

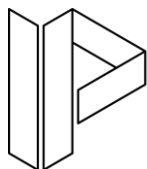


Marktgemeinde Vasoldsberg

Räumliches Leitbild 5.00 | Entwurf zur Auflage

Sachbereichskonzept zum Örtlichen Entwicklungskonzept 5.00

GZ: RO-606-53/5.00 RLB



Interplan
Ziviltechniker

Auftraggeberin Marktgemeinde Vasoldsberg
 Hauptplatz 1
 8076 Vasoldsberg

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
 BM DI Hans-Jürgen Eberdorfer
 Maximilian Prutsch MSc

Graz – Vasoldsberg
Ausfertigung 13.12.2023

Termine des Verfahrens

Auflagebeschluss gemäß § 24 (1) StROG 2010 idF LGBL. 73/2023	vom	13.12.2023	GZ:
--	-----	------------	-----

Auflage	von	11.03.2024	bis	06.05.2024
---------	-----	------------	-----	------------

Endbeschluss gemäß § 24 (6) StROG 2010	vom	GZ:
---	-----	-----

Vorlage beim Amt der Stmk. Landesregierung gemäß § 24 (9) StROG 2010	vom	GZ:
--	-----	-----

Genehmigungsbescheid des Amtes der Stmk. Landesregierung § 24 (12) StROG 2010	vom	GZ:
---	-----	-----

Kundmachung gemäß § 24 (13) StROG 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
VERORDNUNG	13
Präambel und Rechtsgrundlage.....	13
§ 1 Umfang und Inhalt.....	13
§ 2 Plangrundlage und Verfasser	13
§ 3 Gebietstypen	14
§ 4 Festlegungen für Gebietstypen.....	15
Allgemeingültig für alle Gebietstypen	15
(1) Dörflich strukturierte Gebiete	16
(2) Gebiete mit kleinvolumigem Wohnbau	17
(3) Gebiete mit mittel- bis großvolumigem Wohnbau.....	18
(4) Gebiete für zentrale Einrichtungen	19
(5) Gebiete für Handel, Dienstleistung und Gewerbe	20
(6) Entwicklungsgebiete	21
§ 5 Inkrafttreten.....	25
ERLÄUTERUNGSBERICHT	29
Planungsgrundlagen.....	29
Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 5.00.....	30
Handlungsgebote des Räumlichen Leitbildes 5.00.....	31
ZU DEN GEBIETSTYPEN	33

Vorwort

Für die Marktgemeinde Vasoldsberg (Gemeindenummer 60653) wurde im Rahmen der Revision 5.00 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).

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 Vasoldsberg 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.

Verordnung

Verordnung

Präambel und Rechtsgrundlage

Das Räumliche Leitbild 5.00 (RLB) wird gemäß § 22 (7) StROG 2010 idF LGBl. 73/2023 als Teil des Örtlichen Entwicklungskonzept 5.00 (ÖEK) der Marktgemeinde Vasoldsberg erlassen. Es definiert auf Grundlage der Siedlungsmorphologie des Bestandes Ziele und Maßnahmen für die weitere Entwicklung des Siedlungsgebietes und dient der Vorbereitung der Bebauungsplanung sowie als fachliche Grundlage für die Beurteilung von Planungsinteressen und Bauansuchen. Gemäß § 8 (2) StROG 2010 dürfen Bewilligungen nach dem Stmk. Raumordnungsgesetz sowie Baubewilligungen und Genehmigungen nach dem Stmk. Baugesetz dieser Verordnungen nicht widersprechen.

§ 1 Umfang und Inhalt

Das Räumliche Leitbild gilt für die Gebiete innerhalb der Entwicklungsgrenzen und im Bereich der zulässigen Überschreitung relativer Entwicklungsgrenzen des Örtlichen Entwicklungsplanes 5.00.

Es besteht aus folgenden Teilen:

- Verordnungswortlaut des Räumlichen Leitbildes,
- Plandarstellung (Leitbildplan) im Maßstab 1:10.000
GZ: RO-606-53/5.00 RLB.

Dem Räumlichen Leitbild ist ein Erläuterungsbericht beigelegt.

§ 2 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 06/2023,
- die von der Abteilung 17 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Referat Statistik und Geoinformation, übermittelten Orthofotos (entzerrte Farbluftbilder) mit Stand 06/2023,
- der Entwicklungsplan des ÖEK 5.00,
- die räumliche Bestandsaufnahme, die im Rahmen der Revision des ÖEK & FWP 5.00 durchgeführt wurde.

§ 3 Gebietstypen

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

1. Dörflich strukturierte Gebiete,
2. Gebiete mit kleinvolumigem Wohnbau,
3. Gebiete mit mittel- bis großvolumigem Wohnbau,
4. Gebiete für zentrale Einrichtungen,
5. Gebiete für Handel, Dienstleistung, Gewerbe
6. Entwicklungsgebiete

In der Plandarstellung 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.

§ 4 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 und zu begründen.

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. 0,5 m breiter Sickerstreifen freizuhalten bzw. zu errichten.

- In Baulandbereichen entlang von (bestehenden) Straßen, die einen übergeordneten Charakter im Straßennetz der Marktgemeinde Vasoldsberg 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. Abweichungen sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten möglich und zu begründen.

(1) Dörflich strukturierte Gebiete

Handlungsgebote (Gebietscharakter)

- Qualitätvolle Einzelbauten und Gebietscharakter bewahren
- Verbessern im Anlassfall

Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung

- Erhaltung und Weiterentwicklung bedeutsamer 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.
- 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.
- Sensibilität bei der Einfügung neuer Bebauung in geneigtes Gelände - Vermeidung landschaftsbildverändernder Geländeänderungen.
- 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 sowie Flachdächer.
- Geschoße: Für neue Bauten max. 2 oberirdische Geschoße zzgl. Dachgeschoße und Keller.
- Geländeänderungen und Stützbauwerke im freien Gelände werden mit max. 1,50m begrenzt. Grobformatige Steinschichtungen sind unzulässig.
- Einfriedungen: Unmittelbar an Straßen sind mauerartige Einfriedungen unzulässig. Lärmschutzwände udgl. sind zurückversetzt und mit vorgesetzter Bepflanzung auszuführen.
- Photovoltaik- und Solaranlagen sind nur in dachflächenparalleler Form zulässig. Straßenraumwirksame Anlagen und Freiflächenanlagen als Hauptnutzung sind unzulässig.

Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen

- Bebauungsgrad max. 0,6
- Versiegelungsgrad max. 60 %

(2) Gebiete mit kleinvolumigem Wohnbau

Handlungsgebote (Gebietscharakter)

- Qualitätvolle Einzelbauten und Gebietscharakter bewahren
- Verbessern im Anlassfall

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 geeignetes Gelände - Vermeidung landschaftsbildverändernder Geländeänderungen.

Grundsätze zu Bebauungsweise, Erschließungssystem und Freiraumgestaltung

- Bebauungsweise: Offen oder gekuppelt.
- 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. 3 oberirdische Geschoße und Keller.
- Geländeänderungen und Stützbauwerke im freien Gelände werden mit max. 1,50m begrenzt. Grobformatige Steinschichtungen sind unzulässig.
- Einfriedungen: Unmittelbar an Straßen sind mauerartige Einfriedungen unzulässig. Lärmschutzwände udgl. sind zurückversetzt und mit vorgesetzter Bepflanzung auszuführen.
- Photovoltaik- und Solaranlagen sind nur in dachflächenparalleler Form bzw. bei Flachdächern in vom Dachrand abgerückter Form zulässig. Straßenraumwirksame Anlagen und nicht mit der Wohnnutzung im Zusammenhang stehende Freiflächenanlagen sind unzulässig.

Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen

- Bebauungsgrad max. 0,5
- Versiegelungsgrad max. 50 %

(3) Gebiete mit mittel- bis großvolumigem Wohnbau

Handlungsgebote (Gebietscharakter)

- Bewahren, verbessern 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 landschaftsbildverändernder 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. 4 oberirdische Geschosse zzgl. eines Dachgeschosses oder zurückversetzten 5. Geschosses (Penthouse) und Keller.
- Außenliegende Vertikalerschließungen sind mit geschlossenen Fronten herzustellen. Straßenseitig sind offene Laubengangerschließungen unzulässig.
- Einfriedungen: Unmittelbar an Straßen sind mauerartige Einfriedungen unzulässig. Lärmschutzwände udgl. sind zurückversetzt und mit vorgesetzter Bepflanzung auszuführen. Lebende Zäune (Hecken) nur mit heimischen Sorten.
- Photovoltaik- und Solaranlagen: Photovoltaik- und Solaranlagen sind nur in dachflächenparalleler Form bzw. bei Flachdächern in vom Dachrand abgerückter Form zulässig. Nicht mit der Wohnnutzung im Zusammenhang stehende Freiflächenanlagen sind unzulässig.

Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen

- Bebauungsgrad max. 0,6
- Versiegelungsgrad max. 60 %

(4) Gebiete für zentrale Einrichtungen

Handlungsgebote (Gebietscharakter)

- Hochwertige Einzelbauten bewahren
- Ansonsten behutsam verbessern und entwickeln

Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung

- Sicherung von geeigneten Standorten für zentrale Einrichtungen (zB für Verwaltung, Bildung, Kultur, Sport, Freizeit udgl.) und Weiterentwicklung bestehender Standorte.
- Sicherung der Qualität in der Baugestaltung.
- Sicherung und Erhaltung der Qualität der Außenräume durch Vegetation und Freiraumplanung.

Grundsätze zu Bebauungsweise, Erschließungssystem und Freiraumgestaltung

- Bebauungsweise: Grundsätzlich offen.
- Dachformen: Geneigte Dächer in roter oder grauer Deckung. Flachdächer bevorzugt als Gründächer und/oder mit PV-Anlagen.
- Photovoltaik- und Solaranlagen: Photovoltaik- und Solaranlagen sind nur in dachflächenparalleler Form bzw. bei Flachdächern in vom Dachrand abgerückter Form zulässig. Nicht mit der Wohnnutzung im Zusammenhang stehende Freiflächenanlagen sind unzulässig.

Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen

- Bebauungsgrad max. 0,8
- Versiegelungsgrad max. 80 %

(5) Gebiete für Handel, Dienstleistung und Gewerbe

Handlungsgebote (Gebietscharakter)

- 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.
- Geordnete Oberflächenentwässerung unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse (nach Möglichkeit durch Versickerung oder Verrieselung).
- Wahrung der öffentlichen Interessen und funktionalen bzw. gestalterischen Anforderungen ggf. durch Bebauungsplanung.

Grundsätze zu Bauweise, Erschließungssystem und Freiraumgestaltung

- Bauweise: 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.
- Photovoltaik- und Solaranlagen: Photovoltaik- und Solaranlagen sind nur in dachflächenparalleler Form bzw. bei Flachdächern in vom Dachrand abgerückter Form zulässig. Nicht mit der gewerblichen Nutzung im Zusammenhang stehende Freiflächenanlagen sind unzulässig.
- Aufwertung der Freiräume durch differenzierte Oberflächengestaltung, Bepflanzung, Beleuchtung und Ausstattung (zB in der Bebauungsplanung).
- Aufwertung der Siedlungsränder durch Bepflanzung (zB raumbildende Baumreihen).

Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen

- Bebauungsgrad max. 0,8
- Versiegelungsgrad max. 70 % (Ausnahmen unter Berücksichtigung des Bestandes möglich)

(6) Entwicklungsgebiete

Handlungsgebote (Gebietscharakter)

- Entwickeln

Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung

- Es gelten die allgemeinen Zielsetzungen nach dem ÖEK.

Besondere Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung (Nummern gem. Leitbildplan)

E01 Kapellenstraße

- Herstellung eines qualitativ gestaltetes Siedlungsrandes unter besonderer Berücksichtigung der verkehrlichen Erfordernisse und der Lärmbelastung.

E02 Ortszentrum

- Herstellung eines funktional gegliederten und qualitativ gestaltetes Siedlungskörpers. Bebauung unter besonderer Berücksichtigung der verkehrlichen Erfordernisse.
- Behutsame Einfügung neuer Objekte in die bestehende Struktur und Topographie.

E03 Gemeindefstraße West

- Herstellung einer funktional gegliederten und qualitativ gestaltetes Siedlungskörpers Bebauung unter besonderer Berücksichtigung der verkehrlichen Erfordernisse und Nähe zu den öffentlichen Einrichtungen.
- Behutsame Einfügung neuer Objekte in die bestehende Struktur und Topographie.

E04 Grazstraße

- Herstellung eines funktional gegliederten und qualitativ gestaltetes Siedlungskörpers.
- Behutsame Einfügung neuer Objekte in die bestehende Struktur und Topographie.

E05 Freizeit und Erholung am Ferbersbach

- Herstellung einer zentralen öffentlichen Anlage für Freizeitaktivitäten und Erholung bei gleichzeitiger Erhaltung der Gliederung durch Uferbegleitvegetation, Hecken, Waldsäume und Einzelbäume sowie der Abstandsflächen.
- Ausschluss von baulichen Anlagen in naturschutzfachlich schützenswerten Bereichen.

- Regionstypische und standortgerechte Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freizeit- und Erholungsflächen anhand geeigneter Farb- und Materialwahl mit unterschiedlichen Biotoptypen bzw. Kulturlandschaftselementen.
- Bodenversiegelung ist weitgehend zu vermeiden und eine größtmögliche Durchlässigkeit durch geeignete Materialwahl sicherzustellen. Nach Möglichkeit begrünte Dächer.
- Barrierefreies Wegesystem.
- Einfriedungen sind kleintierdurchlässige sowie licht- und luftdurchlässige Konstruktion zu errichten. Die Zaununterkante ist mit einem Abstand von mind. 15 cm über dem Gelände zu errichten.

E06 Smart Village Vasoldsberg

- Herstellung eines funktional gegliederten und qualitativ gestalteteten Siedlungskörpers unter besonderer Berücksichtigung des angrenzenden Freizeit- und Erholungsgebietes Ferbersbach durch räumliche und funktionale Vernetzung mit der Umgebung (Natur, Landschaft, Nutzungsschwerpunkte der tripolaren Entwicklung, überörtlicher Siedlungsschwerpunkt Vasoldsberg-Ost, Ferbersbach, etc.), Schaffung von attraktiven Erdgeschosssockelzonen.
- Gliederung des Planungsgebietes von Südwesten nach Nordosten:
 - Baugebiet 1 – Südwesten: 3 bis 5 Geschöße, hohe Nutzungsdurchmischung (Dienstleistungs- und Gesundheitsangebote, Generationenwohnen, udgl.). Erzeugung öffentlicher und halböffentlicher Grünraumnutzung.
 - Baugebiet 2 – Mitte: 3 bis 4 Geschöße.
 - Baugebiet 3 – Nordosten: 1 bis 3 Geschöße, ausschließlich Wohn- und Wohnnebenfunktionen.
- Erhaltung bedeutender Blick- und Sichtbeziehungen.
- Ausbau der zentralen Einrichtungen bei Erfordernis und Herstellung von allgemein nutzbarem Grünraum. Umsetzung eines maximalen öffentlichen Mehrwertes. Großflächige Bodenversiegelung sind zu vermeiden und eine größtmögliche Durchlässigkeit durch geeignete Materialwahl sicherzustellen. Negative kleinklimatische Auswirkungen sind nach Möglichkeit durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen sowie durch die Herstellung begrünter Dächer zu kompensieren. Vermeidung von Hitzeinseln und Erzeugung eines nachhaltigen lokalen Mikroklimas mittels Integration blauer und grüner Infrastruktur (Wasserelemente, Bepflanzung, Begrünung, Regenwassermanagement, Schwammstadtprinzip, Verdunstung etc.) Sparsame Bodenversiegelung durch geeignete Oberflächenmaterialwahl
- Umsetzung eines ansprechenden Gebietscharakters mit einer starken Standortidentität.
- Umsetzung einer kompakten und differenzierten Bebauung mit vielfältigen Freiraumqualitäten und differenzierter Wohn- und Nutzungsangebote.
- Umsetzung eines verkehrsberuhigten Quartiers der kurzen und direkten Wege für den Fußverkehr, Integration des öffentlichen Radweges.
- Sicherstellung einer entsprechenden Stellplatzorganisationsform (z.B. mittels Tief-, Hoch-, und/oder Sammelgaragen) sowie sinnvolle Verteilung/Verortung der Pkw-Stellplätze und ihrer Zufahrten je Baufeld

E07 Recyclinganlage

- Einfriedungen sind als luft- und lichtdurchlässige Konstruktion zu errichten (zB Maschendrahtzaun). Zäune müssen einen unteren Abstand zum Boden von mind. 15 cm aufweisen.
- Zu den Außengrenzen der Eignungszone ist eine Abstandsfläche in der Breite von mind. 3,00 m von neuen Bebauungen, ausgenommen Einfriedungen, frei zu halten und als Grünfläche zu gestalten.
- Entlang der nördlichen Grundgrenze ist eine Baumreihe in Anlehnung an die bestehende Vegetation zu pflanzen und dauerhaft wirksam als Sichtschutz zu erhalten. Es sind heimische/standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

§ 5 Inkrafttreten

Das Räumliche Leitbild 5.00 zum Örtlichen Entwicklungskonzept 5.00 der Marktgemeinde Vasoldsberg tritt nach Genehmigung durch die Landesregierung mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister

(Johann Wolf-Maier)

Erläuterungs- bericht

Erläuterungsbericht

Planungsgrundlagen

Auf die Siedlungsgebiete der Marktgemeinde Vasoldsberg wirkt aufgrund der dynamischen Bevölkerungsentwicklung im Ballungsraum Graz ein hoher Siedlungsdruck, der zu einem vermehrten Baulandbedarf und zu einer Veränderung und Verdichtung der bestehenden Strukturen führt. Diese Entwicklung ist mitunter konfliktrichtig und erfordert Steuerung.

Vasoldsberg umfasst historisch gewachsene dörfliche Strukturen entlang der L369 Vasoldsbergstraße sowie einzelnen Siedlungsstrukturen entlang der Riedellagen im Westen und Osten der Marktgemeinde. 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.

Im Sinne des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 wird das Räumliche Leitbild 5.00 auf Ebene des ÖEK insbesondere zur Vorbereitung der Bebauungsplanung erlassen. Es umfasst Grundsätze für die Siedlungsentwicklung, die in nachgeordneten Verfahren (Flächenwidmung, Bebauungsplanung, Projektierung, Bauverfahren) zu beachten sind. Weiters dient es als Richtschnur zur Beurteilung von Einzelbauvorhaben außerhalb von mit Bebauungsplanung belegten Gebieten.

Das Räumliche Leitbild 5.00 umfasst im Kern Formulierung von Zielsetzungen, die auf Gebietstypen bezogen sind. In den Erläuterungen werden diese näher beschrieben. Die Abgrenzung erfolgt in der Plandarstellung. Darüber hinaus werden Festlegungen 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.

Da Räumliche Leitbilder nur Grundsätze vorgeben und insbesondere auch der Vorbereitung der Bebauungsplanung dienen, können in nachfolgenden Verfahren zweckmäßig detaillierte Festlegungen für ein enger abgegrenztes Planungsgebiet getroffen werden (is des Systems einer zunehmenden Konkretisierung der Planung).

Sollte sich das vorliegende Planungsinstrument als unzulänglich herausstellen, kann eine Änderung in Form einer (Teil-)Revision durchgeführt werden.

Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 5.00

Das Örtliche Entwicklungskonzept 5.00 umfasst folgende Festlegungen, die für die geordnete Siedlungsentwicklung maßgeblich sind:

- Berücksichtigung der Gebietscharakteristik bei der Erweiterung und Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete. Gestalterische Aufwertung der Baugebiete.
- Steigerung der Lebensqualität durch Wohnumfeldverbesserungen.
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität und des Erlebniswertes des Ortskerns durch funktionelle Verbesserung und Gestaltung.
- 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.
- Berücksichtigung der Gebietscharakteristik bei der Erweiterung und Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete. Gestalterische Aufwertung der Baugebiete. Behutsame Einfügung neuer Bebauung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.

Als Maßnahmen zur Erreichung dieser Ziele sind im ÖEK 5.00 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 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.

Handlungsgebote des Räumlichen Leitbildes 5.00

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.
- Definition von Standards, die bei zukünftigen Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind.

Entwickeln

Bisher unbebaute oder fragmentarisch bebaute Bereiche. 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.
- Großer Handlungsspielraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.
- Entwicklung auf Grundlage des Bedarfs und der politischen Willensbildung.

Zu den 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 zur Bebauung der einzelnen 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 der Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen durch Begutachtung oder Bebauungsplanung im qualifizierten Einzelfall wird durch die Bestimmungen des Räumlichen Leitbildes grundsätzlich nicht beschränkt.
- Die Richtwerte für den Versiegelungsgrad sind bezogen auf den Gesamtbauplatz – der *Grad der Bodenversiegelung von unbebauten Flächen* ist 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) Dörflich strukturierte Gebiete

Dabei handelt es sich um Dorfanlagen in denen trotz eingestreuter Einfamilienhausbebauungen die ursprüngliche Struktur dominiert. Diese Relikte ursprünglich bäuerlicher Struktur sind identitätsstiftend, insbesondere auch in ihrem Zusammenspiel mit der Kulturlandschaft.



Abb. 1: Kapellenstraße Breitenhilm (Quelle: GIS Steiermark / Google Maps)

Dorfanlagen weisen zumeist ein charakteristisches Erscheinungsbild auf, das durch das Nebeneinander von (z.T. 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.

(2) Gebiete mit kleinvolumigem Wohnbau

Dabei handelt es sich um Gebiete mit kleinteiliger Bebauung mit zumeist geringer Höhe in offener oder gekuppelter Bauweise 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 Verkehrsflächen sowie in Streusiedlungslagen außerhalb der Siedlungsschwerpunkte. Im geneigten Gelände ergibt sich durch mitunter hohe Sichtexpositionen und eine hohe visuelle Sensibilität im Landschaftsraum.



Abb. 2: Wohngebiet Wagersfeld (Quelle: GIS Steiermark / Google Maps)

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) 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 ingenieurbioologischer Grundsätze herzustellen. Darunter sind insbesondere die Verwendung bewehrter Erde sowie Begrünung, Be- und Vorpflanzung zu verstehen.

(3) Gebiete mit mittel- bis großvolumigen Wohnbau

Dabei handelt es sich um Bereiche mit Wohnbebauung. Diese zumeist in sich geschlossen konzipierten Anlagen spiegeln unterschiedliche städtebauliche Zielvorstellungen wider. Dabei sind im Wesentlichen Anlagen mit freistehenden, längsgestreckten Volumina von Anlagen mit platzraumbildenden Bauformen zu unterscheiden. In diesen Bereichstyp werden auch Reihenhausbebauungen, die nach Gesamtkonzepten errichtet worden sind, einbezogen.



Abb. 3: Wohnanlage am Prenterbach Weg (Quelle: GIS Steiermark / Google Maps)

Wohnanlagen weisen ein hohes Maß an Eigenständigkeit auf und heben sich hinsichtlich Bauform und –kubatur von dem umgebenden Ortsraum ab. Sie stehen nur bedingt im Kontext des Gesamtgefüges und verfügen selbst über eine geringe Sensibilität. Die Verbesserung der äußeren Erscheinung sowie der Ein- und Anbindung von Bestandsanlagen in das Ortsgefüge wird angestrebt.

(4) 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 Gestaltung der Außenräume städtebauliche Merkzeichen und Orientierungspunkte.



Abb. 4: Schulstandort Vasoldsberg (Quelle: GIS Steiermark / Google Maps)

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.

(5) Gebiete für Handel, Dienstleistung und Gewerbe

Dabei handelt es sich um meist vereinzelt gelegene Handels- und Dienstleistungsbetriebe, primär entlang der Kapellenstraße und im Nahbereich der Autobahn im Norden des Gemeindegebietes. Einrichtungen des Einzelhandels und Dienstleistungsbetriebe befinden sich meist in großvolumigen Bauanlagen mit zumeist hoch versiegelten Außenräumen und großflächigen Parkplätzen.



Abb. 5: Handelsbetrieb entlang Kapellenstraße (Quelle: GIS Steiermark / Google Maps)

Die Anzahl dieser Gebiete im Gemeindegebiet ist gering und weitgehend nicht konzentriert. Die klimatischen Auswirkungen großflächiger Versiegelungen sind durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen sowie durch die Herstellung begrünter Dächer zu kompensieren.

(6) 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. 6: Ackerfläche entlang der L369 Vasoldsbergstraße (Quelle: Google Maps)

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 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 Strukturierung des Gebietes umfasst.

Leitbildplan