

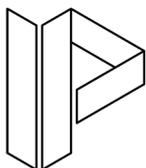
# Marktgemeinde Premstätten

## Räumliches Leitbild 1.00

Sachbereichskonzept zum Örtlichen Entwicklungskonzept 1.00

GZ: RO-606-70/1.00 RLB

Ergänzungsbeschluss vom 15.12.2022



**Interplan**  
Ziviltechniker



**Auftraggeberin**            Marktgemeinde Premstätten  
Hauptplatz 1  
8141 Premstätten

---

**Auftragnehmer**            Interplan ZT GmbH  
**Planverfasser**            GF Arch. DI Günter Reissner, MSc  
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz  
+43 316 / 72 42 22 0  
office@interplan.at  
www.interplan.at

---

**Bearbeitung**                Arch. DI Günter Reissner  
DI David Dokter  
DI Jasmin Neubauer  
  
Graz – Premstätten  
April 2023



# Termine des Verfahrens

Auflagebeschluss gemäß § 24 (1) Stmk. ROG 2010 idF LGBL. 06/2020	vom	19.05.2021	GZ:
Auflage	von	01.07.2021	bis 27.08.2021
Anhörungen § 24 (7) Stmk. ROG 2010	von	11.02.2022	bis 25.02.2022
Endbeschluss gemäß § 24 (6) Stmk. ROG 2010	vom	14.04.2022	GZ:
Ergänzungsbeschlüsse	vom	10.10.2022 und 15.12.2022	GZ:
Vorlage beim Amt der Stmk. Landesregierung gemäß § 24 (9) Stmk. ROG 2010	vom		GZ:
Genehmigungsbescheid des Amtes der Stmk. Landesregierung § 24 (12) Stmk. ROG 2010	vom		GZ:
Kundmachung gemäß § 24 (13) Stmk. ROG 2010	von		bis
Rechtskraft	mit		

## Abkürzungsverzeichnis

RLB.....	Räumliches Leitbild
ÖEK .....	Örtliches Entwicklungskonzept
REPRO.....	Regionales Entwicklungsprogramm
SAPRO.....	Sachprogramm des Landes Steiermark
KG.....	Katastralgemeinde
Gst. ....	Grundstück
Tfl. ....	Teilfläche (eines Grundstückes)
BGBL. / LGBL. Nr. ....	Bundes- / Landesgesetzblatt Nummer
idF / idgF.....	in der Fassung / in der geltenden Fassung



# Inhaltsverzeichnis

VORWORT .....	9
<b>VERORDNUNG</b> .....	<b>13</b>
§ 1 Präambel und Rechtsgrundlage .....	13
§ 2 Umfang und Inhalt .....	13
§ 3 Plangrundlage und Verfasser .....	13
§ 4 Gebietstypen .....	14
§ 5 Festlegungen für Gebietstypen .....	15
Allgemeingültig für alle Gebietstypen .....	15
(1) Historische Dorfanlagen .....	16
(2) Dörflich strukturierte Gebiete .....	18
(3) Gebiete für kleinstrukturierte Wohnbebauung .....	20
(4) Gebiete für Wohnsiedlungen und verdichteten Flachbau .....	21
(5) Gebiete für Geschosßbau .....	22
(6) Gebiete für zentrale Einrichtungen .....	23
(7) Gebiete für Handel, Dienstleistung, Office und Freizeit .....	24
(8) Betriebs-, Gewerbe- und Industriegebiete .....	25
(9) Gebiete für Ferienwohnen .....	26
(10) Entwicklungsgebiete .....	27
§ 6 Festlegungen für Bereiche .....	31
(1) Grundsätze zum Erschließungssystem (Durchwegung) .....	31
(2) Grundsätze zu Grünraumelementen .....	31
(3) Multimodale Knoten (MMK) .....	31
(4) Städtebauliche Gesamtbetrachtungen .....	31
§ 7 Festlegungen für Eignungszonen .....	32
(1) Eignungszonen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen .....	32
(2) Eignungszonen für Erholung .....	33
§ 8 Überprüfung .....	34
§ 9 Inkrafttreten und Außerkrafttreten .....	35
<b>ERLÄUTERUNGSBERICHT</b> .....	<b>39</b>
Allgemeines .....	39
Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 1.00 .....	40
Handlungsgebote des Räumlichen Leitbildes zum ÖEK 1.00 .....	41
Begleitende Maßnahmen .....	42
Zu den Festlegungen für Gebietstypen .....	44
Zu den Festlegungen für Bereiche .....	56
Zu den Festlegungen für Eignungszonen .....	57



# Vorwort

Die Marktgemeinde Premstätten (Gemeindenummer 60670) ist durch die Fusion der ehemaligen Gemeinden Unterpremstätten und Zettling neu entstanden. Aufgrund dieser Gemeindestrukturreform ist es in Anwendung der Bestimmungen des § 42a Stmk. ROG 2010 erforderlich, die Planungsinstrumente der örtlichen Raumplanung neu aufzustellen. Dafür werden ein neues Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK) und ein neuer Flächenwidmungsplan (FWP) ausgearbeitet.

Diese neuen Planungen berücksichtigen die aktuellen rechtlichen Vorgaben, insbesondere das Raumordnungsgesetz 2010 idgF aber auch die Zielsetzungen der Planung der Region, insbesondere das von der Stmk. Landesregierung im Jahr 2016 neu verordnete Regionale Entwicklungsprogramm für den Steirischen Zentralraum (REPRO). Des Weiteren haben sich seit der letzten Revision der Entwicklungskonzepte und Flächenwidmungspläne der Altgemeinden die fachlichen und umweltpolitischen Herausforderungen verändert und verdichtet, sodass eine neue Planung auf diesen neuen Herausforderungen mit neuen Lösungen reagieren muss.

Das Stmk. Gemeindestrukturreformgesetz 2014 wurde insbesondere auch dazu erlassen um mit der Reform der gemeindlichen Strukturen auch entsprechende raumordnungs- und verkehrspolitische Maßnahmen zu ermöglichen, die eine bessere Nutzung der vorhandenen Flächen für den Siedlungsraum und die wirtschaftliche Entwicklung gewährleisten. Aufgrund dieses gesetzlichen und politischen Auftrages wurden die Zielsetzungen und Maßnahmen für die Entwicklung der Marktgemeinde Premstätten neu ausgearbeitet und die Planungsphilosophie der Gemeinde fachlich und inhaltlich aktualisiert und harmonisiert, um das zu erwartende Wachstum im Bereich der Bevölkerung und der Wirtschaftsentwicklung qualitativ hochwertig steuern zu können.

Ein wichtiger Teil des Örtlichen Entwicklungskonzeptes ist das ergänzende Räumliche Leitbild, das auf Grundlage einer Bestandsaufnahme und auf Basis der im Örtlichen Entwicklungskonzept verankerten Zielsetzungen erstellt wurde. Das Räumliche Leitbild bildet eine wesentliche fachliche Grundlage für die Bebauungsplanung und beinhaltet zugleich Festlegungen für die Weiterentwicklung des Gemeindegebietes. Insbesondere für die baulichen Entwicklungsbereiche des ÖEK/ÖEP werden Festlegungen getroffen.

Im Räumlichen Leitbild wurde das Siedlungsgebiet der Marktgemeinde Premstätten u.a. in Gebietstypen gegliedert, für die spezifische Handlungsgebote, Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung und Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen festgelegt werden.

Ziel des Räumlichen Leitbildes ist insbesondere die Sicherstellung der Lebensqualität und der Qualität der gebauten Umwelt. Angestrebt werden eine Bewahrung der qualitätvollen Räume und Strukturen sowie eine Verbesserung der defizitären Bereiche. Redaktionelle Ergänzungen der Erläuterungen erfolgten im Zuge der Genehmigungsprüfung im April 2023.



*Verordnung*



# Verordnung

## § 1 Präambel und Rechtsgrundlage

Das Räumliche Leitbild 1.00 (RLB) wird gemäß § 22 (7) Stmk. ROG 2010 idF LGBL. 6/2020 als Teil des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 1.00 (ÖEK) der Marktgemeinde Premstätten erlassen.

Gemäß § 8 (2) Stmk. ROG 2010 dürfen Bewilligungen nach dem Stmk. Raumordnungsgesetz sowie Baubewilligungen und Genehmigungen nach dem Stmk. Baugesetz dieser Verordnungen nicht widersprechen.

## § 2 Umfang und Inhalt

Das Räumliche Leitbild gilt für Gebiet der Marktgemeinde Premstätten (Gemeindenummer 60670). Es besteht aus folgenden Teilen:

- Verordnungswortlaut des Räumlichen Leitbildes,
- Zeichnerische Darstellung (Leitbildplan) im Maßstab 1:10.000  
GZ: RO-606-70/1.00 RLB,
- Erläuterungsbericht.

## § 3 Plangrundlage und Verfasser

Das Räumliche Leitbild wurde von der Interplan ZT GmbH, vertreten durch Arch. DI Günter Reissner MSc, Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz, erstellt. Grundlagen der Planung sind:

- Die digitale Katastermappe (DKM) mit Stand 01/2022,
- die von der Abteilung 17 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Referat Statistik und Geoinformation, übermittelten Orthofotos (entzerrte Farbluftbilder) mit Stand 05/2020,
- der Entwicklungsplan des ÖEK 1.00,
- die räumliche Bestandsaufnahme, die im Rahmen der Neuerstellung des ÖEK & FWP 1.00 durchgeführt wurde.

## § 4 Gebietstypen

Im Räumlichen Leitbild werden auf Grundlage der Analyse der bestehenden baulichen Struktur (Siedlungsmorphologie) nachstehende Gebietstypen unterschieden (Ergänzung bei Erfordernis):

1. Historische Dorfanlagen,
2. Dörflich strukturierte Gebiete,
3. Gebiete für kleinstrukturierte Wohnbebauung,
4. Gebiete für Wohnsiedlungen und verdichteten Flachbau,
5. Gebiete für Geschoßbau,
6. Gebiete für zentrale Einrichtungen,
7. Gebiete für Handel, Dienstleistung, Office und Freizeit,
8. Betriebs-, Gewerbe- und Industriegebiete,
9. Gebiete für Ferienwohnen,
10. Entwicklungsgebiete.

In der zeichnerischen Darstellung des Räumlichen Leitbildes (Leitbildplan) werden die baulichen Entwicklungsbereiche des ÖEK/ÖEP hinsichtlich dieser Gebietstypen differenziert.

In baulich noch nicht oder gering entwickelten Bereichen, an deren Rand die Grenze zwischen zwei Gebietstypen verläuft, ist hinsichtlich der zukünftigen baulichen Entwicklung erforderlichenfalls eine Abwägung der Zielsetzungen beider angrenzenden Gebietstypen unter Berücksichtigung der örtlichen Charakteristik vorzunehmen.

## § 5 Festlegungen für Gebietstypen

Auf Grundlage der Zielsetzungen des ÖEK werden für die einzelnen Gebietstypen gemäß § 4 Handlungsgebote bezüglich des Gebietscharakters, Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung, Grundsätze zur Bauungsweise, zum Erschließungssystem und zur Freiraumgestaltung sowie Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen wie folgt festgelegt:

### Allgemeingültig für alle Gebietstypen

#### Grundsätze zu Bauungsweise, Erschließungssystem und Freiraumgestaltung

- Breite von neuen Erschließungsstraßen (Straßengrundstück) grundsätzlich mind. 6 m bzw. in Betriebs-, Gewerbe- und Industriegebieten mind. 8 m. Abweichungen sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten möglich, wenn die Leistungsfähigkeit für das zu erwartende Verkehrsaufkommen (auch unter Berücksichtigung festgelegter Entwicklungspotentiale) sowie die geordnete Entwässerung am Straßengrundstück nachweislich auch bei geringerer Breite (zB an anderer Stelle) gewährleistet sind.

Als Straßengrundstück wird der Bereich der Fahrbahn sowie die zugehörigen Seitenräume (Sickerstreifen, Bankett) definiert. Entlang der neu zu errichtenden Straßen (innerhalb des Straßengrundstückes) ist ein mind. 0,7 m breiter Sickerstreifen freizuhalten bzw. zu errichten.

- In Baulandbereichen entlang von (bestehenden) Straßen, die einen übergeordneten Charakter im Straßennetz der Marktgemeinde Premstätten aufweisen, ist im Rahmen von Bauungsplanungen und Bauverfahren (Neu-, Zu- und Umbau) ein 2,0 m breiter Streifen für einen Geh- und/oder Radweg zu berücksichtigen.

Der Abstand ist grundsätzlich von der äußeren Begrenzungslinie der Straßenbankette zu bemessen. Begründete Abweichungen sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten möglich, wenn technische Hinderungsgründe gegeben sind (zB Einbauten oder Engstellen), deren Beseitigung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem finanziellen Aufwand möglich ist.

Einen übergeordneten Charakter ist dieser Bestimmung weisen jedenfalls folgende Gattungen von öffentlichen Straßen gemäß § 7 (1) Landesstraßenverwaltungsgesetz 1964 bzw. folgende Gemeindestraßen auf:

- Landesstraßen,
- Eisenbahn-Zufahrtstraßen,
- Zufahrtstraßen,
- Konkurrenzstraßen,
- Gemeindestraße Bahnhofstraße,
- Gemeindestraße Schwarzer Weg,
- Gemeindestraße Otterwirtweg,
- Gemeindestraße Mitterstraße,
- Gemeindestraße Bierbaumer Straße,
- Gemeindestraßen Laaweg / Premstätterweg,
- Gemeindestraße Alte Dorfstraße.

Generell ausgenommen sind Sackstraßen ohne Verbindungsfunktion für den Fuß- und Radverkehr.

## (1) Historische Dorfanlagen

### Handlungsgebote (Gebietscharakter)

- Ensemblewirkung und Gebietscharakter grundsätzlich bewahren
- Lücken behutsam entwickeln

### Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung

- Erhaltung, Ergänzung und Weiterentwicklung (Fortnutzung) der historischen Straßendorf-Ensembles und Einzelbauten.
- Erhaltung und Verbesserung der Qualität der Straßenräume sowie der Aufenthaltsqualität für den nichtmotorisierten Verkehr. Errichtung eines durchgehenden Gehsteiges und Radweges entlang der Hauptstraßen (ggf. durch Grundabtretungen).
- Sicherung der Qualität in der Bau- und Freiraumgestaltung: Ausweitung der Bebauungsplanung-Verpflichtung auf straßenraumwirksame Grundflächen v.a. im zentralen Teilraum Premstätten (ggf. Ausnahmen gemäß § 26 (4) Stmk. ROG 2010) und auch im Anlassfall.
- Straßendorf-Ensembles der Teilräume Hautzendorf Ost und Bierbaum/Laa/Zettling Nord: Die Errichtung von Wohnbauten mit einer Gesamtfläche der Geschoße (BGF iS der Bebauungsdichteverordnung 1993) von mehr als 400 m<sup>2</sup> und/oder mehr als 5 WE soll durch Bebauungsplanungen geregelt werden (erforderlichenfalls auf Grundlage einer Änderung der Bebauungsplan-zonierung im Anlassfall). Ausnahme für Erweiterungen bestehender Betriebe.
- Erhaltung der räumlichen Prägung durch Vorgärten und (grüne) Vorfelder.
- Sicherstellung und Verbesserung der multimodalen Mobilität. Stärkung des Idealnetzes der *Radnetzstudie des steirischen Kernballungsraums*.

### Grundsätze zu Bauweise, Erschließungssystem und Freiraumgestaltung

- Bauweise: Grundsätzlich offen. Gebäude vom Straßenrand abgerückt.
- Dachformen: Für Hauptdächer von straßenraumwirksamen neuen Bauten Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer in roter oder grauer Deckung. Gaupen straßenseitig nur als Einzelgaupen.
- Geschoße: Für neue Bauten grundsätzlich max. 2 oberirdische Geschoße zzgl. Dachgeschoße; Abweichungen sind auf Grundlage einer Bebauungsplanung im qualifizierten Einzelfall (hinsichtlich der gestalterischen Bedeutung sachverständig positiv beurteiltes Vorprojekt, zB durch den Baukulturbeirat der Gemeinde) möglich, wenn ein Nachverdichtungspotential gegeben ist (zB Dichtereserve am Bauplatz), die vorhandene städtebauliche Struktur fortgeführt oder gebietsverträglich weiterentwickelt wird und Maßnahmen in Zusammenhang mit der Verbesserung der Wohnversorgung und des Wohnumfeldes, der örtlichen Baukultur, des Ortsbildes und/oder der Ortserneuerung getroffen werden.
- Einfriedungen: Unmittelbar an Straßen sind mauerartige Einfriedungen unzulässig. Lärmschutzwände udgl. sind zurückversetzt und mit vorgesetzter Bepflanzung auszuführen.
- Aufwertung der Straßenräume durch differenzierte Oberflächengestaltung, Bepflanzung, Beleuchtung und Ausstattung (zB in der Bebauungsplanung).

- Photovoltaik- und Solaranlagen sind auf Hauptdächern nur in dachhautparalleler Form zulässig.

Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen

- Bebauungsgrad max. 0,6
- Versiegelungsgrad max. 70 % (bezogen auf den Gesamtbauplatz; auch unter Berücksichtigung von Abflussbeiwerten nach Art der Entwässerungsfläche)
- Bebauungsdichte max. 0,7 - Verringerung oder Überhöhung durch Begutachtung oder Bebauungsplanung im qualifizierten Einzelfall.

## (2) Dörflich strukturierte Gebiete

### Handlungsgebote (Gebietscharakter)

- Qualitätvolle Einzelbauten und Gebietscharakter bewahren
- Behutsam verändern im Anlassfall; Lücken und Brachen behutsam entwickeln

### Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung

- Erhaltung und Weiterentwicklung bedeutsamer Ensembles, Einzelbauten und Kulturgüter. Maßvolle und gebietsverträgliche Nachverdichtung
- Förderung der gebietsverträglichen Nutzungsdurchmischung unter besonderer Beachtung der Erfordernisse einer funktionsfähigen Landwirtschaft. Vermeidung von Nutzungskonflikten durch an Tierhaltungsbetriebe heranrückende Wohnbebauung.
- Die Errichtung von Wohnbauten mit einer Gesamtfläche der Geschoße (BGF iS der Bebauungsdichteverordnung 1993) von mehr als 400 m<sup>2</sup> und/oder mehr als 5 WE soll durch Bebauungsplanungen geregelt werden (erforderlichenfalls auf Grundlage einer Änderung der Bebauungsplanzonierung im Anlassfall). Ausnahme für Erweiterungen bestehender Betriebe.
- Dimensionierung von neuen Bauten unter Berücksichtigung der bestehenden Kubaturen – Anlehnung an den Umgebungsbestand. Vermeidung struktur-fremder Wohnformen und Objekte erforderlichenfalls durch Limitierung von Anzahl und Größe der Wohn- und Nutzungseinheiten je Bauplatz.
- Erhaltung der räumlichen Prägung durch Vorgärten und (grüne) Vorfelder.
- Sicherstellung und Verbesserung der Durchwegung und Durchgrünung.
- Verbesserung der Qualität der Freiraum- und Baugestaltung.

### Grundsätze zu Bauungsweise, Erschließungssystem und Freiraumgestaltung

- Bauungsweise: Grundsätzlich offen; in Einzelfällen gekuppelt.
- Dachformen: Für Hauptdächer von neuen Bauten Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer in roter oder grauer Deckung. Für Zubauten zu bestehenden Gebäuden auch flache und flach geneigte Dächer.
- Geschoße: Für neue Bauten max. 2 oberirdische Geschoße zzgl. Dachgeschoße
- Außenliegende Vertikalerschließungen sind mit geschlossenen Fronten herzustellen. Laubengangerschließungen sind unzulässig.
- Einfriedungen: Unmittelbar an Straßen sind mauerartige Einfriedungen unzulässig. Lärmschutzwände udgl. sind zurückversetzt und mit vorgesetzter Bepflanzung auszuführen.
- Photovoltaik- und Solaranlagen sind auf neuen Hauptdächern nur in dachhautparalleler Form zulässig.

Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen

- Bebauungsgrad max. 0,6
- Versiegelungsgrad max. 60 % (bezogen auf den Gesamtbauplatz; auch unter Berücksichtigung von Abflussbeiwerten nach Art der Entwässerungsfläche)
- Bebauungsdichte max. 0,7 - Verringerung oder Überhöhung durch Begutachtung oder Bebauungsplanung im qualifizierten Einzelfall.

### **(3) Gebiete für kleinstrukturierte Wohnbebauung**

#### Handlungsgebote (Gebietscharakter)

- Hochwertige Einzelbauten und Gebietscharakter bewahren
- Ansonsten behutsam verändern und entwickeln

#### Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung

- Grundsätzlich Fortführung der Wohnnutzung (mit Wohnnebenfunktionen).
- Grundsätzlich Ein- und Zweifamilienhausbebauung.
- Ressourcenschonende Siedlungsentwicklung auch durch maßvolle und gebietsverträgliche Nachverdichtung.
- Sicherung und Erhaltung der Qualität der Außenräume durch gebietstypische und nachbarschaftsverträgliche Vegetation und Freiraumplanung.
- Sicherstellung und Verbesserung der Durchwegung und Durchgrünung.
- Sensibilität bei der Einfügung neuer Bebauung in geneigtes Gelände - Vermeidung von landschaftsbildbeeinträchtigenden Geländeänderungen.

#### Grundsätze zu Bauweise, Erschließungssystem und Freiraumgestaltung

- Bauweise: Offen oder gekuppelt.
- Dachformen: Berücksichtigung des jeweiligen Gebietscharakters (ggf. Zonierung der Dachformen in der Bauungsplanung). Geneigte Dächer in roter oder grauer Deckung. Flachdächer bevorzugt als Gründächer.
- Geschoße: Für neue Bauten max. 2 oberirdische Geschoße und Keller.
- Lebende Zäune als Einfriedungen: Hecken nur mit heimischen Sorten.

#### Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen

- Bauungsgrad max. 0,4
- Versiegelungsgrad max. 40 % (bezogen auf den Gesamtbauplatz; auch unter Berücksichtigung von Abflussbeiwerten nach Art der Entwässerungsfläche)
- Bauungsdichte max. 0,5

## **(4) Gebiete für Wohnsiedlungen und verdichteten Flachbau**

### Handlungsgebote (Gebietscharakter)

- Bewahren, verändern und entwickeln

### Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung

- Vorrangig Wohnnutzung mit verträglicher Nutzungsdurchmischung,
- Herstellung von raumbildenden Bebauungen und Vermeidung gestalterischer Monotonie. Beachtung der Maßstäblichkeit der Umgebung, ggf. durch Übergänge mit Abtreppungen zu angrenzenden Bebauungen.
- Sicherstellung der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität der Freiräume. Eine abschirmende Bebauung für siedlungszugeordnete Freiräume ist anzustreben.
- Sicherstellung und Verbesserung der Durchwegung und Durchgrünung.
- Sicherstellung und Verbesserung der multimodalen Mobilität.
- Siedlungsentwicklung unter dem Aspekt der Barrierefreiheit.
- Sensibilität bei der Einfügung neuer Bebauung in geneigtes Gelände - Vermeidung von landschaftsbildbeeinträchtigenden Geländeänderungen.

### Grundsätze zu Bauweise, Erschließungssystem und Freiraumgestaltung

- Bauweise: Offen, gekuppelt oder geschlossen. Lage zur Straße abgerückt bis straßenbegleitend.
- Dachformen: Berücksichtigung des jeweiligen Gebietscharakters (ggf. Zonierung der Dachformen in der Bebauungsplanung). Geneigte Dächer in roter oder grauer Deckung. Flachdächer als Gründächer und/oder mit PV-Anlagen.
- Geschosse: Für neue Bauten max. 2 oberirdische Geschosse zzgl. eines Dachgeschosses oder zurückversetzten 3. Geschosses (Penthouse) und Keller.
- Außenliegende Vertikalerschließungen sind mit geschlossenen Fronten herzustellen. Straßenseitig sind offene Laubgangerschließungen unzulässig.
- Im Neubaufall sind bei entsprechenden Projektgrößen (ab 30 Kfz-Stellplätzen) Tiefgaragen und/oder Stellplätze in Parkhäusern vorzusehen.
- Einfriedungen: Unmittelbar an Straßen sind mauerartige Einfriedungen unzulässig. Lärmschutzwände udgl. sind zurückversetzt und mit vorgesetzter Bepflanzung auszuführen. Lebende Zäune (Hecken) nur mit heimischen Sorten.

### Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen

- Bebauungsgrad max. 0,6
- Versiegelungsgrad max. 60 % (bezogen auf den Gesamtbauplatz; auch unter Berücksichtigung von Abflussbeiwerten nach Art der Entwässerungsfläche)
- Bebauungsdichte max. 0,7 - Verringerung oder Überhöhung durch Bebauungsplanung im qualifizierten Einzelfall.

## **(5) Gebiete für Geschößbau**

### Handlungsgebote (Gebietscharakter)

- Verbessern und entwickeln

### Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung

- Vorrangig Wohnnutzung mit verträglicher Nutzungsdurchmischung. (Auch) Errichtung von vom Land Stmk. geförderten Wohnbauten.
- Herstellung von raumbildenden Bebauungen und Vermeidung gestalterischer Monotonie. Beachtung der Maßstäblichkeit der Umgebung, ggf. durch Übergänge mit Abtreppungen zu angrenzenden Bebauungen.
- Sicherstellung der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität der Freiräume. Eine abschirmende Bebauung für siedlungszugeordnete Freiräume ist anzustreben.
- Sicherstellung und Verbesserung der Durchwegung und Durchgrünung.
- Sicherstellung und Verbesserung der multimodalen Mobilität sowie der fußläufigen Anbindung an den ÖPNV und zentrale Einrichtungen.
- Siedlungsentwicklung unter dem Aspekt der Barrierefreiheit.
- Qualitätssicherung auch durch Wettbewerbsverfahren.

### Grundsätze zu Bauungsweise, Erschließungssystem und Freiraumgestaltung

- Bauungsweise: Offen, gekuppelt oder geschlossen. Lage zur Straße abgerückt bis straßenbegleitend.
- Dachformen: Geneigte Dächer in roter oder grauer Deckung. Flachdächer als Gründächer und/oder mit PV-Anlagen.
- Geschoße: Für neue Bauten max. 4 oberirdische Geschoße.
- Außenliegende Vertikalerschließungen sind mit geschlossenen Fronten herzustellen. Straßenseitig sind offene Laubengangerschließungen unzulässig.
- Im Neubaufall sind bei entsprechenden Projektgrößen (ab 30 Kfz-Stellplätzen) Tiefgaragen und/oder Stellplätze in Parkhäusern vorzusehen.
- Einfriedungen: Unmittelbar an Straßen sind mauerartige Einfriedungen unzulässig. Lärmschutzwände udgl. sind zurückversetzt und mit vorgesetzter Bepflanzung auszuführen. Lebende Zäune (Hecken) nur mit heimischen Sorten.

### Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen

- Bebauungsgrad max. 0,8
- Versiegelungsgrad max. 70 % (bezogen auf den Gesamtbauplatz; auch unter Berücksichtigung von Abflussbeiwerten nach Art der Entwässerungsfläche)
- Bebauungsdichte max. 1,0 - Verringerung oder Überhöhung durch Bebauungsplanung im qualifizierten Einzelfall.

## **(6) Gebiete für zentrale Einrichtungen**

### Handlungsgebote (Gebietscharakter)

- Hochwertige Einzelbauten bewahren
- Ansonsten behutsam verändern und entwickeln

### Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung

- Sicherung der Qualität in der Baugestaltung.
- Sicherung und Erhaltung der Qualität der Außenräume durch Vegetation und Freiraumplanung.

### Grundsätze zu Bauungsweise, Erschließungssystem und Freiraumgestaltung

- Bauungsweise: Grundsätzlich offen.
- Geschoße: Für neue Bauten max. 4 oberirdische Geschoße.
- Dachformen: Geneigte Dächer in roter oder grauer Deckung. Flachdächer bevorzugt als Gründächer und/oder mit PV-Anlagen.

### Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen

- Bebauungsgrad max. 0,8
- Versiegelungsgrad max. 80 % (bezogen auf den Gesamtbauplatz; auch unter Berücksichtigung von Abflussbeiwerten nach Art der Entwässerungsfläche)  
Bebauungsdichte max. 1,5 - Verringerung oder Überhöhung durch Bebauungsplanung im qualifizierten Einzelfall.

## **(7) Gebiete für Handel, Dienstleistung, Office und Freizeit**

### Handlungsgebote (Gebietscharakter)

- Gebietscharakter der historischen Dorfanlagen bewahren
- Ansonsten verbessern und entwickeln

### Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung

- Sicherstellung auch von zentralörtlichen Funktionen und der funktionalen Nutzungsdurchmischung (auch geschoßweise).
- Verbesserung der Qualität in der Baugestaltung.
- Verbesserung der Qualität der Außenräume. Sicherung einer Mindestausstattung mit Vegetation, insbesondere im Bereich von Vorfeldern und Parkplätzen. Festlegungen im Einzelfall unter Berücksichtigung der örtlichen Situation.
- Sicherstellung und Verbesserung der Durchwegung sowie der multimodalen Mobilität.

### Grundsätze zu Bebauungsweise, Erschließungssystem und Freiraumgestaltung

- Bebauungsweise: Offen, gekuppelt oder geschlossen. Lage zur Straße abgerückt bis straßenbegleitend.
- Geschoße: Für neue Bauten grundsätzlich max. 4 oberirdische Geschoße. Im Bereich des Schwarzl Freizeitzentrums max. 6 oberirdische Geschoße.  
Abweichungen sind auf Grundlage einer Bebauungsplanung im qualifizierten Einzelfall (hinsichtlich der gestalterischen Bedeutung sachverständig positiv beurteiltes Vorprojekt, zB durch den Baukulturbeirat der Gemeinde) möglich, wenn ein Nachverdichtungspotential gegeben ist (zB Dichterreserve am Bauplatz), die vorhandene städtebauliche Struktur fortgeführt oder gebietsverträglich weiterentwickelt wird und Maßnahmen in Zusammenhang mit der Verbesserung der Wohnversorgung und des Wohnumfeldes, der örtlichen Baukultur, des Ortsbildes und/oder der Ortserneuerung getroffen werden.
- Dachformen: Geneigte Dächer in roter oder grauer Deckung. Flachdächer als Gründächer und/oder mit PV-Anlagen.

### Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen

- Bebauungsgrad max. 0,8
- Versiegelungsgrad max. 70 % (bezogen auf den Gesamtbauplatz; auch unter Berücksichtigung von Abflussbeiwerten nach Art der Entwässerungsfläche); Ausnahmen unter Berücksichtigung des Bestandes möglich)
- Bebauungsdichte max. 1,2 - Verringerung oder Überhöhung durch Bebauungsplanung im qualifizierten Einzelfall.

## **(8) Betriebs-, Gewerbe- und Industriegebiete**

### Handlungsgebote (Gebietscharakter)

- Verbessern und entwickeln

### Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung

- Sicherstellung der infrastrukturellen Ausstattung.
- Verbesserung der Qualität in der Baugestaltung.
- Verbesserung der Qualität der Außenräume. Sicherung einer Mindestausstattung mit Vegetation, insbesondere im Bereich von Haupteinfahrstraßen (Baumreihen), Vorfeldern und Parkplätzen. Festlegungen im Einzelfall unter Berücksichtigung der örtlichen Situation.
- Sicherstellung und Verbesserung der Durchwegung sowie der multimodalen Mobilität in Bereichen mit hohem Arbeitsplatzangebot.
- Geordnete Oberflächenentwässerung unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse (nach Möglichkeit durch Versickerung oder Verrieselung).

### Grundsätze zu Bauweise, Erschließungssystem und Freiraumgestaltung

- Bauweise: Grundsätzlich offen. Lage zur Straße abgerückt bis straßenbegleitend.
- Hauptdächer sind mit PV-Anlagen auszustatten und/oder als Gründächer auszubilden.

### Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen

- Bebauungsgrad max. 0,8
- Versiegelungsgrad max. 70 % (bezogen auf den Gesamtbauplatz; auch unter Berücksichtigung von Abflussbeiwerten nach Art der Entwässerungsfläche); Ausnahmen unter Berücksichtigung des Bestandes möglich)
- Bebauungsdichte max. 1,2 - Verringerung oder Überhöhung durch Bauplanung im qualifizierten Einzelfall.

## **(9) Gebiete für Ferienwohnen**

### Handlungsgebote (Gebietscharakter)

- Bewahren, verbessern und entwickeln

### Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung

- Vermeidung von Nutzungskonflikten mit übergeordneten Planungen.
- Sicherstellung der infrastrukturellen Ausstattung und ausreichender Kfz-Stellplatzflächen. Verbesserung der nichtmotorisierten Erreichbarkeit.
- Grundsätzlich kleinstrukturierte Ferienhausbebauung (Zweitwohnsitze) mit max. 3 Wohneinheiten je Objekt. Abweichungen sind auf Grundlage einer Bebauungsplanung im qualifizierten Einzelfall (hinsichtlich der gestalterischen Bedeutung sachverständig positiv beurteiltes Vorprojekt, zB durch den Baukulturbeirat der Gemeinde) möglich, wenn den allgemeinen Zielsetzungen insbesondere zur Nachverdichtung entsprochen wird und eine Verbesserung der städtebaulichen Struktur erreicht werden kann.
- Sicherung und Erhaltung der Qualität der Außenräume durch gebietstypische und nachbarschaftsverträgliche Vegetation und Freiraumplanung. Erhaltung von Vegetationsbeständen nach Maßgabe der technischen und wirtschaftlichen Möglichkeit.
- Sicherstellung der Durchwegung und Durchgrünung.
- Sensibilität bei der Einfügung neuer Bebauung in den Landschaftsraum und bei Geländeänderungen.

### Grundsätze zu Bauweise, Erschließungssystem und Freiraumgestaltung

- Bauweise: Offen oder gekuppelt; in Einzelfällen auch geschlossen.
- Dachformen: Berücksichtigung des jeweiligen Gebietscharakters (ggf. Zonierung der Dachformen in der Bebauungsplanung). Geneigte Dächer in roter oder grauer Deckung. Flachdächer bevorzugt als Gründächer.
- Geschoße: Für neue Bauten max. 2 oberirdische Geschoße.
- Einfriedungen: Unmittelbar an Straßen sind mauerartige Einfriedungen unzulässig. Lärmschutzwände udgl. sind zurückversetzt und mit vorgesetzter Bepflanzung auszuführen. Lebende Zäune (Hecken) nur mit heimischen Sorten.

### Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen

- Bebauungsgrad max. 0,4
- Versiegelungsgrad max. 40 % (bezogen auf den Gesamtbauplatz; auch unter Berücksichtigung von Abflussbeiwerten nach Art der Entwässerungsfläche)
- Bebauungsdichte max. 0,5

## **(10) Entwicklungsgebiete**

### Handlungsgebote (Gebietscharakter)

- Entwickeln

### Allgemeine Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung

- Es gelten die allgemeinen Zielsetzungen nach dem ÖEK.

### Besondere Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung (Nummern gem. Leitbildplan)

#### **E01 Bahnhofstraße**

- Konversion von Betriebsflächen und Entwicklung eines Wohn- und/oder Arbeitsstandortes mit funktionaler Nutzungsdurchmischung und allgemein nutzbarer Durchwegung. Berücksichtigung des Wohnbestandes.
- Herstellung eines funktional gegliederten Siedlungskörpers und eines Übergangs zum Natur- und Erholungsraum des Kaiserwalds.
- Integration eines Verkehrsverknüpfungspunktes (MMK) mit Park&Ride-Anlage in unmittelbarer Bahnhofsnähe.

#### **E02 Gewerbegebiet Hautzendorf**

- Entwicklung eines Betriebsstandortes mit wohnverträglichen Gewerbe-  
nutzungen und Integration von zentralen Einrichtungen (Kindergarten) bei  
Erfordernis. Allenfalls auch kleinräumige Arrondierungen des Wohngebietes.
- Berücksichtigung einer funktionalen und gestalterischen Pufferzone zu den  
angrenzenden Wohnbeständen.

#### **E03 Tobelbader Straße**

- Herstellung einer straßenbegleitenden Bebauung unter besonderer  
Berücksichtigung der verkehrlichen Erfordernisse und der Lärmbelastung.  
Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und betrieblicher  
Nutzung – Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Standortes der ams AG.
- Nach Maßgabe der verkehrlichen Möglichkeit Herstellung einer  
Straßenquerung in der nördlichen Verlängerung des „grünen Bandes“ der  
Innenentwicklung Oberpremstätten zur Verbesserung des Fuß- und  
Radverkehrs zwischen Hautzendorf und der Schule in Unterpremstätten. Bei  
Errichtung eines Betriebskindergartens evtl. Herstellung eines  
Verkehrsverknüpfungspunktes (MMK) im Zufahrtsbereich zum  
Betriebsgelände der ams AG.
- Herstellung einer Anbindung der Innenentwicklung Oberpremstätten an die  
Tobelbader Straße in Abstimmung mit der Landes-Straßenverwaltung.

#### **E04 Oberpremstätten Nordost**

- Herstellung eines funktional gegliederten und qualitativ gestaltetem Siedlungskörpers unter besonderer Berücksichtigung des Straßenbildes der Hauptstraße (überformter Teil des historischen Straßendorfes).
- Ausbau der zentralen Einrichtungen bei Erfordernis und Herstellung von allgemein nutzbarem Grünraum. Beseitigung von bestehenden Defiziten in der Baugestaltung.
- Verbesserung der Durchwegung zwischen Hauptstraße und August-Plattl-Weg für den Fuß- und Radverkehr.

#### **E05 Josef-Krainer-Straße Süd**

- Herstellung eines funktional gegliederten und qualitativ gestaltetem Siedlungskörpers unter Berücksichtigung der Heterogenität der angrenzenden Nutzungen. Ausbau der zentralen Einrichtungen bei Erfordernis.

#### **E06 Thalerhofstraße Nord**

- Herstellung eines funktional gegliederten und qualitativ gestaltetem Siedlungskörpers unter besonderer Berücksichtigung des Straßenbildes der Hauptstraße und der Thalerhofstraße.
- Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit des Sportzentrums.

#### **E07 Thalerhofstraße Süd**

- Herstellung eines funktional gegliederten und qualitativ gestaltetem Siedlungskörpers im Übergang zum historischen Zentralbereich von Unterpremstätten. Besondere Berücksichtigung des Straßenbildes der Thalerhofstraße und Integration eines Verkehrsverknüpfungspunktes (MMK).
- Herstellung einer öffentlichen Straßenanbindung der „Neuen Mitte“ Premstätten an die Thalerhofstraße im Bereich des Grundstückes 97/2 der KG Unterpremstätten.
- Abschirmung der südlichen, für Wohnen vorgesehenen Potentialflächen von Verkehrslärm und betrieblichen Nutzungen (zB Wirtschaftshof).

#### **E08 Schwarzer Weg Süd**

- Herstellung eines funktional gegliederten und qualitativ gestaltetem Siedlungskörpers mit hohem Grünraumanteil – Definition des räumlichen Übergangs vom Ortskern zum Naherholungsgebiet der ehem. Klampfl-Gründe.
- Konversion von untergenutzten Betriebsflächen und höherwertige Entwicklung.
- Behutsame Einfügung neuer Objekte in die bestehende Struktur und Topographie. Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und landwirtschaftlicher Nutzung.
- Erhaltung einer funktionalen und visuellen Grünraumverbindung zwischen Kaiserwald West und Ost.

#### **E09 Hauptstraße Süd**

- Herstellung einer straßenraumbildenden Bebauung unter besonderer Berücksichtigung des Straßenbildes der Hauptstraße (Radweg, Baumreihe und Gebäudevorfeld). Herstellung eines maßvollen Übergangs zur Bebauung am Trummerweg. Herstellung von allgemein nutzbarem Grünraum.
- Berücksichtigung der langfristigen baulichen Entwicklung in Etappen von Norden nach Süden.
- Verlängerung der Dobler Straße zur Ortsumfahrung Ost in Abstimmung mit der Landes-Straßenverwaltung und der Forstbehörde. Herstellung eines Verkehrsverknüpfungspunktes (MMK) im zentralen Kreuzungsbereich.

### ***E10 Neue Welt (Entfall nach der Auflage)***

#### **E11 Bierbaum Nord**

- Bauliche Ausbildung der nördlichen Ortseinfahrt und Übergang des historischen Siedlungskörpers von Bierbaum zur Potentialfläche der „Neuen Mitte“ Premstätten. Integration eines Verkehrsverknüpfungspunktes (MMK).

#### **E12 Innenentwicklung Bierbaum/Laa**

- Funktionale und bauliche Strukturierung der Potentialflächen zwischen Hauptstraße und der Alten Dorfstraße mit Sicherung einer großzügigen, allgemein nutzbaren Grünausstattung. Erschließungskonzept für den Gesamtbereich und alle Verkehrsarten.
- Berücksichtigung der Erfordernisse der Landwirtschaft und der langfristigen baulichen Entwicklung in Etappen.

#### **E13 Industriestraße West**

- Bauliche Ausbildung der östlichen Ortseinfahrt und Abschluss des Siedlungskörpers unter Berücksichtigung der Lärmsituation.
- Berücksichtigung von allfälligem Flächenbedarf für zentrale Einrichtungen. Evtl. Herstellung eines Verkehrsverknüpfungspunktes (MMK) im zentralen Kreuzungsbereich.

### ***E14 Thalerhofstraße Ost (Entfall nach der Auflage)***

#### **E15 Bahnquartier**

- Konversion von Betriebsflächen und Entwicklung eines Wohnstandortes (auch mit verdichteten Wohnformen) auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes. Berücksichtigung einer funktionalen Nutzungsdurchmischung im straßen- bzw. bahnhofsnahe Bereich und allgemein nutzbarer Durchwegung.
- Herstellung eines gegliederten und qualitativ gestaltetem Siedlungskörpers mit hohem Grünraumanteil unter besonderer Beachtung der Maßstäblichkeit der angrenzenden Bebauung.
- Sicherstellung der siedlungspolitischen Zielsetzungen und Verbesserung der ÖPNV-Bedienung durch städtebauliche Verträge.

#### **E16 Wohnbau Torpeterweg**

- Herstellung eines gegliederten und qualitativ gestaltetem Siedlungskörpers für die Wohnfunktion mit hohem Grünraumanteil unter besonderer Beachtung der Maßstäblichkeit der angrenzenden Bebauung.

#### **E17 Schottergrube Thalerhofstraße (Porr)**

- Abstimmung der Entwicklungsmöglichkeiten mit den zuständigen Abteilungen des Amtes der Stmk. Landesregierung (ggf. REPRO-Änderung).
- Konversion von untergenutzten Betriebsflächen und höherwertige Entwicklung ggf. auch für zentralörtliche Funktionen.
- Behutsame Einfügung neuer Objekte in die bestehende Struktur und Topographie.

#### **E18 Seengebiet**

- Herstellung eines funktional gegliederten und qualitativ gestaltetem Siedlungskörpers unter besonderer Berücksichtigung des Straßenbildes und der Vermeidung von Nutzungskonflikten.

#### **E19 Industriegebiet Ost**

- Herstellung eines gegliederten und qualitativ gestaltetem Siedlungskörpers mit hohem Grünraumanteil unter besonderer Berücksichtigung der verkehrlichen Erfordernisse.
- Bauungsweise grundsätzlich offen. Lage zur Eisenbahn-Begleitstraße am Westrand des Entwicklungsgebietes abgerückt bis straßenbegleitend.
- Der Bebauungsgrad beträgt max. 0,7 bezogen auf die jeweilige Bauplatzfläche.
- Der Versiegelungsgrad beträgt insgesamt max. 70 % bezogen auf die jeweilige Bauplatzfläche (auch unter Berücksichtigung von Abflussbeiwerten nach Art der Entwässerungsfläche).
- Das Verhältnis der mit Vegetation bedeckten Flächen zur Bauplatzfläche (Grünflächenfaktor) hat mind. 0,15 zu betragen.
- Entlang der zukünftigen Eisenbahn-Begleitstraße am Westrand des Entwicklungsgebietes sowie entlang der REPRO-Grünzone am Südrand des Entwicklungsgebietes sind großkronige Baumpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand zwischen den Baumpflanzungen hat max. 20 m zu betragen. Verkehrstechnische Einschränkungen (Abstände, Sichtraumweiten udgl.) sind zu berücksichtigen.
- Als Dachformen für Hauptdächer sind flache oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von max. 20° zulässig. Hauptdächer sind mit PV-Anlagen auszustatten und/oder als Gründächer auszubilden.
- Die Gesamthöhe von Gebäuden beträgt max. 21 m. Überschreitungen sind für besondere Nutzungen (zB Hochregallager) oder kleinräumige Akzentuierungen (zB Bürotürme) bis zu einer Gesamthöhe von max. 30 m zulässig.
- Fassaden sind grundsätzlich als Putz-, Holz- oder Elementfassaden in hellen, erdigen Farbtöne auszuführen. Weiters sind hell- bis dunkelgraue Farbgebungen mit geringem farbigem Eindruck (geringer Farbvalenz) zulässig.
- Als Einfriedung sind Toranlagen, Maschendrahtzäune oder ähnlich transparente Zäune sowie allfällige Lärm- bzw. Sichtschutzwände zulässig. Elemente mit visueller Sperrwirkung sind bei Bedarf in einer für die Einfügung in das Landschaftsbild erforderlichen Art zu begrünen.

## **§ 6 Festlegungen für Bereiche**

### **(1) Grundsätze zum Erschließungssystem (Durchwegung)**

Im Leitbildplan ist die Lage von Achsen der anzustrebenden Durchwegung des Siedlungsgebietes schematisch ausgewiesen (strichlierte Darstellung). In nachfolgenden Planungen sind Lage, Dimension und Funktion der einzelnen Wege und Straßen zu konkretisieren.

### **(2) Grundsätze zu Grünraumelementen**

Im Leitbildplan ist der Verlauf von zu erhaltenswürdigen Grünraumverbindungen (tlw. mit abschirmender Funktion) sowie anzustrebenden raumbildenden Baumreihen schematisch ausgewiesen. In nachfolgenden Planungen sind Lage, Dimension und Funktion der Elemente zu konkretisieren.

### **(3) Multimodale Knoten (MMK)**

Multimodale Knoten (MMK) sind als Verkehrsverknüpfungspunkte in zentraler Lage mit optimaler Umsteigmöglichkeit von Öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV) zu Auto, Fahrrad, Taxi, Car-Sharing, Bike-Sharing, Mietwagen etc. auszubilden und haben die dafür notwendige Infrastruktur (Ladestationen etc.) zu umfassen.

Im Leitbildplan ist die Lage von zukünftigen Multimodalen Knoten schematisch ausgewiesen. In nachfolgenden Planungen sind Lage, Dimension und Funktion zu konkretisieren.

### **(4) Städtebauliche Gesamtbetrachtungen**

Strukturkonzepte, Rahmen- oder Masterpläne bilden als strategisches Planungsinstrument der Gemeinde eine langfristige Perspektive der räumlichen Entwicklung ab. Sie stellen auf Grundlage der Zielsetzungen des ÖEK bzw. des RLB und einer Analyse der Umweltbedingungen dar, wie sich Potentialflächen ggf. über mehrere Planungsperioden räumlich entwickeln können (Instrument der vorausschauenden Planung). Zu berücksichtigten sind relevante Faktoren aus den Sphären der Raum- und Objektplanung, der Freiraumplanung sowie der Verkehrs- und Mobilitätsplanung.

Im Leitbildplan sind Bereiche schematisch ausgewiesen, für die im Rahmen der erforderlichen Bebauungsplanung auch städtebauliche Gesamtbetrachtungen durchgeführt werden sollen – die konkrete Festlegung dazu erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanzonierung des Flächenwidmungsplanes.

## § 7 Festlegungen für Eignungszonen

### (1) Eignungszonen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Besondere Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung (Nummern gem. Leitbildplan)

#### PVA 01 Ziegelstraße

- Projekte zur Ortsumfahrung Premstätten sind zu berücksichtigen.
- Die Gestaltung hat die Einfügung der Anlagen in den Landschaftsraum sicherzustellen. Bepflanzungsmaßnahmen sind in Anlehnung an die bestehende Vegetation (ausschließlich einheimische Gehölze) und in Baumschulqualität vorzunehmen – die Möglichkeit der Durchwurzelung ist ggf. vorab zu prüfen. Im Rahmen der Baueinreichung ist ein Bepflanzungsplan zu erstellen und der Baubehörde vorzulegen.
- Entlang der östlichen Widmungsgrenze sind Baum- oder Heckenpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft wirksam als Sichtabschirmung zu erhalten. Falls Hecken zur Ausführung gelangen, sind diese auf einem Erdwall mit einer Höhe der Dammkrone von mind. 1,50 m zu pflanzen und müssen nach Anwachsen eine Vegetationshöhe von mind. 1,50 m aufweisen. Der Dammfuß hat einen Abstand von mind. 3 m zu den Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- Einfriedungen sind als luft- und lichtdurchlässige Konstruktion zu errichten (zB Maschendrahtzaun, einfacher Rundholzzaun). Zäune müssen einen unteren Abstand zum Boden von mind. 15 cm aufweisen.
- Die Errichtung von baulichen Anlagen, ausgenommen technisch erforderliche Elemente der PV-Anlage, wird ausgeschlossen
- Die bodenmechanische Eignung und die Standfestigkeit sind vor Bauarbeiten zu prüfen. Die Oberflächenentwässerung hat geordnet auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung zu erfolgen.
- Alle Anlagenteile sind so herzustellen bzw. abzuschirmen, dass die Verkehrssicherheit auf Bundesstraßen und Eisenbahnstrecken nicht gefährdet wird. Die Blendfreiheit ist erforderlichenfalls durch ein fachkundiges Blendgutachten (zB nach ÖVE-RL R11-3) nachzuweisen und ggf. durch abgestimmte Blendschutzmaßnahmen sicherzustellen.

## **(2) Eignungszonen für Erholung**

### Besondere Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung (Nummern gem. Leitbildplan)

#### **ERH 01 Klampfl-Gründe**

- Die Gestaltung hat die Einfügung der Anlagen in den Landschaftsraum sicherzustellen. Bepflanzungsmaßnahmen sind in Anlehnung an die bestehende Vegetation (ausschließlich einheimische Gehölze) vorzunehmen. Im Rahmen der Baueinreichung ist ein Bepflanzungsplan zu erstellen und der Baubehörde vorzulegen.
- Einfriedungen sind als luft- und lichtdurchlässige Konstruktion zu errichten (zB Maschendrahtzaun, einfacher Rundholzzaun). Zäune müssen einen unteren Abstand zum Boden von mind. 15 cm aufweisen.
- Im Bereich von Wald wird die Errichtung von baulichen Anlagen, die den baugesetzlichen (Haupt-)Gebäudebegriff erfüllen, ausgeschlossen. Nebengebäude sind in Abstimmung mit der Forstbehörde zulässig.

## **§ 8 Überprüfung**

Diese Verordnung ist spätestens zwei Jahre nach Inkrafttreten zu überprüfen und gegebenenfalls zu überarbeiten.

## § 9 Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Das Räumliche Leitbild 1.00 als Teil des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 1.00 der Marktgemeinde Premstätten tritt nach Genehmigung durch die Landesregierung mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister

(LAbg. Dr. Matthias Pokorn)



*Erläuterungs-  
bericht*



# Erläuterungsbericht

## Allgemeines

In den zentralen Siedlungsgebieten der Marktgemeinde Premstätten herrscht aufgrund der dynamischen Bevölkerungsentwicklung im Ballungsraum Graz ein ausnehmend hoher Siedlungsdruck, der zu einem vermehrten Baulandbedarf und unvermeidlich zu einer Veränderung und Verdichtung der bestehenden Strukturen führt. Diese Entwicklung ist mitunter konfliktrichtig und verlangt nach Steuerung.

Premstätten umfasst historisch gewachsene dörfliche Strukturen, die den Kern der nunmehr eher flächigen Agglomeration bilden und im Zuge der Überformung zu verschwinden drohen. Ziel der Gemeindeentwicklung ist es, trotz der Dynamik der Veränderung auf qualitätvolle Bestände zu achten und schützenswerte Strukturen zu bewahren. Für die Außenlagen und landwirtschaftlich genutzten Bereiche gilt es, innerhalb eines durch Äcker und Wald geprägten Landschaftsraumes eine gebietsverträgliche Nutzung weiter zu führen. Sowohl im Ortsraum als auch im Umland kommt der Erhaltung oder Herstellung eines qualitätvollen Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes sowie einer angemessenen Baukörpergestaltung besondere Bedeutung zu.

Das Räumliche Leitbild als Teil des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 1.00 definiert auf Grundlage der Siedlungsmorphologie des Bestandes Ziele und Maßnahmen für die weitere Entwicklung des Siedlungsgebietes. Es umfasst Grundsätze für die Siedlungsentwicklung, die in nachgeordneten Verfahren (Flächenwidmung, Bebauungsplanung, Projektierung, Bauverfahren) zu beachten sind. Es dient der Vorbereitung der Bebauungsplanung sowie als fachliche Grundlage für die Beurteilung von Planungsinteressen bzw. als Richtschnur zur Beurteilung von Einzelbauvorhaben außerhalb von mit Bebauungsplanung belegten Gebieten.

Das Räumliche Leitbild 1.00 umfasst im Kern Formulierung von Zielsetzungen, die auf Gebietstypen bezogen sind. In den Erläuterungen werden diese näher beschrieben. Die Abgrenzung erfolgt in der zeichnerischen Darstellung. Darüber hinaus werden Festlegungen für Bereiche des Gemeindegebietes und Vorgaben für die bauliche Entwicklung von ausgewählten Eignungszonen getroffen.

Im Räumlichen Leitbild werden Richtwerte festgelegt. Im qualifizierten Einzelfall sind Abweichungen möglich. Das Räumliche Leitbild steht in Verbindung mit weiteren gemeindlichen Instrumenten und Einrichtungen, die auf eine Hebung der Baukultur und eine qualitätvolle bauliche Entwicklung des Siedlungsgebietes zielen. Die geordnete Siedlungsentwicklung ist durch die Gesamtheit der Instrumente der örtlichen Planung sicherzustellen.

Das Räumliche Leitbild ist gemäß § 8 spätestens zwei Jahre nach Inkrafttreten zu überprüfen. Sofern geänderte Planungsvoraussetzungen festgestellt werden, ist das Leitbild durch eine Änderung des ÖEK zu überarbeiten (vollständige oder Teil-Revision).

## Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 1.00

Das Örtliche Entwicklungskonzept 1.00 umfasst folgende Festlegungen, die für die geordnete Siedlungsentwicklung maßgeblich sind:

- Berücksichtigung der Gebietscharakteristik bei der Erweiterung und Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete. Gestalterische Aufwertung der Baugebiete.
- Sicherung und Verbesserung der Lebensqualität, insbesondere durch Strukturerneuerung und Wohnumfeldverbesserung nach Erfordernis und Möglichkeit. Konfliktvermeidung zwischen unterschiedlichen Nutzungen sowie Freistellung von Gefährdungen und Beeinträchtigungen.
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität und des Erlebniswertes der Ortskerne und historischen Straßendörfer durch funktionelle Verbesserung und Gestaltung. Schutz der baukünstlerisch bedeutsamen Bausubstanz und der Ensemblewirkung.
- Sicherung und Verbesserung der Durchgrünung und der Ausstattung mit gebietsprägender Vegetation in den Siedlungsschwerpunkten.
- Verbesserung der Durchwegung im gesamten Gemeindegebiet, insbesondere in den Bereichen neu entwickelter Baulandgebiete.
- Geordnete Entwicklung der Baugebiete, insbesondere auch der Industrie- Gewerbe- und Handelszonen sowie an den Ortsrändern (zB durch Bebauungsplanung). Behutsame Einfügung neuer Bebauung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.

Als Maßnahmen zur Erreichung dieser Ziele sind im ÖEK 1.00 u.a. vorgesehen:

- Erlassung eines Räumlichen Leitbildes iS eines Sachbereichskonzeptes des Örtlichen Entwicklungskonzeptes zur Vorbereitung der Bebauungsplanung und zur Sicherstellung der gebietsverträglichen baulichen Entwicklung.
- Intensives Einsetzen und Fortführung der Bebauungsplanung, um die Charakteristik der historischen Siedlungsgebiete zu bewahren, die Erschließung von Entwicklungsbereichen sicherzustellen und eine auf den Bedarf und die Nachfrage abgestimmte bauliche Entwicklung der Siedlungsgebiete zu forcieren. Aufhebung oder Neuerstellung von nicht mehr erforderlichen oder zweckmäßigen Bebauungsplänen.
- Vermittlung und Förderung von Baukultur. Gestalterische Aufwertung der Bau- und Siedlungsgebiete durch geeignete Festlegungen in Bebauungsplänen und Auflagen in Bauverfahren. Sicherstellung einer angemessenen Grünausstattung und Bepflanzung, einer beschränkten Bodenversiegelung sowie einer Mehrfachnutzung auf Dachflächen (zB ergänzende PV-Nutzung oder Ausgleichsflächen) v.a. auch in Industrie- und Gewerbegebieten.
- Einrichtung und dauerhafte Unterhaltung eines Baukulturbeirates.

## Handlungsgebote des Räumlichen Leitbildes zum ÖEK 1.00

Für die baulich-räumliche Entwicklung des Siedlungsgebietes werden im Räumlichen Leitbild folgende Handlungsgebote unterschieden:

### Bewahren

Die Sicherung der bestehenden Bau- und Raumstruktur wird angestrebt. Dies betrifft insbesondere Gebiete, die durch charakteristische Bausubstanz geprägt sind sowie großflächige Wohngebiete. Die Stabilität der Nutzung in Bereichen mit in sich geschlossenen Nutzungen und Eigentumsverhältnissen (wie zB auch Wohnbauanlagen im parifizierten Eigentum) ist zu erwarten.

- Gebiete mit weitgehend homogener baulicher Entwicklung und guter Durchgrünung.
- Fortführung der bestehenden Struktur und Charakteristika.
- Erhaltungsgebot für schutzwürdige bzw. kulturhistorisch bedeutsame Objekte (zB Ensemble- und Denkmalschutz).
- Typischerweise abgeschlossen bebaute Wohngebiete, ggf. mit Lücken.

### Verändern/Verbessern/Umgestalten

Die Auffüllung von Bereichen unter Beibehaltung der bisherigen Nutzung (wie zB Umbau und Nachverdichtung von Wohn- und Gewerbegebieten) oder die Veränderung der Nutzung in einer bestehenden Baustruktur (zB Konversion).

- Gebiete mit heterogener baulicher Entwicklung und Konversionsflächen.
- Defizite in funktionaler und gestalterischer Hinsicht.
- Defizite der Grünausstattung.
- Aufwertung des Gebietes langfristig und durch Einzelmaßnahmen (sukzessiver „Ortsumbau“).
- Definition von Standards, die bei zukünftigen Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind.

### Entwickeln

Bisher unbebaute oder fragmentarisch bebaute Bereiche in Gunstlage. Es sollen für neue Strukturen Qualitätsanforderungen definiert werden.

- Baulich ungenutzte oder untergenutzte Gebiete in zentraler Lage.
- Innen und außen gelegene Potentialflächen für den Ausbau und die Verdichtung des Siedlungsraumes („Ortserweiterung“).
- Großer Handlungsspielraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.
- Entwicklung auf Grundlage des Bedarfs und der politischen Willensbildung.
- Ggf. Rahmenplanung (Masterplan) für die Umsetzung in Etappen zweckmäßig.

## Begleitende Maßnahmen

Die Marktgemeinde Premstätten hat folgende Verordnungen erlassen bzw. Beschlüsse gefasst, die von Belang für die geordnete Siedlungsentwicklung sind:

### Bausperre-Verordnung gemäß § 9 Stmk. ROG 2010 (2022)

Um die Zielsetzungen dieser neu erstellten und zur öffentlichen Auflage beschlossenen Raumplanungsinstrumente abzusichern ist die Erlassung einer Bausperre geboten. Die Bausperre hat die Wirkung, dass für raumbedeutsame Maßnahmen behördliche Bewilligungen, insbesondere nach dem Steiermärkischen Baugesetz, die dem Planungsvorhaben, zu deren Sicherung die Bausperre erlassen wurde, widersprechen, nicht erlassen werden dürfen. Die Bausperre tritt, soweit sie nicht früher aufgehoben wird, mit dem Inkrafttreten des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes 1.00 außer Kraft.

### Verordnung über Mindestbauplatzgrößen gemäß § 5 Stmk. BauG (2015)

Für Gebiete, die im gültigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Unterpremstätten-Zettling als Bauland der Kategorien „reines Wohngebiet“, „allgemeines Wohngebiet“ und „Dorfgebiet“ ausgewiesen sind, beträgt die Mindestbauplatzgröße grundsätzlich 600 m<sup>2</sup>. Es gibt definierte Ausnahmen.

### Stellplatz-Verordnung 2018 gemäß § 89 Stmk. BauG (2018)

Der Geltungsbereich dieser Verordnung erstreckt sich über das gesamte Gemeindegebiet der Marktgemeinde Premstätten. Das Gemeindegebiet wird unterteilt in „Zentrale Bereiche“, das sind Bereiche mit Bedienungsqualität durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) laut zeichnerischer Darstellung und „Dezentrale Bereiche“, das sind alle sonstigen Bereiche. Die Verordnung ist bei allen Neubauten und Zubauten sowie bei Umbauten anzuwenden, in welchen neue Wohn- oder Betriebseinheiten nach Maßgabe der nachstehenden Bestimmungen geschaffen werden. In Bebauungsplänen können für die Anzahl und Ausbildung von Kfz-Abstellplätzen begründet abweichende Regelungen zu dieser Verordnung getroffen werden.

### Bepflanzungsverordnung für Kfz-Parkplätze gemäß § 8 Stmk. BauG (2018)

Bei Neuerrichtungen, Erweiterungen oder Umgestaltungen von PKW – Parkplätzen ist pro 4 Stellplätze ein einheimisches Gehölz mit einer Mindesthöhe von 3 m zu pflanzen. Diese sind derart zu gliedern, dass nach jedem 4. Stellplatz ein solches Gehölz zu pflanzen und zu erhalten ist. Bei überdachten Stellplätzen sowie bei Tiefgaragen hat eine Ersatzpflanzung auf demselben Grundstück in unmittelbarer Nähe der Parkplätze zu erfolgen.

Seitens der Gemeinde ist eine Verschärfung der Bepflanzungsverordnung zeitnah vorgesehen.

### Festlegung von Grunderfordernissen für Straßenbreiten (GR-Beschluss 2019)

Jedes Bauvorhaben mit einer neu zu errichtenden Erschließungsstraße soll dann in einer Raumplanungsausschusssitzung besprochen werden, wenn die Erschließungsstraße nicht eine Breite von mindestens 6,00 m aufweist oder das Bauamt aufgrund unterschiedlicher Aspekte eine Besprechung für sinnvoll hält.

Bei einer bestehenden Straße mit einer Verengung muss die daran anzuschließende neu zu errichtende Erschließungsstraße auch eine Breite von 6,00 m aufweisen. Eine durchgehende Breite von mindestens 6,00 m bedarf keiner Besprechung in einer Ausschusssitzung. Bei Verkehrs- und Sammelstraßen hat die Breite mindestens 7,50 m zu betragen, da ein Gehsteig mit mindestens 1,50 m Breite zusätzlich miteinzubeziehen ist. Bei Anliegerstraßen ist kein Gehsteig und somit auch keine Breite von mindestens 7,50 m nötig. Dasselbe gilt für neu zu errichtende Erschließungsstraßen im Industriegebiet mit einer Breite von mindestens 8,00 m.

### Einfriedungen und Hecken

Festlegungen zu Einfriedungen und lebende Zäune (Hecken) sind insbesondere in Bebauungsplänen zu treffen. Die Gemeinde zieht in Erwägung, zu diesem Thema eine eigene Verordnung gemäß § 11 Stmk. BauG zu erlassen.

Ergänzend wird u.a. in Erwägung gezogen, auf Grundlage eines *SAPRO Erneuerbare Energien* des Landes Steiermark ein ÖEK-Sachbereichskonzept insbesondere zu Photovoltaik-Anlagen zu erlassen.

## Zu den Festlegungen für Gebietstypen

### Allgemeingültig für alle Gebietstypen

- Die Bestimmung hinsichtlich der Berücksichtigung eines Streifens für einen Geh- und/oder Radweg entlang von Straßen, die einen übergeordneten Charakter im Straßennetz aufweisen, gilt für alle Gebietstypen und wird im Wortlaut daher allgemein erlassen und unter Bezugnahme auf grundsätzliche Bestimmungen des Landes-Straßenverwaltungsgesetzes 1964 konkretisiert.
- Die Grundsätze zu Bauungsweise udgl. der Gebietstypen werden im Räumlichen Leitbild als Maximalfestlegungen erlassen. Eine bauliche Entwicklung im jeweils geringeren Ausmaß (zB geringere Geschoßigkeit der neuen Bebauung udgl.) ist dadurch grundsätzlich nicht ausgeschlossen, wenn eine Übereinstimmung mit den sonstigen siedlungspolitischen Zielsetzungen und Raumordnungszielen gegeben ist.
- Die Möglichkeit der Verringerung oder Überhöhung des unter „Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen“ festgesetzten Bebauungsdichterahmens durch Begutachtung oder Bebauungsplanung im qualifizierten Einzelfall wird durch die Bestimmungen des Räumlichen Leitbildes grundsätzlich nicht beschränkt. Die Dichtefestlegung erfolgt in erster Linie im Flächenwidmungsplan - auf die Bestimmungen der §§ 3 und 4 der Bebauungsdichteverordnung sowie des § 41 (1) Z.2 lit.j Stmk. ROG 2010 wird ergänzend hingewiesen.
- Die Richtwerte für den Versiegelungsgrad sind bezogen auf den Gesamtbauplatz – der *Grad der Bodenversiegelung von unbebauten Flächen* iS der baugesetzlichen Bestimmungen ist davon zu unterscheiden und erforderlichenfalls durch die Behörde vorzuschreiben oder in einer Verordnung der Gemeinde zu regeln.

Für die gemäß Wortlaut des Räumlichen Leitbildes zulässige Berücksichtigung von Abflussbeiwerten nach Art der Entwässerungsfläche wird beispielhaft auf die entsprechende Tabelle der ÖNORM B 2506-1 „Regenwasser-Sickeranlagen für Abläufe von Dachflächen und befestigten Flächen - Anwendung, hydraulische Bemessung, Bau und Betrieb“ verwiesen:

Tabelle 1 — Abflussbeiwerte  $a_n$

Art der Entwässerungsfläche	Abflussbeiwert $a_n$
hartgedeckte Dächer	1,0
extensiv begrünte Dächer gemäß ÖNORM L 1131 sowie ÖNORM B 2501	0,5
intensiv begrünte Dächer gemäß ÖNORM L 1131 sowie ÖNORM B 2501	0,3
befestigte (zB asphaltierte) Höfe und Wege	0,8 bis 1,0
Kieswege (verdichtet)	0,6 bis 0,8
Grünflächen und Rasengittersteine, je nach Neigung und Durchlässigkeit inklusive Untergrund	< 0,5

## (1) Historische Dorfanlagen

Dabei handelt es sich um die historischen Straßendörfer mittelalterlichen Ursprungs (Abgrenzung im Leitbildplan u.a. auf Grundlage der im Franziszeischen Kataster dokumentierten Bebauungsstruktur des frühen 19. Jahrhunderts). Diese sind heute vielfältig genutzt und weisen mitunter ein ungeordnetes Erscheinungsbild auf, das die ursprüngliche Struktur (offene Bebauungsweise, Rhythmus aus giebel- und traufständiger Bebauung, grüne Vorgärten, Bauflucht etc.) verunklart. Die alte Bausubstanz ist zum Teil vernachlässigt, die Parzellenstruktur und das Straßennetz sind oft erkennbar verändert.



Abb. 1: Hauptstraße Oberpremstätten (Quelle: basemap)

Für die durch maßstabsfremde Bauten überformten Bereiche mit uneinheitlichem Erscheinungsbild und sehr unterschiedlicher Gestaltqualität sind Entscheidungen nach folgenden Grundsätzen zu treffen:

- Gebäude, die für eine Bauperiode charakteristisch sind und Gestaltqualität aufweisen, sind zu erhalten und ggf. durch Neubauten gestalterisch zu ergänzen.
- In Neubaufällen, bei denen eine Veränderung der Baufluchtlinie erfolgt, ist der Qualität und Charakteristik des Straßenraumes hohe Beachtung zu schenken.

Weiters ist der räumliche Maßstab zu beachten und gestalterisch zwischen Strukturen und Gebäuden unterschiedlicher Bauperioden zu vermitteln. In stark überformten Bereichen oder Bereichen geringer Gestaltqualität ist eine neue Charakteristik auf Grundlage von Gestaltungskonzepten zu erarbeiten und im Anlassfall umzusetzen.

## (2) Dörflich strukturierte Gebiete

Dabei handelt es sich um Bereiche, die sich im Anschluss an die historischen Straßendörfer entwickelt haben bzw. um Dorfanlagen in denen trotz eingestreuter Einfamilienhausbebauungen udgl. die ursprüngliche Struktur dominiert. Diese Relikte ursprünglich bäuerlicher Struktur sind identitätsstiftend, insbesondere auch in ihrem Zusammenspiel mit der Kulturlandschaft.



Abb. 2: Alte Dorfstraße Bierbaum (Quelle: basemap)

Dorfanlagen weisen zumeist ein charakteristisches Erscheinungsbild auf, das durch das Nebeneinander von (ehemaligen) landwirtschaftlich genutzten Gebäuden, Wohngebäuden und Einrichtungen öffentlichen Charakters (zB Kapellen, Wirtshäuser etc.) geprägt ist und keinem einheitlichen Struktur- und Gestaltungsprinzip folgt. Dorfanlagen sind daher heterogen genutzt, wobei nach Beendigung der landwirtschaftlichen Tätigkeit die Wohnnutzung dominiert.

Bei der Entwicklung ist besonders auf die Wahrung des Gebietscharakters zu achten, d.h. Bauformen und -kubaturen sollen sich am Bestand orientieren. Das ländliche Gepräge ist zu bewahren.

### (3) Gebiete für kleinstrukturierte Wohnbebauung

Dabei handelt es sich um Gebiete mit kleinteiliger Bebauung mit zumeist geringer Höhe in offener oder gekuppelter Bauungsweise und hohem, zumeist privatem Grünraumanteil (Gebiete mit Einfamilienhäusern sowie Doppel- und untergeordnet auch Mehrparteienhäusern).

Diese Bereiche sind im Bestand häufig durch geringe bauliche Ausnutzung geprägt und deshalb in einigen Fällen Zielgebiete der Nachverdichtung. Die meisten dieser Gebiete befinden sich zurückversetzt von den Hauptverkehrsadern sowie in Streusiedlungslagen außerhalb der Siedlungsschwerpunkte. Im geeigneten Gelände ergeben sich mitunter hohe Sichtexpositionen und damit eine hohe visuelle Sensibilität im Landschaftsraum.



Abb. 3: Wohngebiet Bierbaum West (Quelle: basemap)

Es handelt sich um bevorzugte Wohngebiete, die im Bestand zumeist eine geringe Ausstattung mit öffentlichen Einrichtungen und/oder Dienstleistungs-, Gewerbe- und sonstigen Nutzungen aufweisen. Teilweise ist eine hinreichende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gegeben, ansonsten bestimmt der MIV das Mobilitätsverhalten der BewohnerInnen.

Bei der Entwicklung ist besonders auf die Wahrung des Gebietscharakters zu achten, d.h. Bauformen und -kubaturen sollen sich am Bestand orientieren. Eine Optimierung der bestehenden Verkehrs- und Infrastrukturnetze sowie eine ressourcenschonende Entwicklung (zB sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Energieraumplanung etc.) werden angestrebt.

Bei der Einfügung von Gebäuden in geneigtes Gelände ist insbesondere bei Sichtexposition ein sensibler Umgang mit der Topographie des Ortes erforderlich. Talseitige Aufschüttungen, hohe Stützmauern und Steinschichtungen sind zu vermeiden. Stützbauwerke sind unter Heranziehung ingenieurbio-logischer Grundsätze herzustellen. Darunter sind insbesondere die Verwendung bewehrter Erde sowie Begrünung, Be- und Vorpflanzung zu verstehen.

#### (4) Gebiete für Wohnsiedlungen und verdichteten Flachbau

Dabei handelt es sich um Bereiche mit großformatigen Wohnsiedlungen, die praktisch ausnahmslos nach dem 2. Weltkrieg entstanden sind. Diese zumeist in sich geschlossen konzipierten Anlagen spiegeln unterschiedliche städtebauliche Zielvorstellungen wider. Dabei sind im Wesentlichen Anlagen mit frei stehenden, zumeist kubisch- längs erstreckten Volumina von Anlagen mit aufeinander bezogenen straßen- und platzraumbildenden Bauformen postmodern kleinstädtischer Prägung zu unterscheiden.

In diesen Bereichstyp werden auch Reihenhausbebauungen, die nach Gesamtkonzepten errichtet worden sind, einbezogen.



Abb. 4: Wohnanlage am Bäckweg (Quelle: basemap)

Große Wohnanlagen weisen ein hohes Maß an Eigenständigkeit auf und heben sich hinsichtlich Bauform und –kubatur von dem umgebenden Ortsraum ab. Sie stehen zB in den Ortsteilen Hautzendorf und Zettling nur bedingt im Kontext des Gesamtgefüges und verfügen selbst oftmals über eine geringe Sensibilität. Diese Bereiche weisen oftmals eine geringe baugestalterische Qualität auf und sind im umliegenden Straßenraum nur wenig wirksam. Die Verbesserung der äußeren Erscheinung sowie der Ein- und Anbindung von Bestandsanlagen in das Ortsgefüge wird angestrebt. Neue Anlagen sollen sich hinsichtlich der Baugestaltung ein- oder unterordnen (zB auch durch Aufnahme der gebietsprägenden Dachform oder eigenständige Ausbildung mit neutralem Flachdach).

Im Neubaufall sind bei entsprechenden Projektgrößen (ab 30 Kfz-Stellplätzen) Tiefgaragen und/oder Stellplätze in Parkhäusern vorzusehen – die Errichtung auch von Oberflächenparkplätzen wird dadurch nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Anzahl und Verteilung der Kfz-Stellplätze sind in Folgeverfahren zu konkretisieren.

## (5) Gebiete für Geschößbau

Geschoßwohnbauten sind im Gemeindegebiet bislang nur in geringer Zahl vorhanden, werden von Bauwerbern aber vermehrt geplant. Da diese Bauten zu gravierenden Störungen des gewachsenen Ortsgefüges führen können, sind im Leitbildplan nur wenige Bereiche für deren Errichtung vorgesehen. Verhindert werden soll eine Überformung des kleinteiligen Bestandes, weshalb als größtes Potential für Geschößwohnbauten der Bereich des „Zentralraums“ zwischen Laabach und Mitterstraße ausgewiesen wird – hier kann ein neuer Ortsteil und -rand ausgebildet werden, ohne die Qualität der historisch gewachsenen Bestände zu mindern.



Abb. 5: „Zentralraum“ am Laabach (Quelle: basemap)

Aufgrund der hohen Bevölkerungsdynamik wird neuer Wohnraum im Gemeindegebiet auch in Form von Geschößwohnbauten und Wohnanlagen geschaffen. Bei der Neuerrichtung dieser Anlagen ist auf die Belange des Straßen- und Ortsbildes daher besonderes Augenmerk zu legen. Die Maßstäblichkeit der Umgebung ist bei der Einfügung in bestehendes Wohngebiet zu beachten.

Die Errichtung von verdichteten Wohnquartieren hat eine Zunahme des Verkehrsaufkommens zur Folge, weshalb Geschößwohnbauten bevorzugt über die hochrangigen und leistungsstarken Verkehrswege zu erschließen sind. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung sind bevorzugt Tiefgaragen vorzusehen oder Parkhäuser zu errichten und Freibereiche zwischen den Baukörpern als Grünflächen zu gestalten. Die Herstellung begrünter Dächer ist aus klimatischer Sicht erwünscht.

Im Neubaufall sind bei entsprechenden Projektgrößen (ab 30 Kfz-Stellplätzen) Tiefgaragen und/oder Stellplätze in Parkhäusern vorzusehen – die Errichtung auch von Oberflächenparkplätzen wird dadurch nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Anzahl und Verteilung der Kfz-Stellplätze sind in Folgeverfahren zu konkretisieren.

## (6) Gebiete für zentrale Einrichtungen

Dabei handelt es sich um Bereiche mit öffentlichen oder privaten sozialen Einrichtungen, die sich aufgrund besonderer Funktionen (wie zB Schulen) von ihrer Umgebung funktionell und strukturell unterscheiden und von funktionellen Erfordernissen einer besonderen Nutzung, zuweilen auch durch großvolumige Einzelbauten, geprägt sind.

Sie haben meist einen hohen Anteil an öffentlich zugänglichen Räumen und sind durch Funktion und qualitätvolle Gestaltung der Außenräume städtebauliche Merkzeichen und Orientierungspunkte.



Abb. 6: Schulstandort Unterpremstätten (Quelle: basemap)

Diese Gebiete heben sich durch ihre besondere Funktion von ihrer Umgebung ab und bilden meist Enklaven innerhalb einer vorhandenen Struktur, die sich durch Baumasse und Anordnung von der Umgebung unterscheidet.

Eine hohe Gestaltungsqualität für zukünftige Projekte wäre ggf. durch die Abwicklung städtebaulicher und baukünstlerischer Wettbewerbe sicherzustellen.

Die Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel soll verbessert werden.

## (7) Gebiete für Handel, Dienstleistung, Office und Freizeit

Dabei handelt es sich vordergründig um das Areal des Schwarzl Freizeitentrums inkl. des International Business Center östlich der Hauptsiedlungsbereiche von Premstätten. Im Ortsgebiet bestehen zudem Gebiete mit kommerziellen Einrichtungen des Einzelhandels, Dienstleistungsbetrieben und Büroflächen in ein- bis mehrgeschoßigen großvolumigen Bauanlagen mit zumeist hoch versiegelten Außenräumen.

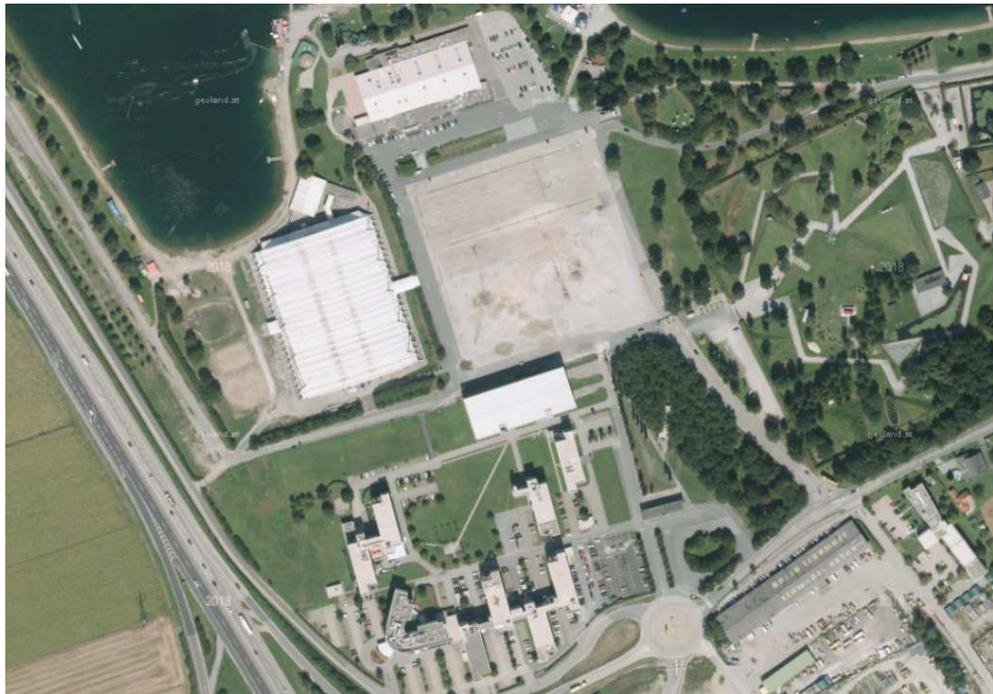


Abb. 7: Schwarzl Freizeitzentrum und IBC (Quelle: basemap)

Während das Schwarzl Freizeitzentrum und das IBC eine autarke Einheit darstellen, sind die sonstigen Gebiete dieses Typs auch im örtlichen Kontext zu sehen. Ein besonderes städtebauliches Ziel ist die Integration dieser Gebiete in die umgebenden Ortsgebiete (Vernetzung) und die Schaffung von Aufenthaltsqualität.

Die Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel soll verbessert werden, der ruhende Verkehr soll zumindest in Teilen in Garagen oder Parkhäusern angeordnet werden.

Die klimatischen Auswirkungen großflächiger Versiegelungen sind durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen sowie durch die Herstellung begrünter Dächer zu kompensieren.

## (8) Betriebs-, Gewerbe- und Industriegebiete

Dabei handelt es sich um Betriebsgebiete für Produktion, Logistik, Verwaltung undgl. mit vorwiegend Hallenbauten, Lager- und Manipulationsflächen sowie Verwaltungs- und Sozialbauten. Die Gebäude verfügen in der Regel über ein bis zwei (oft überhöhte) Geschosse und stellen zumeist großvolumige Bauanlagen mit hoch versiegelten Außenräumen und oftmals speziellen Nutzungsanforderungen dar. Aufgrund der Lage am Autobahn- und Landesstraßenkreuz sowie der Nähe zum Ballungsraum Graz ist Premstätten eine der landesweit bedeutendsten Standortgemeinden für Industrie und Gewerbe.



Abb. 8: Betriebsgelände am Sternweg (Quelle: basemap)

Diese Gebiete mit großflächigen Nutzungen und weitgehend großmaßstäblichen Bauten haben durch Volumen und Gestalt Einfluss auf die räumliche Struktur und das Raumerlebnis. Sie sind, mit wenigen Ausnahmen (zB Betriebsgelände der ams AG) von Wohngebieten abgesetzt und entlang der Autobahnen angeordnet.

Generell soll die Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel verbessert werden, um den ArbeitnehmerInnen eine zukunftsfähige Mobilität zu ermöglichen.

Die klimatischen Auswirkungen großflächiger Versiegelungen sind durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen sowie durch die Herstellung begrünter Dächer zu kompensieren.

## (9) Gebiete für Ferienwohnen

Diese Gebiete sind durch die Zweitwohnsitznutzung geprägt und konzentrieren sich auf die Uferbereiche der ehemaligen Schotterteiche im Nordosten der Gemeinde. Aufgrund der Nähe zum Ballungsraum Graz und der landschaftsräumlichen Besonderheit handelt es sich um eine Nutzung mit hoher Nachfrage bei gleichzeitig geringer Flächenverfügbarkeit.



Abb. 9: Seengebiet (Quelle: basemap)

Ziel der weiteren Entwicklung ist die behutsame Einfügung neuer Objekte in das architektonische und landschaftsräumliche Gefüge rund um die Seen. Durch die Festlegungen des Räumlichen Leitbildes soll die Neuerrichtung von maßstabs-sprengenden Strukturen und Gebäuden hintangehalten werden. Die künstliche Veränderung von Uferlinien u.a. durch Abgrabungen und Auffüllungen wird dadurch grundsätzlich nicht eingeschränkt. Die Herstellung von Ferienwohnungen liegt mitunter auch im Interesse der örtlichen Tourismusentwicklung.

Ferienwohngebiete sind gemäß Stmk. ROG 2010 Flächen, die für Zweitwohnsitze im Sinn des Steiermärkischen Grundverkehrsgesetzes bestimmt sind. Das Verhältnis der Zweitwohnsitze zu den sonstigen Wohnsitzen im Gemeindegebiet soll nicht den Faktor 0,5 und darf nicht den Faktor 1 überschreiten. Die Errichtung von Appartementshäusern ist nur in Ferienwohngebieten zulässig.

## (10) Entwicklungsgebiete

Diese Gebiete stellen die mittel- bis langfristigen Entwicklungspotentiale dar. Sie bestehen aus unbebauten, bereits als Bauland (zumeist in Form von Anschließungsgebieten) festgelegten Flächen, sowie aus Flächen, die im Örtlichen Entwicklungsplan als Potentialflächen noch ohne Baulandfestlegung ausgewiesen sind. Weiters zählen Konversionsflächen zu dieser Kategorie.

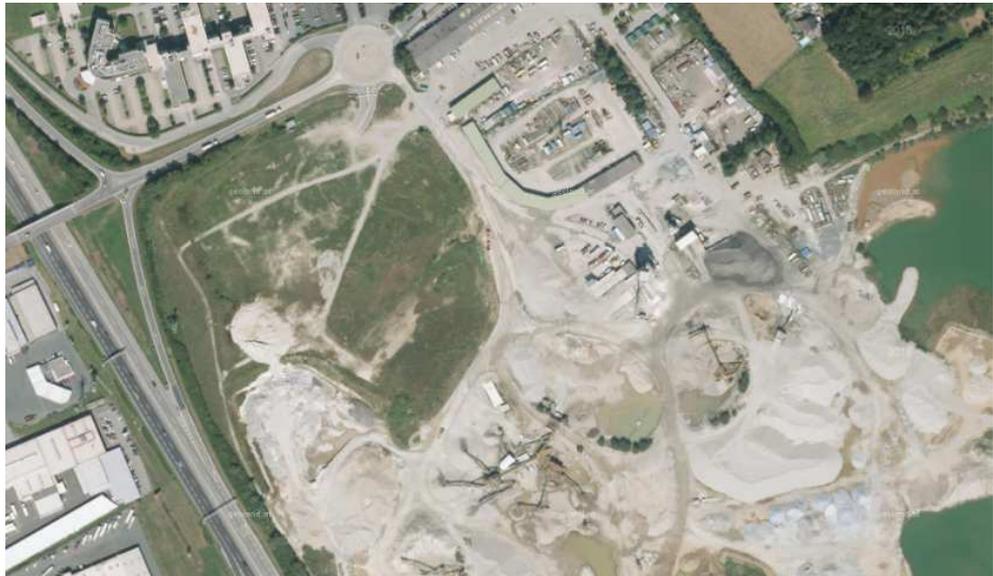


Abb. 10: Entwicklungsgebiet Schottergrube Thalerhofstraße (Porr) (Quelle: basemap)

Diese großflächigen und oft unbebauten Gebiete haben durch ihr noch nicht oder bislang nur gering ausgeschöpftes Potential hohe Bedeutung für die weitere Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung. Ihre Vernetzung in das bestehende Orts- und Nutzungsgefüge ist von besonderer Bedeutung für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung unter Beachtung umweltorientierter Parameter.

Im Räumlichen Leitbild werden allgemeine und besondere Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung formuliert. Die Mobilität soll im Anschluss an Wohngebiete in hohem Ausmaß durch öffentliche Verkehrsmittel erfolgen können. Klimatischen Auswirkungen der Bebauung sind, vor allem bei industriell-gewerblicher Nutzung, nach Möglichkeit durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen sowie durch die Herstellung begrünter Dächer zu kompensieren.

Als Grundlage für die Bebauungsplanung kann für große Gebiete zusätzlich eine städtebauliche Rahmenplanung (Masterplan) dienlich sein, die auf die Eigentumsverhältnisse und örtlichen Einschränkungen eingeht und eine grobe Strukturierung des Gebietes umfasst.

**Redaktionelle Konkretisierung der besonderen Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung für das Entwicklungsgebiet Nr. E19 (04/2023):**

Die „besondere Berücksichtigung der verkehrlichen Erfordernisse“ umfasst jedenfalls die Verbesserung der Leistungsfähigkeit der Einbindung der als Eisenbahn-Begleitstraße errichteten Industriestraße Ost in die Landesstraße L-373 durch Umbau des Knotens Industriestraße Ost/L-373 auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung der Trafility GmbH vom März 2023 sowie der „Vorstudie Anbindung an die L373 in drei Varianten“ der IKK Group GmbH (vgl. Anhang zum ÖEK 1.00).

Planung, Finanzierung und Terminisierung dieser Maßnahme sind auch als zentrale Anforderungen der „Entwicklungsstudie für den Gesamtbereich“ zu verstehen, die gemäß der Bebauungsplanzonierung des FWP 1.00 (besondere Zielsetzungen und öffentliche Interessen) auch verordnete Grundlage für die Bebauungsplanung B610 ist. Die Durchführung der Maßnahme wird zivilrechtlich sichergestellt.

Zur Unterstützung der Erreichung der im Räumlichen Leitbild zum ÖEK 1.00 und der Bebauungsplanzonierung zum FWP 1.00 festgelegten Entwicklungsziele werden auch auf Betreiben der Marktgemeinde Premstätten zivilrechtliche Vereinbarungen abgeschlossen sowie Zahlungsgarantien für die Errichtung einer neuen Anbindung an die L-373 hinterlegt.

## Zu den Festlegungen für Bereiche

### Zu multimodalen Knoten

Multimodale Knoten (MMK) sind qualitativ gestaltetete Verkehrsverknüpfungspunkte in zentraler Lage mit optimaler Umsteigmöglichkeit von Öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV) zu Auto, Fahrrad, Taxi, Car-Sharing, Bike-Sharing, Mietwagen etc. sowie der dafür notwendigen Infrastruktur (Ladestationen etc.). Sie sollen zB nachstehende Funktionen abdecken (Definition: *Verkehrplus – Prognose, Planung und Strategieberatung GmbH*):

- Basisfunktion (Wartebereich für Personen, sicheres Ein- und Aussteigen in die Mobilitätsangebote, Information über die Mobilitätsangebote udgl.)
- Mobilitätsfunktion (Mobilitätsschnittstelle, Wegweiser)
- Zusatzfunktion (touristische Information, Witterungsschutz und Wartebereich für Nutzer/Umsteiger, zentrale Sammelstelle im Ort/Ortsteil/Siedlung)
- Imageträger (für Attraktivität der Mobilitätsangebote, für Qualität der Anbieter inkl. der Öffentlichen Verkehre die eingebunden sind, als Werbeträger für die gesamte Region, Leuchtturm für eine nachhaltige Mobilitätskultur)

### Zu städtebaulichen Gesamtbetrachtungen

Durch Strukturkonzepte, Rahmen- oder Masterpläne wird insbesondere auch sichergestellt, dass das öffentliche Interesse an einer Optimierung der Siedlungs- und Verkehrsstruktur dokumentiert ist und in etwaigen Verhandlungen mit Förderstellen und Grundeigentümern herangezogen werden kann:

- Entwicklungen, die ausschließlich private Interessen bedienen, wird so frühzeitig entgegnet.
- Es wird vermieden, dass durch zu späte Konkretisierung der räumlichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Versäumnisse entstehen, die sich ungünstig auf die Ortsentwicklung auswirken können.
- Maßgebliches Ziel ist auch die Erzeugung eines gemeinsamen Verständnisses für die Handlungsbereiche und -tiefen der räumlichen Planung sowie die jeweiligen Nutzungsmöglichkeiten.

Gemäß Leitbildplan sollten Gesamtbetrachtungen insbesondere in den Bereichen „Neue Mitte Premstätten“, „Zentralraum Mitterstraße“, „Innenentwicklung Oberprematstätten“, „Hauptstraße Süd“, „Innenentwicklung Bierbaum/Laa“ und „Seeliegenschaft Mitterstraße/A9“ erfolgen. Dies kann zB mittels Gesamtgestaltungskonzepten im Zuge von (Teil-)Bebauungsplanungen und/oder auf Grundlage von ergänzenden Fachplanungen erfolgen.

## Zu den Festlegungen für Eignungszonen

Im Räumlichen Leitbild werden für ausgewählte Eignungszonen des ÖEK/ÖEP 1.00 Festlegungen getroffen, die die bauliche Entwicklung regeln und zur Wahrung der bestehenden Qualitäten beschränken.

Erhöhter Regelungsbedarf besteht insbesondere bei der Lage von großflächigen Eignungszonen in REPRO-Grünzonen oder in Waldgebieten.

Hinweis zur SUP: Gemäß dem *Leitfaden SUP in der örtlichen Raumplanung* der ehem. FA 13B (2011; 2. Auflage) fließen in die Beurteilung einer allfälligen Umwelterheblichkeitsprüfung von Planänderungen auch Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen ein, die definierter Bestandteil der zu prüfenden Planänderung sind (zB Festlegungen des Räumlichen Leitbildes).



# *Leitbildplan*