

Stadtgemeinde FÜRSTENFELD

BEBAUUNGSPLAN

„GEWERBEGEBIET ÜBERSBACH OST“

gem. § 40 Stmk. ROG 2010 idgF

ENDBESCHLUSS

RICHTERARCHITEKTUR

RAUMPLANUNG · ARCHITEKTUR · LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG



Bismarckstraße 12, 8280 Fürstenfeld

Grieskai 44/2, 8020 Graz

T/ +43 (0) 3382 - 53344 0 ·

E/raumplanung@richter-architektur.at

www.richter-architektur.at

Stadtgemeinde Fürstenfeld

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Übersbach Ost“ WORTLAUT - ERLÄUTERUNGSBERICHT

Stand: 20.09.2022 - GZ „BBL Übersbach Ost_20092022“

Gesetzliche Grundlagen

Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 (StROG 2010) idF. LGBl 45/2022

Planzeichenverordnung 2016 idgF

Bebauungsdichteverordnung 1993 idgF

Stmk. Baugesetz 1995 (Stmk. BauG 1995) idF LGBl 45/2022

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
BGBI. 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

Verordnungswortlaut

VERORDNUNG

**über den vom Gemeinderat der
Stadtgemeinde Fürstenfeld**

am

**beschlossenen
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Übersbach Ost“**

gem. §40 Stmk. ROG 2010 idgF LGBI 45/2022

§ 1 Rechtsgrundlage

Die Erstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 40 sowie des § 41 des Steiermärkischen ROG 2010 idgF LGBL 45/2022.

§ 2 Planungsgebiet

Das Planungsareal umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke 1844, 1862, 1863, 1864, 1865 allesamt in der KG 62248 Übersbach.

§ 3 Zeichnerische Darstellung

Die zeichnerische Darstellung, samt Planzeichenerklärung, verfasst von Architekt DI Klaus Richter, 8280 Fürstenfeld, Bismarckstraße 12, GZ „BBPL_GG_Übersbach Ost_20092022“, bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung und stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar.

§ 4 Festlegungen von Grenzen im Flächenwidmungsplan

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

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan wurden dabei folgende Aufschließungserfordernisse getroffen:

(1) Verkehrstechnische Erschließung

„Sicherstellung verkehrstechnischer Maßnahmen zur Anbindung bzw. Anpassung des Planungsgebietes an das Straßennetz in Abstimmung mit dem Landesstraßenverwalter. Erforderlichenfalls ist über Aufforderung des Landesstraßenverwalters ein Leistungsfähigkeitsnachweis vorzulegen sowie eine Zustimmung für alle Bauten innerhalb des 15 m Bauverbotsbereiches neben der Landesstraße einzuholen.“

(2) Geregelter Oberflächenwasserentsorgung

„Sicherstellung von Maßnahmen zur geregelten Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung.“

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

§ 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 Gewerbebetriebe und sonstige mit der rechtsgültigen Baulandkategorie „Gewerbegebiet (GG)“ in Einklang stehenden Betriebe und Einrichtungen.

Für das Planungsareal wird ein maximal zulässiger Bebauungsgrad von 0,60 festgelegt.

Für das Planungsareal wird eine maximal zulässige Bebauungsdichte von 1,00 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

§ 7 Höhenlage der Gebäude

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FBOK-EG) der Gebäude darf hangseitig maximal 30 cm über der Verschneidung der hangseitigen Außenwand mit dem natürlichen Gelände liegen.

§ 8 Geschossanzahl / Gebäudehöhe

Maximal zulässige Geschossanzahl : 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 Grundwasser-
verhältnisse zulässig!

§ 9 Formale Ausbildung / Gestaltung der Gebäude

Baukörper:	Einfache, kubische Baukörper
Fassadenmaterialien:	Die Fassaden sind zur Gewährleistung der bestmöglichen Einbindung in das Landschaftsbild in matten und gedeckten Materialien und Farben auszuführen. Demnach sind diese als verputzte Fassaden, Holzfassaden, Fassaden mit Plattenverkleidungen, begrünte Fassaden sowie Großflächenverglasungen mit vorgesetzten Lamellen- bzw. Filterkonstruktionen (zur wirksamen Verhinderung des Vogelschlagrisikos) auszuführen. Fassaden-Photovoltaikanlagen sind ausschließlich als „Black-Black“-Anlagen (Schwarze PV-Anlagen), d.h. ohne kontrastierende Rahmenkonstruktionen zulässig.
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 flach geneigte Pultdächer, welche eine kubische Gesamtform des Baukörpers ermöglichen.
Dachdeckung:	Flachdächer Primär sollen Flachdächer als extensiv begrünte Dächer (mit Regenwasserretentionsvolumen) ausgeführt werden. Darüber hinaus sind Foliendächer mit grüner oder dunkelgrauer Foliendeckung bzw. Bekiesung zulässig. Begehbare Dächer können punktuell als Holzdecks bzw. anderen Gehbelägen ausgeführt werden. Pultdächer Pultdächer sind als Blechdächer mit grüner oder dunkelgrauer Farbgebung auszuführen.
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 Aufständering
- Montage auf Flachdächern, sofern die Attika nicht überragt wird
- Fassadenintegriert ausschließlich als „Schwarze PV-Anlagen“ ohne kontrastierende Rahmenkonstruktionen
- Integriert in Überdachungskonstruktionen von Kfz- bzw. LKW-Abstellflächen

Freistehende PV-Anlagen in Freiflächen sind nicht zulässig.

§ 11 Geländeänderung

Großflächige Aufschüttungen des Naturgeländes, etwa zur Schaffung von „ebenen, horizontalen Flächen“ sind in der bestehenden Hangneigung unzulässig.

„Veränderungen des natürlichen Geländes sind ausschließlich zur Herstellung der Verkehrs- und Freiflächen, samt erforderlicher Zu- und Abfahrten sowie dem punktuellen Ausgleich von vorhandenen Geländeunebenheiten zulässig.“

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

Die Höhe von Geländeanhebungen ist talseitig auf eine Höhe von max. 50 cm beschränkt.

§ 12 Einfriedungen

Einfriedungen der jeweiligen Grundstücke sind als Eigenschutz für die Betriebsstätten zulässig und wie folgt auszuführen:

1. Einfriedungen sind in einer für das Gesamtgebiet einheitlichen Form als einfache Maschendrahtzäune und Stabgitterzäunen in den Farben Anthrazit oder Dunkelgrün auszubilden.
2. Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 2,50 m einschließlich eines allenfalls erforderlichen Sockels betragen.
3. Einfriedungen gegenüber der Aufschließungsstraße haben von der Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 0,50 m einzunehmen.

§ 13 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.

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:

Priorität der Retention:

1. Dezentrale Retention auf der jeweiligen Baufläche (Gründach, Mulden, Speicherkanäle, etc.)
2. Zentral Retentionen im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes

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.

Überlaufwässer aus den Retentionsanlagen südlich im Planungsareal werden in den bestehenden Regenwasserkanal der Stadtgemeinde Fürstenfeld 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 sind derart zudimensionieren, dass ein gedrosselter und reduzierter Ablauf einen Wert von 5,0l/sec aus dem Planungareal nicht überschreitet.
- 4.2 Die Entwässerungsflächen sind für jeden Flächentyp gesondert im Bauverfahren nachvollziehbar auszuweisen.
- 4.3 Die Bemessung ist zumindest auf „10-Jährlichkeit“ durchzuführen.

§ 14 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.

§ 15 Verkehrserschließung

Anbindung an das Verkehrsnetz

Die Zufahrten sind - ausgehend von der südlich liegenden „Fehringer Straße“ sowie dem planlich dargestellten „Weg“ - durch den bzw. die jeweiligen Grundeigentümer herzustellen.

§ 16 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 (wie z.B. befestigte Betankungsflächen, etc.)
- + Versickerungsoffene Befestigungen für alle Freiflächenbefestigungen des ruhenden Verkehrs
- + Grünanlagen in allen Bereichen, die nicht unmittelbar dem Fahrverkehr, dem ruhenden Verkehr oder als Manipulationsflächen dienen

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 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-Abstellflächen sind bei 90°-Aufstellung bzw. Schrägaufstellung durch Grüninseln mit Baumbepflanzung nach mindestens jedem 5. Stellplatz zu gliedern.

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.

§ 17 Versiegelungsgrad

Der Versiegelungsgrad wird mit 60% festgelegt.

§ 18 Bepflanzungsmaßnahmen

1. Grüngürtel

Die in der Plandarstellung festgelegten Grüngürtel (Grüngürtel Ost, Grüngürtel West und Grüngürtel Nord) sind zur optischen Abschirmung des Betriebsareals gegenüber dem freien Landschaftsraum durch den bzw. die jeweiligen Liegenschaftseigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Die Grüngürtel sind mit einheimischen Baum- und Strauchbepflanzungen vorzunehmen und diese Bepflanzungen durch entsprechende Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen in ihrem Gedeihen und ihrem Bestand zu sichern.

Es sind Bepflanzungen aus den nachstehenden Auflistungen einzusetzen:

Baumbepflanzungen: (Anfangswuchshöhe mind. 3,00 m)

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Pyramideneiche (*Quercus robur/Quercus pedunculata*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)

Strauchbepflanzungen: (mindestens 8 verschiedene Arten aus der nachfolgenden Liste, keine der Arten zu mehr als 20% der gesamten Pflanzen):

- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus carthartica*)
- Hasel (*Corylus avellana*)

- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Weiden (*Salix aurita*, *Salix purpurea*, *Salix cinerea*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus racemosa*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Zweschke (*Prunus domestica*)
- Ulme (*Ulmus campestris*, *Ulmus laevis*)
- Faulbaum (*Frangula alnus*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Weidenblatt-Spire (*Spirea salicifolia*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)

2. **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 Alleenanlagen 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.)

§ 19 Werbeanlagen/Informationsanlagen

1. **Werbeanlagen im Allgemein- bzw. öffentlichen Zufahrtsbereich**

Aufgrund der sensiblen Lage im freien Landschaftsraum ist die Errichtung einer gemeinschaftlichen Werbeanlage (z. B. Werbepylon, Großflächentafel, etc.) nicht zulässig

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 Spanrahmen 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 sonstige 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.

§ 20 Inkrafttreten der Verordnung

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



Für den Gemeinderat:
Bürgermeister Franz Jost



Örtliche Raumplanung:
Arch. DI Klaus Richter

Fürstenfeld, am 28.09.2022

Erläuterungsbericht

„GEWERBEGEBIET ÜBERSBACH OST“ -

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Allgemeines

Das Gewerbegebiet „Übersbach Ost“ befindet sich unmittelbar gegenüber dem bestehenden Betrieb „KOHL EISEN“, einem Betrieb, welcher sich mit der Aufarbeitung bzw. Weiterverarbeitung von Metallen aller Art und sonstigen Materialien auseinandersetzt. Dementsprechend industriell-gewerblich geprägt ist das Betriebsareal, welches zwischen der „Fehringer Straße“ und der Bahntrasse der ÖBB liegt. Das Betriebsareal weist einen eigenen Bahnanschluss auf.

Das gegenständliche Planungsareal „Übersbach Ost“ liegt unmittelbar nördlich der Betriebsliegenschaft.

Teile des Planungsareals werden bereits jetzt als Lagerflächen des Betriebs „KOHL EISEN“ genutzt und weisen bereits befestigte Freiflächen, Einfriedungen und diverse Lagergüter auf. Es sind keine Gebäude vorhanden. Für die Anlagenteile liegen bereits Baubewilligungen bzw. entsprechende baurechtliche Behandlungen vor.

Nutzungen - Gewerbegebiet

Die rechtsgültige Widmungskategorie „Gewerbegebiet (GG)“ sieht gemäß den Bestimmungen des § 30, Abs. 1/4 die Errichtung von Betrieben aller Art, Handelsbetriebe, etc. vor und ist der Bebauungsplan daher primär auf diese Nutzungen abzustellen.

Es ist daher prioritär nicht ausschließlich von der Nutzung als „Lagerplatz“ auszugehen, sondern auch von einer darüber hinaus reichenden Nutzungsvielfalt, welche auch Gebäude, Parkierungsflächen, etc. mit sich bringt.

Die einzelnen Festlegungen im Verordnungswortlaut berücksichtigen daher auch diesen Umstand und beschränken sich nicht auf die Bestimmungen für Lagerplätze.

Umgebungsstruktur - Landschaftsraum

Die raumordnungsfachlich sehr sensible Lage des im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Fürstenfeld als Gewerbegebiet festgelegten Planungsareals befindet sich inmitten eines Landschaftsraumes, welcher überwiegend agrarisch genutzt ist. Der gesamte Bereich nördlich der Fehringer Straße weist entlang des Rittscheintales eine stark ausgeprägte Ost-West-Orientierung auf. Das Gelände steigt - ausgehende von der Fehringer Straße - nach Norden leicht an.



Abb. 1 - Luftaufnahme aus Südwesten (Planungsareal mit Betrieb „KOHL-EISEN“ in Bildmitte)



Abb. 2 - Luftaufnahme aus Westen (Planungsareal mit Betrieb „KOHL-EISEN“ in Bildmitte)



Abb. 3 - Fehringer Straße - Blick auf das Planungsareal mit Radweg und Halballee



Abb. 4 - Blick auf den bereits befestigten Weg zwischen GST 1844 und 1863

Bepflanzungskonzept zur Einbindung des Areals in den Landschaftsraum

Aufgrund der sehr exponierten Lage im Landschaftsraum ist es erforderlich, an den Rändern des Betriebsareals eine gut ausgeprägte Bepflanzung anzulegen. Die Sichtexposition ist zwar in den Sommermonaten durch den umgebenden Maisanbau wenig stark ausgeprägt, in der überwiegenden Zeit des Jahres jedoch sehr stark.

Entlang der Fehringer Straße wurde ein überregionaler Radweg angelegt, welcher im östlichen Bereich des Planungsareals mit einer Halballee und begleitenden Grünstreifen ausgestattet wurde. Diese Grünraumelemente werden das Betriebsareal insbesondere nach vollständigem Anwuchs der Bäume gut gegenüber der Fehringer Straße abschirmen.

Im westlichen Teil des Planungsareals, d. h. westlich der Wegefahrt fehlt das Grünraumelement „Halballee“.

Zur optischen Abschirmung des Areals gegenüber dem Landschaftsraum sind im Osten und Westen stark ausgeprägte Grünzüge und im Südwesten gegenüber dem Radweg und der Fehringer Straße ein Grünstreifen mit Strauchbepflanzung vorgesehen.

Feststellung: Die neu anzulegenden Grünraumelemente wurden jeweils im Planungsareal vorgesehen. Die Intention dieser Planung bleibt naturgemäß auch dann gewahrt, wenn diese Grünraumelemente (Hecken, Sträucher, Bäume, etc.) außerhalb des Planungsareals (öffentliches Gut, etc.) gepflanzt werden.

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.

Retentionsanlagen in Prioritätenreihung:

1. Priorität: Retention auf Eigengrund - primär über Gründächer und grüne Freiflächen. Dies ist wirtschaftlich meist günstiger als „technische Retentionsanlagen“ und bringen Zusatzeffekte, wie Wärmedämmung, Verbesserung des Kleinklimas und positive Effekte auf das „Straßen-, Orts- und Landschaftsbild“.

Durch die Limitierung der zulässigen Ablaufmenge aus dem Grundstück wird in der Betriebserrichtung automatisch eine Reduktion der Freiflächenbefestigung und harten Dachflächen erfolgen.

2. Priorität: Retention auf dem Planungsareal.

3. Priorität: Nur der zeitlich verzögerte und gedrosstel Überlauf sowie Überlaufwässer im Falle von starken Unwettern wird weitergeleitet in Vorfluter.

Baukörpergestaltung

Die einzelnen Baukörper sollen in einer dem Landschaftsbild verträglichen 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 Werbetafeln hergestellt werden, sondern sich vielmehr in dezenter, eleganter Weise durch Schriften oder Werbetafeln auf dem Baukörper zeigen.

Lichtverschmutzung

Unter „Lichtverschmutzung“ versteht man im Allgemeinen die Aufhellung des Nachthimmels durch künstliche Beleuchtung. Durch Lichtverschmutzung wird die Umgebung, im Besonderen jedoch die Tierwelt negativ beeinflusst.

Es muss daher im Zuge der Errichtung und Nutzung von Baulichkeiten und Anlagen, aber auch Freiflächen gewährleistet werden, dass eine Beleuchtung von Anlagen ausschließlich in einer unbedingt erforderlichen Intensität und Art erfolgt.

Beleuchtungen mit hoher Lichtverschmutzung:

- Strahler auf hohen Lichtpunkthöhen, welche auch nach oben und den Seiten gerichtet sind.
- Direktes Anstrahlen von Baukörpern, sodass diese das Licht in die Umgebung reflektieren können.

Beleuchtungsmaßnahmen mit niedriger Lichtverschmutzung:

- Leuchten in geringer Höhe und zielgerichtet montieren führt zu weniger Streulicht. Empfehlenswert sind Lampen, die nach unten hin offen und nach oben und den Seiten abgeschirmt sind, diese nennt man Full-Cut-Off Lampen.
- Das Licht energiesparender warmweißer LED Lampen (unter 3000 Kelvin) enthält keine UV-Anteile und ist daher insektenfreundlicher.
- Zeitliche Einschränkung, sodass in den Nachtstunden Dunkelheit herrscht.
- Sicherheitstechnische Beleuchtungen mit Bewegungsmeldern ausstatten, sodass im Regelfall Dunkelheit herrscht.

I. Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld beschließt in seiner Sitzung vom 28.09.2022 die während der Anhörung der Verordnung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Übersbach Ost“ eingelangten Einwendungen und Stellungnahmen wie folgt zu behandeln:

I.1 Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Bau- und Raumordnung, DI Dr. Birgit Skerbetz, v. 16.09.2022

Den nachstehenden Einwendungen wird - mit Ausnahme der Anregung „kleine Baufelder“ vollinhaltlich stattgegeben und die nachstehenden Ergänzungen bzw. Adaptierungen vorgenommen:

1. „Aufschließungserfordernisse

„Die Aufschließungserfordernisse werden nicht im Zonierungsplan festgelegt“

Die textliche Fassung wird wie folgt abgeändert:

„Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan sind folgende Aufschließungserfordernisse definiert:“

2. „Bauen an Grundgrenzen“

Die Bestimmung, wonach „die Errichtung von Gebäudefronten an Grundgrenzen unzulässig“ sei, ist rechtlich nicht möglich, sondern diese Intention über die Bebauungsweise und die Baugrenzlinien festzulegen.

§ 6, Abs. 3 des Verordnungswortlautes – „Die Errichtung von Gebäudefronten an Grundgrenzen ist unzulässig“ entfällt daher ersatzlos.

3. Fassadengestaltung

Die Anregungen hinsichtlich der Fassadengestaltungen werden aufgenommen und der § 9 diesbezüglich geändert.

4. Gebäudebeleuchtung

Die Bestimmung hinsichtlich der „punktuellen und akzentuierten Beleuchtung, die die Lichtverschmutzung hinanhält“ wird im Erläuterungsbericht näher beschrieben.

5. Geländeänderungen

§ 11 des Verordnungswortlautes wird wie folgt adaptiert:

„Veränderungen des natürlichen Geländes sind ausschließlich zur Herstellung der Verkehrs- und Freiflächen, samt erforderlicher Zu- und Abfahrten sowie dem punktuellen Ausgleich von vorhandenen Geländeunebenheiten zulässig.“

6. Baufelder

Die Anregung der Schaffung kleinteiligerer Baufelder ist fachlich nachvollziehbar und auch begrüßenswert. Dennoch kann dieser Anregung nicht Rechnung getragen werden.

Begründung:

Die primäre und kurzfristige Intention der Grundstückseigentümerin – der Kohl Eisen GmbH - ist der Stadtgemeinde Fürstenfeld bekannt. Demnach soll ein Lagerplatz für verschiedene Eisen- und Stahlgüter geschaffen werden. Dies soll einerseits im Freigelände direkt, bzw. in Containern erfolgen.

Die mittel- bis langfristige Intention ist auch die Schaffung von Gebäuden bzw. Überdachungskonstruktionen auf beiden Baufeldern.

Aus den bekannten Nutzungsintentionen und Eigentumsverhältnissen lässt sich nicht ableiten, dass die beiden Baufelder durch kleinteilige Bebauungen unterschiedlicher Bauwerber bebaut werden. Realistisch ist vielmehr die Einzelnutzung auf jeweils einem Baufeld.

Es wurde daher bewusst auf eine kleinteiligere Strukturlösung verzichtet und daher die beiden Baufelder nicht unterteilt.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Gestaltung der jeweiligen Baulichkeiten zusätzlich zu den Festlegungen des ggst. Bebauungsplanes auch hinsichtlich der erforderlichen Einbindung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild im Sinne des § 43, Abs. 4 Stmk. BauG geprüft werden müssen und im jeweiligen Bauverfahren Festlegungen zur Gestaltung getroffen werden können.

5. Bepflanzungsgebot

Das Bepflanzungsgebot wird in die Legende des Bebauungsplanes aufgenommen, um die planlich dargestellten Grünzüge und Bepflanzungen in ihrer Erforderlichkeit zu untermauern.

Die Bezeichnung „standortgerechte“ Pflanzen wird durch „heimische“ Pflanzen ersetzt.

I.2 Amt der Steiermärkischen Landesregierung, BBL Oststeiermark, Referat für Straßenbau und Verkehrswesen, Helmut Stubenberger, v. 06.09.2022

KEIN EINWAND

I.3 Amt der Steiermärkischen Landesregierung, BBL Oststeiermark, Referat für Wasser, Umwelt und Baukultur, DI Eva Maria Leitner, v. 08.09.2022

EINWAND

Dem Einwand wird vollinhaltlich stattgegeben.

Es wurden für die einzelnen Teilbereiche der Liegenschaft bereits im Vorfeld Oberflächenentwässerungskonzepte durch das ZT-Büro DI Willibald Boder ausgearbeitet. Diese werden nunmehr für den gegenständlichen Bebauungsplan zusammengeführt und als Gesamtkonzept verwendet.

Eine dem Stand der Technik entsprechende Konzeption für die Ableitung der Oberflächenwässer ist nunmehr Teil des Bebauungsplanes.

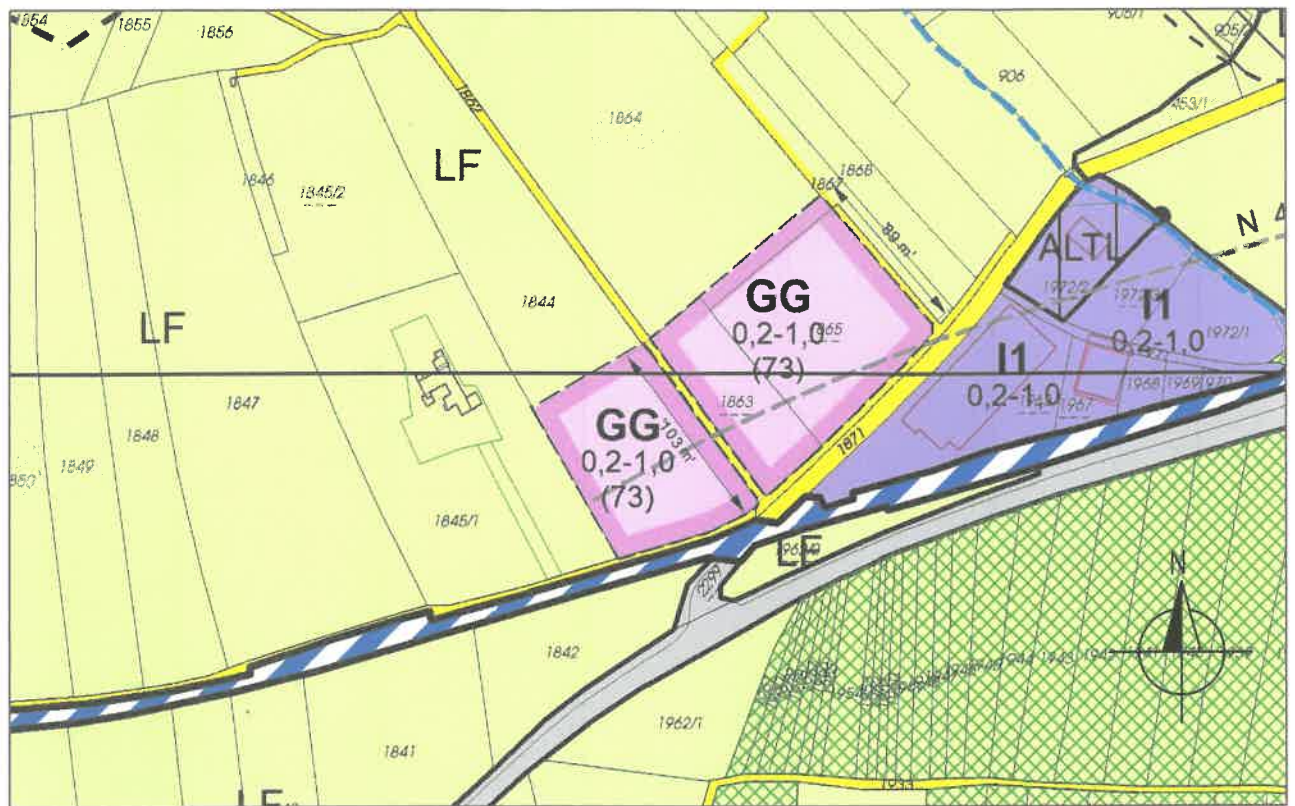
I.4 Amt der Steiermärkischen Landesregierung, BBL Oststeiermark, Naturschutzbeauftragte, Mag. Elisabeth Pözlner-Schalk, v. 08.09.2022

EINWAND

Dem Einwand wird vollinhaltlich stattgegeben.

1. Auch an den Grundgrenzen zu den Grundstücken 1844 und 1866, d. h. am nördlichen Abschluss des Planungsareals wird ein Grünstreifen angeordnet. Die Plandarstellung wird dahingehend ergänzt.
2. Die Baumart „Robinie“ wird aus der Liste möglicher Baumbepflanzungen entfernt.

II. Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld beschließt in seiner Sitzung vom 28.09.2022 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Übersbach Ost“ in der geänderten Form des 20.09.2022.



BEBAUUNGSPLAN

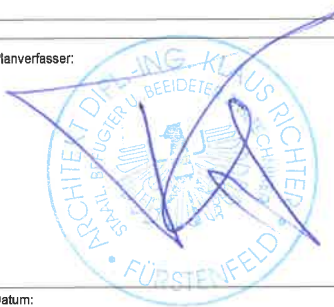
Gemeinde:

Stadtgemeinde Fürstenfeld

Projekt:

Gewerbegebiet Übersbach Ost

Planverfasser:



Gemeinde:



Datum:

Datum:

28.09.2022

Datum:

Planinhalt:

Bebauungsplan

GZ.	Index
BPL_GG Übersbach Ost_20092022	0
Gez.: Sattler BSc	Maßstab: 1:500
Datum: 20.09.2022	



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 - Nutzungsschablone:

- a) rechtsgültige Widmung
b) max. Geschöszanzahl
c) max. Bebauungsgrad
d) max. Bebauungsdichte
e) max. Gesamthöhe
f) zulässige Dachformen

Dachformen:
(Erläuterung)

FD ... Flachdach
PD ... Pultdach

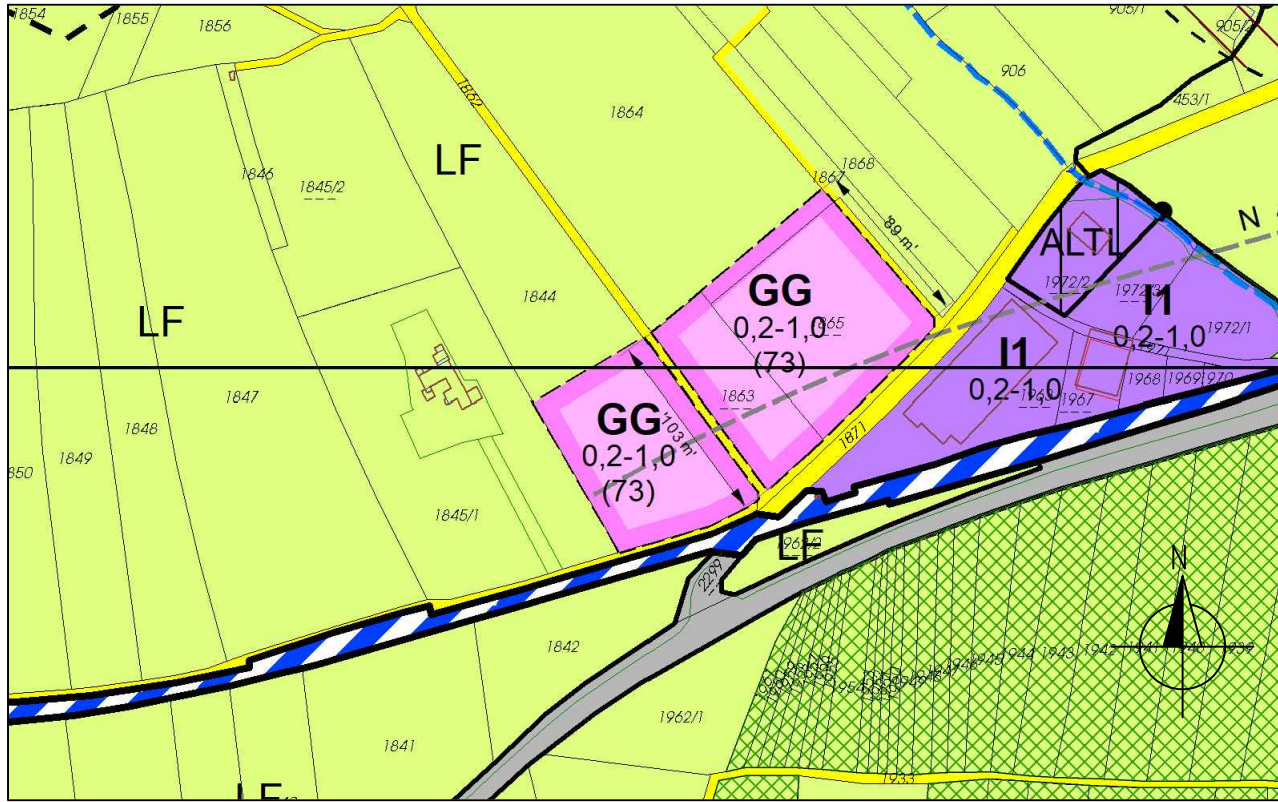
Legende:

- Grenze des Planungsgebietes
- - - Baugrenzlinie
— Bestehende Grundstücksgrenzen
— Geplante Grundstücksgrenzen
— Obsolete Grundstücksgrenzen
- Bestand
■ Nicht Bebaubare Fläche
■ Grünflächen
■ Bebaubare Fläche
■ Geplante Verkehrsflächen - Straße/Fahrrad/Fußweg
- Baumbepflanzung Bestand
● Baumbepflanzung neu - Bepflanzungsgebot
● Strauchbepflanzung Bestand
● Strauchbepflanzung neu - Bepflanzungsgebot
▲ Bevorzugte Erschließung
- - - Oberflächenentwässerung

Luftbild



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



BEBAUUNGSPLAN

Gemeinde: **Stadtgemeinde Fürstenfeld**

Projekt: **Gewerbegebiet Übersbach Ost**

Planverfasser: _____

Gemeinde: _____

Datum: _____

Planinhalt: **Bebauungsplan**

Gez.: **BPL_GG Übersbach Ost_20092022** Index: **0**

Gez.: **Sattler BSc** Maßstab: **1:500**

Datum: **20.09.2022**

 **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

