

MARKTGEMEINDE TAMSWEG



Räumliches Entwicklungskonzept 2013

Standortbezogene Festlegungen

Dipl.-Ing. Günther Poppinger

Ing. Konsulent für Raumplanung

Datum: 15. 11. 2013

GZ: 23/1302a

Inhaltsverzeichnis

1.	Standortbezogene Festlegungen.....	4
1.1	Standortbezogene Festlegungen Freiraum	4
1.1.1	Überörtliche Festlegungen	4
1.1.2	Örtliche Festlegungen.....	4
1.2	Standortbezogene Festlegungen Siedlung.....	5
1.2.1	Bestehende Siedlungsstandorte	5
1.2.2	Bauliche Entwicklungsgebiete	5
1.2.3	Übersicht über die Siedlungsstandorte samt den dazu getroffenen Festlegungen ..	7
	Standort Nr. 1: Judendorf	7
	Standort Nr. 2: Widmungssplitter im landwirtschaftl. Teil von Judendorf.....	7
	Standort Nr. 3: Mörtelsdorf – südlich der Landesstraße	7
	Entwicklungsbereich 3A: Gewerbegebiet Mörtelsdorf	8
	Standort Nr. 4: Mörtelsdorf – nördlich der Landesstraße.....	9
	Standort Nr. 5: Litzelsdorf / Betriebsstandort Mühlbacher/Gärtnerei.....	9
	Entwicklungsbereich 5A: Litzelsdorf – östlich Mühlbacher	9
	Standort Nr. 6: Litzelsdorf, Passeggenstraße.....	10
	Entwicklungsbereich 6B:.....	10
	Standort Nr. 7: Tullnberg.....	10
	Entwicklungsbereich 7B: Tullnberg	11
	Standort Nr. 8: Hofer KG	11
	Entwicklungsbereich 8A: Westlich Hofer KG	11
	Standort Nr. 9: Gewerbepark Litzelsdorf	12
	Entwicklungsbereich 9A: Nordwestlich Taurach Siedlung.....	12
	Standort Nr. 10: Sägewerk Maier (Reitersäge)	12
	Standort Nr. 11: Siedlung Taurachweg	12
	Standort Nr. 12: Widmungssplitter nördlich Campingplatz	13
	Standort Nr. 13: Wölting – nördlicher Teil	13
	Entwicklungsbereich 13A: Wölting - nördlicher Teil	13
	Standort Nr. 14: Wölting – südlicher Teil	13
	Standort Nr. 15: Bereich Mehlhartweg / Lenzenkreuzweg	14
	Entwicklungsbereich Nr. 15A: Nördlich des Siedlungsbereiches Mehlhartweg / Lenzenkreuzweg.....	14
	Standort Nr. 16: Betriebsstandort Heizwerk.....	14
	Entwicklungsbereich Nr. 16A: nördlich Betriebsstandort Heizwerk	14
	Standort Nr. 17: Bereich Tamdi / Lagerhaus.....	15
	Entwicklungsbereich Nr. 17A: Bereich nördlich und südlich Lagerhaus	15
	Entwicklungsbereich Nr. 17B: Lücke zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet nördlich Zinsgasse	16
	Standort Nr. 18: Ottingsiedlung / Fötschlau	16
	Standort Nr. 19: Dechantsiedlung	16
	Standort Nr. 20: Bereich Mitschiplatz – Krankenhaus.....	17
	Standort Nr. 21: Gewerbebereich im Umfeld der Firma Digital Elektronik	17
	Entwicklungsbereich Nr. 21A: Nördlich Firma Digital Elektronik	17
	Standort Nr. 22: Bereich Landwirtschaftsschule-Görasiedlung-Griesgasse	17
	Entwicklungsbereich Nr. 22A: Görasiedlung Ost	18
	Entwicklungsbereich Nr. 22B: Bereich zwischen J. Ehrenreichstraße und Griesgasse	18
	Standort Nr. 23: Bereich zwischen Griesgasse u. Leißnitzbach bzw. östliche Griesgasse .	18
	Entwicklungsbereich Nr. 23A: Bereich östliche Griesgasse-Süd	18
	Standort Nr. 24: Ortszentrum	19

Entwicklungsbereich 24A – westlich Sportzentrum	19
Entwicklungsbereich 24B: Äußere Schießstattstraße	19
Standort Nr. 25: Bereich Bierdepot	20
Standort Nr. 26: Bereich Lasabergweg/Glanzweg/Pötschingweg.....	20
Entwicklungsbereich Nr. 26A: Südrand der Siedlung am Lasabergweg/ Pötschingweg....	20
Entwicklungsbereich 26B: Glanzweg	21
Standort Nr. 27: Kaserne	21
Standort Nr. 29: Kläranlage	21
Standort Nr. 30: Lerchpoint.....	21
Standort Nr. 31: Haiden.....	21
Standort Nr. 32: Grössingau	22
Standort Nr. 33: Pöllitz.....	22
Standort Nr. 34: Burgstall.....	22
Standort Nr. 35: Sauerfeld Nord (westlich Preberbach).....	22
Standort Nr. 36: Sauerfeld - Volksschule.....	22
Standort Nr. 37: Sauerfeld – südlich der Landesstraße	23
Entwicklungsbereich 37B: Sauerfeld – südlich der Landesstraße.....	23
Standort Nr. 38: Seetal – West (südlich Landesstraße).....	23
Standort Nr. 39: Seetal – West (nördlich Landesstraße)	23
Standort Nr. 40: Seetal Bereich Kirche	24
Standort Nr. 41: Siedlungssplitter östlich von Seetal	24
Standort Nr. 42: Prebersee.....	24

1. Standortbezogene Festlegungen

1.1 Standortbezogene Festlegungen Freiraum

1.1.1 Überörtliche Festlegungen

Es sind hier die wichtigsten standortbezogenen Festlegungen vorzugsweise im Bereich von festgelegten Siedlungsstandorten in der ergänzenden Plandarstellung eingetragen. Es handelt sich dabei um die regionalen Siedlungsgrenzen, die Grünkeile zwischen Wölting und Ortskern sowie zwischen Pöllitz und Sauerfeld sowie weiters um die landwirtschaftlichen Vorsorgeräume.

Nicht dargestellt wurden die kulturlandschaftlich hochwertigen Produktivzonen sowie Vorrangflächen für Ökologie, da sich im Bereich dieser Festlegungen keine festgelegten Planungsabsichten befinden.

Nähere Bestimmungen über die Wirkung dieser Festlegung sind dem Regionalprogramm zu entnehmen. Es wird auch klargestellt, dass diese Eintragungen in der jeweils aktuellen Form Geltung haben, das bedeutet für den Fall der Änderung des Regionalprogramms, dass die jeweilige Festlegung in der aktuellen Fassung anzuwenden ist.

1.1.2 Örtliche Festlegungen

Grünkeil im Bereich Seetal:

Dieser Grünkeil dient der Hintanhaltung des Zusammenwachsens der beiden Siedlungskörper und auch der Erhaltung der dominanten Stellung der Kirche aus westlicher Richtung.

Wichtige Sichtachsen im Bereich Seetal:

Diese Festlegung steht aus westlicher Richtung in Verbindung mit dem festgelegten Grünkeil.

Aus östlicher Richtung ist bei baulichen Maßnahmen auf das dominante Erscheinungsbild der Kirche zu achten.

Standorte für grünlandgebundene Einrichtungen:

Park im Bereich Mehlhartweg

Friedhof

Schlosspark

Sport- und Freizeitzentrum

Abstandsfläche zwischen unterschiedlichen Nutzungen:

Im Bereich der betrieblichen Entwicklung östlich des Gärtnereibetriebes Mühlbacher wird zum wohngenutzten Bereich hin ein Freihaltebereich als Abstandsfläche festgelegt.

1.2 Standortbezogene Festlegungen Siedlung

1.2.1 Bestehende Siedlungsstandorte

Basis der standortbezogenen Festlegungen sind die bestehenden Siedlungsstandorte.

Als solche werden Standorte mit einer entsprechenden Baulandwidmung angesehen. Die Aussagen betreffen die Hauptfunktion(en) des Standortes, weiters sind dann, bei Bedarf, noch entsprechende zusätzliche Festlegungen enthalten.

Die Gebiete mit Bestandsfestlegungen sind hinsichtlich ihrer baulichen Entwicklung mit den bestehenden Baulandgrenzen oder sonstigen bereits bebauten Liegenschaften begrenzt. Geringfügige Verschiebungen der Baulandgrenze zur besseren Bebaubarmachung oder zur Realisierung von mit dem Bestand im Zusammenhang stehenden Bauten sind möglich, Erweiterungen zwecks Schaffung selbständig bebaubarer Flächen für eine zusätzliche bauliche Weiterentwicklung sind nicht möglich.

Innerhalb der Grenzen sind kleinflächige Bereiche, die derzeit noch nicht als Bauland gewidmet sind, als „kleinflächige bauliche Entwicklungen“ gekennzeichnet. Sie liegen in der Regel siedlungsintegriert bzw. sind großteils als Lückenschließungen anzusehen, oder ansonsten hinsichtlich der Außenwirkung als untergeordnet einzustufen.

Es wurde für diese Flächen keine Umweltprüfung durchgeführt.

1.2.2 Bauliche Entwicklungsgebiete

Dort wo eine Entwicklung über das gewidmete Bauland hinaus beabsichtigt ist, sind im Plan eigene Entwicklungsflächen gekennzeichnet und auch mit einer eigenen Nummerierung versehen. Zu dieser Nummerierung werden dann, entsprechend den inhaltlichen Vorgaben für das REK gemäß ROG 2009, folgende Festlegungen getroffen:

a) Widmungsvoraussetzungen

Ist eine derartige Voraussetzung festgelegt, bedeutet dies, dass das Umwidmungsverfahren erst nach Erfüllung dieser Voraussetzung betrieben werden kann. Ist beispielsweise als Widmungsvoraussetzung „Baulandsicherung“ festgelegt, so steht die Inangriffnahme des Verfahrens unter der Bedingung des Vorliegens einer entsprechenden Vereinbarung mit dem Grundeigentümer.

b) Festlegung zur Nutzung

Es werden die Hauptnutzungen Wohnen, betriebliche (touristische) und sonstige Nutzung unterschieden. Wie gesagt, handelt es sich dabei um die hauptsächliche Nutzung eines Standortes. Es schließt beispielsweise die Festlegung der Wohnnutzung nicht aus, dass ein in einem Randbereich bei entsprechend gegebenen Erschließungsvoraussetzungen auch eine wohnverträgliche betriebliche Nutzung etabliert wird.

Umgekehrt ist aber davon auszugehen, dass bei Standorten mit betrieblicher Nutzung keine betriebsunabhängige Wohnnutzung als REK-konform anzusehen ist.

c) Festlegungen betreffend die Erschließung

Hier erfolgen Aussagen im Hinblick auf berücksichtigungswerte Aspekte der weiteren Verkehrserschließung oder auch der sonstigen technischen Infrastruktur.

Dies beinhaltet allenfalls sicherzustellende Straßenverbindungen, Abtretungen zur Verbesserung des bestehenden Erschließungsnetzes und dgl.

d) Festlegungen betreffend die bauliche Entwicklung

Der Umfang der baulichen Entwicklung ist durch die jeweilige Kennzeichnung mit einer Schraffur, deren Farbe auch einen Hinweis auf die vorrangige Nutzung gibt, definiert. Die Entwicklungsgrenzen sind in der Regel gemäß Plandarstellung vorgegeben, es sei denn, der Schriftteil eröffnet die Möglichkeit einer entsprechenden Interpretation. Es gilt aber die generelle Festlegung, dass die Siedlungsgrenzen laut Plandarstellung um nicht mehr als 30m überschritten werden dürfen.

Ist im Schriftteil keine besondere Festlegung enthalten, ist die jeweilige Siedlungsgrenze parzellenscharf zu interpretieren. Dies bedeutet, dass hier zusätzliche Widmungen nur zwecks verbesserter Bebaubarmachung von schon vorhandenen Baugrundstücken und dgl. dienen. Keinesfalls ist eine Baulanderweiterung zwecks Schaffung selbständig bebaubarer Parzellen zulässig.

Zusätzlich erfolgen hier Aussagen im Hinblick auf die Bebauungsstruktur (vorzugsweise Höhen und Dichten).

Hinsichtlich der Dichtefestlegung gilt Folgendes:

Niedrige Dichte: Grundflächenzahl unter 0,25

Mittlere Dichte: Grundflächenzahl 0,25 bis unter 0,3

Hohe Dichte: Grundflächenzahl über 0,3

Die Dichtewerte sind als Orientierungsrahmen zu verstehen, auf die Ausschöpfung der jeweils festgelegten Maximalwerte besteht kein Rechtsanspruch. Die konkrete Dichtefestlegung unter Berücksichtigung der im REK festgelegten Orientierungswerte nach den konkreten standortbezogenen Erfordernissen vorzunehmen.

Abweichungen sind entsprechend zu begründen.

Für betrieblich zu nutzende Standorte gelten hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeit folgende Festlegungen:

Niedrige Dichte: Baumassenzahl unter 3,5

Mittlere Dichte: Baumassenzahl 3,5 bis 5

Hohe Dichte: Baumassenzahl über 5

e) Festlegungen betreffend die sonstigen Rahmenbedingungen für die Nutzungsanspruchnahme

Hier werden im Wesentlichen Faktoren aufgelistet, die im Zuge der Umweltprüfung als mögliche Hindernisse oder Einschränkungen der baulichen Nutzung erkannt wurden, wie Immissionen, Gefährdungen und dgl.

1.2.3 Übersicht über die Siedlungsstandorte samt den dazu getroffenen Festlegungen

Standort Nr. 1: Judendorf

Nutzung: vorrangig Wohnen

Erschließung:

Bei der Aufschließung des noch nicht genutzten Baulandes auf Gp. 1064 ist im Osten ein Umkehrplatz vorzuschreiben.

Beim Bauland auf Gp. 1053/1 und 1058 ist eine Ringstraßenerschließung sicherzustellen.

Bauliche Entwicklung:

Strukturkonforme Bebauung auf den noch vorhandenen Entwicklungsflächen.

Rahmenbedingungen:

Herstellung der Hochwassersicherheit auf den gefährdeten Flächen.

Standort Nr. 2: Widmungssplitter im landwirtschaftl. Teil von Judendorf

Nutzung: Wohnen

Bauliche Entwicklung:

Konsumation bestehender Widmung, keinerlei Weiterentwicklung beabsichtigt.

Standort Nr. 3: Mörtelsdorf – südlich der Landesstraße

Nutzung: vorrangig Landwirtschaft, Wohnen

Bauliche Entwicklung:

Schließen von Baulücken oder kleinflächigen Arrondierungen gemäß Plandarstellung, Beachtung aktiver Landwirtschaftsbetriebe bei nichtlandwirtschaftlicher baulicher Entwicklung.

Nutzungskonflikte sind durch entsprechende Abstandshaltungen zu problematischen landwirtschaftlichen Funktionen (Stallgebäude, Fahrsilo, Miststätte und dgl.) sicherzustellen, ein Aneinandergrenzen zu landwirtschaftlichen Wohnobjekten wird als unproblematisch angesehen.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Beachtung der Hochwasserabflussbereiche.

Entwicklungsbereich 3A: Gewerbegebiet Mörtelsdorf

Entwicklungspotential: ca. 6,5ha

Nutzung: betrieblich

Widmungsvoraussetzungen:

Sicherstellung der Verfügbarkeit.

Erschließung:

Gesamterschließungskonzept, Nachweis Wasserversorgung, Konzept Oberflächenentwässerung

Bauliche Entwicklung:

Hohe Baudichten möglich, Abstufungen im Randbereich sind im BPL zu berücksichtigen.

Baulandgrenzen mit Interpretationsspielraum, endgültige Grenzen erst im Zuge der Erstellung eines Detailaufschließungskonzeptes festlegen.

Siedlungsgrenzen im Westen und Süden im Ausmaß einer Breite von etwa 30m interpretierbar.

Bebauungsplan ist jedenfalls als Konzept (falls nicht Gesamtfläche gewidmet wird) für den Gesamtbereich zu erstellen und hat die wesentlichen Inhalte zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu enthalten (Höhen- und Dichtestrukturierung, Bepflanzung).

Sonstige Rahmenbedingungen:

Funktionale Gliederung zu Bebauungsausläufer Mörtelsdorf.

Bepflanzungsmäßige Einbindung vor allem am Südrand.

Standort Nr. 4: Mörtelsdorf – nördlich der Landesstraße

Nutzung: Wohnen hauptsächlich als Bestandsfunktion.

Bauliche Entwicklung: Gemäß vorhandener Strukturverhältnisse.#

Rahmenbedingungen:
Bestehende aktive Landwirtschaften berücksichtigen.

Standort Nr. 5: Litzelsdorf / Betriebsstandort Mühlbacher/Gärtnerei

Nutzung: vorrangig betriebliche Nutzung.

Bauliche Entwicklung:
Gemäß vorhandener Strukturverhältnisse.

Erschließung:
Erschließungsmöglichkeit für den angrenzend festgelegten Entwicklungsbereich beachten.

Entwicklungsbereich 5A: Litzelsdorf – östlich Mühlbacher

Entwicklungspotential: ca. 3,0ha

Nutzung: vorrangig betriebliche Nutzung

Widmungsvoraussetzungen:
Sicherstellung der Verfügbarkeit.
Klärung der Zufahrt zur Landesstraße.

Erschließung:
Bei Widmungen ist hier ein Gesamterschließungskonzept zu erstellen.

Bauliche Entwicklung:
Im Randbereich zum Wohnstandort Nr. 6 den Übergang zur Wohnnutzung durch Festlegung geringerer Höhen und Dichten Rechnung tragen.

Im Restgebiet sind mittlere Dichten möglich bzw. eine betrieblichen Erfordernissen Rechnung tragende Höhenentwicklung.

Sonstige Rahmenbedingungen:
Im gesamten Gebiet sollen wohnverträgliche Widmungen festgelegt werden.

Es ist eine Abstandsfläche im Ausmaß einer Tiefe von 20m bis 30m zum Wohngebiet hin von Bebauung freizuhalten.

Standort Nr. 6: Litzelsdorf, Passeggenstraße

Nutzung: vorrangig Wohnen, im Weiler Litzelsdorf auch Landwirtschaft.

Bauliche Entwicklung:

Die bestehenden Baulücken sollen strukturkonform aufgefüllt werden. Im Bereich des Weilers Litzelsdorf bei der Restflächenbebauung Beachtung aktiver Landwirtschaftsbetriebe.

Bauform:

Freistehende Einfamilienhausbebauung, niedrige Dichte, maximal zweigeschossig.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Im Nahbereich zur Landesstraße Lärmsituation beachten.

Entwicklungsbereich 6B:

Entwicklungspotential: ca. 0,8ha

Nutzung: vorrangig Wohnen

Erschließung:

Ringerschließung im Zusammenhang mit möglicher Siedlungsentwicklung weiter östlich beachten.

Bauliche Entwicklung:

Gemäß Plandarstellung.

Vorrangig niedrige Dichten, Beachtung der (talseitigen) Höhenentwicklung der Bebauung. Die Höhe wird mit zwei Geschossen festgelegt.

Westgrenze: Bestehender Weg

Nordgrenze: Im Zuge Erschließungskonzept festlegen.

Standort Nr. 7: Tullnberg

Nutzung: vorrangig Wohnen

Bauliche Entwicklung:

Kontinuierliche Fortführung der Einzelhausstruktur, keine zu hohen Dichten. Begrenzung der Bauhöhen ist vor allem im Nordteil zu beachten.

Entwicklungsbereich 7B: Tullnberg

Entwicklungspotential: ca. 0,55ha

Nutzung: vorrangig Wohnen

Bauliche Entwicklung:

Gemäß Plandarstellung.

Nördliche Siedlungsgrenze kann im Zuge der konkreten Parzellierung der Entwicklungsfläche festgelegt werden.

Niedrige Bebauungsdichten, Beachtung der Bauhöhen (Höhe zwei Geschosse).

Standort Nr. 8: Hofer KG

Nutzung: betriebliche Nutzung

Bauliche Entwicklung:

Gemäß vorherrschender Strukturverhältnisse.

Entwicklungsbereich 8A: Westlich Hofer KG

Entwicklungspotential: ca. 2,1ha

Nutzung: vorrangig betriebliche Nutzung (keine produzierenden Betriebe)

Widmungsvoraussetzungen:

Sicherstellung der Verfügbarkeit.

Bauliche Entwicklung:

Im Randbereich zum Wohnstandort durch geeignete Vorgaben bebauungsstrukturellen Übergang absichern. Siedlungsgrenze im Nordwesten im Zuge des Erschließungskonzeptes festlegen. In diesem Übergangsbereich niedrige Dichte, sonst mittlere Dichte.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Im Grenzbereich zur Taurach Hochwasserabflussbereich berücksichtigen.

Von der Art der Betriebe sind auch handelsorientierte Betriebe der Kategorien Bau-, Möbel sowie Gartenmarkt denkbar, bzw. C&C Märkte.

Konzept Verkehrserschließung.

Standort Nr. 9: Gewerbepark Litzelsdorf

Nutzung: betriebliche Nutzung

Bauliche Entwicklung:
Gemäß vorhandener Strukturverhältnisse.

Entwicklungsbereich 9A: Nordwestlich Taurach Siedlung

Entwicklungspotential: ca. 0,7ha

Nutzung:
Wohnverträgliche betriebliche Nutzung.

Widmungsvoraussetzungen:
Sicherstellung der Verfügbarkeit.

Bauliche Entwicklung:
Mittlere Dichte, Höhen wie nördlich angrenzender Standort 9.
Südliche Siedlungsgrenze ist im Ausmaß von maximal 30m verschiebbar.

Standort Nr. 10: Sägewerk Maier (Reitersäge)

Nutzung: betriebliche Nutzung

Bauliche Entwicklung:
Im Süden zwischen Taurach und Werkskanal soll das hier gewidmete Erweiterte Wohngebiet in Betriebsgebiet umgewidmet werden.
Mittlere Verdichtung.

Standort Nr. 11: Siedlung Taurachweg

Nutzung: vorrangig Wohnen

Bauliche Entwicklung:
Strukturkonforme Bebauung der Entwicklungsflächen.

Sonstige Rahmenbedingungen:
Lärmmäßige Gegebenheiten beachten, Hochwasserabfluss (punktuell betroffen) beachten.

Standort Nr. 12: Widmungssplitter nördlich Campingplatz

Nutzung: Wohnnutzung

Bauliche Entwicklung:
Gemäß vorhandener Strukturverhältnisse.

Standort Nr. 13: Wölting – nördlicher Teil

Nutzung: Landwirtschaft, Wohnen

Bauliche Entwicklung:
Gemäß vorhandener Strukturverhältnisse.

Entwicklungsbereich 13A: Wölting - nördlicher Teil

Entwicklungspotential: ca. 0,3ha

Nutzung: vorrangig Wohnnutzung

Bauliche Entwicklung:
Östliche Siedlungsgrenze entlang des beginnenden Geländeanstieges.
Nördliche Siedlungsgrenze: gemäß Plandarstellung

Niedrige Dichten.
Höhe: Zwei Geschosse, Beachtung gesamtheitlicher Aufschließungsüberlegungen.

Sonstige Rahmenbedingungen:
Schallschutz im Randbereich zur Landesstraße.

Standort Nr. 14: Wölting – südlicher Teil

Entwicklungspotential: ca. 0,15ha

Nutzung: Landwirtschaft, Wohnen

Bauliche Entwicklung:
Gemäß vorhandener Strukturverhältnisse.

Standort Nr. 15: Bereich Mehlhartweg / Lenzenkreuzweg

Nutzung: Gewerbe, Wohnen (gemäß bestehender Nutzung/Widmung)

Bauliche Entwicklung:
Gemäß vorhandener Strukturverhältnisse.

Entwicklungsbereich Nr. 15A: Nördlich des Siedlungsbereiches Mehlhartweg / Lenzenkreuzweg

Entwicklungspotential: ca. 0,5ha

Nutzung: Wohnen

Widmungsvoraussetzung: Baulandsicherung.

Bauliche Entwicklung:
Gemäß Plandarstellung

Bauformen / Dichten:
Niedrige Dichten. Höhe: Zwei Geschosse

Sonstige Rahmenbedingungen:
Berücksichtigung der Gefahrenzonen.
Bachabstand beachten.

Standort Nr. 16: Betriebsstandort Heizwerk

Nutzung: betrieblich

Bauliche Entwicklung:
Gemäß vorhandener Strukturverhältnisse.

Entwicklungsbereich Nr. 16A: nördlich Betriebsstandort Heizwerk

Entwicklungspotential: ca. 1,0ha

Nutzung: betrieblich

Widmungsvoraussetzungen:
Sicherstellung der Verfügbarkeit.

Erschließungskonzept für Gesamtfläche.
Sicherung einer Entwicklungsfläche für das Heizwerk.

Bauliche Entwicklung:

Gemäß Plandarstellung.

Bei gegebener Verfügbarkeit kann auch im Ostteil der Entwicklungsfläche die bauliche Entwicklung bündig mit der landesstraßenangrenzenden Fläche ausgeführt werden.

Dichte: Mittel

Wenn östliche Grundeigentümer mit Widmung einverstanden, Verrohrung des Grabens.

Höhenbeschränkung im Randbereich zur regionalen Grünverbindung.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Eingrünung an Außengrenze Richtung Norden.

Standort Nr. 17: Bereich Tamdi / Lagerhaus

Nutzung:

Vorrangig betriebliche Nutzung (im Bereich des Lagerhausumfeldes wird auch die Möglichkeit für Handelsnutzungen gesehen). Wohnen als Bestandsfunktion.

Bauliche Entwicklung:

Gemäß vorhandener Strukturverhältnisse.

Entwicklungsbereich Nr. 17A: Bereich nördlich und südlich Lagerhaus

Entwicklungspotential: ca. 1,4ha

Nutzung:

Betriebliche Nutzung, im Bereich des Lagerhauses auch die Möglichkeit für Handelsnutzungen.

Widmungsvoraussetzungen:

Sicherstellung der Verfügbarkeit.

Bauliche Entwicklung:

Gemäß Plandarstellung.

Hohe Dichte, Höhenentwicklung: Anpassung an umgebende Bebauung.

Rahmenbedingungen:

Bei der nördlichen Entwicklungsfläche ist im Falle einer Baulandwidmung darauf zu achten, dass die Verkehrserschließung weiter angrenzend Freiflächen gewahrt bleibt.

Entwicklungsbereich Nr. 17B: Lücke zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet nördlich Zinsgasse

Entwicklungspotential: ca. 0,4ha

Nutzung: betriebliche Nutzung

Widmungsvoraussetzungen:
Sicherstellung der Verfügbarkeit.

Bauliche Entwicklung:
Nordgrenze kann nach gegebenem Flächenbedarf variiert werden.
Hohe Verdichtung. Höhen an benachbarte Baugebiete angepasst.

Rahmenbedingungen:
Klärung der Aufschließung, Beachtung der im nördlichen Anschluss noch verbleibenden Freifläche bei Aufschließungsüberlegungen.
Östlich angrenzendes Wohngebiet ist zu beachten.

Standort Nr. 18: Ottingsiedlung / Fötschlau

Nutzung: vorrangig Wohnen

Bauliche Entwicklung:
Gemäß vorhandener Strukturverhältnisse.
Im Süden ist noch eine Weiterentwicklung um eine Parzelle gemäß Plandarstellung möglich.

Standort Nr. 19: Dechantsiedlung

Nutzung:
Nördlicher Teil vorrangig Gewerbe, südlicher Teil vorrangig Wohnen

Bauliche Entwicklung:
Gemäß vorhandener Strukturverhältnisse.

Rahmenbedingungen:
Wahrung der funktionalen Gliederung unterschiedlicher Baulandarten.

Standort Nr. 20: Bereich Mitschiplatz – Krankenhaus

Nutzung:

Zentrumsorientierte Nutzung, Wohnnutzung

Bauliche Entwicklung:

Gemäß vorhandener Strukturverhältnisse.

Standort Nr. 21: Gewerbebereich im Umfeld der Firma Digital Elektronik

Nutzung: vorrangig betriebliche Nutzung

Erschließung:

Verlegung der Johann Kopfmüller Straße ist zu prüfen.

Bauliche Entwicklung:

Gemäß vorhandener Strukturverhältnisse.

Entwicklungsbereich Nr. 21A: Nördlich Firma Digital Elektronik

Entwicklungspotential: ca. 0,5ha

Nutzung: Betriebliche Nutzung, Schaffung zentrumsnaher Parkplätze.

Bauliche Entwicklung:

Gemäß Plandarstellung. Hohe Verdichtung.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Verkehrerschließung im Zusammenhang mit südlich angrenzendem Bereich beachten.

Verbindung von Wöltingerstraße zu Johann Kopfmüller Straße zur Bereinigung der derzeitigen problematischen Einbindung der Wöltingerstraße.

Oberflächenentwässerung, Funktionale Gliederung zu anderen Nutzungen.

Standort Nr. 22: Bereich Landwirtschaftsschule-Görasiedlung-Griesgasse

Nutzung:

Wohnen, Landwirtschaftsschule

Bauliche Entwicklung:

Gemäß vorhandener Strukturverhältnisse.

Entwicklungsbereich Nr. 22A: Görasiedlung Ost

Entwicklungspotential: ca. 0,6ha

Nutzung: vorrangig Wohnen

Erschließung: In Anlehnung an bereits erstelltes Konzept.

Bauliche Entwicklung:

Gemäß Plandarstellung

Niedrige Dichten. Höhen: Zwei Geschosse

Sonstige Rahmenbedingungen:

Berücksichtigung der Heckenstruktur, Eingrünen Siedlungsrand.

Entwicklungsbereich Nr. 22B: Bereich zwischen J. Ehrenreichstraße und Griesgasse

Entwicklungspotential: ca. 0,6ha

Nutzung: vorrangig Wohnnutzung

Bauliche Entwicklung:

Gemäß Plandarstellung

Mittlere Dichten: Höhen entsprechend den angrenzenden Strukturverhältnissen.

Rahmenbedingungen: Beachtung archäolog. Fundhoffnungsgebiet

Standort Nr. 23: Bereich zwischen Griesgasse u. Leißnitzbach bzw. östliche Griesgasse

Nutzung: vorrangig Wohnnutzung

Bauliche Entwicklung:

Gemäß vorhandener Strukturverhältnisse.

Entwicklungsbereich Nr. 23A: Bereich östliche Griesgasse-Süd

Entwicklungspotential: ca. 1,3ha

Nutzung: vorrangig Wohnnutzung

Widmungsvoraussetzungen:

Baulandsicherung

Bauliche Entwicklung:

Gemäß Plandarstellung. Geringe punktuell und auch mittlere Dichte möglich.
Höhen: Zwei Geschosse plus Dachgeschoss.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Berücksichtigung der Gefahrenzonen.

Standort Nr. 24: OrtszentrumNutzung:

Zentrum mit allen entsprechenden Teilfunktionen, wie Handel, Dienstleistungen, Hotellerie, Gastronomie, Wohnen.

Erschließung:

Ausbau der „Durchwegung“.

Bauliche Entwicklung:

Gemäß vorhandener Strukturverhältnisse.

Entwicklungsbereich 24A – westlich Sportzentrum

Entwicklungspotential: ca. 1,8ha

Nutzung:

Vorbehaltsbereich Gemeindeinfrastruktur, Tourismus

Bauliche Entwicklung:

Gemäß Plandarstellung.
Hohe Verdichtung, Höhenentwicklung angelehnt an angrenzende Bebauungsstruktur.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Verkehrslenkung (Anrainerschutz), angrenzendes Ortsbilschutzgebiet.

Entwicklungsbereich 24B: Äußere Schießstattstraße

Entwicklungspotential: ca. 0,6ha

Nutzung:

Vorrangig Wohnen, Sonstige Nutzung (Schaffung zentrumsnaher Parkplätze)

Bauliche Entwicklung:

Gemäß Plandarstellung.

Mittlere Dichte. Höhenentwicklung in Anlehnung an umgebende Bebauung.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Abstandstreifen zur Mur, Hochwasserschutz.

Standort Nr. 25: Bereich Bierdepot

Nutzung: Vorrangig betriebliche Nutzung

Widmungsvoraussetzungen:

Vor einer Umwidmung ist der Bedarf nach einer Baulandausweitung für das Schülerheim zu prüfen.

Bauliche Entwicklung:

Gemäß vorhandener Strukturverhältnisse.

Standort Nr. 26: Bereich Lasabergweg/Glanzweg/Pötschingweg

Nutzung: Wohnen, öffentliche Nutzung

Bauliche Entwicklung:

Gemäß vorhandener Strukturverhältnisse.

Auf Parzelle 879 ist eine bauliche Entwicklung beidseits des Bestandsobjektes möglich. Hang beachten sowie Höhenentwicklung, geringe Dichten.

Rahmenbedingungen:

Eine geologische Baubegleitung ist im Bauverfahren vorzuschreiben.

Ein Bebauungsplan ist aufzustellen.

Entwicklungsbereich Nr. 26A: Südrand der Siedlung am Lasabergweg/Pötschingweg

Entwicklungspotential: ca. 0,7ha

Nutzung: Wohnen

Widmungsvoraussetzungen: Baulandsicherung

Bauliche Entwicklung:

Gemäß Plandarstellung.

Niedrige Dichten, kleinteilige Wohnbebauung, Beachtung der Höhenentwicklung. Widmungen haben immer ausgehend vom Baubestand zu erfolgen.

Sonstige Rahmenbedingungen:
Abstandstreifen zur Mur.

Entwicklungsbereich 26B: Glanzweg

Entwicklungspotential: 0,2ha

Nutzung: Wohnen

Bauliche Entwicklung:
Gemäß Plandarstellung: (eine Baureihe)
Niedrige Dichten, Höhe: Zwei Geschosse

Standort Nr. 27: Kaserne

Nutzung: Sonderstandort Kaserne

Bauliche Entwicklung:
Keinerlei bauliche Entwicklung, ausgenommen einer solchen, die mit der hier bereits bestehenden Nutzung im Zusammenhang steht.

Standort Nr. 29: Kläranlage

Nutzung: Sonderstandort Kläranlage

Standort Nr. 30: Lerchpoint

Nutzung: touristisch

Standort Nr. 31: Haiden

Nutzung: Wohnen

Widmungsvoraussetzungen: Baulandsicherung

Bauliche Entwicklung:

Gemäß Plandarstellung.

Strukturkonforme Bebauung der noch nicht gewidmeten Restflächen.

Standort Nr. 32: Grössingau

Funktion: vorrangig Wohnen

Bauliche Entwicklung:

Gemäß vorhandener Strukturverhältnisse.

Standort Nr. 33: Pöllitz

Nutzung: betrieblich - vorwiegend für produzierende oder verarbeitende Betriebe

Bauliche Entwicklung: Gemäß Plandarstellung

Standort Nr. 34: Burgstall

Nutzung: Wohnen

Bauliche Entwicklung:

Gemäß Plandarstellung.

Niedrige Dichten, Bebauung mit freistehenden Wohnobjekten.

Standort Nr. 35: Sauerfeld Nord (westlich Preberbach)

Nutzung: vorrangig Wohnen

Bauliche Entwicklung:

Gemäß vorhandener Strukturverhältnisse.

Standort Nr. 36: Sauerfeld - Volksschule

Nutzung: Landwirtschaft, Wohnen

Bauliche Entwicklung:

Im Umfeld der Volksschule ist eine Bestandswidmung Dorfgebiet möglich.

Standort Nr. 37: Sauerfeld – südlich der Landesstraße

Nutzung: teilweise Landwirtschaft, vorrangig Wohnen

Bauliche Entwicklung:
Gemäß vorhandener Strukturverhältnisse.

Entwicklungsbereich 37B: Sauerfeld – südlich der Landesstraße

Entwicklungspotential: 0,58ha

Nutzung: vorrangig Wohnnutzung

Erschließung:
Widmungen dürfen gesamtheitliche Erschließungsüberlegungen nicht beeinträchtigen. Dabei sind auch angrenzende noch nicht für eine bauliche Entwicklung vorgesehene Flächen zu berücksichtigen.

Bauliche Entwicklung:
Gemäß Plandarstellung.
Niedrige Dichten, Höhenentwicklung zweigeschossig.

Standort Nr. 38: Seetal – West (südlich Landesstraße)

Nutzung: Landwirtschaft, Wohnen

Bauliche Entwicklung:
Gemäß vorhandener Strukturverhältnisse.

Rahmenbedingungen:
Beachtung aktiver landwirtschaftlicher Betriebe.

Standort Nr. 39: Seetal – West (nördlich Landesstraße)

Nutzung: betrieblich, Wohnen

Bauliche Entwicklung:
Gemäß vorhandener Strukturverhältnisse.

Standort Nr. 40: Seetal Bereich Kirche

Nutzung: vorrangig Wohnnutzung

Bauliche Entwicklung:
Gemäß vorhandener Strukturverhältnisse.

Die vorgesehenen Abrundungen und Auffüllungen haben unter Berücksichtigung von landwirtschaftlicher Nutzung zu erfolgen. Weiters sind auch die Sichtbeziehungen zur Kirche zu beachten, die Kirche ist am Westrand des Standortes freigestellt zu erhalten
Kleinteilige Wohnbebauung unter Beachtung der bestehenden Bebauungsstrukturen.

Standort Nr. 41: Siedlungssplitter östlich von Seetal

Nutzung: Wohnen

Bauliche Entwicklung:
Gemäß vorhandener Strukturverhältnisse.

Standort Nr. 42: Prebersee

Nutzung: touristischer Sonderstandort

Für den Bereich Prebersee, welcher nicht nur ein Fremdenverkehrs-, Freizeit- und Erholungsstandort von gemeindlichem sondern auch von regionalem Interesse ist, sieht die Gemeinde die künftige Entwicklung keinesfalls in Richtung eines zusätzlichen Massentourismus sondern eher in einer höherwertigeren und zugleich schonenderen Nutzung.

Bei touristischen Widmungen (ausgenommen Sonderflächenausweisungen für bestehende Nutzungen) ist eine Präzisierung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes vorzunehmen.

Eine Bestandssicherung bzw. geringfügige Erweiterung für das Objekt Ludl am Westufer ist möglich.