

**WORTLAUT  
STADTENTWICKLUNGSKONZEPT/  
ENTWICKLUNGSPLAN NR. 1.00**



**– ENTWURF –**

**Stand: 15.05.2018**



Pumpernig & Partner ZT GmbH  
DI Maximilian Pumpernig  
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker  
Raumplanung und Raumordnung  
Mariahilferstraße 20, 8020 Graz



**Bearbeitung:** DI Maximilian Pumpernig  
DI(FH) Roman Janisch  
Mag<sup>a</sup>. Siegrun Rutrecht  
Mag. Gernot Paar, MSc  
Michelle Pappel (Textbearbeitung)  
Eva Kaltenegger (Textbearbeitung)

**GZ:** 102FR16

**Bearb.: Ja/Pa/Pap/Ka**

Pfad: L:\02 - Kunden\01 Steiermark\DL\Deutschlandsberg\Gde\102FR16\_Neuerstellung\_STEK\_FWP\_1.00\04 Auflageentwurf\Berichte  
Verordnung\STEK\20180515\_102FR16\_Pa\_STEK100\_Wortlaut.docx



# INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
<b>KURZFASSUNG</b>	<b>1</b>
<b>§ 1 UMFANG UND INHALT</b>	<b>4</b>
<b>§ 2 PLANGRUNDLAGE UND VERFASSER</b>	<b>5</b>
<b>§ 3 Festlegungen des STEK/EP</b>	<b>5</b>
(1) Detailabgrenzung und Übernahme überörtlicher Festlegungen und Landschaftsteilräume	5
Z.1 Landesentwicklungsprogramm 2009	5
Z.2 REPRO Südweststeiermark	5
Z.2 SAPRO Windenergie	6
(2) Räumlich-funktionelle Gliederung – Die Örtlichen Funktionen	7
Z.1 Siedlungsschwerpunkte im Rahmen der Örtlichen Raumplanung	7
Z.2 Gebiete mit baulicher Entwicklung und Aufbauelemente	7
Z.3 Örtliche Vorrangzonen/Eignungszonen, Grünraumelemente und Freihaltezonen	10
(3) Entwicklungsgrenzen im Entwicklungsplan	12
Z.1 Naturräumliche Entwicklungsgrenzen	12
Z.2 Siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen	13
<b>§ 4 Raumbezogene Ziele und Maßnahmen</b>	<b>14</b>
(1) Entwicklungsziele für Sachbereiche	14
Z.1 Naturraum und Umwelt	14
Z.2 Siedlungsraum und Bevölkerung	15
Z.3 Wirtschaft	17
Z.4 Technische Infrastruktur/Gemeinbedarfseinrichtungen	20
(2) Entwicklungsziele für Siedlungsschwerpunkte und Ortsteile nach Entwicklungsprioritäten	22
Z.1 Entwicklungspriorität 1	22
Z.2 Entwicklungspriorität 2	22
Z.3 Entwicklungspriorität 3	23
<b>§ 5 Grundsätze zur Verwirklichung der Ziele und Maßnahmen</b>	<b>23</b>
<b>§ 6 Wirkung des Stadtentwicklungskonzeptes/EP</b>	<b>24</b>
<b>§ 7 Inkrafttreten / Ausserkrafttreten</b>	<b>24</b>
<b>Verfahrensblatt</b>	<b>25</b>

**Abkürzungsverzeichnis:**

Abs	Absatz
ABT	Abteilung
BauG	Baugesetz 1995 (Steiermark)
BBPl	Bebauungsplan
BGBI. Nr.	Bundesgesetzblatt Nummer
bzw.	beziehungsweise
ehem.	ehemalig(e)
EP	Entwicklungsplan
FA	Fachabteilung
FWP	Flächenwidmungsplan
gem	gemäß
GZ	Geschäftszahl
idF	in der Fassung
idgF	in der geltenden Fassung
iSd	im Sinne des/der
iVm	in Verbindung mit
KG	Katastralgemeinde
LEP	Landesentwicklungsprogramm
LGBl. Nr.	Landesgesetzblatt Nummer (Steiermark)
lfd./lfdde.	laufend/laufende
lit.	Litera
max.	maximal
mind.	mindestens
Nr.	Nummer
REPRO	Regionales Entwicklungsprogramm
ROG	Raumordnungsgesetz 2010 (Steiermark)
RVK	Regionales Verkehrskonzept
SAPRO	Sachprogramm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume
sh	siehe
STEK	Stadtentwicklungskonzept
Stmk	Steiermärkisch(e)
Tlf./Teilfl.	Teilfläche (eines Grundstückes)
ua	und andere
u.a.m.	und anderes mehr
vgl	vergleiche
Z.	Ziffer/Zahl
zB	zum Beispiel

## KURZFASSUNG



Abbildung 1 - Schrägluftbild (eigene Befliegung vom April 2016)

### **Planungsprozess:**

Mit 1.1.2015 ist die Gemeindefestsetzungsreform des Landes Steiermark in Kraft getreten und rief damit neben den zahlreichen Gebietsänderungen hinsichtlich der von der Fusion erfassten Gemeinden auch geänderte Rahmenbedingungen für die örtliche Raumplanung hervor. Somit auch für die neue Stadtgemeinde Deutschlandsberg, bestehend aus den ehem. Gemeinden Bad Gams, Deutschlandsberg, Freiland bei Deutschlandsberg, Kloster, Osterwitz und Trahütten. Der Gesetzauftrag lautet, dass Fusionsgemeinden ab dem Wirksamwerden der Gebietsänderung ein neues Entwicklungskonzept mit zugehörigem Entwicklungsplan und Flächenwidmungsplan innerhalb von fünf Jahren zu erstellen haben. Die neue Stadtgemeinde Deutschlandsberg setzt es sich zum Ziel, möglichst rasch die wiederverlautbarten und somit in Geltung gesetzten Entwicklungskonzepte/ Entwicklungspläne/ Siedlungsleitbilder mit den Funktionenfestlegungen und Entwicklungsgrenzen sowie die Flächenwidmungspläne mit den darin enthaltenen Baulandfestlegungen, Freiland- und Verkehrsflächenausweisungen der ehem. Gemeinden zu überarbeiten, aufeinander abzustimmen und das neue erste Stadtentwicklungskonzept samt Entwicklungsplan der neuen Stadtgemeinde Deutschlandsberg in Rechtskraft zu bringen.

In Abstimmung mit den Raumordnungsgrundsätzen des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 (LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 117/2017), den Festlegungen des geltenden Landesentwicklungsprogrammes 2009 (LGBl. Nr. 75/2009 idF LGBl. Nr. 37/2012) und des geltenden Regionalen Entwicklungsprogrammes für die Region Südweststeiermark (LGBl. Nr. 88/2016, Rechtskraft: 16.07.2016) wurden deshalb die siedlungs- und kommunalpolitischen Entwicklungsziele der ehemaligen Gemeinden evaluiert bzw. überarbeitet und nach dem Leitfaden „Örtliches Entwicklungskonzept“ des Amtes der Stmk. Landesregierung gegliedert.

Die nunmehr getroffenen Festlegungen im ersten Stadtentwicklungskonzept/ Entwicklungsplan der neuen Stadtgemeinde Deutschlandsberg basieren auf dem geltenden Stmk. ROG 2010 mit dem langfristigen Planungshorizont von 15 Jahren. Der Entwicklungsplan wird gem. Planzeichenverordnung 2016 (Quelle: Amt der Stmk. Landesregierung, LGBl. Nr. 80/2016, Rechtskraft mit 01.10.2016) im Maßstab M 1:10.000 für das gesamte neue Gemeindegebiet dargestellt und werden die darin enthaltenen Festlegungen im Erläuterungsbericht im Detail näher begründet.

Die baukulturelle Struktur und Substanz der Innenstadt (Stadtzentrum) sowie die der einzelnen Ortskerne der ehem. Gemeinden soll einschließlich an den Siedlungsrand anschließenden Freiräume durch gezielte, die Lebendigkeit der Stadt fördernde Maßnahmen genutzt und planmäßig weiterentwickelt werden. Die hohe Lebens- und Alltagsqualität des Stadtzentrums der ehem. Ortskerne insgesamt sowie die Siedlungsräume als hochwertiger Wohn- und Arbeitsraum sollen als wichtige investitions- und kaufkraftbringende und arbeitsplatzsichernde Standorte ins Bewusstsein gerückt werden. Neben großen Leitbetrieben der Region bilden vor allem auch die Klein- und Mittelbetriebe quer durch alle Branchen die breite und gut abgesicherte wirtschaftliche Basis für die zukünftige Entwicklung und soll auch dies durch die festgelegten Ziele und Maßnahmen sowie entsprechenden Bereiche im Entwicklungsplan Nr. 1.00 plangrafisch dargelegt und planmäßig weiter entwickelt werden.

### **Lage im Raum:**

Deutschlandsberg ist eine Stadt mit 11.640 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2017) und Sitz der Bezirkshauptmannschaft Deutschlandsberg. Im Rahmen der steiermärkischen Gemeindestrukturreform wurde die Stadtgemeinde Deutschlandsberg 2015 mit den ehem. Gemeinden Bad Gams, Freiland bei Deutschlandsberg, Kloster, Osterwitz und Trahütten zusammengeschlossen. Deutschlandsberg liegt nunmehr an der Westgrenze des Weststeirischen Beckens.

### **Überörtliche Festlegungen:**

Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg ist gem. geltendem Landesentwicklungsprogramm 2009 idgF als Regionales Zentrum festgelegt. Regionale Zentren sind Orte mit einem öffentlichen und privaten Güter und Leistungsangebot des gehobenen Bedarfes der Bevölkerung einer Region.

Gem. Regionalem Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Südweststeiermark, LGBl. Nr. 88/2016 (Rechtskraft: 16.07.2016), bezieht sich die Zuweisung der zentralörtlichen Einstufung betreffend „Regionale Zentren“ und „Regionale Nebenzentren“ gem. Landesentwicklungsprogramm 2009 räumlich jeweils auf den Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde aus überörtlicher Sicht gem. § 2 Abs. 1 Z.31 Stmk. ROG 2010.

Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg wird ferner im § 4 (4) REPRO als „Regionaler Industrie- und Gewerbe-standort“ definiert und dient dies der Sicherung der Standortvoraussetzungen für bestehende Betriebe von regionaler Bedeutung bzw. zur langfristigen Sicherung regional bedeutsamer Flächenpotenziale für industriell-gewerbliche Nutzungen.



**Örtliche Siedlungsschwerpunkte:**

Aufbauend auf der jeweils bestehenden Siedlungsstruktur sowie den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen insbesondere dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) werden die Ortsteile **Blumau** und **Bad Gams** jeweils als **Örtlicher Siedlungsschwerpunkt** festgelegt. Weiters wird aufbauend auf den bereits bestehenden touristischen Nutzungen und der angestrebten Standortsicherung bzw. im Anlassfall angestrebte bedarfsorientierten Erweiterungen der **Bereich „Kluglifte“** als **Touristischer Siedlungsschwerpunkt** festgelegt.

**Strategische Umweltprüfung/ Alpenkonvention:**

Die Neufestlegungen im Stadtentwicklungskonzept einschließlich Entwicklungsplan Nr. 1.00 werden entsprechend der Richtlinie „SUP in der Örtlichen Raumplanung“ (herausgegeben von der Abteilung 13 (ehemals FA13B)) auf ihre möglichen Umweltauswirkungen im Sinne der Bestimmungen des § 4 Stmk. ROG 2010 idgF geprüft. Zusammenfassend wird zur strategischen Umweltprüfung aus raumordnungsfachlicher Sicht festgehalten, dass die getroffenen Neufestlegungen bzw. Anpassungen der Funktionsbereiche (= Gebiete mit baulicher Entwicklung) auf Basis durchgeführter Bestandsaufnahmen, Standortbeurteilungen bzw. Prioritätenreihungen entsprechend der siedlungspolitisch abgestimmten Fortschreibung der in den wiederverlautbarten Örtlichen Entwicklungs-konzepten der Altgemeinden festgelegten Zielsetzungen und Maßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten lassen.

Ebenso kann zu den Zielen für die Raumplanung (Raumordnungsgrundsätze) und der nachhaltigen Entwicklung des Alpenraumes gemäß Art. 1 des Protokolls „Raumplanung (BGBl. III Nr. 232/2002 idgF) sowie den weiteren Protokollen der Alpenkonvention **kein** Widerspruch abgeleitet werden.



Abbildung 2 – Rathaus der Stadtgemeinde Deutschlandsberg (Quelle: website der Stadtgemeinde)

Für den Gemeinderat  
Bgm. Mag. Josef Wallner

# **VERORDNUNG DER STADTGEMEINDE DEUTSCHLANDSBERG**

## **STADTENTWICKLUNGSKONZEPT/ ENTWICKLUNGSPLAN NR. 1.00**

### **AUFLAGEENTWURF**

#### **Wortlaut**

VERORDNUNG ÜBER DAS VOM GEMEINDERAT DER STADTGEMEINDE DEUTSCHLANDSBERG AM 15.05.2018 GEM. § 24 IVM § 42a STMK. ROG 2010, LGBL. NR. 49/2010 IDF LGBL. NR. 117/2017, ZUR ÖFFENTLICHEN AUFLAGE BESCHLOSSENE STADTENTWICKLUNGSKONZEPT MIT ENTWICKLUNGSPLAN NR. 1.00, ÖFFENTLICH AUFZULEGEN IN DER ZEIT VON 04.06.2018 BIS 03.08.2018. DIE RECHTLICH VERPFLICHTENDE ÖFFENTLICHE VERSAMMLUNG (GEMÄSS § 24 (5) STMK. ROG 2010) FINDET AM 14.06.2018 STATT.

*Erläuternde Textpassagen werden in kursivem Schriftbild dargestellt.*

#### **§1**

##### **Umfang und Inhalt**

- (1) Das Stadtentwicklungskonzept (in der Folge kurz „STEK“ genannt) Nr. 1.00 der Stadtgemeinde Deutschlandsberg besteht aus dem Verordnungswortlaut, dem Entwicklungsplan (in der Folge kurz „EP“ genannt) im Maßstab 1:10.000 als Planwerk und dem zugehörigen Erläuterungsbericht (GZ: 102FR16, Stand: 15.05.2018).
- (2) In Abstimmung mit den geltenden Raumordnungsgrundsätzen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 (LGBL. Nr. 49/2010 idF LGBL. Nr. 117/2017; in der Folge kurz „Stmk ROG 2010“), den Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms 2009 (LGBL. Nr. 75/2009 idF LGBL. Nr. 37/2012; in der Folge kurz „LEP 2009“), dem Regionalen Entwicklungsprogramm Südweststeiermark (LGBL. Nr. 88/2016; in der Folge kurz „REPRO“) werden nachfolgende Entwicklungsziele und Maßnahmen für die Stadtgemeinde Deutschlandsberg kurz-, mittel- bis langfristig (15 Jahre) gem. den Bestimmungen der §§ 24 und 42a Stmk. ROG 2010 evaluiert und neu festgelegt.

## § 2

### Plangrundlage und Verfasser

- (1) Der Entwicklungsplan Nr. 1.00 (GZ: 102FR16, Stand: 15.05.2018) im Maßstab M 1:10.000 basiert auf entzerrten Orthofotos (Quelle: LBD-GIS Steiermark, Stand: 07/2015, erstellt gem. gelt. Planzeichenverordnung 2016 – Anlage 1 (LGBl. Nr. 80/2016, in der Folge kurz „PZVO 2016“, Rechtskraft mit 01.10.2016) und ist dieser integrierender Bestandteil des Stadtentwicklungskonzeptes Nr. 1.00.
- (2) Das Stadtentwicklungskonzept/ Entwicklungsplan Nr. 1.00 wurde in enger Abstimmung mit der Stadtgemeinde Deutschlandsberg ausgearbeitet und wurden die Verordnungsgrundlagen von der Pumpernig & Partner ZT GmbH, Mariahilferstraße 20, 8020 Graz zusammengestellt.

## § 3

### Festlegungen des Stadtentwicklungskonzeptes/ Entwicklungsplanes

#### **(1) Detailabgrenzung und Übernahme überörtlicher Festlegungen und Landschaftsteilräume:**

- Z.1 Gem. **Landesentwicklungsprogramm 2009<sup>1</sup>**, LGBl. Nr. 75/2009 idF LGBl. Nr. 37/2012, befindet sich die Stadtgemeinde Deutschlandsberg innerhalb der Region Südweststeiermark, bestehend aus den politischen Bezirken Leibnitz und Deutschlandsberg. Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg ist gem. Abs. 5 Z.2 leg.cit. als **„Regionales Zentrum“** festgelegt.
- Z.2 Gem. **Regionalem Entwicklungsprogramm Südweststeiermark<sup>2</sup>**, LGBl. Nr. 88/2016, bezieht sich die Zuweisung der zentralörtlichen Einstufung betreffend „Regionale Zentren“ und „Regionale Nebenzentren“ gem. Landesentwicklungsprogramm 2009 räumlich jeweils auf den Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde aus überörtlicher Sicht gem. § 2 Abs. 1 Z 31 Stmk. ROG 2010. Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg wird im § 4 (4) als **„Regionaler Industrie- und Gewerbestandort“** definiert und dient dies der Sicherung der Standortvoraussetzungen für bestehende Betriebe von regionaler Bedeutung bzw. zur langfristigen Sicherung regional bedeutsamer Flächenpotenziale für industriell-gewerbliche Nutzungen.

Das Regionale Zentrum „Deutschlandsberg“ umfasst die Altstadt sowie die daran anschließende Siedlungsstruktur.

---

<sup>1</sup> „Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 6. Juli 2009, mit der das Landesentwicklungsprogramm - LEP 2009 erlassen wird“, LGBl. Nr. 75/2009 idF LGBl. Nr. 37/2012, in der Folge kurz „LEP 2009“

<sup>2</sup> 88. Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 7. Juli 2016, mit der das regionale Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Südweststeiermark erlassen wird, ausgegeben am 15.07.2016, Rechtskraft mit 16.07.2016



- a) Gemäß § 3 Ziele und Maßnahmen für **Teilräume**<sup>3</sup> des REPRO befindet sich das Gemeindegebiet innerhalb nachfolgender Teilräume:
- 1) Bergland über der Waldgrenze und Kampfwaldzone
  - 2) Forstwirtschaftlich geprägtes Bergland
  - 3) Grünlandgeprägtes Bergland
  - 4) Außeralpines Hügelland
  - 5) Ackerbaugeprägte Talböden und Becken
  - 6) Siedlungs- und Industrielandschaften
- b) Gemäß § 5 **Vorrangzonen** des REPRO befindet sich das Gemeindegebiet innerhalb nachfolgender Vorrangzonen<sup>4</sup>:
- 1) Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung (die im Regionalplan (Anlage 1 zur Verordnung) festgelegten Siedlungsschwerpunkte, allenfalls von Gemeinden im Rahmen der örtlichen Raumplanung festgelegte Örtliche Siedlungsschwerpunkte, Bereiche mit innerstädtischer Bedienungsqualität im öffentlichen Personennahverkehr sowie die Bereiche entlang der Hauptlinien des öffentlichen Personennahverkehrs)
  - 2) Vorrangzone für Industrie und Gewerbe.

Z.3 Gemäß **SAPRO Windenergie**<sup>5</sup>, LGBl. Nr. 72/2013 befinden sich im Gemeindegebiet der neuen Stadtgemeinde Deutschlandsberg Ausschlusszonen, Eignungszonen und Vorrangzonen, welche im Entwicklungsplan ersichtlich gemacht sind. Innerhalb dieser Ausschlusszonen ist die Errichtung von Windkraftanlagen gemäß § 3 (1) des SAPRO Windenergie unzulässig. Innerhalb dieser Eignungszonen ist die Errichtung von Windkraftanlagen, unabhängig von den Anforderungen hinsichtlich einer elektrischen Gesamtleistung, zulässig. In den Eignungszonen sowie in einer Pufferzone von 1.000 m Breite um die Grenzen der Eignungszonen, ist die Neuausweisung von Bauland sowie von Sondernutzung im Freiland, die mit der Windenergienutzung unvereinbar sind, nicht zulässig. In Gebieten des Geltungsbereiches, die nicht als Ausschlusszonen, Vorrangzonen oder Eignungszonen festgelegt sind, ist für die Errichtung von Windkraftanlagen vom Antragssteller eine mittlere Leistungsdichte von 180 W/m<sup>2</sup> in 100 m Höhe über Grund für eine baurechtliche Genehmigung nachzuweisen.

---

<sup>3</sup> Diesbezügliche detaillierte Angaben sind dem Erläuterungsbericht zum STEK Nr. 1.00 zu entnehmen.

<sup>4</sup> Für erläuternde Textpassagen sh Erläuterungsbericht zum STEK Nr. 1.00.

<sup>5</sup> 88. Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 7. Juli 2016, mit der das regionale Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Südweststeiermark erlassen wird, ausgegeben am 15.07.2016, Rechtskraft mit 16.07.2016

## **(2) Räumlich-funktionelle Gliederung – Die Örtlichen Funktionen:**

### **Z.1 Siedlungsschwerpunkte im Rahmen der Örtlichen Raumplanung:**

Die nachfolgend festgelegten Örtlichen Siedlungsschwerpunkte entsprechen den Vorgaben des Stmk. ROG 2010 sowie der Leitlinie für die Beurteilung von Örtlichen Siedlungsschwerpunkten vom Februar 2013. Die zugehörigen Plandarstellungen der Örtlichen Siedlungsschwerpunkte sind im Erläuterungsbericht im Kap. 2.2 „Festlegungen – Planungshoheit der Stadtgemeinde Deutschlandsberg“ näher dargestellt und begründet. Die festgelegten Örtlichen Siedlungsschwerpunkte im Gemeindegebiet werden unten stehend näher beschrieben und räumlich-funktionell abgegrenzt.

- lit. a) Der **Örtliche Siedlungsschwerpunkt „Blumau“** (Symbol: S) befindet sich südlich und nördlich entlang der Landesstraße L 606 (Hinterleitenstraße). Die Abgrenzung erfolgt im Nordwesten, Südwesten sowie Südosten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, wobei auf räumlich-zusammenhängende Freilandzonen besonders Bedacht genommen wird. Die nordöstliche Abgrenzung erfolgt parallel zum Verlauf der Hinterleitenstraße und dem öffentlichen Gewässer (Wildbach) unter Einhaltung der Bestimmungen des Sachprogrammes zur hochwasser-sicheren Entwicklung der Siedlungsräume (Abstandsbestimmungen).
- lit. b) Der **Örtliche Siedlungsschwerpunkt „Bad Gams“** (Symbol: S) umfasst den zusammenhängenden, historisch tradierten Siedlungsraum von Bad Gams einschließlich der Richtung Südwesten und Süden anschließenden Wohnsiedlungsgebiete. Der Siedlungsraum wird im Nordosten und Osten bzw. Westen und Südwesten von zusammenhängenden Waldflächen begrenzt.
- lit. c) Der **Touristischer Siedlungsschwerpunkt Bereich „Kluglifte“** (Symbol: T) umfasst die bestehende vorwiegend touristisch genutzte Siedlungsstruktur nördlich und südlich der Landesstraße L 606 einschließlich des Richtung Süden anschließenden Schigebietes mit Schipisten, Liftanlage und Loipen, welcher mit dem Bestand bzw. den daran angrenzenden Örtlichen Eignungszone für Piste und Loipe gemäß Entwicklungsplan begrenzt wird.

### **Z.2 Gebiete mit baulicher Entwicklung:**

102Aufbauend auf den Bestimmungen des Stmk. ROG 2010 und der geltenden Planzeichenverordnung 2016 – Anlage 1 (LGBl. Nr. 80/2016, in der Folge kurz „PZVO 2016“, Rechtskraft mit 01.10.2016) werden im Gemeindegebiet der Stadtgemeinde Deutschlandsberg die nachfolgenden Gebiete mit baulicher Entwicklung näher definiert und im Entwicklungsplan Nr. 1.00 plangrafisch

dargestellt<sup>6</sup>. Die Abgrenzung zwischen Gebieten unterschiedlicher baulicher Entwicklung ist im Rahmen der nachfolgenden Zielsetzungen dieser Verordnung im Flächenwidmungsplan zu konkretisieren. Dabei sind Abweichungen in der Größenordnung einer ortsüblichen Einfamilienwohnhaus-Bauplatztiefe zulässig, sofern kein Widerspruch zu den festgelegten Vorrangzonen entsteht, und die Abgrenzung nicht klar nachvollziehbaren Strukturlinien wie Straßen und Gewässern, etc. folgt.

lit. a) Wohnen (orange Farbgebung)

Zulässige Festlegungen im Flächenwidmungsplan sind Bauland – Allgemeine Wohngebiete, Reine Wohngebiete, Verkehrsflächen und die Wohnfunktion künftig ergänzende Sondernutzungen im Freiland (wie Spielplätze, private wie öffentliche Parkanlagen etc.).

*Wohnbereiche sind Gebiete, in denen die Wohnfunktion gegenüber anderen Funktionen Vorrang besitzt, die historisch tradiert jedoch auch mit ergänzenden Nutzungen besetzt sind. Diese Nutzungen sollen über den Bestand hinausgehende, ortsübliche Versorgungsfunktionen in Abstimmung mit der Wohnfunktion erfüllen.*

lit. b) Zentrum (mit untergeordneter Wohnfunktion) (rote Farbgebung)

Zulässige Festlegungen im Flächenwidmungsplan sind Bauland – Kerngebiete. Zusätzlich ist im Flächenwidmungsplan die Festlegung von erforderlichen Verkehrsflächen und die, die Zentrumsfunktion künftig allenfalls ergänzenden Sondernutzungen im Freiland (wie Spielplätze, private wie öffentliche Parkanlagen etc.) zulässig.

*Zentrumsbereiche sind Gebiete mit Gemengelage aus Öffentlichen Einrichtungen, Bildungseinrichtungen, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen aber auch Wohnnutzungen. Zur langfristigen Erhaltung bzw. Sicherstellung von öffentlichen und gewerblichen Einrichtungen soll neben der Gewährleistung günstiger Wirtschafts- und Arbeitsbedingungen sowie zur Sicherstellung der erforderlichen Versorgungsinfrastruktur ebenso die Wohn- und Wohnumfeldqualität erhalten bzw. wo erforderlich, bedarfsorientiert planmäßig nachverdichtet bzw. weiterentwickelt werden.*

lit. c) Industrie, Gewerbe (violette Farbgebung)

Zulässige Festlegungen im Flächenwidmungsplan sind Bauland – Gewerbegebiete und Industriegebiete 1 und 2, Verkehrsflächen und der industriellen bzw. gewerblichen Nutzung nicht entgegenstehende künftige Sondernutzungen im Freiland (wie Spiel- und Sportanlagen, etc).

---

<sup>6</sup> 80. Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 07.07.2016, mit der die Form, der Maßstab und die Verwendung von Planzeichen für die zeichnerische Darstellung von Plänen der örtlichen Raumplanung geregelt werden (Planzeichenverordnung 2016).

*Diese Gebiete umfassen vorwiegend größere, zusammenhängende Gebiete mit bestehender sowie geplanter betrieblicher und/oder industriell-gewerblicher Nutzung inklusive der erforderlichen infrastrukturellen Ausstattungen (zB Erreichbarkeit, geringes Konfliktpotenzial, naturräumliche Voraussetzungen), die auch für künftige Betriebsansiedlungen mittel- bis langfristig gesichert und unter Berücksichtigung der bestehenden Verkehrsinfrastruktur planmäßig weiterentwickelt werden sollen.*

lit. d) Einkaufszentren: (rosa Farbgebung)

Zulässige Festlegungen im Flächenwidmungsplan sind Bauland – Einkaufszentren 1 und 2, deren zugehörige Verkehrsflächen und allfällige Pufferzonen.

lit. e) Landwirtschaft: (braune Farbgebung)

Zulässige Festlegungen im Flächenwidmungsplan sind Bauland – Dorfgebiet, Verkehrsflächen und der landwirtschaftlichen Nutzung nicht entgegenstehende Sondernutzungen im Freiland (wie zB Gärtnereien etc).

*Landwirtschaftliche Bereiche sind räumlich-funktionell abgestimmte Siedlungsräume mit noch vorwiegend landwirtschaftlicher Funktion (Hofstellen), untergeordneter Wohnfunktion (betriebszugehörige Wohnfunktionen, in Einzelfällen auch Wohnnutzungen für Dritte). Das heißt, auch nicht betriebszugehörige Wohnfunktionen, wie bestehende Dienstleistungseinrichtungen und örtliches Gewerbe können in diesen zum Teil unterschiedlichen Nutzungen in einem historisch tradierten Naheverhältnis weiterhin bestehen. Der betriebliche Weiterbestand und etwaige Erweiterungsflächen der landwirtschaftlichen Betriebe sind langfristig zu sichern. Andere Nutzungen haben sich grundsätzlich der landwirtschaftlichen Funktion unterzuordnen bzw. sind in gegenseitiger Abstimmung geordnet weiterzuentwickeln.*

lit. f) Tourismus, Ferienwohnen (magenta Farbgebung)

Zulässige Festlegungen im Flächenwidmungsplan sind Bauland – Kurgelände, Erholungsgebiete und Ferienwohngebiete sowie der Nutzung nicht entgegenstehende Sondernutzungen im Freiland und Verkehrsflächen (wie zB private wie öffentliche Parkanlagen, Parkplätze etc).

*Erholungsbereiche dienen dem Erhalt und der planmäßigen Weiterentwicklung von bestehenden Einrichtungen/Betrieben sowie der Entwicklung von künftigen, auf den Bedarf abgestimmten Nutzungen im Bereich des (Erholungs-) Tourismus, der Freizeitnutzung und Anlagen sonstiger Erholungszwecke für die Gemeindebevölkerung.*

- lit. g) Bereich mit 2 Funktionen (Schraffur in der Farbe der jeweiligen Nutzung)  
Im Flächenwidmungsplan sind die jeweiligen Nutzungen gemäß den beiden definierten Funktionen gemäß § 3 Abs 2 Z.2 (Gebiete mit baulicher Entwicklung) bzw. Z.3 (Örtliche Vorrangzonen/ Eignungszonen) zulässig.

*Bereiche mit 2 Funktionen werden aufgrund des Erfordernisses der Darstellung zweier Funktionen und der bestehenden und künftig beabsichtigten Nutzung als sich überlagernde Funktion (Schraffur in der Farbe der jeweiligen Nutzung) festgelegt. Diese betreffen zB zentrale Funktionen iVm Wohnfunktionen ebenso betriebliche Funktionen in Überlagerung mit Wohnfunktionen, landwirtschaftliche Funktionen mit Wohnfunktion, u.a.. Bei überlagernden Nutzungen ist im Falle von Änderungen der bisherigen Baulandfestlegung zB Industrie und Gewerbe zu Zentrumsfunktion (Forschung, Entwicklung) diese dann zulässig, wenn aus siedlungspolitischer Abwägung diese neue Nutzung umgesetzt werden soll.*

- lit. h) Entwicklungspotenziale (Darstellung im Punktraster, Farbe jeweils nach Gebiet baulicher Entwicklung) dienen der planmäßigen und bedarfsorientierten Weiterentwicklung bestehender (Siedlungs-) Strukturen während der gesamten Geltungsdauer des STEK 1.00 (15 Jahre) und allenfalls darüber hinaus.

*Die Entwicklungspotenziale und Gebiete mit baulicher Entwicklung werden durch Entwicklungsgrenzen nach außen hin räumlich begrenzt. Als Potenzial sind alle unbebauten Flächen über 3.000 m<sup>2</sup>, unabhängig von ihrer Ausweisung im Flächenwidmungsplan darzustellen. Wenn sich die Nutzungsgrenzen unterschiedlicher Funktionen nicht an eindeutigen Strukturlinien (zB Straßen oder Gewässer) orientieren, sind Abweichungen im Ausmaß von einer ortsüblichen Bauplatztiefe (ca. 30 – 40 m) zulässig.*

### Z.3 Örtliche Vorrangzonen/Eignungszonen, Grünraumelemente und Freihaltezonen:<sup>7</sup>

- lit. a) Eignungszonen für Erholung, Spiel, Sport, Freizeit (grün schraffierte Bereiche) und Energieversorgungsanlagen, usw. (braun schraffierte Bereiche gemäß Entwicklungsplan Nr. 1.00)

Zulässige Festlegungen im Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 sind Sondernutzungen im Freiland und hierfür erforderliche Verkehrsflächen bzw. infrastrukturelle Ausstattungen.

*Die im Flächenwidmungsplan festgelegten Sondernutzungen haben sich an der Definition der jeweiligen Eignungszone gem. Entwicklungsplan (fortlaufende Nummerierung in der Legende) zu orientieren.*

---

<sup>7</sup>

Bezeichnung und Darstellung gem. PZVO 2016, sh Entwicklungsplan Nr. 1.00

*Mit der Festlegung von Eignungszonen (auch in Überlagerung mit anderen Funktionen zB Gebiete mit baulicher Entwicklung) sollen jene Bereiche langfristig gesichert werden, die aufgrund ihrer natürlichen Voraussetzungen, Standortqualität, Attraktivität, benachbarten Einrichtungen und der besonderen räumlich-funktionellen Bedeutung für die bestehenden, teilweise im Nahbereich befindlichen Siedlungsräume für Naherholung und Freizeitnutzung ihrer Bürger/-innen besonders geeignet sind (Fußballplätze, Tennisplätze, Sportplätze, Kinderspielplätze, aber auch Hochwasserrückhalteanlagen und Friedhofsbereich sowie Parkanlagen und Kläranlagen). Abzuwägen ist im jeweiligen Anlassfall die erforderliche gegenseitige Berücksichtigung (zB Wohnen und Sportplatz) bei Neuausweisungen.*

- lit. b) Grünraumelemente (hellgrüne Balken) sollen von Baulandfestlegungen langfristig freigehalten werden. Sie dienen der Abgrenzung zwischen unterschiedlichen topografischen Gegebenheiten und als Puffer zwischen unterschiedlichen Nutzungen.
- lit. c) Freihaltezonen entlang natürlicher und öffentlicher Gewässer (keine planliche Darstellung aufgrund der Maßstäblichkeit im Entwicklungsplan Nr. 1.00) werden unter Berücksichtigung eines Uferstreifens von mind. 10,0 m (ab der Böschungsoberkante gemessen) in Abstimmung mit den Bestimmungen des REPRO festgelegt. Sie sind im Sinne der Bestimmungen des REPRO sowie des SAPRO Hochwasser von Bebauung grundsätzlich freizuhalten.

Folgende Ausnahmebestimmungen sind für die Setzung von baulichen Maßnahmen innerhalb dieser Freihaltezone in Anlehnung an die Bestimmungen des SAPRO zulässig (diese gelten nur für bereits überwiegend bebaute Grundstücke [Arrondierung des Siedlungsbestandes und Baulückenschließungen im geringen Ausmaß]):

- 1) Ein Hochwasserschutz ist zumindest auf ein 100-jährliches Ereignis mit wirtschaftlich vertretbaren Kosten technisch möglich und
- 2) es kommt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Abflusssituation und
- 3) die Flächen unterliegen nicht einer besonderen Gefährdung durch hohe Fließgeschwindigkeiten oder Wassertiefen, wie zB Abflussmulden.





Freihaltezonen innerhalb der einzelnen Siedlungsgebiete (strichlierte Bereiche) sollen von Bebauung langfristig freigehalten werden, wobei erforderliche technische Infrastruktureinrichtungen (Kanal, Wasser, Strom und Zufahrt) ausgenommen sind.



Diese dienen der Reduktion von allfällig negativen Auswirkungen zwischen unterschiedlichen Nutzungsansprüchen (zB Wohnen und Industrie – Vermeidung von Nutzungskonflikten).

### (3) **Entwicklungsgrenzen im Entwicklungsplan:**

Zur Begrenzung von Gebieten baulicher Entwicklung nach außen werden nachfolgende Entwicklungsgrenzen aufbauend auf den Bestimmungen des Stmk ROG 2010 und der geltenden Planzeichenverordnung 2016 festgelegt:

naturräumlich absolut: durchgehend grüne Linie mit lfde. Nr. 1-4	
naturräumlich relativ: strichlierte grüne Linie mit lfde. Nr. 1-4	
siedlungspolitisch absolut: durchgehend rote Linie mit lfde. Nr. 1-7	
siedlungspolitisch relativ: strichlierte rote Linie mit lfde. Nr. 1-7	

#### Z.1 Naturräumliche Entwicklungsgrenzen:

Absolute naturräumliche Entwicklungsgrenzen (durchgehende grüne Linie mit lfd. Nr. 1 – 4) sind langfristig nicht zu überschreitende Grenzen, die aufgrund von naturräumlichen Gegebenheiten (Geländesituation, Gewässer, Waldgrenzen, gliedernde Grünraumelemente) festgelegt werden. Abänderungen sind dann möglich, wenn gemäß § 42 Abs 8 Stmk. ROG 2010 nachweislich geänderte Planungsvoraussetzungen ableitbar sind und die damit verbundenen Änderungen der Festlegungen (Entwicklungsgrenzen und Gebiete baulicher Entwicklung hinsichtlich Ausmaß und Art) als zulässig zu erachten sind.

Lfde. Nr.	Definition:
<b>1</b>	<u>Absolute naturräumliche Entwicklungsgrenze</u> entlang von Uferstreifen bzw. Gewässer sowie zu deren Freihaltung.
<b>2</b>	<u>Absolute naturräumliche Entwicklungsgrenze</u> zur Erhaltung von Wald und/oder Gehölzstreifen.
<b>3</b>	<u>Absolute naturräumliche Entwicklungsgrenze</u> aufgrund fehlender naturräumlicher Voraussetzungen.
<b>4</b>	<u>Absolute naturräumliche Entwicklungsgrenze</u> zur Erhaltung charakteristischer Kulturlandschaft, ökologisch- oder klimatisch bedeutsamer Strukturen.

Tabelle 1 - naturräuml. absolute Entwicklungsgrenzen

Relative naturräumliche Entwicklungsgrenzen (strichlierte grüne Linie mit lfd. Nr. 1 - 4) sind Grenzen, bei denen Überschreitungen bei gegebener Kriterienerfüllung (zB keine Nutzungskollisionen zu erwarten) ohne Änderung des Entwicklungskonzeptes/ Entwicklungsplanes Nr. 1.00 im Ausmaß einer baugebietstypischen Bauplatztiefe zulässig sind.

<b>Lfde. Nr.</b>	<b>Definition:</b>
<b>1</b>	<u>Relative naturräumliche Entwicklungsgrenze</u> entlang von Uferstreifen bzw. Gewässer sowie zu deren Freihaltung.
<b>2</b>	<u>Relative naturräumliche Entwicklungsgrenze</u> zur Erhaltung von Wald und/oder Gehölzstreifen.
<b>3</b>	<u>Relative naturräumliche Entwicklungsgrenze</u> aufgrund fehlender naturräumlicher Voraussetzungen.
<b>4</b>	<u>Relative naturräumliche Entwicklungsgrenze</u> zur Erhaltung charakteristischer Kulturlandschaft, ökologisch- oder klimatisch bedeutsamer Strukturen.

Tabelle 2 - naturräuml. relative Entwicklungsgrenzen

## Z.2 Siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen:

Absolute siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen (durchgehende rote Linie mit lfd. Nr. 1 - 7) sind langfristig nicht zu überschreitende äußere Grenzen, die aufgrund von siedlungspolitischen Entscheidungen (zB Erhaltung der bestehenden Siedlungsstrukturen aufgrund kompakter Siedlungsgefüge zur Wahrung des Ortsbildes - Ensembleschutz) oder siedlungspolitischer Rahmen-setzungen (zB eingefrorene Rechtsbestände, Entwicklungspotenziale) festgelegt werden. Abänderungen sind dann möglich, wenn gemäß § 42 Abs 8 Stmk. ROG 2010 nachweislich geänderte Planungsvoraussetzungen vorliegen und die damit verbundenen Änderungen der Festlegungen (Entwicklungsgrenzen und Gebiete baulicher Entwicklung hinsichtlich Ausmaß und Art) als zulässig zu erachten sind.

<b>Lfde. Nr.</b>	<b>Definition:</b>
<b>1</b>	Baulandbedarf unter Berücksichtigung vorrangiger Entwicklung in Siedlungsschwerpunkten
<b>2</b>	Nutzungsbeschränkungen durch übergeordnete Planungen und Sicherstellung anderer Planungen
<b>3</b>	Nutzungsbeschränkung durch übergeordnete Planungen und Sicherstellung anderer Planungen
<b>4</b>	Vermeidung von Nutzungskonflikten
<b>5</b>	Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes
<b>6</b>	mangelhafte Infrastruktur oder Erschließung
<b>7</b>	Gemeindegrenze

Tabelle 3 - siedlungspolit. absolute Entwicklungsgrenzen

Relative siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen (strichlierte rote Linie mit lfd. Nr. 1 - 7) sind Grenzen, bei denen Überschreitungen bei gegebener Kriterienerfüllung (zB keine Nutzungskollisionen zu erwarten) ohne Änderung des Entwicklungskonzeptes/ Entwicklungsplanes Nr. 1.00 im Ausmaß einer baugebietstypischen Bauplatztiefe zulässig sind.

<b>Lfde. Nr.</b>	<b>Definition:</b>
<b>1</b>	Baulandbedarf unter Berücksichtigung vorrangiger Entwicklung in Siedlungsschwerpunkten
<b>2</b>	Nutzungsbeschränkungen durch übergeordnete Planungen und Sicherstellung anderer Planungen
<b>3</b>	Nutzungsbeschränkung durch übergeordnete Planungen und Sicherstellung anderer Planungen
<b>4</b>	Vermeidung von Nutzungskonflikten
<b>5</b>	Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes
<b>6</b>	mangelhafte Infrastruktur oder Erschließung
<b>7</b>	Gemeindegrenze

Tabelle 4 - siedlungspolit. relative Entwicklungsgrenzen

## **§ 4**

### **Raumbezogene Ziele und Maßnahmen**

#### **(1) Entwicklungsziele für die einzelnen Sachbereiche:**

Die sachbereichsbezogenen Ziele und Maßnahmen stellen ein generelles Bekenntnis der Stadtgemeinde Deutschlandsberg zur qualitätsvollen und auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Gemeindeentwicklung dar und sind diese im Einzelfall gegeneinander abzuwägen und mit den vorliegenden Konzepten und Projekten zu vereinbaren. Die Umsetzung im Zuständigkeitsbereich der Stadtgemeinde kann jeweils nur nach Maßgabe der vorhandenen finanziellen Möglichkeiten erfolgen (vgl. § 5 des Wortlautes zum STEK Nr. 1.00).

#### **Z.1 Naturraum und Umwelt**

##### **Ziele:**

- \* Weiterentwicklung des stadtnahen Natur- und Freizeitraums mit Erholungsfunktion.
- \* Erhaltung und Schutz der Biotope und der Naturdenkmale im Sinne der Bestimmungen des Stmk. Naturschutzgesetzes 2017.

- \* Ausweisung und Schutz sensibler Bereiche für Flora und Fauna im innerstädtischen Bereich, welche nicht durch das Stmk. Naturschutzgesetz näher definiert und gesetzlich gedeckt sind.
- \* Festlegung eines 10 m breiten Freihaltebereiches zu den öffentlichen Gewässern (ausgenommen hievon sind bestehende bauliche Anlagen sowie bestehende Sondernutzungen im Freiland mit untergeordneten baulichen Anlagen und Einrichtungen).

### **Maßnahmen:**

- Reduktion des motorisierten Individualverkehrs (MIV) durch Überlassung des öffentlichen Raumes für Freizeitnutzungen, Reduktion der Parkplätze, klare Abstimmung der Parkplatzsituation mit den vorgegebenen, wirtschaftlich notwendigen Interessen (Ladetätigkeiten für Hotellerie, örtliche Unternehmen im innerstädtischen Bereich).
- Freihaltung der bisher naturbelassenen Bereiche für eine naturnahe Erholung.
- Gestaltung von Wegen und Schaffung besonderer Plätze, u.a. auch Schaffung von Räumen/Plätzen für Jugendliche und verschiedene Altersgruppen.
- Langfristige Sicherung der durch Landschaft und Naturraum gegebenen hohen Lebensqualität in der Stadtgemeinde Deutschlandsberg.
- Erhaltung unbebauter, stadtgliedernder Grün- und Freilandflächen und Verbesserung der Attraktivität siedlungsnaher Erholungsflächen, insbesondere in dicht bebauten Gebieten.
- Aufrechterhaltung wichtiger Blickbeziehungen durch Freihaltung von Sichtachsen zB Burg Landsberg, Ulrichsberg sowie zusammenhängenden Weingärten durch Festlegung von Grünraumelementen.
- Festlegung von ökologischen Ausgleichs- und Pufferfunktionen (zwischen konkurrierenden Nutzungen) – Freihaltezonen/Grünraumelemente zur Vermeidung von Nutzungskonflikten.

## **Z.2 Siedlungsraum und Bevölkerung**

### **Ziele - Siedlungsraum:**

- \* Stärkung der Funktionen des Stadtzentrums und seiner urbanen Mischung aus Verwaltung, Kultur, Tourismus, Handel, Freizeitgestaltung und Unterhaltung sowie Wohnen in Verbindung mit den Funktionen als Wirtschafts- und Kulturraum.
- \* Erhaltung der Attraktivität von dezentralen Siedlungsräumen außerhalb des Stadtzentrums durch Sicherung der sozialen und technischen Infrastruktur vorwiegend in den Örtlichen Siedlungsschwerpunkten.
- \* Gestaltung und Sicherung des Wohnumfeldes (Lebensqualität) iVm mit dem Naturraum und Naherholungsgebieten in der Stadt und in den Übergangszonen zum Freiland.
- \* Freihalten und Festlegung von zusätzlichen Freihaltezonen/Grünraumelementen im Bedarfsfall zwischen Wohngebieten und Industrieanlagen zur Reduzierung von Konfliktpotenzialen.

- \* Sicherstellung einer koordinierten Entwicklung von innen nach außen über die Festlegungen des Entwicklungsplanes bzw. der nachfolgenden Instrumente der Örtlichen Raumplanung.
- \* Erhaltung der landwirtschaftlichen Strukturen und langfristige Sicherung der dazu erforderlichen Flächen für die Landwirtschaft durch Hintanhaltung der weiteren Fragmentierung von Grünflächen.

### **Maßnahmen - Siedlungsraum:**

- Sicherung der Nahversorgung sowie Verbesserung des Branchenmixes insbesondere der Nahversorgung über Angebote regionaler Produkte und Ausbau derselben, etwa durch ein qualitativ hochwertiges Marktwesen.
- Förderung einer nachhaltigen multimodalen Verkehrsentwicklung (zB Mikroverkehr) iVm den vorhandenen überregionalen Verkehrsträgern.
- Enge Abstimmung der kurz-, mittel- bis langfristigen Siedlungsentwicklung mit der Infrastrukturplanung, insbesondere mit der Verkehrsplanung und der benötigten sozialen Infrastruktur durch Bedachtnahme auf die (fußläufige) Erreichbarkeit dieser Einrichtungen.
- Auffüllung bzw. Arrondierung der einzelnen Siedlungsgebiete unter Berücksichtigung der jeweils festgelegten Entwicklungsgrenzen gemäß Entwicklungsplan in Abstimmung mit dem Regionalen Entwicklungsprogramm.
- Erhaltung bzw. Neuschaffung von Grünbereichen in dichter bebauten Siedlungsgebieten/Quartieren durch Festlegungen im Entwicklungsplan.
- Festlegung von Gebieten baulicher Entwicklung, die die Etablierung von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen in Abstimmung mit der jeweils bestehenden Siedlungsstruktur ermöglichen.
- Planmäßige Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsräume vorwiegend in den Örtlichen Siedlungsschwerpunkten sowie Erlassung von Räumlichen Leitbildern im Anlassfall.

### **Ziele - Bevölkerung:**

- \* Anstreben eines Bevölkerungszuwachses für den Planungshorizont des STEK Nr. 1.00 bis 2033 von rd. 12.000 Einwohner/-innen.
- \* Sicherstellung einer bedarfsorientierten, den unterschiedlichen Bedürfnissen entsprechenden sozialen Pflege und Betreuung aller Altersgruppen für die Bevölkerung von Deutschlandsberg.
- \* Abstimmung der Freizeit und Naherholungsinfrastruktur auf den Bedarf und der Altersgruppen (Beherbergungsbetriebe, Gastronomieangebot, Sport- und Freizeitanlagen).
- \* Bedarfsorientierte Anpassung von öffentlich-sozialen Dienstleistungseinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten.
- \* Erhaltung der regionstypischen Kultur und Brauchtumpflege und des regionalen Vereinswesens.

- \* Erhaltung und Sicherung der kulturellen Einrichtungen und deren baulichen wie historischen Sehenswürdigkeiten.

### **Maßnahmen - Bevölkerung:**

- Schaffung von Voraussetzungen zur nachhaltigen Versorgung der Wohnbevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen durch entsprechende Festlegungen in der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung auf Basis des Entwicklungsplanes.
- Festlegung von Wohnbaulandreserven vorwiegend im Nahbereich der Örtlichen Siedlungsschwerpunkte unter Berücksichtigung der vorhandenen technischen Infrastruktureinrichtungen.
- Festlegung von Örtlichen Eignungszonen und Vorrangzonen im Entwicklungsplan.
- Sicherung einer bestmöglichen, wirtschaftlich vertretbaren, planmäßigen und systematischen Siedlungsentwicklung – Festlegen von Nachfolgeinstrumenten (Bebauungsplan im Anlassfall).
- Planmäßige Umsetzung der Wohnbaulandreserven in qualitativ hochwertigen Lagen unter Berücksichtigung der räumlichen Tragfähigkeit durch Nutzung der qualitativ hochwertigen Entwicklungspotenziale und Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze für weiteren Bevölkerungszuzug durch Erstellung von Bebauungsplänen zur Regelung einer zweckmäßigen Gestaltung, Parzellierung und Erschließung im Anlassfall.

## **Z.3 Wirtschaft**

### **Ziele – Wirtschaft allgemein:**

- \* Förderung von Klein- und Mittelbetrieben neben den bestehenden großen Leitbetrieben als breite und die wirtschaftliche Basis bildende Betriebsform für die zukünftige Entwicklung.
- \* Bestmögliche Nutzung des regionalen Forschungs- und Entwicklungspotenziales iVm den vorhandenen Flächenreserven.
- \* Steigerung der Anzahl an qualitativ vollen Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen sowie der Kunden- und Besucherfrequenzen. Dies iVm der Sicherung und der bedarfsgerechten mittel- bis langfristigen Erweiterung lokal bedeutsamer leistungsfähiger Versorgungsinfrastruktur.
- \* Die baukulturelle Struktur und Substanz sollen durch gezielte Förderungsmaßnahmen genutzt und mit anderen Funktionen abgestimmt weiterentwickelt werden.

### **Maßnahmen – Wirtschaft allgemein:**

- Der Bedarf bzw. die Nachfrage an Nahversorgung soll in Abstimmung mit den zentralen Siedlungsgebieten abgedeckt werden. Die Versorgung mit regionalen Produkten aus der Region zur Steigerung der regionalen Wertschöpfung wird gezielt gefördert.



- Nutzung der freien Industrie- und Gewerbeflächen insbesondere der Vorrangzone für Industrie und Gewerbe gem. Entwicklungsplan zur Ansiedlung von Betrieben durch systematische Erfassung und Vermarktung.
- Die Nahversorgung ist über die Festlegung von geeigneten Gebieten baulicher Entwicklung bzw. Nutzungsüberlagerungen im Entwicklungsplan durch die Definition der Örtlichen Siedlungsschwerpunkte zu sichern und bedarfsgerecht ausbauen.
- Das touristische und kulturelle Angebot wird auf die Bedürfnisse der Kunden und Gäste sensibilisiert (zB Marke Schilcherland, regionale Produktion).
- Verstärkte Bewusstseinsbildung bei der Bevölkerung hinsichtlich der besonderen Qualitäten der örtlichen Handels-, Dienstleistungs-, und Gastronomieangebote und der damit verbundenen Verantwortung der Konsument/-innen, durch ihr Kaufverhalten zu deren Erhalt beizutragen.

#### **Ziele - Rohstoffe und Landwirtschaft - Primärer Sektor:**

- \* Erhaltung der räumlichen Voraussetzungen für die langfristige Existenzsicherung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe und Erhaltung der historisch tradierten dörflichen Strukturen.
- \* Weiterentwicklung des energiewirtschaftlichen Beitrages der Land- und Forstwirtschaft im Bereich der erneuerbaren Energien.

#### **Maßnahmen - Rohstoffe und Landwirtschaft - Primärer Sektor:**

- Erhaltung und Sicherung von qualitativ hochwertigen, zusammenhängenden, landwirtschaftlichen Nutzflächen durch absolute Entwicklungsgrenzen im Entwicklungsplan.
- Sorgfältige Prüfung von Nutzungsprioritäten (konkurrierenden Nutzungen), insbesondere im Zusammenhang mit geplanten Baulanderweiterungen durch Festlegung von Gebieten mit baulicher Entwicklung für Landwirtschaft.

#### **Ziele - Industrie- und Gewerbe - Sekundärer Sektor:**

- \* Rücksichtnahme auf bestehende gewerbliche Betriebsstandorte und deren allfällige Erweiterungsmöglichkeiten bei allen Festlegungen und Maßnahmen der Örtlichen Raumplanung, insbesondere der räumlich-funktionellen Gliederung, Betriebsstandortsicherung und zur planmäßigen Ansiedlung von weiteren Betrieben.
- \* Schaffung der notwendigen rechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von weiteren Gewerbe- und Handelsbetrieben (KMU's).

#### **Maßnahmen - Industrie- und Gewerbe - Sekundärer Sektor:**

- Festlegung von Entwicklungspotenzialen unter Berücksichtigung von Erschließung und Erreichbarkeiten bzw. Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur zur Vermeidung von Nutzungskonflikten im Entwicklungsplan insbesondere innerhalb

bzw. im Anschluss/Nahelage zu den ersichtlich gemachten Vorrangzonen für Industrie- und Gewebe zur Umsetzung des „RAUV Projektes“.

### **Ziele - Handel- und Dienstleistungen - Tertiärer Sektor:**

- \* Sicherung der hohen Versorgungsqualität der Bevölkerung vorwiegend in den zentralen Örtlichen Siedlungsschwerpunkten (zB fußläufige Nahversorgung) und Verbesserung des qualitativen Branchenmixes.
- \* Schrittweise und bedarfsorientierte Erhöhung des Angebotes an privaten und öffentlichen Diensten zur Stärkung der regionalen Versorgungsfunktion.
- \* Verbesserung der Verfügbarkeit von Grund und Boden für Betriebsansiedelungen.
- \* Anstreben ausgewogener wirtschaftlicher Verhältnisse, die der Bevölkerung günstige Lebens- und Arbeitsbedingungen sichern, in Übereinstimmung mit der angestrebten Bevölkerungszahl und der räumlichen Tragfähigkeit sowie der Standortsicherung der lokalen Industrie- und Gewerbestandorte in Bad Gams und Furth.

### **Maßnahmen - Handel- und Dienstleistungen - Tertiärer Sektor:**

- Erhaltung und Verbesserung des bestehenden Gefüges der Nahversorgung vorwiegend in den Örtlichen Siedlungsschwerpunkten durch Festlegung von geeigneten Gebieten mit baulicher Entwicklung einschließlich zugehöriger Entwicklungspotenziale.
- Ausbau des bestehenden sanften Tourismus durch weitere Verbesserung und Spezialisierung der Gastronomie und der Beherbergungsbetriebe unter Nutzung der regionalen Besonderheiten durch Festlegung von geeigneten Gebieten mit baulicher Entwicklung.

### **Ziele – Tourismus:**

- \* Sicherung eines bedarfsgerechten Angebotes an Einrichtungen für den Kultur- und Veranstaltungstourismus.
- \* Attraktivitätssteigerung von Naherholungs- und Ausflugszielen für die Bevölkerung (iVm mit den Sachbereichen Naturraum und Umwelt und Siedlungsraum und Bevölkerung).

### **Maßnahmen – Tourismus:**

- Festlegung des Touristischen Siedlungsschwerpunktes im Bereich „Kluglifte“ sowie Örtlichen Eignungszonen und Grünraumelementen.
- Festlegung von weiteren Touristischen Siedlungsschwerpunkten im Anlassfall.

## **Z.4 Technische Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen**

### **Ziele - Verkehr/Mobilität:**

- \* Förderung multimodaler und nachhaltiger Mobilitätsangebote (Reduzierung des Individual-PKW-Verkehrs) sowie Berücksichtigung der positiven Entwicklung der E-Mobilität.
- \* Reduktion des motorisierten Individualverkehrs (MIV) zB durch Überlassung des öffentlichen Raumes für andere Nutzungen, Reduktion der Parkplätze iVm dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).
- \* Flächensparende Siedlungsentwicklung in enger Abstimmung und Rücksichtnahme auf die Möglichkeiten des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV).
- \* Fortführung des übergemeindlichen Radwegenetzes (regionaler, örtlicher Bezug) und Verbesserung des örtlichen Radwegenetzes mit einer radfahrfreundlichen Streckenführung für die eigene Bevölkerung nach einem gesamtheitlichen Radwegekonzept.

### **Maßnahmen Verkehr/Mobilität:**

- Nutzungsänderung bestehender Verkehrsflächen für Mehrfachnutzungen in Abstimmung mit den künftig anzustrebenden Verkehrserschließungen für qualitätsvolle und multifunktionale Nutzungen durch Festlegung von überlagernden Nutzungen im Flächenwidmungsplan zB Parkplatz mit Bauland - Kerngebiet.
- Schaffung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten im Hinblick auf die Errichtung neuer technischer Infrastrukturen.
- Restrukturierung und Attraktivierung von leerstehenden Nutzflächen und deren planmäßige Umsetzung.
- Sicherung von Flächen und Errichtung von Ladestationen zur Steigerung der E-Mobilität.
- Abstimmung des künftigen Wohnbaus auf die Haltestelleneinzugsbereiche öffentlicher Verkehrsmittel iVm den geltenden Förderungsrichtlinien.
- Effizienter Einsatz der bestehenden technischen Infrastruktur durch Baulandmobilisierung und vorwiegende Konzentration auf die Örtlichen Siedlungsschwerpunkte sowie die zusammenhängenden Siedlungsgebiete.
- Attraktivierung des öffentlichen Raumes durch Schaffung von Plätzen iVm qualitativ hochwertigen fußläufigen Verbindungen.
- Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur im Zusammenhang mit der angestrebten industriell-gewerblichen Entwicklung insbesondere im Bereich des Zwischenangriffs Leibenfeld iVm einer teilweisen Reduzierung von Lärmemissionen entlang der regionalen und überregionalen Verkehrsträger sowie der GKB-Trasse in bestehenden Wohnsiedlungsgebieten.

**Ziele - Energie:**

- \* Vorsorge zur langfristigen Sicherstellung eines ausreichenden Energieangebotes durch vermehrten Einsatz von alternativen Energieträgern unter bestmöglicher Ausnutzung der natürlichen Ressourcen (Biomasse, Solarenergie, Wasserkraft).
- \* Reduzieren von Emissionen und Immissionen; Nutzung der vorhandenen Potenziale im Bereich erneuerbarer Energieträger.

**Maßnahmen Energie:**

- Intensivierung der Nutzung von Nahwärme iVm dem Ausbau des Nahwärmenetzes.
- Verstärkte Nutzung der industriellen Abwärme in Abstimmung mit der künftigen Siedlungsentwicklung.
- Beurteilung und Sicherstellung von potenziellen Standorten für erneuerbare Energien sowie Reduktion des Energieverbrauchs durch Sanierung des Gebäudebestandes.
- Steigerung der Energieeffizienz durch Nutzung regionaler Energieressourcen sowie mehr Mobilität mit weniger Individualverkehr.
- Festlegung von erforderlichen Sondernutzungen im Freiland im Flächenwidmungsplan, wenn diese im öffentlichen Interesse stehen (keine Inanspruchnahme von sensiblen Kuppen und sichtexponierten bzw. steilen Hangzonen) und sich diese in das vorherrschende Straßen-, Orts und Landschaftsbild integrieren lassen (zB Integration von Photovoltaik-/Solaranlagen an dafür geeigneten Stellen).
- Eindämmung des Flächenverbrauchs durch Stärkung der Ortskerne (vorwiegend die Örtlichen Siedlungsschwerpunkte) zur nachhaltigen Nutzung von Gebäuden, Reduktion des Flächenverbrauchs und Optimierung des Gebäudestandards hinsichtlich Energieeffizienz.

**Ziele - Wasser/Abwasser/Abfall:**

- \* Bedarfsgerechtes Anpassen der Ver- und Entsorgungsnetze (Strom, Gas, Wasser, Entsorgungseinrichtungen) an Bauländerweiterungen vorwiegend in den Örtlichen Siedlungsschwerpunkten sowie in Abstimmung mit dem zu erwartenden Bedarf gemäß der angestrebten Bevölkerungsentwicklung.
- \* Bedachtnahme auf eine sparsame und ökologisch ausgerichtete Errichtung und Nutzung von Einrichtungen der technischen Infrastruktur im Zuge der planmäßigen Siedlungsentwicklung.
- \* Erneuerung alter Transport- und Versorgungsleitungen nach einem gesamtheitlichen Siedlungs- und Finanzierungskonzept.

**Maßnahmen Wasser/Abwasser/Abfall:**

- Herstellen der benötigten technischen Infrastruktur (Versorgungs-, Entsorgungs- und sonstige Infrastruktureinrichtungen) im Bedarfsfall sowie einer planmäßigen

und vorausschauenden Siedlungsentwicklung vorwiegend in den Örtlichen Siedlungsschwerpunkten.

- Anstreben einer Kostenneutralität durch Vertragsraumordnung sowie Einhebung von Infrastrukturkostenbeiträgen bei Neuerschließungen.
- Trennung von Oberflächenwässern und sonstigen Abwässern sowie Sicherstellung von Regenwasserversickerung vor Ort.
- Laufende Sanierung der Straßen- und Leitungssysteme nach Maßgabe der finanziellen Mittel.
- Vermeidung unnötiger Versiegelungen und großflächiger Unterbauungen. Schaffung von sickerfähigen Stellplatzflächen und Dachbegrünungen.

## **(2) Entwicklungsziele für die einzelnen Siedlungsschwerpunkte und Ortsteile nach Entwicklungsprioritäten**

Die Klassifizierung der einzelnen Ortsteile nach Entwicklungsprioritäten stellt keine zeitliche Reihung dar, sondern erfolgt zur qualitativen und quantitativen Zuteilung einer geordneten Baulandentwicklung. Die Entwicklung von Gebieten auch mit niedriger Entwicklungspriorität ist im „Vereinfachten Flächenwidmungsplan-Änderungsverfahren“ dann zulässig, wenn die technischen Infrastrukturvoraussetzungen gegeben sind und keine wesentliche Verschlechterung des Mobilitätsfaktors erreicht wird.

### **Z.1 Entwicklungspriorität 1**

#### **Regionszentrum (Regionales Zentrum, Überörtlicher Siedlungsschwerpunkt):**

- lit. a) Das **Regionale Zentrum „Deutschlandsberg“** (Symbol: \*) umfasst den gesamten zusammenhängenden zentralen Siedlungsraum von Deutschlandsberg und wird im Osten von der Gemeindegrenze zur Marktgemeinde Frauental an der Laßnitz, im Süden, Westen und Norden von den teilweise anschließenden Waldflächen sowie teilweise steile Hanglagen im Norden und Westen einschließlich zugehöriger Intensivobstkulturen (Weinbau) begrenzt.

### **Z.2 Entwicklungspriorität 2**

#### **Örtliche Siedlungsschwerpunkte (Symbol: S)/ Touristischer Siedlungsschwerpunkt (Symbol: T) und zusammenhängende Siedlungsgebiete:**

lit. a) **Blumau:**

- Erhaltung und bedarfsorientierte Weiterentwicklung des Ortsteiles als Eignungsstandort für Wohnen und lokales Gewerbe.

- Erhaltung und bedarfsorientierte Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe.

lit. b) **Bad Gams:**

- Auffüllen des Bestandes sowie Nutzung großflächiger Baulandreserven zur Schaffung eines kompakten Siedlungsschwerpunktes (Nachverdichtung) unter Berücksichtigung der vorhandenen technischen Infrastruktureinrichtungen (Kanal, Wasser, Strom insbesondere Zufahrt) sowie bedarfsorientierte Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der im Osten vorhandenen sensiblen Hanglagen.

lit. c) **Bereich "Kluglifte":**

- Erhaltung der bestehenden Siedlungsstruktur durch planmäßige Nachverdichtung und bedarfsorientierte Erweiterung bzw. Arrondierung des Siedlungsbestandes unter Berücksichtigung der Voraussetzungen für den Betrieb des Schigebietes bzw. sonstiger touristischer Einrichtungen.

lit. d) **Zusammenhängende Siedlungsgebiete (zB Ortskerne):**

- Erhaltung und bedarfsorientierte Erweiterungen der einzelnen Siedlungsgebiete aufbauend auf der bestehenden Siedlungsstruktur iVm den vorhandenen technischen Infrastruktureinrichtungen.

### **Z.3 Entwicklungspriorität 3**

Für die rechtlich konsentierten Baulandbestände ist eine langfristige Bestandsicherung dieser Siedlungsansätze mit vorrangiger Baulückenschließung und untergeordneter Arrondierung/ Erweiterung vorgesehen.

## **§ 5**

### **Grundsätze zur Verwirklichung der Ziele und Maßnahmen**

- (1) Die Stadtgemeinde verpflichtet sich im Rahmen ihrer finanziellen und sonstigen Möglichkeiten zur mittel- bis langfristigen Verwirklichung der Ziele und Maßnahmen des Stadtentwicklungskonzeptes.
- (2) Die Stadtgemeinde wird bei Landes- und Bundesdienststellen und sonstigen öffentlichen Institutionen auf entsprechende Mitwirkung bei der Erfüllung dieser Ziele und Maßnahmen hinwirken bzw. im Rahmen ihrer eigenen Möglichkeiten tätig werden.



## § 6

### Wirkung des Stadtentwicklungskonzeptes/ Entwicklungsplanes

- (1) Der Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 bzw. Änderungen des Flächenwidmungsplanes Nr. 1.00, Bebauungspläne sowie Baubewilligungen und Genehmigungen nach § 33 Stmk. Baugesetz 1995 idGF dürfen dem Stadtentwicklungskonzept/ Entwicklungsplan Nr. 1.00 gemäß § 8 (1) und (2) Stmk ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 117/2017, nicht widersprechen.
- (2) Raumbedeutsame Maßnahmen der Stadtgemeinde als Träger von Privatrechten dürfen dem Stadtentwicklungskonzept/ Entwicklungsplan Nr. 1.00, dem Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan nicht widersprechen.
- (3) Das Stadtentwicklungskonzept/ Entwicklungsplan Nr. 1.00 ist gemäß § 42 (8) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 117/2017, bei Vorliegen wichtiger Gründe (wesentliche Änderung der Planungsvoraussetzungen, zur Vermeidung oder Behebung von Widersprüchen zu Gesetzen und Verordnungen des Bundes und des Landes, zur Abwehr schwerwiegender volkswirtschaftlicher Nachteile oder wegen Aufhebung des Vorbehaltes) jedenfalls zu ändern.

## § 7

### Inkrafttreten/ Außerkrafttreten

- (1) Diese Verordnung (Text und Plan – Erstes Stadtentwicklungskonzept/ Entwicklungsplan der neuen Stadtgemeinde Deutschlandsberg, GZ: 102FR16) tritt nach Genehmigung durch die Steiermärkische Landesregierung mit dem Ablauf der Kundmachungsfrist (§ 24 Abs 13 Stmk ROG 2010) folgenden Tag in Kraft.
- (2) Mit Rechtskraft des Stadtentwicklungskonzeptes Nr. 1.00 inkl. Entwicklungsplan treten die wiederverlautbarten Örtlichen Entwicklungskonzepte/ Stadtentwicklungskonzept der ehem. Gemeinden Bad Gams, Deutschlandsberg, Freiland bei Deutschlandsberg, Kloster, Osterwitz und Trahütten in der jeweiligen Fassung außer Kraft.

Für den Gemeinderat  
  
Der Bürgermeister  
Mag. Josef Wallner

# Stadtgemeinde Deutschlandsberg

## STADTENTWICKLUNGSKONZEPT – ENTWICKLUNGSPLAN NR. 1.00

<b>KUNDMACHUNG (gemäß § 24 Abs 2 und Abs 3 Stmk ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 117/2017) ÖFFENTLICHE AUFLAGE (gem. § 24 Abs 4 Stmk ROG 2010)</b>	<b>GEMEINDERATSBESCHLUSS ZUR ÖFFENTL. AUFLAGE AM 15.05.2018 (gemäß § 24 Abs 1 Stmk ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 117/2017)</b>
Kundmachung vom	GZ:
Anschlag am	Datum:
Abnahme am	Rundsiegel <span style="float: right;">Für den GR der Bürgermeister</span>
Öffentliche Auflage in der Zeit von 04.06.2018 bis 03.08.2018	<b>BESCHLUSS DES GEMEINDERATES (gemäß § 24 Abs 6 und Abs 7 Stmk ROG 2010)</b>
<b>ÖFFENTLICHE VERSAMMLUNG (gemäß § 24 Abs 5 Stmk ROG 2010)</b>	GZ:
am 14.06.2018	Datum:
	Rundsiegel <span style="float: right;">Für den GR der Bürgermeister</span>
<b>GENEHMIGUNG DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG (gemäß § 24 Abs 9-12 Stmk ROG 2010)</b>	<b>KUNDMACHUNG DES GENEHMIGUNGS-BESCHIDES (gemäß § 24 Abs 13 Stmk ROG 2010)</b>
Bescheid vom	Kundmachung vom
GZ:	Anschlag am
	Abnahme am
	Rechtskraft mit
	Rundsiegel <span style="float: right;">Der Bürgermeister</span>

VERFASSER:

### **PUMPERNIG & PARTNER ZT GMBH**

DI MAXIMILIAN PUMPERNIG  
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER  
INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG  
A-8020 GRAZ, MARIAHILFERSTRASSE 20, TEL: 0316/833170-0



102FR16                      Graz                      15.05.2018  
Geschäftszahl              Ort                      Stand d. Ausfertigung

Rundsiegel/ Unterschrift