

STADTGEMEINDE MÜRZZUSCHLAG

# ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT 1.0

## VERORDNUNG

ENTWURF

Auflage vom Gemeinderat beschlossen am ....., GZ: .....

Kundmachung am .....

Auflage vom ..... bis .....

Für den Gemeinderat  
Der Bürgermeister



FRANZ RADASCHITZ – INGENIEURBÜRO FÜR RAUMPLANUNG & RAUMORDNUNG  
8010 GRAZ, FRANZISKANERPLATZ 10/II TEL 0316 / 82 71 77, FAX 0316 / 827177-13

**Inhaltsverzeichnis**

KURZFASSUNG .....	1
VERORDNUNG .....	4
§ 1 Umfang und Inhalt .....	4
§ 2 Plangrundlage, Verfasser .....	4
§ 3 Festlegungen des Entwicklungsplanes .....	5
§ 4 Raumbezogene Ziele und Maßnahmen .....	10
§ 5 Inkrafttreten, Außerkrafttreten .....	14
ANHANG: Deckplan Siedlungsschwerpunkte.....	15
 ERLÄUTERUNGEN .....	16
1. Veränderungen im Vergleich .....	17
2. Zusammenfassung der räumlichen Bestandsaufnahme .....	44
3. Erläuterungen zum Entwicklungsplan.....	52
4. Sachbereiche .....	70
5. Strategische Umweltprüfung .....	78
7. Quellenverzeichnis .....	91
8. Verfahrensablauf .....	92
 ANHANG .....	93

## KURZFASSUNG

### Gemeindedaten

- Stadtgemeinde Mürzzuschlag, Gemeinde-Nr. 62143, politischer Bezirk Bruck-Mürzzuschlag
- Einwohner (Jänner 2020): 8.347
- Größe: 51,4 km<sup>2</sup>
- Katastralgemeinden: Auersbach, KG-Nr. 60502, Fläche 9,5 km<sup>2</sup>  
Eichhornthal, KG-Nr. 60503, Fläche 5,1 km<sup>2</sup>  
Ganz, KG-Nr. 60507, Fläche 7,5 km<sup>2</sup>  
Lambach, KG-Nr. 60511, Fläche 3,4 km<sup>2</sup>  
Mürzzuschlag, KG-Nr. 60517, Fläche 19,2 km<sup>2</sup>  
Schöneben-Ganz, KG-Nr. 60520, Fläche 6,7 km<sup>2</sup>
- Seehöhe: 670 m (Stadtmitte), höchster Punkt 1.666 m über Adria (Amundsenhöhe).

### Lage und Charakteristik der Gemeinde

Mürzzuschlag, Zentrum des oberen Mürztals und bis zur Bezirksfusion Bezirksstadt, liegt am Fuße des Semmering im nordöstlichen Rand der Mur-Mürz-Furche und am Ende der dichten Siedlungskette des Mürztals, rund 110 km von Wien und rund 95 km von Graz entfernt.

Mit der Gemeindestrukturereform des Landes wurde Mürzzuschlag mit der Gemeinde Ganz fusioniert.

Die Gemeinde umfasst ein Gebiet, das vom Kamm der Mürztaler Alpen im Norden über die Randbereiche des Beckens des mittleren Mürztals bis zu den Fischbacher Alpen Süden reicht. Rund 70% des Gemeindegebietes sind Wald.

Nachbargemeinden sind Langenwang im Westen, Neuberg im Norden, Spital am Semmering im Osten sowie Rettenegg und Ratten im Süden.

Mürzzuschlag ist eine bedeutende und traditionsreiche Industriestadt. Metallverarbeitung und Verkehr - vor allem nach dem Eisenbahnbau über den Semmering - waren die treibenden Kräfte der historischen Entwicklung und sind auch heute noch bestimmende Elemente der Stadtstruktur.

Der Bahnhof Mürzzuschlag ist Startpunkt des UNESCO-Weltkulturerbes Semmeringbahn. Die Gemeinde hat damit Anteil an einem bedeutenden kulturhistorischen Bauwerk. In der Zusammenarbeit mit den Anliegergemeinden entstand ein ambitionierter Managementplan, der das Weltkulturerbe und das in seinem Kontext stehende Umfeld sichern soll.

Die Metallindustrie mit der auf ein großes Werk (heute Voestalpine Böhler Bleche) konzentrierten Betriebsstätte hat ihre einstige Dominanz verloren. Die Wirtschaft der Stadt hat einen Strukturwandel hinter sich, mit dem kleinere, spezialisierte und in der Produktpalette breiter gefächerte Betriebe eine tragende Rolle eingenommen haben. Daneben sind zentralörtliche Funktionen zunehmend in den Mittelpunkt gerückt.

### Überörtliche Vorgaben, Umland – Region

Mürzzuschlag ist im Landesentwicklungsprogramm als regionales Zentrum festgelegt, im regionalen Entwicklungsprogramm Obersteiermark Ost als regionaler Industrie- und Gewerbestandort.

Innerhalb der Gemeinde liegen Vorrangzonen für Industrie und Gewerbe, Grünzonen sowie Vorrang- und Ausschlusszonen für Windenergieanlagen.

Die Gemeinde ist Teil der Leader-Region Mariazellerland-Mürztal.

Mürzzuschlag ist Schulstadt mit Mittelschule, Polytechnischer Schule, Handelsakademie und Gymnasium bzw. Realgymnasium.

Die Stadt ist Standort eines Landeskrankenhauses, eines Bezirksgerichtes und einer Außenstelle der Bezirkshauptmannschaft.

Das Landeskrankenhaus wurde mit einem Landespflegeheim ergänzt, ein Rehabilitationszentrum am Areal des Krankenhauses ist im Entstehen.

Mürzzuschlag ist mit rund 4.400 Beschäftigten und knapp 2.500 Einpendlern ein bedeutender Betriebsstandort. Das Selbstverständnis der Stadt, das räumliche Angebot und die Erreichbarkeit sind gute Voraussetzungen, diese auch für die Region wichtige Funktion halten und ausbauen zu können. Mit dem "Wirtschaftspark und Gründerzentrum Mürzzuschlag (WGM)" verfügt die Stadt über eine unterstützende, organisierende und impulsgebende Einrichtung, die erfolgreiche Entwicklungsprozesse der Stadt als Wirtschaftsstandort wesentlich beeinflusst hat.

Aufgrund seiner Lage an der Nord-Süd-Hauptverkehrsstrecke ist Mürzzuschlag sehr gut in überregionale Verkehrsnetze eingebunden.

Mit dem Semmering-Bahntunnel stehen für die Gemeinde bedeutende Änderungen bevor. Die bessere Erreichbarkeit des Raumes Wien und niederösterreichisches Industrieviertel werten Mürzzuschlag sowohl als Wohnort als auch als Betriebsstandort auf.

### Örtliche Situation

Der Hauptsiedlungsraum verteilt sich auf die ein beinahe durchgehendes Siedlungsband bildenden Ortschaften Mürzzuschlag und Hönigsberg. Er konzentriert sich auf den Talbereich der Mürz und der Fröschnitz, in Mürzzuschlag einschließlich der unteren flachen Hangzonen des das Tal hier eng begrenzenden Berglandes.

Einzelne kleinere Ansiedlungen am Rande des Tales und in erhöhter Lage (ehemalige Gemeinde Ganz) ergänzen den Hauptsiedlungsraum.

In der Stadtentwicklung wurde in der vergangenen Planungsperiode der schon zuvor eingeleitete Erneuerungsprozess konsequent weitergeführt, etwa mit der Neugestaltung der Wienerstraße und der Renovierung vieler Gebäude, darunter auch die Generalsanierung der Volksschule. Mit aktuellen Projekten wie der Neubebauung des Areals der ehemaligen Molkerei an der Kreuzung der Mariazellerstraße mit der Bahn, dem Abbruch und der Neubebauung des desolaten „Wallnerhauses“ in der Grazerstraße nahe dem Hauptplatz, dem neuen Dienstleistungszentrum an der Mariazellerstraße, das den bisherigen Bauhof ersetzt, und dem Neubau des Lebensmittelgeschäftes „Merkur“ ist die Innenstadtentwicklung weiter von Dynamik geprägt. In Hönigsberg ist eine Neubebauung und Umgestaltung samt einem neuen Platzbereich im Zentrum im Gange.

Durch aktive Stadtplanung ist es der Gemeinde gelungen, Ansätze einer resignativen Stimmung durch einen Bedeutungsverlust der Stadt mit einer Aufbruchsstimmung abzulösen.

Mit dazu bei trägt auch das größtes laufende Bauvorhaben in der Stadt, der Umbau des Bahnhofs samt der Einfahrtsanlagen in den Semmering-Tunnel. Mit dem Umbau und den damit zusammenhängenden Ergänzungen wie dem Ausbau des Park-and-Ride sind auch Neuplanungen im Raum zwischen Bahnhof und Fröschnitz (Alleegasse) verbunden.

Seit dem Einbruch der Beschäftigung in der verstaatlichten Industrie in den 1980er-Jahren ist Mürzzuschlag von einem kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang betroffen. Auch wenn die Gemeinde mit der guten Versorgung, die sie als regionales Zentrum bietet - zu betonen sind das außergewöhnliche Kulturangebot und die vielfältigen Sportmöglichkeiten - und mit dem attraktiven Naturraum im Nahbereich der Stadt über Qualitäten als Wohnstandort verfügt, konnte die Abwanderung bis heute nicht gestoppt werden. Ziel der Gemeinde ist aber weiterhin, das zu erreichen. Die mit dem Semmering-Tunnel einhergehende Aufwertung von Mürzzuschlag kann entscheidend dazu beitragen.

In der räumlichen Entwicklung wird die bisherige Siedlungsstruktur im Wesentlichen beibehalten. Die bestehende Raumgliederung soll auch für das weitere Baugeschehen die Grundlage sein, unter dieser Prämisse aber eine flexible Detailplanung erlauben. Änderungen beschränken sich auf Adaptionen und Ergänzungen. Um der Abwanderung entgegenzuwirken, soll ein unterschiedlichen Ansprüchen genügendes Angebot an Bauplätzen für den Wohnbau bereit gestellt werden. Eine bedeutende Siedlungsraumergänzung für diesen Zweck ist die Erweiterung des Siedlungsgebietes im Ortsteil Pernreit.

Schwerpunkt der räumlichen Entwicklung im Industriebereich ist, wie schon in der vergangenen Planungsperiode der Raum zwischen Mürzzuschlag und Hönigsberg. Mit dem Abschluss der Nassbaggerung an der Mürz und der laufenden Wiederverfüllung des Abbauggebietes steht Raum im Anschluss an den mittlerweile vollständig bebauten Industriepark Hönigsberg zur Verfügung, der dessen Fortsetzung als Gelände für Betriebsansiedelungen erlaubt.

Dem Vorteil der guten Erreichbarkeit der Siedlungsgebiete durch die überörtlichen Verkehrsachsen steht der Nachteil der Störung durch Umweltbeeinträchtigungen in Wohngebieten gegenüber, die auf das Raumgefüge entscheidenden Einfluss haben. An der Bahn in Mürzzuschlag wurden mit Lärmschutzwänden zwar Verbesserungen erreicht, und auch an der Semmering-Schnellstraße wurde der Lärmschutz erneuert und verbessert, das Ziel sind aber weitere Maßnahmen, um einen höheren Schutzgrad zu erreichen und die Wohnbauentwicklung im hochwertigen Siedlungsraum weniger einzuschränken.

Neben dem Lärm bilden die mit der Nahelage zur Mürz und zur Fröschnitz sowie den Seitenbächen im Siedlungsraum einhergehenden Naturgefahren Einschränkungen in den Baugebieten. Viele Schutzprojekte - wie Rückhaltebecken - wurden bereits realisiert, große Teile des bebauten Raumes sind aber dennoch gefährdet.

Mürzzuschlag nimmt seit 2010 am "e5-Programm für energieeffiziente Gemeinden" teil. Die Stadt engagiert sich sehr beim vermehrten Einsatz erneuerbarer Energie. Neben der Gemeinde und den ihre gehörenden Stadtwerken als Energieversorger zählt die Viktor Kaplan Akademie für Zukunftsenergien zu den Protagonisten einer Nutzung klimaneutraler Energieträger. Windparks auf der Pretul und am Moschkogel, Photovoltaik auf den Hallendächern des Industrieparks Hönigsberg und dem Hallenbad, das Schau-Kleinkraftwerk an der Mürz und die neue Solarthermieranlage nördlich des Bahnhofs zeugen neben einer auf Biomasse aufbauenden Fernwärmeversorgung vom Fortschritt, der schon erreicht wurde.

### Umweltrelevanz der Planung

Die neue Planung (Änderungen) hat keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 4 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes. Eine Umweltprüfung war daher nicht erforderlich. Die Planung widerspricht nicht den Zielen der Alpenkonvention und der zugehörigen Protokolle.

# VERORDNUNG

## PRÄAMBEL

Das örtliche Entwicklungskonzept 5.0 der Stadtgemeinde Mürzzuschlag ist eine Verordnung nach § 21 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 (StROG 2010) in der Fassung LGBl. 6/2020 mit Inhalten nach § 22 und Verfahrensbestimmungen nach § 24 dieses Gesetzes. Es wurde vom Gemeinderat am 19.2.2020 beschlossen.

## § 1 UMFANG UND INHALT

Das örtliche Entwicklungskonzept besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung des Entwicklungsplanes im Maßstab 1:10.000 (Plan Nr. 621-43/1.0-EP10) und im Maßstab 1:20.000 (Plan Nr. 621-43/1.0-EP20)

Der Verordnung sind Erläuterungen angeschlossen.

Das örtliche Entwicklungskonzept 1.0 beinhaltet Entwicklungsziele der örtlichen Raumordnung. Es ist eine überarbeitete Weiterführung des örtlichen Entwicklungskonzeptes 4.0 der früheren Gemeinde Mürzzuschlag aus dem Jahr 2007 und des örtlichen Entwicklungskonzeptes 3.0 der mit ihr fusionierten früheren Gemeinde Ganz aus dem Jahr 2001. Der Planungshorizont des örtlichen Entwicklungskonzeptes ist auf 15 Jahre abgestellt.

## § 2 PLANGRUNDLAGE UND VERFASSER

### Plangrundlage des Entwicklungsplanes:

Digitale Orthofotos (Luftbild), Stand August 2017, zur Verfügung gestellt vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Landesbaudirektion / Stabsstelle Geoinformation.

### Planverfasser:

Franz Radaschitz, Ingenieurbüro für Raumplanung & Raumordnung, Franziskanerplatz 10/II, 8010 Graz, Tel. 0316 827177, Fax 0316 827177-13, Mobiltel. 0676 5600138, E-Mail [ro.radaschitz@aon.at](mailto:ro.radaschitz@aon.at)

Bearbeitung: DI Sabine Hagen und Franz Radaschitz.

## **§ 3 FESTLEGUNGEN DES ENTWICKLUNGSPLANES**

### **1. Detailabgrenzung überörtlicher Zonierungen**

#### Siedlungsschwerpunkt laut regionalem Entwicklungsprogramm

Das im Landesentwicklungsprogrammes festgelegte regionale Zentrum umfasst die innerhalb der Entwicklungsgrenzen liegenden Bereiche der Stadt Mürzzuschlag. Das sind die Siedlungsgebiete Nr. 01 „Mürzzuschlag/Zentrum“, 02 „Grüne Insel/Pernreit“ und 03 „Lambach“ im Entwicklungsplan. Die Abgrenzung der Siedlungsschwerpunkte ist auf einem im Anhang angeschlossenen Deckplan dargestellt

#### Vorrangzonen

Vorrangzonen laut dem regionalen Entwicklungsprogramm sind im Plan einschließlich Anpassungen an maßgebliche Strukturen ersichtlich gemacht. In Mürzzuschlag sind folgende Vorrangzonen festgelegt:

- Vorrangzone für Industrie und Gewerbe ist der Industriepark Hönigsberg.
- Grünzonen entlang der Mürz nördlich des Stadtgebietes von Mürzzuschlag und im Fröschnitztal östlich der Stadt.
- Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung sind der als regionales Zentrum festgelegte Siedlungsbereich der Stadt Mürzzuschlag, der örtliche Siedlungsschwerpunkt Hönigsberg sowie Bereiche entlang der Hauptlinien des öffentlichen Personennahverkehrs. Hauptlinie des öffentlichen Personennahverkehrs ist die Südbahn.

#### Teilräume

Mürzzuschlag liegt innerhalb folgender Teilräume laut dem regionalen Entwicklungsprogramm:

- Siedlungs- und Industrielandschaften
- Grünlandgeprägte Becken, Passlandschaften und inneralpine Täler
- Grünlandgeprägtes Bergland
- Forstwirtschaftlich geprägtes Bergland
- Bergland über der Waldgrenze und Kampfwaldzone.

### **2. Örtliche Siedlungsschwerpunkte**

Als örtlicher Siedlungsschwerpunkt wird der innerhalb der Entwicklungsgrenzen liegende Bereich der Ortschaft Hönigsberg (Siedlungsgebiete Nr. 05 „Mürzbogen“ und 06 „Hönigsberg“ laut Entwicklungsplan) festgelegt (zeichnerische Darstellung siehe Deckplan "Siedlungsschwerpunkte" im Anhang).

### 3. Entwicklungsgrenzen und Entwicklungsrichtungen

Gebiete, für die eine bauliche Entwicklung vorgesehen ist, sind im Entwicklungsplan durch Entwicklungsgrenzen festgelegt. Innerhalb dieser Gebiete kann im Flächenwidmungsplan ein der jeweiligen Funktion entsprechendes Bauland festgelegt werden.

Bei den Entwicklungsgrenzen sind unterschieden:

- Absolute naturräumliche Entwicklungsgrenzen

Der Siedlungsbereich wird hier durch eine in der Natur wahrnehmbare Struktur oder durch naturräumliche Einschränkungen (z.B. Gefahrenzonen) begrenzt. Die Grenzen sind im Rahmen der Flächenwidmungsplanung nicht überschreitbar.

- Relative naturräumliche Entwicklungsgrenzen

Diese Grenzen sind dort festgelegt, wo eine naturräumliche Grenze vorhanden ist, aber eine geringfügige Überschreitung aufgrund der Strukturverhältnisse gerechtfertigt ist. Bedingung ist eine Änderung des grenzbildenden naturräumlichen Elements (z.B. durch eine Rodungsbewilligung). Die Überschreitung darf ein maximales Ausmaß einer ortsüblichen Bauplatztiefe eines Einfamilienhausbauplatzes (ca. 30 m - 40 m) erreichen, der anschließende Bereich innerhalb der Entwicklungsgrenze muss überwiegend (zu mindestens 50%) bebaut sein, der Grundsatz der Entwicklung von innen nach außen berücksichtigt und der Zusammenhalt des Siedlungsgefüges gewahrt werden; das Orts- und Landschaftsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

- Absolute siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen

Sie definieren den Siedlungsraum durch die Erfassung von Baubestand, Abrundungen des Baubestandes mit Rücksicht auf die Siedlungsstruktur, die siedlungspolitische Zielsetzung der Entwicklungsbegrenzung in den Randgebieten oder eine auf die Wahrung eines intakten Orts- und Landschaftsbild gerichteten Entwicklung. Die Grenzen sind im Rahmen der Flächenwidmungsplanung nicht überschreitbar.

- Relative siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen

Diese Grenzen bezeichnen Siedlungsränder, wo die bauliche Entwicklung grundsätzlich einen Abschluss finden soll, eine absolute Entwicklungsgrenze aber nicht unmittelbar ableitbar ist. Baulandfestlegungen außerhalb der relativen Entwicklungsgrenze sind in eingeschränktem Maße – maximal bis zu einer ortsüblichen Bauplatztiefe eines Einfamilienhausbauplatzes (ca. 30 m - 40 m) – unter der Bedingung möglich, dass der anschließende Bereich innerhalb der Entwicklungsgrenze überwiegend (zu mindestens 50%) bebaut ist, der Grundsatz der Entwicklung von innen nach außen berücksichtigt wird, der Zusammenhalt des Siedlungsgefüges gewahrt und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

In Bereichen, wo im Entwicklungsplan eine Entwicklungsrichtung festgelegt ist, muss die bauliche Entwicklung (Festlegung von Bauland im Flächenwidmungsplan) der durch die Pfeile vorgegeben Reihenfolge entsprechen.

Ansonsten gilt: Unter der Prämisse des Raumordnungsgrundsatzes der Entwicklung von innen



nach außen (§ 3 StROG 2010) ist die Entwicklungsrichtung bei Baulandfestlegungen in einer auf den Baubestand abgestimmten Weise vorzunehmen.

#### **4. Entwicklungspriorität**

##### Räumliche und zeitliche Entwicklungspriorität:

Die Entwicklung innerhalb der Siedlungsschwerpunkte hat Priorität gegenüber Entwicklungen außerhalb und der regionale Siedlungsschwerpunkt Mürzzuschlag hat Priorität gegenüber dem örtlichen Siedlungsschwerpunkt Hönigsberg. Diese Prioritäten sind bei der Schaffung von Baulandreserven für den Wohnbau zu berücksichtigen. Betriebsgebiete sind in der Entwicklungspriorität gleichwertig.

#### **5. Räumlich – funktionelle Gliederung**

##### **5.1 Bereiche für eine bauliche Entwicklung**

Für Gebiete mit baulicher Entwicklung sind im Entwicklungsplan die folgenden Funktionen festgelegt. Sie sind zusammen mit der Festlegung von Entwicklungsgebieten die räumliche Umsetzung der Zielsetzungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes.

- Zentrum: Ortskerne von Mürzzuschlag und Hönigsberg mit Mischnutzung wie öffentliche Einrichtungen, Geschäfte, Dienstleitungen, Büros und Wohnungen;  
Umsetzung im Flächenwidmungsplan durch die Festlegung von Kerngebieten.
- Wohnen: Gebiete mit überwiegender Wohnbebauung und anschließende Erweiterungszonen;  
Umsetzung im Flächenwidmungsplan durch die Festlegung von Allgemeinen und Reinen Wohngebieten.
- Landwirtschaft: Siedlungsbereiche mit landwirtschaftliche Betrieben;  
Umsetzung im Flächenwidmungsplan durch die Festlegung von Dorfgebieten.
- Gewerbe, Industrie: Bereichen mit und für industrielle und gewerbliche Nutzungen;  
Umsetzung im Flächenwidmungsplan durch die Festlegung von Gewerbegebieten oder Industriegebieten 1.

Soferne die Trennlinie zwischen unterschiedlichen Funktionen keiner eindeutigen Strukturlinie folgt (z.B. Straßen oder Gewässer) sind Abweichungen im Ausmaß von einer ortsüblichen Bauplatztiefe (ca. 30 – 40 m) möglich.

Neben Baugebieten sind in den einzelnen Funktionsbereichen auch erforderliche Verkehrsflächen, Freiland sowie solche Freiland-Sondernutzungen, die sich in die jeweilige Funktion einfügen, wie z.B. Spielplätze in die Funktion Wohnen oder Zentrum, möglich.

## **5.2 Örtliche Vorrangzonen / Eignungszonen**

Bereiche mit im Vordergrund stehender Freiflächennutzung außerhalb der Land- und Forstwirtschaft (Sport-, Spiel-, und Erholungsflächen, Erwerbsgärtnereien, Energieerzeugungsanlagen etc.) sind als örtliche Eignungszonen festgelegt. Eine Umsetzung im Flächenwidmungsplan erfolgt durch die Ausweisung von Freiland-Sondernutzungen.

### **5.2.1 Windkraftanlage Moschkogel**

Für die örtliche Eignungszone für die Energieerzeugung / Windkraftanlage Moschkogel wird festgelegt:

Die Eignungszone ist für drei Windräder bestimmt.

Sie kann nur konsumiert werden, wenn sichergestellt ist, dass ausschließlich Windkraftanlagen zur Errichtung kommen,

- die eine Gesamthöhe (Windrad ab Fundamentoberkante bis Rotorspitze) von maximal 121 m haben, und
- deren Schallleistungspegel bei 95% der Nennleistung nicht über 105dB liegt.

Mit der Nutzung einhergehende mögliche nachteilige Umweltauswirkungen, wie sie im Umweltbericht zum örtlichen Entwicklungskonzept 0.01 dargestellt sind, müssen durch Maßnahmen laut Umweltbericht vermieden bzw. auf eine geringe Resterheblichkeit gesenkt werden.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist durch eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Anlagenbetreiber gesichert.

### **5.2.2 Windkraftanlage Schwarzriegelalm**

Für die örtliche Eignungszone für die Energieerzeugung / Windkraftanlage im Bereich der Schwarzriegelalm und des Harriegels wird festgelegt:

Der Erweiterungsbereich ist, zusammen mit einem in der Gemeinde Spital am Semmering liegenden Teil der Eignungszone, für maximal vier Windkraftanlagen bestimmt.

Er kann nur konsumiert werden, wenn sichergestellt ist, dass ausschließlich Windkraftanlagen zur Errichtung kommen,

- die bei einem Standort in einer Seehöhe ab 1.570 m eine Nabenhöhe von maximal 100 m (gemessen ab Fundamentoberkante bis Nabennitte) und eine Gesamthöhe von maximal 155 m haben (gemessen ab Fundamentoberkante bis Rotorspitze),
- bei einem Standort unter einer Seehöhe von 1.570 m eine Nabenhöhe von maximal 125 m (gemessen ab Fundamentoberkante bis Nabennitte) und eine Gesamthöhe von maximal 180 m haben (gemessen ab Fundamentoberkante bis Rotorspitze), und
- deren Schallleistungspegel bei 95% der Nennleistung nicht über 107dB liegt.

Mit der Nutzung einhergehende mögliche nachteilige Umweltauswirkungen, wie sie im Umweltbericht zum örtlichen Entwicklungskonzept 0.04 dargestellt sind, müssen durch Maßnahmen vermieden bzw. reduziert werden. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist durch eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Anlagenbetreiber zu sichern.

### **5.2.3 Eignungszone für Energieerzeugung Müzzzuschlag, Obere Bahngasse - räumliches Leitbild**

Die Fläche ist für die Nutzung der Solarenergie durch Photovoltaik oder thermische Transformation bestimmt.

Für die Eignungszone wird folgendes räumliches Leitbild festgelegt:

- Am westlichen und nördlichen Rand der Eignungszone ist ein mindestens 3 m breiter Streifen frei von Solarpaneelen zu halten. Dieser Streifen ist zur visuellen Abschirmung der Anlage mit Sträuchern und / oder Hecken zu bepflanzen.
- Bauwerke dürfen maximal 5m hoch sein, ausgenommen Pufferspeicher, die maximal 10 m hoch sein dürfen, sowie einzelne Anlagenteile wie Antennen und dergleichen.
- Erforderliche Gebäude (z.B. Technikzentrale) müssen so gestaltet werden – z.B. durch verputzte Fassaden oder Fassaden mit Holzverschalung -, dass sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild integrieren.
- Soweit mit technisch und wirtschaftlich vertretbarem Aufwand möglich, sind matte Oberflächen vorzusehen.

### **5.3 Bereiche mit Funktionsüberlagerung**

In Gebieten mit Funktionsüberlagerung besteht eine Wahlmöglichkeit zwischen zwei Funktionen. Dabei ist auf eine Abstimmung auf die angrenzende Nutzung, eine gebietsweise Baulandfestlegung und die Vermeidung von Nutzungskonflikten Bedacht zu nehmen.

## **6. Freihaltezonen**

- Gewässerufer  
Freihaltezonen Gewässerufer sind Uferstreifen entlang natürlich fließender Gewässer mit 10 m Breite gemessen ab Uferböschungsoberkante. Sie dienen der Wahrung der Funktion von Gewässerufeln und müssen frei von Gebäuden sowie baulichen Anlagen, die den Zielsetzungen des Programms zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume widersprechen, wie z.B. Carports, Lagerplätze, Parkplätze etc. gehalten werden.

Für Baulückenschließungen geringen Ausmaßes sind unter Berücksichtigung der ökologischen Funktion des jeweiligen Uferstreifens Ausnahmen möglich, wobei die Unterschreitung des Freihalteabstands die Beiziehung der zuständigen Dienststellen der Wasserwirtschaft und des Naturschutzes (Baubezirksleitung, Bezirksnaturschutzbeauftragter) erfordert.

## **7. Immissionsbelastete Bereiche**

- Schienenlärm:  
Ein Großteil des Siedlungsraumes ist durch Schienenlärm von der Südbahn belastet.
- Straßenlärm:  
Immissionen von der Semmering-Schnellstraße S6 liegen im Nahbereich der Straße über den Richtwerten nach ÖNORM S5021.

An der Semmering-Begleitstraße L118 und an der Lahnsattelstraße B23 sind deren Nahbereiche über den Richtwerten belastet.

- Tierhaltung:  
Betriebe mit Tierhaltung in Stallungen sind im Entwicklungsplan als potenzielle Geruchsemitter symbolisch dargestellt. Eine Berechnung auf der Basis von Erhebungen durch die Gemeinde ist den Erläuterungen angeschlossen. Geruchszahlen von 20, dem Schwellenwert für die Ausweisung von Geruchsschwellenabständen und Belästigungsbereichen im Flächenwidmungsplan nach § 27 des StROG 2010, werden nicht erreicht.

## **§ 4 RAUMBEZOGENE ZIELE UND MASSNAHMEN**

### **(1) Naturraum und Umwelt**

- Erhaltung natur- und landschaftsräumlich wertvoller Elemente, auch in der bäuerlichen Kulturlandschaft (standortgerechte Waldgesellschaften, natürliche Gewässer, Ufervegetation, Flurgehölze, Hecken, Streuobstwiesen, alte Einzelbäume – insbesondere Naturdenkmale).

Die Grundstrukturen des Naturraumes (Bachläufe, Bewaldung, Geländeverlauf) sollen auch im bebauten Gebiet ablesbar bleiben oder dort, wo sie in der Vergangenheit zerstört wurden, soweit es möglich ist sichtbar gemacht werden.

Eine besondere Rücksichtnahme gebührt den aufgrund ihrer naturräumlichen Qualität unter Schutz gestellten Bereichen - dem Landschaftsschutzgebiet LS 22 „Stuhleck – Pretul“ und dem geschützten Landschaftsteil Nr. 35 „Augelände“ sowie Biotopen.

- Sparsame Nutzung des Raums und Schutz der Natur.  
Der Naturraum stellt eine wesentliche Qualität des Lebensraumes in der Gemeinde dar. Er ist Basis für die Land- und Forstwirtschaft, und zugleich Naherholungsbereich, Potenzial für die Nutzung von Biomasse-Energie und Grundlage für eine Entwicklung im Tourismus. Alle Maßnahmen der wirtschaftlichen Nutzung, auch notwendige Eingriffe zum Schutz des Siedlungsraumes vor Naturgefahren sollen, so weit wie möglich, auf ökologische Erfordernisse und auf die Wahrung eines intakten Landschaftsbildes abgestimmt werden.

- Erhaltung der ökologischen Funktion der Gewässer und gewässernaher Bereiche. Freihalten der Ufernahbereiche, Erhaltung und Nachpflanzung der Ufervegetation.
- Freihaltung hochwasser- und wildbachgefährdeter Bereiche von Bebauung oder Errichtung von Schutzanlagen, um sie gefahrenfrei zu machen, vor allem in schon bebauten Gebieten

Die unbebauten Bereiche an der Mürz und an der Fröschnitz innerhalb des Stadtgebietes von Mürzzuschlag und an der Mürz im Südwesten von Hönigsberg sind angesichts des begrenzten Siedlungsraumes für die Siedlungsentwicklung wichtig und sollen als Bauzone erhalten bleiben.

- Rückhaltung von möglichst viel Meteorwasser an Ort und Stelle zur Sicherstellung des Wasserhaushaltes, und um die Hochwassersituation nicht zu verschärfen.
- Minimierung der Bodenversiegelung.

- Berücksichtigung der Klimavorbehaltsflächen laut Klimakarte des Landes an der Mürz im Norden des Stadtgebietes und an der Fröschnitz im Osten des Stadtgebietes durch angepasste Bauhöhen und eine angepasste Baustruktur (Beachtung des Luftabflusses bzw. der Kaltluftproduktion) in der Bebauungsplanung

## **(2) Siedlungsraum und Bevölkerung**

- Weiterentwicklung und Anpassung der Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung des Bestandes, der Entwicklungsperspektiven sowie überörtlicher Planungsvorgaben.
- Ausweitung des Siedlungsraums nur in städtebaulich und raumordnerisch verträglichen, günstig erschließbaren Bereichen.
- Außerhalb des Hauptsiedlungsraumes soll die Siedlungstätigkeit auf die bestehenden Siedlungszonen beschränkt bleiben; die außerhalb des Talraums liegenden Baugebiete sollen lediglich aufgefüllt und mit einzelnen Ergänzungen auf der Grundlage der bisherigen Planung vervollständigt werden.
- Neue größere Reserven in dezentralen Lagen sind sowohl aus Gründen des Landschaftsschutzes als auch wegen der fehlenden räumlichen Beziehung zu den sozialen- und Nahversorgungseinrichtungen nicht sinnvoll.
- Auflösung von Nutzungskonflikten; der Nutzung mit der besten Entwicklungsmöglichkeit soll dabei unter Beachtung einer sinnvoll organisierten Nutzungsmischung innerhalb eines funktionstüchtigen Stadtraums der Vorrang eingeräumt werden.
- Berücksichtigung von Gestaltungsqualitäten und von gemeinschaftlichen Anliegen der Ortsgestaltung bei allen Baumaßnahmen (Verteilung der Baumassen, Baubestand, Ortsbild, Naturraum).
- Berücksichtigung der im Managementplan des Weltkulturerbes Semmeringbahn formulierten Ziele und Maßnahmen für eine mit dem Weltkulturerbe verträglichen Entwicklung der Kultur- und Erholungslandschaft um die Semmeringbahn.

### **ZENTRALÖRTLICHE ENTWICKLUNG:**

- Handel, Dienstleistungen und Kultureinrichtungen sollen in erster Linie in der Innenstadt von Mürzzuschlag räumlich konzentriert bleiben, ergänzt durch den Zentrumsbereich von Hönigsberg.  
Betriebe für die tägliche Versorgung sollen wohnungsnah situiert werden.  
Für verkehrsintensive Dienstleistungsbetriebe sind Flächen entlang der Hauptzufahrtsstraßen - Wienerstraße, Mariazellerstraße, Grazerstraße in Hönigsberg und dem Bereich zwischen Hönigsberg und Mürzzuschlag vorzusehen vorzusehen.
- Der stete Prozess der baulichen und funktionellen Erneuerung der Innenstadt von Mürzzuschlag soll, wie auch in der Kernzone von Hönigsberg, fortgesetzt werden, um die Ortszentren als Versorgungs- und Kommunikationsraum weiter zu attraktivieren und den Kernbereich von Mürzzuschlag als sozialen Mittelpunkt der Gemeinde zu stärken.  
Teil aktueller Planungen - im Zusammenhang mit dem Bahnhofsumbau im Rahmen der Realisierung des Semmeringbahntunnels - ist auch der Bereich Busbahnhof - Bahnhof - Alleeasse.

## WOHNEN

- Mürzzuschlag erfüllt als Hauptort des oberen Mürztals auch als Wohnsitzgemeinde eine regionale Aufgabe. Die Abwanderung und der Bevölkerungsrückgang sollen gestoppt und die Bedeutung der Gemeinde als Wohnort aufrecht erhalten werden.  
Als Basis dafür soll ein entsprechendes Angebot an Bauflächen bereitgestellt und wohn-ergänzende Einrichtungen (Versorgung, soziale Einrichtungen, Freizeit, Sport) weiter ausgebaut werden.  
Ziel in der Bevölkerungsentwicklung ist ein Halten des gegenwärtigen Standes von ca. 8.500 Einwohnern. In der künftigen Entwicklung gilt es, für diese Einwohnerzahl Vorsorge zu treffen (Flächenwidmung, Wohnungen, Einrichtungen, soziale Infrastruktur)
- Ausnutzung des nur mehr begrenzt erweiterbaren Siedlungsraums bevorzugt durch verdichtete Bebauungen, gleichzeitig aber auch Schaffung eines bedarfsgerechten Angebotes an Flächen für den Einfamilienhausbau und den Reihenhausbau.
- Auch künftig soll das Hauptgewicht des Wohnungsneubaus im Geschößbau liegen. Der Anteil<sup>3</sup> an Wohnungen im Einfamilienhausbau und im verdichteten Flachbau soll aber gegenüber bisher weiterhin erhöht werden, um ein Defizit, das zur Abwanderung von Bauwerbern geführt hat, zu beheben. Maßnahmen im Rahmen der aktiven Bodenpolitik sollen zur Koordination der gewünschten Verteilung eingesetzt werden.  
Zur Steuerung der Entwicklung soll für Außenlagen im Flächenwidmungsplan zugunsten zentraler gelegener Bereiche eine Rückwidmung in Freiland und eine erst längerfristige Nutzung als Bauland in die Planung einbezogen werden (z.B. bei Rückwidmungsanträgen im Rahmen der aktiven Bodenpolitik).  
Baulückenschließungen im zentralen Bereich und auf Restgrundstücken innerhalb bestehender Wohngebiete sollen bevorzugt genutzt werden, mit einer Erweiterung am in Pernreit aber auch ein attraktives Angebot an neuen Bauplätzen in zentrumsnaher Südhänge geschaffen werden.
- Störeinflüsse von Verkehrsanlagen und Betrieben, die sich aus der Stadtstruktur zwangsläufig ergeben, sollen durch bauliche und räumliche Organisation in der Bebauungs- und Gebäudeplanung und durch Schutzmaßnahmen an der Quelle abgemindert werden.
- Innerhalb der Wohngebiete soll eine Funktionsmischung (Wohnen / Kleinbetriebe) möglich sein. Wohngebiete sollen daher als Baulandkategorie "allgemeines Wohngebiet" festgelegt werden.

## BETRIEBSGEBIETE

- Sicherung von Flächen für die Erweiterung bestehender Betriebe und für Ansiedlungen und Neugründungen unter Beachtung der vorhandenen Struktur, einer günstigen Verkehrsanbindung und Erschließung.
- Schwerpunkte der Industrie waren und sind die Bereiche im Westen von Mürzzuschlag und Hönigsberg entlang der Mürz und der Bahn.  
Schwerpunkt der zukünftigen Neuentwicklung ist wie schon in der vergangenen Planungs-

periode der Bereich zwischen Mürzzuschlag und Hönigsberg, der sich durch sein Flächenangebot und seine günstige Lage auszeichnet (Nähe zu den Ortschaften Mürzzuschlag und Hönigsberg ohne Störung von Wohngebieten, guter Verkehrsanschluss, auch im öffentlichen Verkehr und für Radfahrer).

Eine Nutzung des Areals im Talboden des Mürzbogens (Bereich der früheren Nassbaggerung) erfordert eine Bodenauffüllung und -stabilisierung.

## SOZIALE INFRASTRUKTUR

- Für die Erhaltung und den zukünftigen Ausbau der sozialen Einrichtungen erforderliche Flächen und Anlagen sind durch Festlegungen im Flächenwidmungsplan zu sichern (Kultur-, Bildungs-, Gesundheitseinrichtungen, Naherholung, Sport- und Freizeitanlagen, Kommunikation).
- Wohnungsnahe Sport- und Spielplätze sind, soweit sie nicht durch den Flächenwidmungsplan sichergestellt, im Zuge der Bebauungsplanung festzulegen.

## **(3) Wirtschaft**

- Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe und Erhaltung der flächendeckenden Bewirtschaftung des bäuerlichen Kulturlandes.
- Erhaltung und Schaffung eines ausreichenden, auch in Zukunft gesicherten Angebotes an vielfältigen Erwerbsmöglichkeiten und Schaffung günstiger räumlicher und organisatorischer Voraussetzungen für bestehende und neue Betriebe.
- Weiterführung des laufenden Industriepark-Programms und der Koordination und Unterstützung von Betrieben im Rahmen des WGM - Wirtschaftspark und Gründerzentrum Mürzzuschlag.
- Ausbau der Funktion als regionales Zentrum; Erhöhung des Waren- und Dienstleistungsangebots mit räumlichem Schwerpunkt in der Innenstadt von Mürzzuschlag.
- Begrenzung von Einkaufszentren auf die Innenstadt von Mürzzuschlag, um die Konzentration des Handels im Stadtzentrum zu erhalten.  
Ergänzend sollen Einkaufszentren - mit gegenüber der Innenstadt von Mürzzuschlag eingeschränkten Verkaufsflächengrößen - auch im Ortszentrum von Hönigsberg möglich sein. Um das zu erreichen, ist die Gemeinde an einer dafür erforderlichen Anpassung des regionalen Entwicklungsprogramms mit Einstufung von Hönigsberg als teilregionales Zentrum interessiert.
- Schaffung eines Leerstandsmanagements zur besseren Nutzung des vorhandenen Flächenpotenzials an Gewerbeimmobilien, insbesondere in den Kernzonen von Mürzzuschlag und Hönigsberg.

- Die Gemeinde verfügt, wie weite Teile der Region, über ein touristisches Potenzial, zu dem auch der Kulturtourismus (Semmeringbahn, Kunsthaus Mürzzuschlag, Brahmsmuseum, Wintersportmuseum ...) zählt. Dieses Potenzial soll, wie auch in den regionalen Konzepten vorgesehen, stärker ausgeschöpft werden. Der Stadt Mürzzuschlag kommt dabei auch die Rolle eines Versorgungs- und Veranstaltungszentrums zu. Initiativen im Bereich Erholung, Freizeit, Sport und Tourismus sollen, soweit sie mit der Raumordnung in Einklang stehen, in der räumlichen Nutzungskonzeption unterstützt werden.

#### **(4) Technische Infrastruktur**

- Sanierung oder Sicherung der Altlast (ehemalige Tankstelle) am Frachtenbahnhof; Berücksichtigung möglicher Gefahren für die Umwelt auf den Altablagerungsflächen.
- Berücksichtigung von aktiver und passiver Energienutzungsmöglichkeiten bei der Erstellung von Bebauungsplänen.
- Energieoptimierung bei Gebäuden und Einrichtungen der Gemeinde.
- Ausbau des biomasse- und solarthermisch betriebenen Fernwärmenetzes.
- Unterstützung und Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für die Nutzung erneuerbarer Energieformen (Windkraftanlagen, Solar- und Photovoltaikanlagen, Biomasse ...), auch zur Steigerung der Wertschöpfung für die örtlichen Betriebe und die örtliche Landwirtschaft.
- Ausbau des Bahnhofes als Hauptverkehrsknoten des öffentlichen Personenverkehrs im oberen Mürztal.
- Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes - Lückenschluss des Fuß und Radweges entlang der Fröschnitz im Bereich der östlichen Wienerstraße.

#### **§ 5 INKRAFTTRETEN, AUSSERKRAFTTRETEN**

Das örtliche Entwicklungskonzept 1.00 der Stadtgemeinde Mürzzuschlag tritt nach Genehmigung durch die Stmk. Landesregierung mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft. Gleichzeitig treten das örtliche Entwicklungskonzept 4.0 (2007) der früheren Gemeinde Mürzzuschlag und das örtliche Entwicklungskonzept 3.0 der früheren Gemeinde Ganz außer Kraft.



## **ANHANG**

### **DECKPLAN SIEDLUNGSSCHWERPUNKTE**

