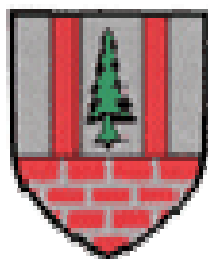


WORTLAUT UND ERLÄUTERUNGSBERICHT FLÄCHENBILANZ / BAULANDZONIERUNG ZUM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 4.0

BESCHLUSSUNTERLAGE



MARKTGEMEINDE UNTERPREMSTÄTTEN

Bezirk Graz-Umgebung
A-8141 Unterpremstätten
Hauptstraße 151
Tel.: 0 31 36 / 52 4 05-0
Fax: 0 31 36 / 52 4 05-20

UNTERPREMSTÄTTEN, AM 15.12.2009



Architekt Dipl.-Ing.

Silvia Kerschbaumer-Depisch

8141 UNTERPREMSTÄTTEN, HAUPTSTRASSE 208
(03136/556699-0, FAX 03136/556699620

E-Mail: graz@team-depisch.at
<http://www.team-depisch.at>

ZT **DEPISCH** ISO 9001
INGENIEURTEAM

INHALTSVERZEICHNIS

WORTLAUT	4
§ 1 GELTUNGSBEREICH, PLANVERFASSER	4
1.1 GELTUNGSBEREICH	4
1.2 PLANVERFASSER	4
§ 2 ABGRENZUNG DES BAULANDES	4
2.1 BAULANDABGRENZUNG	4
2.2 FESTLEGUNG VON GRENZEN	4
§ 3 ABWASSERENTSORGUNG	5
§ 4 WIDMUNGSFESTLEGUNGEN	5
4.1 VOLLWERTIGES BAULAND	5
4.2 AUFSCHLIEßUNGSGEBIET	5
4.3 SANIERUNGSGEBIET	9
4.4 SONDERNUTZUNGEN IM FREILAND	10
4.5 VERKEHRSFLÄCHEN	13
4.6 MAßNAHMEN ZUR AKTIVEN BODENPOLITIK.....	14
<i>Vorbehaltsfläche gem. § 26c</i>	17
4.7 BAULANDZONIERUNG	17
<i>Zielsetzung:</i>	17
<i>Planungsinstrumente:</i>	17
§ 5 ERSICHTLICHMACHUNGEN	18
§ 6 NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	21
§ 7 INKRAFTTRETEN DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES	23
ERLÄUTERUNGEN	24
1 PLANUNGSGRUNDLAGEN	24
1.1 GESETZLICHE GRUNDLAGEN	24
1.2 ÜBERÖRTLICHE RAUMPLANUNG.....	24
1.3 ÖRTLICHE RAUMPLANUNG.....	25
<i>Ersichtlichmachungen</i>	25
<i>Nutzungsbeschränkungen</i>	26
1.4 BEKANNT GEGEBENE BAUVORHABEN UND PLANUNGSINTERESSEN	26
2 PLANUNGSGRUNDSÄTZE	27
2.1 LEITLINIEN DER BAULANDAUSWEISUNG UND DER GEBIETSKATEGORISIERUNG, FESTLEGEN DER BEBAUUNGSDICHTE	27
2.2 BESCHREIBUNG DER EINZELNEN SIEDLUNGSBEREICHE	28
2.3 ÄNDERUNGSÜBERSICHT	37
3 EINWENDUNGEN ZUM REVISIONSENTWURF, NACHTRÄGLICHE ANTRÄGE	41
4 PLANBEILAGEN	41
7.1 DIFFERENZPLAN	41
7.2 GEWÄSSERKARTE UNTERPREMSTÄTTEN	41
5 FLÄCHENBILANZ IM WOHNBAU	42

WORTLAUT

Verordnung über den von der Marktgemeinde Unterpremstätten gemäß Steiermärkischem Raumordnungsgesetz 1974, § 29, idgF LGBl 89/2008 am 16.12.2008 beschlossenen sowie am 27.01.2009, am 21.04.2009 und am 15.12.2009 ergänzten Flächenwidmungsplan 4.0 samt Wortlaut und zeichnerischer Darstellung.

§ 1 Geltungsbereich, Planverfasser

1.1 Geltungsbereich

Der Flächenwidmungsplan umfasst das gesamte Gemeindegebiet der Marktgemeinde Unterpremstätten. Die Marktgemeinde Unterpremstätten besteht aus den Katastralgemeinden Hautzendorf, Oberpremstätten und Unterpremstätten.

1.2 Planverfasser

Die zeichnerische Darstellung des Flächenwidmungsplans 4.0, verfasst von Architektin DI Silvia Kerschbaumer-Depisch, 8141 Unterpremstätten, Hauptstraße 208, basierend sowohl auf dem Flächenwidmungsplan 3.0 vom 31.01.2003, verfasst von Architekt DI Herfried Peyker, Kaiser Josef Platz 5/1, A - 8010 Graz, als auch auf der Plangrundlage M 1/5000 BEV-DKM inkl. Gebäudenachführungen Stand Februar 2008, bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung und stellt die räumliche Gliederung des Gemeindegebietes in Bauland, Freiland und Verkehrsflächen dar.

§ 2 Abgrenzung des Baulandes

2.1 Baulandabgrenzung

Die Abgrenzung des Baulandes erfolgte im Allgemeinen deckungsgleich mit den auf der Planunterlage ersichtlichen Grundstücksgrenzen bzw. derart, dass eine eindeutige Zuordnung zu Bezugspunkten und/oder -linien gegeben ist, bzw. orientierte sich an zwischenzeitlich erfolgten Grundstücksteilungen.

Geringfügige Korrekturen bzw. Arrondierungen wurden auf Grund des aktuellen Katasterstandes vorgenommen.

2.2 Festlegung von Grenzen

Die Festlegung von Grenzen im ggstl. Flächenwidmungsplan sind Nutzungsgrenzen auf Grund der Lage in der Natur und der naturräumlichen Gegebenheiten.

Geringfügige Abweichungen von diesen Festlegungen auf Grund des aktuellen Katasterstandes sind an den naturräumlichen Gegebenheiten und den Zielsetzungen der örtlichen Raumplanung (insbesondere dem Entwicklungsplan) zu orientieren.

Große Abweichungen bedürfen einer Änderung des Flächenwidmungsplanes.

§ 3 Abwasserentsorgung

Der kanalisierbare Bereich der Gemeinde ist ausgebaut.

Alle im Flächenwidmungsplan 4.0 als Bauland ausgewiesenen Grundstücke sind an den öffentlichen Kanal angeschlossen bzw. liegen Anschlussmöglichkeiten vor. Hinsichtlich der abwassertechnischen Erschließung liegt in allen Siedlungsgebieten vollwertiges Bauland vor.

§ 4 Widmungsfestlegungen

4.1 Vollwertiges Bauland

Gem. § 23 Abs. 1 Stmk. ROG 1974 idgF LGBl. Nr. 89/2008:

Vollwertiges Bauland sind alle Baulandflächen, die nicht ausdrücklich als Aufschließungsgebiete oder Sanierungsgebiete festgelegt sind.

4.2 Aufschließungsgebiet

Gem. § 23 Abs. 3 Stmk. ROG 1974 idgF LGBl. Nr. 89/2008:

Als Aufschließungsgebiete werden gemäß § 23 Abs. 3 Stmk. ROG jene Grundflächen ausgewiesen, die zur Zeit der Planerstellung mangelhaft erschlossen sind oder das öffentliche Interesse (wirtschaftliche und siedlungspolitische Interessen und dergleichen) der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegenstehen.

Die Aufhebung der Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet hat der Gemeinderat nach Erfüllung der o.a. Aufschließungserfordernisse unter Anführung der Gründe für die Aufhebung und der Festlegung, ob eine Bebauungsplanung im Sinne des § 27 Abs. 1 notwendig ist, mit Zweidrittelmehrheit zu beschließen.

Gründe für die Festlegung von Aufschließungsgebieten:

- o Mängel der Erschließung (Aufschließungsstraßen, Verlegung von Infrastrukturleitungen wie Kanal, Wasser, Energieversorgung etc.)
- o natürliche Voraussetzungen wie Beseitigung von Hochwassergefahren, ausreichende Bodensetzung, baugelogeische Begutachtung, etc.
- o sonstige Erfordernisse wie Lärmfreistellung, etc.
- o Erstellung eines Bebauungsplanes bzw. von Bebauungsrichtlinien

Im Flächenwidmungsplan werden folgende Aufschließungsgebiete festgelegt (die Bezeichnung der Siedlungsbereiche entspricht der Gliederung der Planungsbereiche des Entwicklungsplans, die fortlaufende Nummerierung verweist auf die Darstellung im Flächenwidmungsplan):

Bereich lt. ÖEK	Lfd. Nr.	Gstk. - Nummer	Baugebiets-kategorie	Aufschließungs-erfordernisse	Baulandzonierung
KG Hautzendorf					
H 2	1	28/1 (TF)	WA 0,2 - 0,4	Rodung, Zufahrt	keine
H 3	2	89/1	WA 0,2 - 0,5	äußere und innere Erschließung, gesamte Infrastruktur	Bebauungsplan
	3	63/4 (TF)	WA 0,2 - 0,5	Erschließung, bodenmechanisches Gutachten, Grundstücksteilung	Bebauungsplan
H 4	4	87/93, 108/2, 111/1 - je TF; 112, 115, 117/2, 120/1, 121/4	GG 0,2 - 1,0	äußere und innere Erschließung, gesamte Infrastruktur, Entwässerung, Bedachnahme auf die angrenzenden Baugebiete	Bebauungsplan (in Abstimmung mit den angrenzenden Baugebieten)
H 5	5	176/1 (TF), 176/3 (TF)	WR 0,2 - 0,4	äußere und innere Erschließung, gesamte Infrastruktur	Bebauungsplan
	6	215/1, 220/2, 221 - je TF;	WA 0,2 - 0,5	äußere und innere Erschließung, gesamte Infrastruktur	Bebauungsplan
H 7	7	182, 183, 184/1, 184/2, 184/3, 185, 186, 187, 191/1, 191/2, 200/1, 200/2, 202/1, 209/1, 212 (je TF)	FW 0,2 - 0,4	äußere und innere Erschließung, Anschluss an die sonstige technische Infrastruktur; Einhaltung der Erschließungsaufgaben der wasserrechtlichen Bescheide, Lärmfreistellung	Bebauungsrichtlinie
	8	252 (TF lt. FWP ÄV 3.11 u. 3.29)	FW 0,2 - 0,5	Einhaltung der Erschließungsaufgaben der wasserrechtlichen Bescheide sowie der Auflagen der vorliegenden lärmtechnischen und bodenmechanischen Gutachten; äußere und innere Erschließung sowie die sonstige technische Infrastruktur	Bebauungsplan
KG Oberpremstätten					
O 1	37	9/4 (TF)	WR	Rodungsbewilligung	keine
O 1	34	31, 32, 35 (je TF)	WR	Rodungsbewilligung, Abstimmung mit Bundesdenkmalamt (Bodenfundstätte)	keine
O 1	35	38/1	WA 0,2 - 0,4	Hochwasserfreistellung, Lärmfreistellung	keine

O 1	36	486/92	WA 0,2 - 0,4	Rodungsbewilligung, Lärmfreistellung	keine
O 2	9	114/1 (TF), 117/15	I1 0,3 - 1,2	äußere und innere Erschließung, gesamte Infrastruktur, Entwässerung, Rodungsbewilligung, Bauverbotszone A2 und GKB	Bebauungsrichtlinie mit Erschließungskonzept
	10	117/9 117/19, 117/29	I1 0,3 - 1,2	äußere und innere Erschließung, gesamte Infrastruktur, Entwässerung, Bauverbotszone A2 und GKB, geolog. Gutachten	Bebauungsrichtlinie mit Erschließungskonzept
	11	168/3	GG 0,3 - 1,2	äußere und innere Erschließung, gesamte Infrastruktur, Immissionschutzstreifen für östlich gelegenes Wohngebiet	Bebauungsrichtlinie
O 3	12	190/1, 190/2, 190/4, 190/6, 190/7, 191/1	WR 0,2 - 0,4	äußere und innere Erschließung, gesamte Infrastruktur	Bebauungsplan samt Erschließungskonzept
	13	214, 215,	WR 0,2 - 0,4	äußere und innere Erschließung, gesamte Infrastruktur, Lärmfreistellung	Bebauungsplan samt Erschließungskonzept
	38	213/1	WR 0,2 - 0,4	äußere und innere Erschließung, gesamte Infrastruktur, Lärmfreistellung	Bebauungsplan samt Erschließungskonzept
O 4	14	247/3, 247/4 (TF)	WA 0,2 - 0,5	äußere und innere Erschließung, gesamte Infrastruktur, Lärmfreistellung	Bebauungsplan
	15	296/1 (TF)	WR 0,2 - 0,4	äußere Erschließung, gesamte Infrastruktur	Bebauungsplan in Abstimmung mit bestehendem Bebauungsplan
	16	294/1 (TF)	WR 0,2 - 0,4	äußere Erschließung samt Zufahrt für den östlich gelegenen Erweiterungsbereich gem. Entwicklungsplan	Erschließungskonzept
	17	338/1, 340/3, 340/4 (TF)	WR 0,2 - 0,4	Anschluss an die Abwasserentsorgung	Bebauungsrichtlinie
	18	432/1 (TF)	WR 0,2 - 0,4	äußere Erschließung, gesamte Infrastruktur	Bebauungsrichtlinie
	19	434/1, 435/1, 435/3, 437	WR 0,2 - 0,4	äußere Erschließung, gesamte Infrastruktur	Bebauungsrichtlinie
	20	327 (TF)	WA 0,2 - 0,5	äußere Erschließung, gesamte Infrastruktur	Bebauungsrichtlinie

KG Unterpremstätten					
U 5	22	362, 367	GG 0,2 - 1,2	innere Erschließung, gesamte Infrastruktur, mit der Baubezirksleitung Graz-Umgebung und der Fachabteilung 18A abzustimmendes Verkehrskonzept (äußere Erschließung), Entwässerung	mit der Gemeinde, dem Grundeigentümer sowie der örtlichen Raumplanung abzustimmendes Gestaltungs- und Bauungskonzept
U 7	23	216/7, 217/3; 186 - 197 (je TF); 526, 528 (je TF) - ~70m breiter Streifen entlang Gemeindestraße)	I1 0,3 - 1,2	innere Erschließung, äußere Erschließung samt mit der Fachabteilung 18A abzustimmendem Erschließungskonzept, gesamte sonstige Infrastruktur, Entwässerung	Bebauungsrichtlinie mit Erschließungskonzept
	24	bleibt Freiland!	-	-	-
U 8	25	215/1, 228/1, 228/2	I1 0,3 - 1,2	innere Erschließung, Verlegen der Infrastrukturleitungen, bodenmechanisches Gutachten, Einbindung in das Gesamtkonzept lt. Studie Graz-Süd, Berücksichtigung der Bauverbotszone der Autobahn A9, Eintragung als mögliche Altlastenverdachtsfläche in die Datenbank	Bebauungsplan
U 9	26	402/36, 402/81	WR 0,2 - 0,4	äußere und innere Erschließung, gesamte Infrastruktur	Bebauungsplan
U 10	27	61 (TF)	WR 0,2 - 0,4	Anbindung an das Gemeindestraßennetz, Bedachtnahme 20kV-Leitung und Waldrandlage	Bebauungsrichtlinie
U 11	28	461/1	WA 0,2 - 0,5	äußere und innere Erschließung, gesamte Infrastruktur, geologisches Gutachten	keine Maßnahmen (Bebauungsprojekt liegt vor und soll umgesetzt werden)
	29	459/2	WA 0,2 - 0,5	äußere und innere Erschließung, gesamte Infrastruktur, Entwässerung, Lärmfreistellung	Bebauungsplan
U 12	30	463/10 (TF)	WA 0,5 - 0,5	äußere Erschließung, Freihalten Bachbereich, Lärmfreistellung	Bebauungsplan
U 13	31	431/6	GG 0,2 - 1,2	äußere und innere Erschließung Lärmfreistellung	Bebauungsrichtlinie

U 15	32	476 (TF)	WR 0,2 - 0,4	Erschließung, sämtliche Infrastruktur	Bebauungsrichtlinie
U 15	33	471/1, 471/2, 493/1	WA 0,2 - 0,4	Erschließung, Lärmfrei- stellung	Bebauungskonzept lt. Lärmgutachten
U 14	39	486/59 und 486/62 (je TF)	I1 0,3 - 1,2	Erschließung, Rodungs- bewilligung	keine

Ergänzend dazu wird festgelegt, dass im Bereich der südöstlichsten Eckparzelle des Grundstücks Nr. 182, KG Hautzendorf, künftig nur der östliche, auf den beiden tieferen Niveaus gelegene Teilbereich für eine Bebauung herangezogen werden kann. Der westliche Spitz dieser Parzelle auf dem Niveau der Seestraße ist aus Sicht des Orts- und Straßenbildes (so wie die übrigen Bauparzellen im ggstl. Siedlungsteil) von weiteren Bebauungen freizuhalten.

4.3 Sanierungsgebiet

Gem. § 23 Abs. 4 Stmk. ROG 1974 idgF LGBl. Nr. 89/2008:

Überwiegend bebaute Grundflächen sind als Sanierungsgebiete festzulegen, wenn Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher oder hygienischer Mängel (Lärm, Abwasser, etc.) notwendig sind.

1. Sanierungsgebiet Hochwasser

Die Gewässer im Gemeindegebiet befinden sich im Kompetenzbereich der Bundeswasserbauverwaltung.

Hochwasserabflusszonen (HQ₃₀ und HQ₁₀₀) werden entsprechend den vorliegenden HW-Untersuchungen für den Doblbach, den Lembach sowie den Gepringbach im Flächenwidmungsplan dargestellt.

Für die Errichtung von Bauten und Anlagen innerhalb der Grenzen der HQ₃₀-Zone ist eine wasserrechtliche Bewilligung einzuholen.

2. Sanierungsgebiet Lärm (Verkehr)

Alle innerhalb der im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemachten Lärmisophonienlinien gelegenen Baulandbereiche werden als "Sanierungsgebiet Lärm" mit dem Ziel der Lärmfreistellung festgelegt.

Das Sanierungserfordernis ist der aktive Lärmschutz (wie Abschirmungen) mit dem Ziel der Lärmfreistellung. Als Sanierungszeitraum zur Beseitigung der Mängel wird eine Frist von 15 Jahren ab Rechtskraft des Flächenwidmungsplans 4.0 festgelegt.

Darüber hinaus sind Maßnahmen des passiven Lärmschutzes zulässig, das bedeutet, dass z.B. bei der Bauführung Wohn- und Schlafräume vorzugsweise auf der dem Lärm abgewandten Seite zu positionieren sind. Der Nutzung entsprechend sind bei der Objektplanung weitere Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster, etc.) vorzusehen.

3. Sanierungsgebiet Fluglärm

Es gelten die im Regionalen Entwicklungsprogramm für die Region Graz / Graz-Umgebung festgelegten Fluglärm-Isophone des Flughafens Graz-Thalerhof.

Derzeit werden diese Larmbelastungsbereiche evaluiert; sobald die neuen Daten seitens der Fachabteilung 17C des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung vorliegen, werden diese in den Flächenwidmungsplan übernommen.

4.4 Sondernutzungen im Freiland

Gem. § 25 Abs. 2 Z. 1 Stmk. ROG 1974 idgF LGBl. Nr. 89/2008 (Sondernutzungen):

Auf Grund der bestehenden Verwendungszwecke werden folgende Sondernutzungen im Freiland festgelegt:

KG Hautzendorf

Erwerbsgartnerei - Grundstück Nr. 88/7, zwischen A2 (Sudautobahn) und GKE (Graz-Köflach-Eisenbahn), nordöstlich Leharweg;

Erwerbsgartnerei - Grundstücke Nr. 87/92, 87/20, 87/18, 87/17, 87/16, 107, 110, 108/1, 111/2, 106/2, 106/1, 107, 104/1, 102/2 (TF), 101/2, .95, .114 zwischen A2 und GKE, südlich Torpeterweg;

Erholungsfläche (Bade- u. Freizeitnutzung) - Grundstück Nr. 254 (TF) im östlichen Bereich der Gemeinde an der Grenze zu Thalerhof bzw. Lebern; dieses Erholungsgebiet umfasst einen Teilbereich des Schwarzl-Freizeitentrums östlich der A9;

Sportfläche (Reitgelande, Reithalle) - Grundstück Nr. 169/2 (TF) südlich der A2, östlich der L 303;

Sportplatz (Stockschieanlage) - Grundstück Nr. 16/1 (TF) im nördlichen Anschluss an die B 70, auf dem Grundstück befindet sich das Vereinsgebude des ESV "Tobelbad";

Lehmabbaugesamt "Krenn 4" - Grundstück Nr. 70/1, westlich GKE-Trasse;

Lehmabbaugesamt "Krenn 3" - Grundstück Nr. 66/3, westlich GKE-Trasse;

Schotterabbaugesamt mit Folgenutzung Freiland - Grundstücke Nr. 179/2 TF, 180/1, 192/1 TF, 265/1, 265/3 TF, 180/3, 180/4, 199/1, 198/2 an der nördlichen Gemeindegrenze östlich A 9.

Teilflächen von den Grundstücken Nr. 187, 190, 191/2, 200/2, 202/2, 209/2, 211, 217, 218 und 252 der KG Hautzendorf als "Sondernutzung für Erholungs-, Spiel- und Sportzwecke"; als Umfang der Sondernutzung wird festgelegt: Badebetrieb, Segeln, Eislaufen, Eisschieen, Fischen - alle im Zusammenhang mit der bestehenden Teichanlage, wobei alle Anlagen und Einrichtungen, die für die Aufrechterhaltung dieser Sondernutzung nachweislich erforderlich sind, errichtet werden dürfen.

KG Oberpremstätten

Schulsportplatz (Volks- und Hauptschule) - Grundstücke Nr. 195/2 (TF), 380/2 im östlichen Anschluss an die Volks- und Hauptschule zwischen Schwarzer Weg und Josef-Krainer-Straße; bestehende Anlagen: Fußballplatz, Anlagen für Kugelstoßen, Weitspringen, Tischtennis, Hartplatz (Mehrzweckplatz), etc.;

Sportfläche (Eislaufen, Eisstockschießen) TF von 178/116 Höllerteich, östlich A2 und südlich der L 376; Nutzung als Eislauf- u. Eisstockplatz;

Private Parkanlage - Grundstücke Nr. .3, .4, .5, .139; 219/1, 220, 223/2, 247/1, 247/2, 265/3, 266/4, 267 (jeweils TF) östlich der A2 und nördlich der L376 beim Schloss Premstätten;

Erholungsfläche (Bade- u. Freizeitnutzung) - Grundstücke Nr. 611, 626/1 und 624/1 (Wege), 588 (TF) im östlichen Bereich der Gemeinde an der Grenze zur Gemeinde Feldkirchen, Bereich des Schwarzl-Freizeitzentrums;

Campingplatz - Grundstücke Nr. 574 (TF), 587, 626/1 (Weg TF), 611 (TF), 613/11 (TF) im Bereich des Schwarzl-Freizeitzentrums;

Öffentliche Parkanlage - Grundstück Nr. 520 (TF), östlicher Bereich des IBC-Areals;

Hochseilklettergarten - Grundstücke Nr. 521, 542 und 574; für die Errichtung des so genannten "Containerbereichs" (Eingangsbereich samt Kassen, Umkleidemöglichkeiten, Lagerräume und dergleichen) ist eine Rodungsbewilligung einzuholen.

KG Unterpremstätten

Sport, Freizeit Sport, Freizeit - Grundstück Nr. 402/2 (TF) zwischen Landschaftsschutzgebiet und Erholungswald; Nutzung des Teiches und seiner Umgebung für Eishockey, Eislaufen, Fischen; bestehende Gebäude: Gerätehütte und Aufenthaltsräumlichkeit;

Friedhof - Grundstücke Nr. 382, 383/4, 383/5, 383/6 westlich der Hauptstraße, südlich der Schulstraße; Friedhof der röm.-kath. Pfarre Unterpremstätten;

Öffentliche Parkanlage - Grundstücke Nr. .46/3, 86/2, .46/4, 86/1, .47, 85/1, 85/2, 85/3, 85/4, im Ortszentrum von Unterpremstätten westlich der Hauptstraße;

Altstoffsammelzentrum - Grundstücke Nr. 97/2, 97/3, 97/4, östlich des Ortskernes von Unterpremstätten, im südlichen Anschluss an die L 373;

Sport-, Spielplatz u. Freizeitzentrum - Grundstück Nr. 376/2 im Bereich des Sportplatzes östlich des Ortszentrums von Unterpremstätten / bestehende Sportanlagen: Fußball, Tennis, Basketball, Stockschießen, Beach- Volleyball, Skaten; samt Sportzentrum (Sporthalle);

Rückhaltebecken - Grundstücke Nr. 401, 481/1, 481/2, 485/5, 485/6, 485/7, 485/8, 485/9, 485/11, 485/12, 485/13, 485/14, 485/15 (TF); 485/16, 485/17, 485/20, 485/21, 485/22, 486/64, 486/65, 486/89, 486/115, 486/116, 487/15, 487/16, 487/21, 487/22, 487/23, 487/24, 487/25, 487/31, 487/32, 487/39, 487/40, 487/42, 487/43, 487/44, 487/45, 490/4, 490/5, 490/7, 490/11, 490/16, 490/18, 490/23, 490/24, 490/26,

490/31, 500/1, samt Hochwasserschutzdamm östlich der A2 am Gepringbach;

Sportplatz Modellautobahn - Grundstücke Nr. 485/3, 485/35 nördlich der L 374;

Hundeabrichteplatz - Grundstück Nr. 485/3 nördlich der L 303;

Erwerbsgartnerei - Grundstücke Nr. 460/2, 460/5 (TF), 460/6 (TF) westlich der L 303, südlich der L 374

Erwerbsgartnerei - Grundstücke Nr. 440/18 u. 440/5 (jeweils TF) östlich des Kaiserwaldweges;

öffentliche Parkanlage (Skulpturenpark) - Grundstücke Nr. 244/1 (TF), 241 (TF), 239 (TF), 238 u. 237, östlicher Bereich des IBC-Areals;
als Nachfolgenutzung wird die Ausweisung eines Kerngebietes zur Erweiterung des bestehenden Burostandortes festgelegt;

Lehmabbaugebiet mit Folgenutzung Wald 397/43-48, 399/23-24, 397/49-51, 399/25, 397/17, 402/3, 402/8, 399/1, östlich der A2;

geplantes Lehmabbaugebiet mit Folgenutzung Wald - Grundstücke Nr. 485/5-9, 485/11, 485/14-15, 485/18-19, 485/21 zwischen Rückhaltebecken, Schutzwald (dieser liegt östlich der ehemaligen Bahntrasse) sowie nördlich der L 374.

Im Bereich aller Sondernutzungen im Freiland sind ausschließlich Baulichkeiten zulässig, die im unmittelbaren Zusammenhang mit dem festgelegten Verwendungszweck stehen und dafür nachweislich erforderlich sind (Einholung eines Sachverständigengutachtens gem.  25, Abs. 6 Stmk. ROG).

Auffullungsgebiete

Krennweg:

Als Auffullungsgebiet werden nachfolgend angeführte Grundstücke im Bereich Krennweg / Sandweg festgelegt:

Nr. 62/4 (TF), 62/3, 62/5, 62/6, 62/8, 62/17, 62/18, 62/24, 62/25, 63/18 und 63/20 der KG Hautzendorf ausgewiesen.

Gestaltungs- und Bebauungsfestlegungen:

Errichtung von Einfamilienwohnhusern in offener Bauungsweise auf den Parzellen Nr. 62/8, 62/5 und 62/6; 223/8+9;

Erschließung (Zufahrt) ausschließlich über den bestehenden Weg im Süden der Auffullungsflachen;

Lage und Stellung der Gebäude: die Bebauung hat im südlichen Bereich der Auffullungsgebiete mit einem Mindestabstand von 5m von der Erschließungsstraße zu erfolgen; im Norden ist die Baugrenzlinie in der Flucht des östlichen Wohnhauses (auf Gstk. Nr. 62/4) festgelegt.

Bebauungsdichte, Bebauungsgrad: der Bebauungsgrad wird mit max. 0,3 festgelegt; als Bauungsweise ist eine offene oder gekuppelte Bebauung vorgesehen (Auffüllung mit max. 1 (1a) bzw. 2 Einfamilienhäusern oder 1 Doppelhaus (1b);

Geschossanzahl: Keller (KG), Erdgeschoss (EG) + 1 ausgebautes Dachgeschoss;

als Dachformen werden entsprechend dem Bestand Satteldächer festgelegt;
zulässige Dachneigung für Satteldächer beträgt 42 - 48°, Dachdeckung: rotbraun bis dunkelgrau;
Geländeveränderungen sind möglichst gering zu halten: Fußboden im EG max. 0,8 m über natürlichem Gelände, Anschüttungen für Terrasse max. 0,8 m über natürlichem Gelände, keine Steinschichtungen;
Bepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen (Obstbäume, Buche etc.);
Einfriedungen und lebende Zäune: Einfriedungen sind nur als Maschendrahtzaun oder leichte Holzzäune zulässig und dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Hecken dürfen als lebende Zäune straßenseitig eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Schlossweg:

Als Auffüllungsgebiet werden die Grundstücke Nr. 117/12+23, 223/1 (TF), 223/3, 223/4 (TF), 223/5-6, 223/8-9, 273 (TF) und 274/5 der KG Oberpremstätten ausgewiesen.

Gestaltungs- und Bebauungsfestlegungen:

Errichtung von insgesamt 2 Einfamilienwohnhäusern in offener Bauweise auf den Parzellen 223/8+9; Anpassung künftiger Objekte an die bestehenden Bauten insbesondere hinsichtlich der Baugrenz- und -fluchtlinien sowie bezüglich der Baumassen und der Gebäudehöhen (Ortsüblichkeit);
objektsbezogene Lärmfreistellung i.S. der vorliegenden Lärmuntersuchung mit nachfolgenden Maßnahmen: Situierung der Schlafräume an der Westseite der Objekte (vom Lärm abgewandter Seite),
Einbau von Lärmschutzfenstern erforderlich,
Bedachnahme auf die Baukörpergestaltung und die interne Raumaufteilung;
eine allfällige Bepflanzung hat sich am Bestand zu orientieren (standortgerechte und einheimische Laubgehölze);
Einfriedungen sind in ortsüblicher Art und Höhe auszuführen;
die Errichtung von Nebengebäuden ist zulässig.

4.5 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen gem. § 24 ROG lt. planlicher Darstellung im Flächenwidmungsplan.

Verkehrsflächen der Gemeinde (öffentliche Verkehrsflächen) und Verkehrsflächen mit öffentlichem Charakter für die Abwicklung des fließenden und ruhenden Verkehrs (Parkplätze); zusätzlich als öffentliche Verkehrsfläche (Gemeindestraße) festgelegt wird die Wegparzelle Grundstück Nr. 215/8, KG Hautzendorf;
sonstige Verkehrsflächen (Waldwege, Karrenwege, private Zufahrtsstraße, etc.).

4.6 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik

Gem. § 26 Stmk. ROG 1947 idgF LGBl. Nr. 89/2008:

Der Gemeinderat beschließt, im Rahmen der ggstl. Revision bei Neuausweisungen von Baulandflächen unter 3.000 m² **keine Baulandverträge gem. § 26a ROG** abzuschließen.

Begründung:

der errechnete Baulandbedarf im Rahmen der Revision wird zur Gänze mittels Bebauungsfristen mobilisiert, wobei die Bebauungsfrist generell mit 5 Jahren festgelegt wird; als Konsequenz für den fruchtlosen Fristablauf wird in der überwiegenden Anzahl der Fälle die Einhebung einer Investitionsabgabe festgelegt; die Neuausweisungen unter 3.000 m² liegen überwiegend in dezentralen Siedlungsbereichen (z.B. angrenzend an die Gemeinden Tobelbad und Dobl sowie in kleinräumigen Siedlungen wie die Rehwegsiedlung), wo keine weitere Siedlungsentwicklung geplant ist und lediglich bestehende Siedlungsbereiche abgerundet werden.

Außerdem handelt es bei diesen Flächen de facto zur Gänze um Planungswünsche für den Eigenbedarf, die in den nächsten Jahren ohnehin zur Verbauung gelangen.

Gemäß § 3 Örtliches Entwicklungskonzept 4.0 werden daher folgende Mobilisierungsmaßnahmen - **Bebauungsfristen gem. § 26 b ROG** - samt Konsequenzen für den fruchtlosen Fristablauf festgelegt:

Marktgemeinde Unterpremstätten / FWP 4.0

Baulandmobilisierungsmaßnahmen gem. § 26b (Bebauungsfristen)

Grundstücksnummer	Ausweisung	AS - Erfordernis	zu erfüllen durch	Baulandzonierung Erforderlichkeit:	Fristbeginn	Konsequenz
KG Hautzendorf						
90/1, 91/1	WA	--	--	--	FWP 4.0	IV
89/1	L (WA)	Infrastruktur	privat	Bebauungsplan	Auf. AS	IV
176/1 (TF)	L (WR)	Infrastruktur	privat	Bebauungsplan	Auf. AS	IV
176/3 (TF)	L (WR)	Infrastruktur	privat	Bebauungsplan	Auf. AS	IV
215/1, 220/2, 221 - je TF	L (WA)	Infrastruktur	privat	Bebauungsplan	Auf. AS	IV
182 (TF), 191/1	L (FW)	Infrastruktur	privat	Bebauungsrichtlinie	Auf. AS	F
252	L (FW)	Infrastruktur	privat	Bebauungsplan	Auf. AS	F
87/93, 108/2, 111/1 - je TF; 112, 115, 117/1, 117/2, 120/1, 121/4	L (GG)	Infrastruktur	privat	Bebauungsplan	Auf. AS	Nachfolgenutzung lt. ÖEK: Wohngebiet
173/3, 173/4, 173/5, 173/6, 173/7, 173/8	WR	--	--	Bebauungsplan in Kraft	FWP 4.0	IV
176/3	WR	--	--	--	FWP 4.0	IV
KG Oberpremstätten						
296/1 (TF)	L (WR)	Infrastruktur	privat	Bebauungsplan	Auf. AS	IV
432/1 (TF)	L (WR)	Infrastruktur	privat	Bebauungsrichtlinie	Auf. AS	F
434/1, 435/1, 435/3, 437	L (WR)	Infrastruktur	privat	Bebauungsrichtlinie	Auf. AS	IV
327 (TF)	L (WA)	Infrastruktur	privat	Bebauungsrichtlinie	Auf. AS	IV
114/1 (TF), 117/15	L (I1)	Infrastruktur	privat	Bebauungsrichtlinie	Auf. AS	F
117/9, 117/19, 117/29	L (I1)	Infrastruktur	privat	Bebauungsrichtlinie	Auf. AS	F
132/4, 133/1, 134/2, 138/2	I1	--	--	--	FWP 4.0	F
168/3	L (GG)	Infrastruktur	privat	Bebauungsrichtlinie	Auf. AS	F
190/1, 190/2, 190/4, 190/6, 190/7, 191/1	L (WR)	Infrastruktur, Verkehrskonzept	privat - öffent- lich	Bebauungsplan	Auf. AS	IV
214/1, 215	L (WR)	Infrastruktur, Verkehrskonzept	privat - öffent- lich	Bebauungsplan	Auf. AS	IV
247/3, 247/4	WA / L (WA)	Infrastruktur	privat	Bebauungsplan	Auf. AS / B.PL	IV

412/3	WR	--	--	Bebauungsplan in Kraft	FWP 4.0	IV
338/1, 340/3, 340/4 (TF)	L (WR)	Infrastruktur	privat	Bebauungsplan	Auf. AS	IV
178/22	WR	--	--	--	FWP 4.0	IV
KG Unterpremstätten						
377	WA	--	--	--	FWP 3.27	IV
216/7, 217/3; 186 - 197 (je TF); 526, 528 (je TF)	L (I1)	Infrastruktur	privat	Bebauungsrichtlinie	Auf. AS	F
66/13-15	WA	--	--	--	FWP 4.0	IV
459/2	L (WA)	Infrastruktur	privat	Bebauungsplan	Auf. AS	IV
215/1, 228/1+2	L (I1)	Infrastruktur	privat	Bebauungsplan	Auf. AS	IV
61 (TF)	L (WR)	Infrastruktur	privat	Bebauungsplan	Auf. AS	IV
431/6	L (GG)	Infrastruktur	privat	Bebauungsplan	Auf. AS	F
431/10 (TF)	WA	--	--	--	FWP 4.0	IV / F
463/10 (TF)	L (WA)	Infrastruktur	privat	Bebauungsplan	Auf. AS	IV
388/5	WR	--	--	--	FWP 4.0	IV
367, 362	L (GG)	Infrastruktur	privat	Bebauungsplan	Auf. AS	IV
461/1	WA	--	--	--	FWP 4.0	IV
456/66	WA	--	--	--	FWP 4.0	IV
486/ 59, 468/62	L (I1)	Erschließung, Rodung	privat	--	FWP 4.0	IV

Legende:

Auf. AS	Aufhebung Aufschließungsgebiet
FWP	Inkrafttreten Flächenwidmungsplan
F	Freilandrückführung
IV	Einhebung Investitionsabgabe

Vorbehaltsfläche gem. § 26c

Das im Flächenwidmungsplan 3.0 als Aufschließungsgebiet "Industrie- und Gewerbegebiet 1" ausgewiesene Grundstück Nr. 178/1 der KG Oberpremstätten wird im Sinne des vorliegenden Verkehrskonzeptes als Vorbehaltsfläche "Verkehr" für die Errichtung des Vollanschlusses an die Autobahn A 2 ausgewiesen.

4.7 Baulandzonierung

Die Baulandzonierung ist im Baulandzonierungsplan dargestellt (siehe Planbeilage im Anhang) und integrierender Teil dieser Verordnung. Die Baulandzonierung für die einzelnen Aufschließungsgebiete ist im § 4 (2) des Wortlautes festgelegt. Sie gilt auf Grund von öffentlichen Interessen (wirtschaftliche und siedlungspolitische Interessen) als eine der Voraussetzungen für die Aufhebung der Festlegung Aufschließungsgebiet.

Zielsetzung:

- Ø Festlegung des geeigneten Planungsinstruments zur Erreichung der angestrebten Siedlungsstruktur
- Ø Keine Festlegung von Bebauungsplänen bzw. Richtlinien in überwiegend bebauten Baulandbereichen sowie für kleinräumige Baulandergänzungen

Planungsinstrumente:

Erforderlichkeit von Bebauungsplänen

für größere zusammenhängende, unbebaute oder teilbebaute Gebiete im Aufschließungsgebiet;

Erforderlichkeit von Bebauungsrichtlinien

für un- und teilbebaute Industrie- und Gewerbegebiete mit ergänzendem Erschließungskonzept;

für sonstige bebaute und teilbebaute Gebiete mit absehbarer Weiterentwicklung bzw. unbebaute kleinräumige (auch einzeilige) Ergänzungsflächen; die künftige Bebauung muss sich der vorhandenen Bebauung der näheren Umgebung anpassen;

Bereiche ohne Festlegungen

Für alle anderen, im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baugebiete ist ein Bebauungsplan nicht erforderlich. Es handelt sich dabei um überwiegend bzw. zur Gänze bebaute Flächen, die Gestaltung künftiger Objekte auf den derzeit noch unbebauten Flächen ist aus dem Bestand ableitbar. In Einzelfällen sind im Anlassfall raumplanerische Begutachtungen erforderlich.

§ 5 Ersichtlichmachungen

1) Ersichtlichmachungen gem. § 22, Abs. 7 ROG idgF

Überörtliche Ersichtlichmachungen	Quelle
Autobahn A2, A9 inkl. Bauverbotszonen A9 - Begleitstraße	Übernahme aus FWP 3.0, ROKAT FA 18A
Landesstraßen B 70, L 303, 373, 374, 376, 397 samt Lärmisophononen	Übernahme aus FWP 3.0, ROKAT eigene Berechnungen
Bahnlinie – Eisenbahnbetriebsfläche	Übernahme aus FWP 3.0, ROKAT
Öffentliche Gewässer	Übernahme aus FWP 3.0, ROKAT Gewässerkarte - Bekanntgabe FA 19A
Waldflächen, Erholungswald	Übernahme FWP 3.0
Hochspannungsleitungen 20 kV	FWP 3.0, Bekanntgabe der STEG
Rückhaltebecken am Gepringbach	Bekanntgabe Fa 19A
Hochwasserüberflutungsbereiche Doblach, Gepringbach, Lembach	HW-Untersuchungen laut Bekanntgabe der FA 19A
Transformatoren	FWP 3.0
Naturschutzgebiet	FA 13C, ROKAT
Geschützter Landschaftsteil	FA 13C, ROKAT
schützenswerte Biotope	FA 13C, ROKAT
Bergbauggebiete	Übernahme FWP 3.0, Planungsbe- kanntgabe Berghauptmannschaft
Schotterabbaugebiete, Bergbauggebiete	Übernahme FWP 3.0, ROKAT
denkmalgeschützte Objekte	Bekanntgabe Bundesdenkmalamt
Flugzeugerprobungsbereich	ROKAT
Sicherheitszone des Flughafens Graz Thalerhof	FWP 3.0, ROKAT
Erdgashauptleitung Bruck - Weitendorf	ROKAT, Angaben des Energieversor-

mit Stichleitungen	gungsunternehmens
Wasserschutz- und -schongebiete	FWP 3.0, ROKAT, Bekanntgabe FA 19A
Fernmeldekabel d. ÖPTV (PTA)	ROKAT
Meliorationsgebiete	FWP 3.0, Bekanntgabe FA 19A
Verdachtsflächen u. mögliche Verdachtsflächen, Ablagerungsflächen	ROKAT
Ortsbildschutzzone	FWP 3.0
Fluglärm-Isophone Flughafen Thalerhof	REPRO G/GU sowie Neuberechnungen durch Fachabteilung 17C
Sendeanlage der Nachbargemeinde Dobl samt Schutzzone	ROKAT

2) Ersichtlichmachungen gem. § 22, Abs. 8 ROG idgF

örtliche Ersichtlichmachungen	Anmerkungen, Sonstiges
Kindergarten	
Volksschule	
Hauptschule u. Polytechnischer Lehrgang	
Pfarrkirche, Kapellen, Wegkreuze	römisch katholisch
Friedhof	im Ortszentrum Unterpremstätten
Sport- und Spielanlagen, Erholungsflächen	
Sportplatz beim Schulzentrum, Sport- u. Spielplatz der Gemeinde, Sportzentrum	
Schwarzl Freizeitzentrum	
Private Parkanlage	Schloss Premstätten
Öffentliche Parkanlage	Ortszentrum Unterpremstätten
Skulpturenpark	Nachfolgenutzung Kerngebiet
Altstoffsammelzentrum	südlich L373
Feuerwehrrüsthaus	

Gemeindeamt	
Senioren- und Pflegeheime	
Postamt	im Ortszentrum Oberpremstätten
Geldinstitute	im Ortszentrum Unterpremstätten

3) Ersichtlichmachungen im Flächenwidmungsplan auf Grund der besonderen örtlichen Gegebenheiten

1. Naturräumliche Gegebenheiten

Im Gemeindegebiet befinden sich das Naturschutzgebiet Nr. 65c "Ehemaliges Lehmabbaugelände in Unterpremstätten" und der geschützte Landschaftsteil "Teichanlage in Unterpremstätten". Weiters sind folgende registrierte Biotop (Biodigitop) vorhanden:

Biotop Nr. 06.168 - Gepringbach

Biotop Nr. 06.169 - Schachenwald 1

Biotop Nr. 06.170 - Schachenwald 2

2 Naturdenkmale (Platanen) beim Friedhofseingang, Gstk. Nr. 382, KG Unterpremstätten

Die o.g. geschützten Gebiete sind im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht.

2. Wasserschutzgebiete:

Im Gemeindegebiet befindet sich das "Grundwasserschongebiet Kalsdorf".

3. Denkmalschutz Objekte:

Sämtliche Objekte die sich im Eigentum des Bundes, des Landes oder anderer öffentlich-rechtlicher Körperschaften, Anstalten, Fonds sowie von gesetzlich anerkannten Kirchen und Religionsgesellschaften befinden.

Neben den öffentlichen Objekten stehen derzeit folgende im Privatbesitz befindlichen Objekte gem. § 3 des Denkmalschutzgesetzes i.d.g.F. unter Denkmalschutz (gem. Bekanntgabe des Bundesdenkmalamts vom 05.06.2007):

KG Hautzendorf:

Grundstück Nr. 22 - Hügelgräber (Römerzeit);

KG Oberpremstätten:

Schloss Premstätten, Baufl. -4 (Schloss), Baufläche -5 (Gartenhaus), Grundstück Nr. 223/12 und 634 (Einfahrtsportal), Grundstück Nr. 247/1 (Figuren vor Ostfront des Schlosses).

Grundstücke Nr. 31, 32, und 35 - Hügelgräber;

Grundstücke Nr. 445/1, 446/2+4+8, 431/86 - prähistorische Siedlung (Römerzeit);

Grundstücke Nr. 76/3, 440/5 und 431/86 - prähistorische Siedlung (Römerzeit);

Grundstück Nr. 442/3 - Hugelgrab.

KG Unterpemstatten:

Grundstück Nr. 422/4 - Hügel und Bildstock ("Kogelkreuz");

Grundstücke Nr. 487/5, 486/33, 486/36, 486/37, 486/40, 486/73, 486/76, 486/77, 486/80, 487/2, 487/4, 515/2 - Hügelgräber (Römerzeit).

Bodendenkmale und Bodenfundstatten sind im Interesse der dauerhaften Erhaltung von Bebauung freizuhalten und alle Bodenveränderungen (z.B. Planierungen, Leitungs- und Wegebau) nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß und unter vorheriger Einschaltung des Bundesdenkmalamtes oder einer archäologischen Fachstelle vorzunehmen.

4. Gefährdungsbereiche:

Die Hochwasseruberflutungsbereiche am Doblbach, am Gepringbach sowie am Lembach werden entsprechend der vorliegenden HW-Untersuchungen ersichtlich gemacht.

§ 6 Nutzungsbeschränkungen

Folgende Flächen mit Nutzungsbeschränkungen werden im Flächenwidmungsplan festgelegt:

Gemäß dem rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsprogramm für die Region Graz / Graz-Umgebung, LGBl Nr. 106/2005, dem Entwicklungsprogramm für Wasserwirtschaft, LGBl. Nr. 85/1989 und dem WRG 1959 idgF gelten als Grünzonen Uferstreifen an allen natürlich fließenden Gewässern von mind. 10,0m, gemessen ab der Böschungsoberkante, die von Bebauung und Intensivnutzung freizuhalten sind. Als Ausnahmen sind Bauluckenschlieungen geringen Ausmaßes zulässig, wobei jedoch gewässerökologische und schutzwasserbauliche Interessen zu berücksichtigen sind.

Zur Verringerung jeglicher Hochwassersituation sowie zur Sicherstellung des Wasserhaushaltes ist es laut Planungsvorgaben des Amtes der Stmk. Landesregierung, Fachabteilung 19A, erforderlich, dass möglichst viel unbelastetes Meteorwasser an Ort und Stelle zurückgehalten und zur Versickerung gebracht wird und nur bei Überlastung von diesbezüglichen Anlagen Oberflächenwässer den Vorflutern zugeleitet werden.

Schutzzonen entlang von Hochspannungsfreileitungen laut Bekanntgabe des zuständigen EVU.

Weiters bestehen Schutzzonen sowie daraus folgende Nutzungsbeschränkungen insbesondere bei nachfolgend angeführten Festlegungen und Ersichtlichmachungen:

ökologische Vorrangflächen, schützenswerte Biotope, Naturdenkmale;
Quellschutzgebiete;
Ortsbildschutzgebiet;
Meliorationsgebiete;
Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsteile;
archäologische Bodenfundstätten;
regionalen Vorrangzonen;
HW-Anschlagslinien lt. HW-Untersuchungen;
öffentliche Gewässer;
Sicherheitszone Flughafen Thalerhof;
Flugzeugerprobungsbereich;
Schutzzonen entlang der Bundes- und Landesstraße, sowie der GKB;
Abstandsbestimmungen entlang der Autobahnen lt. Angabe der ASFINAG
(gem. § 21 BStG 1971 idgF sind in einer Entfernung bis 40m beiderseits von Autobahnen Ausnahmegenehmigungen für die Errichtung von Bauten erforderlich, innerhalb einer Zone von 15m werden keine Ausnahmegenehmigungen für die Errichtung von Neu-, Zu- und Umbauten sowie Anlagen jeder Art erteilt);
Wasserschongebiete;
Schutzzonen von Sendeanlagen;

Lärmbeeinträchtigungsbereiche an Bundesautobahnen, Landesstraßen sowie entlang der Trasse der GKB.

Bei jeglichen Bauvorhaben in ersichtlich gemachten Schutzzonen und überörtlichen Vorrangflächen sind Stellungnahmen und Bewilligungen der jeweils zuständigen Dienststellen und Körperschaften einzuholen.

Als Bodenfundstätten und Bodendenkmale ersichtlich gemachte Flächen sind von Bebauung freizuhalten, und alle Bodenveränderungen sind nur im unbedingt notwendigen Ausmaß und unter vorheriger Einschaltung des Bundesdenkmalamts oder einer archäologischen Fachstelle vorzunehmen werden.

Altlastenverdachtsflächen, Ablagerungsflächen:

Diese Flächen sind laut Bekanntgabe des Raumordnungskatasters sowie auf Grund örtlicher Gegebenheiten im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht.

Vor Bauführungen jeglicher Art innerhalb dieser Flächen bzw. in unmittelbarer Umgebung sind (unabhängig von der Lage im Bauland oder im Freiland) geologische Untersuchungen bzw. baugelogeologische Gutachten einzuholen; darin vorgeschlagene Maßnahmen und Auflagen sind unbedingt einzuhalten.

§ 7 Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes

Nach Genehmigung des Flächenwidmungsplanes 4.0 der Marktgemeinde Unterpremstätten durch die Steiermärkische Landesregierung beginnt seine Rechtswirksamkeit mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag.

Mit dem Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes 4.0 tritt gleichzeitig der bisherige Flächenwidmungsplan 3.0 außer Kraft.

Unterpremstätten, am 15.12.2009

Für den Gemeinderat:

.....
Planverfasser

.....
**Der Bürgermeister
(Anton Scherbinek)**

ERLÄUTERUNGEN

1 Planungsgrundlagen

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Folgende gesetzliche Grundlagen und Verordnungen wurden der Erstellung der Revision 4.0 zugrunde gelegt:

- o Stmk. Raumordnungsgesetz 1974 idgF LGBl. Nr. 89/2008
- o Planzeichenverordnung 2008 idgF LGBl. Nr. 12/2008
- o Bebauungsdichteverordnung 1993 idgF LGBl. Nr. 61/2003
- o Landesentwicklungsprogramm 1977 idgF LGBl. Nr. 53/1977
- o Regionales Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Graz / Graz-Umgebung idgF LGBl. Nr. 106/2005
- o Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 12. September 2005 über ein Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume idgF LGBl. Nr. 117/2005
- o UVP-Gesetz 2000 idgF BGBl. Nr. 50/2002

1.2 Überörtliche Raumplanung

Die Marktgemeinde Unterpremstätten ist laut derzeit rechtsgültigem Regionalem Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Graz / Graz-Umgebung als "teilregionales Versorgungszentrum" einerseits und andererseits als "regionaler Industrie- und Gewerbestandort" festgelegt.

Was diese Festlegungen bedeuten sowie die Konsequenzen daraus sind in den Erläuterungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 4.0 ausführlich dargelegt.

Als überörtliche Planungsgrundlagen wurden herangezogen:

- o Stellungnahme der Fachabteilung 13B, Bau- und Raumordnung, vom 11.04.2007
- o Stellungnahme der Fachabteilung 18A Gesamtverkehr und Projektierung vom 11.06.2007
- o Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes vom 05.06.2007
- o Stellungnahme der Fachabteilung 16, Landes- und Gemeindeentwicklung, vom 12.07.2007

- o Stellungnahme der Fachabteilung 19A, Wasserwirtschaftliche Planung und Siedlungswasserwirtschaft, vom 30.05.2007
- o Stellungnahme des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie vom 24.04.2007
- o Stellungnahme des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit vom 02.04.2007 und Ergänzung vom 24.08.2007
- o Stellungnahme des Militarkommandos Steiermark vom 04.06.2007
- o Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Graz-Umgebung / Forstrecht vom 20.04.2007

1.3 örtliche Raumplanung

Als örtliche Planungsgrundlagen wurden herangezogen:

- o das rechtsgültige örtliche Entwicklungskonzept 3.0 samt Siedlungsleitbild in der letztgültigen Fassung
- o der Entwurf des künftigen örtlichen Entwicklungskonzeptes 4.0 samt Entwicklungsplan
- o der rechtsgültige Flächenwidmungsplan 3.0 in der letztgültigen Fassung einschließlich aller zwischenzeitigen Änderungsverfahren (3.01 - 3.26)
- o das Verkehrskonzept der Gemeinde als Leitfaden für die künftige Verkehrsentwicklung

überörtliche, örtliche und kulturelle Festlegungen sowie Objekte mit Nutzungsbeschränkungen bilden ebenfalls wesentliche Planungsvoraussetzungen und sind im Wortlaut aufgelistet.

Ersichtlichmachungen

Die im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemachten überörtlichen und örtlichen Einrichtungen und Anlagen sind im à 5 des Wortlautes angeführt. Der überwiegende Teil dieser Ersichtlichmachungen wurde aus dem Flächenwidmungsplan 3.0 übernommen.

Änderungen gab es auf Grund nunmehr vorliegender HW-Untersuchungen für den Doblbach sowie den Lembach, deren Ergebnisse in den Flächenwidmungsplan eingetragen worden sind.

Desgleichen wurden Änderungen bei Lehmabbaugebieten und Schottergruben und dergl. ebenfalls dem aktuellen Stand angepasst.

Zusätzlich ersichtlich gemacht wurde u.a. auch die Schutzzone des Senders Dobl laut Angabe des Raumordnungskatasters.

Nutzungsbeschränkungen

Bei den Nutzungsbeschränkungen gibt es insofern Ergänzungen, als z.B. die vorliegenden HW-Untersuchungen die Überflutungsbereiche genauer abgrenzen als die bisherigen provisorisch festgelegten Gefährdungszonen und somit der Kreis der betroffenen Flächen eindeutiger bestimmt werden kann.

Was Altlastverdachtsflächen bzw. Ablagerungsflächen und dergleichen anbelangt, wurden einerseits all jene Flächen, die im bisherigen Flächenwidmungsplan 3.0 als solche festgelegt waren, in den neuen Flächenwidmungsplan übernommen.

Gleichzeitig wurden aber auch auf Grund der örtlichen Gegebenheiten sowie der Festlegungen im bisherigen Wortlaut jene Flächen, die bislang als mögliche Verdachtsflächen bezeichnet worden sind, i.S. der neuen Planzeichenverordnung ebenfalls als Verdachtsflächen deklariert (die neue Planzeichenverordnung sieht diese Unterscheidung in Verdachtsflächen und mögliche Verdachtsflächen nicht vor).

Dazu ist nach Rücksprache sowohl mit dem Umweltbundesamt als auch insbesondere mit der Fachabteilung 17C des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung Folgendes festzustellen:

Grundsätzlich sind alle derzeit vorhandenen Altlastenverdachtsflächen im Flächenwidmungsplan weiterhin ersichtlich zu machen, eine Streichung aus dem Altlastenkataster kann nur seitens der Behörde (Fachabteilung bzw. Umweltbundesamt) erfolgen und nicht bei der Gemeinde beantragt werden.

Für die Löschung eines Grundstücks aus dem Verdachtsflächenkataster mögen sich die davon betroffenen Grundeigentümer an die Fachabteilung 17C wenden - dort kann ihnen entsprechende Auskunft über die Gründe der Festlegung als Altlastenverdachtsfläche erteilt werden bzw. können sie darüber informiert werden, was unternommen werden muss, um ein betroffenes Grundstück allenfalls einer anderen Nutzung zuführen zu können.

Generell ist vor Bauführungen jeglicher Art und unabhängig davon, ob diese Verdachtsflächen als Bauland oder Freiland festgelegt sind, ein bodengeologisches Gutachten zu erstellen, welches die Bebaubarkeit dieser Flächen sicherstellt (im Freiland deswegen, weil auch bei Sondernutzungen bzw. im Rahmen der Land- und Forstwirtschaft Baumaßnahmen zulässig sind).

1.4 Bekannt gegebene Bauvorhaben und Planungsinteressen

Die Nachbargemeinden wurden gemäß § 28, Absatz 1 ROG informiert. Es wurden keine Bauvorhaben und Planungsinteressen bekannt gegeben.

Die während der Kundmachungsfrist der Absichtserklärung eingebrachten privaten Baulandwünsche und öffentlichen Stellungnahmen wurden sowohl vom Planungsausschuss als auch vom Gemeinderat behandelt und anlässlich von Befahrungen besichtigt und das Ergebnis festgehalten.

Das Ergebnis dieser Besprechungen und Befahrungen ist den Verfahrensunterlagen zu entnehmen.

2 Planungsgrundsätze

2.1 Leitlinien der Baulandausweisung und der Gebietskategorisierung, Festlegen der Bebauungsdichte

Eine ausführliche Darstellung und Beschreibung der Marktgemeinde Unterpremstätten befindet sich im Örtlichen Entwicklungskonzept 4.0 in der so genannten Kurzfassung. Nachfolgend werden jene Punkte kurz erläutert, welche die wesentlichsten Grundlagen und Planungsvorgaben für die Erstellung des Flächenwidmungsplans gebildet haben.

Aus den bisherigen Flächenwidmungsplänen sind noch eine Reihe von Baulandreserven vorhanden, die zu einem relativ großen Teil als Aufschließungsgebiet festgelegt sind; dies bedeutet, dass diese Fläche erst nach Erfüllung aller Aufschließungserfordernisse sowie auch (wie in den meisten Fällen festgelegt) nach Erstellung der notwendigen Bebauungspläne bzw. Bebauungsrichtlinien verfügbar und baureif sind.

Ein Teil des Wohnbaubedarfs kann daher aus den bereits vorhandenen Reserven abgedeckt werden.

Im ggstl. Flächenwidmungsplan wurden Neuausweisungen generell in Entsprechung zum ÖEK samt Entwicklungsplan vorgenommen, wobei größere Flächen grundsätzlich einerseits als Aufschließungsgebiet ausgewiesen werden, und andererseits in jenen Bereichen festgelegt, die i.S. des Entwicklungsplans zu den vorrangigen Hauptsiedlungs- und -entwicklungsbereichen gehören.

In allen anderen Fällen wurden Einzelwünsche durch geringfügige Ergänzungen und zulässige Erweiterungen der vorhandenen Siedlungsgebiete vorgenommen.

Auf Grund zwischenzeitlich erfolgter Änderungen des Nutzungscharakters (wie z.B. der Auflassung von landwirtschaftlichen Betrieben, Errichtung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, weiterer Ausbau der Versorgungsinfrastruktur und dergl.) wurden auch die Baugebietskategorien insbesondere in den zentralen Siedlungsbereichen diesen Entwicklungen angepasst (Ausweisung von Kerngebieten und/oder Allgemeinen Wohngebieten anstelle der bisherigen Dorfgebietsfestlegungen).

Große Teile des Ortskerns von Oberpremstätten und Unterpremstätten entlang der Hauptstraße waren als Dorfgebiet ausgewiesen. In diesen Bereichen verlief die Entwicklung nicht entsprechend der Gebietskategorisierung (vorrangiger Ausbau oder Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung), sondern in Richtung "innerstädtischer" Nutzungsvielfalt gekennzeichnet durch Wohnnutzung, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und dergl.

Daher war eine Änderung bzw. Anpassung der Baugebietskategorie an den tatsächlichen Bestand unbedingt erforderlich.

Weiters wurden eine Reihe von Plankorrekturen bzw. -berichtigungen vorgenommen (so verliefen Baulandgrenzen z.T. mitten durch bestehende Wohnobjekte hindurch bzw. teilten bebaute Grundstücke in Bauland- und Freilandflächen, wobei die gewählte Abgrenzung fachlich und räumlich nicht immer); es wurden weiters direkt an ausgewiesenes Bauland angrenzende Baubestände ebenfalls in das Bauland aufgenommen, insbesondere i.S. einer Gleichbehandlung vor allem dann, wenn bebaute Flächen in objektiv vergleichbarer Lage als Bauland ausgewiesen waren.

Was die im Flächenwidmungsplan 3.0 festgelegten Bebauungsdichten angeht, wurden auch hier Veränderungen vorgenommen. Bei den ausgewiesenen Dorfgebieten wurde die Maximaldichte generell auf mindestens 0,6 angehoben. Eine aufrechte landwirtschaftliche Nutzung (deren Weiterbestand durch die Dorfgebietsfestlegung ja garantiert werden soll) bedeutet, dass neben dem Wohnhaus noch eine Reihe landwirtschaftlicher Neben-, Wirtschafts- und auch Stallgebäude erforderlich ist.

Auf Grund der bei den bestehenden L/F-Betrieben vorhandenen Geschossflächen wird jedoch in praktisch allen Fällen die bislang festgelegte maximal zulässige Bebauungsdichte von 0,3 bei weitem überschritten.

Diese Dichteerhöhung dient somit der Sicherung der bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebe. Auch die Landwirtschaftskammer weist in ihren Planungsbekanntgaben immer wieder darauf hin, dass durch zu geringe Bebauungsdichten der Betrieb der vorhandenen Land- und Forstwirtschaften gefährdet werden kann.

Auch die Bebauungsdichten insbesondere in den zentraleren Siedlungsbereichen wurden angehoben nicht allein durch die Festlegung von Kerngebieten, sondern auch bei Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, um insbesondere bei den ortsüblich doch eher kleinen Baugrundstücken künftig Umbauten und auch Zubauten (wie z.B. Wintergärten o.a.) zu ermöglichen und nicht geringfügige Überschreitungen der bisherigen Maximalwerte durch raumplanerische Gutachten abdecken zu müssen.

Da auch der Trend in Richtung kleinerer Bauplätze geht, ist diese ohnehin geringfügige Änderung der Bebauungsdichte (von 0,3 auf 0,4 bzw. von 0,4 auf 0,5) fachlich jedenfalls vertretbar.

2.2 Beschreibung der einzelnen Siedlungsbereiche

Die nachfolgend angeführten Siedlungsbereiche entsprechen der im örtlichen Entwicklungskonzept vorgenommen Gebietsaufteilung und -bezeichnung. Es werden hier lediglich die Änderungen gegenüber den bisherigen Festlegungen im Flächenwidmungsplan 3.0 erläutert; eine genaue Beschreibung dieser Siedlungsbereiche einschließlich einer Nachführung der Bestandsaufnahme ist dem örtlichen Entwicklungskonzept 4.0 zu entnehmen.

Auf Änderungen der Bebauungsdichte wird nachfolgend nicht extra hingewiesen. Vom Gemeinderat stattgegebene Einwendungen bzw. zusätzliche Anträge sind in dieser Beschreibung bereits berücksichtigt.

Planungsbereich KG Hautzendorf

H 1 - Anschluss Tobelbad

Diese bestehenden Baulandbereiche im unmittelbaren Anschluss an die Nachbargemeinde Haselsdorf-Tobelbad werden in praktisch unveränderter Form in den Flächenwidmungsplan 4.0 übernommen; es werden lediglich Anpassungen an den Bestand vorgenommen (Bestandsausweisung von direkt an das Nachbarbauland angrenzenden, bislang im Freiland befindlichen Baubeständen) sowie eine zwischenzeitige Änderung der Gebietskategorie nachgeführt.

H 2 - Rehwegsiedlung

Hier wurde eine (zusätzlich im Zuge des Auflageverfahrens sowohl mit der Abteilung 16 als auch mit der Forstbehörde abgestimmte) Plankorrektur insofern vorgenommen, als eine bislang relativ große, jedoch sehr lange und ziemlich schmale und daher unbebaubare Teilfläche eines im Bauland gelegenen Grundstückes (mehr als 700 m²) nunmehr unter Inanspruchnahme einer kleinräumigen Waldfläche so konfiguriert wird, dass eine Bebauung ermöglicht werden kann. Gleichzeitig wird damit das ggstl. Siedlungsgebiet nach allen Seiten hin gleichmäßig abgegrenzt.

H3 - Hautzendorf - West

Hier erfolgen geringfügige Baulanderweiterungen und die Sicherung einer von Bauland allseitig umschlossenen Freifläche für die künftige Bebauung (durch Ausweisung eines Aufschließungsgebietes) sowie Anpassung insbesondere des bisherigen Industrie- und Gewerbegebietes an die neuen gesetzlichen Bestimmungen (Gewerbegebiet anstelle von Industrie- und Gewerbegebiet 1).

Außerdem wird ein bestehendes privates Biotop als wohngbietsnahe Erholungsfläche ersichtlich gemacht.

Grundsätzlich ist geplant, die derzeit noch als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen künftig zumindest teilweise einer Wohnnutzung i.S. einer Nachfolgenutzung zuzuführen, wobei eine Reduktion der bestehenden Gewerbeflächen auf eine Art von (Schutz-) Streifen entlang der Bahntrasse angestrebt wird.

Krennsiedlung

Dieser kleinräumige Siedlungsbereich sollte ursprünglich i.S. einer Bestandsausweisung ohne jegliche Erweiterungsmöglichkeit als Bauland ausgewiesen werden, musste jedoch wegen Widerspruchs insbesondere zu den Festlegungen des rechtskräftigen REPRO zurückgenommen werden; es soll daher versucht werden, im Rahmen der nächsten Änderung des REPRO (etwa 2010) hier eine Bestandsausweisung zu erwirken.

H 4 - Hautzendorf - Mitte / Nord

Hier werden keine Veränderungen vorgenommen, lediglich eine Anpassung des I/1-alt an die Novelle 2003; die im Norden vorhandenen Baubestände werden i.S. einer

Gleichbehandlung in das Bauland aufgenommen (die Bestände nördlich und südlich des Torpeterweges sind etwa gleich weit von der Autobahn entfernt, waren bislang jedoch unterschiedlich festgelegt - Bauland bzw. Freiland).

H 5 - Hautzendorf - Ost

Neben einer Anpassung der Baugebietskategorien an die tatsächliche Nutzung (WA anstelle von DO bei ausschließlicher Einfamilienwohnhausbebauung) werden hier Baulanderweiterungen im östlichen Siedlungsbereich vorgenommen (bis zur Grenze der landwirtschaftlichen Vorrangzone).

Außerdem wurde fallweise die Baulandgrenze so überarbeitet, dass Baubestände zur Gänze und nicht nur teilweise innerhalb des Baulandes zu liegen kommen.

Was die bestehenden Nutzungen anlangt, wurde auf Grund der vorhandenen Wohnobjekte eine Entflechtung dahingehend vorgenommen, dass als Wohngebiet genutzte Bereiche im Flächenwidmungsplan nunmehr auch als Allgemeines Wohngebiet anstelle von bisher Dorfgebiet ausgewiesen werden (insbesondere im Bereich des Hofbauerweges).

H 6 - Hautzendorf - Mitte / Süd

Dieser Siedlungsbereich wird unverändert in den Flächenwidmungsplan 4.0. übernommen.

Der südlich von Hautzendorf gelegene Grünpfel (siehe Entwicklungsplan) stellt in der Natur eine Art größere Baulücke dar, der auch künftig nicht bebaut werden wird, um ein unregelmäßiges Zusammenwachsen der beiden Ortschaften Hautzendorf und Oberpremstätten zu vermeiden.

H7 + O 5 - "Seengebiet"

Dieser Siedlungsbereich umfasst das gesamte Gebiet der Schotterteiche und erstreckt sich über zwei Katastralgemeinden sowie auch über die Nachbargemeinden Pirka, Feldkirchen und Kalsdorf.

Diese Bereiche werden in Form der zwischenzeitlichen Änderungen 3.11, 3.18 und 3.29 (diese als Ergänzung zur Änderung 3.11) in den Flächenwidmungsplan 4.0 übernommen. In diesem Bereich wird die A9-Begleitstraße errichtet werden, das Projekt dieser Straße wird daher im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht.

Zusätzlich festgelegt wird eine Sondernutzung im Freiland (ein Hochseilklettergarten), welche das Sportangebot im Bereich des Schwarzl-Freizeitzentrums erweitern wird.

Planungsbereich KG Oberpremstätten

O 1 - Anschluss Tobelbad

Die bestehenden Baulandbereiche im Anschluss an die Nachbargemeinde Haselsdorf-Tobelbad werden nahezu unverändert in den Flächenwidmungsplan 4.0 über-

nommen. Zusätzlich werden die durch die HW-Untersuchung erhobenen Überflutungszonen (HQ₃₀ und HQ₁₀₀) im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht (ein unbebautes Grundstück innerhalb der HW-Zone wird dementsprechend als Aufschließungsgebiet mit dem Erfordernis der HW-Freistellung festgelegt).

Im südlichen Teilbereich dieses Siedlungsgebietes werden in Abstimmung mit der Abteilung 16 sowie mit der Baubezirksleitung (Forstreferat) geringfügige zusätzliche Baulandausweisungen vorgenommen - auf Grund von Einwendungen werden echte Baulücken als Aufschließungsgebiet mit dem Erfordernis der Rodungsbewilligung festgelegt und somit das Siedlungsgebiet in diesem Bereich abgerundet.

O 2 - Autobahnauffahrt A 2

Dieser Siedlungsbereich wird praktisch unverändert den Flächenwidmungsplan 4.0 übernommen; es wurden lediglich die bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete in der Form an die Novelle 2003 angepasst, dass die direkt an das Wohngebiet angrenzenden Teilbereiche als Gewerbegebiet festgelegt werden (d.h. östlich der Ziegelstraße); die Bereiche westlich der Ziegelstraße sowie westlich angrenzend an die Autobahn A 2 bleiben weiterhin als Industrie- und Gewerbegebiet 1 (nach der nunmehr neuen Rechtslage) ausgewiesen.

Diese Gebietsunterteilung entspricht erstens den vorhandenen Nutzungen und stellt darüber hinaus eine i.S. der Raumordnungsgrundsätze abgestufte und auf jeweils benachbarte Siedlungsteile abgestimmte Gebietseinteilung dar.

Die für die Errichtung des Vollanschlusses an die A 2 erforderliche Fläche wird nunmehr als Vorbehaltsfläche festgelegt.

O 3 - Oberpremstätten - Mitte

Baulanderweiterungen werden hier nur vereinzelt vorgenommen, und das überwiegend in Form von Bestandsausweisungen.

Die wesentlichsten Änderungen betreffen die Anpassung bzw. Bereinigung der Baugebietskategorien lt. FWP 3.0 an die tatsächliche Nutzung. Dieser gemeinsame zentrale Ortsraum von Ober- und Unterpremstätten war bisher überwiegend als Dorfgebiet festgelegt. Ursprünglich mag dieser Bereich ja den landläufigen Vorstellungen eines Dorfes (mit entsprechender landwirtschaftlicher Nutzung) entsprochen haben. Im Laufe der Zeit haben sich jedoch die Nutzungen z.T. gravierend geändert, sodass eine Festlegung als Dorfgebiet aus fachlicher Sicht nicht mehr vertretbar war (es sind Dienstleistungs- und auch Handelsbetriebe entstanden, ganze Wohnsiedlungen wurden im Dorfgebiet errichtet, kleine Versicherungsbüros sowie letztlich auch das neue Postamt Unterpremstätten wurde hierher verlagert). Es war daher höchst an der Zeit, hier eine "Flurbereinigung" vorzunehmen.

Große Teile entlang der Hauptstraße (das sind Bereiche mit bestehenden Betrieben bzw. Dienstleistungen und dergleichen) sowie öffentliche Einrichtungen (Schule, etc.) werden nunmehr als Kerngebiet festgelegt; die bisherige Dorfgebietsausweisung bleibt nur bei bestehenden Land- und Forstwirtschaften aufrecht, wo auch tatsächlich noch eine landwirtschaftliche Nutzung vorhanden ist.

Gebiete mit weitaus überwiegender bzw. ausschließlicher Wohnnutzung innerhalb ehemaliger Dorfgebiete werden als Allgemeines Wohngebiet festgelegt.

O 4 - Oberpremstätten - Nordost

Auch hier werden in Teilbereichen Baulanderweiterungen vorgenommen, die vor allem Grundstücke für eine längerfristige Siedlungsentwicklung bereitstellen sollen.

Im östlichen Bereich des Otterwirtweges wurden bisher einzelne bereits bebaute Parzellen auf Grund ihrer in die landwirtschaftlichen Nutzflächen hineinragenden Lage ins Freiland zurückgestellt und somit eine Baulanderweiterung in diese Richtung unterbunden.

Diese seinerzeit vorgenommene Rückführung ist zwar tendenziell ein richtiger Ansatz, aber fachlich insofern nicht ganz nachvollziehbar, weil die Grenze zwischen dem Bauland und dem Freiland quer durch die Baubestände verlief und daher als eine eher willkürliche Abgrenzung des Bauland zu bezeichnen war: im östlichen Teil des Otterwirtweges verlief die Siedlungsgrenze im Siedlungsleitbild 3.0 quer über ein bebautes Grundstück, im FWP durchschnitt die Baulandgrenze das bestehende Wohnhaus.

Aus siedlungspolitisch pragmatischen Gründen wird nun dieser östliche Teilbereich wieder in das Bauland aufgenommen und zwecks Schaffung einer kompakteren Siedlungsform nach Süden hin etwas verbreitert. Da diese Ausweisung im Gemeindeentwicklungsplan mit einer absoluten Siedlungsgrenze umfasst wird, kann eine zusätzliche, fachlich als ausufernde Bebauung zu bezeichnende Erweiterung insbesondere nach Osten und nach Süden hin nunmehr ausgeschlossen werden.

Die gravierendsten Änderungen betreffen auch hier im Zentrum der Gemeinde die Änderungen und Anpassungen der Baugebietskategorien an die tatsächlichen Nutzungen - siehe dazu die Anmerkungen zu O 3.

Planungsbereich KG Unterpremstätten

U 1 - westlich Ziegelstraße

Dieser Siedlungsbereich wird in unveränderter Form den Flächenwidmungsplan 4.0 übernommen.

U 2 - Ziegelstraße - Schwarzer Weg

Auch dieser Siedlungsbereich wird in unveränderter Form den Flächenwidmungsplan 4.0 übernommen.

U 3 - Schwarzer Weg - Hauptstraße

Im Wesentlichen wird dieser Siedlungsbereich ebenfalls unverändert übernommen; Änderungen betreffen hier lediglich die Anpassung der Baugebietskategorien an die tatsächliche Nutzung (Rüsthause, Post - Kerngebiet, Kfz-Werkstätte samt Tankstelle - Gewerbegebiet, ausschließliche Wohnnutzung - Wohngebiet; siehe auch O3).

Die Vorbehaltsfläche des Friedhofs wird aufgelassen, eine kleine Erweiterungsfläche wird zusätzlich in den Flächenwidmungsplan aufgenommen.

U 4 - westlich Hauptstraße

Die einzige Bauländerweiterung betrifft ein Grundstück südlich angrenzend an das Areal des Seniorenheims, welches künftig ausgebaut und erweitert werden wird; weitere Änderungen ergeben sich durch die Anpassung der Baugebietskategorie an die tatsächliche Nutzung (Gemeindeamt, Gasthof, etc. - Kerngebiet).

D.h. auch hier im Wesentlichen unveränderte Übernahme der bisherigen Festlegungen in den Flächenwidmungsplan 4.0.

Im Bereich des Sportplatzes ist mittel- bis langfristig die Erweiterung der bestehenden Sportanlagen in Richtung Osten geplant.

U 5 - Unterpremstätten Ost

Im Wesentlichen eine unveränderte Übernahme in den Flächenwidmungsplan 4.0, Änderungen ergeben sich durch die Anpassung der Baugebietskategorie den letzten Stand des Raumordnungsgesetzes (Gewerbegebiet anstelle von I/1) sowie an die tatsächliche Nutzung (Bereiche mit Betrieben als WA anstelle Dorfgebiet).

Beidseitig entlang der Landesstraße L 373 ist die Ansiedlung von Gewerbe geplant. Hier wird der Entwicklungsbereich für die gewerbliche Nutzung (i.S. der Festlegung der Gemeinde als regionalen Industrie- und Gewerbebestandort) nach Osten hin bis zum Kogelkreuz (Kreuzungsbereich mit der L 397, der Thalerhofstraße) erweitert.

Die zur Zeit bestehende Erschließung des aktuell ausgewiesenen Baulandes ist laut Rücksprache mit der Fachabteilung 18A noch ausreichend.

Sollte aber künftig hier das Baulandangebot erweitert werden, ist auf Grund der Lage sowohl an der L 373 als auch am Ortsrand von Unterpremstätten ein mit der FA 18A abgestimmtes Verkehrs- und Erschließungskonzept zu erstellen.

U 6 - U 8 - Anschluss Autobahn A 9

Dieser gesamte Teilbereich der Marktgemeinde Unterpremstätten bildet eine räumliche und strukturelle Einheit, die ihrerseits wieder in einzelne Teilbereiche mit unterschiedlichen Nutzungen gegliedert ist.

Dieses Gebiet insgesamt befindet sich im Kreuzungsbereich zweier hochrangiger Verkehrsverbindungen, welche als notwendige Infrastruktureinrichtung das ggstl. Gebiet erschließen und somit die wichtigste Voraussetzung für diesen Industrie- und Gewerbebestandort bilden: die nord-süd verlaufende Autobahn A 9 als überregionale sowie die ost-west verlaufende Landesstraße L 397 als regionale Verkehrsverbindung.

Durch diese beiden Straßen wird das Gebiet gleichsam in 4 Quadranten geteilt, die hinsichtlich ihrer Lage jeweils die gleichen Standortvoraussetzungen für die vorhandene bzw. künftige Nutzung aufweisen.

Die Autobahn stellt also - wie gelegentlich als Argument gegen eine Bauländerweiterung westlich der A 9 ins Treffen geführt - keine Zäsur dar, die ein "Überspringen" einer Industrie- und Gewerbenutzung verhindert; aus örtlicher Sicht wird dazu festgehalten, dass die Autobahn gerade auf Grund des bestehenden Vollanschlusses

eine erforderliche Infrastruktureinrichtung darstellt, welche die Ausweisung eines Industriegebietes oder von Baugebieten überhaupt erst ermöglicht.

Der Bereich des International Business Centers (IBC) und des Impulszentrums Unterpremstätten (U 6 - nordöstlicher Quadrant) ist überwiegend bebaut, der östlich angrenzende "Skulpturenpark" und das nördlich angrenzende Schwarzl-Freizeitzentrum sind auch zukünftig der Naherholung vorbehalten.

Im Bereich des südwestlichen Quadranten (U 7) sind mittlerweile ebenfalls sämtliche Flächen bebaut, für erforderliche Betriebserweiterungen in diesem Bereich (es liegen in der Gemeinde bereits entsprechende Ansuchen um Baulanderweiterungen vor) sind jedenfalls keine Grundstücke mehr vorhanden.

Der südöstliche Quadrant (U 8) ist teilbebaut, ein Teil dieser Flächen soll künftig in das IBC integriert werden; kurzfristig ist geplant, für einen Teilbereich den erforderlichen Bebauungsplan zu erstellen, weil die betreffende Fläche rasch aktiviert und interessierten Betrieben zur Verfügung gestellt werden soll.

Das bedeutet, dass auch hier die vorhandenen Reserven weiter reduziert werden.

Der nordwestliche Quadrant liegt zurzeit im Freiland und ist dementsprechend zur Gänze unbebaut; im rechtsgültigen REPRO ist dieser Bereich Teil einer regionalen landwirtschaftlichen Vorrangzone.

Ein Problem im Zusammenhang mit der industriellen Entwicklung ist der Umstand, dass die Gemeinde Unterpremstätten im derzeit rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsprogramm zwar als Regionaler Industrie- und Gewerbestandort festgelegt ist, die für eine entsprechende industriell-gewerbliche Entwicklung nötigen Flächen jedoch nicht in dem gewünschten Ausmaß vorhanden und auch verfügbar sind.

So befinden sich entsprechende Flächen im Nahbereich des Ortes Unterpremstätten an der Autobahnauffahrt A2, hier gibt es jedoch gibt auf Grund der Nähe zu den Wohngebieten und zum Naherholungsraum Kaiserwald de facto keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr. Der Großteil der verfügbaren Flächen ist bereits konsumiert (austriamicrosystems AG, Tondach Gleinstätten, Spedition Leitner etc.), die noch verfügbaren Flächen sind vorrangig für zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Betriebe vorgesehen.

Zusätzlich wäre hier eine Erweiterung im Nahbereich der Wohngebiete fachlich nicht vertretbar; es werden i.S. einer Abstimmung einzelner Nutzungsbereiche untereinander sowie einer Entflechtung einander widersprechender Nutzungen derzeit bestehende Industrie- und Gewerbegebiete im Ortsbereich generell als Gewerbegebiet festgelegt, wobei Teilbereiche auch als Wohngebiet ausgewiesen werden, um auf diese Weise Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Zurück zum ggstl. Erweiterungsbereich: auch auf die Standorteignung soll noch einmal hingewiesen werden: es besteht direkter und kurzer Zugang zu öffentlichen Verkehrsanbindungen - Autobahn, Landesstraßen, auch der nahe gelegene Flughafen darf nicht außer Acht gelassen werden; dieser unmittelbare Zugang hat die positive Nebenwirkung, dass kaum bis keine Wohngebiete von Lkw-Fahrten und Industrieverkehr beeinträchtigt werden.

Auch die Infrastruktur, die mit hohem Aufwand und üblichen Mitteln errichtet worden ist, ist bereits vorhanden:

eine Erweiterung der Betriebe bedeutet letztlich eine wirtschaftlichere Ausnutzung dieser Infrastruktur und trägt somit dazu bei, dass (ansonsten zusätzlich notwendige) übliche Aufwendungen eingespart werden können.

Gemäß § 6, Abs. 4 Regionales Entwicklungsprogramm Graz / Graz-Umgebung besteht die Möglichkeit, in Gemeinden, die als Regionaler Industrie- und Gewerbestandort festgelegt sind, bestehende Industrie- und Gewerbegebiete auf Flächen, die im Regionalplan als landwirtschaftliche Vorrangzonen ausgewiesen sind, zu erweitern, wenn in der Vorrangzone keine Flächenreserven mehr bestehen, dies der Erweiterung von bestehenden Betrieben dient, die neuen Bereiche mit der Vorrangzone in einem funktionellen Zusammenhang stehen und eine Baugebietsfestlegung aus Gründen des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes nicht ausgeschlossen ist.

Die regionale Vorrangzone für Industrie- und Gewerbe befindet sich im südöstlichen Quadranten, aus örtlicher Sicht ist jedoch das Gesamtgebiet, wie bereits weiter oben dargelegt, als eine räumlich-funktionelle und strukturelle Einheit zu betrachten.

Derzeit sind im ggstl. Bereich noch etwa 10,2 ha Industrie- und Gewerbegebiet unbebaut, eine Bebauung dieser Flächen ist jedoch bis dato an der Nichtverfügbarkeit gescheitert.

Außerdem liegen jene Fläche, die der Erweiterung der bestehenden Betriebe dienen würden, westlich der bestehenden Baugebiete (Quadrant Südwest), eine räumliche Verbindung zu den östlich der Autobahn gelegenen Flächen ist nicht gegeben und aus betriebswirtschaftlicher und organisatorischer Sicht generell nicht herstellbar.

Was das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild anbelangt, muss man vom Gesamtcharakter dieses Teilbereiches der Gemeinde ausgehen. Dieser stellt sich dar als eine allseitig an den bestehenden Infrastruktur- und Verkehrsknoten angrenzende Industrie- und Gewerbenutzung, in der unbebaute Freiflächen nicht gleichzeitig bedeuten, dass hier eine unberührte Landschaft vorhanden wäre.

Aus diesem Grund können zusätzliche Bebauungen, die diesem skizzierten Siedlungsbild und -charakter entsprechen, nicht als Beeinträchtigung vorhandener Freiflächen qualifiziert werden.

Die im Entwurf vorgenommene Baulandausweisung westlich der A9 musste zumindest teilweise wegen Widerspruchs zum derzeit rechtsgültigen REPRO zurückgenommen werden. übriggeblieben ist eine eher geringfügige, mit der Abteilung 16 abgesprochene Erweiterung um ca. 70m westlich der Rudolf-Diesel-Straße (i.S. des lt. REPRO zulässigen Interpretationsspielraumes).

Größere Erweiterungen dieses Bereiches können nur im Fall einer künftigen Änderung des Regionalen Entwicklungsprogramms realisiert werden; eine derartige Änderung ist für das Jahr 2010 geplant - die Gemeinde wird natürlich alles daransetzen, hier eine Änderung des REPRO zu erreichen, um die langfristigen Zielsetzungen in Hinblick auf die industriell-gewerbliche Entwicklung und andererseits auf die notwendige Entflechtung von Industrie/Gewerbe und Wohnen weiter voranzutreiben.

Die zur Zeit bestehende Erschließung dieses neu ausgewiesenen Baulandes über die Rudolf-Diesel-Straße ist laut Rücksprache mit der Fachabteilung 18A derzeit noch ausreichend.

Sollte künftig das Bauland vergrößert und insbesondere auf den Bereich nördlich der L 397 erweitert werden, ist auf jeden Fall ein mit der Fachabteilung 18A abzustimmendes Verkehrskonzept für die Erschließung des Gesamtraumes zu erstellen.

U 9 - westlich Schwarzer Weg

Dieser Siedlungsbereich wird unverändert in den Flächenwidmungsplan 4.0 übernommen; im Westen werden die Baulandgrenzen an die aktualisierten Grenzen des Naturschutzgebietes angepasst.

U 10 - östlich Hauptstraße

Im Wesentlichen auch hier eine unveränderte Übernahme in den FWP 4.0, andrungen ergeben sich durch die Anpassung der Baugebietskategorie an die tatsächliche Nutzung (Allgemeines Wohngebiet im Bereich einer ausschließlichen Wohnnutzung, sowie Gewerbegebiet anstelle von Dorfgebiet im Bereich der bestehenden Betriebe). Im SW dieses Bereichs wird das Bauland zur Hauptstraße hin abgerundet.

U 11 - Fabrikstrae

Übernahme des bestehenden Siedlungsbereichs in den FWP 4.0 samt einer Auffüllung eines zentral gelegenen und von Bauland umschlossenen Gebietes im Bereich der Kreuzung der beiden Landesstraßen; beim bestehenden Gewerbegebiet (angepasst an die Novelle 2003) wird die Baulandgrenze korrigiert (die "Waldfläche" existiert schon lange nicht mehr und wird als genehmigte betriebszugehrige Zufahrt und Verkehrsfläche genutzt).

U 12 - südwestlich Hauptstraße

Dieser Siedlungsbereich wird nahezu unverändert in den Flächenwidmungsplan 4.0, übernommen, außerdem werden geringfügige Erweiterungen innerhalb der Siedlungsgrenzen sowie teilweise Abrundungen zur vorgenommen.

Diese naturräumlich und landschaftlich wertvollen Besonderheiten des Ponigbachs mit seinen Tümpeln und Teichen bleiben jedenfalls erhalten.

U 13 - südöstlich Hauptstraße

Dieser gesamte Siedlungsbereich wird unverändert beibehalten und in den Flächenwidmungsplan 4.0 übernommen, das ursprüngliche Industrie- und Gewerbegebiet 1 alt wird an den letzten Stand des Gesetzes angepasst und als Gewerbegebiet festgelegt.

U14 - Bereich Saubermacher

Der Bereich des Betriebs der Fa. Saubermacher westlich der Autobahn A2 nördlich der Auffahrt bzw. des Parkplatzes zur Autobahnraststätte wird i.S. einer Bestands-

festlegung als Industrie- und Gewerbegebiet 1 ausgewiesen; gleichzeitig werden auf Grund geplanter Erweiterungen des Betriebes entsprechende Flächen im unmittelbaren Anschluss an das vorhandene Betriebsgelände als Erweiterungsflächen und dementsprechend als Aufschließungsgebiet festgelegt.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass sowohl das Betriebsgelände als auch darüber hinaus bestehende potenzielle Erweiterungsflächen (bis hin zur vorgenannten Teilfläche der Raststation lt. derzeit rechtsgültigem REPRO außerhalb der regionalen Vorrangzone Kaiserwald liegen.

Das bedeutet, dass hier künftige Erweiterungen über den derzeitigen Bestand hinaus durchaus zulässig und auch machbar wären; von der Lage her wären diese Erweiterungsflächen insofern zu befürworten, als sie in keinem Widerspruch zu ausgewiesenem bzw. potenziellem Wohnbauland stehen.

Inwieweit dieses Erweiterungspotenzial (immerhin handelt es sich um Waldflächen direkt an der Autobahn A 2) auch mit den Erfordernissen Forstgesetzes in Einklang gebracht werden kann, muss dann noch mit der Forstbehörde abgeklärt werden.

U 15 - Neue Welt

Dieser Siedlungsbereich wird im Nordwesten in Abstimmung mit dem Bauland des Ortes Dobl geringfügig abgerundet, ansonsten gibt es keine weiteren Veränderungen (beantragte Erweiterungen in Richtung Norden östlich der Gemeindestraße wurden auf Grund der dort bestehenden Lärmbeeinträchtigungen durch die nahe gelegene Autobahn A 2 abgelehnt).

Für die Neuausweisungen ist ein Bebauungskonzept i.S. des vorliegenden Lärmgutachtens zu erstellen.

Dieses Gebiet grenzt unmittelbar an das Bauland des Ortes Dobl der Nachbargemeinde Dobl. Der Ort Dobl ist gemäß dem rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsprogramm als "überörtlicher Siedlungsschwerpunkt" festgelegt.

Eine allfällige Erweiterung in Richtung Osten kann nur nach Erstellung eines Gesamterschließungs- und Gestaltungskonzeptes erfolgen.

U16 - östlich Neue Welt

Auf Grund einer Versagungsandrohung wurde dieser Bereich wegen Widerspruchs zu den Festlegungen des REPRO Graz / Graz-Umgebung zu Gänze in das Freiland zurückgeführt.

U 17 - Kaiserwald

Dieses Gebiet im südlichsten Teil der Gemeinde wird unverändert in den Flächenwidmungsplan 4.0 übernommen. Erweiterungen sind auf Grund der dezentralen Lage jedenfalls nicht vorgesehen.

2.3 nderungsbersicht

Nachfolgend werden die im vorigen Kapitel beschriebenen Änderungen der Baulandausweisung gegenüber dem Flächenwidmungsplan 3.0 in der Fassung sämtlicher rechtsgültiger zwischenzeitiger Änderungsverfahren dargestellt und erläutert.

Zur planlichen Gegenüberstellung der Flächenwidmungspläne 3.0 und 4.0 siehe die Differenzplane in der Beilage.

Bereich	Grundstücks- Nummer	bisherige Ausweisung	künftige Ausweisung	Begründung	§ 26
<i>KG Hautzendorf</i>					
H 1	20/3, .62	Freiland	WA	Bestandsausweisung im Anschluss an den Ort Tobelbad	--
H 2	28/7	WA (TF) Wald (TF)	Freiland L(WA)	Änderung i.S. einer Plankorrektur (besteh. Bauland war unbebau- bar)	--
H 3	62/21, 63/2 je TF	Freiland	WA 0,2 - 0,5	Baulandabrundung	--
	102/4	Freiland	WA 0,2 - 0,5	Bauplatzerganzung	--
	90/1, 91/1	Freiland	WA 0,2 - 0,5	Abrundung des beste- henden Siedlungsge- bietes	26b
	89/1	Freiland	L (WA) 0,2 - 0,5	künftige Erweiterungs- flächen lt. Entwick- lungsplan	26b
H 4	97/2 (TF), 100/1, 104/2 (TF), 100/2,	Freiland	WA 0,2 - 0,5	Bestandsausweisun- gen	--
H 5	176/1 (TF) 176/3 (Restfla- che)	Freiland	L (WR) 0,2 - 0,4	Siedlungsentwicklung laut Entwicklungsplan samt Bebauungsplan	26b
	215/1, 220/2 - je TF	Freiland	L (WA) 0,2 - 0,5	Siedlungsentwicklung laut Entwicklungsplan samt Bebauungsplan	26b
	141, 229/9, 229/10 - je TF	Freiland	DO 0,2 - 0,6	Baulandarrondierung	--
H 7	180 u.a. west- lich der 95 dB- Grenze (je TF)	Sgr (L (FW))	L (FW) 0,2 - 0,4	Umsetzung der Ziel- setzung des Sied- lungsleitbildes 3.0	26b
	252 westlich der 95 dB-Grenze	Sgr (L (FW)) Freiland - Sgr	L (FW) 0,2 - 0,5	Umsetzung der Ziel- setzung des Sied-	26b

	(TF)			lungsleitbildes 3.0	
KG Oberpremstätten					
O 1	9/4, 31, 32, 35, 486/2 (je TF)	Freiland	L (WR) 0,2 - 0,4	Rodung, Abrundung Siedlungsgebiet	--
O 3	205/3, 207/2, 207/3	Freiland	WA 0,2 - 0,5	Bestandsausweisung im Zentrum;	--
	213/1	L (WR)	Freiland	teilweise Rückführung in das Freiland	--
O 4	283/2, 283/3 (TF)	Freiland	WA 0,2 - 0,5	Baulandabrundung bis zum nördlichen Grün- pfeil	--
	296/1 (TF)	Freiland	L (WR) 0,2 - 0,4	Baulanderweiterung im Rahmen des Entwick- lungsplans	26b
	308/1	Freiland	KG 0,5 - 0,7	Baulandabrundung	--
	355/2	Freiland	WR 0,2 - 0,4	geringfügige Bauland- ergänzung zur Schaf- fung von zwei ortsübli- chen Bauplätzen	--
	430/2-5	Freiland	WR 0,2 - 0,4	Bestandsausweisung	--
	432/1 (TF)	Freiland	L (WR) 0,2 - 0,4	Baulanderweiterung im Rahmen des Entwick- lungsplan	26b
	434/1, 435/1, 435/3, 437	Freiland	L (WR) 0,2 - 0,4	Baulandabrundung im Rahmen des Entwick- lungsplans	26b
327 (TF)	Freiland	L (WA) 0,2 - 0,5	Baulandergänzung im Kernbereich	26b	
KG Unterpremstätten					
U 4	377 (TF)	Freiland	L (WA) 0,2 - 0,5	Ergänzungsfläche zu bestehender Bauland- ausweisung	26b
U 5	107/4	Freiland	WA 0,2 - 0,5	Erweiterung Betriebs- fläche	--
	486/92	Freiland / Wald	L (WA) 0,2 - 0,4	Rodung, Begradigung Siedlungsgrenze	--
U 7	158/1; 175, 176; 186, 187, 188, 189, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197; 421/4, 423, 429/2; 526, 528 (alle TF)	Freiland	L (I1) 0,3 - 1,2	Industrie- und Gewer- begebietserweiterung i.S. der Festlegung der Gemeinde als regiona- ler Vorrangstandort für die industriell - ge- werbliche Entwicklung - Zone 1	26b

U 10	66/13-15	Freiland	WA 0,2 - 0,6	Baulandabrundung	26b
U 11	459/2	Freiland	L (WA) 0,2 - 0,5	allfällige Erweiterungs- fläche Seniorenpark	26b
U 12	459/4, 460/6	Freiland	WA 0,2 - 0,5	Baulandabrundung	--
	463/17 (TF)	Freiland	WA 0,2 - 0,5	geringfügige Bauland- erweiterung	--
	456/25 (TF)	Freiland	WA 0,2 - 0,5	Bestandsausweisung	--
U 14	486/105, 486/59, 486/62	Freiland	I1 / L(I1) 0,3 - 1,2	Bestandsausweisung Betriebsstandort samt Erweiterung	26b
U 15	471/1+2	Freiland	L (WA) 0,2 - 0,4	in Abstimmung mit der Nachbargemeinde Dobl	--
	493/1	Freiland			--

Legende:

H 1 Siedlungsbereich lt. Gliederung im Entwicklungsplan
26b Bebauungsfrist

3 Einwendungen zum Revisionsentwurf, nachträgliche Anträge, Mängelbekanntgabe (siehe Anhangexemplar)

Siehe dazu die beiliegenden Verfahrensunterlagen bzw. die gesonderte Bearbeitung der eingelangten Einwendungen vom 16.12.2008 und vom 27.01.2009, die Beschlussfassung betreffend den Ergänzungsbeschluss vom 21.04.2009 sowie den Beschluss über die Mängelbehebung (auf Grund einer Versagungsandrohung) am 15.12.2009 im Anhang.

4 Planbeilagen (siehe Anhangexemplar)

7.1 Differenzplan

Der Differenzplan besteht darin, dass Kopien des Flächenwidmungsplanes 3.0 beigelegt werden, auf denen die Änderungen des Flächenwidmungsplanes 4.0 skizzenhaft eingetragen sind.

7.2 Gewässerkarte Unterpremstätten

Die Gewässerübersichtskarte ist Teil der Bekanntgabe der Fachabteilung 19A anlässlich der Einleitung der Revision 4.0 und beinhaltet einen Überblick über die wichtigsten öffentlichen Fließgewässer in der Marktgemeinde Unterpremstätten.

7.3 Weitere Beilagen

Baulandzonierung

Abgrenzung Teilbereiche lt. ÖEK

Altlasten

5 Flächenbilanz im Wohnbau

Berechnungen

Die Berechnungen zur Flächenbilanz wurden vom Arch.-Büro DI Silvia Kerschbauer-Depisch, Grazer Platz 5, A - 8280 Fürstenfeld, mit dem PKV-Programm erstellt (siehe dazu folgende Seiten).