

Stadtgemeinde Fürstenfeld



Örtliches Entwicklungskonzept 1.00

Wortlaut

Endbeschluss, September 2017

Endbeschluss der Stadtgemeinde Fürstenfeld über die Verordnung des örtlichen Entwicklungskonzeptes der Planungsperiode 1.00 bestehend aus dem Planwerk, Wortlaut und Erläuterungsbericht, GZ: 16/05/16, erstellt von Architekt Dipl.-Ing. Friedrich Ohnewein, Hauptplatz 10, 8280 Fürstenfeld.

Der Planverfasser:

Fürstenfeld am

.....

Arch. Dipl.-Ing. F. Ohnewein

Die Stadtgemeinde:

Fürstenfeld am

.....

für den Gemeinderat der Bürgermeister

Werner Gutzwar

Die Aufsichtsbehörde:

Graz am

.....

für die Steiermärkische Landesregierung

TERMINE/ZEITTADEL

KUNDMACHUNG PLANUNGSABFRAGE gemäß § 42 i.V.m. § 42a StROG 2010 i.d.g.F.	VON 17.05.2016 BIS 13.07.2016
AUFLAGEBESCHLUSS DES GEMEINDERATES gemäß § 24 (1) bzw. § 38 (1) StROG 2010 i.d.g.F.	VOM 13.12.2016 GZ.: 16/01/16
AUFLAGE DES ENTWURFES gemäß § 24 (2) bzw. § 38 (2) StROG 2010	VON 19.12.2016 BIS 13.02.2017
ÖFFENTLICHE VERSAMMLUNG gemäß § 24 (5) StROG 2010 i.d.g.F.	TERMIN 18.01.2017 ORT/UHRZEIT Mediensaal NMS Fürstenfeld 18:00 Uhr
BESPRECHUNG in der FA13B Thema: zwischenzeitliche Änderungen	TERMIN: 20.04.2017 ORT: A13, Graz
ANHÖRUNG zwischenzeitlicher Änderungen gemäß § 24 (7) StROG 2010 i.d.g.F.	VON 21.06.2017 BIS 06.07.2017 GZ: 16/03/16
VORLAGEBESCHLUSS DES GEMEINDERATES gemäß § 24 (6) (7) (8) (9) bzw. § 38 (6) (7) (8) (9) StROG 2010 idF LGBL. 61/2017.	VOM 10.07.2017 GZ.: 16/04/16
ANHÖRUNG zwischenzeitlicher Änderungen gemäß § 24 (7) StROG 2010 i.d.g.F.	VON 21.06.2017 BIS. 06.07.2017.
ERGÄNZUNGSBECHLUSS nach Mitteilung von Versagungsgründen gemäß § 24 (11) bzw. § 38 (11) StROG 2010 i.d.g.F. und neuerliche VORLAGE	VOM 19.09.2017 GZ.: 16/05/16
GENEHMIGUNGSBESCHEID DER STMK. LR gemäß § 24 (12) bzw. § 38 (12) StROG 2010 i.d.g.F.	VOM GZ.:
KUNDGEMACHT gemäß § 24 (13) bzw. § 38 (13) StROG 2010 i.d.g.F.	VON BIS
RECHTSKRAFT	SEIT

INHALTSVERZEICHNIS

Termine/Zeittafel	2
Inhaltsverzeichnis	3
Kurzfassung	5
Wortlaut	11
§ 1 Umfang und Inhalt	11
§ 2 Plangrundlagen	11
§ 3 Festlegungen des Entwicklungsplanes	12
(1) Abgrenzung zu überörtlichen Festlegungen (REPRO).....	12
a) Landschaftsteilräume.....	12
b) Vorrangzonen	12
(2) Räumlich-funktionelle Gliederung.....	13
a) Funktionsbereiche	13
b) Siedlungsschwerpunkte	18
c) Örtliche Eignungs- und Vorrangzone	19
d) Schützenswerte und belastete Bereiche	20
(3) Entwicklungspotentiale von Baugebieten.....	22
a) Entwicklungsprioritäten	22
b) Entwicklungsgrenzen	22
§ 4 Raumbezogene Ziele und Maßnahmen	24
(1) Naturraum und Umwelt.....	24
a) Topographie und Landschaftsraum	24
b) Gewässer	25
c) Klima, Lärm, Luft.....	25
(2) Siedlungsraum und Bevölkerung.....	26
a) Bevölkerung.....	26
b) Siedlungsentwicklung	26

c) Wohnbau	27
d) Soziale Infrastruktur	27
(3) Wirtschaft	28
a) Rohstoffe und Landwirtschaft	28
b) Industrie und Gewerbe	28
c) Handel und Dienstleistungen	29
(4) Technische Infrastruktur	30
a) Verkehr und Mobilität	30
b) Energie	31
c) Kommunikation	31
d) Wasser, Abwasser, Abfall	31
§ 5 Räumliches Leitbild	32
(1) Örtliche Eignungszonen	32
a) Eignungszone EVA-Photovoltaik am Energieweg	32
(2) Industrie- und Gewerbegebiete	32
a) Burgauer Straße / S7, Entwicklungszone 1	32
§ 6 Inkrafttreten und Außerkraft treten	33
Anlage: Entwicklungsplan und Differenzplan	34

KURZFASSUNG

Charakteristik der Gemeinde

Naturraum: Das Gemeindegebiet liegt landschaftstypologisch im oststeirischen Riedelland, dass durch ein sanftwelliges Landschaftsbild vom Typus des Platten-, Riedel- und Hügellandes geprägt ist. Das Gemeindegebiet von Fürstenfeld wird durch die breiten Täler von Feistritz, Lafnitz und Rittschein gegliedert. Im Zwickel dieser Flüsse befindet sich auf den Terrassenlagen der zentrale Siedlungsraum von Fürstenfeld. Den nördlichen Teil nimmt ein großflächiges zusammenhängendes Waldgebiet ein, welches als ökologische und kleinklimatische Ausgleichsfläche dient. Im Regionalplan sind – angepasst an die jeweiligen räumlichen Bedingungen und Herausforderungen – landschaftsräumliche Teilräume mit unterschiedlichen Zielvorgaben definiert.

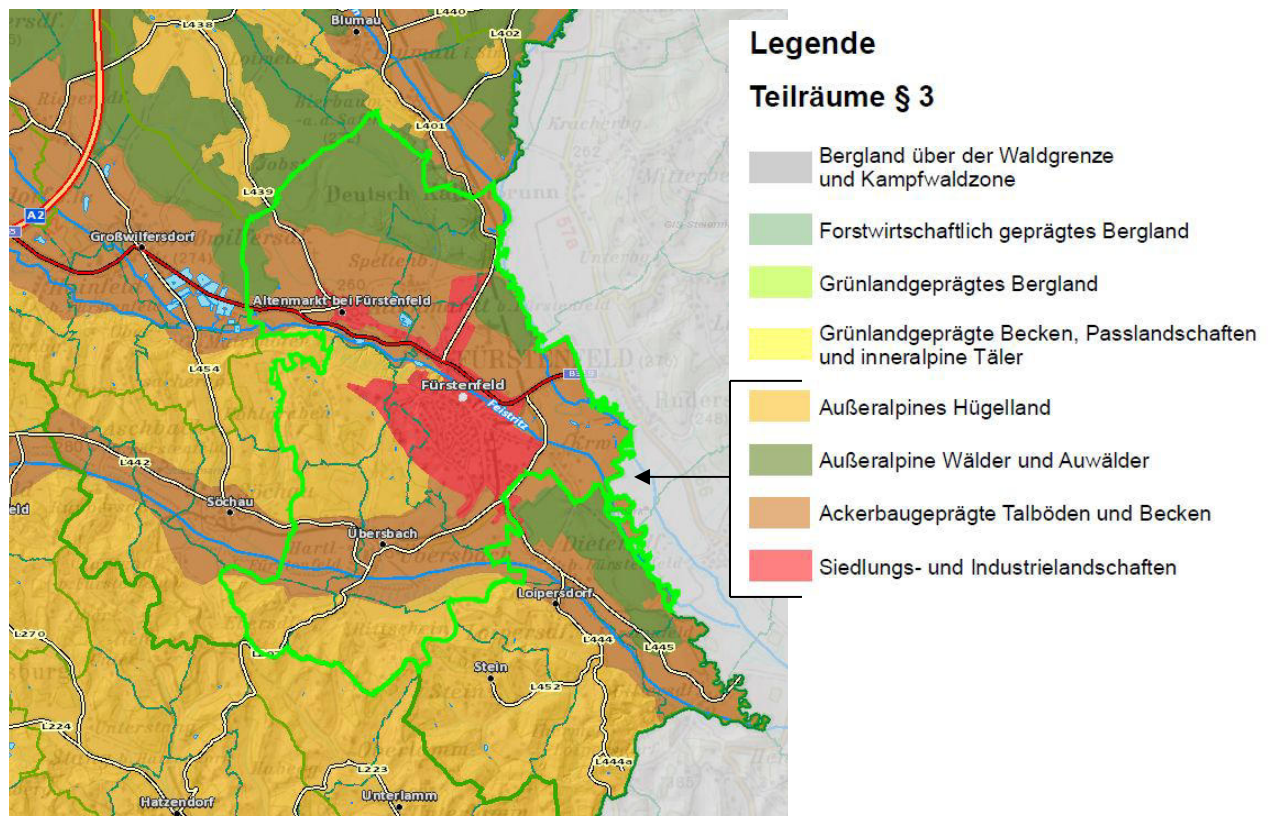


Abb.: REPRO Oststeiermark, Landschaftsräumliche Einheiten

Siedlungsraum: Die Siedlungsentwicklung erfolgt entsprechend den raumordnerischen Zielsetzungen nach dem Organisationsprinzip der dezentralen Konzentration. Durch eine entsprechende Raumabstimmung werden Konfliktpotentiale aufgrund diverser Emissionen (Geruch, Lärm etc.) zwischen den Nutzungsfunktionen wie etwa Landwirtschaft, industriell-gewerbliche Produktion, Handel und Gewerbe oder hochrangiger Verkehrsinfrastruktur möglichst vermieden. Auch das Aufrechterhalten von Freiräumen mit mehreren Nutzungsoptionen wird ermöglicht.

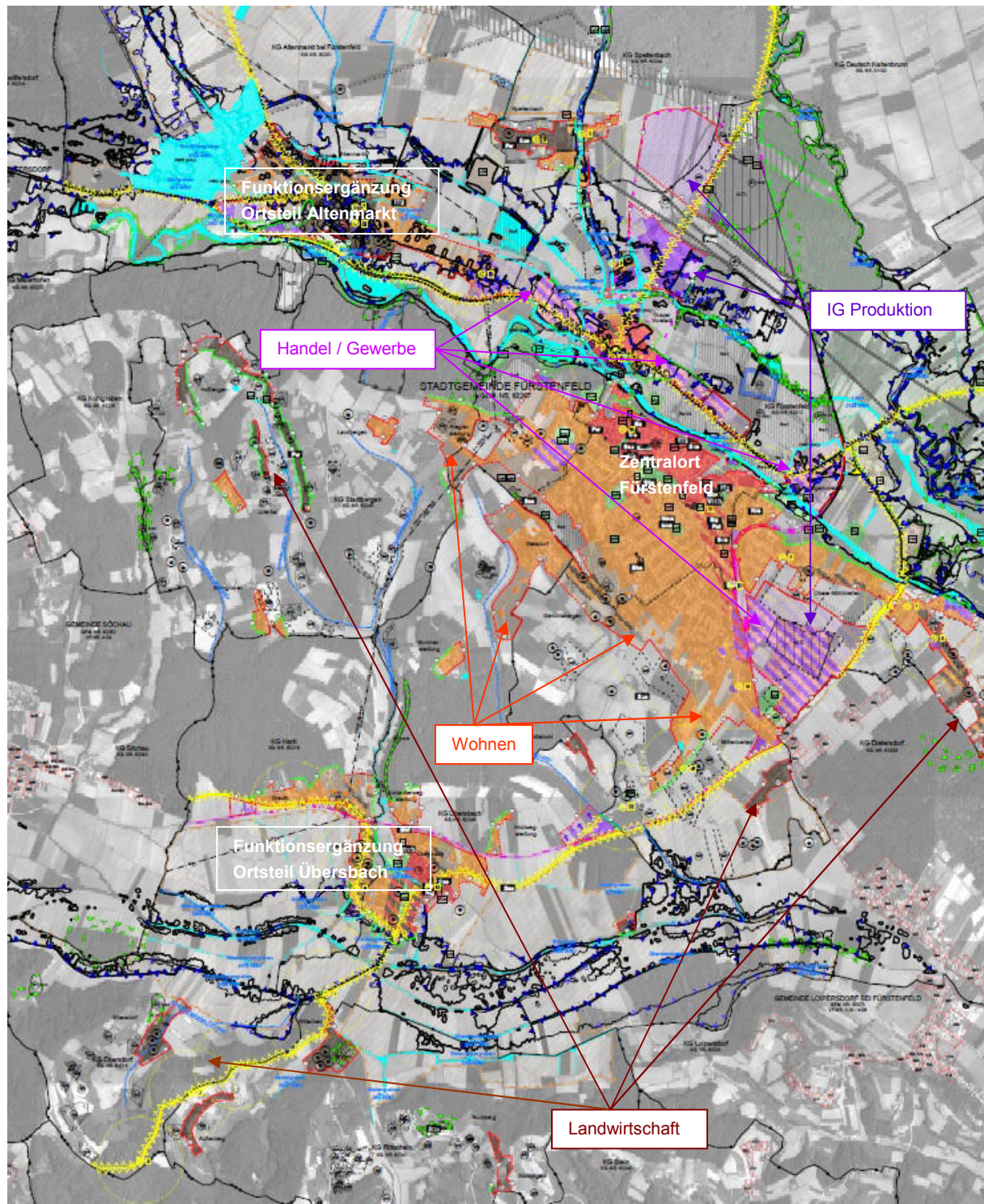


Abb.: **Entwicklungsplan ÖEK 1.00:** Entwicklungspotentiale der Gemeinde Fürstenfeld

Das räumliche Organisationsprinzip für den Siedlungsraum von Fürstenfeld:

- > Festlegen von weiteren Entwicklungspotentialen für **Wohnzwecke** vorrangig im Anschluss an die bestehenden Wohnfunktionen des Zentralortes, der sich insbesondere im Bereich der Bergkammstraße in einem Wandel von einer landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft zu einem Siedlungsgebiet für Wohnzwecke befindet. Eine derartige Entflechtung von sich mit der Wohnfunktion

überlagernden Nutzungen wird insbesondere im Areal „Augustinerweg / Talstraße“ aber auch im Bereich „obere Mühlbreiten“ angestrebt.

- > Gegenüber der Wohnfunktion wird nun die **landwirtschaftliche Funktion** z.B. im Bereich „untere Mühlbreiten“ stärker betont, da in diesem Bereich die landwirtschaftliche Nutzung im Vordergrund steht und in Verbindung mit den kleinklimatischen Bedingungen (Kaltluftsee) eine Wohnnutzung ungünstig ist. In den örtlichen Siedlungsschwerpunkten der Ortsteile Altenmarkt und Übersbach wird im Bereich bestehender räumlich-funktioneller Überschneidung eine Mischfunktion Wohnen/Landwirtschaft beibehalten. Im übrigen Gemeindegebiet werden die räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige und Arbeitsplätze sichernde Land- und Forstwirtschaft erhalten. Dies schließt auch die Sicherung der räumlichen Voraussetzungen für den Ausbau des sanften Tourismus (Urlaub am Bauernhof, Buschenschenken etc.) mit ein.
- > Ausrichtung von **industriell / gewerblichen Produktionsstandorten** an der hochrangigen Verkehrsinfrastruktur im Bereich zur zukünftigen S7 und dem Verkehrszubringer L401 sowie im Bereich des Industrie-/Gewerbeparks Jahnstraße mit Bahnanschluss. In den siedlungsnahen Bereichen wird an den bestehenden Pufferzonen zwischen den (potentiellen) Produktionsstandorten und den angrenzenden Wohnfunktionen festgehalten.
- > Für **Handels- und Dienstleistungsbetriebe**, für die aufgrund ihres räumlichen und logistischen Umfanges der Platzbedarf in der City nicht erfüllt werden kann, ist eine weitere Lückenfüllung und Abrundung der bestehenden Funktionen entlang der B319, beginnend vom Zentrumsbereich Ledergasse in Richtung Westen bis zum Ortsteil Altenmarkt und in Richtung Osten bis zum Kreisverkehr Ungarvorstadt, vorgesehen. Für den Planungszeitraum der Planungsperiode bis 2030 ist die Möglichkeit einer Funktionserweiterung in 2. Reihe entlang der Körmenderstraße festgelegt worden.
- > Alle Funktionsbereiche werden durch bestehende Entwicklungspotentiale in den örtlichen Siedlungsschwerpunkten Altenmarkt und Übersbach ergänzt. Außerhalb von Siedlungsschwerpunkten erfolgt eine Neufestlegung von Entwicklungspotentialen zur Abrundung und Lückenfüllung bestehender Funktionen.

Überörtliche Vorgaben

Die überörtlichen Vorgaben umfassen die regionalplanerischen Zielvorgaben für die Planungsregion (REPRO Oststeiermark) sowie weitere Ersichtlichmachungen der Landesplanung (z.B. Hochwasserabflussgebiete).

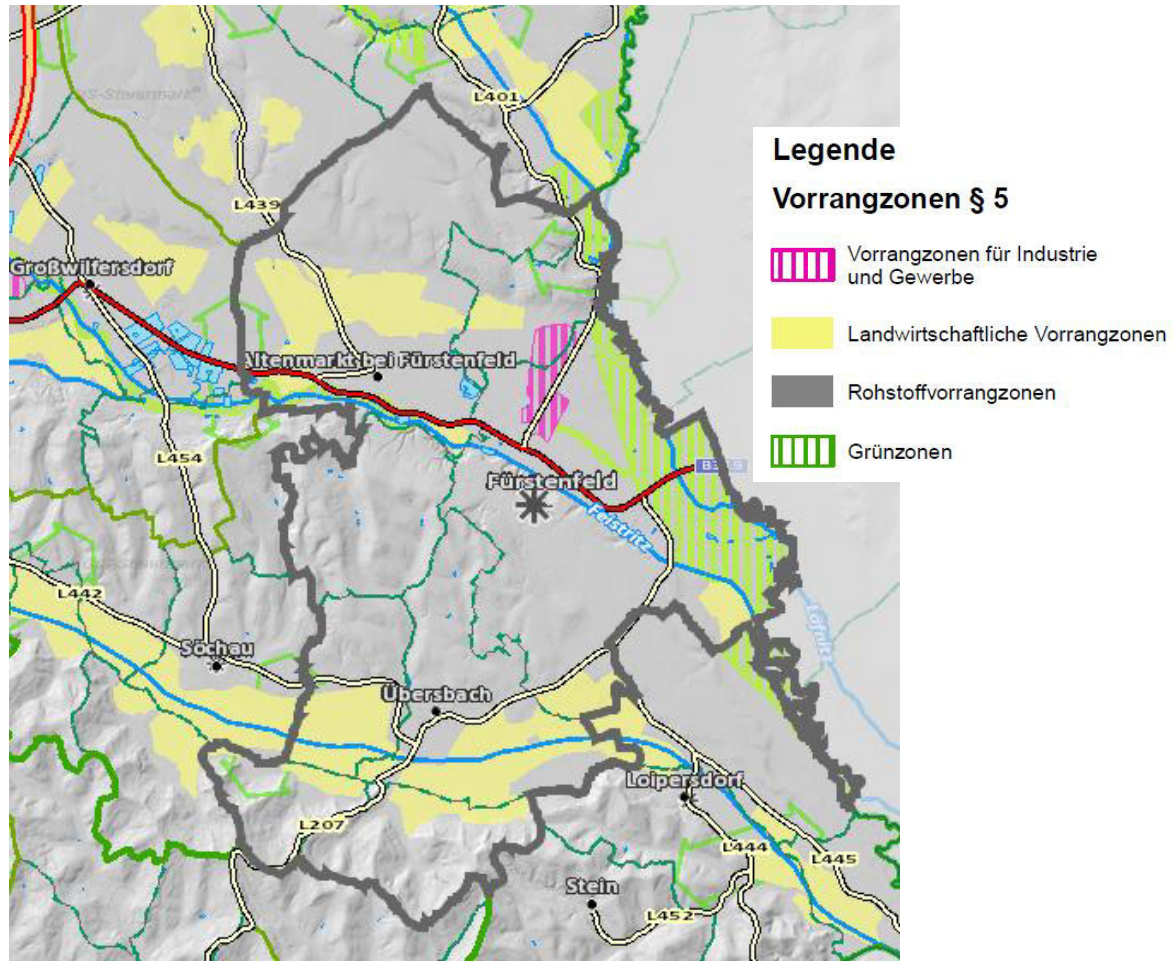


Abb.: REPRO Oststeiermark, Vorrangzonen

Raumbedeutsame Daten

Siedlungsraum und Bevölkerungsentwicklung

Für diesen Bereich werden Rückblicke und Prognosen der Statistik herangezogen, um für die nächste Planungsperiode den Bedarf von Siedlungsgebieten für Wohnzwecke zu ermitteln.

In der vom ÖEK 1.00 abgedeckten Planungsperiode bis 2030 sind die Entwicklungsziele im Sektor Wohnen auf den zu erwartenden Neubaubedarf von 475 Wohneinheiten auszurichten. Der dafür zu betrachtende Baulandbedarf umfasst rund 100 Hektar (Faktor 3).

Entsprechend den Zielsetzungen der Gemeinde hat eine Vermeidung der Zersiedelung durch vorrangige Siedlungserweiterung in Siedlungsschwerpunkten zu erfolgen, wobei u.a. das Kriterium der Verfügbarkeit sehr wesentlich ist. Um innerhalb des 100 Hektar-Rahmens

eine weitere Siedlungsentwicklung im Anschluss an die Wohnfunktionen des zentralen Siedlungsschwerpunktes zu ermöglichen, wurden daher großräumige dezentrale Entwicklungspotentiale zurückgenommen. Aktive Baulandsicherungsbemühungen seitens der Gemeinde tragen zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten und geordneten Siedlungsentwicklung bei. Außerhalb von Siedlungsschwerpunkten wird eine kleinräumige Abrundung und Lückenfüllung der bestehenden Siedlungsgebiete angestrebt.

Wirtschaftsstandort

Die Entwicklung der Erwerbstätigen in der Gemeinde Fürstenfeld zeigt insgesamt einen aufsteigenden Trend (+235). Für die Planungsperiode des ÖEK 1.00 wurden die Standortvoraussetzungen und Entwicklungsmöglichkeiten nach den einzelnen Wirtschaftssektoren ermittelt und die räumlichen Ziele sowie Maßnahmen festgelegt.

Der primäre Wirtschaftssektor spielt durch den starken Rückgang in der Landwirtschaft nur mehr eine untergeordnete wirtschaftliche Rolle, hat diese aber eine zunehmende Bedeutung zur Erhaltung der Kulturlandschaft und leistet daher einen entscheidenden Beitrag für den Ausbau des sanften Tourismus in dieser Region. Außerhalb von Siedlungsschwerpunkten werden durch die Festlegungen im ÖEK 1.00 die räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige und Arbeitsplätze sichernde Land- und Forstwirtschaft gesichert. Im Bereich von Siedlungsschwerpunkten steht die Landwirtschaft hingegen in Konflikt mit den dortigen Wohnfunktionen. Bei Funktionsüberlagerungen sind daher die Nutzungsprioritäten von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben im Zusammenhang mit Siedlungserweiterungsmaßnahmen zu prüfen.

Um die Arbeitsplätze im Produktionssektor zu sichern, strebt die Gemeinde eine Stärkung der industriell-gewerblich Standortqualität durch langfristige Sicherung potentieller Industrie- und Gewerbestandorte vor anderen Nutzungen an. In Abstimmung mit dem Verkehrsentwicklungskonzept von Fürstenfeld, wird eine Entwicklung von Industrie- und Gewerbeparks insbesondere im Bereich Burgauer Straße / Anschlussstelle S7 angestrebt. Die Standortsicherung des bestehenden Produktionsstandortes im Bereich Jahnstraße / Mitterbreiten wird weiterhin unterstützt.

Die für eine ausreichende Grundversorgung der Bevölkerung erforderlichen Einzelhandels-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe werden sowohl durch eine kleinräumige Vermischung von miteinander verträglichen Nutzungen im Stadtgebiet als auch durch die Festlegung von weiteren Entwicklungsmöglichkeiten für Betriebe mit einem Sortimentumfang und Verkaufsflächenbedarf der in der City nicht erfüllt werden kann, gesichert.

Infrastrukturelle Entwicklung und Projekte

Mit dem überörtlichen Straßenbauvorhaben der S7 sind erhebliche Änderungen im Verkehrsgeschehen im Bereich der L401 zu erwarten (Zeitraum 2012-2025: Steigerung DTV von ca. 4.000 Kfz/Tag auf ca. 14.000 Kfz/Tag). Sowohl für bestehenden Gewerbegebiete als auch für die Erschließung neuen Gewerbegebiete wird von der Gemeinde angestrebt, den Straßenverlauf der L401 großräumig Richtung Westen zu verlegen.

Vorrangige Entwicklungsziele

Als regionalpolitisches Zentrum für die Siedlungsentwicklung mit industriell gewerblichen Schwerpunkt strebt die Stadtgemeinde Fürstenfeld für die Planungsperiode 1.00 eine Bevölkerungsentwicklung auf 9.000 Einwohnern an.

Da eine verstärkte Abwanderung von Jungfamilien und anderen Personen aus Fürstenfeld in das benachbarte Burgenland aufgrund der dortigen günstigen Grundstückspreise und Förderungen zu verzeichnen war, hat die Gemeinde Fürstenfeld dringend erforderliche siedlungspolitische Maßnahmen eingeleitet. Mit einem Grundsatzbeschluss im Jahr 2011 hat die Gemeinde festgelegt, dass auch in Fürstenfeld entsprechende Baugrundstücke zu einem vertretbaren Preis angeboten werden sollen. Als erster Schritt wurde im Anschluss an die Siedlungsgebiete des Zentralortes Grundstücke gekauft, um nach einer Aufschließung dieser Flächen geeignete Bauparzellen anbieten zu können und so die Ansiedelung von Jungfamilien zu fördern. Der Erfolg der siedlungspolitischen Maßnahmen wahr in den darauffolgenden Jahren durch eine rege Bautätigkeit gekennzeichnet.

- > **Die Gemeinde Fürstenfeld hält weiter an ihrer Siedlungspolitik zur Schaffung von Wohnraum und Baugrundstücken zur vertretbaren Preisen fest, um insbesondere einer Abwanderung von Jungfamilien entgegenzuwirken und eine generelle Binnenzuwanderung zu erreichen.**

Der industriell-gewerbliche Schwerpunkt von Fürstenfeld ist durch einen über dem Bezirks- und Landesschnitt liegenden Anteil von Erwerbstätigen im Produktionssektor gekennzeichnet. Da entgegen dem positiven Trend auf Bezirks- und Landesebene die Anzahl der Industrie- und Gewerbebetriebe nicht gesteigert werden konnte und Rückgänge bei den Erwerbstätigen zu verzeichnen waren, hat die Gemeinde entsprechende siedlungspolitische Maßnahmen zur Sicherung von bestehenden und zur Entwicklung neuer Produktionsstandorten eingeleitet. Als wesentlicher Schritt konnte im Bereich der zukünftigen Anschlussstelle an die S7 eine industriell-gewerbliche Vorrangzone für neue Betriebsansiedelungen gesichert werden.

- > **Die Gemeinde Fürstenfeld strebt für einen sich gut entwickelnden Wirtschaftsstandort sowie Arbeitsplätzen die Erneuerung und Weiterentwicklung ihrer industriell-gewerblichen Standorte an, um dadurch Bevölkerungszuwächse durch Zuwanderung zu erzielen.**

Umweltrelevanz der Planung

Die Eigenart und der Charakter des Gebietes werden im Wesentlichen nicht verändert, da die gegenständlichen Funktionsfestlegungen in einem Landschaftsraum mit geringer ökologischer Sensibilität (intensiv genutzte LW-Flächen) oder in direktem Anschluss an raum- und landschaftsdominierende Struktur- und Nutzungsverhältnisse bereits bebauter Gebiete sowie in Siedlungsschwerpunkten erfolgen. Die Planungen haben somit keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht ist daher nicht erforderlich.



WORTLAUT

§ 1 Umfang und Inhalt

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld hat in seiner Sitzung am 13.12.2016 die Absicht und Auflage sowie aufgrund von zwischenzeitlichen Änderungen nach Anhörung von 21.06.2017 bis 06.07.2017 in seiner Sitzung am 10.07.2017 des örtlichen Entwicklungskonzeptes VF 1.00 und den Entwicklungsplan VF 1.00 gemäß StROG 2010 idF. LGBl. Nr. 61/2017 beschlossen. Nach Bekanntgabe von Versagungsgründen wurde nach nochmaliger Einwandbehandlung die vorliegende Fassung vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld am 19.09.2017 beschlossen.

Das örtliche Entwicklungskonzept VF 1.00 besteht aus dem Verordnungswortlaut, dem Planwerk im Maßstab 1:10.000 und dem Erläuterungsbericht, GZ: 16/05/16, verfasst von Arch. Dipl.-Ing. Friedrich Ohnewein, Hauptplatz 10, 8280 Fürstenfeld.

§ 2 Plangrundlagen

Das örtliche Entwicklungskonzept 1.00 wurde aufbauend auf den Entwicklungskonzepten der ehemaligen Gemeinden Altenmarkt, Fürstenfeld und Übersbach erarbeitet und in Zusammenarbeit mit Planungsausschuss der fusionierten Stadtgemeinde neu verfasst.

Die zeichnerische Darstellung des Entwicklungsplanes (15 Blattschnitte A3) und Entwicklungsplan-Differenzplanes (15 Blattschnitte A3) wurde auf Basis der von der Landesbaudirektion Stabstelle-GIS übermittelten Geodaten und Orthophotos erstellt (GZ.: ABT17-1668/2015-388, Datenbereitstellung aus dem GIS-Stmk. vom 20.05.2016; DKM 31.11.2015; Orthophotos Stand Mai 2014)

§ 3 Festlegungen des Entwicklungsplanes

(1) Abgrenzung zu überörtlichen Festlegungen (REPRO)

Detailabgrenzung bzw. Feinabstimmung der überörtlichen Siedlungsschwerpunkte, der Vorrangzonen und der Landschaftsteilräume entsprechend den örtlichen Gegebenheiten bzw. in Bereichen wo dies für die örtliche Planung von Bedeutung ist.

a) Landschaftsteilräume

Für die im Entwicklungsplan-Differenzplan präzisierten Landschaftsteilräume gelten die Ziele und Maßnahmen nach dem maßgeblichen REPRO Oststeiermark 2016, LGBl. Nr. 86/2016.

Die vorhandenen überörtlichen Abgrenzungen der Landschaftsteilräume lt. REPRO 2016 wurden seitens der Gemeinde kleinräumig interpretiert und innerhalb der zulässigen Bandbreite von 200 m in folgenden Bereichen angepasst:

- Erweiterung der Siedlungs- und Industrielandschaft im Bereich des Friedhofes Fürstenfeld und im Bereich Altenmarkt Ost bis zur Landesstraße.
- Rücknahme der Siedlungs- und Industrielandschaft im Bereich des alten AWZ im Ledergasslerwald.

b) Vorrangzonen

Für die im Entwicklungsplan präzisierten Vorrangzonen gelten die Ziele und Maßnahmen nach dem maßgeblichen REPRO Oststeiermark 2016, LGBl. Nr. 86/2016.

Die vorhandenen überörtlichen Abgrenzungen der Vorrangzonen lt. REPRO 2016 wurden seitens der Gemeinde kleinräumig interpretiert und in folgenden Bereichen angepasst:

- Rücknahme der Vorrangzone für Industrie- und Gewerbe zwischen der Angerstraße und dem Pelzmannweg bis zur festgelegten industriell-gewerblichen Funktion.

(2) Räumlich-funktionelle Gliederung

a) Funktionsbereiche

Zentrum

- **Altstadt Fürstenfeld (Citybereich):** mit seinen zentralen Funktionen Grazerplatz - Körmenderstraße, Hauptplatz, Hauptstraße.
- **Innenstadt Fürstenfeld:** Weiterführung der zentralörtlichen Funktionen mit Funktionsüberlagerung Wohnen im Bereich Realschulstraße, Parkstraße, Schillerstraße (Wohn- mit verträglichen Büro-, Bildungs-, Betriebs- und Geschäftsnutzungen) und Funktionsüberlager Gewerbe im Bereich Bahnhofstraße (Berücksichtigung einer verträglichen Handelsentwicklung).
- **Grazer Vorstadt:** Weiterführung des Zentrums (Ortszentrum) ab der Altstadt auf Höhe „Grazertor“ und Stärkung des Zentrums Bereich im Bereich „Grazer Vorstadt“ mit Gewerbe und Handelsbetrieben und entsprechender Flächenvorsorge.
- **Ortsteilzentrum Altenmarkt:** Versorgung der Wohngebiete durch bedarfsgerechte Ausstattung der Ortsteilzentren.
- **Ortsteilzentrum Übersbach:** Zentrumsfunktion zur Versorgung der Wohngebiete mit einer bedarfsgerechten Ausstattung. Weitere Entwicklung unter Wahrung der Entwicklungsfähigkeit des östlich liegenden Tierhaltungsbetriebes denkbar. Untergeordnete Zentrumsfunktion im Bereich des Dorfgangers durch Funktionsüberlagerung Landwirtschaft, mit eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der Hochwassersituation Hartlerbach und Rittschein. Eine Konsumation der dortigen Potentialflächen ist erst nach Prüfung der baulichen Voraussetzungen (z.B. eventuelle Hochwasserfreistellung) denkbar.

Wohnen

- **Speltenbach:** Eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeit für Wohnfunktionen (landwirtschaftliche Vorrangzone, industriell-gewerbliche Vorrangzone, Hochwassersituation entlang Katzelgraben-Bach, Einflugschneise Flugplatz). Relative Siedlungsgrenzen zur Abrundung und kleinräumigen Erweiterung des vorhandenen Siedlungskörpers. Eine Konsumation der dortigen Potentialflächen ist erst nach Prüfung der baulichen Voraussetzungen (z.B. Hochwasserfreistellung) möglich.
- **Altenmarkt West:** Entwicklungspotentiale nach Hochwasserfreistellung im Bereich des Tauschmannweges in westliche Richtung bis zum Schröttengraben und in östliche Richtung bis zu den Geruchsschwellen der Tierhaltungsbetriebe. Die weitere

Entwicklung ist bei Bedarf in Richtung der Entwicklungspfeile nach Umsetzung des generellen Hochwasserschutzprojektes denkbar.

- **Altenmarkt:** Die bauliche Verwertung der Entwicklungspotentiale zwischen Dorfgraben und Alter Bundesstraße ist erst nach Hochwasserfreistellung denkbar.
- **Landbergen:** Splittersiedlungsansatz mit Erweiterungsmöglichkeiten für Wohnfunktion in westliche und östliche Richtung.
- **Kastanienallee:** Entwicklungspotentiale in Zentrumsnähe. Die relative Entwicklungsgrenze ist unter Wahrung der noch festzulegenden Intentionen für die angrenzende Naherholungszone überschreitbar.
- **Stadtbergenweg:** Südlich des Stadtbergenweges ein- bis zweizeilige Entwicklungspotentiale und Lückenschluss bis zum Objektbestand im Bereich der Rieglersiedlung. Eine Konsumation der Potentialflächen im Bereich der Altablagerungen ist erst nach Sicherstellung der bodenmechanischen Voraussetzungen möglich.
- **Rieglersiedlung / Auerweg-Welsdorf:** Entwicklungspotentiale in westliche Richtung sowie Lückenschluss zu den hangaufwärts vorhandenen zeilenförmigen Wohnfunktion entlang des bebauten Bereiches am Auerweg-Welsdorf.
- **Wienerberger:** In relativer Nähe zum Zentrum wird als Nachfolgenutzung von Ziegelwerk und Tongrube ein Mix aus Wohnen, Gewerbe und Freizeit angestrebt.
- **Welsdorf:** Die weitere Entwicklung der Welsdorfsiedlung ist nach Bedarf und nach Verfügbarkeit von Grundflächen entlang des Grabens als westliche Begrenzung sowohl in nördliche Richtung als auch in südliche Richtung denkbar. Die ursprünglich ausgewiesenen Entwicklungspotentiale bleiben bestehen, entlang der KG-Grenze wird zum angrenzenden Landschaftsraum eine absolute Entwicklungsgrenze festgelegt.
- **Gerichtsbergen / Wieshöfe:** Die Verfügbarkeit für die Siedlungsentwicklung im Anschluss an den Zentralort ist gegeben. Lage im Übergangsbereich zur Kulturlandschaft mit bestehenden Tierhaltungsbetrieben, daher derzeit als Entwicklungspotential für Landwirtschaft mit Funktionsüberlager Wohnen festgelegt. Langfristig soll in diesem zentrumsnahen Siedlungsbereich die Wohnfunktion überwiegen. Die Freiflächen im Bereich der Riedelkuppe (Streifen entlang der Bergkammstraße) sind für die Sichtbeziehung zum Stadtraum von einer Bebauung freizuhalten. Hinsichtlich der zukünftigen Nutzung ist das Planungsgebiet, unter Berücksichtigung auf den vorherrschenden Gebietstypus, an die Bedingung einer Bebauungsplanung gebunden.
- **Fehringstraße:** Bebauung neuer Wohngebiete etappenweise, Vermeidung von Baulücken. Die westliche Entwicklungsgrenze stellt der Wieskapellenweg dar.

Vorrangig Wohnfunktion westlich der Fehringer Straße, untergeordnet Gewerbefunktion in Funktionsergänzungen. Der Bereich zwischen ÖBB / L207 und der Fehringerstraße wird ausgehend von bereits bestehender Wohnbebauung einer etappenweisen weiteren Wohnbaunutzung zugeführt. Der weiter im Süden liegende Kulturlandschaftsraum wird durch eine naturräumliche absolute Entwicklungsgrenze (ein auf Höhe der Bergkammstraße nach Südosten führender Weg) vom dortigen Funktionsraum abgegrenzt.

- **Obere Mühlbreiten – Eumigstraße:** Lückenschluss der Wohnfunktion im Bereich Eumigstraße bis zum Stadtzentrum unter Einhaltung einer Pufferzone zu den industriell/gewerblichen Entwicklungspotentialen.
- **Übersbach:** Lückenfüllungen und Baulandarrondierungen im Bereich der Wohnfunktion Übersbach Mitte (Aschwinkl). Eine Konsumation der dortigen Potentialflächen ist erst nach Prüfung der baulichen Voraussetzungen (z.B. eventuelle Hochwasserfreistellung) denkbar. Großflächige Entwicklungspotentiale für Wohnen im Ortsteilzentrum zwischen Landesstraße und Bahndamm sowie östlich der Siedlung am Kohlackerweg. Eine Weiterentwicklung der Siedlung am Hirziweg ist langfristig vorgesehen, zwischenzeitliche Arrondierungen sind nach Bedarf zulässig.
- **Hartl:** In Abstimmung mit den landwirtschaftlichen Funktionen ist eine Abrundung in westliche Richtung bis zur landwirtschaftlichen Vorrangzone denkbar.
- **Greuth (Hartl):** Entwicklungspotentiale für Wohnen in zentralörtlicher Nähe. Weiterentwicklung hangaufwärts im Bereich der relativen Entwicklungsgrenze denkbar.

Gewerbe- und Industrie

- **Altenmarkt West:** Entwicklung und Förderung bestehender Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe im Ortsteil Altenmarkt durch Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes an der Ortseinfahrt zum Ort hin, wobei die Entwicklungsfähigkeit des dortigen Wohnbaulandes in der Breite eines Bauplatzes gewahrt bleibt.
- **Burgauer-Straße / S7:** Entwicklungspotentiale im Bereich der regionalen Vorrangzone für Industrie- und Gewerbe nördlich der Einflugschneise. Innerhalb der industriell-gewerblichen Vorrangzone hat die Nutzung der Potentialflächen ausgehend vom Bestand zu erfolgen, Insellagen sind zu vermeiden. Die Gemeinde hat für die weitere Entwicklung vorab einen Masterplan mit Entwicklungszonen zu erstellen. Baulandentwicklungen über die relative Entwicklungsgrenze Nr. 4 hinaus sind in Abstimmung mit dem Betreiber des Flugplatzes denkbar.
- **Flugplatzstraße:** Entwicklungspotentiale in erster Linie für Betriebe, die für ihre Entwicklung die Infrastruktur des Flugplatzes benötigen.

- **Burgauer-Straße / Gründerzentrum:** Entwicklungspotentiale innerhalb der regionalen Vorrangzone für Industrie- und Gewerbe südlich der Einflugschneise bis zum Hühnerbach. Die Nutzung der Entwicklungspotentiale sowie die weitere Entwicklung ist erst nach Abstimmung von eventuell erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen möglich. Baulandentwicklungen über die relative Entwicklungsgrenze Nr. 4 sind in Abstimmung mit dem Betreiber des Flugplatzes denkbar.
- **Angerstraße:** Übergangsfunktion vom Zentrumsbereich zur industriell-gewerblichen Vorrangzone. Zukünftig wird eine Nutzung im Rahmen der Gewerbegebietskategorie angestrebt.
- **Wienerberger:** In relativer Nähe zum Zentrum wird als Nachfolgenutzung von Ziegelwerk und Tongrube ein Mix aus Wohnen, Gewerbe und Freizeit angestrebt.
- **Übersbach / Alte Landstraße:** Entwicklungspotentiale nördlich des Firmenareals (Metallaufbereitung und Schrotthandel) sowie bedarfsabgestimmte Entwicklungen über die relative Entwicklungsgrenze hinaus in Richtung der Entwicklungspfeile. Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes ist eine weitere Entwicklung in westlicher Richtung ausgeschlossen (absolute Entwicklungsgrenze). Eine Integration des Erweiterungsbereiches in den bestehenden Bebauungsplan ist jedenfalls erforderlich.
- **Greuth (Hartl):** Entwicklungspotentiale in westliche Richtung zur Aufrechterhaltung der Entwicklungsfähigkeit des dortigen Gewerbebestandes.
- **Jahnstraße:** Entwicklungspotentiale in Richtung der Siedlungsgebiete „obere“ Mühlbreiten unter Einhaltung einer Pufferzone sowie in Richtung Nordosten zur Umfahrung. Lückenschluss südlich der Jahnstraße. Bei Bedarf und in Abstimmung mit dem Sportplatz ist eine Überschreitung der relativen Entwicklungsgrenze bis zum Bahndamm denkbar. Im Bereich des Trainingsplatzes keine weitere Entwicklung bzw. Puffer zu den Wohnfunktionen an der Loipersdorfer Straße.

Handel und Gewerbe

- **Altenmarkt Ost:** Kleinräumige Doppelfunktion Wohnen / Gewerbe im Bereich des Schrotthändlers und der 110 kV Stromfreileitung. Langfristig wird die Entwicklungsfunktion Gewerbe / Handel angestrebt.
- **Grazer Straße:** Doppelfunktion: Einkaufszentren und Gewerbe entlang der B319 vom Ortsteil Altenmarkt bis zur Zentrumsfunktion Kreisverkehr-Ledergasse.
- **Körmender Straße:** Doppelfunktion: Einkaufszentren und Gewerbe entlang der B319 von der Zentrumsfunktion Kreisverkehr-Ledergasse bis zum Bahndamm. Entwicklungspotentiale innerhalb der festgelegten Entwicklungsgrenzen sind nach Herstellung der erforderlichen Hochwasserfreistellungsmaßnahmen für eine bauliche

Entwicklung nutzbar. Entwicklung außerhalb von Entwicklungsgrenzen erst nach erfolgter Hochwasserfreistellung im Bereich der relativen Entwicklungsgrenze Nr. 3 als zweite Baureihe sowie in erster Baureihe als Lückenschluss unter Freihaltung des erforderlichen Überströmkorridors.

- **Jahnstraße:** Entwicklungspotentiale in Richtung der Siedlungsgebiete „obere“ Mühlbreiten unter Einhaltung einer Pufferzone sowie in Richtung Nordosten zur Umfahrung. Lückenschluss südlich der Jahnstraße. Bei Bedarf und in Abstimmung mit dem Sportplatz ist eine Überschreitung der relativen Entwicklungsgrenze bis zum Bahndamm denkbar. Im Bereich des Trainingsplatzes keine weitere Entwicklung bzw. Puffer zu den Wohnfunktionen an der Loipersdorfer Straße.

Tourismus

Für Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe im Freiland ist die Festlegung von Bauland auf Basis einer gemeindeweiten touristischen Gesamtuntersuchung auf Ebene des örtlichen Entwicklungskonzeptes zulässig, wobei die gemäß § 2 Abs.5 REPRO 2016 festgelegten Kriterien gelten.

Landwirtschaft

- **Speltenbach:** Historisches Angerdorf. Entwicklungsmöglichkeiten in Abstimmung mit dem Ortsbildkonzept in nördlicher Richtung bis zum „Hintausweg“.
- **Untere Mühlbreiten:** Geprägt von landwirtschaftlichen Betriebsstätten bleibt der Bereich „untere“ Mühlbreiten weiter bevorzugt für die Landwirtschaft erhalten. Die Wohnfunktion ist der landwirtschaftlichen Funktion untergeordnet. Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich der relativen Entwicklungsgrenzen nur nach Abstimmung mit der Landwirtschaft.
- **Gerichtsbergen:** Lage im Übergangsbereich zur Kulturlandschaft mit bestehenden Tierhaltungsbetrieben, daher derzeit als Entwicklungspotential für Landwirtschaft mit Funktionsüberlager Wohnen festgelegt. Entsprechend den Zielsetzungen der Gemeinde soll in diesem zentrumsnahen Siedlungsbereich langfristig die Wohnfunktion überwiegen.
- **Mitterbreiten:** Dorfgebietsfunktion mit den für die benachbarten Wohngebiete in Dietersdorf verträglichen Nutzungen. In südöstliche Richtung bis zur landwirtschaftlichen Vorrangzone erweiterbar.
- **Rittschein / Ebersdorf:** Innerhalb der festgelegten Entwicklungspotentiale ist zur Erweiterung landwirtschaftlicher Funktionen eine Abrundung der bestehenden Siedlungskörper zulässig.

- **Außenberg / Großkögeln:** Innerhalb der festgelegten Entwicklungspotentiale ist eine Auffüllung und somit eine Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes durch Entwicklung eines kompakten Siedlungskörpers möglich. Diese Siedlungsansätze sind im Rahmen einer abgestimmten Entwicklung von Landwirtschaft, Wohnfunktion, touristischen Nutzung und sozialen Versorgung der Bewohner (z.B. Waldfriedhof) zu betrachten.
- **Hofbergen Ost:** Unter Beachtung der vorherrschenden bandförmigen Siedlungsstruktur ist eine 1-zeilige Entwicklung der dortigen Funktionen bis zur Gemeindegrenze zulässig.

b) Siedlungsschwerpunkte

Kriterien für die Festlegung von örtlichen Siedlungsschwerpunkten:

- Maßgeblich sind die Kriterien gemäß dem Planungsleitfaden der A13 vom Feb. 2013.
- Zusätzlich wird ein plangraphisches Kriterium für unmittelbar an den Zentralort bzw. Ortsteil angrenzende Siedlungskörper wie folgt definiert: Maßgeblich ist der im Entwicklungsplan definierte Siedlungskörper des Zentralortes bzw. Ortsteile (geschlossenes Polygon lt. Entwicklungsplan) zzgl. der durch Verkehrsinfrastruktur oder naturräumliche Grenzen wie Flüsse, Böschungen udgl. getrennte Siedlungsbereiche sowie jener Siedlungsbereiche, die über das Siedlungsgebiet der Nachbargemeinde mit dem Siedlungsschwerpunkt verbunden sind.

Siedlungsschwerpunkte:

- Zentralort Fürstenfeld inkl. Welsdorf, Rieglersiedlung, Gerichtsbergen, Grazer Vorstadt, Ungarvorstadt, Obere Mühlbreiten, Mitterbreiten
- Ortsteil Altenmarkt
- Ortsteil Übersbach inkl. Greuth, Hartl, Kohlackerweg-Siedlung

c) Örtliche Eignungs- und Vorrangzone

Örtliche Eignungszone für Erholung / Sport:

- **Sportanlagen / Spielplätze / Grünflächen:** Der Bestand an Flächen für die Entwicklung der sozialen Infrastruktur, insbesondere öffentlicher Sportanlagen (Sportplätze und Sporthallen), öffentlicher Kinderspielplätze und öffentlicher wohnungsnaher Grünflächen ist zu erhalten bzw. an die zu erwartende Versorgungslage anzupassen.
- **Freibad:** Ausbau familien- und kinderfreundlicher Angebote in Zusammenhang mit dem Freibadareal Fürstenfeld.

Örtliche Eignungszone für öffentliche Anlagen:

- **Hundeabrichteplatz:** Im Verband mit den bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen östlich der Umfahrung Fürstenfeld sollen weitere Eignungszonen für das Training mit Hunden ermöglicht werden. Ergänzend dazu sollen in gebietsverträglichen Siedlungsrandlage der Ortsteile Altenmarkt und Übersbach zusätzlich Hundeabrichteplätze möglich sein.
- **Friedhöfe:** Als Alternative zu den angelegten Friedhöfen in den Siedlungsschwerpunkten sollen auf Grundlage von entsprechenden Standortkriterien auch naturnahe Bestattungsformen (z.B. Waldfriedhof) in dezentralen Lagen ermöglicht werden.
- **Kleingartenanlagen:** Bestandsfestlegungen an der Feistritz im Bereich der Stadtteile „Grazer Vorstadt“ und „Ungarvorstadt“. Zu beachten ist die erforderliche Hochwasserfreistellung. Eine Erweiterung erfolgt nicht, um den umgebenden Naturraum nicht zu beeinträchtigen.

Örtliche Eignungszone für Energieerzeugungsanlagen:

- **EVA-Energieweg:** Unter Bedachtnahme auf das Europaschutzgebiet: Festlegung einer Entwicklungszone für Energieerzeugungs- sowie Energieversorgungseinrichtungen im Bereich des Energieweges zur energetischen Versorgung des Stadtgebietes.
- **Geothermie:** Geothermische Nutzung der Tiefenbohrung im Bereich Ungarvorstadt für die Fernwärmeversorgung des Stadtgebietes und der Tiefenbohrung im Bereich Ledergasslerwald für den noch zu entwickelnden Industrie- und Gewerbepark im Bereich Burgauer Straße / S7.

Örtliche Eignungszone für Ver- und Entsorgungsanlagen:

- **AWZ-Energieweg:** Unter Bedachtnahme auf das Europaschutzgebiet: Festlegung einer Eignungszone für Ver- und Entsorgungsanlagen im räumlich-funktionellen Verband mit dem EVA-Energieweg und der Kläranlage. Beibehalten der Funktionsergänzungen durch Abfallsammelzentren in Altenmarkt und Übersbach.

Örtliche Eignungszone für Rohstoffgewinnung:

- **Wienerberger Lehmgrube:** Für die Lehmgrube im Bereich des Wienerberger Ziegelwerkes ist als Nachfolgenutzung eine Siedlungsentwicklung mit den Funktionen: Wohnen, Gewerbe und Freizeit vorgesehen.
- **Nassbaggerung Speltenbach:** Die Rekultivierung der Nassbaggerung im Bereich südlich von Speltenbach hat gemäß der wasserrechtlichen Bewilligung zu erfolgen, wobei als Nachfolgenutzung des Baggersees ein Landschaftssee vorgeschrieben ist.

Örtliche Eignungszone für Verkehr:

- **PKW-Stellplätze:** Die im Entwicklungsplan festgelegten Eignungszonen für öffentliche KZF-Stellplätze sind zu erhalten oder ist ein dafür adäquater Ersatz zu schaffen. Insbesondere an der Peripherie ist das Parkraumangebot zu verbessern.

d) Schützenswerte und belastete Bereiche**Ortsbildschutzgebiete:**

- **Fürstenfeld:** Seit 3. Mai 2007 gilt das erweiterte Ortsbildschutzgebiet. Die Festlegungen gemäß Ortsbildkonzept Fürstenfeld (2006) sind einzuhalten.
- **Speltenbach:** Die Festlegungen gemäß Ortsbildkonzept Speltenbach (2011) sind einzuhalten.

Freihaltezone:

Die mit dem Zweck der Freihaltezone im Einklang stehenden Bauführungen sind zulässig.

- **Hochwasser:** (Nr. 1) Der Hochwasserabflussraum südlich des Hühnerbaches im Bereich des Brunnenschutzgebietes ist als Retentionsfläche freizuhalten. Weiters sind die von Hochwässern betroffenen Abflussräume zwischen der Feistritz und der Körmenderstraße sowie der zur Umsetzung des generellen Hochwasserschutzprojektes erforderliche Überströmkorridor im Bereich Ungarvorstadt vor einer Siedlungsentwicklung freizuhalten.

- **Sichtbeziehung:** (Nr. 4) Freihalten der Sichtbeziehungen zum Stadtraum der historischen Altstadt: von der Bergkammstraße zum Stadtzentrum und von der Körmenderstraße zur „Stadtkrone“.
- **Orts- und Landschaftsbild:** (Nr. 5) Der Landschaftssee im Bereich Altenmarkt-Ost zwischen dem Dorfgrabenbach und dem Hühnerbach ist vor landschaftsunverträglicher Verbauung freizuhalten.

In Speltenbach ist der öffentliche Freiraum (Allmende) entlang der Dorfstraße weiterhin zu erhalten und vor ortsbildunverträglicher Verbauung freizuhalten.

Aus Gründen des Stadtbildes sind alle bestehenden Freiflächen im Bereich der 4 Basteien samt Wehranlage vor ortsbildunverträglicher Verbauung freizuhalten.

- **Emissionen / Immissionen:** (Nr. 6) Pufferzonen im Bereich sich gegenseitig beeinträchtigenden Funktionsräumen: zwischen dem Industriegebiet Jahnstraße und der Wohnfunktionen im Bereich „obere“ Mühlbreiten wird eine 40 Meter breite Pufferzone festgelegt.
- **Naherholung:** (Nr. 8) Langfristige Sicherung der siedlungsnahen Erholungsflächen und des potentiellen Naherholungsgebietes am Camping-Weg sowie der Naherholungszone entlang des Uferweges südlich der Körmenderstraße.

Grünraumelemente:

- **Landschaftselemente:** Besonders erhaltenswerte Landschaftselemente im Freiland (Feldgehölze), im Uferbereich von Flüssen und Bächen (Begleitvegetation) und bei Waldrändern (Waldsäume) sind durch Einhaltung eines Abstandstreifens vor einer Siedlungsentwicklung freizuhalten.

Immissionsbelastete Bereiche:

- **Straßenlärm:** Rücknahme von Entwicklungspotentialen für Wohnfunktion im Einflussbereich des Lärmemittenten B319, insbesondere im Bereich Altenmarkt-West und Altenmarkt-Ost.
- **Geruchsbelastung von Tierhaltungsbetrieben:** Im Anschluss an das Stadtgebiet von Fürstenfeld ist im Bereich Gerichtsbergen und im Bereich „obere“ Mühlbreiten der Wohnfunktion Vorrang gegenüber der landwirtschaftlichen Funktion einzuräumen. Im Bereich „untere“ Mühlbreiten ist der landwirtschaftlichen Funktion Vorrang gegenüber der Wohnfunktion einzuräumen.

(3) Entwicklungspotentiale von Baugebieten

a) Entwicklungsprioritäten

- Die zeitliche Prioritätenreihung wird wie folgt definiert:
kurzfristig: innerhalb der nächsten 5 Jahre
mittelfristig: innerhalb der nächsten 10 Jahre
langfristig: innerhalb nächsten 15 Jahre
- Die inhaltliche Prioritätenreihung wird wie folgt definiert:
1. Priorität: Das sind die Siedlungsschwerpunkte, die Entwicklungspotentiale außerhalb von Siedlungsschwerpunkten sowie allen Entwicklungszonen einschließlich der Überschreitung relativer Entwicklungsgrenzen, die für eine industriell-gewerbliche Entwicklung sowie für die Entwicklung von Handels- und Einkaufszentren vorgesehen sind.
2. Priorität: Unter Berücksichtigung des lokalen Bedarfes (des Bezug nehmenden Areals) sind das die relativen Entwicklungsgrenzen für Wohnfunktionen außerhalb von Siedlungsschwerpunkten.
- Kriterien für die Siedlungsentwicklung:
 - Förderung der angestrebten bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung durch aktive Baulandsicherungsbemühungen und Rücknahme von nicht verfügbaren Flächen in Siedlungsrandlagen.
 - Fortführung der Entwicklung in HQ100-Hochwasserabflussbereichen bzw. Konsumation von Potentialflächen bei Fertigstellung des bereits in Planung befindlichen Hochwasserschutzprojektes oder wenn Einzelmaßnahmen zur Hochwasserfreistellung mit den Ausnahmebestimmungen des SAPRO Hochwasser vereinbar sind.

b) Entwicklungsgrenzen

Sofern nicht anders gekennzeichnet, wird der Entwicklungsraum der Gemeinde Fürstenfeld durch naturräumliche und siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen festgelegt. Relative Entwicklungsgrenzen können unter der Voraussetzung, dass ein Großteil der unmittelbar daran angrenzenden Entwicklungspotentiale konsumiert ist, überschritten werden. Eine kleinräumige Erweiterung und Abrundung von Siedlungsgebieten ist davon ausgenommen bzw. ohne dieser Voraussetzung möglich.

Die jeweils zulässige Tiefe von Überschreitungen umfasst eine ortsübliche Bauplatztiefe oder eine ortsübliche Bebauungszeile im Sinne der vorhandenen Siedlungsstruktur, wobei die Funktion maßgeblich ist.

Naturräumlich begründete Entwicklungsgrenzen:*(absolut N-a: grüne Linie durchgehend / relativ N-r: grüne Linie strichliert)*

1	Uferstreifen-Gewässer Freihaltung
2	Erhaltung von Wald- und/oder Gehölzstreifen
3	Fehlende naturräumliche Voraussetzungen
4	Erhaltung charakteristischer Kulturlandschaft, ökologisch- oder klimatisch bedeutsamer Strukturen.

Siedlungspolitisch begründete Entwicklungsgrenzen:*(absolut S-a: rote Linie durchgehend / relativ S-r: rote Linie strichliert)*

1	Baulandbedarf unter Berücksichtigung vorrangiger Entwicklung in Siedlungsschwerpunkten bzw. des Bezug nehmenden Areals
2	Nutzungsbeschränkungen durch übergeordnete Planungen oder Sicherstellung anderer Planungen
3	Nutzungsbeschränkungen aufgrund von Immissionen
4	Vermeidung von Nutzungskonflikten
5	Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes
6	Mangelhafte Infrastruktur oder Erschließung
7	Gemeindegrenze

§ 4 Raumbezogene Ziele und Maßnahmen

(1) Naturraum und Umwelt

a) Topographie und Landschaftsraum

- **Sichtbeziehung zum Stadtraum freihalten**

Freihaltezone Sichtbeziehung im Bereich Bergkammstraße – Sichtbeziehung zum Stadtzentrum, historische Altstadt.

Freihaltezone Sichtbeziehung im Bereich Körmenderstraße – Sichtbeziehung zum Stadtraum, „Stadtkrone“ der historischen Altstadt.

- **Erhaltung von Grün- und Freiräumen die das Siedlungsgebiet strukturieren**

- **Erhaltung des regionstypischen Landschaftsbildes**

Aufgrund der Fernwirkung in Hügellagen bzw. im Bereich sichtexponierter Hang- und Kuppenbereiche ist die künftige Bebauung (insbesondere Wohnobjekte) möglichst an die vorhandene Baukultur anzupassen. Touristische Projekte sind davon ausgenommen.

Sensible Landschaftsbereiche bzw. landschaftsbildende Elemente wie Waldränder, Feldraine, Uferandbereiche und Aulandschaften entsprechend dem im Entwicklungsplan festgelegten Entwicklungsgrenzen vor einer Bebauung weitgehend freihalten.

- **Langfristige Sicherung potentieller Naherholungsgebiete und Schaffung siedlungsnaher Erholungsflächen sowie stadtgliedernder Grün- und Freifläche.**

Langfristige Sicherung der Naherholungszone im Bereich zwischen der Feistritz (flussabwärts der L207), südlich der B319 einschließlich der Lafnitzauen bis zur Gemeindegrenze Rudersdorf (Burgenland).

Langfristige Sicherung des potentiellen Naherholungsgebietes beginnend am rechten Feistritzufer ab der KG-Grenze Altenmarkt, vor allem den Uferbereich samt Absturz und Buchwald bis zum Camping-/ Freibadbereich im Talboden. Weiters entlang der KG-Grenze zu Stadtbergen bis zur Freihaltezone Camping-Weg.

Überlegungen für eine Nachnutzung der Wienerbergergründe, auch in Hinblick auf eine Freizeitnutzung anstellen.

b) Gewässer

- **Schutz und Reinhaltung der Gewässer einschließlich ihrer Ufer- und Hochwasserbereiche.**

Siedlungsentwicklung im Nahbereich von Grund- und Oberflächenwässern unter Einhaltung entsprechender Abständen. Entlang natürlich fließender Gewässer ist ab der Böschungsoberkante ein 10 Meter breiter Uferstreifen freizuhalten

- **Sichern bestehender natürlicher Retentionsräume**

Freihaltung des Gebietes zwischen der Feistritz und der B319 im höchstmöglichen Ausmaß. Freihaltung von Retentionsflächen zwischen dem Hühnerbach und den Einkaufszentrengebieten entlang der B319-Körmenderstraße.

- **Durchführen von generellen Hochwasserschutzmaßnahmen**

nach den Konzeptvorgaben der wasserwirtschaftlichen Rahmenplanung für bestehende Siedlungsgebiete, aber auch im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Gewerbegebiets- und Einkaufszentrenbereiche sowie den Ausbau der touristischen Infrastruktur.

- **Rückführung von Funktionsfestlegungen die dem generellen Hochwasserschutzprojekt widersprechen.**

Freihaltezone Hochwasserabfluss im Bereich „Überström-Korridor“ aus dem Feistritz-Regime in das Hühnerbach-Regime.

c) Klima, Lärm, Luft

- **Klima: Bedachtnahme auf kleinklimatische Gegebenheiten**

Bestandserhalt des Siedlungsgebietes im Bereich „untere“ Mühlbreiten. Keine weitere Siedlungsentwicklung, ausgenommen Lückenfüllungen und Abrundungen des bestehenden Siedlungskörpers.

- **Lärm: Wohnfunktionen in belärmten Bereichen nicht weiter entwickeln.**

Rücknahmen von Entwicklungspotentialen für Wohnfunktion in massiv belasteten Zonen entlang der Landesstraße sowie Rückstufung der im Zuge der Flächenwidmungsplanung durchgeführten Lärmberechnung. *(Rücknahme von Wohnfunktionen im Bereich Altenmarkt Ost sowie restriktive Wohnfunktion im Bereich Altenmarkt West.*

- **Luft: Verstärkte Nutzung erneuerbarer Energieressourcen**

Forcieren der Geothermie für die industriell-gewerbliche Vorrangzone im Bereich S7 / Burgauer-Straße.

(2) Siedlungsraum und Bevölkerung

a) Bevölkerung

- **Berücksichtigung des Zieles eines Bevölkerungswachstums bei allen Entscheidungen und Festlegungen der örtlichen Raumplanung.**

Bereitstellung von günstigem Wohnbauland durch die Stadtgemeinde insbesondere im Nahbereich des Zentralortes.

Erhalten und Ausbau von Bildungseinrichtungen und von Kinderbetreuungseinrichtungen.

b) Siedlungsentwicklung

- **Beibehaltung der Funktion einer Mischgemeinde (Schulen, Verwaltung, Dienstleistungen, Einkaufen, Gewerbe/Industrie).**

- **Erhaltung und Verbesserung der strukturellen Identität der Gemeinde.**

Stärkung und Erhöhung der Zentrumsfunktionen durch zusätzliche Ansiedelung zentralörtlicher Dienste.

- **Forcieren der Stadterneuerung**

Anstellen von Nachnutzungsüberlegungen für die Wienerbergergründe insbesondere auch für Geschoßwohnbebauung.

- **Verhinderung einer weiteren Zersiedelung**

Vorrangige Siedlungserweiterungen im Anschluss an bestehende Siedlungsbereiche.

Förderung von verdichteten Bauweisen und Geschosswohnbauten in zentrumsnaher Lage in den Siedlungsschwerpunkten Fürstenfeld, Altenmarkt, Übersbach.

- **Trennen von störenden Nutzungen**

Trennen von Landwirtschaft/Dorfgebietsfunktion und Wohngebietsfunktion nur außerhalb von Siedlungsschwerpunkten.

Grünpuffer bei Industriegebieten in Nahbereich von Wohnfunktionen.

Einhalten von Abständen des Baulandes zu natürlichen Uferbereichen und Waldrändern.

- **Gezielte Berücksichtigung des Bedarfes von „weichenden Erben“.**

Abrundung und Auffüllung der bestehenden Siedlungsgebiete in dezentralen Lagen, insbesondere im Hügelland.

c) Wohnbau

- **Die Wohnbautätigkeiten müssen aufrechterhalten und über das Ausmaß der letzten Planungsperiode hinaus gesteigert werden.**

Verbesserung bzw. Erhöhung der Wohn- und Versorgungsqualität zur Sicherung der Stadtgemeinde als Wohnstandort.

- **Auf den Wohnungsbedarf abgestimmte, bedarfsgerechte Festlegung von geeigneten Flächen für Wohnfunktionen.**

Nicht verfügbare Flächen in Siedlungsrandlage sollen in Freiland rückgeführt werden.

- **Baulandmobilität erhöhen und Spekulationen mit Grundstücken eindämmen.**

Aktive Bodenpolitik zur Förderung der angestrebten Siedlungsentwicklung in der Stadtgemeinde durch aktive Baulandsicherungsbemühungen seitens der Gemeinde.

d) Soziale Infrastruktur

- **Förderung und weitere Unterstützung des Vereinswesens und des sozialen Gemeinschaftslebens.**

Die bestehenden Sportplätze sind zu erhalten oder sind dafür entsprechende Ersatzstandorte zu schaffen bzw. sind Erweiterungen bestehender Sportstätten anzustreben.

Schutz und Erhalt der Kleingärten am nördlichen Feistritzufer.

- **Erhaltung und Erweiterung eines bedarfsgerechten Angebotes an medizinischer Versorgung.**

Ärztliche Versorgung und Schaffung eines möglichst umfangreichen Angebotes an zentralen Einrichtungen (z.B. Spitalsversorgung) und ergänzenden alternativmedizinischen Behandlungsverfahren (z.B. tiergestützte Therapie).

- **Ermittlung der erforderlichen Standorte und des Flächenbedarfs für künftig erforderliche Einrichtungen der sozialen Versorgung.**

Sicherung aller der Bildung dienenden baulichen Anlagen und Freiflächen entsprechend dem qualitativen und quantitativen Bedarf.

In gebietsverträglichen Siedlungsrandlagen sollen weitere Einrichtungen für das Training mit Hunden ermöglicht werden.

Naturnahe Bestattungsformen (z.B. Waldfriedhof) sollen auf Grundlage von entsprechenden Standortkriterien auf Basis eines Nutzungs- und Versorgungskonzeptes sowie einer Bedarfsaussage zur sozialen Infrastruktur ermöglicht werden.

(3) Wirtschaft

a) Rohstoffe und Landwirtschaft

- **Außerhalb von Siedlungsschwerpunkten sind die räumlichen Voraussetzungen für die Land- und Forstwirtschaft zu erhalten.**

Erhalten der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige, Arbeitsplätze sichernde Land- und Forstwirtschaft auch im Hinblick auf deren zunehmende Bedeutung zur Erhaltung der Kulturlandschaft. Freihaltung von landwirtschaftlich ertragreichen Böden.

Förderung der Forschung und spezieller Betriebsstrukturen in der Landwirtschaft durch Flächenvorsorge auch in peripherer Lage.

- **Sichern der räumlichen Voraussetzungen für einen leistungsfähigen Tourismus, insbesondere für den Ausbau des sanften Tourismus.**

Erweiterung des Gastronomie- und Bettenangebotes von Betrieben (z.B. Gasthöfe, Frühstückspensionen, Buschenschenken, Urlaub am Bauernhof usw.) durch den Ausbau der Buschenschankkultur mit dem allgemeinen Ziel der Qualitätsverbesserung und koordinierten Bewerbung sowie der Anhebung der Qualitätsstandards beim bestehenden und zu erweiternden Bettenangebot.

- **Prüfung von Nutzungsprioritäten insbesondere von land- und forstwirtschaftlicher Haupterwerbs-Betrieben im Zusammenhang mit Siedlungserweiterungsmaßnahmen.**

Aktive land- und forstwirtschaftliche Betriebe vor einer heranrückenden Siedlungsentwicklung bewahren.

Aktive Tierhaltungsbetriebe außerhalb von Siedlungsschwerpunkten vor heranrückender Wohnbebauung schützen und Erweiterungsmöglichkeiten sichern.

- **Weiterentwicklung des energiewirtschaftlichen Beitrages der Land- und Forstwirtschaft.**

b) Industrie und Gewerbe

- **Ausschluss von Seveso II-Betrieben im gesamten Gemeindegebiet.**
- **Forcieren industriell-gewerblichen Standortqualitäten**

Weiterentwicklung des Industrie- und Gewerbeparks entlang der Burgauer Straße auf Basis des Verkehrsentwicklungskonzeptes Fürstenfeld 2025 und des Masterplan Industrie- und Gewerbegebiet Burgauer Straße / S7.

Arrondierung des Funktionsraumes „Industrie- und Gewerbepark Burgauer Straße“ im Bereich Flugplatzstraße.

Unterstützung der Standortsicherung bestehender Betriebe im Bereich Jahnstraße.

- **Ansiedlung von gebietsverträglichem Industrie-/Gewerbe in Bereichen in denen Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden sind.**

Unterstützung der Ansiedlung von Produktionsbetrieben, produktionsnahen Dienstleistungsbetrieben sowie Handelsbetrieben mit nicht ortszentrenrelevanten Gütern im Bereich Gründerzentrum–Burgauer Straße, Flugplatzstraße, IG-Vorrangzone Burgauer Straße / S7, Körmenderstraße, Ungarvorstadt, Jahnstraße, Altenmarkt-West.

- **Vergrößerung der Branchen- und Produktvielfalt**

Unterstützung durch die Gemeinde bei Betriebsverlegungen, Erweiterungen und Neueinrichtungen auch in peripherer Lage, wenn „zur weit gehenden Vermeidung gegenseitig nachteiliger Beeinträchtigungen mit anderen Siedlungsfunktionen“ der Wunsch nach Absiedelung in die Randgebiete sowie in die industriell-gewerblichen Entwicklungszonen besteht.

c) Handel und Dienstleistungen

- **Sicherung einer ausreichenden Nahversorgung der Bevölkerung**

Festlegung weiterer Handelsbereiche für Betriebe mit einem Sortimentumfang und Verkaufsflächenbedarf, der in der City nicht erfüllt werden kann (Grazer Straße, Körmenderstraße, Jahnstraße).

Förderung und Ansiedelung weiterer Handelsbetriebe in 2. Reihe nördlich der Körmenderstraße im Bereich Interspar bis Maltesergründe und Ungarvorstadt.

Weiterführung der Potentialfestlegungen für Handel und Gewerbe an der westlichen Stadteinfahrt und nördlich der Landesstraße B319 bis zur neu verlegten Gemeindegrenze und bis zu den bestehenden Wohngebieten im Ortsteil Altenmarkt.

- **Kleinräumige Vermischung von miteinander verträglichen Nutzungen im Stadtgebiet**

Sicherung und weitere Aufwertung des Citybereiches als Einkaufsbereich in den Gebieten Burgauer-Straße, Ledergasse, Kusmanekstraße, Schillerstraße und Bahnhofstraße als Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsbereich in gegenseitiger Funktionsergänzung.

- **Förderung des regional bedeutsamen Thermentourismus und gezielten Ausbau der Stadt als Zentrum der Thermenregion**

Erweiterung bzw. Vergrößerung des Angebotes an qualitativ hochwertigen Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben, insbesondere auch von jenen Betrieben, die sich in isolierter Lage entwickelt haben und als Stützpunkt des sanften Tourismus angesehen werden können.

Ermittlung der erforderlichen Standorte und des Flächenbedarfs für künftig erforderliche touristische Freizeiteinrichtungen auf Grundlage entsprechender Standortkriterien (insbesondere hinsichtlich vorhandener technischer und touristischer Infrastruktur einerseits sowie in Abstimmung mit dem lokalen/regionalen touristischen Gesamtkonzept andererseits).

(4) Technische Infrastruktur

a) Verkehr und Mobilität

- **Abstimmung des Verkehrskonzeptes Fürstenfeld mit den Zielen der Siedlungsentwicklung und der angestrebten räumlich-funktionellen Gliederung.**
- **Verkehrsberuhigung und Neuorientierung des Straßennetzes vor allem im innerstädtischen Bereich**

Entsprechend den Zielsetzungen eines zukünftigen Verkehrskonzeptes Fürstenfeld durch Verbesserung des Parkraumangebotes an der Peripherie, Erhöhung der Verkehrssicherheit und Schaffung von fußgänger- und fahrradfreundlichen Zonen im Citybereich.

Keine Erweiterung bzw. Neufestlegung von Wohnbereichen an stark befahrenen Verkehrsachsen.

- **Verbesserung der Bedienungsqualität des öffentlichen Verkehrs**

Verstärkte Bemühungen in Richtung Erhaltung des Personen- und Güterverkehrs auf der Bahnlinie Wien- Hartberg, Feldbach – Graz.

Sicherung der fußläufigen Wegverbindungen zu Haltestellen.

- **Fußgänger und Radfahrer sind bei allen verkehrspolitischen Maßnahmen zu berücksichtigen**

Stufenweiser Ausbau des Radwegenetzes innerhalb der Gemeinde in Abstimmung mit dem Landesradwegekonzept und einem zukünftigen kommunalen Radverkehrskonzept.

b) Energie

- **Ausbau und Nutzung effizienter zentraler und dezentraler Energieversorgungssysteme**

Festlegung einer Entwicklungszone für Energieerzeugungs- sowie Energieversorgungseinrichtungen im Bereich des Energieweges unter Bedachtnahme auf das Europaschutzgebiet.

Standortsuche für ein Biomasseheizwerk und Ausbau der erforderlichen Infrastruktur im Ortsteil Übersbach.

- **Schaffung raumplanerischer Voraussetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energieressourcen**

Weiterentwicklung eines zeitgemäßen energiewirtschaftlichen Beitrages der Land- und Forstwirtschaft: z.B. als Zulieferer für Hackschnitzelanlagen, durch Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien.

Forcieren von Solar- und Photovoltaikanlagen insbesondere von Aufdachanlagen und von großflächigen Freiflächenanlagen im Nahbereich von Siedlungsschwerpunkten sowie im Bereich von Industrie- und Gewerbeparks.

Nutzen geothermaler Energie für zusammenhängende Industrie- und Gewerbeparks (z.B. durch Nutzung der örtlichen Eignungszone für Geothermie im Ledergasslerwald).

c) Kommunikation

- **Ausbau der Breitbandinfrastruktur flächendeckend im gesamten Gemeindegebiet.**

d) Wasser, Abwasser, Abfall

- **Weiterführung und Ausbau von Wasserver- und Entsorgungseinrichtungen im Einklang mit der angestrebten Siedlungsentwicklung.**

Sicherung des Trinkwasservorkommens im Gemeindegebiet – insbesondere von Brunnenschutzgebieten.

- **Weiterführung und Ausbau von Abfallentsorgungseinrichtungen im Einklang mit der angestrebten Siedlungsentwicklung.**

Festlegung von Eignungszonen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen im Bereich der Umfahrung zwischen B319 und Feistritz.

§ 5 Räumliches Leitbild

(1) Örtliche Eignungszonen

a) Eignungszone EVA-Photovoltaik am Energieweg

- Der Geltungsbereich des räumlichen Leitbildes umfasst die Eignungszone für Energieerzeugungsanlage Photovoltaik gemäß beiliegendem Lageplan.
- Die Entwicklung einer ökologisch wertvollen Hecke ist im Anschluss an die zwischen dem Energieweg und den ackerbaulichen Restflächen bestehenden bzw. zu entwickelnden Feldgehölzen in nördliche Richtung fortzuführen. Zur Umsetzung dieses Heckenstreifens ist mit dem Einreichplan ein fachkundig erstellter Bepflanzungsplan zu erstellen.
- Einfriedungen sind mit dem Bepflanzungsplan abzustimmen, wobei insbesondere auf die sichtverschattende und ökologische Funktionsfähigkeit des Heckenstreifens Bedacht zu nehmen ist.
- Bestehende Servitutswege zu umliegenden Agrarflächen sind zu erhalten.
- Für die Eignungszone gilt eine Höhenbeschränkung von 4 Metern als höchste Stelle für Photovoltaik-Auftischanlagen.

(2) Industrie- und Gewerbegebiete

a) Burgauer Straße / S7, Entwicklungszone 1

- Der Geltungsbereich des räumlichen Leitbildes umfasst die Eignungszone für eine industriell-gewerbliche Entwicklung gemäß beiliegendem Lageplan.
- Freihaltebereiche zur Sicherstellung des südlich im Bereich der Einflugschneise vorhandenen Baum- und Strauchbestandes.
- Sichtverschattende Maßnahmen mit ökologischer Funktion gemäß der zugrundeliegenden Umwelterheblichkeitsprüfung im Bereich der Gemeindegrenze sowie für jeden einzelnen Bauabschnitt die jeweils durch Trenngrünstreifen räumlich unterteilt werden.
- Abstimmung mit dem „Masterplan Verkehrsentwicklungskonzept 2025“ oder einem nachfolgenden Verkehrsentwicklungskonzept.
- Die zeitliche Zonierung der Bauabschnitte erfolgt in Verbindung mit der verkehrlichen Aufschließung vom geplanten Kreisverkehr über die jetzige L401 bzw. zukünftige Gemeindestraße von innen nach außen.

§ 6 Inkrafttreten und Außerkraft treten

Das örtliche Entwicklungskonzept VF 1.00 der Stadtgemeinde Fürstenfeld tritt nach Genehmigung durch die Landesregierung mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Rechtskraft. Gleichzeitig werden die wiederverlautbarten örtlichen Entwicklungskonzepte Altenmarkt bei Fürstenfeld VF 3.00, Fürstenfeld VF 3.00 und Übersbach VF 3.00 sowie deren Anpassungen und Ergänzungen außer Kraft gesetzt.

Anlage: Entwicklungsplan und Differenzplan

Erläuterungen siehe Dokument: **Örtliches Entwicklungskonzept 1.00, Erläuterungen**