

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT 4.0 SAMT GEMEINDEENTWICKLUNGSPLAN

BESCHLUSSUNTERLAGE



MARKTGEMEINDE UNTERPREMSTÄTTEN

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

UNTERPREMSTÄTTEN, AM 20.10.2009



Architekt Dipl.-Ing.
Silvia Kerschbaumer-Depisch

8141 UNTERPREMSTÄTTEN, HAUPTSTRASSE 208
(03136/55699-0, FAX 03136/55699620

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

ZT **DEPISCH** 
INGENIEURTEAM

modernisierung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Einleitung	4
1.2	Inhalte des ÖEK	5
1.3	Vorgangsweise	6
2	Kurzfassung	7
3	Wortlaut - Verordnungstext	11
3.1	§ 1 - Umfang und Inhalt	11
3.2	§ 2 - Plangrundlage und Verfasser	11
3.3	§ 3 - Festlegungen des Entwicklungsplanes im Wirkungsbereich der Gemeinde	11
3.4	§ 4 - Raumbezogene Ziele und Maßnahmen	12
3.5	§ 5 - Inkrafttreten, Außerkrafttreten	15
4	Erläuterungsbericht	16
4.1	Differenzplan	16
4.2	Bestandsaufnahme	16
4.3	Erläuterungen zum Entwicklungsplan	17
4.3.1	Siedlungsstruktur / Leitbild der Siedlungsentwicklung allgemein	17
4.3.2	Siedlungsschwerpunkte / Siedlungsgebiete / Entwicklungsgebiete	20
4.3.3	Entwicklungsgrenzen / generelle Festlegungen	39
4.3.4	Baulandmobilisierungsmaßnahmen:	41
4.4	Sachbereiche	42
4.4.1	Naturraum und Umwelt	42
4.4.2	Siedlungsentwicklung und Bevölkerung	51
4.4.3	Wirtschaft	61
4.4.4	Bildung / Kultur - Gesundheit / Soziales	65
4.4.5	Technische Infrastruktur / Verkehr	68
5	Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltprüfung	72
6	Einwendungsbehandlung / Mängelbearbeitung	75
7	Anhang	76

Unterpremstätten, am 02.04.2008

Kundmachung

1. Der Gemeinderat der Marktgemeinde Unterpremstätten hat in seiner Sitzung am 01.04.2008 gemäß Stmk. Raumordnungsgesetz 1974 (LGBl. Nr. 127/1974 idgF LGBl. Nr. 47/2007), § 21 Abs. 7 in Verbindung mit § 29 Abs. 3 beschlossen, den Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 4.0 samt Gemeindeentwicklungsplan, verfasst von Arch. Dipl.-Ing. Silvia Kerschbaumer-Depisch, GZ: 060804 vom 02.04.2008, in der Zeit

09.04.2008 bis 05.06.2008

zur allgemeinen Einsichtnahme im Gemeindeamt während der Amtsstunden aufzulegen.

2. Innerhalb der Auflagefrist können Einwendungen schriftlich und begründet beim Gemeindeamt bekannt gegeben werden.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister

Angeschlagen am:

Abgenommen am:

1 Vorbemerkungen

1.1 Einleitung

Die Marktgemeinde Unterpremstätten hat das Arch.-Büro DI Silvia Kerschbaumer-Depisch, Hauptstraße 208, 8141 Unterpremstätten im Frühjahr 2007 mit der Revision des Örtlichen Entwicklungskonzeptes samt Gemeindeentwicklungsplan beauftragt.

Das zu Beginn der Revision 4.0 noch rechtsgültige Örtliche Entwicklungskonzept 3.02 stammt aus dem Jahre 2002.

Auf Grund einer Novelle zum Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 74, LGBl. Nr. 13/2005 wurde eine völlige Überarbeitung und Neuerstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes notwendig.

Die Gründe dafür sind neue gesetzliche Bestimmungen sowohl inhaltlicher Natur (z.B. Erstellung eines Gemeindeentwicklungsplans auf Basis eines Luftbildes samt Ersichtlichmachung der Planungen benachbarter Gemeinden, Anpassung der Gliederungsstruktur des ÖEK an die neue Generation der Regionalen Entwicklungsprogramme, Prüfung der Umwelterheblichkeit von geplanten Festlegungen, etc.) als auch in rechtlicher Hinsicht in Bezug auf den Verfahrensablauf (8-wöchige Auflagefrist, Genehmigungsvorbehalt der Steiermärkischen Landesregierung, Bürgerbeteiligungspflicht bei erforderlichen Umweltprüfungsverfahren, 15-jährige Gültigkeitsdauer, etc.), die den Kern dieser Raumordnungsgesetznovelle bilden.

Das Örtliche Entwicklungskonzept als Instrument der örtlichen Raumplanung soll die politische Ausdrucksform des Planungswillens einer Gemeinde sein. Als Element zwischen überregionalen und regionalen Programmen einerseits und dem Flächenwidmungsplan andererseits soll es speziell die Situation der Gemeinde berücksichtigen und der Komplexität der Kommune Rechnung tragen.

Die Überarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes erstreckt sich auf geänderte Planungsvoraussetzungen, geänderte gesellschafts- und siedlungspolitische Zielsetzungen sowie sonstige Entwicklungen und hat die Vermeidung von Widersprüchen zu Gesetzen und Verordnungen sowie die Abwehr schwerwiegender wirtschaftlicher Nachteile für die Gemeinde zum Ziel.

Das vorliegende Örtliche Entwicklungskonzept 4.0 ist zum einen als Weiterführung der bisherigen Entwicklungsplanung zu verstehen und baut in diesem Sinne auf die Konzepte der bisherigen Planungsperioden 1.0 bis 3.0 auf.

Zum anderen sind natürlich auf Grund neuer Rahmenbedingungen sowie auf Grund der Erfahrungen anlässlich der Realisierung und Umsetzung der bisherigen Entwicklungsziele manche dieser Ziele neu bzw. anders formuliert worden, es wurden z.T. Ziele weggelassen, neue Ziele kamen hinzu, sodass in der bisherigen Gesamtentwicklung neben einem kontinuierlichen Fortgang auch immer wieder Neugestaltung, Reformen usw. zu verzeichnen sind.

1.2 Inhalte des ÖEK

Inhaltlich hat gemäß § 21, ROG 74 das Örtliche Entwicklungskonzept die "langfristigen Entwicklungen der Gemeinde aufeinander abgestimmt festzulegen" samt den Maßnahmen zur Erreichung der Entwicklungsziele.

Außerdem sind im Örtlichen Entwicklungskonzept "rechtswirksame Planungen des Bundes und des Landes zu berücksichtigen".

Das örtliche Entwicklungskonzept kann die Grundlage für die Lösung aktueller räumlicher Probleme bilden und besonders im Rahmen der Festlegungen des Gemeindeentwicklungsplans gute Standortvoraussetzungen für die Wirtschaft schaffen. Eine ungeordnete Siedlungsentwicklung bildet eine denkbar schlechte Voraussetzung für einen Wirtschaftsstandort, daher muss es das Gesamtziel der Marktgemeinde sein, vorausschauend die entsprechenden Rahmenbedingungen für die gewünschte Entwicklung zu schaffen.

Neben den wirtschaftlichen Aspekten sind im Zusammenhang mit der räumlichen Entwicklung jedoch auch die Erfordernisse der Umwelt- sowie Sozialverträglichkeit zu berücksichtigen. Alle künftigen Projekte sollen sich an den Leitideen bzw. Zielen dieses Entwicklungskonzeptes und der koordinierten gesamträumlichen Entwicklung orientieren.

Durch die wachsenden Ansprüche an den Raum und die Frage, wie und wo der zusätzliche Raumbedarf in Zukunft gedeckt werden soll, ist die Gefahr einer weiteren Zersiedelung und vermehrter ver- und zerstreuter Siedlungsstrukturen groß. Diese belasten nicht nur die Umwelt und das Orts- und Landschaftsbild, sondern verursachen auch enorme Infrastrukturkosten.

Bei der Bearbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 4.0 wurden insbesondere Änderungen, die sich auf Grund der Novelle des Stmk. Raumordnungsgesetzes 22/2003 und 13/2005 ergaben, berücksichtigt.

Im Rahmen der Novellen wurde das ROG um die Baulandmobilisierung, die Umweltprüfung und um den Umweltbericht erweitert; ebenso gab es Neuerungen bezüglich des Örtlichen Entwicklungskonzeptes:

- o das Siedlungsleitbild wird durch einen erweiterten Entwicklungsplan, in dem die Funktionen der einzelnen Freiräume, die Entwicklungsrichtungen und Entwicklungsgrenzen von Baugebieten sowie eine Prioritätensetzung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung festgelegt sind, ergänzt;
- o der Planungszeitraum wurde auf 15 Jahre ausgeweitet;
- o es muss eine Abstimmung in Bezug auf die Entwicklung mit den Nachbargemeinden geben, welche auch im Entwicklungsplan dargestellt werden müssen;
- o von der Gemeinde geplante Vorhaben sind dahingehend zu untersuchen, ob eine Umweltprüfung erforderlich ist oder nicht - letzteres ist zu begründen;
- o das ÖEK ist auch öffentlich aufzulegen.

Ebenso wurden durch Definition des § 26 ROG Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik festgelegt. Detaillierte Mobilisierungsmaßnahmen werden im Flächenwidmungsplan festgelegt.

Die zentrale Aufgabenstellung zur Festlegung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes besteht in der Formulierung und Festlegung eines Entwicklungsplanes als Rahmen für die zukünftige Siedlungs- und Freiraumentwicklung der Marktgemeinde Unterpremstätten.

Ausgehend von den Ergebnissen der Bestandaufnahme und unter Bedachtnahme auf überörtliche Planungen wurde im vorliegenden Örtlichen Entwicklungskonzept der Rahmen für die planmäßige Entwicklung der Gemeinde erstellt.

Entsprechend der Wertigkeiten dieser Fragestellungen erfolgte eine Schwerpunktfestlegung im Rahmen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes auf folgende Bereiche (die u.a. Reihenfolge stellt keine Prioritätenreihung dar):

- o die nachhaltige Erhaltung und Sanierung historisch gewachsener Dorfstrukturen;
- o die Entwicklung der Siedlungstätigkeit im Bereich Wohnbau (insbesondere Nutzung der vorhandenen Baulandreserven);
- o damit eng verknüpft die Sicherung der verkehrstechnischen Erfordernisse in Hinblick auf die weitere Siedlungsentwicklung sowie die Sicherstellung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen bzw. Korridore;
- o die Verbesserung der Anbindung an das übergemeindliche und hochrangige Verkehrsnetz (insbesondere Vollanschluss an die Autobahn A2) - Erstellung eines Verkehrskonzeptes als integrierenden Bestandteil der Gemeindeentwicklungsplanung;
- o die Sicherung der Leitbetriebe in der Gemeinde;
- o wirtschaftliche Entwicklung - insbesondere hinsichtlich der Festlegung als regionaler Standort für die industrielle und gewerbliche Entwicklung, Bereitstellen der dazu erforderlichen Flächen;
- o die Aufwertung von landschaftlichen Potenzialen (Grünraumvernetzung durch Fuß-, Rad- und Reitwege und dergl.).

1.3 Vorgangsweise

Ausgehend von einer Aktualisierung der Bestandaufnahme wurden die einzelnen Entwicklungsvorzielsetzungen erarbeitet. Das nunmehr vorliegende Örtliche Entwicklungskonzept "ÖEK 4.0" besteht aus einem Wortlaut mit Entwicklungsplan und Erläuterungen.

Zur Verdeutlichung der Änderungen vom Siedlungsleitbild 3.0 zum Entwicklungsplan 4.0 wurde ein Differenzplan erstellt (siehe Erläuterungsbericht, 4.1).

2 Kurzfassung

Die Marktgemeinde Unterpremstätten liegt etwa 5 km südlich der Landeshauptstadt Graz im Grazer Becken am Ostrand des Kaiserwaldes auf 351m Seehöhe und ist durch diese geografische Lage klimatisch begünstigt. Nördlich der Marktgemeinde führt die Verbindungsachse zwischen westlichem Grazer Bergland und östlichem Grazer Hügelland vorbei.

Das Gemeindegebiet unterteilt sich in die 3 Katastralgemeinden Unterpremstätten im Süden, Oberpremstätten etwa in der Mitte und Hautzendorf im nördlichen Teil der Marktgemeinde.

Großräumig betrachtet gliedert sich das Gemeindegebiet in mehrere voneinander getrennte, nord-süd verlaufende unterschiedliche Nutzungsbereiche: im Westen bandförmige Siedlungsgebiete, die räumlich eher den Nachbargemeinden zuzuordnen sind; daran östlich angrenzend der Bereich des Kaiserwaldes als regionale Vorrangzone; östlich daran die zentralen Siedlungsbereiche von Unterpremstätten mit ihren Siedlungsschwerpunkten Hautzendorf, Oberpremstätten und Unterpremstätten; daran östlich angrenzend die Zone der landwirtschaftlichen Nutzung und ganz im Osten die Industrie- und Gewerbezone (im Süden) sowie die Erholungs-, Freizeit- und touristischen Schwerpunkte in Bereich der Schotterteiche (im Norden).

Der Landschaftscharakter der Marktgemeinde wird einerseits von weitflächigen Wald- und landwirtschaftlichen Ackergebieten geprägt, andererseits ist die relativ kompakte Siedlungsstruktur in den Katastralgemeinden Hautzendorf, südliches Oberpremstätten und nördliches Unterpremstätten kennzeichnend für die Gemeinde.

Auch die im Nordosten angesiedelte touristische Nutzung der Schwarzl Seen bzw. die durch Schotterabbau entstandenen Grundwasserseen als (z.T. gemeindeübergreifendes) Naherholungsgebiet in Hauptstadtnähe ist charakteristisch für das Gemeindegebiet.

In der Marktgemeinde Unterpremstätten finden sich nicht nur landwirtschaftlichen Bauten wieder, sondern großteils auch Einfamilienhaussiedlungen, Anlagen des öffentlichen Lebens, zahlreiche Gewerbe- und Industriebetriebe, sowie touristische, sportliche und kulturelle Einrichtungen (wie z.B. der Skulpturenpark, Veranstaltungshallen und dergleichen), die der Naherholung und Freizeitgestaltung der Bevölkerung der Gemeinde sowie auch den zahlreichen Besuchern dienen.

Die Bevölkerungsentwicklung der letzten 25 Jahre spiegelt die dynamische Entwicklung im Bereich der Wohnbauten, Industrie und Gewerbeansiedlungen, wie auch im Tourismus der Marktgemeinde Unterpremstätten wider.

Die Hauptsiedlungsgebiete der Marktgemeinde Unterpremstätten sind durch eine im gültigen Regionalen Entwicklungsprogramm ausgewiesene landwirtschaftliche Vorrangzone von den Schwarzl Seen sowie einer Industrie- und Gewerbezone im Bereich der Autobahnauffahrt zur A9 optisch wie auch funktionell getrennt. Eine zweite Industrie- und Gewerbezone besteht im Bereich der Autobahnauffahrt zur A2; auch hier ist durch die Situierung am westlichen

Ortsrand eine funktionelle und auch räumliche Trennung vom übrigen Siedlungsgebiet gewährleistet. Letzteres gilt auch für eine im Ansatz bestehende, die noch weiter entwicklungsfähige kleinräumigere Gewerbezone im Bereich östlich des Ortsteils Unterpremstätten beidseitig der Landesstraße L 373.

Der Westen des Gemeindegebietes ist fast gänzlich, mit Ausnahmen einiger Siedlungsstrukturen, von der Grünzone Kaiserwald gesäumt. Hautzendorf hat seinen eigenen Siedlungskern etabliert, wobei dieser beidseitig der Autobahn A2 angesiedelt ist. In der KG Ober- und Unterpremstätten hat die Siedlungskonzentration südlich beziehungsweise nördlich der Katastralgemeindegrenze stattgefunden, ist mittlerweile als einheitlicher, zusammengewachsener Siedlungskern zu erkennen und somit räumlich nicht mehr voneinander separiert (die einstige räumliche Trennung kann noch anhand der bestehenden zwei Dorfgebiete nachvollzogen werden).

Die gesamte ursprüngliche Siedlungsentwicklung fand entlang der L 303 (Premstätter Straße) statt; in jüngerer Zeit verlagerte sich jedoch die Entwicklung eher in Richtung Westen und findet sich dort als eine Reihe von Einfamilienhaussiedlungen wieder.

Entlang der Grenze zur Gemeinde Haselbach-Tobelbad, KG Haselbach, besteht eine bandartige Siedlungsstruktur, welche gleichsam als Teil der im benachbarten Gemeindegebiet liegenden Siedlungsentwicklung bezeichnet werden kann.

Unterpremstätten ist als Teilregionales Versorgungszentrum im gültigen Regionalen Entwicklungsprogramm für die Region Graz / Graz-Umgebung festgelegt und weist weiters Rohstoffvorrangzonen, landwirtschaftliche Vorrangzone und Vorrangzonen für Industrie und Gewerbe auf.

Durch die Festlegung als Nahversorgungszentrum und Regionalem Industrie- und Gewerbeort haben sich in der Marktgemeinde Unterpremstätten zahlreiche Betriebe angesiedelt. Entwicklungspotentiale sind in der Marktgemeinde Unterpremstätten generell vorhanden und sollten auch mit dieser Absicht genutzt werden, da Unterpremstätten seine Lage an der A2 und A9 und somit seinen Standort verkehrstechnisch für die weitere Gemeindeentwicklung entsprechend nützen kann und soll.

Ein Problem im Zusammenhang mit der gewerblichen Entwicklung ist der Umstand, dass die Gemeinde zwar als Regionaler Industrie- und Gewerbeort festgelegt ist, die für eine entsprechende industriell-gewerbliche Entwicklung nötigen Flächen jedoch nicht in dem gewünschten bzw. erforderlichen Ausmaß verfügbar sind.

Einerseits befinden sich Gewerbeflächen im Nahbereich des Ortes Unterpremstätten (Autobahnauffahrt A2), wo es kaum Erweiterungsmöglichkeiten mehr gibt auf Grund der Nähe zu den Wohngebieten und zum Naherholungsraum Kaiserwald.

Andererseits liegt der einzig erweiterbare Industriebereich, der auch von der örtlichen Lage (weitab von jeglichem Wohngebiet) für eine Erweiterung bestens geeignet wäre, im Bereich der Autobahnauffahrt zur A9 und ist praktisch

zur Gänze von einer regionalen landwirtschaftlichen Vorrangzone umgeben, was nach dem derzeitigen Rechtsstand des Regionalen Entwicklungsprogramms bedeutet, dass diese Flächen de facto auf ihren Bestand eingefroren sind. Insofern können regionale Festlegungen im Bereich nicht agrarischer Wirtschaft (Regionaler Industrie- und Gewerbestandort) auf Grund regionalen Festlegungen im Bereich der Land- und Forstwirtschaft (Landwirtschaftliche Vorrangzonen) nicht umgesetzt werden - es scheint hier in Bezug auf die Gemeinde Unterpremstätten gleichsam ein innerer, nicht lösbarer Widerspruch im derzeit rechtsgültigen REPRO Graz / Graz-Umgebung zu bestehen.

Hier wird die Gemeinde alle Anstrengungen unternehmen, um ihre wirtschaftliche Entwicklung nicht zu gefährden und dem Anspruch als regionalem Vorrangstandort für die industriell-gewerbliche Entwicklung auch gerecht werden zu können.

Weiters befindet sich in Unterpremstätten der Bahnhof Premstätten - Tobelbad im Verlauf der Graz- Köflach Eisenbahn (GKB), welche stündliche Regionalzugverbindungen sowie Schnellbahnzüge nach Graz, sowie Lieboch und Köflach anbietet. Außerdem ist der Flughafen Graz Thalerhof in unmittelbarer Nähe der Gemeinde Unterpremstätten situiert.

Im Umfeld des Schwarzl-Freizeitzentrums besteht auch das International Business Center mit eigenem Seminarhotel, in dem zahlreiche internationale und nationale Firmen ihre Niederlassungen haben. Die Gemeinde Unterpremstätten strebt die Erhaltung beziehungsweise den Ausbau der bestehenden Strukturen an, um dieses wirtschaftliche Standbein halten und fortan nutzen zu können.

Auf dem Gelände des Freizeitentrums befinden sich zwei Veranstaltungshallen, die meistens für sportliche, kulturelle oder politische Veranstaltungen genutzt werden. Auch der weitere Ausbau des Naherholungsgebietes Schwarzl Seen soll in Zukunft ein Anliegen der Marktgemeinde sein.

Die Grünzone Kaiserwald in der KG Unterpremstätten stellt ebenfalls einen Naherholungsbereich dar, wie die touristische Infrastruktur der Schwarzl Seen bzw. der Schotterseen im Allgemeinen. Allein die relativ hohe Anzahl an Zweitwohnsitzen in der Gemeinde lässt entsprechende Rückschlüsse auf das Erholungspotenzial zu.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen der Gemeinde werden von Mais- wie auch Getreide- und Gemüseanbau dominiert. In den letzten Jahren ist jedoch ein Rückgang Haupt- auch der Nebenerwerbsbetriebe festzustellen, sowohl hinsichtlich der Anzahl der forst- und landwirtschaftlichen Betriebe als auch deren Fläche.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Marktgemeinde Unterpremstätten in den letzten Jahren einen wirtschaftlichen und touristischen Aufschwung zu verzeichnen hat, der sich letztendlich auch auf die Wohnbevölkerungszahlen positiv auswirkte. Aufgrund der Zunahme im tertiären und quartären Sektor lässt sich der Rückgang des primären logisch erklären und nachvollziehen.

Für zukünftige Siedlungsentwicklungen sind noch Potenziale vorhanden, jedoch werden in erster Linie Abrundungen und der Verbrauch von noch bestehenden Baulandreserven empfohlen.

Eine Balance zwischen Wohn-, Wirtschafts- und Tourismusstandort der Marktgemeinde Unterpremstätten wird durch die Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes mit seinem Gemeindeentwicklungsplan sowie auch des Flächenwidmungsplans unterstützt werden müssen, um die gesteckten Ziele auch erreichen und umsetzen zu können

3 Wortlaut - Verordnungstext

Verordnung über das von der Marktgemeinde Unterpremstätten gemäß Steiermärkischem Raumordnungsgesetz 1974, § 21 idgF LGBl 89/2008 am 16.12.2008 beschlossene sowie am 27.01.2009, am 21.04.2009 und am 20.10.2009 ergänzte Örtliche Entwicklungskonzept 4.0 samt Wortlaut und zeichnerischer Darstellung (Gemeindeentwicklungsplan).

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

3.1 § 1 - Umfang und Inhalt

Das vorliegende Örtliche Entwicklungskonzept 4.0 besteht aus dem Verordnungswortlaut und dem Gemeindeentwicklungsplan im M 1:10.000. Dem Örtlichen Entwicklungskonzept wird ein Erläuterungsbericht inkl. Bestandsaufnahme und Differenzplan in Form einer Gegenüberstellung von bisherigen Siedlungsleitbild und neuem Gemeindeentwicklungsplan angeschlossen.

3.2 § 2 - Plangrundlage und Verfasser

Der Gemeindentwicklungsplan wurde auf der Grundlage des Luftbildes, Stand 2006, übermittelt vom Amt der Stmk. LReg., GIS Abteilung erstellt. Der verwendete Kataster hat den Stand 2005. Das vorliegende Örtliche Entwicklungskonzept wurde erstellt von Arch. DI Silvia Kerschbaumer-Depisch, Hauptstraße 208, 8141 Unterpremstätten.

3.3 § 3 - Festlegungen des Entwicklungsplanes im Wirkungsbereich der Gemeinde

Der Gemeindeentwicklungsplan 4.0 vom 01.04.2008 im Maßstab 1:10.000 enthält die langfristig angestrebte räumlich funktionelle Gliederung des Gemeindegebietes für die nächste Planungsperiode und stellt gleichzeitig die Grundlage des Flächenwidmungsplanes 4.0 dar. Die Festlegung von Siedlungsgrenzen wurde nach den vorhandenen Kriterien wie angestrebte Siedlungsentwicklung, regionale Vorgaben Topografie, Landschaftsraum, technische Infrastrukturen, etc. getroffen.

Weiters sind im Gemeindeentwicklungsplan die verschiedenen Nutzungszonen in der Gemeinde sowie ökologisch oder landschaftsästhetisch wichtige Grünverbindungen bzw. Kulturlandschaftsbereiche, usw. dargestellt.

Die Abgrenzung der im rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Graz / Graz-Umgebung festgelegten Grünzone sowie der

landwirtschaftlichen Vorrangzone erfolgt gemäß dem seit 01.11.2005 rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsprogramm für die Region Graz / Graz-Umgebung entsprechend den von der Steiermärkischen Landesregierung zur Verfügung gestellten GIS-Daten.

Die Siedlungsschwerpunkte aus überörtlicher und aus örtlicher Sicht sind dem Gemeindeentwicklungsplan zu entnehmen. Die örtlichen Siedlungsschwerpunkte Hautendorf und Unterpremstätten-Süd unterliegen hinsichtlich der Siedlungsentwicklung der gleichen Priorität.

Entwicklungsgrenzen - generelle Festlegungen

Grundsätzlich werden 2 Arten von Siedlungsgrenzen unterschieden: naturräumliche und siedlungspolitische Grenzen; diese wiederum werden unterteilt in absolute und relative Siedlungsgrenzen.

Die jeweils zutreffende Kategorie wird bei der Beschreibung der einzelnen Siedlungsbereiche (Erläuterungsbericht, Kapitel 4.3.2 ff) näher erläutert.

Absolute Grenzen

Diese Grenzen bilden eine Begrenzung des Baulandes, die bei künftigen Baulandausweisungen nicht überschritten werden dürfen.

Ein Überschreiten dieser Grenzen ist nur bei Vorliegen von wesentlich geänderten Planungsvoraussetzungen zulässig.

Relative Grenzen

Diese Grenzen bilden eine Begrenzung des Baulandes nach dem derzeitigen Stand der örtlichen Siedlungspolitik; künftige Siedlungserweiterungen nach der Gültigkeitsdauer des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 4.0 (15-jährige Frist) sind hier zulässig.

Geringfügige Überschreitungen bzw. kleinräumige Ergänzungen innerhalb der o.a. Frist sind in der Größenordnung ortsüblichen Bauplatztiefe (Einfamilienwohnhausbauplatz) nach raumordnungsfachlicher Beurteilung dann zulässig, wenn die Baulandreserven des betreffenden Siedlungsgebietes innerhalb der Siedlungsgrenzen zur Gänze bzw. zumindest überwiegend bebaut sind bzw. außerdem auch dann, wenn dies aus topografischen und örtlichen Gründen zur Schaffung entsprechend bebaubarer Bauplatzflächen zweckmäßig ist.

3.4 § 4 - Raumbezogene Ziele und Maßnahmen

(1) Allgemeine Grundsätze der Siedlungsentwicklung

1. Priorität wird gemäß den Festlegungen hinsichtlich der künftigen Siedlungsentwicklung auf die Schließung von vorhandenen Baulücken sowie auf die Nutzung von Brachen bzw. Umnutzungsgebieten im Gemeindegebiet gelegt.

2. Den bestehenden Leitbetrieben sind ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten ohne Konfliktpotential mit anderen Nutzungen (z.B. Wohnen) offen zu halten.
3. Für die Schaffung einer entsprechend strukturierten Siedlungsstruktur, zur Erhaltung siedlungsbezogener Freiräume und zur Verhinderung der weiteren Entwicklung von band- und zeilenartigen Siedlungsstrukturen sind die im Gemeindeentwicklungsplan festgelegten Grünverbindungen zu schaffen bzw. zu erhalten. Diese Freihaltbereiche sind auch aus klimatischen bzw. lufthygienischen Gründen notwendig. Die Grünzone im Bereich des Kaiserwaldes wird gemäß den Festlegungen des REPRO Graz / Graz-Umgebung, § 5 i.V.m. den Erläuterungen im Leitbild abgegrenzt und ist von weiterer Baulandausweisung freizuhalten.
Dieses Freihalterfordernis gilt auch für die sonstigen Vorrangzonen (landwirtschaftliche Vorrangzone sowie Rohstoffvorrangzone), wobei im Bereich des Vorrangstandortes Industrie- und Gewerbe (Anschluss an die A9) eine Änderung der Vorrangzone angestrebt wird, um die gewerbliche und industrielle Entwicklung der Gemeinde nicht zu verhindern (siehe Punkt 5).
4. Bestehende Siedlungsgebiete sind insbesondere gegenüber benachbarten Industrie- und Gewerbeflächen sowie gegenüber Abbauflächen durch entsprechende Immissionsschutzstreifen abzugrenzen (wie z.B. durch einen Waldstreifen westlich von Unterpremstätten gegenüber der dort befindlichen Rohstoffvorrangzone und dergl.).
5. Als überörtlicher Siedlungsschwerpunkt i.S. des Regionalen Entwicklungsprogramms werden die Ortsteile Ober- und Unterpremstätten (einschließlich der südlichen Erweiterungsbereiche entlang der Landesstraße L 303 bis etwa zum Kreuzungsbereich mit dem Schwarzen Weg) als Hauptort der Gemeinde festgelegt; die südlich daran angrenzenden Siedlungsbereiche sowie der Bereich von Hautzendorf beidseitig der A2 werden als örtlicher Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen.
Im Zuge der Ortserweiterung ist auf die Erhaltung und weitere Verbesserung der vorhandenen öffentlichen, sozialen und wirtschaftlichen Einrichtungen in den Siedlungszentren Bedacht zu nehmen.
Der Siedlungsbereich "Neue Welt" wird im Anschluss an den Siedlungsschwerpunkt Dobl der Nachbargemeinde Dobl ebenfalls als ergänzender örtlicher Siedlungsschwerpunkt festgelegt.
6. Als Siedlungsschwerpunkte für die industriell-gewerbliche Entwicklung werden die bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete im Bereich der Anschlüsse an die Autobahnen A2 und A 9 festgelegt.
Weitere Vorrangstandorte für die industriell-gewerbliche Entwicklung bestehen im Bereich östlich des Ortsteil Unterpremstätten entlang der L 373 sowie im Bereich Unterpremstätten-Süd in Zusammenhang mit dort bestehenden Betrieben.
Im Bereich der A9 soll der dortige Gewerbebereich i.S der Festlegung der Gemeinde als "Regionaler Industrie- und Gewerbebestandort" i.S des Regionalen Entwicklungsprogramms Graz-Umgebung, § 6, Abs. 4 idgF mangels vorhandener Flächenreserven auch auf die landwirtschaftliche Vorrangzone hin erweitert werden.
Industrie- und Gewerbegebiete innerhalb des Ortsbereiches bzw. im An-

schluss an ausschließliche Wohnnutzungen sollen langfristig zur Vermeidung von Nutzungskonflikten ebenfalls in eine überwiegende Wohnnutzung übergeführt werden.

7. Im Bereich des Sport- und Freizeitzentrums Unterpremstätten (Schwarzl Freizeitzentrum - SFZ) liegt der regionale Entwicklungsschwerpunkt für Naherholung, Freizeit und Sport der Region Grazer Feld. Dieser gesamte Bereich wird als touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt. Dazu ist eine kontinuierliche zukunftsfähige Weiterentwicklung der Einrichtungen anzustreben.
8. Auf die vorhandenen Hochwasserüberflutungsbereiche (u.a. dargestellt laut vorliegenden Hochwasseruntersuchungen), Lärmemissionen der Verkehrsträger (z.B. A2 und A9, GKE-Eisenbahn, Flughafen Graz Thalerhof) etc. ist bei einer Neuausweisung von Bauland besonders Rücksicht zu nehmen.
9. Desgleichen dürfen durch Ausweisungen und Festlegungen dem militärischen Dienst- und Übungsbetrieb im Fliegerhorst Nittner keine Einschränkungen erwachsen.
10. Ohne Baulandanschluss und außerhalb von bestehenden Siedlungsansätzen ist eine Weiterentwicklung nicht zulässig. Bei neuen Baulandausweisungen, die nur i.S. einer Bestandsausweisung erfolgen können, sind besonders die Baulandflächenbilanz und der Mobilitätsfaktor zu beachten. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist ein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung.
11. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sind störende Industrie- und Gewerbeansiedlungen in Wohnbereichen zu verhindern. Bestehende Betriebe, welche großes Konfliktpotenzial bergen, sollen nach Möglichkeit umgesiedelt werden bzw. sollen durch technische Lösungen die Emissionen minimiert werden. Gleichzeitig sind auch bisherige Gebietsfestlegungen hinsichtlich allfälliger Unvereinbarkeiten zu prüfen und gegebenenfalls hinsichtlich der o.a. Zielsetzungen zu korrigieren.
12. Für alle Wohnbaulandentwicklungsbereiche bzw. generell für Neuausweisungen sind gem. § 26 ROG Baulandmobilisierungsmaßnahmen festzulegen.
13. Die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe sollen in ihrer Existenz (so weit mit Mitteln der Raumordnung möglich) geschützt werden. Außerhalb der Siedlungsbereiche sind sie dem Freiland zuzuordnen.
14. Die großen zusammenhängenden landwirtschaftlich wertvollen Zonen sind zu erhalten.
15. Grünzonen sowie sonstige Bauverbots- bzw. Beschränkungszonen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten; im Einzelfall sind für im öffentlichen Interesse erforderliche Baumaßnahmen von den jeweils zuständigen Dienststellen und Behörden entsprechende Gutachten und Stellungnahmen einzuholen.

16. Das von der Marktgemeinde Unterpremstätten erstellte Verkehrskonzept von 2007 bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung. Die in diesem Konzept enthaltenen Ziele und Maßnahmen sind, soweit sie auch raumordnungsrelevante Belange betreffen, im Rahmen der Realisierung des Örtlichen Entwicklungskonzepts zu beachten und umzusetzen (das betrifft insbesondere die Freihaltung von entsprechenden Korridoren und sonstigen Flächen für die Erschließung künftigen Baulandes bzw. potentiellen Erweiterungsbereichen sowie die Sicherung der für den Vollanschluss an die A2 erforderlichen Flächen).

(2) Verwirklichung der Ziele und Maßnahmen

1. Im Rahmen ihrer finanziellen Dispositionsmöglichkeiten verpflichtet sich die Marktgemeinde Unterpremstätten zur Verwirklichung der festgelegten Ziele und Maßnahmen.
2. Für die Erfüllung dieser Ziele und Maßnahmen wird die Marktgemeinde bei allen öffentlichen Institutionen sowie insbesondere bei Land und Bund die entsprechende Mitwirkung anstreben.

3.5 § 5 - Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Das vorliegende örtliche Entwicklungskonzept 4.0 tritt nach Genehmigung durch die Steiermärkische Landesregierung mit dem auf den Ablauf der Kundmachungfrist folgenden Tag in Kraft.

Mit Inkrafttreten des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 4.0 tritt das bisherige Örtliche Entwicklungskonzept 3.0 von 2002 außer Kraft.

Unterpremstätten, am 20.10.2009

.....
Der Planverfasser

.....
**Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister**

4 Erläuterungsbericht

4.1 Differenzplan

Der Differenzplan besteht darin, dass die Änderungen des Gemeindeentwicklungsplans 4.0 auf Ausschnitten des bisherigen Siedlungsleitbildes 3.0 grafisch ersichtlich gemacht sind.

4.2 Bestandsaufnahme

Eine kurze Nachführung der Bestandsaufnahme samt Analyse ist den jeweiligen Sachbereichsgruppen zugeordnet und in den Beschreibungstext integriert.

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

Als überörtliche Planungsgrundlagen wurden herangezogen:

- o Stellungnahme der Fachabteilung 13B, Bau- und Raumordnung, vom 11.04.2007
- o Stellungnahme der Fachabteilung 18A Gesamtverkehr und Projektierung vom 11.06.2007
- o Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes vom 05.06.2007
- o Stellungnahme der Fachabteilung 16, Landes- und Gemeindeentwicklung, vom 12.07.2007
- o Stellungnahme der Fachabteilung 19A, Wasserwirtschaftliche Planung und Siedlungswasserwirtschaft, vom 30.05.2007
- o Stellungnahme des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie vom 24.04.2007
- o Stellungnahme des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit vom 02.04.2007 und Ergänzung vom 24.08.2007
- o Stellungnahme des Militärkommandos Steiermark vom 04.06.2007
- o Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Graz-Umgebung / Forstrecht vom 20.04.2007

Außerdem gab es ca. 60 private Planungsinteressen, die zu Beginn der Revision bei der Gemeinde in schriftlicher Form eingelangt sind.

4.3 Erläuterungen zum Entwicklungsplan

4.3.1 Siedlungsstruktur / Leitbild der Siedlungsentwicklung allgemein

Der Entwicklungsplan, vor der Novelle zum ROG als Siedlungsleitbild bezeichnet, ist die zeichnerische Darstellung des Entwicklungskonzeptes und bildet somit das Instrument für die langfristige Entwicklungsplanung der Gemeinde. Als Prognose- und Planungszeitraum werden i.S. des steiermärkischen Raumordnungsgesetzes die nächsten 15 Jahre herangezogen.

Allgemeine Grundsätze der Siedlungserweiterung

Im Siedlungsleitbild werden die Rahmenbedingungen für die Siedlungsentwicklung der nächsten ca. 15 Jahre festgelegt.

Wesentlich ist die Definition von absoluten Siedlungsgrenzen (Abgrenzung von Siedlungsgebieten). Diese Grenzen sind einerseits als naturräumliche Grenzen zu bezeichnen wie z.B. überall dort, wo Waldflächen, im REPRO festgelegte Vorrangzonen und/oder Grünzonen, Gewässer und dergleichen eine weitere Siedlungsentwicklung ausschließen.

Andererseits werden absolute Siedlungsgrenzen in siedlungspolitischer Hinsicht festgelegt, die z.B. vermeiden sollen, dass bestehende Siedlungsgebiete unregelmäßig in das umgebende Freiland ausufernd, oder die z.B. eine raumplanerisch nicht vertretbare Erweiterung von in der Entwicklung als abgeschlossen zu betrachtenden dezentralen Siedlungsbereichen verhindern sollen.

Innerhalb dieser absoluten Grenzen sind z.T. auch mittel- bis langfristige Siedlungsgrenzen bzw. Auffüllungsflächen festgelegt, welche die Erweiterung der Baugebiete schrittweise - d.h. generell von innen nach außen - strukturieren.

In diesem Siedlungsleitbild bzw. Leitbild der Siedlungsentwicklung sind weiters ökologisch oder freiraumplanerisch wichtige Grünverbindungen, Kulturlandschaftsbereiche, usw. festgelegt, desgleichen in gegenseitiger Abstimmung Freizeit-, Tourismus- und wirtschaftliche Vorrangstandorte.

Funktionell können u.a. folgende Bereiche unterschieden werden:

Zentrumsfunktionen, Wohnen, Gewerbe und Industrie, Land- und Forstwirtschaft, Handel, Tourismus etc. Zwischen diesen Funktionen werden sich auch sinnvolle Mischformen bilden lassen. Teilweise stehen diese Nutzungen aber im Konflikt zueinander; es sind dann u.U. Pufferzonen oder entsprechende Abstandsbereiche erforderlich.

Überörtliche bzw. örtliche Siedlungsschwerpunkte

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

Bei den Siedlungsschwerpunkten ist eine Abgrenzung durch die Gemeinde nach den Kriterien des Regionalen Entwicklungsprogramms durchzuführen. Um dem Raumordnungsziel der Stärkung der Zentren zu entsprechen, werden überörtlichen und/oder örtlichen Siedlungsschwerpunkten generell größere Entwicklungsspielräume zuzuordnen sein als Bereichen ohne Schwerpunkt.

In Bezug auf die Vorrangigkeit der Siedlungsentwicklung wurden bei den örtlichen Siedlungsschwerpunkten keine wesentlichen Differenzierungen vorgenommen. Die beiden örtlichen Siedlungsschwerpunkte Hautzendorf sowie der Bereich südlich der Kreuzung der L 303 sind als gleichwertige Siedlungsgebiete festgelegt und unterliegen somit auch der gleichen Priorität.

Das im Nahbereich zu Dobl als ergänzender örtlicher Siedlungsschwerpunkt festgelegte Siedlungsgebiet "Neue Welt" hat dagegen eine geringere Priorität.

Hauptentwicklungsbereich ist jedoch der überörtliche Siedlungsschwerpunkt Unterpremstätten / Oberpremstätten.

Weitere allgemeine Zielsetzungen der künftigen Siedlungsentwicklung

- Für neue Wohngebietsausweisungen sind in erster Linie solche Flächen heranzuziehen, die infrastrukturell erschlossen sind und sich in der Nähe der öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen befinden. In den peripheren Lagen sollen vor allem Auffüllungen und Abrundungen der bestehenden Baugebiete vorgenommen werden.
- Schwerpunkte der Wohnbaulandausweisungen liegen einerseits in Verdichtungen der bestehenden Wohngebiete in den Siedlungsschwerpunkten; andererseits bestehen noch Erweiterungspotentiale in den Randbereichen, wo zuerst allfällig bestehende Baulücken zu schließen sind, bevor Erweiterungen bis zu den festgelegten Siedlungsgrenzen i.S. einer Entwicklung von innen ⇒ außen vorgenommen werden.
- In der Katastralgemeinde Hautzendorf, westlich der Landesstraße L303, dürfen innerhalb der Emissionsgrenzen der Autobahn A2 keine neuen Wohngebiete vorgesehen werden. Außerdem ist ein Ausufern der Baulandausweisung östlich der L303 in den Katastralgemeinden Hautzendorf, Ober- und Unterpremstätten in die geschlossenen Ackerflächen zu vermeiden.
- Die Entwicklung der Baulandgebiete entlang der Tobelbader-Straße, Bischofeggerstraße, Rehwegsiedlung und Kaiserwaldsiedlung ist als im Wesentlichen abgeschlossen zu betrachten. In diesen Gebieten sind innere Auffüllungen und örtlich verträgliche Abrundungen einer allfälligen, in Übereinstimmung mit den regionalen Vorgaben hinsichtlich maximal zulässiger Erweiterungen außerhalb der Siedlungsschwerpunkte grundsätzlich vorzuziehen.
- Eine Entwicklung im Siedlungsgebiet "Neue Welt", welches eine räumliche Ergänzung zum Siedlungsschwerpunkt Dobl in der Nachbargemeinde darstellt, kann nur in Richtung Osten erfolgen, Erweiterungen im Lärmbelas-

tungsbereich der A2 sind jedenfalls unzulässig. Dieses Baulandsgebiet ist langfristig abzurunden und zu schließen.

- o Laut derzeit rechtskräftigem Flächenwidmungsplan sind in bereits ausgewiesenen Wohnbaulandbereichen nicht ganz 36 ha Bauland unverbaut. Es sollen daher verstärkt und vordringlich diese brachliegenden Baulandreserven genutzt werden, um eine Zersiedelung zu vermeiden.
- o Bei der Baulandfestlegung für den Flächenwidmungsplan 4.00 ist natürlich auf die Verfügbarkeit der ausgewiesenen bzw. auszuweisenden Grundstücke zu achten. Dies ist durch die gem. § 26 ROG notwendigen Baulandmobilisierungsmaßnahmen zu gewährleisten.

4.3.2 Siedlungsschwerpunkte / Siedlungsgebiete / Entwicklungsgebiete

Allgemeine Erläuterungen

Nachfolgend das Leitbild der künftigen Siedlungsentwicklung und räumlich-funktionellen Gliederung, aufbauend auf den bisherigen Entwicklungskonzepten sowie insbesondere dem Siedlungsleitbild 3.0.

Die im Siedlungsleitbild 3.0 vorgenommene Einteilung der Planungsbereiche wurde im Wesentlichen beibehalten, die Nummerierungen und Gebietsbezeichnungen wurden der besseren Zuordnung und Übersichtlichkeit halber jedoch an den Katastralgemeinden und den örtlichen Gegebenheiten orientiert (die bisherige Nummerierung der einzelnen Teilbereiche wird zwecks leichterer Nachvollziehbarkeit in Klammer angeführt); manche Siedlungsbereiche bzw. Teilbereiche erstrecken sich auch über Katastralgemeindegrenzen hinweg, aus diesem Grund werden Siedlungsgebiete, die bereits in der Aufzählung einer Katastralgemeinde erläutert worden sind, nicht noch einmal extra angeführt, sondern es wird stattdessen auf die schon erfolgte Beschreibung hingewiesen.

SIEDLUNGSSCHWERPUNKTE

Als **überörtlicher Siedlungsschwerpunkt** im Sinne des rechtsgültigen Regionalen Entwicklungsprogramms für die Region Graz / Graz-Umgebung wird der **Ort Unterpremstätten** mit dem Ortsteil Oberpremsstätten festgelegt.

Der Bereich **Hautzendorf** wird beiderseits der Autobahn A2 als **örtlicher Siedlungsschwerpunkt** festgelegt.

Desgleichen wird auch der Bereich südlich des Ortsendes von Unterpremstätten (etwa ab dem Kreuzungspunkt der Landesstraße L 303 mit der Fabrikgassee sowie mit dem Schwarzen Weg) als **örtlicher Siedlungsschwerpunkt** ausgewiesen. Dieses Gebiet bildet mit dem Siedlungsgebiet der KG Bierbaum der Nachbargemeinde Zettling einen gemeinsamen Siedlungsraum.

Der Siedlungsbereich **Neue Welt** grenzt direkt an den Ort Dobl der Nachbargemeinde Dobl, welcher seinerseits als **überörtlicher Siedlungsschwerpunkt** im Sinne des Regionalen Entwicklungsprogramms festgelegt ist. Aus diesem Grund soll auch das in Unterpremstätten angrenzende Siedlungsgebiet in Ergänzung dazu als **örtlicher Siedlungsschwerpunkt** festgelegt werden (auf Grund der nahezu gleichen räumlichen und örtlichen Voraussetzungen).

Auch für den Baulandbereich unmittelbar angrenzend an den überörtlichen Siedlungsschwerpunkt in der Nachbargemeinde Haselsdorf-Tobelbad gelten i.S. einer Gleichbehandlung der Fälle die grundsätzlichen Kriterien und Konsequenzen eines Siedlungsschwerpunkts.

Allerdings sind hier großflächige Erweiterungen auf Grund der örtlichen Gegebenheiten (Waldrandlage) nicht vertretbar.

Die restlichen Siedlungsgebiete werden als dezentrale Siedlungsbereiche festgelegt, die im Rahmen der regionalen Festlegungen künftig noch um max. 3.000 m² erweitert werden können.

Als **touristischer Siedlungsschwerpunkt** wird der Bereich der Badeteiche bzw. Schotterteiche rund um das Schwarzl-Freizeitzentrum festgelegt. Dieser Schwerpunkt beinhaltet auch jene ursprünglichen Schotterabbauflächen, die künftig für eine touristische und Freizeitnutzung vorgesehen sind.

Weiters werden entsprechend den Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramms (welches die Gemeinde Unterpremstätten als regionalen Industrie- und Gewerbestandort ausweist) **2 Schwerpunkte** für die **Industriell-gewerbliche Entwicklung** festgesetzt: es handelt sich dabei jeweils um Flächen im Bereich der beiden Autobahnanschlussstellen der A2 sowie der A9.

Im Detail werden für die einzelnen Planungsbereiche nachfolgende Festlegungen getroffen:

Planungsbereich KG Hautzendorf - West

H1 (27)

Die bestehenden Baulandbereiche im unmittelbaren Anschluss an die Nachbargemeinde Haselsdorf-Tobelbad grenzen im Osten direkt an die Waldflächen der Grünzone Kaiserwald an. Die Erweiterung dieser dezentralen Siedlungsbereiche ist grundsätzlich nicht vorgesehen, eine geringfügige, bedarfsorientierte Erweiterung ist unter Abwägung der unterschiedlichen Interessen (z.B. Forstgesetz, Nahelage zu regionalen Verkehrsverbindungen) durch Arrondieren der bestehenden Baulandbereiche im Anlassfall zu prüfen.

Diese östliche Siedlungsgrenze (1) ist als naturräumliche Grenze festgelegt; nach Rücksprache mit der Abteilung 16 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung sind in diesen Siedlungsteilbereichen entlang der Grenzen zu den Gemeinden Haselsdorf-Tobelbad und Dobl Baulückenschlüsse und Arrondierungen bzw. auch die Ausweisung von Ergänzungsflächen der benachbarten Baugebiete bzw. benachbarter Siedlungsschwerpunkte nach Einholung einer erforderlichen Rodungsbewilligung jedenfalls zulässig.

Es wird daher überall dort, wo derartige Voraussetzungen vorliegen, eine relative (naturräumliche) Siedlungsgrenze festgelegt, in allen andern Fällen wird dieser Siedlungsbereich mit einer absoluten Grenze (2 + 3) versehen.

Insgesamt dürfen jedenfalls i.S. des REPRO Graz / Graz-Umgebung nicht mehr als 3.000 m² Bauland künftig festgelegt werden; dass es durch diese Regelungen zu Ungleichbehandlungen kommen wird, ist zu befürchten, liegt jedoch nicht im Einflussbereich der Marktgemeinde Unterpremstätten.

H2 (26)

Im Bereich der Rehwegsiedlung - südöstlich der B 70 (Packer Straße) - ist aufgrund der dezentralen Lage sowie des rundum anstehenden Waldes keine Baulanderweiterung vorgesehen. Eine Plankorrektur wurde insofern vorgenommen, als eine relativ große (700 m²), aber unbebaubare Teilfläche eines im Bauland gelegenen Grundstückes nunmehr unter Inanspruchnahme einer

kleinräumigen Waldfläche so konfiguriert wird, dass eine Bebauung ermöglicht werden kann. Gleichzeitig wird damit das ggstl. Siedlungsgebiet nach allen Seiten hin gleichmäßig mit einer naturräumlichen absoluten Siedlungsgrenze (137) abgegrenzt.

Gemäß dem regionalen Entwicklungsprogramm der Region Graz/Graz-Umgebung ist der gegenständliche Bereich Teil der Grünzone Kaiserwald, die als klimawirksamer Bereich einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Raumentwicklung auf regionaler Ebene leistet.

Planungsbereich KG Hautzendorf - Mitte

Das Dorfgebiet von Hautzendorf ist eines der Siedlungszentren der Gemeinde. Durch die Festlegung der Rahmenbedingungen für die kurz- bis langfristige räumliche Entwicklung soll auf die Erhaltung und weitere Verbesserung der Funktionen des Ortsteiles und der vorhandenen öffentlichen, sozialen und wirtschaftlichen Einrichtungen Bedacht genommen werden.

H3 (25)

Westlich der Graz-Köflach-Eisenbahn (GKE) befindet sich das Industriegebiet Krenn. Die Baulandflächen im westlichen Anschluss sollen zukünftig einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Im Flächenwidmungsplan ist die bestehende Wohnnutzung entsprechend der bereits erfolgten Flächenwidmungsplanänderungen zu ergänzen; eine Ausweisung der bestehenden Industriebereiche als nunmehr Gewerbegebiet ist in Anpassung an die ROG-Novelle 2003 notwendig.

Generell soll auch hier für die bestehenden Gewerbeflächen i.S. einer Nachfolgenutzung längerfristig eine Festlegung als (künftiges) Wohngebiet erfolgen; eine Reduktion der bestehenden Gewerbeflächen auf eine Art von (Schutz-) Streifen entlang der Bahntrasse ist anzustreben.

Eine Erweiterung des Wohngebietes östlich der Bahntrasse in Richtung Norden (zur Nachbargemeinde Pirka) und ein damit verbundenes Zusammenwachsen der unterschiedlichen Siedlungsgebiete ist zu vermeiden, da einerseits die Erschließung über relativ schmale Straßen problematisch ist und andererseits die Bebauung nicht nach Norden hin ausufern sollte. Daher wird hier eine absolute siedlungspolitische Grenze (11) festgelegt. In Richtung Osten wird dieser Teilbereich entlang des Straußweges absolut abgegrenzt (12) auf Grund der bestehenden Gärtnerei und der Autobahn A 2; entlang des Torpeterweges sowie des Leharweges wird das Siedlungsgebiet zur Gärtnerei mit einer absoluten Siedlungsgrenze (13) begrenzt (eine künftige Erweiterung in diesen Bereich ist wegen der Nahelage zur Autobahn nicht vertretbar).

Die Abgrenzungen innerhalb des Siedlungsbereichs zur GKE-Trasse erfolgt ebenfalls mittels absoluter Siedlungsgrenzen (9 + 10), nach Südosten wird das Gebiet zum bestehend Wald hin absolut abgegrenzt (15).

Die Siedlungsgrenzen zum Kaiserwald orientieren sich an der Grünzone (z.T. unter Ausnutzung des Interpretationsspielraumes lt. REPRO) und sind daher

als naturräumliche absolute Grenzen (7 + 8) festgelegt.

H4 (16)

Das Industriegebiet im Bereich zwischen der Autobahn A 2, Bahnhofstraße und Landesstraße L 303 verfügt noch über ein relativ großes Erweiterungspotential.

Dieses Industrie- und Gewerbegebiet 1 wird i.S. der ROG-Novelle 2003 als "Gewerbegebiet" festgelegt; Erweiterungen sind nur im Rahmen einer Gewerbenutzung denkbar auf Grund der Nahelage zu bestehenden Wohngebieten; derzeit sind noch große Flächen unbebaut (Industriebetriebe sind im Bereich der beiden Autobahnanschlüsse anzusiedeln und sollten i.S. einer längerfristigen Zielsetzung aus dem Wohngebiet "auslagert" werden).

Die Nähe der Autobahn macht einerseits eine Ausweisung als Industrie- oder Gewerbegebiet nachvollziehbar, andererseits sollte hier auf Grund der bestehenden Wohngebiete eine Industrieansiedlung jedenfalls vermieden werden; wohnverträgliche Gewerbebetriebe wären jedoch denkbar - daher wird künftig eine Mischform aus Wohnen und verträglichem Gewerbe angestrebt.

Eine Baulandausweisung für Wohnbauland kann in diesem Teilbereich allerdings grundsätzlich erst dann erfolgen, wenn die Fragen hinsichtlich der Immissionsbelastungen (Lärm, Luftschadstoffe) geklärt und die Einhaltung der Grenzwerte sichergestellt ist.

Zur Autobahn hin erfolgt (abgesehen von einer kleinen Ergänzungsfläche - Siedlungsgrenzen 20 + 21) eine absolute Abgrenzung (19 + 22), die anderen Grenzen bilden die Hauptstraße und die Bahnhofsstraße.

H5 (15)

Im Norden von Hautzendorf ist eine absolute naturräumliche Siedlungsgrenze (16) festgelegt. Innerhalb dieser Grenze soll die Auffüllung der bestehenden Baulücken sowie mittel- bis langfristig die Erweiterung in Richtung Norden erfolgen.

Durch die Festlegung dieser absoluten Grenze soll die Freihaltung der landwirtschaftlichen Vorrangzone sowie der bestehenden ost-west -verlaufenden Grünverbindung zur eindeutigen Abgrenzung des Ortsteiles Hautzendorf zur Nachbargemeinde Pirka (Ortsteil Windorf) erzielt werden. Östlich der A2-Südautobahn ist unter Berücksichtigung oben genannter Zielsetzungen im Bedarfsfall eine Erweiterung um ein- bis zwei Baulandtiefen möglich.

Im östlichen Bereich des Ortsteiles Hautzendorf wird eine absolute Siedlungsgrenze (31) etwa auf Höhe des bestehenden Baulandes an Hofbauerweg und Jochen-Rindt-Weg gezogen, wobei i.S. des so genannten "Interpretationsspielraums" gem. § 6, Abs. 3 REPRO G/GU ein knapp 30m breiter Streifen an die derzeitige Baulandgrenze angehängt wird (i.S. der Vereinbarungen mit der Fachabteilung 13B so wie mit der Abteilung 16). Weiter südlich lässt die Baulandgrenze auf Höhe des derzeitigen Baulandbestandes bis zur absoluten naturräumlichen Grenze (28) noch Spielraum für zukünftige Erweiterungen offen, damit die Marktgemeinde ihrer Funktion als "Entwicklungsstandort für Wohnen" auch in Zukunft gezielt entsprechen kann.

Generell ist die Grenze der landwirtschaftlichen Vorrangzone im Osten als langfristige absolute naturräumliche Abgrenzung des Siedlungsgebietes zu betrachten.

Quasi als Zwischenschritt wird südlich des Jochen-Rindt-Weges die östliche Siedlungsgrenze als relative siedlungspolitische Grenze (29) festgelegt, die so gestaltet ist, dass eine schrittweise Erweiterung bzw. Auffüllung des ggstl. Teilbereiches ermöglicht wird; das gleiche gilt auch für den weiter südlich gelegenen Bereich, der gleichermaßen mit relativen Grenzen (26 + 27) begrenzt wird.

Die östlich gelegene landwirtschaftliche Vorrangzone wäre dann der absolute Schlusspunkt einer (sehr) langfristigen Siedlungsentwicklung.

Im Süden besteht zwischen den Ortsteilen Hautzendorf und Oberpremsstätten eine Ost-West verlaufende Grünverbindung, die aus räumlicher Sicht unbedingt zu erhalten ist. Daher wird hier folgerichtig eine absolute naturräumliche Siedlungsgrenze (25) festgelegt, um ein im Grunde aus örtlicher und naturräumlicher Sicht nicht vertretbares Zusammenwachsen der beiden Ortsteile zu vermeiden (siehe dazu die Erläuterungen zu H6).

Was die bestehende Nutzung anlangt, so ist auf Grund der vorhandenen Wohnobjekte eine Entflechtung dahingehend vorzunehmen, dass als Wohngebiet genutzte Bereiche im künftigen Flächenwidmungsplan auch als Allgemeines Wohngebiet anstelle von bisher Dorfgebiet ausgewiesen werden sollen.

Für die verbleibenden Dorfgebiete ist jedenfalls der Maximalwert der Bebauungsdichte auf mindestens 0,6 - 0,8 zu erhöhen (derzeit wird in den meisten Fällen allein schon auf Grund des vorhandenen Gebäudebestandes die derzeitige Obergrenze von 0,3 weit überschritten!). Auch die Landwirtschaftskammer weist in ihren Planungsbekanntgaben immer wieder darauf hin, dass durch zu geringe Bebauungsdichten der Betrieb der vorhandenen Land- und Forstwirtschaften gefährdet werden kann.

H6 (17)

Im Süden werden die geschlossenen Baulandbereiche der Ortsteile Hautzendorf und Oberpremsstätten durch eine landwirtschaftlich genutzte Grünverbindung voneinander getrennt (diese Festlegung im Siedlungsleitbild erfolgt entsprechend den Vorgaben des "Raumordnungskonzeptes Grazer Feld"). Grünverbindungen (Vernetzungselemente) sollen ein Netz zusammenhängender Freiräume für die Naherholung sicherstellen. Weiters wird dadurch die Eigenständigkeit der beiden Ortsteile erhalten und die Sichtbeziehung ins Grazer Feld bewahrt.

Der südlich von Hautzendorf gelegene Grünpfeil stellt in der Natur eine Art größerer Baulücke dar; westlich der Landesstraße ist hier die Grenze des Siedlungsgebietes dadurch gekennzeichnet, dass der bestehende Reitbetrieb eine Zäsur darstellt bzw. einen Siedlungsabschluss markiert, der eine weitere Besiedlung nicht zulässt (Nutzungswiderspruch).

Von dieser Festlegung ausgehend ist auch die Freihaltung des Bereichs östlich der Landesstraße begründet (quasi "gleiches Recht auf beiden Seiten"); außerdem wird mit dieser bewussten Unterbrechung der Bebauung eine "gesichtslose" Siedlungsstruktur (ein unüberschaubarer Ort ohne Anfang und Ende) vermieden.

Die südliche absolute und naturräumliche Siedlungsgrenze (25) von Hautzendorf verläuft westlich der Hauptstraße (L 303) entlang der bestehenden Siedlungsgrenzen (im Bereich des Reitstalles) und beinhaltet nur geringfügige Baulanderweiterungen.

Östlich der L 303 ist eine Baulanderweiterung im Anschluss an die bestehende erste Baulandtiefe zur kompakten und daher ökonomischen Gestaltung des Siedlungskörpers in zwei Erweiterungsschritten (kurz- bis mittelfristiger sowie langfristiger Baulanderweiterungsbereich) vorgesehen. Westlich sind noch geringfügige Erweiterungen machbar (24), eine immissionstechnische Abklärung wie beim Bereich H4 nördlich der Bahnhofstraße ist für eine Wohnbebauung erforderlich; zur Autobahn hin wird absolut abgegrenzt (23).

Dieser gesamte Planungsbereich, bestehend aus den Teilbereichen H3, H4, H5 und H6, bildet den **örtlichen Siedlungsschwerpunkt Hautzendorf**.

Planungsbereich KG Hautzendorf - Ost

H7 (13)

Dieser Planungsbereich umfasst das gesamte Gebiet der Schotterteiche, das sich über alle drei Katastralgemeinden erstreckt und daher ungeachtet der KG-Grenzen als ein Planungsbereich betrachtet wird.

Er wird zur Gänze als touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt.

Er gliedert sich in zwei Teilbereiche: den nördlichen Teil mit dem Samitzeich und dem Badeteich Hautzendorf einerseits und dem südlichen und größeren Teilbereich des Schwarzl-Freizeitzentrums.

Der nördliche Teilbereich wird zur Gänze privat genutzt, d.h. hier bestehen einzelne private Ferienhäuser entlang der Uferbereiche; für den südlichen Teil des Badesees Hautzendorf ist derzeit ein Ferienwohnprojekt in Ausarbeitung, welches in der kommenden Planperiode Schritt für Schritt umgesetzt werden soll. Dieser nördliche Teil ist als Schwerpunkt für Baulandausweisungen von Ferienwohngebieten bzw. Erholungsgebieten festgelegt.

Der südliche (und flächenmäßig größere) Teilbereich umfasst das SFZ Unterpremstätten (Schwarzl-Freizeitzentrum) samt allen seinen Einrichtungen (wie z.B. Campingplatz, Sondernutzungen für Spiel und Sport, Restaurantbetrieb, Schwarzlhalle etc.) einschließlich des weites südlich gelegenen Skulpturen-parks östlich des IBC. Dieser südliche Teil ist als Erholungszone mit Schwerpunkt für die Festlegung entsprechender Sondernutzungen im Freiland, welche diese Erholungsfunktion ermöglichen.

In diesem Bereich liegt der regionale Entwicklungsschwerpunkt für Naherholung, Freizeit und Sport (Leitfunktion Erholung) der Region Grazer Feld. Dazu

wird eine kontinuierliche zukunftsfähige Weiterentwicklung der Einrichtungen angestrebt. Gebiete mit der Leitfunktion Erholung sind gemäß "Raumordnungskonzept Grazer Feld" von störenden Nutzungen freizuhalten und die charakteristische Kulturlandschaft ist zu erhalten.

Weitere Nutzungsschwerpunkte sind der Rohstoffabbau, wofür im nördlichen Bereich des Freizeitentrums westlich der Mitterstraße eine Rohstoffvorrangzone für den zukünftigen Schotterabbau festgelegt ist sowie das International Business Center (IBC) und das Impulszentrum Unterpremstätten (Telekommunikationszentrum) im südlichen Bereich.

Diese Zentren sollen als Instrumente zur Förderung der regionalen und überregionalen Wirtschaft im Nahbereich zur Landeshauptstadt dienen (siehe auch Planungsbereich KG Unterpremstätten - Ost).

Inwieweit nach erfolgter Stilllegung des Rohstoffabbaus diese Gebiete künftig als Erholungsflächen genutzt werden sollen, ist spätestens im Zuge der nächsten Überarbeitung des Regionalen Entwicklungsprogramms zu regeln; im "ersten" REPRO war jedenfalls dieser Bereich ebenfalls der langfristigen Zielsetzung "Erholung" vorbehalten.

Ein weiteres Problem stellen die Lärmbeeinträchtigungen einerseits durch die Autobahn A9 sowie andererseits durch den nahegelegenen Flughafen Thalerhof dar.

Wie durchgeführte Lärmgutachten nachweisen, kann der Lärm der Autobahn durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen (sowohl in Form von Lärmschutzwänden als auch durch objektseitige Baumaßnahmen) grundsätzlich beherrscht werden.

Was den Fluglärm anbelangt, so sind derzeit im rechtsgültigen REPRO Lärmsophonenlinien festgelegt, die bestimmte Nutzungen (wie z.B. Baugebietskategorien wie Ferienwohngebiete und dergl.) innerhalb der lärmbeeinträchtigten Bereiche ausschließen.

Derzeit werden diese Lärmlinien auf Grund des Wechsels bei den militärischen Fluggeräten sowie neuer Generationen von zivilen Flugzeugen neu bewertet; inwieweit dadurch eine Verbesserung der derzeitigen Situation erzielt werden kann, kann erst nach Vorliegen der Mess- und Rechenergebnisse gesagt werden.

Ergänzend dazu kann festgehalten werden, dass auch seitens der ASFINAG derzeit die Lärmsituation an den Autobahnen evaluiert wird. Auch hier besteht zumindest die Hoffnung, dass durch autobahnseitige Lärmschutzmaßnahmen (im Gefolge dieser Untersuchungen) die Lärmbeeinträchtigung sich künftig allgemein verbessern dürfte.

Ergänzend dazu ist festzuhalten, dass die ASFINAG die Errichtung einer Begleitstraße zur A9 plant; diese Begleitstraße wird im Flächenwidmungsplan 4.0 als Projekt ersichtlich gemacht; die Bauland- und sonstigen Nutzungsausweisungen in diesem Bereich werden auf diese Begleitstraße abzustimmen sein.

Im Osten und Südosten des Areals des Freizeitzentrums befinden sich zwei Biotopflächen ("Schachenwald 1 und 2" gemäß Stmk. Biotopkartierung), die bis dato im Siedlungsleitbild 3.0 dargestellt waren, weil sie als Strukturbereicherung innerhalb des sonst intensiv genutzten Landschaftsraumes, insbesondere im Zusammenhang mit der Leitfunktion Erholung, von regionaler Bedeutung gewesen sind.

Laut Schreiben der Fachabteilung 13C (auf Grund einer Anfrage im Rahmen eines Anhörverfahrens) vom 25.11.2008 geht hervor, dass die Erhebung dieser beiden Biotopflächen in den Jahren 1969 bzw. 1979 stattgefunden hat. Inzwischen wurden beide Biotope von anderen Nutzungen überlagert bzw. verkleinert, sodass die noch vorhandenen Restflächen (Waldbestand) die damals angestrebte Funktion nicht mehr erfüllen; sie könnten lediglich i.S. des Forstgesetzes die Funktion einer Erholungswaldfläche haben.

Eine Ersichtlichmachung dieser beiden Lebensräume in den Raumordnungsplänen ist nach Auskunft der Fachabteilung 13C auf Grund der heutigen mangelnden Qualität nicht mehr erforderlich.

Dieser Planungsbereich insgesamt wird im Zusammenhang mit den bestehenden sowie auch den künftigen Freizeit- und Erholungseinrichtungen als **touristischer Siedlungsschwerpunkt** ausgewiesen. Der Bereich des südlich angrenzenden Büro- und Businesscenters ist Teil des **Schwerpunktes** für die **Industriell-gewerbliche Entwicklung** i.S. der Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramms Graz / Graz-Umgebung (siehe U6 - U8).

Planungsbereich KG Oberpremstätten - West

Gemäß dem regionalen Siedlungsleitbild (Entwicklungskonzept "Grazer Feld" liegt der gegenständliche Bereich der KG Oberpremstätten innerhalb des Bereiches mit der Leitfunktion Ökologie (Grünzone Kaiserwald).

Dazu zählen u.a. klimawirksame Bereiche, die einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Raumentwicklung leisten.

O1 (27)

Die bestehenden Baulandbereiche im Anschluss an die Gemeindegrenze zur Nachbargemeinde Haselsdorf-Tobelbad grenzen im Osten direkt an Wald an. Die Erweiterung des dezentralen Siedlungsbereiches ist grundsätzlich nicht vorgesehen, eine geringfügige, bedarfsorientierte Erweiterung ist unter Abwägung der unterschiedlichen Interessen (z.B. Forstgesetz) durch Arrondierung der bestehenden Baulandbereiche im Anlassfall zu prüfen.

Hier gilt gleichermaßen das, was bereits für den Planungsbereich Hautzendorf West (H1) gesagt worden ist. Vor allem jene im nördlichen Grenzbereich direkt an ausgewiesenes Bauland der Gemeinde Tobelbad angrenzenden Baulandbereiche sind als Ergänzungsflächen der benachbarten Baugebiete zu betrachten, so dass hier geringfügige Baulandausweisungen sowie auch Bestandsausweisungen und Lückenschlüsse innerhalb bestehender Baugebiete

zulässig sind. Bauländerweiterungen größeren Umfangs sind wegen der östlich angrenzenden Waldflächen sowie beengten räumlichen Gegebenheiten ohnehin nicht möglich:

Die östlichen Siedlungsgrenzen (5, 6, 102 - 110, 113) werden als naturräumliche relative Grenzen festgelegt; Baulückenschlüsse und Arrondierungen sind nach Einholung erforderlicher Rodungsbewilligungen zulässig.

Planungsbereich KG Oberpremstätten - Mitte

Als Schwerpunkt für die künftige Siedlungsentwicklung innerhalb der KG Oberpremstätten wird der Bereich zwischen Schwarzer Weg und Landesstraße L 303 (Hauptstraße) festgelegt. Die Konzentration der räumlichen Entwicklung auf zentrale Kernbereiche hat die Erhaltung und weitere Verbesserung der Funktionen dieses Ortsteiles und der vorhandenen öffentlichen, sozialen und wirtschaftlichen Einrichtungen zum Ziel.

O2 (24)

Entlang des Poniglaches und im Bereich des Höllerteiches ist ein Immissionsschutzstreifen zwischen der industriell-gewerblichen Nutzung im Westen und den Wohnbereichen im Osten festgelegt. Dazu ist festzuhalten, dass auf Grund eines rechtsgültigen Bebauungsplanes für das als Gewerbegebiet (gemäß ROG Novelle 2003) auszuweisende Bauland Lärmschutzmaßnahmen im östlichen Teil der Gewerbefläche festgelegt worden sind.

Die Änderung der Festlegung dieses Streifens gegenüber dem bisherigen (nicht näher definierten) Abstandsbereich bzw. Grünpuffer ist eine Anpassung an die bestehenden Verordnungen der Gemeinde sowie auch an die neuen gesetzlichen Bestimmungen zu betrachten, da ein Gewerbegebiet grundsätzlich an ein WA (oder DO, WR, etc.) angrenzen muss und nicht isoliert ausgewiesen werden kann.

Der Nahbereich des Poniglaches ist auch für die Naherholung - als siedlungsbezogener Freiraum - von großer Bedeutung (z.B. Eisstockschießen) und soll die Zugänglichkeit daher gewährleistet bleiben (z.B. durch einen Verbindungsweg vom Schwarzen Weg zum Höllerteich).

Das Wohnbauland westlich des Schwarzen Weges wird bis zu einem Streifen südlich entlang der Tobelbaderstraße zur Gänze als Reines Wohngebiet festgelegt, da die Gewerbezone diesen Teilbereich de facto nicht tangiert.

Im Bereich des geplanten A2 - Autobahn-Vollanschlusses Unterpremstätten liegt ein Schwerpunkt der industriell-gewerblichen Nutzung der Gemeinde, wobei der Großteil der verfügbaren Flächen bereits konsumiert ist (austriamicrosystems AG, Tondach Gleinstätten, Spedition Leitner etc.) und die noch verfügbaren Flächen vorrangig für zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Betriebe vorgesehen sind. Geringfügige Erweiterungen bzw. Abrundungen entlang der Bahntrasse bis hin zur regionalen Vorrangzone Kaiserwald sind noch möglich.

Gemäß der ROG-Novelle 2003 werden die Flächen östlich der Ziegelstraße künftig als Gewerbegebiet ausgewiesen, die Flächen westlich davon bleiben weiterhin als Industrie- und Gewerbegebiet 1 festgelegt; diese Gebietsunterteilung entspricht erstens den vorhandenen Nutzungen und stellt darüber hinaus eine i.S. der Raumordnungsgrundsätze abgestufte und auf jeweils benachbarte Siedlungsteile abgestimmte Gebietseinteilung dar.

Die für den Vollanschluss an die A2 erforderlichen Flächen sind entsprechend dem Verkehrskonzept freizuhalten.

Abgrenzungen nach Osten sind lediglich Grenzen zu anderen Teilbereichen und daher keine Siedlungsgrenzen; nach Westen hin werden sie auf die Grünzone Kaiserwald abgestimmt (40, 43 - absolute naturräumliche Grenzen) bzw. zur Autobahn als absolute siedlungspolitische Grenzen (38, 39, 45, 46, 52, 53).

Zu den Flächen des Schlosses Premstätten wird dieser Siedlungsbereich absolut abgegrenzt (47); nach Norden hin (östlich der Autobahn) ebenfalls eine absolute siedlungspolitische Grenze zu den bestehenden Wohnobjekten (44); westlich der Autobahn zu den bestehenden Waldflächen eine absolute naturräumliche Grenze (37).

O3 (18)

Der Bereich zwischen Josef-Krainer-Straße im Westen und Süden, Tobelbader Straße (L 376) im Norden und der Hauptstraße (L 303) im Osten umfasst die größten Baulandreserven für Wohnnutzung in zentraler Lage, in unmittelbarer Nähe zu den öffentlichen, sozialen und wirtschaftlichen Einrichtungen der Marktgemeinde.

Eine Bebauung dieses, von der bestehenden Bebauung ringförmig umschlossene zentralen und unbebauten Bereiches kann erst dann erfolgen, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

Erstellung eines umfassenden Erschließungs- und Strukturkonzeptes samt Gestaltungs-, Bebauungs- und Freiflächenkonzept (im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes); die Baulandentwicklung hat grundsätzlich und etappenweise von innen nach außen - d.h. vom Bestand weg - zu erfolgen; bandartige und/oder fingerförmige Baustrukturen sind generell unzulässig; außerdem sind für die künftige Bebauung bzw. Nutzung dieses Bereichs an geeigneten Stellen im Randbereich des derzeit ausgewiesenen Baulandes i.S. des Verkehrskonzeptes Korridore für die Erschließung der innen liegenden Flächen von anderen Nutzungen unbedingt freizuhalten.

Entlang der Hauptstraße werden die Gebietsfestlegungen an die tatsächlichen und überwiegenden Nutzungen angepasst, da ein Teil der noch als Dorfgebiet ausgewiesenen Grundstücke bereits anders genutzt werden (durch die so genannte Thier-Siedlung, Versicherungsobjekte, Handels- und Gewerbebetriebe, etc.). Auch hier wird auf Grund der Zentralität dieses Bereiches eine Ausweisung überwiegend als Kerngebiet vorgenommen.

Eingegrenzt wird dieser Siedlungsbereich durch die bestehenden Straßen und die KG-Grenze.

O4 (1)

Im Osten von Oberpremstätten ist die absolute Baulandgrenze im nördlichen Bereich auf Höhe in Verlängerung des August-Plattl-Weges und südlich des Bäckweges auf Höhe der bestehenden Baulandgrenzen festgelegt worden und orientiert sich an der landwirtschaftlichen Vorrangzone (59, 60).

Die nördlich dieses Bereichs festgelegte relative Siedlungsgrenze (57, 58) soll bewirken, dass zuerst bestehende Reserven samt einem gewissen Erweiterungs- und Abrundungspotenzial zuerst aufgefüllt und bebaut werden, ehe man eine größerflächige Siedlungserweiterung bis zur absoluten naturräumlichen Grenze der landwirtschaftlichen Vorrangzone vornimmt.

Im östlichen Bereich des Otterwirtweges wurden im Siedlungsleitbild 3.0 einzelne Parzellen aufgrund ihrer allzu weit in die landwirtschaftlichen Nutzflächen vorstoßenden Lage ins Freiland zurückgestellt und somit eine Bauland-erweiterung in diese Richtung unterbunden.

Die Beibehaltung der Mitterstraße als absolute äußere Siedlungsgrenze (60) ist generell nachvollziehbar, östlich der Mitterstraße beginnt auch die landwirtschaftliche Vorrangzone; die bis dato eher willkürliche Abgrenzung im östlichen Teil südlich des Otterwirtweges ist nicht begründbar (die Siedlungsgrenze verlief im Siedlungsleitbild 3.0 quer über ein bebautes Grundstück und durchschnitt auch das dort bestehende Wohnhaus).

Aus diesem Grund wird nunmehr dieser fachlich problematische Baulandfinger zwar in das Siedlungsgebiet aufgenommen, gleichzeitig aber entlang des Bestandes einschließlich einer südlichen Verbreiterungsmöglichkeit zur Schaffung einer etwas kompakteren Siedlungsform mit einer absoluten Siedlungsgrenze (61, 62) abgegrenzt und so eine Weiterentwicklung in diesem Teilbereich in Richtung Osten ausgeschlossen.

Die zukünftige Siedlungserweiterung soll ausschließlich in Form von Abrundung und Auffüllung der zentralen Bereiche innerhalb der Siedlungsgrenzen erfolgen, sodass die östlich anschließende landwirtschaftliche Vorrangzone von zukünftiger Bebauung freigehalten wird.

Die im Bereich des Laabaches festgelegte relative Siedlungsgrenze (64) soll langfristig eine Erweiterung bis hin zur absoluten Grenze (Mitterstraße) ermöglichen bzw. nicht ausschließen.

Dies Flächen zwischen Laabach und Mitterstraße sind ein hochwertiges, und zentrumsnahes Potenzial, welches ein eher langfristiges Siedlungsgebiet darstellt - siehe dazu auch U4.

Im Nordwesten werden relative Siedlungsgrenzen (49, 50) festgelegt, die eine künftige schrittweise Entwicklung ermöglichen sollen; zu den Flächen des Schlosses Premstätten (51) und nach Norden in Richtung Hautzendorf (48) werden jeweils absolute Siedlungsgrenzen festgelegt.

Planungsbereich KG Oberpremstätten - Ost

O 5 - siehe H 7

Planungsbereich KG Unterpremstätten Mitte

U1 (23 + 28)

Für die ehemalige Baurestmassendeponie ist eine Nachnutzung für Freizeit- und Erholungszwecke - als Erweiterung der südlich angrenzenden Teichanlage - geplant (Rodeln, Radeln etc.).

Im Bereich des geschützten Landschaftsteiles "Teichanlage" westlich des Poniglaches ist im Siedlungsleitbild die Leitfunktion Erholung festgelegt (Eislaufen, Eisstockschießen).

Die künstlich angelegten Teiche sind heute als Naherholungsgebiet - insbesondere für das Wohngebiet am Schwarzen Weg - sowie als wichtige Grünverbindung entlang des Poniglaches und als Teil eines überörtlichen Grünsystems von Bedeutung.

U2 - siehe auch O2

Dieser Siedlungsbereich erstreckt sich bis etwa auf die Höhe des westlich angrenzenden Naturschutzgebietes Nr. 65c bzw. bis zum südlich angrenzenden Erholungswald. Diese bilden hier eine absolute naturräumliche Siedlungsgrenze (98, 99).

Südlich daran angrenzend beginnt der Siedlungsbereich U9 - siehe dort.

U3 - siehe auch O3

Auch hier erstreckt sich dieses Teilgebiet über die KG-Grenze hinweg bis etwa zur Josef-Krainer-Straße. In diesem Teilbereich befinden sich südlich des Rüsthauses noch Freiflächen, die ein gewisses Entwicklungspotenzial beinhalten, daher auch die Festlegung einer relativen Grenze, die im Wesentlichen mit dem derzeitigen Bestand abgestimmt wird. Andererseits sollen in diesem Bereich allfällige Flächen für die Erweiterung des Friedhofes gesichert werden.

Was den alten Ortskern von Unterpremstätten rund um die Pfarrkirche anbelangt, werden bis auf wenige Korrekturen die derzeitigen Festlegungen (insbesondere hinsichtlich der Dorfgebiete) beibehalten; nicht-landwirtschaftliche Nutzungen werden jedoch den bestehenden angrenzenden WA-Ausweisungen zugeordnet.

Entlang der Hauptstraße sowie auch zwischen dem Park und dem neuen Rüsthaus werden die Flächen in Abstimmung mit den bereits vorhandenen Betrieben für die gewerbliche Nutzung samt eingelagerter Wohnnutzung festgelegt, im Flächenwidmungsplan sind die Baugebietskategorien diesbezüglich zu adaptieren.

Die östlich des Schwarzen Weges vorhandenen Freiflächen bilden eine Reserve, die allerdings erst nach der Konsumation bereits vorhandener Potenziale genutzt werden soll - daher hier eine relative Abgrenzung aus siedlungspolitischer Sicht.

U4 (29)

Im Bereich des Sportplatzes ist mittel- bis langfristig die Erweiterung der bestehenden Anlagen in Richtung Osten geplant. Beidseitig entlang der Landes-

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

Der Laabach mit seinem bachbegleitenden Grünzug bildete lt. Siedlungsleitbild 3.0 im Osten bisher eine absolute Siedlungsgrenze. Durch die Pflanzung bzw. das Zulassen von Uferbegleitgehölzen soll der Laabach als landschaftliche Besonderheit eine zusätzliche Erhöhung seiner ökologischen sowie landschaftsbildlichen Wertigkeit erfahren.

Was die bisherige östliche Grenze betrifft, so bildet der Laabach diese äußere Grenze erst südlich anschließend an die Bebauung am Otterwirtweg - d.h. es stellte sich die Frage, inwieweit eine Begrenzung durch den Laabach nachvollziehbar argumentiert werden kann, wenn im nördlichen Teil dieses Teilbereichs diese Grenze nicht eingehalten worden ist.

Bei den Flächen zwischen dem Laabach und der Mitterstraße handelt es sich von der Lage her um ein hochwertiges, vor allem zentrumsnahes Gebiet, welches als langfristiges Siedlungsgebiet betrachtet werden kann. Es ist daher fachlich durchaus vertretbar, die derzeitige zwischen dem Otterwirtweg und dem Sportplatz bestehende absolute in eine relative Siedlungsgrenze (64) umzuwandeln und diesen Bereich bis zur Mitterstraße dann zu entwickeln, wenn andere, in ähnlicher Nahelage vorhandene Baulandreserven aufgebraucht worden sind bzw. sonstige Entwicklungsmöglichkeiten nicht zur Verfügung stehen; und der Bach könnte und sollte auch als Raum bildendes Gestaltungs- und ökologisches Landschaftselement in künftige Bauungen integriert werden und somit die Qualität dieses Teilgebietes nachhaltig erhöhen.

Die Mitterstraße (samt der östlich daran angrenzenden landwirtschaftlichen Vorrangzone) bildet auch hier eine absolute Siedlungsgrenze.

Die Grundstücke direkt entlang der Hauptstraße werden auf Grund ihrer Zentralität mit unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, öffentliche Einrichtungen, Dienstleistungen) nunmehr als Kerngebiet festgelegt anstelle der bisherigen, grundstücksweise nur auf die jeweilige Nutzung abgestimmten unterschiedlichsten Kategorien.

U5 (2)

Die bisherigen Siedlungsgrenzen werden teilweise übernommen, in Richtung Osten erfolgt eine Erweiterung des Siedlungsbereiches bis zum Kogelkreuz (siehe den Planungsbereich vor - 72, 73). Südlich entlang der L 373 ist eine gewerbliche Nutzung und Bebauung von ein bis zwei Baulandtiefen vorgesehen, die Grenze (74) bildet hier die landwirtschaftliche Vorrangzone.

Nach Norden zum Sportplatz hin wird eine absolute Siedlungsgrenze (71) festgelegt.

Im Bereich östlich des Laaweges wird die Siedlungsgrenze (75) dahingehend neu definiert, dass sie in etwa ortsüblicher Bauplatztiefe entlang des Weges festgelegt wird (und nicht wie bisher bestehende Objekte durchschneidet) und

zur Erhaltung der relativ homogenen dörflichen Strukturen und auch im Sinne des Ortsbildschutzes so festgelegt, dass nur geringfügige Arrondierungen der bestehenden Bauparzellen möglich sind.

Die bisherigen Gebietsfestlegungen werden nunmehr mit den tatsächlichen überwiegenderen Nutzungen abgestimmt (der Bereich um die vorhandenen Betriebe und Dienstleistungen sowie beim bestehenden Wohnhaus und dem Wochenendhaus östlich des Laaweges werden künftig als Allgemeines Wohngebiet anstelle von bisher Dorfgebiet festgelegt).

Planungsbereich KG Unterpremstätten - Ost

U6 (10)

Der Bereich des International Business Centers (IBC) und des Impulszentrums Unterpremstätten ist im Siedlungsleitbild als Kerngebiet festgelegt. Kurz- bis mittelfristig ist eine Erweiterung des Areals in Richtung Süden (als Nachnutzung der Schotterabbauflächen) vorgesehen. Das nördlich angrenzende Schwarzl-Freizeitzentrum soll auch zukünftig für die Naherholung zur Verfügung stehen (absolute Siedlungsgrenze 136) und in das Bau- und Freiraumkonzept des Business Centers integriert werden.

Für den "Skulpturenpark" östlich des Business Centers ist künftig i.S. einer Nachfolgenutzung eine Nutzung für eine Erweiterung des Bürostandortes vorgesehen ausschließlich für den Fall, dass eine Weiterführung des Skulpturenpark nicht mehr beabsichtigt ist (langfristige Zielsetzung).

Allerdings wird nicht der gesamte Bereich des Parks dafür verwendet werden soll, sondern es sollen dafür künftig die beiden Grundstücke Nr. 239 und 241 der KG Unterpremstätten Verwendung finden; dementsprechend wird hier eine relative Siedlungsgrenze festgelegt (133).

Diese beiden Grundstücke bilden eine Art östlicher Ergänzungsfläche zum bereits bestehenden und rechtskräftig ausgewiesenen Kerngebiet, welche außerhalb der derzeitigen Waldflächen des Skulpturenparks sowie der direkt an das Siedlungsgebiet angrenzenden Flächen gelegen ist.

Es soll somit eine wesentlich größere, etwa L-förmige Restfläche als Sondernutzung übrigbleiben, die weiterhin als Naherholungsraum dienen soll und das östlich angrenzende Wohnbauland gegen das bestehende sowie künftig geringfügig erweiterbare Kerngebiet abschirmt.

Vor einer Überschreitung dieser relativen Siedlungsgrenze (133) ist allerdings zuerst die Verträglichkeit einer allfälligen Baulanderweiterung hinsichtlich möglicher Lärmbelastung, hinsichtlich Naturraum, bezüglich der Erschließung, etc. und damit verbundene Auswirkungen insbesondere auf die östliche bestehende Wohnbebauung zu prüfen.

U7 (11)

Im Bedarfsfall war bislang unter Abwägung der verschiedenen Interessen (Vorrangzone Landwirtschaft) eine Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes westlich der A 9 bzw. südlich der L 397 nach Westen als Entwicklungsziel festgelegt; diese Zielsetzung steht jedoch derzeit im Widerspruch zum rechtsgültigen Regionalen Entwicklungsprogramm für die Region Graz /

Graz-Umgebung. Aus diesem Grund kann sie in der Form rechtlich nicht aufrechterhalten bleiben, wiewohl jedoch alles versucht und unternommen werden soll, in der Gemeinde Unterpremstätten entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten für die industriell-gewerbliche Entwicklung vorzusehen (daher werden für allfällige künftige Erweiterungen relative Grenzen in Richtung Westen und Norden festgelegt - 123, 124).

Sachlich und fachlich jedoch sind in diesem Bereich künftige Erweiterungs- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten vorzusehen, da einerseits die Gemeinde im derzeit rechtsgültigen REPRO als Vorrangstandort für die industriell-gewerbliche Entwicklung festgelegt ist und vor allem andererseits die derzeit bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen bereits überwiegend bebaut sind. Eine Erweiterung von industriell-gewerblichen Flächen Bereiche im Nahbereich der Wohngebiete sind jedenfalls fachlich nicht vertretbar, es werden (wie bereits weiter oben auch angemerkt) derzeit bestehende, z.T. noch nicht genutzte Industrie- und Gewerbegebiete im Ortsbereich als Wohngebiet ausgewiesen werden, um auf diese Weise Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Um diesbezügliche Zielvorstellungen zu erläutern, sollten die gewünschten Erweiterungsflächen westlich der A9 nach den Vorstellungen der Gemeinde i.S. einer Entflechtung bestehender Mischgebiete im bzw. am Rande der bestehenden Siedlungsbereiche (Gebiete mit gleichermaßen industrieller bzw. gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung) sowohl der Erweiterung und Umsiedlung bestehender als auch der Ansiedlung neuer Betriebe dienen. Dadurch frei gewordene ehemalige Gewerbeflächen können verstärkt der Wohnnutzung bzw. auch einer wohnverträglichen Gewerbenutzung zugeführt werden.

Diese Problematik ist für die Gemeinde nur im Rahmen einer Änderung des REPRO zu lösen; die derzeitigen Festlegungen wären jedenfalls grundlegend zu überdenken, insbesondere die Festlegung, dass entlang der A9 keine Industrie- und Gewerbezone entstehen soll (ist derzeit durch die absolute Grenze nach Norden hin ausgeschlossen).

Es soll daher vorerst im Rahmen der im § 6, Abs. 3 REPRO vorgesehenen Möglichkeit das Industrie- und Gewerbegebiet westlich des Bestandes erweitert werden mit einer westlich dieses Potenzials festgelegten relativen Siedlungsgrenze für allfällige, einer den Erfordernissen künftiger Betriebe angepassten Erweiterungsmöglichkeit.

Im Zuge der geplanten Änderung des REPRO (spätestens im Jahr 2010 bis 2011) soll dann i.S. der skizzierten Zielsetzungen versucht werden, im ggstl. Teilbereich eine Änderung und somit entsprechend den Wünschen der Gemeinde umzusetzen.

U8 (12)

Das südlich der L 397 liegende Industriegebiet (Fa. Porr) soll kurz- bis mittelfristig in das IBC-Areal integriert werden (siehe auch Pkt. 10).

In Richtung Osten hin wird dieses Gebiet absolut abgegrenzt (131) wegen der östlich gelegenen Wohnbebauung.

Wie bereits weiter oben ausgeführt, wird dieser gesamte Planungsbereich U6 bis U8 als **Schwerpunkt für die industriell-gewerbliche Entwicklung** festgelegt. Die dazu notwendigen Erweiterungsflächen westlich der Autobahn A9 sind nur im Rahmen einer Änderung des Entwicklungsprogramms ausweisbar. Eine Änderung ist jedenfalls anzustreben, um den Intentionen dieses Programms gerecht werden zu können.

U9 (19)

Im südwestlichen Bereich des Ortsteiles Unterpremstätten verläuft ein wichtiger Grünzug parallel zum Schwarzen Weg, der als siedlungsnaher Freiraum für das Wohngebiet am Schwarzen Weg sowie für die geplanten Erweiterungsgebiete (südlich angrenzend und östlich der L 303) von Bedeutung ist und den Zugang zu den Erholungsgebieten am Ponigl bach sichert. Der Grünzug begründet die absolute naturräumliche Siedlungsgrenze (97) im Westen. Weiter südlich wird i.S. einer kompakten Abrundung des Gesamtraums eine straßenbegleitende Bebauungsmöglichkeit für die nächste Periode eröffnet, auch hier bildet im Westen der bestehende Grünzug eine langfristige absolute Siedlungsgrenze.

U10 (3 + 4)

Im Bereich östlich der Hauptstraße (L 303) im Ortsbereich Unterpremstätten ist die Abrundung des bestehenden Siedlungskörpers innerhalb der absoluten Siedlungsgrenzen, zur bestmöglichen Ausnützung der bestehenden Infrastruktur vorgesehen. Die absolute (siedlungspolitische) Siedlungsabgrenzung (76, z.T. 77) in diesem Bereich orientiert sich an den bestehenden Objekten bzw. deren "Außenabgrenzungen"; d.h. dass eine Durchschneidung bebauter Grundstücke zu vermeiden ist (es werden bisher außerhalb der Siedlungsgrenze gelegene Bestände wie z.B. Nebengebäude von Beständen im Bauland) ebenfalls in das Siedlungsgebiet integriert.

Außerdem sollen die derzeit noch unbebauten Flächen östlich der Hauptstraße im direkten Anschluss an das bestehende Dorfgebiet im Norden sowie an das Gewerbegebiet im Süden schrittweise geschlossen werden (zu diesem Bereich hin werden die anrainenden Siedlungsbereiche jeweils relativ abgegrenzt, um so eine schrittweise künftige Bebauung zu ermöglichen - 79, 80). Eine Wohnbebauung ist hier nach Abklärung der Immissionslage bzw. Einhaltung der Grenzwerte (Lärm) zulässig, wobei bandartige und/oder fingerförmige Baulandausweisungen jedenfalls nicht zulässig sind. Im Westen wird dieser künftige Erweiterungsbereich durch die Landesstraße begrenzt (80a).

Die absoluten Siedlungsgrenzen für diese zukünftigen Wohnbereiche werden einerseits von der Hangkante im Osten (77) und andererseits von der Grenze zur Nachbargemeinde Zettling (78) gebildet.

Sonstiges

Dieser gesamte Siedlungsbereich, bestehend aus den Teilbereichen O2 - O4, U1 - U5 sowie U9 und U10 ist entsprechend dem rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsprogramm als **überörtlicher Siedlungsschwerpunkt** festgelegt.

Die südlich angrenzenden Siedlungsbereiche entlang der Landesstraße L 303 werden zusammengefasst als eigener **örtlicher Siedlungsschwerpunkt** fest-

gelegt. Langfristig ist eine auffüllende Verbindung dieser beiden Siedlungsgebiete vorgesehen.

Die bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete im Bereich des Autobahnan schlusses A2 werden als **Schwerpunkt für die industriell-gewerbliche Entwicklung** i.S. des Regionalen Entwicklungsprogramms festgelegt.

Planungsbereich KG Unterpremstätten - Mitte - Ost

U11 (7)

Im Bereich der Klampflgründe (ehemalige Falzziegelfabrik) ist die Umnutzung von bisher Industrie- und Gewerbe in Wohnen mittlerweile erfolgt; eine Erweiterung dieses Bereiches entlang des Schwarzen Weges in Richtung Norden bis zur bestehenden Bebauung ist eine Zielsetzung; die westliche absolute Grenze (95) dieses Erweiterungsbereiches wird durch den westlich bestehenden Grünzug gebildet (siehe Teilbereich U9).

Hier wurde anlässlich der Änderung 3.06 das seinerzeitige Siedungsleitbild dahingehend geändert, dass die damalige Abgrenzung des ggstl. Siedungsbereichs den örtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten angepasst und dadurch auch inhaltlich nachvollziehbar geworden ist (die ehemalige Siedungsgrenze hat z.B. bebaute Grundstücke durchschnitten, Grünverbindungen waren über künftiges Siedungsgebiet gelegt).

U12 (8)

Im Bereich südwestlich der Kreuzung der beiden Landesstraßen verläuft eine absolute Siedungsgrenze in Form einer naturräumlichen Grenze entlang der Bach- und Teichanlagen mit einem i.S. der Festlegungen des REPRO Graz / Graz-Umgebung geforderten Mindestabstand zu öffentlichen Gewässern.

Wo es noch Erweiterungsmöglichkeiten gibt, werden relative Grenzen festgelegt (90); wo diese nicht vorhanden sind, werden absolute Grenzen fixiert (89, 91 - 94).

Diese naturräumlich und landschaftlich wertvollen Besonderheiten des Poniglbachs mit seinen Tümpeln und Teichen dürfen durch die künftige Bebauung des ggstl. Siedungsbereiches in keiner Weise beeinträchtigt werden.

Für die Baulandbereiche östlich der L 303 besteht bis zur absoluten naturräumlichen Siedungsgrenze im Osten ein geringfügiges Abrundungspotential.

Die Festlegung der absoluten Siedungsgrenze (88) im Süden des Ortsteiles Unterpremstätten erfolgt im Einklang mit dem regionalen Siedungsleitbild ("Raumordnungskonzept Grazer Feld") und soll eine weitere bandartige Siedlungsentwicklung entlang der L 303 in Richtung Süden verhindern.

Stattdessen wird eine kompakte Siedlungserweiterung innerhalb der Siedlungsschwerpunkte angestrebt.

U13 (5 + 6)

Das bestehende Gewerbegebiet wird im Siedungsleitbild entsprechend dem Bestand festgelegt. Der Schwerpunkt der zukünftigen Siedlungserweiterung in diesem Bereich soll jedoch bei Wohnnutzung liegen, ein Teil (etwa ein Drittel)

der Freifläche im Anschluss an das Gewerbegebiet soll jedoch einer künftigen wohnverträglichen gewerblichen Nutzung zugeordnet bzw. vorbehalten werden.

Östlich der Hauptstraße (L 303) sollen die derzeit noch unbebauten Flächen im direkten Anschluss an das o.a. Gewerbegebiet sowie an das im Süden bestehende Wohngebiet langfristig geschlossen werden.

Die absolute Siedlungsgrenze für diesen zukünftigen Wohnbereich bildet die Grenze zur Nachbargemeinde Zettling.

Nach Norden hin werden für die gewerbliche Entwicklung absolute Grenzen festgelegt (82), für den dort bestehenden Wohnbereich ist künftig eine Erweiterung nach Norden hin möglich (809, nicht jedoch in Richtung Gewerbenutzung (81).

Dieser gesamte Planungsbereich (U11 - U13) wird als **örtlicher Siedlungsschwerpunkt** festgelegt; im Südosten besteht mit der Gemeinde Zettling ein relativ großer, gemeinsamer Siedlungsbereich.

Planungsbereich KG Unterpremstätten - West

U14 (31)

Der Bereich des Betriebs der Fa. Saubermacher westlich der Autobahn A2 nördlich der Auffahrt bzw. des Parkplatzes zur Autobahnraststätte wird i.S. einer Bestandsfestlegung und zur Betriebssicherung einschließlich Erweiterungsflächen für den Bedarf der bevorstehenden Planperiode 4.0 als Gewerbebereich mit zusätzlichen Erweiterungsmöglichkeiten ausgewiesen (Abgrenzung mit einer relativen Siedlungsgrenze (100) bis zur Grenze der regionalen Grünzone Kaiserwald - bzw. mit einer absoluten Grenze (101) hin zur Autobahn A 2).

Der Standort der Firma Saubermacher sowie der Bereich bis bzw. inklusive der vorgenannten Teilfläche der Raststation liegt außerhalb der regionalen Vorrangzone Kaiserwald (im Siedlungsleitbild 3.0 waren diese Flächen als innerhalb der Vorrangzone gelegen ersichtlich gemacht). Eine zusätzliche Erweiterung des Gewerbebereiches bis zur Auf- und Abfahrt zur Raststation wurde zwar diskutiert, in Anbetracht dringlicherer Fälle betreffend Erweiterungen von Gewerbegebieten jedoch dann nicht weiter verfolgt.

Im südwestlichen Bereich des Gemeindegebietes befinden sich die Autobahnraststation Kaiserwald - inmitten der Grünzone Kaiserwald - und im Anschluss an das Gemeindegebiet Dobl der Ortsteil Neue Welt.

U15 (21)

Die Neue Welt grenzt unmittelbar an das Bauland des Ortes Dobl der Nachbargemeinde Dobl. Der Ort Dobl ist gemäß dem rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsprogramm als "überörtlicher Siedlungsschwerpunkt" festgelegt; auf Grund der mit diesem Siedlungsschwerpunkt vergleichbaren Lage des Baulandes in Unterpremstätten wird i.S. einer sowohl gem. § 1, Abs. 3 sowie auch gem. § 21, Abs. 3 ROG erforderlichen Abstimmung benachbarter Räume

auch das ggstl. Siedlungsgebiet in Unterpremstätten zumindest als "ergänzender" örtlicher Siedlungsschwerpunkt festgelegt.

Jedenfalls ist auf Grund der Nahelage zur Autobahn keine Erweiterungen in Richtung Norden (massive Lärmbelastung!) zulässig, die bisher schon bestehende absolute Siedlungsgrenze (114) wird mangels geänderter Planungsvoraussetzungen beibehalten. Dort vorhandene Bestände sind auch nicht als Bauland auszuweisen.

Eine geringfügige auffüllende Gebietsfestlegung zwischen den Bauländern der Neuen Welt und Dobl wird (samt absoluter Eingrenzung 114) vorgenommen, wobei für eine künftige Bebauung die Frage der Lärmfreistellung sowie der Luftschadstoffbelastung zu klären sein wird.

Das bedeutet, dass im nördlichen Teilbereich in Abstimmung mit den naturräumlichen Gegebenheiten (Kaiserwald) die östliche Begrenzung des Siedlungsgebietes als absolute naturräumliche Siedlungsgrenze 115 festgelegt wird; im südlichen Teilbereich wird eine relative siedlungspolitische Grenze (116) festgelegt, weil hier noch ein gewisses Erweiterungspotenzial bis zu den bereits vorhandenen Baubeständen im Freiland vorliegt.

Mit dieser Erweiterungsmöglichkeit soll dieser Bereich verdichtet und eine kompakte Siedlungsform geschaffen werden; ein umfassendes Erschließungs- und Strukturkonzept ist die Voraussetzung für künftige Erweiterungen.

U16 (30)

Dieser kleinräumige Siedlungsbereich entlang der Landesstraße östlich der "Neuen Welt" sollte i.S. einer Bestandsausweisung als dezentrales Siedlungsgebiet festgelegt werden; wegen Widerspruchs zu den Festlegungen des REPRO Graz / Graz-Umgebung (außeralpines Hügelland) und weil kein Siedlungsschwerpunkt geschaffen werden konnte, wurde dieser Bereich zur Gänze im Freiland belassen.

Planungsbereich KG Unterpremstätten - Süd

U17 (9)

Im südlichsten "Zipfel" der Gemeinde befindet sich die Kaiserwaldsiedlung, die aufgrund der dezentralen Lage weitab von den Gemeindezentren auf den jetzigen Bestand mittels absoluter Umgrenzung "eingefroren" wird (120 - 122).

Im regionalen Siedlungsleitbild ist für den gesamten Bereich des Kaiserwaldes die Leitfunktion "Ökologie" festgelegt, das sind z.B. Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder klimawirksame Bereiche, die einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Raumentwicklung leisten, für Besiedlung jedoch nicht vorgesehen sind (bzw. Grünzone Kaiserwald gemäß Regionalem Entwicklungsprogramm Graz/Graz-Umgebung).

Dezentrale Siedlungsgebiete

Für dieses Örtliche Entwicklungskonzept bzw. diesen Gemeindeentwicklung-

plan bedeutet das, dass entsprechend dem rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsprogramm außerhalb der als Siedlungsschwerpunkt festgelegten Siedlungsgebiete keine Baulanderweiterungen über 3.000 m² erfolgen dürfen.

Daher wurden in dezentralen Siedlungsgebieten überwiegend absolute Siedlungsgrenzen festgelegt; Ausnahmen werden extra angeführt.

Zusätzlich zu den o.a. Siedlungsgebieten bestehen noch kleinräumige Siedlungsbereiche im Freiland wie z.B. den Bereich "Am Lembach", der überwiegend als Bodenfundstätte ersichtlich gemacht ist; eine Festlegung eines kleinräumigen Siedlungsbestandes ist wegen der dezentralen und isolierten Lage, der Ersichtlichmachung als Bodenfundstätte sowie des geringen Baubestandes nicht zulässig.

Daneben gibt es noch die so genannte Thalerhofsiedlung östlich des Industrie- und Gewerbegebietes "Schwarzl". Eine Ausweisung dieses Bereiches i.S. einer Bestandssicherung ist auf Grund der bestehenden Lärmbelastung durch den Flughafen Graz-Thalerhof nicht machbar; Zu- und Umbaumaßnahmen im Rahmen der Freilandbestimmungen des Raumordnungsgesetzes sind zulässig, Baulanderweiterungen bzw. eine weitere Bebauung würde jedoch den Kriterien für eine Baulandausweisung gem. § 23, Abs. 1.5 ROG widersprechen (mangelnde Bauplatzeignung).

Verkehrsflächen - Baulanderschließung:

Zusätzlich zu den Verkehrsflächen wurde im Wortlaut zum ÖEK das bestehende Verkehrskonzept als integrierender Bestandteil des Entwicklungskonzeptes festgelegt, um die Ziele und Maßnahmen des Verkehrskonzeptes zumindest im Rahmen der örtlichen Raumplanung auf Verordnungsbasis umsetzen zu können.

Alle übrigen Flächen werden als **FREILAND** im Flächenwidmungsplan ausgewiesen.

4.3.3 Entwicklungsgrenzen / generelle Festlegungen

Ein wesentliches Element der Entwicklungspläne ist die Festlegung der Entwicklungsgrenzen der Baugebiete. In Hinblick auf den Planungszeitraum von 15 Jahren sollen Grenzziehungen so getroffen werden, dass sie sinnvolle Handlungsspielräume offen halten.

Grundsätzlich werden 2 Arten von Siedlungsgrenzen unterschieden: naturräumliche und siedlungspolitische Grenzen; diese wiederum werden unterteilt in absolute und relative Siedlungsgrenzen.

Die Abgrenzung ist jedoch an den Raumordnungsgrundsätzen (§3 ROG) und den darin enthaltenen Zielsetzungen zur Entwicklung der Siedlungsstruktur zu orientieren.

Zu eng gefasste Entwicklungsgrenzen können Entwicklungen behindern und es werden anlassbezogen vermehrt Änderungsverfahren für die Entwicklungskonzepte und -pläne erforderlich. Weder die Gemeinde noch ihr beauftragter Planer verfügen über die Fähigkeit, die Zukunft exakt voraussagen zu können; die Änderung und Fortschreibung von Plänen und Programmen wird daher immer wieder sinnvoll und erforderlich sein.

Absolute Grenzen:

Diese bilden eine Begrenzung des Baulandes ("stadtplanerische Stadtmauer"), die bei künftigen Baulandausweisungen nicht überschritten werden darf, weil eine weitere Siedlungsentwicklung über diese Grenzen hinaus aus fachlicher sowie aus örtlicher Sicht nicht vertretbar wäre. Diese Grenzen können z.B. sein: in der Natur klar ersichtliche Begrenzungen wie Waldflächen, Straßen, Geländekuppen (das wären Siedlungsgrenzen in naturräumlicher Hinsicht), oder Außengrenzen von anderen Nutzungen oder Vorrangzonen und dergl.

Eine Überschreitung dieser Grenzen würde auch ein Ausufern der Bebauung in den freien Landschaftsraum bedeuten oder völlig neue Siedlungs- bzw. Landschaftsräume anreißen, die in keinem Zusammenhang mehr mit dem bestehenden Siedlungsgebiet stehen oder auch Nutzungskonflikte mit anderen Nutzungen verursachen und dergleichen mehr (Siedlungsgrenzen in siedlungspolitischer Hinsicht).

Relative Grenzen:

Diese bilden eine Begrenzung des Baulandes, die bestehende Baugebiete nach dem derzeitigen Stand der örtlichen Siedlungspolitik abgrenzt, wo aber künftige Siedlungsentwicklungen (nach der Gültigkeitsdauer des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, das ist nach 15 Jahren) nicht von vornherein ausgeschlossen werden sollen.

Geringfügige Überschreitungen bzw. kleinräumige Ergänzungen innerhalb der o.a. Frist sind in der Größenordnung ortsüblichen Bauplatztiefe (Einfamilienwohnhausbauplatz) nach raumordnungsfachlicher Beurteilung dann zulässig, wenn die Baulandreserven des betreffenden Siedlungsgebietes innerhalb der Siedlungsgrenzen zur Gänze bzw. zumindest überwiegend bebaut sind bzw. außerdem auch dann, wenn dies aus topografischen und örtlichen Gründen zur Schaffung entsprechend bebaubarer Bauplatzflächen zweckmäßig ist.

Generell soll damit eine dem Siedlungsleitbild entsprechende Siedlungsentwicklung in zeitlich abgestufter Form gesichert und insbesondere auch bei einheitlich strukturierten Siedlungsgebieten die Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers ermöglicht bzw. erreicht werden. Dabei ist auf eine Siedlungsentwicklung von innen nach außen, d.h. vom jeweils bestehenden Baubestand weg, zu achten.

Sonstiges:

Im Bereich westlichen Gemeindegrenze werden zum Kaiserwald (Grünzone lt. REPRO Graz / GU) hin relative naturräumliche Grenzen festgelegt.

Bei diesen östlichen Siedlungsgrenzen sind nach Rücksprache mit der Abteilung 16 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung Baulückenschlüsse und Arrondierungen bzw. auch die Ausweisung von Ergänzungsflächen der benachbarten Baugebiete bzw. benachbarter Siedlungsschwerpunkte nach Einholung einer erforderlichen Rodungsbewilligung jedenfalls zulässig, die Abgrenzungen zur regionalen Grünzone des Kaiserwaldes wären somit im Einzelfall mit der Forstbehörde abzuklären.

Insgesamt dürfen jedenfalls i.S. des REPRO Graz / Graz-Umgebung nicht mehr als 3.000 m² Bauland künftig festgelegt werden; dass es durch diese Regelungen zu Ungleichbehandlungen kommen wird, ist zu befürchten, liegt jedoch nicht im Einflussbereich der Marktgemeinde Unterpremstätten.

4.3.4 Baulandmobilisierungsmaßnahmen:

Hinsichtlich der Baulandmobilisierungsmaßnahmen wird festgelegt, dass anlässlich der Revision 4.0 generell Bebauungsfristen bei Baulandreserven über 3.000m² unverbauter zusammenhängender Fläche verbindlich festgelegt werden; Baulandverträge bei Neuausweisungen werden nicht festgelegt, insbesondere dann nicht, wenn der Baulandbedarf zur Gänze mit Bebauungsfristen mobilisiert wird.

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

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

Die Fristen gem. § 26 ROG für die Bebauung werden in den Siedlungsschwerpunkten eher kurz gehalten; als Konsequenz für die Nichteinhaltung der Frist wird die Einhebung einer Investitionsabgabe festgelegt (eine Freilandausweisung würde der Festlegung Siedlungsschwerpunkt widersprechen). In den anderen Siedlungsgebieten können längere Fristen festgelegt werden; nach fruchtlosem Fristablauf werden nicht bebaute Grundstücke in das Freiland zurückgeführt.

4.4 Sachbereiche

4.4.1 Naturraum und Umwelt

Eine genaue Beschreibung zu diesem Bereich befindet sich bereits in der Bestandsaufnahme zum FWP 1.0 bzw. in den nachfolgenden Ergänzungen und Erläuterungen zu den Entwicklungskonzepten.

Es sollen daher in dieser Gruppe nur die wichtigsten Punkte kurz zusammengefasst werden.

4.4.1.1 Geologie, Klima und Bodenverhältnisse

Die Marktgemeinde Unterpremstätten liegt im Bereich des Grazer Feldes an der Grenze zum westlichen Grazer Bergland. Die westliche Hälfte der Gemeinde liegt auf der altquartären Kaiserwaldterrasse, der mächtige Schotterkörper dieser Terrasse ist mit einer Lehmauflage bedeckt. Nach Osten hin schließt, im Gelände deutlich abgestuft, die Niederterrasse des Grazer Feldes an. Sie besteht aus einem mächtigen Schotterkörper mit aufgelagerter Feinsedimentdecke. Im Südwesten reichen noch jüngere Kainachtalsedimente in das Gemeindegebiet.

Tertiärsedimente treten im Gemeindegebiet nur oberflächlich östlich von Tobelbad auf.

Das Grazer Becken liegt im Übergangsbereich vom mitteleuropäischen zum osteuropäischen Klimatypus. Das Klima ist als pannonisch mitteleuropäisch mit illyrischem Einschlag zu bezeichnen. Die Jahresmitteltemperaturen liegen zwischen 8 – 9° C, der Jahresniederschlag zwischen 800 – 900 mm.

Die Vegetationsperiode (jene Zeit, in der die Tagesmitteltemperatur höher als + 5°C liegt) beträgt rund 220 Tage, von Anfang Mai bis Mitte Oktober ist mit frostfreien Tagen zu rechnen.

An durchschnittlich 40 Tagen herrscht ganztägig Frost, an rund 104 Tagen sinkt die Temperatur zumindest einmal unter den Gefrierpunkt.

Alle o.a. Aussagen sind gleichsam vorbehaltlich der zurzeit von statten gehenden Klimaveränderung zu betrachten.

Die Bodenarten reichen von gut mit Wasser versorgten Lockersedimentbraunerden auf der Niederterrasse bis hin zu schweren Lehmböden auf der Kaiserwaldterrasse (Lehmabbaugebiete).

4.4.1.2 Vegetation

Im Gemeindegebiet sind folgende die Kulturlandschaft prägenden Vegetationselemente vorhanden: Wälder, Äcker, Wiesen, Gehölzgruppen und Baumreihen, Einzelbäume.

Der Waldbestand setzt sich in erster Linie aus Hainbuchen, Eichen, Rotbuchen und Föhren zusammen. Vereinzelt sind standortfremde Fichtenaufforstungen vorhanden. Als Besonderheit im Gemeindegebiet sind der Kaiserwald und die Schachenwälder zu bezeichnen.

Der Kaiserwald wird als "Pfeifengrasreicher Föhren-Stieleichen-Wald" bezeichnet. Neben der Föhre sind Stieleiche, Traubeneiche, Birke, Schwarzerle, Eberesche und Vogelkirsche vorhanden. Im Unterwuchs findet man Pfeifengras, Heidelbeere, Heidekraut und eine gut entwickelte Moosschicht, die auf feuchte und saure Bodenverhältnisse hinweist.

Ein kleiner Teil des Kaiserwaldes ist in Form des "heidelbeerreichen Föhrenmischwaldes" ausgebildet. Hier sind neben der Föhre auch Fichten, Rotbuchen und Edelkastanien vorzufinden.

Die Schachenwälder bedeckten ursprünglich die ganze Ebene. Heute sind nur noch kleine Reste im äußersten Osten des Gemeindegebietes vorhanden. Sie stocken auf nährstoffarmen Braunerdeböden und sind als artenarme Heidewälder ausgebildet. Neben der Rotföhre treten Stieleiche, Birke und Fichte auf, im Unterwuchs dominiert das Heidekraut neben der Heidelbeere, der Preiselbeere und dem Pfeifengras.

Die Waldbewirtschaftung erfolgt größtenteils in Form des Altersklassenwaldes mit Kahlschlag, dadurch ist vielfach eine ausreichende Durchmischung (sowohl der Arten als auch der Altersstufen) nicht gegeben – das ökologische Gleichgewicht bzw. die ökologische Vielfalt scheinen zumindest gefährdet zu sein.

Auf den Kahlschlägen breiteten sich in den letzten Jahren so genannte "Neophyten" (eingeschleppte Arten) aus. Drüsiges Springkraut, Kanadische Goldrute und Sonnenhut wurden ursprünglich als Zierpflanzen nach Europa gebracht, verwilderten und verdrängen heute die heimische Flora.

Entlang der Bäche, Teichufer und an den Böschungen der Lehmgruben kommen Schwarzerlenbrüche vor. Diese Waldgesellschaften beinhalten neben der Schwarzerle auch Grauerlen, Stieleichen, Birken, Weiden und stellen ein äußerst wichtiges Refugium für unzählige Insektenarten dar.

Baumreihen, Gehölzgruppen und markante Einzelbäume gliedern die Landschaft und wirken damit äußerst positiv auf das Landschaftsbild. Diese Elemente tragen außerordentlich viel zur ökologischen Sicherung des Naturhaushaltes und zum Erscheinungsbild der Landschaft bei. Sie stellen Kleinlebensräume für viele Vogel- und Insektenarten dar. Im Gemeindegebiet sind nur mehr vereinzelt solche Strukturen vorhanden.

Die Wiesen wurden in den letzten Jahrzehnten durch die Intensivierung der Landwirtschaft weitgehend von Ackerflächen verdrängt. Dieser Entwicklung mussten viele Kleinlebensräume und Randstrukturen weichen. Über weite Strecken ist der Landschaftsraum der Gemeinde von intensiv genutzten, "ausgeräumten" Ackerflächen geprägt.

Streuobstwiesen stellen ebenfalls einen wertvollen Lebensraum innerhalb der bäuerlich geprägten Kulturlandschaft dar - sie sind im Gemeindegebiet nur

noch vereinzelt vorhanden.

Die Äcker nehmen den größten Teil der offenen Kulturlandschaft ein. Auch hier hat sich die Art der Bewirtschaftung grundlegend geändert. Wurden vor Jahrzehnten noch Sommergerste, Klee, Weizen, Roggen, Buchweizen und Sauerkraut angebaut, ist heute in erster Linie Mais vorzufinden. Diese Monokulturen bringen jedoch Probleme mit sich: Auslaugung der Böden, vermehrtes Auftreten von Schädlingen, gesteigerter Dünge- und Spritzmitteleinsatz, Grundwasserbelastung usw. Andererseits ist jedoch auch ein Umdenken insofern zu beobachten, als in den letzten Jahren nicht mehr ausschließlich Mais angebaut wird. Dieses Umdenken wurde sicher auch dadurch noch verstärkt, als auch seitens der Konsumenten die Nachfrage nach möglichst naturnah erzeugten landwirtschaftlichen Produkten stark gestiegen ist.

4.4.1.3 Landschaftsstruktur und Landschaftsbild

Der Landschaftsraum der Gemeinde hat seine charakteristische Ausprägung im Zuge der Eiszeiten erhalten.

Während der Zwischeneiszeiten waren die Flüsse sehr wasserreich und gruben sich tief in die Schottermassen ein. Im Wechsel der Kalt- und Warmzeiten entstand so eine Folge ineinander verschachtelter Terrassen.

Im Gemeindegebiet ist diese Terrasse deutlich ausgeprägt – die Ortschaft Unterpremstätten befindet sich an der Terrassenkante.

Ansonsten sind der Landschaftsraum und das Landschaftsbild geprägt durch seine Lage in der Ebene und relativ strukturarme Ackerflächen. Die Autobahnen zerschneiden das Gemeindegebiet scherenartig von Norden nach Süden und wirken als räumliche und teilweise als visuelle Barrieren.

Laut Regionalplan des Regionalen Entwicklungsprogramms gehört die Gemeinde vier unterschiedlichen Landschaftsräumen an:
der Bereich etwa östlich der bestehenden Siedlungsbereiche von Hautendorf bis Unterpremstätten liegt in den "ackerbaugeprägten Talräumen", die westliche Hälfte der Gemeinde gehört den "außer-alpinen Wäldern und Auwäldern" an, die Hauptsiedlungsgebiete östlich der A2 gehören zu den "Siedlungs- und Industrielandschaften", der Rest der Gemeinde (das sind die übrigen Siedlungsbereiche samt zugehörigen Freiflächen außerhalb der Waldbereiche) sind dem "außer-alpinen Hügelland" zuzuordnen.

Diese Einteilung in unterschiedliche Landschaftsräume hat auch unterschiedliche Folgen in Bezug auf künftige Nutzungen und Festlegungen:
ackerbaugeprägte Talräume dürfen nicht weiter zerschnitten bzw. segmentiert werden, im Grazerfeld sind auch die naturräumlichen Voraussetzungen zur Biotopvernetzung zu schaffen; hochwertige Lebensräume (Biotope und dergl.) sind von störenden Nutzungen freizuhalten;
außer-alpine Wälder und Auwälder sind als ökologische und kleinklimatologische Ausgleichsflächen langfristig zu erhalten und von störenden Nutzungen freizuhalten;
Siedlungs- und Industrielandschaften sind durch Erhöhung des Grünflächenanteils bzw. des Anteils unversiegelter Flächen in Wohn- und Kerngebiete zu

attraktivieren, Immissionsbelastungen sind zu vermeiden;
das außeralpine Hügelland ist in seiner kleinteiligen Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen in seinem vielfältigen Erscheinungsbild zu erhalten; außerhalb festgelegter Siedlungsschwerpunkte sind künftig nur noch Bauländerweiterungen im Gesamtausmaß von max. 3.000 m² zulässig.

Auf diese Weise sollen einerseits das Bauen außerhalb der Siedlungsschwerpunkte eingedämmt und andererseits die Siedlungsschwerpunkte selbst gestärkt und aufgewertet werden.

Weiter sind im Regionalplan Vorrangzonen festgelegt, von denen auch die Gemeinde Unterpremstätten betroffen ist. Diese Zonen sollen einerseits von weiterer Versiegelung und Bebauung freigehalten werden - Grünzonen dienen dem Schutz der Natur- und Kulturlandschaft und ihren Faktoren und/oder der Naherholung; andererseits sollen damit Flächen für regional bedeutsame wirtschaftliche Nutzungen gesichert werden.

So sind die im Osten der Gemeinde gelegenen Landwirtschaftlichen Flächen als "landwirtschaftliche Vorrangzone" festgelegt, der Bereich des Kaiserwaldes ist als Grünzone ausgewiesen; westlich von Unterpremstätten (zwischen A2 und Kaiserwald) sowie auch im Nordosten (zwischen Mitterstraße und A9) gibt es regionale Rohstoffvorrangzonen.

4.4.1.4 Wasserhaushalt

In Unterpremstätten befinden sich der Doblbach, der Gepringbach, der Pöniglbach und der Laabach. Sie sind relativ klein und zeigen sich heute noch streckenweise in natürlichem Zustand. Der Laabach fließt jedoch über weite Strecken ohne Uferbegleitvegetation.

Im Gemeindegebiet sind zahlreiche stehende Gewässer vorhanden. Ein großer Teil dieser Teiche ist menschlichen Ursprungs und aus dem Schotter- und Lehmabbau entstanden.

Diese Teiche stellen entweder wertvolle "Biotop aus zweiter Hand" dar und sind relativ unberührt bzw. ihrer Entwicklung überlassen oder werden intensiv für diverse Freizeitaktivitäten genutzt (z.B. Schwarzlsee, Klingerteich, Samitzteich und dergl.).

Die Fachabteilung 19A des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung weist in ihrer Stellungnahme zur Revision auf die vorhandenen Bachläufe samt bestehenden Hochwasserabflussbereichen und -gefährdungszonen hin und führt aus, dass diese bei allen künftigen Festlegungen im FWP (z.B. Baulandausweisungen) zu berücksichtigen sind.

Aus ökologischen Gründen ist (abgesehen von etwaigen Hochwassergefährdungen) an allen Gewässerläufen ein 10 m breiter Uferstreifen vorzusehen, der u.a. auch der Erhaltung bzw. Wiederherstellung naturnaher Strukturen (Uferbegleitbewuchs) dienen soll und daher von jeglicher Bebauung und/oder Intensivnutzung im Freiland freizuhalten ist; Baulückenschließungen geringen Ausmaßes können ausnahmsweise gewährt werden.

Zur Sicherstellung des Wasserhaushaltes ist darauf zu achten, dass möglichst viel unbelastetes Meteorwasser an Ort und Stelle zurückgehalten und zur Versickerung gebracht wird.

Bei beabsichtigter Baulandausweisung im Gewässernahbereich soll vorzeitig mit den zuständigen Stellen Kontakt aufgenommen werden (Koordinationsgespräch Gemeinde, Ortsplaner, Fachabteilung 13B und 19A, Baubezirksleitung Graz-Umgebung, Forsttechnischer Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung); dies vor allem, um etwaige spätere Einwendungen und Nutzungskonflikte zu vermeiden.

4.4.1.5 Luft - Lärm

Hinsichtlich Lärmbelastung ist insbesondere bei der Festlegung von Baugebieten darauf zu achten, dass eine gegenseitige Beeinflussung von z.B. Wohnen und gewerblicher Nutzung von vornherein vermieden wird.

Das gilt gleichermaßen für lärmintensive Bereiche entlang der beiden Autobahnen. Hier werden einerseits bei bestehenden Beeinträchtigungen Maßnahmen notwendig sein, die Lärmbelastung auf ein erträgliches Maß zu reduzieren.

Andererseits wird durch das Festlegen von absoluten, nicht überschreitbaren Siedlungsgrenzen sowie von entsprechenden Freihaltebereichen und Lärmschutzzonen eine an Lärmemittenten heranrückende Bebauung und damit eine unzumutbare Beeinträchtigung auszuschließen sein.

Das REPRO sieht vor, dass Flächen, die für das Kleinklima, den Luftaustausch und die Luftgüte bedeutsam sind, von weiterer Bebauung freizuhalten bzw. die bauliche Nutzung und Gestaltung auf die klimatischen Gegebenheiten auszurichten sind.

4.4.1.6 Rohstoffe

Intensivnutzungen im Gemeindegebiet sind durch den Schotter- und Lehmbau gegeben.

Rohstoffvorkommen gibt es in Unterpremstätten in mehrerlei Hinsicht: so bestehen Schotterabbaugebiete östlich der A9, die z.T. bereits stillgelegt und nunmehr i.S. der Leitfunktion Naherholung für touristische und Freizeitzwecke genutzt werden sollen; noch bestehende bzw. potenzielle Abbauf Flächen in diesem Bereich sind als regionale Rohstoffvorrangzone festgelegt.

Anders verhält es sich mit der regionalen Rohstoffvorrangzone westlich von Unterpremstätten im Bereich zwischen der A2 und dem Kaiserwald; hier wird laut REPRO diese Zone als Grünzone eingestuft. Das bedeutet, dass diese Zone dem Schutz der Natur- oder Kulturlandschaft und ihrer Faktoren und/oder Naherholung dient. Die Festlegung von Bauland und bestimmten Sondernutzungen im Freiland ist jedenfalls unzulässig.

Darüber hinaus gab es in Unterpremstätten Lehmbaugebiete und dergleichen, die jedoch überwiegend aufgelassen sind und je nach Lage künftig den Grünzonen bzw. der Nutzung als potenzielles Siedlungsgebiet zuzuordnen

sein werden - siehe dazu die Festlegungen im Gemeindeentwicklungsplan.

Ergänzend wird noch angemerkt, dass lt. Bescheid des Bundesministeriums für Arbeit und Wirtschaft vom Oktober 2007 das Bergbauggebiet auf dem Grundstück Nr. 66/3 der KG Hautzendorf aufgelassen worden ist.

4.4.1.7 Nutzungen und Nutzungsbeschränkungen

Die Landschaft wird zum überwiegenden Teil intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau), rund 42 % der Fläche ist mit Wald bestockt.

Die intensive ackerbauliche Nutzung bringt vor allem ökologische Probleme mit sich: Beeinträchtigung der Flora und Fauna durch intensiven Dünge- und Spritzmitteleinsatz, Beeinträchtigung des Grundwassers, usw.

Grundsätzlich ist die Erhaltung und Unterstützung der landwirtschaftlichen Betriebe notwendig - es sollten jedoch gezielte Maßnahmen im Bereich der ökologischen Bewusstseinsbildung erfolgen. Hier wäre ergänzend festzuhalten, dass auf diesem Gebiet in den letzten Jahren getan worden ist und daher auch ein Umdenken langsam Platz greift (siehe dazu den Boom, den derzeit insbesondere Bio-Produkte zu verzeichnen haben).

Eine intensive Nutzung der Landschaft für unterschiedliche Freizeitaktivitäten ist im Bereich des Schwarzl-Freizeitzentrums gegeben. Dieses ehemalige Schotterabbaugebiet hat sich in den letzten Jahren zu einem attraktiven Anziehungspunkt entwickelt und ist als Leitprojekt innerhalb der Gemeindeentwicklung anzusehen.

Weitere Intensivnutzungen im Gemeindegebiet sind durch den Schotter- und Lehmbau gegeben. Die aufgelassenen Ziegel- und Schotterteiche stellen zum Teil hochwertige Biotop dar, eine vielfältige Flora- und Fauna hat sich in diesen "Lebensräumen aus zweiter Hand" angesiedelt.

Wasserwirtschaftliche Interessen sind in erster Linie durch das Grundwasserschutz- und -schongebiet Kalsdorf im Osten des Gemeindegebietes gegeben.

Alle Gewässer im Gemeindegebiet befinden sich im Betreuungsbereich der Bundeswasserbauverwaltung. Am Gepringbach besteht bereits ein Hochwasserrückhaltebecken (im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht).

Für den Laabach existiert eine Studie über den Gesamtlauf, eine Überprüfung der Abflussverhältnisse (betreffend Hochwassersicherheit bestehender Objekte und auch im Hinblick auf eine weitere Baulandentwicklung im Gewässernahbereich) ist anzustreben. Weite Teile dieses Baches haben kaum oder keine gewässerbegleitende Vegetation. Die Bepflanzung der Uferzonen ist anzustreben, damit erfolgt eine sowohl ökologische als auch visuelle Aufwertung dieses Landschaftsraumes.

Für den Doblach ist die Errichtung eines Hochwasserrückhaltebeckens geplant. Die derzeitigen Überflutungsgrenzen (bis HQ 25) sind im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht.

Aus schutzwasserwirtschaftlicher Sicht ist jede weitere Reduktion der noch vorhandenen Überflutungs- und Retentionsräume zu vermeiden. Eine fortschreitende Ausschaltung dieser Flächen bewirkt eine Erhöhung der Abflussspitze im Unterlauf des Gewässers, d.h. die Hochwassergefahr in diesen Bereichen wird verstärkt, und widerspricht somit dem öffentlichen Interesse.

Ökologisch besonders wertvolle Gebiete sind gem. der Steirischen Biotopkartierung als Biotope ausgewiesen. Es sind dies die Biotope Nr. 06.168 am Gepringbach, sowie zwei Biotope (Nr. 06.169 und 06.170) im Schachenwald.

Weiters befindet sich ein geschützter Landschaftsteil (Klingerteich und Umgebung), sowie ein Naturschutzgebiet (NSG 65c - "ehemaliges Lehmmaßbaugelände in Unterpremstätten") im Gemeindegebiet.

4.4.1.8 Leitprojekte für den Bereich Naturraum

ZIELE:

Leitprojekt Schwarzl-Freizeitzentrum

Das auf dem Gemeindegebiet liegende Schwarzl-Freizeitzentrum (SFZ) weist aufgrund seiner überregionalen Bedeutung ein sehr großes Entwicklungspotenzial für das Grazer Feld auf.

Das Freizeitzentrum hat durch die Investitionen in die Internationale Gartenausstellung 2000 (IGS 2000) nachhaltige räumliche Impulse erhalten. Die Nachnutzung der neu gewonnenen Parklandschaft (Berggarten) wird zu großen Synergieeffekten zwischen den Schwarzlseen und der neuen Parklandschaft führen. Die dadurch entstehenden Freiraumimpulse sollen in Zukunft vom Business-Areal sinnvoll genutzt und weiterentwickelt werden. Die Errichtung des Skulpturenparks war ein wichtiger Schritt in diese Richtung.

Es ergeben sich somit folgende wichtige raumplanerische Positionierungen für das Gebiet des SFZ:

- o gezielter weiterer Ausbau des regionalen Freizeit- und Naherholungszentrums SFZ
- o damit verbunden auch der Ausbau der ehemaligen Schotterabbaugelände für die touristische und Freizeitnutzung
- o gezielter Ausbau des Business-Areals unter Einbeziehung eines optimal nutzbaren Freiraumsystems

Leitprojekt Vernetzung und Aufwertung vorhandener Grünraumverbindungen, Ergänzung fehlender Grünverbindungen

Im Gemeindegebiet von Unterpremstätten liegen mehrere ehemalige Schotterabbaugruben und einige wertvolle Feuchtbiootope. Diese Naherholungspotenziale bzw. ökologisch wertvollen Bereiche müssen vernetzt und erweitert werden. Fehlende Strukturen innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen und entlang des Laabaches sind zu ergänzen.

Durch eine sinnvolle Vernetzung der genannten landschaftlichen Elemente mittels gezielter Ausbaus von Fuß-, Rad-, Lauf- und Reitwegen und Naherholungseinrichtungen können wichtige Naherholungszonen für die Gemeinde Unterpremstätten entstehen (wie z.B. entlang des Laabaches).

Das Konzept der Vernetzung der Grünraumverbindungen wird daher von der Gemeinde als nachhaltiges (zukunftsfähiges) Leitprojekt definiert und entwickelt. Bei der Entwicklung zukünftiger Baulandbereiche im Gemeindegebiet soll auf die Vernetzung vorhandener Strukturen geachtet werden.

Die sinnvolle Verbindung von Freiräumen und sanften Sportnutzungen führt einerseits zur nachhaltigen Verbesserung der Vitalität der für das Mikroklima in Unterpremstätten wichtigen sensiblen Landschaftsräume und ermöglicht andererseits die verstärkte Nutzung des wirtschaftlichen Potenziales des Naherholungstourismus.

Der Ausbau des SFZ und die gleichzeitige Vernetzung vorhandener Freiräume und landschaftlicher Strukturelemente stellen wichtige Weichen für die Verbesserung des Standortpotenziales der Gemeinde Unterpremstätten und des Grazer Feldes dar.

MASSNAHMEN:

- o Zum Schutz der leistungsfähigen Landwirtschaft im Grazerfeld, im Sinne von § 3 Abs. 9 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes i.d.g.F. ist ein Übergreifen des Baulandes auf die wertvollen landwirtschaftlichen Flächen zu vermeiden. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die geschlossenen Ackerflächen zwischen A9 (Phyrnautobahn) und westlich bestehenden Siedlungsgebiete bis auf die festgelegten Entwicklungsbereiche der Wohngebiete bzw. die vorgesehenen Industriegebiete samt deren Erweiterungsflächen am Knoten Schachenwald im Entwicklungsplan für andere Nutzungen nicht herangezogen werden.
- o Durch gezielte Unterstützung der Gemeinde ist eine "ökologische Bewusstseinsbildung" der Bauern und Bäuerinnen zu forcieren. Nur durch eine nachhaltige Landbewirtschaftung kann das Naturraumpotenzial der Gemeinde erhalten bleiben.
- o Die im Gemeindegebiet befindlichen Waldgebiete (Kaiser- und Schachenwald sowie die anderen Waldgebiete) sind für die Forstwirtschaft und Naherholung von besonderer Bedeutung. Jede Nutzung des Waldbodens, außer für Forstzwecke, ist streng zu unterbinden. Großräumige Rodungen sind unbedingt zu vermeiden; kleinflächige Rodungen dürfen nur bei Vorliegen nachweisbarer öffentlicher Interessen genehmigt werden. Weitere Rodungen zum Zwecke des Lehmabbaus sind, soweit es in den Kompetenzen der Gemeinde liegt, zu verhindern.
- o Die Nutzung weiterer Flächen für den Lehmabbau wird von der Marktgemeinde nur bei Berücksichtigung eines ausreichend dimensionierten Pufferstreifens zu Siedlungsgebieten sowie bei einer entsprechend festgelegten Rückführung in Wald- bzw. Erholungsflächen unterstützt.

- Durch gezielte Lärmschutzmaßnahmen sind Siedlungsgebiete vom Verkehrslärm zu schützen. Durch die geplante Umstrukturierung der Baurestmassendeponie soll eine neue hochwertige Naherholungszone für Unterpremstätten gewonnen werden.
- Der Grundwasserschutz im Grazerfeld, insbesondere im Einzugsgebiet der Brunnen Kalsdorf, hat Priorität. Es sind daher jegliche Grundwasserverschmutzungen durch unkontrollierte Abwasserentsorgung, Überdüngung und weitere Nassbaggerungen westlich der A9 zu vermeiden, ein Schotterabbau und/ oder Schotteraufbereitungsanlagen westlich der A9 werden seitens der Gemeinde generell abgelehnt.
Insbesondere sind unzulässige Maßnahmen für das Grundwassergebiet Kalsdorf zu verhindern.
- Die Gemeinde hat im Siedlungsbereich ein fast flächendeckendes Kanalnetz. Wohnobjekte, die nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden können, sind dem Stand der Technik gemäß zu entsorgen.
- Unkontaminierte Niederschlagswässer sollen auf den Grundstücken versickert werden. Bei der Oberflächenentwässerung der Industrie- und Gewerbeareale sind strenge Maßnahmen zu ergreifen.
- Die im Gemeindegebiet befindlichen Teiche und Biotope sind unbedingt zu erhalten und nach Möglichkeit als ökologische Vorrangzonen zu kennzeichnen.
Dieses Ziel ist durch die Ausweisung einzelner Bereiche als Biotope, Naturschutzgebiet bzw. geschützter Landschaftsteil zum Teil erreicht. Weitere ökologisch wertvolle Bereiche, z.B. südlich des Naturschutzgebietes (Kontaktaufnahme mit der Naturschutzabteilung der Steiermärkischen Landesregierung), sind ebenfalls zu kennzeichnen.
Die Erhaltung bzw. Ergänzung der bestehenden Grünverbindungen, wie sie im Gemeindeentwicklungsplan dargestellt sind, ist anzustreben. Im Gemeindegebiet liegen mehrere ehemalige Schotterabbau- und Lehmbaugebiete und einige wertvolle Feuchtbiotope. Schutz der ehemaligen Lehmbaugebiete im Kaiserwald. Diese Naherholungspotenziale bzw. ökologisch wertvollen Bereiche sollen vernetzt und erweitert werden.
Durch eine sinnvolle Vernetzung der genannten landschaftlichen Elemente mittels gezielten Ausbaus von Fuß-, Rad-, Lauf- und Reitwegen und Naherholungseinrichtungen können wichtige Naherholungszonen für die Gemeinde Unterpremstätten entstehen (insbesondere östlich des Laabaches soll innerhalb der bewilligten Freihaltezone ein entsprechender Geh- und Radweg geschaffen werden; dieser Weg soll auch der Pflege und der Erweiterung des Gerinnes des Laabaches dienen).
- Die Siedlungsgebiete der Gemeinde sind durch gezielte Bepflanzungen (Streuobstwiesen, Alleen und dergleichen) in die umgebende Landschaft einzubinden.
Das gilt auch für Industrie- und Gewerbegebiete und deren Randbereiche.

4.4.2 Siedlungsentwicklung und Bevölkerung

4.4.2.1 Lage - räumliche Zuordnung

Räumliche Einordnung

Die Marktgemeinde Unterpremstätten ist Teil des Gerichts- und politischen Bezirkes Graz-Umgebung und besteht aus den Katastralgemeinden Unterpremstätten, Oberpremsstätten und Hautzendorf. Unterpremstätten nimmt aufgrund seiner Lage im Grazer Feld eine besondere raumplanerische Stellung ein. Die großen räumlichen Entwicklungspotenziale der Gemeinde führten in den letzten Jahren zu einem rasanten Wachstum in den Bereichen der Wirtschaft, der Siedlungstätigkeit und bei der Zahl der Einwohner der Marktgemeinde.

Die Gemeinde verfügt im Grazer Feld über eine ausgezeichnete Verkehrerschließung: sie wird durch die in Ost-West-Richtung verlaufende Südautobahn A2 und durch die in Nord-Süd Richtung verlaufende A9 überregional angebunden. Durch die GKE Eisenbahn ist die Gemeinde regional sehr gut vernetzt.

Unterpremstätten umfasst eine Katasterfläche von 1.776,53 ha, davon sind:

42,5 % mit Wald bestockt, 36,3 % sind landwirtschaftliche Nutzfläche, großteils mit hoher Bodenbonität, 7,7 % Verkehrsfläche, 4,1 % Gewässer, 3,2 % Gärten, 1,7 % bebaute Fläche und 4,6 % sonstige Flächen.

Der Dauersiedlungsraum beträgt mit 947,45 ha 53,3 % der Gesamtkatasterfläche der Gemeinde (Quelle ÖSTZA).

Zentralörtliche Funktion

Im Regionalen Entwicklungsprogramm (REPRO) der Planungsregion Graz und Graz- Umgebung vom 25.10.2005 ist für die Marktgemeinde Unterpremstätten Folgendes festgelegt:

- o die Gemeinde ist als teilregionales Versorgungszentrum (Nahversorgungszentrum i.S. des Landesentwicklungsprogramms) festgelegt; diese Festlegung hat Auswirkungen auf die Zulässigkeit von Einkaufszentren;
- o weiters ist die Gemeinde als regionaler Industrie- und Gewerbegebiet Industrie- und Gewerbebestandort festgelegt

Die Positionierung der Gemeinde in der Region des Grazer Feldes im Regionalen Entwicklungsleitbild 1999 erfolgt:

- o durch den gezielten Ausbau des Airport Business Centers (ABC Areal) Graz.
- o durch Ausbau des Centers zu einem "Multifunktionalen Wirtschafts- und

Technologiezentrum" als internationale Drehscheibe für die EU-Zukunftsregion Süd-Ost.

Die Marktgemeinde soll als Nahversorgungszentrum mit einer tragenden Bevölkerungszahl von ca. 4.600 Einwohnern (einschließlich der Nachbargemeinden) weiterentwickelt werden. Nahversorgungszentren sind Orte mit einem öffentlichen und privaten Güter- und Leistungsangebot des Grundbedarfes der Bevölkerung für mehrere Gemeinden. Unterpremstätten erfüllt diese Funktion insbesondere für die Gemeinden Dobl, Zwaring, Pöls und Zettling und ist in der zentralörtlichen Einstufung daher gleichzeitig auch als Entwicklungsstandort für Wohnen zu betrachten.

Diese Funktion als Nahversorgungszentrum (bzw. davon abgeleitet als Entwicklungsstandort - Wohnen) soll gezielt im räumlichen Leitbild von Unterpremstätten gesteuert und entwickelt werden.

4.4.2.2 Ortsbild - Bebauung - Kulturgüter

Die Besiedlung konzentriert sich eher im Mittelbereich der Gemeinde entlang der Landesstraße L 303 im Norden in Hautzendorf beginnend, wobei im Bereich von Oberpremstätten der Siedlungsraum sich bis hin zu Kaiserwals verbreitert, um dann weiter im Süden sich wieder auf eine Bebauung direkt entlang der Landesstraße zu reduzieren.

Der östliche Teil des Gemeindegebietes wird etwa bis zur Autobahn A9 landwirtschaftlich genutzt, östlich der Autobahn besteht im Norden der Schwerpunkt der Erholungs- und Freizeitnutzung, um den Anschlussbereich Schachenwald hat sich ein Schwerpunkt der industriell-gewerblichen sowie wirtschaftlich-technologischen Nutzung entwickelt.

Der Westen der Gemeinde ist überwiegend von den Flächen des Kaiserwaldes bedeckt, welcher als Regionale Grünzone einen wesentlichen ökologischen und Erholungsfaktor darstellt.

Westlich am Rand des Kaiserwaldes haben sich kleinräumige Siedlungsbereiche entwickelt, die überwiegend als ergänzende Siedlungsteile von Siedlungsgebieten in den angrenzenden Nachbargemeinden zu betrachten sind.

Daneben gibt es noch vereinzelt kleinräumige Siedlungsansätze.

Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung in der Gemeinde sind der überörtliche Siedlungsschwerpunkt Unterpremstätten - Oberpremstätten, der zusammen den Hauptsiedlungs- und -entwicklungsbereich bildet; weiteres örtliche Siedlungsschwerpunkte sind Hautzendorf sowie als südliche Erweiterung vom Ortsgebiet Unterpremstätten die Bebauung beiderseits entlang der Landesstraße L 303.

Die überwiegende Bauform ist das ein- bzw. zweigeschossige Einfamilienwohnhaus. Daneben bestehen insbesondere im Kernbereich des Hauptortes Mehrfamilienobjekte bzw. Geschossbauten.

Es gibt in der Gemeinde eine Reihe von Kulturgütern und sonstige Objekte unter Denkmalschutz (wie z.B. das Schloss Premstätten, die Pfarrkirche St. Thomas, etc.) sowie weitere kulturelle Einrichtungen (z.B. den Skulpturenpark, um nur eine derartige Institution zu nennen), deren Erhaltung im öffentlichen Interesse steht.

Alle diese Objekte werden im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht.

4.4.2.3 Wohnbau

Laut Häuser- und Wohnungszählung 2001 weist die Marktgemeinde 986 Gebäude, davon 85 Nichtwohngebäude auf. Der Gebäudebestand in der Marktgemeinde Unterpremstätten ist zwischen 1991 und 2001 um rund 33,6 % gestiegen (738 Gebäude im Jahr 1991).

Von diesen Gebäuden insgesamt sind 901 Wohngebäude; in diesen Wohngebäuden befinden sich 1.248 Wohnungen, davon sind 1.170 als Hauptwohnsitz gemeldet.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug 2001 etwa 2,7, das ist einer leichter Rückgang gegenüber 1991; damals betrug dieser Wert 2,9.

Zwischen 2001 und 2007 wurden laut Auskunft der Marktgemeinde insgesamt knapp 75 Wohnobjekte bewilligt, die Zahl der Haushalte stieg in diesem Zeitraum von 1.180 auf knapp 1.300. Das Verhältnis zwischen Wohneinheiten in Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern zu Mehrfamilienhäusern lag dabei bei 83 zu 17 %. Umgerechnet auf einen 5-jährigen Betrachtungszeitraum ergibt sich ein durchschnittlicher Baulandbedarf i.S. einer linearen Fortschreibung mit einer Steigerungsrate von knapp 1,7 % / Jahr (das ergibt etwa einen künftigen Bestand von etwa 1.405) von rund 105 Wohneinheiten für die nächste Planungsperiode.

4.4.2.4 Bevölkerungsentwicklung - natürliche / Wanderungen

Bevölkerungsentwicklung

Anmerkung: Bei den Bevölkerungszahlen und in der Folge auch bei den Geburten- und Sterbezahlen gibt es zwischen den Daten der Volkszählung und den Marktgemeindedaten aufgrund der unterschiedlichen Zählweisen teilweise große Unterschiede. Genaue Vergleiche sollten daher eher kritisch betrachtet werden, Trends in der Entwicklung lassen sich jedoch durchaus ableiten.

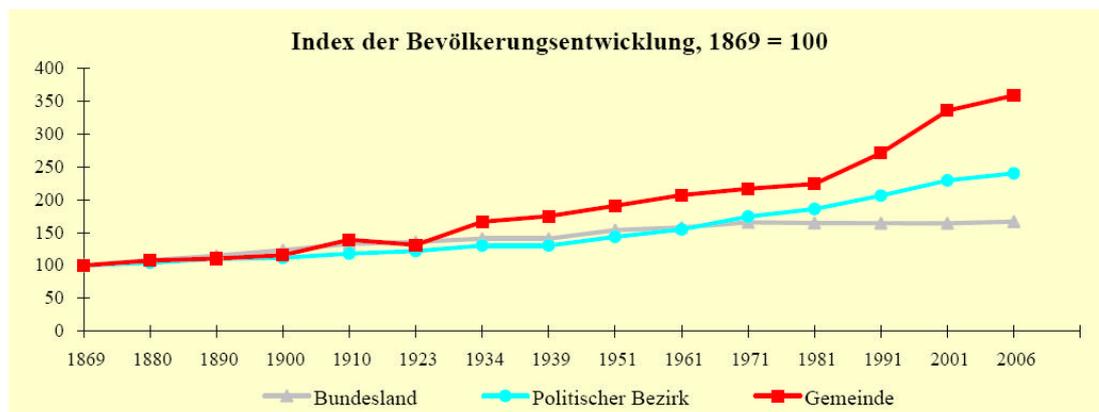
Am Stichtag 31.12.2005 hatten in der Marktgemeinde Unterpremstätten 3.408 Personen ihren Hauptwohnsitz gemeldet. In den letzten Jahrzehnten ist ein kontinuierlicher Bevölkerungsanstieg festzustellen, was vor allem auf die hohen räumlichen Potentiale der Gemeinde zurückzuführen ist (sehr gute Verkehrsanbindung im Grazer Feld, Umlandgemeinde von Graz).

Von 1981 bis 1991 betrug das Bevölkerungswachstum knapp 24 %, von 1991

bis 2001 erhöhte sich das Wachstum auf etwa 26 %.

In der Anpassung des ÖEK wurde der Trend der Jahre 1997 bis 2001 im Ziel-szenario für das Bevölkerungswachstum bis 2006 als Grundlage herangezogen, was einer maßvollen Erhöhung der Bevölkerungszahl entspricht.

Dieses Szenario entspricht auch den Leitlinien des Raumordnungskonzeptes der Steiermärkischen Landesregierung (Raumordnungskonzept Grazer Feld, 1999).



Die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahrzehnte (ab etwa 1980) ist durch eine sowohl positive Geburten- als auch eine positive Wanderungsbilanz gekennzeichnet.

Sozioökonomische Struktur

Das Gemeindegebiet von Unterpremstätten, Stand 2001, umfasst eine Katasterfläche von 1.776,53 ha; das ergibt auf Grund der Einwohnerwerte der Volkszählung 2001 bezogen auf die Katasterfläche eine Bevölkerungsdichte von 179 Personen/km². Dieser Wert hat sich seit der vorletzten Volkszählung um über 23 % erhöht (1991 waren es rund 145 Personen/km²).

Die Bevölkerungsverteilung ist folgendermaßen gekennzeichnet:

Der Altersaufbau in der Marktgemeinde Unterpremstätten zeigt ein im Wesentlichen positives Bild. Der Anteil der jugendlichen und erwerbstätigen Bevölkerung ist um einiges höher als der Anteil, der aus dem Arbeitsprozess auf Grund des Alters ausgeschiedenen. Verschiebungen in der Alterspyramide zugunsten des Anteils älterer Personen in der Bevölkerung sind jedoch auch in Unterpremstätten zu erkennen; dieser Anteil wird stetig größer.

Der Ausbildungsstand der Bevölkerung in der Marktgemeinde stellt sich folgendermaßen dar (Statistik Austria 2001):

32,8 % der Wohnbevölkerung über 15 Jahre hat als höchste Ausbildung die Pflichtschule absolviert, 37,3 % eine Lehre, 10,6 % eine Fachschule, der Rest verteilt sich auf BHS, AHS und Hochschulen.

Der Ausländeranteil an der Wohnbevölkerung in der Marktgemeinde ist seit

der vorletzten Volkszählung bis heute etwa 4 % der Gesamtbevölkerung gleich bleibend; der Großteil der ausländischen Bevölkerung kommt aus Kroatien, am zweitstärksten sind Bürger aus der BRD vertreten.

Haushalte

Im Jahr 1991 gab es 884 Haushalte in der Marktgemeinde, 2001 waren es 1.249 (Stand 22.11.2001). Zwischen 1991 und 2001 kam es zu einem Anstieg der Haushalte um rund 41 %. (Angaben ÖSTAT und Gemeinde).

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Marktgemeinde liegt im Jahr 2001 bei 2,7 Personen pro Haushalt und damit unter dem Bezirks- und Landesdurchschnitt (Quelle Gemeinde). Diese Zahl hatte sich in den Jahren davor stetig verändert.

In der Anpassung des ÖEK wird die Haushaltsgröße von derzeit 2,6 (2007) auf 2,4 bis 2,5 zu reduzieren sein, um der zu erwartenden allgemeinen Entwicklung in der Marktgemeinde (Haushaltsentflechtung, Single-Haushalte, Scheidungsraten, Umlandgemeinde von Graz) Rechnung tragen zu können.

Analyse und Prognose

Die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre in der Marktgemeinde ist durch einen konstanten Zuwachs gekennzeichnet. Dieser ist vor allem durch die positiven Wanderungsbilanzen der letzten Jahre begründet.

Der Anteil der im Berufsleben stehenden und jüngeren Bevölkerungsgruppe ist wesentlich höher, als der aus dem Arbeitsprozess aufgrund des Alters ausgeschiedenen, dies ist vor allem auf die positive wirtschaftliche Entwicklung der Marktgemeinde zurückzuführen. Die Alterstruktur ist ausgeglichen, bzw. ist eine Zunahme der älteren Bevölkerungsschichten dem allgemeinen Trend folgend festzustellen.

Auch die Zahl der Haushalte ist in den letzten Jahrzehnten beständig angestiegen, und zwar überdurchschnittlich hinsichtlich des allgemeinen steiermarkweiten Anstieges. Dieser Anstieg resultiert hauptsächlich aus der starken Haushaltsentflechtung (Haushaltsverkleinerung).

Der Zuwachs an Haushalten in Unterpremstätten resultiert jedoch auch aus der positiven wirtschaftlichen Entwicklung und der guten geographischen Lage im Grazer Feld (sehr gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz).

Aufbauend auf diese Daten wurde für die Gemeinde Unterpremstätten folgendes Entwicklungsszenario betreffend die Bevölkerung errechnet:

Für die nächste Planungsperiode (d.i. bis etwa zum Jahr 2013 bis 204) ist bei einer Zugrundelegung der bisherigen Entwicklung mit einer weiteren Bevölkerungszunahme um die 300 Personen zu rechnen.

Diese Zahl ergibt sich aus der Aufteilung der Geburten- und Wanderungsbilanzen auf die letzten 20 Jahre und der Fortschreibung des daraus ermittelten Trends.

4.4.2.5 Baulandbedarf

Baulandbedarfsschätzung bis 2013

Die Ermittlung des Bedarfs an Bauland als Voraussetzung für die Flächenwidmungsplanung hat erst in der zweiten Generation der Raumplanungsgesetze Bedeutung erlangt. Trotz großzügig ausgewiesener Baulandreserven in manchen Gemeinden zeigt sich eine zunehmende Knappheit an Bauland für Wohnungen und Betriebe. Die Mobilisierung der vorhandenen Baulandreserven stellt sich dabei als großes Problem dar.

Zur Gewährleistung des sparsamen Umgangs mit dem Bauland ist eine vorausschauende Baulandbedarfsermittlung für einen Planungszeitraum von fünf Jahren (das ist die Gültigkeitsdauer des nächsten Flächenwidmungsplans) erforderlich.

Im Raumordnungskonzept Grazer Feld der Steiermärkischen Landesregierung wird im Punkt "Maßnahmen" darauf hingewiesen, dass im Dorfbereich von Unterpremstätten nur eine maßvolle Erhöhung der Bevölkerungszahl und Verdichtung im öffentlichen Verkehrseinzugsbereich erfolgen soll. Als übergeordnetes Ziel gilt die Erhaltung der kompakten Siedlungskerne, das heißt Auffüllen der bestehenden Siedlungsansätze.

Erweiterungen werden nur in einzelnen Bereichen als sinnvoll und zielführend erachtet.

Baulandmobilisierung - siehe auch Kapitel 4.3.4:

Zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs ist es notwendig, vereinzelt neues Bauland auszuweisen. Dieses kann jedoch ausnahmslos nur im Anschluss an bestehende Siedlungsgebiete erfolgen. Die bereits vorhandenen Baulandreserven sind kaum mobilisierbar; daran hat auch die Novelle 2003 zum Raumordnungsgesetz nicht viel geändert.

Ansonsten gilt das im Kapitel 4.3.4 Gesagte.

Einflussgrößen auf den Flächenbedarf:

Die Entwicklung der Einwohner-, Haushalts- und Wohnungszuwächse hat sich in den letzten 30 Jahren auseinander bewegt. Während die Wohnbevölkerung in diesem Zeitraum in Österreich um rund 10 % zugenommen hat, ist die Anzahl der Haushalte um über 30 % und die Anzahl der Wohnungen sogar um über 50 % gestiegen.

Die Einwohner- und Haushaltsentwicklung ist weitgehend demographischer Natur, es sind dafür mehrere Ursachen vorhanden: Einerseits ist die Verringerung der Haushaltsgrößen durch die Verschiebung der Alterspyramide zur älteren Generation begründet, andererseits lassen gesellschaftspolitische Entwicklungen (hohe Scheidungsraten, Anstieg des Wohlstands usw.) auch bei der jüngeren Generation die Anzahl der 1-Personenhaushalte ansteigen. Die Anzahl der Mehrgenerationenhaushalte ist überall stark rückläufig.

Die starke Entflechtung der Haushalte und die rückläufigen Belegziffern wer-

den sich sicherlich in Zukunft etwas abschwächen. In den Stadtregionen liegt die durchschnittliche Haushaltsbelegziffer bereits bei nur mehr 2,0 Personen pro Haushalt, in den ländlichen Bereichen ist hingegen immer noch mit einer Trendfortschreibung zu rechnen. Selbst bei stagnierender Bevölkerungsentwicklung und konstanten Haushaltsvorstandsquoten muss durch die Verschiebung der Altersstruktur mit einem weiteren Zuwachs an Haushalten gerechnet werden.

Bei der Entwicklung der Einwohnerzahlen und der Haushalte ist jeweils von einer Fortschreibung der natürlichen Entwicklung und einer Zielvorstellung der Marktgemeinde auszugehen.

Der Baulandbedarf für das Wohnen

Grundlagen der Berechnung des zukünftigen Baulandbedarfs sind die geschätzte Zu- oder Abnahme der Einwohner und damit der Wohnungen in Wohneinheiten, die Struktur der neu zu errichtenden Wohnungen (Fortschreibung der bisherigen Aufteilung von Mehrgeschossbau, Zu- und Umbau, Ein- und Zweifamilienhausbau, aber auch hier ist eine Steuerung durch die Zielvorstellungen der Marktgemeinde möglich) und der durchschnittliche Flächenverbrauch pro Wohneinheit (ebenso steuerbar).

Die Wohnungszuwachsschätzung auf Gemeindeebene beinhaltet die Fortschreibung der natürlichen Entwicklung, die Zielvorstellungen zur Zuwanderung, darauf aufbauende Trendfortschreibungen der Haushaltsentwicklung.

In der Berechnung ist generell das Bruttobauland für die Wohnfunktion enthalten unter der Annahme, dass der Anteil der Erschließung am Bruttobauland etwa 20 % beträgt.

Innerhalb des Wohnbaulandes sind auch andere Funktionen zu berücksichtigen. Dies wird bei der Berechnung bzw. der Baulandausweisung dadurch berücksichtigt, dass die ausgewiesene Baulandreserve nur jeweils bis zu einem gewissen Prozentsatz für die reine Wohnbebauung angerechnet werden (siehe dazu das Formblatt Flächenbilanz - Wohnbau im Anhang zum Wortlaut des Flächenwidmungsplans).

Der Sanierungsbedarf von nicht mehr zeitgerechten Wohnungen wirkt sich zwar auf den Wohnungszuwachs aus, der Einfluss auf den Baulandbedarf ist eher marginal, da für solche Ersatzwohnungen meist keine zusätzlichen Bauflächen in Anspruch genommen werden müssen.

Wohnbaulandbedarfsermittlung

Prognose der Bevölkerungsentwicklung, Zielgröße 2013: ~3.600 EW

Prognose des Wohnungsbedarfes

Haushalte - Bestand Ende 2007 1.300

Haushaltsgröße - Bestand Ende 2007 ~ 2,7

Künftige Haushaltsgröße ~2,5 - 2,6

Künftige Haushaltszahl (gemäß Ziel Bevölkerungsentwicklung) 1.405

Haushaltszuwachs = Wohnungsbedarf 2008 - 2013 (5 Jahre) + 105 WE
(plus zusätzlichem Ersatzbedarf für Wohnungsverbesserungen in der Größenordnung von etwa 3,5 % des Grundbedarfs + ~ 109 - 110 WE)

Die Zielstruktur der künftigen Wohnbauverteilung auf Grund der letzten Entwicklungen könnte bei etwa 80 - 85 % freistehende Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 15 - 20 % Mehrfamilienhäuser liegen.

In Zukunft benötigte Wohneinheiten könnten auch durch Beseitigung von Leerständen in bestehenden Gebäuden und durch Revitalisierungsmaßnahmen teilweise abgedeckt werden.

Baulandbedarf Wirtschaft

Bei Anhalten der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Marktgemeinde ist dieser Bedarf nicht realistisch zu berechnen. Die wirtschaftliche Zukunft der Leitbetriebe der Gemeinde sieht sehr positiv aus. Das IBC wird sich als multifunktionales Wirtschafts- und Technologiezentrum in der EU - Zukunftsregion Süd etablieren.

Die Schwerpunkte des weiteren Wachstums werden vor allem im Bereich Dienstleistung liegen.

Ein großes Problem stellt der Umstand dar, dass die Industrie- und Gewerbeflächen im Bereich der Auffahrt zu A9 mittlerweile überwiegend bebaut worden sind, dass aber die anlässlich der letzten Revision vorgesehenen Erweiterungsbereiche auf Grund des danach in Rechtskraft getretenen Regionalen Entwicklungsprogramms für die Region Graz / Graz-Umgebung nicht verfügbar sind. Diese Potenziale sind nunmehr als Regionale Vorrangzone für die Landwirtschaft festgelegt, eine (auch nur teilweise) Ausweisung als Industrie- und Gewerbegebiet würde dem REPRO widersprechen und wäre generell nicht genehmigungsfähig.

Ein Anliegen der ggstl. Entwicklungsplanung wird es daher sein, zumindest jene Areale entlang der Autobahn, deren Festlegung als landwirtschaftliche Vorrangfläche aus örtlicher und fachlicher Sicht nicht nachvollziehbar ist, für eine erforderliche Erweiterung der Industrie- und Gewerbefläche als Gewerbeflächen ausweisen zu können - siehe auch die Sachgruppe Wirtschaft sowie die generellen Festlegungen zu den einzelnen Teilbereichen im Kapitel 4.3.2.

Baulandreservenermittlung - Wohnbauland

In der Marktgemeinde wurden im Zuge einer Bestandsaufnahme im September 2007 die Flächenreserven des rechtsgültigen Flächenwidmungsplanes ermittelt. Es wurden rechnerisch alle ausgewiesenen Baulandflächen, welche bis zum Tag der Erhebung noch nicht bebaut waren, erfasst.

In der Kategorie Wohnen Allgemein und im Reinen Wohngebiet und Dorfgebiet standen anlässlich der letzten Aktualisierung der Flächenbilanz Anfang 2006 in der Gemeinde Unterpremstätten noch insgesamt rund 37 ha zur Verfügung, durch die seither stattgefundene Bautätigkeit reduzierte sich diese

Fläche (trotz geringer Baulanderweiterungen im Rahmen zwischenzeitiger kleiner Änderungsverfahren) auf etwa 36 ha.

Stellt man den Bedarf an Wohnbauland für 5 Jahre den derzeitigen Baulandreserven (36 ha) gegenüber, so zeigt sich, dass die vorhandenen Reserven jedenfalls ausreichen würden und damit in dieser Zeitspanne kein neues Bauland gewidmet werden müsste (unter der theoretischen Annahme, dass sämtliche Reserven mobilisierbar und verfügbar wären.)

Baulandreservenermittlung - Gewerbebauland

Die Baulandreserve an Industrie- und Gewerbebauland betrug Ende 2005 laut damaligen Berechnungen etwa 36 ha; derzeit beträgt diese Fläche laut internen Berechnungen und Angaben der Gemeinde etwa 17 ha.

Änderungen haben sich sicher dadurch ergeben, dass auf Grund zwischenzeitiger Bebauungen sowie auch teilweiser Rückwidmungen dieser Flächen in Allgemeines Wohngebiet die Gesamtfläche dieser Reserve reduziert werden konnte. Weitere Reduktionen bereits ausgewiesenen Industrie- und Gewerbebaulandes werden künftig noch dadurch erfolgen, dass ein Teil der ausgewiesenen Industriegebiete auf Grund ihrer Lage künftig eher in Wohngebiet umgewidmet werden; ein kleiner Teil der Flächen wird für den geplanten Vollanschluss an die A2 benötigt werden; ein weiterer Teil steht für Neuansiedlung von Betrieben mangels Verkaufsbereitschaft nicht zur Verfügung.

Analyse / Ziele - Maßnahmen

Laut Baulandbedarfsschätzung gibt es noch ausreichend Reserven an Wohnbauland aus den letzten Flächenwidmungsplänen.

Künftige Ausweisungen müssen daher sehr sparsam getätigt werden, Rückführungen von Bauland in Freiland sind zu prüfen. D.h. Flächen, die als Bauland ausgewiesen sind, jedoch aus unterschiedlichen Gründen (Topografie, Bodenbeschaffenheit, Nutzungskonflikt etc.) für eine Bebauung kaum geeignet sind, werden in Zukunft als Freiland festgelegt.

In den vorhandenen Baugebieten sind noch genügend großflächige Baulücken vorhanden um den zukünftigen Baulandbedarf zu decken. Diese sind zum Teil derzeit nicht mobilisierbar, daher müssen, um aktuelle Planungswünsche berücksichtigen zu können, an geeigneten Stellen dennoch Neubaulandausweisungen erfolgen.

Vorrangiges Ziel ist jedoch das Auffüllen bestehender Bereiche. Siedlungsränder sind durch entsprechende Gestaltung und Bepflanzung in die Landschaft einzugliedern.

Aber auch im Bereich der Wirtschaft muss Platz für Veränderungen und Neustrukturierungen bzw. Erweiterungen vorhanden sein. Als Ziele sind daher die zukunftsfähige Entwicklung des IBC Areals und des austriamicrosystem AG Areals sowie der übrigen Leitbetriebe der Gemeinde im überarbeiteten Örtlichen Entwicklungskonzept festgelegt.

ZIELE

- Fortführung der bisherigen Siedlungstätigkeit unter Beachtung der bisherigen dynamischen Entwicklung.

MASSNAHMEN:

- Seit 1960 verzeichnet die Marktgemeinde ein ständiges Bevölkerungswachstum. Eine weitere jedoch sinnvolle Steuerung des Bevölkerungszuwachses ist durch gezielte Baulandausweisungen anzustreben. In diesem Zusammenhang ist auf die bestehenden infrastrukturellen Einrichtungen in der Gemeinde Bedacht zu nehmen.
- Die Wohngebietsausweisungen dürfen nur entsprechend dem Entwicklungsleitbild vorgenommen werden. Hierbei darf der Mobilitätsfaktor 3 (Vorgabe der Obergrenze lt. Fachabteilung 13B des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung) nicht überschritten werden. Baulandausweisungen dürfen nur in infrastrukturell ausreichend erschlossenen Bereichen vorgenommen werden, wobei die Verfügbarkeit durch entsprechende Baulandmobilisierungsmaßnahmen sicherzustellen ist.
- Es ist vorrangiges Ziel bei großflächigen Baulandausweisungen durch Abschluss von Optionsverträgen zu Gunsten weichender Erben aus landwirtschaftlichen Betrieben ausreichend Bauland zu Verfügung zu stellen.
- Auf die Ausgewogenheit des Bevölkerungswachstums mit den bestehenden und neu zu schaffenden Arbeitsplätzen in der Gemeinde ist besondere Rücksicht zu nehmen.
- Die Senkung der Anzahl der Auspendler stellt ein langfristiges Ziel der Marktgemeinde dar. Daher sind durch Betriebsansiedlungen weitere Arbeitsplätze für die Gemeindebewohner zu schaffen.
- Die Bindung der in der Gemeinde beschäftigten Einpendler ist anzustreben. Für die Pendler soll Bauland zur Verfügung gestellt werden, um sie in der Gemeinde anzusiedeln. Ziel ist es, die Pendlerzahlen zu verringern und die Arbeitnehmer an die Gemeinde zu binden.

4.4.3 Wirtschaft

4.4.3.1 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt

Im Jahr 2001 (lt. VZ 2001 - Statistik Austria) waren in der Marktgemeinde Unterpremstätten insgesamt rund 3.333 Personen beschäftigt, davon waren 3.189 unselbständig Beschäftigte - das ist eine Zunahme der Beschäftigten um knapp 75 % (!) innerhalb des Zeitraumes von 1991 bis 2001.

Die Erwerbszweige verteilen sich auf die Primärproduktion (Land- und Forstwirtschaft, Schotterabbau - 2 %), Industrie- und Gewerbebetriebe (Metall, Tischler - 26,3 %) sowie auf Dienstleistungsbetriebe (Planungsbüro, Gasthäuser, Hotel, E-Business etc. - 71,7 %).

Für die Marktgemeinde Unterpremstätten ist zu erwarten, dass es im tertiären Sektor (Dienstleistung) aufgrund der zu erwartenden positiven Entwicklung zu einem weiteren hohen Anstieg der Beschäftigten kommt.

Die gezielte raumplanerische Steuerung der räumlichen Entwicklung der Leitbetriebe, des IBC Areal und des Areal der austriamicrosystems AG wird diese positive Entwicklung unterstützen.

4.4.3.2 Land- und Forstwirtschaft, primärer Sektor

Von den ca. 50 landwirtschaftlichen Betrieben waren im Jahr 1999 nur 13 als Hauptidebetriebe eingestuft. Die Zahl der Betriebe ist seit dem Jahr 1980 um ungefähr 12,6 % zurückgegangen (Quelle: ÖSTAT 1990).

Laut Angaben der Gemeinde gibt es im Herbst 2001 insgesamt nur 24 aktuell wirtschaftende landwirtschaftliche Betriebe, davon sind 14 Vollerbetriebe und 10 im Nebenerwerb tätig.

Die durchschnittliche Betriebsgröße lag im Jahr 1990 bei ca. 14,3 ha, und damit ungefähr beim Durchschnitt des Bezirkes (17,9). Die durchschnittlichen Betriebsgrößen in der Marktgemeinde bei den Hauptidebetriebe lagen bei rund 31 ha, bei den Nebenerbetriebe bei rund 8,3 ha (Quelle: ÖSTAT 1990).

4.4.3.3 Industrie- und Gewerbe, tertiärer Sektor

In der Marktgemeinde Unterpremstätten gab es 2001 rund 2.300 Arbeitsplätze im sekundären Sektor sowie an die 1.000 Arbeitsplätze im tertiären Sektor. Aufgrund der sehr positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Firmen in Unterpremstätten hat die Anzahl der Beschäftigten stark zugenommen und wird auch in den nächsten 5 Jahren voraussichtlich weiter zunehmen. Im November 2001 waren allein in den Leitbetriebe der Marktgemeinde insgesamt 2320 Mitarbeiter beschäftigt.

4.4.3.4 Tourismus

Die Marktgemeinde Unterpremstätten hat vor allem aufgrund des Schwarzl-Freizeitzentrums große Entwicklungspotenziale als Naherholungszentrum für

das Grazer Feld. Die im Zuge der IGS 2000 entstandenen hochwertigen Parklandschaften werden in den nächsten Jahren im Rahmen der geplanten Nachnutzung voll in das SFZ integriert, und werden das Freizeitzentrum in seiner regionalen Bedeutung stärken.

Das neu errichtete Hotel "Courtyard by Marriott" nutzt das Potential des IBC Centers. Zurzeit verfügt das Hotel über 114 Betten. In Folge der Weiterentwicklung des IBC Areals ist auch mit einem Ausbau des Hotels zu rechnen.

Außerdem werden nach der Auflassung der Nassbaggerungen im Bereich der Teiche nördlich des Schwarzl-Zentrums diese Teiche der touristischen Nutzung sowie der Naherholung zugeführt.

Es entsteht hier somit ein Schwerpunkt hinsichtlich Erholung, Tourismus, Fremdenverkehr, der auch als solcher im Gemeindeentwicklungsplan festgelegt wird - siehe dazu auch das Kapitel 4.3.2 - Siedlungsschwerpunkte, Siedlungsgebiete, Entwicklungsbereiche.

4.4.3.5 Analyse

Im Bereich der Landwirtschaft kam es in den letzten Jahren zu einem massiven Sinken der Betriebszahlen. Die Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebe ist zur Aufrechterhaltung der Kulturlandschaft unbedingt notwendig.

Zusammengefasst könnte man daraus für die örtliche Raumplanung folgendes festhalten:

Die Erhaltung von günstigen Produktionsvoraussetzungen für die Landwirtschaft kann in der Raumplanung insbesondere durch Ausweisung und Freihaltung von Böden, die sich für die landwirtschaftliche Nutzung besonders gut eignen, gewährleistet werden. Dies ist eines der Ziele des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.

Im sekundären und tertiären Sektor kam es durch die gezielte Nutzung der Standortgunst zu einem starken Anwachsen der Wirtschaft. Durch die positive Weiterentwicklung der Leitbetriebe ist ein Anhalten dieses Trends zu erwarten.

Im Bereich des Tourismus ist durch das regionale Freizeitzentrum SFZ in Verbindung mit der Nachnutzung der IGS 2000 Parkanlage ebenfalls eine positive wirtschaftliche Entwicklung zu erwarten.

Für die Leitbetriebe, das SFZ, das IBC Areal und die Nachnutzung des IGS Parks soll im räumlichen Siedlungsleitbild der Marktgemeinde Unterpremstätten die Grundlage für eine positive wirtschaftliche bzw. raumplanerische Weiterentwicklung gelegt werden.

4.4.3.6 Arbeitsmarkt, Erwerbsquoten, Pendler

Beschäftigte am Arbeitsort, Pendler

Wie bereits erwähnt, gab es 2001 rund 3.300 Beschäftigte am Arbeitsort, was eine enorme Steigerung gegenüber das davor liegende Jahrzehnt bedeutet.

Von den Beschäftigten am Wohnort pendelten im Jahr 2001 rund 1.200 Personen aus, gleichzeitig waren aber etwas mehr als 2.900 Einpendler zu verzeichnen. Aufgrund der dynamischen Wirtschaftsentwicklung sind genaue bzw. aktuelle Daten nicht verfügbar.

Durch bevorzugte Baugrundstücksvergabe an die in der Marktgemeinde arbeitenden Menschen soll es zu einer kontrollierten Ansiedlung kommen und die Zahl der Pendler reduziert werden.

4.4.3.7 Analyse / Ziele - Maßnahmen

Die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre in der Marktgemeinde ist durch einen Zuwachs gekennzeichnet. Diese ist vor allem durch die positiven Wanderungsbilanzen der letzten Jahre begründet. Der Anteil der im Berufsleben stehenden und jüngeren Bevölkerungsgruppe ist wesentlich höher, als der aus dem Arbeitsprozess aufgrund des Alters ausgeschiedenen, dies ist vor allem auf die positive wirtschaftliche Entwicklung der Marktgemeinde zurückzuführen. Die Alterstruktur ist ausgeglichen, bzw. ist eine leichte Zunahme der älteren Bevölkerungsschichten festzustellen.

Der Zuwachs an Haushalten in Unterpremstätten resultiert jedoch auch aus der positiven wirtschaftlichen Entwicklung und der guten geographischen Lage im Grazer Feld (sehr gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz).

ZIELE:

- Die Erhaltung und Stärkung der landwirtschaftlichen Betriebe, insbesondere in Bezug auf den europäischen Wirtschaftsraum und der europäischen Gemeinschaft stellt ein hohes Ziel der Marktgemeinde dar. Zur Erreichung dieses Zieles sind folgende Maßnahmen langfristig zu ergreifen:

Erhaltung der landwirtschaftlich wertvollen Böden und deren Schutz vor zweckwidrigen Nutzungen
Betriebsförderung bei qualitativer Verbesserung der Agrarprodukte
Unterstützung der Direktvermarktung, insbesondere von Spezial- und Alternativkulturen und biologischen Produkten

- Die Marktgemeinde Unterpremstätten ist aufgrund ihrer Nähe zur Stadt Graz und zur technischen Universität, sowie aufgrund der gewachsenen Strukturen und der Erreichbarkeit über Autobahnen und Eisenbahn (GKE) ein hervorragender Standort für Gewerbe und Industrie.
- Die in den Kapiteln 4.3.1 und 4.3.2 bei der Beschreibung der einzelnen Siedlungsbereiche angeführten Zielsetzungen gelten sinngemäß (und werden im ggstl. Kapitel nicht gesondert wiederholt).

MASSNAHMEN:

- Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist gezielt voranzutreiben. Auf höchstmögliche Trennung der Funktionen "Wohnen" und "Gewerbe-Industrie" ist zu achten. Ein langfristiges Ziel der Gemeinde ist es, stören-

de Nutzungen vom gewachsenen Wohngebiet zu entflechten. Die Umsiedlung von derzeit im Ortszentrum und in der Nähe der Wohngebiete liegenden Betrieben auf geeignete Standorte ist langfristig zu planen.

- o Die Industriegebietsausweisungen sind ausschließlich nach den Festlegungen im Gemeindeentwicklungsplan der Gemeinde vorzunehmen.
- o Die Umwandlung von Aufschließungsgebieten für Industrie- und Gewerbegebiet in vollwertiges Bauland der jeweiligen Kategorie ist im Anlassfall vorzunehmen, dabei müssen sämtliche Aufschließungserfordernisse gegeben sein.
Ob auch ein Bebauungsplan zu erstellen ist, muss im jeweiligen Einzelfall geprüft werden, da die generelle Verpflichtung, für alle als Aufschließungsgebiet ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebiete einen Bebauungsplan zu erstellen, hat sich in der Vergangenheit als nicht unbedingt zielführend erwiesen.
Gerade bei Industrie- und Gewerbegebieten ist die Gestaltung und Erschließung wesentlich abhängig von der Art des künftigen Betriebes (Flächenbedarf, Raumprogramm, sonstige betriebswirtschaftliche Erfordernisse und dergl.), ein Gestaltungskonzept für die unterschiedlichsten, in der jeweiligen Gebietskategorie zulässigen Betriebe zu erstellen, ist schier unmöglich. Die Folgen waren, dass Bebauungspläne gerade für Industriegebiete durch sich ändernde wirtschaftliche Bedingungen und dadurch erforderliche betriebliche Neu- und Umplanungen immer wieder geändert werden mussten.
Als Konsequenz daraus soll nunmehr, wie oben angeführt, im Rahmen der im § 23, Abs. 3 ROG idgF geregelten Aufhebung eines Aufschließungsgebietes für Industrie- und Gewerbe im Einzelfall das Erfordernis eines Bebauungsplans geprüft und dementsprechend entschieden werden.
- o Auf die Erhaltung und Weiterentwicklung der Beherbergungs-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe ist Rücksicht zu nehmen.
- o Im Hinblick auf die Funktion der Marktgemeinde Unterpremstätten als Nahversorgungszentrum im Grazer Feld sind die vorhandenen Einrichtungen zu erhalten bzw. weiter auszubauen.
- o Siehe dazu auch die in den Kapiteln 4.3.1 und 4.3.2 bei der Beschreibung der einzelnen Siedlungsbereichen angeführten Maßnahmen für die Umsetzung der beschriebenen Zielsetzungen.

4.4.4 Bildung / Kultur - Gesundheit / Soziales

4.4.4.1 Bildung

Die Schülerzahlen der letzten Jahre zeigen eine positive bzw. gleich bleibende Zahl.

Ein Blick auf die Statistik der Marktgemeinde Unterpremstätten zeigt, dass die Anzahl der Schüler von 1981 bis 2001 weitgehend konstant geblieben ist. Für die nächsten sechs Jahre ist auch zu erwarten, dass sich bei den Schülerzahlen keine großen Zuwächse ergeben werden. Die in der Marktgemeinde ansässige Volksschule, die Hauptschule und der der Hauptschule zugeordnete Polytechnische Lehrgang sollen auch in Zukunft das Bildungszentrum von Unterpremstätten darstellen.

Die Zahl der Kindergartenkinder ist in den letzten Jahren ebenfalls relativ konstant und schwankt zwischen 65 und 69 Kindern. Der Kindergarten kann drei Gruppen von je 25 Kindern aufnehmen, daher ist eine bauliche Erweiterung derzeit nicht erforderlich. Im Kindergarten wird auch eine Nachmittagsbetreuung angeboten.

4.4.4.2 Gesundheitswesen und Soziales

Die hausärztliche Versorgung erfolgt von Unterpremstätten aus, es sind 2 praktische Ärzte, sowie 2 Fachärzte (Zahnarzt, Gynäkologe) vorhanden. In der Gemeinde gibt es eine zentral liegende Apotheke. Die notwendige regionale Intensivversorgung wird durch die Krankenhäuser der Landeshauptstadt Graz ausreichend abgedeckt. Die Gesundheitsversorgung für die Bevölkerung der Marktgemeinde ist somit gewährleistet.

Der neu gegründete Integrierte Sozial- und Gesundheitssprengel ISGS Kaiserwald dient zur Sicherstellung der mobilen Gesundheits- und Sozialdienste für die Gemeinden Dobl, Haselsdorf-Tobelbad, Lieboch, Unterpremstätten, Zettling und Zwaring-Pöls. Der Verein wurde 1997 gegründet und ist mit der Durchführung der mobilen sozialen Dienste wie Hauskrankenpflege, Alten-/Pflegehilfe, Heimhilfe und Mahlzeitendienste beauftragt.

Im Hinblick auf die zu erwartende allgemeine Überalterung der Bevölkerung trägt diese Institution in innovativer Weise zum sozialen Wohlbefinden der Bürger von Unterpremstätten bei.

Die Gemeinde Unterpremstätten hat in ihrem Eigentum ca. 45 Wohneinheiten. Die Gemeindewohnungen stehen vorwiegend sozial bedürftigen Personen zur Verfügung.

4.4.4.3 Kultur

Die Marktgemeinde zeichnet sich durch ein reiches Kulturleben aus, das vor allem auf die zahlreichen in der Gemeinde tätigen Vereine aufbaut. Die rege Vereinstätigkeit wird von Seiten der Bevölkerung und der Marktgemeinde intensiv gefördert und trägt nachhaltig zur Identität Unterpremstättsens bei.

Der in den letzten Jahren errichtete Skulpturenpark ist einer weiterer wichtiger Beitrag, das kulturelle Leben in der Gemeinde zu intensivieren und reichhaltiger zu gestalten. In diesem Zusammenhang soll auch darauf hingewiesen werden, dass eine Reihe freischaffender Künstler in der Gemeinde ansässig sind, die ebenfalls einen wertvollen Beitrag zum Kulturleben in Unterpremstätten liefern.

4.4.4.4 Sport, Freizeit, Naherholung

Die Gemeinde zeichnet sich aus durch ein reichhaltiges Angebot an Sport- und Erholungsmöglichkeiten.

Wander-, Spazier- und Radwege durchziehen die Gemeinde, der Bereich des Kaiserwaldes mit seinen naturräumlichen Besonderheiten, den Teichen, den ehemaligen Abbaugebieten sowie einigen unter Naturschutz stehenden Teilgebieten stellen ein unschätzbares Reservoir für Naherholung, Entspannung und Begegnung mit der Natur dar, das nicht nur von den einheimischen Bürgern genutzt wird.

So bestehen eine Reihe von Sport- und Spielplätzen, wo eine große Anzahl von Sportvereinen und Klubs das ganze Jahr über durch mannigfaltige Aktivitäten ein außerordentlich großes Angebot für sportliche und körperliche Aktivitäten anbieten. Außerdem sind die Vereine ein nicht mehr wegzudenkender Faktor des sozialen und auch kulturellen Lebens der Gemeinde.

Andererseits besteht mit dem SFZ ein Angebot für die Freizeit- und Erholungsgestaltung, dessen Bedeutung weit über die Gemeinde hinausgeht. Auch die immer wieder stattfindenden Veranstaltungen, Konzerte international bekannter Künstler und dergleichen erhöhen den Bekanntheitsgrad der Gemeinde und bilden einen für die Gemeinde weiteren kulturellen Kristallisationspunkt.

4.4.4.5 Analyse

Die ärztliche Versorgung der örtlichen Bevölkerung ist ausreichend gewährleistet. Die Facharztsituation in der näheren Umgebung ist gleichfalls zufriedenstellend.

Die Intensivversorgung ist durch die Krankenhäuser der Landeshauptstadt abgedeckt. Die zahlreichen Vereine und Institutionen in der Marktgemeinde beleben das öffentliche Leben außerordentlich. Durch die Vereine ist ein "Zusammenhalt" der Marktgemeindebewohner gegeben.

ZIELE:

- o Langfristig ist die Errichtung von weiteren Sport- und Spielplätze in fußläufig erreichbarer Nähe von Wohnbereichen in Angriff zu nehmen.

MASSNAHMEN:

- o Der Bau eines neuen Veranstaltungszentrums beim Sportpark Unter-

premsstätten war ein vorrangiges Ziel der letzten Planungsperiode - der Bau der neuen Sporthalle als Ersatz des bisherigen Sporthauses ist derzeit im Gange; das Projekt umfasst die Errichtung eines neuen Vereinsgebäudes für den "TCU Tennissportclub Unterpremstätten" und den "Sportclub Scherbinek Unterpremstätten" einschließlich Kegelbahn und Gastronomiebereich, sowie die Erneuerung der Freianlagen und die Neuerrichtung einer Zuschauertribüne).

4.4.5 Technische Infrastruktur / Verkehr

Bestand

4.4.5.1 Energieversorgung

Die Elektrizitätsversorgung im Gemeindegebiet von Unterpremstätten erfolgt durch die STEG (durch das Gemeindegebiet führen mehrere 20 KV Freileitungen der STEG).

4.4.5.2 Wasser- und Abwasserentsorgung

Fast das gesamte Siedlungsgebiet ist an das öffentliche Kanalnetz der Gemeinde angeschlossen. Die Gemeinde ist Mitglied bei drei Abwasserverbänden. Der überwiegende Teil des Abwassers geht in die Kläranlage des Abwasserverbandes Grazer-Feld. Der in der Gemeinde liegende Ortsteil von Tobelbad ist an den Abwasserverband Liebochtal und der Ortsteil Neue Welt an den Reinhaltungsverband Unteres Kainachtal angeschlossen.

Gemäß der Novelle des Steiermärkischen Kanalgesetzes 1988 (Juli 1998) ist jede steirische Gemeinde dazu verpflichtet einen Gemeindeabwasserplan (GAP) zu erlassen. Der GAP ist an den jeweiligen Entwicklungsstand der örtlichen Raumplanung anzupassen.

Die Inhalte des Abwasserplanes stellen eine Erweiterung des bisherigen Abwasserentsorgungskonzeptes (AEK) dar und sind folgende:

- o Abgrenzung der bereits entsorgten und der noch zu entsorgenden Gebiete
- o Zeitplan für den Ausbau von Entsorgungsanlagen
- o Angaben der Art der Sammlung, des Transportes und der Reinigung von Abwässern, die keiner öffentlichen Abwasserentsorgungsanlage zugeführt werden können
- o Darlegung der Art der ordnungsgemäßen Entsorgung des Inhaltes von Sammelgruben

4.4.5.3 Abfallbewirtschaftung

Die Marktgemeinde ist Mitglied des Abfallwirtschaftsverbandes Graz Umgebung, der Restmüll wird von einer privaten Firma entsorgt. Das im Jahre 1994 errichtete Altstoff- und Problemstoffsammelzentrum Unterpremstätten übernimmt den in Unterpremstätten anfallenden Sperrmüll, Altholz Bauschutt etc.

4.4.5.4 Verkehrsnetze

Individualverkehr:

Das Gemeindegebiet ist über 2 Autobahnen (A2, A9), durch die Packer Straße B 70 und die Landesstraßen L 374, L 376, L 397, und L 303 bestens an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Lärmproblematik:

Entlang der Bundesautobahnen und Landesstraßen bestehen Lärmbeeinträchtigungszonen, die im Entwicklungsplan ersichtlich gemacht sind. Innerhalb dieser Zonen gelegen Siedlungsbereiche sind als lärmtechnische Sanierungsgebiete zu bezeichnen mit dem Ziel einer Lärmfreistellung.

Bei den bestehenden Landesstraßen die Problematik weitaus geringer als bei den Autobahnen, liegen doch Siedlungsgebiete fast ausschließlich innerhalb von Ortsgebiete, wo die durch den Fahrverkehr verursachte Lärmbelastung geringer ist als im Bereich des Freilandes.

Was die Lärmbelastung bei den beiden Autobahnen anbelangt, so wird jene derzeit durch die ASFINAG evaluiert mit der Zielsetzung, dass künftig von diesen überregionalen Verkehrswege eine Lärmbelastung von max. 50 dB ausgehen soll. Es war daher wegen der derzeit laufenden Untersuchungen nicht möglich, Unterlagen für die momentane Lärmsituation (weder von der - nicht mehr zuständigen Fachabteilung 17C noch von der ASFINAG) zu erhalten.

Eine Darstellung der in einigen Einwendungen geforderten Lärmisophonen kann daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen; erst wenn die Untersuchungen abgeschlossen sind, können diesbezüglich genauere Angaben gemacht werden.

Für die Gemeinde Unterpremstätten stellt sich die Situation in diesem Zusammenhang dergestalt dar, dass im Bereich der an die A2 angrenzenden Siedlungsbereiche diese in ihrer Siedlungsentwicklung de facto abgeschlossen sind; neue Baulandausweisungen Wohnbau sind daher ohnehin nicht möglich bzw. darüber hinaus auch nicht geplant.

Im Bereich der A9 liegen keine Dauerwohngebiete; lediglich im Nordosten des Gemeindegebietes befinden sich an den dort bestehenden Schotterteichen Ferienwohngebiete, die z.T. schon bebaut sind.

Bei der Umsetzung eines geplanten Ferien- und Freizeitprojektes hat sich durch eine vom Projektbetreiber veranlasste Lärmuntersuchung herausgestellt, dass die Lärmbeeinträchtigung durch die Autobahn mit geeigneten Maßnahmen (Lärmschutzwände, objektsseitige Baumaßnahmen, entsprechende Situierung künftiger Objekte und dergl.) grundsätzlich beherrscht werden kann. Insofern besteht auch hier kein unlösbares Problem.

Was den Flugverkehr des nahegelegenen Flughafens Thalerhof anbelangt, so sind derzeit im rechtsgültigen REPRO Lärmisophonenlinien festgelegt, die bestimmte Nutzungen innerhalb der lärmbeeinträchtigten Bereiche ausschließen.

Derzeit werden diese Lärmisophonenlinien auf Grund des Wechsels bei den militärischen Fluggeräten sowie neuer Generationen von zivilen Flugzeugen neu bewertet; inwieweit dadurch eine Verbesserung der derzeitigen Situation erzielt werden kann, kann erst nach Vorliegen der Mess- und Rechenergebnisse gesagt werden.

Sobald diese Unterlagen vorliegen werden, wird natürlich auch das derzeit rechtsgültige Regionale Entwicklungsprogramm für die Region Graz / Graz-

Umgebung geändert werden müssen, weil die derzeit festgelegten Lärmisophononen nicht mehr stimmen.

Östlich entlang der A9 ist eine so genannte Begleitstraße geplant; diese wird im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht; Baulandausweisungen sowie sonstige Nutzungsfestlegungen werden auf die A9-Begleitstraße abgestimmt werden.

Öffentlicher Verkehr:

Die Marktgemeinde Unterpremstätten ist durch zwei private Buslinien, die Graz-Köflach-Eisenbahn (GKE) sowie durch Buslinien der GVB an das regionale öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Auf diesem Gebiet gab es in den letzten beiden Jahren doch einige Änderungen zu vermelden:

Nachdem die Graz-Köflacher-Bahn- und Busbetriebs-GmbH. ab Dezember 2006 einen neuen Fahrplan ausgearbeitet und auch zwei neue Schnellbahnlinien (S6 und S7) eingerichtet hat, wurde die von der Marktgemeinde Unterpremstätten neu eingerichtete Buslinie 692 der Fa. Tropper, die zwischen dem Bahnhof Premstätten-Tobelbad und der Endstation Seiersberg der Linie 32 der GVB verkehrt, an diesen Fahrplan angepasst.

Die bereits bestehenden Linienvverbindungen von Unterpremstätten nach Graz der Firmen Tropper (Nr. 691 / Graz- Unterpremstätten - Zwaring) und Grüner (Nr. 681 / Graz - Wundschuh) sind nach wie vor aufrecht.

Ein Kurs der zwischen Seiersberg und Puntigam verkehrenden Linie 78 der GVB fährt von Seiersberg weiter bis nach Unterpremstätten (Haltestelle Kreisverkehr - Fa. Kogler) bzw. im Anschluss wieder zurück.

Die so genannte Nightline N06 der GVB fährt ab Graz - Jakominiplatz am Wochenende dreimal samstags und sonntags früh nach Unterpremstätten (Haltestelle Kreisverkehr Fa. Kogler) und wieder zurück zum Jakominiplatz.

Der GVB-Bus Linie 32 fährt ab Graz - Jakominiplatz täglich über die GVB-Endstation Seiersberg nach Unterpremstätten (Haltestelle Kreisverkehr Fa. Kogler) und wieder zurück (GVB-Garage).

Schwarzl See IBC Center:

Der Schwarzl See und das IBC Center sind durch zwei Buslinien an die Region angebunden:

Die Buslinie der ÖBB (Linie 630) hält 13 mal und die Linie 671 der Fa. Watzke fährt 5 mal täglich zum Schwarzl See IBC Center und zurück.

4.4.5.5 Analyse:

Die Versorgung der Marktgemeinde mit technischer Infrastruktur ist ausreichend gegeben. Die Hauptsiedlungsgebiete sind zur Gänze an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

Die Situation im öffentlichen Verkehr wurde im Gemeindegebiet durch die

neuen Buslinien verbessert. Ein Ziel ist es nach wie vor, wenn es wirtschaftlich möglich ist, die Taktfrequenz der Buslinien zu erhöhen.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat im Vorfeld der Überarbeitung des ggstl. Örtlichen Entwicklungskonzeptes ein Verkehrskonzept in Auftrag gegeben, welches im Entwurf vorliegt. Dieses Konzept enthält neben einer Analyse eine Reihe von Vorschlägen zur Verbesserung der allgemeinen Verkehrssituation in der Gemeinde. Die Umsetzung dieses Konzeptes ist eine wesentliche Maßnahme im Bereich der Verkehrspolitik der Gemeinde.

Aus raumplanerischer Sicht ist es erforderlich, die Inhalte dieses Konzeptes jedenfalls gemeinsam mit den Zielsetzungen des ÖEK umzusetzen. Um dies zu erreichen, wird das Verkehrskonzept als integrierender Bestandteil in das Örtliche Entwicklungskonzept übernommen, um so auf gesetzlicher Basis agieren und die Maßnahmen des Verkehrskonzeptes auch realisieren zu können.

ZIELE:

- o Konsequente Umsetzung des vorliegenden Verkehrskonzeptes einerseits als Voraussetzung sowie gleichzeitig auch als Begleitmaßnahme zu den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.
- o Im Zusammenhang mit dem Verkehrskonzept ist das Freihalten von Flächen und Korridoren für die Erschließung und Nutzung künftiger Siedlungs- und Naherholungsbereiche unbedingt erforderlich.
- o Errichtung eines Vollanschlusses an die Autobahn A2 im Bereich der Tobelbader-Straße; Sichern der dazu erforderlichen Flächen und Grundstücke (Ausweisung als Vorbehaltsfläche im Flächenwidmungsplan).

MASSNAHMEN:

- o Das Gemeindestraßennetz ist großteils gut ausgebaut. Für die künftige Baulandentwicklung sind jedoch Straßenverbesserung und Ausbau der Fußgänger- und Radwege innerhalb der nächsten Planungsphasen vorzunehmen.
- o Eine konsequente nachhaltige Vernetzung der Fußgänger- und Radwege in der Marktgemeinde soll zu einer Siedlungsentwicklung der kurzen Wege führen.
- o Zwecks Hebung der Funktion der Gemeinde als Naherholungsort sind Rad-, Wander- und Laufwege auszubauen und zu kennzeichnen. Insbesondere östlich entlang des Laabaches soll ein kombinierter Geh- und Radweg errichtet werden, um so das Angebot in punkto Freizeit- und Naherholung zu erweitern.
- o Die Pflege und Verbesserung des Ortsbildes, insbesondere im Bereich der Hauptstraßen und des Ortszentrums, ist durch die Erstellung eines Ortserneuerungsplans vorzunehmen.

Das Referat für Landes- und Regionalplanung weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass künftige Baulandausweisungen mit dem öffentlichen Personennahverkehr abzustimmen sind und hat eine Übersicht über die Haltestelleneinzugsbereiche der Stellungnahme beigelegt.

5 Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltprüfung

Ausschluss der Erheblichkeit:

In der Marktgemeinde Unterpremstätten ist innerhalb der nächsten Planungsperiode mit keinen Projekten zu rechnen, die erhebliche Umweltauswirkungen haben (siehe Prüfung der Ausschlusskriterien).

Gemäß § 3 Stmk. Raumordnungsgesetz idGF wird das ÖEK überprüft, ob eine Umweltprüfung erforderlich ist. Planungen in der Marktgemeinde Unterpremstätten sind nicht geeignet Grundlage für Projekte zu sein, die gemäß Anhang des UVP Gesetzes einer Umweltverträglichkeitsüberprüfung unterliegen. Das bestehende Landschaftsschutzgebiet wird nicht durch Planungen beeinträchtigt. Daraus ergibt sich, dass alle Änderungen im Gemeindentwicklungsplan 4.0 in den fakultativen Anwendungsbereich fallen. In diesem Fall kann lt. Leitfaden zur Prüfung der Umwelterheblichkeit der Fachabteilung 13B vom Jänner 2006 gemäß den fünf Ausschlusskriterien geprüft werden.

Erweiterung Industriestandort A 9:

Was die geplanten Erweiterungsflächen für den Industriestandort im Bereich der Autobahnauffahrt zur A 9 anlangt, so können diese im gewünschten Gesamtausmaß erst dann umgesetzt werden, wenn die im derzeit rechtsgültigen Regionalen Entwicklungsprogramm für die Region Graz / Graz-Umgebung festgelegte Vorrangzone "Land- und Forstwirtschaft" entsprechend abgeändert worden ist.

Ob eine Umweltprüfung für diese Gebietserweiterung möglicherweise erforderlich ist, kann daher sinnvollerweise nur im Zusammenhang mit der angestrebten Änderung des REPRO entschieden werden.

Für die im Rahmen der Revision des Flächenwidmungsplans 4.0 geplante Erweiterung der Industrieflächen ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich, weil es sich hier lediglich um eine geringfügige Änderung bzw. Erweiterung eines Rechtsbestandes handelt.

Auch für die geplante **Erweiterung des Industriestandortes der Fa. Saubermacher** gilt im Grunde das gleiche Ausschlusskriterium der geringfügigen Erweiterung des Bestandes sowie der Umstand, dass durch diese Erweiterung der Charakter des Gebietes nicht geändert wird.

Sonstige Änderungen:

Was alle sonstigen Änderungen im Gemeindeentwicklungsplan 4.0 angeht, gelten nachfolgend angeführte Feststellungen:

Geringfügige Änderungen von Plänen.

Dem Differenzplan ist zu entnehmen, dass es lediglich zu geringfügigen Änderungen des Gemeindeentwicklungsplanes im Gegensatz zum Siedlungsleitbild 3.0 kommt.

Die Planung betrifft nur die Nutzung kleiner Gebiete.

Durch eine Siedlungsentwicklung von innen nach außen werden Erweiterungsbereiche nacheinander kleinräumig genutzt werden.

Es wurde bereits auf höherer Ebene eine SUP durchgeführt.

Es liegt keine SUP vor.

Die Eigenart und der Charakter des Gebietes werden nicht geändert.

Die Struktur und der jeweilige Charakter der einzelnen Siedlungsgebiete der Marktgemeinde Unterpremstätten sollen unbedingt erhalten bleiben.

Da es in der Gemeinde unterschiedlich strukturierte Siedlungsgebiete (von der historisch gleichsam "gewachsenen" dörflichen Struktur bis zu den typischen Einfamilienwohnhausgebieten besteht in Unterpremstätten eine relativ große Bandbreite verschiedenartiger Bauformen) gibt, die auch hinsichtlich der bestehenden Objekte unterschiedliche Bauformen aufweisen, sind die einzelnen Baubereiche unterschiedlich zu betrachten und auch zu bewerten.

Die grundlegende Zielsetzung, den Charakter des jeweiligen Gebietes möglichst zu erhalten, soll durch die Erlassung von Bebauungsrichtlinien bzw. von Bebauungsplänen gewährleistet werden (die bisher beschlossenen Bebauungspläne, Richtlinien und sonstige Bebauungskonzepte haben diesbezüglich bereits in diese Richtung gezielt und entsprechende Festlegungen getroffen).

Planungen, mit denen offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind.

Die Festlegung von Erweiterungsflächen erfolgte unter Berücksichtigung der überörtlichen Planungsgrundlagen des rechtskräftigen regionalen Entwicklungsprogramms für die Region Graz / Graz-Umgebung. Weder Grünzonen noch das bestehende Landschaftsschutzgebiet werden durch Änderungen im Gemeindentwicklungsplan bzw. Örtlichen Entwicklungskonzept beeinflusst (hinsichtlich der Grünzonen wird hier darauf hingewiesen, dass im Zuge der Auflage des Regionalen Entwicklungsprogramms eine von der Marktgemeinde Unterpremstätten entsprechende Änderung der Grünzonenabgrenzung in Hinblick auf künftige Siedlungsentwicklungen beantragt wurde; diesem Antrag wurde seitens der Landesregierung vollinhaltlich Rechnung getragen; Erweiterungen in diesen Bereichen betreffen daher keine im Regionalplan ausgewiesenen Grünzonen).

Zusammenfassend wird festgehalten, dass keine Erforderlichkeit besteht, die Änderungen des Gemeindeentwicklungsplanes bzw. des Örtlichen Entwicklungskonzeptes einer Umweltprüfung zu unterziehen.

6 Einwendungsbehandlung / Mängelbearbeitung

Siehe dazu die Beschlussfassungen zu den Einwendungen und sonstigen Ergänzungen samt jeweiligem Beschluss vom 16.12.2008, 27.01.2009 und am 21.04.2009 sowie den Beschluss über die Mängelbehebung (auf Grund einer Versagungsandrohung) am 20.10.2009 im Anhang.

7 Anhang

- **Differenzpläne**
(die Plandarstellung ist technisch bedingt nicht immer maßstabsgetreu)
- **Gemeindeentwicklungsplan 4.0**
- **Überörtliche Planungsinteressen**
- **planliche Darstellung der Teilraumabgrenzungen**
- **Ergänzungspläne - Bestandsaufnahme**
- **Einwendungsbehandlung**