



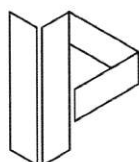
Gemeinde Niederwölz

Örtliches Entwicklungskonzept 4.00 | Entwurf

Verordnung | Erläuterungsbericht | Strategische Umweltprüfung

GZ: RO-614-13/4.00 ÖEK

Auflage von 27.10.2025 bis 22.12.2025



Interplan.
Ziviltechniker

BESCHLUSSVORLAGE

Auftraggeber Gemeinde Niederwölz
Am Amtplatz 5
8831 Niederwölz

Auftragnehmer Interplan ZT GmbH
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, MSc
BM DI Hans-Jürgen Eberdorfer
Barbara Straßer BSc

Graz – Niederwölz
Ausfertigung im September 2025

Abkürzungsverzeichnis

ÖEK	Örtliches Entwicklungskonzept
FWP	Flächenwidmungsplan
BPL	Bebauungsplan
REPRO	Regionales Entwicklungsprogramm
SAPRO	Sachprogramm des Landes Steiermark
KG	Katastralgemeinde
Gst.	Grundstück
Tfl.	Teilfläche (eines Grundstückes)
u.a.	unter anderen
u.ä.	und ähnliche(s)
Vgl.	vergleiche hierzu
s.a.	siehe auch
BGBL. / LGBL. Nr.	Bundes- / Landesgesetzblatt Nummer
idF / idgF	in der Fassung / in der geltenden Fassung
iVm	in Verbindung mit
iS	im Sinne des/der
Z	Ziffer/Zahl
lit	Literatur

GZ	Geschäftszahl
StROG	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 LGBL. Nr. 49/2010 idgF
Stmk. BauG	Steiermärkisches Baugesetz 1995 LGBL. Nr. 59/1995 idgF
BBD-VO 1993	Bebauungsdichteverordnung 1993 LGBL. Nr. 38/1993 idgF
Stmk. GemO 1967	Steiermärkische Gemeindeordnung 1967 LGBL. Nr. 115/1967 idgF

Termine des Verfahrens

Kundmachung des Bürgermeisters zur Einbringung von Planungsinteressen gemäß § 42 (2) StROG	vom	15.07.2024 und 17.12.2024	GZ: 03/GR/2024
--	-----	---------------------------------	----------------

Frist für die Abgabe von Planungsinteressen	von	01.08.2024	bis	30.09.2024 und
	von	02.01.2025	bis	28.02.2025 27.02.2025

Beschluss über die Durchführung der Revision gemäß § 42 (5) StROG	vom	19.09.2025	GZ: 05/GR/2025
---	-----	------------	----------------

Auflagebeschluss des Gemeinderates gemäß § 24 (1) StROG idF LGBL 68/2025	vom	19.09.2025	GZ: 05/GR/2025
---	-----	------------	----------------

Auflage	von	27.10.2025	bis	22.12.2025
---------	-----	------------	-----	------------

Öffentliche Versammlung gemäß § 24 (5) StROG	am	17.11.2025
---	----	------------

Beschlussfassung des Gemeinderates über die Einwendungen	vom	GZ:
---	-----	-----

Beschluss des Gemeinderates gemäß § 24 (6) StROG	vom	GZ:
---	-----	-----

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

Genehmigungsbescheid gemäß § 24 (12) StROG	von	bis
---	-----	-----

Kundmachung gemäß § 24 (13) StROG	von	bis
--------------------------------------	-----	-----

Rechtskraft	mit
-------------	-----

Inhalt

VORWORT	11
KURZFASSUNG	13
VERORDNUNG	17
§ 1 Bestandteile und Verfasser	17
§ 2 Festlegungen	18
(1) Detailabgrenzung überörtlicher Festlegungen	18
(2) Räumlich funktionelle Gliederung	18
(3) Entwicklungsgrenzen	20
(4) Teilräume und Entwicklungsprioritäten	21
§ 3 Raumbezogene Ziele und Maßnahmen	23
(1) Ziele	23
(2) Maßnahmen	25
§ 4 Räumliches Leitbild	26
§ 5 Inkrafttreten und Außerkrafttreten	26
ERLÄUTERUNGSBERICHT	29
Zusammenfassung der räumlichen Bestandsaufnahme	29
ÜBERÖRTLICHE FESTLEGUNGEN	31
Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Landesentwicklungsleitbild (LEB)	31
Regionales Entwicklungsprogramm (REPRO)	32
ÖRTLICHE FESTLEGUNGEN	39
SACHBEREICHE	43
Naturraum und Umwelt	45
Topografie und Landschaftsraum	45
Naturräumliche Schutzgebiete	47
Gewässer und Gefährdungen	48
Klima	52
Luft	56
Lärm	57
Wirtschaft	59
Arbeitsmarkt und Beschäftigung	60
Land- und Forstwirtschaft	61
Industrie und Gewerbe	62
Handel und Dienstleistungen	64
Tourismus	65
Infrastruktur	67
Mobilität und Verkehr	67
Energie	70
Versorgung und Entsorgung	71
Bildung und Kultur	73
Sport und Freizeit	74

Soziale Einrichtungen und Zivilschutz	75
Bevölkerung und Siedlungsentwicklung	77
Bevölkerung und Demografie	77
Siedlungsentwicklung	83
Wohnbau – Bedarfsprognose	90
SACHBEREICHSKONZEPT ENERGIE	93
Bestandsanalyse Energieverbrauch	94
Standorträume für Fernwärme	96
Standorträume für energiesparende Mobilität	98
Solar- und Photovoltaikanlagen	99
UMWELTPRÜFUNG	105
Screening (SUP-Prüfschritte 1 u. 2)	105
Zusammenfassung	111
Umwelterheblichkeitsprüfung (SUP-Prüfschritt 3)	113
ÄNDERUNGEN IM VERGLEICH	121
VERZEICHNISSE	123
Beurteilung von Örtlichen Siedlungsschwerpunkten	127
Örtliches Entwicklungskonzept 4.00 (Ausschnitte)	129
Portfolio energiemosaik.at	131
Umweltberichte	133

BESCHLUSSVORLAGE

Vorwort

Im Rahmen der Revision der Örtlichen Raumplanung der Gemeinde Niederwölz wird das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) einer Überarbeitung unterzogen.

Diese Überarbeitung ist aufgrund von geänderten fachlichen wie auch rechtlichen Planungsvoraussetzungen (u.a. Anpassung an Novellierungen des StROG) sowie auch von geänderten Zielsetzungen der Region (Regionales Entwicklungsprogramm Obersteiermark West, REPRO 2016) und der Gemeinde Niederwölz erforderlich.

Die Planung berücksichtigt die aktuellen rechtlichen Grundlagen, insbesondere das Stmk. Raumordnungsgesetz 2010, die aufgrund dessen erlassenen Sach- und Entwicklungsprogramme der Stmk. Landesregierung sowie die überörtlichen Festlegungen für die Region Obersteiermark West (REPRO 2016). Des Weiteren haben sich seit der letztmaligen Revision die fachlichen und umweltpolitischen Herausforderungen verändert und verdichtet, sodass eine neue Planung auf diesen Herausforderungen mit neuen Lösungen reagieren muss.

Ein Kernstück des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und damit der strategischen Planung der Gemeinde ist der Entwicklungsplan, der auf Grundlage von Orthofotos erstellt wurde. Die Inhalte des Entwicklungsplanes (funktionelle Gliederung, Entwicklungspotentiale und Entwicklungsgrenzen) und die unmittelbar raumbezogenen Ziele und Maßnahmen für die gesamte Gemeinde im Allgemeinen und deren Teilräume im Speziellen werden verordnet.

Der Erläuterungsbericht gliedert sich in die Zusammenfassung der Bestandsaufnahme (Nutzungen, Funktionen, naturräumliche Gegebenheiten), in die Erläuterungen zum Entwicklungsplan (Begründungen zu Detailabgrenzungen, Entwicklungsgrenzen und -bereichen) und in die Sachbereiche. In den Sachbereichen (Umwelt und Naturraum, Wirtschaft, Infrastruktur, Bevölkerung und Siedlungsentwicklung) werden auf Grundlage entsprechender Analysen die Zielsetzungen und Maßnahmenbündel der Gemeinde als Leitlinien festgeschrieben. Teil der Erläuterungen ist auch ein Sachbereichskonzept Energie gemäß § 22 (8) StROG, in dem Standorträume für Fernwärmeversorgung sowie Standorträume für energiesparende Mobilität ermittelt werden. Im Kapitel „Strategische Umweltprüfung“ wird nachgewiesen, dass die Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht nicht erforderlich ist.

Das Örtliche Entwicklungskonzept bildet die wesentliche fachliche Grundlage für den Flächenwidmungsplan und beinhaltet zugleich Begründungen für die getroffenen Planungsentscheidungen des Gemeinderates.

Kurzfassung

Die Gemeinde Niederwölz (Gemeindenummer 61413) umfasst eine Fläche von rund 10,3 km² und liegt im Westen des Bezirkes Murau. Sie grenzt im Norden an die Stadtgemeinde Oberwölz, im Westen und Süden an die Gemeinde Teufenbach-Katsch sowie im Osten an die Marktgemeinde Scheifling. Die Gemeinde Niederwölz umfasst lediglich die gleichnamige Katastralgemeinde Niederwölz, ist landschaftsräumlich zwischen den Seetaler Alpen und den Wölzer Tauern gelegen und ist dem Oberen Murtal zugehörig.

Im Regionalen Entwicklungsprogramm (REPRO) der Planungsregion Obersteiermark West ist der zentrale Siedlungsbereich der Gemeinde als überörtlicher Siedlungsschwerpunkt festgelegt. Der Ortsteil Niederwölz bildet gemäß ÖEK 4.00 diesen überörtlichen Siedlungsschwerpunkt. Dieser zentrale Entwicklungsbereich deckt insbesondere die Zentrums-, Wohn-, Gewerbe- und Landwirtschaftsfunktionen ab.

Die Gemeinde ist gemäß REPRO in drei Landschaftsteilräume gegliedert. Der Talboden entlang der Mur im Südosten der Gemeinde ist gemäß REPRO dem Landschaftsteilraum „Grünlandgeprägte Becken, Passlandschaften und inneralpine Täler“ zugehörig. Teilbereiche entlang des Tals des Wölzerbaches sowie gehören dem Teilraum „Grünlandgeprägtes Bergland“ an. Das restliche überwiegend bewaldete Gemeindegebiet kann demgemäß dem „Forstwirtschaftlich geprägten Bergland“ zugeordnet werden. In der Vorrangzonenkarte des REPRO Obersteiermark West sind im südöstlichen Bereich der Gemeinde neben den Grünzonen der Mur-Auen auch landwirtschaftliche Vorrangzonen ausgewiesen.

Die landwirtschaftliche Nutzung im fruchtbaren Talboden entlang der Mur und des Wölzerbaches sowie deren Hochwassergefährdungsbereiche führten zu einer Konzentration der Siedlungsstruktur entlang des westlichen und südwestlichen Bereiches des am Talausgang gelegenen Hügels „In der Glanzen“.

Niederwölz verfügt selbst über eine geringe Ausstattung mit Versorgungs- und Dienstleistungsinfrastruktur, die in hoher Güte jedoch im rd. 20 km östlich gelegenen Regionalen Zentrum, der Stadt Judenburg, gegeben ist.

Wichtige Entwicklungsziele der Gemeinde Niederwölz sind:

- Stabilisierung und leichte Steigerung der Bevölkerungszahl auf rd. 620 Einwohnerinnen und Einwohner bis 2037.
- Stärkung der Funktion als Wohnsitz- und familienfreundliche Gemeinde durch Bereitstellung von ausreichenden und auch verfügbaren Flächen für Wohnbauland und Schaffung von Voraussetzungen für verdichtete Wohnformen an geeigneten Standorten. Steigerung der Lebensqualität durch Wohnumfeldverbesserungen.
- Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Sicherung von Flächen in geeigneter Lage für Betriebsansiedelungen. Sicherung der Standorte, der Erweiterungsmöglichkeiten sowie der Funktions- und Leistungsfähigkeit der örtlichen Industrie- und Gewerbe-, sowie Handelsbetriebe und Unternehmen. Vermeidung und Minimierung von Nutzungskonflikten.
- Schutz und Förderung der landwirtschaftlichen Betriebe, Vermeidung der Konflikte zwischen Wohnen und landwirtschaftlicher Tätigkeit, insbesondere der Nutztierhaltung in Stallungen.
- Gestaltung des Gemeindegebietes im Sinne einer nachhaltigen, möglichst effizienten und sparsamen Nutzung von Grund und Boden.
- Erhaltung der qualitätvollen Verschränkung von Naturraum und Siedlungsgebiet. Sicherung von Grünzügen auch im Hauptsiedlungsgebiet.

BESCHLUSSVORLAGE

Umweltrelevanz der Planung

Eine Strategische Umweltprüfung gemäß § 4 StROG wurde für alle Änderungsbereiche in der erforderlichen Tiefe durchgeführt. In den einzelnen Teilräumen besteht für die Änderungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes keine Erforderlichkeit, eine vollständige Umweltprüfung mit Umweltbericht iS des § 5 StROG durchzuführen.

Die Zielsetzungen des Übereinkommens zum Schutz der Alpen (Alpenkonvention; Stammfassung BGBl. 477/1995) werden berücksichtigt.

Verordnung

BESCHLUSSVORLAGE

Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde Niederwölz vom 19.09.2025, mit der das Örtliche Entwicklungskonzept 4.00 für das Gebiet der Gemeinde Niederwölz (Gemeindenummer 61413) erlassen wird.

Aufgrund der §§ 21 und 24 (6) StROG idF LGBL 68/2025 wird verordnet:

§ 1 Bestandteile und Verfasser

Das Örtliche Entwicklungskonzept 4.00, verfasst von der Interplan ZT GmbH, vertreten durch Arch. DI Günter Reissner MSc, besteht aus:

- Wortlaut der Verordnung,
- Zeichnerische Darstellung (Entwicklungsplan) im Maßstab 1:10.000, A3-Mappenblätter mit GZ: RO-614-13/4.00 ÖEP mit Plandatum 19.09.2025,
- Deckplan zum Räumlichen Leitbild L1 im Maßstab 1:5.000, GZ: RO-614-13/4.00 ÖEP DP L1 mit Plandatum 10.07.2025.

BESCHLUSSVORLAGE

Hinweis: Dem Örtlichen Entwicklungskonzept sind insbesondere beigefügt:

- Zeichnerische Darstellung des Differenzplanes im Maßstab 1:10.000, GZ: RO-614-13/1.00 ÖEP DIFF mit Plandatum 19.09.2025.
- Deckpläne zur Zentrumszone im Maßstab 1:5.000, GZ: RO-614-13/1.00 ÖEP DP ZZ mit Plandatum 19.09.2025.
- Erläuterungsbericht inkl. Sachbereichskonzept Energie,
- Strategische Umweltprüfung inkl. Umwelterheblichkeitsprüfungen.

§ 2 Festlegungen

(1) Detailabgrenzung überörtlicher Festlegungen

1. Gemeindefunktionen

Der zentrale Siedlungsbereich ist im Regionalen Entwicklungsprogramm für die Region Obersteiermark West (REPRO) als überörtlicher Siedlungsschwerpunkt festgelegt. Dieser umfasst den im Örtlichen Entwicklungsplan abgegrenzten Teilraum A „Niederwölz“, der sich in mehrere Bereiche beiderseits der Landesstraße B75 – Glattjoch Straße gliedert. Die konkrete Abgrenzung im Entwicklungsplan erfolgt anhand von Entwicklungsgrenzen. Potentiale im Bereich von relativen Entwicklungsgrenzen sind Teil des Siedlungsschwerpunktes.

2. Landschaftsräumliche Einheiten (Teilräume) und Vorrangzonen

Die Grenzlinien der landschaftsräumliche Einheiten (Teilräume) und Vorrangzonen des REPRO werden in der zeichnerischen Darstellung des Differenzplanes ersichtlich gemacht und in unmittelbarem Anschluss an bauliche Entwicklungsbereiche unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten kleinräumig angepasst.

BESCHLUSSVORLAGE

(2) Räumlich funktionelle Gliederung

1. Örtliche Siedlungsschwerpunkte

Zusätzlich zum überörtlichen Siedlungsschwerpunkt werden als örtliche Siedlungsschwerpunkte festgelegt:

- Teilraum B „Gewerbegebiet“,
- Teilraum C „Ostsiedlung“

Die Abgrenzung erfolgt im Entwicklungsplan anhand von Entwicklungsgrenzen. Potentiale im Bereich von relativen Entwicklungsgrenzen sind Teil des jeweiligen Siedlungsschwerpunktes.

2. Örtliche Funktionen

Die örtlichen Funktionen sind im Entwicklungsplan anhand von Gebieten für bauliche Entwicklung festgelegt („ÖEK-Entwicklungsbereiche“).

In den Gebieten für bauliche Entwicklung ist im Flächenwidmungsplan die Festlegung der nachstehenden Baugebiete zulässig. Bei Funktionsüberlagerungen ist die Festlegung aller angeführten Baugebietsarten zulässig. Bei Überschreitung einer relativen Entwicklungsgrenze durch eine

Baulandfestlegung können die im Bereich der Entwicklungsgrenze zulässigen Baugebiete festgelegt werden.

Gebiet mit baulicher Entwicklung gem. Entwicklungsplan 4.00	Im FWP zulässige Baugebiete gem. § 30 StROG 2010
Wohnen	Reines Wohngebiet (WR) Allgemeines Wohngebiet (WA)
Zentrum	Kerngebiet (KG)
Industrie und Gewerbe	Gewerbegebiet (GG) Industriegebiet 1 (I1) Industriegebiet 2 (I2)*
landwirtschaftlich geprägte Siedlungsgebiete	Dorfgebiet (DO) <u>Innerhalb von Geruchszonen des FWP zusätzlich Fortführung von Bestandsbauland als Sanierungs- oder Aufschließungsgebiet:</u> Reines Wohngebiet (WR) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die jeweilige Festlegung hat sich an den angrenzenden Baugebietsarten zu orientieren und ist im Sinne einer gebietsweisen Ausweisung von Bauland vorzunehmen. Die Vermeidung von gegenseitigen Beeinträchtigungen und Nutzungskonflikten ist sicherzustellen.

In den Gebieten für bauliche Entwicklung ist im Flächenwidmungsplan darüber hinaus die Festlegung all jener Sondernutzungen im Freiland und Verkehrsflächen zulässig, die dem Charakter der festgelegten örtlichen Funktion nicht widersprechen bzw. die diese Funktion ergänzen.

3. Örtliche Vorrangzonen/Eignungszonen

Die im Entwicklungsplan festgelegten örtlichen Vorrangzonen/Eignungszonen bilden die Grundlage für die Festlegung von Sondernutzungen im Freiland (ausgenommen Auffüllungsgebiete) und von Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr im Flächenwidmungsplan mit einer jeweiligen Größe von mehr als 3.000 m².

4. Zentrumszone

Als Zentrumszone gemäß § 22 (5) StROG wird folgender Bereiche im örtlichen Siedlungsschwerpunkt festgelegt:

- Zentrumszone „Niederwölz“ im Teilraum A,

Die jeweilige Abgrenzung erfolgt in Deckplänen zu Zentrumszonen und wird zusätzlich im Entwicklungsplan ersichtlich gemacht.

5. Flächen, für die keine Geruchszonen auszuweisen sind

Gemäß § 22 (6) Z.1 StROG wird festgelegt, dass für Flächen mit einem Abstand von mind. 500 m zu absoluten bzw. mind. 540 m zu relativen Entwicklungsgrenzen des Entwicklungsplanes keine Geruchszonen gemäß § 27 (1) und (2) StROG auszuweisen sind.

(3) Entwicklungsgrenzen

1. Absolute Entwicklungsgrenzen

Absolute Entwicklungsgrenzen werden gemäß der PZVO 2016 festgelegt und dürfen durch Baulandfestlegungen nicht überschritten werden.

2. Relative Entwicklungsgrenzen

Relative Entwicklungsgrenzen werden gemäß der PZVO 2016 festgelegt und dürfen durch Baulandfestlegungen im Ausmaß einer ortsüblichen Bauplatztiefe (ca. 30-40 m) überschritten werden.

BESCHLUSSVORLAGE

(4) Teilräume und Entwicklungsprioritäten

Teilraum A	Niederwölz
------------	------------

Überörtlicher Siedlungsschwerpunkt gemäß REPRO.
 Entwicklungsbereich hoher Priorität.
 Kein Überörtlicher Siedlungsschwerpunkt im nördlichen Bereich.

Teilraumbezogene Ziele

Stärkung der Funktionen des Überörtlicher Siedlungsschwerpunktes, insbesondere des Wohn-, Arbeits-, Schul-, Handels- und Gewerbestandortes.

Funktionelle Stärkung, Aufwertung und Belebung des Ortskerns zur Vermeidung von Leerstand. Sicherstellung der Funktions- und Leistungsfähigkeit der örtlichen Einrichtungen und Betriebe sowie deren Entwicklungsmöglichkeiten. Vermeidung und Minimierung von Konflikten zwischen unterschiedlichen Nutzungen (v.a. zwischen Wohnen und Landwirtschaft bzw. Gewerbe).

Nutzung von Baulandreserven (Auffüllung), Abrundung und maßvolle Verdichtung sowie im Anlassfall auch Erweiterung. Der Teilraum ist Zielgebiet für Geschoßwohnbauten und „Eigenheime in der Gruppe“.

Herstellung eines gegliederten Siedlungskörpers unter Berücksichtigung der Gefährdungs- und Immissionslage sowie der stabilen Nutzungsabsichten innerhalb der Planungsperiode. Strukturerneuerung und Wohnumfeldverbesserung nach Erfordernis und Möglichkeit.

Bauliche Entwicklung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im zwei- oder dreiseitigen Baulandeinschluss, Baulandrückführungen an den Siedlungsrändern im Anlassfall.

Nachhaltige und zweckmäßige Strukturierung des Siedlungsgebietes sowie Verbesserung der Durchwegung und des öffentlichen Wegnetzes. Strukturerneuerung und Wohnumfeldverbesserung nach Erfordernis und Möglichkeit. Verbesserung des Hochwasser- und Lärmschutzes nach Möglichkeit.

Teilraum B	Gewerbegebiet
------------	---------------

Örtlicher Siedlungsschwerpunkt
 Entwicklungsbereich hoher Priorität.

Ziele

Nutzung von Baulandreserven (Auffüllung) und Abrundung im Anlassfall auch durch kleinräumige Erweiterung. Entwicklung des Industrie- und Gewerbestandortes, Sicherstellung der Funktions- und Leistungsfähigkeit der ansässigen Betriebe und Beachtung einer Ausreichenden Durchgrünung und der landschaftsräumlichen Qualität.

Teilraum C	Ostsiedlung
------------	-------------

Örtlicher Siedlungsschwerpunkt.
Entwicklungsbereich hoher Priorität.
Kein Örtlicher Siedlungsschwerpunkt im östlichen Bereich.

Ziele

Nutzung von Baulandreserven (Auffüllung), Abrundung und Erweiterung im Anlassfall und unter Berücksichtigung der landschaftsräumlichen Qualität. Herstellung eines funktional gegliederten Siedlungskörpers. Vermeidung von Nutzungskonflikten und Verbesserung des Lärmschutzes nach Möglichkeit. Entwicklung des Industrie- und Gewerbestandes unter Beachtung einer Ausreichenden Durchgrünung und der landschaftsräumlichen Qualität.

Teilraum D	Römerstraße
------------	-------------

Entwicklungsbereich geringer Priorität

Ziele

Sicherstellung der Aufschließung und Bestandsnutzungen.

BESCHLUSSVORLAGE

§ 3 Raumbezogene Ziele und Maßnahmen

(1) Ziele

Als Entwicklungsziele gemäß § 21 (1) StROG werden festgelegt:

- ☐ Gestaltung des Gemeindegebietes im Sinne einer nachhaltigen, möglichst effizienten und sparsamen Nutzung von Grund und Boden.
- ☐ Konzentration der Siedlungsentwicklung auf den Überörtlichen und die Örtlichen Siedlungsschwerpunkte.
- ☐ Erhaltung der qualitätvollen Verschränkung von Naturraum und Siedlungsgebiet. Sicherung von Grünzügen auch im Hauptsiedlungsgebiet.
- ☐ Stärkung der Funktion als Wohnsitz- und familienfreundliche Gemeinde durch Bereitstellung von ausreichenden und auch verfügbaren Flächen für Wohnbauland und Schaffung von Voraussetzungen für verdichtete Wohnformen an geeigneten Standorten. Steigerung der Lebensqualität durch Wohnumfeldverbesserungen.
- ☐ Vorrangig Nutzung von Baulandreserven. Zusätzlich auch bedarfsorientierte Festlegung von Bauland im Anlassfall unter Bedachtnahme auf die verordneten Entwicklungs- und Umweltziele.
- ☐ Berücksichtigung der Gebietscharakteristik bei der Erweiterung und Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete. Gestalterische Aufwertung der Baugebiete. Behutsame Einfügung neuer Bebauung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.
- ☐ Stabilisierung und leichte Steigerung der Bevölkerungszahl auf rd. 620 Einwohnerinnen und Einwohner bis 2037.
- ☐ Siedlungsentwicklung unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit, auch unter Berücksichtigung der Energieraumplanung (zB Sachprogramme des Landes). Schonender Gebrauch der natürlichen Ressourcen, Herstellung stabiler sozialer und wirtschaftlicher Systeme und vorrangige Entwicklung entlang der Infrastrukturlinien und -netze.
- ☐ Schutz und Förderung der landwirtschaftlichen Betriebe, Vermeidung der Konflikte zwischen Wohnen und landwirtschaftlicher Tätigkeit, insbesondere der Nutztierhaltung in Stallungen.
- ☐ Sicherung der Standorte, der Erweiterungsmöglichkeiten sowie der Funktions- und Leistungsfähigkeit der örtlichen Industrie- und Gewerbe-, sowie Handelsbetriebe und Unternehmen. Vermeidung und Minimierung von Nutzungskonflikten. Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Flächen in geeigneter Lage sind für Betriebsansiedelungen zu sichern.
- ☐ Ausbau von erneuerbaren Energieformen auf Grundlage eines entsprechenden Sachbereichskonzeptes.

□ Besondere Ziele zu Festlegungen für Solar- und Photovoltaikfreiflächenanlagen iS des § 22 (8) StROG:

- (1) Festlegungen für Solar- und Photovoltaikfreiflächenanlagen sowie die Errichtung der Anlagen sollen unter Berücksichtigung der allgemeinen Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes, der sparsamen und sorgsamem Verwendung der natürlichen Ressourcen sowie der weit gehenden Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen erfolgen.
- (2) Auf den Erhalt der Funktionsfähigkeit von naturräumlichen Schutzgebieten und Lebensraumkorridoren ist besonders Bedacht zu nehmen.
- (3) Boden mit hoher bis sehr hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit gemäß dem GIS Stmk.-Datensatz „Bodenfunktionsbewertung“ (hochwertiges Ackerland) soll grundsätzlich auch von Solar- und Photovoltaikfreiflächenanlagen freigehalten werden, um die Qualität der natürlichen Lebensgrundlagen zu erhalten bzw. nachhaltig zu verbessern. Allenfalls wäre eine Mehrfachnutzung in Form von Agri-PV-Anlagen anzustreben.
- (4) In der nachgeordneten örtlichen Raumplanung soll zur Sicherstellung eines sparsamen Flächenverbrauches darauf geachtet werden, dass unbebaute Bauplätze im Bauland nicht ausschließlich mit Solar- und Photovoltaikfreiflächenanlagen bebaut werden und die Errichtung von sonstigen widmungskonformen Bauwerken nicht verhindert oder wesentlich erschwert wird (zB durch beschränkende oder gestaltungsbezogene Festlegungen im Flächenwidmungsplan oder in Bebauungsplänen).
- (5) Gemeindeweite Kriterien für die Festlegung von Eignungszonen für Solar- und Photovoltaikfreiflächenanlagen bzw. von Freihaltezonen und für die Eignung im konkreten Einzelfall (Begründung bzw. Abwägung im Zuge der jeweiligen Festlegung):
 - Auf Flächen innerhalb eines Bereiches von 150 m nördlich entlang der Hauptverkehrsachse B96 ist ein besonderes Augenmerk auf die Wahrung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes und den Erhalt zusammenhängend unbebauter Flächen zu legen.
 - Bevorzugt sollen für Solar- und Photovoltaikfreiflächenanlagen Flächen verwendet werden, die keine oder unerhebliche Beeinträchtigungen des Hauptsiedlungsgebietes, der Hauptverkehrslinien sowie der Hauptnahrholungsgebiete bzw. des besonders qualitätvollen Natur- und Kulturlandschaftsraumes bewirken). Bei der Standortwahl sollen insbesondere versiegelte und vorbelastete Flächen berücksichtigt werden.
 - Nachgeordnet sollen für Solar- und Photovoltaikfreiflächenanlagen Flächen verwendet werden, die die o.a. Voraussetzungen hinreichend erfüllen, aufgrund der Standortgunst jedoch auch eine höherwertige Nutzungsmöglichkeit bieten (zB bislang unbebaute Baugebiete oder Potentialflächen für die Siedlungsentwicklung). Allenfalls ist eine Mehrfachnutzung anzustreben.

(2) Maßnahmen

1. Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der demografischen Prognosen und auf Grundlage der im ÖEK und Entwicklungsplan festgelegten Nutzungen und Prioritäten. Abstimmung der Festlegungen des Flächenwidmungsplanes auf die Entwicklungszeile des ÖEK.
2. Festlegung von Entwicklungsgrenzen und -bereichen zur zielgerichteten Steuerung der baulichen Entwicklung und zur Vermeidung von Zersiedelung.
3. Festlegung von Eignungszonen für Veranstaltungs-, Sport- und Erholungszwecke, öffentliche Anlagen, zur Ver- und Entsorgung udgl. im Anlassfall und unter Berücksichtigung der natur- und landschaftsräumlichen Qualitäten.
4. Bedarfsorientierte Festlegung von Bauland im Anlassfall unter Bedachtnahme auf die verordneten Entwicklungsziele. Vorrangige Nutzung von Baulandreserven.
5. Setzen von geeigneten Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik zur Sicherstellung der Nutzung von Baulandreserven und Bebauung: Grundsätzlich Befristung von unbebautem Bauland mit Leistung einer Raumordnungsabgabe bei fruchtlosem Ablauf der fünfjährigen Frist. Alternativ auch Abschluss von privatwirtschaftlichen Maßnahmen insbesondere bei nachweislichem Eigenbedarf.
6. 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 unzweckmäßigen Bebauungsplänen.
7. Sicherstellung einer angemessenen Grünausstattung und Bepflanzung, einer maßvollen Bodenversiegelung sowie einer Mehrfachnutzung auf Dachflächen (zB ergänzende PV-Nutzung oder Ausgleichsflächen) insbesondere durch Festlegungen in Bebauungsplänen.
8. Standörtliche und betriebliche Absicherung für Industrie-/Gewerbe- und Handelsbetriebe sowie Versorgungs-, Dienstleistungs-, Bildungs- und Kultureinrichtungen.
9. Standörtliche und betriebliche Absicherung von landwirtschaftlichen bzw. tierhaltenden Betrieben innerhalb von Entwicklungsgrenzen und in deren Nahebereichen u.a. durch Ersichtlichmachung von Geruchszonen.
10. Verbesserung des Wohnumfeldes: Beachtung des Prinzips der barrierefreien Gestaltung des öffentlichen Raumes und Sicherung der Zugänglichkeit öffentlicher und privater Dienstleistungen und Einrichtungen. Herstellung und Sicherung fußläufiger Erreichbarkeiten durch konzentrierte Siedlungsentwicklung, Verdichtung und Durchwegung.
11. Fortführung und Intensivierung der Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden und regionalen Akteuren bzw. Verbänden.

§ 4 Räumliches Leitbild

gemäß § 22 (7) StROG für einen Teilbereich des Gemeindegebietes.

L1 „Gewerbegebiet Ostsiedlung“

für das Gebiet baulicher Entwicklung mit der Funktion Industrie, Gewerbe im Teilraum C „Ostsiedlung“ gemäß der Abgrenzung im Deckplan zum Räumlichen Leitbild L1:

Zur Sicherstellung der landschaftsräumlichen Einfassung der Fläche sind entlang der B96 und entlang der westlichen Entwicklungsgrenze begleitende Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft wirksam als Sichtabschirmung zum zu erhalten und zu pflegen. Baum- und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen in Baumschulqualität auszuführen.

§ 5 Inkrafttreten und Außerkrafttreten

- (1) Das Örtlich Entwicklungskonzept 4.00 der Gemeinde Niederwölz tritt nach Genehmigung durch die Landesregierung mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.
- (2) Zugleich tritt das Örtliche Entwicklungskonzept 3.00 inklusive aller Anpassungen, Änderungen und Ergänzungen außer Kraft.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister

  
(Albert Brunner)