



ÖEK
1.0

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Gemeinde Nestelbach bei Graz

AUFLAGEENTWURF

ZT

**MALEK
HERBST**

Architekten

Malek Herbst Architekten
Ziviltechniker GmbH
Körösisstraße 17, 8010 Graz
T: +43 (0)316 68 14 40-0 F-33
office@malekherbst.com

Projektdaten

Auflagebeschluss	23.05.2019 und 26.06.2019
Auflage	08.07.2019 – 02.09.2019
Endbeschluss	
Rechtsgrundlage	StROG 2010 idF LGBI 117/2017
Projekt-Nummer	2015/52

Verfasser	Malek Herbst Architekten ZT GmbH
Projektleitung	DI Sylvia Vorstandlechner
Projektteam	Ing. Michaela Totter Mag. Barbara Kerecz

Digitalisierung	GISquadrat GmbH
-----------------	-----------------

Inhaltsverzeichnis

1.	PRÄAMBEL	4
2.	KURZFASSUNG	5
	Charakteristik der Gemeinde	5
	Vorrangige Entwicklungsziele	6
	Umweltrelevanz	6
A	VERORDNUNG	7
§1	Rechtsgrundlage	7
§2	Umfang und Inhalt	7
§3	Plangrundlage und Verfasser	7
§4	Überörtliche Festlegungen / Festlegungen gemäß REPRO	7
§5	Festlegungen im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde	8
§6	Räumliche Funktionsbereiche	18
§7	Sachbereiche: Ziele und Maßnahmen	20
§8	Inkrafttreten, Außerkrafttreten	22
B	ERLÄUTERUNGSBERICHT	23
1.	Gemeinde Nestelbach bei Graz – Gebietsbeschreibung	23
2.	Erläuterungen zum Entwicklungsplan	24
2.1	Überörtliche Festlegungen - REPRO Steirischer Zentralraum, LGBl 87/2016	24
2.1.1	Teilräume	24
2.1.2	Gemeindefunktion	25
2.1.3	Vorrangzonen	25
2.2	Überörtliche Festlegungen - Nutzungsbeschränkungen und Ersichtlichmachungen	27
2.3	Örtliche Festlegungen und Ersichtlichmachungen	28
2.3.1	Abgrenzung überörtlicher Siedlungsschwerpunkt Nestelbach bei Graz	28
2.3.2	Örtliche Siedlungsschwerpunkte	29
2.3.3	Entwicklungsprioritäten	34
2.3.4	Entwicklungspotentiale	35
2.3.5	Funktionsbereiche	35
2.3.6	Entwicklungsgrenzen und -pfeile	37
3.	Erläuterungen zu den Sachbereichen	40
3.1.	Naturraum und Umwelt [zu §7 (1)]	40
3.2.	Siedlungswesen und Bevölkerung [zu §7 (2)]	45
3.3.	Soziale Infrastruktur [zu §7 (3)]	50
3.4.	Wirtschaft	51
3.5.	Technische Infrastruktur	52
4.	Veränderungen im Vergleich – Erläuterungen zum Differenzplan	55
5.	Umweltprüfung	64

1. PRÄAMBEL

Aus Anlass der Zusammenlegung der Gemeinden Nestelbach bei Graz, Langegg bei Graz und Edelsgrub im Zuge der Gemeindestrukturreform wird das Örtliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Nestelbach bei Graz neu erstellt.

Diese Entwicklungsplanung erfolgt unter Einbeziehung der Entwicklungsziele und -Konzepte der Altgemeinden, der unterschiedlichen Fachbereiche, der BürgerInnen und den neuen siedlungspolitischen und wirtschaftlichen Anforderungen der neuen Gemeinde Nestelbach bei Graz.

Das vorrangige Ziel dieser Entwicklungsplanung ist eine gesteigerte Attraktivität als Wohn- und Wirtschaftsstandort, welche durch eine hohe Lebensqualität der BewohnerInnen und sichere Perspektiven für Investoren geschaffen werden soll.

Kernthemen dieses Prozesses stellen einerseits die Zentrumsstärkung des Hauptortes sowie die Neudefinition der alten Gemeindezentren dar und andererseits die Verfügbarkeit der erforderlichen Entwicklungs- und Verdichtungsbereiche.

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung ist eine qualitätsvolle und ressourcenoptimierte Raumplanung erforderlich, um ein soziales, ökonomisches und ökologisches Gleichgewicht sicher zu stellen.

Das vorliegende Örtliche Entwicklungskonzept ist eine Verordnung, die vom Gemeinderat auf Grundlage des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 idF LGBl 117/2017 erlassen wird.

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

2. KURZFASSUNG

Charakteristik der Gemeinde

Die Gemeinde Nestelbach bei Graz befindet sich im südöstlichen Randbereich des Bezirkes Graz-Umgebung im Oststeirischen Hügelland, ca. 13 km östlich der Landeshauptstadt Graz.

Nestelbach grenzt an die Gemeinden Laßnitzhöhe, Eggersdorf, Gleisdorf, St. Marein bei Graz, Empersdorf und Vasoldsberg. Nach erfolgter Gemeindefusion der Altgemeinden Nestelbach bei Graz, Edelsgrub und Langegg bei Graz weist die neue Gemeinde eine Fläche von 27,34 km² mit 4 Katastralgemeinden und eine Einwohnerzahl von 2.648 (Stand 01.01.2018) auf.

Der Hauptort Nestelbach ist gemäß Regionalem Entwicklungsprogramm als Siedlungsschwerpunkt festgelegt. Das gesamte Gemeindegebiet ist dem Teilraum „Außeralpines Hügelland“ zugeordnet.

Nestelbach setzt sich aus dem gleichnamigen Hauptort, welcher als Haufendorf um den tiefer liegenden Dorf- und Kirchplatz situiert ist, und den Straßendörfern Edelsgrub, Obergoggitsch und Nestelbachberg zusammen. Im übrigen Gemeindegebiet finden sich zahlreiche Streusiedlungen unterschiedlicher Ausdehnung.

Geographisch ist das Gemeindegebiet dem Oststeirischen Hügelland zugeordnet und ist durch schmale langgestreckte Riedel, wie den Schemerlrücken und den Nestelbachberg und die Flusstäler des Nestelbaches, des Laßnitzbaches und der Stiefing geprägt.

Nestelbach bei Graz ist über die Anschlussstelle Laßnitzhöhe (A2) an die Landeshauptstadt Graz und das überregionale Verkehrsnetz angebunden (Gleisdorf, Wien, Flughafen Thalerhof). Die Anbindung an den südöstlich angrenzenden Bezirk Südoststeiermark mit der Bezirkshauptstadt Feldbach erfolgt über die L-305 Mareinerstraße.

Die Funktion der Gemeinde als Wohnsitzgemeinde wird durch diesen raschen Zugang zu den Arbeitsplätzen in den Regionen Graz und Graz-Umgebung und die überregionale Erreichbarkeit wesentlich angehoben. Diese Tatsache unterstützt auch die Entwicklung der zunehmenden Pendlertätigkeit, welche in weiterer Folge eine Verschiebung der Erwerbstätigen in Richtung des Dienstleistungssektors verursacht. Dieser allgemeine Trend führt auch in der Gemeinde Nestelbach zu einem Rückgang der landwirtschaftlichen Betriebe, sowohl im Haupt- als auch im Nebenerwerb.

Die sozialen, öffentlichen und privaten Dienste und Nahversorger befinden sich größtenteils im Hauptort Nestelbach, im Ortszentrum und auf der Schemerlhöhe. Auch die Landeshauptstadt stellt durch die optimale Verkehrsanbindung einen wichtigen Versorger dar.

Die Gemeinde Nestelbach bei Graz ist von einem geringen Bevölkerungsanstieg geprägt. Wie in fast allen steirischen Bezirken sind auch hier der Geburtenrückgang, die zunehmende Überalterung der Bevölkerung und die kleiner werdenden Haushaltsgrößen zu beobachten.

Vorrangige Entwicklungsziele

Die vorrangigen Entwicklungsziele der Gemeinde stellen auch weiterhin die Erhaltung und den Ausbau des Wohn-, Landwirtschafts- und Wirtschaftsstandortes dar. Besondere Berücksichtigung werden dabei folgende Ziele finden:

- Sicherung und Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität, insbesondere durch den verstärkten Ausbau der siedlungstechnischen Einrichtungen und privaten Versorgungseinrichtungen
- Bereitstellung ausreichender Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten zur Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten als Wohnstandort und zur Vermeidung von Abwanderungen von Jungfamilien
- Stärkung der Wohn- und Naherholungsfunktion unter Berücksichtigung des Landschaftsbilds und des Schutzes sämtlicher Umweltmedien
- Verbesserung und Weiterentwicklung der öffentlichen und technischen Infrastruktur
- Sicherung und Weiterentwicklung des Gewerbestandes – Beibehaltung der Entwicklungspotentiale als Standortvorsorge
- Sicherstellung der Tourismusentwicklung durch Erhaltung und Weiterentwicklung der Naherholungs- und Fremdenverkehrsfunktion

Umweltrelevanz

Aufgrund der Analyse in den Teilräumen und der Prüfung der Umweltrelevanz (Prüfung der Umwelterheblichkeit gemäß Leitfaden) besteht für die vorliegende Planung keine Erforderlichkeit einer Umweltprüfung.

A VERORDNUNG

§1 Rechtsgrundlage

- (1) Der Gemeinderat der Gemeinde Nestelbach bei Graz hat in seiner Sitzung am **23.05.2019** und **26.06.2019** den Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) 1.0 gemäß §§21, 22 und 24 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 (StROG) idF LGBl 117/2017 beschlossen.
- (2) Die Auflage des Entwurfs erfolgt im Zeitraum von **08.07.2019** bis **02.09.2019**.

§2 Umfang und Inhalt

- (1) Das vorliegende Örtliche Entwicklungskonzept besteht aus dem Verordnungswortlaut, dem Erläuterungsbericht und dem Örtlichen Entwicklungsplan (ÖEP) samt dem Differenzplan.
- (2) Der Geltungsbereich dieses Örtlichen Entwicklungskonzeptes erstreckt sich auf das gesamte Gemeindegebiet der fusionierten Gemeinde Nestelbach bei Graz, bestehend aus den vormaligen Gemeinden Nestelbach bei Graz, Langegg bei Graz und Edelsgrub.

§3 Plangrundlage und Verfasser

- (1) Der Örtliche Entwicklungsplan, im Maßstab von 1:10.000, basiert auf den entzerrten Orthofotos sowie dem digitalen Kataster, zur Verfügung gestellt von LBD GIS-Steiermark mit Stand vom Oktober 2018.
- (2) Das Regionale Entwicklungsprogramm (REPRO) für den Planungsbereich Steirischer Zentralraum (LGBl 87/2016) sowie weitere Planungen des Landes Steiermark und der Bundesrepublik Österreich stellen die übergeordneten Planungsgrundlagen für das Örtliche Entwicklungskonzept dar.
- (3) Das vorliegende Örtliche Entwicklungskonzept wurde im Auftrag der Gemeinde Nestelbach bei Graz vom Büro Malek Herbst Architekten ZT GmbH, Körösisstraße 17, 8010 Graz zu Projekt Nr. 2015/52 erstellt.
- (4) Die Digitalisierung der plangraphischen Darstellungen erfolgte durch die GISquadrat GmbH.

§4 Überörtliche Festlegungen / Festlegungen gemäß REPRO

(1) Überörtliche Gemeindefunktionen

1. Gemäß §4 Regionales Entwicklungsprogramm (REPRO) für den Planungsbereich Steirischer Zentralraum ist Nestelbach bei Graz als **Siedlungsschwerpunkt** festgelegt.

2. Dieser Überörtliche Siedlungsschwerpunkt stellt gemäß Regionalplan eine Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung dar und beinhaltet den gesamten Entwicklungsbereich von Nestelbach bei Graz.

(2) Vorrangzonen

1. Als Grünzonen gelten gemäß §5 (5) REPRO auch Uferstreifen entlang natürlich fließender Gewässer, in einer Breite von mindestens 10 m ab der Böschungsoberkante (im funktional begründeten Einzelfall auch darüber hinaus).

(3) Landschaftsteilräume

1. Gemäß REPRO sind folgende Teilräume für das Gemeindegebiet von Nestelbach bei Graz festgelegt:
 - Außeralpines Hügelland
2. Die bezug habenden Bestimmungen des §3 (5) REPRO sind anzuwenden.

- (4) Bestehende Festlegungen im Flächenwidmungsplan innerhalb von Teilräumen bzw. Vorrangzonen bleiben gemäß §8 (4) des REPRO von den Bestimmungen des REPRO unberührt.

§5 Festlegungen im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde

(1) Abgrenzung des Überörtlichen Siedlungsschwerpunktes Nestelbach Ort

Abgrenzung

Der Überörtliche Siedlungsschwerpunkt beinhaltet den geschlossenen Entwicklungsbereich des Ortszentrums Nestelbach Ort, welcher sich südlich der A2 Südbahn in Ost-West Richtung entlang der L-384 (Dorfstraße) und der Hauptstraße erstreckt und weiterführend Richtung Süden den gesamten Entwicklungsbereich Schemerlhöhe beiderseits der L-305 Mareinerstraße beinhaltet.

Dieser Siedlungsschwerpunkt umfasst Entwicklungsbereiche der Gemeinden Nestelbach bei Graz, Vasoldsberg und St. Marein bei Graz und stellt somit einen gemeindeübergreifenden Siedlungsschwerpunkt dar.

Die Entwicklungsbereiche im Ortskern werden Richtung Norden im Wesentlichen durch die Lärmimmissionen der A2 Südbahn definiert. Richtung Südosten bestimmen die naturräumlichen Vorgaben (Nestelbach und Wald) die Begrenzungen. Im zentralen, südlichen Bereich werden die bestehenden Entwicklungsbereiche durch erdrutschgefährdete Flächen und die Landesstraße begrenzt. Im Anschluss an die Volksschule und die Holzhausiedlung sind Entwicklungsmöglichkeiten mittels relativer siedlungspolitischer Grenzen vorgesehen. Die Entwicklungsbereiche entlang der Hauptstraße werden Richtung Norden durch den Waldbestand definiert; Richtung Süden ist eine ein- bis zweizeilige Baulandentwicklung bis zur festgelegten absoluten Grenze zulässig.

Der Entwicklungsbereich entlang der Schemerlhöhe wird einerseits durch die L-305 und zum nordöstlichen Talraum hin durch die naturräumlichen und erschließungstechnischen Gegebenheiten definiert.

Funktion

- Schwerpunkt- bzw. Zentrumsfunktion, Verwaltung, Wohnen, Dienstleistung, Handel, Gewerbe, Industrie, Landwirtschaft, Gastronomie, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen, ÖPNV Anbindungspunkt

Ziele & Maßnahmen

- Sicherung und Ausbau der Zentrumsfunktion und der bestehenden Durchmischung aus Sozialeinrichtungen, Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung, Handel, Unterhaltung und Freizeitgestaltung
- Erhaltung der Nutzungsdurchmischung
- Sicherung und schwerpunktmäßiger Ausbau der Wohnfunktion
- Attraktivierung des Dorfplatzes: Neugestaltung als Fest- und Marktplatz unter Berücksichtigung des Ausbaus der ÖPNV Anbindung und einer verträglichen Parkraumbewirtschaftung
- Mobilisierung der zentralen Entwicklungspotentiale für Wohnen
- Verbesserung des Wohnumfeldes (Schallschutzmaßnahmen)
- Nachverdichtung
- Sicherung und Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur und privaten Versorgungseinrichtungen
- Sicherung und Verbesserung der sozialen Infrastruktur
- Sicherung des Gewerbestandortes und Beibehaltung der Entwicklungspotentiale auf der Schemerlhöhe und im östlichen Randbereich des Ortszentrums für industriell-gewerbliche Entwicklungen
- Entwicklung von Maßnahmen zur Standortvorsorge für private Handels- und Dienstleistungseinrichtungen
- Verbesserung und Ausbau der Nahwärmeversorgung
- Konfliktminimierung mit Straßenlärm

(2) Festlegung Örtlicher Siedlungsschwerpunkte (ÖSP)

1. Nestelbachberg

Abgrenzung

Dieser Örtliche Siedlungsschwerpunkt beinhaltet den gesamten Entwicklungsbereich des Ortsteils Nestelbachberg, welcher sich bogenförmig beiderseits der Mitterlaßnitzstraße erstreckt.

Die Abgrenzung orientiert sich im Westen an der Gemeindegrenze und wird südlich der Gemeindestraße durch den ein- bis zweizeiligen Bestand definiert, welcher noch kleine Baulandreserven aufweist. Zum östlichen Talraum hin begrenzen ausgedehnte

Waldflächen und die Bestandsbebauung den Entwicklungsbereich. Aufgrund der exponierten Lage und zum Erhalt des Landschaftsbildes werden die dazwischenliegenden Entwicklungspotentiale für eine bedarfsorientierte, einzeilige Bebauung mit einer absoluten Siedlungsgrenze festgelegt.

Funktion

- Wohnen, Landwirtschaft, Gastronomie, Naherholung, Tourismus

Ziele & Maßnahmen

- Sicherung und Ausbau des Siedlungsschwerpunktes und der bestehenden Nutzungsdurchmischung aus Wohnen, Landwirtschaft, Unterhaltung und Freizeitgestaltung
- Sicherung und schwerpunktmäßiger Ausbau der Wohnfunktion unter Ausnutzung der bestehenden Entwicklungspotentiale im zentralen Bereich des Ortsteiles Nestelbachberg und in westlicher Richtung, ausgehend von den bebauten Baulandbereichen, unter Berücksichtigung der verkehrstechnischen Erschließung
- Beibehaltung der Entwicklungspotentiale aufgrund der hochwertigen Standortgunst ohne jegliche Beeinträchtigung
- Forcierung einer besseren ÖPNV Anbindung
- Sicherung und bestmögliche Integration bestehender landwirtschaftlicher Betriebe
- Vorausschauende Sicherung möglicher Nachfolgenutzungen (Nutzungsüberlagerungen)

2. Brunn–Schaufel, Kogelbuch, Hirtenfeld West – gemeindeübergreifend

Abgrenzung

Dieser Örtliche Siedlungsschwerpunkt stellt einen bestehenden Siedlungsschwerpunkt dar, welcher weiterhin als gemeindeübergreifender Siedlungsschwerpunkt festgelegt wird. Er beinhaltet den gesamten Entwicklungsbereich der Ortsteile Brunn-Schaukel (Nestelbach und St. Marein), Kogelbuch (Nestelbach) und Hirtenfeld West (Nestelbach), welcher sich beiderseits entlang der L-305 Mareinerstraße, der L365 Laßnitztalstraße und des Langegger Ortsweges erstreckt.

Der Entwicklungsbereich der Ortsteile Brunn-Schaukel und Kogelbuch orientiert sich beiderseits entlang der L-365 Laßnitztalstraße an der ein- bis zweizeiligen Bestandsbebauung. Nördlich und südöstlich der Landesstraße definiert der Waldbestand weite Strecken der Siedlungsentwicklung. Die dazwischenliegenden Bereiche werden in Anpassung an die Bestandsbebauung als ein- bis zweizeilige Entwicklungspotentiale begrenzt. Richtung Süden wird durch die Festlegung offener Grenzen eine Weiterentwicklung gesichert, welche nach Konsumation der bestehenden Bauland- und Entwicklungsreserven, im Sinne des Raumordnungsgrundsatzes der Entwicklung von innen nach außen, fortgeführt werden kann.

Im südwestlichen Randbereich des Ortsteils Brunn–Schaufel ist aufgrund des Intensivobstbaues keine weitere Baulandentwicklung beabsichtigt, um potentielle Nutzungskonflikte hintanzuhalten.

Die Abgrenzung des Entwicklungsbereiches Hirtenfeld West orientiert sich beiderseits der Landes- bzw. Gemeindestraße an der ein- bis dreizeiligen Bestandsbebauung, welche durch klassische Einfamilienhausbebauung und unterschiedlich ausgedehnten Hofstellen geprägt ist. Unter Berücksichtigung der vorrangigen Nutzung der bestehenden Potentiale und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit den bestehenden Landwirtschaften ist eine Weiterentwicklung über diese absolute Grenze nicht zulässig. Richtung Osten bildet der Waldbestand eine absolute naturräumliche Grenze.

Funktion

- Wohnen, Landwirtschaft, Gastronomie, Gewerbe

Ziele & Maßnahmen

- Sicherung des Siedlungsschwerpunktes
- Sicherung der Wohnfunktion durch vorrangige Auffüllung innerhalb der Entwicklungspotentiale und maßvolle Weiterentwicklung (offenen Entwicklungsgrenzen)
- Ausbau der Nutzungsdurchmischung
- Konfliktminimierung mit Straßenlärm

3. Edelsgrub-Ort

Abgrenzung

Dieser Örtliche Siedlungsschwerpunkt beinhaltet den geschlossenen Entwicklungsbereich des ehemaligen Ortszentrums Edelsgrub-Ort, welcher sich beidseits des Mitterweges erstreckt.

Im Süden ist aufgrund der markanten Geländekante keine weitere Baulandentwicklung möglich (absolute naturräumliche Grenze). Östlich und westlich sind bis zu den naturräumlichen Grenzen des Waldbestandes noch Entwicklungspotentiale gegeben. Richtung Norden sichert eine relative Entwicklungsgrenze eine bedarfsorientierte Weiterentwicklung von innen nach außen.

Funktion:

- Wohnen, Landwirtschaft, Dienstleistungen, Gewerbe

Ziele & Maßnahmen

- Sicherung des Siedlungsschwerpunktes
- Ausbau der Nutzungsdurchmischung
- Sicherung und Verbesserung der sozialen Infrastruktur

- Sicherung der Wohnfunktion durch vorrangige Auffüllung innerhalb der Entwicklungspotentiale und maßvolle Weiterentwicklung (offene Entwicklungsgrenzen)
- Verbesserung des Wohnumfeldes und Vermeidung gegenseitiger Nutzungskonflikte zu landwirtschaftlichen Betrieben
- Sicherung und bestmögliche Integration bestehender landwirtschaftlicher Betriebe
- Vorausschauende Sicherung möglicher Nachfolgenutzungen (Nutzungsüberlagerungen)

4. Langegg-Ort

Abgrenzung

Der Örtliche Siedlungsschwerpunkt beinhaltet den geschlossenen Entwicklungsbereich beiderseits entlang des Langegger Ortsweges. Die Entwicklungsbereiche sind im Wesentlichen durch die ortsbildprägenden Hofstellen definiert. Richtung Süden ist die Baulandentwicklung durch die 110 kV Hochspannungsleitung begrenzt. Erdbehrschgefährdete Flächen bilden größtenteils im nördlichen aber auch im südlichen Bereich eine naturräumliche Begrenzung. Der nordwestliche Randbereich wird zum Schutz des Landschaftsbildes und aufgrund des Intensivobstbaues mit absoluten Entwicklungsgrenzen festgelegt. Richtung Osten ist bei gegebenem Baulandbedarf, unter Berücksichtigung des dortigen Landwirtes, eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit mittels einer offenen Grenze festgelegt.

Funktion

- Wohnen, Landwirtschaft, Dienstleistungen und Gewerbe

Ziele & Maßnahmen

- Sicherung des Siedlungsschwerpunktes
- Sicherung der Wohnfunktion durch vorrangige Auffüllung innerhalb der Entwicklungspotentiale und maßvolle Weiterentwicklung (offenen Entwicklungsgrenzen)
- Ausbau der Nutzungsdurchmischung
- Sicherung und Verbesserung der sozialen Infrastruktur
- Verbesserung des Wohnumfeldes und Vermeidung gegenseitiger Nutzungskonflikte zu landwirtschaftlichen Betrieben
- Sicherung und bestmögliche Integration bestehender landwirtschaftlicher Betriebe
- Vorausschauende Sicherung möglicher Nachfolgenutzungen (Nutzungsüberlagerungen)

(3) Entwicklungsprioritäten

Gemäß den Festlegungen von Überörtlichen und Örtlichen Siedlungsschwerpunkten werden folgende Entwicklungsprioritäten festgelegt:

1. Ortsteile der Entwicklungspriorität 1

a. Überörtlicher Siedlungsschwerpunkt Nestelbach

- Sicherung und Ausbau der Schwerpunkts- und Zentrumsfunktion und der bestehenden Durchmischung aus Wohnen, Landwirtschaft, Gewerbe, Handel, Sozial- und Bildungseinrichtungen, Unterhaltung und Freizeitgestaltung
- Sicherung und schwerpunktmäßiger Ausbau der Wohnfunktion
- Sicherung und Verbesserung der sozialen Infrastruktur
- Sicherung des Gewerbestandortes durch Standortvorsorge

2. Ortsteile der Entwicklungspriorität 2 mit Siedlungsschwerpunkt

a. Nestelbachberg

- Sicherung und Ausbau dieses Siedlungsschwerpunktes und der bestehenden Durchmischung aus Wohnen, Landwirtschaft, Gewerbe, Dienstleistung, Gastronomie- und Tourismuseinrichtungen
- Sicherung und schwerpunktmäßiger Ausbau der Wohnfunktion dieses hochwertigen Wohnstandortes
- Sicherung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe und Vermeidung von Nutzungskonflikten
- Vorausschauende Sicherung möglicher Nachfolgenutzungen durch Nutzungsüberlagerungen

b. Brunn–Schaufel / Kogelbuch / Hirtenfeld West

- Sicherung und Ausbau dieses Siedlungsschwerpunktes und der bestehenden Durchmischung aus Wohnen, Landwirtschaft, Gewerbe und Dienstleistung
- Sicherung und schwerpunktmäßiger Ausbau der Wohnfunktion
- Sicherung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe und Vermeidung von Nutzungskonflikten
- Vorausschauende Sicherung möglicher Nachfolgenutzungen durch Nutzungsüberlagerungen

c. Edelsgrub-Ort

- Sicherung und Stärkung des Siedlungsschwerpunktes zur Erhaltung der Ortsidentität
- Sicherung und Ausbau der Wohnfunktion
- Sicherung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe und Vermeidung von Nutzungskonflikten

- Vorausschauende Sicherung möglicher Nachfolgenutzungen durch Nutzungsüberlagerungen

d. Langegg-Ort

- Sicherung und Stärkung des Siedlungsschwerpunktes zur Erhaltung der Ortsidentität
- Sicherung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe und Vermeidung von Nutzungskonflikten
- Sicherung und Ausbau der Wohnfunktion unter Berücksichtigung einer vorrangigen Auffüllung der bestehenden Potentiale
- Vorausschauende Sicherung möglicher Nachfolgenutzungen durch Nutzungsüberlagerungen

3. Ortsteile der Entwicklungspriorität 3 (ohne Örtlichen Siedlungsschwerpunkt)

Folgende Ortsteile ohne örtliche Siedlungsschwerpunktfestlegung werden der Entwicklungspriorität 3 zugeordnet:

a. Obergoggitsch, Edelsgrub Dornegg, Edelsbach, Hirtenfeld Ost, Mittergoggitsch

- Großflächige, aber dezentrale Bereiche im Außer-alpinen Hügelland mit bestehenden Siedlungspotentialen und Weiterentwicklungsmöglichkeiten
- Vorrangig Nutzung der bestehenden Entwicklungspotentiale
- Bedarfsorientierte Weiterentwicklungsmöglichkeit in Bereichen mit offenen Entwicklungsgrenzen
- Einschränkung der Siedlungsentwicklung aufgrund raumordnungsrechtlicher Vorgaben (20% Regelung des REPRO)

b. Mitterlaßnitz Dorf, Mitterlaßnitz Ost, Schemerlhöhe Süd, Kolmeegg, Bereich Hutter, Heinrich Siedlung, Edelsbach Süd, Mittergoggitsch West

- Dezentrale Bereiche mit überwiegend abgeschlossener Siedlungsentwicklung
- Vorrangig Auffüllung der noch unbebauten Restflächen innerhalb der festgelegten Entwicklungsgrenzen und Entwicklungsmöglichkeiten im Ausmaß einer Bauplatztiefe mittels relativer Entwicklungsgrenze
- Erhaltung der größtenteils dörflichen Strukturen

c. Hüttereegg, Silberweg, Hackersiedlung, Maxlegg, Plyemuth – Siedlung, Langegg West, Lindenweg

- Dezentrale Siedlungssplitter mit abgeschlossener Siedlungsentwicklung
- Auffüllung der noch unbebauten Restflächen innerhalb der festgelegten Entwicklungsgrenzen (nur punktuelle Entwicklungsmöglichkeit)

(4) Entwicklungspotentiale (Ziele und Maßnahmen)

Die im Entwicklungsplan ausgewiesenen Potentialflächen werden für eine künftige Nutzung mittel- bis langfristig gesichert. Im Flächenwidmungsplan können diese Potentialflächen gemäß ihren zugewiesenen Funktionsbereichen festgelegt werden.

1. Ortsteile mit Siedlungsschwerpunkt

a. Überörtlicher Siedlungsschwerpunkt Nestelbach Ort

- Im Zentrumsbereich südlich der Landesstraße und entlang der Hauptstraße bestehen großflächige Baulandreserven und Entwicklungspotentiale für Wohnen und/oder industriell-gewerbliche Funktionen (teilweise funktionsüberlagert). Die Wohnbaulandbereiche sollen mittels Bebauungsplanung mobilisiert werden.
- Entlang der L-305 Mareinerstraße bestehen Entwicklungspotentiale für Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft (teilweise funktionsüberlagert)
- Richtung Norden entlang der L-311 Autalerstraße bestehen noch großflächige industriell-gewerbliche Entwicklungspotentiale mit ausgezeichneter Standortgunst, aber zu prüfender Anbindung an das überörtliche Straßennetz

b. Nestelbachberg

- Großflächige Entwicklungspotentiale im westlichen Randbereich an der Gemeindegrenze zu Laßnitzhöhe für eine langfristige bedarfsorientierte Weiterentwicklung und Berücksichtigung der verkehrstechnischen Erschließung
- Entwicklungspotentiale südöstlich entlang der Mitterlaßnitzstraße für eine bedarfsorientierte einzeilige Wohnentwicklung von innen nach außen.
- Kleinflächiges Entwicklungspotential im nordöstlichen Randbereich für eine Auffüllung bei Verfügbarkeit der Grundflächen und unter Berücksichtigung des bestehenden Landwirtschaftlichen Betriebes.

c. Brunn-Schaukel / Kogelbuch / Hirtenfeld West

- Vorrangig Auffüllung der bestehenden Baulandreserven und Entwicklungspotentiale unter Berücksichtigung einer bedarfsorientierten Schließung der Entwicklungspotentiale für einen mittel- bis langfristigen Lückenschluss zwischen den drei Ortsteilen
- Zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten in den Randbereichen, für eine bedarfsorientierte Weiterentwicklung, nach überwiegend erfolgter Auffüllung.

d. Edelsgrub-Ort

- Vorrangige Auffüllung der zentralen Baulandreserven und Entwicklungspotentiale zur Stärkung des Siedlungsschwerpunktes
- Zusätzliche mittel- bis langfristige Entwicklungsmöglichkeiten in den Randbereichen, für eine bedarfsorientierte Weiterentwicklung, nach überwiegend erfolgter Auffüllung.

- Neufestlegung eines kleinflächigen Entwicklungspotentials als Lückenschluss zwischen den beiden Ortsteilen Kohldorf und Schwarten.
- Entwicklungspotentialrücknahme im nördlichen Randbereich unter Berücksichtigung der bestehenden zentralen Potentialflächen und Beibehaltung einer Weiterentwicklung um eine Bauplatztiefe im Bedarfsfall.

e. Langegg-Ort

- Beibehaltung und vorrangige Auffüllung der zentralen Entwicklungspotentiale zur Stärkung des Siedlungsschwerpunktes, mit zusätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten im östlichen und nordöstlichen Randbereich für eine bedarfsorientierte Weiterentwicklung im Ausmaß einer Bauplatztiefe.

2. Ortsteile ohne Örtlichen Siedlungsschwerpunkt

a. Ortsteile mit größeren Entwicklungspotentialen

- **Obergoggitsch**
 - Beibehaltung der bestehenden Entwicklungspotentiale
 - bedarfsorientierte schrittweise Baulandentwicklung im Rahmen der raumordnungsrechtlichen Vorgaben (Entwicklung von innen nach außen gemäß den Raumordnungsgrundsätzen und der 20% Regelung des Regionalen Entwicklungsprogrammes).
 - Vorrangige Nutzung der bestehenden Baulandreserven
- **Hirtenfeld Ost**
 - Beibehaltung der bestehenden Entwicklungspotentiale
 - bedarfsorientierte schrittweise Baulandentwicklung im Rahmen der raumordnungsrechtlichen Vorgaben (Entwicklung von innen nach außen gemäß den Raumordnungsgrundsätzen und der 20% Regelung des Regionalen Entwicklungsprogrammes) und unter Berücksichtigung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe.
- **Mittergoggitsch**
 - Beibehaltung der bestehenden Entwicklungspotentiale in den Randbereichen
 - bedarfsorientierte schrittweise Baulandentwicklung im Rahmen der raumordnungsrechtlichen Vorgaben (Entwicklung von innen nach außen gemäß den Raumordnungsgrundsätzen und der 20% Regelung des Regionalen Entwicklungsprogrammes).

- **Edelsgrub Dornegg**
 - Beibehaltung und Vorrangige Auffüllung der bestehenden zentralen Baulandreserven bzw. Entwicklungspotentiale
 - Geringfügige Weiterentwicklungsmöglichkeit (Arrondierung) im südwestlichen Bereich
 - bedarfsorientierte schrittweise Baulandentwicklung im Rahmen der raumordnungsrechtlichen Vorgaben (Entwicklung von innen nach außen gemäß den Raumordnungsgrundsätzen und der 20% Regelung des Regionalen Entwicklungsprogrammes).

- **Edelsbach**
 - Beibehaltung und Vorrangige Auffüllung der bestehenden zentralen Baulandreserven bzw. Entwicklungspotentiale
 - Geringfügige Entwicklungsmöglichkeiten - Arrondierung im Südosten und Weiterentwicklung im Norden
 - bedarfsorientierte schrittweise Baulandentwicklung im Rahmen der raumordnungsrechtlichen Vorgaben (Entwicklung von innen nach außen gemäß den Raumordnungsgrundsätzen und der 20% Regelung des Regionalen Entwicklungsprogrammes).

b. Ortsteile mit geringen Entwicklungspotentialen

Hierbei handelt es sich um in sich geschlossene dezentrale kleinere Ortsteile bzw. Siedlungssplitter deren Ausformung bestandsorientiert gewachsen ist.

Geringfügige Entwicklungsmöglichkeiten bestehen gemäß der Plandarstellung, wobei vorrangig eine Auffüllung der bestehenden Entwicklungsgebiete vorgesehen ist.

Bedarfsorientierte geringfügige Weiterentwicklungsmöglichkeiten werden mittels offener Entwicklungsgrenzen festgelegt und können im Rahmen der 20% Regelung des Regionalen Entwicklungsprogrammes, mittels Überschreitung einer Bauplatztiefe, als Bauland ausgewiesen werden.

- | | |
|-------------------------------|----------------------------|
| • Mitterlaßnitz Ort | • Mitterlaßnitz Ost |
| • Silberweg | • Schemerlhöhe Süd |
| • Kolmegg | • Pleymuthsiedlung |
| • Hackersiedlung | • Fuchsensiedlung |
| • Maxlegg | • Edelsbach Nord |
| • Edelsbach Süd | • Bereich Hutter |
| • Heinreichsiedlung | • Langegg West |
| • Mittergoggitsch West | • Lindenweg |

§6 Räumliche Funktionsbereiche

(1) Wohnen (Orange)

Vorwiegend Wohnnutzung bei gleichzeitiger Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen. Bedarfsorientierte, systematische und gebietsangepasste Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der technischen und sozialen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr) sowie der bestehenden und angestrebten Siedlungsentwicklung.

Gebiete mit baulicher Entwicklung gemäß Entwicklungsplan	zulässige Baugebiete gemäß §30 StROG 2010 im FWP
Wohnen	Reines Wohngebiet (WR) Allgemeines Wohngebiet (WA) Dorfgebiet (DO): Einzelbauplätze aufgrund Geruchsimmissionen aus bestehender Nutztierhaltung in Stallungen

(2) Industrie, Gewerbe (Violett)

Zusammenhängendes Gebiet mit bestehender betrieblicher und/oder gewerblicher Nutzung inklusive der erforderlichen infrastrukturellen Ausstattungen (z.B. Erreichbarkeit, Standortgunst, Stellplatzangebote) in einem für Wohnen durch die bestehenden erhöhten Schall- und Schadstoffemissionen ungeeigneten Bereich, der auch für künftige Betriebsansiedlungen gesichert und planmäßig weiterentwickelt werden soll.

Gebiete mit baulicher Entwicklung gemäß Entwicklungsplan	zulässige Baugebiete gemäß §30 StROG 2010 im FWP
Industrie / Gewerbe	Gewerbegebiet (GG) Industriegebiet (I1) Industriegebiet (I2)

(3) Landwirtschaftlich geprägte Siedlungsgebiete (Braun)

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

Gebiete mit baulicher Entwicklung gemäß Entwicklungsplan	zulässige Baugebiete gemäß §30 StROG 2010 im FWP
Landwirtschaftlich geprägte Siedlungsgebiete	Dorfgebiet (DO)

(4) Örtliche Vorrangzonen / Eignungszonen

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

1. Eignungszone für Erholung, Sport, Freizeit (grün schraffiert)
2. Eignungszonen für Energieerzeugung, Rohstoffgewinnung und Ver- und Entsorgung (braun schraffiert)

(5) Grünraumelemente

Bereiche zur Sicherung bestehender Grünverbindungen und Naturräume zum Schutz des Landschaftsbildes und Vermeidung von Nutzungskonflikten (grün umrandete Pfeilsignatur).

(6) Bereiche mit 2 Funktionen (Funktionsüberlagerung)

Sind im Entwicklungsplan mehrere Funktionen festgelegt, so muss die Ausweisung im Flächenwidmungsplan zumindest einer davon entsprechen, wobei dies auch in Form einer zeitlichen Nachfolgenutzung oder geschossweisen Überlagerung erfolgen kann. Dabei sind potentielle Nutzungskonflikte hintanzuhalten. In den nachgeordneten Verfahren (Bebauungsplanung, Bauverfahren) gelten die der Flächenwidmungsplanausweisung entsprechenden Bestimmungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.

(7) Entwicklungsgrenzen

Im Entwicklungsplan sind Entwicklungsgebiete durch absolute und relative Entwicklungsgrenzen begrenzt. Es wird zwischen siedlungspolitischen (rot) und naturräumlich begründeten (grün) Entwicklungsgrenzen unterschieden.

1. Absolute Entwicklungsgrenzen (durchgehende Linie) dürfen nicht durch Baulandfestlegungen überschritten werden.
2. Relative Entwicklungsgrenzen (strichlierte Linie) können durch Baulandfestlegungen höchsten bis zur Tiefe einer ortsüblichen Bauplatztiefe (Einfamilienhaus Bauplatz) überschritten werden.

(8) Funktionsabgrenzung

Die Abgrenzung zwischen den räumlichen Funktionsbereichen gemäß Absatz 1 bis 7 ist im Flächenwidmungsplan zu konkretisieren. Abweichungen in der Größenordnung einer ortsüblichen Bauplatztiefe sind zulässig, sofern kein Widerspruch zu übergeordneten Planungen entsteht und die Abgrenzung keiner klar nachvollziehbaren Strukturlinie folgt (z.B. Straße oder Gewässer).

§7 Sachbereiche: Ziele und Maßnahmen

Die sachbereichsbezogenen Ziele und Maßnahmen stellen ein siedlungspolitisches Interesse der Gemeinde Nestelbach bei Graz zur qualitätsvollen Siedlungsentwicklung dar. Im Einzelfall sind diese gegeneinander abzuwägen und kann die Umsetzung im eigenen Wirkungsbereich nur nach Maßgabe der vorhandenen finanziellen Möglichkeiten erfolgen.

(1) Naturraum und Umwelt

1. Freihaltung von Baugebietsneuausweisungen von hochwassergefährdeten Flächen und Uferbereichen von Flüssen, Bächen und Gerinnen entsprechend gem. §4 (1) des Programms zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume (SAPRO Hochwasser, LGBl 117/2005).
2. Berücksichtigung der Hochwasserabflussgebiete HQ30 und HQ100 sowie der hochwassergefährdeten Flächen (HW)
3. Prüfung und Forcierung von Hochwasserschutzmaßnahmen (z.B. Errichtung der Rückhaltebecken südlich und westlich des Ortszentrums von Nestelbach)
4. Der Anteil erneuerbarer Energie in der Wärmeversorgung soll signifikant erhöht und der Anteil fossiler Energieträger am Gesamtenergieverbrauch reduziert werden, um die Erreichung der nationalen Klimaschutzziele zu unterstützen und die Lebensqualität in Nestelbach bei Graz weiter zu erhöhen. Hierfür ist die Erstellung eines Sachbereichskonzepts Energie beabsichtigt.
5. Erhaltung der für das Kleinklima, den Luftaustausch und die Luftgüte bedeutsamen Bereiche.
6. Erhaltung der Waldfunktion und naturnahe Bewirtschaftung von Waldflächen unter Berücksichtigung der Freihaltung von Waldrändern.
7. Freihaltung von besonders geeigneten landwirtschaftlichen Nutzflächen
8. Erhaltung der landschaftsbildprägenden Uferbegleitvegetationen und der Flurgehölze.
9. Lärmschutzmaßnahmen entlang der übergeordneten Straßenzüge und entlang bestehender bzw. zukünftiger hochrangiger Schienenverkehrswege.
10. Reduktion der Emissionen aus Verkehr, Industrie und Hausbrand.
11. Standortgerechte Situierung von Industrie- / Gewerbebetrieben und Wohngebieten.
12. Erhaltung und Schaffung ausreichender öffentlicher Freizeit-, Sport- und Freiflächen.

(2) Siedlungsraum und Bevölkerung

1. Sicherstellung des Wohnstandortes durch Ausweisung ausreichender Wohnbauflächen für eine kontinuierliche Bevölkerungsentwicklung und Vermeidung von Abwanderung der jüngeren Generationen.
2. Erhaltung der Charakteristik des Ortszentrums Nestelbach bei Graz

3. Berücksichtigung dieser Charakteristik bei der Neugestaltung des Dorfplatzes
4. Revitalisierung von ungenutzten Bestandsobjekten und Flächen.
5. Sicherstellung einer qualitätsvollen und geordneten Siedlungsentwicklung durch Intensivierung der Bebauungsplanung.
6. Optimale Nutzung und Ausbau der Infrastruktur in den Schwerpunktzentren durch Nachverdichtung der Baulandbestände bei gleichzeitiger Anpassung der Bebauungsdichte in dezentralen bzw. Randbereichen.
7. Rücksichtnahme auf gegenseitige Beeinträchtigungen in ihrer jeweiligen Nutzung.
8. Schutz und Förderung der landwirtschaftlichen Betriebe, Vermeidung der Konflikte zwischen Wohnen und landwirtschaftlicher Tätigkeit, insbesondere der Nutztierhaltung in Stallungen.

(3) Soziale Infrastruktur

1. Sicherung und Ausbau der sozialen Infrastruktur in den Schwerpunktzentren (Kinderbetreuung, Altenpflege, medizinische Versorgung und Bedarfseinrichtungen, Bildungs- und Kultureinrichtungen).
2. Attraktivierung des Gemeindezentrums (Nestelbach Ort) durch ansprechende architektonische Neugestaltung des Dorfplatzes.
3. Förderung des Sportangebotes zur Mobilisierung der Bevölkerung.
4. Sicherung der Erreichbarkeit aller Freizeit- und Naherholungsangebote.
5. Erhaltung und Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes.

(4) Wirtschaft

1. Attraktivierung und Standortentwicklung für industriell-gewerbliche und Handelsbetriebe unter Vermeidung von Nutzungskonflikten.
2. Sicherstellung der standörtlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen zur Weiterentwicklung von Wirtschafts-, Gewerbe- und Handelseinrichtungen.
3. Sicherstellung der Nahversorgung der Bevölkerung durch Standortsicherung vorhandener Betriebe.
4. Belebung lokaler Betriebe durch Förderung des touristischen Angebotes.
5. Sicherstellung der Tourismusentwicklung

(5) Technische Infrastruktur / Verkehr / Gemeinbedarfseinrichtungen

1. Weiterer Ausbau der Verkehrsinfrastruktur in Verbindung mit Lärmschutzmaßnahmen in sensiblen Bereichen.
2. Ausbau der Abwasserversorgungsanlagen

3. Prüfung und Verbesserung des Ruf-Sammel-Taxi-Systems „GUSTmobil“ und/oder alternativer Carsharing Systeme
4. Schwerpunktsetzung auf den Ausbau erneuerbarer, alternativer Energietechnologien und Förderung ökologischer Heiz- und Energiesysteme (z.B. Biomasse, Photovoltaik etc).
5. Reduktion der Abhängigkeit von externen Energieträgern.
6. Erhalt und Ausbau der digitalen Infrastruktur.

§8 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

(1) Inkrafttreten

Die Rechtskraft des vorliegenden Örtlichen Entwicklungskonzeptes 1.0 bedarf einer Genehmigung durch die Steiermärkische Landesregierung. Nach der Genehmigung durch die Steiermärkische Landesregierung tritt die Verordnung über das Örtliche Entwicklungskonzept 1.0 gemäß §92 der Steiermärkischen Gemeindeordnung LGBL 63/2018 idgF mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

(2) Außerkrafttreten

Mit der Rechtskraft des vorliegenden Örtlichen Entwicklungskonzeptes 1.0 treten die bestehenden Örtlichen Entwicklungskonzepte der Altgemeinden Nestelbach bei Graz, Langegg bei Graz und Edelsgrub außer Kraft.

Nestelbach bei Graz, Juni 2019

für den Gemeinderat
Bgm. Ing. Klaus Steinberger

B ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Gemeinde Nestelbach bei Graz – Gebietsbeschreibung

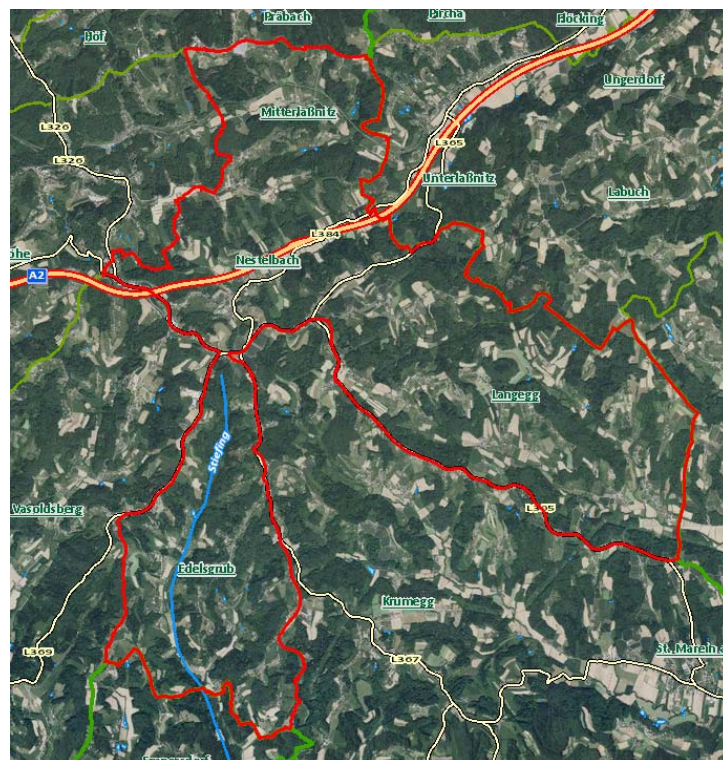
Die Gemeinde Nestelbach bei Graz liegt ca. 7 km östlich der Landeshauptstadt Graz, an der südöstlichen Bezirksgrenze, und ist Teil des Oststeirischen Hügellandes und des politischen Bezirks Graz-Umgebung.

Im Zuge der Gemeindefusion wurden die Gemeinden Nestelbach bei Graz, Langegg bei Graz und Edelsgrub zur neuen Gemeinde Nestelbach bei Graz vereinigt. Die neue Gemeinde weist 2.648 Einwohner und eine Fläche von 27,2 km² mit 4 Katastralgemeinden (Mitterlaßnitz, Nestelbach, Edelsgrub und Langegg) auf.

Das Gemeindegebiet ist einerseits durch die Hügellandlage und andererseits durch die Tallagen entlang des Nestelbaches, des Laßnitzbaches, der Stiefing, des Edelsbaches, des Langeggerbaches und des Goggitschbaches geprägt.

Der Hauptort Nestelbach Ort ist gemäß Regionalem Entwicklungsprogramm als Überörtlicher Siedlungsschwerpunkt festgelegt. Die ehemaligen Gemeindezentren Edelsgrub-Ort, Obergoggitsch und die Ortsteile Nestelbachberg und Langegg-Ort stellen neben dem Hauptort die größten Siedlungsbereiche dar.

Die Siedlungsstruktur der Gemeinde ist durch die zwei Hauptfunktionen Wohnen und Landwirtschaft geprägt, wobei die Wohnstrukturen vorrangig entlang der Hauptverkehrsträger situiert sind und die landwirtschaftlichen Strukturen in zahlreichen Siedlungssplittern über das gesamte Gemeindegebiet verteilt vorzufinden sind.



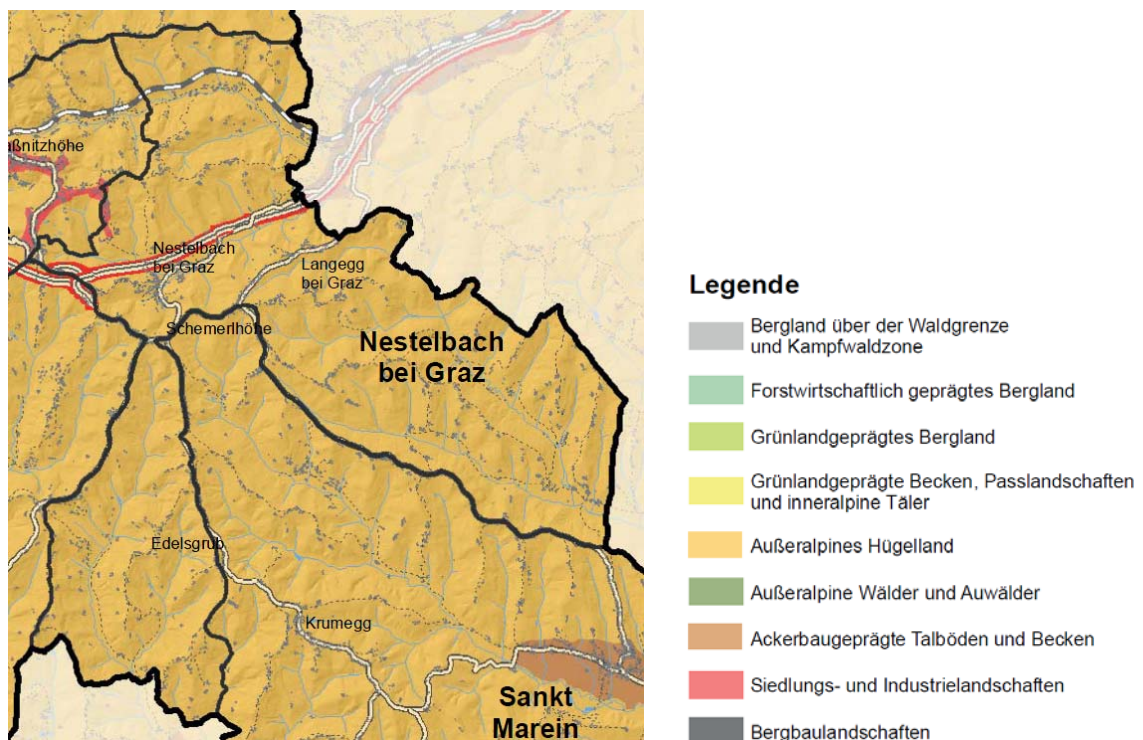
Das Gemeindegebiet ist zur Gänze dem Teilraum „Außeralpines Hügelland“ gemäß REPRO Steirischer Zentralraum zugeordnet.

Beginnend im Westen grenzen im Uhrzeigersinn die Gemeinden Vasoldsberg, Laßnitzhöhe, Eggersdorf bei Graz, Gleisdorf, St. Margarethen an der Raab, St. Marein bei Graz und Empersdorf an.

2. Erläuterungen zum Entwicklungsplan

2.1 Überörtliche Festlegungen - REPRO Steirischer Zentralraum, LGBl 87/2016

2.1.1 Teilräume



In der Gemeinde Nestelbach bei Graz ist gemäß dem Teilräumeplan des REPRO Steirischer Zentralraum folgender Teilraum festgelegt:

2.1.1.1 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.

2.1.1.2 Baulanderweiterung außerhalb von Siedlungsschwerpunkten

Ortsteile und Siedlungssplitter, für welche keine Siedlungsschwerpunktfestlegung vorgenommen wurde, sind aufgrund ihrer Lage im Außeralpiner Hügelland von der vorangeführten 20% Regelung des REPRO betroffen.

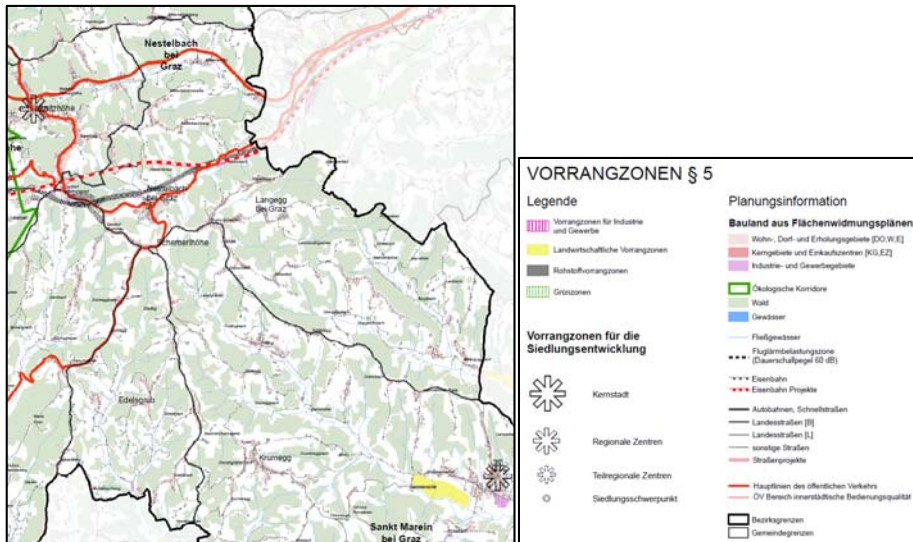
Für diese Siedlungsbereiche wurde das bestehende, bebaute Bauland erhoben und hiervon 20% ermittelt, um das Ausmaß der zulässigen Baulanderweiterung (zumindest 3 ortsübliche Bauplätze) festzustellen. Diese Auflistung inklusive der zulässigen Baulanderweiterungen sowie der im Rahmen der Flächenwidmungsplanerstellung 1.0 erfolgten Ausweisungen, sind tabellarisch im Erläuterungsbericht zum Flächenwidmungsplan (Rubrik C Punkt 4) dargestellt.

2.1.2 Gemeindefunktion

Der Hauptort Nestelbach Ort ist gemäß des Regionalen Entwicklungsprogramms Steirischer Zentralraum (LGBl 87/2016) als Siedlungsschwerpunkt aus überörtlicher Sicht festgelegt.

2.1.3 Vorrangzonen

Im Gemeindegebiet von Nestelbach bei Graz ist gemäß REPRO lediglich die Vorrangzone für Siedlungsentwicklung in Siedlungsschwerpunkten festgelegt.



Vorrangzone für Siedlungsentwicklung im Überörtlichen Siedlungsschwerpunkt

Die im Regionalplan des Regionalen Entwicklungsprogrammes festgelegten Siedlungsschwerpunkte sowie Bereiche entlang der Hauptlinien des öffentlichen Personennahverkehrs stellen Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung dar.

1. Für Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung gelten folgende Zielsetzungen:
 - a. Entwicklung einer funktionsdurchmischten, auf bestehende Nahversorgungseinrichtungen und die Möglichkeiten des öffentlichen Personennahverkehrs, Fahrrad- und Fußgängerverkehrs abgestimmten Siedlungsstruktur auf regionaler und Gemeindeebene (Durchmischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung zur Wegeminimierung unter Vermeidung bzw. Verringerung gegenseitiger Beeinträchtigungen). Erhaltung bzw. Verbesserung der Wohnqualität durch Maßnahmen der Stadt- und Ortsentwicklung und Wohnumfeldverbesserung sowie der Gestaltung des Freiraumes.
 - b. Vorrangige Ausrichtung des Wohnungsneubaues auf Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung.
2. Für Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung gelten folgende Festlegungen:
 - a. Zur flächensparenden Siedlungsentwicklung darf für Baugebiete in ÖV-Bereichen mit innerstädtischer Bedienungsqualität bzw. entlang der Hauptlinien des öffentlichen Personennahverkehrs in den Flächenwidmungsplänen der Gemeinden innerhalb eines 300 Meter-Einzugsbereiches von Haltestellen und vollsortierten Lebensmittelgeschäften die Mindestbebauungsdichte von 0,3 gemäß Bauordnung idF. LGBl. Nr. 58/2011 nicht unterschritten werden.
 - b. Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung sind von Widmungs- und Nutzungsarten, die eine bestimmungsgemäße Nutzung verhindern bzw. gefährden, freizuhalten.

Die konkrete Abgrenzung der Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Nestelbach bei Graz ist dem §5 (2) dieser Verordnung zu entnehmen und ist im Entwicklungsplan gemäß PZVO plangraphisch dargestellt.

2.2 Überörtliche Festlegungen - Nutzungsbeschränkungen und Ersichtlichmachungen

Die **Hochwassergefährdungsbereiche** HQ₃₀ und HQ₁₀₀ sind im Entwicklungsplan entsprechend den Bekanntgaben seitens des Amtes der steiermärkischen Landesregierung (A17, Statistik und Geoinformation) anhand der aktuellen Anschlaglinien aus den bezughabenden Hochwasserstudien und -schutzprojekten (ABU Laßnitzbach-Nestelbach HWS 2014) ersichtlich gemacht.

Die seinerzeitigen Gefährdungsflächen der Wildbach- und Lawinenverbauung (Rote und Gelbe Gefahrenzonen) im Bereich der unbenannten Gerinne südwestlich des Ortszentrums Nestelbach Ort sind aufgrund der Forderung seitens der Stmk. Landesregierung als "Hochwasserabflussgebiete" (HA) übernommen worden; diese sind wie HQ₁₀₀ Bereiche zu betrachten.

Das projektierte **Rückhaltebecken** im Bereich der unbenannten Gerinne südwestlich des Ortszentrums von Nestelbach Ort (Büro Bichler & Kolbe ZT GmbH, vom 17.06.2008 und 10.06.2009) wurde gemäß Projektplanung ersichtlich gemacht.

Gemäß der Bekanntgabe der Steiermärkischen Landesregierung (Abteilung 13, Naturschutz) existiert im Gemeindegebiet von Nestelbach bei Graz ein **Geschützter Landschaftsteil** (Nr. 47 - Stroblwiese) und wurde entsprechend o.a. Bekanntgabe ersichtlich gemacht.

Gemäß der Stmk. Biotopkartierung bestehen im Gemeindegebiet von Nestelbach bei Graz keine **Biotopbereiche**.

Das Gemeindegebiet liegt nicht im Anwendungsbereich der **Alpenkonvention** (BGBl Nr. 477/1995 idgF).

Archäologische Bodenfundstätten sind entsprechend der Bekanntgabe durch das Bundesdenkmalamt eingetragen.

Die Darstellung potentiell durch Hangrutschungen bzw. instabile Untergrundverhältnisse gefährdeter Bereiche (**Meliorations- und Erdbeerschgebiete**) erfolgt entsprechend der Bekanntgabe seitens des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung (GIS Daten).

Die Ersichtlichmachung der **Altablagerungen** erfolgte gemäß Verdachtsflächendatenbank.

Die Ersichtlichmachung der **Ver- und Entsorgungsanlagen** (Hochspannungsleitungen, Transformatoren, Gashochdruckleitung, Wasserversorgungsanlagen) erfolgt entsprechend der Bekanntgaben der Versorgungsunternehmen.

Die **Verkehrsinfrastruktur** (Straßen und Haltestellen) wird entsprechend der Bekanntgabe des Amtes der Stmk. Landesregierung (GIS Daten) und der Bestandsaufnahme ersichtlich gemacht. Ein Haltestellen-Übersichtsplan des Anruf-Sammel-Taxi-System „GUSTmobil“ ist im Anhang des Erläuterungsberichtes zum Flächenwidmungsplan beigefügt.

Die symbolhafte Darstellung der **Tierhaltungsbetriebe** (Standort der Stallungen) erfolgt gemäß Angaben der Gemeinde / Tierhalter.

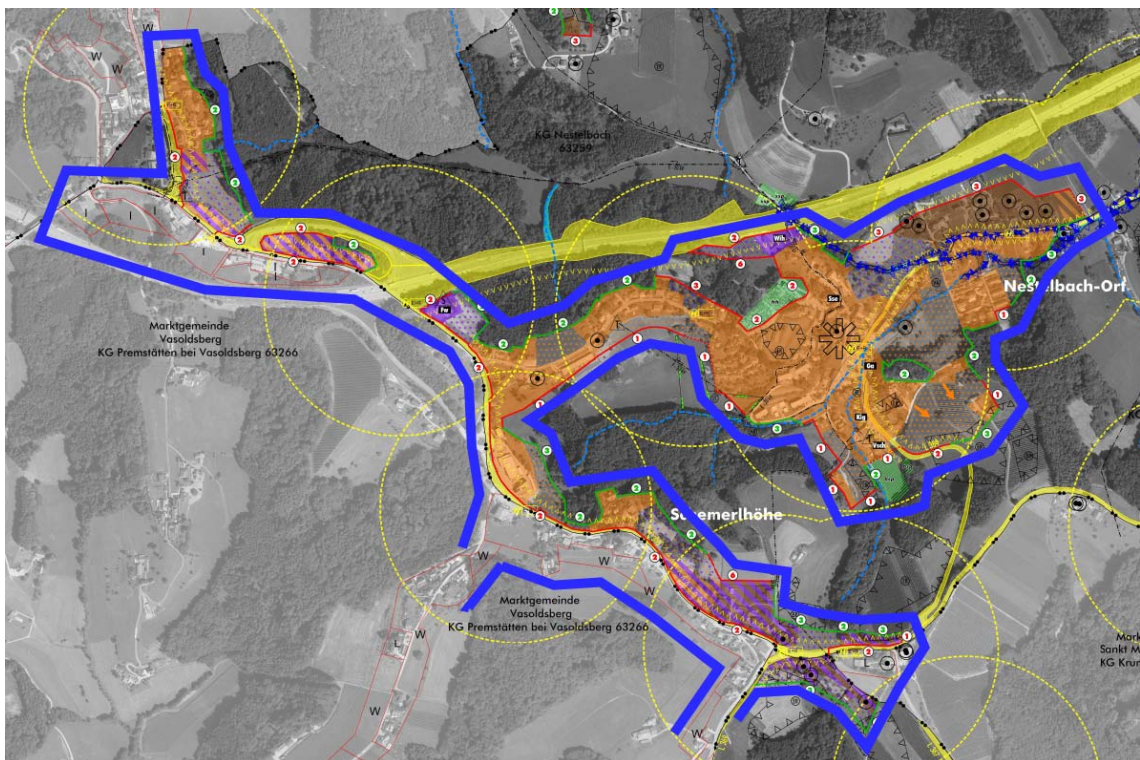
2.3 Örtliche Festlegungen und Ersichtlichmachungen

2.3.1 Abgrenzung überörtlicher Siedlungsschwerpunkt Nestelbach bei Graz

Als Siedlungsschwerpunkt aus überörtlicher Sicht (gemäß REPRO Steirischer Zentralraum) ist der Hauptort Nestelbach Ort festgelegt, welcher im Entwicklungsplan wie folgt abgegrenzt wird:

Der Überörtliche Siedlungsschwerpunkt beinhaltet den geschlossenen Entwicklungsbereich des Ortsteils Nestelbach Ort, welcher sich südlich der A2 Südautobahn in Ost-West Richtung entlang der L-384 (Dorfstraße) und der Hauptstraße erstreckt und weiterführend Richtung Süden den gesamten Entwicklungsbereich Schemerlhöhe beiderseits der L-305 Mareinerstraße beinhaltet.

Gemäß den Vorgaben des REPRO ist dieser Siedlungsschwerpunkt der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung zugeordnet.



Abgrenzung des Überörtlichen Siedlungsschwerpunktes Nestelbach Ort

2.3.2 Örtliche Siedlungsschwerpunkte

Zusätzlich werden im Entwicklungsplan Siedlungsschwerpunkte aus örtlicher Sicht festgelegt. Als Örtliche Siedlungsschwerpunkte werden die Ortsteile Nestelbachberg, Brunn–Schaufel / Kogelbuch / Hirtenfeld West, Edelsgrub-Ort und Langegg-Ort festgelegt, welche dem Bedarf entsprechende Entwicklungsreserven aufweisen.

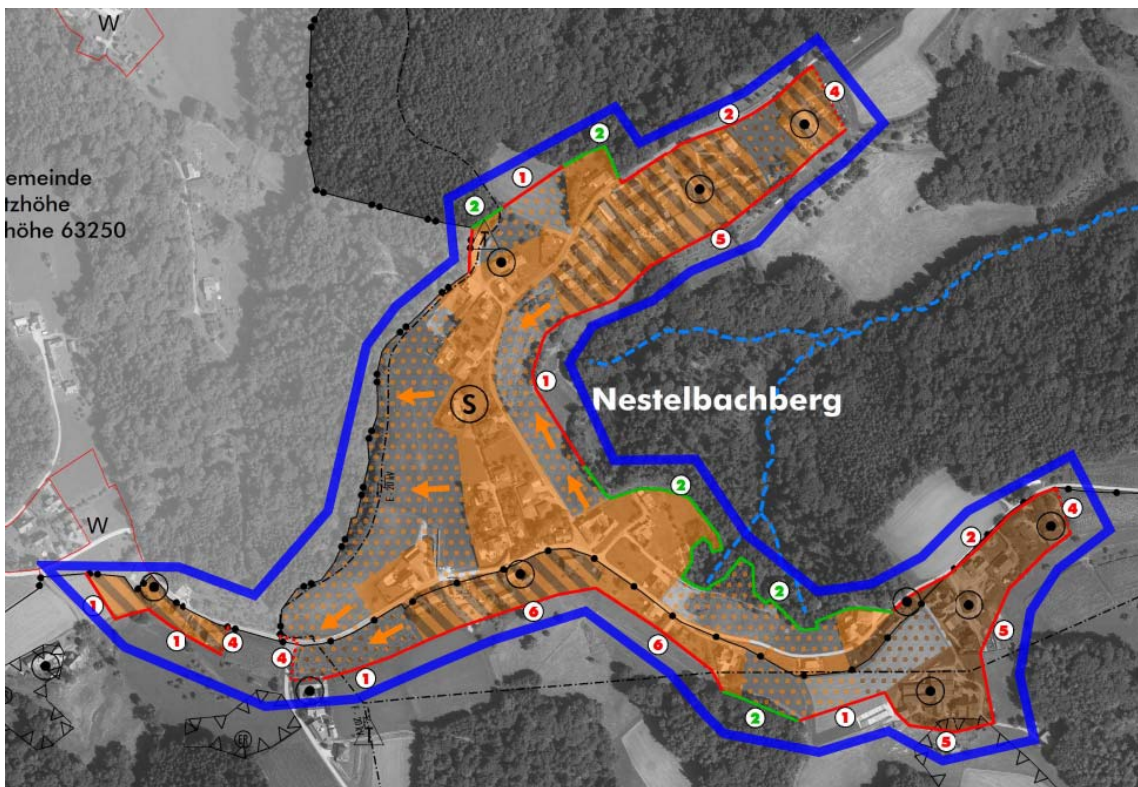
Sie entsprechen den Anforderungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes und der „Leitlinie für die Beurteilung von Örtlichen Siedlungsschwerpunkten“ unter Anpassung an die Verordnung des neuen REPRO.

Demnach werden für die auf örtlicher Ebene festgelegten 4 Siedlungsschwerpunkte folgende Kriterien erfüllt:

- Weiter entwickelbare Schwerpunktbereiche,
- eine entsprechende Verdichtung,
- Nutzungsdurchmischung (Gebäudenutzung ist entscheidend, nicht Funktion im ÖEK)
- Versorgung mit 2 öffentlichen und/oder privatgewerblichen Versorgungseinrichtungen
- und/oder Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (mind. 5 Buspaare)

2.3.2.1 Nestelbachberg

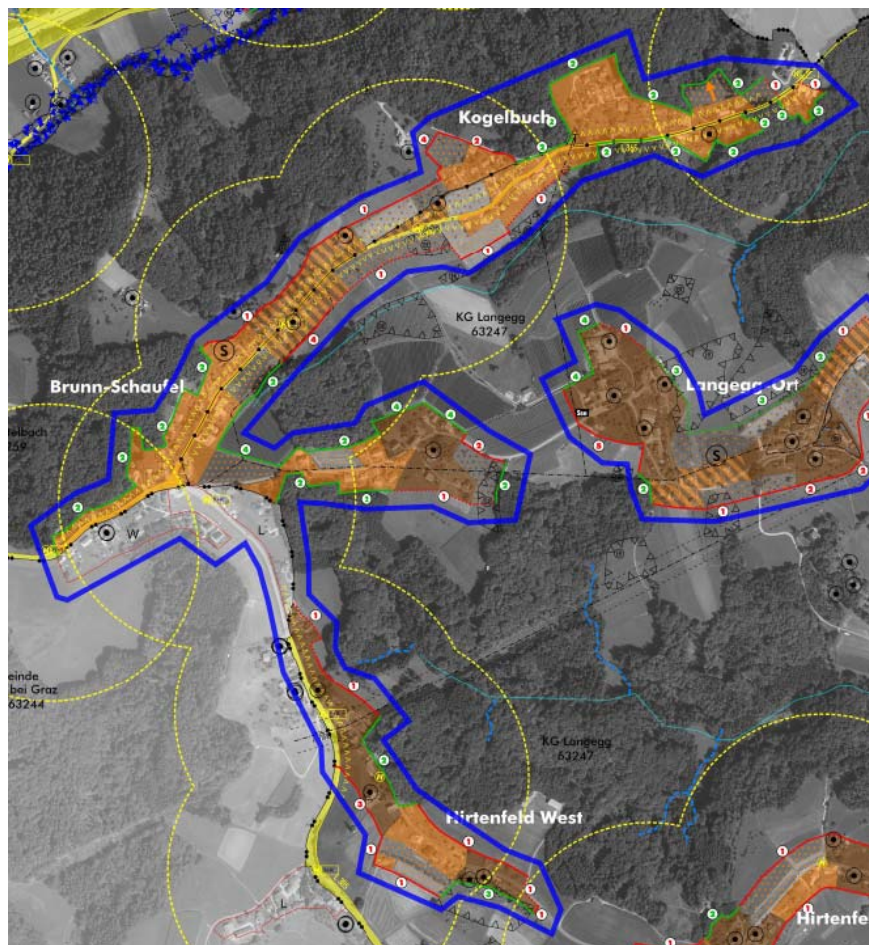
Kriterium	Beschreibung	+/-
Charakteristik	ehemaliger Örtlicher Siedlungsschwerpunkt Nestelbachberg, einige Duzend betriebsunabhängige Wohnhäuser	
Nutzungsdurchmischung	Wohnen, landwirtschaftlich dörfliche Strukturen, konzentrierte Nutzungsdurchmischung	
Infrastruktur	keine ÖPNV Basisversorgung (nur Schulbus und GUSTmobil) Einrichtungen: Buschenschank Zwilak, Ab-Hof-Verkauf Lanz, Tischlerei, Psychotherapeut, Direktvertrieb, Metall- u. Maschinenbau, Handelsgewerbe, Dienstleister (Daten- u. Informationstechnik, Designer), Handelsbetrieb (Nahrungsergänzungsmittel)	
Weiterentwicklung	Ausreichend Entwicklungspotentiale gegeben, idealer Wohnstandort	
Zusammenfassung	Nestelbachberg war vor der Gemeindefusion als Örtlicher Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen und weist der Bereich weiterhin die notwendigen Qualitäten auf, um als Örtlicher Siedlungsschwerpunkt bestehen zu bleiben	



Abgrenzung des Siedlungsschwerpunktes Nestelbachberg

2.3.2.2 Brunn –Schaufel / Kogelbuch / Hirtenfeld West

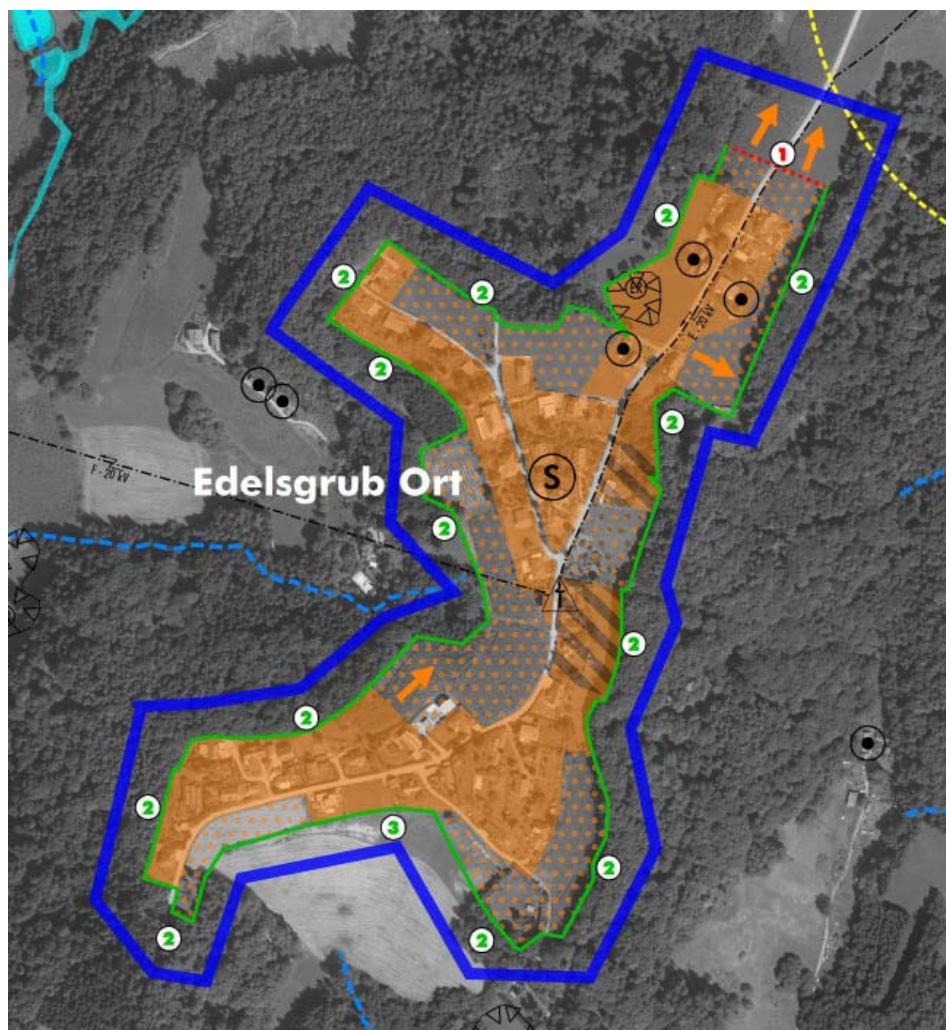
Kriterium	Beschreibung	+/-
Charakteristik	ehemalige Örtliche Siedlungsschwerpunkte der vormaligen Gemeinden Nestelbach bei Graz, Langegg und Krumegg weit über hundert Betriebstätten und betriebsunabhängige Wohnhäuser	
Nutzungsdurchmischung	Wohnen, landwirtschaftlich dörfliche Strukturen, konzentrierte Nutzungsdurchmischung	
Infrastruktur	3 innerörtliche Haltestelle mit guter Bedienungsqualität (18 Buspaare); zusätzlich 2 GUSTmobil Haltestellen Einrichtungen: Bodenleger, Friseur, Gastgewerbe	
Weiterentwicklung	Ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten als Lückenschluss zwischen den Ortsteilen, aber auch durch Arrondierungen und Weiterentwicklung um eine Bauplatztiefe in den Randbereichen gegeben	
Zusammenfassung	Gemeinsam mit dem Siedlungsbereich in der Nachbargemeinde St. Marein erfüllt der Bereich Brunn-Schaufel / Kogelbuch / Hirtenfeld West alle Voraussetzungen, um als gemeindeübergreifender Örtlicher Siedlungsschwerpunkt festgelegt zu werden.	



Abgrenzung des Siedlungsschwerpunktes Brunn-Schaufel / Kogelbuch / Hirtenfeld West

2.3.2.3 Edelsgrub-Ort

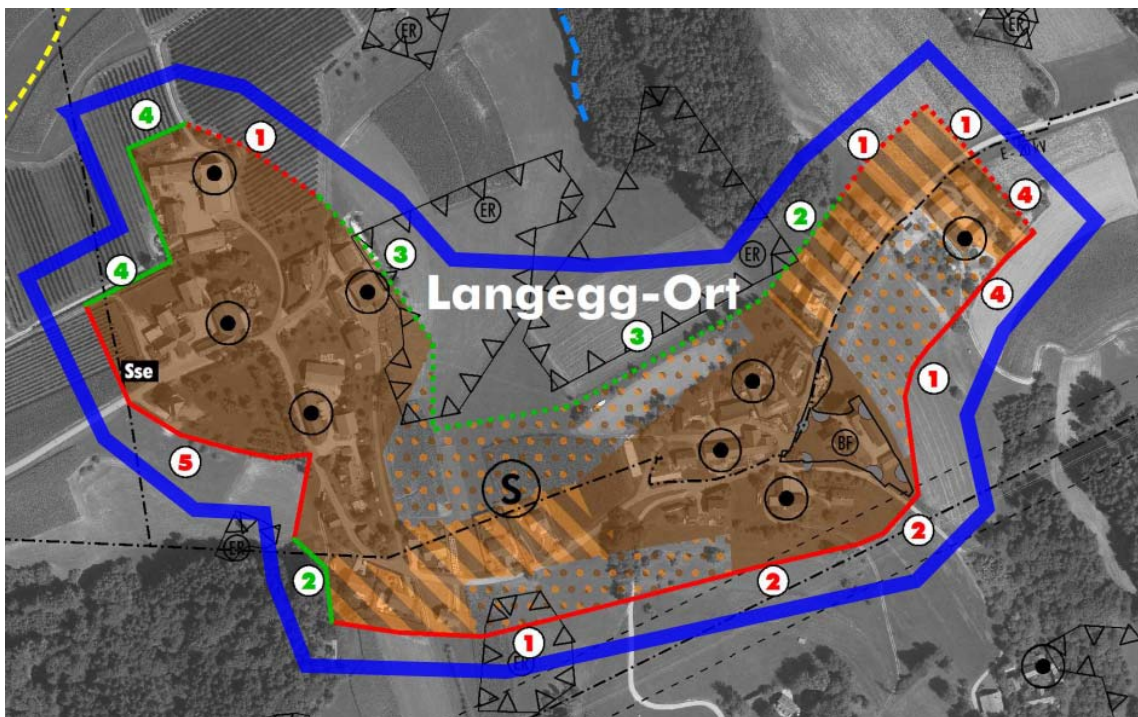
Kriterium	Beschreibung	+/-
Charakteristik	ehemaliger Überörtlicher Siedlungsschwerpunkt Edelsgrub weit über hundert Betriebstätten und betriebsunabhängige Wohnhäuser	
Nutzungsdurchmischung	Wohnen, landwirtschaftlich dörfliche Strukturen, Gewerbe, Dienstleister	
Infrastruktur	keine ÖPNV Basisversorgung (nur Schulbus und GUSTmobil) Einrichtungen: Direktvertrieb, Imkerei, Gewerbebetriebe (Baumeister, KFZ_Servicestation, Montagebetrieb) Ferienwohnungen, Handelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe (Physiotherapie, Versicherungsmakler)	
Weiterentwicklung	großflächige zentrale Entwicklungspotentiale und Entwicklungsmöglichkeit mittels offener Grenzen Richtung Norden	
Zusammenfassung	Edelsgrub war im ÖEK 4.0 als Regionaler Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen und weist weiterhin die notwendigen Qualitäten auf, um als Örtlicher Siedlungsschwerpunkt bestehen zu bleiben	



Abgrenzung des Siedlungsschwerpunktes Edelsgrub-Ort

2.3.2.4 Langegg-Ort

Kriterium	Beschreibung	+/-
Charakteristik	ehemaliger Örtlicher Siedlungsschwerpunkt Langegg-Ort ausreichend betriebsunabhängige Wohnungen	
Nutzungsdurchmischung	Wohnen, landwirtschaftlich dörfliche Strukturen,	
Infrastruktur	keine ÖPNV Basisversorgung (nur Schulbus und GUSTmobil), Haltestelle mit ausreichender Bedienungsqualität < 1000m, Einrichtungen: Kirche, Ab-Hof-Verkauf, Handels-, Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe (KFZ Handel, Mechatroniker, Zählerservice, Maschinenbaubüro)	
Weiterentwicklung	Ausreichend Entwicklungspotentiale und Weiterentwicklung mittels offener Grenzen gegeben	
Zusammenfassung	Langegg-Ort war vor der Gemeindefusion als Örtlicher Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen und weist weiterhin die notwendigen Qualitäten auf, um als Örtlicher Siedlungsschwerpunkt bestehen zu bleiben	



Abgrenzung des Siedlungsschwerpunktes Langegg-Ort

2.3.3 Entwicklungsprioritäten

Der primäre Hauptsiedlungsbereich der Gemeinde Nestelbach bei Graz beinhaltet den geschlossenen Entwicklungsbereich des Ortsteiles Nestelbach Ort. Dieser erstreckt sich südlich der A2 Autobahn, teilweise entlang der Landesstraße L-384, sowohl in West-Ost Richtung als auch in Nord-Süd Richtung entlang der L-305 Mareinerstraße. Die sozialen, öffentlichen und privaten Dienste und Nahversorger befinden sich größtenteils in diesem Hauptsiedlungsbereich, im Ortszentrum und auf der Schemerlhöhe.

Die Stärkung und Sicherung dieses zentralen Schwerpunktes stellt ein vorrangiges Entwicklungsziel dar und soll durch den Ausbau der bestehenden Durchmischung aus Wohnen, Landwirtschaft, Gewerbe, Dienstleistung, Gastronomie- und Tourismuseinrichtungen vorangetrieben werden.

Die Ortsteile Edelsgrub-Ort, Nestelbachberg, Brunn-Schaukel / Kogelbuch / Hirtenfeld West und Langegg-Ort stellen Siedlungsschwerpunkte mit einer sekundären Entwicklungspriorität dar. In diesen Ortsteilen, wovon Edelsgrub-Ort bis 2015 das Ortszentrum einer eigenständigen Gemeinde darstellte, ist eine hohe Nutzungsdurchmischung, Versorgungs- und Infrastrukturqualität vorzufinden. Vorrangiges Ziel dieser Siedlungsbereiche ist die Sicherung und der Ausbau der Schwerpunktfunktion unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur, der bestehenden Entwicklungs- und Baulandpotentiale und der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für die zukünftige Siedlungsentwicklung.

Die Ortsteile Hirtenfeld Ost, Obergoggitsch, Mittergoggitsch, Edelsgrub Dornegg und Edelsbach stellen großflächige, dezentrale Ortsteile ohne Siedlungsschwerpunktfestlegung und mit einer tertiären Entwicklungspriorität dar. Diese Siedlungsbereiche sind von den Funktionen Wohnen und Landwirtschaft dominiert und weisen in geringerem Ausmaß infrastrukturelle Einrichtungen auf. Vorrangiges Ziel der Siedlungsentwicklung stellt hier die Nutzung der bestehenden Entwicklungspotentiale und eine maßvolle, bedarfsorientierte Weiterentwicklung im Rahmen der REPRO Bestimmungen (20% Regelung) dar.

Die Ortsteile Mitterlaßnitz Dorf, Mitterlaßnitz Ost, Schemerlhöhe Süd, Kolmegg, Bereich Hutter, Heinrich Siedlung, Edelsbach Süd, Mittergoggitsch West sind dezentrale Siedlungsbereiche mit überwiegend abgeschlossener Siedlungsentwicklung und tertiärer Entwicklungspriorität. In diesen Bereichen soll vorrangig eine Auffüllung der noch unbebauten Restflächen innerhalb der festgelegten Entwicklungsgrenzen erfolgen. Die Nutzungspriorität liegt hier vorrangig in der Erhaltung der dörflichen Struktur.

Die Siedlungssprengel Hütterege, Silberweg, Hackersiedlung, Maxlegg, Pleymuth-Siedlung, Langegg West und Lindenweg weisen eine untergeordnete Entwicklungspriorität mit abgeschlossener Siedlungsentwicklung auf.

2.3.4 Entwicklungspotentiale

Der Festlegung der Entwicklungspotentiale liegt ein siedlungs- und kommunalpolitischer Abwägungsprozess zugrunde. Insbesondere orientieren sich die Festlegungen an den Raumordnungsgrundsätzen des StROG 2010.

Generell sind Freilandflächen, die künftig einer Baulandausweisung zugeführt werden können, als Potential im Entwicklungsplan darzustellen. Gemäß Planzeichenverordnung sind aber auch unbebaute Flächen über 3.000 m², unabhängig von ihrer Ausweisung im Flächenwidmungsplan, als Potentiale darzustellen.

Im Entwicklungsplan der Gemeinde Nestelbach bei Graz sind für das gesamte Gemeindegebiet 55,1 ha Entwicklungspotential für Wohnen und Landwirtschaft und 2,7 ha als industriell-gewerbliches Entwicklungspotential ausgewiesen, wobei den Neuausweisungen von 4,9 ha die Rücknahmen von 2,4 ha gegenüber zu stellen sind.

Rücknahme von Entwicklungspotentialen

Im Zuge der Neuerstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes wurde eine Prüfung aller bestehenden Baulandpotentiale durchgeführt, mit besonderem Augenmerk auf die großflächigen Bereiche und deren Ausweisungszeitraum (wie viele Planungsperioden ausgewiesen und nicht mobilisiert).

2.3.5 Funktionsbereiche

Funktionsbereiche innerhalb des Siedlungsraumes dienen der Begrenzung der jeweiligen Nutzungen.

Die Grundlage für die getroffenen Festlegungen stellen die Bestandsaufnahme und die Entwicklungsziele der Gemeinde dar. Alle Festlegungen wurden in Abstimmung der Planungsinteressen aller Gebietskörperschaften vorgenommen.

Im Sinne einer vorausschauenden Planung werden für Bereiche, wo engmaschige Funktionsverflechtungen vorliegen oder die Bestandssituation mit der zukünftigen Entwicklungsintention divergiert, Funktionsüberlagerungen vorgenommen (z.B. Nestelbachberg, Kogelbuch, Edelsbach, Maxlegg, Langegg-Ort).

Bei Ausweisung von Sondernutzungen innerhalb von Entwicklungsbereichen ist eine Nutzungsabstimmung vorzunehmen, sowie das mögliche Emissionspotential mit der jeweiligen Funktion zu akkordieren. Sondernutzungen der Themenbereiche Ökologie, Sport und Erholung mit geringen Emissionen sind dabei z.B. mit einer Wohnfunktion kompatibel.

Die Festlegung von Verkehrsflächen im Flächenwidmungsplan ist in allen Funktionsbereichen möglich.

Entwicklungsgebiet für Wohnen

In diesen Bereichen ist die Wohnfunktion gegenüber anderen Funktionen vorrangig, wobei ortsübliche Versorgungsfunktionen und die Wohnfunktion ergänzende Sondernutzungen im Freiland sowie Verkehrsflächen zulässig sind.

Entwicklungsgebiet landwirtschaftlich geprägte Siedlungsgebiete

Hierbei handelt es sich vornehmlich um gewachsene dörfliche Strukturen. Diese Bereiche sind überwiegend durch landwirtschaftliche Betriebe unterschiedlicher Größe geprägt. In Ausnahmefällen ist bei Neufestlegung von Entwicklungsgebieten durch bestehende tierhaltende Betriebe die Festlegung der Nutzung Landwirtschaft erforderlich, um den Geruchsemissionen Rechnung zu tragen. Innerhalb dieser Bereiche sollen jedoch auch die Funktionen Wohnen und Gewerbe möglich sein, wobei auf bestehende Landwirtschaften Rücksicht genommen werden muss.

Entwicklungsgebiet für Industrie und Gewerbe

Hierbei handelt es sich um Bereiche mit bestehender bzw. beabsichtigter betrieblicher und industrieller Nutzung, welche die erforderliche infrastrukturelle Ausstattung aufweisen.

Örtliche Vorrangzonen / Eignungszonen für Erholung, Sport und Freizeit

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

Grünraumelemente

Zum Schutz der Naturräume wurde im Bereich der Heinrich Siedlung ein gliedernder Grünzug festgelegt.

Funktionsabgrenzung

Die Festlegung und Abgrenzung der Entwicklungsbereiche erfolgt aufgrund einer großflächigen, gebietsweisen Ausweisung, welche durch die primäre Nutzung geprägt ist. Bei der Konkretisierung im Flächenwidmungsplan zeigt sich, dass diese gebietsweise Ausweisung einerseits aufgrund des Maßstabes nicht parzellenscharf erfolgen kann und andererseits in den Berührungsbereichen zweier Entwicklungsbereiche nicht unbedingt der tatsächlichen Nutzung entspricht. Wenn die Abgrenzung keiner klar nachvollziehbaren Strukturlinie folgt (z.B. Straßen oder Gewässer) ist für angrenzende Entwicklungsbereiche ein Interpretationsspielraum für die Ausweisungen im Flächenwidmungsplan möglich.

2.3.6 Entwicklungsgrenzen und -pfeile

Entsprechend dem Leitfaden „Das Örtliche Entwicklungskonzept“ werden im Entwicklungsplan die Entwicklungsgebiete durch siedlungspolitische (rot) und naturräumliche Entwicklungsgrenzen (grün) abgegrenzt. Hierbei wird zwischen absoluten (Volllinie) oder relativen (strichlierte Linie) Grenzen unterschieden.

Die Festlegung dieser Entwicklungsgrenzen erfolgte in Abstimmung folgender Kriterien:

- Vorgaben der überörtlichen Raumplanung
- wenn naturräumliche Gegebenheiten (z.B. Bäche, Wald) einer Baulandentwicklung entgegenstehen;
- Berücksichtigung von Gefährdungs- und Immissionsbereichen
- Vermeidung von fingerförmigen Erweiterungen in den landwirtschaftlichen Freiraum
- Vermeidung von Nutzungskonflikten.

Die Abgrenzung zwischen Funktionsbereichen gemäß §6 (8) ist im Rahmen der Zielsetzungen dieser Verordnung im Flächenwidmungsplan zu konkretisieren. Dabei sind Abweichungen in der Größenordnung einer ortsüblichen Bauplatztiefe zulässig, sofern kein Widerspruch zu übergeordneten Planungen entsteht und die Abgrenzung keiner klar nachvollziehbaren Strukturlinie folgt (z.B. Straße oder Gewässer).

Siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen

Siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen sind durch Entwicklungsstrategien (Siedlungsschwerpunktfestlegung, Baulandbedarf etc.), infrastrukturelle Gegebenheiten (Straße Bahn etc.), Vermeidung von Nutzungskonflikten, Schutz vor Beeinträchtigungen und Immissionen (Lärm, Geruch etc.) und den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes bedingt. Nutzungsbeschränkungen aufgrund von übergeordneten Planungen (Vorrangzonen gemäß REPRO, Straßen- und Schutzprojekte etc.) stellen ebenfalls siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen dar.

Naturräumliche Entwicklungsgrenzen

Naturräumlichen Entwicklungsgrenzen basieren primär auf naturräumlichen Gegebenheiten wie z.B. Gewässer und deren Uferfreihaltebereiche, Waldflächen, topographische Grenzen etc.). Des Weiteren können sie durch fehlende naturräumliche Voraussetzungen, wie z.B. Hochwasser-, Lawinen- oder Steinschlaggefahr, bedingt sein.

Absolute Entwicklungsgrenzen

Absolute Entwicklungsgrenzen sind solche, die aufgrund der beabsichtigten Entwicklung als äußere Grenze anzusehen sind und dürfen durch eine Baulandfestlegung nicht überschritten

werden. Vorrangig wird eine Nutzung der noch freien Flächen innerhalb der Siedlungsgrenzen angestrebt. Bei Vorliegen von geänderten Planungsvoraussetzungen können absolute Siedlungsgrenzen abgeändert werden.

Relative Entwicklungsgrenzen

Relative Entwicklungsgrenzen stellen vorläufige Grenzen dar, welche aufgrund einer zeitlichen Entwicklung oder aufgrund fehlender klar ableitbarer und begründbarer Siedlungsgrenzen, darüber hinaus weiterentwickelt werden können.

Relative Entwicklungsgrenzen können durch Baulandfestlegungen im Ausmaß von einer ortsüblichen Einfamilienhaus - Bauplatztiefe überschritten werden. Diese ist in der Regel mit ca. 30 – 40 Meter anzunehmen. Im Anlassfall ist somit eine Prüfung der Ortsüblichkeit durchzuführen.

Systematik der Entwicklungsgrenznummern

Die Systematik der Nummerierung der Entwicklungsgrenzen erfolgt gemäß PZVO 2016 wie folgt:

2.3.6.1 Naturräumliche Entwicklungsgrenzen

1. Uferstreifen-Gewässer Freihaltung
2. Erhaltung von Wald- und/oder Gehölzstreifen
3. Fehlende naturräumliche Voraussetzungen (§28 (2) Z1)
4. Erhaltung charakteristischer Kulturlandschaft, ökologisch- oder klimatisch bedeutender Strukturen

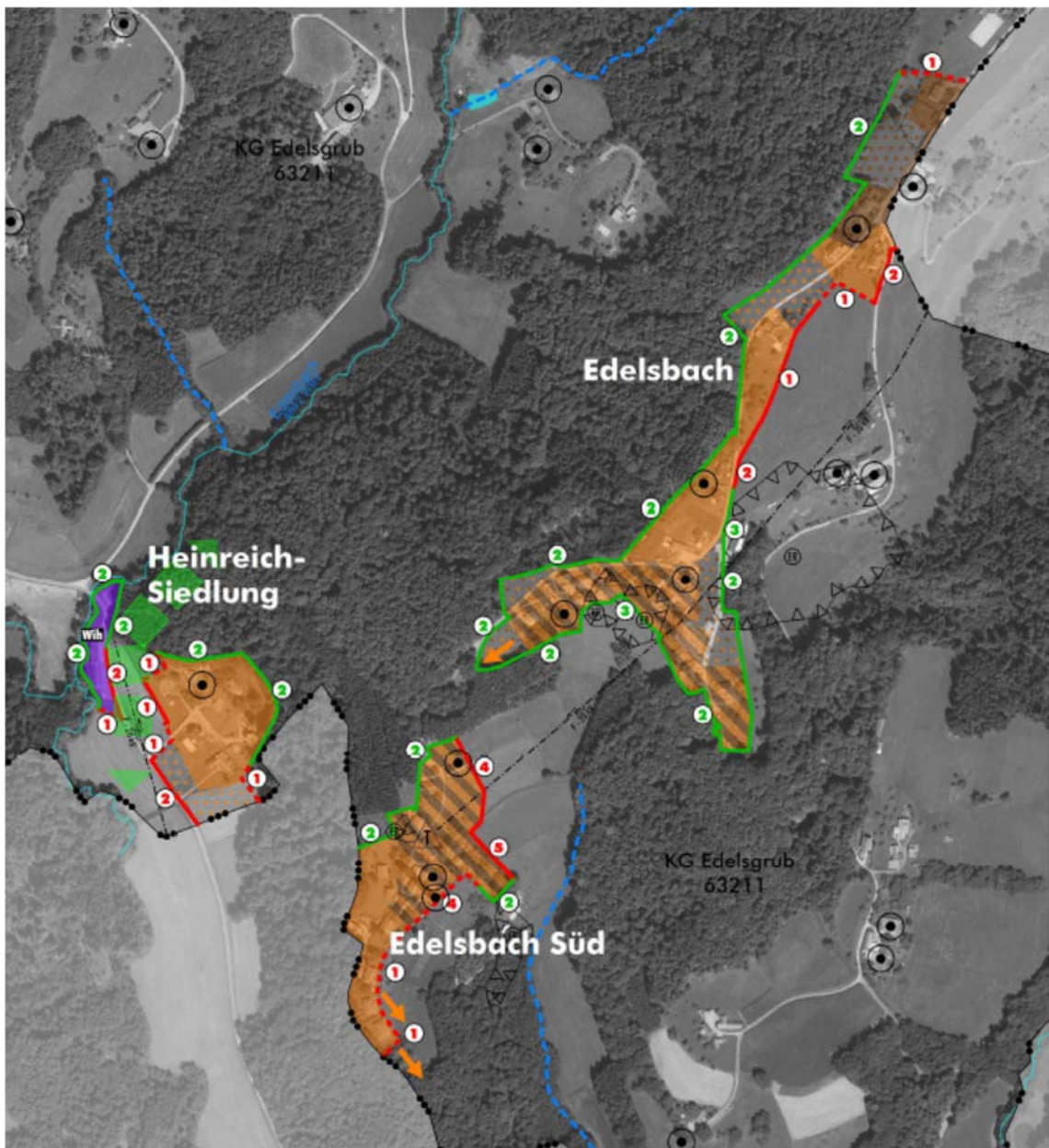
2.3.6.2 Siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen

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

Räumlich zeitliche Entwicklungsprioritäten (Pfeilsignatur)

Zur Veranschaulichung einer langfristigen schrittweisen Siedlungsentwicklung bzw. -richtung werden, ergänzend zu den relativen Entwicklungsgrenzen, Pfeilsignaturen im Entwicklungsplan eingetragen. Im Sinne der Raumordnungsgrundsätze soll eine Erweiterung der Siedlungsentwicklung von innen nach außen und erst nach überwiegender Konsumation der vorhandenen Baulandreserven genützt werden.

Entsprechend der farblichen Darstellung ist diese Fortführung der jeweiligen Funktion beabsichtigt. Die Zielsetzungen werden für jeden Einzelfall unter Punkt 4 (Veränderungen im Vergleich) ausgeführt.



3. Erläuterungen zu den Sachbereichen

3.1. Naturraum und Umwelt [zu §7 (1)]

3.1.1. Lage und Verkehr

Die Gemeinde Nestelbach bei Graz liegt ca. 7 km östlich der Landeshauptstadt Graz und grenzt an die Gemeinden Vasoldsberg, Laßnitzhöhe, Eggersdorf bei Graz, Gleisdorf, St. Margarethen an der Raab, St. Marein bei Graz und Empersdorf.

Im Zuge der Gemeindestrukturereform wurden die Gemeinden Nestelbach bei Graz, Langegg bei Graz und Edelsgrub zur neuen Gemeinde Nestelbach bei Graz fusioniert.

Das neue Gemeindegebiet weist eine Fläche von 27,2 km² mit nunmehr 4 Katastralgemeinden und eine derzeitige Wohnbevölkerung von 2.648 Einwohnern (Stand 01.01.2018) auf.

Den regionalen Siedlungsschwerpunkt stellt der Hauptort Nestelbach Ort dar, welcher südlich der A2 Südautobahn und teilweise entlang der Landesstraße L-384 situiert ist. Das Ortszentrum erstreckt sich entlang dieser Landesstraße sowohl in Nord-Süd als auch in West-Ost Richtung.

Nistelbach bei Graz ist über die L-384 Nestelbachstraße, die L-365 Laßnitztalstraße, und die L-305 Mareinerstraße sowie über die Anschlussstelle Laßnitzhöhe (A2) an das überregionale Verkehrsnetz (Graz, Wien, Flughafen Thalerhof) angebunden.

Die beiden Flughäfen Graz-Thalerhof und Wien-Schwechat sind mit 25 Minuten bzw. 2 Stunden Fahrzeit gut erreichbar.

Aufgrund dieser Standortgunst und der steigenden Wohnungsknappheit im Ballungsraum Graz erfährt die Gemeinde eine zunehmende Attraktivierung als Wohnstandort. Die daraus resultierenden Pendlerströme verursachen bei gleichzeitiger Stagnation des ÖPNV eine Zunahme des Individualverkehrs. Um dieser Entwicklung entgegen zu wirken hat sich die Gemeinde Nestelbach für die Beteiligung an dem Anruf-Sammel-Taxi-System „GUSTmobil“ entschieden. Dieses seitens des Regionalmanagement Steirischer Zentralraum unterstützte Mobilitätsprojekt wird von den Gemeindebürgern bereits sehr gut angenommen. Mit seinen 55 Haltepunkten im Gemeindegebiet wird eine optimale Versorgung mit einer emissionsparenden Mobilität der Bevölkerung ermöglicht.

3.1.2. Topographie und Landschaftsraum

Das Gemeindegebiet liegt auf einer Seehöhe von ca. 410 bis 480 müA und ist topographisch durch schmale langgestreckte Riedel, wie den Schemerlrücken und den Nestelbachberg sowie die Flusstäler des Nestelbaches, des Laßnitzbaches, der Stiefing und des Goggitschbaches geprägt. Zahlreiche kleinere Bäche bilden grabenartige Einschnitte bis zu diesen Talräumen.

Der überwiegende Teil (90%) des Gemeindegebiets ist land- und forstwirtschaftlich genutzt. Der Landwirtschaft kommt daher als Träger der Landschaftspflege eine wesentliche Rolle zu und ist sie neben der Wirtschafts- und Versorgungsfunktion auch unter diesem Gesichtspunkt zu fördern und zu erhalten.

Die Gemeinde Nestelbach liegt im Oststeirischen Riedelland, ist der LEADER-Region „Hügel- und Schöckelland“ zugeordnet und stellt ein wertvolles Naherholungs- und Wohngebiet dar.

In dieser hügeligen Landschaft entstanden schon sehr früh Einzelgehöfte, die dann teilweise erweitert wurden. Daher sind heute über das gesamte Gemeindegebiet zahlreiche verstreute kleine bis größere Siedlungsansätze zu finden, weshalb man von einer starken Zersiedelung sprechen kann.

Das Gefährdungspotential der zahlreichen topographisch bedingten Rutschgebiete wurde teilweise schon durch Sanierungsmaßnahmen abgefangen. Eine erhebliche Anzahl der Rutschgebiete liegt in oder im Nahbereich von Baulandausweisungen. Ziel der Gemeinde ist der Ausbau von Schutzmaßnahmen, welche auch im Rahmen von Bauverfahren eingefordert werden sollen.

Die unterschiedlichen Bodentypen bilden gute Voraussetzungen für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, wobei in den Tallagen vorrangig der Ackerbau und in den Riedellagen der Obst- und Weinanbau vorzufinden ist.

3.1.3. Gewässer / Gewässerschutz

Fließgewässer unterliegen der Betreuungskompetenz der Bundeswasserbauverwaltung und fallen somit in den Zuständigkeitsbereich der Abteilung 14 (Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit) der Stmk. Landesregierung und der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum (Referat Wasser, Umwelt und Baukultur). Für kleinere und künstlich angelegte Gerinne, die im Wesentlichen landwirtschaftlichen Erfordernissen dienen (Meliorationen, Wasserableitungen usw.) ist ebenfalls die Abteilung 14 zuständig.

Neben den Hauptgewässern Laßnitzbach, Nestelbach, Stiefing und Goggitschbach durchfließen zahlreiche weitere Gewässer die Gemeinde. Zu den bedeutendsten zählen der Edelsbach, Buchbach und der Langeggerbach.

Gemäß dem Programm zur hochwassersicheren Entwicklung von Siedlungsräumen (SAPRO Hochwasser LGBl. Nr. 117/2005) und dem Wasserrechtsgesetz 1959 idGF sind die Grund- und Oberflächenwässer, einschließlich ihrer Ufer- und Hochwasserabflussbereiche zu schützen und rein zu halten. Die für die ökologische Funktionsfähigkeit maßgeblichen, gewässernahen Räume entlang natürlich fließender Gewässer sind von Bebauung und Intensivnutzung durch einen 10 m breiten Uferstreifen ab der Böschungsoberkante frei zu halten. Dadurch sollen neben der Erhaltung der Uferbegleitvegetation auch die Zugänglichkeit zum Gewässer gewahrt bleiben und aufwendige Ufersicherungen und Nutzungskonflikte vermieden werden. Für Baulückenschließungen geringen Ausmaßes können Ausnahmen gewährt werden, wobei die ökologische Funktion des jeweiligen Uferstreifens zu berücksichtigen ist.

3.1.4. Hochwasserschutz

Grundlegendes Ziel ist die Risikominimierung bei künftigen Hochwasserereignissen und die Freihaltung der Hochwasserabflussgebiete (HQ₁₀₀ Bereiche) von gewässerunverträglichen Nutzungen zur Erhaltung und Verbesserung des Hochwasserabflusses.

Der Hochwasserschutz fällt in den Zuständigkeitsbereich der Abteilung 14 (Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit) der Stmk. Landesregierung und der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum (Referat Wasser, Umwelt und Baukultur), deren aktuelle Daten aus der Hochwasserabflussuntersuchung (Laßnitzbach-Nestelbach HWS 2014) im Entwicklungs- und Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht werden.

Für die Zubringer zum Nestelbach werden aufgrund fehlender neuer Untersuchungen die Hochwassergefährdeten Flächen (HA) übernommen.

Zur Umsetzung der raumordnerischen Handlungsfelder sind die Bestimmungen und Ausnahmen gemäß dem Programm zur hochwassersicheren Entwicklung von Siedlungsräumen (SAPRO Hochwasser LGBl. Nr. 117/2005) anzuwenden. Sinngemäß sind demnach Baugebiete und Sondernutzungen im Freiland, die das Schadenspotential erhöhen und Abflusshindernisse darstellen, in folgenden Bereichen unzulässig:

- Hochwasserabflussgebiete des HQ₁₀₀
- Rote Gefahrenzonen der nach den forstrechtlichen Bestimmungen erlassenen Gefahrenzonenplänen
- Flächen, die sich für Hochwasserschutzmaßnahmen besonders eignen und blaue Vorbehaltsbereiche der nach den forstrechtlichen Bestimmungen erlassenen Gefahrenzonenplänen

Abweichend sind Zubauten sowie Ausweisungen im Hochwasserabflussgebiet unter bestimmten Voraussetzungen als Ausnahme möglich. Bei Baulückenschließungen geringen Ausmaßes können Ausnahmen gewährt werden.

3.1.5. Schutzgebiete (Biotope, Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, etc.)

Gemäß der Stmk. Biotopkartierung bestehen im Gemeindegebiet von Nestelbach bei Graz keine Biotopbereiche.

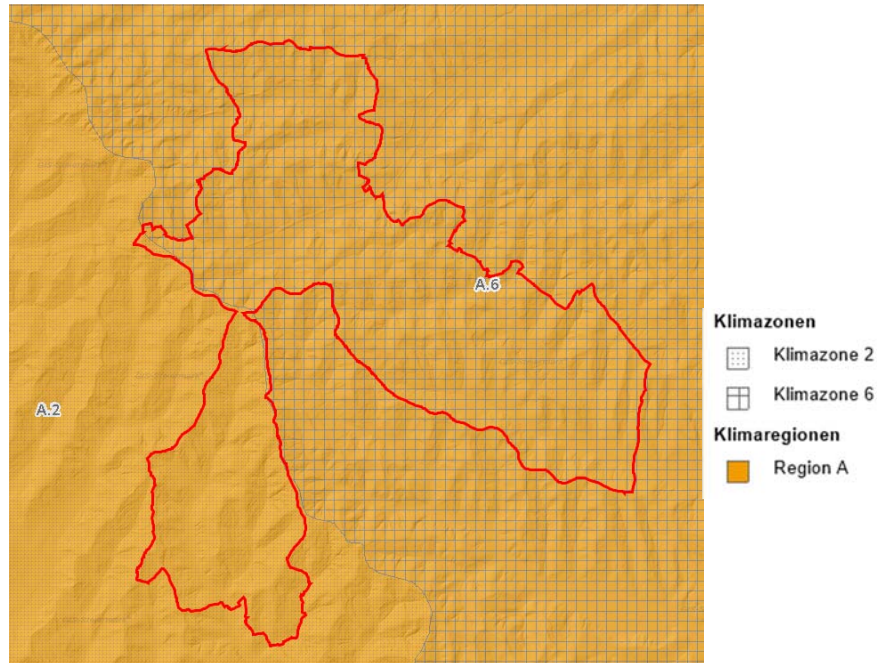
Im Gemeindegebiet befinden sich keine großflächigen Schutzgebiete, jedoch ist ein geschützter Landschaftsteil im westlichen Randbereich des Ortszentrums festgelegt.

Das Gemeindegebiet liegt nicht im Anwendungsbereich der Alpenkonvention.

3.1.6. Klima

Die Gemeinde Nestelbach bei Graz weist insgesamt ein kontinental geprägtes Klima auf und ist großteils der Klimaregion A.6 „Weizer-Gleisdorfer-Riedelland“ zugeordnet. Ein Teilbereich im Westen (KG Edelsgrub) ist der Klimaregion A.2 „Östliche Grazer Bucht“ zugeordnet.

Die Charakteristik dieser Klimaregionen zeichnet sich durch schneearme Winter mit tagelangen Hochnebel- und Inversionsperioden und gewitterreichen Sommern aus. Bezüglich der Temperaturen (Frosthäufigkeit) und Durchlüftung sind die Riedellagen bevorzugt, wodurch sich die Vegetationsperiode in diesen Lagen merklich verlängert und den Obst- und Weinanbau begünstigt.



Ausschnitt aus der Klimaregionskarte des GIS Steiermark mit Markierung des Gemeindegebietes

3.1.7. Energie- und Klimapolitik

Die Gemeinde Nestelbach bei Graz bekennt sich zur Umsetzung der Ziele der Energiewende und zur Einhaltung der internationalen Klimaschutzverpflichtungen. Sie ist mit fünf Nachbargemeinden Teil der Klima- und Energie-Modellregion „Energie-Erlebnisregion Hügelland“.

Besonders in den Bereichen Wärmeversorgung und Mobilität gibt es großes Potential, den Anteil erneuerbarer Energieträger zu erhöhen und Treibhausgasemissionen zu reduzieren. Außerdem gibt es beträchtliche Energieeffizienzpotentiale im Gebäudebereich durch thermische Sanierungen. Insbesondere wird eine Reduzierung der fossilen Energieträger zur Gebäudeheizung und zur Warmwasseraufbereitung und der Ausbau erneuerbarer Energieträger angestrebt.

In der Gemeinde sind zwei Nahwärmenetze in Nestelbach Ort vorhanden, deren Ausbaupotential zu prüfen ist; eine mögliche Einbindung der Abwärme des Krematoriums, im östlichen Nahbereich des Ortszentrums, ist zu evaluieren.

Durch die planmäßige Entwicklung kompakter und fußläufig gut erreichbarer Siedlungsstrukturen, die ein attraktives Angebot an Sozial- und Dienstleistungseinrichtungen

aufweisen, kann eine raum- und umweltverträgliche Befriedigung der Mobilitätsbedürfnisse erzielt werden.

Durch die beabsichtigte Erstellung des Sachbereichskonzeptes Energie (SKE) sollen die tatsächlichen energetischen Einspar- und Ausbaupotentiale erhoben werden und energieraumplanerische Strategien entwickelt werden, um diese in den Instrumenten der örtlichen Raumplanung umzusetzen.

Damit will man dem Ziel einer energieunabhängigen Region näherkommen, um damit nicht nur zu den Energie- und Klimazielen beizutragen, sondern auch die regionale Wertschöpfung zu erhöhen und den Kaufkraftabfluss zu verringern.

3.1.8. Luft

Das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Nestelbach bei Graz ist innerhalb des Feinstaubsanierungsgebietes „Außeralpine Steiermark“ gemäß §2 (8) IG-L idF BGBl 58/2017 iVm Stmk. Luftreinhalteverordnung 2011 idGF situiert. Die Festlegungen der Luftreinhalteverordnung haben somit für das gesamte Gemeindegebiet Gültigkeit.

Die Luftgüte im Raum Nestelbach ist abhängig von den Verkehrsfrequenzen der A2 und den überregionalen Verkehrswegen (L-305, L-384 und L-365). Belastungen der Hauptsiedlungsgebiete sind daher vor allem bei bestimmten Wetterlagen im Winter (Inversion, Nebel, geringe Durchlüftung) möglich.

Im Gemeindegebiet existieren 244 tierhaltende Betriebe, wobei 6 davon größere Betriebe mit einer Geruchszahl $G > 20$ sind. Um einen Nutzungskonflikt zwischen Wohnen und Landwirtschaft zu vermeiden, wurden sämtliche tierhaltenden Betriebe im Bauland und dessen Nahbereich genauer untersucht und die Lage der tierhaltenden Betriebe im Entwicklungsplan dargestellt. Entsprechende Anpassungen der Entwicklungsbereiche und der korrespondierenden Ausweisungen im Flächenwidmungsplan wurden für von Geruch betroffene Bereiche vorgenommen.

3.1.9. Lärm

Die verkehrstechnisch günstige Lage von Nestelbach stellt mit ihrer einhergehenden Lärmentwicklung gleichzeitig eines der größten Probleme der Gemeinde dar.

Zu den Hauptverursachern der Lärmquellen im Gemeindegebiet zählen die A2 Südautobahn und die Landesstraßen L-305, L-365 und L-305, welche die Hauptverkehrsrouten der Gemeinde darstellen.

Mit Hilfe der seitens der Steiermärkischen Landesregierung veröffentlichten DTV-Werten wurde eine annäherungsweise Abschätzung der Lärmisophone gemäß dem „Leitfaden Lärmschutz“ (45 dB Nachtlärmisophone) vorgenommen. Die Darstellung der Lärmsituation findet sich im Flächenwidmungsplan und den zugehörigen Erläuterungen.

3.1.10. Wald

Das Forstgesetz 1975 idgF und die Verordnung über den Waldentwicklungsplan (BGBl Nr. 582/77) legen die Inhalte und näheren Bestimmungen der forstlichen Raumplanung dar. Planungsaufgabe ist die Erfassung und Bewertung der Funktionen (Nutz- [N], Schutz- [S], Wohlfahrts- [W] und Erholungswirkung [E]) und die Festlegung ihrer Leitfunktion.

Die wirtschaftlichen Funktionen (S, W, E) werden durch Werteziffern von 0 bis 3 bewertet, wobei 0 keine Wertigkeit, 1 eine geringe Wertigkeit, 2 eine mittlere Wertigkeit und 3 eine hohe Wertigkeit darstellt. Wenn keine hohe Wertigkeit dieser Leitfunktionen vorliegt erfolgt eine Zuordnung als Nutzfunktion.

Im Gemeindegebiet von Nestelbach bei Graz ist gemäß Waldentwicklungsplan ein ca. ein Kilometer breites Band beiderseits der A2 Südautobahn als Wald mit hoher Wohlfahrtsfunktion festgelegt. Die Waldflächen des restlichen Gemeindegebietes weisen keine überwirtschaftliche Funktion mit hoher Wertigkeit auf.

3.2. Siedlungswesen und Bevölkerung [zu §7 (2)]

3.2.1. Siedlungsstruktur

Die Vielzahl der Ortsteile der Gemeinde Nestelbach bei Graz stellt in ihrer strukturellen Siedlungsentwicklung eine Reaktion auf die geographische, topographische und infrastrukturelle Situation dar.

So entwickelte sich der Hauptort im Talraum des Nestelbaches als Haufendorf und erfolgte mit dem Ausbau der Südautobahn eine Schließung des Siedlungsbereiches, entlang der Schemerlhöhe, zu diesem überregionalen Verkehrsknoten-Anbindungspunkt (A2 Anschlussstelle Laßnitzhöhe).

Die Mehrheit der übrigen größeren Ortsteile stellen Straßendörfer entlang der Landesstraßen (L-305 und L-367) und den größeren Gemeindestraßen dar (Hirtenfeld-, Obergoggitsch- und Mitterweg).

Der Hauptsiedlungsbereich und regionale Siedlungsschwerpunkt Nestelbach Ort nimmt die Funktion des Gemeindezentrums ein und weist eine hohe Nutzungsdurchmischung mit sämtlichen infrastrukturellen und sozialen Einrichtungen auf. Diese Siedlungsstruktur findet sich auch in den entsprechenden baulichen Ausformungen wieder. Die Lärmbeeinträchtigung durch die A2 Südautobahn stellt jedoch ein großes Problem in der Wohnentwicklung dieses zentralen Schwerpunktbereiches dar.

Die ehemaligen Ortszentren Edelsgrub-Ort und Obergoggitsch, aber auch Nestelbachberg, Edelsbach und Langegg-Ort, weisen eine hohe Nutzungsdurchmischung und hohe Wohnstandortqualität auf, verfügen aber nach der erfolgten Gemeindefusion nur über eine geringe Ausstattung infrastruktureller und sozialer Einrichtungen.

Auch die Anbindung an den Öffentlichen Personen Nahverkehr (ÖPNV) orientiert sich nicht an den Hauptsiedlungsbereichen, sondern an den Hauptverkehrsachsen, wodurch Siedlungssplitter wie z.B. Edelsgrub Dornegg, Pleymuthsiedlung, Edelsbach Nord, Kolmegg und Hackersiedlung eine vergleichsweise bessere ÖPNV Anbindung aufweisen, wie die ehemaligen Ortszentren.

Diese verkehrstechnisch günstig gelegenen Siedlungsbereiche weisen vornehmlich die Nutzungen Wohnen und Landwirtschaft auf, erfüllen aber die Voraussetzungen für eine Schwerpunktentwicklung nicht.

Lediglich der Bereich Schemerlhöhe weist durch die Nahelage zur Autobahn Anschlussstelle Laßnitzhöhe (A2) eine höhere Funktionsdurchmischung von Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben auf und ist eine starke Zunahme und Nachfrage dieser Entwicklung zu verzeichnen.

Die Ortsteile Schemerlhöhe, Brunn–Schaufel / Kogelbuch / Hirtenfeld West, Edelsbach Nord und Edelsgrub-Dornegg stellen gemeindeübergreifende Siedlungsbereiche dar, welche vornehmlich durch die Nutzungen Wohnen und Landwirtschaft geprägt sind.

Die Bereiche Mitterlaßnitz Dorf, Mitterlaßnitz Ost, Kolmegg, Maxlegg, Bereich Hütter, Hirtenfeld Ost, Langegg West, Mittergoggitsch und Mittergoggitsch West sind überwiegend durch Landwirtschaften geprägt, wobei Wohnnutzung zwar vorhanden ist, aber aufgrund der tierhaltenden Betriebe größtenteils im Entwicklungsgebiet Landwirtschaft angesiedelt ist.

Die übrigen Siedlungsbereiche stellen vergleichsweise kleinräumige Siedlungsansätze dar. Bei diesen Siedlungsbereichen handelt es sich um gewachsene, vornehmlich landwirtschaftlich geprägte Strukturen.

Zusammenfassend ist somit hinsichtlich der Siedlungsentwicklung ein steiermarkweites Phänomen zu beobachten, dass die bevorzugten Wohnstandorte aufgrund der Emissionsfreiheit und der landschaftlichen Schönheit in den dezentralen Bereichen liegen und die nutzungsdurchmischten Bereiche, mit den sozialen und infrastrukturellen Einrichtungen, an den Hauptverkehrsachsen und – knotenpunkten liegen.

3.2.2. Siedlungsentwicklung Wohnen

Die Gemeinde Nestelbach bei Graz stellt aufgrund ihrer topographischen Standortgunst und der guten überregionalen Anbindung einen Siedlungs- und Landwirtschaftsschwerpunkt dar.

Aufgrund der Nahelage zu Graz und der akuten Wohnungsknappheit dieses Ballungszentrums zeigt sich auch in Nestelbach eine zunehmende Wohnungsnachfrage.

Die bisherige Wohnentwicklung der drei Altgemeinden wird vor allem in den Siedlungsschwerpunkten beibehalten und die bestehenden Entwicklungspotentiale für Wohnen größtenteils weitergeführt und ausgebaut.

Im Zuge der Neubeurteilung dieser Potentiale für die neue Fusionsgemeinde wurden Anpassungen und Neuabgrenzungen vorgenommen, wobei ein besonderes Augenmerk auf die

Wohnpotentiale in den Hauptsiedlungsbereichen gelegt wurde. Erweiterungen der Wohnpotentiale erfolgten vornehmlich in den Siedlungsschwerpunkten. In den dezentralen Bereichen wurden vor allem Bestandsanpassungen, Rücknahmen und kleinflächige Potentialerweiterungen vorgenommen. Die festgelegten Entwicklungspotentiale dokumentieren die rege Bautätigkeit in der Gemeinde und den Bedarf an Wohnraum.

3.2.3. Siedlungsentwicklung Industrie / Gewerbe

Die industriell-gewerbliche Siedlungsentwicklung der Gemeinde beschränkt sich im Wesentlichen auf die Erhaltung und Sicherung der bestehenden Entwicklungsbereiche. Hierbei handelt es sich vorrangig um bestehende Betriebe entlang der Schemerlhöhe und zwischen der Südautobahn und dem Nestelbach, östlichen des Ortszentrums.

Die noch ungenutzten Potentialflächen im Bereich der Autobahnab- und -auffahrt und entlang der Schemerlhöhe werden in Entsprechung der Entwicklungsziele der Gemeinde als Standortvorsorge für industriell-gewerbliche Neuansiedelungen beibehalten.

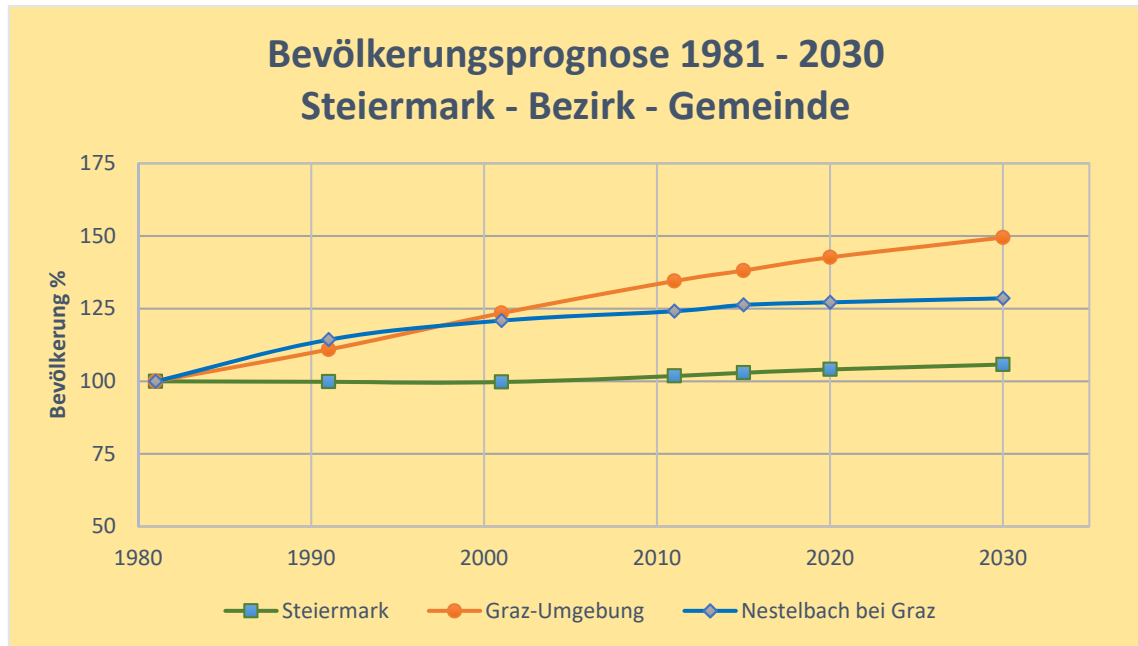
Zur Sicherstellung einer größtmöglichen Nutzungsvielfalt werden entlang der Schemerlhöhe Nutzungsüberlagerungen vorgenommen, um mögliche Nachfolgenutzungen (z.B. landwirtschaftliche Konversionsflächen) vornehmen zu können.

Im übrigen Gemeindegebiet bestehen darüber hinaus lediglich vereinzelte, kleinräumige Gewerbegebietsflächen, ohne maßgebliche Entwicklungspotentiale.

3.2.4. Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Nestelbach bei Graz weist seit 1981 ein kontinuierliches, wenn auch mäßiges, Bevölkerungswachstum auf.

Die demographische Entwicklung der Region ist von der Überalterung der Bevölkerung aber auch von einem kontinuierlichen Geburten- und Bevölkerungszuwachs bestimmt.

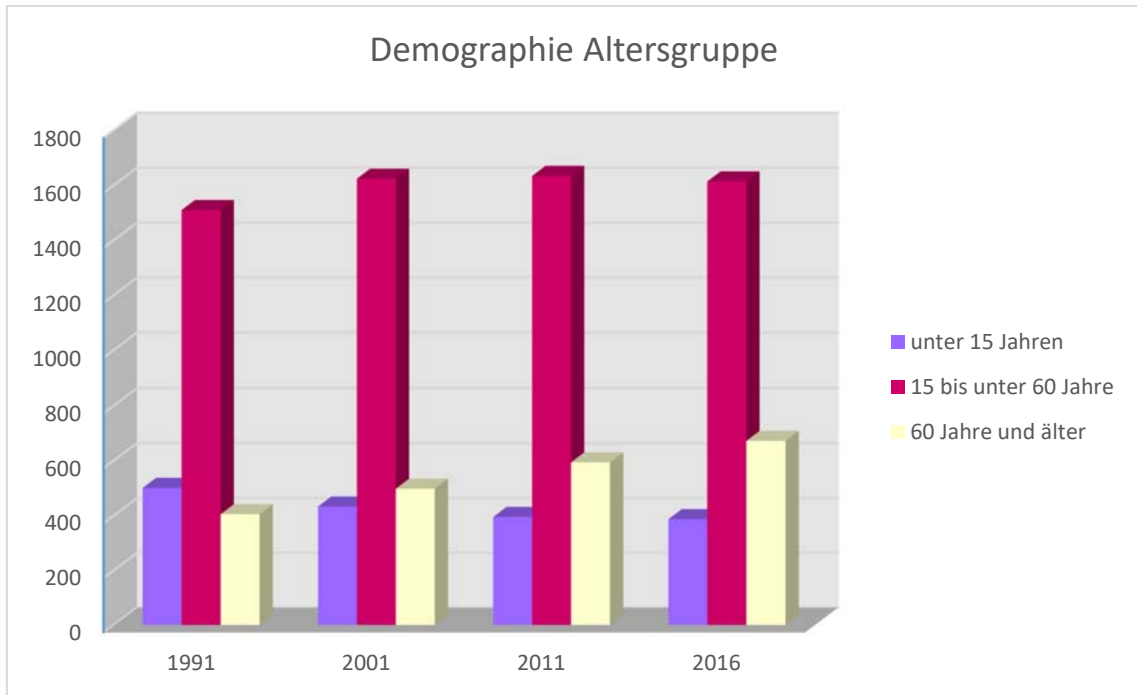


Ziel der Gemeinde ist die Erhaltung und maßvolle Steigerung des Bevölkerungswachstums. Zur Erreichung dieses Ziels sind folgende Maßnahmen, im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde, zu forcieren:

- Erhöhung des Arbeitsplatzangebotes durch Ausbau der bestehenden Betriebe und neuer Betriebsansiedlungen
- Halten der jungen Bevölkerungsgruppen durch
 - Verbessertes Ausbildungsangebot
 - Erhaltung und Ausbau der Kinder-, Jugend- und Familieneinrichtungen
 - Verfügbarkeit von leistbarem Wohnraum mit guter Infrastruktur
 - Verfügbarkeit von Wohnbauland im familiären Nahbereich
 - Verbesserung des Sport-, Freizeit- und Erholungsangebotes
- Verbesserung der Wohnsituation für ältere Menschen
- Sicherung der Sozial- und Gesundheitsvorsorge für ältere Menschen

3.2.5. Bevölkerungsstruktur

Die Bevölkerungsverteilung nach Altersgruppen zeigt, dass der Anteil an Kindern (Personen unter 15 Jahren) stetig gesunken ist, während der Anteil an Erwachsenen im erwerbsfähigen Alter (Personen zwischen 15 und 60 Jahren) sowie die Personengruppe der über 60-jährigen (Senioren) eine stetige Zunahme verzeichnet. Dies spiegelt die fortlaufende Überalterung, welche als Trend in der gesamten Steiermark erkennbar ist, wieder.



3.2.6. Haushalte

Die Zahl der Haushalte wächst kontinuierlich bei gleichzeitigem Rückgang der Haushaltsgrößen. Dieser Trend ergibt sich aus einem steigenden Bedarf an Wohnraum für Kleinfamilien und Singlehaushalten. In der Gemeinde Nestelbach bei Graz nehmen die Haushalte mit 1-3 Personen inzwischen 76 % der Privathaushalte ein. Diese Entwicklung wird sich in den folgenden Jahren fortsetzen, wodurch bei der Schaffung von Wohnraum diese Tendenz zu berücksichtigen ist.

Ein besonderes Augenmerk ist daher bei der Wohnraumbeschaffung auf die Verfügbarkeit kleinerer und trotzdem leistbarer Wohneinheiten zu legen.

3.2.7. Baulandbedarf / Potential vorhanden (15 Jahre)

Entwicklungspotentiale

Entsprechend der Berechnung des Baulandbedarfes für Wohnbau, ergibt sich ein Bedarf von ca. 15 ha für die nächsten 15 Jahre (ohne Berücksichtigung der Baulandmobilität). Die Ermittlung der Flächen der Entwicklungspotentiale für Wohnbauland ergibt eine Fläche von ca. 42 ha.

Unter Einhaltung des 3-fachen Mobilitätsfaktors ergibt sich ein Flächenbedarf von (15 x 3) von ca. 45 ha. Somit ist festzustellen, dass das Entwicklungspotential dem erwarteten Flächenbedarf für die Wohnbaulandentwicklung entspricht.

3.3. Soziale Infrastruktur [zu §7 (3)]

3.3.1. Gemeindeeinrichtungen

Im Bereich der Kinderbetreuung weist Nestelbach bei Graz mit 5 Betreuungseinrichtungen (davon 1 Kindergarten, 1 Kinderkrippe und 3 Tagesmütter) eine gute Versorgungsdichte auf.

3.3.2. Bildungs- und Sozialeinrichtungen

In der Gemeinde Nestelbach bei Graz besteht 1 Volksschule.

Der Verein Alpha Nova bietet Menschen mit Lernschwierigkeiten und Behinderungen Unterstützung und Wohnmöglichkeiten mit Rund-um-die-Uhr Betreuung.

3.3.3. Gesundheitseinrichtungen

Im Gemeindegebiet von Nestelbach bei Graz ist 1 Praktischer Arzt und 1 Psychotherapeutin niedergelassen. In den umgebenden Nachbargemeinden sind weitere zahlreiche Ärzte niedergelassen. Im Bereich Schemerlhöhe ist ein Stützpunkt des Roten Kreuzes situiert.

Eine Apotheke ist in der Nachbargemeinde Laßnitzhöhe situiert.

Weiters ist im Gemeindegebiet eine Tierarztpraxis angesiedelt, wodurch die ärztliche Versorgung der Haustiere in der Gemeinde sichergestellt ist.

3.3.4. Senioreneinrichtungen

Im Bereich der Seniorenbetreuung besteht in Nestelbach Ort das „Pflegehaus Nestelbach“ mit 24 Einzelbettzimmern und 8 Zweibettzimmern. Weiters ist eine mobile Betreuung durch die Volkshilfe im eigenen Zuhause möglich.

Aufgrund der demographische Entwicklung einer zunehmenden Überalterung der Bevölkerung ist die Errichtung seniorengerechter Wohnformen zu forcieren.

3.3.5. Zivilschutz (Feuerwehren)

Die Polizeiinspektion in der benachbarten Gemeinde Laßnitzhöhe sowie die Freiwilligen Feuerwehren Nestelbach und Langegg übernehmen die Aufgaben des Zivilschutzes der Nestelbacher Bevölkerung.

3.4. Wirtschaft

3.4.1. Industrie und Gewerbe

Das vorrangige Entwicklungsziel der Gemeinde begründet sich in der Sicherstellung der Betriebsstandorte und der erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten, aber auch der Schaffung und Verfügbarkeit neuer Gewerbestandorte.

Insgesamt befinden sich in der Gemeinde 48 Gewerbebetriebe. 20,8 % der 1.420 Erwerbstätigen waren 2016 in diesem Wirtschaftssektor tätig.

3.4.2. Handel und Dienstleistung

Aktuell gibt es in der Gemeinde Nestelbach bei Graz 27 Handelsbetriebe und 29 Dienstleistungsbetriebe. 73,5 % der 1.420 Erwerbstätigen waren 2016 in diesem Wirtschaftssektor tätig. Betriebe und Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind vorrangig im Ortzentrum von Nestelbach vorhanden. In den Ortsteilen Nestelbachberg, Edelsgrub-Ort und Langegg-Ort besteht in untergeordnetem Ausmaß eine lokale Versorgung. In den dezentraleren Ortsteilen ist eine teilweise Unterversorgung festzustellen.

3.4.3. Land- und Forstwirtschaft

Der Strukturwandel der Landwirtschaft weist für die Gemeinde Nestelbach bei Graz keine besonderen Abweichungen zu den Trends auf Bezirks- und Landesebene auf. Im Jahr 2016 waren nur 5,8 % der Erwerbstätigen in der Land- und Forstwirtschaft tätig, obwohl die landwirtschaftlich genutzte Fläche mit fast 50 % der Gesamtfläche weit über dem Bezirks- und Landesschnitt liegt.

Die Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Entwicklungsmöglichkeiten stellt ein erklärtes Ziel der Gemeinde dar, welches durch die Erhaltung landwirtschaftlicher Gunstlagen und der Ersichtlichmachung und Berücksichtigung von Emissionsrechten bei Baulandausweisung im Rahmen der Örtlichen Raumplanung zu erfolgen hat.

3.4.4. Tourismus

Nistelbach ist der Tourismusregion „Graz und Region Graz“ und der Region „Hügel- & Schöcklland“ zugeordnet.

Den Besuchern steht eine Vielzahl an Wander- und Radwegen zur Verfügung. In den 5 Beherbergungsbetrieben wurden im Jahr 2017 insgesamt 926 Nächtigungen gebucht.

Neben den 6 Gastronomiebetrieben und 5 Beherbergungsbetrieben bietet die Gemeinde noch zahlreiche Attraktionen im den Bereichen Kulinarik, Kultur, Kunst und Aktivität.

Um die touristische Infrastruktur zu erweitern bzw. zu stärken, ist ein Ausbau des bestehenden Rad- und Wanderwegenetzes anzustreben.

3.4.5. Arbeitsmarktsituation

Gemäß den Daten der Landesstatistik Steiermark aus dem Jahr 2016 fallen von den insgesamt 1.420 Erwerbstätigen in der Gemeinde 5,8 % auf den Sektor Land- und Forstwirtschaft, 20,8 % auf den Sektor Industrie, Gewerbe und Bauwesen und 73,5 % auf den Sektor Dienstleistungen.

Die Arbeitslosenquote von 2,8 % liegt weit unter dem Bezirks- und Landesschnitt, wobei die Frauenquote (3,1%) auffallend schlechter als die Männerquote (2,5%) abschneidet.

Die Pendlertätigkeit liegt mit 15,7 % Einpendler zu 80,6 % Auspendler weit außerhalb des Landestrends (56% Einpendler, 58 % Auspendler).

Als Vorbeugung der tendenziell drohenden Abwanderung, ist die Sicherung und die Schaffung von Arbeitsplätzen ein vorrangiges Entwicklungsziel der Gemeinde. Dies kann nur durch die Standortsicherung bestehender Betriebe und die Zurverfügungstellung geeigneter neuer Standorte erreicht werden.

3.5. Technische Infrastruktur

3.5.1. Verkehr – Straßennetz

Die regionale Verkehrsanbindung erfolgt über die L-384 Nestelbachstraße, die L-365 Laßnitztalstraße, und die L-305 Mareinerstraße. Mittels dieser Landesstraßen ist einerseits die Anbindung an die A2 Südbahn über die Autobahnanschlussstelle Laßnitzhöhe aus dem gesamten Gemeindegebiet gut erreichbar, andererseits ist die Landeshauptstadt Graz auch ohne Autobahn in kurzer Zeit anfahrbar.

3.5.2. Verkehr – öffentlicher Verkehr

Bus

Die einzelnen Ortsteile sind durch die Buslinien 420, 431 und 440/441 sowohl untereinander verbunden, als auch an das überregionale Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

GUSTmobil

Das Gemeindegebiet von Nestelbach wird durch das Anruf-Sammel-Taxi-System „GUSTmobil“ versorgt. Die Vorgaben und Einschränkungen dieses EU geförderten Projekts stellen jedoch für manche Ortsteile eine noch unbefriedigende Alternative dar.

3.5.3. Energie

Die Elektrizitätsversorgung der Gemeinde erfolgt durch die Energie Steiermark AG, die Feistritzwerke und die Erdgasversorgung.

Zwei Nahwärmeversorger im Ortszentrum von Nestelbach und auf der Schemerlhöhe stellen eine lokale Energieversorgung dar. Diese versorgen die Schule, das Pflegeheim und die Freiwillige Feuerwehr. Der Ausbau und die Miteinbindung der Abwärme vom Krematorium sind vorrangige Entwicklungsziele der Gemeinde.

Des Weiteren fördert die Gemeinde Nestelbach bei Graz erneuerbare Heiz- und Energiesysteme.

3.5.4. Wasser

Das Gemeindegebiet von Nestelbach wird durch die Wasserverbände Grenzland Südost und die Transportleitung Oststeiermark versorgt.

Zusätzlich werden kleinere Bereiche durch private Einzelversorgungsanlagen versorgt.

Der derzeitige Wasserbedarf und die Qualität des Wassers sind gesichert.

3.5.5. Abwasser (Kanal / OFW)

Die Abwasserentsorgung des Gemeindegebietes von Nestelbach bei Graz erfolgt größtenteils durch ca. 10 öffentlich, rechtliche Abwassergenossenschaften. Als größter Entsorger ist der Abwasserverband Gleisdorfer Becken für die Katastralgemeinde Nestelbach zuständig. In der Katastralgemeinde Edelsgrub erfolgt der größte Teil der Abwasserentsorgung durch zwei Kläranlagen, deren Kapazitätsgrenzen erreicht sind und eine Erweiterung bereits in Planung ist.

3.5.6. Abfallwirtschaft

Die Müllentsorgung erfolgt ordnungsgemäß entsprechend den einschlägigen Bestimmungen, wobei seitens der Gemeinde ein Entsorgungskalender digital zur Verfügung gestellt wurde, um den umweltbewussten Bürgern die Mülltrennung zu vereinfachen.

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Firma Müllex.

In der Gemeinde besteht überdies ein Alt- und Problemstoffsammelzentrum in Edelsgrub, in dem zu vorbestimmten Zeiten entsprechende Abfälle abgegeben werden können. Grünschnitt kann 24h beim Bauhof Nestelbach angeliefert werden.






Im Bereich Schemerlhöhe wird derzeit die Errichtung eines Großsammelzentrums geprüft.

4. Veränderungen im Vergleich – Erläuterungen zum Differenzplan

Aufgrund zwischenzeitlich geänderter, öffentlicher, siedlungs- und wirtschaftspolitischer Interessen der Gemeinde und geänderter gesetzlicher Bestimmungen und Planungsvoraussetzungen erfolgt eine Prüfung und Neufestlegung der siedlungspolitischen Zielsetzungen und Maßnahmen durch Neudefinitionen im Entwicklungsplan.





Die Erstellung der Planungsinstrumente der Altgemeinden erfolgte auf Grundlage alter Planzeichenverordnungen, wodurch eine generelle plangraphische Anpassung betreffend Siedlungsgrenzen und Funktionsbereiche an die geänderten Normierungen erforderlich war. Eine konkrete Gegenüberstellung der Funktionsbereiche und Siedlungsgrenzen, wie diese in der Planzeichenverordnung 2016 gefordert wird (z. B. Definition der Entwicklungsgrenzen), ist aufgrund fehlender Grundlagen teilweise nicht möglich (Edelsgrub).










Wesentliche Änderungen gegenüber den Örtlichen Entwicklungsplänen bzw. Siedlungsleitbildern 4.0 der vormaligen Gemeinden Nestelbach bei Graz, Langegg bei Graz und Edelsgrub werden im Differenzplan zum Entwicklungsplan ersichtlich gemacht. Die Darstellung der Änderungen gliedert sich in die Kategorien:





- Erweiterungen (rot schraffiert) (E) 
- Rücknahmen (grün schraffiert) (R) 
- Funktionsänderungen (rot umrandet) (F) 
- Zwischenzeitliche Änderungen (blau umrandet) (Ä) 
- Grenzanpassung (GA) 

Im Folgenden werden die Änderungsbereiche, nach Katastralgemeinden gegliedert, erläutert.

Das Entwicklungsgebiet „Landwirtschaftlich geprägte Siedlungsgebiete“ wird in Folge mit „Landwirtschaft“ bezeichnet, um eine leichtere Lesbarkeit zu gewährleisten.

KG 63257 Mitterlaßnitz		
Nr.	Änderung	Begründung
1	F GA	  <p>Funktionsänderung von EG Landwirtschaft auf EG Wohnen in Anpassung an die tatsächliche Nutzung und das Fehlen von landwirtschaftlichen Betrieben. Festlegung von offenen Entwicklungsgrenzen am östlichen und westlichen Randbereich, zur bedarfsorientierten Weiterentwicklung im Rahmen der REPRO Bestimmungen.</p>
2	E GA	  <p>Erweiterung des Entwicklungsgebietes Landwirtschaft unter Einbeziehung der Bestandsbebauung (Gleichbehandlung) und zwischenzeitlich erfolgter Baulandausweisung (Änderungsverfahren). Absolute Entwicklungsgrenze unter Berücksichtigung der Beschränkungen des REPRO (20% Regelung) und vorrangige Nutzung der vorhandenen Potentialflächen, um eine geschlossene Siedlungsstruktur zu gewährleisten.</p>

KG 63257 Mitterlaßnitz		
Nr.	Änderung	Begründung
3	GA 	Relative Entwicklungsgrenzen Richtung Norden zur Begradigung bzw. Arrondierung des Entwicklungsbereiches für eine bedarfsorientierte Weiterentwicklung im Rahmen der REPRO Bestimmungen.
4	GA 	Relative Entwicklungsgrenzen Richtung Nordwesten für eine kleinräumige, bedarfsorientierte Weiterentwicklung im Rahmen der REPRO Bestimmungen und nach überwiegender Konsumation der unbebauten Baulandflächen.
5	E  GA 	Geringfügige Erweiterung / Abrundung des Entwicklungsgebietes Landwirtschaft in Anpassung an den Wegverlauf und die tatsächlich nutzbare Fläche. Absolute Entwicklungsgrenze in Anpassung an die neuen Hochwasseranschlaglinien (ABU Laßnitzbach-Nestelbach HWS 2014), orientiert am Verlauf der Straße.
6	F 	Funktionsüberlagerung Landwirtschaft / Wohnen unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Wohnnutzung, im Hinblick auf eine mögliche Stilllegung der landwirtschaftlichen Betriebe.
7	E  GA 	Geringfügige Erweiterung / Begradigung des Entwicklungsgebietes Wohnen in Anpassung an die naturräumliche Gegebenheit und die Bestandsbebauung. Absolute Entwicklungsgrenze unter Berücksichtigung der siedlungspolitischen Entwicklungsziele und des angrenzenden Waldbestandes mit Forstzwang.
8	R  GA 	Geringfügige Rücknahme des Entwicklungsbereiches aufgrund des Forstzwanges in Anpassung an die westlich angrenzende Baulandausweisung (Bebauungsplan). Absolute naturräumliche Grenze aufgrund des angrenzenden Waldbestandes mit Forstzwang.


KG 63259 Nestelbach		
Nr.	Änderung	Begründung
9	F  GA 	Funktionsüberlagerung Landwirtschaft / Wohnen unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Wohnnutzung, im Hinblick auf eine mögliche Stilllegung des landwirtschaftlichen Betriebes. Relative Entwicklungsgrenze im westlichen Randbereich für eine schrittweise Weiterentwicklung nach überwiegender Konsumation der bestehenden Potentiale und einem langfristigem Zusammenschluss der beiden Entwicklungsbereiche, um eine geschlossene Siedlungsstruktur zu erzielen.
10	F  GA 	Funktionsüberlagerung Landwirtschaft / Wohnen unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Wohnnutzung, im Hinblick auf eine mögliche Stilllegung des landwirtschaftlichen Betriebes. Relative Entwicklungsgrenze im östlichen Rand Randbereich für eine schrittweise Weiterentwicklung und einem langfristigem Zusammenschluss der beiden Entwicklungsbereiche, um eine geschlossene Siedlungsstruktur zu erzielen.

KG 63259 Nestelbach		
Nr.	Änderung	Begründung
11	F 	Funktionsüberlagerung Industrie-Gewerbe/Wohnen zur Sicherstellung einer größtmöglichen Nutzungsvielfalt im Sinne der Entwicklungsziele gemäß ÖEK. Aufgrund der Standortgunst soll neben der gewerblichen Entwicklung auch die Möglichkeit der Ansiedelung von Dienstleistungs- und Handelsbetrieben sichergestellt sein.
12	F 	Funktionsüberlagerung Industrie-Gewerbe / Wohnen zur Sicherstellung der Rechtssicherheit der bestehenden Handelsbetriebe (teilw. Lebensmittel) und Wohnbebauung und Sicherstellung einer größtmöglichen Nutzungsvielfalt im Sinne der Entwicklungsziele gemäß ÖEK.
13	R GA 	Geringfügige Rücknahme des Entwicklungsbereiches in Anpassung an die naturräumlichen Gegebenheiten und die konkretisierte Baulandabgrenzung unter Berücksichtigung der Erschließungsmöglichkeiten (Änderungsverfahren) Absolute naturräumliche Grenze aufgrund der fehlenden naturräumlichen Voraussetzungen (steile Hanglage und Rutschungen)
14	E GA 	Geringfügige Erweiterung (Arrondierung) des Entwicklungsgebietes in Anpassung an die neue Waldgrenze und zur Schaffung einer betrieblichen Erweiterungsfläche. Absolute Entwicklungsgrenze aufgrund des angrenzenden Waldbestandes mit Forstzwang im nördlichen Bereich, Fortsetzung der absoluten Entwicklungsgrenze aufgrund mangelhafter Infrastruktur im Osten.
15	F 	Funktionsüberlagerung von Industrie-Gewerbe / Wohnen (westlicher Bereich) zur Sicherstellung der Rechtssicherheit der bestehenden Handelsbetriebe und Wohnbebauung bzw. Funktionsüberlagerung Industrie-Gewerbe/ Landwirtschaft (östlicher Bereich) zur Schaffung einer größtmöglichen Nutzungsvielfalt im Hinblick auf eine mögliche Stilllegung des landwirtschaftlichen Betriebes, unter Berücksichtigung der Standortgunst und der Entwicklungsziele gemäß ÖEK
16	E GA 	Geringfügige Erweiterung des Entwicklungsgebietes unter Einbeziehung des Bestandes und der beabsichtigten Nutzungsänderung (Konversionsfläche) einer nicht mehr benötigten landwirtschaftlichen Fläche (Abbruchgebäude), in Fortsetzung des angrenzenden, überlagerten Entwicklungsbereiches zur Sicherstellung der Nutzungsdurchmischung. Absolute naturräumliche Entwicklungsgrenze aufgrund der fehlenden naturräumlichen Voraussetzung (Rutschgefährdung) Richtung Norden, relative Grenze Richtung Osten zur bedarfsorientierten Weiterentwicklung.

KG 63259 Nestelbach		
Nr.	Änderung	Begründung
17	E GA	  <p>Erweiterung des zentralen Entwicklungsgebietes Wohnen unter Einbeziehung des Bestandes, zur Schaffung verfügbarer und für Wohnnutzung prädestinierter Flächen in Zentrumslage, aber auch für eine alternative Parkraumbewirtschaftungsfläche, um die dzt. in Planung befindliche Neugestaltung des Dorfplatzes zu ermöglichen. Sicherung von Erweiterungspotentialen.</p> <p>Absolute Entwicklungsgrenzen Richtung Westen und Süden unter Berücksichtigung der langfristigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde und der bestehenden Nutzungen (Bestandsbebauung).</p> <p>Naturräumliche Entwicklungsgrenze Richtung Osten aufgrund der fehlenden naturräumlichen Voraussetzungen (Geländekante).</p> <p>Relative Entwicklungsgrenze südlich der Volksschule zur Sicherstellung einer Erweiterungsmöglichkeit des Schulareals.</p>
18	E GA	  <p>Arrondierung des Entwicklungsgebietes Wohnen im Zentrum von Nestelbach Ort mit dreiseitigem Entwicklungsgebietsanschluss, unter optimaler Nutzung der vorhandenen Infrastruktur und zur Zentrumsstärkung, in einem Bereich ohne Beeinträchtigungen.</p> <p>Absolute Entwicklungsgrenzen Süden und Westen aufgrund des Weges und des angrenzenden Waldbestandes mit Forstzwang.</p>
19	GA	 <p>Neudefinition einer Relative Entwicklungsgrenze Richtung Westen zur bedarfsorientierten kleinräumigen Überschreitungsmöglichkeit nach Klärung der Vorfragen (Zufahrt, Freileitung etc).</p>
20	E GA	  <p>Kleinräumige Arrondierung des Entwicklungsgebietes Industrie, Gewerbe in Anpassung an die naturräumlichen Gegebenheiten unter Anpassung der absoluten naturräumlichen Grenze.</p>
21	E GA	  <p>Arrondierung des Entwicklungsgebietes Wohnen im Zentrum von Nestelbach Ort mit dreiseitigem Entwicklungsgebietsanschluss, im Bereich der Kirche und des Friedhofes unter Anpassung der absoluten Entwicklungsgrenze.</p>
22	E GA	  <p>Geringfügige Erweiterung / Abrundung des Entwicklungsgebietes Wohnen im Zentrum von Nestelbach aufgrund der beabsichtigten Rodung dieser Waldzunge mit minderwertiger Qualität und Miteinbeziehung in die angrenzenden Baulandbereiche (Bebauungsplanung).</p> <p>Absolute Entwicklungsgrenze Richtung Süden aufgrund der beabsichtigten neuen Waldgrenze.</p>
23	GA	 <p>Anpassung der naturräumlichen Grenze an die aktuellen Waldflächen und Hochwasseranschlaglinien.</p>
24	F	 <p>Funktionsüberlagerung Landwirtschaft/Wohnen zur Schaffung einer größtmöglichen Nutzungsvielfalt nach Klärung der tatsächlichen Geruchsbeeinträchtigung eines nahegelegenen Tierhaltungsbetriebes, unter Berücksichtigung der Standortgunst und der Entwicklungsziele gemäß ÖEK</p>






KG 63211 Edelsgrub		
Nr.	Änderung	Begründung
25	R GA	   <p>Rücknahme des Entwicklungsbereiches in Anpassung an die Geländesituation und die tatsächliche Baulandausweisung in Abstimmung mit dem Grundeigentümer. Absolute naturräumliche Grenze aufgrund der fehlenden naturräumlichen Voraussetzungen (Rutschung).</p>
26	F E GA	    <p>Rücknahme der Funktionsüberlagerung Landwirtschaft / Wohnen in Entwicklungsgebiet Wohnen aufgrund der gewünschten und tatsächlichen Wohnnutzung und ausreichender Distanz zum tierhaltenden Betrieb. Erweiterung des Entwicklungsbereiches in Anpassung an die tatsächliche Baulandausweisung (Änderungsverfahren) und in Entsprechung der vormals festgelegten weiter zu führenden Entwicklung bis zur nördlich angrenzenden Waldfläche. Absolute naturräumliche Entwicklungsgrenze Richtung Norden in Anpassung an den angrenzenden Wald.</p>
27	GA	  <p>Änderung in eine naturräumliche (Wald) und Öffnung der bestehenden Entwicklungsgrenze in eine relative siedlungspolitische Grenze unter Berücksichtigung einer bedarfsorientierten Überschreitungsmöglichkeit nach überwiegender Konsumation der freien Baulandbereiche und Klärung der Vorfragen (Erschließung, Lärmfreistellung etc.).</p>
28	E GA	   <p>Geringfügige Erweiterung des Entwicklungsgebietes Wohnen im Rahmen der Erweiterungsmöglichkeiten des REPRO und als Arrondierung, in Anpassung an die naturräumlichen Gegebenheiten. Absolute naturräumliche Entwicklungsgrenze Richtung Süden aufgrund der Waldgrenze.</p>
29	R GA	   <p>Rücknahme des Entwicklungsbereiches in Anpassung an die infrastrukturellen und naturräumlichen Gegebenheiten (Süden) und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der benachbarten Kläranlage (Südosten), deren erforderliche Erweiterung in Planung ist. Absolute siedlungspolitische Grenze zur Vermeidung von Nutzungskonflikten.</p>
30	R GA	   <p>Rücknahme des Entwicklungsbereiches in Anpassung an die naturräumlichen Gegebenheiten (Waldstreifen und Uferbegleitvegetation). Absolute naturräumliche Grenze aufgrund des angrenzenden Wald und Gehölzstreifens.</p>
31	E GA	   <p>Geringfügige Arrondierung des Entwicklungsgebietes um einen Bauplatz mit Bestandsobjekt (Gleichheitsgrundsatz), in Anpassung an die naturräumlichen Gegebenheiten (Waldfläche mit Forstzwang) Absolute naturräumliche Entwicklungsgrenzen aufgrund des angrenzenden Waldes.</p>
32	R GA	   <p>Rücknahme des Entwicklungsbereiches in Anpassung an die neue Waldfläche mit Forstzwang. Absolute naturräumliche Grenze aufgrund des angrenzenden Waldes.</p>

KG 63211 Edelsgrub		
Nr.	Änderung	Begründung
33	F 	Erweiterung der Funktionsüberlagerung Wohnen / Landwirtschaft im Hinblick auf künftige Nutzungen und zur Sicherstellung der Nutzungsdurchmischung.
34	R 	Begradigung des Entwicklungsgebietes (Rücknahme und Erweiterung – Flächentausch) in Anpassung an die Bestandsbebauung und die Topographie (Hanglage) zur Schaffung von zweckmäßig bebaubaren Bereichen.
	E 	Relative siedlungspolitische Grenze für eine bedarfsorientierte Überschreitungsmöglichkeit nach überwiegender Konsumation der freien Baulandbereiche und Klärung der Vorfragen (Erschließung, Lärmfreistellung etc.) unter Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes.
	GA 	
35	GA 	Relative siedlungspolitische Entwicklungsgrenze für eine kleinräumige, bedarfsorientierte Überschreitungsmöglichkeit nach überwiegender Konsumation der freien Baulandbereiche und Klärung der Vorfragen (Erschließung, Lärmfreistellung etc.).
36	F 	Funktionsüberlagerung Wohnen / Landwirtschaft im Hinblick auf künftige Nutzungen und mögliche Stilllegung des landwirtschaftlichen Betriebes, sowie zur Sicherstellung der Nutzungsdurchmischung.
37	GA 	Relative siedlungspolitische Entwicklungsgrenze für eine bedarfsorientierte Überschreitungsmöglichkeit im Rahmen der Erweiterungsmöglichkeiten des REPRO und als Arrondierung eines Bereiches mit guter Baulandeignung.
38	GA 	Relative siedlungspolitische Entwicklungsgrenze für eine bedarfsorientierte Überschreitungsmöglichkeit im Rahmen der Erweiterungsmöglichkeiten des REPRO und als Arrondierung nach Klärung der Vorfragen (Erschließung).
39	E 	Geringfügige Erweiterung des Entwicklungsgebietes Wohnen im Rahmen der Erweiterungsmöglichkeiten des REPRO unter wirtschaftlicher Nutzung der vorhandenen Infrastruktur und aufgrund eines konkreten Planungsinteresses.
	GA 	Relative siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen zur Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten im Rahmen des REPRO, in Bereichen mit guter Standortqualität. Absolut siedlungspolitische Grenze entlang des Weges, aufgrund der in der Natur erkennbaren Strukturlinie.
40	R 	Rücknahme des Entwicklungsbereiches in Anpassung an die neue Waldfläche mit Forstzwang.
	GA 	Absolute naturräumliche Grenze aufgrund des angrenzenden Waldes.
	F 	Funktionsüberlagerung Wohnen / Landwirtschaft zur Sicherstellung der bestehenden nutztierhaltenden, landwirtschaftlichen Betriebe und im Hinblick auf künftige Nutzungen (Nutzungsdurchmischung).

KG 63211 Edelsgrub		
Nr.	Änderung	Begründung
41	R GA	 Rücknahme eines langfristigen Entwicklungspotentials unter gleichzeitiger Beibehaltung der langfristigen Entwicklungsabsicht (Pfeilsignatur) und Neufestlegung einer relativen Entwicklungsgrenze zur Sicherstellung einer kontinuierlichen, bedarfsorientierten Entwicklung von innen nach außen, im Rahmen der Erweiterungsmöglichkeiten des REPRO .

KG 63247 Langegg		
Nr.	Änderung	Begründung
42	GA	 Relative siedlungspolitische Grenzen zur bedarfsorientierten Weiterentwicklung des Örtlichen Siedlungsschwerpunktes und möglicher Miteinbeziehung eines Bestandsobjektes (Gleichbehandlungsgrundsatz) nach Klärung der Vorfragen (Lärmfreistellung, Standfestigkeitsnachweis etc.)
43	E GA	 Erweiterung des Entwicklungsbereiches in Anpassung an eine zwischenzeitlich durchgeführte Änderung im Flächenwidmungsplan (VF 0.11 „Lang“). Absolute siedlungspolitische Grenze Richtung Süden, aufgrund der gewünschten Siedlungsentwicklung von max. zwei Bauplatztiefen Relativ siedlungspolitische Grenze Richtung Westen zur bedarfsorientierten Weiterentwicklung einer zweiten Bauplatztiefe nach überwiegender Konsumation der Bestandspotentiale.
44	F	 Funktionsüberlagerung Wohnen / Landwirtschaft im Hinblick auf künftige Nutzungen und zur Sicherstellung der Nutzungsdurchmischung dieses Örtlichen Siedlungsschwerpunktes.
45	R GA	 Rücknahme des Entwicklungsbereiches zur Erhaltung der angrenzenden Kulturlandschaft und Festlegung einer absoluten naturräumlichen Grenze zur Vermeidung von Nutzungskonflikten durch den angrenzenden Intensivobstanbau.
46	GA	 Absolute naturräumliche Grenze zur Erhaltung der angrenzenden Kulturlandschaft und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten durch den angrenzenden Intensivobstanbau.
47	GA	 Absolute naturräumliche Grenze zur Erhaltung der angrenzenden Kulturlandschaft und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten durch den angrenzenden Intensivobstanbau.
48	GA	 Kleinräumige Arrondierung des Entwicklungsgebietes für eine bedarfsorientierte Entwicklung des angrenzenden Betriebes (konkrete Planungsinteressen) und Festlegung einer relativen Entwicklungsgrenze zur Sicherstellung der betrieblichen und familiären Weiterentwicklung.
49	E GA	 Funktionsüberlagerung Wohnen / Landwirtschaft im Hinblick auf künftige Nutzungen und zur Sicherstellung der Nutzungsdurchmischung dieses Örtlichen Siedlungsschwerpunktes.

KG 63247 Langegg		
Nr.	Änderung	Begründung
50	GA 	Relative siedlungspolitische Grenzen zur bedarfsorientierten Weiterentwicklung des Örtlichen Siedlungsschwerpunktes nach überwiegender Konsumation der zentralen Entwicklungspotentiale.
51	E  GA 	Geringfügige Erweiterung / Abrundung des Entwicklungsbereiches in Anpassung an die Bestandssituation. Absolut siedlungspolitische Grenze Richtung Südosten, aufgrund der 110 kV Freileitung.
52	GA 	Relative siedlungspolitische Entwicklungsgrenze für eine kleinräumige, bedarfsorientierte Überschreitungsmöglichkeit zur Schaffung einer geschlossenen Siedlungsentwicklung beiderseits des Hirtenfeldweges im Rahmen der Erweiterungsmöglichkeiten des REPRO
53	F  G 	Funktionsüberlagerungen Wohnen / Landwirtschaft zur Sicherung der bestehenden nutztierhaltenden, landwirtschaftlichen Betriebe und im Hinblick auf künftige Nutzungen (Nutzungsdurchmischung). Absolute siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen in ganz Hirtenfeld Ost aufgrund der Beschränkungen des REPRO (20% Regelung) und vorrangiger Nutzung der ausreichend bestehenden Potentialflächen, zur Sicherstellung einer kompakten und geschlossenen Siedlungsentwicklung entlang des Hirtenfeldweges.
54	GA 	Relative siedlungspolitische Entwicklungsgrenze für eine mögliche Miteinbeziehung der Bestandsobjekte westlich des Pollhammerweges (Gleichbehandlungsgrundsatz) und zur Schaffung von bedarfsorientierten Erweiterungsmöglichkeiten im Rahmen des REPRO (20% Regelung)
55	E  F  GA 	Geringfügige Erweiterung des Entwicklungsbereiches in Anpassung an die Bestandssituation und den Kataster. Funktionsüberlagerung Wohnen / Landwirtschaft aufgrund eines nahegelegenen tierhaltenden Betriebes, im Hinblick auf eine mögliche Stilllegung des landwirtschaftlichen Betriebes (künftige Nutzungen).
56	GA 	Absolute siedlungspolitische Entwicklungsgrenze aufgrund der Beschränkungen des REPRO (20% Regelung) und vorrangiger Nutzung der ausreichend bestehenden Potentialflächen, zur Sicherstellung einer kompakten und geschlossenen einzeiligen Siedlungsentwicklung ostseitig des Obergoggitschweges.
57	E  F  GA 	Geringfügige Arrondierung und Begradigung des Entwicklungsbereiches in Anpassung an die Bestandssituation. Funktionsüberlagerung Wohnen / Landwirtschaft aufgrund eines tierhaltenden Betriebes, im Hinblick auf eine mögliche Stilllegung des Betriebes und künftige Nutzungen. Absolute siedlungspolitische Grenze Richtung Westen, zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes unter Berücksichtigung der mangelhaften Infrastruktur, Erschließung und Topographie und der Beschränkungen im Rahmen des REPRO.

KG 63247 Langegg		
Nr.	Änderung	Begründung
58	GA 	Absolute siedlungspolitische Entwicklungsgrenze aufgrund der mangelhaften Infrastruktur, Erschließung und Topographie und der Beschränkungen im Rahmen des REPRO (20% Regelung).
59	GA 	Absolute siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen aufgrund der Beschränkungen im Rahmen des REPRO (20% Regelung) unter Berücksichtigung der vorhandenen Entwicklungspotentiale und einer geschlossenen Siedlungsentwicklung von innen nach außen beiderseits des Obergoggitschweges
60	GA 	Absolute siedlungspolitische Entwicklungsgrenze zur Vermeidung von Nutzungskonflikten aufgrund eines bestehenden Tierhaltungsbetriebes und der Beschränkungen im Rahmen des REPRO (20% Regelung).
61	GA 	Absolute siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen aufgrund der erforderlichen Schutzzone zur Gashochdruckleitung.
62	F 	Funktionsänderung von Industrie, Gewerbe in Landwirtschaft aufgrund geänderter Nutzung.

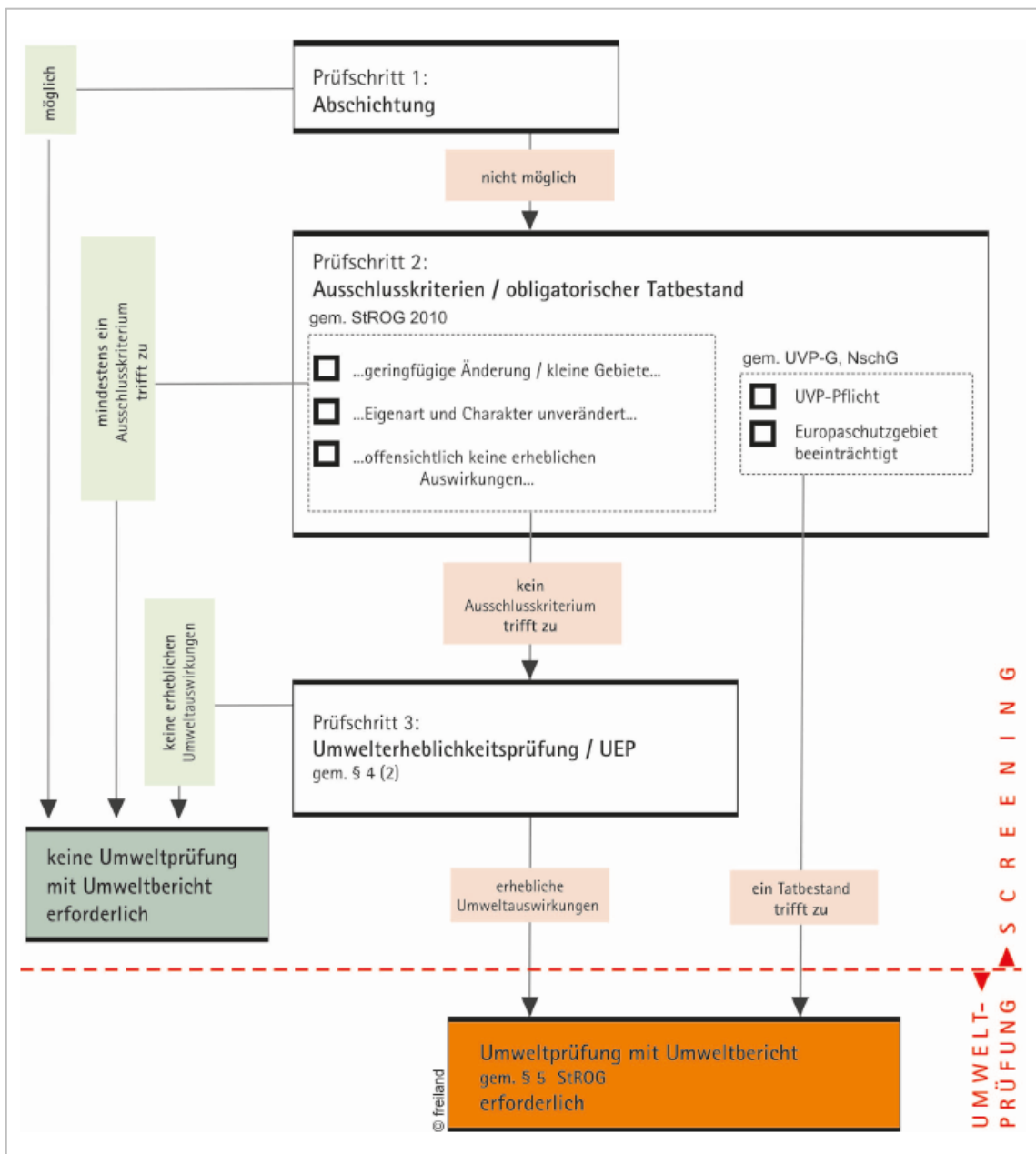
Bei Entwicklungsgebietsbereichen beiderseits entlang von Landesstraßen wird auf die Abgrenzung entlang der Straßengrenzen verzichtet.

5. Umweltprüfung

5.1. Prüfung der Umwelterheblichkeit

Im Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes (StROG 2010) ist gemäß §4 festgelegt, dass bei der Erstellung und Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) als auch des Flächenwidmungsplanes (FWP) eine Umweltprüfung durchzuführen ist.

Das Screening, welches in 3 Prüfschritten (**Abschichtung**, **Ausschlusskriterien** und **Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP)**) zu erfolgen hat, stellt fest, ob eine Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes gemäß §5 StROG 2010 erforderlich ist.



Alle neu festgelegten Entwicklungspotentiale/ Funktionsbereiche im Örtlichen Entwicklungsplan 1.0 wurden diesem Screening (3 Prüfschritte) unterzogen.

5.2. Prüfschritt 1 - Abschichtung

Hierbei ist festzustellen, ob der Änderungsbereich bereits auf höherer Ebene (z. B. REPRO oder genehmigtes ÖEK) einer Umweltprüfung unterzogen wurde und aus einer weiteren Prüfung keine zusätzlichen Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.3. Prüfschritt 2 – Ausschlusskriterien

Hierbei hat für neu festgelegte Entwicklungsbereiche eine Prüfung anhand der Ausschlusskriterien gemäß Planungsleitfaden (SUP in der örtlichen Raumplanung, 2. Auflage) zu erfolgen. Als mögliche Ausschlusskriterien stehen folgende Tatbestände zur Verfügung:

- Nutzung kleiner Gebiete / geringfügige Änderung (max. 3.000 m²)
- Eigenart und Charakter des Gebietes bleiben unverändert
- Offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Sind keine Ausschlusskriterien anwendbar oder liegt ein UVP-pflichtiger Tatbestandes oder eine Beeinträchtigung eines Europaschutzgebietes vor, ist eine Umweltprüfung erforderlich.

Die zu prüfenden Bereiche (Neuweisungen - Rot schraffiert) sind im Differenzplan dargestellt und fortlaufend nummeriert. In der nachfolgenden Tabelle erfolgt das Screening der einzelnen Bereiche samt Begründung.

KG 63257 Mitterlaßnitz								
Nr.	Funktion	Beschreibung	Prüfkriterien ¹					UEP
			1	2	3	4	5	
1, 3, 4,		Anpassung als relative Entwicklungsgrenzen für eine mögliche Erweiterung um eine Bauplatztiefe im Rahmen der REPRO Bestimmungen			X	X		NEIN
8		Rücknahme eines Entwicklungsbereiches						NEIN
1	Funktionsänderung von Landwirtschaft in Wohnen 0,7 ha	Funktionsänderung aufgrund der tatsächlichen Nutzung.				X	X	NEIN
2	Landwirtschaft 0,5 ha	Erweiterung des Entwicklungsgebietes im Anschluss und unter Einbeziehung bestehender Bebauung. Unbebauter neuer Bereich wird im Ausmaß von ca. 0,3 ha ausgewiesen. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur sowie der südlich miteinbezogenen Bestandsbebauung im Freiland bleiben die Eigenart und der Charakter des Gebietes unverändert.			X	X	X	NEIN

¹ Prüfschritt 1: 1 – Abschichtung 2- UVP-Pflicht / Europaschutzgebiet
 Ausschlusskriterien: 3 – geringfügige Änderung 4- Eigenart und Charakter 5 – offensichtlich keine Auswirkungen

KG 63257 Mitterlaßnitz								
Nr.	Funktion	Beschreibung	Prüfkriterien ¹					UEP
			1	2	3	4	5	
5	Landwirtschaft 0,1 ha	Geringfügige Erweiterung in Anpassung an den Wegeverlauf und die neuen Hochwasseranschlaglinien.			X			NEIN
6	Funktionsänderung Überlagerung Landwirtschaft mit Wohnen 3,3 ha	Festlegung einer Überlagerung mit der zusätzlichen Funktion Wohnen, im Hinblick auf die vornehmliche derzeitige und voraussichtlich zukünftige Nutzung. Aufgrund der ähnlichen Nutzungsmöglichkeiten der beiden Funktionsbereiche ergeben sich offensichtlich keine negativen Auswirkungen.					X	NEIN
7	Wohnen 0,2 ha	Geringfügige Erweiterung in Anpassung an die Bestandsbebauung.			X	X		NEIN

KG 632259 Nestelbach								
Nr.	Funktion	Beschreibung	Prüfkriterien ¹					UEP
			1	2	3	4	5	
19, 23		Anpassung von Entwicklungsgrenzen						NEIN
13		Rücknahme eines Entwicklungsbereiches						NEIN
9	Funktionsänderung Überlagerung Landwirtschaft und Wohnen 1,7 ha	Festlegung einer Überlagerung der Funktionen Landwirtschaft und Wohnen, im Hinblick auf die derzeitige und voraussichtlich zukünftige Nutzung. Aufgrund der ähnlichen Nutzungsmöglichkeiten der beiden Funktionsbereiche ergeben sich offensichtlich keine negativen Auswirkungen.					X	NEIN
10	Funktionsänderung Überlagerung Landwirtschaft mit Wohnen 0,5 ha	Festlegung einer Überlagerung der Funktionen Landwirtschaft und Wohnen, im Hinblick auf die derzeitige und voraussichtlich zukünftige Nutzung. Aufgrund der ähnlichen Nutzungsmöglichkeiten der beiden Funktionsbereiche ergeben sich offensichtlich keine negativen Auswirkungen.					X	NEIN

¹ Prüfschritt 1: 1 – Abschichtung 2- UVP-Pflicht / Europaschutzgebiet
 Ausschlusskriterien: 3 – geringfügige Änderung 4- Eigenart und Charakter 5 – offensichtlich keine Auswirkungen

KG 632259 Nestelbach									
Nr.	Funktion	Beschreibung	Prüfkriterien ¹					UEP	
			1	2	3	4	5		
11	Funktionsänderung Überlagerung Industrie, Gewerbe mit Wohnen 2,0 ha	Festlegung einer Überlagerung mit der zusätzlichen Funktion Wohnen, im Hinblick auf die engmaschige Verflechtung der derzeitigen Nutzung (Handel, Gewerbe und Wohnen). Aufgrund der bestehenden Ausweisung als Entwicklungsgebiet Industrie, Gewerbe ergeben sich durch die Überlagerung mit der Funktion Wohnen offensichtlich keine negativen Auswirkungen.						X	NEIN
12	Funktionsänderung Überlagerung Industrie, Gewerbe mit Wohnen 1,2 ha	Festlegung einer Überlagerung der Funktionen Industrie, Gewerbe und Wohnen, im Hinblick auf die engmaschige Verflechtung der derzeitigen Nutzung (Handel und Gewerbe). Aufgrund der bestehenden, überwiegenden Ausweisung als Entwicklungsgebiet Industrie, Gewerbe ergeben sich durch die Überlagerung mit der Funktion Wohnen offensichtlich keine negativen Auswirkungen.						X	NEIN
14	Überlagerung Industrie, Gewerbe mit Wohnen 0,3 ha	Geringfügige Arrondierung des Entwicklungsgebietes in Anpassung an die neue Waldgrenze und zur Schaffung einer betrieblichen Erweiterungsfläche			X				NEIN
15	Funktionsänderung Überlagerung Industrie, Gewerbe mit Wohnen bzw. Landwirtschaft 3,6 ha	Festlegung einer Überlagerung der Funktionen Industrie, Gewerbe und Wohnen bzw. Landwirtschaft, im Hinblick auf die Bestandsnutzung und die siedlungspolitische Bedeutung des Ortsteiles Schemerlhöhe als Gewerbestandort, zur Erhaltung einer größtmöglichen Nutzungsvielfalt. Aufgrund der rechtskräftigen Ausweisungen als Entwicklungsgebiete, wovon bereits ca. die Hälfte der Funktion Industrie, Gewerbe zugeordnet ist, ergeben sich durch die Überlagerung mit der Funktion Wohnen bzw. Landwirtschaft offensichtlich keine negativen Auswirkungen.					X	X	NEIN
16	Überlagerung Industrie, Gewerbe mit Wohnen 0,2 ha	Kleinräumige Erweiterung des angrenzenden, überlagerten Entwicklungsbereiches in günstiger Lage, unter Miteinbeziehung eines bebauten Bereiches.			X				NEIN

KG 632259 Nestelbach								
Nr.	Funktion	Beschreibung	Prüfkriterien ¹					UEP
			1	2	3	4	5	
17	Wohnen 0,8 ha	Erweiterung des Entwicklungsgebietes Wohnen am südlichen Rand des Ortszentrums von Nestelbach. Mit der gegenständlichen Erweiterung wird ein bebauter Bereich im Südwesten, im Ausmaß von ca. 0,3 ha, integriert und wird die restliche Teilfläche für die Schaffung eines (vorübergehenden) Parkplatzes benötigt, um den Hauptplatz bei Veranstaltungen entlasten zu können. Langfristig soll dieser zentrale Bereich im Sinne einer energieraumplanerischen Strategie der kurzen Wege und energetischen Effizienz (Nahwärmeversorgung), als Wohnentwicklungsgebiet sichergestellt werden.						JA
18	Wohnen 0,3 ha	Kleinräumige Erweiterung des Entwicklungsgebietes Wohnen im Zentrum von Nestelbach in Anpassung an die naturräumlichen Gegebenheiten.			X			NEIN
20	Industrie, Gewerbe 0,1	Geringfügige Erweiterung des Industriegebietes, in Anpassung an die naturräumlichen Gegebenheiten als betriebliche Erweiterungsfläche im Bedarfsfall.			X			NEIN
21	Wohnen 0,2 ha	Kleinräumige Erweiterung (Arrondierung) im Ortszentrum von Nestelbach.			X			NEIN
22	Wohnen 0,2 ha	Kleinräumige Erweiterung im Ortszentrum von Nestelbach aufgrund der beabsichtigten Rodung dieser Waldzunge mit minderwertiger Qualität und Miteinbeziehung in die angrenzenden Baulandbereiche.			X			NEIN
24	Funktionsänderung Überlagerung Landwirtschaft mit Wohnen 0,3 ha	Festlegung einer Überlagerung der Funktionen Landwirtschaft und Wohnen, im Hinblick auf die derzeitige und voraussichtlich zukünftige Nutzung. Aufgrund der ähnlichen Nutzungsmöglichkeiten der beiden Funktionsbereiche ergeben sich offensichtlich keine negativen Auswirkungen.			X		X	NEIN

KG 63211 Edelsgrub								
Nr.	Funktion	Beschreibung	Prüfkriterien ¹					UEP
			1	2	3	4	5	
27, 35, 37, 38, 39 (tw)		Anpassung von Entwicklungsgrenzen						NEIN
25, 29, 30, 32, 34 (tw), 40 (tw), 41,		Rücknahme von Entwicklungsbereichen						NEIN
26	Funktionsänderung nur Wohnen 0,6 ha Wohnen 0,5 ha	Festlegung der Funktion Wohnen, im Hinblick auf die bestehende und beabsichtigte Nutzung. Aufgrund der gleichbleibenden Auswirkungen auf die Umwelt der Funktionen Wohnen und Landwirtschaft ergeben sich offensichtlich keine negativen Auswirkungen. Erweiterung des Funktionsbereichs Wohnen aufgrund der beabsichtigten Nutzung. Im Hinblick auf die südlich und westlich der Landesstraße angrenzende Bestandsbebauung (teilweise im Freiland) und den nördlich angrenzenden Wald, welcher eine natürliche Grenze darstellt, ergibt sich durch die Erweiterung entlang der Straße keine wesentliche Änderung des Gebietscharakters.				X	X	NEIN
28	Wohnen 0,2 ha	Kleinräumige Erweiterung am westlichen Rand der Ortschaft Hackersiedlung in Anpassung an die naturräumliche Grenze, mit zweiseitigem Anschluss an bestehende Entwicklungsbereiche beiderseits der Landesstraße.			X	X		NEIN
31	Wohnen 0,2 ha	Kleinräumige Erweiterung am südlichen Rand von Edelsgrub-Ort in Anpassung an die naturräumlichen Gegebenheiten.			X	X		NEIN
33	Funktionsänderung Überlagerung Landwirtschaft mit Wohnen 1,3 ha	Festlegung einer Überlagerung der Funktionen Landwirtschaft und Wohnen, im Hinblick auf die derzeitige und voraussichtlich zukünftige Nutzung. Aufgrund der ähnlichen Nutzungsmöglichkeiten der beiden Funktionsbereiche ergeben sich offensichtlich keine negativen Auswirkungen.				X		NEIN
34	Wohnen 0,1 ha	Begradigung des Entwicklungsgebietes (Rücknahme und Erweiterung – Flächentausch) in Anpassung an die Bestandsbebauung und die Topographie (Hanglage) zur Schaffung von zweckmäßig bebaubaren Bereichen.			X			NEIN

¹ Prüfschritt 1: 1 – Abschichtung 2- UVP-Pflicht / Europaschutzgebiet
Ausschlusskriterien: 3 – geringfügige Änderung 4- Eigenart und Charakter 5 – offensichtlich keine Auswirkungen

KG 63211 Edelsgrub								
Nr.	Funktion	Beschreibung	Prüfkriterien ¹					UEP
			1	2	3	4	5	
36	Funktionsänderung Überlagerung Landwirtschaft mit Wohnen 1,3 ha	Festlegung einer Überlagerung der Funktionen Landwirtschaft und Wohnen, im Hinblick auf die derzeitige und voraussichtlich zukünftige Nutzung. Aufgrund der ähnlichen Nutzungsmöglichkeiten und Auswirkungen auf die Umwelt der beiden Funktionsbereiche ergeben sich offensichtlich keine negativen Auswirkungen.				X		NEIN
39	Wohnen 0,3 ha	Geringfügige Erweiterung des Entwicklungsgebietes Wohnen im Rahmen der Erweiterungsmöglichkeiten des REPRO unter wirtschaftlicher Nutzung der vorhandenen Infrastruktur im unmittelbaren Anschluss an bestehende Bebauung.			X			NEIN
40	Funktionsänderung Überlagerung Landwirtschaft mit Wohnen 1,7 ha	Festlegung einer Überlagerung der Funktionen Landwirtschaft und Wohnen, im Hinblick auf die derzeitige und voraussichtlich zukünftige Nutzung. Aufgrund der ähnlichen Nutzungsmöglichkeiten der beiden Funktionsbereiche ergeben sich offensichtlich keine negativen Auswirkungen.				X		NEIN

KG 63247 Langeegg								
Nr.	Funktion	Beschreibung	Prüfkriterien ¹					UEP
			1	2	3	4	5	
42, 46, 47, 50, 52, 54, 56, 58, 59, 60, 61		Anpassung von Entwicklungsgrenzen						NEIN
45		Rücknahme von Entwicklungsbereichen						NEIN
43	Wohnen 0,3 ha	Erweiterung des Entwicklungsgebietes im Anschluss an bestehende Bebauung, in Anpassung an eine zwischenzeitlich durchgeführte Änderung im Flächenwidmungsplan.			X			NEIN
44	Funktionsänderung Überlagerung Landwirtschaft mit Wohnen 5,7 ha	Festlegung einer Überlagerung der Funktionen Landwirtschaft und Wohnen, im Hinblick auf die derzeitige und voraussichtlich zukünftige Nutzung. Aufgrund der ähnlichen Nutzungsmöglichkeiten der beiden Funktionsbereiche ergeben sich offensichtlich keine negativen Auswirkungen.				X		NEIN
48	Landwirtschaft 0,1 ha	Kleinräumige Erweiterung zur Betriebssicherung.			X			NEIN

¹ Prüfschritt 1: 1 – Abschichtung 2- UVP-Pflicht / Europaschutzgebiet
Ausschlusskriterien: 3 – geringfügige Änderung 4- Eigenart und Charakter 5 – offensichtlich keine Auswirkungen

KG 63247 Langegg								
Nr.	Funktion	Beschreibung	Prüfkriterien ¹					UEP
			1	2	3	4	5	
49	Funktionsänderung Überlagerung Landwirtschaft mit Wohnen 3,3 ha	Festlegung einer Überlagerung der Funktionen Landwirtschaft und Wohnen, im Hinblick auf die derzeitige und voraussichtlich zukünftige Nutzung. Aufgrund der ähnlichen Nutzungsmöglichkeiten der beiden Funktionsbereiche ergeben sich offensichtlich keine negativen Auswirkungen.				X		NEIN
51	Landwirtschaft 0,2 ha	Geringfügige Erweiterung / Abrundung des Entwicklungsbereiches in Anpassung an die Bestandssituation			X			NEIN
53	Funktionsänderung Überlagerung Landwirtschaft mit Wohnen 1,2 + 0,2 ha	Festlegung einer Überlagerung der Funktionen Landwirtschaft und Wohnen, im Hinblick auf die derzeitige und voraussichtlich zukünftige Nutzung. Aufgrund der ähnlichen Nutzungsmöglichkeiten der beiden Funktionsbereiche ergeben sich offensichtlich keine negativen Auswirkungen.				X		NEIN
55	Funktionsänderung Überlagerung Landwirtschaft mit Wohnen Erweiterung 0,2 ha	Festlegung einer Überlagerung der Funktionen Landwirtschaft und Wohnen, im Hinblick auf die derzeitige und voraussichtlich zukünftige Nutzung, unter geringfügiger Erweiterung des Entwicklungsbereiches in Anpassung an die Bestandssituation und den Kataster. Aufgrund der ähnlichen Nutzungsmöglichkeiten der beiden Funktionsbereiche ergeben sich offensichtlich keine negativen Auswirkungen.			X			NEIN
57	Funktionsänderung Überlagerung Landwirtschaft mit Wohnen 0,8 ha Erweiterung 0,2 ha	Festlegung einer Überlagerung der Funktionen Landwirtschaft und Wohnen, im Hinblick auf die derzeitige und voraussichtlich zukünftige Nutzung, unter geringfügiger Arrondierung und Begradigung des Entwicklungsbereiches in Anpassung an die Bestandssituation. Aufgrund der ähnlichen Nutzungsmöglichkeiten der beiden Funktionsbereiche ergeben sich offensichtlich keine negativen Auswirkungen.			X		X	NEIN
62	Funktionsänderung von Gewerbe in Landwirtschaft 0,2 ha	Anpassung an die tatsächliche Nutzung, offensichtlich keine negativen Auswirkungen.			X	X		NEIN




Prüfschritt 3 - Umwelterheblichkeitsprüfung

Die Überprüfung der einzelnen Bereiche im Prüfschritt 2 hat ergeben, dass für folgende Bereiche eine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich ist:

Für die folgenden Entwicklungsgebietsbereiche wurde kein Ausnahmekriterium erfüllt und es besteht keine UVP-Pflicht gem. UVP-G 2000 idgF, daher ist eine Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß Leitfaden nach Themenbereichen durchzuführen.

Die Beurteilung der Umwelterheblichkeit nach Themenbereichen, setzt eine genaue Kenntnis der vorherrschenden Strukturen sowie eine Bestandserhebung im Untersuchungsgebiet voraus und folgt den einheitlichen Prüfkriterien gemäß §4 Abs. 2 StROG 2010 idgF. Diese einheitlichen Prüfkriterien wurden dem Leitfaden "SUP in der örtlichen Raumplanung" entnommen.

In der Folge werden nun die einzelnen Themenbereiche durch Analyse des Ist-Zustandes und die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umwelt dargestellt. Die Signifikanz der Auswirkungen ist dreistufig:

- | | | |
|----|--------------------------------------|--|
| o | keine Veränderung / Verschlechterung |  |
| - | Verschlechterung |  |
| -- | starke Verschlechterung |  |

Die Untersuchung und Beurteilung dieser Auswirkungen hat gemäß o.a. Leitfaden nach folgenden fünf Themenclustern zu erfolgen:

- Mensch / Gesundheit
- Mensch / Nutzungen
- Landschaft / Erholung
- Naturraum / Ökologie
- Ressourcen

Gebiet Nr. 23 – Wohnen 1,5 ha	KG Nestelbach
--------------------------------------	----------------------

THEMENBEREICH: MENSCH / GESUNDHEIT

IST-ZUSTAND

Sachbereiche	Beurteilungsgrundlagen
Schutz vor Lärm	Der Änderungsbereich befindet sich am südlichen Rand des Ortes Nestelbach, welcher gemäß REPRO Steirischer Zentralraum als überörtlicher Siedlungsschwerpunkt festgelegt ist. Derzeit ist der Bereich nicht durch Lärm beeinträchtigt.
Schutz vor gefährlichen oder toxischen Stoffen	Im Planungsgebiet sind keine gefährlichen oder toxischen Stoffe bekannt.
Luftbelastung und Klima	Das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Nestelbach ist innerhalb des Feinstaubsanierungsgebietes „Außeralpine Steiermark“ gemäß §2 (8) IG-L idF BGBl 58/2017 iVm Stmk. Luftreinhalteverordnung 2011 idF LGBl situiert.

ERHEBLICHKEIT (AUSWIRKUNGEN)

Themenbereich	Auswirkungen
Mensch / Gesundheit	keine Veränderung / Verschlechterung
Einstufung	
<p>Hinsichtlich möglicher Lärmbelastungen ist festzustellen, dass der Änderungsbereich eine Fortsetzung des dicht bebauten Ortszentrums von Nestelbach darstellt und rechtmäßig bestehende Bebauung im Freiland miteinschließt. Der Bereich ist weder Landesstraßen-, noch Autobahnlärm ausgesetzt und liegt auch nicht an einer Durchzugsstraße.</p> <p>Vorerst ist die Errichtung eines Parkplatzes für die Entlastung des Hauptplatzes bei Veranstaltungen vorgesehen. Aufgrund der zentralen Lage und der fußläufigen Entfernung sämtlicher infrastruktureller Einrichtungen ist eine künftige Wohnnutzung im Sinne einer energieraumplanerischen Strategie der kurzen Wege und energetischen Effizienz (Nahwärmeversorgung) beabsichtigt. Durch die geplante Nutzung ist nicht von einer, das ortsübliche Ausmaß im Ortszentrum übersteigenden, künftigen Lärmbelastung auszugehen.</p> <p>Die geplante Nutzung des Gebietes umfasst die zulässigen Nutzungen im Entwicklungsgebiet Wohnen, wobei vorrangig eine Wohnnutzung bzw. vorerst Nutzung als Parkplatz im Bedarfsfall beabsichtigt ist. Es werden keine gefährlichen oder toxischen Stoffe produziert oder gelagert.</p> <p>Die Luftgüte im Bereich Nestelbach ist abhängig von der Verkehrsfrequenz der L-384 Nestelbacherstraße und der A2 Südautobahn. Belastungen sind daher vor allem bei bestimmten Wetterlagen im Winter (Inversion, Nebel, geringe Durchlüftung) möglich.</p> <p>Auf die Luftgüte hat die neu festgelegte Wohnnutzung keinen signifikanten Einfluss.</p> <p>Es sind daher keine negativen Auswirkungen auf die Gesundheit von Menschen durch die neu festgelegte Wohnfunktion zu erwarten.</p>	

THEMENBEREICH: MENSCH / NUTZUNGEN

IST-ZUSTAND

Sachbereiche	Beurteilungsgrundlagen
Sachgüter	<p>Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Wiese). Gemäß der österreichischen digitalen Bodenkarte (eBod) weist der Bereich sowohl für Grünland als auch Ackerland die Wertung mittelwertig auf.</p> <p>Richtung Norden besteht ein direkter Anschluss an rechtskräftig bestehendes Entwicklungsgebiet Wohnen innerhalb des regionalen Siedlungsschwerpunktes Nestelbach, Richtung Osten befindet sich ein Sportplatz (Fußball) und Richtung Westen ist rechtmäßig bestehende Freilandbebauung situiert.</p>
Abfallentsorgung und Abfallmengenentwicklung	<p>Im verfahrensgegenständlichen Bereich (derzeit Freiland) fallen zurzeit keine Abfälle an. Für künftig geplante Nutzungen gilt die Müllabfuhrordnung der Gemeinde.</p>
Altlasten	<p>Es sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen für den Bereich bekannt.</p>

ERHEBLICHKEIT (AUSWIRKUNGEN)

Themenbereich	Auswirkungen
Mensch / Nutzungen	keine Veränderung / Verschlechterung
Einstufung	
<p>Das Areal weist keine standortbezogenen Eigenschaften auf, welche es für eine besondere Nutzung qualifizieren würden.</p> <p>Durch die Entwicklung im südwestlichen Bereich des regionalen Siedlungsschwerpunktes ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die anrainende Wohnnutzung, besonders im Hinblick auf den dreiseitig von Nutzungen umgebenen, neu auszuweisenden Bereich.</p> <p>Im Hinblick auf die Vorgabe der Stärkung und Verdichtung von Siedlungsschwerpunkten, wird die mittelfristige Verbauung von mittelwertigen Ackerflächen am Ortsrand des Regionalen Siedlungsschwerpunktes unter Abwägung der siedlungspolitischen Interessen als nicht bedenklich eingestuft. Es wird kein unberührter, großräumiger Ackerbereich neu angerissen. Mit Festlegung einer absoluten Entwicklungsgrenze Richtung Westen wird eine Weiterentwicklung in den verbleibenden landwirtschaftlichen Bereich unterbunden.</p> <p>Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen sowie Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz sind vorhanden und sind durch die Fortsetzung der angrenzenden Wohnnutzung keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.</p>	

THEMENBEREICH: LANDSCHAFT / ERHOLUNG

IST-ZUSTAND

Sachbereiche	Beurteilungsgrundlagen
Landschaftsbild / Ortsbild	<p>Der Änderungsbereich weist keine besonderen Strukturelemente oder standortspezifischen Merkmale auf.</p> <p>Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Wiese). Gemäß der österreichischen digitalen Bodenkarte (eBod) weist der Bereich sowohl für Grünland als auch Ackerland die Wertung mittelwertig auf.</p> <p>Richtung Norden besteht ein direkter Anschluss an rechtskräftig bestehendes Entwicklungsgebiet Wohnen, Richtung Osten befindet sich ein Sportplatz (Fußball) und Richtung Westen ist rechtmäßig bestehende Freilandbebauung situiert. Der Bereich ist somit dreiseitig von bestehenden Nutzungen umgeben.</p>
Kulturelles Erbe	Im Planungsgebiet liegen keine denkmalgeschützten Objekte.
Erholungs- und Freizeiteinrichtungen	Im Planungsgebiet liegen keine Erholungs- und Freizeiteinrichtungen.

ERHEBLICHKEIT (AUSWIRKUNGEN)

Themenbereich	Auswirkungen
Landschaft / Erholung	keine Veränderung / Verschlechterung
Einstufung	
<p>Die Erweiterung befindet sich in einem landwirtschaftlich genutzten Bereich ohne besondere landschaftliche Charakteristiken. Die Flächen weisen keinen Erholungswert auf, da die landwirtschaftliche Bewirtschaftung keinen natürlichen Bewuchs oder die Errichtung von Erholungseinrichtungen (Sitzbänke, Fitnesspfad, etc.) zulässt.</p> <p>Der gegenständliche Erweiterungsbereich grenzt dreiseitig an rechtskräftig bestehende Nutzungen (Wohnen und Sportplatz), und weist eine Breite von durchschnittlich ca. 50 m auf. Durch die umgebenden Nutzungen und die landwirtschaftliche Bewirtschaftung kann nicht von einem unberührten Bereich ausgegangen werden. Insgesamt wird durch die Erweiterung die angrenzende Wohnnutzung am Ortsrand fortgesetzt und kommt es zu einer Stärkung des Regionalen Siedlungsschwerpunktes.</p> <p>Diese Fortsetzung der angrenzenden Nutzung stellt im Hinblick auf landschaftliche Schönheit oder Erholungswert des Gebietes keine Verschlechterung dar, da einerseits aufgrund der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und andererseits aufgrund der umgebenden Nutzungen der Änderungsbereich keine besonders schützenswerten Charakteristiken aufweist.</p> <p>Somit können keine erheblichen Auswirkungen auf den Sachbereich Landschaft und Erholung abgeleitet werden.</p>	

THEMENBEREICH: NATURRAUM / ÖKOLOGIE

IST-ZUSTAND

Sachbereiche	Beurteilungsgrundlagen
Pflanzen	Ökologisch wertvolle Flora und Fauna ist auf den Flächen aus keiner zur Verfügung stehenden Quelle nachgewiesen.
Tiere	Es sind auf der Änderungsfläche keine Vorkommen von geschützten Arten bekannt. Rückzugsräume für Vögel und Wildtiere bestehen in den südöstlich situierten Waldflächen.
Schutzgebiete	Für den gegenständlichen Bereich liegen keine Ausweisungen von Schutzgebieten oder Biotopen vor.
Wald	Auf der Änderungsfläche befindet sich keine Waldfläche.

ERHEBLICHKEIT (AUSWIRKUNGEN)

Themenbereich	Auswirkungen
Naturraum / Ökologie	keine Veränderung / Verschlechterung
Einstufung	
Die Ausweisung beeinträchtigt keine Schutzgebiete und keine Waldflächen. Schützenswerte Pflanzen und Tierarten sind nicht bekannt. Es verbleiben geschlossene Naturräume mit ausreichender Flächengröße im Nahbereich, welche nicht dreiseitig von bestehenden Nutzungen umgeben sind und somit bessere Lebensräume für Flora und Fauna bieten.	

THEMENBEREICH: RESSOURCEN

IST-ZUSTAND

Sachbereiche	Beurteilungsgrundlagen
Boden	Der gegenständliche Änderungsbereich liegt derzeit im Freiland und wird landwirtschaftlich genutzt. Die betroffenen Grundstücke sind gemäß Bodenkarte als mittelwertiges Ackerland / Grünland eingestuft.
Wasser / Oberflächenwasser	Die derzeit im Freiland anfallenden Oberflächenwässer fließen aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit (eBod) des Bodens ungehindert auf die anrainenden unterliegenden Grundstücke ab bzw. strömen in das nahegelegene unbenannte Gerinne ein. Es sind keine Heilquellen in diesem Bereich bekannt.
Wasser / Grundwasser	Lage außerhalb von Grundwasserschongebieten - auf den Schutz des Grundwassers ist weiterhin Bedacht zu nehmen.
Mineralische Rohstoffe	Im Änderungsbereich sind keine bergrechtlichen Festlegungen vorhanden.
Naturgewalten und geologische Risiken	Für den Bereich liegen keine Daten zu Hochwassergefährdung vor, jedoch ist ein Erdbebengebiet gemäß GIS Steiermark ersichtlich gemacht.

ERHEBLICHKEIT (AUSWIRKUNGEN)

Themenbereich	Auswirkungen
Ressourcen	keine Veränderung / Verschlechterung
Einstufung	
<p>Der gegenständliche Bereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, wobei die Wertigkeit des Bodens gemäß eBod als mittelwertig eingestuft ist. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist als gering eingestuft.</p> <p>Aufgrund der direkt angrenzenden, bestehenden Wohnbebauung bzw. Nutzung als Sportplatz ist die Eignung als landwirtschaftliche Fläche für Intensivbewirtschaftung im Hinblick auf die Vermeidung gegenseitiger Nutzungskonflikte (Lärm, Staub, Geruch, etc) als fraglich zu bewerten. Im Gemeindegebiet sind ausreichend qualitativ hochwertige Ackerflächen ohne direkten Anschluss zu Wohnbebauung vorhanden, sodass die Nutzung dieses zentralen Bereichs als Bauland im Zusammenhang mit der bestehenden Infrastruktur und der unmittelbaren Nahelage zu bestehender Wohnbebauung einen höheren siedlungspolitischen Stellenwert einnimmt, als der Erhalt einer Ackerfläche ohne besondere charakteristische Eigenheiten und Wertigkeiten.</p> <p>Hinsichtlich der Versiegelung ist von einer Verbesserung der derzeitigen Abfluss-Situation auszugehen. Die momentan anfallenden Oberflächenwässer können aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Bodens nur bedingt versickern und fließt der Überschuss ungehindert auf die Unterlieger ab bzw. strömt in das angrenzende unbenannte Gerinne ein. Im Zuge von künftigen Baumaßnahmen ist jedenfalls auf eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung, Retention mit gegebenenfalls gedrosselter Einleitung in das angeführte Gewässer, zu achten. Der Bodenverbrauch im Hinblick auf die geplante Nutzung erfolgt im Einklang mit und unter Einbeziehung der bestehenden Infrastruktur im Ortszentrum des Regionalen Siedlungsschwerpunktes und ist im Hinblick auf die dreiseitig umgebenden Nutzungen als zweckmäßig zu erachten.</p> <p>Es liegen keine wasserwirtschaftlichen Schutzzonen (Grundwasserschongebiet, Brunnenschutzgebiet, etc.) oder Hochwassergefährdungen vor, ein geologisches Gutachten über die Standsicherheit des Areals ist im Zuge von Baumaßnahmen aufgrund des ersichtlich gemachten Erderschütterungsgebietes seitens der Baubehörde einzufordern.</p> <p>Insgesamt ist durch die neu festgelegte Wohnnutzung von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen, da der Bereich von rechtmäßigen Nutzungen umschlossen ist und eine Stärkung des Regionalen Siedlungsschwerpunktes mit der Festlegung erreicht wird.</p>	

ZUSAMMENFASSUNG

Themenbereich	Bewertung der Auswirkungen
Mensch / Gesundheit	Keine Veränderung / Verschlechterung
Mensch / Nutzungen	Keine Veränderung / Verschlechterung
Landschaft / Erholung	Keine Veränderung / Verschlechterung
Naturraum / Ökologie	Keine Veränderung / Verschlechterung
Ressourcen	Keine Veränderung / Verschlechterung

Das Ergebnis der raumordnungsfachlichen Analyse zeigt, dass für **den untersuchten Bereich keine Umweltprüfung** im Sinne des §4 Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 idgF. erforderlich ist.