Amt der Steiermärkischen Landesregierung
A13 Umwelt und Raumordnung
8010 Graz, Stempfergasse 7
gesehen am
16. Nov. 2021
DI Dr. Birgit Skerbetz eh.

Eingel. 22. Juni 2021

Stadtgemeinde FÜRSTENFELD

BEBAUUNGSPLAN „INDUSTRIE-UND BUSINESSPARK S7“

gem. § 40 Stmk. ROG 2010 idgF

Beschluss

Steiermärkischen Landesregierung

RICHTERARCHITEKTUR

RICHTERARCHITEKTUR
RAUMPLANUNG · ARCHITEKTUR · LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

Bismarckstraße 12, 8280 Fürstenfeld
Grieskai 44/2, 8020 Graz
T/ +43 (0) 3382 - 53344 0 · F/ +43 (0) 3382 - 53344 33
E/raumplanung@richter-architektur.at
www.richter-architektur.at

Stadtgemeinde Fürstenfeld

Bebauungsplan „Industrie- und Businesspark S7“
WORTLAUT - ERLÄUTERUNGSBERICHT

Stand: 21.06.2021

Gesetzliche Grundlagen

Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 (StROG 2010) idF. LGBl 6/2020

Planzeichenverordnung 2016 idgF

Bebauungsdichteverordnung 1993 idgF

Stmk. Baugesetz 1995 (Stmk. BauG 1995) idgF

Landesentwicklungsprogramm 2009 idgF

REPRO Oststeiermark

Luftfahrtgesetz – LFG 1957 idgF

Zivilflugplatz-Verordnung – ZFV 1972 idgF

Steiermärkisches Landes-Straßenverwaltungsgesetz 1964 - LStVG. 1964 idgF

Bundesstraßengesetz 1971 – BStG 1971

Abkürzungen

Abs.	Absatz
ABT	Abteilung (des Amtes der Stmk. Landesregierung)
BauG	Baugesetz 1995 (Steiermark)
BBPl	Bebauungsplan
BGBl. Nr.	Bundesgesetzblatt Nummer
bzw.	beziehungsweise
ehem.	ehemalig(e)
FA	Fachabteilung
FWP	Flächenwidmungsplan
gem.	gemäß
GZ	Geschäftszahl
idF	in der Fassung
idgF	in der geltenden Fassung
iSd	im Sinne des/der
iVm	in Verbindung mit
KG	Katastralgemeinde
LGBl. Nr.	Landesgesetzblatt Nummer (Steiermark)
lfd	laufend/laufende
max.	maximal
mind.	mindestens
Nr.	Nummer
ÖEK	Örtliches Entwicklungskonzept
ÖEP	Örtlicher Entwicklungsplan
REPRO	Regionales Entwicklungsprogramm (Oststeiermark)
ROG	Raumordnungsgesetz 2010 (Steiermark)

Stmk.	Steiermärkisch(e)
Tlf.	Teilfläche (eines Grundstückes)
ua	und andere
u.a.m.	und anderes mehr
vd	vertreten durch
vgl	vergleiche
Z.	Ziffer/Zahl
z.B.	zum Beispiel

Grafik am Titelbild: https://www.freepik.com/premium-vector/green-industry-eco-friendly-city-background-paper-art-style_7743245.htm

Verordnungswortlaut

VERORDNUNG

über den vom Gemeinderat der
Stadtgemeinde Fürstenfeld

am 22.06.2021

beschlossenen
Bebauungsplan „Industrie- und Businesspark S7“

gem. §40 Stmk. ROG 2010 idgF

Steiermärkischen Landesregierung

Präambel

„INDUSTRIE- UND BUSINESSPARK S7“ -

NEUGESTALTUNG EINES STADTEINFAHRTSBEREICHES

Das „Industriegebiet S7“ stellt ein neues Entwicklungsgebiet der Stadtgemeinde Fürstenfeld für die Ansiedelung von Industriebetrieben am geplanten Knoten der Schnellstraße „S7“ dar. Während das Gesamtareal derzeit an einer „Nebenerschließung“ des Stadtgebietes - aus Norden kommend - liegt, wird sich das Gesamtgebiet aufgrund der besonderen Lage ab Inbetriebnahme der S7 als Haupteinfahrt der Stadt Fürstenfeld präsentieren.

Die Bebauungsplanung hat daher nicht bloß die Funktion einer Infrastrukturplanung und der Festlegung bebaubarer Grundstücke zu erfüllen, sondern dient darüber hinaus der nachhaltigen Gestaltungsqualität dieses wichtigen Stadteinfahrtsbereiches. Das nachhaltige Ergebnis der Planung hängt dabei wesentlich vom Willen des Verordnungsgebers, der Stadtgemeinde Fürstenfeld und dem verständnisvollen Umsetzen der Planungsintention durch die „Normunterworfenen“, d. h. die künftigen Liegenschaftseigentümer und Nutzer ab.

Wesentliche Faktoren für eine erfolgreiche Umsetzung der Planungsintention aber auch ein nachhaltiges und raumverträgliches Gesamtergebnis sind daher:

+ Flexible Grundstücksgrößen - Reaktionsmöglichkeit auf unterschiedliche Betriebsansiedelungswünsche
+ Gewährleistung einer für Betriebsansiedelung entsprechend attraktiven und hochwertigen Infrastruktur
+ Durchgängige Verkehrsstrukturen für LKW/PKW/Fahrräder und Fußgänger
+ Einforderung einer hohen Gestaltungsqualität/Klare Gestaltungsvorgaben für individuelle Bauverfahren
+ Freiraumqualität/Grünraumstrukturen
+ Beachtung der Grundsätze der „grünen und blauen Raumordnung“
+ „Mehrwert“ des Industriestandortes durch eine höhere Gestaltungsqualität

Die Bebauungsplanung soll in zeitlich aufeinander folgenden Phasen erfolgen, wobei das Planungsareal der gegenständlichen Verordnung die „Phase 1“ bildet.

§ 1 Rechtsgrundlage

Die Erstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 40 sowie des § 41 des Steiermärkischen ROG 2010 idgF.

§ 2 Planungsgebiet

Das Planungsareal umfasst Teilflächen der Grundstücke 1642/12, 1628/1, 1628/4, 1628/4, 1628/5, 1634, 1632/5, 1633/1 und 1633/2 allesamt in der KG 62212 Fürstenfeld sowie 730, 729, 728, 727, 726 und 725 allesamt in der KG 62244 Speltenbach.

§ 3 Zeichnerische Darstellung

Die zeichnerische Darstellung, samt Planzeichenerklärung, verfasst von Architekt DI Klaus Richter, 8280 Fürstenfeld, Bismarckstraße 12, GZ „BBPL_Fürstenfeld_S7_21062021“, bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung und stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar.

§ 4 Festlegungen im Räumlichen Leitbild und Flächenwidmungsplan

Die Grundlage für den gegenständlichen Bebauungsplan bildet der rechtsgültige Flächenwidmungsplan VF 1.00 der Stadtgemeinde Fürstenfeld, in welchem das Planungsgebiet teilweise als Bauland der Kategorie „Industriegebiet 1(I1)“ und teilweise als Aufschließungsgebiet „Industriegebiet 1(I1)“ - jeweils mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,8 - ausgewiesen ist.

Im Zonierungsplan des rechtskräftigen Flächenwidmungsplanes wurden dabei folgende Aufschließungserfordernisse getroffen:

(1) Es wird ein öffentliches Interesse begründet (wirtschaftlich, siedlungspolitisch, udgl.)

(2) Baulandvoraussetzungen sind über eine Bebauungsplan herzustellen

Zur Sicherstellung der angeführten Aufschließungserfordernisse wurde die Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt.

Im Räumlichen Leitbild der Stadtgemeinde Fürstenfeld wurden folgende - für das Planungsareal geltenden Festlegungen - getroffen:

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.

Steiermärkischen Landesregierung

§ 5 Bebauungsweise / Art der Bebauung

Für das gesamte Gebiet wird die offene Bebauungsweise (gem. § 4, Abs. 18 lit a Stmk. BauG idgF) festgelegt.

Das Areal dient der Bebauung mit Baulichkeiten aller Art für Industriebetriebe, Gastronomiebetriebe und sonstige mit der rechtsgültigen Baulandkategorie „Industriegebiet 1 (1/1)“ in Einklang stehenden Betriebe und Einrichtungen.

Für das Planungsareal wird ein maximal zulässiger Bebauungsgrad von 0,80 festgelegt.

Für das Planungsareal wird eine maximal zulässige Bebauungsdichte von 1,50 festgelegt.

§ 6 Situierung der Baukörper / Baugrenzlinien

1. Im Bebauungsplan werden Baugrenzlinien festgelegt. Diese gelten für Gebäude, Nebengebäude und Überdachungskonstruktionen ohne Gebäudeeigenschaft.
2. Über die Festlegung von Baugrenzlinien hinaus, gelten die Abstandsbestimmungen des § 13 Stmk. BauG
3. Die Errichtung von Gebäudefronten an Grundgrenzen ist unzulässig.

§ 7 Höhenlage der Gebäude

Die Fußbodenoberkante (FBOK) der Gebäude wird in Bezug auf das bekannte Höhenniveau der Gemeindestraße („Landessstraße L401 alt) und der Landesstraße „L401 neu“ wie folgt festgelegt:

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FBOK-EG) von Gebäuden darf an der höher liegenden Geländeseite maximal 30 cm über den in diesem Bereich östlich und westlich angrenzenden Niveau der Gemeindestraße und der „Landesstraße L401“ neu liegen.

§ 8 Geschossanzahl / Gebäudehöhe

1. Bereich „Vorzone“

Die planlich dargestellten „Vorzonen“ sind - neben der Errichtung von Manipulations- und Parkierungsflächen - für die Errichtung der für Industriebetriebe üblicherweise erforderlichen Büro- und Sozialgebäude bzw. sonstiger Gebäude vorgesehen, welche üblicherweise auch eine geringere Baukörperhöhe aufweisen.

Die Errichtung von industriellen Lager- und Produktionshallen ist in der Vorzone nicht zulässig.

Amt der steiermärkischen Landesregierung

Maximal zulässige Geschossanzahl - „Vorzone“: 2 oberirdische Geschosse (EG+OG)

Maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude
gem. § 4 Pkt. 33 Stmk. BauG 2010 idgF: 8,00 m

Unterirdische Geschosse (UG) sind unter Bedachtnahme auf die Bodenverhältnisse und Grundwasserverhältnisse zulässig!

2. Bereich „Hallen“

Die planlich dargestellte „Zone Hallen“ dient primär der Errichtung von industriellen Lager- und Produktionshallen, darüber hinaus auch sonstigen Gebäuden.

Maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude gem. § 4 Pkt. 33 Stmk. BauG 2010 idgF:

„Zone Hallen - Geb.Hmax 16 m“: 16,00 m
„Zone Hallen - Geb.Hmax 20 m“: 20,00 m

Unterirdische Geschosse (UG) sind unter Bedachtnahme auf die Bodenverhältnisse und Grundwasserverhältnisse zulässig!

§ 9 Formale Ausbildung / Gestaltung der Gebäude

Baukörper:	Einfache, kubische Baukörper
Fassadenmaterialien:	Gewerblich geprägte Fassaden, welche ausgeführt werden können als verputzte Fassaden, Holzfassaden, Fassaden mit Plattenverkleidungen, metallische Fassaden, begrünte Fassaden sowie Großflächenverglasungen mit vorgesetzten Lamellen- bzw. Filterkonstruktionen (zur wirksamen Verhinderung des Vogelschlagrisikos) und Fassaden-Photovoltaikanlagen.“
Fassadenfarben:	Gedeckte oder dunkle, matte, nicht glänzende Farbtöne, begrünte Fassaden (Grelle Farbtöne oder Weiss sind aufgrund der Störung in der Fernwirkung nicht zulässig.)
Dachformen:	Flachdächer und freie Dachgeometrien(*), welche eine kubische Gesamtform des Baukörpers ermöglichen. (*Anm.: Siehe Erläuterungsbericht)

Dachdeckung:	Primär sind Flachdächer als extensiv begrünte Dächer (mit Regenwasserretentionsvolumen) auszuführen. Darüber hinaus sind Foliendächer mit grüner oder dunkelgrauer Foliendeckung bzw. Bekiesung zulässig. Begehbare Dächer können punktuell als Holzdecks bzw. anderen Gehbelägen ausgeführt werden.
Dachaufbauten und -einbauten:	Auf Dachflächen sind punktuelle Auf- und Einbauten zulässig, wie etwa: Belichtungsaufsätze, Dachausstiegsbauten, technische Anlagen, haustechnische Anlagen, sonstige vergleichbare Baulichkeiten und Anlagen. Lineare Belichtungselemente, oder lineare Elemente für Rauch- und Wärmeabzug sind zulässig und dürfen dabei die Dachhaut um nur maximal 1,50 m überragen.
Gebäudebeleuchtung:	Die Gebäudebeleuchtung ist nur punktuell als Orientierungsbeleuchtung und zur Akzentuierung in geringem Ausmaß zulässig, um die Lichtverschmutzung insbesondere in einem sonst eher dunklen Umgebungsbereich zu verhindern.

§ 10 Thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen)

Die Errichtung von thermischen Solaranlagen und Photovoltaikanlagen ist erwünscht und kann wie folgt ausgeführt werden:

- Montage auf Flachdächern und sonstigen Dächern dachparallel ohne Aufständerung
- Montage auf Flachdächern, sofern die Attika nicht überragt wird
- Fassadenintegriert
- Integriert in Überdachungskonstruktionen von Kfz- bzw. LKW-Abstellflächen

Freistehende PV-Anlagen in Freiflächen sind nicht zulässig.

§ 11 Geländeveränderung

Veränderungen des natürlichen Geländes sind ausschließlich zur Herstellung der Verkehrs- und Freiflächen, samt erforderlicher Zu- und Abfahrten, dem Ausgleich von vorhandenen Geländeunebenheiten sowie zur Geländegestaltung zulässig, sofern diese Geländegestaltungen als integrierender formaler Bestandteil des Gebäudeentwurfes, bzw. der Freiflächengestaltung dienen (z. B. Geländemodellierung, Spielhügel, etc.)

Geländeübergänge sind in Form von begrünten Böschungen oder technischen Baulichkeiten (Stahlbetonstützmauern, Holzwänden, etc.) auszuführen. Steinwurfböschungen sind nicht zulässig.

§ 12 Einfriedungen

Einfriedungen der jeweiligen Grundstücke sind als Eigenschutz für die Betriebsstätten prinzipiell zulässig, dennoch ist ein optisch durchlässiges Erscheinungsbild und eine Durchfließbarkeit für Oberflächenwässer zu gewährleisten.

1. Einfriedungen sind in der „Vorzone“ am südlich liegenden Kreisverkehr nicht zulässig.
2. Einfriedungen in sonstigen Vorzonen sind auf ein erforderliches Mindestmaß zu beschränken.
3. Einfriedungen in Grüngürteln sind ausschließlich zwischen der planlich dargestellten Baumbepflanzung und dem zu bebauuenden Grundstück zulässig. Einfriedungen zwischen der Baumbepflanzung und dem öffentlichen Straßengut sind aus Gründen des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.
4. Einfriedungen, welche dem Eigenschutz des Betriebsgeländes dienen, sind in einer für das Gesamtgebiet einheitlichen Form als einfache Maschendrahtzäunen und Stabgitterzäunen in den Farben Anthrazit oder Dunkelgrün auszubilden.
5. Einfriedungen gegenüber der Aufschließungsstraße haben von der Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 0,50 m einzunehmen.

§ 13 Gründung / Fundamente

1. Nachweis der Bauplatzeignung gem. § 5 Stmk. BauG

Die prinzipielle Bebaubarkeit der gegenständlichen Flächen wurde durch das bodenmechanische Gutachten des ZT-Büros DI Willibald Boder festgestellt. Entsprechende, auf die jeweils geplante Baulichkeit abgestimmte Nachweise sind gemäß den Bestimmungen des § 5 Stmk. BauG im Bauverfahren der Baubehörde vorzulegen.

2. Gründung/Fundierung:

Die Gründung und Fundierung ist gemäß Bodengutachten DI Boder auf eine Tiefe von mindestens 2,30 m über der Untersuchungsebene auf tragfähigen Boden zu projektieren und darüberhinaus für die jeweiligen Baumaßnahmen in Abstimmung auf tatsächlich festgestellte Bodenverhältnisse nach dem Stand der Technik zu projektieren und auszuführen.

§ 14 Oberflächenentwässerung

1. Generelle Festlegung - „Regenwasserrückhalt im Planungsgebiet“

Die Hauptintention aus wasserwirtschaftlicher und ökologischer Sicht ist das Ableiten bzw. Speichern von Regenwässern auf eigenem Grund. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist die Einleitung bzw. Versickerung von Schicht-, Oberflächen- oder Dachwässern in den ein Bauwerk unmittelbar umgebenden Bodenbereich nicht möglich.

Um eine konzentrierte Einleitung der Oberflächenwässer insbesondere bei Starkregenereignissen in den Vorfluter zu verhindern, liegt die Priorität auf dem Regenwasserrückhalt (Retention) auf dem Baugrundstück und der zeitlich verzögerten, volumsreduzierten Ableitung von Überlaufwässern in externe Retentionsbecken und darüberhinaus erst in den Vorfluter.

Diesbezüglich wurde Büro „TDC Ziviltechniker GmbH“ eine Berechnung „Retention - Drosselabfluss“ vorgenommen, um die Größe des Retentionsbeckens in die Bebauungsplanung einfließen lassen zu können. (Siehe Projekt TDC „Oberflächenentwässerung, Berechnung Drosselabfluss)

2. Projektspezifische Umsetzung

Ausgehend von den wasserwirtschaftlichen und ökologischen Zielen, das anfallende Regenwasser möglichst auf den Bauflächen zu belassen, werden unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse Retentionen vorgesehen, wobei diese nach **Prioritäten** angelegt werden:

1. Dezentrale Retention auf der jeweiligen Baufläche (Gründach, Mulden, Gräben, etc.)
2. Zentral Retention südöstlich des Bebauungsplangebietes nahe Kreisverkehr
3. Weitere Retentionsanlagen außerhalb des Bebauungsplangebietes bzw. Einleitung in Vorfluter

Ad 1: Die Regenwasserretention soll für Dachwässer primär auf der Dachfläche selbst erfolgen, daher werden Gründächer empfohlen. Ist eine Retention auf Dachflächen nicht möglich, sind Retentionsmulden, bzw. -Gräben und Unterfluranlagen vorzusehen. Für die Ableitung von Oberflächenwässern von befestigten Freiflächen sind Retentionsmulden, bzw. -Gräben und Unterfluranlagen auf der jeweiligen Baufläche vorzusehen.

Ad 2: Reduzierte und gedrosselte Abläufe aus den dezentralen Retentionen sind in die zentrale Retentionsanlage südlich des Planungsareales abzuleiten. Dies erfolgt über offene Grünzonen oder Regenwasserkanäle.
Der Ablauf je Grundstück ist beschränkt auf: 3,33 l/sec/1000m2 (Siehe Erläuterungsbericht).

Ad 3. Überlaufwässer aus dem zentralen Retentionsbecken südlich des Planungsareales werden in externe Retentionsanlagen bzw. Vorfluter eingeleitet.

3. Maßgebliche Richtlinien und „Stand der Technik“ für die jeweiligen Bauverfahren

Die Planung und Ausführung von geeigneten Anlagen zur Oberflächenentwässerung hat gemäß den nachstehenden Publikationen zu erfolgen:

3.1 „Leitfaden für Oberflächenentwässerungen 2.1“, Amt der Steiermärkischen Landesregierung, 2017
3.2 ÖWAV-Regelblatt 45, Wien 2015
3.3 ÖWAV-Regelblatt 11, Wien 2009
3.4 ÖNORM B 2506-1,
3.5 ÖNORM B 2506-2

4. Bemessungsereignis

4.1 Die Anlagen zur Retention der Oberflächenwässer auf der jeweiligen Baufläche sind derart zu dimensionieren, dass ein gedrosselter und reduzierter Ablauf einen Wert von 3,33l/sec/1000m2 Grundstücksfläche nicht überschreitet.
4.2 Die Entwässerungsflächen sind für jeden Flächentyp gesondert im Bauverfahren nachvollziehbar auszuweisen.

§ 15 Versorgungsleitungen und Kanalisation

1. **Schmutzwässer**
Die Entsorgung der Schmutzwässer erfolgt durch Anschluss an die bestehende Ortskanalisation der Stadtgemeinde Fürstenfeld.

2. **Versorgungsleitungen**
Bei Planung von zukünftigen Versorgungsleitungen ist deren Verlauf nach Möglichkeit auf geplanten Verkehrsflächen vorzunehmen.

§ 16 Aufschließungsstraßen und -wege / Sonstige Infrastruktur

1. **Aufschließungsstraße:**
Die Aufschließungsstraße ist als befestigte Straße durch den Grundeigentümer herzustellen.

Die Herstellung einer staubfreien Oberfläche ist spätestens nach vollständiger Bebauung auszuführen. Aus verkehrstechnischer Sicht ist aufgrund der zu erwartenden Frequenz eine Schaffung von Geh- und Radwegen nicht vorgesehen. Vielmehr soll die befestigte Straßenfläche gemischt genutzt werden.

2. **„Adaptierbare Anordnung“ des Ost-West-Teiles der Aufschließungsstraße:**
Die im nordöstlichen Teil des Areals planlich dargestellte Verbindungsstraße zwischen der Gemeindestraße (L401 alt) einerseits und der zentral im Planungsareal liegenden Aufschließungsstraße kann erforderlichenfalls in nördliche oder südliche Richtung verschoben werden, um eine Anpassung tatsächlich erforderlicher Grundstücksgrößen flexibel vornehmen zu können.

2. **Vermessung und Vermarkung:**
Die Aufschließungsstraßen und –wege sind durch den Grundeigentümer auf eigene Kosten vermessen und vermarken zu lassen.

§ 17 Freiflächengestaltung

Es ist die Intention der Gesamtplanung, eine qualitativ hochwertige Freiraumstruktur zu schaffen. Es werden daher folgende Aspekte umgesetzt:

+ Befestigte Freiflächen - Reduktion auf ein nutzungsbedingtes Mindestmaß
+ Versickerungsoffene Befestigungen für alle Freiflächenbefestigungen des ruhenden Verkehrs
+ Grünanlagen in allen Bereichen, die nicht unmittelbar dem Fahrverkehr, dem ruhenden Verkehr oder als Manipulationsflächen dienen

...steiermärkischen Landesregierung

Ein- und Ausfahrten/Manipulationsflächen:
Die für LKW und Kfz erforderlichen Einfahrten und Ausfahrten sowie Manipulationsflächen auf den jeweiligen Bauflächen sind in einer der Nutzung entsprechenden Tragfähigkeit herzustellen und zu befestigen.

Abstellflächen:
Die Abstellflächen (für PKW und LKW) sind verrieselungsoffen, d. h. wasserdurchlässig im Sinne des § 8, Abs. 3 Stmk. BauG mit einem Abflussbeiwert von maximal ψm=0,5 auszuführen, um die Bodenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken.

Kfz-Abstellflächen in barrierefreier Ausführung gemäß ÖNORM B 1600 sind in ausreichender Anzahl zur Verfügung zu stellen und entsprechend zu kennzeichnen.

Kfz-Abstellfächen sind bei 90°-Aufstellung bzw. Schrägaufstellung durch Grüninseln mit Baumbepflanzung nach mindestens jedem 5. Stellplatz zu gliedern und diese Baumbepflanzung gemäß § 21, Pkt. 2 dieser Verordnung auszuführen.

Fahrrad-Abstellflächen:
Um die Erreichbarkeit der Industriebetriebe (durch Beschäftigte und Kunden) mit dem Fahrrad zu attraktivieren, sind Fahrradabstellplätze in Abstimmung auf den geplanten Betrieb in ausreichender Anzahl zur Verfügung zu stellen und diese in der jeweiligen Vorzone anzuordnen.

Grünflächen:
Alle nicht für eine ausgewiesene Nutzung zu befestigende Fläche ist als Grünanlage herzustellen und entsprechend zu erhalten.

Grünstreifen im Grundgrenzbereich:
Entlang der Grundgrenzen zum öffentlichen Gut und zu Nachbargrundgrenzen ist ein Grünstreifen mit einer Breite von mind. 2,00 m anzulegen und zu erhalten.

§ 18 Versiegelungsgrad

Der Versiegelungsgrad wird mit 65% (für die jeweiligen Grundstücke) festgelegt.

§ 19 „Grünzug - Bauverbotsbereich Landesstraße L401 „neu“

Im Bauverbotsbereich der Landesstraße mit einer Breite von 15 m sind (in Anlehnung an die Bestimmungen des § 24 Stmk. Landesstraßenverwaltungsgesetzes) unzulässig:
a) die Errichtung von Gebäuden und Gebäudezubauten sowie
b) die Durchführung von Geländeveränderungen.

Der Bauverbotsbereich soll als markanter Grünzug ausgebildet werden, um einen weichen Übergang zur Industrieanlage zu schaffen.

Die Anlage von Kfz-Stellplätzen im Grünzug bis zu einer maximalen Tiefe von 5,00 Metern ist in verrieselungsoffener Bauweise zulässig, sofern der Charakter des Grünzuges dabei gewahrt bleibt.

§ 20 „Grünzug - Bauverbotsbereich Gemeindestraße“

Im Bauverbotsbereich der Gemeindestraße mit einer Breite von 5 m sind (in Anlehnung an die Bestimmungen des § 24 Stmk. Landesstraßenverwaltungsgesetzes) unzulässig:
a) die Errichtung von Gebäuden und Gebäudezubauten sowie
b) die Durchführung von Geländeveränderungen.

Der Bauverbotsbereich soll als markanter Grünzug ausgebildet werden, um einen weichen Übergang zur Industrieanlage zu schaffen.

§ 21 Bepflanzungsmaßnahmen

1. **Grünanlagen**
   Die in der Plandarstellung festgelegten Grünflächen sind durch den jeweiligen Liegenschaftseigentümer herzustellen und mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen, um einen weichen Übergang vom Gelände zum Baukörper zu erwirken.

   Die hergestellten Grünanlagen sind dauerhaft zu erhalten.

2. **Baumbepflanzungen/Stadtschwammprinzip**
   Die in der Plandarstellung eingetragenen Alleebäume stellen in ihrer Gesamtheit ein wesentliches Strukturelement des (Straßen-)Raumes dar und sind daher durch den jeweiligen Liegenschaftseigentümer pflanzen zu lassen und zu erhalten. Baumpflanzungen sind als Laubbäume (z. B. Acer Platanoides - kegelförmiger Spitzahorn, in Baumschulqualität, Hochstamm, Solitär, 3 x verschult, mit einem Mindeststammumfang von 16/18 gemäß den Bestimmungen der Ö-Norm L1110 „Pflanzen, Güteanforderungen, Sortierbestimmungen“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

   Der Baumabstand wird für den „Grünzug Landesstraße L401“ mit 15 m festgelegt.
   Der Baumabstand wird für sonstige Grünzüge mit 25 m festgelegt.

   Die Mindestgröße einer Baumscheibe beträgt netto mindestens 6m2 bei versickerungsfähigem Umfeld und netto mindestens 9m2 bei versiegeltem Umfeld. Die Mindestbreite einer Baumscheibe beträgt netto 1,8m.

Die Baumbepflanzungen haben nach dem „Stadtschwammprinzip“ zu erfolgen. Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen und durch wasserdurchlässigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u. ä.)

Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume ist ein unverbautes Wurzelraumvolumen von 6m3 und eine offene Baumscheibe von netto mindestens 6m2 bei versickerungsfähigem Umfeld und von netto mindestens 9m2 bei versiegeltem Umfeld vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt 6m bis 10m.

3. **Ausschluss neophytischer, invasiver Pflanzen**
Um das Potential der Schädigung des heimischen Ökosystems zu minimieren, ist die Pflanzung neophytischer, invasiver Pflanzen untersagt. Dazu zählen insbesondere:
Götterbaum, Staudenknötericharten, Robinienarten, Riesen-Bärenklau, Kanadische- und Riesen-Goldrute.
(Anmerkung: Es wird angeregt, dass die planlich dargestellten Grünzüge und Alleeanlagen durch die Stadtgemeinde Fürstenfeld für das Gesamtgebiet im Zuge der Aufschließung angelegt werden.

Durch die einheitliche Baumart und die Gleichzeitigkeit der Bepflanzung ist gewährleistet, dass die Grünanlagen ein harmonisches Gesamtbild erhalten.)

§ 22 Werbeanlagen/Informationsanlagen

1. **Werbeanlagen im Allgemein- bzw. öffentlichen Zufahrtsbereich**
Da die Anzahl von größeren freistehenden Werbeanlagen (Werbepylons, LED-Tafeln, etc.) auf ein erforderliches Mindestmaß beschränkt werden soll, sind diese auf folgende Anlagen beschränkt:

1.1 Werbeanlage Nordwest am S7-Knoten
Im Bereich des S7-Knoten ist die Errichtung einer gemeinschaftlichen Werbeanlage zulässig, auf welchen sich das „Gewerbegebiet“ in seiner Gesamtheit und daher alle darin vertretenen Einrichtungen - gleichrangig und gleichartig - präsentieren können.

1.2 Werbeanlage im südlichen Zufahrtsbereich des Industriegebietes
Im Zufahrtsbereich ist die Errichtung einer gemeinschaftlichen Werbeanlage zulässig, auf welchen sich das „Gewerbegebiet“ in seiner Gesamtheit und daher alle darin vertretenen Einrichtungen - gleichrangig und gleichartig - präsentieren können.

2. **Werbeanlagen auf den jeweiligen Bauflächen**
Die Werbeanlagen der jeweiligen Unternehmen, welche sich auf den Bauflächen ansiedeln, sind zulässig in Form von:
+ Fassadenwerbung an den Gebäuden als Tafeln bzw. Werbetextilen auf Spannrahmen mit oder ohne Beleuchtung
+ Freistehende Werbetafeln in der „Vorzone“, wobei je Liegenschaft nur 1 Anlage mit einer einheitlichen Größe der Werbetafel von (BxH) 300 cm x 100 cm mit einem Sockel von 50 cm, daher einer Gesamthöhe von 1,50 m errichtet werden darf. Die Beleuchtung der Anlage ist zulässig.

Nicht zulässig sind Werbepylons und sonstigte Werbeanlagen, die sich formal nicht in die Gebäude integrieren lassen.
Weiters sind Werbeanlagen auf dem Dach der Gebäude (aufgesänderte Dachblenden, etc.) unzulässig.

3. Informationsanlagen auf den jeweiligen Bauflächen

Anlagen, die nicht unmittelbar der Werbung, sondern vielmehr der Weitergabe von Informationen dienen (Treibstoffpreise, etc.), können unbeschadet der Festlegungen aus §22, Punkt 1 und 2 errichtet werden, wobei die entsprechende baubehördliche Behandlung erforderlich ist.

§ 23 Inkrafttreten der Verordnung

Die Verordnung tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Rechtskraft.

Stadtgemeinde Fürstenfeld 3 Pol. Bezirk Hartberg - Fürstenfeld

.....

Für den Gemeinderat
Bürgermeister Franz Jost

ARCHITEKT DIPL.-ING. KLAUS RICHTER STAATL. BEFUGTER U. BEEIDETER ZIVILINGENIEUR FÜRSTENFELD

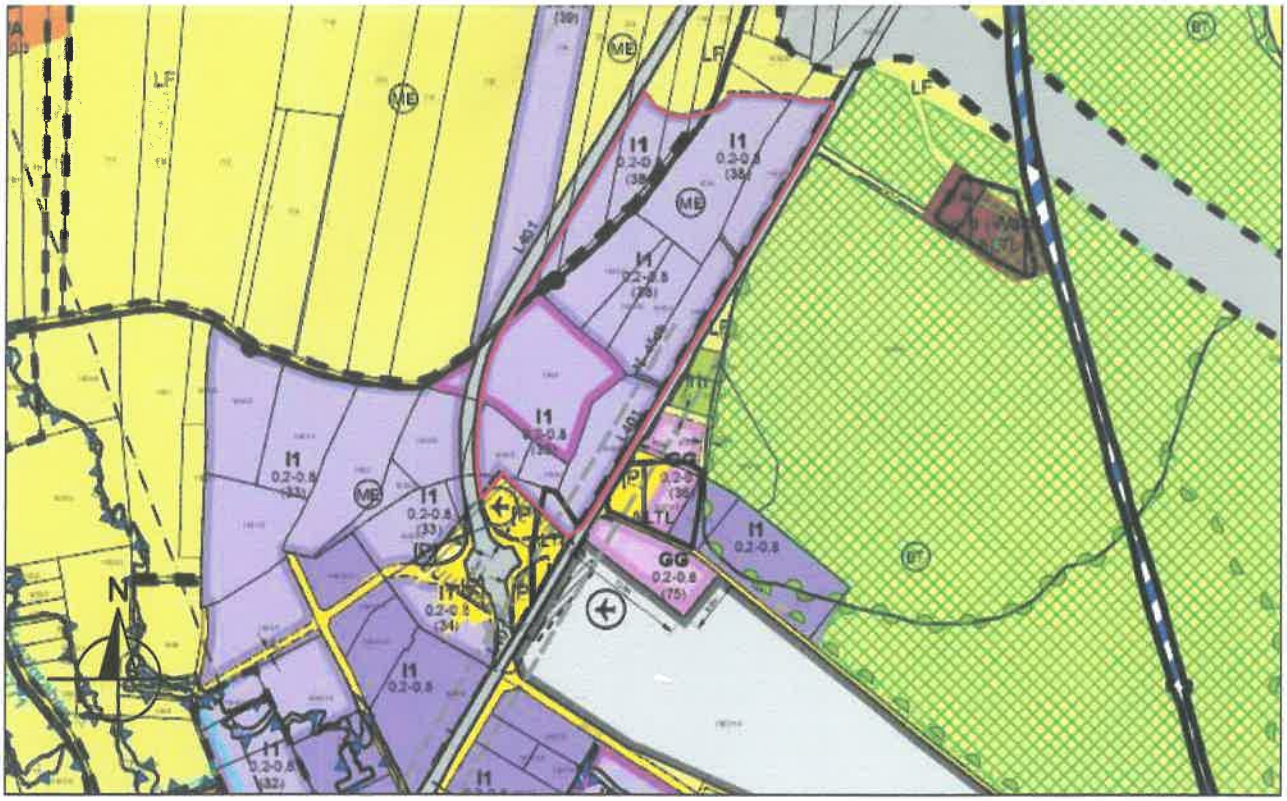
.....

Örtliche Raumplanung
Architekt DI Klaus Richter

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
A13 Umwelt und Raumordnung
8010 Graz, Stempfergasse 7
gesehen am:
16. Nov. 2021
DI Dr. Birgit Skerbetz eh.

Amt der Steiermärkischen Landesregierung

Verordnungsplan



BEBAUUNGSPLAN

Gemeinde:

Stadtgemeinde Fürstenfeld

Steiermärkischen Landesregierung
A13 Umwelt und Raumordnung
8010 Graz, Stempfergasse 7
gesehen am:
16. Nov. 2021
DI Dr. Birgit Skerbetz eh.

Projekt:

Industrie- und Businesspark S7

Planverfasser:	Gemeinde:	
ARCHITEKT DIPL.-ING. KLAUS RICHTER STAATL. BEFUGTER U. BEEIDETER ZIVILTECHNIKER FÜRSTENFELD	Stadtgemeinde Fürstenfeld 3 Pol. Bezirk Hartberg - Fürstenfeld	Steiermärkischen Landesregierung 103
Datum:	Datum:	Datum:

Planinhalt:

Bebauungsplan

GZ.	Index
BBPL_Fürstenfeld_S7_21062021	0

Gez.: Ing. Klement	Maßstab: 1:500
Datum: 21.06.2021	

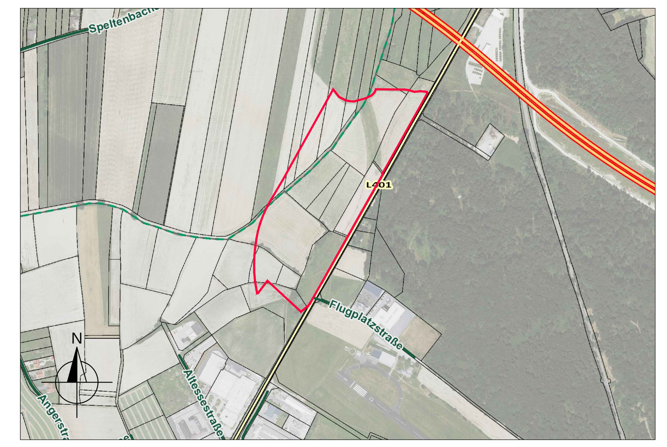
ZT RICHTERARCHITEKTUR
RAUMPLANUNG · ARCHITEKTUR · LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

bismarckstrasse 12, 8280 fürstenfeld , tel.: 03382/53344 fax: 53344 dw33
e-mail: office@richter-architektur.at homepage: richter-architektur.at

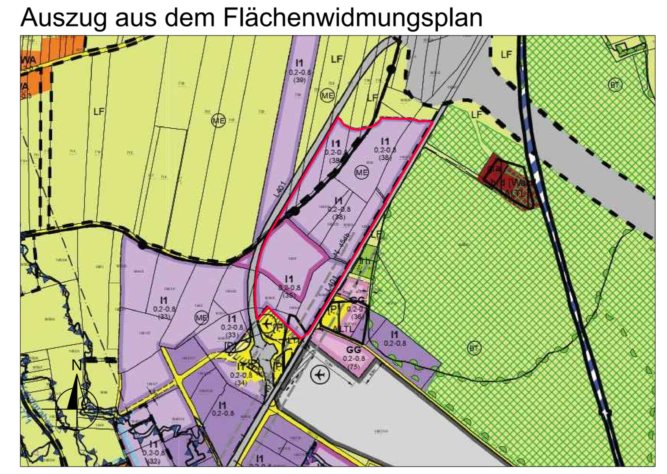
Legende:

- Grenze des Planungsgebietes
- Grenze Bauverbotsbereich
- Grenze Bebauung Gebäude
- Grenze Bauzone
- Anflugsektor Fluplatz "Schutzbereich"
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Obsolete Grundstücksgrenzen
- Grünzug - Bauverbotsbereich Landesstraße
- Grünzug - Bauverbotsbereich Gemeindestraße
- Allgemeine Fläche - bebaubare Fläche
- Geplante Verkehrsflächen - Straße/Fahrrad/Fußweg
- Geplante Bebauung Gebäude "Gestaltungsleitbild"
- Baumbepflanzung Bestand
- Baumbepflanzung neu
- Geplante Werbestele
- Geplante Retentionsanlage
- Kabelleitung Elektro - 20kV
- Baukörperrichtung

Luftbild



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



BEBAUUNGSPLAN

Gemeinde:

Stadtgemeinde Fürstenfeld

Projekt:

Industrie- und Businesspark S7

Planverfasser:	Gemeinde:	
Datum:	Datum:	Datum:

Planinhalt: Bebauungsplan

GZ.	Index
BBPL_Fürstenfeld_S7_21062021	0

Gez.: Ing. Klement	Maßstab: 1:500
Datum: 21.06.2021	

RICHTERARCHITEKTUR
RAUMPLANUNG · ARCHITEKTUR · LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG
bismarckstrasse 12, 8280 fürstenfeld , tel.: 03382/53344 fax: 53344 dw33
e-mail: office@richter-architektur.at homepage: richter-architektur.at

Erläuterungsbericht

„INDUSTRIE- UND BUSINESSPARK S7“ -

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Neugestaltung eines Stadteinfahrtsbereiches

Wie im Verordnungswortlaut als „Präambel“ bereits ausgeführt wurde, entsteht - ausgehend vom S7-Knoten - eine neue Stadteinfahrt in die „Thermenhauptstadt Fürstenfeld“.

Dem geplanten „Industriegebiet S7“ kommt damit eine wesentliche Aufgabe für die Strukur und das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich zu.

Es war daher primäre Intention, ein möglichst homogenes, geordnetes Gebiet zu schaffen, welches ein hohes Maß an Durchgrünung aufweist und Grünzüge auch bewusst als räumliches Gestaltungselement an der Haupteinfahrtsstraße „L401 neu“ sowie sonstigen Verkehrslinien eingesetzt werden.

Die Qualität der Gesamtanlage soll sich jedoch auch in der Gestaltung der Gebäude und sonstigen Baulichkeiten widerspiegeln. Es soll ein bewusst hochwertiger Industriestandort geschaffen werden, mit welchem sich die einzelnen Betriebe auch bewusst identifizieren können.

Beispiel eines hochwertigen Industrieareals „Biogena“ (Building Times - Ausgabe 03/2021)

Höchstmögliche Attraktivität und Flexibilität für Betriebsansiedelungen vs. Gestaltungsanspruch - ein Widerspruch?

Das Hauptkriterium in der Entwicklung von Industrieflächen liegt darin, dass zum Zeitpunkt der Erstellung von Gestaltleitbildern und/oder Bebauungsplänen die tatsächlichen Flächenbedürfnisse der einzelnen Betriebe (meist) noch nicht bekannt sind. Das Projekt hat daher darauf Rücksicht genommen und in der Struktur eine weitgehende Flexibilität der Bebauung zugelassen, ohne dabei gleichzeitig die „Ordnung“ im Bebauungsrahmen zu verlieren. Es ist daher möglich, linear entlang der internen Aufschließungsstraße entsprechende, frei wählbare Grundstücke frei zu definieren.

Durch die Schaffung einer Zonierung in der Bebauung durch eine „Vorzone“ und eine „Hallenzone“ soll trotz des hohen Maßes an Bebauungsflexibilität eine eindeutige Ausrichtung und Orientierung der Bebauung erfolgen. Die für derartige Anlagen üblichen Vorbereiche mit Besucherparkplätzen, repräsentativen Eingangsbereichen und Bürotrakten sollen in der „Vorzone“ untergebracht werden, während die meist großvolumigeren Baukörper der Hallen in der „Zone Hallen“ in der Tiefe des jeweiligen Grundstückes untergebracht werden sollen. Es war ursprünglich auch die Intention, die Vorzone gänzlich frei von Einfriedungen zu halten, um ein möglichst großes Maß an optischer Durchlässigkeit zu erzielen und auch den Straßenraum optisch lesbar in die Liegenschaften zu ziehen. Diese Intention wurde durch die Stadtgemeinde Fürstenfeld als Verordnungegeberin jedoch aus Gründen der starken Einschränkung in die individuelle Projektfreiheit des jeweiligen Liegenschaftseigentümers verworfen.

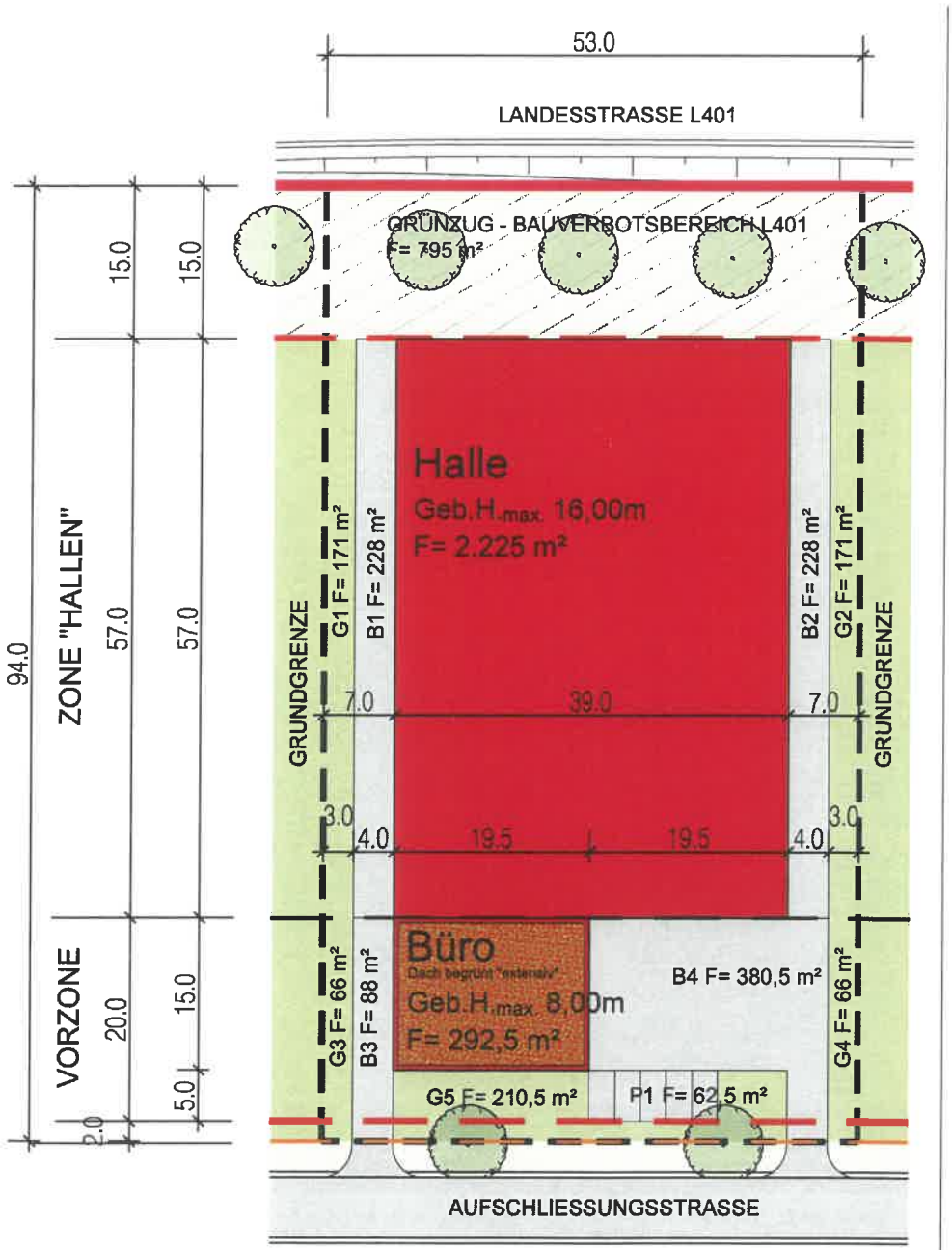
Nationale und internationale Erfahrungen haben gezeigt, dass die Akzeptanz und Zufriedenheit der Firmen in einem qualitativ hochwertigen Betriebsgebiet trotz möglicher Einschränkungen jedenfalls höher ist, als in einem Gebiet mit weniger „Bindungen“ und „Richtlinien“. Die erforderliche Flexibilität und „Wunscherfüllung“ für Betriebe steht daher nicht in Widerspruch zu der für die Thermenhauptstadt Fürstenfeld erforderliche Gestaltungsqualität.

Quelle: Gestaltungskonzepte für Industrie- und Gewerbegebiete/DI Marion Schubert/Städtebauliches Leitbild West&Urban Design&Landscape Architecture b.v. Rotterdam

Versiegelungsgrad

Zur Ermittlung eines verträglichen Maximalwertes des Versiegelungsgrades wurde eine Verprobung anhand eines Beispielgrundstückes mit einer (marktgängigen Größe) von 5.000m2 und einer praxisnahen Bebauung durchgeführt. Dabei konnte festgestellt werden, dass ein Versiegelungsgrad von 0,65 ohne wesentliche Einschränkungen erreicht werden kann und durch Adaptierungen des Projektes dieser Wert auf unter 0,50 gesenkt werden kann.

Es wurde daher ein maximal zulässiger Versiegelungsgrad von 0,65 in die Verordnung aufgenommen und ist davon auszugehen, dass durch die begleitenden Festlegungen im jeweiligen Bauverfahren (Regenwasserretention, etc.) tatsächlich geringere Werte erreicht werden.



Fläche Grundstück: ca. 5.000 m²

VERPROBUNG DER VERSIEGELUNGSFLÄCHE

Bereich	Bezeichnung	Fläche	Abfluss-beiwert*	versiegelte Fläche
Zone "Hallen"				
	Halle	2225,00 m²	1,0	2225,00 m²
	B1 (befestigte Fläche)	228,00 m²	1,0	228,00 m²
	B2 (befestigte Fläche)	228,00 m²	1,0	228,00 m²
	Grünzug - Bauverbotsbereich L401	795,00 m²	0,0	0,00 m²
	G1 (Grünfläche)	171,00 m²	0,0	0,00 m²
	G2 (Grünfläche)	171,00 m²	0,0	0,00 m²
Vorzone				
	Büro Gründach extensiv	292,50 m²	0,5	146,25 m²
	B3 (befestigte Fläche)	88,00 m²	1,0	88,00 m²
	B4 (befestigte Fläche)	380,50 m²	0,8	304,40 m²
	P1 (Parkplatzfläche)	62,50 m²	0,5	31,25 m²
	G3 (Grünfläche)	66,00 m²	0,0	0,00 m²
	G4 (Grünfläche)	66,00 m²	0,0	0,00 m²
	G5 (Grünfläche)	210,50 m²	0,0	0,00 m²
		5 000,00 m²		**3 250,90 m²**

Versiegelungsgrad (versiegelte Fläche [m²] / Fläche [m²]) : 0,65

*Abflussbeiwert lt. ÖNORM B 2505-1

Bebauungsdichte/Bebauungsgrad

Die Verprobung der im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan verordneten maximalen Bebauungsdichte von 0,8 hat gezeigt, dass inbesondere bei einer möglichen Mehrgeschossigkeit die Bebauungsdichte durchaus auch 1,5 betragen sollte, um für Verwaltungsbauten, oder ähnliche Anlagen mit einer relativ höheren erfoderlichen Bebauungsdichte im Umkehrschluss wenig Flächenbedarf an Grundstücksfläche zu verbrauchen.

Der Bebauungsgrad wurde durch die Stadtgemeinde Fürstenfeld mit 80% bewusst hoch vorgegeben, um ein möglichst hohes Maß an Flexibilität in der Bebauung zu erhalten. Gleichzeitig relativiert sich dieser Ansatz, da über die auf eigenem Grund zu schaffenden Regenwasser-Retentionsvolumina und die maximal zulässige Abgabe von Regenwassermengen ein raumplanungsfachliches Regulativ geschaffen wurde.

Bodenversiegelung und Regenwasserhaushalt - Technische Infrastruktur und/oder ökologisch sinnvolle Lösung

Eine der wesentlichen Problemstellungen in der Anlage von Industrie- und Gewerbegebieten ist ein relativ hohes Maß an Flächenversiegelung und dem Vernichten wertvoller Bodenflächen. Gleichzeitig stellt sich dabei die Herausforderung, bei Starkregenereignissen das anfallende Niederschlagswasser von befestigten Freiflächen und Dachflächen dem Stand der Technik entsprechend in einer ökologisch sinnvollen Weise zu verbringen.

Die primäre Intention ist es natürlich, das anfallende Regenwasser möglichst auf dem Grundstück zu belassen und es durch Versickerung oder Verrieselung in das Erdreich zu bringen. Es ist dies leider aufgrund der festgestellten Bodenverhältnisse nicht möglich.

Es wurde daher ein Retentionssystem entwickelt, welches aus ökologischer Sicht sehr nahe an der Versickerung und Verrieselung auf Eigengrund liegt und dabei äußerst wirtschaftlich für die Stadtgemeinde Fürstenfeld ist.

Quelle: http://www.faszination-dachbegruenung.de/inc/template//Objekte/ENBW%20Stuttgart/_rotatorImages/dachbegruenung-gruendach--objekte-enbw-stuttgart--6.jpg, abgerufen am 22.09.2020

Quelle: https://www.detail.de/fileadmin/user_upload/Baude-FA-GD-PV-Bild01-2019-05-16-teaserGR-a.jpg, abgerufen am 22.09.2020

Durch die Vorschreibung von ausgiebigen Regenwasserretentionsvolumina auf dem jeweiligen Baugrundstück kann neben einer ökologisch relevanten Maßnahme ein wesentlicher Beitrag zur Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojekts beigetragen werden. Große Retentionsräume auf den Einzelgrundstücken entlasten das Regenwassersystem der Stadtgemeinde Fürstenfeld und schützen vor Hochwassergefahren.

Das nachstehend dokumentierte Berechnungsmodell der TDC ZT GmbH wurde derart angesetzt, dass die derzeit bekannte Regenspende auf den Wiesen und Feldern auch künftig als Oberflächenwassermenge aus den Grundstücken abgeleitet werden darf. Eine über dieses Maß hinausgehende Regenwassermenge muss jedoch auf dem jeweiligen Grundstück zwischengepuffert werden.

Berechnung der TDC ZT GbmH im Detail:

1. Bemessungsniederschlag

Wiederkehrzeit / Jährlichkeit : n = 1

Dauerstufe: 15 Minuten

Nach Ökostra-Tab. für Gitterpunkt 5221 (Altenmarkt)

14,7 mm, gerundet 15 mm = 15 l/m2 (ohne Abminderung)

$$\text{Abfluss } \frac{15\ \text{l}}{15\ \text{min} \times 60\ \text{s}} = \frac{15}{900\ \text{s}} = 0{,}01667\ \text{l/s und m}^2$$

(bei Abflussbeiwert = 1,0 = PROJEKT / 100 % verbaut)

Das sind 16,67 l/s und 1000 m2 bzw.

z. B. 83,3 l/s und 5000 m2 (5000 m2 = durchschnittl. Betriebsfläche)

2. Drosselabfluss

Als Drosselabfluss wird der IST-Abfluss definiert, sodass es beim Bemessungsereignis zu keiner Abflussverschärfung kommt:

Abflussbeiwert-IST: = 0,20 (LW-Flächen, flache Geländeneigung)

Q-DR = 0,01667 x 0,2 = 0,00333 l/s und m²

bzw. 3,33 l/s und 1000 m²

z. B. 16,65 l/s und 5000 m² (= durchschnittliche Betriebsfläche)

3. Erforderliche Retention:

Differenz auf Gesamtmenge laut Punkt 1

Lokale betriebliche Retention:

0,01667 – 0,00333 = 0,01334 l/s und m² bzw.

16,67 – 3,33 = 13,34 l/s und 1000 m² bzw.

83,3 – 16,65 = 66,65 l/s x und 5000 m²

Bei einer angenommenen Betriebsfläche von 5000 m² sind daher z. B. rückzuhalten (und gedrosselt bzw. verzögert abzuleiten):

66,65 l/s x 15 min x 60 sec = ca. 60 m³

Die Art der betrieblichen Retention, Versickerungseinrichtungen, notwendigen Vorreinigung, etc. obliegt dem ansiedelnden Betrieb.

Bei der entsprechenden Detailbemessung, die der baubehördlichen bzw. gewerbebehördlichen Einreichung zugrunde zu legen ist, sind zu berücksichtigen:

a) ÖWAV-Regelblatt 35 i.d.g.F.

b) ÖWAV-Regelblatt 45 i.d.g.F.

c) Leitfaden für Oberflächenentwässerung 2.1, Land Steiermark

4. Bemessung Überlaufeinrichtungen und Hochwasserschutz:

„Hochwasser“ ist im konkreten Fall: Oberflächenwasserabfluss aus Starkregenereignissen. Für dieses wurde für die 1. Phase des Industriegebietes (ca. 9 ha) ein Spitzenabfluss von 3,5 m3/s für ein 100-jährliches Ereignis ermittelt.

Entlang der Erschließungsstraßen im Industriegebiet werden Grün-Korridore angelegt, die auch als Hochwasserabfluss-Korridore fungieren (sowie für Leitungstrassen für div. Infrastrukturen). Diese Korridore verbleiben auf tieferem Niveau und dürfen nicht angehoben werden, in diese werden die Drosselabläufe einerseits und die Überlauf-Einrichtungen der Betriebe andererseits eingeleitet.

Diese Hochwässer werden in weiterer Folge in einer Beckenkette beim Kreisverkehr der L401 und nachfolgend einer Oberflächenwasser-Rückhalteanlage beim Flugfeld retendiert und in weiterer Folge über das nachfolgende Graben- und Rohrsystem gedrosselt in den Hühnerbach abgeleitet.

Bemessung, Hochwassermenge:

Jährlichkeit n = 100, HQ100 Spitze = 3,5 m³/s (nach Wundt)

IG S7-West-Phase 1: Gesamtfläche ca. 9 ha

Bei einer spezifischen Betriebsfläche von 1000 m² daher:

$$HQ100\ (1000\ m^2) = \frac{3,5}{90.000} \times 1000 = 0,039\ m^3/s = 39\ l/s$$

Bei einer durchschnittl. Betriebsfläche von z. B. 5000 m² daher:

$$\frac{3,5}{90.000} \times 5000 = 0,194\ m^3/s = 194\ l/s$$

Durchgrünung/Baumbepflanzung/Stadtschwammprinzip

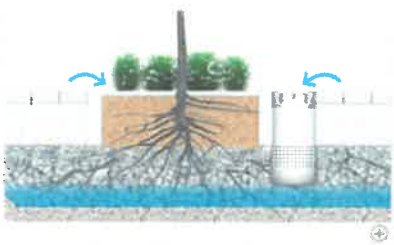
Es wird ein möglichst hohes Maß an Durchgrünung des Gesamtareals angestrebt, um insbesondere folgende Ziele zu erreichen:

1. Vermeidung einer unnötigen Überhitzung der Betriebsflächen = Kühlende Funktion

2. Regenwasserretention primär in den Grünanlagen anstatt in technischen Retentionsbauten.

3. Attraktivierung der Gesamtgestaltung der Anlage

„Stadtschwammprinzip“ - Quelle: https://www.wien.gv.at/umwelt/cooleswien/schwammstadt.html



Eine Möglichkeit, Bäumen in der Stadt das Überleben zu erleichtern, ist es, den Wurzelraum unter den Fahrbahnen – also auch unter Straßen, Parkplätzen und Gehwegen – zu erweitern. Regenwasser wird gespeichert und zurückgehalten und steht den Bäumen länger zur Verfügung. Gleichzeitig werden Überflutungen bei Starkregenereignissen abgeschwächt oder verhindert.

Dazu wird unterhalb der befestigten Oberflächen im Straßenraum eine Schicht aus grobkörnigem Schotter sowie feineren, wasserspeichernden Materialien angelegt. Die Bäume stehen wie üblich in ihren Baumscheiben, haben aber direkten Kontakt zu den Schotter-Schichten und können diese durchwurzeln.

Auch das Regenwasser kann direkt in die Baumscheibe oder über Einlaufschächte und Drainageeinrichtungen in die Schotterschicht ablaufen. Es steht dem Baum somit in ausreichender Menge und über einen entsprechend längeren Zeitraum zur Verfügung.

Baukörpergestaltung

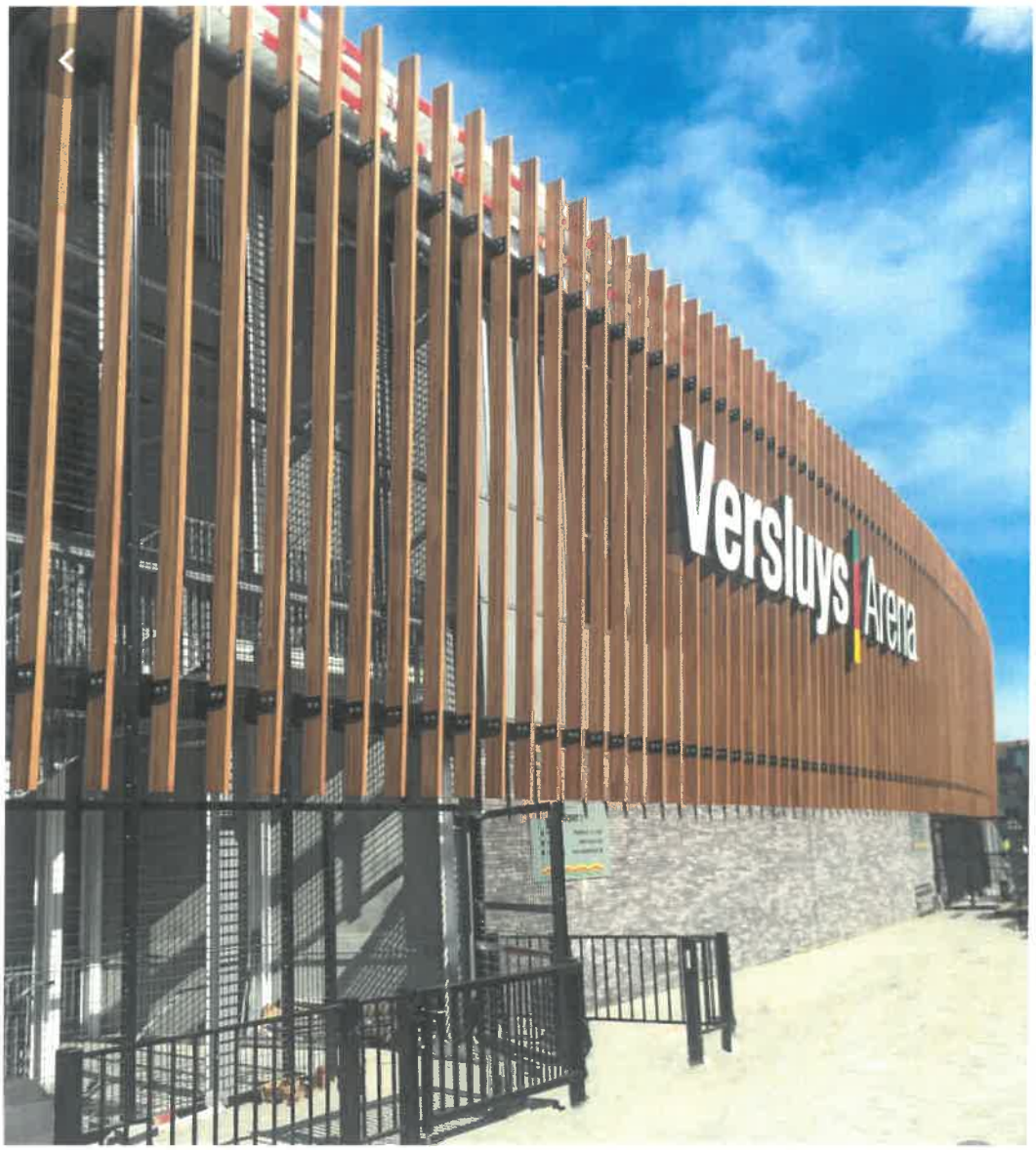
Die einzelnen Baukörper sollen in einer gewerblich-industriell geprägten Gestaltung ausgeführt werden und trotz möglicher individueller Gestaltung wiederum ein harmonisches Gesamtbild für das Areal bewirken.

Dies bedeutet, dass einerseits Gestaltungsvorgaben die Baukörperform über Flachdach bzw. auch „freie Dachformen“ definieren, sofern für die Baukörper „kubische“, d. h. kompakt-körperhafte Formen entstehen.

Hinsichtlich der Farbgebung ist jedenfalls auf dunkle und/oder gedeckte Farbtöne Wert zu legen, da diese Baukörper insgesamt weniger stark das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild beeinflussen. Insbesondere in der Fernwirkung beeinflussen helle, grelle Farben oft sehr negativ das Gesamtbild.

Die regelmäßig erwünschte „Corporate Identity“ und „Corporate Architecture“ soll nicht durch die Fassadenfarbe und überdimensionierte Werbepylons hergestellt werden, sondern sich vielmehr in dezenter, eleganter Weise durch Schriften oder Werbetafeln auf dem Baukörper zeigen.

Nachfolgend einige Beispiele für eine dezente, elegante Baukörpergestaltung (Quellen unbekannt):



WELLNESS

SCHÜCO Showroom

MILANO
MODA
OUTLET
MILANO
MODA
OUTLET

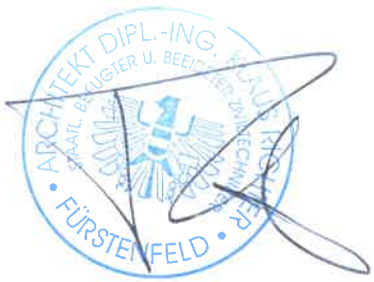
Conclusio

Der gegenständliche Bebauungsplan steuert über restriktive Vorgaben hinsichtlich der auf den jeweiligen Grundstücken erforderlichen Retentionsvolumina indirekt einen hohen Durchgrünungsgrad und eine hohe Freiflächenqualität der Gesamtanlage.

Erfahrungen haben gezeigt, dass sowohl Bauherren als auch Planer speziell dann bereit sind, Flächen als Grünflächen zu erhalten bzw. anzulegen, wenn dies aus Wirtschaftlichkeitsgründen geboten ist, so etwa, wenn man erkennt, dass „grüne“ Retentionsanlagen günstiger in der Herstellung als „eingegrabene“ Retentionsanlagen sind. Zusätzlich wird ein sanfter Zwang zur Herstellung von Grünanlagen ausgeübt, da jede befestigte Freifläche zusätzliche Abflussmengen mit sich bringt und damit höhere Kosten verursacht.

Für die im Bereich der internen Aufschließungsstraße erforderliche Anlage zur Ableitung der Drosselabläufe und Überlaufwässer wird sich die Stadtgemeinde Fürstenfeld wahlweise für eine „weiche, grüne“ Lösung in Form offener Ablaufmulden, oder aber eine „konventionelle, harte“ Lösung entscheiden müssen.

Das hohe Maß an Gestaltungsvorgaben im Bebauungsplan und eine darauf folgende konsequente Aufklärung, Beratung und Verfolgung durch die Baubehörde wird letztlich für die Qualität des Gesamtgebietes entscheidend sein.



.....

Örtlicher Raumplaner

EINWENDUNGSBEHANDLUNG

Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 16, Referat Wasser, Umwelt und Baukultur, DI Eva Maria Leitner, v. 30.04.2021

KEIN EINWAND

„Zum aufgelegten TBP Industrie- und Businesspark S7 wird mitgeteilt, dass seitens der Baubezirksleitung Oststeiermark aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwendungen bestehen.“

Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Natur- und allg. Umweltschutz Fachliche Angelegenheiten, Mag. Sigrun Ossegger, v. 18.05.2021

KEIN EINWAND

„Die Unterzeichnende schließt sich vollinhaltlich der Stellungnahme (siehe unten) von Kollegin Mag. Elisabeth Pölzler-Schalk an.

Nach Durchsicht der Unterlagen kann aus der Sicht des Naturschutzes der BBL-OS festgestellt werden, dass keine grundsätzlichen Einwände gegen den BP bestehen. Es wird aber empfohlen, bei der Bepflanzung auf das sog. „Schwammstadt-Prinzip“ zurückzugreifen.

Das Konzept sieht vor, dem Baum unterhalb der befestigten Oberfläche in miteinander verbundenen Schotterkörpern mehr Raum zu geben. Das Substrat unter der Oberfläche ist dabei namensgebend für das Konzept und funktioniert wie ein Schwamm. Splitt, vermischt mit Kompost und anderen Substanzen, bietet den Wurzeln genügend lockeren Untergrund, um sich darin auszubreiten.

Gleichzeitig kann das Substrat in den kleinen Hohlräumen Wasser speichern, das dem Baum dadurch zur Verfügung steht und langsamer an die Umgebung und die Kanalisation abgegeben wird. Somit leistet das System einen Beitrag, um den Wasserabfluss bei Starkregen zu dämpfen. Zusätzlich verschafft das Schwammstadt-Prinzip dem Baum Wurzelraum unter der befestigten Oberfläche.

Gerade bei einer Neuanlage ist es sinnvoll, auf die durch den Klimawandel zukünftig drohenden Trockenperioden Bedacht zu nehmen und den Wurzelraum von Bäumen bestmöglich mit Wasser zu versorgen.

Mag. Elisabeth Pölzler-Schalk

Naturschutzbeauftragte BBL-OS

Die konstruktive Anregung wird zur Kenntnis genommen - die Baumbepflanzung im „Schwammstadtprinzip“ ausgeführt werden. Entsprechende Hinweise werden in den Verordnungwortlaut aufgenommen.

Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 16, Stabstelle Personal, Organisation, Recht, BBL-Koordination, Dr. Brigitte Autengruber, v. 04.06.2021

EINWAND

„Der vorliegende Teilbebauungsplan umfasst umfangreiche Regelungen an der neuen Landesstraße L401. Grundsätzlich sollte das Vorhaben kompatibel mit dem Projekt „L401 neu“ sein, eine konkrete Beurteilung kann jedoch aufgrund der vorliegenden Unterlagen nicht getroffen werden.

Es muss daher noch eine Abstimmung mit dem Projektleiter DI Karl (M: 0676/8666 3039) stattfinden und dessen Freigabe des Verordnungsentwurfes erfolgen.“

Einwendung stattgegeben

Die Abstimmung des Verkehrskonzeptes mit übergeordneten Verkehrsplanungen wurde seitens der Stadtgemeinde Fürstenfeld bereits im Vorfeld durchgeführt. Der gegenständliche Teilbebauungsplan wurde weiters mit dem Projektleiter DI Karl akkordiert - eine schriftliche Stellungnahme ist in Vorbereitung.

Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Bau- und Raumordnung, DI Dr. Birgit Skerbetz, v. 04.06.2021

EINWAND

Allgemeines:

1. *Bezeichnung:*

   Es werden die lt. Zonierungsplan (FWP 1.0) die Bereiche B62 und B63 beplant. Es handelt sich demnach nicht um keinen Teilbebauungsplan sondern um einen Bebauungsplan für die 2 genannten Bereiche.

Der Einwendung wird stattgegeben

Die Verordnung wurde bereits in der Urfassung als „Bebauungsplan“ bezeichnet.

Es werden nunmehr auch alle damit in Verbindung stehenden Schriftsätze der Stadtgemeinde Fürstenfeld auf einen „Bebauungsplan“ bezogen und nicht der Terminus „Teilbebauungsplan“ verwendet.

2. *Festlegungen im Wortlaut:*

   Der Wortlaut ist rechtsverbindlich zu formulieren. Wörter wie „sollen“, „können“, „zulässig“ sind nicht rechtsverbindlich, da sie nichts ausschließen, sondern eine Wahl lassen. Siehe z.B. §9 (Dachdeckung) oder §10.

Einwendung stattgegeben

Die redaktionelle Adaptierung erfolgte im Verordungswortlaut.

3. *Mindestinhalte:*

Jede Gemeinde hat zur Umsetzung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsplanzonierung durch Verordnung Bebauungspläne zu erstellen die eine entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung zum Inhalt haben soll.

Die Gemeinden entscheiden dabei selbst bezüglich ihres Willens zur Gestaltung und des Umganges mit der Sensibilität ihres Ortsbildes, wobei zumindest der Mindestinhalt gemäß §41 Abs.1 StROG verpflichtend ist.

Gem. §41(1) StROG sind in den Bebauungsplänen jedenfalls ersichtlich zu machen und festzulegen (Mindestinhalt):

1. Ersichtlichmachungen:

a) Inhalt des allenfalls erstellten räumlichen Leitbildes, soweit darstellbar;

b) Inhalt des Flächenwidmungsplanes, soweit relevant;

c) bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen: Übernahme der Bebauungsdichte aus dem Flächenwidmungsplan;

d) Grundstücksgrenzen: Bestand nach Katastermappe (mit Ergänzungen nach Naturstandsaufnahme inklusive Höhenschichten);

2. Festlegungen:

a) Geltungsbereich: Abgrenzung des Planungsgebietes, Abgrenzung von Teilbereichen mit unterschiedlichen Festlegungen;

b) Verkehrsflächen der Gemeinde: Straßenfluchtlinien, Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche;

c) Regelungen für den ruhenden Verkehr: Grundsätze zur Art und Lage der Abstellflächen;

d) Freiflächen und Grünanlagen: Grundsätze zur Nutzung und Gestaltung;

e) private Verkehrsflächen: Grundsätze zur inneren Erschließung;

f) Bebauungsweise: offen, gekuppelt, geschlossen;

g) Höhenentwicklung der Gebäude: Maximalwerte zur Gesamthöhe von Gebäuden und/oder zu Gebäudehöhen;

h) Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen;

i) bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen: Erhöhung oder Verringerung der im Flächenwidmungsplan angegebenen Grenzwerte der Bebauungsdichte, Festlegung des Bebauungsgrades.

Aus fachlicher Sicht wird dazu wie folgt ausgeführt:

Ad. 1. Ersichtlichmachungen:

a) nicht erfüllt;

Die Vorgaben des Räuml. Leitbildes sind in den Wortlaut aufzunehmen!

Im rk. STEK 1.0 wurde im Räumlichen Leitbild „Industrie- und Gewerbegebiete

a) Burgauer Straße / S7, Entwicklungszone 1“ u.a. festgelegt:

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.

Die obig genannten Punkte sind in den BPL einzuarbeiten! Besonders die Vorgaben der Erstellung von Bauabschnitten mit Trenngrün und der zeitlichen Zonierung!

a) nicht erfüllt;

Es handelt sich (divergierend zur beiliegenden Plandarstellung) um ein Aufschließungsgebiet und nicht wie im WL ausgeführt um vollwertiges Bauland. Die Aufschließungserfordernisse sind im WL anzuführen und hat der BPL diese zu berücksichtigen.

c) erfüllt

d) erfüllt

Einwendung stattgegeben

1. Die Vorgaben des „Räumlichen Leitbildes“ der Stadtgemeinde Fürstenfeld wurden in die Verordnung aufgenommen:

1.1 Die Freihaltebereiche samt Baumbestand gem. „Räumlichem Leitbild“ wurden in den Verordnungsplan eingetragen.

1.2 Sichtverschattende Maßnahmen mit ökologischer Funktion: Es handelt sich bei dem gegenständlichen Bebauungsplangebiet um einen zusammenhängenden Bauabschnitt. Dieser soll gegenüber der westlich liegenden Freifläche durch einen Grüngürtel abgegrenzt werden. Ebenso ist geplant, innerhalb des Bauabschnittes 2 Grüngürtel anzulegen, um das Gebiet mit sichtverschattenden Maßnahmen auch optisch zu „filtern“.

Sowohl der westlich liegende, als auch der östlich liegende Grüngürtel schließen an den nördlich liegenden Grünraum des „S7-Knotens“ an uns bilden damit zusammenhängende Trenngrünstreifen.

1.3 Abstimmung „Masterplan Verkehr“: Das Verkehrskonzept des Bebauungsplanes wurde mit dem Gesamtverkehrskonzept abgestimmt und ordnet sich diesem unter. Die Erschließung des gegenständlichen Bebauungsplangebietes erfolgt dabei von der „L401 alt“, künftig Gemeindestraße sowie über den südlich geplanten Kreisverkehr.

1.4 Zeitliche Abfolge: Die erste Phase der zeitlichen Abfolge präsentiert sich im vorliegenden Bebauungsplan. Eine weitere zeitliche Phase ist westlich des geplanten „S7-Zubringers“ vorgesehen.

2. Die rechtsgültige Widmung „Aufschließungsgebiet Industriegebiet 1“ wurde im Bebauungsplan redaktionell ergänzt, die Aufschließungserfordernisse in der Verordnung dargestellt.

Ad. 2. Festlegungen:

a) erfüllt

b) erfüllt

c) teilweise erfüllt;

Regelungen für den ruhenden Verkehr finden sich im WL unter §8 (Bereich „Vorzone“). Deren Positionierungsmöglichkeit ist im Plansatz ungenau/dehnbar aber doch unter selbiger Bezeichnung zu finden. Grundsätze zur Art der Abstellflächen fehlen. Hingewiesen wird auf die Vorgaben des Räuml. Leitbildes

d) nicht erfüllt;

Unter §17 werden Aspekte zu einer „qualitativ hochwertigen Freiraumstruktur“ festgelegt, was jedoch hauptsächlich auf Verkehr- und Manipulationsflächen bezieht. Ein paar Grüninseln sind vorgesehen, eine Maßnahme, die es nicht als „Gestaltung der Freiflächen und Grünanlagen“ bezeichnet werden kann.

Auch unter den §§ 19 und 20 findet sich diesbezüglich nichts.

§ 21 sagt, dass die in der Plandarstellung festgelegten Grünflächen „herzustellen und mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen [… sind …] um einen weichen Übergang vom Gelände zum Baukörper zu erwirken.“ Umso mehr verwundert es, dass im Plan (mit Ausnahme der Alleen) keine „Grünflächen“ zu sehen sind die diese Vorgabe umsetzen können.

Hingewiesen wird auf die Vorgaben des Räuml. Leitbildes.

e) erfüllt

f) erfüllt

g) erfüllt

h) erfüllt

i) erfüllt

Einwendung wird nicht stattgegeben

Begründung: Es ist das Ziel, mit dem gegenständlichen Bebauungsplan einen raumordnungsfachlichen und rechtlichen Rahmen zu schaffen, der eine möglichst flexible Grundstücksgröße innerhalb einer Gesamtstruktur ermöglichen kann. Dies bedeutet, dass zwar die „vorderen“ und „hinteren“ Grenzen der Zonen definierbar sind, nicht jedoch die seitlichen Abgrenzungen in der Plandarstellung, da diese in der Lage vorab nicht bekannt sind.

Eine Detaildarstellung von „Grüninseln“ ist daher wenig praktikabel und würde eine zu starke Einschränkung der Grundstücksteilung bewirken.

Die Durchgrünung der Gesamtanlage soll vielmehr über folgende Regulative definiert werden:

1. Grüngürtel wie planlich dargestellt

2. Festlegung in §17 des Verordnungswortlautes, dass alle nicht unmittelbar dem Fahrverkehr, dem ruhenden Verkehr oder als Manipulationsflächen dienenden Flächen, als „Grünanlagen“ herzustellen sind. Es ist diese Festlegung in Verbindung mit dem in §18 festgelegten Versiegelungsgrad von (nur) 65% zu sehen. Es wurde eine Verprobung durchgeführt und festgestellt, dass dieser geringe Versiegelungsgrad in Verbindung mit der geforderten Regenwasserretention auf eigenem Grundstück automatisch zu einer starken Durchgrünung der Freiflächen bzw. auch Ausführung von Gründächern führen wird.

Zusätzliche Inhalte gem. §41(2) StROG:

4. Ad. §8(2):

Die zukünftigen Hallen sollen eine Höhe von max. 16 m und 20 m erreichen, das entspricht 5- und 7-geschossigen Gebäuden. Da aus dem Erläuterungsbericht nicht hervor geht, von wo diese massive Höhenentwicklung abgeleitet wird, ist sie aus hiesiger Sicht nicht nachvollziehbar.

Angemerkt wird, dass die beiliegenden Bilder im Erläuterungsbericht wesentlich niederere Gebäude zeigen und diese (in Verbindung mit deren optischer Qualität) deshalb sehr geruhsam wirken.

Der ggst. BPL lässt auch sowas zu (Beispielbilder im Original):

Der Einwendung wird nicht stattgegeben

Das Gesamtareal befindet sich am westlichen Rand des sog. „Ledergassler Waldes“. Dieser Wald weist eine gemischte Bestockung mit hohem Fichtenanteil auf, deren Höhe bis zu 25,00m betragen.

Nach Norden, d. h. in Richtung der Ortschaft Bierbaum, aber auch des Talbodens der Safen ist das Areal (einschließlich des neuen S7-Knotens) durch eine Hügelkette abgeschirmt, welche eine Höhe von bis zu 80m über dem Planungsareal aufweist.

Die geplante Bebauung soll im südlichen Teilbereich von einer Vorzone mit einer maximalen Höhe von 8,00m auf eine maximale (!) Höhe von bis 16,00m ansteigen, um weiter nördlich eine maximale (!) Höhe von 20,00m erreichen zu können. Es werden sich Hallenbauten mit dieser maximal zulässigen Höhe insbesondere in Verbindung mit der vorgeschriebenen dunklen, gedeckten Farbgebung nicht wesentlich von der optischen Erscheinung der dunklen Waldflächen abheben und sind daher aus dieser Sicht vertretbar.

Entlang der „Ortseinfahrtsstraße neu“ ist durch den geplanten Grüngürtel eine optische Filterung in Richtung der Hallenzone gegeben. Zudem sollen die Hallen - wie bereits beschrieben - in dunklen, gedeckten Farben in Erscheinung treten, sodass eine Einbindung in das Landschaftsbild gegeben sein wird.

In westliche Richtung des Talbodens erfolgt keine Rückstufung auf niedrigere Höhen, da in diesem Bereich ebenfalls eine Fortsetzung der Bebauung in künftigten Zeitphasen angedacht ist.

5. Ad §17:

Im Sinne der Eingrünungsmaßnahmen und um weitläufige Asphaltflächen (Überhitzung und Ortsbild) zu vermeiden, ist alle 5-10 Abstellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dessen gedeihliches Aufkommen zu sichern.

Einwendung stattgegeben

Die Bestimmungen in § 17 wurden dahingehend ergänzt.

Herr BM Moser, Vertretung für die ASFINAG Service GmbH, v. 08.06.2021

HINWEIS

Grundsätzlich wird gegen die beantragte Geländeveränderung (Schüttung) kein Einwand erhoben. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass auch diese Schüttung im Bauverbotsbereich des Bundesstraßengebietes liegt und gemäß Bundesstraßengesetz um eine Ausnahmegenehmigung anzusuchen ist. Weiters wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass auch im Zuge der Verordnung eines allfälligen Bebauungsplanes mit Festlegung der zukünftigen Bebauung eine Abstimmung mit der ASFINAG-Grundeinlöseabteilung, 1030 Wien, Modecenterstraße 16/3, Hr. Kompan, bzw. eine Genehmigung nach Bundesstraßengesetz zu erfolgen hat. Allfällige Schüttarbeiten sind. in Absprache mit der ASFINAG Projektleitung (Baubüro Großwilfersdorf) gemeinsam festzulegen.

Einwendung stattgegeben

Die Abstimmung mit der ASFINAG wurde durchgeführt, eine schriftliche Stellungnahme ist in Vorbereitung.

Anhang

STELLUNGNAHMEN

- Amt der Stmk. Landesregierung, Abteilung 16, Referat Wasser, Umwelt und Baukultur, DI Eva Maria Leitner, v. 30.04.2021
- Amt der Stmk. Landesregierung, Abteilung 13, Natur- und allg. Umweltschutz Fachliche Angelegenheiten, Mag. Sigrun Ossegger
- Amt der Stmk. Landesregierung, Abteilung 16, Stabstelle Personal, Organisation, Recht, BBL-Koordination, Dr. Brigitte Autengruber, v. 04.06.2021
- Amt der Stmk. Landesregierung, Abteilung 13, Referat Bau- und Raumordnung, DI Dr. Birgit Skerbetz, v. 04.06.2021
- Herr BM Moser, Vertretung für die ASFINAG Service GmbH, v. 08.06.2021

AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG

Das Land Steiermark

Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau

➔ **Baubezirksleitung Oststeiermark**

Referat Wasser, Umwelt und Baukultur

Bearb.: Dipl.-Ing. Eva Maria Leitner
Tel.: +43 (3332) 606-302
Fax: +43 (3332) 606-870
E-Mail: bbl-os@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte Geschäftszeichen (GZ) anführen

Stadtgemeinde Fürstenfeld
Augustinerplatz 1
8280 Fürstenfeld

GZ: ABT14-135016/2021-2

Hartberg, am 30.04.2021

Ggst.: BBLOS, Fürstenfeld, TBP Industrie- und Businesspark S7, Einwendung

Zum aufgelegten TBP Industrie- und Businesspark S7 wird mitgeteilt, dass seitens der Baubezirksleitung Oststeiermark aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwendungen bestehen.

Mit freundlichen Grüßen
Für die Steiermärkische Landesregierung
Die Baubezirksleiterin i.V.

Dipl.-Ing. Eva Maria Leitner
(elektronisch gefertigt)

Ergeht nachrichtlich an:

1. Abteilung 13 Umwelt und Raumordnung, Stempfergasse 7, 8010 Graz, per E-Mail
2. Richter Architektur, Bismarckstraße 12, 8280 Fürstenfeld, per E-Mail

Das elektronische Original dieses Dokumentes wurde amtssigniert. Hinweise zur Prüfung dieser elektronischen Signatur bzw. der Echtheit des Ausdrucks finden Sie unter: https://as.stmk.gv.at

AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG

Das Land Steiermark

Abteilung 13

➔ **Umwelt und Raumordnung**

Natur- und allg. Umweltschutz
Fachliche Angelegenheiten

Bearbeiterin: Mag. Sigrun Ossegger
Tel.: 0316/877-2979
Fax: 0316/877-3490
E-Mail: abteilung13@stmk.gv.at

An die
Stadtgemeinde Fürstenfeld
Augustinerplatz 1
A-8280 Fürstenfeld

Graz, am 18. Mai 2021

Ggst.: Stadtgemeinde Fürstenfeld
TBP Industrie- und Businesspark S7,
Naturschutzfachliche Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Unterzeichnende schließt sich vollinhaltlich der Stellungnahme (siehe unten) von Kollegin Mag. Elisabeth Pölzler-Schalk an.

Mit freundlichen Grüßen
Die Amtssachverständige
elektronisch gefertigt
(Mag. Sigrun Ossegger)

Das elektronische Original dieses Dokumentes wurde amtssigniert. Hinweise zur Prüfung dieser elektronischen Signatur bzw. der Echtheit des Ausdrucks finden Sie unter: https://as.stmk.gv.at

Nach Durchsicht der Unterlagen kann aus der Sicht des Naturschutzes der BBL-OS festgestellt werden, dass keine grundsätzlichen Einwände gegen den BP bestehen. Es wird aber empfohlen, bei der Bepflanzung auf das sog. ***„Schwammstadt-Prinzip“*** *zurückzugreifen.*
Das Konzept sieht vor, dem Baum unterhalb der befestigten Oberfläche in miteinander verbundenen Schotterkörpern mehr Raum zu geben. Das Substrat unter der Oberfläche ist dabei namensgebend für das Konzept und funktioniert wie ein Schwamm. Splitt, vermischt mit Kompost und anderen Substanzen, bietet den Wurzeln genügend lockeren Untergrund, um sich darin auszubreiten. Gleichzeitig kann das Substrat in den kleinen Hohlräumen Wasser speichern, das dem Baum dadurch zur Verfügung steht und langsamer an die Umgebung und die Kanalisation abgegeben wird. Somit leistet das System einen Beitrag, um den Wasserabfluss bei Starkregen zu dämpfen. Zusätzlich verschafft das Schwammstadt-Prinzip dem Baum Wurzelraum unter der befestigten Oberfläche. Gerade bei einer Neuanlage ist es sinnvoll, auf die durch den Klimawandel zukünftig drohenden Trockenperioden Bedacht zu nehmen und den Wurzelraum von Bäumen bestmöglich mit Wasser zu versorgen.

Mag. Elisabeth Pölzler-Schalk
Naturschutzbeauftragte BBL-OS
Rochusplatz 2
8230 Hartberg
Tel.: 03332/606360
Mobil: 0676/86643360
elisabeth.poelzler-schalk@stmk.gv.at

Das elektronische Original dieses Dokumentes wurde amtssigniert. Hinweise zur Prüfung dieser elektronischen Signatur bzw. der Echtheit des Ausdrucks finden Sie unter: https://as.stmk.gv.at

Ergeht per E-Mail an:

Stadtgemeinde Fürstenfeld, gde@fuerstenfeld.gv.at

RichterArchitektur, office@richter-architektur.at

Abteilung 13, Referat Bau- und Raumordnung, abt13-bau-raumordnung@stmk.gv.at

Mag. Elisabeth Pölzler-Schalk, elisabeth.poelzler-schalk@stmk.gv.at

Das elektronische Original dieses Dokumentes wurde amtssigniert. Hinweise zur Prüfung dieser elektronischen Signatur bzw. der Echtheit des Ausdrucks finden Sie unter: https://as.stmk.gv.at

AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG

Das Land Steiermark

Abteilung 16

➔ **Verkehr und Landeshochbau**

Stabsstelle Personal, Organisation, Recht, BBL-Koordination

Bearb.: Dr. Brigitte Autengruber
Tel.: +43 (316) 877-8788
Fax: +43 (316) 877-5579
E-Mail: abteilung16@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte Geschäftszeichen (GZ) anführen

Stadtgemeinde Fürstenfeld
Augustinerplatz 1
8280 Fürstenfeld

GZ: ABT16-135032/2021-3

Graz, am 04.06.2021

Ggst.: BBLOS, Stadtgemeinde Fürstenfeld, TBP Industrie- und Businesspark S7, verkehrstechnische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zur geplanten Änderung der Raumordnungspläne erhebt die Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau in Abstimmung mit dem Referat Gesamtverkehrsplanung

einen Einwand.

Der vorliegende Teilbebauungsplan umfasst umfangreiche Regelungen an der neuen Landesstraße L401. Grundsätzlich sollte das Vorhaben kompatibel mit dem Projekt „L401 neu" sein, eine konkrete Beurteilung kann jedoch aufgrund der vorliegenden Unterlagen nicht getroffen werden.
Es muss daher noch eine Abstimmung mit dem Projektleiter DI Karl (M: 0676/8666 3039) stattfinden und dessen Freigabe des Verordnungsentwurfes erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen
Für die Steiermärkische Landesregierung
Der Abteilungsleiter i.V.

Dr. Brigitte Autengruber
(elektronisch gefertigt)

Ergeht an:

1. Stadtgemeinde Fürstenfeld, Augustinerplatz 1, 8280 Fürstenfeld (Einbringer/in), per E-Mail
2. Abteilung 13 Umwelt und Raumordnung - Referat Bau- und Raumordnung, Stempfergasse 7, 8010 Graz, per ELAK

Das elektronische Original dieses Dokumentes wurde amtssigniert. Hinweise zur Prüfung dieser elektronischen Signatur bzw. der Echtheit des Ausdrucks finden Sie unter: https://as.stmk.gv.at

AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG

Das Land Steiermark

Abteilung 16

➔ **Verkehr und Landeshochbau**

«Postalische_Adresse»

Stabsstelle Personal, Organisation, Recht, BBL-Koordination

Bearb.: Dr. Brigitte Autengruber
Tel.: +43 (316) 877-8788
Fax: +43 (316) 877-5579
E-Mail: abteilung16@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte Geschäftszeichen (GZ) anführen

GZ: ABT16-135032/2021-3

Graz, am 04.06.2021

Ggst.: BBLOS, Stadtgemeinde Fürstenfeld, TBP Industrie- und Businesspark S7, verkehrstechnische Stellungnahme

Das elektronische Original dieses Dokumentes wurde amtssigniert. Hinweise zur Prüfung dieser elektronischen Signatur bzw. der Echtheit des Ausdrucks finden Sie unter: https://as.stmk.gv.at

AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG

Das Land Steiermark

Abteilung 13

➔ **Umwelt und Raumordnung**

Stadtgemeinde Fürstenfeld
Augustinerplatz 1
8280 Fürstenfeld

Referat Bau- und Raumordnung

Bearb.: Dipl.Ing.Dr. Birgit Skerbetz
Tel.: +43 (316) 877-2471
Fax: +43 (316) 877-3490
E-Mail: abt13-bau-raumordnung@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte Geschäftszeichen (GZ) anführen

GZ: ABT13-131381/2021-5

Graz, am 04.06.2021

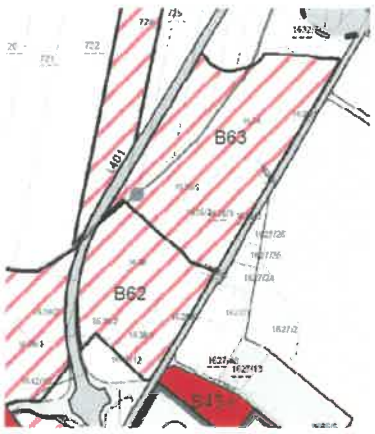
Ggst.: Stadtgemeinde Fürstenfeld, Raumordnung, TBP Industrie- und Businesspark S7, Einwendung

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zum ggst. Entwurf des Bebauungsplanes gibt die Abteilung 13 (Bau- und Raumordnung) nach Durchsicht der übermittelten Unterlagen an, dass aus fachlicher Sicht, aufgrund nachstehender Mängel, **Einwand** besteht.

Allgemeines:

1. **Bezeichnung:**
   Es werden die lt. Zonierungsplan (FWP 1.0) die Bereiche B62 und B63 beplant. Es handelt sich demnach nicht um keinen Teilbebauungsplan sondern um einen Bebauungsplan für die 2 genannten Bereiche.



Ausschnitt FWP 1.0 (Zonierungsplan)

2. **Festlegungen im Wortlaut:**
   Der Wortlaut ist rechtsverbindlich zu formulieren. Wörter wie „sollen", „können", „zulässig" sind nicht rechtsverbindlich, da sie nichts ausschließen, sondern eine Wahl lassen. Siehe z.B. §9 (Dachdeckung) oder §10.

Das elektronische Original dieses Dokumentes wurde amtssigniert. Hinweise zur Prüfung dieser elektronischen Signatur bzw. der Echtheit des Ausdrucks finden Sie unter: https://as.stmk.gv.at

3. Mindestinhalte:

Jede Gemeinde hat zur Umsetzung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsplanzonierung durch Verordnung Bebauungspläne zu erstellen die eine entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung zum Inhalt haben soll.
Die Gemeinden entscheiden dabei selbst bezüglich ihres Willens zur Gestaltung und des Umganges mit der Sensibilität ihres Ortsbildes, wobei zumindest der Mindestinhalt gemäß §41 Abs.1 StROG verpflichtend ist.
Gem. §41(1) StROG sind in den Bebauungsplänen jedenfalls ersichtlich zu machen und festzulegen (Mindestinhalt):

1. Ersichtlichmachungen:
a) Inhalt des allenfalls erstellten räumlichen Leitbildes, soweit darstellbar;
b) Inhalt des Flächenwidmungsplanes, soweit relevant;
c) bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen: Übernahme der Bebauungsdichte aus dem Flächenwidmungsplan;
d) Grundstücksgrenzen: Bestand nach Katastermappe (mit Ergänzungen nach Naturstandsaufnahme inklusive Höhenschichten);

2. Festlegungen:
a) Geltungsbereich: Abgrenzung des Planungsgebietes, Abgrenzung von Teilbereichen mit unterschiedlichen Festlegungen;
b) Verkehrsflächen der Gemeinde: Straßenfluchtlinien, Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche;
c) Regelungen für den ruhenden Verkehr: Grundsätze zur Art und Lage der Abstellflächen;
d) Freiflächen und Grünanlagen: Grundsätze zur Nutzung und Gestaltung;
e) private Verkehrsflächen: Grundsätze zur inneren Erschließung;
f) Bebauungsweise: offen, gekuppelt, geschlossen;
g) Höhenentwicklung der Gebäude: Maximalwerte zur Gesamthöhe von Gebäuden und/oder zu Gebäudehöhen;
h) Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen;
i) bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen: Erhöhung oder Verringerung der im Flächenwidmungsplan angegebenen Grenzwerte der Bebauungsdichte, Festlegung des Bebauungsgrades.

Aus fachlicher Sicht wird dazu wie folgt ausgeführt:

Ad. 1. Ersichtlichmachungen:

a) nicht erfüllt;
<u>Die Vorgaben des Räuml. Leitbildes sind in den Wortlaut aufzunehmen!</u>

Im rk. STEK 1.0 wurde im Räumlichen Leitbild „Industrie- und Gewerbegebiete

a) Burgauer Straße / S7, Entwicklungszone 1“ u.a. festgelegt:

- 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.

Das elektronische Original dieses Dokumentes wurde amtssigniert. Hinweise zur Prüfung dieser elektronischen Signatur bzw. der Echtheit des Ausdrucks finden Sie unter: https://as.stmk.gv.at

- 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.

Die obig genannten Punkte sind in den BPL einzuarbeiten! Besonders die Vorgaben der Erstellung von Bauabschnitten mit Trenngrün und der zeitlichen Zonierung!

b) nicht erfüllt;
Es handelt sich (divergierend zur beiliegenden Plandarstellung) um ein Aufschließungsgebiet und nicht wie im WL ausgeführt um vollwertiges Bauland. Die Aufschließungserfordernisse sind im WL anzuführen und hat der BPL diese zu berücksichtigen.
c) erfüllt
d) erfüllt

Ad. 2. Festlegungen:
a) erfüllt
b) erfüllt
c) teilweise erfüllt;
Regelungen für den ruhenden Verkehr finden sich im WL unter §8 (Bereich „Vorzone"). Deren Positionierungsmöglichkeit ist im Plansatz ungenau/dehnbar aber doch unter selbiger Bezeichnung zu finden. Grundsätze zur Art der Abstellflächen fehlen. Hingewiesen wird auf die Vorgaben des Räuml. Leitbildes.
d) nicht erfüllt;
Unter §17 werden Aspekte zu einer „qualitativ hochwertigen Freiraumstruktur" festgelegt, was jedoch hauptsächlich auf Verkehr- und Manipulationsflächen bezieht. Ein paar Grüninseln sind vorgesehen, eine Maßnahme, die es nicht als „Gestaltung der Freiflächen und Grünanlagen" bezeichnet werden kann.
Auch unter den §§ 19 und 20 findet sich diesbezüglich nichts.
§ 21 sagt, dass die in der Plandarstellung festgelegten Grünflächen „herzustellen und mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen [... sind ...] um einen weichen Übergang vom Gelände zum Baukörper zu erwirken." Umso mehr verwundert es, dass im Plan (mit Ausnahme der Alleen) keine „Grünflächen" zu sehen sind die diese Vorgabe umsetzen können.
Hingewiesen wird auf die Vorgaben des Räuml. Leitbildes.
e) erfüllt
f) erfüllt
g) erfüllt
h) erfüllt
i) erfüllt

Zusätzliche Inhalte gem. §41(2) StROG:

4. **Ad. §8(2):**
Die zukünftigen Hallen sollen eine Höhe von max. 16 m und 20 m erreichen, das entspricht 5- und 7-geschossigen Gebäuden. Da aus dem Erläuterungsbericht nicht hervor geht, von wo diese massive Höhenentwicklung abgeleitet wird, ist sie aus hiesiger Sicht nicht nachvollziehbar.
Angemerkt wird, dass die beiliegenden Bilder im Erläuterungsbericht wesentlich niederere Gebäude zeigen und diese (in Verbindung mit deren optischer Qualität) deshalb sehr geruhsam wirken.

Das elektronische Original dieses Dokumentes wurde amtssigniert. Hinweise zur Prüfung dieser elektronischen Signatur bzw. der Echtheit des Ausdrucks finden Sie unter: https://as.stmk.gv.at

Der ggst. BPL lässt auch sowas zu:

Quelle: abes-online.com

Quelle: nordbayern.de

5. **Ad §17:**
   Im Sinne der Eingrünungsmaßnahmen und um weitläufige Asphaltflächen (Überhitzung und Ortsbild) zu vermeiden, ist alle 5-10 Abstellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dessen gedeihliches Aufkommen zu sichern.

Mit freundlichen Grüßen
Für die Steiermärkische Landesregierung
Die Abteilungsleiterin i.V.

Dipl.Ing.Dr. Birgit Skerbetz
(elektronisch gefertigt)

Durchschrift ergeht an:

1.) RP: Richter Architektur – per Mail: raumplanung@richter-architektur.at
2.) RO-Recht, z.H. Hr. Dr. Gollner – zur Kenntnisnahme

Das elektronische Original dieses Dokumentes wurde amtssigniert. Hinweise zur Prüfung dieser elektronischen Signatur bzw. der Echtheit des Ausdrucks finden Sie unter: https://as.stmk.gv.at

GZ: FF/11190/BW-BV-BBW/1/2021
156/2021

Gegenstand: GIG Fürstenfeld GmbH, Bahnhofstraße 9-11, 8280 Fürstenfeld

Objekt: 8280 Fürstenfeld, Burgauer Straße

Verhandlungsschrift

Mit Eingabe vom 05.05.2021 hat GIG Fürstenfeld GmbH, Bahnhofstraße 9-11, 8280 Fürstenfeld gemäß § 19 des Stmk. Baugesetzes 1995, LGBl.Nr. 59/1995 i.d.g.F., um die Erteilung der Baubewilligung zwecks Veränderung des natürlichen Geländes auf dem Grundstück Nr. KG Fürstenfeld: 1628/1, 1628/3, 1628/4, 1628/5, 1628/6, 1634, 1635/1, 1635/2, 1635/3, 1636, 1638/1, 1638/2, 1639/2, 1642/11, 1642/12, KG Speltenbach: 723/2, 724, 725, 726, 727, 728 der KG 62212 Fürstenfeld angesucht.

Der Verhandlungsleiter eröffnet am 08.06.2021 um 08.05 Uhr an Ort und Stelle die Verhandlung und stellt fest, dass nach zeitgerechter und ordnungsgemäßer Verständigung zur Verhandlung erschienen sind:

Verhandlungsleiter:	Bauamtsleiter Ing. Adolf Maier

Bautechnischer SV:	Arch. DI Klaus Richter, Bismarckstraße 12, 8280 Fürstenfeld
Bauwerber:	GIG Fürstenfeld GmbH, Bahnhofstraße 9-11, 8280 Fürstenfeld, vertreten durch Hr. DDI. Dr. Franz Friedl
Grundeigentümer (sofern nicht mit Bauwerber identisch)	GIG Fürstenfeld GmbH, vertreten durch Hr. DDI Dr. Franz Friedl Stadtgemeinde Fürstenfeld, nicht erschienen Johann Pieber, nicht erschienen Gabriela Pieber, nicht erschienen KERES-Immorent Immobilienleasing GmbH, nicht erschienen

Stadtgemeinde Fürstenfeld | Augustinerplatz 1 | A-8280 Fürstenfeld
Telefon: +43 (0)3382 / 524 01-0 | Fax: +43 (0)3382 / 524 01-52 | gde@fuerstenfeld.gv.at | www.fuerstenfeld.gv.at
Bürgerservice-Büro: Mo bis Mi 7.30-12.30 u. 13.30-16.00 Uhr, Do 7.30 bis 12.30 u. 13.30-19.00 Uhr, Fr 7.30-12.30 Uhr
Bank: Steiermärkische Sparkasse - BIC: STSPAT2GXXX - IBAN: AT20 2081 5000 4031 8602 | UID: ATU69182458 | DVR: 0097292

Planverfasser:	DI Willibald Boder, Feldweg 1, 8280 Fürstenfeld, vertreten durch Hr. Ing. Markus Holzer
sonst. amtliche Organe:	Carina Schmaldienst
Anrainer/Nachbarn:	BBL Oststeiermark, vertreten durch Hr. Helmut Stubenberger, bis 08.15 Uhr Republik Österreich, ASFINAG Service GmbH, vertreten durch Hr. BM Ing. Herwig Moser SPIRIT Holding GmbH, vertreten durch Hr. Wilhelm Innerhofer, bis 08.15 Uhr
Sonstige Anwesende:	BM Ing. Martin Schwarz, bis 08.15 Uhr

Nach Feststellung der Persönlichkeit der Erschienen und der Prüfung ihrer Stellung als Parteien oder sonst Beteiligte legt der Verhandlungsleiter den Gegenstand der Verhandlung dar.

Der Verhandlungsleiter befragt den - die Sachverständigen gem. §§ 49, 50, 52 und 53 AVG 1991,BGBl.Nr. 51 über die für die Vernehmung maßgebenden persönlichen Verhältnisse, belehrt ihn - sie über die gesetzlichen Gründe der Verweigerung der Aussage und ermahnt ihn - sie, die Wahrheit anzugeben und nichts zu verschweigen. Er macht den - die Sachverständigen auf die strafrechtlichen Folgen einer falschen Aussage (& 289 StGB) aufmerksam und verpflichtet ihn - sie mit Handschlag zur Angabe der Wahrheit - erinnert ihn - sie an den Diensteid - an die Angelobung.

Nach Erörterung des Bauvorhabens an Hand der mit dem Ansuchen zugleich vorgelegten Unterlagen und nach Abschluss der an Ort und Stelle erfolgten Begehung und Besichtigung fordert der Verhandlungsleiter die Parteien, insbesondere die Anrainer bzw. Nachbarn auf, sich zum gegenständlichen Projekt zu äußern, ansonsten sie demselben gem. § 42 AVG 1991, als zustimmend angesehen werden. Hierauf werden keine - folgende Erklärungen (Einwendungen) vorgebracht:

Vom 07.06.2021 liegt eine Stellungnahme der Abteilung 16 vor indem grundsätzlich kein Einwand eingebracht wurde. Die geplanten Geländeveränderungen haben auf das laufende Projekt S7 und L401 abgestimmt zu werden. Für die baulichen Maßnahmen (auch Einfriedungen und Geländeveränderungen) im 15m Bauverbotsbereich gemäß §24 LStVG ist ebenfalls die Zustimmung der Landesstraßenverwaltung unter Vorlage eines planbelegten Ansuchen mit technischer Beschreibung einzuholen. Das Ein und Ableiten von Dach- Drainagen und Oberflächenwasser auf bzw. in die Landesstraße und deren dazugehörenden Anlagen ist nicht gestattet.

Von Hr. BM Moser wird in Vertretung für die ASFINAG Service GmbH, bzw. der Republik Österreich folgende Stellungnahme abgegeben: Grundsätzlich wird gegen die beantragte Geländeveränderung (Schüttung) kein Einwand erhoben. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass auch diese Schüttung im Bauverbotsbereich des Bundesstraßengebietes liegt und gemäß Bundesstraßengesetz um eine Ausnahmegenehmigung anzusuchen ist. Weiters wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass auch im Zuge der Verordnung eines allfälligen Bebauungsplanes mit Festlegung der zukünftigen Bebauung eine Abstimmung mit der ASFINAG – Grundeinlöseabteilung, 1030 Wien, Modecenterstraße 16/3, Hr. Kompan, bzw. eine Genehmigung nach Bundesstraßengesetz zu erfolgen hat. Allfällige Schüttarbeiten sind in Absprache mit der ASFINAG Projektleitung (Baubüro Großwilfersdorf) gemeinsam festzulegen.

Die erschienenen Anrainer/Nachbarn erklären ausdrücklich gegen das geplante Bauvorhaben keine Einwendungen zu erheben und entfernen sich vor Beendigung der Verhandlung mit Zustimmung des Verhandlungsleiters.

Nach Durchführung des Ortsaugenscheines unterbricht der Verhandlungsleiter die Verhandlung um 08.15 Uhr und ordnet deren Fortsetzung in der Flugplatzstraße 6 mit Beginn um 08.20 Uhr an.
Die Verhandlung wird um 08.20 Uhr fortgesetzt.

Nach gemeinsamer Begehung und Besichtigung erstattet der bautechnische SV Befund und Gutachten:

I. GRUNDLAGEN:

1. Steiermärkisches Raumordnungsgesetz (Stmk. ROG) 2010 idgF
2. Steiermärkisches Baugesetz (Stmk. BauG) 1995 idgF
3. Steiermärkische Bautechnikverordnung (StBTV) 2019
4. OIB-Richtlinien (OIB-RL) 2020
5. Bauansuchen 27.04.2021, Vidierungsvermerk des Bauamtes Fürstenfeld v. 05.05.2021
6. Einreichplan Nr.: 01 „Industrie- und Businesspark S7 - Geländeveränderung", Planverfasser: „DI Boder", 20.04.2021, Vidierungsvermerk des Bauamtes Fürstenfeld v. 05.05.2021
7. Einreichplan Nr.: 02 „Industrie- und Businesspark S7 - Geländeveränderung", Planverfasser: „DI Boder", 20.04.2021, Vidierungsvermerk des Bauamtes Fürstenfeld v. 05.05.2021
8. Angaben über die Bauplatzeignung v. 27.04.2021, Verfasser w.o.
9. Grundstücksverzeichnis v. 27.04.2021
10. Anrainerverzeichnis v. 27.04.2021
11. Rechtsgültiger Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Fürstenfeld
12. Orthofoto, beigestellt durch die Stadtgemeinde Fürstenfeld

II. BAUTECHNISCHER BEFUND

Es wurde angesucht um die Veränderung des natürlichen Geländes auf den Grundstücken Nr. 1628/1, 1628/3, 1628/4, 1628/5, 1628/6, 1634, 1635/1, 1635/2, 1635/3, 1636, 1638/1, 1638/2, 1639/2, 1642/11, 1642/12 der KG Fürstenfeld
auf den Grundstücken Nr. 723/2, 724, 725, 726, 727, 728 der KG Speltenbach

Gemäß den vorliegenden Einreichunterlagen sind folgende Baumaßnahmen vorgesehen:

Wie im Übersichtsplan 1:1000 als rot gefärbelte Fläche erkennbar ist, soll diese Fläche mit einem Gesamtausmaß von 93.740m2 aufgeschüttet werden, um nachfolgend eine entsprechende Bebauung des Areals zu ermöglichen. Das Gesamtareal liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industrie- und Businesspark S7".

Wie aus den Querprofilen der Planung zu entnehmen ist, soll die Aufschüttung insbesondere derart ausgeführt werden, dass eine Vermittlung der Höhen zwischen dem Niveau der Landesstraße „L401 alt", künftig Gemeindestraße und der neuen Landesstraße L401 entsteht.

Es kann aus den vorgelegten Unterlagen aus bautechnischer Sicht entnommen werden, dass keine Interessen der Nachbarn betroffen sein können. Es wird diesbezüglich auch darauf hingewiesen, dass das Gesamtprojekt – einschließlich des Hangwasserkonzeptes – bereits auf Ebene des Bebauungsplanes geprüft wurde. Es wird der Baubehörde jedoch empfohlen, die Übereinstimmung der Höhensituation mit dem Hangwasserkonzept und Regenwasserkonzept des Büros „TDC ZT" zu überprüfen.

Sonstige Feststellungen

Grundstück/Baurechtliche Festlegungen:

Die Grundstücke 1628/1, 1628/3, 1628/4, 1628/5, 1628/6, 1634, 1635/1, 1635/2, 1635/3, 1636, 1638/1, 1638/2, 1639/2, 1642/11, 1642/12 der KG Fürstenfeld sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Fürstenfeld als Aufschließungsgebiet Industriegebiet gewidmet. Die Grundstücke 723/2, 724, 725, 726, 727, 728 der KG Speltenbach sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Fürstenfeld ebenfalls als Aufschließungsgebiet Industriegebiet gewidmet.

Sonstige Angaben sind den Einreichunterlagen zu entnehmen.

III. GUTACHTEN ALS BAUTECHNISCHER SACHVERSTÄNDIGER

Wie bereits im Befund festgestellt wurde, ist eine Abstimmung der eingereichten Schüttungsmaßnahmen mit dem Konzept der Hangwassersicherung und der Regenwasserverbrigung (beide Büro TDC ZT) durchzuführen.

Aus Sicht des bautechnischen Sachverständigen bestehen – vorbehaltlich der positiven Abstimmung bzw. Erledigung der Vorfrage - **keine Bedenken** gegen die Erteilung der Baubewilligung, wenn nachfolgende Auflagen erfüllt werden:

1. Grabungen im Bereich von unterirdischen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen dürfen nur im Einvernehmen mit dem Leitungsinhaber durchgeführt werden.
2. Werden im Zuge von Bauarbeiten öffentliche Verkehrsflächen verschmutzt, so sind diese Verunreinigungen unmittelbar zu entfernen.
3. Die geschütteten Flächen sind unmittelbar nach Herstellung der Schüttung entsprechend mit Humus zu bedecken und als Grasflächen anzulegen, um die Einbindung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten und andererseits die Stabilisierung des aufgebrachten Erdmaterials gegenüber Verwehung und Abschwemmung sicherzustellen.

Jene Teilnehmer an der Verhandlung, die als anwesend geführt wurden und bei Beendigung der Verhandlung die Verhandlungsschrift nicht unterfertigten haben, haben die Verhandlung mit Zustimmung des Verhandlungsleiters verlassen.

Die Zusendung einer schriftlichen Ausfertigung der Verhandlungsschrift wird verlangt von Hr. BM Ing. Herwig Moser - per Mail.

Nach Beendigung von Befund und Gutachten des/der Sachverständigen stellt der Verhandlungsleiter durch Umfrage fest, dass die Anwesenden das Verhandlungsergebnis zur Kenntnis nehmen, mit der Protokollierung, auch hinsichtlich der etwa von ihnen vorgebrachten Erklärungen / Einwendungen, einverstanden sind und auf die Verlesung der Verhandlungsschrift verzichten.

Letztlich beurkundet der Verhandlungsleiter die richtige und vollständige Wiedergabe des Verhandlungsablaufes.

Die Verhandlung wird am 08.06.2021 um 08.40 Uhr geschlossen.

Der SV verrechnet an Gebühren zwei halbe Stunden (a´ EUR 105,67).
Dauer der Verhandlung:
Außerhalb des Amtes : 2 Amtsorgane, 2/2 Stunden (je ½ Stunde € 40)

Der Verhandlungsleiter:

i.A.