege der Ufer- und Böschungsbereiche und Schaffung von kleinen Retentionsflächen als Pufferspeicher muss erfolgen. Die Retention der Wasserressourcen (Pufferspeicher) ist zu forcieren, um den Grundwasserspiegel nicht zu sehr absenken zu müssen.
- Ein Grünflächenfaktor im räumlichen Leitbild und den darauf aufbauenden Bebauungsplänen muss festgelegt werden.
- Die Umsetzung der im Sachbereichskonzept Energie (SKE) festgeschriebenen Maßnahmen ist erforderlich.



SACHBEREICH BEVÖLKERTUNG & SIEDLUNGS- RAUM

AUF
ANGEL

3.4.2. BEVÖLKERUNG UND SIEDLUNGSRAUM

BEVÖLKERUNG

Im Rahmen des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ hat der Gemeinderat seine Planungsziele vorzugeben und jene Maßnahmen zu beschließen, um die Bevölkerung und Wirtschaftsstruktur zieladäquat zu beeinflussen und die Wohnqualität nachhaltig zu sichern.

Es wurde die Entwicklung der Bevölkerung in der Marktgemeinde Hausmannstätten und deren Umgebungsgemeinden, sowie deren Relation zu jenen des Bezirkes Graz-Umgebung und des Bundeslandes Steiermark analysiert.

Wohnbevölkerung 2018-2022:

	Wohnbevölkerung am 1.1.				
	2022	2021	2020	2019	2018
Wohnbevölkerung insgesamt	3 701	3 593	3 475	3 380	3 288
Geschlecht					
Männer	1 819	1 776	1 717	1 655	1 614
Frauen	1 882	1 817	1 758	1 725	1 674
Altersgruppen (Anteile in %)					
unter 20 Jahre	21,4%	21,6%	21,1%	21,2%	21,4%
20 bis unter 65 Jahre	60,5%	60,2%	60,9%	61,1%	61,0%
65 Jahre und älter	18,1%	18,2%	18,0%	17,8%	17,7%
Staatsangehörigkeit					
Inländer	3 302	3 230	3 163	3 081	2 999
Ausländer	399	363	312	299	289
Ausländeranteil (in %)	10,8%	10,1%	9,0%	8,8%	8,8%

Abb. 16: Wohnbevölkerung in den letzten 5 Jahren (Quelle: Statistik Austria, Landesstatistik Steiermark)

Die Bevölkerungszahl von Hausmannstätten wuchs im Zeitraum von 2018 bis 2022 um 413 Einwohner. Aktuell überwiegt die Zahl der unter 20-Jährigen noch die Zahl der über 65-Jährigen um 3,3%, jedoch steigt die Zahl der über 65-Jährigen erkennbar in den letzten 4 Jahren an, wohin gegen die der unter 20-Jährigen nahezu konstant blieb.

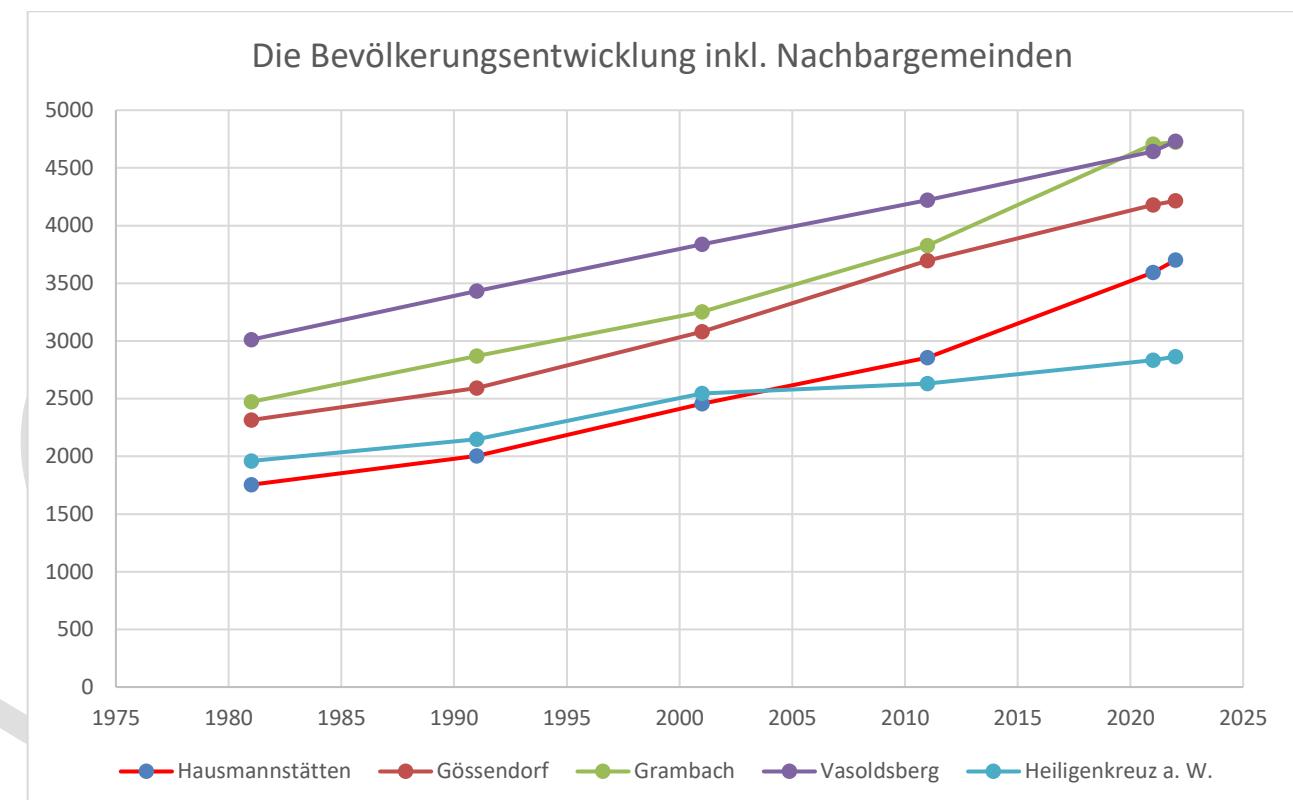


Abb. 17: Bevölkerungsentwicklung inkl. Nachbargemeinden (Quelle: Statistik Austria, Landesstatistik Steiermark, Darstellung: Heigl Consulting ZT GmbH)

Vor allem ca. ab dem Jahre 2010 ist die Bevölkerungszahl stark angestiegen. Die Einwohneranzahl stieg zwischen dem Jahr 1961 bisher zum Jahre 2022 um mehr als das 4-fache. Es handelt sich dabei um einen Zuzug von insgesamt 2870 Einwohner*Innen.

Sämtliche Nachbargemeinden weisen ebenso einen Anstieg der Bevölkerung in den letzten Jahrzehnten auf.

Die zunehmende Bevölkerungsentwicklung der Marktgemeinde Hausmannstätten liegt deutlich über dem Durchschnitt der Bezirks- und Landesebene.

Bevölkerungsprognose bis 2040

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung 1981 bis 2022 und Prognose bis 2040 (Quelle: Statistik Austria, Landesstatistik Steiermark)

	1981	1991	2001	2011	2021	2023	2030	2040
Hausmannstätten	1.754	2.005	2.456	2.855	3.593	3.783	4.276	5.069
Gössendorf	2.315	2.591	3.079	3.697	4.178	4.215	4.463	4.478
Grambach	2.472	2.870	3.252	3.828	4.705	4.722	4.756	4.966
Vasoldsberg	3.011	3.433	3.838	4.220	4.643	4.731	4.765	4.916
Heiligenkreuz a. W.	1.960	2.149	2.546	2.632	2.833	2.864	2.880	2.961
Bezirk Graz-Umgebung	106.496	118.173	131.488	143.248	157.853	160.412	159.197	177.734
Land Stmk.	1.186.525	1.184.720	1.183.303	1.208.575	1.240.214	1.240.214	1.259.508	1.273.911

Die Prognose des Landes Steiermark weist für die Marktgemeinde Hausmannstätten bis zum Jahre 2040 einen Bevölkerungsrückgang von - 25 Einwohner*Innen aus. Diese Prognose erscheint unrealistisch, wenn man die Zuwachszahlen der letzten 10 Jahre vergleicht.

Eine Trendprognose auf Basis der Jahre 2008 bis 2023 zeigt eine Bevölkerungszahl von 5069 Einwohner*Innen (linearer Trend) im Jahre 2040 aus, somit einen Zuwachs von ca. 1286 Einwohner*Innen – vorausgesetzt die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleiben gleich.

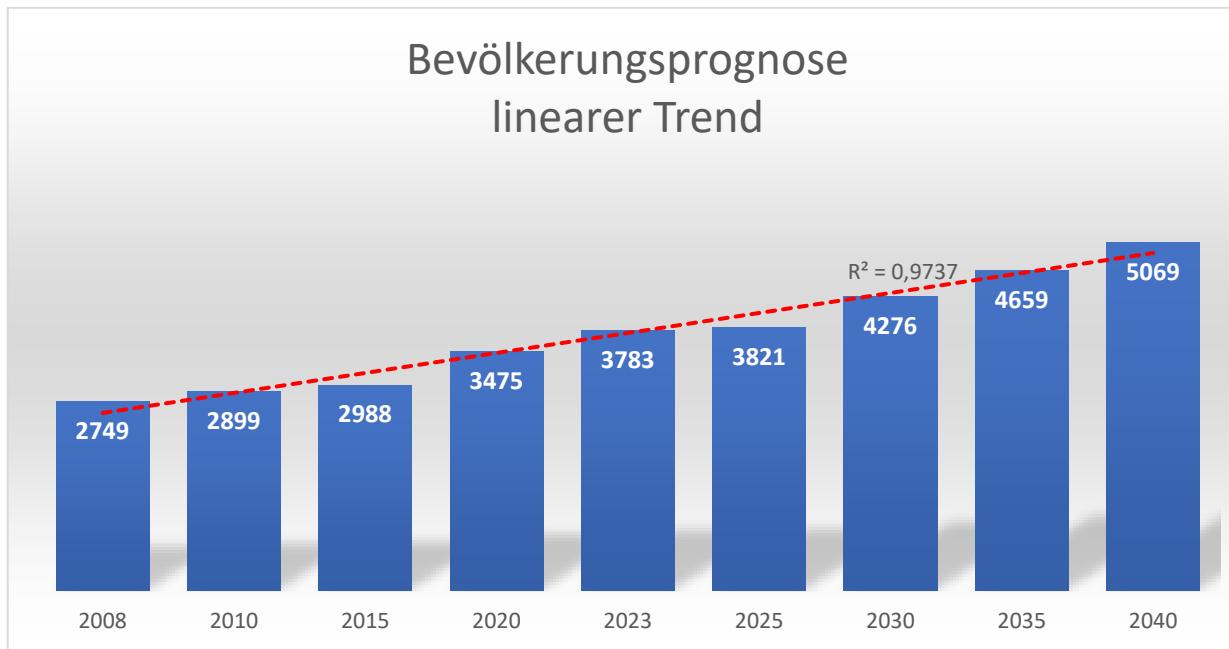


Abb. 18: Bevölkerungsprognose linearer Trend (Quelle: Statistik Austria, Landesstatistik Steiermark, Darstellung: Heigl Consulting ZT GmbH)

Seitens der Marktgemeinde wird eine - nicht trendgemäße - restriktive Bevölkerungsentwicklung angestrebt.

Aus der Analyse der Bevölkerungsentwicklung der Marktgemeinde Hausmannstätten und der umliegenden Gemeinden lässt sich ein direkter Zusammenhang mit der verkehrlichen Erreichbarkeit ableiten. Gebiete, die kleinere Entfernungen zu überregionalen Zentren aufweisen, sind vom Bevölkerungswachstum stärker betroffen als Gebiete im Umland von Zentren oder in Lagen an deren Verkehrsachsen. Der Ballungsraum Graz weist hierbei eine übergeordnete Bedeutung mit „hoher Anziehungskraft“ auf.

Steiermark (Gemeinden): Höchste Bevölkerungszunahmen 2019 in Prozent			
Rang	Gemeinde	Bezirk	Zunahme in %
1	Kalsdorf bei Graz	Graz-Umgebung	6,2
2	Peggau	Graz-Umgebung	4,5
3	Wagna	Leibnitz	3,0
4	Feldkirchen bei Graz	Graz-Umgebung	3,0
5	Hausmannstätten	Graz-Umgebung	2,8
6	Raaba-Grambach	Graz-Umgebung	2,8
7	Sankt Marein im Mürztal	Bruck-Mürzzuschlag	2,7
8	Sankt Lorenzen im Mürztal	Bruck-Mürzzuschlag	2,6
9	Sankt Georgen an der Stiefling	Leibnitz	2,5
10	Allerheiligen bei Wildon	Leibnitz	2,5

Quelle: Statistik Austria; Bearbeitung: Landesstatistik Steiermark

Abb. 19: Höchste Bevölkerungszunahmen 2019 in Prozent (Quelle: Statistik Austria, Landesstatistik Steiermark)

Obige Tabelle bestätigt, dass die Bevölkerungsprognose des Landes Steiermark für die Marktgemeinde Hausmannstätten nicht stimmig ist.

Bevölkerungsstruktur

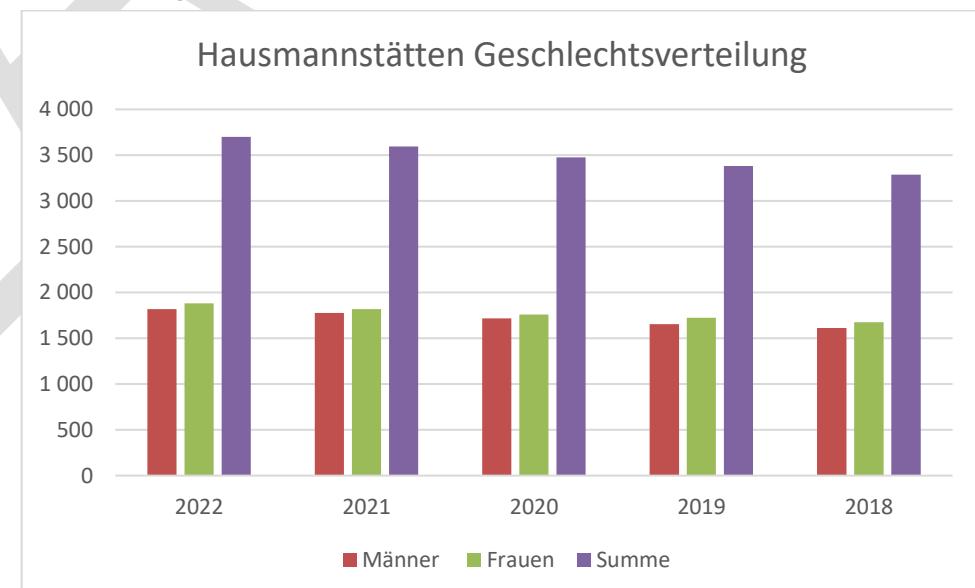


Abb. 20: Geschlechtsverteilung (Quelle: Landesstatistik, ÖROK-Prognose, Eigene Berechnungen)

- Der Anteil an Frauen mit Stand 2022 liegt bei 1882 (=50,85%).
- Der Anteil an Männern mit Stand 2022 liegt bei 1819 (=49,15%), somit ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Männern und Frauen.

Die Bevölkerungsbewegung

	Bevölkerungsbewegung				
	2021	2020	2019	2018	2017
Lebendgeborene	35	39	39	29	23
Gestorbene	21	20	17	22	18
Geburtenbilanz	14	19	22	7	5
Zuzug	297	310	298	287	302
Wegzug	201	205	226	202	199
Wanderungsbilanz	96	105	72	85	103

Abb. 21: Bevölkerungsbewegung (Quelle: Statistik Austria, Landesstatistik Steiermark)

Hausmannstätten hat ein Geburtendefizit, aber einen Überschuss bei den Zuwanderungen. Dies stellt die Marktgemeinde vor große wirtschaftliche und soziale Herausforderungen. Die technische und die soziale Infrastruktur müssen der wachsenden Bevölkerungszahl Rechnung tragen.

Die Integration der ZuwanderInnen in die Gemeinschaft bedarf großer Anstrengungen.

Der Regionalfaktor

Regionalfaktor bezogen auf den Bezirk	1,24
Regionalfaktor bezogen auf das Land	1,43

$$R_{\text{Bezirk}} = (\text{EW}_{G2022} : \text{EW}_{G2001}) : ((\text{EW}_{B2022} - \text{EW}_{G2022}) : (\text{EW}_{B2001} - \text{EW}_{G2001}))$$

$$R_{\text{Land}} = (\text{EW}_{G2022} : \text{EW}_{G2001}) : ((\text{EW}_{L2022} - \text{EW}_{G2022}) : (\text{EW}_{L2001} - \text{EW}_{G2001}))$$

EW	Einwohnerzahl
L	Land Steiermark
B	Bezirk Graz Umgebung
G	Marktgemeinde Hausmannstätten

Die regionale Entwicklung der Marktgemeinde lag deutlich über jener des Bezirkes und des Landes Steiermark.

Der Strukturfaktor

Strukturfaktorfaktor bezogen auf den Bezirk	1,51
Strukturfaktor bezogen auf das Land	1,51

$$T_{\text{Bezirk}} = (\text{EW}_{B2022} : \text{EW}_{B2001}) : ((\text{EW}_{B2022} - \text{EW}_{G2022}) : (\text{EW}_{B2001} - \text{EW}_{G2001}))$$

$$T_{\text{Land}} = (\text{EW}_{L2022} : \text{EW}_{L2001}) : ((\text{EW}_{L2022} - \text{EW}_{G2022}) : (\text{EW}_{L2001} - \text{EW}_{G2001}))$$

Die strukturelle Entwicklung der Marktgemeinde lag deutlich über jener des Bezirkes und des Landes.

Der Standortfaktor

Standortfaktor bezogen auf den Bezirk	1,24
Standortfaktor bezogen auf das Land	1,43

$$S_{\text{Bezirk}} = (\text{EW}_{G2022} * \text{EW}_{B2001}) : (\text{EW}_{G2001} * \text{EW}_{B2022})$$

$$S_{\text{Land}} = (\text{EW}_{G2022} * \text{EW}_{L2001}) : (\text{EW}_{G2001} * \text{EW}_{L2022})$$

Hausmannstätten entwickelte eine höhere Standortgunst als der Bezirk und das Land Steiermark.

Die Schätzung der Prognose Wanderungsbilanz

Die Marktgemeinde Hausmannstätten zählt zu einen der am stärksten wachsenden Gemeinde der Steiermark. Die Zunahme zwischen 1.1.2010 – 1.1.2020 beträgt 19,9%. (Stand 2019). Die Zuwanderung hängt unter anderem auch von den wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen und der Lebensqualität in der Marktgemeinde ab. Eine restriktive Handhabe erschwert die Zuwanderung.

Die Wohnbevölkerung:

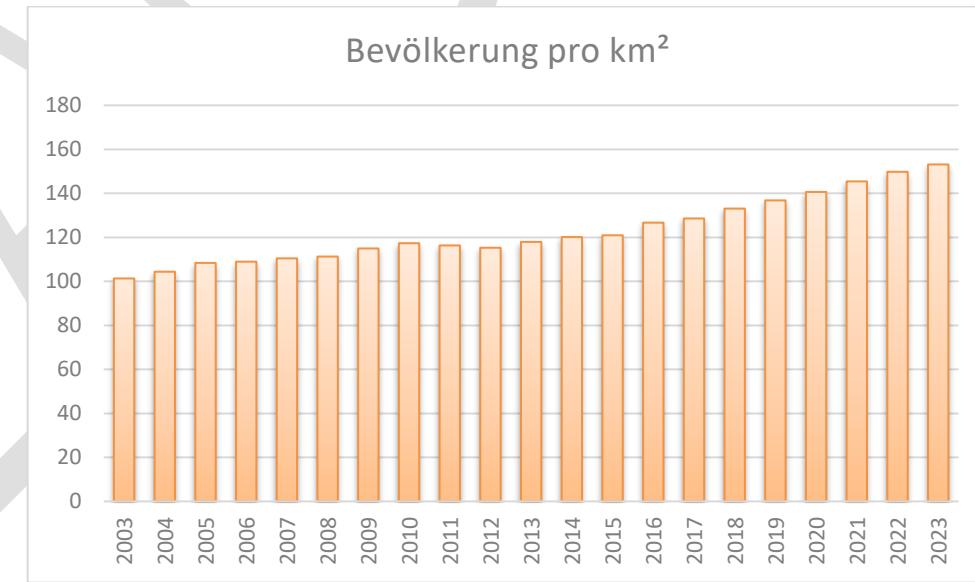


Abb. 22: Bevölkerungsdichte (Quelle: Statistik Austria, Landesstatistik Steiermark)

Im Zeitraum von 2003 bis 2023 wuchs die Bevölkerungsdichte um 51,5%. Ein rasanter Anstieg der Bevölkerung pro km² erfolgte zwischen 2014 und 2023. Die wachsende Bevölkerungsdichte verursacht mehr Verkehr, mehr graue Infrastruktur und weniger grüne Infrastruktur.

Das Angebot an Kindergärten und Schulen:

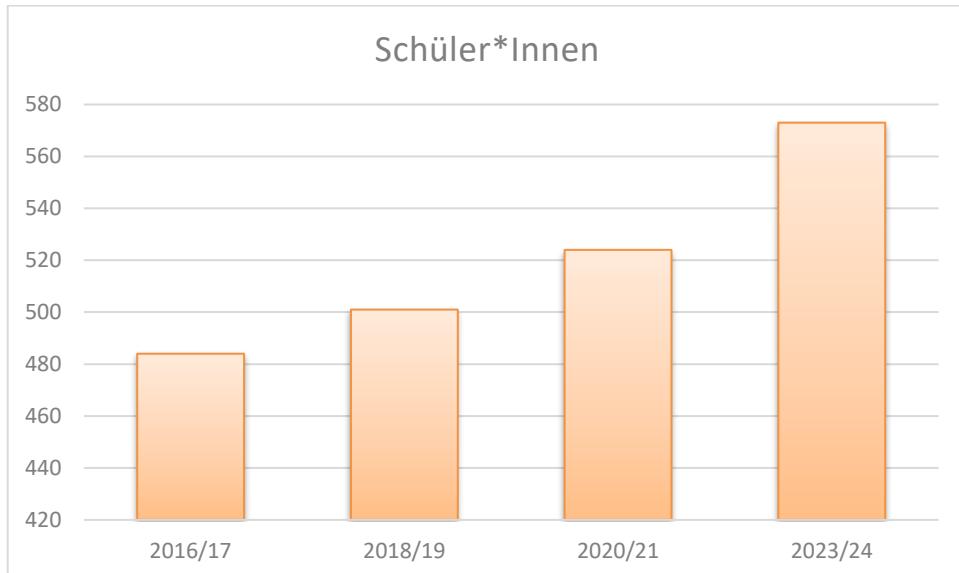


Abb. 23: Anzahl der Pflichtschüler*Innen (Quelle: Statistik Austria, Landesstatistik Steiermark)

Das Angebot an Ausbildung in Hausmannstätten wird durch zwei Kindergärten, einer Volkschule und einer Mittelschule bedient. Die Zahl der Pflichtschüler wuchs in den letzten 7 Jahren um ca. 18% - um 89 Schüler*Innen.

Die Familien und Haushalte

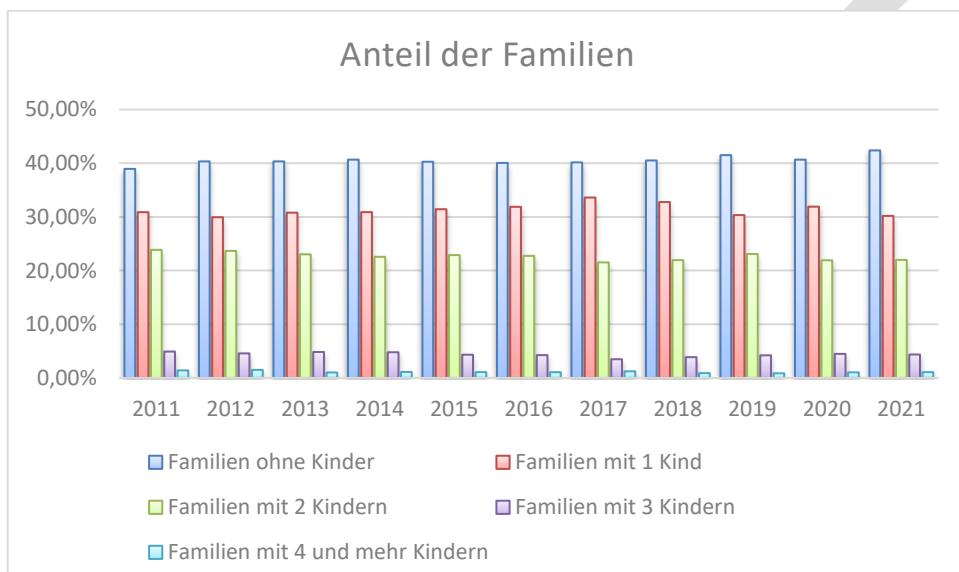


Abb. 24: Familien und Privathaushalte (Quelle: Statistik Austria, Landesstatistik Steiermark)

Der Anteil der Familien ohne Kinder ist in der Gemeinde Hausmannstätten am höchsten. Darauf folgen die Familien mit einem Kind und die Familien mit 2 Kindern. Der Anteil der Familien mit drei oder mehr Kindern ist in der Gemeinde sehr gering.

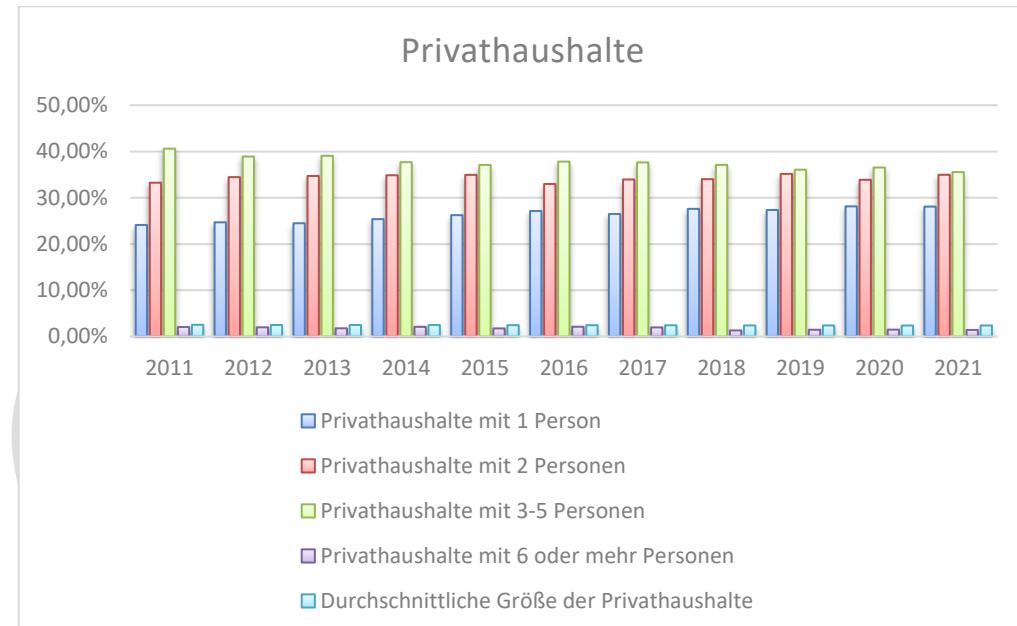


Abb. 25: Personen im Haushalt (Quelle: Statistik Austria, Landesstatistik Steiermark)

In Hausmannstätten überwiegen im Durchschnitt die 2-3 Personenhaushalte. Die Privathaushalte mit 3-5 Personen haben den größten Anteil. In Zukunft ist der Bedarf an Kleinwohnungen groß und ein verstärkter förderbarer Wohnbau wird benötigt.

Zweitwohnsitze

Die Zahl der Zweitwohnsitze ist zwar leicht steigend, jedoch mit ca. 12% aller Wohnungen gering und stellt daher kein Problem für die Marktgemeinde dar.

Siedlungsstruktur

Die Marktgemeinde besteht aus dem teilregionalen Zentrum, zwei örtlichen Siedlungsschwerpunkten und drei Abrundungsgebieten.

Der historische Ortskern hat noch eine dörfliche Struktur. Er ist auf einem leichten Höhenrücken situiert und bildet die Kirche mit ihrem Turm das Wahrzeichen der Gemeinde neben dem in Plateaulage solitär situierten Schloss Freudenberg.

Das schnelle Bevölkerungswachstum ließ monostrukturierte „Schlafsiedlungen“ und bevorzugt Einfamilienhäuser wachsen. Diese sind meist über lange Stichwege erschlossen. Es fehlt an Aufenthaltsflächen im öffentlichen Raum. Die Mindestnutzfläche je Wohneinheit hat 40 m² zu betragen. Mindestanzahl der Aufenthaltsräume: 2. Jede Wohneinheit muss einen Balkon und/oder eine private Freifläche besitzen.

Denkmalschutz

Datenbankauszug vom Bundesdenkmalamt Steiermark:

In Hausmannstätten befinden sich vier unbewegliche und archäologische Denkmale unter Denkmalschutz (rechtlich nicht verbindlich)¹

Nr.	Gstk. Nr.	Bezeichnung	Status
1	.42, .129	Anlage Schloss Pfeilerhof Freudenegger Straße 28, 8071 Hausmannstätten	Denkmalschutz per Bescheid (Unterschutzstellung §3)
2	26	Pfarrhof Kirchplatz 1, 8071 Hausmannstätten	Denkmalschutz per Verordnung
3	26	Kath. Pfarrkirche Hl. Dreifaltigkeit Kirchweg 1, 8071 Hausmannstätten	Denkmalschutz per Verordnung
4	474/3, 470/5	Friedhof mit Torbau Hauptstraße 38a, 8071 Hausmannstätten	Denkmalschutz per Verordnung

Analyse der Baugebiete mit Ausnahme des teilregionalen Zentrums Hausmannstätten

BERNDORF

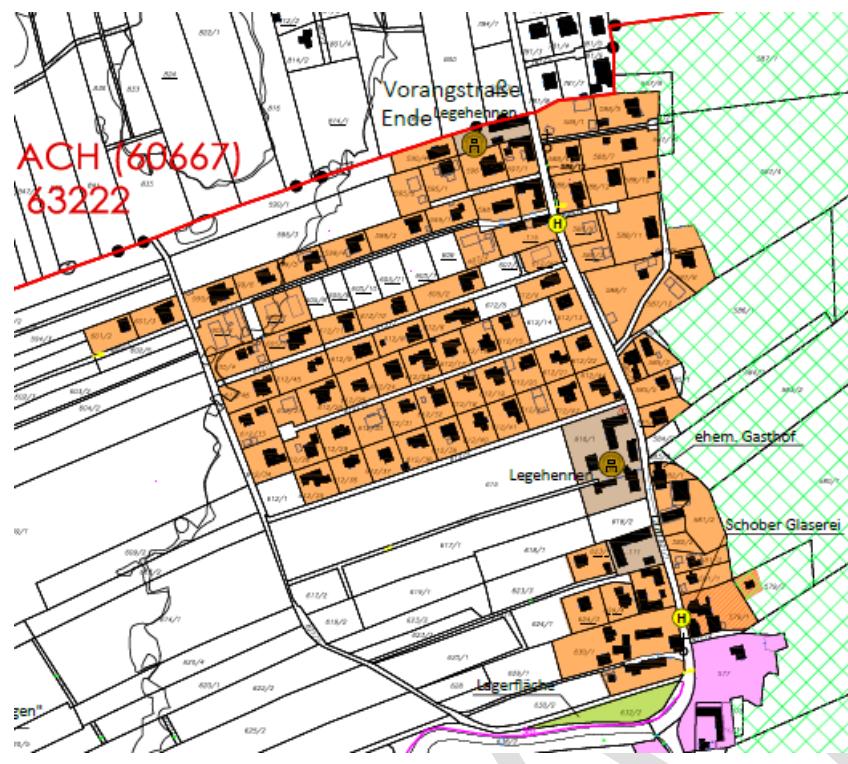


Abb. 26: Analyse Baugebiete Berndorf

Prüfstufe 1: 2 Punkte

1.01 Der Siedlungsbereich hat kompakte und zusammenhängende Struktur: **zutreffend**

1.02 Im Siedlungsbereich liegen > 10 betriebsunabhängige Wohneinheiten: **zutreffend**

Anmerkung: In Prüfstufe 1 müssen beide Punkte zutreffen für eine positive Beurteilung.

Prüfstufe 2: 4 Punkte

2.01 Im Siedlungsbereich liegen Gebäude mit Wohnnutzung: **zutreffend**

2.02 Im Siedlungsbereich liegen Gebäude mit landwirtschaftlicher Nutzung: **zutreffend**

2.03 Im Siedlungsbereich liegen Gebäude mit gewerblicher Nutzung: **zutreffend**

2.04 Im Siedlungsbereich liegen Gebäude mit touristischer Nutzung: **nicht zutreffend**

2.05 Im Siedlungsbereich liegen Gebäude mit sonstiger Nutzung (z.B. öffentliche Gebäude) **zutreffend**

Anmerkung: In Prüfstufe 2 müssen zumindest zwei Punkte zutreffen für eine positive Beurteilung.

Prüfstufe 3: 3 Punkte

3.01 Im Siedlungsbereich liegen ≥ 2 öffentliche und/oder private Einrichtungen: **zutreffend**

3.02 Der Siedlungsbereich liegt innerhalb eines Haltestelleneinzugsbereiches: **zutreffend**

3.03 Innerhalb von 1.000m Wegstrecke liegen ≥ 2 Versorgungseinrichtungen: **zutreffend**

Anmerkung: In Prüfstufe 3 muss zumindest ein Punkt zutreffen für eine positive Beurteilung.

Prüfstufe 4: 1 Punkt

4.01 Der Siedlungsbereich ist nach innen oder außen erweiterbar: **zutreffend**

Anmerkung: Dieser Punkt muss zutreffen für eine positive Beurteilung.

Ergebnis: Es liegt ein Siedlungsschwerpunkt gem. Leitlinie für die Beurteilung von Siedlungsschwerpunkten

JUDENDORF

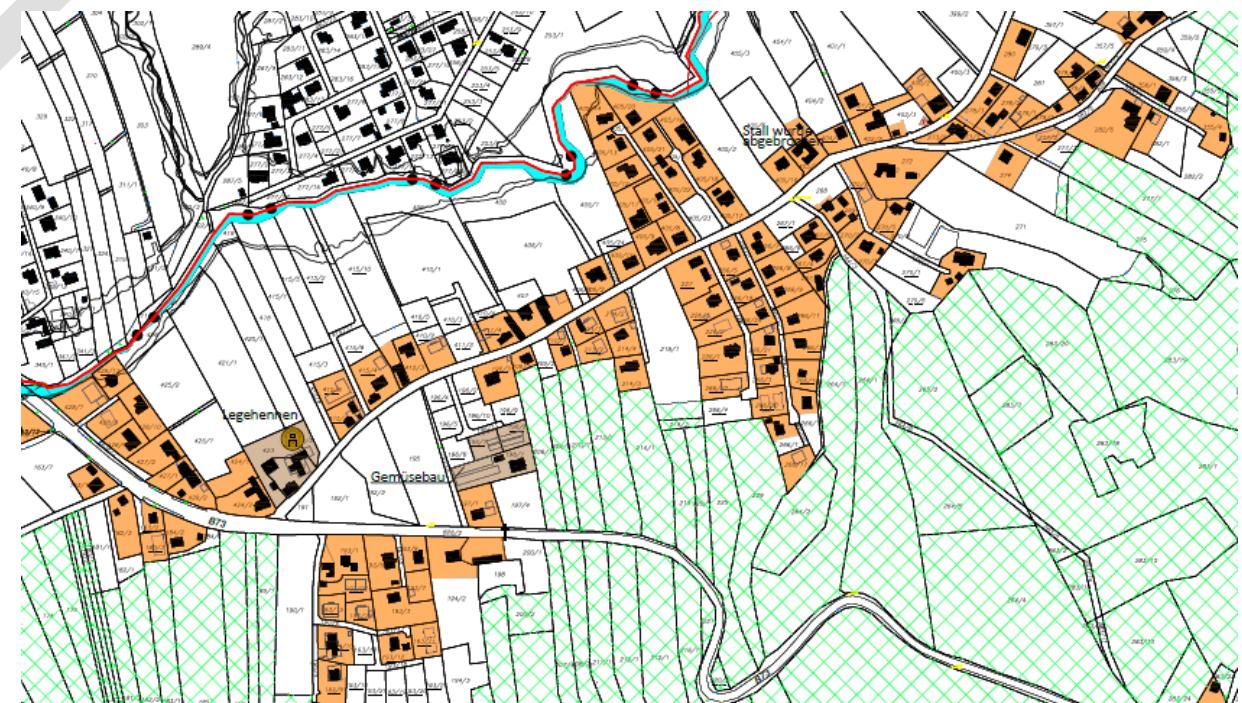


Abb. 27: Analyse Baugebiete Judendorf

¹ Bundesdenkmalamt (https://www.bda.gv.at/dam/jcr:0ab1dc9a-a59e-454c-a397-2c68b91ceeb5/_Steiermark_DML_2022.pdf), aufgerufen am 03.11.2022

Prüfstufe 1: 2 Punkte

- 1.01 Der Siedlungsbereich hat kompakte und zusammenhängende Struktur: **zutreffend**
 - 1.02 Im Siedlungsbereich liegen > 10 betriebsunabhängige Wohneinheiten: **zutreffend**
- Anmerkung: In Prüfstufe 1 müssen beide Punkte zutreffen für eine positive Beurteilung.

Prüfstufe 2: 2 Punkte

- 2.01 Im Siedlungsbereich liegen Gebäude mit Wohnnutzung: **zutreffend**
- 2.02 Im Siedlungsbereich liegen Gebäude mit landwirtschaftlicher Nutzung: **zutreffend**
- 2.03 Im Siedlungsbereich liegen Gebäude mit gewerblicher Nutzung: **nicht zutreffend**
- 2.04 Im Siedlungsbereich liegen Gebäude mit touristischer Nutzung: **nicht zutreffend**
- 2.05 Im Siedlungsbereich liegen Gebäude mit sonstiger Nutzung (z.B. Öffentliche Gebäude) **nicht zutreffend**

Anmerkung: In Prüfstufe 2 müssen zumindest zwei Punkte zutreffen für eine positive Beurteilung.

Prüfstufe 3: 2 Punkte

- 3.01 Im Siedlungsbereich liegen ≥ 2 öffentliche und/oder private Einrichtungen: **nicht zutreffend**

- 3.02 Der Siedlungsbereich liegt innerhalb eines Haltestelleneinzugsbereiches: **zutreffend**
- 3.03 Innerhalb von 1.000m Wegstrecke liegen ≥ 2 Versorgungseinrichtungen: **zutreffend**

Anmerkung: In Prüfstufe 3 muss zumindest ein Punkt zutreffen für eine positive Beurteilung.

Prüfstufe 4: 1 Punkt

- 4.01 Der Siedlungsbereich ist nach innen oder außen erweiterbar: **zutreffend**

Anmerkung: Dieser Punkt muss zutreffen für eine positive Beurteilung.

Ergebnis: Es liegt ein Siedlungsschwerpunkt gem. Leitlinie für die Beurteilung von Siedlungsschwerpunkten

FICHTENWEG

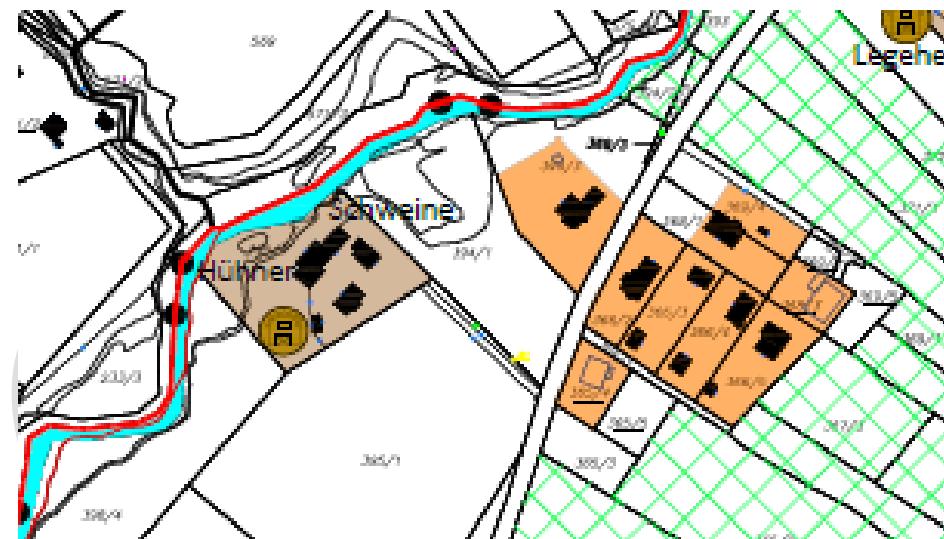


Abb. 28: Analyse Baugebiete Fichtenweg

Prüfstufe 1: 1Punkt

- 1.01 Der Siedlungsbereich hat kompakte und zusammenhängende Struktur: **zutreffend**
 - 1.02 Im Siedlungsbereich liegen > 10 betriebsunabhängige Wohneinheiten: **nicht zutreffend**
- Anmerkung: In Prüfstufe 1 müssen beide Punkte zutreffen für eine positive Beurteilung.

Prüfstufe 2: 2 Punkte

- 2.01 Im Siedlungsbereich liegen Gebäude mit Wohnnutzung: **zutreffend**
- 2.02 Im Siedlungsbereich liegen Gebäude mit landwirtschaftlicher Nutzung: **zutreffend**
- 2.03 Im Siedlungsbereich liegen Gebäude mit gewerblicher Nutzung: **nicht zutreffend**
- 2.04 Im Siedlungsbereich liegen Gebäude mit touristischer Nutzung: **nicht zutreffend**
- 2.05 Im Siedlungsbereich liegen Gebäude mit sonstiger Nutzung (z.B. Öffentliche Gebäude) **nicht zutreffend**

Anmerkung: In Prüfstufe 2 müssen zumindest zwei Punkte zutreffen für eine positive Beurteilung.

Prüfstufe 3: 1 Punkte

- 3.01 Im Siedlungsbereich liegen ≥ 2 öffentliche und/oder private Einrichtungen: **nicht zutreffend**
 - 3.02 Der Siedlungsbereich liegt innerhalb eines Haltestelleneinzugsbereiches: **zutreffend**
 - 3.03 Innerhalb von 1.000m Wegstrecke liegen ≥ 2 Versorgungseinrichtungen: **nicht zutreffend**
- Anmerkung: In Prüfstufe 3 muss zumindest ein Punkt zutreffen für eine positive Beurteilung.

Prüfstufe 4: 1 Punkt

- 4.01 Der Siedlungsbereich ist nach innen oder außen erweiterbar: **zutreffend**
- Anmerkung: Dieser Punkt muss zutreffen für eine positive Beurteilung.

Ergebnis: Es liegt **KEIN** Siedlungsschwerpunkt gem. Leitlinie für die Beurteilung von Siedlungsschwerpunkten vor.

FERBERSDORF



Abb. 29: Analyse Baugebiete Ferbersdorf

Prüfstufe 1: 1 Punkt

1.01 Der Siedlungsbereich hat kompakte und zusammenhängende Struktur: **zutreffend**

1.02 Im Siedlungsbereich liegen > 10 betriebsunabhängige Wohneinheiten: **nicht zutreffend**

Anmerkung: In Prüfstufe 1 müssen beide Punkte zutreffen für eine positive Beurteilung.

Prüfstufe 2: 1 Punkt

2.01 Im Siedlungsbereich liegen Gebäude mit Wohnnutzung: **zutreffend**

2.02 Im Siedlungsbereich liegen Gebäude mit landwirtschaftlicher Nutzung: **nicht zutreffend**

2.03 Im Siedlungsbereich liegen Gebäude mit gewerblicher Nutzung: **nicht zutreffend**

2.04 Im Siedlungsbereich liegen Gebäude mit touristischer Nutzung: **nicht zutreffend**

2.05 Im Siedlungsbereich liegen Gebäude mit sonstiger Nutzung (z.B. Öffentliche Gebäude)

nicht zutreffend

Anmerkung: In Prüfstufe 2 müssen zumindest zwei Punkte zutreffen für eine positive Beurteilung.

Prüfstufe 3: 1 Punkt

3.01 Im Siedlungsbereich liegen ≥ 2 öffentliche und/oder private Einrichtungen: **nicht zutreffend**

3.02 Der Siedlungsbereich liegt innerhalb eines Haltestelleneinzugsbereiches: **zutreffend**

3.03 Innerhalb von 1.000m Wegstrecke liegen ≥ 2 Versorgungseinrichtungen: **nicht zutreffend**

Anmerkung: In Prüfstufe 3 muss zumindest ein Punkt zutreffen für eine positive Beurteilung.

Prüfstufe 4: 1 Punkt

4.01 Der Siedlungsbereich ist nach innen oder außen erweiterbar: **zutreffend**

Anmerkung: Dieser Punkt muss zutreffen für eine positive Beurteilung.

Ergebnis: Es liegt **KEIN** Siedlungsschwerpunkt gem. Leitlinie für die Beurteilung von Siedlungsschwerpunkten vor.

MARTHA-WÖLGER-WEG



Abb. 30: Analyse Baugebiete Martha-Wölger-Weg

Prüfstufe 1: 2 Punkte

1.01 Der Siedlungsbereich hat kompakte und zusammenhängende Struktur: **zutreffend**

1.02 Im Siedlungsbereich liegen > 10 betriebsunabhängige Wohneinheiten: **zutreffend**

Anmerkung: In Prüfstufe 1 müssen beide Punkte zutreffen für eine positive Beurteilung.

Prüfstufe 2: 1 Punkt

2.01 Im Siedlungsbereich liegen Gebäude mit Wohnnutzung: **zutreffend**

2.02 Im Siedlungsbereich liegen Gebäude mit landwirtschaftlicher Nutzung: **nicht zutreffend**

2.03 Im Siedlungsbereich liegen Gebäude mit gewerblicher Nutzung: **nicht zutreffend**

2.04 Im Siedlungsbereich liegen Gebäude mit touristischer Nutzung: **nicht zutreffend**

2.05 Im Siedlungsbereich liegen Gebäude mit sonstiger Nutzung (z.B. Öffentliche Gebäude)

nicht zutreffend

Anmerkung: In Prüfstufe 2 müssen zumindest zwei Punkte zutreffen für eine positive Beurteilung.

Prüfstufe 3: 1 Punkt

3.01 Im Siedlungsbereich liegen ≥ 2 öffentliche und/oder private Einrichtungen: **nicht zutreffend**

3.02 Der Siedlungsbereich liegt innerhalb eines Haltestelleneinzugsbereiches: **zutreffend**

3.03 Innerhalb von 1.000m Wegstrecke liegen ≥ 2 Versorgungseinrichtungen: **nicht zutreffend**

Anmerkung: In Prüfstufe 3 muss zumindest ein Punkt zutreffen für eine positive Beurteilung.

Prüfstufe 4: 1 Punkt

4.01 Der Siedlungsbereich ist nach innen oder außen erweiterbar: **zutreffend**

Anmerkung: Dieser Punkt muss zutreffen für eine positive Beurteilung.

Ergebnis: Es liegt ein Siedlungsschwerpunkt gem. Leitlinie für die Beurteilung von Siedlungsschwerpunkten vor.

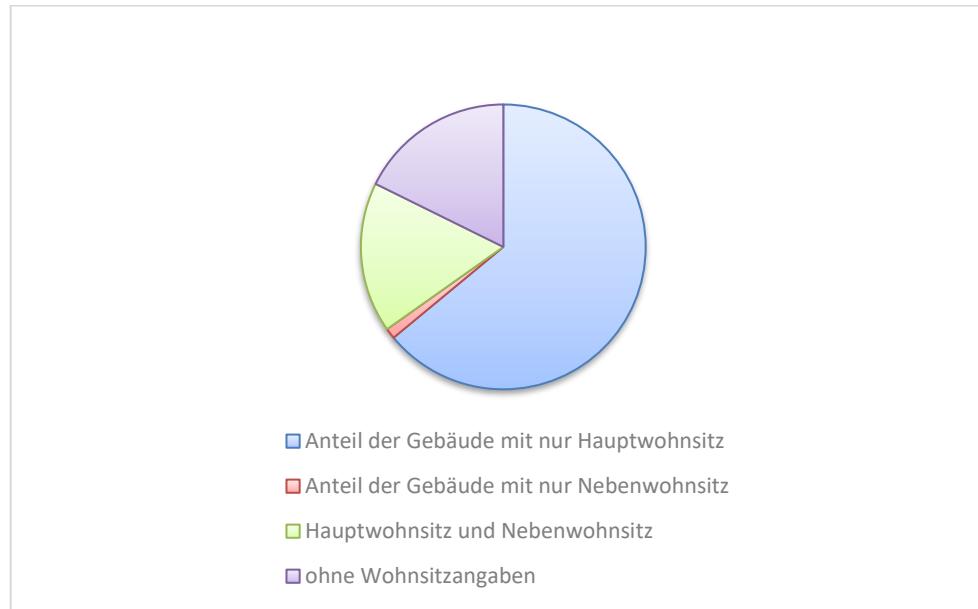
GEBÄUDE- UND WOHNUNGSZÄHLUNGEN


Abb. 31: Gebäude nach Wohnsitzangaben (Quelle: Statistik Austria, 2023)

In Hausmannstätten, Stand 2022, ist der Anteil der Gebäude mit nur Hauptwohnsitz mit ca. 64 % am höchsten. Dahinter folgen die Anteile der Gebäude mit „Hauptwohnsitz und Nebenwohnsitz“ und „ohne Wohnsitzangabe“ mit ca. 17 %. Der Anteil der Gebäude mit nur Nebenwohnsitz liegt bei 1 %.

BAUTÄTIGKEIT 2011 - 2021

Quelle: AGWR	Bewilligungen					
	Anzahl	Gebäude		Anzahl der mitbewilligten		
		überbaute Grundfläche in m ²	Bruttogrundflä- che in m ²	Nettogrundfläc- he in m ²	Wohnungen	sonstigen Ntz
Wohngebäude für private Wohnzwecke	170	39 247,56	80 776,88	62 527,95	473	111
davon Gebäude mit einer Wohnung	98	17 254,76	26 075,00	19 927,54	98	60
davon Gebäude mit 2 oder mehr Wohnungen	72	21 992,80	54 701,88	42 600,41	375	51
Wohngebäude für Gemeinschaften	0	0,00	0,00	0,00	0	0
Hotels und ähnliche Gebäude	0	0,00	0,00	0,00	0	0
Bürogebäude	0	0,00	0,00	0,00	0	0
Groß- und Einzelhandelsgebäude	2	2 408,08	2 263,87	2 095,08	0	2
Gebäude des Verkehrs- und Nachrichtenwesens	0	0,00	0,00	0,00	0	0
Industrie- und Lagergebäude	3	1 609,09	1 550,04	1 421,57	1	5
Gebäude für Kultur- und Freizeitzwecke sowie das Bildungs- und Gesundheitswesen	0	0,00	0,00	0,00	0	0
landwirtschaftliches Nutzgebäude	2	106,86	106,86	88,25	0	2
Privatgarage	87	6 208,78	6 155,99	5 776,70	0	100
Kirchen, sonstige Sakralbauten	0	0,00	0,00	0,00	0	0
Pseudobaulichkeit	0	0,00	0,00	0,00	0	0
sonstiges Bauwerk	32	1 488,44	2 718,60	2 415,99	0	33
Summe	296	51 068,81	93 572,24	74 325,54	474	253

Abb. 32: Liste der Bautätigkeiten

Lt. AGWR wurden im Zeitraum 2011 bis 2021 170 Wohngebäude errichtet mit insgesamt 473 Wohneinheiten. Davon wurden 98 Einfamilienhäuser errichtet. Insgesamt wurde in diesem Zeitraum ca. 9,4ha Grundfläche in Anspruch genommen.

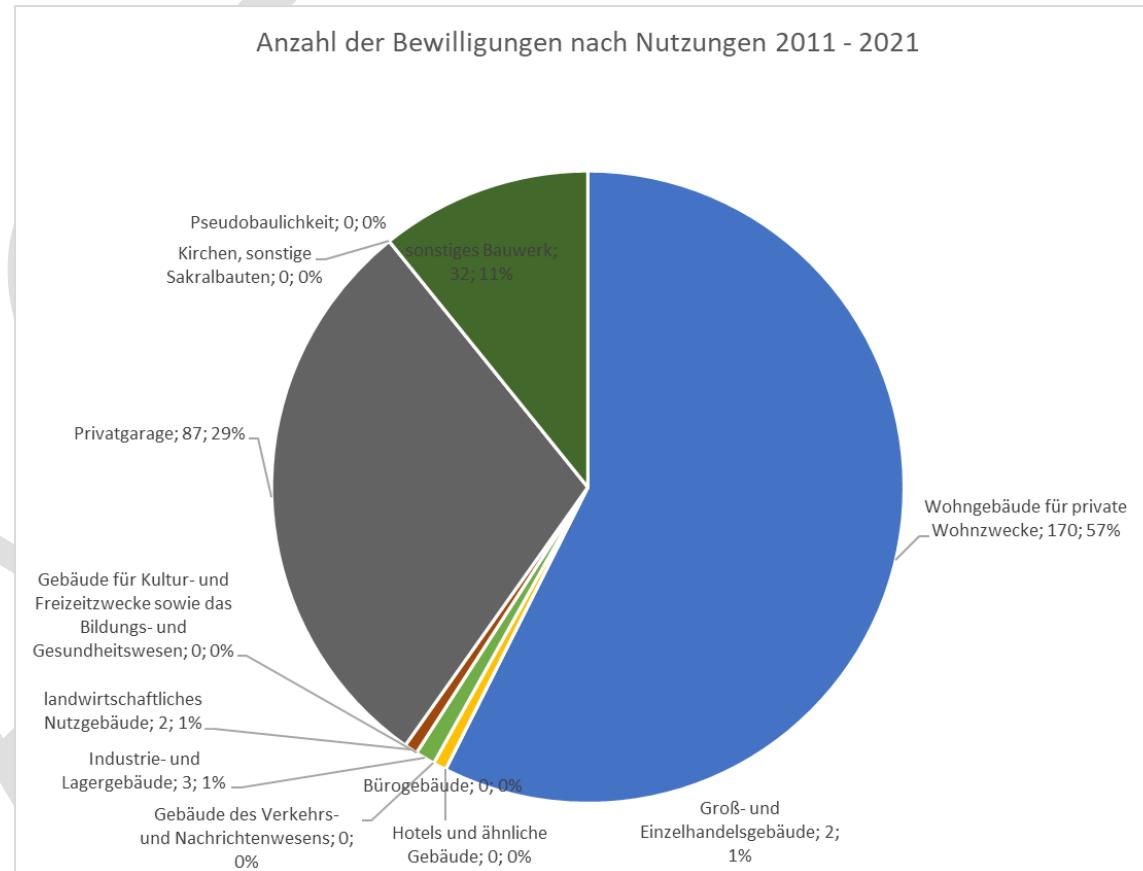


Abb. 33: Anzahl der Bewilligungen nach Nutzungen 2011-2021

Der Bodenverbrauch für die Wohnnutzung und Privatgaragen ist in Hausmannstätten sehr hoch.

WOHNBAULANDBEDARF

Prognose: Quelle: Statistik Austria wurde verworfen, da die Zahlen für 2035 nicht plausibel sind. Die Berechnung erfolgte auf Basis linearer Trend durch Hc .

	1981	1991	2001	2011	2021	2023	Planungs jahr	Prognose für 10 (12)	Prognose für 15 Jahre
							FWP	ÖEK	
Bevölkerungszahl	1754	2005	2456	2855	3593	3783	2035	4659	5069
Haushaltsgröße			3,01	2,67	2,52	2,25	2,24	2,2	2,1
Haushaltzahl ¹⁾			666	920	1133	1597	1689	2118	2414
Neubaubedarf 1 für 15 (17) Jahre							725	WE	
Neubaubedarf 1 für 10 (12) Jahre							429	WE	
1.2 Ersatzbedarf³⁾							20	WE	
bei problematischen Standorten, etc.									
1.3 Wohnbaulandbedarf									
Summe 1.1 Neubaubedarf + 1.2 Ersatzbedarf 2040							745	WE	
Summe 1.1 Neubaubedarf + 1.2 Ersatzbedarf 2035							429	WE	
Entwicklungsplan		Anzahl	Bauplatzgröße						
Ein- und 2-Familienhäuser	32%	238	800 m ²				19,07	ha	
Mehrfamilienhäuser	68%	292	400 m ²				11,67	ha	
				Summe			30,74	ha	
				x Faktor 2,4)			92,21	ha	
Flächenwidmungsplan		Anzahl	Bauplatzgröße						
Ein- und 2-Familienhäuser	32%	137	800 m ²				10,98	ha	
Mehrfamilienhäuser	68%	292	400 m ²				11,67	ha	
				Summe			22,65	ha	
				x Faktor 2,4)			45,29	ha	

Abb. 34: Wohnbaulandbedarf und Flächenbilanz

Die Zahl der Haushalte hängt u.a. davon ab, ob es sich die Jugend weiterhin leisten kann von zu Hause auszuziehen. Wenn die Teilung der Haushalte und die Zuwanderung dem steirischen Trend entsprechend forschreiten und der Bevölkerungstrend für Hausmannstätten zutrifft, werden bis zum Jahre 2040 (d.h. innerhalb von 17 Jahren) zusätzlich 725 Wohnungen, vor allem für Ein- und Zweipersonenhaushalte, benötigt.

Würde die Bautätigkeit wie aus den AGWR Daten zu entnehmen fortgeschrieben werden, würde der Baulandbedarf 745 Wohneinheiten (Summe Neubedarf + Ersatzbedarf) und einen Flächenverbrauch von ca. 30,7 ha bedeuten.

Die RELATION EINWOHNERZAHL ZUR ZAHL DER WOHNGEBAUDE UND WOHNNEINHEITEN

$$y = 545,27x + 1382,3 \\ R^2 = 0,991$$

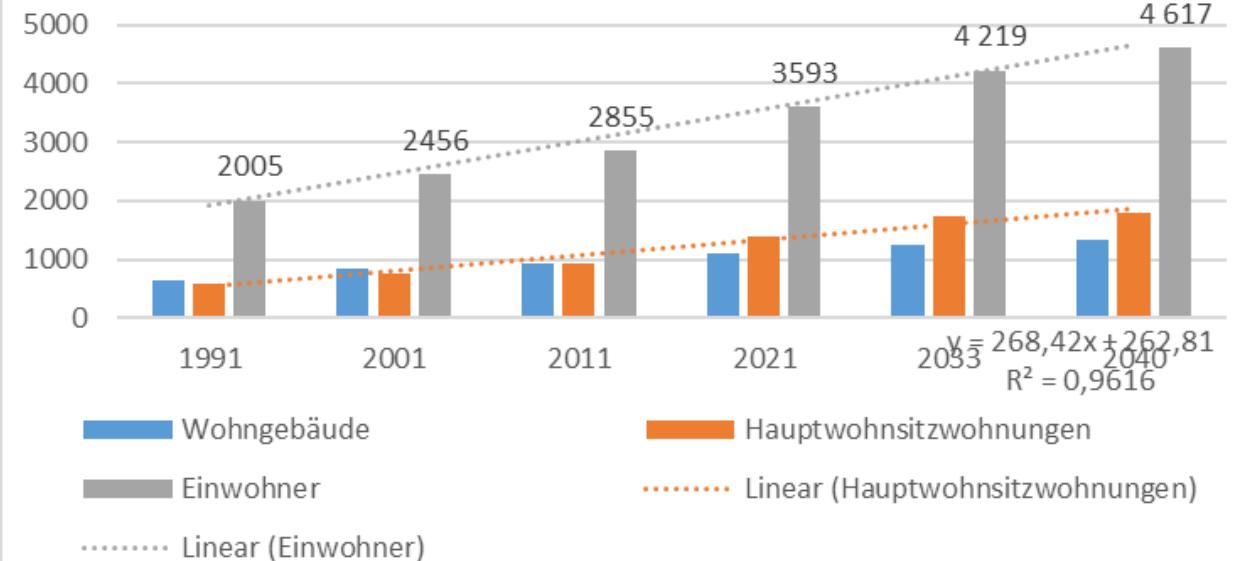


Abb. 35: Relation Einwohnerzahl zur Zahl der Wohngebäude und Wohneinheiten

BAULANDMOBILISIERUNG:

Um die vom Gesetzgeber geforderte Innenentwicklung zu forcieren und Baugebiete tatsächlich verfügbar zu machen müssen alle unbebauten Grundstücke $\geq 1000\text{m}^2$ eine Bebauungsfrist erhalten. Dies gilt für unbebaute Grundstücke gemäß § 29 Abs. 2 (vollwertiges Bauland) oder 3 (Aufschließungsgebiet) eines Grundeigentümers mit einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 1.000 m² in Baugebieten gemäß § 30 Abs. 1 Z 1 bis 3 sowie 7 bis 10.

Neue Baulandausweisungen $\leq 1000\text{m}^2$ sind nur auf Basis privatwirtschaftlicher Vereinbarungen auszuweisen. Ausgenommen sind Flächen die in einer Geruchszone oder in einem Sanierungsgebiet liegen.

Zugleich mit der Festlegung der Bebauungsfrist wird für den Zeitpunkt des fruchtlosen Fristablaufes festgelegt, dass das Grundstück

1. für die Leistung einer Raumordnungsabgabe durch den Grundeigentümer herangezogen wird oder
2. entgegen §44 entschädigungslos als Freiland ausgewiesen wird. Grundstücke in Randlage, d.h. mit maximal 2-seitigem Baulandanschluss und außerhalb des Einzugsbereiches (300m zur Bushaltestelle) von öffentlichen Verkehrsmitteln.



Maßnahmen	verpflichtend erforderlich (Muss)	nicht erforderlich (Wahlweise)	Nicht zulässig (Ausgenommen)
Wohngebiete, Kerngebiet, Dorfgebiet	x		
Gewerbe, Industriegebiete		x	
Kommunaler Wohnbau gemeinnütziger Wohnbau			x
Grundstücke in einer Geruchszone Sanierungsgebiete			x

Abb. 36: Baulandmobilisierung (Quelle: LGBI. 45/2022)

ZIVILRECHTLICHE VEREINBARUNGEN

Um die aufgrund der wachsenden Bevölkerungszahl erforderlichen Leistungen der Marktgemeinde finanzieren zu können sind jedenfalls privatwirtschaftliche Vereinbarungen gem. §43 STROG LGBI. 45/2022 erforderlich:

PLANUNGSKOSTEN	AUFSCHLIESSUNGSKOSTEN	VEREINBARUNGEN
50%	100% minus Gebühren	Soziale Infrastruktur Freiflächen Mobilität etc.
Für Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan	Straßen, Parkplätze, technische Infrastruktur	Städtebauliche Aufgaben

Abb. 37: Kosten

Darüber hinaus kann die Marktgemeinde gem. §43 (3) STROG für den Ausbau ihrer sozialen Infrastruktur im Rahmen von städtebaulichen Vereinbarungen zur Beitragsleistung treffen.

Ziel: Die Reduzierung des nicht durch Geburtenzahlen verursachten Bevölkerungswachstums muss erfolgen.

Die Bautätigkeit ist durch Lenkungsmaßnahmen im räumlichen Leitbild zu kontrollieren (Qualität vor Quantität).

Maßnahmen:

- Die Baulandreserven müssen eine restiktive Festlegung erhalten.
- Die soziale Infrastruktur muss an die angestrebte Bevölkerungszahl angepasst werden.
- Es müssen Maßnahmen gesetzt werden, welche die Integration der neuen Mitbürger*Innen in die Marktgemeinde unterstützen.

Ziel: Die Bautätigkeit muss an die wachsende Bevölkerungszahl angepasst werden, jedoch muss der Bodenverbrauch deutlich eingeschränkt werden.

Maßnahmen:

- Die Baulandreserven müssen eine restiktive Festlegung erhalten (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).
- Die Vorbehaltflächen für den förderbaren Geschoßwohnbau bzw. kommunalen Geschoßwohnbau in zentraler Lage müssen ausgewiesen werden, um den Bedarf an Kleinwohnungen zu decken und bodensparende Bebauungsweisen zu forcieren.
- Die Verordnung eines räumlichen Leitbildes ist zur Hebung der Bauqualität und Sicherung der Lebensqualität notwendig.
- Aktive Baulandmobilisierung (Regelfall: Festlegung von Bebauungsfristen, bei Neuausweisungen von Wohngebiet kleiner 1000m² bedarf es nach wie vor privatwirtschaftlicher Vereinbarungen gem. §35 STROG) ist erforderlich.
- Neue Baulandausweisungen ≥1000m² sind zusätzlich nur auf Basis zivilrechtlicher Vereinbarungen gem. §43 Abs.1-3 STROG auszuweisen, um die durch die Bevölkerungsentwicklung benötigte Infrastruktur, Bildungseinrichtungen etc. leistbar zu machen.
- Keine Baulandmobilisierung in den Dorfgebieten.



SACHBEREICH WIRTSCHAFT

3.4.3. WIRTSCHAFT

Die Datenlage ist teilweise lückig und vielfach deutlich veraltet. Dies schränkt die Möglichkeit der Analyse sehr ein.

Die Entwicklung der Arbeitsstätten und Beschäftigung (zwischen 2011 und 2021)

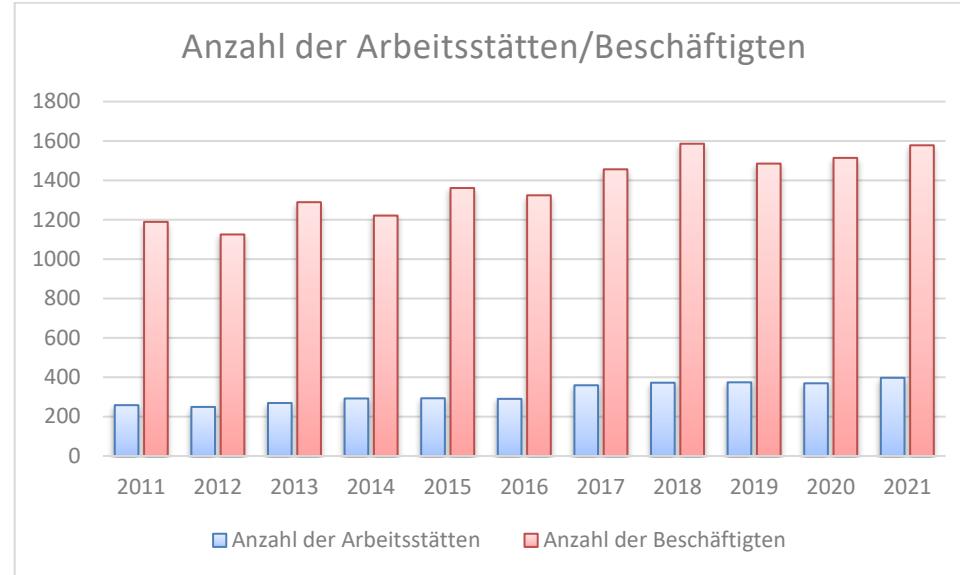


Abb. 38: Anzahl der Arbeitsstätten / Beschäftigten (Quelle: Statistik Austria, Landesstatistik Steiermark)

Seit dem Jahre 2011 bis zum Jahre 2021 wuchs die Zahl der Arbeitsstätten um 53%, wobei die Zahl der Beschäftigten im gleichen Zeitraum nur um 32% zunahm.

Arbeitsstätten nach Sektoren (zwischen 2011 und 2021)

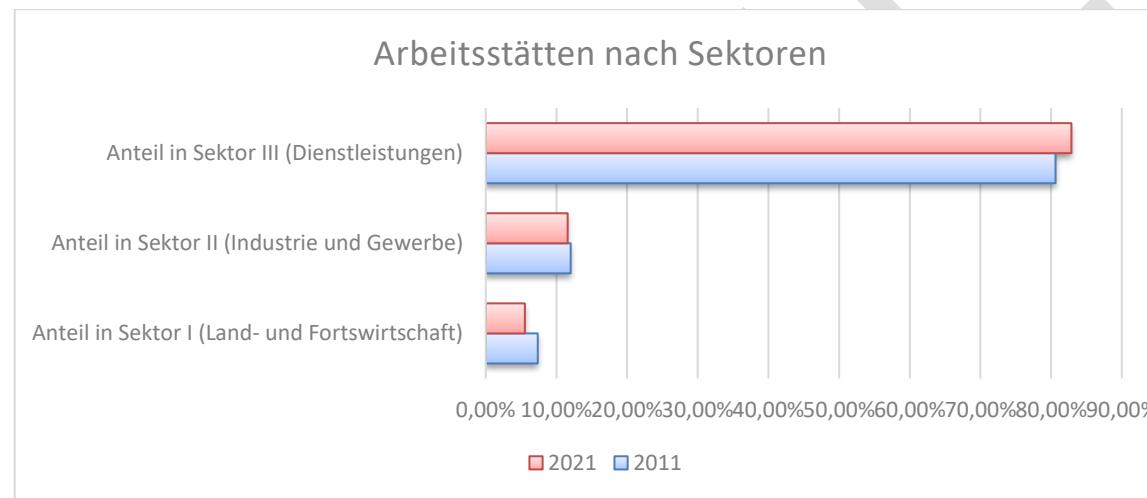


Abb. 39: Arbeitsstätten nach Sektoren (Quelle: Statistik Austria, Landesstatistik Steiermark)

Den größten Anteil der Arbeitsstätten nach den drei Sektoren haben die Dienstleistungen. Der Sektor III ist der einzige Sektor in Hausmannstätten der in den letzten 10 Jahren nicht abgenommen, sondern sich vergrößert hat. Danach folgt der Sektor II (Industrie und Gewerbe) und danach Sektor I (Land- und Forstwirtschaft), die jeweils beide in den letzten 10 Jahren weniger wurden.

Beschäftigte nach Sektoren

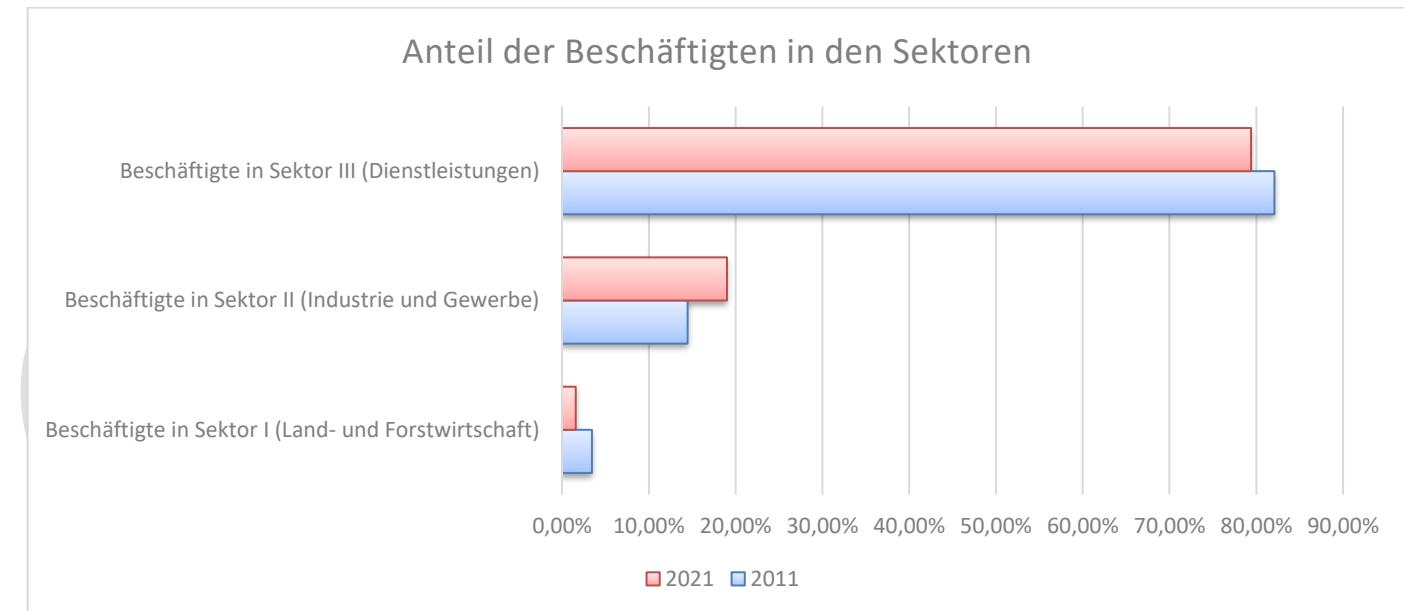


Abb. 40: Beschäftigte nach Sektoren (Quelle: Statistik Austria, Landesstatistik Steiermark)

Wie schon beim Anteil der Arbeitsstätten, ist auch der Anteil der Beschäftigten im Sektor III (Dienstleistungen) am höchsten. Dahinter folgt der Sektor II (Industrie und Gewerbe), wo die Anzahl der Beschäftigten in den letzten 10 Jahren gestiegen ist. Kaum Beschäftigte gibt es hingegen im Sektor I (Land- und Forstwirtschaft).

Die Entwicklung der Arbeitslosigkeit

	Arbeitslosigkeit				
	2021	2020	2019	2018	2017
Arbeitslose (im Jahresschnitt)					
Insgesamt	77	97	71	78	78
Männer	37	52	37	40	45
Frauen	40	46	33	38	33

Abb. 41: Arbeitslosenzahlen (Quelle: Statistik Austria, Landesstatistik Steiermark)

Hausmannstätten hat eine Arbeitslosenquote von 2,72% (Stand 2021). Stand 2021 sind mehr Frauen als Männer arbeitslos.

Die Steuern und Abgaben

	Steuern und Abgaben					Veränd. 2017/2020
	2020	2019	2018	2017	2017/2020	
Steuern und Abgaben gesamt (in 1.000 Euro) (Anteile in %)						
Ertragsanteile	62,8%	63,6%	64,7%	60,5%		
Kommunalsteuer	24,1%	22,7%	23,3%	22,7%		
Grundsteuer	8,7%	7,1%	7,2%	7,5%		
Sonstige Abgaben	4,4%	6,6%	4,9%	9,3%		
Bevölkerungszahl für Finanzjahr	3 337	3 243	3 176	3 099	7,7%	
Steuerkraftkopfquote in €	1 182	1 305	1 209	1 222	-3,3%	

Abb. 42: Steuern und Abgaben (Quelle: Statistik Austria, Landesstatistik Steiermark)

Die Steuerkraftkopfquote sank im Jahre 2020, vermutlich Covid geschuldet.

Pendlerzahlen und die Zahl der Berufstätigen

Hausmannstätten ist eine starke Ein- und Auspendler*Innen Gemeinde. Insgesamt pendeln täglich 1.117 Erwerbstätige ein und 1.665 Erwerbstätige aus. Der Pendlersaldo beträgt minus 548 und daher ergibt sich in der Gemeinde Hausmannstätten ein Auspendlerüberschuss – mehr Personen pendeln bezüglich des Arbeitsplatzes aus.

Die meisten Einpendler*Innen kommen aus anderen politischen Bezirken der Steiermark (681). Jedoch kommen sehr viele Einpendler*Innen aus den anderen Gemeinden des gleichen politischen Bezirks (421). Aus den anderen Bundesländern kommen lediglich 15 Einpendler*Innen. Die meisten Einpendler*Innen kommen aus Graz.

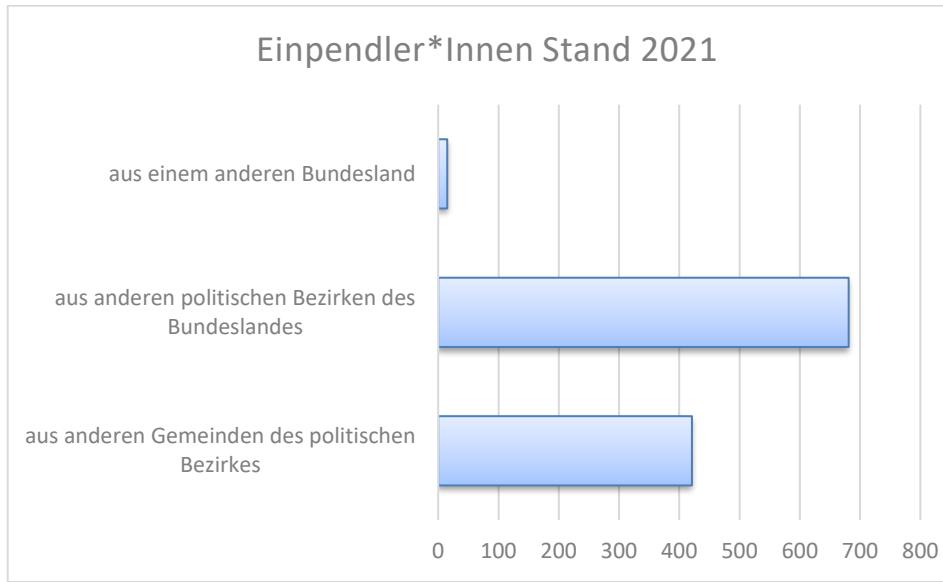


Abb. 43: Einpendler*Innen nach Gemeinde, Bezirk und Bundesland (Quelle: STATatlas, 2023)

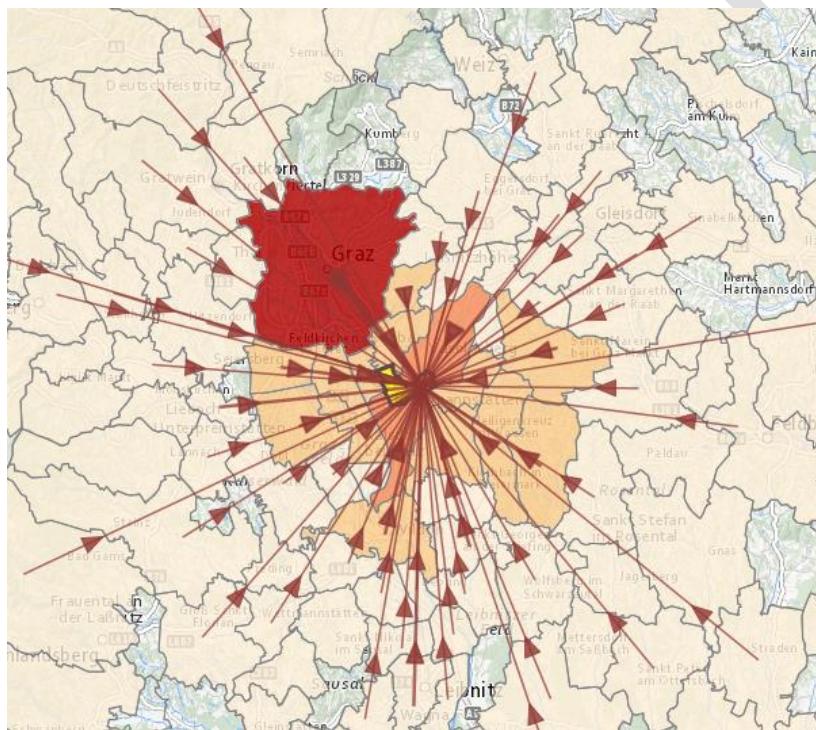


Abb. 44: Einpendler*Innen nach Hausmannstätten (Quelle: STATatlas, 2023)

Die meisten Auspendler*innen pendeln in andere politische Bezirke der Steiermark (1.192). In andere Gemeinden des gleichen politischen Bezirkes pendeln 369 Personen. In ein anderes Bundesland pendeln 103 Personen und in Ausland lediglich 2. Die meisten Auspendler*Innen zieht es nach Graz.

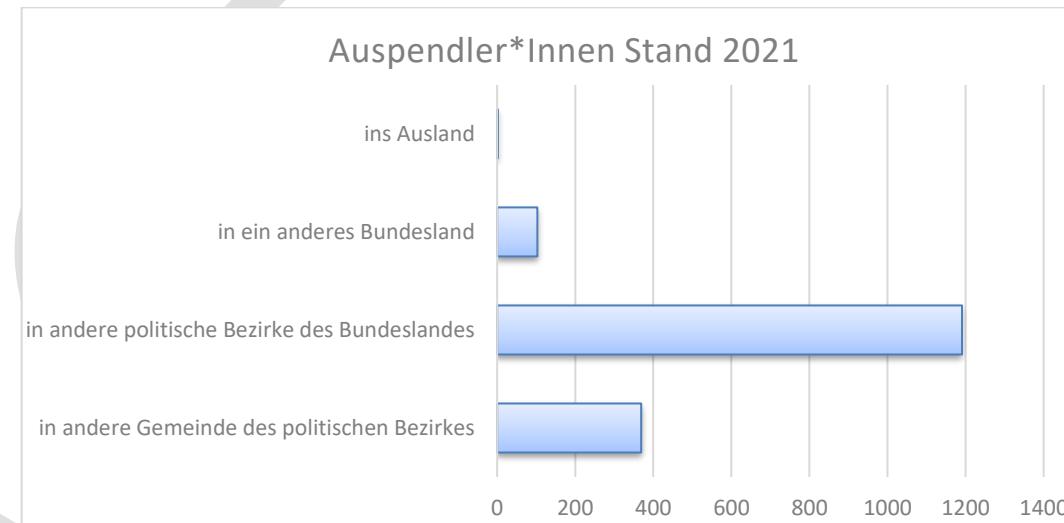


Abb. 45: Auspendler*Innen nach Gemeinde, Bezirk und Bundesland (Quelle: STATatlas, 2023)

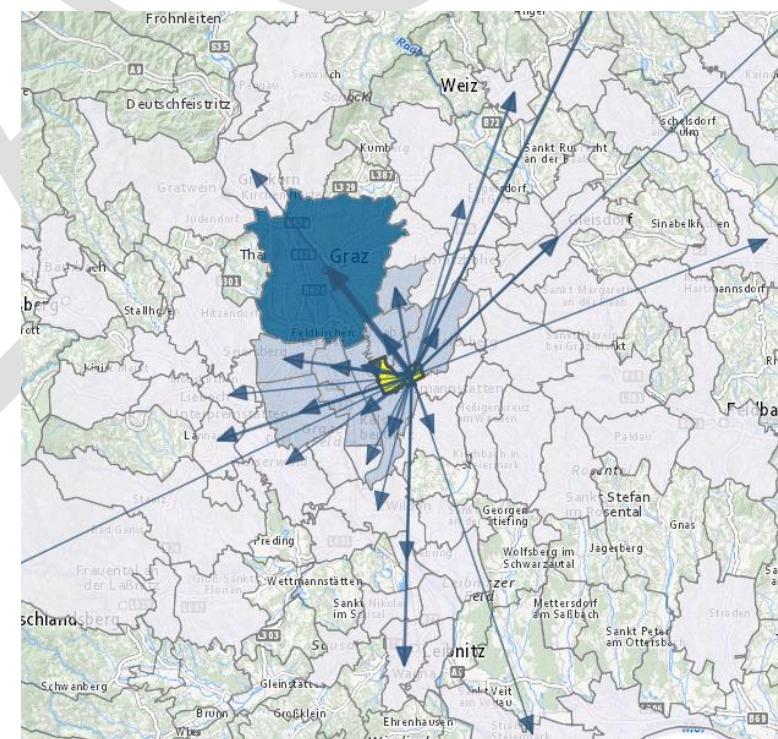


Abb. 46: Auspendler*Innen nach Hausmannstätten (Quelle: STATatlas, 2023)

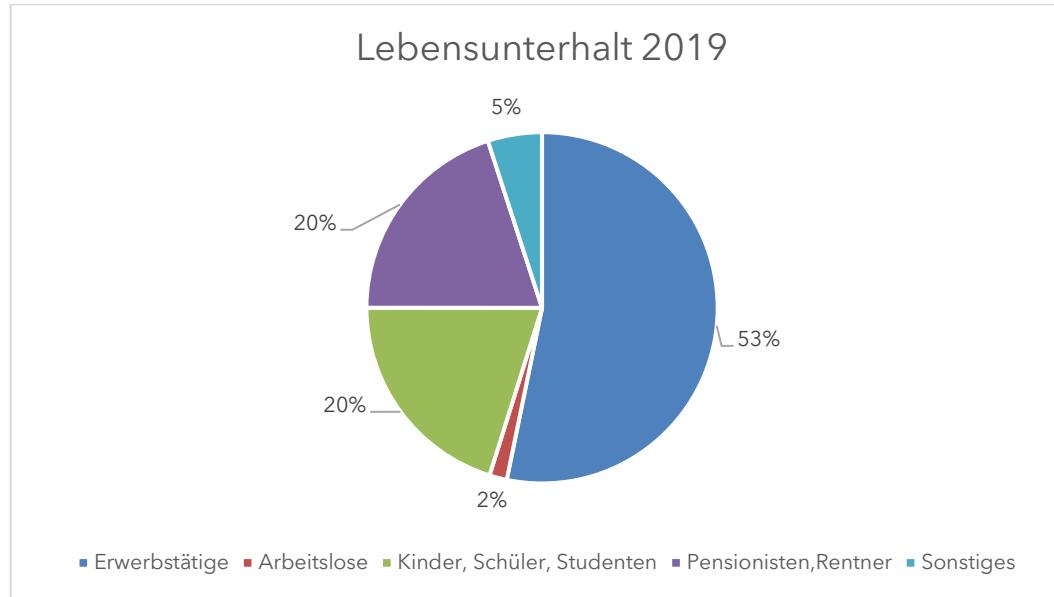


Abb. 47: Lebensunterhalt 2019 (Quelle: Statistik Austria, Landesstatistik Steiermark)

- Insgesamt gab es im Jahre 2019 1855 Erwerbstätige (53%) und 703 Kinder in Hausmannstätten (20%), 20% der Bevölkerung waren bereits Rentner und 56 Personen (2%) waren arbeitslos.

ROHSTOFFE UND LANDWIRTSCHAFT

Rohstoffvorkommen lt. Mineralrohstoffgesetz, (MinRoG)

Im Gemeindegebiet von Hausmannstätten gibt es lt. Bekanntgaben keine abbauwürdigen Rohstoffvorkommen.

Landwirtschaft

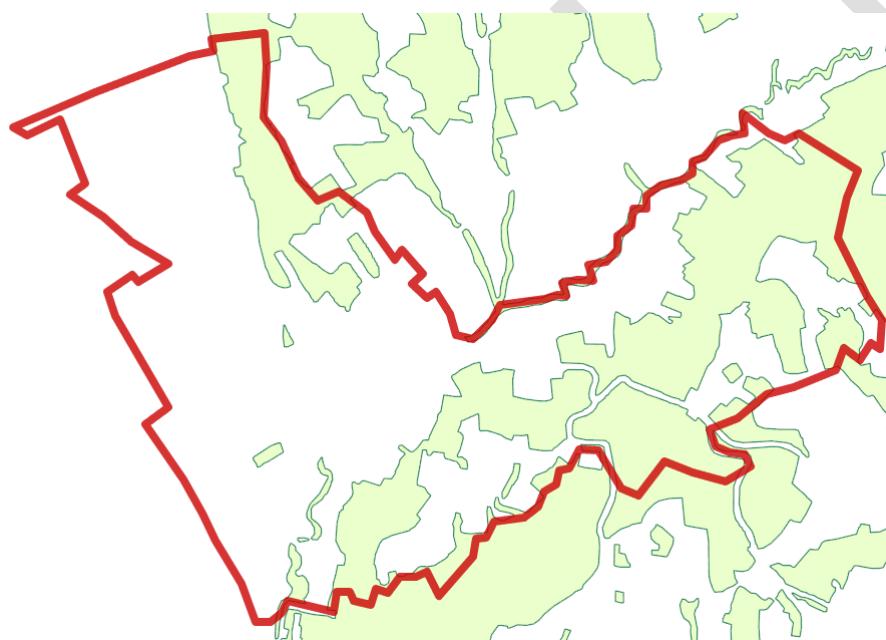


Abb. 48: Waldflächen (Quelle: GIS Steiermark, 2023)

Die lokale Landwirtschaft hat besonders seit der Wirtschaftskrise wieder an Bedeutung gewonnen, da sie besonders in Krisenzeiten einen wesentlichen Teil der Nahrungsversorgung sichern soll. Dies macht bei der kleinen Fläche des Gemeindegebiets von Hausmannstätten einen besonders restriktiven Umgang mit der Ressource Boden erforderlich. Auch wenn im Jahre 2019 nur mehr 1,3% der Bevölkerung in der Land- und Forstwirtschaft erwerbstätig waren, ist der sorgsame Umgang mit den landwirtschaftlichen Nutzflächen ein wichtiger Beitrag für die Resilienz der Marktgemeinde in Bezug auf Krisensituationen.

Der Anteil der land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebe (85,19%) ist deutlich höher als jener der Haupterwerbsbetriebe (14,81%).

Land- und forstwirtschaftliche Betriebe

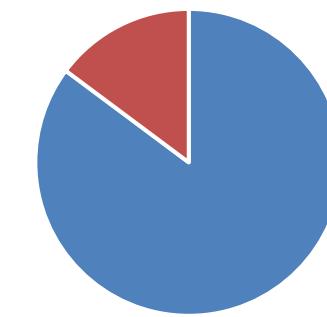


Abb. 49: Land- und forstwirtschaftliche Betriebe (Quelle: GIS Steiermark, 2023)

Charakteristisch für Hausmannstätten sind die kleinbäuerlichen Betriebe – der Anteil der Betriebe kleiner als 10 ha liegt bei 77,78%. Sie sichern in der Regel keinen Haupterwerb sind jedoch aufgrund ihrer geringen Betriebsgröße vielfach flexibler und können sich leichter an geänderte Situationen anpassen.

Zahlreiche Ställe sind heute leerstehend bzw. wurden bewilligungsfrei umgenutzt.

	AGRARSTRUKTURERHEBUNGEN		Veränderung	
	2010	1999	absolut	in %
Land- und forstwirtschaftliche Betriebe				
Haupterwerbsbetriebe	6	10	-4	-40,0%
Nebenerwerbsbetriebe	24	33	-9	-27,3%
Bodenutzung (in ha)				
Gesamtfläche	231	301	-70	-23,4%
davon: Landwirtschaftlich genutzte Fläche	95	143	-48	-33,4%
Forstwirtschaftlich genutzte Fläche	120	140	-20	-14,3%
Sonstige Fläche	15	18	-3	-14,7%
Viehbestand				
Rinder	0	18	-18	-100,0%
Schweine	178	219	-41	-18,7%
Geflügel	664	3 156	-2 492	-79,0%

Quelle: Statistik Austria, AMS, Berechnungen: Landesstatistik Steiermark
Aktualisiert am 24.06.2022 (Gebietsstand 2020)

Abb. 50: Agrarstrukturerhebungen (Quelle: Statistik Austria, Landesstatistik Steiermark)

Landwirtschaft / Tierhaltung

Seitens der Marktgemeinde erfolgte im Rahmen der Revision des Örtlichen Entwicklungskonzeptes eine Erhebung der tierhaltenden Betriebe mit nachfolgenden Ergebnissen:

TIERBESTANDSAUSWERTUNG lt. Lokalaugenschein

KG Hausmannsläffen

Nr.	Name	Adresse	Gstk. Nr.	Geruchszahl	Geruchsschwellen-abstand (m)	Belästigungsbereich (m)
1	Martin Pechmann	Hauptstraße 7	7/1, Bfl. .30	16,02	100,07	50,03
2	Josef Lecker	St.-Peter-Straße 73	Bfl. .111			
3	Hannes Luttenberger	St.-Peter-Straße 79	616/1			
4	Daniela Steirer	St.-Peter-Straße 93	590/2			
5	DI Eduard Moharko	St.-Peter-Straße 45	659/1, Bfl. .99			
6	Günter u. Marika Peer	Himmelreichweg 24	528, Bfl. .78, .77	2,44	39,01	19,51
7	Gottfried Gröbner	Freudengger Straße 19	Bfl. .47			
8	Michael Kefer	Dorfstraße 1	740/4, Bfl. .25/1	14,66	95,72	47,86
9	Franz Matzer	Dorfstraße 17	33/2, Bfl. .15	8,17	71,45	35,72
10	Bretterkleiber	Hühnerbergstraße 72	Bfl. .70			
11	Gottlieb Maurer	Dorfstraße 23	779/2, Bfl. .11	50,94	178,43	89,22
12	Viktor Brandstätter	Dorfstraße 49	797/8, Bfl. .176	0,52	17,95	8,87
13	Elisabeth Stabinger	Dorfstraße 57	802, Bfl. .212	0,65	20,09	10,05
14	Elisabeth Stabinger	Freudengger Straße ?	93/2			
15	Ewald Gröppacher	Dürnb ergstraße 58	351/2, Bfl. .131	0,09	7,42	3,71
16	Ingrid Eberhart	St.-Peter-Straße 84	585/3, Bfl. .152			
17	Heribert Macher	Freudengger Straße 3	119			
18	Josef Blaß	Freudengger Straße 46	139/1, 141/8, 143, Bfl. .40			
19	Rosa Riedl	St.-Peter-Straße 69	-			
20	Brigitte Stoppacher	St.-Peter-Straße 71	Bfl. .110			
21	Lotte Kainz	Freudengger Straße 53	77, 76, Bfl. .34	0,51	17,85	8,93
22	Rosa Fruhmann	Schemmelstraße 5	452, 451/1			
23	Neuhold Alois	Judendorf Straße 3	Bfl. .68/2	0,18	10,43	5,24
24	Christian Trummer	Judendorf Straße 75	395/3	0,81	22,44	11,22
25	Andrea Urbicher	Dorfstraße 32	Bfl. .3/1			
26	Johann Großschädl	Dürnb ergstraße 70	Bfl. .56/2			
27	Maria Rossmann	Himmelreichweg 30	524, Bfl. .76			
28	Alfred Poller	Judendorf Straße 30	374/2			
29	Christoph u. Karin Sterl	Dürnb ergstraße 64	63231-348/1			
30	Brigitta Kern	Dorfstraße 24	37			
31	Norbert Rupp	Dürnb ergstraße 44	330			
32	Ingrid Zacharias	Dorfstraße 75	214, 59/7, 59/8			

G - Geruchszahl

B - Belästigungskreis

GS - Geruchsschwelle

Die Geruchszonen sind im „Deckplan zum Entwicklungsplan“ und „Deckplan zum Flächenwidmungsplan“ ausgewiesen.

INDUSTRIE UND GEWERBE

Gewerbestandorte

Die Marktgemeinde hat nordwestlich einen Gewerbe- und Industriestandort. Südwestliche gibt es noch größere Entwicklungsreserven für Gewerbe und Industrie, die jedoch aber aktuell nicht verfügbar sind. Die Standorte sind ausschließlich für Betriebe mit geringen bzw. gar keinen Emissionen geeignet. Aufgrund der Lage im Feinstaubsanierungsgebiet, den fehlenden Frischluftschneisen und der engen Nachbarschaft zu Wohnnutzungen ist das Potential an für den Standort geeigneten Betrieben eingeschränkt.

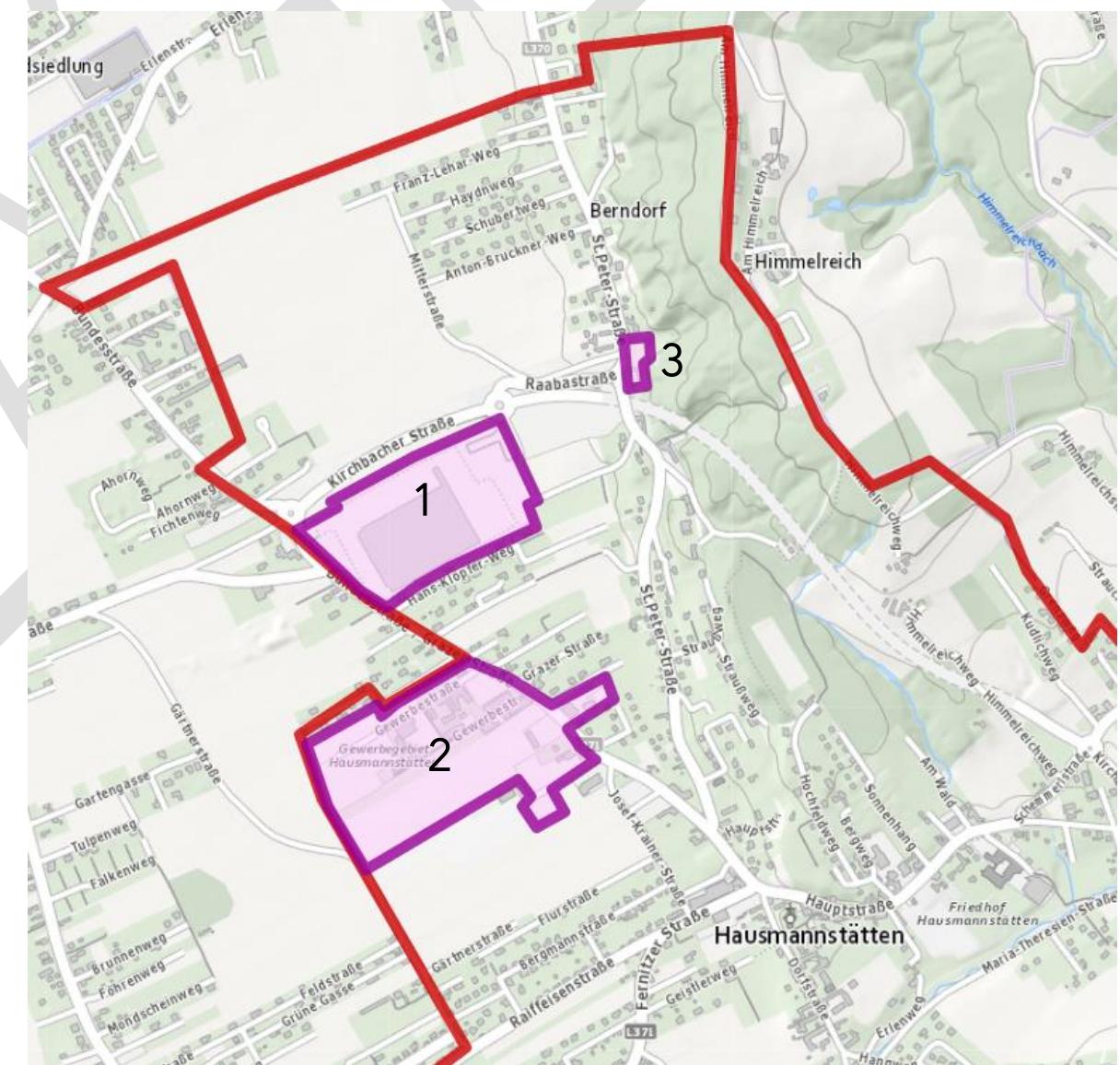


Abb. 51: Gewerbe- und Industriesandorte (Quelle: GIS Steiermark, 2023)

Darüber hinaus gibt es vereinzelt kleinere Betriebe in Gemengelage, d.h. mit kaum Erweiterungspotential.



Standort 1: Im Standort 1 befindet sich die Hofer KG Zweigniederlassung in Verbindung mit einer Hofer Filiale. In naher Zukunft befindet sich hier aber eine leerstehende Lagerhalle, da es zu einer Verlagerung der Hofer KG Zweigniederlassung kommen wird.

Standort 2: Standort 2 ist ein einheitliches Gewerbegebiet, wo sich bereits viele Firmen angesiedelt haben und wo weiterhin die Ansiedlung von Gewerbe forciert werden soll. Der Standort bietet ein Lackierzentrum, ein Fitnessstudio, eine Firma für Datenverarbeitung und Informationstechnik, eine Werbeagentur, eine Firma zur Vermietung beweglicher Sachen und eine Dach Gesellschaft.

Standort 3: Standort 3 ist ein kleiner Gewerbestandort, welcher sich in der Nähe der Glaserei Schober befindet.

HANDEL UND DIENSTLEISTUNGEN

Die Marktgemeinde ist mit Nahversorgungseinrichtungen gut ausgestattet. Einzelne Betriebe (Lagerhaus) haben Sanierungsbedarf.

Die Errichtung von Einkaufszentren ist durch die Einkaufszentrenverordnung geregelt. Hausmannstätten darf maximal eine Verkaufsfläche von 2000m², wovon maximal 800m² für Lebensmittel genutzt werden, ausweisen. Aktuell hat nur das Lagerhaus eine derartige Flächengröße.

Einkaufszentren wären ausschließlich in der Zentrumszone genehmigungsfähig.

Um die bestehenden kleineren Handelsbetriebe in ihrer Existenz nicht zu gefährden, sollten neue Einkaufszentren eher nicht forciert werden.

Der Dienstleistungssektor hat wachsende Bedeutung in Hausmannstätten. Um das Gemeindeamt sind verstärkt tertiäre Einrichtungen angesiedelt. Längs der St. Peterstraße und der Hauptstraße sind hauptsächlich kleinere Betriebe aller Wirtschaftssektoren angesiedelt.

Mit der wachsenden Zahl an Pensionisten werden Dienstleistungseinrichtungen für diese Bevölkerungsgruppe verstärkt benötigt werden.

TOURISMUS

Die Marktgemeinde ist der Tourismusklasse D lt. Tourismusgesetz zugeordnet und gehört zum Tourismusverband Region Graz.

Der Tourismus hat in Hausmannstätten aktuell kaum eine Bedeutung. Es fehlt an touristischer Infrastruktur, obwohl mit dem dörflichen Ortszentrum, dem Schloss und der Gastronomie für den Tagestourismus und Geschäftstourismus Potential vorhanden ist und dieser auch angestrebt werden muss.

LEERSTAND

Um dem Leerstand aktiv zu begegnen, sind bei Neu- und größeren Zubauten (mehr als 20 % der bestehenden BGF) Nachnutzungskonzepte für Handels, Gewerbe- und Industriebäude der Marktgemeinde vorzulegen.

Die Nachnutzungskonzepte können integrierter Bestandteil von Aufschließungskostenverträgen sein.

Ziel:

Die Marktgemeinde strebt die Stärkung ihres Wirtschaftsstandortes, die Sicherung sowie Schaffung von Arbeitsplätzen und die Verhinderung von Leerständen an.
Ein einheitlicher Gewerbe- und Industriestandort muss geschaffen werden.

Maßnahmen:

Land- und Forstwirtschaft:

- Nutzbare Freihaltezonen müssen für die landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen werden.
- Der Bauernmarkt muss ausgebaut und weiterhin gefördert werden.

Gewerbe, Industrie:

- Die Ausweisung der 2 Entwicklungsfähigen Standorte als Industrie - und Gewerbegebiet - Standort 1 (Grazer Straße 60 / Hofer KG Zweigniederlassung) und Standort 2 (Gewerbestraße / Gewerbegebiet) muss erfolgen.
- Es darf keine Ausweisung von Bauland der Kategorie Reines Wohngebiet §30, Abs.1 (1) LGBI 49/2010 i.d.g.F. LGBI 6/2020 im Gemeindegebiet stattfinden, um keine Nutzungskonflikte zu erzeugen bzw. zu verschärfen.
- Die Verfügbarkeit der unbebauten Gewerbegrundstücke müssen gesichert werden.
- Der Leerstand muss mit allen gesetzlich zur Verfügung stehenden Mitteln (z.B. zivilrechtliche Vereinbarungen) verhindert werden.

Handel- und Dienstleistungseinrichtungen:

- Die Zentrumszone längs der Hauptstraßen muss als Kerngebiet ausgewiesen werden. Die Festlegung der Bebauungsdichte (BBD) in Abhängigkeit von der Zentralität.
- Eine Bewusstseinsbildung der Geschäftsinhaber, ihre straßenseitigen Vorplätze für den Aufenthalt in Freien zu gestalten und damit die Aufenthaltsdauer der Bewohner / Kunden im Ortskern zu erhöhen, ist erforderlich.
- Das Dienstleistungsangebot, entsprechend der wachsenden Bevölkerungsentwicklung, muss angepasst werden.



SACHBEREICH TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

AUF

3.4.4. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

VERKEHR UND MOBILITÄT

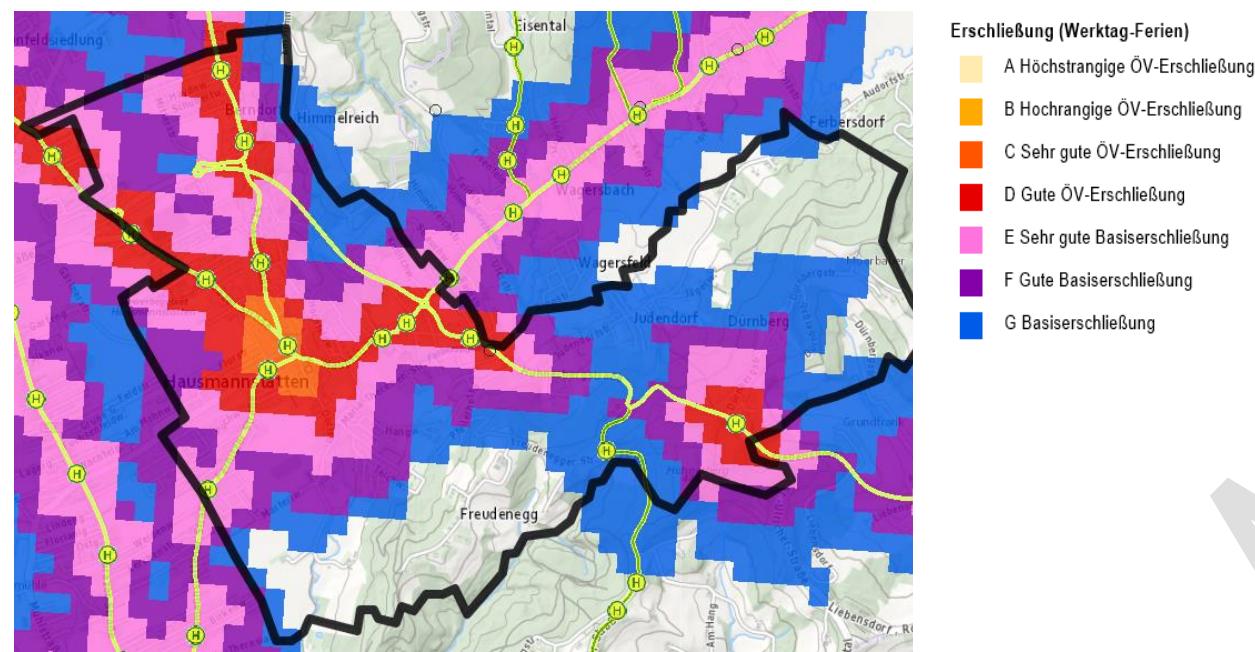


Abb. 52: Öffentlicher Verkehr (Quelle: GIS Steiermark, 2023)

Das Gebiet von Hausmannstätten ist nahezu flächendeckend mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Darüber hinaus ist ein flächendeckendes Radwegenetz im Ausbau befindlich.

Alle Gebiete ohne Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel sind als Freiland ausgewiesen.

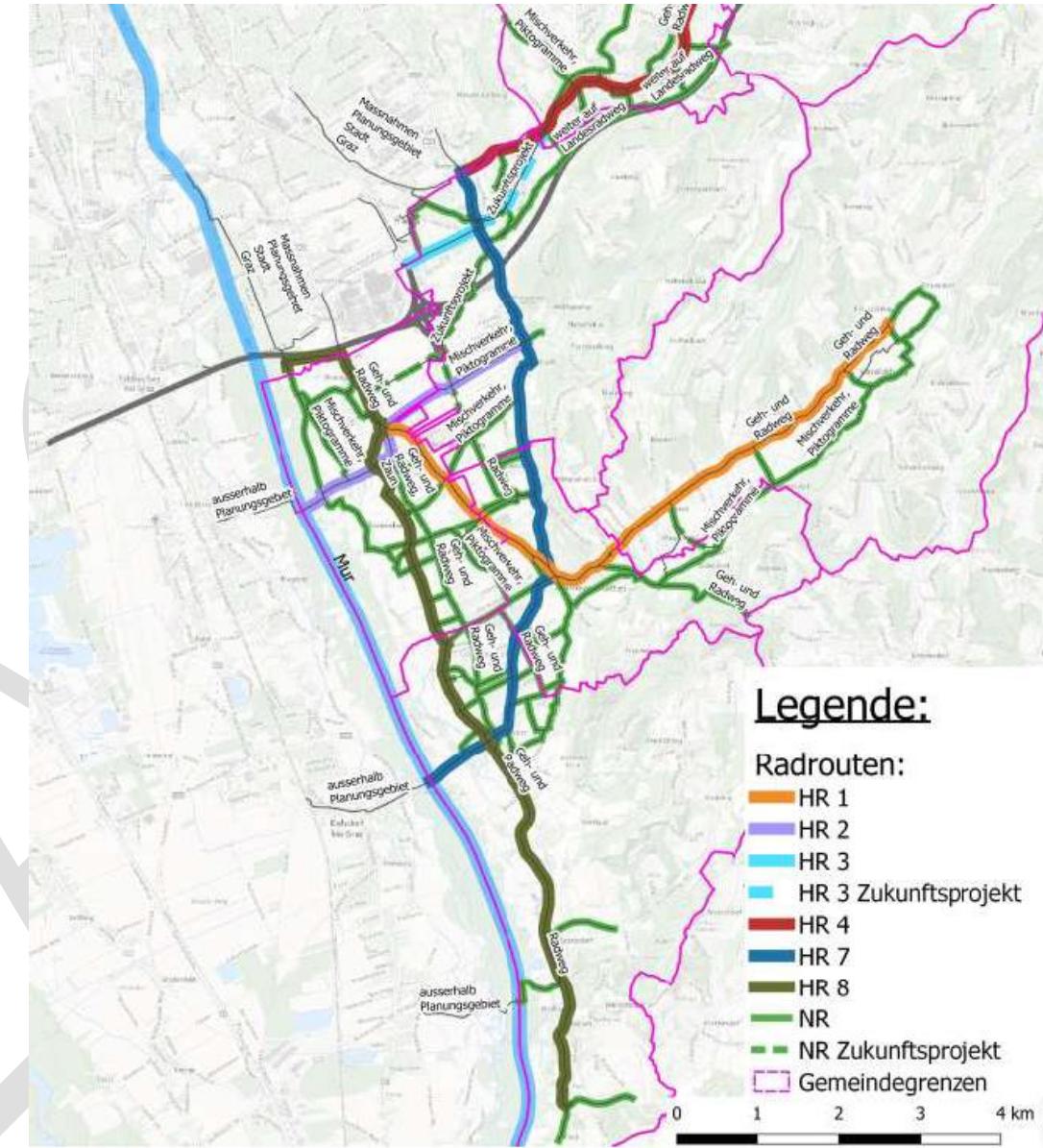


Abb. 53: Radrouten (GIS Steiermark, 2023)

Rad routennetz Region GU-SÜD – Infrastrukturmaßnahmen (Projektant: PLANUM)

KOMMUNIKATION

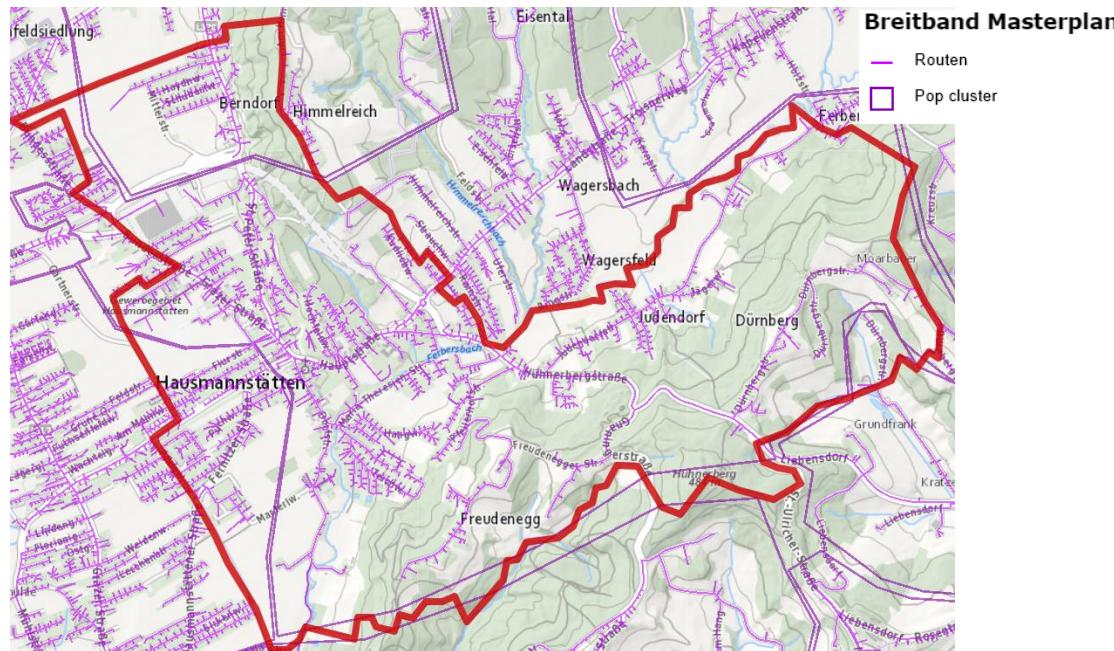


Abb. 54: Breitband (GIS Steiermark, 2023)

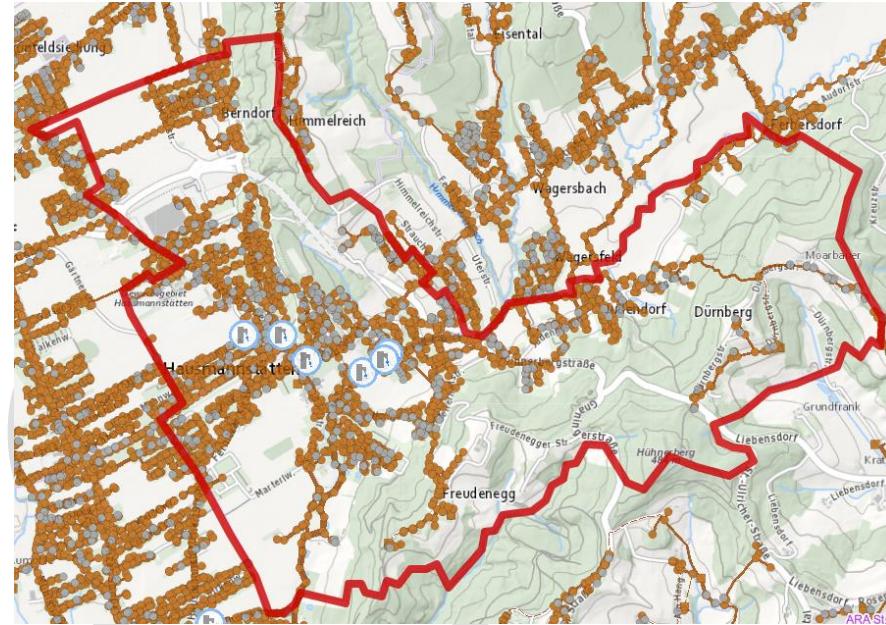


Abb. 55: Die Kanalisation im Gemeindegebiet (Quelle: GIS Steiermark, 2023)

WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

Werde- und Ankündigungseinrichtungen haben sich in Form, Größe und Material dem Erscheinungsbild des Gebäudes oder Straßen- und Ortsraumes unterzuordnen, dürfen Bauwerke und Fassaden bzw. Umgebungen in keinem Fall dominieren und sind mit dem Ortsbildsachverständigen abzustimmen.

WASSER, ABWASSER, ABFALL

Die Wasserversorgung sichert der Wasserverband Grazerfeld Südost. Der Wasserverband versorgt das gesamte Gemeindegebiet mit Trinkwasser.

Bei gleichbleibenden durchschnittlichem Wasserbedarf/EW von 150l pro Tag ist mit einem zusätzlichen Bedarf an Wasser von 153.450 l/Tag bzw. 56.009.250l/Jahr zu rechnen. Durch Swimmingpools steigt der Wasserbedarf zusätzlich besonders stark. Die Abwasserversorgung sichert der Abwasserverband Grazerfeld. Die Kläranlage befindet sich in der südlich gelegenen Gemeinde Wildon. Die Abfallentsorgung sichert der Abfallwirtschaftsverband Graz-Umgebung.

Sachbereichskonzept Energie (SKE)

Das rechtskräftige Sachbereichskonzept Energie (SKE) ist integrierter Bestandteil des Örtlichen Entwicklungskonzept, VF 5.0

Vorranggebiet für Nahwärme

Im Bereich der günstig liegenden Nahwärmeversorgung

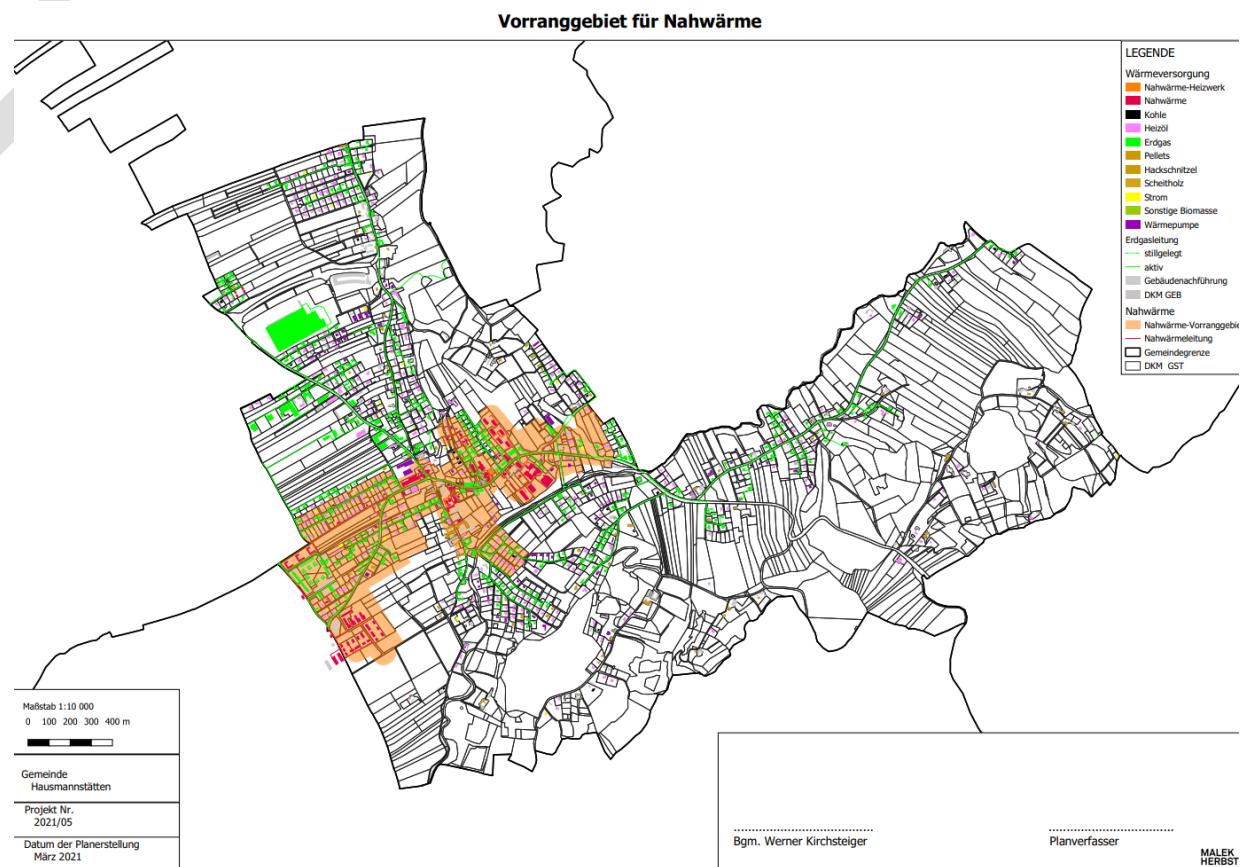


Abb. 56: Vorranggebiet für Nahwärme (Quelle: Rechtskräftiges SKE von MALEK HERBST ZT GmbH)

Ziel:

Die technische Infrastruktur ist an die wachsende Bevölkerungsentwicklung anzupassen.

Maßnahmen:

- Neue Baugebiete dürfen nur in Gebieten mit guter Basiserschließung des öffentlichen Verkehrs ausgewiesen werden.
- Das Breitbandnetz muss im gesamten Gemeindegebiet ausgebaut werden.
- Die notwendige Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung muss für die wachsende Bevölkerungszahl und den wachsenden betrieblichen Bedarf vertraglich mit den Verbänden gesichert werden.
- Es müssen bewusstseinsbildende Veranstaltungen zum Wasser- und Energiesparen in der Gemeinde stattfinden.
- Werbeanlagen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.



SACHBEREICH ENERGIE

3.4.5. SACHBEREICH ENERGIE

Der gesamte Sachbereich „Energie“ bezieht sich auf das Sachbereichskonzept Energie von MaIek Herbst Raumordnungs GmbH, welches am 30.06.2021 beschlossen wurde:

Etablierung der Energieraumplanung in der KEM GU-Süd

Die Klima- und Energie-Modellregion GU Süd besteht seit 2018 aus fünf Gemeinden, nämlich Fernitz-Mellach, Gössendorf, Hart bei Graz, Hausmannstätten und Raaba-Grambach. Die Region weist über 26.000 EinwohnerInnen auf. Auf Basis einer im März 2019 durchgeföhrten Bürgerbeteiligung wurde ein Maßnahmenkonzept für die Region erarbeitet, das binnen zwei Jahren umgesetzt werden soll. Die Thematik der Energieraumplanung wurde in den Umfragen der Bürgerbeteiligung am öftesten genannt und steht daher als Maßnahme an erster Stelle. Seit 2018 bietet das Land Steiermark Gemeinden die Möglichkeit einer Förderung eines Sachbereichskonzeptes Energie. Der Gemeinderat von Hausmannstätten beschloss im Juli 2019 die Entwicklung eines Sachbereichskonzepts Energie um die Energiewende in Hausmannstätten und in der Region voranzutreiben.

Auf Basis von umfangreichen Datenerhebungen wurden energie- und raum- planerische Strategien und Maßnahmen in Abstimmung miteinander entwickelt, um in den Bereichen Energie, Siedlungsentwicklung und Mobilität den Anteil erneuerbarer Energieträger sowie die Energieeffizienz zu erhöhen. Diese energieraumplanerischen Strategien und Maßnahmen werden in das Örtliche Entwicklungskonzept im Zuge der Revision 5.0 eingearbeitet.

Datengrundlagen

Ein Energiekonzept, das aussagekräftig und umsetzbar ist, steht und fällt mit den Daten. Als erste Einschätzung von Energieverbrauch, Wärmebedarfsdichten und Potenzialen zur Ener-



Um eine Einsparung wurde ein Datensatz vom Land Steiermark, aufgebaut und modelliert von der BOKU Wien, verwendet. Um genauere, gebäudebezogene Aussagen zu treffen, die tatsächlich parzellenscharf als Vorranggebiete in das Örtliche Entwicklungskonzept einfließen können, wurden umfangreiche Datenerhebungen sowie Analysen durchgeführt und räumlich verortet. Die Datenbasis besteht aus dem Gebäude- und Wohnungsregister, dem Ferngas-Leitungsnetz und Gebäudeanschlüssen der Energie Steiermark, dem Nahwärmeleitungsnetz und Gebäudeanschlüssen der Bioenergie Hausmannstätten, der Heizungsdatenbank, Förderdaten der Gemeinde sowie ausgewählten Daten aus Bauakten.

Bestandsanalyse

Energierelevante Strukturdaten - Eröffnungsbilanz

Die Gemeinde Hausmannstätten verzeichnete im Jahr 2019 rund 3.380 Einwohner. Seit 1991 verzeichnet die Gemeinde ein stetiges Bevölkerungswachstum. Von 2015 bis 2030 ist ein starker Bevölkerungsanstieg um 10,6% auf 3.304 Einwohner prognostiziert. (Statistik Steiermark)

- Wohnnutzfläche verteilt auf Gebäudetypen: Wohnen: 141.100m² Wohnnutzfläche
- Land-/Forstwirtschaft: 320 ha Kulturläche
- Hauptwohnsitzanteil 2011: 89 % der Wohnungen (Statistik Steiermark)
- Verteilung auf Bauperioden: 43 % der Wohnnutzflächen befinden sich in Gebäuden aus Bauperioden bis 1980, die durchschnittlich einen etwa doppelt so hohen Heizwärmebedarf aufweisen als Gebäude aus jüngeren Bauperioden, die über 57 % der Wohnnutzflächen verfügen.
- 231 ha Kulturländer gemäß Agrarstrukturerhebung 2010:
 - 120 ha forstwirtschaftlich = 52 %
 - 95 ha landwirtschaftlich = 41 %
 - 15 ha sonstige Fläche (Dauergrünland) = 7 %
- Beschäftigtenverteilung auf Branchen – Arbeitsstättenzählung 2011
- Insgesamt wies Hausmannstätten 2011 eine Beschäftigtenzahl von 1.324 bei 290 Arbeitsstätten auf. In der Land- und Forstwirtschaft waren im Jahr 2016 rund 1,4% beschäftigt. Weitere 20% arbeiteten im sekundären Sektor (Industrie, Gewerbe, Bauwesen), rund 78,6% im Dienstleistungssektor. – Statistik Steiermark

- Pendleraktivität:
 - Im Jahr 2017 betrug der Pendlersaldo -354, da 1.374 Personen auspendelten (82,4% der Beschäftigten am Wohnort) wohingegen 1.020 Personen nach Hausmannstätten eipendelten (77,7 % der Beschäftigten am Wohnort). – Statistik Steiermark
- Personenmobilität: 32.746.000 Personenkilometer (Eröffnungsbilanz)
- Gütermobilität: 1.185.000 Tonnenkilometer (Eröffnungsbilanz)

Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen

Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen der Gemeinde

Um das Ziel der Klimaneutralität bis 2050 laut dem Pariser Klimavertrag zu erreichen, müssen die fossilen Energieträger vollends durch erneuerbare ersetzt und die Treibhausgasemissionen um 80% reduziert werden. Die österreichische Bundesregierung setzte sich das Ziel der Klimaneutralität sogar schon bis 2040. In Hausmannstätten beträgt der Anteil erneuerbarer Energieträger am Gesamtenergieverbrauch derzeit ca. 27%, der Anteil fossiler Energieträger 73%. Das bedeutet, dass es noch großer Anstrengungen bedarf, um in den nächsten 20 Jahren die fossilen durch erneuerbare Energieträger zu ersetzen und somit die Treibhausgasemissionen zu reduzieren.

Gesamtenergieverbrauch: 25.600 MWh/a (Eröffnungsbilanz)

Gesamttreibhausgasemissionen: 5.510 tCO₂-Äquivalent/a (Eröffnungsbilanz)

Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen nach Nutzungen:

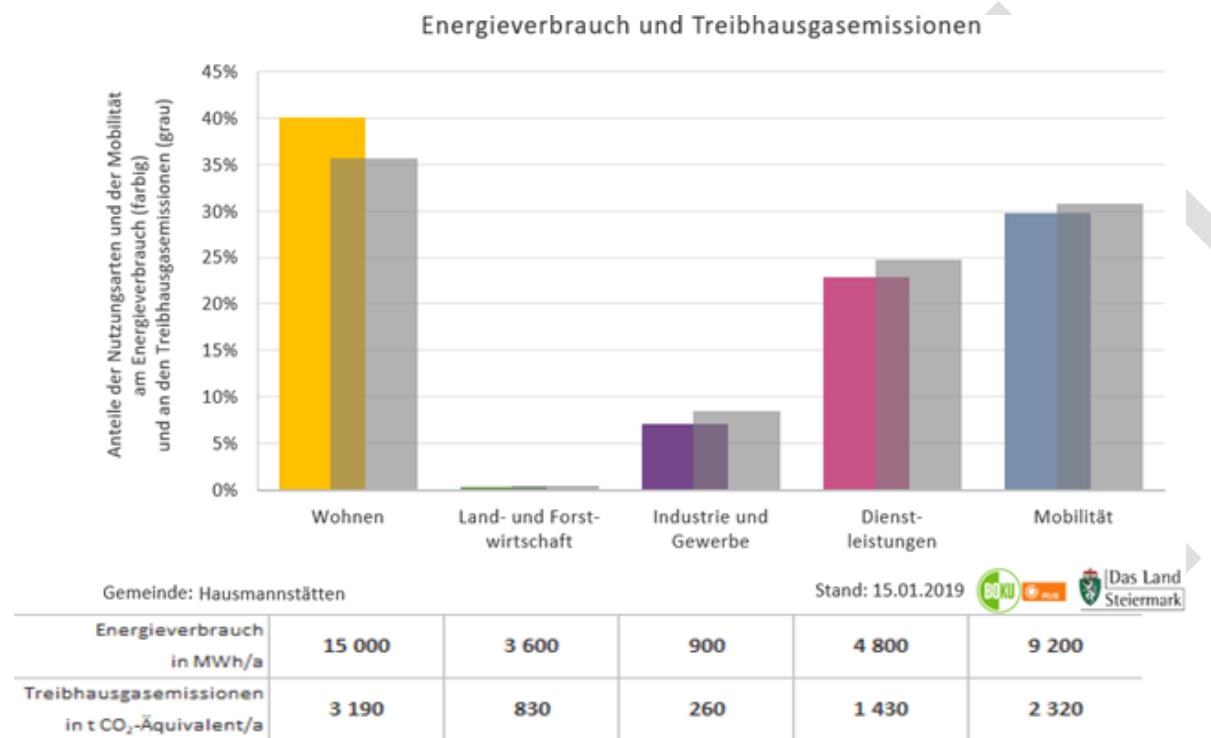


Abb. 57: Energieverbrauch (farbig) und Treibhausgasemissionen (grau) der Gemeinde Hausmannstätten, differenziert nach Nutzungsarten und Mobilität. (Quelle: Land Steiermark)

In Hausmannstätten sind die größten Verursacher von Treibhausgasemission die Sektoren Wohnen mit 36 %, Mobilität mit 31 % und der Sektor Dienstleistungen mit ca. 25 %. Da wenig produzierendes Gewerbe und keine Industrie vorhanden sind, beträgt der Energieverbrauch für diesen Sektor lediglich 7%.

Die größten Verursacher von Treibhausgasemissionen sind die Sektoren Wohnen und Mobilität.

Erneuerbare und fossile Energieträger nach Nutzungsarten:

Betrachtet man, wie hoch die fossilen Energieverbrauch-Anteile je Nutzung sind, fällt sofort der größte Sektor Mobilität mit ca. 28% auf, welche dem motorisierten Verkehr entspricht. Die Nutzung mit dem zweitgrößten fossilen Anteil ist Wohnen mit ca. 20% des Energieverbrauchs. Hier sind hauptsächlich die Erdgas- und Ölheizungen dafür verantwortlich.

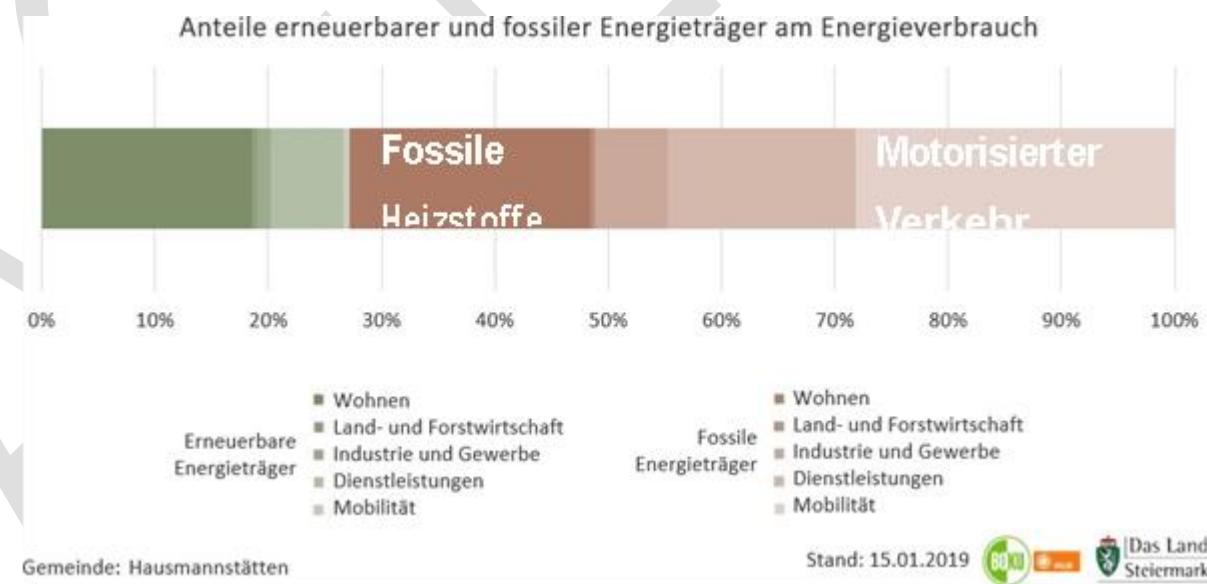


Abb. 58: Anteile erneuerbarer und fossiler Energieträger am Energieverbrauch (Quelle: BOKU Wien / Land Steiermark)

Der größte Anteil an Fossilenergie wird durch Heizöl- und Erdgasheizungen sowie den motorisierten Verkehr verbraucht.

Energieverbrauch nach Verwendungszwecken:

Betrachtet man die Verteilung des Energieverbrauchs nach Verwendungszwecken, stellt der größte Teil mit ca. 40% die Raumwärme dar. Dies bestätigt die Relevanz für die sogenannte „Wärmewende“. Knapp 30% des Energieverbrauchs werden durch Mobilität verursacht, der Rest sind Prozessenergie (ca. 16%), Wirtschaftsverkehr (ca. 8%) und Warmwasser (ca. 7%). Durch steigende Energieeffizienz- gewinne in den Gebäuden wird langfristig der Energieverbrauch durch Raumwärme zurückgehen und dafür der Warmwasseranteil steigen.

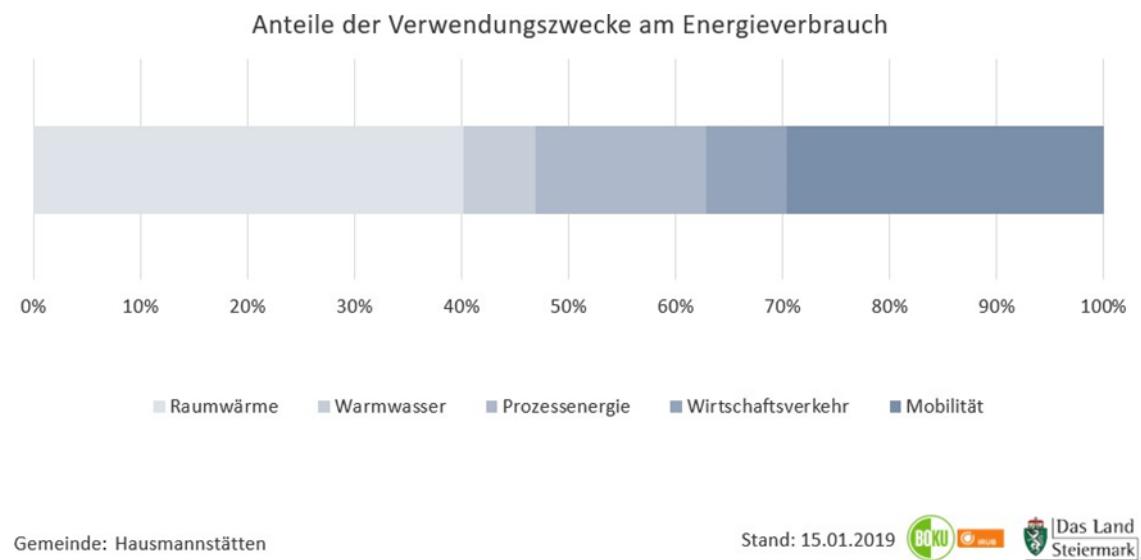


Abb. 59: Anteile der Verwendungszwecke am Energieverbrauch (Quelle: BOKU Wien / Land Steiermark)

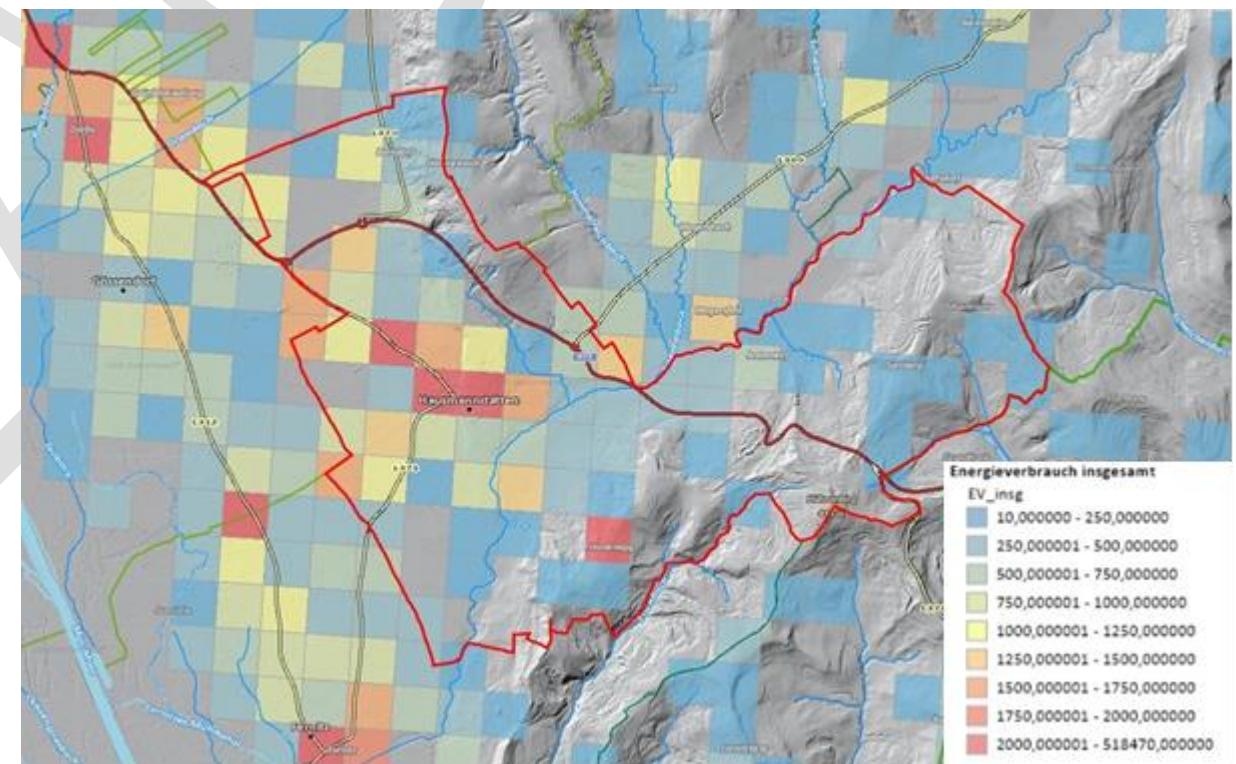
Die Raumwärme ist der größte Energieverbraucher in Hausmannstätten.

Energieverbrauch- und Treibhausgasemissionen im 250m Raster

Die räumliche Verteilung des Energieverbrauchs (ohne Mobilität) gibt einen Überblick über die Energieverbrauchsdichten in MWh/a und ist wesentlich für die Einteilung von vorrangig zentral bzw. dezentral versorgten Gebieten. Die räumliche Verteilung der Energieverbräuche gibt auch Aufschluss darüber, wo Treibhausgasemissionen im Gebäudebereich entstehen.

Die höchsten Energieverbräuche befinden sich im und um den Ortskern von Hausmannstätten, bei den Gewerbegebieten nordwestlich des Ortkerns und beim Schloss Pfeilerhof. An der Gemeindegrenze zu Fernitz ist ebenfalls ein höherer Energieverbrauch erkennbar, gegeben durch dichtere Wohnbauten in dem Gebiet. Abseits davon sind die Energieverbräuche eher gering und über das ganze Gemeindegebiet verstreuht mit kleineren Konzentrationen.

Energieverbrauch insgesamt im 250m Raster:



Räumliche Verteilung der Wärmebedarfsdichten

Die BOKU Wien modellierte mittels statistischer Verfahren der Geoinformatik Wärmebedarfsdichten im 250m Raster, welche einen ersten Überblick darüber geben, wo und in welchem Ausmaß Wärmebedarf überhaupt vorhanden ist.

Die höchsten Wärmebedarfsdichten (bis zu 240MW/h) befinden sich im Ortszentrum von Hausmannstätten, welche einem mittleren bis leicht höheren Wärmebedarf entsprechen.

Wärmebedarfsdichten derzeit/ha im 250m Raster:

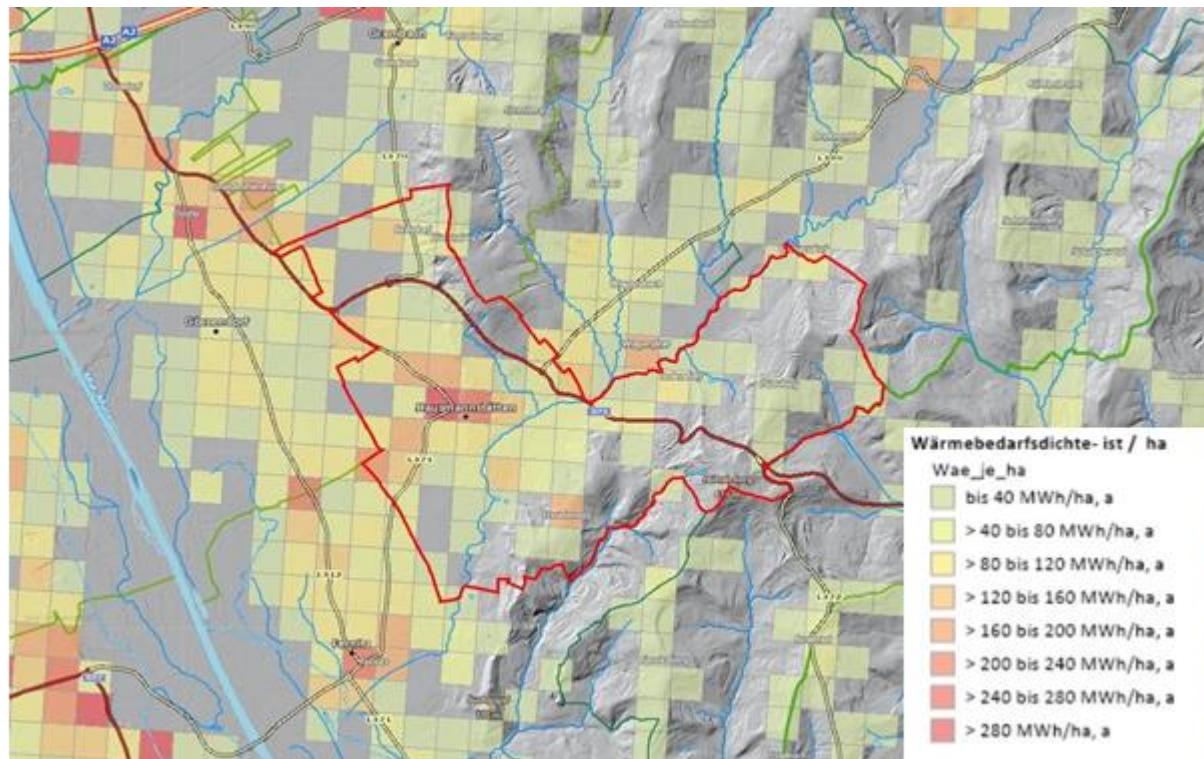


Abb. 61: Wärmebedarfsdichten derzeit/ha im 250m Raster in Hausmannstätten (Quelle: GIS Steiermark, 2020)

Gebiete mit mittleren und höheren Wärmebedarfsdichten können für eine leitungsgebundene Wärmeversorgung in Betracht gezogen werden, während in Gebieten mit geringen Wärmebedarfsdichten aus Gründen der Effizienz und Wirtschaftlichkeit vorrangig dezentrale Wärmeversorgungssysteme eingesetzt werden sollen.

Durch voranschreitende Gebäudesanierungen kann die Wärmebedarfsdichte langfristig sinken, wenn nicht durch Nachverdichtung neue Gebäude hinzukommen. Die Modellierung des Bedarfs an Raumwärme und Warmwasser in Gebäudeschärfe für Straßenzüge ist daher eine wesentliche Grundlage für die Entwicklung von Optionen zur Versorgung von Haushalten und Betrieben mit Nahwärme und für die Formulierung energieraumplanerischer Strategien.

Wärmebedarfsdichten künftig/ha im 250m Raster:

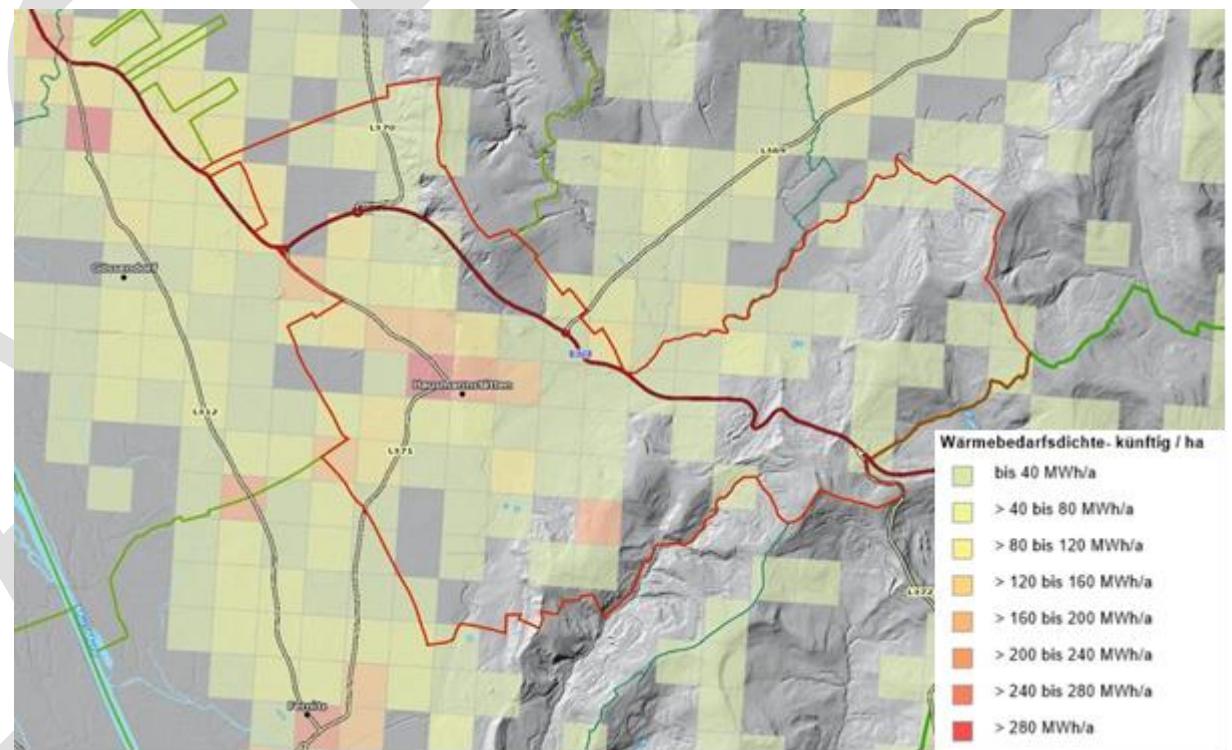


Abb. 62: Wärmebedarfsdichten künftig/ha im 250m Raster in Hausmannstätten (Quelle: GIS Steiermark, 2020)



Modellierung des Wärmebedarfs

Um Nahwärme wirtschaftlich zu betreiben, ist laut Nahwärmebetreiber eine Mindestwärmeverteilung von 1 MWh/m/a am Hauptstrang notwendig. Mit dem Programm District ECA, entwickelt vom Fraunhofer Institut, wurde der Wärmebedarf von Gebäuden anhand der beheizten Nutzfläche und Bauperiode für ausgewählte Gebiete in Hausmannstätten modelliert, in denen derzeit vor allem Öl- und Gasheizungen vorherrschen.

Peingartstraße 2 – 18, Teichweg 33, 35, 37 – insgesamt 11 Einfamilienhäuser

	Nutzenergie	Endenergie
Raumwärme	219,21 MWh/a	256,22 MWh/a
Warmwasser	33,09 MWh/a	96,45 MWh/a
Gesamt	252,30 MWh/a	352,67 MWh/a

Die Nutzenergie ist die Wärmemenge, die der Nahwärmebetreiber ab der Wärmeübergabestation an den Endkunden verkauft. Die Endenergie ist die gelieferte Wärmemenge inklusive der Leitungsverluste (ca. 5%). Bei 390m Trassenlänge ergibt sich bei einem Anschlussgrad von 100% eine Wärmebelegung von 650 kWh/m/a. Selbst wenn alle Gebäude an die Nahwärme angeschlossen werden würden, wäre diese Straße nicht rentabel mit Nahwärme zu versorgen.

Teichweg 3 – 42 ohne 33, 35, 37 – insgesamt 30 Einfamilienhäuser

	Nutzenergie	Endenergie
Raumwärme	612,07 MWh/a	784,86 MWh/a
Warmwasser	81,18 MWh/a	266,37 MWh/a
Gesamt	693,25 MWh/a	1051,25 MWh/a

Bei 600 m Trassenlänge ergibt sich bei einem Anschlussgrad von 100 % eine Wärmebelegung von 1.160 kWh/m. Bei einer Mindestwärmeverteilung von 1 MWh/m/a am Hauptstrang wäre diese Straße bei einem Anschlussgrad von 86 % rentabel mit Nahwärme zu versorgen.

Hangweg 3-5, 8, Gartenweg 2-12 – insgesamt 15 Einfamilienhäuser

	Nutzenergie	Endenergie
Raumwärme	607,34 MWh/a	765,33 MWh/a
Warmwasser	37,57 MWh/a	135,02 MWh/a
Gesamt	644,91 MWh/a	800,35 MWh/a

Bei 270 m Trassenlänge ergibt sich bei einem Anschlussgrad von 100% eine Wärmebelegung von 2.390 kWh/m. Bei einer Mindestwärmeverteilung von 1 MWh/m/a am Hauptstrang wäre diese Straße bei einem Anschlussgrad von 42 % rentabel mit Nahwärme zu versorgen.

Bergmannstraße 2 – 42, inklusive Flurstraße 11, 13, 15 – insgesamt 38 Einfamilienhäuser

	Nutzenergie	Endenergie
Raumwärme	1.146,43 MWh/a	1.394,11 MWh/a
Warmwasser	78,19 MWh/a	272,82 MWh/a
Gesamt	1.224,62 MWh/a	1.666,93 MWh/a

Bei 600m Trassenlänge ergibt sich bei einem Anschlussgrad von 100% eine Wärmebelegung von 2.040 kWh/m. Bei einer Mindestwärmeverteilung von 1 MWh/m/a am Hauptstrang wäre diese Straße auch bei einem Anschlussgrad von 49% rentabel mit Nahwärme zu versorgen.

Sonnenhang 5 – 35, ohne Sonnenhang 10 – insgesamt 25 Einfamilienhäuser

	Nutzenergie	Endenergie
Raumwärme	361,6 MWh/a	472,45 MWh/a
Warmwasser	46,01 MWh/a	165,47 MWh/a
Gesamt	407,61 MWh/a	637,92 MWh/a

Bei 500 m Trassenlänge ergibt sich bei einem Anschlussgrad von 100 % eine Wärmebelegung von 820 kWh/m. Bei einer Mindestwärmeverteilung von 1 MWh/m/a am Hauptstrang wäre diese Straße daher auch bei einem Anschlussgrad von 100 % nicht rentabel mit Nahwärme zu versorgen.

Je höher die bauliche Dichte, umso höher die Wärmebedarfsdichte, und umso weniger Gebäude müssen angeschlossen werden, damit sich die Versorgung mit Nahwärme wirtschaftlich rechnet.

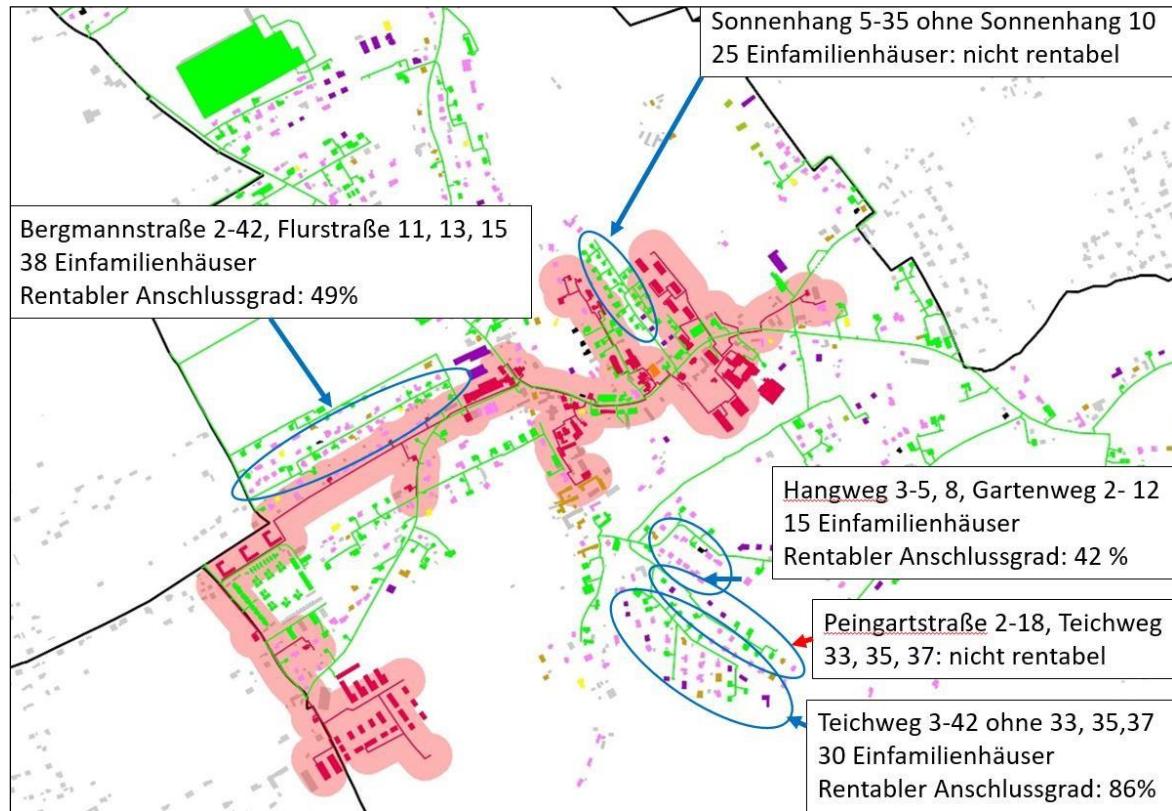


Abb. 63: Straßenzugänge, für die der Wärmebedarf modelliert wurde (Quelle: Malek Herbst ZT Architekten GmbH, 2020)

Standorträume für Fernwärme

Die bestgeeigneten Standorträume für Fernwärme laut den Modellierungen der BOKU Wien befinden sich im Ortskern von Hausmannstätten und beim Gewerbegebiet im Nordwesten (Hofer, ASFINAG). Weitere weniger gut geeignete Standorträume sind die weniger dicht bebauten Siedlungsgebiete Richtung Fernitz-Mellach, Gössendorf und Vasoldsberg. Die verstreuten Zeilendorfer und Einfamilienhausgebiete südöstlich und östlich des Ortskerns von Hausmannstätten weisen aufgrund zu geringer Dichte gar keine Eignung für Fernwärme auf.

Standorträume für Fernwärme laut BOKU Wien:

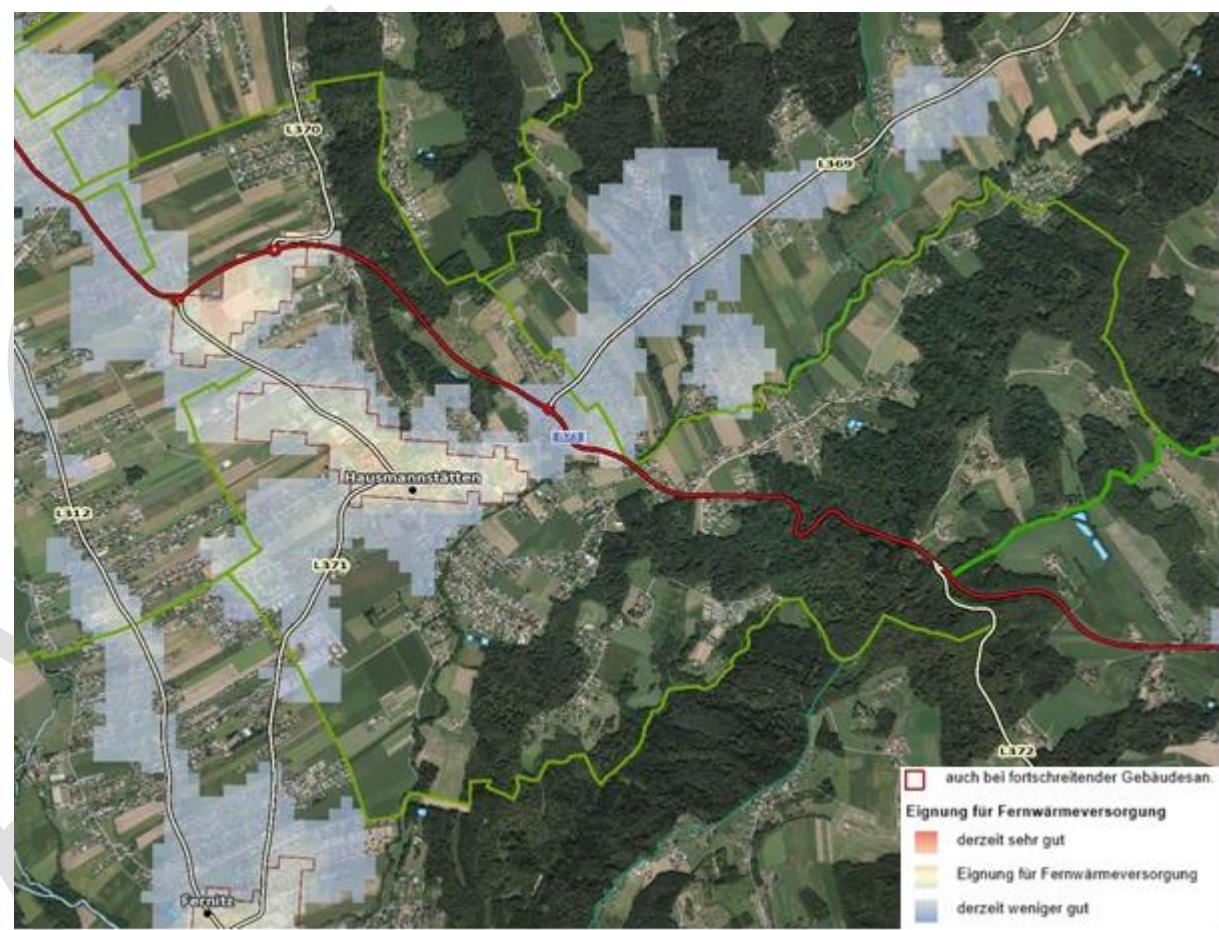


Abb. 64: Standorträume für Fernwärme nach dem Modell der BOKU Wien (Quelle: GIS Steiermark, 2020)

Die verstreuten Zeilendorfer und Einfamilienhausgebiete südöstlich und östlich des Ortskerns von Hausmannstätten weisen aufgrund zu geringer Dichte gar keine Eignung für Fernwärme auf.

Energetische Potenzialanalyse

Energieeffizienzpotenziale

Die sukzessive energetische Sanierung der Wohngebäude stellt langfristig erhebliche Energieeffizienzpotenziale dar. Szenario 1 zeigt Wärmebedarf und THG-Emissionen bei 50% Ausschöpfung des Effizienzpotenzials und Szenario 2 bei 100% Ausschöpfung des thermischen Effizienzpotenzials. Bei beiden Szenarien ist die Relevanz der energetischen Sanierung der Einfamilienhäuser klar erkennbar, hier gibt es viel Einsparungspotenzial.

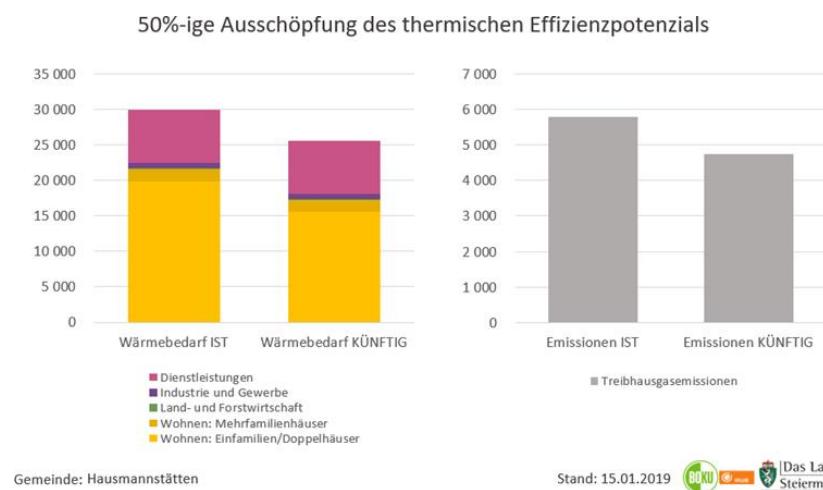


Abb. 65: Thermisches Effizienzpotenzial - 50%-ige Ausschöpfung (Quelle: BOKU Wien/Land Steiermark)

Durch die mittelfristige Wohngebäudesanierung könnten bis zu 4.400 MWh/a und 1.100 t CO2 eingespart werden.

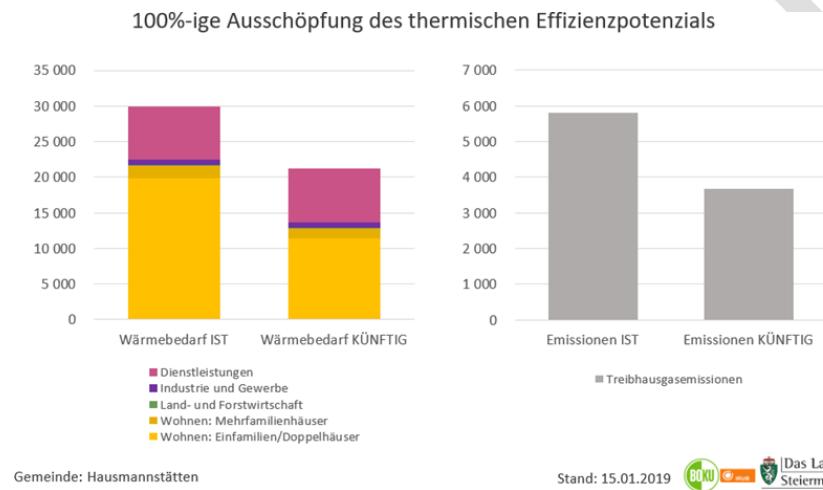


Abb. 66: Thermisches Effizienzpotenzial - 100%-ige Ausschöpfung (Quelle: BOKU Wien/Land Steiermark)

Durch die langfristige Wohngebäudesanierung könnten bis zu 8.800 MWh/a und 2.100 t CO2 eingespart werden.

Je weniger Wärme ein Gebäude benötigt, umso weniger Energie wird verbraucht. Insbesondere bei der Raumwärme gibt es noch große Potenziale, Energie einzusparen, sodass der wesentliche Wärmebedarf in Zukunft durch Warmwasser anfallen wird. Potenziale zur Gebäude-Sanierung wurden durch Klassifizierung der Gebäude nach Bauperioden (GWR-Daten) festgestellt. Alle beheizten Gebäude, die vor 1980 errichtet wurden, weisen aufgrund der Bausubstanz einen erhöhten Wärmebedarf auf und sollten auf Sanierung geprüft werden. Wärmetechnisch sind die Bauperioden der 1950er bis 70er Jahren am verlustreichsten, aber auch Bauten aus der Zwischenkriegszeit und vor 1918 errichtet weisen einen bis zu 10mal höheren Raumwärmebedarf als Niedrigenergiehäuser auf. Gleichzeitig sind diese Gebäude potenzielle Abnehmer von Nahwärme aufgrund eines erhöhten Wärmebedarfs. Der sinkende Wärmebedarf durch thermische Sanierung hat allerdings geringere Abnehmerdichten zur Folge. Dies ist bei der Ausweisung von Vorranggebieten zu beachten.

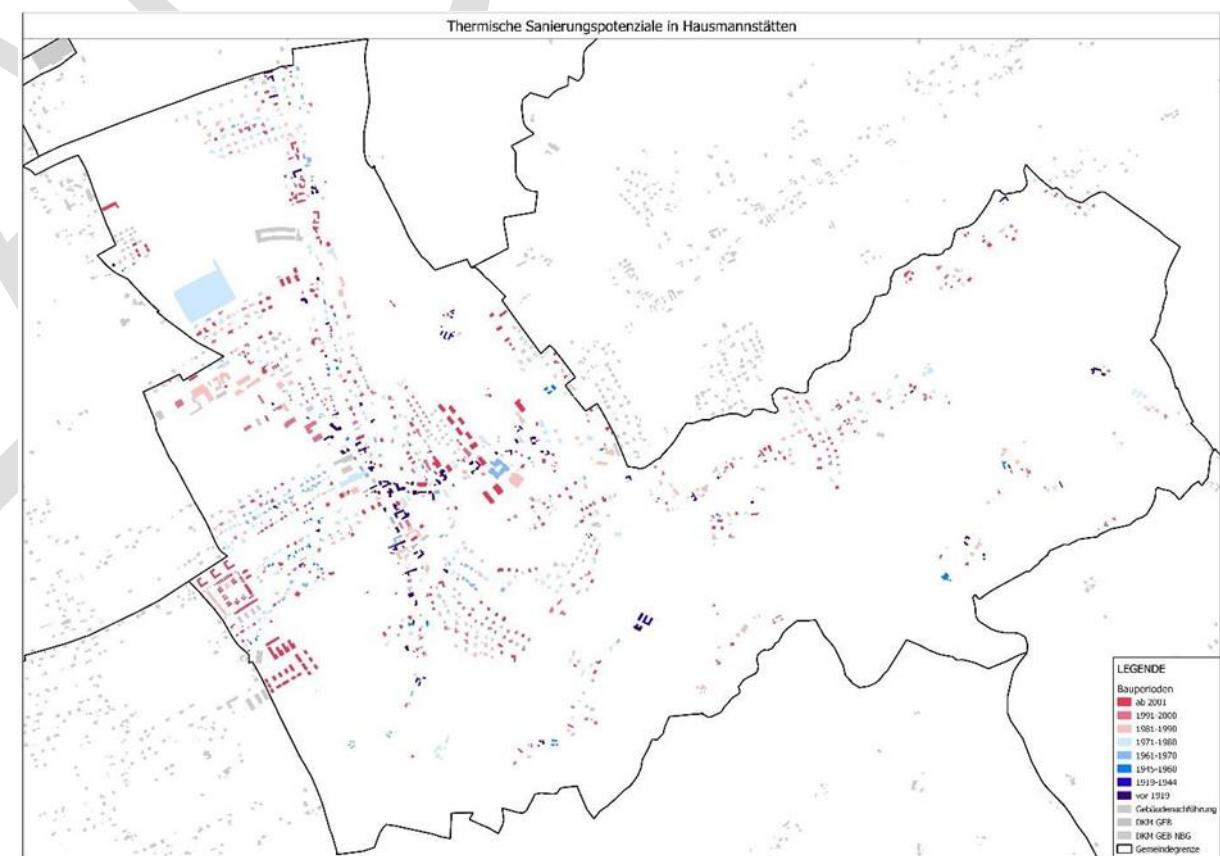


Abb. 67: Klassifizierung der Gebäude nach Bauperiode (Quelle: Malek Herbst ZT Architekten GmbH, 2020)

Bauperiode	Anzahl Gebäude	in %	Vor 1981/ab 1981
vor 1919	64	5,4%	
1919 - 1944	19	1,6%	
1945 - 1960	35	3,0%	
1961 - 1970	142	12,0%	
1971 - 1980	199	16,9%	
1981 - 1990	176	14,9%	
1991 - 2000	194	16,5%	
ab 2001	350	29,7%	
Gesamt	1179	100,0%	100,0%

Abb. 68: Bautätigkeiten nach Bauberiode

Über 60 % der Gebäude in Hausmannstätten wurden ab 1980 gebaut, weisen also durchschnittlich einen energetisch hochwertigen Baustandard mit niedrigem Wärmebedarf auf.

Seitens der Gemeinde sollten alle beheizten Gebäude, die vor 1980 errichtet wurden überprüft werden, ob diese bereits thermisch saniert wurden und in welcher Qualität. Insgesamt sind dies 459 Gebäude. Daraus ließe sich das tatsächliche Sanierungspotenzial sowie der derzeitige Energiestandard der vor 1980 errichteten Gebäude eruieren. Im Anhang befindet sich die Liste der zu überprüfenden Gebäude.

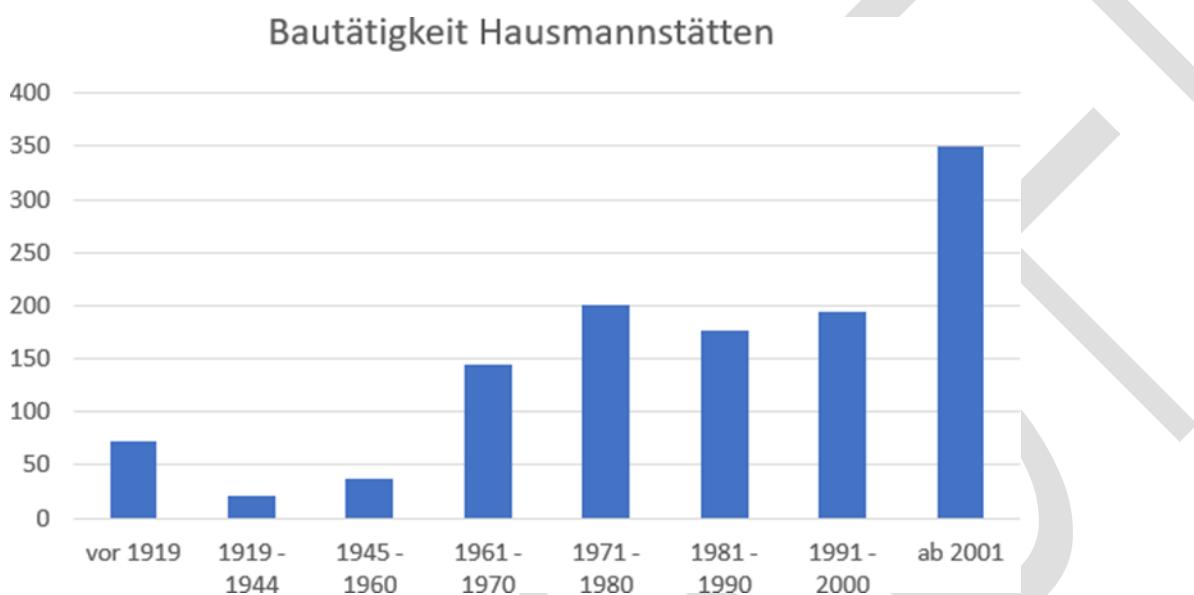


Abb. 69: Bautätigkeiten in Hausmannstätten (Quelle: Malek Herbst ZT Architekten GmbH, 2020)

Bei der Raumwärme gibt es noch große Potenziale, Energie einzusparen, sodass bei fortlaufender thermischer Sanierung der wesentliche Wärmebedarf in Zukunft durch Warmwasser anfallen wird.

Alle beheizten Gebäude, die vor 1980 errichtet wurden, weisen aufgrund der Bausubstanz einen erhöhten Wärmebedarf auf und sollten auf Sanierung geprüft werden.

Über 60% der Gebäude in Hausmannstätten wurden in den letzten 40 Jahren errichtet. Dies zeigt den Bauboom der vergangenen Jahrzehnte, hauptsächlich durch freistehende Einfamilienhäuser gekennzeichnet.

Abwärmepotenziale

In Hausmannstätten gibt es keine nennenswerten Abwärmepotenziale, da es keine großen Industriebetriebe mit Prozessenergie gibt.

Erneuerbare Energiepotenziale

Das höchste solarthermische Potenzial (bis zu 500 MWh/a) befindet sich bei den Gewerbebauern nordwestlich des Ortskerns. Insbesondere das 3 ha große Dach der Firma Hofer ist für dieses große Potenzial ausschlaggebend. Es gibt seitens des Nahwärmebetreibers Bioenergie Hausmannstätten Überlegungen, das Hofer-Dach zur Gewinnung von Solarenergie zu nutzen. 2016 wurde auf dem Dach der Straßenmeisterei in Partnerschaft mit der Energie Steiermark eine Photovoltaikanlage zur Eigenversorgung installiert, die 50.000 Kilowattstunden Strom erzeugt. Weitere Gebiete mit hohem solarthermischem Potenzial befinden sich im Ortskern von Hausmannstätten aufgrund der dortigen baulichen Dichte und vorhandenen Dachflächen.

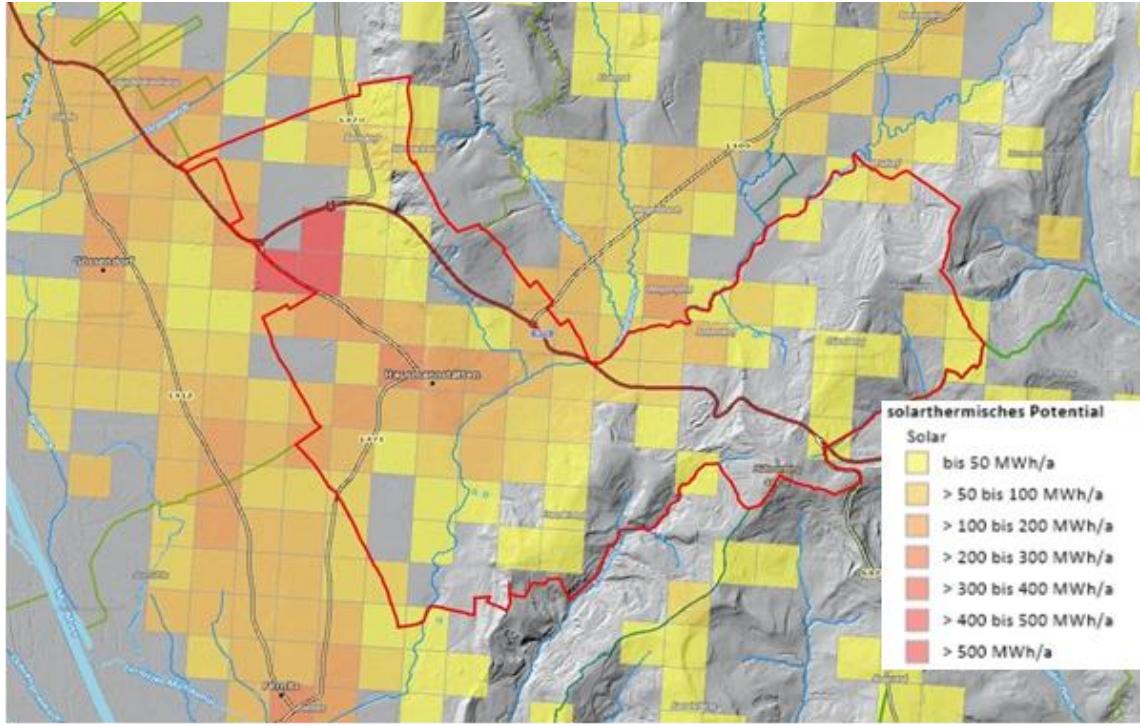


Abb. 70: Solarthermisches Potenzial in Hausmannstätten (Quelle: GIS Steiermark, 2020)

Solarthermisches Potenzial im 250m - Raster:

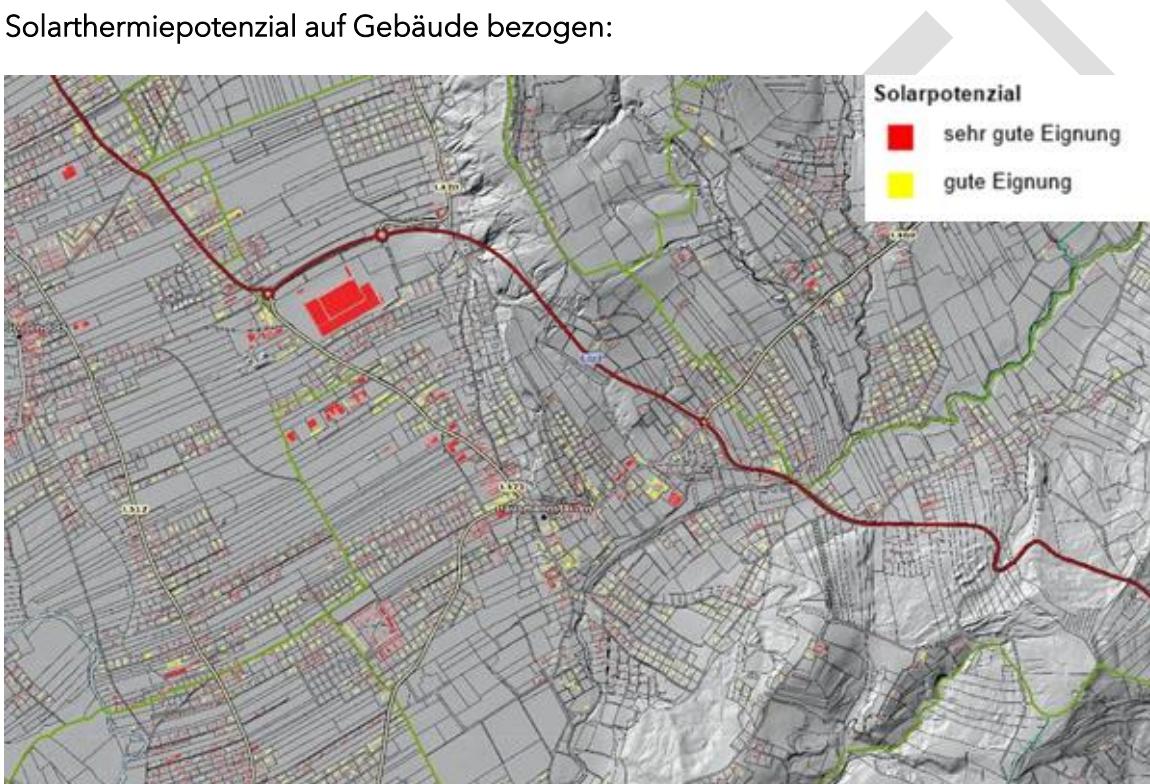


Abb. 71: Solarthermiepotenzial von Hausmannstätten auf Gebäude bezogen (Quelle: GIS Steiermark, 2020)

Photovoltaikpotenzial auf Gebäude bezogen:

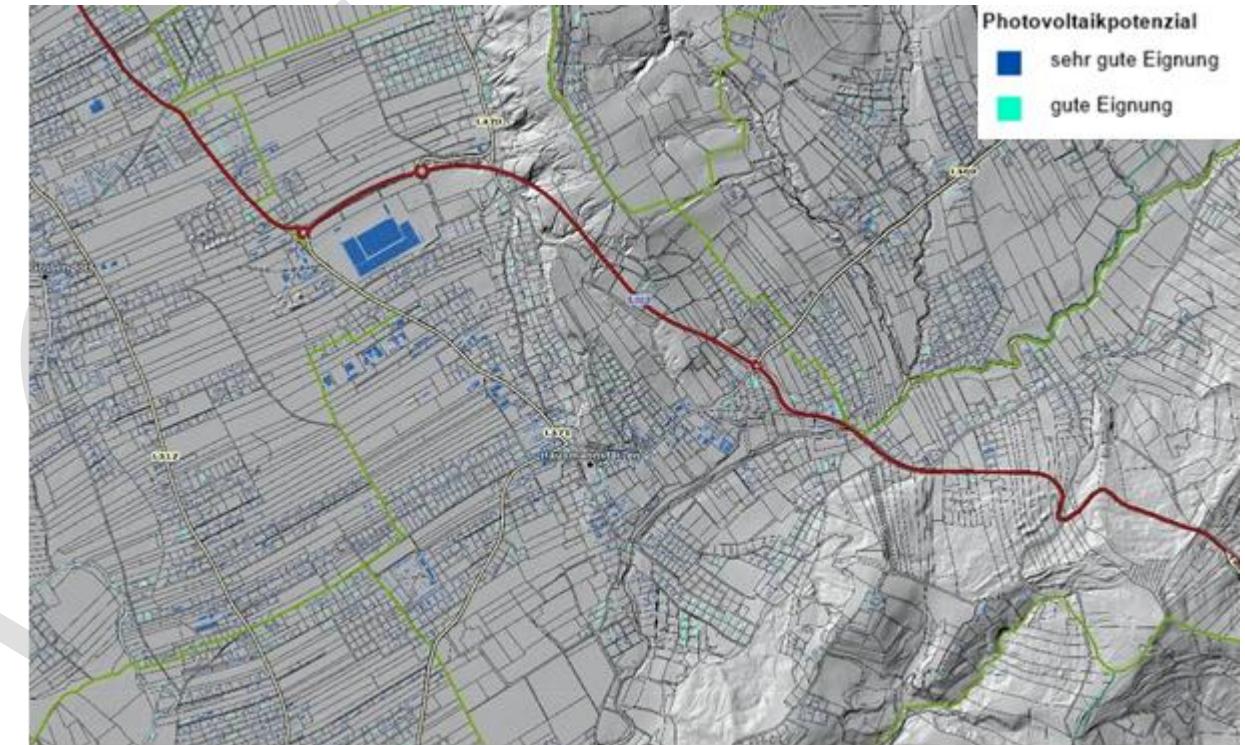


Abb. 72: Solarthermiepotenzial von Hausmannstätten auf Gebäude bezogen (Quelle: GIS Steiermark, 2020)

Mindestens 179 Gebäude = 17 % der Hauptgebäude in Hausmannstätten besitzen bereits eine Photovoltaik oder Solarthermie-Anlage.

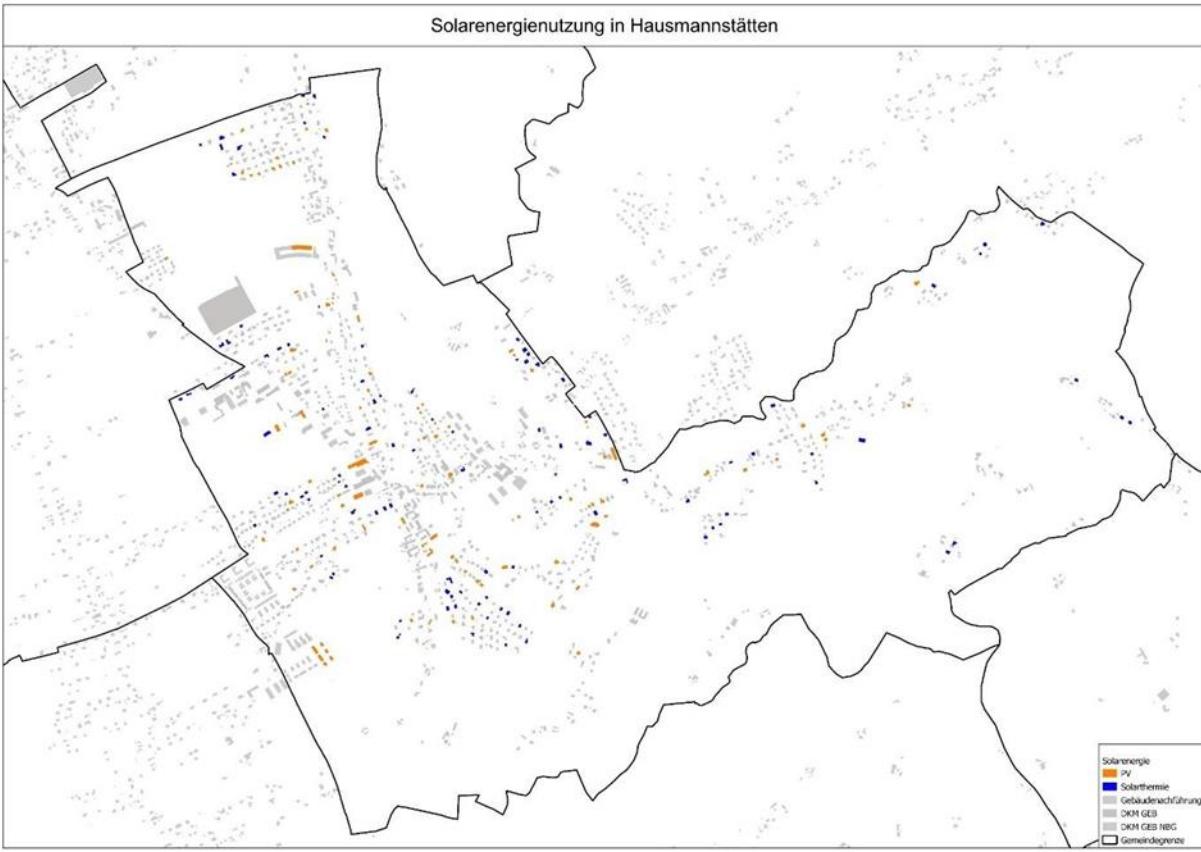


Abb. 73: Bestehende Solarthermie- und Photovoltaikanlagen in Hausmannstätten (Quelle: GIS Steiermark, 2020)

Laut den Modellrechnungen der BOKU Wien liegt das größte Energie-Potenzial in Hausmannstätten in biogenen Ressourcen (Biomasse), das zweitgrößte in Solarenergie. Die Treibhausgasemissionen könnten durch Ausnutzung dieser Potenziale drastisch gesenkt werden.

Ausschöpfung des Effizienz-, Substitutions- und erneuerbaren Energiepotenzials

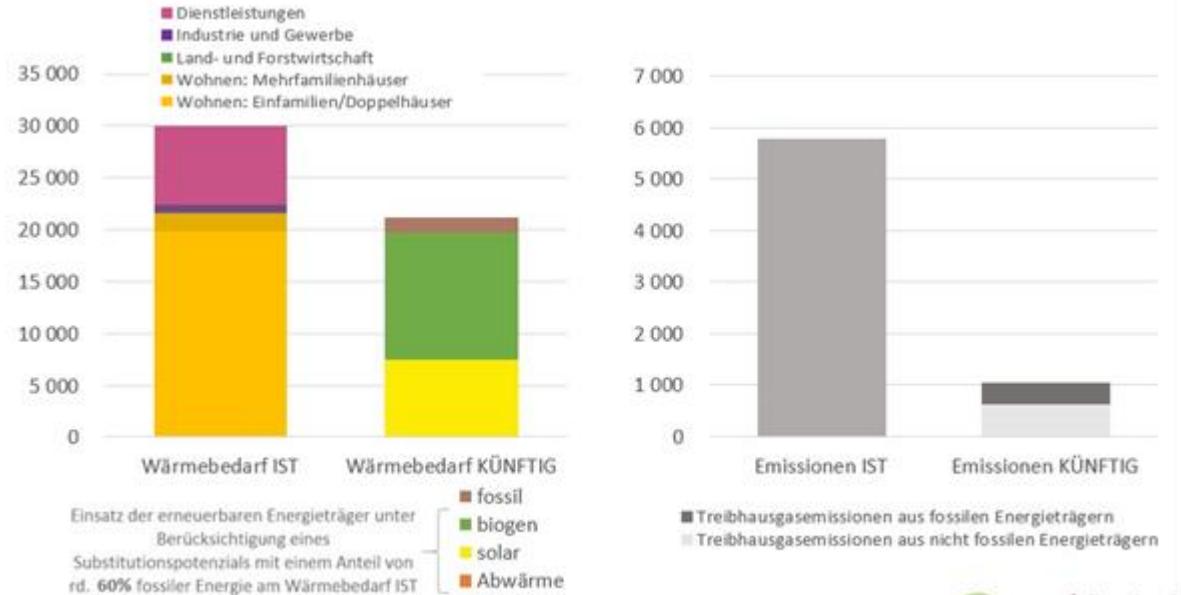


Abb. 74: Ausschöpfung des Effizienz-, Substitutions- und erneuerbaren Energiepotenzials (Quelle: BOKU Wien/Land Steiermark, 2020)

In Hausmannstätten könnten durch Ausschöpfung aller thermischen Sanierungspotenziale bis zu 8.800 MWh/a und 4.800 t CO₂ eingespart werden.

Wärmeversorgung

Zur Erhebung der Wärmeversorgung in Hausmannstätten wurden folgende Daten herangezogen:

- GWR-Daten
- Daten vom Nahwärmebetreiber
- Bauakte
- Energie Steiermark
- Heizungsdatenbank
- Förderdaten der Marktgemeinde Hausmannstätten zu PV- und Solarthermieanlagen

Gebäudebezogene Auswertung

Energieträger	Gebäude	Anteil in %	fossil/erneuerbar in %
Heizöl	375	34,8%	72,6%
Erdgas	386	35,8%	
Kohle	21	1,9%	
Strom	34	3,2%	3,2%
Scheitholz	89	8,3%	
Nahwärme	80	7,4%	
Wärmepumpe	74	6,9%	
Hackschnitzel	9	0,8%	
Sonstige Biomasse	7	0,6%	
Holz-Pellets	2	0,2%	
Gesamt	1077	100,0%	100,0%

Abb. 75: Wärmeversorgung in Hausmannstätten auf Gebäude bezogen (Quelle: Malek Herbst ZT Architekten GmbH, 2020)

Auf Bundesebene ist laut Regierungsprogramm der Ausstieg aus Ölheizungen bis 2035 geplant. Wird dieser beschlossen, müssen in Hausmannstätten in 375 Gebäuden die Heizungen gewechselt werden. Da auch Erdgas ein fossiler Energieträger ist, werden langfristig in 386 Gebäuden erneuerbare Heizungssysteme installiert werden müssen. Ein paar wenige Kohleheizungen sind, zumeist als Sekundärheizungen bzw. Ausfallssicherung, auch noch in Betrieb. Insgesamt sind in Hausmannstätten 782 Gebäude von einer Umstellung auf erneuerbare Energieträger betroffen.

In Hausmannstätten sind 782 Gebäude von einer Umstellung auf erneuerbare Energieträger betroffen.

Wärmeversorgung auf Gebäude bezogen

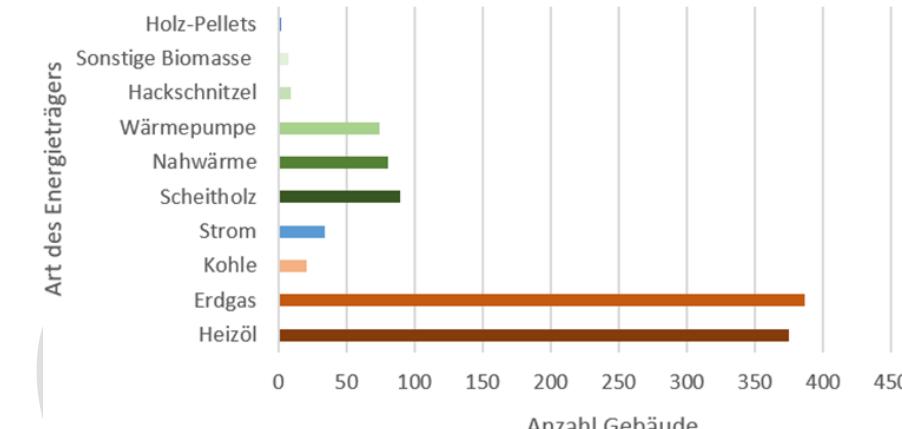


Abb. 76: Wärmeversorgung in Hausmannstätten auf Gebäude bezogen (Quelle: GWR-Daten, Energie Steiermark, Bauakte, 2020)

Wärmeversorgung auf Gebäude bezogen

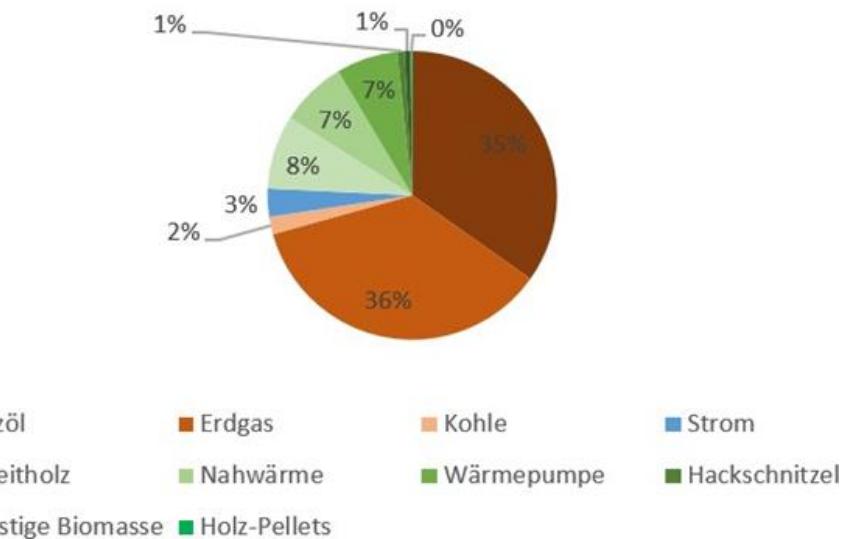


Abb. 77: Wärmeversorgung in Hausmannstätten auf Gebäude bezogen (Quelle: GWR-Daten, Energie Steiermark, Bauakte, 2020)

73% der Gebäude in Hausmannstätten werden derzeit mit fossilen Energieträgern beheizt.

Auswertung nach Netto-Geschoßfläche

Energieträger	Netto-Geschoßfläche in m ²	Anteil in %	fossil/erneuerbar in %
Heizöl	60 542	26,1%	60,2%
Erdgas	76 873	33,1%	
Kohle	2 384	1,0%	
Strom	5 587	2,4%	2,4%
Scheitholz	13 694	5,9%	
Nahwärme	53 962	23,2%	
Wärmepumpe	14 692	6,3%	
Hackschnitzel	2 356	1,0%	
Sonstige Biomasse	1 739	0,7%	
Holz-Pellets	528	0,2%	
Gesamt	232 356	100,0%	100,0%

37,4%
60,2%
2,4%

Wärmeversorgung nach Netto-Geschoßfläche

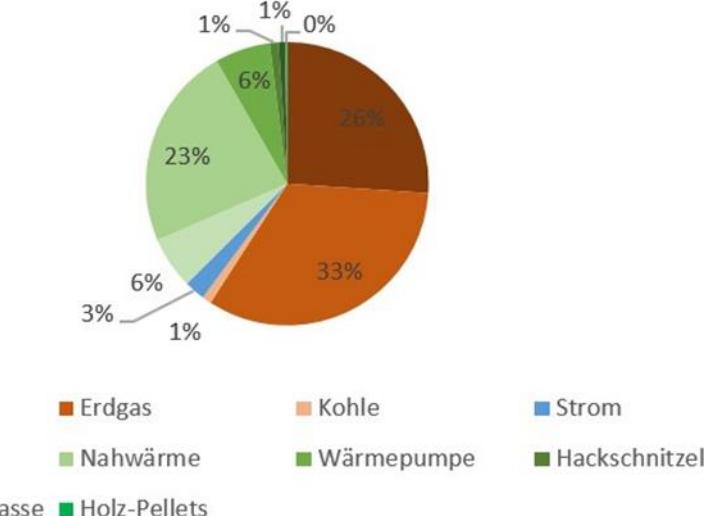


Abb. 79: Wärmeversorgung nach Netto-Geschoßfläche in Prozent (Quelle: Malek Herbst ZT Architekten GmbH, 2020)

60% der beheizten Flächen in Hausmannstätten werden derzeit mit fossilen Energieträgern beheizt.

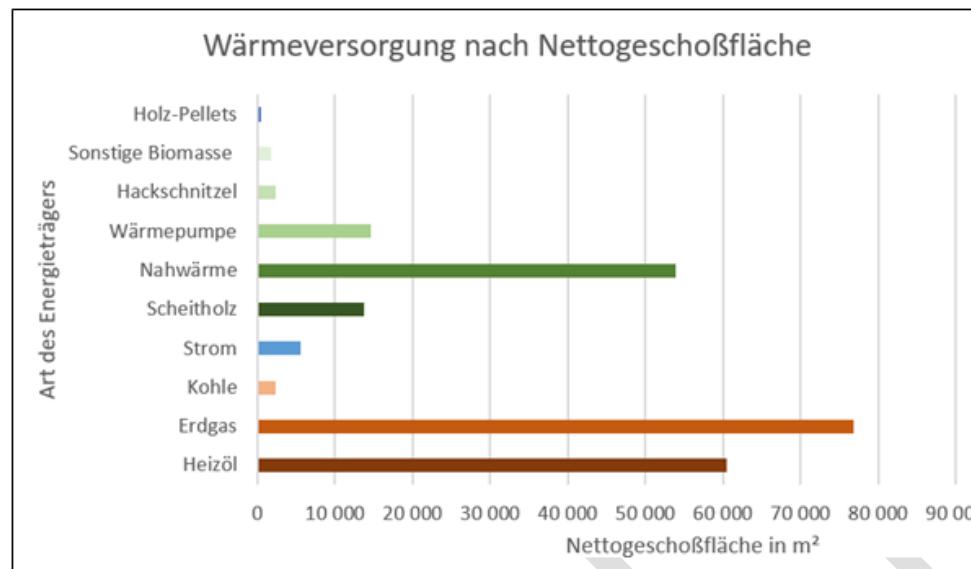


Abb. 78: Wärmeversorgung nach Netto-Geschoßfläche (Quelle: Malek Herbst ZT Architekten GmbH, 2020)

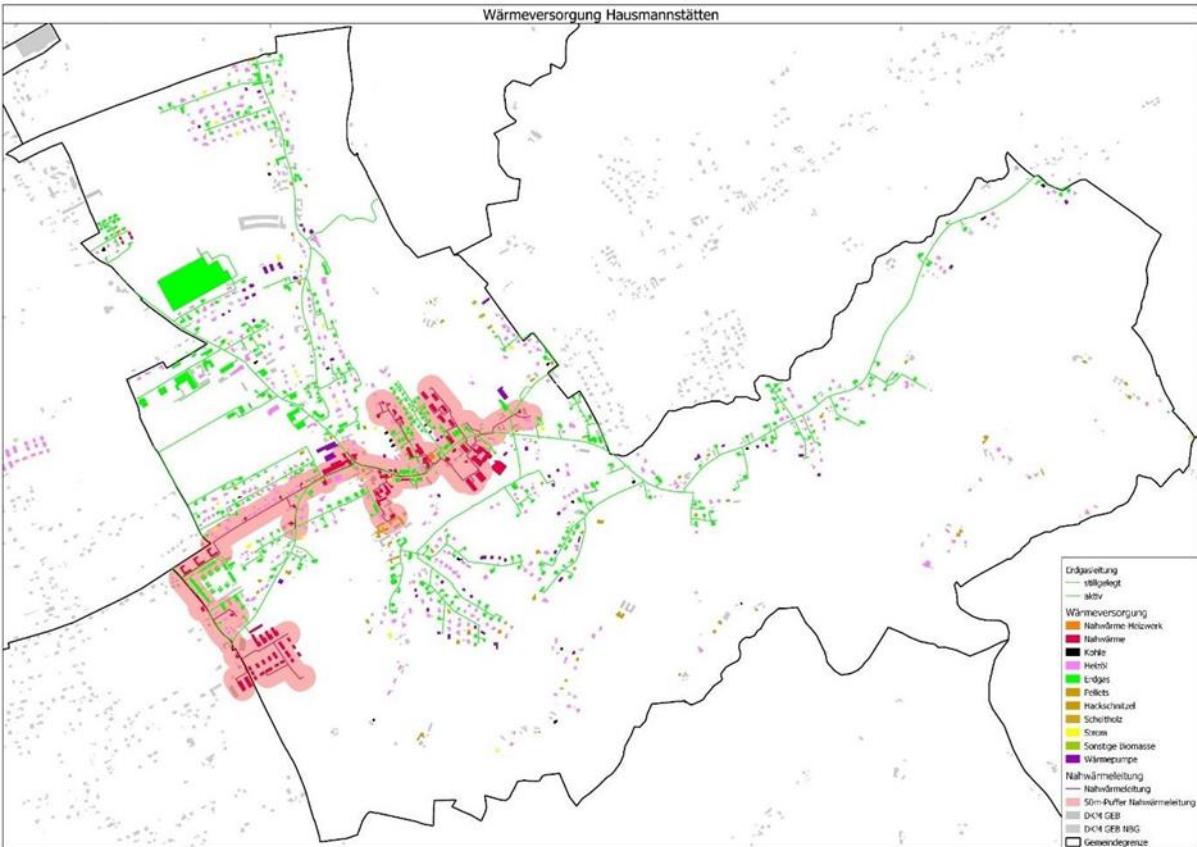


Abb. 80: Die Wärmeversorgung in Hausmannstätten mit Leitungsnetzen für Erdgas und Nahwärme (Quelle: Malek Herbst ZT Architekten GmbH, 2020)

Förderungen seitens der Gemeinde für Eigentümer:

Biomasseheizung (Hackgut oder Pellets)	1.100€ einmalig
Biomasseheizung (Holzvergaser oder Kachelofen)	880€
Bioenergie/Nahwärme	30€/kW, max. 1.000 €
Photovoltaikanlage	500€ + 100€ je kW
Solaranlage für Warmwasseraufbereitung	30€/m ² , max. 10m ²
Solaranlage für Heizung	wenn das Haus zu mindestens 75% mit der Solaranlage beheizt wird: 50€/m ² . Mindestkollektorfläche 15m ² , gefördert werden maximal 25.

Biomasse-Nahwärmennetz Hausmannstätten Betreiber:

Ing. Robert + Manuela Riedisser

Ausbaustufe 3 derzeit im Gange

Kenndaten:

Kesselleistung Biomasse	1,4 MW
Kesselleistung Gas (Ausfallsicherung)	0,9 MW
Pufferspeicher	40.000 Liter
Abnehmer	56
Investitionskosten	€ 4,6 Mio.
Trassenlänge inkl. Hausanschlüsse	5.631m
Anschlussleistung Abnehmer	4.342 kW
Verkaufte Wärmemenge	5.895 MWh/a
Waldhackgut Einsatz	9.300 srm/a
CO ₂ Einsparung	1.250 Tonnen/a
Heizöl Substitution	720.000 Liter/a
Erdgas Substitution	620.000 m ³
Betrieb seit	26.09.2012



Abb. 81: Wärmeversorgung mit 50m Einzugsgebiet der Nahwärmeleitung (Quelle: Malek Herbst ZT Architekten GmbH, 2020)

1 Kohleheizung, 45 Ölheizungen und 71 Gasheizungen liegen im 50m Einzugsbereich der Nahwärmeleitung. Somit könnten 117 Gebäude sofort an die Nahwärme angeschlossen werden.

117 Gebäude im 50m Einzugsbereich könnten sofort an die Nahwärme angeschlossen werden.

Im Sommerbetrieb verwendet die Bioenergie Hausmannstätten hauptsächlich Erdgas zur Wärmeproduktion. Der Standort des Heizwerks im Ortszentrum ist suboptimal, daher wird seitens der Bioenergie Hausmannstätten die Errichtung eines zweiten Heizwerks auf dem Hofer-Gelände angestrebt, was seitens der Raumplanung als geeigneter Standort in Frage kommt. Außerdem gibt es die Überlegung, das Hofer-Dach zur Solarenergiegewinnung zu nutzen und diese Energie in das Nahwärmennetz einzuspeisen. Seitens des Nahwärmebetreibers Bioenergie Hausmannstätten gibt es auch Überlegungen zu Zusammenschlüssen mit anderen Nahwärmennetzen wie etwa mit der Nahwärme Fernitz. Vorteile von Zusammenschlüssen sind erhöhte Versorgungssicherheit sowie Wirtschaftlichkeit.

Mobilitätsrelevante Rahmenbedingungen

Standorträume für energiesparende Mobilität

Standorträume für energiesparende Mobilität sind durch kompakte, funktionsgemischte Siedlungsstrukturen gekennzeichnet, die sich in hohem Maße an den Erfordernissen des Fuß- und Radverkehrs sowie an öffentlichen Verkehrsangeboten orientieren. Um Standorträume für energiesparende Mobilität zu definieren, gilt es die Gemeinde auf die mobilitätsrelevanten Rahmenbedingungen wie Erschließung durch öffentlichen Verkehr, ÖV-Güteklassen, Fuß- und Radinfrastruktur zu prüfen.

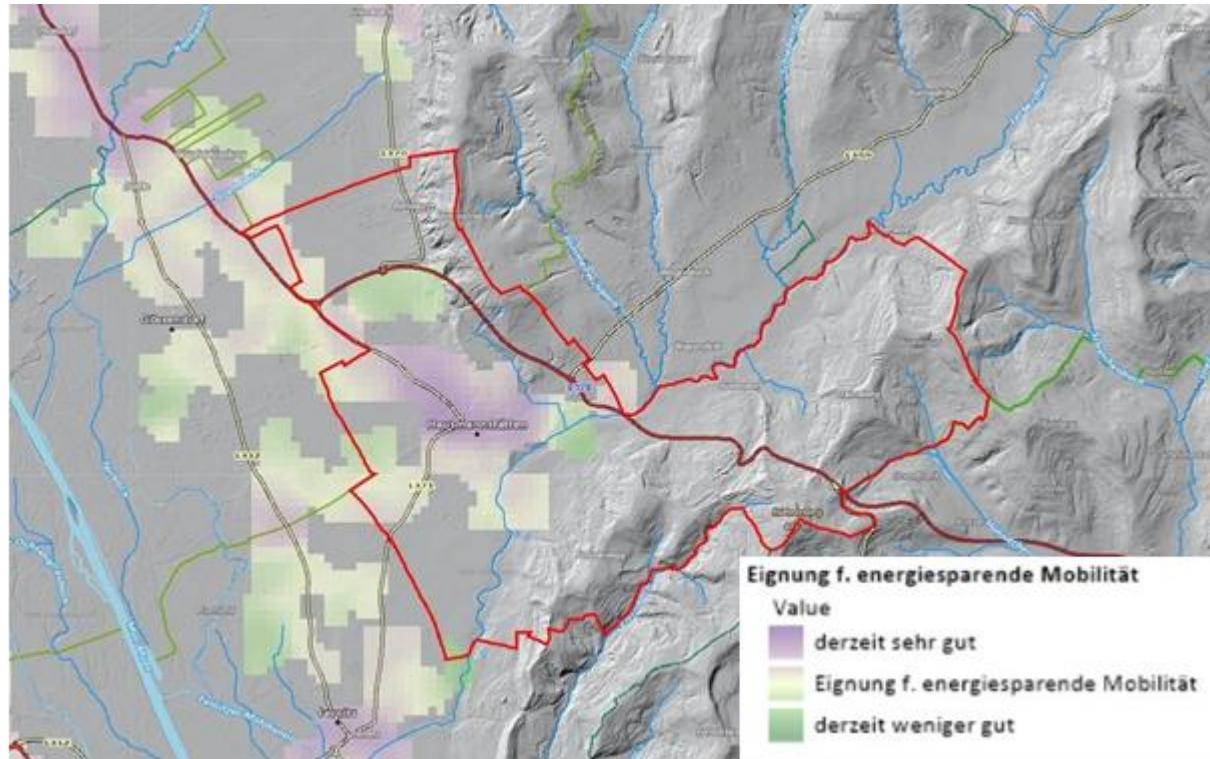


Abb. 82: Standorträume für energiesparende Mobilität (Quelle: GIS Steiermark, 2020)

Energieeffiziente Siedlungsstrukturen bieten gute Voraussetzungen für die Aufrechterhaltung eines wirtschaftlich tragfähigen und attraktiven Angebotes an Dienstleistungseinrichtungen und für eine raum- und umweltverträgliche Befriedigung der Mobilitätsbedürfnisse. Das Ortszentrum von Hausmannstätten und einzelne Siedlungsgebiete nahe des Ortskernes sind laut Modellierung der BOKU Wien für energiesparende Mobilität geeignet.

Einzugsgebiete der ÖV-Haltestellen

Siedlungsgebiete, die nicht in Einzugsgebiete der Bushaltestellen (300m Radius) fallen, eignen sich grundsätzlich nicht als Standorträume für energiesparende Mobilität. Durch Überlagerung mit den ÖEK-Potenzialen Wohnen und dem unbebauten Bauland wird sichtbar, welche Flächen überhaupt durch öffentlichen Verkehr erschlossen sind.

Gar nicht durch öffentlichen Verkehr erschlossen sind die Siedlungsgebiete am Teichweg, Hangweg, Peingartstraße, Pfeilerhofstraße, die südliche Dorfstraße, Freudengeggerstraße, der westliche Teil der Hühnerbergstraße und die Judendorfstraße. Auch im Norden von Hausmannstätten gibt es Siedlungsansätze wie der westliche Franz-Lehar-Weg, Schubert- und Anton-Bruckner-Weg sowie der Kudlichweg, die außerhalb des 300m-Radius liegen. Ebenso ist das Aufschließungsgebiet im Süden an der Grenze zur Gemeinde Fernitz-Mellach nicht erschlossen. Diese Siedlungen sollten aus Sicht der Energieraumplanung nicht mehr erweitert werden.

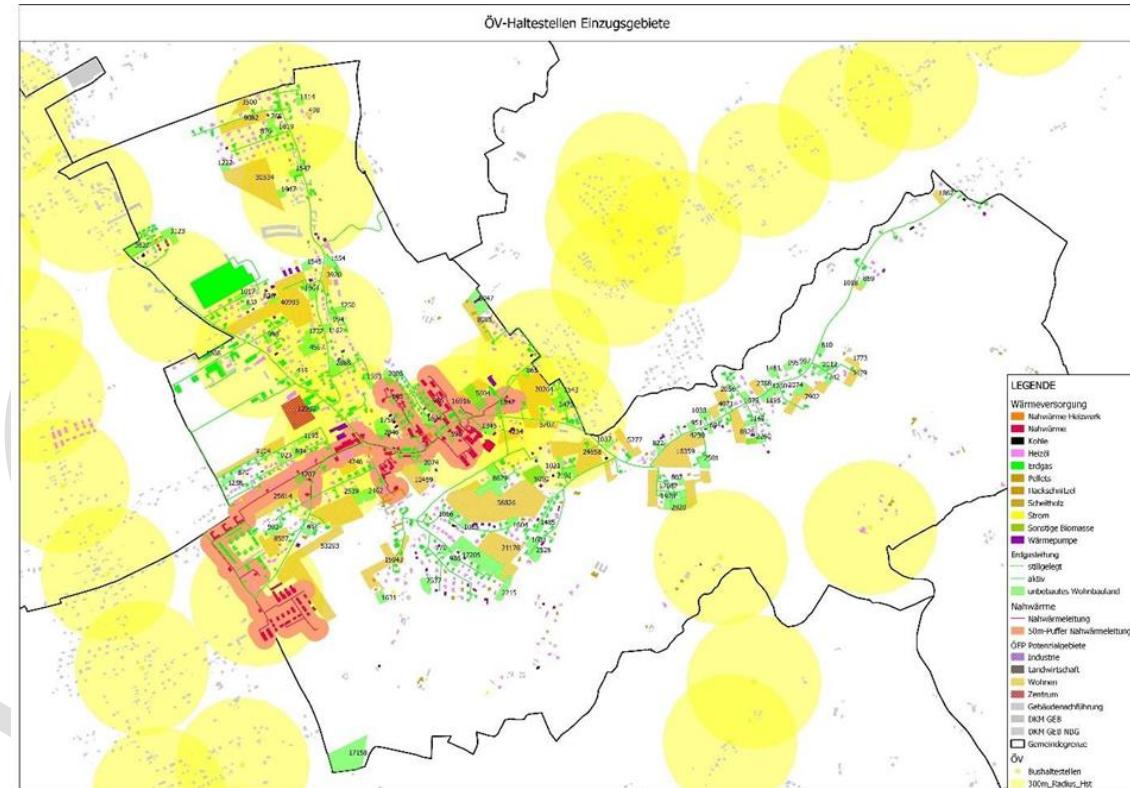
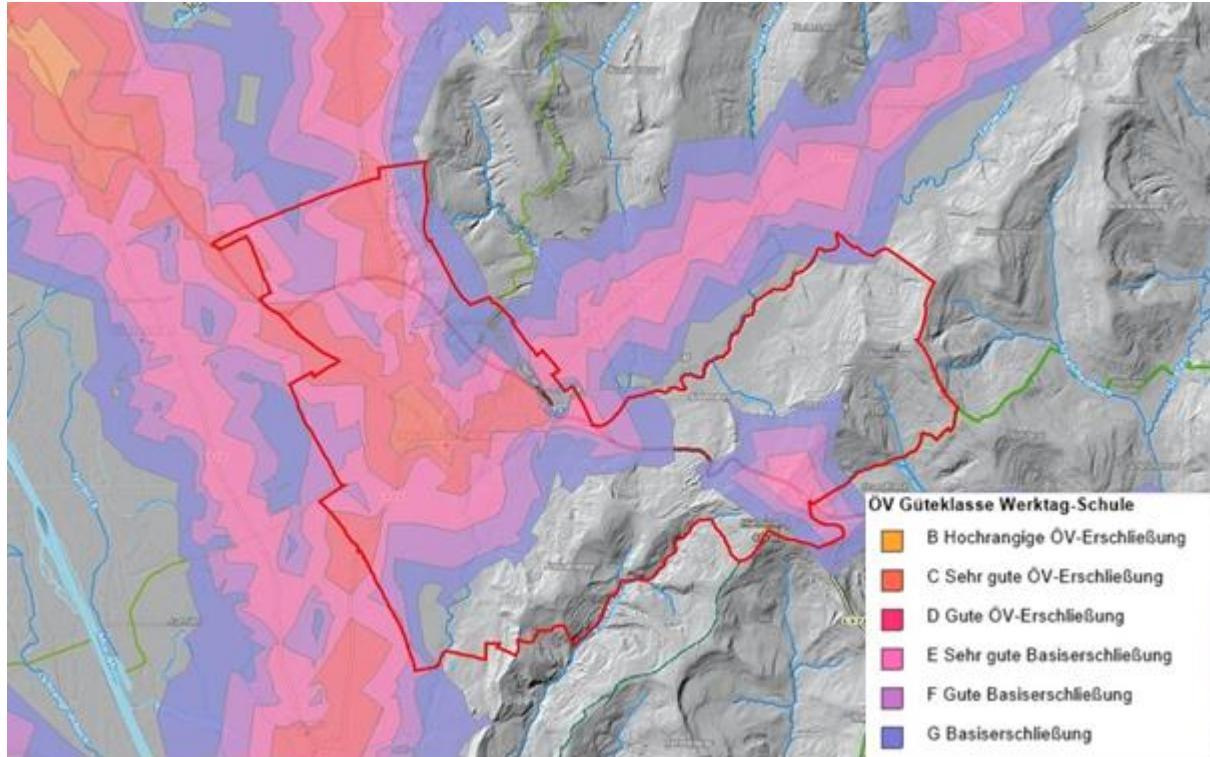


Abb. 83: Einzugsgebiete der Bushaltestellen in Hausmannstätten (Quelle: Malek Herbst ZT Architekten GmbH, 2020)

Siedlungsgebiete außerhalb der ÖV-Einzugsbereiche sollten nicht weiter entwickelt werden.

ÖV-Güteklassen

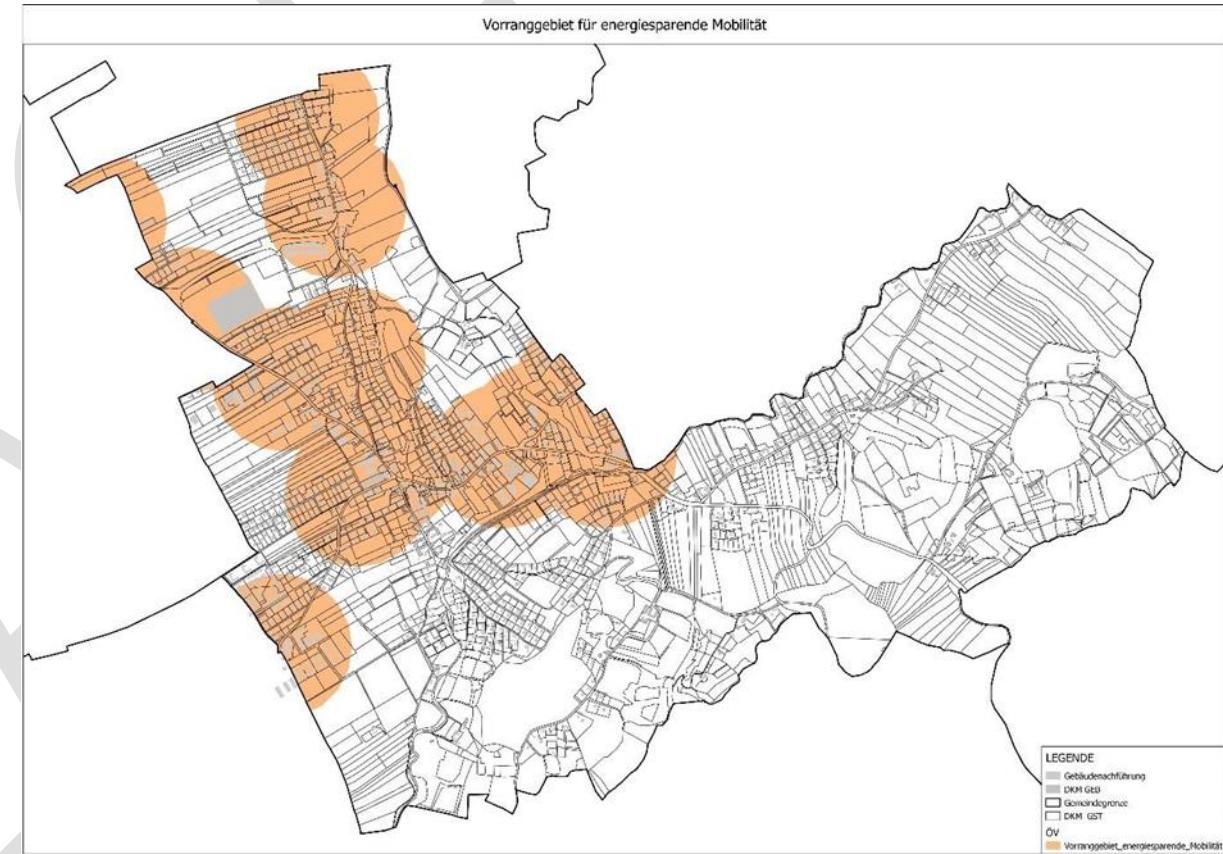
Welche Gebiete in welcher Qualität mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind, zeigt die Analyse der Güteklassen des öffentlichen Verkehrs im digitalen Atlas Steiermark. Die beste Anbindung weist der Ortskern von Hausmannstätten auf mit „sehr guter ÖV-Erschließung“, da sich dort mehrere Buslinien kreuzen, weiters sind Gebiete entlang der L371 Mellacherstraße und der St. Peter Straße vom Ortskern Richtung Norden sowie an der L371 Mellacherstraße angrenzend zu Fernitz-Mellach „gut“ erschlossen, wobei da auch eine Lücke im Bereich Puchweg und Hubertusweg besteht. Sehr gute Basiserschließung weisen Gebiete im Bereich der Dürnbergstraße, Forellenweg und nördlichen Dorfstraße auf.



Gebiete mit guter ÖV-Erschließung und hohen Nutzungsintensitäten werden als Vorranggebiete für energiesparende Mobilität ausgewiesen. In diesen Gebieten sollen die Fuß- und Radwegverbindungen weiter verbessert werden. Vorranggebiete für energiesparende Mobilität eignen sich für die Errichtung von Carsharing Stationen und Reduzierung von Stellplatzraten im Neubau, wodurch ein Verzicht auf das Zweitauto ermöglicht werden könnte.

Vorranggebiete für energiesparende Mobilität

Die Festlegung der Vorranggebiete für energiesparende Mobilität erfolgt auf Basis der 300m Radien der Bushaltestellen die in Gebieten mit guter, sehr guter oder hochrangiger ÖV-Erschließung liegen.



Radwege in Hausmannstätten

Der R66 Ferbersbachradweg führt durch Hausmannstätten entlang des Ferberbaches bachabwärts nach Fernitz-Mellach zum Murradweg und bachaufwärts nach Vasoldsberg. Dies ist der einzige ausgewiesene Radweg in Hausmannstätten. Die Hauptsiedlungsbereiche in Hausmannstätten liegen im Flachland. Es besteht demnach großes Potenzial, Radinfrastruktur zu errichten, insbesondere entlang der L371 – Mellacherstraße Richtung Fernitz-Mellach und Gössendorf sowie entlang der St. Peter-Straße Richtung Raaba-Grambach. Parallel zum Sachbereichskonzept wird ein Regionales Radverkehrskonzept für die KEM GU Süd entwickelt, deren Ergebnisse in das Sachbereichskonzept einfließen sollen.

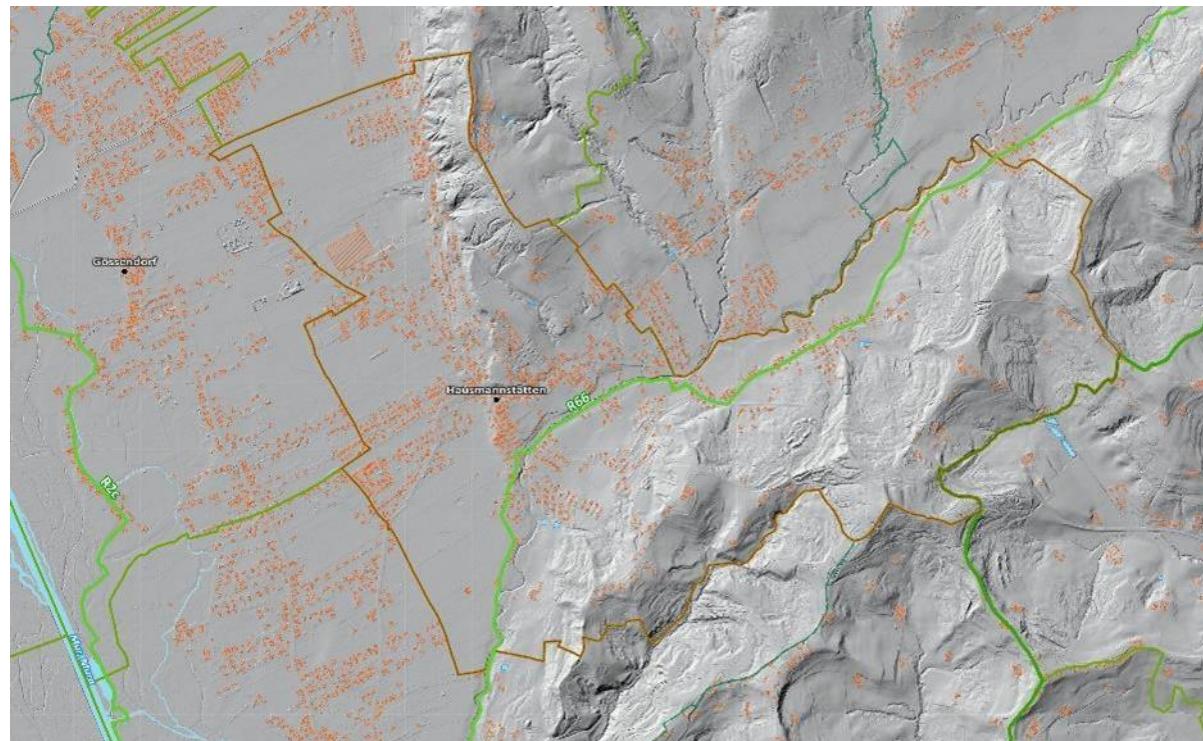


Abb. 86: Der Landesradweg Ferbersbachradweg R66 (Quelle: GIS Steiermark, 2020)

Mithilfe von Fahrradstraßen könnten kostengünstig attraktive Radwegverbindungen geschaffen werden. In Fahrradstraßen gilt:

- max. 30 km/h
- Andere Fahrzeuge dürfen Fahrradstraßen nur queren oder zur Zu- oder Abfahrt befahren; diese Einschränkung gilt nicht für Fahrzeuge, die Fußgängerzonen befahren dürfen.
- Nur Anrainerverkehr und Radfahrer
- Nebeneinanderfahren erlaubt

Einige Bewohnerstraßen in Hausmannstätten wären ideale Fahrradstraßen, wie zum Beispiel die Raiffeisenstraße und die Josef-Krainer-Straße. Beim Sportplatzweg könnte eine neue Verbindung zur Gärtnerstraße in Form eines Radschnellweges entstehen, um so eine attraktive kurze Route zum Murradweg Richtung Graz zu schaffen.

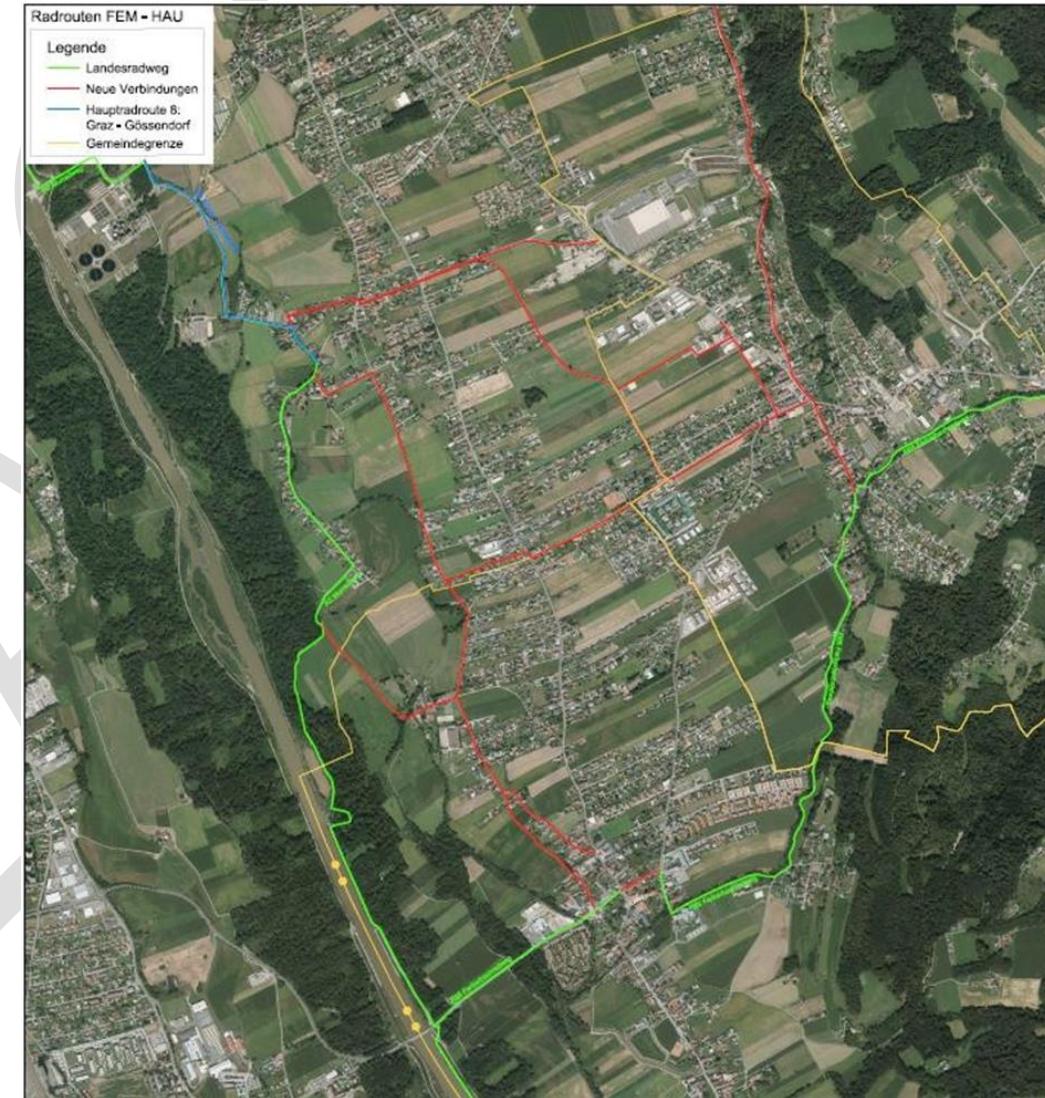


Abb. 87: Mögliche neue Radwegverbindungen nach Fernitz-Mellach, Gössendorf (Quelle: Malek Herbst ZT Architekten GmbH, 2020)

Es besteht großes Potenzial für neue Radwege Richtung Raaba-Grambach, Gössendorf und Fernitz-Mellach.
Fahrradstraßen sind kostengünstige und effektive Maßnahmen, um den Radverkehr zu fördern.

Multimodale Knoten

Laut einer Studie vom Regionalmanagement Steirischer Zentralraum ist Hausmannstätten ein möglicher Standort für eine Carsharing-Station. Ideale Standorte wären im Ortskern entlang der Hauptstraße, aber auch im Nahbereich der mehrgeschoßigen Wohnbauten Am Moßanger und Marterlweg sowie Preit-Äcker-Weg, wo höhere Dichten vorhanden sind. Die vorhandenen Bushaltestellen könnten mit Carsharing-Stationen, Radabstellplätzen und E-Bike-Verleihstationen zu multimodalen Knoten ausgebaut werden. Dieses breite Mobilitätsangebot würde eine attraktive Alternative für das (Zweit-) Auto sein und könnte somit die Energieeffizienz im Sektor Mobilität erhöhen und Treibhausgasemissionen einsparen.

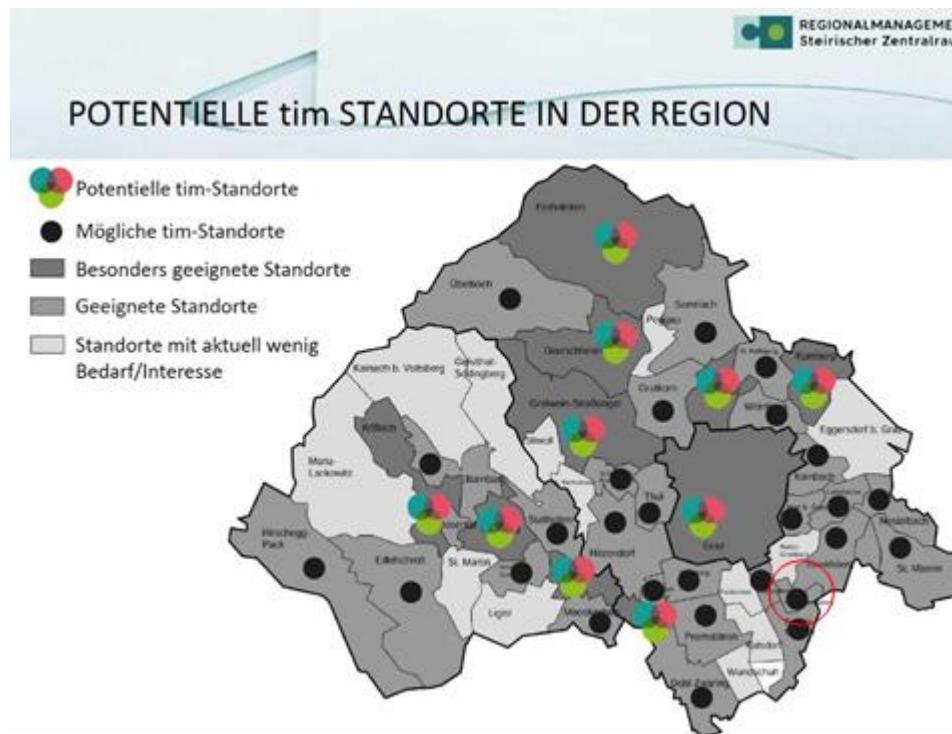


Abb. 88: Potenzielle tim Standorte in der Region (Quelle: Regionalmanagement Steirischer Zentralraum, 2020)

Strategieentwicklung

Vorranggebiete für Nahwärmeversorgung

In Siedlungsgebieten mit geringen Wärmebedarfsdichten eignen sich dezentrale WärmeverSORGUNGS- SYSTEME (z.B. Solarthermie-Anlagen, Wärmepumpen, Biomasse-Heizkessel). Gebiete mit mittleren und hohen Wärmebedarfsdichten eignen sich grundsätzlich für die Versorgung mit Nahwärme, wenn die nötige Abnehmerdichte zur wirtschaftlichen Betriebsführung erreicht wird. In suburbanen bzw. ländlichen Gemeinden mit eher niedrigen Dichten ist eine wirtschaftliche Nahwärmeversorgung meist nur in den Ortskernen möglich. Die Versorgung von mehrgeschoßigen Wohnbauten und funktionalen Einrichtungen wie Schulen, öffentlichen Einrichtungen und Betrieben mit höheren Wärmebedarf ist daher essentiell für einen wirtschaftlichen Betrieb eines Nahwärmennetzes.

Bei einer Überlagerung der Standorträume für Fernwärme und energiesparende Mobilität laut Modellierung der BOKU Wien bleiben im Wesentlichen der Ortskern, das Gewerbegebiet im Nordwesten (Hofer, ASFINAG) und ein Siedlungsgebiet westlich des Ortskerns an der Gemeindegrenze zu Gössendorf und Fernitz-Mellach übrig.

Standorträume Fernwärme und energiesparende Mobilität:



Abb. 89: Standorträume für Fernwärme und energiesparende Mobilität (Quelle: GIS Steiermark, 2020)

Die Festlegung der Vorranggebiete für Nahwärme erfolgt auf Basis:

- Wärmebedarfsberechnungen - Gebiete, in denen Nahwärme wirtschaftlich zu betreiben ist
- 50 m Puffer zum bestehenden Nahwärmennetz
- ÖK-Entwicklungspotenziale Wohnen und Zentrum, das vom 50m Puffer berührt wird
- Unbebautes Bauland, das vom 50m Puffer berührt wird

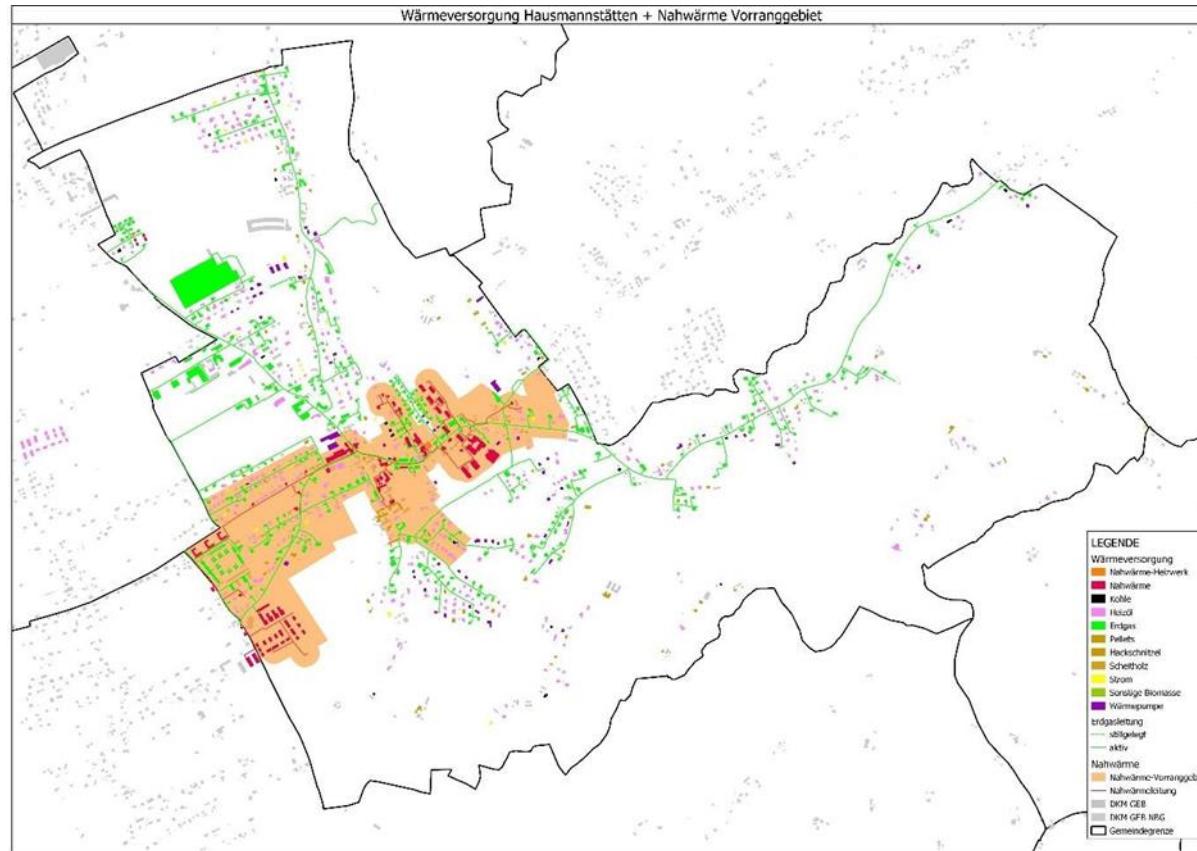


Abb. 90: Das Vorranggebiet für Nahwärme und die Wärmeversorgung von Hausmannstätten (Quelle: Malek Herbst ZT Architekten GmbH, 2020)

Siedlungsgebiete außerhalb des Vorranggebiets für Nahwärme sollten durch dezentrale erneuerbare Energieträger versorgt werden.

Siedlungsentwicklung

Wenn Siedlungsreserven im Bereich der Nahwärme neu erschlossen werden, sollte die Siedlungsstruktur dergestalt sein, dass diese Gebiete auch wirtschaftlich mit Nahwärme versorgt werden können. Dies erfordert eine flächeneffiziente Siedlungsstruktur, die auch kosten- und energieeffizient ist. Besonders flächeneffizient sind mehrgeschoßige Wohnbauten, dieser Gebäudetyp passt allerdings oft nicht in Gemeinden mit weitläufig freistehenden Einfamilienhausgebieten, der Gegensatz ist oft brutal. Ein Gebäudetyp, der die Qualitäten eines Einfamilienhauses erreicht und durch eine geschlossene Bebauung doch flächeneffizient ist, ist das Reihenhaus. Reihenhäuser können auch individuell ausgestaltet werden.



Abb. 91: Rosenpark Ludwigsburg, Deutschland (Quelle: Strenger, 2020)

Statt einer horizontalen Schichtung wie bei Geschoßwohnbauten ist die Struktur vertikal geschichtet. Dies schafft eine kleinteilige, abwechslungsreiche Struktur und Ensemblewirkung.



horizontale Schichtung



vertikale Schichtung

Die Parzellen sind schmal und langgestreckt, jedes Haus hat einen Garten und bei Breiten von ca. 7m sind auch Schwimmbäder möglich.

Aus einer Parzelle eines klassischen freistehenden Einfamilienhauses lassen sich etwa 3 Reihenhausparzellen umlegen.

Auch die Höhe und Tiefe der Gebäude kann variieren, die einheitliche Struktur entsteht durch die schmalen langgestreckten Parzellen und die geschlossene Bebauung.

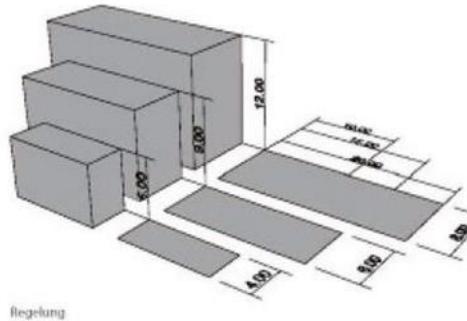
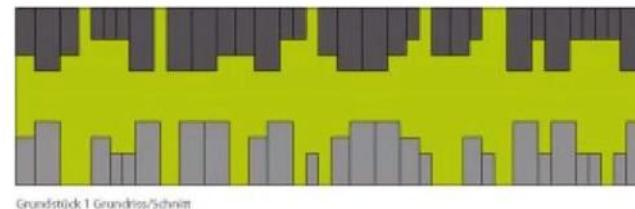
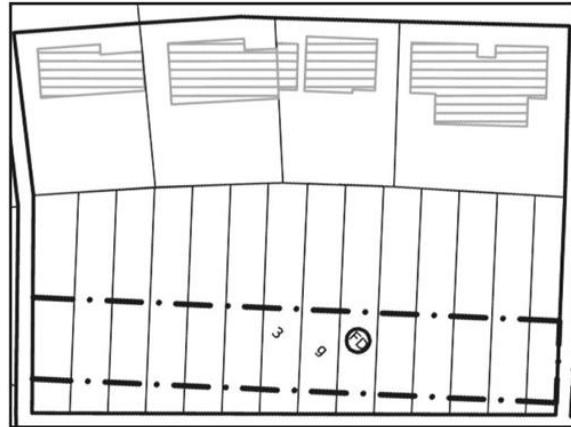


Abb. 93: Preit-Äcker-Weg/Pflugweg (Quelle: GIS Steiermark, 2020)



Abb. 92: Luftbild von Hausmannstätten (Quelle: GIS Steiermark, 2020)



Abb. 94: Geschoßwohnbauten Am Wald (Quelle: GIS Steiermark, 2020)

Es gibt bereits energieeffiziente Siedlungsstrukturen in Hausmannstätten in Form von Ge- schoßwohngebäuden und Reihenhäusern, z. B.:

Nachverdichtung

Durch Nachverdichtungen werden Flächen, Kosten und Energie gespart und eine weitergehende Versiegelung von Freiland verhindert. Kosten für neue Infrastruktur (Straße, Kanal, Nahwärmeleitung) werden eingespart und die Auslastung der bestehenden Infrastruktur wird gesteigert. Leerstände häufen sich besonders im ländlichen Raum und oftmals sind alleinstehende Personen mit der Pflege eines freistehenden Einfamilienhauses mit Garten überfordert.

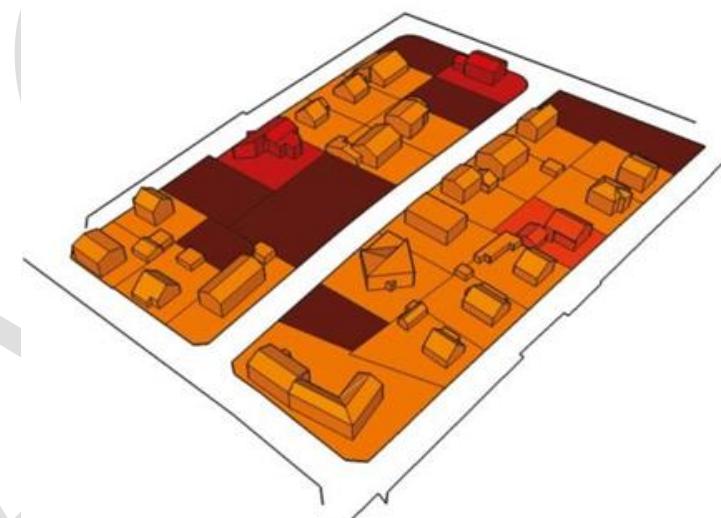
Zentralgelegene Brachflächen und dünn bis wenig dicht verbaute Gebiete um den Ortskern und entlang der ÖV-Achsen können in einem langfristigen Zeitraum bei Sanierungen, Eigentümerwechsel oder Veränderungen der Bewohnersituation in einem verträglichen Maß und unter Erhaltung der Grün- und Freiraumqualitäten nachverdichtet werden. In diesen Nachverdichtungsprozessen kann der Raumplaner die Gemeinde und Eigentümer beraten, wo und in welchem Ausmaß räumliche Nachverdichtung möglich bzw. sinnvoll ist. Eine Beteiligung aller Betroffenen ist unumgänglich für eine qualitätsvolle Nachverdichtung und zur Zufriedenstellung der Bewohner, daher sollte der Raumplaner die Erstellung eines Leitbilds für die potentiellen Nachverdichtungsgebiete moderieren.

Die Vorteile von Nachverdichtung auf einem Blick:

- Weniger Versiegelung, da keine neuen Flächen ausgewiesen und erschlossen werden
- Bei Lückenfüllung zwischen Gebäuden zu einer geschlossenen Bauweise ergibt sich eine höhere Energieeffizienz sowie günstigere Instandhaltung, da nur zwei Wände zu sanieren sind
- Ökonomischer Mehrwert für die Gemeinde durch Effizienzsteigerung der vorhandenen Infrastruktur
- Neue Freiräume können entstehen durch Umnutzung von Flächen
- Bessere ÖV-Anschlüsse und Takte bei größerer Bewohnerdichte, weniger Abhängigkeit vom Auto und dadurch weniger Emissionen
- Je dichter ein Gebiet, umso mehr rechnet sich die Nahwärmeversorgung
- Durch Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten auf einer Parzelle können ältere Bewohner entlastet werden, die mit der Pflege von Haus und Garten überfordert sind

Verdichtungspotenzial

Bei einer Ortsbegehung wird für jedes Grundstück und Gebäude das Ausbaupotenzial abgeschätzt. Dabei wird nicht nur die Ausnutzung der Parzellen sondern auch die bauliche Machbarkeit berücksichtigt. Denkmalgeschützte und identitätsstiftende Gebäude müssen erhalten bleiben. Baulandreserven und auch bereits bebaute Grundstücke können Neubauten aufnehmen.



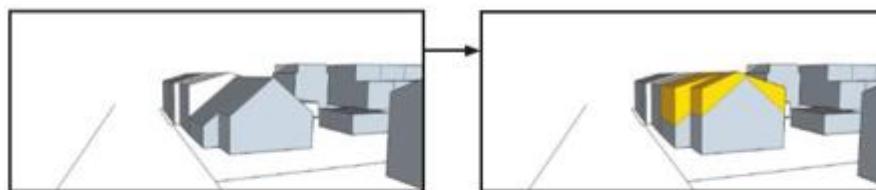
Gebäudetypen nach Ausbaupotenzial:

Neubau
Aufstockung/Anbau
kleine Sanierung
Bestandsschutz (keine Veränderung)

Abb. 95: Gebäudetypen nach Ausbaupotenzial

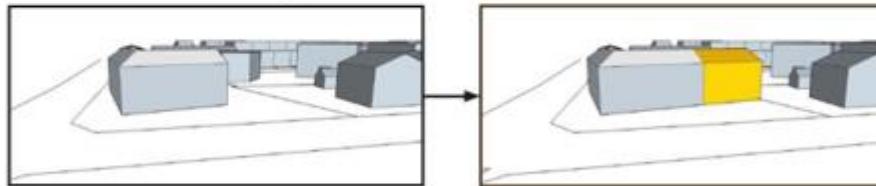
Formen der Nachverdichtung:

Aufstockung



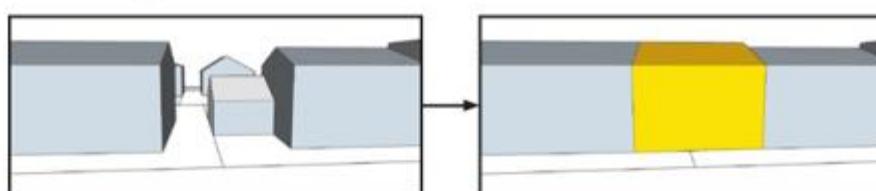
Dachausbau bzw. Aufstockung zur Erhöhung der Bruttogeschoßfläche führt nicht automatisch zu Nachverdichtung, nur wenn dabei die Anzahl der Wohneinheiten erhöht wird.

Anbau: Gebäudeerweiterung



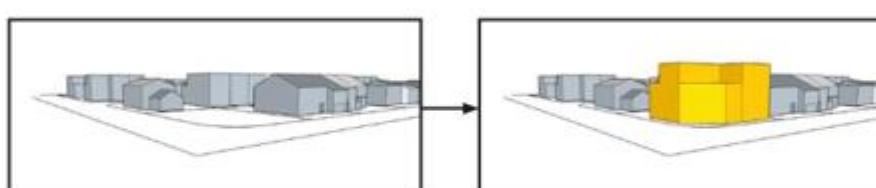
Eine neue Wohneinheit wird angedockt, das Grundstück kann geteilt oder der Garten gemeinsam genutzt werden.

Lückenfüllung: vom Einfamilienhaus zum Reihenhaus



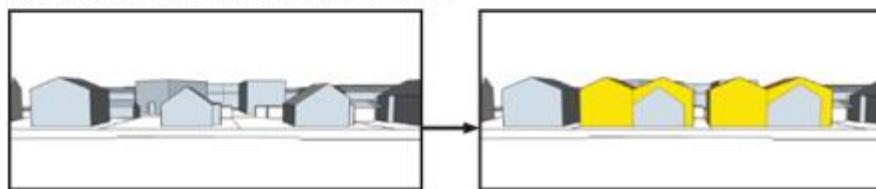
Die Garage wurde durch einen Neubau ersetzt und damit die Lücke geschlossen, geparkt wird in der Sammelgarage.

Neubau auf Baulandreserven



Mobilisierung von Baulandreserven und Brachflächen im Siedlungsgebiet

Mischformen: z.B. Anbau und Aufstockung



Kombination verschiedener Nachverdichtungsformen je nach baulicher Ausgangssituation.

Abb. 96: Formen der Nachverdichtung (Quelle: Energieeffiziente Raumplanung, Kloss 2014)

Baulandreserven

Im gesamten Gemeindegebiet von Hausmannstätten bestehen ca. 18,39 ha unbebautes Wohnbauland. Davon liegen ca. 2,46 ha im 50 m Nahbereich der bestehenden Nahwärmeleitung. Diese 2,46 ha werden inklusive des 50 m Puffers als Vorranggebiet für Nahwärme festgelegt.

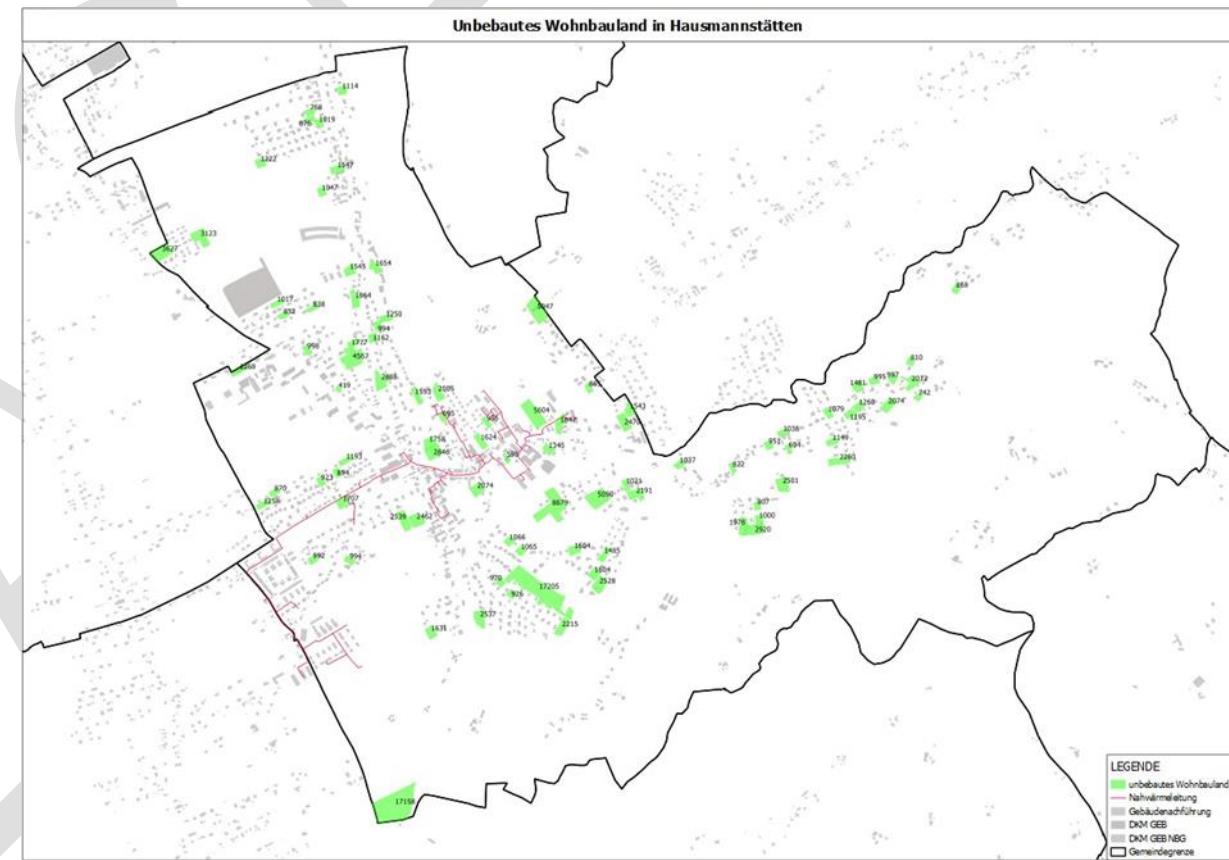


Abb. 97: Unbebautes Wohnbauland in Hausmannstätten (Quelle: Malek Herbst ZT Architekten GmbH, 2020)

Ca. 2,46 ha unbebautes Bauland liegen im 50m Nahbereich der bestehenden Nahwärmeleitung.

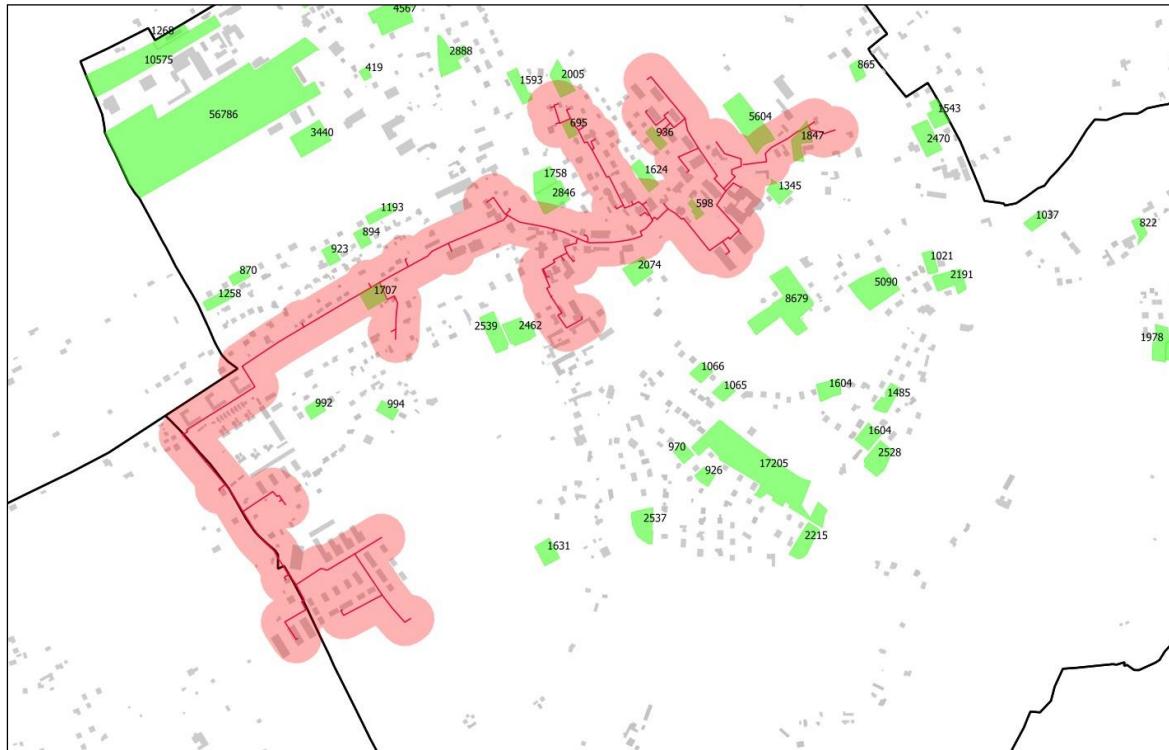


Abb. 98: Unbebautes Wohnbau Land im 50m Nahbereich der Nahwärmeleitung (Quelle: Malek Herbst ZT Architekten GmbH, 2020)

Bebauung Einfamilienhäuser vs. Reihenhäuser

Würden diese 2,46 ha nur mit Einfamilienhäusern bebaut werden mit einer durchschnittlichen Parzellengröße von 800 m², wären 28 Parzellen umlegbar. Bei einer Entwicklung dieser Flächen als Reihenhausparzellen mit einer durchschnittlichen Größe von 250 m² könnten daraus 91 Parzellen entstehen.

Bebauungstyp	Fläche	Anzahl Parzellen
Freistehendes Einfamilienhaus – 800m ² Parzelle	2,46 ha	30
Reihenhaus – 250m ² Parzelle	2,46 ha	98

Entwicklungspotenziale für Wohnen

Insgesamt gibt es in Hausmannstätten ca. 52,53 ha ÖEP-Potenziale für Wohngebiete. Davon liegen 13,13 ha im 50m Einzugsbereich der Nahwärmeleitung. Diese Potenzialreserven werden ebenfalls als Vorranggebiete für Nahwärme festgelegt.

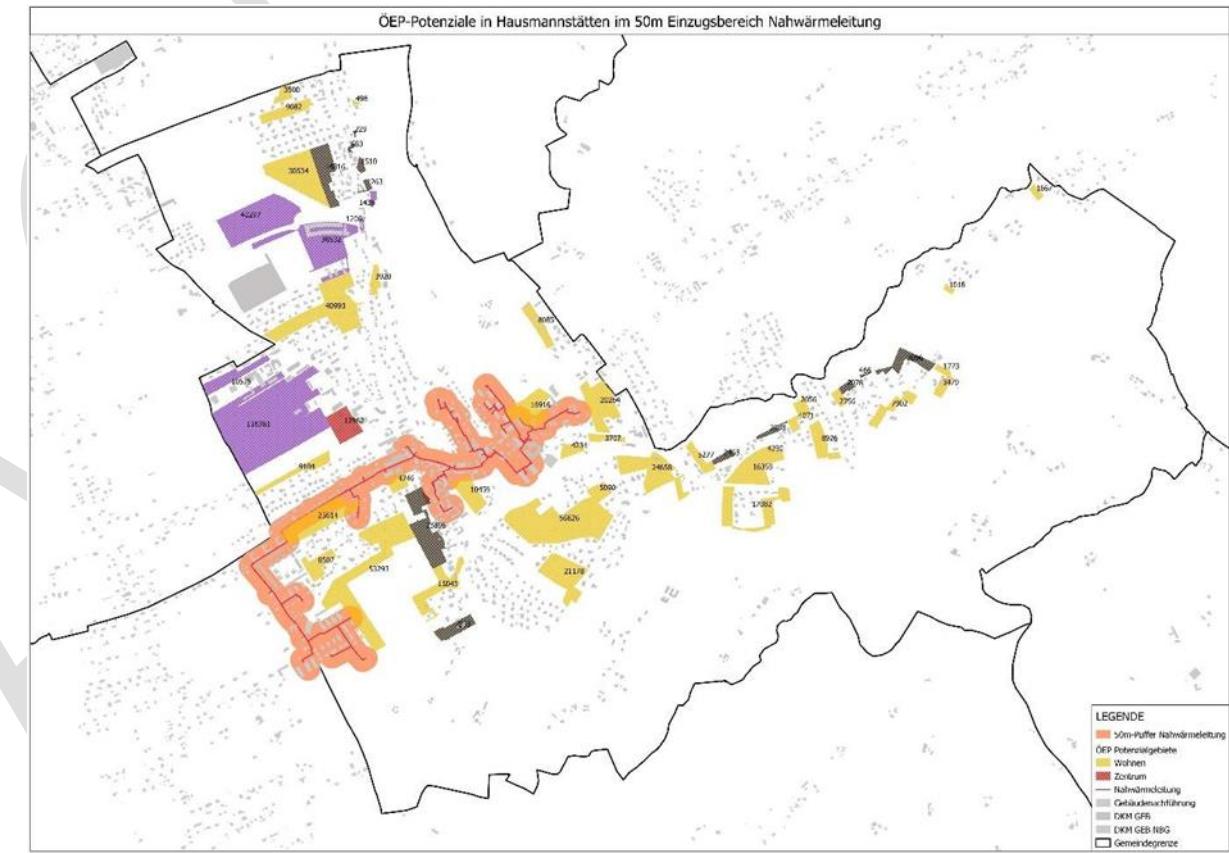


Abb. 99: ÖEP-Potenziale in Hausmannstätten in m² im 50m Einzugsbereich der Nahwärmeleitung (Quelle: Malek Herbst ZT Architekten GmbH, 2020)

Ca. 13,13 ha ÖEP-Potenzialgebiete Wohnen liegen im 50m Einzugsbereich der Nahwärmeleitung.

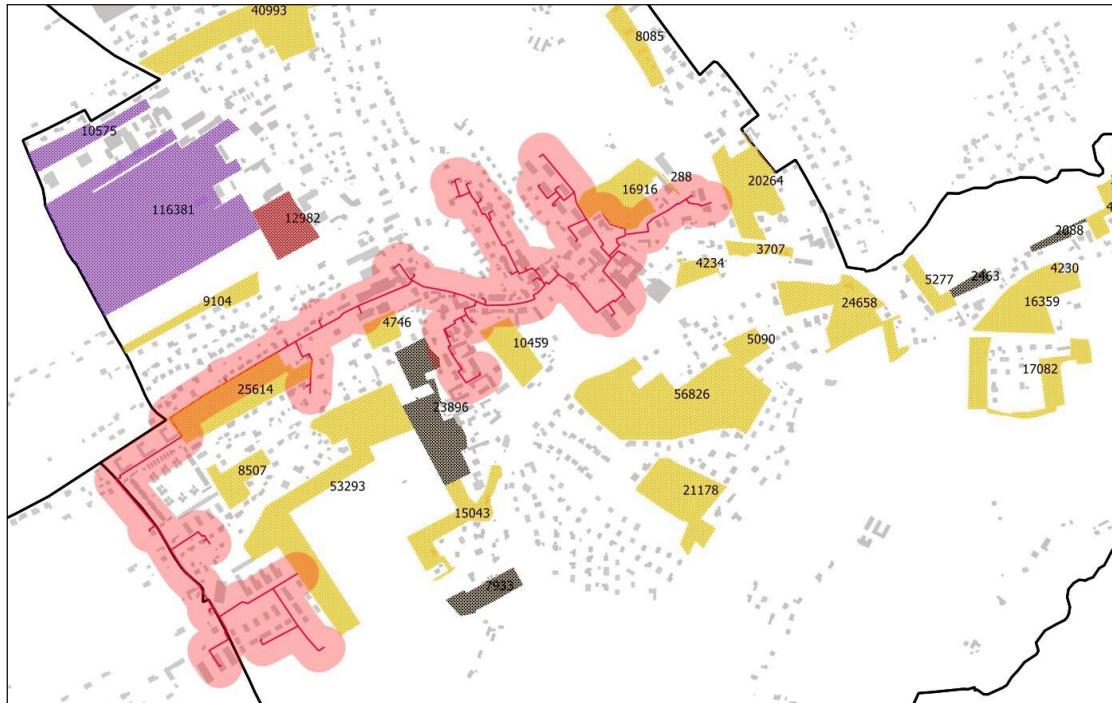


Abb. 110: ÖEP-Potenzialreserven im 50m Nahbereich der Nahwärmeleitung (Quelle: Malek Herbst ZT Architekten GmbH, 2020)

Bebauung Einfamilienhäuser vs. Reihenhäuser

Bei einer Bebauung der 13,13 ha nur mit freistehenden Einfamilienhäusern mit einer durchschnittlichen Parzellengröße von 800 m², wären 177 Parzellen umlegbar. Bei einer Entwicklung dieser Flächen als Reihenhausparzellen mit einer durchschnittlichen Größe von 250 m² könnten daraus 567 Parzellen entstehen. Da diese Potenzialgebiete großteils noch erschlossen werden müssen, lohnt es sich einen Blick auf die mögliche Anzahl der Parzellen und deren Erschließungskosten zu werfen:

Bebauungstyp	Fläche	Anzahl Parzellen	Erschließungslänge (beidseitig bebaut)	Kosten der Erschließung	Kosten pro Parzelle
Freistehendes Einfamilienhaus – 800m ² Parzelle, 20m Straßenbreite	13,13 ha	164	1.640 m	€ 1,96 Mio.	€ 12.000
Reihenhaus – 250m ² Parzelle, 7m Straßenbreite	13,13 ha	525	1.837,5 m	€ 2,2 Mio.	€ 4.200
Ersparnis		361			€ 7.600

Eine Reihenhausbebauung auf den 13,13 ha würde insgesamt ca. 525 Parzellen hervorbringen, wohingegen eine Bebauung durch freistehende Einfamilienhäuser nur 164 Parzellen ermöglicht. Da durch eine feinere Gliederung geringfügig mehr Erschließung notwendig ist (ca. 198m), sind die absoluten Erschließungskosten für 525 Parzellen in Reihenhausbebauung etwas höher (€ 240.000). Betrachtet man allerdings die Erschließungskosten pro Parzelle, sind diese um zwei Drittel niedriger als bei klassischer freistehender Einfamilienhausbebauung.

Biomasse Heizwerk

Die Marktgemeinde Hausmannstätten wird in Zukunft zwei Biomasse Heizwerke besitzen. Das biogene Heizwerk 1 (alt) mit 1500 kW Heizleistung ist seit der Ausbaustufe 4 an seine Kapazitätsgrenzen angekommen, wobei mit der 1. Heizsaison (Heizbetrieb) am 26.09.2012 begonnen wurde. Das neue Biomasse Heizwerk wird am Ortsrand von Hausmannstätten seinen Standort haben – Gründe dafür sind einerseits der ausreichende Abstand von den Wohngebieten und andererseits befindet sich das neue Heizwerk mittig des erweiterten, künftigen Versorgungsgebiets, sprich Leitungsnetzes. Das neue Biomasseheizwerk wird so gestaltet, dass es die neuersten technischen Standards bezüglich Luftreinhaltung, Schall und sonstigen Emissionen aufweist, des Weiteren wurde versucht den bestmöglichen Konsens mit den Anrainern und der Marktgemeinde Hausmannstätten gemeinsam herzustellen. Mit zwei Biomasse Heizwerken können somit weitere Objekte nachhaltig mit Energie versorgt werden.

	Leitungsnetz	CO ₂ - Ersparnis in kW	Anschlusswert
* Ausbaustufe 1 (BA 1)	2011/2012	1.830 Ifm	622 t/a 2.116 kW
* Ausbaustufe 2 (BA 2)	2013-2016	2.150 Ifm	404 t/a 1.356 kW
* Ausbaustufe 3 (BA 3)	2017-2020	1.530 Ifm	304 t/a 1.013 kW
** Ausbaustufe 4 (BA 4)	2021/2023	1.950 Ifm	446 t/a 1.466 kW
** Ausbaustufe 5 (BA 5)	2023/2024	ca. 6.000 Ifm	886 t/a 2.950 kW
In Summe		ca. 13.460 Ifm	2.662 t/a 8.901 kW

Legende:

- * versorgt durch das Biomasse Heizwerk 1 (alt)
- ** versorgt durch das Biomasse Heizwerk 2 (Neu)

Strategie für die Raumplanung

Mit der Ausweisung der Vorranggebiete sollen räumliche Strategien und Handlungsmaxime für die örtliche Raumplanung abgeleitet werden. Folgende Vorgaben in den Raumordnungsinstrumenten sind möglich:

- Zielsetzungen zur Energiewende im ÖEK verankern

Die Marktgemeinde Hausmannstätten setzt sich zum Ziel, langfristig den Anteil erneuerbarer Energie in der Wärmeversorgung auf 100% zu heben. Durch die Festlegung von Vorrang- und Potenzialgebieten für Fernwärme soll der Ersatz von fossilen Heizanlagen bei Neu-, Zu- und Umbauten vorangetrieben werden.

- Entwicklungsrichtungen von Baugebieten (ÖEK+FWP)



- Prioritätensetzung der Siedlungsentwicklung (ÖEK+FWP)
- Festlegung von Siedlungsreserven innerhalb der Potenzial- und Vorranggebiete (ÖEK)
- Dichteaneignung (FWP)
- Funktionsmischung durch Kerngebiet Widmung (FWP)
- Baulandmobilisierung (Verfolgung und Einforderung der Baulandfristen und Optionsverträge)
- Innenentwicklung statt Außenentwicklung
- Reduzierte Stellplatzraten im Neubau in Vorranggebieten für energiesparende Mobilität
- Festlegung von Flächen für Carsharing-Stationen Folgeprojekt für Umsetzung
- Berücksichtigung der Energieeinsparpotenziale in Bebauungsplänen (Bauplatzgrößen, Gebäudeorientierung, Bepflanzung, Vorgabe eines erneuerbaren Heiz/Warmwasseraufbereitungssystems nach §80 Stmk BauG etc.)

Die Nutzung der Energieeinsparpotenziale, der Ausbau erneuerbarer sowie der Ersatz fossiler Energieträger soll damit in den Raumordnungsinstrumenten zur weiteren Umsetzung verbindlich verankert werden.

Mögliche Festlegungen des Sachbereichskonzepts Energie im ÖEK

Z.2 Siedlungsraum und Bevölkerung

- In den bereits mit Nahwärme versorgten Gebieten sind langfristig ausreichende Dichten durch dichtere Wohnformen, wie z.B. Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser oder Geschoßwohnbauten herzustellen, um die Leistungsdichte für die Nahwärme zu garantieren und Energieeffizienzpotenziale zu nutzen. Hierbei hat eine Abstimmung mit dem Orts- und Straßenbild zu erfolgen.
- In Vorranggebieten für Nahwärme soll durch Nachverdichtung die Wärmebelegungsdichte gesteigert werden, um die erforderlichen Wärmebedarfsdichten für Nahwärme sowie bessere Bedienbarkeit des öffentlichen Verkehrs sicherzustellen.
- Nutzungs durchmischung soll durch die Ausweisung von Kerngebieten und die Ansiedlung von zentralörtlichen Funktionen im Ortszentrum gefördert werden.
- Siedlungsstrukturen sind nach den Grundsätzen der „fußgängergerechten Stadt“ zu planen. Der Ausbau des Carsharing-Angebots soll den Verzicht auf das Zweitauto ermöglichen.

- Der Ausbau von Radwegen und die Verordnung von Fahrradstraßen ist gemäß dem Regionalen Radverkehrskonzept voranzutreiben.
- In Vorranggebieten für energiesparende Mobilität soll bei Neubauten maximal 1 Stellplatz pro Wohneinheit errichtet werden.
- Alternativ:

In Vorranggebieten für energiesparende Mobilität sind bei Neubauten im Geschoßbau und verdichteten Flachbau (z.B. Reihenhäuser) maximal 1 Stellplätze pro Wohneinheit zu errichten.

Z.4 Technische Infrastruktur/Gemeinbedarfseinrichtungen

- Das bestehende Nahwärmenetz soll ausgebaut werden.
- Der Ersatz von fossilen Heizanlagen durch erneuerbare Energieträger ist bei Neu-, Zu- und Umbauten und Sanierungen im ganzen Gemeindegebiet voranzutreiben.
- Langfristig gesehen ist in „Vorranggebieten für Nahwärme“ die Wärmeversorgung bei Neubauten und bei Sanierungen hauptsächlich durch Nahwärme durchzuführen, wobei auch alternative erneuerbare Energieträger errichtet werden können.
- Im Bestand ist ein Ersatz durch umweltfreundliche Energieträger wie Solarthermie, Nahwärme, Wärmepumpe, Geothermie etc. voranzutreiben und werden bei Vorhandensein der finanziellen Mittel gefördert.
- Bei Neubauten sind für die Wärmeversorgung und die Warmwasserbereitung erneuerbare Energieträger und/oder Solaranlagen zu verwenden.
- In dezentralen Baugebieten sowie festgelegten örtlichen Siedlungsschwerpunkten abseits des Nahwärmenetzes ist der Ausbau von erneuerbaren Energieträgern voranzutreiben.
- Zur Steigerung der Energieeffizienz sind thermische Sanierungen bei Gebäuden mit erhöhtem Heizwärmebedarf (Baujahr vor 1980) voranzutreiben und werden bei Vorhandensein der finanziellen Mittel gefördert.
- Zur Förderung der energiesparenden Mobilität sind Maßnahmen zur Attraktivierung des Fuß- und Radverkehrs in der Gemeinde zu setzen (z.B. Verbreiterung der Gehwege, Ausbau des Radwegenetzes, nicht zu große Fahrbahnbreiten im Ortskern, Bereitstellung von ausreichenden Fahrradabstellanlagen, Reduktion von PKW-Stellplätzen, etc.). Dadurch sollen die Radverkehrs

Conclusio und Ausblick

Die Energiewende ist nur mit vereinten Kräften und „Drehen an mehreren Schrauben“ zu schaffen. Eine wesentliche Rolle kommt dabei den Sektoren Wärmeversorgung, Siedlungsentwicklung und Mobilität zu. In der Wärmeversorgung werden derzeit noch über 70% der Gebäude in Hausmannstätten mit fossilen Energieträgern versorgt. In den nächsten Jahren werden vor allem die Ölheizungen umgestellt werden müssen, spätestens wenn ein bundesweites Gesetz mit Enddatum zum Ausstieg bis 2035 dazu kommt. Dies betrifft 375 Gebäude und Eigentümer. Der größte Wärmeversorger ist die Energie Steiermark mit Erdgas, und auch dieser Energieträger ist fossil – 386 Gebäude werden damit beheizt. Das Erdgasnetz wird nicht zur Gänze mit Biogas zu ersetzen sein und laut Regierungsprogramm sollen Neuanschlüsse ab 2025 nicht mehr möglich sein. Daher ist es essentiell, den Umstieg auf eine erneuerbare Wärmeversorgung strategisch zu planen und mit den verfügbaren Raumordnungsinstrumenten zu lenken.

Das Sachbereichskonzept Energie liefert mit den Vorranggebieten für Nahwärme sowie den Festlegungen für das ÖEK verbindliche und fachlich fundierte Vorgaben für eine Etablierung von Energieraumplanung.

Durch eine gesamtheitliche Analyse der erneuerbaren und Energieeffizienz-Potenziale wurde eine Strategie für die örtliche Raumplanung entwickelt, langfristig den Umstieg auf erneuerbare Energieträger voranzutreiben – in zentralen Siedlungsgebieten mit Fokus auf Nahwärme aus Biomasse, in dezentralen Siedlungsgebieten mit alternativen erneuerbaren Energieträgern wie Wärmepumpen, Solaranlagen und hocheffizienten Biomasseheizungen.

Die Siedlungsentwicklung und Energieplanung stehen in Abhängigkeit voneinander, der Nahwärmebetreiber kann nur ein Netz aufbauen und betreiben, wenn er Planungssicherheit hat, die erforderlichen baulichen Dichten erreicht werden und im Bestand sukzessive von fossilen auf erneuerbare Energieträger umgestiegen wird. Dieser Umstieg wird durch die Vorgaben im ÖEK vorangetrieben, auf die auch im Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan Bezug genommen werden kann.

Letztlich bedeutet eine energieeffiziente Siedlungsentwicklung auch flächen- und kosteneffiziente Siedlungsentwicklung. Reihenhäuser und Geschoßwohnbauten, wo mit Orts-, Landschafts- und Straßenbild vereinbar, ermöglichen nicht nur eine wirtschaftlich effiziente Erschließung mit Nahwärme, sondern ersparen der Gemeinde auch Kosten für den Bau und Erhalt von Infrastruktur. Dazu wird die Versiegelung reduziert und wertvolles Acker- und Grünland erhalten.





SACHBEREICH RÄUMLICHES LEITBILD

AUF

3.4.6. RÄUMLICHES LEITBILD

DIE BAUKULTURELLEN LEITLINIEN DES BUNDES

„GUTE BAUKULTUR...

... ist nachhaltig: Sie sucht den Ausgleich zwischen sozialen, ökonomischen, ökologischen und kulturellen Zielsetzungen.

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

... verbindet: Sie schafft Gebäude und Freiräume unter Einbeziehung von Nutzerinnen/Nutzern und sonstigen betroffenen Personen, die ihr Wissen und ihre Interessen in transparenten Prozessen einbringen können und dies berücksichtigt wird.

... ist geschlechtergerecht: Sie berücksichtigt die Interessen und Bedürfnisse von Frauen und Männern bei der Planung, Umsetzung und Evaluierung aller Konzepte, Projekte und Maßnahmen in gleicher Weise.

... schafft Identität: Indem sie gestalterisch und technisch hohe Ansprüche stellt, trägt sie positiv zum Selbstbild einer Gesellschaft bei. Sie ist aber auch solide gebaut und tragfähig, bleibt positiv in Erinnerung und bietet somit ein Angebot für die Identifikation mit Städten, Orten und Landschaften.

... ist zweckmäßig: Sie führt zu Lösungen, die bedarfsgerecht und wirtschaftlich in Errichtung und Gebrauch sind.

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

... ist hochwertig: Sie ist sorgfältig bis ins Detail geplant und professionell ausgeführt.

... ist anpassungsfähig: Sie reagiert robust auf technologische, ökologische, ökonomische und soziale Veränderungen und beachtet die Diversität unserer Gesellschaft.”²



Abb. 100: Volksschule Hausmannstätten (Quelle: Webseite BauKultur Steiermark)



Abb. 101: Marktgemeindeamt Hausmannstätten (Quelle: Webseite Marktgemeinde Hausmannstätten)

VORWORT BÜRGERMEISTER

² Bundeskanzleramt Österreich, „Baukulturelle Leitlinien des Bundes“, Wien 2017, S. 6

RÄUMLICHE ENTWICKLUNG

DER MARKTGEMEINDE HAUSMANNSTÄTTEN - DER FRANZISZEISCHE KATASTER (1820-1841)



Abb. 102: Darstellung von Hausmannstätten im Franziszeischen Kataster, 1820-1841 (Quelle: GIS Steiermark, 2023)

Im Entwicklungsplan und das Räumlichen Leitbild werden die bachbegleitenden Grünflächen, die Flächen des ehemaligen „Meßsangers“ als Freihaltezonen und im Flächenwidmungsplan als Freiland ausgewiesen, um historisch und naturräumlich bedeutende Grünräume weiterhin vor Zersiedelung zu bewahren.

Auch im ehemalige „Pangart“ und bei den ehemaligen „Fürdenäckern“ müssen Grünräume erhalten werden.

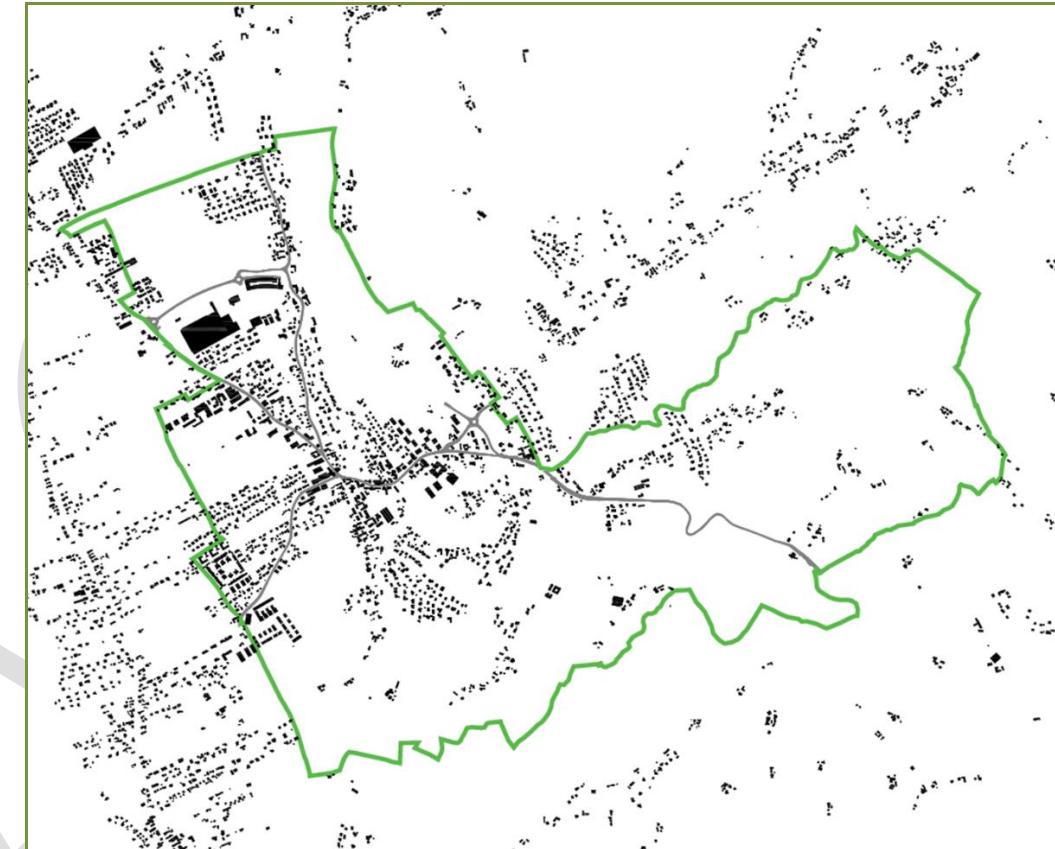


Abb. 103: Hausmannstätten im Jahre 2022 (Quelle: GIS Steiermark, 2023)

BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

Generell sind die Begriffsbestimmungen des § 2 StROG 2010, § 4 StBauG bzw. der OIB Richtlinien 2019 jeweils i.d.g.F. zur Beurteilung heranzuziehen.

(1) BAUPLATZ

Bauplatz ist eine nach den gesetzlichen Bestimmungen bebaubare Fläche. (in Verbindung mit § 1 Abs. 2 Bebauungsdichteverordnung LGBI. 38 / 1993 i.d.g.F.)

(2) BEBAUUNGSDICHTE

Verhältniszahl, die sich aus der Teilung der Bruttogeschoßfläche der Geschoße durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt; (Siehe Bebauungsdichteverordnung LGBI. 38 / 1993 i.d.g.F.)

(3) BEBAUUNGSWEISE

Verteilung der Baumassen auf dem Bauplatz in Bezug auf die Bauplatzgrenzen

3.1. Offene Bebauungsweise:

- Allseits freistehende Anlagen
- oder einseitig an die Grenzen angebaute baulichen Anlagen



- 3.2. Gekuppelte Bauweise:
 - an einer Grenze aneinandergebaute bauliche Anlagen
- 3.3. geschlossene Bebauungsweise:
 - an mindestens zwei Grenzen aneinandergebaute baulicher Anlagen;

(4) DACHFORMEN

- 4.1. Flachdach
Dächer mit einer Neigung von maximal 5°
- 4.2. Pultdach
Dachform mit einer einseitig geneigten Dachfläche von $\geq 5^\circ$
- 4.3. Satteldach
Ein Satteldach besteht immer aus zwei mehr oder minder gleichförmigen Dachflächen, welche über den durchgängigen Dachfirst miteinander verbunden sind.
- 4.4. Walmdach
Ein Walmdach ist eine Dachform, die im Gegensatz zum Satteldach nicht nur auf der Traufseite, sondern auch auf der Giebelseite geneigte Dachflächen hat. Die Dachfläche oberhalb der Giebelseite wird als der Walm bezeichnet.

(5) EINFRIEDUNGEN

Eine Einfriedung ist ein Abschluss und Schutz eines Grundstücks als Zaun (Latten-, Drahtzaun usw.), Mauer, Hecke usw.

- 5.1. Schnithecken
Eine Schnithecke zeichnet sich durch ihre meist geradlinige Form sowie die Notwendigkeit eines regelmäßigen Schnitts aus. Meistens werden Hecken dieser Art mit einer Sorte gepflanzt.
- 5.2. Naturhecken
Eine Naturhecke besteht aus verschiedenen Bäumen, Sträuchern und Büschen. Sie ist meist mehrreihig angeordnet, mindestens aber dreireihig. In der mittleren Reihe, der Kernzone, wachsen die sogenannten "Überhälter", mehrere Meter hohe Bäume oder Baumgewächse.
- 5.3. Mauern
Eine Mauer ist eine massive Wand aus Mauerwerk.
- 5.4. Dachflächenintegriert
Bei einer Indachmontage werden die Solarmodule so in das Dach eingebaut, dass sie mit der übrigen Dacheindeckung eine geschlossene Oberfläche bilden.
- 5.5. Solargründach
Unter einem Solargründach wird die kombinierte Nutzung von Photovoltaikanlage mit einer extensiven Dachbegrünung verstanden. Die Photovoltaikanlage befindet sich bei einem Solargründach unmittelbar über der extensiven Dachbegrünung.
- 5.6. Solaranlagen

Eine Solaranlage ist eine technische Anlage zur Umwandlung von Sonnenenergie in eine andere Energieform. Solaranlagen lassen sich nach dem Arbeitsprinzip und der gewonnenen Energieform in drei grundsätzliche Typen unterscheiden: Thermische Solaranlagen, thermische Solarkraftwerke und Photovoltaikanlagen.

5.7. Freiflächenanlagen

Unter einer Freiflächenanlage versteht man eine Photovoltaikanlage oder thermische Solaranlage, die nicht auf einem Gebäude oder an einer Fassade, sondern ebenerdig auf einer freien Fläche aufgestellt ist. Eine Freiflächenanlage ist ein fest montiertes System, bei dem mittels einer Unterkonstruktion die Photovoltaikmodule bzw. thermische Solarpaneel in einem optimalen Winkel zur Sonne (Azimut) ausgerichtet werden.

§ 2 STROG 2010, LGBI. 2010/49, i.d.F. LGBI. 2022/45:

„... **Agri-Photovoltaikanlage**: eine Photovoltaik-Anlage, die im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes auf einer landwirtschaftlich genutzten Freifläche errichtet ist, und die folgende Anforderungen erfüllt:
a) Vorliegen einer zwingenden landwirtschaftlichen Hauptnutzung: kombinierte Nutzung derselben Landfläche für die landwirtschaftliche Produktion von pflanzlichen oder tierischen Erzeugnissen als Hauptnutzung und Stromproduktion als Sekundärnutzung;
b) gleichmäßige Verteilung der Photovoltaikmodule auf der Gesamtfläche;
c) landwirtschaftliche Nutzung von mindestens 75 % der Gesamtfläche zur Produktion von pflanzlichen oder tierischen Erzeugnissen. ...“

(6) FREILAND

Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen festgelegten Grundflächen gehören zum Freiland.

(7) GESTALTUNGELEMENTE

- 7.1. Grüninsel
Mit einer Grünfläche oder Grüninsel wird eine mit Rasen bepflanzte, parkartig oder gärtnerisch gestaltete Freifläche sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich bezeichnet.
- 7.2. Introvertierte baulichen Strukturen
Fassaden, die keinen Bezug zum öffentlichen Raum einnehmen
- 7.3. Sichtachsen
Sichtachsen sind im rechtskräftigen Entwicklungsplan der Marktgemeinde festgelegt. Diese dürfen nicht durch Hindernisse (bauliche Anlagen, Werbeeinrichtungen, Bepflanzungen, u.ä.) unterbrochen werden.



Eine Sichtachse (Blickachse) ist eine Schneise, die entlang einer Achse einen Blick auf bedeutende Bauwerke oder landschaftsprägende Elemente ermöglicht.

7.4. Sichtbeziehung

Jede bauliche Anlage, Veränderung des Geländes etc. muss derart situiert werden, dass zur bestehenden Bebauung, Geländesituation in der Nachbarschaft eine Sichtbeziehung (Sehachse) erzeugt wird:

Damit wird der Straßenraum gestaltet, der Fußgänger geleitet, es entstehen Straßen- und Platzfolgen.

7.5. Angemessene Höhenentwicklung

Eine sich in das Landschaftsbild einfügende Höhenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Stadtentwicklung

7.6. Landschaftsmerkmal

Ein prägendes Landschaftselement - z.B. Weingärten, Baumgruppen, vereinzelte Bäume, usw...

(8) TYPOLOGIEN

8.1. Einfamilienhaus

Ein Einfamilienhaus, auch Einfamilienwohnhaus oder Familienhaus, ist ein Gebäude, das als Wohnhaus für eine Familie dient und eine Wohneinheit enthält.

8.2. Kleinhäus (siehe § 4 Stmk. Baugesetz)

Häuser, die ausschließlich dem Wohnen dienen und eine Gesamtwohnflächen unter 600 m² sowie höchstens drei oberirdische Geschoße (einschließlich Dachgeschoße) haben.

8.3. Reihenhaus

Gebäude mit mehr als zwei unmittelbar aneinander gebauten, nicht übereinander angeordneten, durch mindestens eine vertikale Wand voneinander getrennten selbstständigen Wohnungen bzw. Betriebseinheiten von jeweils nicht mehr als 400 m² Brutto-Grundfläche der oberirdischen Geschoße und mit jeweils einem eigenen Eingang aus dem Freien für jede Wohnung bzw. Betriebseinheit.

8.4. Geschoßwohnbau

Wohnhaus mit mehreren Wohneinheiten, wobei diese mehrgeschoßig angeordnet sind.

8.5. Mehrparteienhaus

Wohnhaus mit mehr als drei Wohneinheiten

(9) INNENENTWICKLUNG

Entwicklung der Siedlungsstruktur von Innen nach Außen (Nachverdichtung vor Bau- ländereweiterung)

(10) KENNZAHLEN

10.1. Bebauungsgrad (BG)

„Bodenversiegelung: die Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann, wie z. B. mit Beton, Asphalt, Pflastersteinen oder wassergebundenen Decken;“

- Der maximal zulässige Versiegelungsgrad ist mit 0,5 festgelegt und bezieht sich auf den gesamten unbebauten Bauplatz.
- Diese Festlegung bezieht sich lediglich auf den Neubau. Bei Zu- und Umbauten bzw. im Bestand ist dieser nicht anzuwenden.
- Im Bauverfahren ist eine nachvollziehbare Berechnung vorzulegen.

Bei Industrie- bzw. Gewerbeanlagen, die eine vollflächige Versiegelung aus Betriebsgründen benötigen, ist in Form von Baumpflanzungen, Fassadenbegrünungen ein Ausgleich zu schaffen.

10.2. Bodenversiegelung (VG)

Bezieht sich auf unbebaute Flächen

die Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann, wie z. B. mit Beton, Asphalt, Pflastersteinen oder wassergebundenen Decken; Die versiegelte Fläche ist die Summe sämtlichen befestigten, nicht sickerfähigen Flächen wie befestigte Zufahrten, Parkplätze, Carports, Wege, Terrassenflächen usgl.

10.3. Grünflächenfaktor (GFF)

Verhältnis der mit Vegetation bedeckten Flächen inkl. begrünter Fassadenflächen und Dachflächen zur Bauplatzfläche.

10.4. Bebauungsdichte (BBD)

Lt. Stmk. Baugesetz besteht kein Rechtsanspruch auf Ausnutzbarkeit der Maximaldichte.

(11) MATERIALIEN

Ökobelag

Wasserdurchlässiger Bodenbelag (Siehe Berechnung der Kennzahlen im Anhang)

(12) NACHBAR, NACHBARSCHAFT

Eigentümer oder Inhaber eines Baurechtes (Bauberechtigter) der an den Bauplatz angrenzenden Grundflächen sowie jener Grundflächen, die zum vorgesehenen Bauplatz in einem solchen räumlichen Naheverhältnis stehen, dass vom geplanten Bau oder dessen konsensgemäßer Benützung Einwirkungen auf diese Grundflächen ausgehen können, gegen welche die Bestimmungen dieses Gesetzes Schutz gewähren, oder dass von seiner genehmigten gewerblichen, land- oder forstwirtschaftlichen Betriebsanlage, sowie von einer Anlage, die dem Steiermärkischen Seveso-Betriebe Gesetz 2017 unterliegt, Einwirkungen auf den Bauplatz ausgehen können.



(13) RAUM

13.1. Öffentlicher Raum

Als öffentlicher Raum (auch öffentlicher Bereich) wird ein räumlicher Zusammenhang bezeichnet, welcher aus einer öffentlichen Verkehrs- oder Grünfläche und den angrenzenden privaten oder öffentlichen Gebäuden gebildet wird.

13.2. Halböffentlicher Raum

Gemeinschaftlich genutzte Flächen im direkten Wohnumfeld werden als halböffentlicher Freiraum bezeichnet bzw. private Flächen die im räumlichen Zusammenhang u/o Sichtbeziehungen zum öffentlichen Raum stehen.

13.3. Privater Raum

Privater Außenraum.

13.4. Freiraum

Der gesamte öffentliche unbebaute Raum, Grünflächen, Parks, Bachläufe etc.

13.5. Randzonen

Übergangszonen zwischen divergierenden Typologien oder Ortsränder.

13.6. Vorgarten

Der Vorgarten ist der Bereich zwischen Bauflucht- und Straßenfluchtlinie, er bildet gemeinsam mit der Verkehrsfläche den Straßenraum.

13.7. Zusammenhängendes Planungsgebiet

Ein durch Funktion, Nutzung oder Gestalt zusammenhängende Bebauungsstruktur > 0,5 ha.

(14) TECHNISCHE ANLAGEN

Technische Anlagen das sind alle technischen Anlagen wie z.B. Antennen, PV Anlagen, Wärmepumpen, Klimaanlagen, ...

(15) VERKEHR

15.1. Parkleitsystem

System, das den Verkehr einer Stadt im Hinblick auf freie Parkplätze, die die Autofahrer anfahren können, steuert.

15.2. Parkraummanagement

Unter Parkraummanagement wird die zeitliche und räumliche Beeinflussung der Parkraumnutzung durch bauliche, organisatorische und verkehrsrechtliche Maßnahmen verstanden, die lokale Bedingungen berücksichtigt.

15.3. Logistic Hub

Als Hub wird die „Hauptumschlagsbasis“ in der Logistikkette bezeichnet. An dem als Hub bezeichneten zentralen Ort werden Sendungen nach Zielregionen gesammelt, sortiert und umgeladen.

15.4. Paketbox

Die Post Empfangsbox ermöglicht die Hinterlegung von Paketen, Briefen und Einschreibsendungen direkt am Wohnort. Ist der Zustellversuch erfolglos legt der Zusteller die Sendung in die Post Empfangsbox ein und benachrichtigt die EmpfängerInnen darüber.

(16) ZONEN

16.1. Erdgeschosszone

Das gesamte zur Straße orientierte Erdgeschoß.

16.2. Begegnungszone

Eine Begegnungszone ist eine Straße, deren Fahrbahn für die gemeinsame Nutzung durch Fahrzeuge und Fußgängerinnen/Fußgänger bestimmt ist und die als solche gekennzeichnet ist. Alle VerkehrsteilnehmerInnen/Verkehrsteilnehmer dürfen die Fahrbahn gleichberechtigt nutzen. Dieses Aufeinandertreffen erfordert eine erhöhte gegenseitige Rücksichtnahme, belebt aber die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und unterstützt damit die ortsansässigen Betriebe.

ERLÄUTERUNGEN ZUM RÄUMLICHEN LEITBILD

SPEZIFISCHE ZIELSETZUNGEN

BERNDORF: TYPOLOGIE 1 KLEINHAUGEBIET

Der Ortsteil „Berndorf“ bildet den räumlichen Übergang zwischen den Gemeinden Hausmannstätten und „Raaba-Grambach“. Das Siedlungsgebiet resultiert aus einer landwirtschaftlich geprägten Bebauung entlang der „Sankt-Peter-Straße“, die sich in weiterer Folge in eine durch Einfamilienhaus geprägte Siedlungsstruktur auflöst. Im Osten wird die Siedlungsstruktur durch Waldflächen begrenzt, im Westen durch landwirtschaftliche Flächen, die auch noch bewirtschaftet werden. Das Gelände fällt Richtung Westen.

GESTALTUNGSMERKMALE:

- Satteldach, keine spezifische Farbgebung: Dacheindeckungsfarbe variiert in grau - rot - rotbraun
- Rechteckige Grundrisse
- Grundstückgrößen 800 - 1200m²
- Bauflucht entlang den Erschließungsstraßen wahrnehmbar
- Hoher Durchgrünungsanteil
- Gesamtgebäudehöhen: 5-10m (lt. Oberflächenmodell GIS Stmk.)
- Homogenes Erscheinungsbild
- Die geringe Spannweite der Bebauungsdichte (BBD) ergibt sich aus der Bestands situation:
- Längs der St. Peterstraße ist der Richtwert 0,45 und kann bei kleineren Grundstücken in Ausnahmefällen 0,6 erreichen.
- Eine Unterschreitung der Mindestbebauungsdichte ist aufgrund der Vorgaben des LGBI 87/2016 nicht zulässig



Abb. 104: Luftbild mit Hausbestand und Topographie

Höhen- Geländedarstellung

Objekthöhen - Klassen
unter 0,3 [m]
0,3 - 1 [m]
1 - 2 [m]
2 - 5 [m]
5 - 10 [m]
10 - 15 [m]
15 - 20 [m]
20 - 25 [m]
25 - 30 [m]
30 - 35 [m]
35 - 50 [m]
über 50 [m]



Abb. 105: Oberflächenmodell (Quelle: GIS Steiermark, 2023)

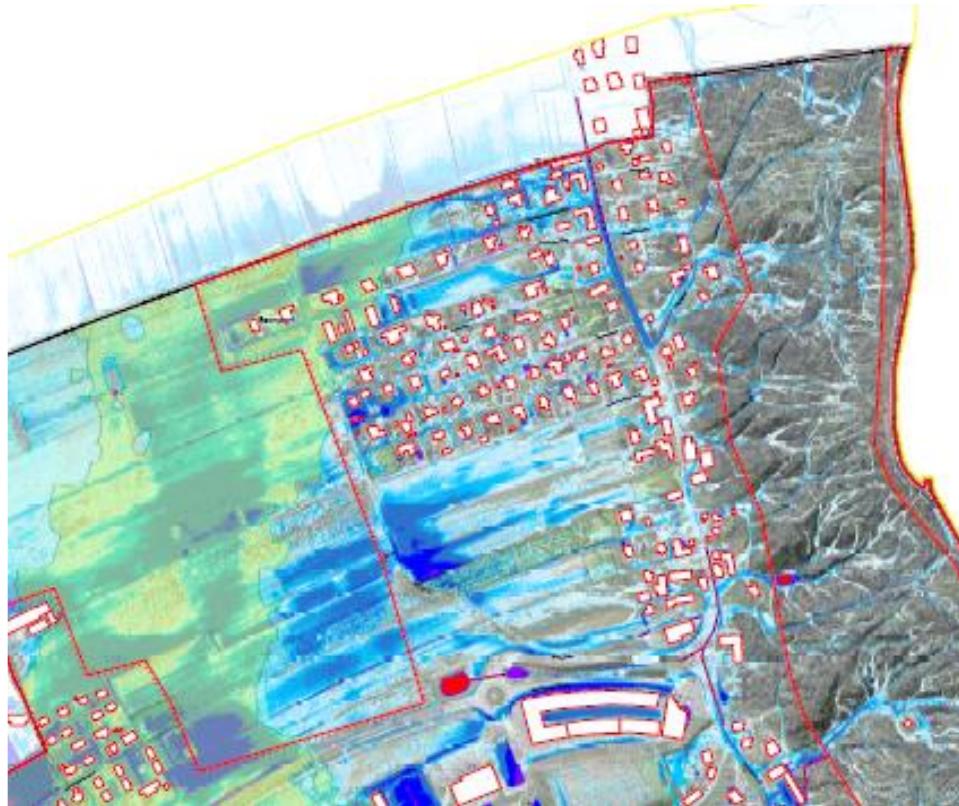


Abb. 106: Hangwasserkarte

In der Bebauungsplanung ist längs der Mitterstraße ein Regenwassergraben in einer Breite von ≥ 30 m festzulegen! Der Weg bildet die Zäsur zum landwirtschaftlich genutzten Freiland, ist aber auch eine wichtige Fuß-/Radwegverbindung zum Ortskern und ist als Allee auszubilden.

JUDENDORF: TYPOLGIE 1 KLEINHAUSGEBIET

Der Ortsteil Judendorf befindet sich nördlich des Ortskernes im Talboden des Ferberbaches und ist eine Fortführung der Hühnerbergstraße.

Es handelt sich um ein beidseits der Straße verlaufendes Siedlungsband. Großräumige Erweiterungen sind auf Grund der fehlenden naturräumlichen Voraussetzungen (Hochwasser, Hang) nicht zu erwarten. Die Siedlungsstruktur scheint inhomogen. Vereinzelte alte landwirtschaftliche Strukturen sind noch erkennbar.

Längs des Ferberbaches ist ein bachbegleitender Fuß/ Radwegverbindung geplant. Die Tieffenstellen längs des Ferberbaches lt. Hangwasserkarte sollen als Regenwassergärten / Biotope / Retentionsraum erhalten werden. Auffüllungen bedürfen einer mittels zivilrechtlicher Vereinbarung mit der Marktgemeinde akkordierten Kompensation.

GESTALTUNGSMERKMALE:

- Satteldach, keine spezifische Farbgebung: Dacheindeckungsfarbe variiert in grau - rot - rotbraun
- Rechteckige Grundrisse
- Grundstückgrößen 800 - 1200m²
- Keine Bauflucht entlang den Erschließungsstraßen wahrnehmbar
- Hoher Durchgrünungsanteil
- Gesamtgebäudehöhen: 5-10m (lt. Oberflächenmodell GIS Stmk.)
- Kein homogenes Erscheinungsbild



Abb. 107: Luftbild mit Hausbestand und Topographie



Abb. 108: Oberflächenmodell (Quelle: GIS Steiermark, 2023.)

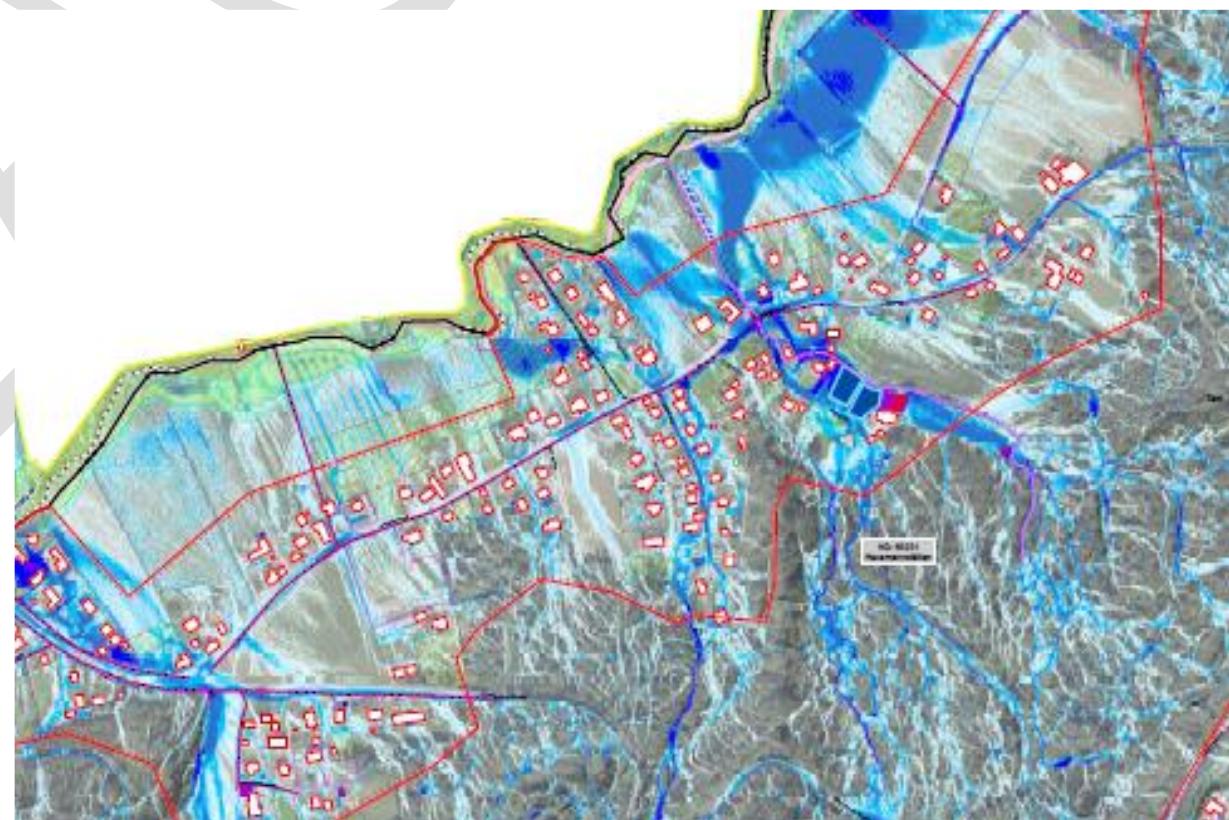


Abb. 109: Hangwasserkarte 2021

FERBERSDORF: TYPOLOGIE 1 KLEINHAUSGEBIET

Der Ortsteil Ferbersdorf befindet sich im Osten der Gemeinde Hausmannstätten und bildet die Fortführung der Siedlungsstruktur „Judendorf“ bzw. die letzte bauliche Struktur vor der Gemeindegrenze zur Gemeinde „Vasoldsberg“. Es handelt sich jedoch um kein kompaktes Siedlungsband, sondern um zwei Weiler die durch eine Waldfäche getrennt werden.

GESTALTUNGSMERKMALE:

- Satteldach, keine spezifische Farbgebung: Dacheindeckungsfarbe variiert in grau - rot - rotbraun
- Rechteckige, langgestreckte Grundrisse
- Grundstückgrößen 800 - 1500m²
- Keine Bauflucht entlang den Erschließungsstraßen wahrnehmbar
- Hoher Durchgrünungsanteil
- Gesamtgebäudehöhen: 5-10m (lt. Oberflächenmodell GIS Stmk.)
- Kein homogenes Erscheinungsbild

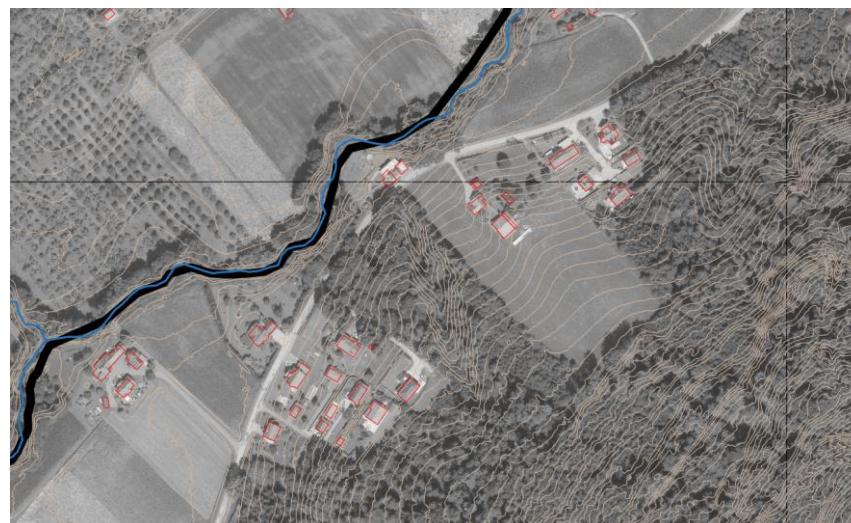


Abb. 110: Luftbild mit Hausbestand und Topographie

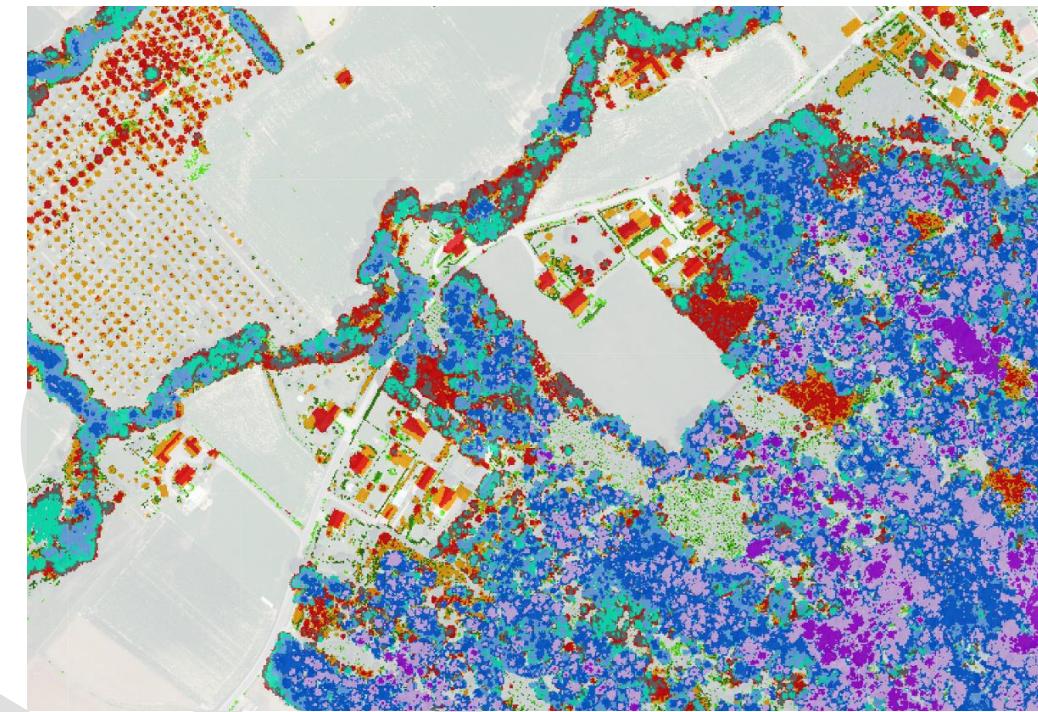


Abb. 111: Oberflächenmodell (Quelle: GIS Steiermark, 2023)

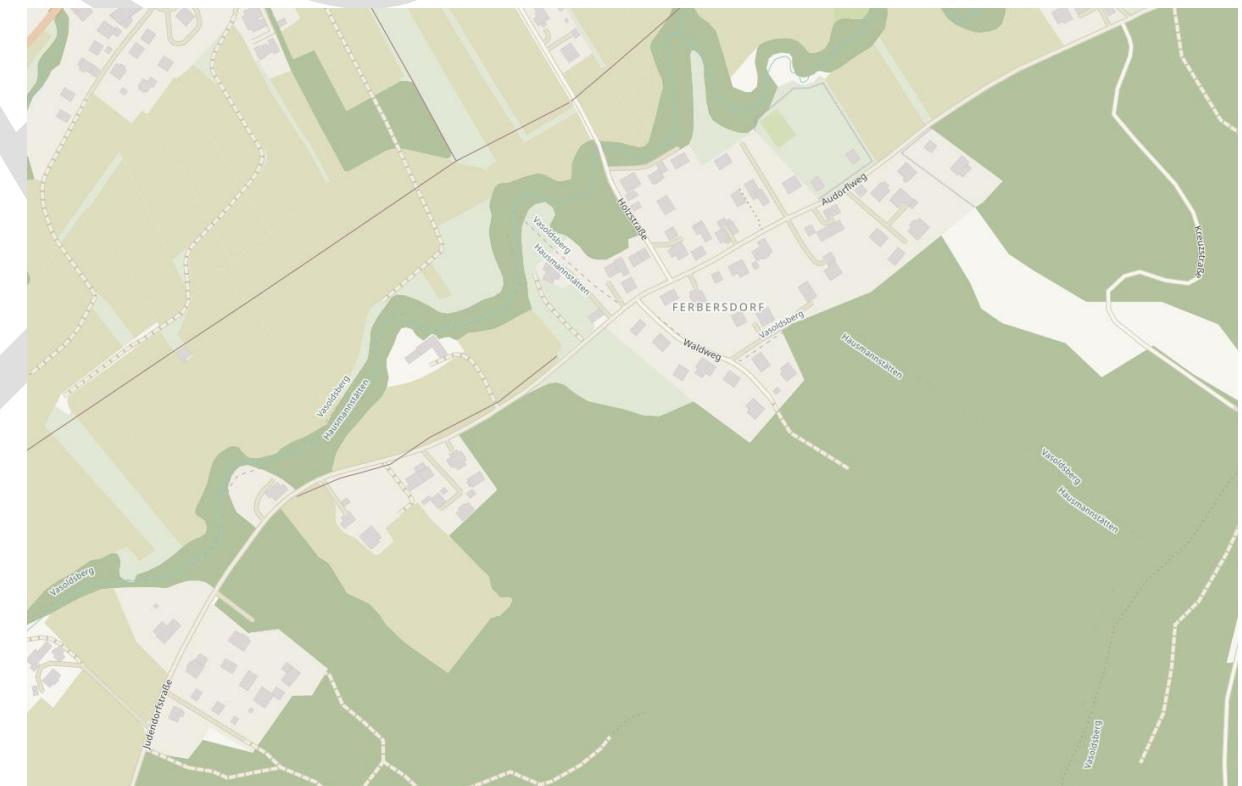


Abb. 112: Ortsmap (Quelle: Openstreet Map, 2023)

HANGWEG, PEINGARTSTRASSE, MARIA-THERESIEN-STRASSE: TYPOLOGIE 1 KLEINHAUSGEBIET UND TYPOLOGIE 2 DICHTES WOHNEN

Das Siedlungsgebiet wird im Westen durch den „Ferbersbach“ und im Osten durch den ansteigenden, teilweise geschlägerten, Wald klar begrenzt und ist fußläufig mit dem Ortskern sehr gut verbunden. Es handelt sich um ein kompaktes Siedlungsgebiet, das durch Einfamilienhäuser geprägt wird. Die großflächig unbebauten Flächen sind aufgrund ihrer zentralen Lage für förderbaren Wohnbau sehr gut geeignet, sie erfüllen die Beurteilungskriterien für eine erhöhte Wohnbauförderung, damit für leistbares Wohnen. Ein Vergeuden dieser Flächen für Einfamilienhausbebauung stünde daher in Widerspruch zu den Raumordnungsgrundsätzen (§3STROG). Wesentlich ist der Ausbau der inneren Ershließung entweder durch eine Anbindung über eine neue Brücke und Fortführung östlich des Friedhofes oder durch Ausbau der Straße längs des Ferbersbaches. Aus städtebaulicher Sicht ist der Nord/Süd Erschließung über den Färbersbach und längs der östlichen Friedhofseite der Verzug zu geben.

GESTALTUNGSMERKMALE:

- Satteldach, keine spezifische Farbgebung: Dacheindeckungsfarbe variiert in grau – rot – rotbraun, jedoch in einer noch kleinräumigeren Betrachtung homogen.
- Rechteckige, langgestreckte Grundrisse
- Grundstückgrößen 800 – 1000m²
- Bauflucht entlang den Erschließungsstraßen wahrnehmbar
- Hoher Durchgrünungsanteil
- Gesamtgebäudehöhen: 5-10m (lt. Oberflächenmodell GIS Stmk.. Kein homogenes Erscheinungsbild



Abb. 113: Luftbild mit Hausbestand und Topographie

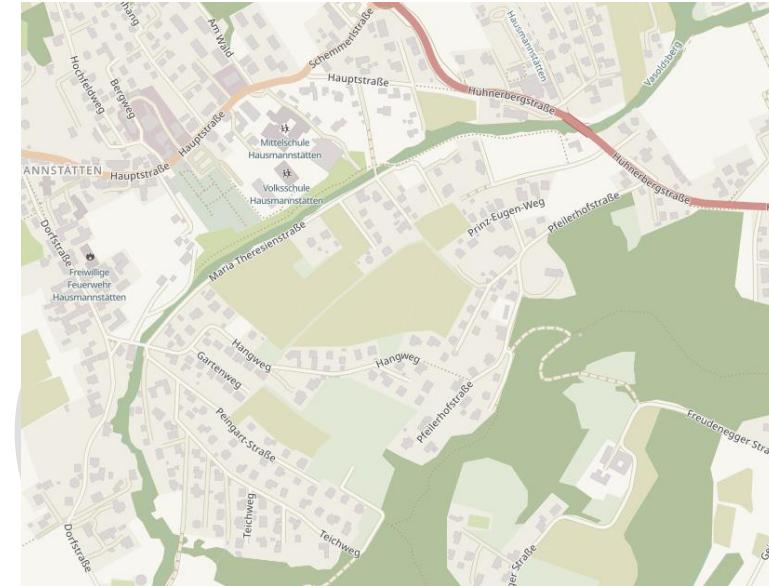


Abb. 114: Oberflächenmodell (Quelle: GIS Steiermark, 2023.)

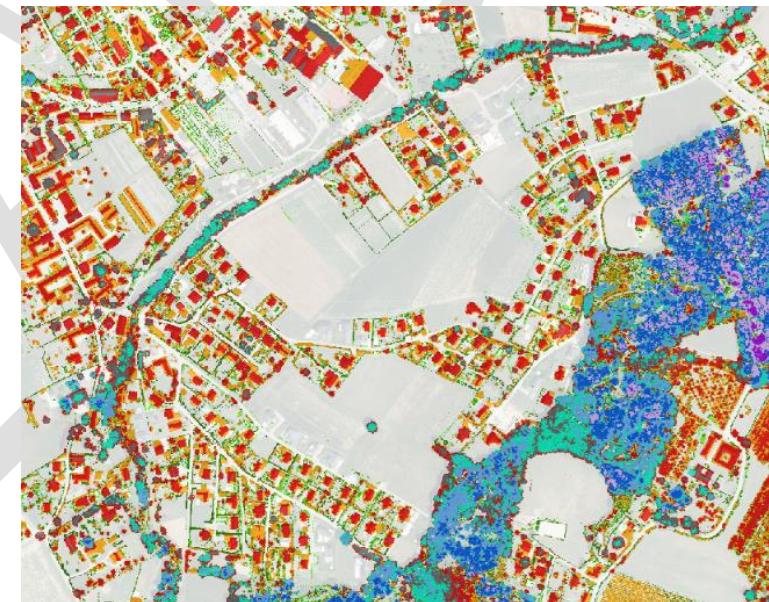


Abb. 115: Ortsmap (Quelle: Openstreet Map, 2023)

FERNITZERSTRASSE, RAIFFEISENSTRASSE: TYPOLOGIE KLEIN-HAUSGEBIET UND TYPOLOGIE 2 DICHTES WOHNEN

Die Siedlungsstruktur verläuft aus dem Zentrum Richtung Süden und erstreckt sich beidseits der „Fernitzerstraße - L371“. Es handelt sich um ein Konglomerat aus Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Geschoßwohngebäuden (verdichteter Flachbau).

Der verdichtete Flachbau ist meist in sich abgeschlossen und bildet keinen Übergang zum öffentlichen Raum (halböffentlicher Raum)

GESTALTUNGSMERKMALE:

- Einfamilienhäuser: Satteldach, keine spezifische Farbgebung: Dacheindeckungsfarbe variiert in grau – rot – rotbraun, jedoch in einer noch kleinräumigeren Betrachtung homogen.
- Verdichteter Flachbau: Pult- und Flachdächer.
- Rechteckige, langgestreckte Grundrisse
- Grundstückgrößen Einfamilienhäuser 800 – 1000m²
- Bauflucht entlang den Erschließungsstraßen wahrnehmbar
- Hoher Durchgrünungsanteil
- Gesamtgebäudehöhen: 5-10m (lt. Oberflächenmodell GIS Stmk.)
- Kein homogenes Erscheinungsbild



Abb. 116: Luftbild mit Hausbestand und Topographie



Abb. 117: Oberflächenmodell (Quelle: GIS Steiermark, 2023)

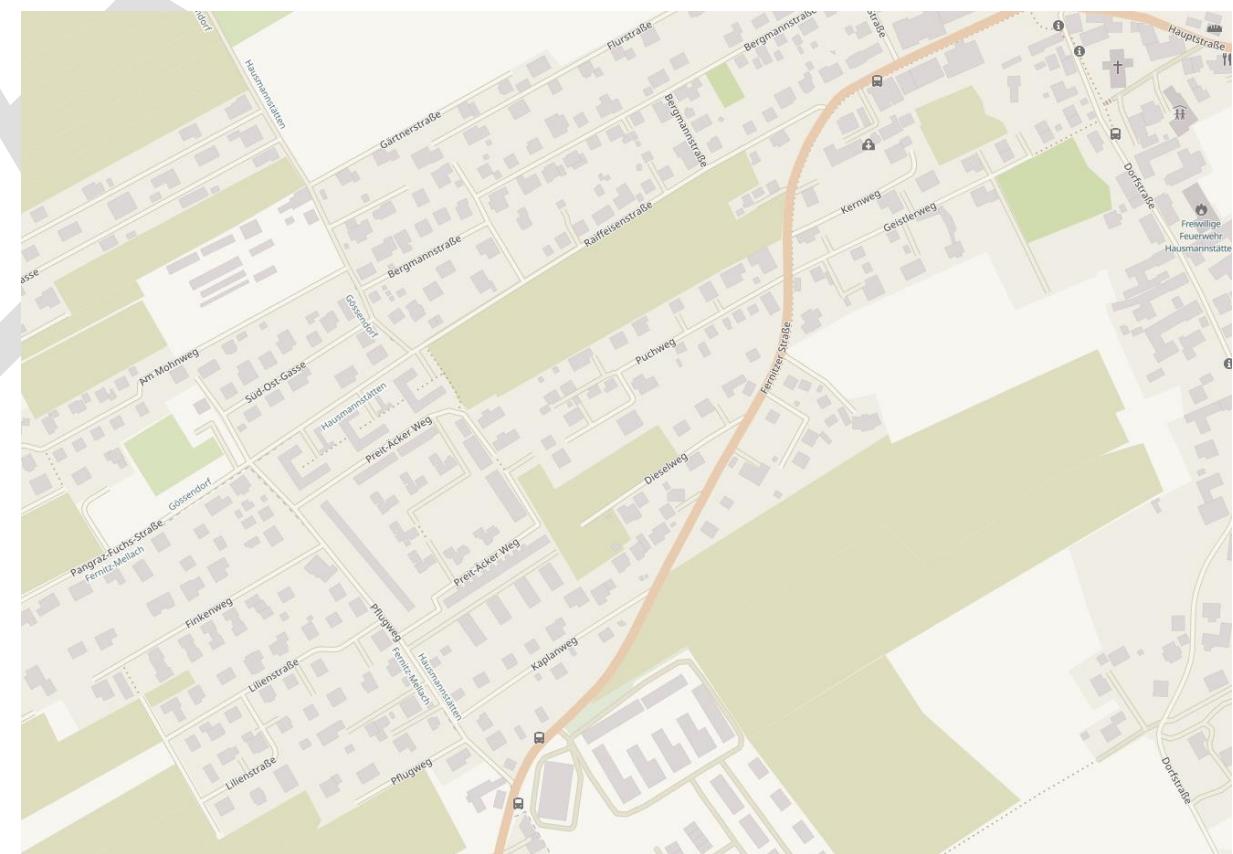


Abb. 118: Ortsmap (Quelle: Openstreet Map, 2023)

DORFSTRASSE: TYPOLOGIE DORFSTRASSE

Die historisch gewachsene Siedlungsstruktur verläuft aus dem Zentrum Richtung Südosten und erstreckt sich längs eines flachgeneigten Höhenrückens. Im Kern bestehen noch kleinbäuerliche Anwesen, die in Streuobstgärten eingebettet sind. Die Kirche dominiert das Ortsbild. Richtung Südosten befinden sich Einfamilienhäuser Richtung Norden geht die historische Bebauung in Gebäude mit öffentlicher Funktion und dichten Wohnbau über.

GESTALTUNGSMERKMALE:

- Bäuerliche Hofgruppen, langgestreckte Rechteckgründe, Hangparallel ausgerichtet
- Einfamilienhäuser: Satteldach, keine spezifische Farbgebung: Dacheindeckungsfarbe variiert in grau - rot - rotbraun, jedoch in einer noch kleinräumigeren Betrachtung homogen.
- Bauflucht entlang den Erschließungsstraßen wahrnehmbar
- Hoher Durchgrünungsanteil
- Gesamtgebäudehöhen: 5-10 m (lt. Oberflächenmodell GIS Stmk.) Nach Südosten ausfransendes Erscheinungsbild

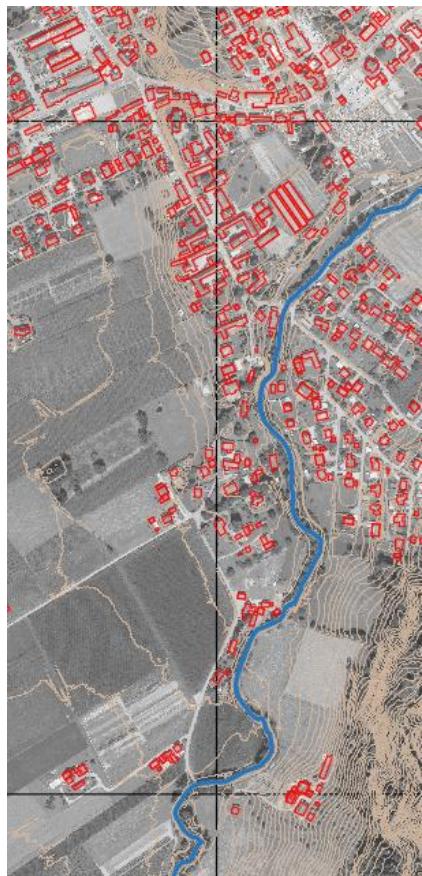
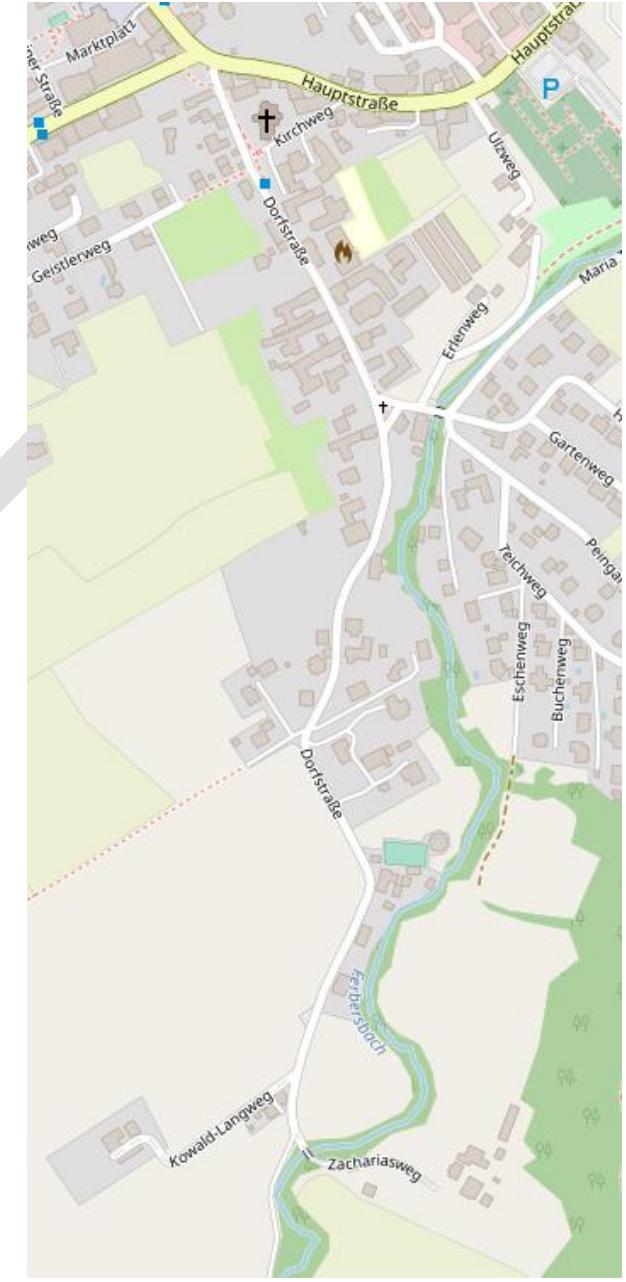


Abb. 119: Luftbild mit Hausbestand und Topographie



Abb. 120: rechts: Oberflächenmodell (Quelle GIS Stmk.); links: Ortsmap (Quelle Openstreetmap)



JOSEF - KRAINERSTRÄßE / GRAZERSTRÄßE / ST.PETERSTRÄßE

Grazerstraße und Josef-Krainerstraße verlaufen direkt von Westen nach Osten, die St. Peterstraße von Norden in den Ortskern. Charakteristisch ist ein locker bebautes Konglomerat an Nutzungen, wobei Richtung Südwesten die gewerbliche Nutzung zunimmt. Unbebaute Flächen sind teilweise hochwassergefährdet und sollen gefährdete Flächen als Retentionsgärten erhalten bleiben. Längs der Josef-Krainerstraße besteht eine besondere Eignung für förderbaren Wohnbau uns sollte diese Fläche daher im Sinne der Raumordnungsgrundsätze in unmittelbarer Nachbarschaft zum Ortskern für förderbaren Wohnbau / Leistbares Wohnen reserviert werden.

GESTALTUNGSMERKMALE:

- Einfamilienhäuser: Satteldach, keine spezifische Farbgebung: Dacheindeckungsfarbe variiert in grau - rot - rotbraun, jedoch in einer noch kleinräumigeren Betrachtung homogen.
- Verdichteter Flachbau: Pult- und Flachdächer.
- Gewerbe- und Handelsbetriebe: Flachdächer, Sheddächer
- Rechteckige, langgestreckte Grundrisse
- Grundstückgrößen Einfamilienhäuser 800 – 1000m²
- Bauflucht entlang den Erschließungsstraßen wahrnehmbar
- Hoher Durchgrünungsanteil
- Gesamtgebäudehöhen: 5-10m (lt. Oberflächenmodell GIS Stmk.)
- Kein homogenes Erscheinungsbild

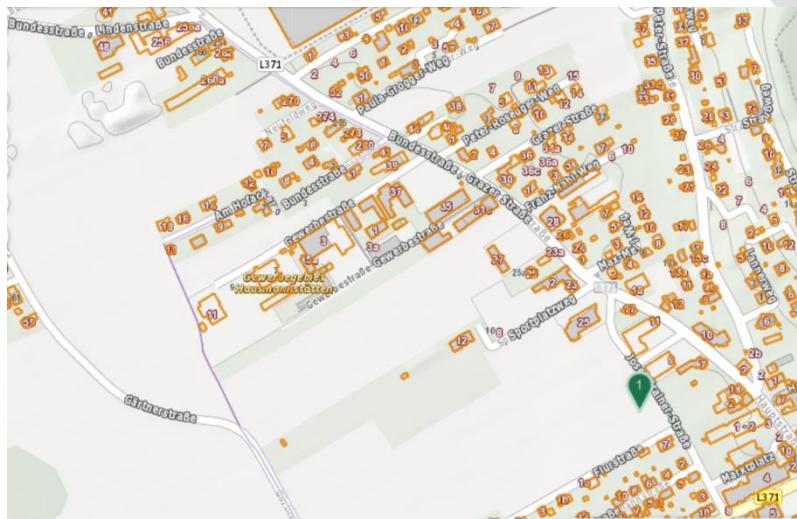


Abb. 121: Ortsmap (Quelle: Openstreet Map, 2023)

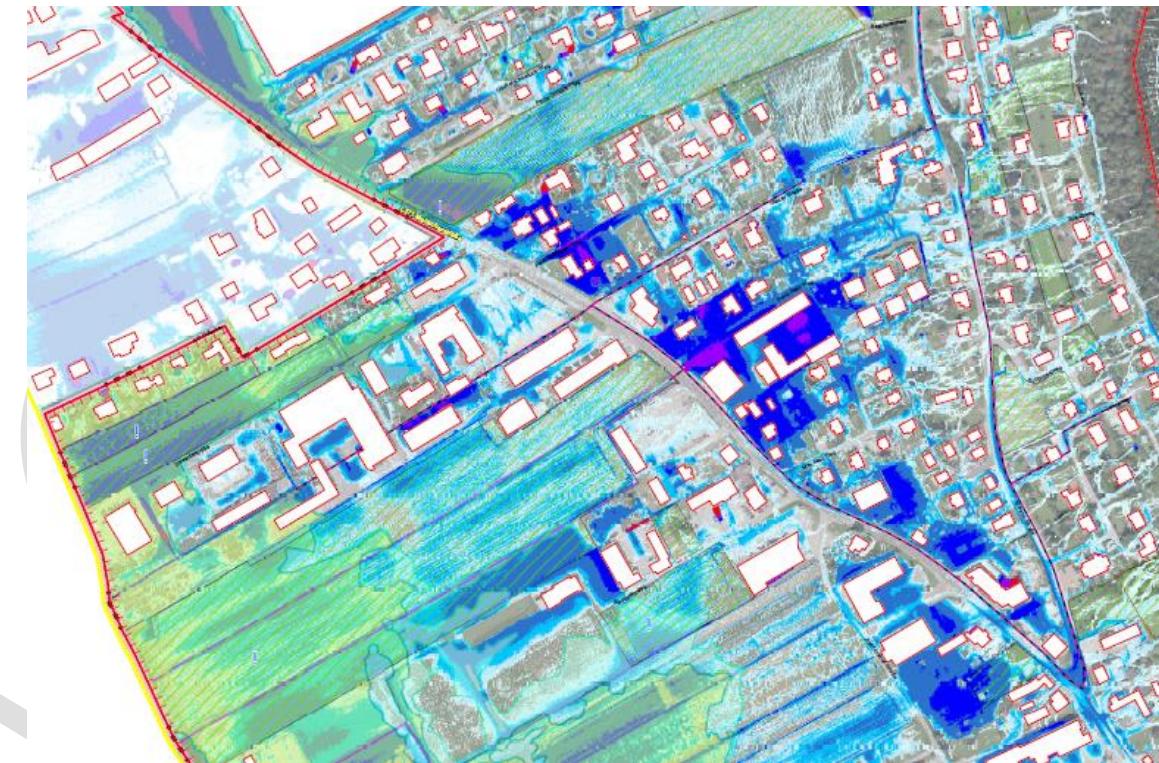


Abb. 122: Oberflächenmodell (Quelle: GIS Stmk.)

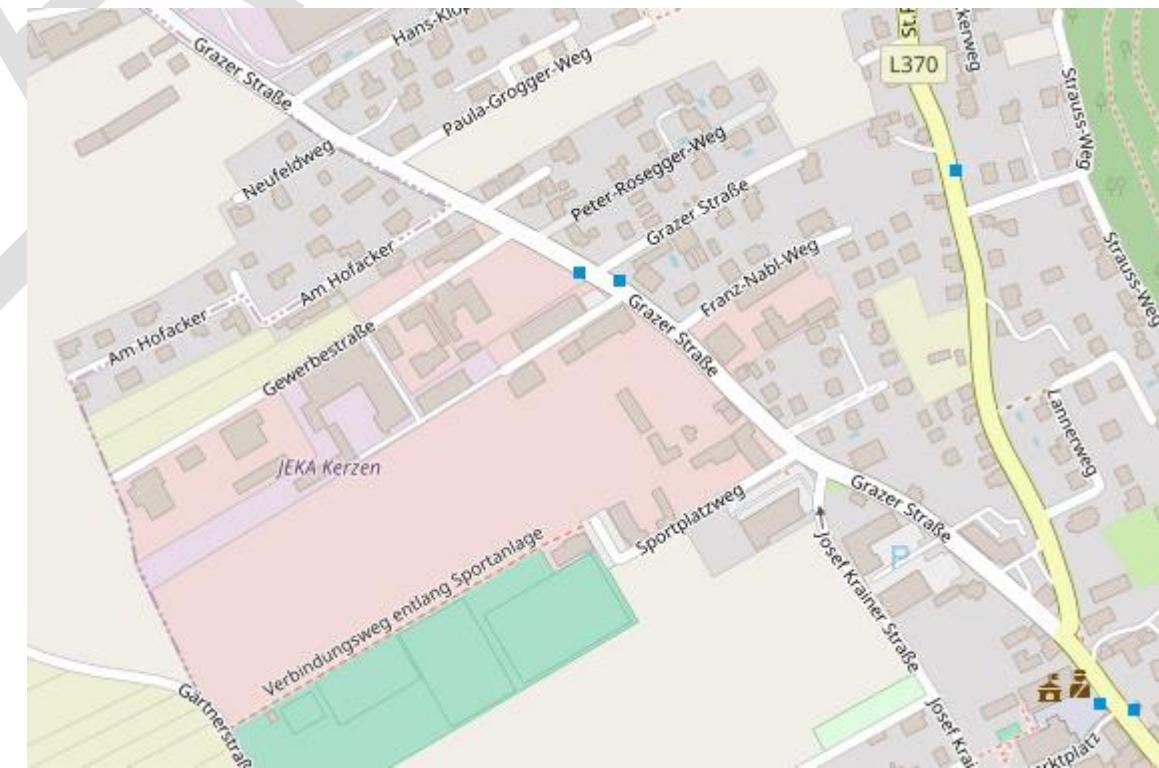


Abb. 123: Ortsmap (Quelle: Openstreet-map)



Formale Gestaltung:

HÖHENENTWICKLUNG IM KLEINHAUSGEBIET, DORF

- Schutz des Straßen- und Ortsbildes.
- Typologie Kleinhausstruktur und dörflich geprägte Bebauungsstruktur.
- Wohngebäude dürfen maximal zwei oberirdische Geschoße mit einem ausgebauten Dachgeschoß (Kniestock < 1,25 m) aufweisen.
- Frei zu haltende Sichtbeziehungen sind bei der Höhenfestlegung zu berücksichtigen.

FARBGEBUNG / MATERIAL

- Die Farbgebung und Gestaltung der Fassade darf das Landschaftsbild und die Ensemblewirkung des Siedlungsgebiets nicht beeinträchtigen.
- Die Farbgebung der Fassade muss sich an seiner Umgebung orientieren, um die Ensemblewirkung des Siedlungsgebiets nicht zu beeinträchtigen.
- Es dürfen keine Materialien oder Farben verwendet werden, die eine stark reflektierende Wirkung erzielen.
- Generell ist gedeckten und kontrastärmeren Farbtönen und Materialien der Vorzug zu geben. Die Alterungseigenschaften der jeweiligen Materialien und Oberflächen müssen berücksichtigt werden. Ziel ist eine lebendige, aber nicht schrille Farbstimmung, die sich aus dem Zusammenwirken aller am Ort existierender Bauwerke und Farbgebung ergibt.
- Die Färbelung sowie Materialität der Fassaden ist anhand eines Konzepts bei der Baubewilligung bzw. im baurechtlichen Bewilligungsverfahren vorzulegen (Fassaden, Fenster, Rinnen- und Rohre, Verschalungen und Verblechungen etc.).
- Fassadenbegrünungen sind zulässig.

FASSADEN

- Die Gestaltung der Fassaden ist so vorzunehmen, dass keine einheitliche Front entsteht, sondern die Fronten in mehrere deutlich voneinander abgesetzte Einzelfassaden gegliedert werden.
- Veränderungen von bestehenden Fassaden sind so vorzunehmen, dass sie sich in bestehende Elemente, wie Fassadengliederungen durch Sockel, Lisenen und Faschen, Fenster und Fensterumrahmungen, Hauptgesimse und Giebelgesimse, vorhandene charakteristische Putzstrukturen oder Unregelmäßigkeiten der Fassadenfläche einfügen.
- Der Verputz der Fassaden muss dem Charakter der jeweiligen Bauwerke entsprechen.
- Generell nicht zulässig sind vorgehängte Fassaden mit Stoff- bzw. Textilbespannungen, Netzen, Gittern, Wellblechen, Glasfassaden usgl.

- Die Fassadenflächen sind so zu färben, dass eine Ensemblewirkung nicht beeinträchtigt wird und die Straßenzüge und Plätze ein harmonisches Gesamtbild ergeben. Es dürfen an den Fassaden keine Farben und sonstige Materialien verwendet werden, die eine glänzende Oberflächenwirkung ergeben.
- Gefärbte Fassaden dürfen keine Unterteilungen aufweisen (z.B. aufgemalte Gesimse, „Schrägstriche“, Verzierungen usgl.).
- Fassaden mit einer Länge von mehr als 25 m müssen gegliedert werden. Die Struktur ist durch Versetzen der unterteilten Baumasse oder durch Gliederung mit vertikalen Elementen zu verdeutlichen.

ERSCHLIESUNG DER GEBAUDE

- Die Erschließungen dürfen das Gesamterscheinungsbild der Marktgemeinde nicht stören.
- Straßenseitige Laubengangerschließungen im Kerngebiet sind ausgeschlossen.
- Vertikale Erschließungen sind in das Hauptgebäude (formale Einheit) zu integrieren.

TECHNISCHE ANLAGEN

- Technische Anlagen dürfen das Gesamtbild der Marktgemeinde nicht stören bzw. dominieren.
- Freistehende technische Anlagen (z.B. Wärmepumpen) sind ortsbildverträglich in den Raum einzufügen.
- Klimaanlagen sind nach technischer Möglichkeit derart zu situieren, dass sie das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- Bei guter Einsehbarkeit durch höher gelegene Standorte ist auch die Draufsicht auf das jeweilige Bauwerk in gestalterischer Hinsicht relevant und entsprechend zu behandeln.
- Lärmschutzwände müssen als begrünter natürlicher Wall oder als Stahl-, Steck-/Schraubsystem mit einer Vegetationsfüllung ausgeführt werden. Ziel ist ein dauerhaft grünes Erscheinungsbild. Lärmschutzwände sind mit dem Ortsbild abzustimmen.
- Thermische Energieerzeugungsanlagen und PV-Anlagen sind grundsätzlich dachflächen-integriert bzw. dachparallel zulässig.
- Bei Flachdächern ist dies in Form von Solargründächern zulässig.
- Bei Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen bis zu 30° und 1 m von der Attika zurück versetzt zulässig – welche die Oberkante nicht überschreiten darf.
- In Gewerbe- und Industriegebieten müssen Dachflächen für Energieversorgung (Solargründach) Verwendung finden.



- Die Ausrichtung von Elementen hat sich an der primären Ausrichtung des Daches zu orientieren.
- Photovoltaikanlagen sind in möglichst der Trägerfläche angepasstem Farbton auszuwählen (z.B. sind Rot- und Grautöne verfügbar). Im Zweifelsfall ist schwarzen Elementen immer der Vorzug vor grellblauen Elementen zu geben. Eine Blendwirkung ist nicht zulässig.

SCHÜTZENSWERTE BEREICHE

- Bedeutsame kulturelle und klimatische Strukturen der Marktgemeinde Hausmannstätten müssen geschützt werden.
- Der 10 m Uferbegleitstreifen von fließenden Gewässern (siehe Baubeschränkungsplan) ist gemäß LGBI 117/2003 und Regionales Entwicklungsprogramm für den steirischen Zentralraum von einer Bebauung bzw. Versiegelung freizuhalten (Hauptgewässer + Nebengerinne). Eine Reduzierung der Abstandsfläche ist nur bei Nachweis des öffentlichen Interesses zum Zweck der Errichtung von nicht asphaltierten Fuß- und Radwegen zulässig. Ausnahme: Bei Erfordernis der Wasserbewirtschaftung oder wenn keine alternative Zufahrtsmöglichkeit besteht, darf auf Basis einer wasserrechtlichen und naturschutzrechtlichen Bewilligung eine Ausnahme vom Uferbegleitstreifen gewährt werden.
- Im Entwicklungsplan und Flächenwidmungsplan sind zum Zweck der Biodiversität, der klimawandelangepassten Planung, zur Errichtung von Erholungsflächen und bachbegleitenden Fuß- und Radwegen an geeigneten Stellen (insbesondere auch bei Prallseiten) die Uferbegleitgrünstreifen breiter als 10m gemessen von der Böschungsoberkante ausgewiesen. Die Dorfstraße ist lt. Festlegung im Flächenwidmungsplan in ihrer Art zu erhalten. Bei Nachverdichtungen ist darauf zu achten, dass der Gebietscharakter erhalten bleibt.
- Das Schloss „Pfeilerhof“ und dessen Umgebung ist in seiner Art zu erhalten. Bei Bauvorhaben in direkter Umgebung zum Schloss ist besonders auf den Erhalt des Landschaftsbildes und das Freihalten von Sichtachsen zu achten.
- Bei Bauvorhaben an den Hauptverkehrsachsen sind die Sichtachsen auf die Kirche der Marktgemeinde Hausmannstätten zu beachten bzw. freizuhalten.
- In Freihaltegebieten ist die Errichtung von baulichen Anlagen (auch im Rahmen der Land- und Forstwirtschaft) nicht zulässig.

ÖFFENTLICHER RAUM

- Die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes muss erhöht werden.
- Bei allen Gestaltungs-, Ordnungs- bzw. Herstellungsmaßnahmen im öffentlichen Raum und insbesondere bei Verkehrsflächen ist die ungehinderte und hochwertige Fuß- und Fahrraddurchquerbarkeit als wesentlicher und maßgebender Faktor zu berücksichtigen.
- Ausreichend dimensionierte und flexibel benützbare Flächen für das gesicherte Abstellen aller Arten von Fahrrädern inkl. Lastenrädern sind im öffentlichen Raum in regelmäßigen Abständen in der Zentrumszone herzustellen.
- Bei der Aufschließung von neuen Baugebieten ist auf regelmäßig aufzufindende Sitzmöglichkeiten bzw. Begegnungszonen zu achten.

SONSTIGE QUALITÄTSKRITERIEN

WOHNEN:

- Die Wohnqualität muss erhöht werden.

NACHNUTZUNG:

- Der Leerstand muss reduziert werden.

MÜLLRÄUME:

- Die Außenraumgestaltung muss durch Erhöhung der grünen Infrastruktur verbessert werden



ANHANG

AUSZUG BAUMLISTE

Hochwachsende Bäume (Wuchshöhe über 10 m)

- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 - Acer platanoides 'Cleveland' bzw. 'Columnare'
- Catalpa bignonioides (Amerikanischer Trompetenbaum)
- Celtis australis (Südlicher oder Europäischer Zürgelbaum)
- Corylus colurna (Baumhasel, Türkische Hasel)
- Fraxinus americana `autumn purple` (Weiße Esche)
- Fraxinus ornus (Blumen-Esche, Manna-Esche)
 - Fraxinus ornus 'Louisa Lady' bzw. 'Mecsek' (kugelförmige Blumen-Esche)
- Fraxinus pennsylvanica 'Summit' (Grüne Esche/Rotesche)
- Gleditsia japonica (Japanische Gleditschie)
- Gleditsia triacanthos (Dornlose Gleditschie)
 - Gleditsia triacanthos 'Inermis' bzw. 'Shademaster' oder 'Skyline' (Dornlose Gleditschie)
- Liriodendron tulipifera (Tulpenbaum)
- Platanus acerifolia (Syn. P. x hybrida, P. x hispanica) (Ahornblättrige Platane)
- Quercus cerris (Zerr-Eiche)
- Quercus farinosa (Ungarische Eiche)
- Quercus patraea (Trauben-Eiche)
- Quercus rubra (syn. Quercus borealis) (Amerikanische Roteiche)
- Robinia pseudoacacia 'Nyirsegí' (Gemeine Robinie, Scheinakazie)
- Sophora japonica (Japanischer Schnurbaum)
 - Sophora japonica 'Regent' (Japanischer Schnurbaum)
- Tilia cordata 'Racho' (Amerikanische Stadtlinde)
- Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
- Tilia tomentosa (Silber-Linde)
- Tilia tomentosa 'Brabant' (Brabanter Silber-Linde)

Kleine bis mittelgroße Bäume (bis ca. 10 m Höhe)

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Carpinus betulus 'Fastigiata' (Pyramiden-Hainbuche)
- Carpinus betulus 'Lucas'

- Cornus mas (Kornelkirsche, Gelber Hartriegel)
- Crataegus lavallei 'Carrierei' (syn. C. carrierei, Apfeldorn, Weißdorn)
- Crataegus x prunifolia (Pflaumenblättriger Weißdorn)
- Eriolobus trilobatus (syn. Malus trilobata) (Dreiblättriger Apfel)
- Fraxinus ornus (Blumen-Esche/ Mannaesche)
- Gleditsia triacanthos 'Sunburst' (Gold Gleditschie)
- Liquidambar styraciflua (Amberbaum)
- Koelreuteria paniculata (Blasenbaum, Blasenesche, Lampionbaum)
- Magnolia kobus (Baummagnolie, Kobushi-Magnolie)
- Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)
- Parrotia persica (Persischer Eisenholzbaum)
- Pyrus salicifolia (Weidenblättrige Birne)
- Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
 - Sorbus aria 'magnifica'
- Sorbus intermedia 'brouwers' (Schwedische Mehlbeere, Oxelbeere)
- Sorbus x thuringiaca 'fastigiata' (Thüringische Säulen-Mehlbeere)

AUSZUG HECKEN

- Grünerle
- Felsenbirne
- Berberitze
- Dirndlstrauch, Kornelkirsche, Gelb-Hartriegel
- Blutroter Hartriegel
- Hasel
- Zweigriffeliger Weißdorn
- Eingriffeliger Weißdorn
- Gewöhnlicher Seidelbast**
- Gewöhnlicher Spindelstrauch, Gewöhnliches Pfaffenkäppchen
- Faulbaum
- Echter Wacholder
- Liguster
- Blaue Heckenkirsche**
- Echtes Geißblatt
- Gewöhnliche Heckenkirsche, Rote H.
- Apfel*
- Mispel
- Weichsel
- Zwetschken-, Kriecherl-, Kirschpflaumen-Artengruppe



- Schlehe, Schlehendorn
- Wildbirne*
- Kreuzdorn
- Feld-Rose
- Hundsrose
- Gebüsche-Rose
- Essig-Rose**
- Kleinblütige Wein-Rose
- Hängefrucht-Rose, Gebirgs-R.
- Wein-Rose
- Filz-Rose
- Apfel-Rose
- Gebirgs-Weide, Großblatt-Weide
- Ohr-Weide
- Salweide*
- Asch-Weide
- Glanz-Weide
- Schwarz-Weide
- Purpurweide
- Korb-Weide
- Schwarzer Holunder
- Mehlbeere*
- Vogelbeere*
- Österreich-Mehlbeere*
- Zwergmehlbeere
- Elsbeere*
- Karparten-Spiersstrauch**
- Weidenblättriger Spiersstrauch**
- Eibe***
- Wolliger Schneeball
- Gewöhnlicher Schneeball

* max. Wuchshöhen über 8 m

** sehr schwachwüchsige Arten unter 2 m Wuchshöhe

*** max. Wuchshöhe über 8 m, aber sehr schnitttolerant und hervorragender Sichtschutz. Mußte bei Weideflächen aufgrund der Giftigkeit nicht verwendet werden! (x) bis ca. 1200 m

AUSZUG PFLANZEN FÜR ENTWÄSSERUNGSMULDEN

STAUDEN

- Sumpf-Schafgarbe (*Achillea ptarmica*)
- Eibisch (*Althea officinalis*)
- Wald-Geißbart (*Aruncus dioicus*)
- Heil-Ziest (*Betonica officinalis*)
- Wasserdost (*Eupatorium cannabinum*)
- Großes Mädesüß (*Filipendula ulmaria*)
- Bach-Nelkenwurz (*Geum rivale*)
- Sibirische Schwertlilie (*Iris sibirica*)
- Kuckucks-Lichtnelke (*Lychnis flos-cuculi*)
- Gilbweiderich (*Lysimachia vulgaris*)
- Blutweiderich (*Lythrum salicaria*)
- Echter Baldrian (*Valeriana officinalis*)

GRÄSER

- Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*)
- Rasen-Schmiele (*Deschampsia cespitosa*)
- Blaues Pfeifengras (*Molinia caerulea*)
- Rand der Sickermulde
- Odermennig (*Agrimonia eupatoria*)
- Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*)
- Pfirsichblatt-Glockenblume (*Campanula persicifolia*)
- Nessel-Glockenblume (*Campanula trachelium*)
- Wiesen-Pippau (*Crepis biennis*)
- Wald-Erdbeere (*Fragaria vesca*) (Bodendecker)
- Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*)
- Wolfstrapp (*Lycopus europaeus*)
- Seifenkraut (*Saponaria officinalis*)
- Rotes Marienröschen (*Silene dioica*)
- Echte Goldrute (*Solidago virgaurea*)
- Rainfarn (*Tanacetum vulgare*)



AUFGABE

UMWELT- PRÜFUNGEN



3.5. UMWELTPRÜFUNG

3.5.1. RECHTSGRUNDLAGE

⇒ Lt. § 4 Abs. 1 STROG 2010, LGBl. 2010/49 i.d.g.F. ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen, wenn

“...

die Planungen und Programme geeignet sind,

1. Grundlage für ein Projekt zu sein, das gemäß dem Anhang 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000 einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, oder
2. Europaschutzgebiete gemäß den naturschutzrechtlichen Bestimmungen erheblich zu beeinträchtigen.

...”

⇒ Lt. § 4 Abs. 2 STROG 2010, LGBl. 2010/49 i.d.g.F. ist eine Umwelterheblichkeitsprüfung durchzuführen:

“...

(2) Planungen, für die nicht bereits eine Pflicht zur Umweltprüfung nach Abs. 1 besteht, sind nur dann einer Umweltprüfung zu unterziehen, wenn sie voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben. Zum Zweck dieser Beurteilung hat eine Umwelterheblichkeitsprüfung auf Grundlage von einheitlichen Prüfkriterien zu erfolgen, die einschließlich der dazu erforderlichen Schwellen- und Grenzwerte von der Landesregierung durch Verordnung festzulegen sind. Hierbei sind zu berücksichtigen:

1. das Ausmaß, in dem die Planung für andere Programme oder Pläne oder für Projekte und andere Tätigkeiten in Bezug auf den Standort, die Art, Größe und Betriebsbedingungen oder durch die Inanspruchnahme von Ressourcen einen Rahmen setzt,
2. die Bedeutung der Planung für die Einbeziehung der Umwelerwägungen, insbesondere in Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung sowie die für die Planung relevanten Umweltprobleme,
3. die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,
4. der kumulative und grenzüberschreitende Charakter der Auswirkungen, der Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen sowie die Auswirkungen auf die unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders geschützten Gebiete,
5. die Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt,
6. die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes.

Die Ergebnisse von Umwelterheblichkeitsprüfung sind den Erläuterungen der betroffenen Pläne und Programme anzuschließen.

...”

Siehe auch:

- o Grundlagen zum „Örtlichen Entwicklungskonzept, Periode 5.0“

3.5.2. PRÄAMBEL

3.5.3. QUELLEN

Grundlagen zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“ und somit zur Beurteilung der Umwelterheblichkeit sind u.a.:

Die Bestandsaufnahmen (Bestandsplan), Analysen und Prognosen zu

- o Naturraum und Umwelt
- o Problemflächen
- o Bevölkerung
- o Siedlungsraum
- o Wohnungswesen
- o Wirtschaft
- o Bildung, Kultur, Gesundheits- und Sozialwesen
- o Technische Infrastruktur

Der Wortlaut des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes, Periode 5.0“

Der Entwicklungsplan des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes, Periode 5.0“

3.5.4. BEZUG UND AUFGABENSTELLUNG

Prüfungsgegenstand und Anlass

sind das „Örtliche Entwicklungskonzept“ und der Entwicklungsplan, Periode 5.0

3.5.5. PRÜFUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Schritt 1: Abschichtung

Schritt 2: Ausschlusskriterien/Prüfen auf potentielle UVP-Pflicht bzw. potentielle Beeinträchtigung eines Europaschutzgebietes

Schritt 3: Prüfen der Umwelterheblichkeit (UEP) für - NICHT ERFORDERLICH

SCHRITTE 1 UND 2:

Abschichtung und Prüfen auf Vorliegen von Ausschlusskriterien sowie auf potentielle UVP-Pflicht bzw. potentielle Beeinträchtigung eines Europaschutzgebietes

It. Leitfaden „SUP in der örtlichen Raumplanung, 2. Auflage“, verfasst von der Abteilung 13 des Amtes der Stmk. Landesregierung, Stand: April 2011.

ABSCHICHTUNG UND AUSSCHLUSSKRITERIEN

Erweiterung bzw. Funktionsänderungen der Entwicklungspotentiale und örtlichen Vorrangzonen/Eignungszonen.

Tabelle 2: Formatvorlage der Tabelle zu Prüfschritt 1 und Prüfschritt 2

Planungsbezug		Prüfschritt 1 ¹ Abschichtung	Prüfschritt 2 ¹				Begründung / Erläuterungen ²		Weitere Prüfschritte erforderlich
Lfd. Nr.	Gebiets-Bezeichnung / räumlicher Bezug		„geringfügige“ Änderung / Nutzung	Eigenart und Charakter	Offensichtlich keine erheblichen	UVP-Pflicht	Beeinträchtigung von Europaschutz-		
4	Berndorf 0,14ha		✓			--	--		
7	Berndorf 0,35ha			✓	✓	--	--	Das Gebiet schließt unmittelbar an eine Siedlung an und ist von Verkehrsflächen umschlossen Die Funktion „Wohnen und oder landwirtschaftliches Siedlungsgebiet“ lässt keine erheblichen Emissionen zu.	
6	Martha Wölger Weg 0,17ha		✓			--	--		
Nördlich Landesstraße L 371									
8	0,14ha		✓			--	--		
10	0,04ha		✓			--	--		
südlich Landesstraße L 371									
19	0,45ha				✓	--	--	Das Gebiet schließt unmittelbar an eine Siedlung an. Die Funktion „Wohnen“ lässt keine erheblichen Emissionen zu.	
22	0,07ha		✓			--	--		
Kudlichweg									
34	0,42ha				✓	--	--	Das Gebiet schließt unmittelbar an eine Siedlung an. Die Funktion „Wohnen“ lässt keine erheblichen Emissionen zu.	
Judendorf bis zur Gemeindegrenze									
41	1,41					--	--		
48	0,2		✓			--	--		
49	0,14		✓			--	--		
53	0,43				✓	--	--	Das Gebiet schließt unmittelbar an eine Siedlung an. Die Funktion „Wohnen“ lässt keine erheblichen Emissionen zu.	
58	0,04		✓			--	--		
41	1,41					--	--	Aufgrund der Flächeninanspruchnahme ist eine UEP erforderlich	
48	0,2		✓			--	--		
49	0,14		✓			--	--		
53	0,43				✓	--	--	Das Gebiet schließt unmittelbar an eine Siedlung an. Die Funktion „Wohnen“ lässt keine erheblichen Emissionen zu.	
58	0,04		✓			--	--		

¹ Zutreffendes ankreuzen

² Bei zusätzlichem Platzbedarf sind weitere Blätter anzuschließen

Prüfschritt 3

Umwelterheblichkeitsprüfung / UEP

Allgemeine Erläuterungen

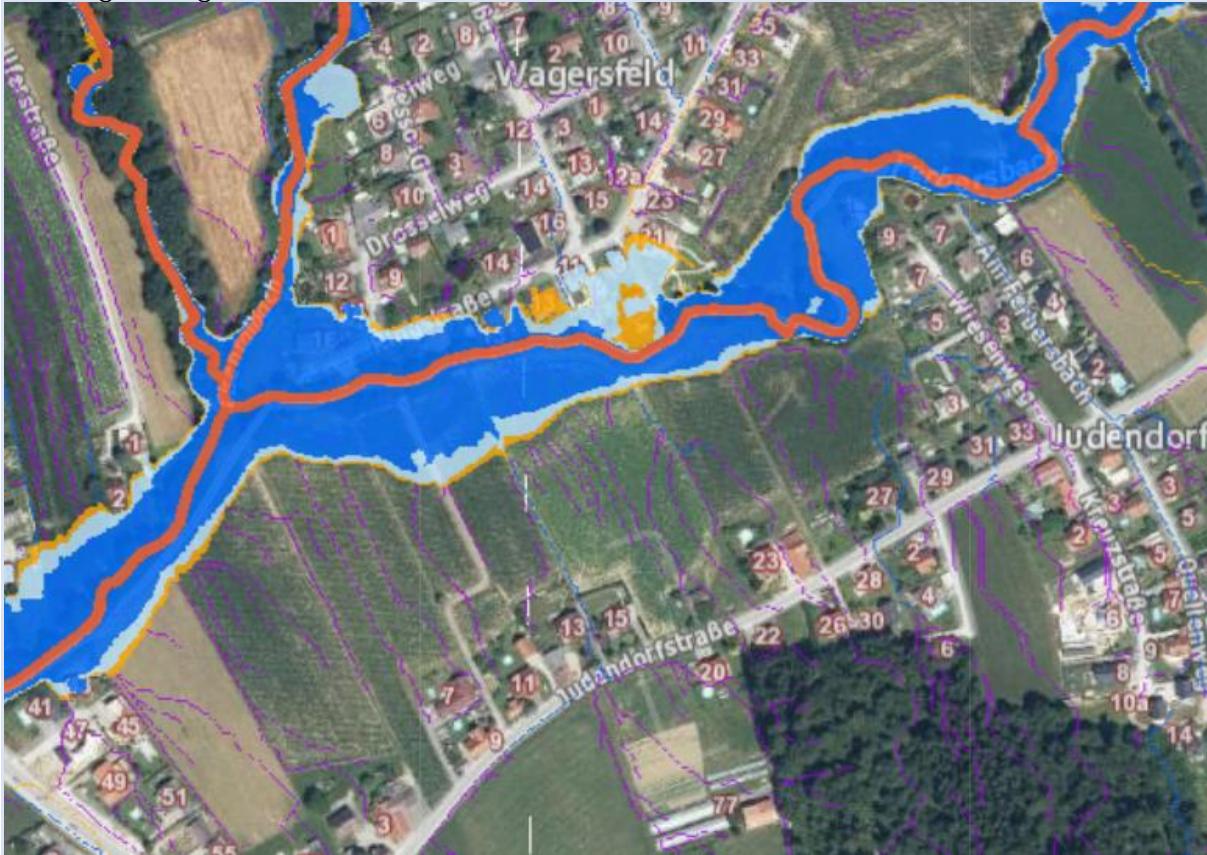
IST

SOLL

Das Beurteilungsgebiet liegt am Nordrand von Judendorf. Es reicht bis zur Grenze des Hochwasserschutzprojektes für den Ferberbach. Das Gebiet ist U-förmig von Einfamilienhäusern umschlossen und ist stark durchgrünnt.

Geplant ist die Verdichtung des Gebietes mit weiteren Einfamilienhäusern

Das Gebiet ist fußläufig mit dem Ortskern und dem Schulzentrum, sowie Nahversorgungseinrichtungen längs des Ferberbaches verbunden.



Mensch / Gesundheit

Das Gebiet liegt abseits von stark frequentierten Straßen oder von emittierenden Betrieben und hat somit eine hohe Wohnqualität.

Das gesamte Gemeindegebiet liegt im Feinstaubsanierungsgebiet „außeralpine Steiermark“

Bewertung:

Es ist mit keiner Erhöhung der Lärmbelastung zu rechnen, da das Gebiet für eine Wohnnutzung vorgesehen ist. Erschütterungen sind nicht zu erwarten. Die Verkehr bedingten Veränderungen der Feinstaubbelastung sind geringfügig bzw. irrelevant.

Mensch / Gesundheit: Verbesserung / keine Beeinträchtigung

Mensch / Nutzungen

Sach-/Kulturgüter und Land- und Forstwirtschaft>>

Das Beurteilungsgebiet reicht an Einfamilienhäuser. Die Flächen werden aktuell noch als klein-teilige Wiesen genutzt. Eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung der Flächen ist aufgrund der Zersiedelung des Bereiches nur erschwert möglich.

Bewertung:

Sach- und Kulturgüter sind nicht betroffen. Durch die Nachverdichtung entstehen keine Nachteile für die Bewohner des Gebietes. Da die Veräußerung der unbebauten Flächen durch die Landwirte erfolgt, können diese mit dem lukrierten Erlös zusammenhängend größere Ersatzflächen erwerben und damit eine strukturelle Verbesserung ihrer Betriebe erwirken.

Mensch / Nutzungen: Verbesserung / keine Beeinträchtigung

Landschaft / Erholung

Da die Flächen aktuell landwirtschaftlich genutzt werden, stehen sie zum Zwecke der Erholung nicht zur Verfügung. Durch die Tallage besteht keine visuelle Fernwirkung. Das Gebiet ist dzt unbebaut.

Bewertung:

Eine Baulandentwicklung dieser Flächeninanspruchnahme verändert das Landschaftsbild in jedem Fall. Ein kulturelles Erbe ist nicht betroffen. Eine Erholungsfunktion ist nicht betroffen und bleiben ausreichend Freiflächen längs des Ferberbaches erhalten

Landschaft / Erholung Verschlechterung

Naturraum / Ökologie

Es handelt sich um zweimähdige Wiesen und fallweise auch kleine Ackerflächen. Der Ferberbach liegt deutlich weiter nördlich.

Bewertung:

Der wertvolle Naturraum längs des Ferberbaches ist nicht betroffen. Kleinlebewesen, Tiere halten sich bevorzugt längs des Ferberbaches in durch Bäume und Sträucher geschützten Bereichen auf. Diese sind von der Baulandentwicklung nicht betroffen. Lt. Gis- Steiermark besteht kein Standortpotential für Pflanzen-

Naturraum/ Ökologie: Verbesserung / keine Beeinträchtigung

Ressourcen

I Planungsgebiet wurden keine Naturgefahren bekanntgegeben. Abbauwürdige Mineralische Rohstoffe, Boden und Altlasten sind nicht vorhanden

Ressourcen Verbesserung / keine Beeinträchtigung

Zusammenfassende Beurteilung der Prüfung auf Umwelterheblichkeit / Gebiet 41

Tabelle 3: Zusammenfassende Beurteilung

Themencluster	Bewertung der Auswirkungen
Mensch / Gesundheit:	Verbesserung / keine Beeinträchtigung
Mensch / Nutzungen:	Verbesserung / keine Beeinträchtigung
Landschaft / Erholung	Verschlechterung
Naturraum / Ökologie	Verbesserung / keine Beeinträchtigung
Ressourcen	Verbesserung / keine Beeinträchtigung

SCHLUSSFOLGERUNG:

Aus der Sicht der örtlichen Raumplanung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten und ist daher KEINE Umweltpflege (UP) erforderlich!