



STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
A13 Umwelt und Raumordnung
8010 Graz, Stempfergasse 7
gesehen am:

04. Sep. 2025

DI Dr. Birgit Skerbetz eh.

BEBAUUNGSPLAN

„Kamerstraße Nord“

ENDBESCHLUSS_11.12.2024

**Ergänzungen des Erläuterungsberichtes
mit GR-Beschluss vom 30.06.2025**





Bismarckstraße 12, 8280 Fürstenfeld
Grieskai 44/2, 8020 Graz
Am See 31, 7563 Königsdorf im Bgld

T/ +43 (0) 3382 - 53344 0
E/raumplanung@richter-architektur.at
www.richter-architektur.at

Stadtgemeinde Fürstenfeld
Bebauungsplan „Kamerstraße Nord“

WORTLAUT - ERLÄUTERUNGSBERICHT

Stand: GR-Endbeschluss 11.12.2024

Verordnungswortlaut

VERORDNUNG

**über den vom Gemeinderat der
Stadtgemeinde Fürstenfeld**

am 11.12.2024

**beschlossenen
Bebauungsplan „Kamerstraße Nord“**

gem. §40 Stmk. ROG 2010 idgF LGBl 73/2023

§ 1 Rechtsgrundlage

Die Erstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 40 sowie des § 41 des Steiermärkischen ROG 2010 idgF LGBI 73/2023.

§ 2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst die planlich dargestellten Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke 616/2, 617/1, 617/2, 617/16, 617/23, 617/24, 617/25, 617/26 der KG Fürstenfeld.

§ 3 Zeichnerische Darstellung

Die zeichnerische Darstellung, samt Planzeichenerklärung, verfasst von Architekt DI Klaus Richter, 8280 Fürstenfeld, Bismarckstraße 12, GZ „BBPL_KAMERSTRASSE_21.03.2024“, datiert mit 21. 03.2024, bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung und stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar.

§ 4 Festlegungen im Flächenwidmungsplan

Die Grundlage für den gegenständlichen Bebauungsplan bildet die Flächenwidmungsplanänderung VF 1.00 der Stadtgemeinde Fürstenfeld, in welcher das Planungsgebiet „WA6 - Belovic-Langer-Radl-Trumah“ als „Aufschließungsgebiet - Allgemeines Wohngebiet (L(WA))“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,5 gewidmet ist.

Als Aufschließungserfordernisse sind im Flächenwidmungsplan festgelegt:

1. Parzellierung - Sicherstellung von nach Form und Größe zweckmäßig gestalteten Baugrundstücken auf der Grundlage eines Bebauungsplanes und entsprechende Parzellierung und Grenzänderung.
2. Geregelte Oberflächenwasserentsorgung - Sicherstellung von Maßnahmen zur geregelten Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung.

Die Erfüllung der Aufschließungserfordernisse ist über den Bebauungsplan zu gewährleisten.

§ 5 Bebauungsweise / Art der Bebauung

1. Für alle Teilflächen wird die offene und die gekuppelte Bebauungsweise festgelegt.
2. Es wird die Bebauung mit Geschosswohnbauten, Doppelhäusern und Reihenhäusern sowie Ein- und Zweifamilienwohnhäuser festgelegt.
3. Der maximal zulässige Bebauungsgrad wird mit 0,50 festgelegt.

§ 6 Situierung der Baukörper / Baugrenzlinien

1. Im Bebauungsplan werden teilweise Baugrenzlinien (Anm.: gemäß den Bestimmungen des § 4, Pkt. 10 des Steiermärkischen Baugesetzes) festgelegt.
2. Nebengebäude und Überdachungskonstruktionen ohne Gebäudeeigenschaft sind in den Abstandsflächen zwischen Baugrenzlinien und Verkehrsflächen ausschließlich auf den Teilflächen 1, 2, 3 und 4 zulässig.

§ 7 Geschossanzahl/Höhenlage der Gebäude

1. Erdgeschoss (EG) + 1 Obergeschoss (OG)
Kellergeschoss (KG) wahlweise
2. Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf maximal 0,30 m über dem höchsten hangseitigen Schnittpunkt der Gebäudeflucht mit dem natürlichen Gelände liegen.
3. Die Gesamthöhe gem. § 4 Pkt. 33 Stmk. BauG 2010 darf höchstens betragen: 8,50m

§ 8 Versiegelungsgrad

Die Versiegelung des jeweiligen Baugrundstückes (bzw. Bauplatzes) durch die Bebauung mit Gebäuden und die Befestigung von Freiflächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Minimum zu reduzieren.

Der Versiegelungsgrad wird festgelegt mit maximal: 50 %

§ 9 Formale Ausbildung / Gestaltung der Gebäude

- 1. Baukörper:** Einfache rechtecksförmige Baukörper
 - Dachformen:** Flachdach
 - Dachdeckungen:** Intensiv und extensiv begrünte Flachdächer.
Davon ausgenommen sind Vordächer, Terrassenüberdachungen, Balkonüberdachungen und vergleichbare Dächer bis zu einer Einzelfläche von jeweils 15 m² sowie als Terrassen genutzte Flachdachbereiche. Für Aufenthaltszwecke nutzbare Flachdächer (Terrassen, etc.) sind über dem 1. Obergeschoss unzulässig.
 - Fassaden:**
 - Putzfassaden
 - großformatige Plattenfassaden (z.B.: mineralische zementgebundene Platten, Holzverbundplatten), ausgeschlossen sind glänzende, metallene Oberflächen und Cortenstahlfassaden
 - Holzfassaden: Ausführung wahlweise naturbelassen oder in einem Vorpatinierungsanstrich in gedecktem Farbton.
 - Farbgebung:** Gedeckte Erdfarben (z. B. sandfärbig, beige, etc.), oder gedeckte rotbraune Farbtöne.
Grelle und auffallende Farbtöne sind nicht zulässig
-
- 2. Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen**

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur gebäudeintegriert zulässig.
Die Montage von „Auf-Dach-Kollektoren“ muss auf den Flachdächern derart erfolgen, dass die Elemente nicht über die Dachattika ragen.

§ 10 Geländeänderung

Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf Anschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von jeweils 150 cm zu beschränken und die Übergänge zum Naturgelände als begrünte und bepflanzte Böschungen auszuführen. Stützbauwerke aller Art sowie Steinwurfböschungen sind unzulässig.

§ 11 Einfriedungen

Einfriedungen sind in schlichter Form als stabförmige Konstruktionen oder mit Maschendraht- oder Gittergeflechten in Holz- oder Alu- bzw. Stahlbauweise bis zu einer Höhe von max. 1,50 m auszuführen. Ausgenommen davon sind Einfriedungen, welche gleichzeitig eine Schallschutzfunktion aufweisen müssen und daher nach schalltechnischen Vorgaben auszubilden sind.

§ 12 Regenwässer/Oberflächenwässer

1. Generelle Festlegung

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 zu verhindern, liegt die Priorität auf dem Regenwasserrückhalt (Retention) auf dem jeweiligen Baugrundstück und der zeitlich verzögerten, volumsreduzierten Ableitung von Wässern in den öffentlichen Regenwasserkanal.

2. Maßgebliche Richtlinien und „Stand der Technik“

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

- 2.1 „Leitfaden für Oberflächenentwässerungen 2.1“, Amt der Steiermärkischen Landesregierung, 2017
- 2.2 ÖWAV-Regelblatt 45, Wien 2015
- 2.3 ÖWAV-Regelblatt 11, Wien 2009
- 2.4 ÖNORM B 2506-1,
- 2.5 ÖNORM B 2506-2

3. Bemessungsereignis

- 3.1 Anlagen zur Entsorgung der Oberflächenwässer sind mindestens auf 20-Jährlichkeit zu dimensionieren.
- 3.2 Die Entwässerungsflächen sind für jeden Flächentyp gesondert im Bauverfahren nachvollziehbar auszuweisen.

4. Verbringung von Regenwässern von Dachflächen auf Baugrundstücken

Für Abwässer von Dachflächen, sowie befestigten Freiflächen (Flächentyp F1) auf den jeweiligen Baugrundstücken sind Retentionsmöglichkeiten in Form von Gründächern, Retentionsmulden, Speicherkänäle, etc. mit einem Volumen für die 20-Jährlichkeit zu schaffen. Der Drosselablauf jedes Grundstückes ist derart auszulegen, dass ein Abflusswert von maximal 1 l/sec. je 1000 m² Grundstücksfläche erreicht wird.

5. Verbringung von Oberflächenwässern von befestigten Freiflächen auf Baugrundstücken

Für Abwässer von (PKW-)befahrbaren Freiflächen (Flächentyp F2) sind vor Einleitung in die Retentionsanlage geeignete Reinigungsanlagen bzw. Reinigungsmöglichkeiten (Humuspassage, etc.) vorzuschalten.

6. Verbringung von Oberflächenwässern von befestigten Freiflächen in Allgemeinbereichen

Die Abwässer der Aufschließungsstraße sind in eine unterirdische Retentionsanlage (Speicherkanal) einzuleiten.

Vor Einleitung in die Retentionsanlage ist eine Reinigung über Humuspassagen (Filtermulden, etc.) vorzusehen.

§ 13 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.

§ 14 Aufschließungsstraßen und –wege/Sonstige Infrastruktur

Aufschließungsstraße:

Die Aufschließungsstraße ist als befestigte Straße durch die Grundeigentümer herzustellen. Die Herstellung einer staubfreien Oberfläche ist spätestens nach vollständiger Bebauung auszuführen.

§ 15 Bepflanzungsmaßnahmen

1. Ausbildung - „Halballee“

Die im Bebauungsplan dargestellte Aufschließungsstraße bildet das „strukturelle Rückgrat“ der gesamten Siedlung, der Fuß- und Radweg eine wichtige Verbindung. Die Erlebbarkeit und Qualität dieser beiden Bereiche hängt daher wesentlich von der konsequenten Umsetzung folgender Gestaltungselemente ab:

Im Zuge der Straßenherstellung und Wegherstellung ist eine Halballee mit einheimischen, regional typischen Laubbäumen (Linde, ahornblättrige Platane, etc.) anzulegen.

- Hochstamm mit besonders hohen Kronensatz
- Herstellung einer Aufastungshöhe von 6,00 - 8,00 m im ausgewachsenen Zustand
- Abstand der Bäume 8,00 - 10,00 m

Das gedeihliche Aufkommen der Bepflanzung ist sicherzustellen, die Bepflanzung zu erhalten und gegebenenfalls eine Nachpflanzung vorzunehmen.

2. Bepflanzungsgebot

Die privaten Grünflächen der jeweiligen Baugrundstücke sind mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

3. Ausschluss neophytischer, invasiver Pflanzen

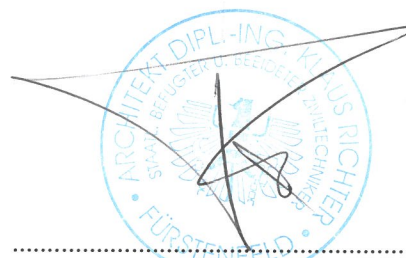
Um das Potential der Schädigung des heimischen Ökosystems zu minimieren, ist die Pflanzung neophytischer, invasiver Pflanzen untersagt. Dazu zählen insbesondere: Götterbaum, Staudenknötericharten, Robinienarten, Riesen-Bärenklau, Thujen, Kanadische- und Riesen-Goldrute.

§ 16 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt nach Ablauf des Tages seiner Kundmachung in Kraft.



Für den Gemeinderat:
Bürgermeister Franz Jost



Örtliche Raumplanung:
Arch. DI Klaus Richter

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
A13 Umwelt und Raumordnung
8010 Graz, Stempfergasse 7
gesehen am:

Fürstenfeld, am 11.12.2024

04. Sep. 2025

DI Dr. Birgit Skerbetz eh.



Erläuterungsbericht

Ergänzungen mit GR-Beschluss vom 30.06.2025

Seite 16a und 16b

ZIELSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das Ziel des Bebauungsplanes ist - für ein bereits für eine Bebauung vorgesehenes Areal - eine Siedlungsstruktur zu schaffen, welche in Form und Größe geeignete Grundstücke vorsieht (Parzellierung) und dabei auf die Eigentumsverhältnisse Rücksicht nimmt. Insbesondere ist auch auf eine dem Stand der Technik entsprechende Verbringung der Oberflächenwässer zu gewährleisten.

PLANUNGSINTENTION

Das Planungsgebiet liegt inmitten eines überwiegend bebauten Bereiches am südlichen Siedlungsrand der Stadt Fürstenfeld. Während die Bebauung an der Fehringer Straße durchwegs älter ist und auch Wohngebäude aus den frühen Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts aufweist, ist die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, aber auch Mehrparteienwohnhäusern hangaufwärts, d. h. westlich des Planungsareales durchwegs in den letzten Jahren entstanden.

Es ist das erklärte Ziel der Stadtgemeinde Fürstenfeld - ausgehend von den Erfahrungen der letzten Jahre - eine möglichst einheitliche Siedlungsstruktur zu schaffen und dabei - trotz unterschiedlicher Bebauungen - wenig formale Differenzierung zuzulassen. So sollen etwa Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, aber auch Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrparteienwohnhäuser entstehen können, welche sich formal durch eine möglichst einheitliche Baukörpergestaltung als homogene Gesamtanlage präsentieren werden. Dieses Ziel kann insbesondere dann erreicht werden, wenn die Gestaltungsvorgaben für Dach- und Fassadenmaterialien, aber auch Farben möglichst vereinheitlicht sind.

Flachdächer als einzig zulässige Dachform: Der Intention, der Homogenität der Gesamtanlage, folgend, soll das Flachdach als einzige Dachform möglich sein und die Flachdächer allesamt mindestens extensiv, bzw. auch intensiv begrünt werden. Davon ausgenommen sollen nur jene Flachdächer sein, welche typischerweise für Vordächer, Terrassenüberdachungen, etc. ausgeführt werden, bzw. auch Nutzterrassen mit begehbaren Oberflächen, wobei jeweils eine Flächenbeschränkung eingeführt wurde. Über der obersten Geschossdecke, d. h. über dem 1. OG, sind auf den Flachdächern keine Nutzungen zulässig, die dem Aufenthalt dienen, wie Terrassen, etc. Sehr wohl sind jedoch PV-Anlagen und thermische Solaranlagen als Nutzungen zulässig.

Warum das Flachdach und nicht etwa das regional typische Steildach (Satteldach) mit Ziegeldachung als einzig mögliche Dachform ausgeführt werden soll, wurde aus folgenden Überlegungen vorgeschlagen: Einerseits kann durch die flache Bauform eine Reduktion der Gesamthöhe der Gebäude erreicht werden und ergibt sich daraus auch eine leichter Möglichkeit der Einbindung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild. Zudem kann für die Flachdächer eine Dachbegrünung vorgeschrieben werden und dadurch wesentliche ökologische Aspekte, wie Regenwasserspeicherung, positive Wirkungen, auf das Kleinklima und bauphysikalische Effekte auf die Gebäude selbst abgedeckt werden.

Nach erfolgter Grundlagenermittlung in der engeren und weiteren Umgebung kann unter Berücksichtigung von Nah-Sichtbezügen und Fern-Sichtbezügen daher - bei für das Planungsgebiet einheitlicher - Ausführung von Gründächern in der Zusammenschau mit den Festlegungen zur

Baukörpergestaltung (Materialien, Farben, etc.) jedenfalls die positive Einbindung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gesehen werden.

GRUNDSTÜCKSANORDNUNG/PARZELLIERUNG

Erschließung

Die Gesamtanlage wurde derart konzipiert, dass eine Aufschließung für den motorisierten Individualverkehr MIV aus südlicher Richtung über die bereits bestehende Gemeindestraße erfolgen kann. Eine Umkehrfläche ist einerseits für LKW und zusätzlich für PKW geplant.

Eine zusätzliche, aus raumplanungsfachlicher Sicht sehr wichtige Erschließungsmöglichkeit, ist durch den geplanten Fuß- und Radweg, aus östlicher Richtung gegeben. Es ist über diesen Weg aus dem Siedlungsgebiet auch der Zugang zu den öffentlichen Verkehrsmitteln möglich. Bushaltestellen befinden sich unmittelbar nördlich des Siedlungsbereiches.

Parzellierung

Die Grundstücksanordnung bzw. geplante Parzellierung wurde derart vorgeschlagen, dass neben Ein- und Zweifamilienhäusern auch Doppelhäuser, Reihenhäuser und Geschosswohnbau möglich ist. Durch die Vorgabe von maximal 2 oberirdischen Geschossen und der Teilung in Baufelder bzw. die ausgewiesenen Teilflächen ist gewährleistet, dass auch bei Ausführung eines Gebäudes mit mehr als 2 Wohneinheiten die Maßstäblichkeit der Bebauung in einer ortsüblichen Dimension gehalten wird.

REGENWASSERVERBRINGUNG

Ein wesentliches Aufschließungserfordernis und auch ein wesentliches Planungsanliegen ist die geordnete Ableitung der Regenwässer aus Dachflächen und befestigten Freiflächen. Dies war bis dato aufgrund fehlender Regenwasserkanalisationen nicht gewährleistet.

Aufgrund der nunmehr bestehenden Möglichkeit der Einleitung von anfallenden Regenwässern in den südlich bestehenden Regenwasserkanal kann eine dem Stand der Technik entsprechende Verbringung der Oberflächenwässer - wie nachfolgend beschrieben - erfolgen:

Die Dimensionierung und Ausführung erfolgt gemäß vorliegendem Projekt des ZT-Büros TDC ZT GmbH im Stand 23.02.2024.

Das Konzept sieht eine Differenzierung wie folgt vor:

1. Regenwässer der bebaubaren Grundstücksflächen (Dachwässer/befestigte Freiflächen):

Die Wässer werden auf den jeweiligen Grundstücken retentiert und verzögert und gedrosselt in den Regenwasserkanal der Stadtgemeinde Fürstenfeld abgegeben.

Der Drosselablauf wird als Steuerungsinstrument mit einem Wert von nur 1 l/sec. je 1000 m² Grundstücksfläche festgelegt. Dieser Wert liegt bewusst unter jenem errechneten Wert des Büros TDC ZT GmbH und soll einerseits die großvolumige Retention auf Eigengrund forcieren und andererseits die öffentliche Kanalisation weitgehend entlasten.

Die dabei in Frage kommenden Rückhaltemaßnahmen auf dem jeweiligen Bauplatz lassen sich - dem Stand der Technik folgend - als Gründächer, unterirdische Speicherkananlagen, Retentionsmulden, etc. ausbilden. Die diesbezügliche Projektierung und Überwachung erfolgt im jeweiligen Bauverfahren.

2. Regenwässer der befestigte Freiflächen/Aufschließungsstraße:

Die Wässer werden über Humusmulden geführt und vorgereinigt und anschließend in unterirdische Retentionsanlagen (Speicherkananlagen) eingeleitet. Für den südlichen Straßenteil erfolgt die Ableitung in die Humusmulden auf direktem Wege, für die nördlichen Straßenteile erfolgt die Einleitung

über einen Regenwasserkanal in die im südlichen Straßenstück befindlichen Humusmulden und anschließend in die Retentionsanlage.

BEGRÜNUNGSMASSNAHMEN

Für die öffentlichen Bereiche sollen Grünstreifen, bzw. Grünflächen angelegt werden. Die Bepflanzung mit Bäumen in Form einer Halballee soll den Straßenraum auch räumlich definieren und auch schattenspende Wirkung haben.

Für die privaten Gärten wird die Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen gefordert und invasive Neophyten ausgeschlossen.

KINDERSPIELPLATZ

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird kein zusätzlicher Kinderspielplatz errichtet. Es kann vielmehr der gemeindeeigene Spielplatz in fußläufiger Gehentfernung südwestlich der Anlage genutzt werden.

Stadtgemeinde Fürstenfeld

Erstellung Bebauungsplan „Kamerstraße Nord“

Thema: Verfahrensstand – Bericht an den Bauausschuss
Datum: 26. Juni 2025
Gegenstand: Ergänzungen im Erläuterungsbericht

Nach Abklärung mit der Abteilung 13 werden folgende Ergänzungen im Erläuterungsbericht des Bebauungsplanes vorgenommen:

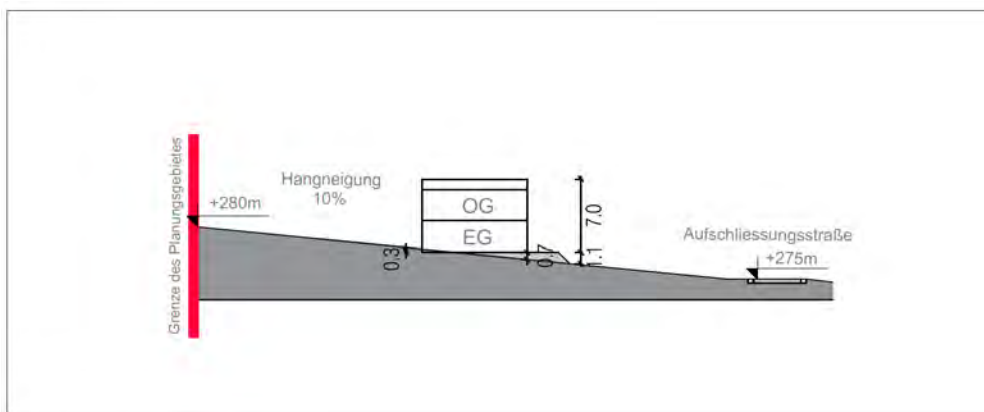
BEZEICHNUNG „TEILFLÄCHEN“

Im Planwerk des Bebauungsplanes wird bewußt die Bezeichnung „Teilflächen“ verwendet und nicht auf einen im Steiermärkischen Baugesetz (Stmk. BauG) oder dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz (StROG) zurückgegriffen. Dies ermöglicht die „neutrale“ Verwendung der Bezeichnung im Rahmen des Bebauungsplanes, ohne den rechtsverbindlichen Rahmen der in den genannten Rechtsmaterien enthaltenen Begriffe (z. B. „Bauplatz“, „Grundstück“, etc.) anzuwenden.

ZULÄSSIGKEIT VON GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Aufgrund der Verprobung der Bebauung im Naturgelände wurde festgestellt, dass insbesondere vor dem Hintergrund der barrierefreien Geschosswohnungen und damit einhergehenden Erschließungsflächen im Außen- und im Innenbereich eine größere Veränderungsmöglichkeit des Geländes erforderlich ist.

Auf den direkt angrenzenden Liegenschaften wurden teilweise Geländeänderungen von etwa 2,00 m – 2,50 m durchgeführt. Für das gegenständliche Areal mit etwas flacherer Hangneigung wird daher auch hinsichtlich der möglichen Einbindung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild die Veränderung bis zu einer Höhe von 150 cm als ortsüblich und auch als verträglich gesehen. Begleitend wird vorgesehen, dass derartige Geländeänderungen ausschließlich durch begrünte, bepflanzte Böschungen hergestellt werden dürfen.



Schemaschnitt mit Hangneigung und Geländeänderung

SCHALLSCHUTZWÄNDE

Die Bestimmungen des § 11 des Verordnungswortlautes sehen vor, dass neben der „Regelausführung“ von Einfriedungen als stabförmige Konstruktionen bis zu einer Höhe von 1,50 m auch andere Ausführungen prinzipiell zulässig sein sollen, wenn dies aus schalltechnischen Vorgaben erforderlich ist.

Grund dieser Festlegung ist einerseits die in Bauverfahren oft – durch Nachbarn - gewünschte Errichtung einer schallabschirmenden Einfriedung und andererseits aber auch die Errichtung, so dies aufgrund von besonderen Projekteigenschaften erforderlich sein sollte.

In der nunmehr vorliegenden Verordnung wird daher der raumplanungsrechtliche Rahmen geschaffen, allenfalls auf den Wunsch eines Nachbarn eingehen zu können und im jeweiligen Bauverfahren diesem Wunsch nach einer schallabschirmenden Einfriedung prinzipiell nachkommen zu können und allenfalls auf ein projektspezifisches Erfordernis zur Errichtung einer schalltechnischen Einfriedung reagieren zu können.

Die ergänzenden Erläuterungen werden in den Erläuterungsbericht des Bebauungsplanes aufgenommen. Eine Änderung der Verordnung – bestehend aus Plan und Verordnungswortlaut – erfolgt nicht.

EINWENDUNGSBEHANDLUNG

I Gemeinderatsbeschluss Einwendungsbehandlung

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld beschließt in seiner Sitzung vom 21.03.2024 die in der Anhörungsphase eingegangenen Einwendungen und Anregungen wie folgt zu behandeln:

1. Amt d. Stmk. Landesregierung, A13 Referat Bau- und Raumordnung, DI Dr. Birgit Skerbetz, GZ ABT13-566848/2022-14, v. 12.03.2024

Die Einwendung wird wie folgt berücksichtigt und folgende Anpassungen des Verordnungswortlautes und Planwerkes vorgenommen:

1.1 Flachdächer:

Es wird in der Planung an der Dachform eines Flachdaches als im gesamten Planungsareal einzige und daher auch verbindende Dachform festgehalten.

Begründung: Wenngleich die Umgebungsstruktur charakterisiert ist durch Gebäude mit Steildächern, so ist zunächst einmal keine einheitlich Dachlandschaft gegeben, welche sich durch eine einheitliche Dachform (z. B. Satteldach), eine einheitliche Dachfarbe (z. B. rotes Dach), eine einheitliche Dachneigung (z. B. zwischen 38 und 42 °), oder ein einheitliches Dachdeckungsmaterial (z. B. kleinformative Ziegeldeckung) ergeben würde.

Es wurde vielmehr festgestellt, dass zwar das Steildach generell das Charakteristikum in der Umgebung ist, jedoch die Anforderungen des § 43, Abs. 4 Stmk. BauG hinsichtlich des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes auch dann erfüllt werden können, wenn eine für das gesamte Planungsareal einheitliche Dachform gefunden wird.

Die Planung sieht nunmehr vor, unabhängig von der Art des Gebäudes – Einfamilienwohnhaus, Doppelhaus, Reihenhaus oder Mehrparteienwohnhaus – eine derartige Gestaltung zu definieren, welche eine Homogenität der Gestaltung für das Gesamtareal bewirkt.

Die Ausführung von Flachdächern mit vorgeschriebener Dachbegrünung weist dabei folgende positive Aspekte auf:

- Reduktion der Gesamthöhe der Gebäude auf 8,50 m und damit auch bessere Einbindung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild,
- Sichtbezug von erhöhten Standorten, wie z. B. der Karl-Mader-Straße auf Gründächer anstelle von Steildächern
- Homogenes Erscheinungsbild der Gesamtanlage
- Schaffung von Retentionsraum für Oberflächenwässer
- Verbesserung kleinklimatischer Bedingungen im Quartier

Die Forderung des § 43, Abs. 4 Stmk. BauG, dass Bauwerke dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht werden müssen, d. h. ein „Einfügegebot“ gegeben ist, lässt sich einerseits dialektisch durch Satteldächer lösen, andererseits aber auch durch eine höhenreduzierte Unterordnung der neuen

Baukörper, welche gegenüber den teilweise wesentlich höheren Gebäuden untergeordnet werden können. Begleitend wird für die positive Einbindung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild auch eine starke Durchgrünung der Gesamtanlage gegeben sein.

1.2 Einfriedungen:

Die Anregung wird derart berücksichtigt, dass die dahingehende Bestimmung des § 11 „Einfriedungen“ des Wortlautes wie folgt geändert wird:

„Einfriedungen sind in schlichter Form als stabförmige Konstruktionen oder mit Maschendraht- oder Gittergeflechten in Holz-, Alu- oder Stahlbauweise bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m auszuführen.“

1.3 Redaktionell: Die Bezeichnung „Teilbebauungsplan“ wird in § 15, Abs. 1 des Wortlautes durch „Bebauungsplan“ ersetzt.

1.4 Bepflanzung: Ergänzung des § 15 des Wortlautes:

„Das gedeihliche Aufkommen der Bepflanzung ist sicherzustellen, die Bepflanzung zu erhalten und gegebenenfalls eine Nachpflanzung vorzunehmen.“

1.5 Bevorzugte Erschließungen – Plandarstellung

Es wird an der Festlegung der „bevorzugten Erschließung“ in der derzeit bestehenden Form festgehalten. Begründung: Die Erfahrungswerte von bereits rechtsgültigen Bebauungsplänen haben gezeigt, dass diese Darstellung einerseits ein sehr guter Anhalt für künftige Einzelplanungen ist, dennoch keine starre und verbindliche Vorgabe getroffen werden muss, welche eine zu große Einschränkung darstellen würde. Wenngleich der BBPL ein hohes Maß an Determination bieten soll bzw. muss, wird für den Aspekt der Grundstücksererschließung keine zwingende Vorgabe für die Grundstücke gesehen.

2. Amt d. Stmk. Landesregierung, A16 Referat Wasser, Umwelt und Baukultur, DI Eva Maria Leitner, GZ ABT14-572987/2022-4, v. 08.03.2024

Der Einwendung wird stattgegeben und diesbezüglich Folgendes festgestellt:

2.1 Regenwasserverbringung von Grundstücken

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits in dem zur Anhörung vorliegenden Stand des Bebauungsplanes unter § 12, Punkt 4 die geforderten Angaben enthalten sind.

Es sind dies insbesondere Angaben der „Jährlichkeit“ als Basis für die Berechnung, Angabe des zulässigen Drosselablaufes in Bezug auf je 1000 m² Grundstücksfläche und beispielhaft die Angabe möglicher Ausführungsvarianten, wie Speicherkanal, Gründächer, Retentionsmulden, etc.

Erfahrungsgemäß sind diese Vorgaben ausreichend, um im jeweiligen Bauverfahren entsprechende Regenwasserkonzepte einreichen und auch überprüfen zu können.

2.2 Regenwasserverbringung von Allgemeinflächen im Bereich der nördlichen Aufschließungsstraße

Hinsichtlich der Verbringung der Oberflächenwässer der Verkehrsflächen des nördlichen Teiles wird festgestellt, dass diese Straßenfläche höher im Gelände liegt und daher eine Ableitung in das im südlichen Bereich geplante Retentionssystem möglich ist.

3. **Amt d. Stmk. Landesregierung, A16 Referat Verkehr und Landeshochbau, Helmut Stubenberger, GZ ABT16-572832/2022-5, v. 29.02.2024**

Keine Einwendung

4. **Amt d. Stmk. Landesregierung, BBL Oststeiermark, Naturschutz, Mag. Eva Pölzler-Schalk, v. 18.07.2022 (Auflage)**

Keine Einwendung

5. **Amt d. Stmk. Landesregierung, A15 Referat Bautechnik und Gestaltung, DI Eva Beyer, BA, GZ ABT15-932/2022-20, v. 12.09.2022**

Der Einwendung wird teilweise stattgegeben und diesbezüglich Folgendes festgestellt:

Strukturierung der Grundstücke/Bauplätze:

Die Anregung wurde aufgegriffen und vollinhaltlich umgesetzt. Es wurde kleinteiligere Bauplätze geschaffen, welche auch im Falle von Mehrparteienwohnhäusern kleinere Baukörper umsetzen lassen und dadurch eine bessere Möglichkeit der Einbindung in die Umgebungsstruktur und auch in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild möglich ist.

Bebauungsweise:

Die Möglichkeit, auch bei „offener Bebauungsweise“ Reihenhäuser zu errichten, besteht prinzipiell auf den einzelnen Bauplätzen. Daher wurde diese Bestimmung beibehalten.

Einfriedungen:

Die Festlegungen hinsichtlich der Einfriedungen wurden dahingehend abgeändert, dass nur mehr stabförmige oder maschendrahtähnliche Konstruktionen (Holz, Alu, Stahl), nicht jedoch flächige Konstruktionen möglich sind.

Bepflanzungsmaßnahmen:

Die Festlegungen hinsichtlich der Bepflanzungen wurden insgesamt erweitert. Es ist nunmehr für den Allgemeinbereich die Halballee mit konkreten Baumarten und Mindesthöhen bei Bepflanzung vorgesehen. Ebenfalls wurde ergänzt, dass für das Gedeihen Sorge zu tragen ist und allenfalls Nachpflanzungen erfolgen müssen.

Die Anregungen für den Kinderspielplatz sind mittlerweile gegenstandslos, da dieser nicht mehr in der Planung enthalten ist, sondern vielmehr der öffentliche Spielplatz durch die Stadtgemeinde Fürstenfeld in direkter Umgebung errichtet wurde.

Satteldach als Hauptform:

Der Einwendung, dass eine Einbindung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nur mit der Hauptform des „Satteldaches“ möglich sei, wird nicht stattgegeben.

Begründung:

Es ist aus fachlicher Sicht durchaus nachvollziehbar, dass generell die Einfügung einer neuen Bebauung in eine Bebauungsstruktur über die Form des Dachkörpers gesucht werden sollte und die Dachlandschaft einen wesentlichen Aspekt einer Bebauungsstruktur darstellt.

Es wird jedoch auch darauf hingewiesen, dass eine „Einfügung“ nicht zwangsläufig bedeutet, dass der „gemeinsame Nenner“ aus der im Bestand vorgefundenen Bebauungsstruktur zu suchen ist. Dies würde im konkreten Falle nämlich bedeuten, eine Dachform vorzuschreiben, welche sich als Mittelwert von Walmdächern, steilen und flachgeneigten Satteldächern, roten und dunkelgrauen Dachdeckungsmaterialien, etc. ergibt.

Einfügung kann durchaus auch bedeuten, dass eine Gesamtform geschaffen wird, welche sich der Umgebung unterordnet, sie nicht stört und darüber hinaus der Umgebung gerecht wird. Dieses „gerecht werden“, wie es explizit auch in den Bestimmungen des § 43, Abs. 4 Stmk. BauG gefordert wird, kann daher auch durch eine nicht regionaltypische Form erfolgen.

In der konkreten Bebauungsplanung sind folgende gestaltungsrelevanten Vorgaben vorhanden, welche eine Einfügung gewährleisten werden:

- Einheitlichkeit der Geschossigkeit (EG + 1. OG), dadurch homogene Baukörper
- Vorgaben für die Materialien und Farben der Fassaden (gedeckte Erdfarben, Sand/Beige oder Rotbraun)
- Einheitlich der Dachlandschaft - Gründach (extensiv/intensiv)
- Halballee und ergänzende Durchgrünungsmaßnahmen

Die Feststellung der Einwenderin, dass die im Erläuterungsbericht ursprünglich beschriebene „Abschirmung“ als Legitimation für eine Gestaltungsfestlegung nicht nachvollziehbar wäre, kann nur bedingt bestätigt werden. Für die Beurteilung der Einfügung einer Baulichkeit -

unabhängig des städtebaulichen Maßstabes - sind regelmäßig alle möglichen Sichtbezüge zu analysieren und auch das „Straßen-, Orts- und Landschaftsbild“ zu analysieren und die möglichen Auswirkungen zu untersuchen. Wie bereits der Terminus „...bild“ vorgibt, handelt es sich tatsächlich um ein Bild, welches sich aus der Perspektive eines möglichen Betrachters ergibt.

Für die Beurteilung eines derartigen Bildes ist daher auch eine allenfalls vor der geplanten Baulichkeit liegende Bebauungsstruktur zu berücksichtigen, welche den Blick unter Umständen aus einer bestimmten Perspektive nicht auf die neuen Baulichkeiten zulässt. Die Feststellung, dass daher eine bestimmte Gestaltungsart, konkret das Satteldach, zulässig sei, weil der Blick sich auf das Gebiet aus einer bestimmten Perspektive nicht ergibt, muss daher zulässig sein. Es wird wiederum in Erinnerung gerufen, dass wir bei der Beurteilung des „Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes“ eben von einem „Bild“ sprechen.

6 Einwendungen und Anregungen von Grundeigentümern und Anrainern:

6.1 Fam. MMag. Franziska, Hilma und Dr. Michael Langer/RA Mag. Dr. Gerit K. Jantschgi:

Es wurde die Anregung aufgegriffen, auf den Teilflächen 1 und 2 auch Einfamilienwohnhäuser errichten zu können. Die Bebauungsdichte wurde nicht auf 0,4 reduziert, die Bebauungsdichte wurde bereits im Flächenwidmungsplan festgelegt und im ggst. Bebauungsplan nicht verändert.

Der Hinweis, dass der Bebauungsplan aufgrund einer im Flächenwidmungsplan durchgeführten und damals nicht argumentierten Dichteerhöhung von ursprünglich 0,1-0,3 auf nunmehr 0,2-0,5 rechtswidrig sei, wird fachlich nicht erläutert. Vielmehr wird diesbezüglich auf die Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes verwiesen.

Die geplante 3-Geschossigkeit wurde auf eine 2-Geschossigkeit reduziert. Die Ausführung mit Flachdächern wurde eingeführt, um Gebäudehöhen reduzieren zu können und Gründächer zu ermöglichen.

Die Einwendung bzw. Anregung hinsichtlich der Grundstücksteilung im Bereich „Langer“ und die Lage und Ausbildung der mittig liegenden Aufschließungsstraße bei gleichzeitigem Entfall der nördlich liegenden Aufschließungs-Stichstraße wurde aufgegriffen und eingearbeitet. Die Baugrenzlinien wurden durch diese Änderung entsprechend angepasst.

Die Anregung, dass über den 1. Obergeschoss keine Nutzterrasse ausgeführt werden darf, wird aufgenommen und im Verordnungswortlaut diesbezüglich festgehalten.

6.2 DI Manfred Heinrich und DI Peter Heinrich:

Die Anregungen zur Verlegung der Aufschließungsstraße in südliche Richtung wurde berücksichtigt und damit eine größere Entfernung zur Liegenschaft „Heinrich“ hergestellt. Die Einwendungen hinsichtlich des Kinderspielplatzes sind mittlerweile gegenstandslos, da der Kinderspielplatz aufgrund des Vorhandenseins einer öffentlichen Spielplatzanlage aus der Planung genommen wurde.

Hinsichtlich der Behandlung sonstiger Einwendungen und Anregungen wird auf die diesbezügliche Niederschrift und das Anhörungsprotokoll der Stadtgemeinde Fürstenfeld verwiesen.

Die Anregung, Flachdächer zu begrünen, wurde in der Planung erfüllt.

Die Vorschriften zur Bepflanzung von privaten Flächen und Allgemeinflächen sind in der Verordnung enthalten.

Das Entwässerungskonzept für private Flächen und Allgemeinflächen liegt vor.

Die Errichtung eines Naturparks mit Biotops wird nicht umgesetzt, da dies nicht die Intention der Stadtgemeinde Fürstenfeld ist.

6.3 DI Oliver Pein/Mag. Birgit Belovic/Domink Hofer:

Die Anregungen der Errichtung von Mehrparteienwohnhäusern - zusätzlich zu den vorher getroffenen Festlegungen - wurde eingearbeitet.

Die Anregungen zum Kinderspielplatz sind mittlerweile gegenstandslos, da der Kinderspielplatz aus dem Planungsgebiet genommen wurde.

Die Anregungen hinsichtlich des Erfordernisses von Geländeänderungen auch über das Ausmaß von ursprünglich 50 cm wurden aufgenommen und das zulässige Maß auf 150 cm angehoben.

Begründung: Aufgrund der Verprobung der Bebauung im Naturgelände wurde festgestellt, dass insbesondere vor dem Hintergrund der barrierefreien Geschosswohnungen und damit einhergehenden Erschließungsflächen im Außen- und im Innenbereich eine größere Veränderungsmöglichkeit des Geländes erforderlich ist.

Es wird auch hinsichtlich der möglichen Einbindung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild die Veränderung bis zu einer Höhe von 150 cm als ortsüblich und auch als verträglich gesehen. Begleitend wird vorgesehen, dass derartige Geländeänderungen ausschließlich durch begrünte, bepflanzte Böschungen hergestellt werden dürfen.

6.4 Mag. Elisabeth Wabl:

Die Einwendung bzw. Anregungen beziehen sich primär auf die generelle Notwendigkeit, Flächen zu bebauen und nicht explizit auf Bestimmungen des ggst. Bebauungsplanes. Es wird

diesbezüglich darauf hingewiesen, dass die aufgezeigten Überlegungen primär auf Ebene des Örtlichen Entwicklungskonzeptes „ÖEK“ und Flächenwidmungsplanes „FWP“ angesiedelt sind. Im gegenständlichen Bebauungsplan wird der Modus der Bebauung für das bereits gewidmete Gebiet geregelt und sieht die Stadtgemeinde Fürstenfeld daher keinen Anpassungsbedarf.

Zur Mitteilung, dass der Bebauungsplan aufgrund der Verfahrensdauer von mehr als 18 Monaten rechtswidrig sei, wird auf die nachfolgenden Erläuterungen unter „Erläuterungen zum Verfahrensablauf“ hingewiesen.

Hinsichtlich der Einwendung gegen die Ausbildung von Flachdächern wird auf die Beantwortung der Stellungnahme zur Einwendung der A 13 und A 15 verwiesen. Es erfolgt durch die für das gesamte Siedlungsgebiet auch bei Ausführung eines Flachdaches eine homogene Gesamtgestaltung und bewirkt die Dachbegrünung in Zusammenschau mit niedrigen Baukörperhöhen und der Vorschreibung gedeckter, dezenter Farben eine gute Einbindung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild. Dies, auch wenn keine direkte Ableitung aus der regionaltypischen Volksarchitektur vollzogen wird.

6.5 Dr. Marin und Heidemarie Wabl:

Die Einwendung bzw. Anregungen beziehen sich primär auf die generelle Notwendigkeit, Flächen zu bebauen und nicht explizit auf Bestimmungen des ggst. Bebauungsplanes. Es wird diesbezüglich darauf hingewiesen, dass die aufgezeigten Überlegungen primär auf Ebene des Örtlichen Entwicklungskonzeptes „ÖEK“ und Flächenwidmungsplanes „FWP“ angesiedelt sind. Im gegenständlichen Bebauungsplan wird der Modus der Bebauung für das bereits gewidmete Gebiet geregelt und sieht die Stadtgemeinde Fürstenfeld daher keinen Anpassungsbedarf.

6.6 Dr. Sebastian und Carian Franthal:

Der Anregung, dass generell nur Ein- und Zweifamilienwohnhäuser errichtet werden sollen, um diese besser in die Umgebungsstruktur einbinden zu können, wird nicht entsprochen. Begründung: Aus Gründen des flächensparenden Bauens wird zusätzlich die Errichtung von Reihenhäuser, Doppelhäusern und Mehrparteienwohnhäusern angestrebt. Durch die Schaffung kleinteiliger Bauplätze wird jedoch eine der Umgebungsstruktur entsprechende Maßstäblichkeit der Bebauung vorgeschrieben.

6.7 Barbara, Dr. Horst, DI Mag. Dr. Ariane Hemmelmayer, BA:

Zur Anregung hinsichtlich der geplanten Ausführung von Flachdächern wird festgestellt:

Die Bebauung wurde derart geplant, dass für verschiedene Varianten des Wohnens, wie Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrparteienwohnhäuser eine möglichst homogene Gebäudegestaltung für die Gesamtanlage möglich ist. Dies erfolgt primär über die Festlegung, dass generell maximal eine 2-Geschossigkeit (Erdgeschoss + 1. Obergeschoss) ausgeführt werden darf und darüber hinaus mit der Festlegung für die Gestaltung von Fassaden

(Farben, etc.). Die Homogenität ist naturgemäß auch mit der Hauptform des Satteldaches möglich, jedoch wurde im konkreten Falle die Ausführung von Flachdächern bevorzugt. Begründung: Durch die Ausführung von Flachdächern kann eine Dachbegrünung erfolgen und damit wesentliche ökologische Aspekte berücksichtigt werden: Neben der möglichen Regenwasserspeicherung ist die Verbesserung kleinklimatischer Gegebenheiten und die bauphysikalische Verbesserung der Gebäudes selbst möglich. Ein wesentliches Argument für die Ausführung des Flachdaches war daneben auch die - insbesondere für die Anrainer - gewünschte Reduktion der Gebäudehöhe. Es wird diesbezüglich auch auf die Verhandlungsschrift der Anhörung verwiesen.

Die Einwendung, dass keine ausreichende Grundlagenforschung durchgeführt worden wäre und damit der Bebauungsplan rechtswidrig sei, kann nicht nachvollzogen werden. Es ergibt sich alleine aus den zahlreichen Protokollen und Besprechungen, dass eine sehr intensive Planungsphase durchgeführt wurde, welcher auch eine entsprechende vorgestaffelte und auch begleitende, ständig „mitwachsende“ Grundlagenforschung erfolgt ist. Gerade das Thema „Dachform“ wurde auch in zahlreichen Besprechungen und Arbeitssitzungen diskutiert.

Der für Einwender möglicherweise in Teilen zu geringe Detaillierungsgrad des Erläuterungsberichtes allein ist daher noch kein schlüssiges Indiz für eine nicht durchgeführte Grundlagenerhebung und kann noch einmal festgestellt werden, dass eine derartige jedenfalls durchgeführt wurde.

6.8 Martin Brumen:

Die Nachfrage, ob das Regenwasserkonzept den Anforderungen entspräche, wird dahingehend erläutert, dass einerseits der Stand der Technik berücksichtigt wurde und zudem ein sehr hoher Sicherheitswert, um eine für die Anrainer gefahrlose Regenwasserverbringung zu ermöglichen.

Es wurde in den Erläuterungen im Zuge der Anhörung auch darauf hingewiesen, dass durch die auf den privaten Grundstücken geplante Retention auf Grünflächen, Gründächern und unterirdischen Speicheranlagen eine gedrosselte und zeitlich verzögerte Ableitung der Regenwässer in die Regenwasserakanalisation der Stadtgemeinde erfolgen kann und dadurch jedenfalls eine sehr ökologische und zugleich sichere Regenwasserableitung erfolgen wird.

Durch den Vertreter der Stadtgemeinde Fürstenfeld und auch den Bauamtsleiter wurde in der Anhörungsbesprechung darüberhinaus auch festgestellt, dass die Regenwasserkanalisation im gegenständlichen Bereich auch im Ausbau begriffen sei.

6.9 Herbert Josef Reisinger:

Die Anregungen zur Errichtung einer naturbelassenen Wiese mit Biotop, allenfalls unter Finanzierung

als „Crowd Funding“ wird durch die Stadtgemeinde Fürstenfeld nicht verfolgt.

6.10 Allgemeine Einwendungen bzw. Anregungen zum Verkehrskonzept:

Zum Verkehrskonzept - insbesondere jener Version des Auflageplanes 2022 - wurden Einwendungen und Anregungen vorgebracht:

Wie bereits zuvor beschrieben, wurde in der inneren Aufschließungsstraße die Verbindung zwischen dem Bereich Straße-Süd und Straße-Nord nach Süden verschoben. Dies erfolgte aufgrund einer Nachbareinwendung bzw. -Anregung. Es wurden darüber hinaus die Umkehrflächen für LKW und PKW neu angelegt.

Ebenfalls auf Basis einer Anregung von Grundeigentümern (Fam. Langer) wurde im südlichen Bereich eine Stichstraße aus der Planung genommen und die betreffenden Flächen einer alternativen und weniger flächenintensiven Verkehrserschließung zugeführt.

Die Anregung, dass die interne Aufschließungsstraße ein Gefälle in Richtung Osten (talseitig) erhalten möge, wurde nicht aufgenommen. Das Gefälle in Richtung Westen, d. h. hangseitig wurde in Zusammenhang mit dem Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet und entspricht dem Stand der Technik.

Es wurde angeregt, die Funktionsfähigkeit der Anbindung an das übergeordnete Verkehrssystem zu prüfen und insbesondere festzustellen, ob eine ausreichende Kapazität der Gemeindestraße gegeben ist, um den neuen Verkehr der Siedlung aufzunehmen. Es wurde für diese Kreuzungssituation ein Leistungsfähigkeitsnachweis durch die Stadtgemeinde Fürstenfeld veranlasst und bestätigt dieser die Funktionsfähigkeit der Einbindung der internen Aufschließungsstraße in die Gemeindestraße.

II Gemeinderatsbeschluss Bebauungsplan „Kamerstraße Nord“

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld beschließt in seiner Sitzung vom 21.03.2024 den Bebauungsplan „Kamerstraße Nord“ im Stand 21.03.02024.

I. Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld beschließt in seiner Sitzung vom 11.12.2024 die nach dem Endbeschluss der Verordnung des Bebauungsplanes „Kamerstraße Nord“ (GZ: FF/4544/BW-RO-BE/12/2021) eingelangten Aufsichtsbeschwerden und Einwendungen und Stellungnahmen nach der Anhörung wie folgt zu behandeln:

1.1. Amt der Steiermärkischen Landesregierung – Abteilung 13 (Umwelt und Raumordnung, Referat für Bau und Raumordnung, Herr Michael Scharf)

Keine vorliegende Stellungnahme – Siehe Schreiben der A13 v. 21.11.2024. Es wird seitens der A13 die Fristverlängerung der Stellungnahme bis 06.12.2024 mitgeteilt und angeraten, mit dem Endbeschluss darauf zu warten.

1.2. Amt der Steiermärkischen Landesregierung – BBL Oststeiermark, Referat Wasser, Umwelt und Baukultur, DI Eva Maria Leitner

Keine Einwendungen.

1.3. Amt der Steiermärkischen Landesregierung – BBL Oststeiermark, Referat Straßenbau und Verkehrswesen, Helmut Stubenberger

Keine Einwendungen.

1.4. Herr Martin Brumen (GSt. 616/12 und 817), Aufsichtsbeschwerde vom 17.04.2024, sowie Einwendung vom 27.11.2024

1.4.1 Herr Brumen verweist auf die bereits vorgebrachten Einwendungen vom 13.03.2024

Einwendung zu Regenwasserentsorgungskonzept und Retention auf privaten Flächen – siehe Punkt 1.4.2!

1.4.2 Herr Brumen bringt zusätzlich folgende Einwendungen vor:

Ad „Regenwasserentsorgungskonzept“

Herr Brumen hinterfragt die Tauglichkeit des vorgeschlagenen Regenwasserentsorgungssystems und weist weiters darauf hin, dass die Auslagerung von Retentionsmaßnahmen an private Grundeigentümer seitens der Stadtgemeinde Fürstenfeld für ihn nicht nachvollziehbar ist. Insbesondere in einem Schadensfall stelle sich die Frage der Haftung und Kostentragung.

Aus Sicht der örtlichen Raumplanung wird dazu Folgendes festgestellt:

Das System der Verbringung der Oberflächenwässer für das gesamte Planungsareal wurde dem Stand der Technik entsprechend projektiert. Als Stand der Technik gelten insbesondere die Publikationen des ÖWAV (Österreichischer Wasser- und Abfallwirtschaftsverband), beispielsweise das ÖWAV-Regelblatt 35 und das ÖWAV-Regelblatt 45 sowie der Leitfaden „Oberflächenentwässerung 2.1“ des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung.

Das System der Verbringung der Oberflächenentwässerung wurde durch ein hierzu durch die Stadtgemeinde Fürstenfeld beauftragtes Ziviltechnikerbüro – der TDC ZT GmbH - in enger Zusammenarbeit mit dem Raumplanungsbüro – RICHTERARCHITEKTUR – ausgearbeitet und kann vereinfacht wie folgt beschrieben werden:

a) Befestigte Flächen der Verkehrswege:

Die Oberflächenwässer von den internen Wegen und Straßen werden zunächst in straßenbegleitende Sickermulden eingeleitet, um die Wässer dem Stand der Technik folgend, über Humusschichten vorzureinigen. Anschließend erfolgt die Einleitung in sog. Speicherkanäle. Es handelt sich dabei um unterirdisch liegende Retentionsanlagen, welche die Regenspende bei Starkregenereignissen zwischenpuffern und anschließend gedrosselt an den Regenwasserkanal abgeben.

b) Dachflächen und befestigte Freiflächen der Bauplätze:

Die hier anfallenden Regenwässer werden auf dem jeweiligen Bauplatz in Retentionsanlagen eingeleitet und auch von hier gedrosselt und zeitlich verzögert an das Regenwasserkanalsystem abgegeben.

c) Hangwässer (und Hochwasser):

Im Rahmen des Oberflächenentwässerungskonzeptes wurden aus sonstige, allenfalls wirkende Einflussfaktoren berücksichtigt. Dabei wurde festgestellt, dass eine Hochwassergefahr nicht gegeben ist, jedoch sehr wohl Hangwässer auf dem Areal vorhanden sind.

Feststellungen zum Regenwasserkonzept

Es wurden die anfallenden Hangwässer im Oberflächenentwässerungskonzept dokumentiert und auch entsprechend berücksichtigt.

Hinsichtlich der Berechnungen und Detailaussagen siehe: „Oberflächenentwässerungskonzept – „Kamerstraße-Nord“ der TDC-SKD ZT GmbH v. 23.02.2024

Siehe auch die ergänzende Stellungnahme der TDC-SKD ZT GmbH v. 29.11.2024.

In dieser ergänzenden Stellungnahme wurde ausdrücklich dokumentiert, dass das ursprüngliche Oberflächenentwässerungskonzept v. 23.02.2024 auch für den nunmehr vorliegenden Stand des Bebauungsplanes (Beschlussvorlage für den Gemeinderat am 11.12.2024) Gültigkeit habe.

„Verbesserung der Starkregentauglichkeit durch Retentionsanlagen“

Es wurde durch die Einwenderin hinterfragt, dass eine Verbesserung der Starkregentauglichkeit von Grundstücken eintreten kann, wenn diese bebaut würden bzw. mit Regenwasserretentionsanlagen ausgestattet würden.

Aus fachlicher Sicht ist dazu festzustellen, dass ein Grundstück im unbebauten Zustand beregnet wird und diese Regenspende über die Hangneigung des Grundstückes talwärts fließt. Je nach Beschaffenheit der Oberfläche wird dies langsamer oder auch schneller der Fall sein. Insbesondere bei Ackergrundstücken ist die Fließgeschwindigkeit oft sehr hoch und dadurch für den Unterlieger oft eine Beeinträchtigung gegeben.

Durch eine Bebauung mit Gebäuden, Einfriedungen, etc. wird zunächst einmal bewirkt, dass die Regenspende nicht mehr ungehindert talwärts fließen kann, sondern durch diese Baulichkeiten teilweise gehemmt wird und verlangsamt wird. Gleichzeitig kommt es durch die Schaffung von harten Oberflächen, wie Dächern, befestigten Einfahrten gegenüber dem unbebauten Grundstück zu einem schnelleren Regenwasserabfluss.

Das vorliegende Regenwasserkonzept sieht vor, durch Einleitung in sog. Retentionsanlagen die auftretende Regenspende nicht frei abrinnen zu lassen, sondern diese vielmehr zwischenzupuffern. Durch diese Zwischenpufferung wird zum Zeitpunkt eines Starkregens die anfallende Regenmenge nicht mehr über den Hang fließen und Unterliegergrundstücke beeinträchtigen können, sondern erst zeitverzögert und mit einem gedrosselten Ablauf – idealer Weise – erst nach einem Starkregenereignis.

Derartige Konzeptionen basieren auf dem heutigen Stand der Technik, welcher sich wiederum laufend auf die Erfahrung von Starkregenereignissen stützt. Im Regelfall wird daher für den Unterlieger durch eine derartige Anlage eine Verbesserung erreicht!

Feststellungen zu Retentionsanlagen auf privaten Bauplätzen:

Es entspricht dem Stand der Technik und auch den anzuwendenden baugesetzlichen Bestimmungen, bauliche Anlagen zur Verbringung auch auf den jeweiligen Bauplätzen vorzuschreiben, wie Versickerungs- und Verrieselungsanlagen, aber auch Retentionsanlagen.

Haftungen für den jeweiligen Grundeigentümer werden sich wohl nur ergeben, wenn derartige Anlagen nicht der jeweils erforderlichen Bewilligung ausgeführt werden.

Ad „Zulässigkeit einer Geländeaufschüttung von ursprünglich 50 cm auf 150 cm“

In „§ 10 Geländeveränderungen“ wurde die zulässige Höhe von Abgrabungen und Aufschüttungen mit 150 cm festgelegt und weiters festgelegt, dass dies jeweils als begrünte Böschung (und nicht als Stützbauwerke) auszuführen ist.

Die Begründung der Änderung von ursprünglich 50 cm auf 150 cm ergibt sich aus der durchgeführten Verprobung und der Feststellung, dass eine bessere Einbindung von Gebäuden in den Hang bei Durchführung von Geländeänderungen mit Höhen bis zu 150 cm möglich ist.

Es wird an dieser Stelle festgehalten, dass diese Bestimmung natürlich Allgemeingültigkeit hat und sich nicht auf eine konkrete Situation bezieht, somit die Gleichbehandlung aller Grundeigentümer gewahrt bleibt.

Weiters wird angemerkt, dass es sich um einen raumplanungsfachlichen Rahmen handelt und nicht um die konkrete (baurechtliche) Bewilligung einer Geländeänderung. Selbstredend müssen derartige Geländeänderungen im jeweiligen Bauverfahren beurteilt werden.

Der Hinweis des Einwenders, wonach ausschließlich wirtschaftliche Gründe (des Bauträgers) für diese Änderung auslösend seien, kann – zumindest aus Sicht der örtlichen Raumplanung – nicht gefolgt werden. Zudem sei zu diesem Punkt anzumerken, dass die Möglichkeit „wirtschaftlich“ zu bauen per se noch kein Argument sein darf, um eine raumplanungsfachliche Festlegung zu treffen!

Ad „Gesamthöhe von 8,50 m für Gebäude“

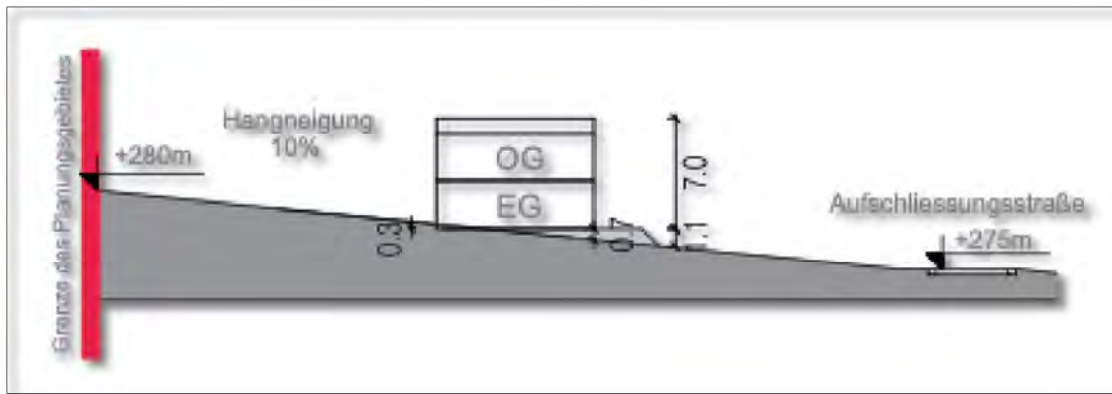
Die maximal zulässige Gesamthöhe für Gebäude wurde mit 8,50 m festgelegt.

Gemäß den Bestimmungen des § 4, Abs. 33 ist die Gesamthöhe *„der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschneidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze u. dgl., unberücksichtigt bleiben;“*

Für die gegenständlich zulässige Bebauung mit 2 Geschossen kann – überschlagsmäßig – folgende Rechnung aufgestellt werden:

2 Geschosse mit einer Geschosshöhe von jeweils 3,00 m ergeben 6,00 m über dem EG-Fußboden. Bei einer anzunehmenden Attikahöhe von 1,00 m und einer Höhenlage des EG-Fußbodens über dem hangseitigen Gelände von 0,30 m ergibt sich hangseitig eine Gesamthöhe von 7,30 m. Bei einer – ohne konkretes Projekt – nicht abzuschätzenden Baukörpertiefe ergibt sich talseitig durch die Hangneigung eine mögliche Gesamthöhe von 8,00 m. Der raumplanungsfachliche Rahmen wird dieser – als üblich anzusehenden - Baukörpergeometrie gerecht und sieht eine Reserve von 50 cm vor.

(Es darf an dieser Stelle – vergleichend - festgestellt werden, dass regionaltypische Bürgerhäuser mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss mit Trakttiefen von etwa 10,00 Metern, Geschosshöhen von regelmäßig 3,50 etwa Metern, einem Fußbodenniveau von etwa 100 cm über dem Gelände und Satteldach bei Neigungen von 45° - Gesamthöhen von mindestens 9,50 – 11,00 Metern aufweisen!)



Die Planskizze zeigt die mögliche Einfügung eines 2-geschossigen Baukörpers in die Geländeneigung des Planungsareals. Selbst bei teilweise „Eingrabung“ des Baukörpers ergibt sich talseitig eine Geländeanhebung von 70 cm, bei vorgelagerter Terrasse sogar von 110 cm.

Ad. Entfall Kinderspielplatz

Der Kinderspielplatz war im ursprünglichen Entwurf des Bebauungsplanes vorgesehen. Mittlerweile hat die Stadtgemeinde Fürstenfeld einen – sehr gut ausgestatteten – öffentlichen Spielplatz in unmittelbarer Nähe zum Planungsareal hergestellt. Dieser Spielplatz befindet sich an der Schnittstelle von Ein- und Zweifamiliengebieten unterschiedlicher Ausprägung und ist geeignet, die Kommunikation zwischen den Kindern und Begleitpersonen der unterschiedlichen Quartiere zu fördern.

Die Gehentfernung aus dem Siedlungsgebiet der Kamerstraße (Mitte) zum Spielplatz beträgt etwa 470 m und wird daher jedenfalls als zumutbar erachtet.

Aus raumplanungsfachlicher Sicht ist dieser Gesamtlösung daher jedenfalls der Vorzug vor einer isoliert im Planungsareal hergestellten Spielplatzlösung einzuräumen.



Abb. 1: Auszug aus dem GIS Stmk – Entfernung zum Spielplatz

1.5. Fam. Svetlana und Herbert Reisinger

1.5.1 Zulässigkeit einer Geländeaufschüttung von ursprünglich 50 cm auf 150 cm:

In „§ 10 Geländeveränderungen“ wurde die zulässige Höhe von Abgrabungen und Aufschüttungen mit 150 cm festgelegt und weiters festgelegt, dass dies jeweils als begrünte Böschung (und nicht als Stützbauwerke) auszuführen ist.

Die Begründung der Änderung von ursprünglich 50 cm auf 150 cm ergibt sich aus der durchgeführten Verprobung und der Feststellung, dass eine bessere Einbindung von Gebäuden in den Hang bei Durchführung von Geländeveränderungen mit Höhen bis zu 150 cm möglich ist.

Es wird an dieser Stelle festgehalten, dass diese Bestimmung natürlich Allgemeingültigkeit hat und sich nicht auf eine konkrete Situation bezieht, somit die Gleichbehandlung aller Grundeigentümer gewahrt bleibt.

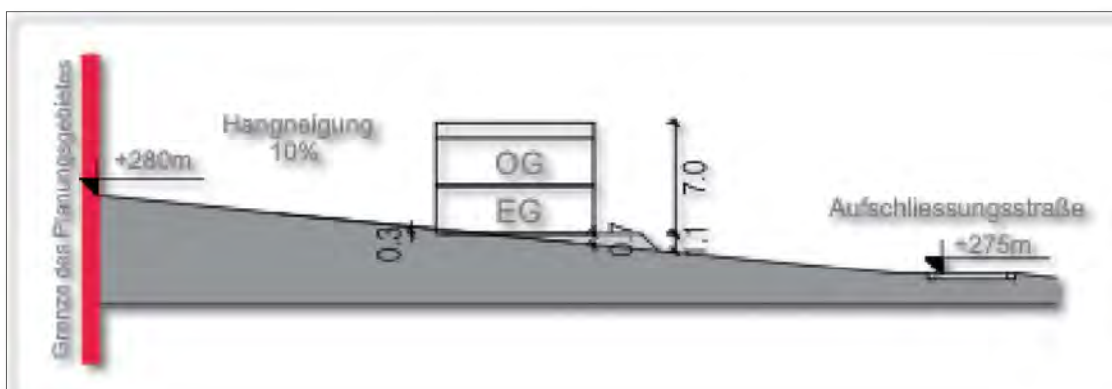
1.5.2 „Gesamthöhe“ von 8,50 m wird hinterfragt:

Die Gesamthöhe gemäß den Bestimmungen des § 4, Abs. 33 ist jene Höhe, die sich „aus dem tiefsten Punkt der Geländeverschniedung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes“ ergibt.

Es wird diesbezüglich festgestellt, dass bereits der im Jahre 2022 aufgelegte Entwurf des ggst. Bebauungsplanes eine Gesamthöhe von 8,50 m vorgesehen hatte. (Die für 3-geschossige Gebäude vorgesehene Gesamthöhe von 11,50 m ist im ggst. BPL nicht mehr enthalten).

Eine Gesamthöhe von 8,50 m kann wie folgt argumentiert werden:

EG-Fußboden über Naturgelände hangwärts z.B. 30 cm + Geschosshöhe EG 3,00 m + Geschosshöhe OG 3,00 m + Attikahöhe 1,00 m = 7,30 m. Im Falle eines seitig tiefen liegenden Geländes von z. B. 1,20 m ergibt sich eine Gesamthöhe von 8,50 m (7,30 m + 1,20 m). Anmerkung: Diese Verprobung plausibilisiert die Möglichkeit, 2-geschossige Gebäude in der Hanglage zu situieren.



Die Planskizze zeigt die mögliche Einfügung eines 2-geschossigen Baukörpers in die Geländeneigung des Planungsareals. Selbst bei teilweise „Eingrabung“ des Baukörpers ergibt sich talseitig eine Geländeanhebung von 70 cm, bei vorgelagerter Terrasse sogar von 110 cm.

1.5.3 Terrassierung/Flächenausgleich

Es wird festgehalten, dass die allgemein gültige fachliche Meinung ist, dass Geländeänderungen tunlichst durch Terrassierung und Abtreppung erfolgen sollen und nicht durch einteilige, schroffe Geländekanten. Es wurde daher auch im ggst. Bebauungsplan die Geländeänderung in Form von grünen Böschungen festgelegt.

1.5.4 Entfall Kinderspielplatz grobe Verschlechterung

Der Kinderspielplatz war im ursprünglichen Entwurf des Bebauungsplanes vorgesehen. Mittlerweile hat die Stadtgemeinde Fürstenfeld einen – sehr gut ausgestatteten – öffentlichen Spielplatz in unmittelbarer Nähe zum Planungsareal hergestellt. Dieser Spielplatz befindet sich an der Schnittstelle von Ein- und Zweifamiliengebieten unterschiedlicher Ausprägung und ist geeignet, die Kommunikation zwischen den Kindern und Begleitpersonen der unterschiedlichen Quartiere zu fördern.

Die Gehentfernung aus dem Siedlungsgebiet der Kamerstraße (Mitte) zum Spielplatz beträgt etwa 470 m und wird daher jedenfalls als zumutbar erachtet.

Aus raumplanungsfachlicher Sicht ist dieser Gesamtlösung daher jedenfalls der Vorzug vor einer isoliert im Planungsareal hergestellten Spielplatzlösung einzuräumen.



Abb. 1: Auszug aus dem GIS Stmk – Entfernung zum Spielplatz

1.5.5 Abwasserentlastung in Fehringer Straße wird sich erst ab Hausnummer 58 verbessernd auswirken, alle davor liegenden Häuser werden nicht Teil der Verbesserung sein.

Derzeit entwässern sich die Hanggrundstücke in Richtung der an der Fehringer Straße gelegenen Grundstücke.

Mit der künftigen Bebauung der hangaufwärts liegenden Flächen muss eine dem Stand der Technik entsprechende geordnete Ableitung der Oberflächenwässer ausgeführt werden. Diese wird in jedem Fall der Entlastung der Unterlieger – somit auch der Häuser 62, 64 und 66 südlich des Hauses 58 – dienen!



Abb.: Auszug aus dem GIS Stmk. – Lage Planungsareal in Bezug auf Häuser „Fehringer Straße 58, 62, 64 und 66“.

1.6. Fam. Ferdinand Bierbauer und Mag. Karola Auernig-Bierbauer**1.6.1. Zulässigkeit einer Geländeaufschüttung von ursprünglich 50 cm auf 150 cm:**

In „§ 10 Geländeveränderungen“ wurde die zulässige Höhe von Abgrabungen und Aufschüttungen mit 150 cm festgelegt und weiters festgelegt, dass dies jeweils als begrünte Böschung (und nicht als Stützbauwerke) auszuführen ist.

Die Begründung der Änderung von ursprünglich 50 cm auf 150 cm ergibt sich aus der durchgeführten Verprobung und der Feststellung, dass eine bessere Einbindung von Gebäuden in den Hang bei Durchführung von Geländeveränderungen mit Höhen bis zu 150 cm möglich ist.

Es wird an dieser Stelle festgehalten, dass diese Bestimmung natürlich Allgemeingültigkeit hat und sich nicht auf eine konkrete Situation bezieht, somit die Gleichbehandlung aller Grundeigentümer gewahrt bleibt.

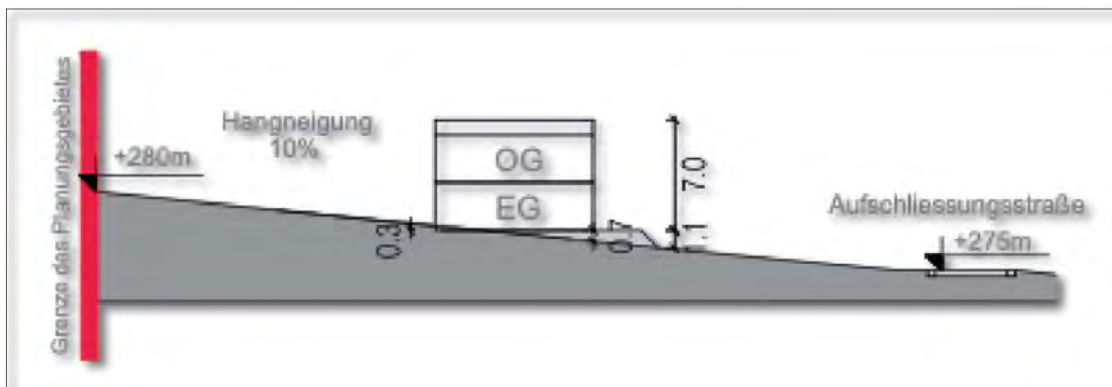
1.6.2. „Gesamthöhe“ von 8,50 m wird hinterfragt:

Die Gesamthöhe gemäß den Bestimmungen des § 4, Abs. 33 ist jene Höhe, die sich „aus dem tiefsten Punkt der Geländeverschniedung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes“ ergibt.

Es wird diesbezüglich festgestellt, dass bereits der im Jahre 2022 aufgelegte Entwurf des ggst. Bebauungsplanes eine Gesamthöhe von 8,50 m vorgesehen hatte. (Die für 3-geschossige Gebäude vorgesehene Gesamthöhe von 11,50 m ist im ggst. BPL nicht mehr enthalten).

Eine Gesamthöhe von 8,50 m kann wie folgt argumentiert werden:

EG-Fußboden über Naturgelände hangwärts z.B. 30 cm + Geschosshöhe EG 3,00 m + Geschosshöhe OG 3,00 m + Attikahöhe 1,00 m = 7,30 m. Im Falle eines seitig tiefen liegenden Geländes von z. B. 1,20 m ergibt sich eine Gesamthöhe von 8,50 m (7,30 m + 1,20 m). Anmerkung: Diese Verprobung plausibilisiert die Möglichkeit, 2-geschossige Gebäude in der Hanglage zu situieren.



Die Planskizze zeigt die mögliche Einfügung eines 2-geschossigen Baukörpers in die Geländeneigung des Planungsareals. Selbst bei teilweise „Eingrabung“ des Baukörpers ergibt sich talseitig eine Geländeanhebung von 70 cm, bei vorgelagerter Terrasse sogar von 110 cm.

1.6.3. Terrassierung/Flächenausgleich

Es wird festgehalten, dass die allgemein gültige fachliche Meinung ist, dass Geländeänderungen tunlichst durch Terrassierung und Abtreppung erfolgen sollen und nicht durch einteilige, schroffe Geländekanten. Es wurde daher auch im ggst. Bebauungsplan die Geländeänderung in Form von grünen Böschungen festgelegt.

1.6.4. Entfall Kinderspielplatz grobe Verschlechterung

Der Kinderspielplatz war im ursprünglichen Entwurf des Bebauungsplanes vorgesehen. Mittlerweile hat die Stadtgemeinde Fürstenfeld einen – sehr gut ausgestatteten – öffentlichen Spielplatz in unmittelbarer Nähe zum Planungsareal hergestellt. Dieser Spielplatz befindet sich an der Schnittstelle von Ein- und Zweifamiliengebieten unterschiedlicher Ausprägung und ist geeignet, die Kommunikation zwischen den Kindern und Begleitpersonen der unterschiedlichen Quartiere zu fördern.

Die Gehentfernung aus dem Siedlungsgebiet der Kamerstraße (Mitte) zum Spielplatz beträgt etwa 470 m und wird daher jedenfalls als zumutbar erachtet.

Aus raumplanungsfachlicher Sicht ist dieser Gesamtlösung daher jedenfalls der Vorzug vor einer isoliert im Planungsareal hergestellten Spielplatzlösung einzuräumen.



Abb. 1: Auszug aus dem GIS Stmk – Entfernung zum Spielplatz

1.6.5. Abwasserentlastung in Fehringer Straße wird sich erst ab Hausnummer 58 verbessernd auswirken, alle davor liegenden Häuser werden nicht Teil der Verbesserung sein.

Derzeit entwässern sich die Hanggrundstücke in Richtung der an der Fehringer Straße gelegenen Grundstücke.

Mit der künftigen Bebauung der hangaufwärts liegenden Flächen muss eine dem Stand der Technik entsprechende geordnete Ableitung der Oberflächenwässer ausgeführt werden. Diese wird in jedem Fall der Entlastung der Unterlieger – somit auch der Häuser 62, 64 und 66 südlich des Hauses 58 – dienen!



Abb.: Auszug aus dem GIS Stmk. – Lage Planungsareal in Bezug auf Häuser „Fehringer Straße 58, 62, 64 und 66“.

1.7. Fam. Barbara Hemmelmayr, DI Dr. Ariane Hemmelmayr, BA, Dr. Horst Hemmelmayr

Formalrechtliche Aspekte

Die Beschlussvorlage des Bebauungsplanes trägt bereits das Datum der geplanten Gemeinderatssitzung (Anm.: 11.12.2024). Ebenso ist auf der Verordnungsmappe (Wortlaut und Plan) bereits der Vermerk „Endbeschluss“.

Es wird dazu aus Sicht der örtlichen Raumplanung festgestellt, dass es sich lediglich um eine schriftlich ausgefertigte, gebundene und als PDF aufbereitete Unterlage handelt, welche in eindeutiger Weise von zu früheren Zeitpunkten vorliegenden Versionen unterscheiden muss. Der Hinweis, dass es sich um die „Endbeschluss-Version“ handelt und dies mit Anführung des Gemeinderatsdatums, setzt selbstredend das Erfordernis eines Gemeinderatsbeschlusses nicht außer Kraft. Ebenso wird dadurch nicht die redaktionelle Verbesserung oder Adaptierung der Unterlage per se ausgeschlossen.

Grundlagenforschung

Es wurde sowohl in der Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK), als auch des Flächenwidmungsplanes (FWP) zunächst einmal eine Grundlagenforschung für das Planungsareal durchgeführt. Im Rahmen der Erstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes wurde zunächst einmal auf die Ergebnisse dieser Grundlagenforschung zurückgegriffen und darauf aufgebaut. Im Rahmen der vertieften Grundlagenforschung für den Bebauungsplan wurden detaillierte Analysen durchgeführt – insbesondere zu folgenden Themenbereichen:

- Umgebungsstruktur – Gebäudehöhen, Gebäudegestaltung, etc.
- Hangneigung, Höhenschichten, etc.
- Vorhandene Infrastrukturen
- Wegesystem
- Kinderspielplatz – Lage, Erreichbarkeit
- Sichtexposition – Nahsicht, Fernsicht, etc.

Die Auflistung versteht sich nicht abschließend, sondern nur erläuternd für Teilbereiche. Aus den gewonnenen Grundlagen wurde dann Festlegungen für die Verordnung (Plan und/oder Wortlaut) abgeleitet.

Baugrenzlinien

Die Festlegung in § 6 des Verordnungswortlautes *„im Bebauungsplan werden teilweise Baugrenzlinien festgelegt“* ist dahingehend zu interpretieren, dass nicht überall im Planungsgebiet derartige Baugrenzlinien festgelegt wurden. Nicht ist damit ausgedrückt, dass verordnete Baugrenzlinien nur teilweise Gültigkeit hätten.

Zulässigkeit einer Geländeaufschüttung von ursprünglich 50 cm auf 150 cm:

In „§ 10 Geländeveränderungen“ wurde die zulässige Höhe von Abgrabungen und Aufschüttungen mit 150 cm festgelegt und weiters festgelegt, dass dies jeweils als begrünte Böschung (und nicht als Stützbauwerke) auszuführen ist.

Die Begründung der Änderung von ursprünglich 50 cm auf 150 cm ergibt sich aus der durchgeführten Verprobung und der Feststellung, dass eine bessere Einbindung von Gebäuden in den Hang bei Durchführung von Geländeveränderungen mit Höhen bis zu 150 cm möglich ist.

Es wird an dieser Stelle festgehalten, dass diese Bestimmung natürlich Allgemeingültigkeit hat und sich nicht auf eine konkrete Situation bezieht, somit die Gleichbehandlung aller Grundeigentümer gewahrt bleibt.

Weiters wird angemerkt, dass es sich um einen raumplanungsfachlichen Rahmen handelt und nicht um die konkrete (baurechtliche) Bewilligung einer Geländeveränderung. Selbstredend müssen derartige Geländeveränderungen im jeweiligen Bauverfahren beurteilt werden.

Der Hinweis des Einwenders, wonach ausschließlich wirtschaftliche Gründe (des Bauträgers) für diese Änderung auslösend seien, kann – zumindest aus Sicht der örtlichen Raumplanung – nicht gefolgt werden. Zudem sei zu diesem Punkt anzumerken, dass die Möglichkeit „wirtschaftlich“ zu bauen per se noch kein Argument sein darf, um eine raumplanungsfachliche Festlegung zu treffen!

Gesamthöhe von 8,50 m für Gebäude:

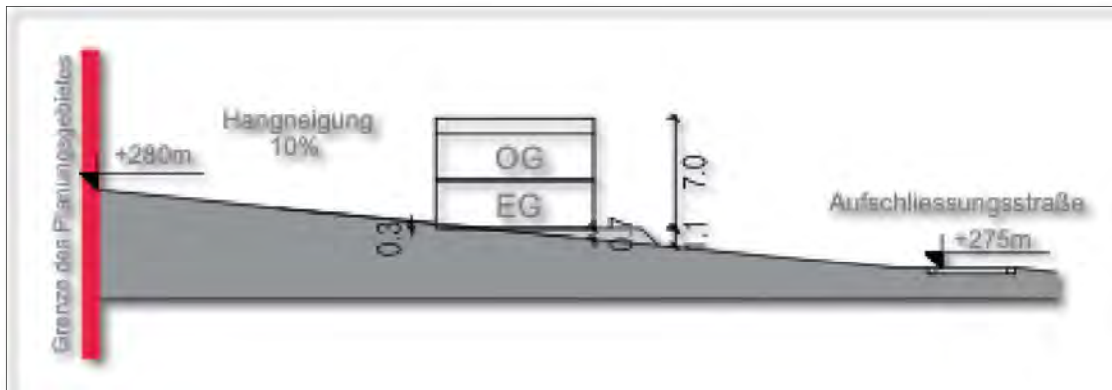
Die maximal zulässige Gesamthöhe für Gebäude wurde mit 8,50 m festgelegt.

Gemäß den Bestimmungen des § 4, Abs. 33 ist die Gesamthöhe *„der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschnidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze u. dgl., unberücksichtigt bleiben;“*

Für die gegenständlich zulässige Bebauung mit 2 Geschossen kann – überschlagsmäßig – folgende Rechnung aufgestellt werden:

2 Geschoss mit einer Geschosshöhe von jeweils 3,00 m ergeben 6,00 m über dem EG-Fußboden. Bei einer anzunehmenden Attikahöhe von 1,00 m und einer Höhenlage des EG-Fußbodens über dem hangseitigen Gelände von 0,30 m ergibt sich hangseitig eine Gesamthöhe von 7,30 m. Bei einer – ohne konkretes Projekt – nicht abzuschätzenden Baukörpertiefe ergibt sich talseitig durch die Hangneigung eine mögliche Gesamthöhe von 8,00 m. Der raumplanungsfachliche Rahmen wird dieser – als üblich anzusehenden - Baukörpergeometrie gerecht und sieht eine Reserve von 50 cm vor.

(Es darf an dieser Stelle – vergleichend - festgestellt werden, dass regionaltypische Bürgerhäuser mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss mit Trakttiefen von etwa 10,00 Metern, Geschosshöhen von regelmäßig 3,50 etwa Metern, einem Fußbodenniveau von etwa 100 cm über dem Gelände und Satteldach bei Neigungen von 45° - Gesamthöhen von mindestens 9,50 Metern aufweisen!)



Die Planskizze zeigt die mögliche Einfügung eines 2-geschossigen Baukörpers in die Geländeneigung des Planungsareals. Selbst bei teilweise „Eingrabung“ des Baukörpers ergibt sich talseitig eine Geländeanhebung von 70 cm, bei vorgelagerter Terrasse sogar von 110 cm.

Einfriedungen

Die Bestimmungen des § 11 sehen nunmehr vor, dass neben der „Regelausführung“ als stabförmige Konstruktionen bis zu einer Höhe von 1,50 m auch andere Ausführungen prinzipiell zulässig sein sollen, wenn dies aus schalltechnischen Vorgaben erforderlich ist.

Grund dieser Änderung ist lediglich die in Bauverfahren oft – durch die Nachbarn (!) - gewünschte Errichtung einer schallabschirmenden Einfriedung. In der nunmehr vorliegenden Verordnung wird daher der raumplanungsrechtliche Rahmen geschaffen, allenfalls auf den Wunsch eines Nachbarn eingehen zu können und im jeweiligen Bauverfahren diesem Wunsch nach einer schallabschirmenden Einfriedung prinzipiell nachkommen zu können.

Es wird festgestellt, dass es sich nicht um die konkrete baurechtliche Bewilligung für eine konkrete Baumaßnahme handelt und derartige Einfriedungen selbstredend baurechtlich entsprechen abgehandelt werden müssen.

1.8. MMag. Franziska Langer LL.M. MBA und Hilma und Dr. Michael Langer, vertreten durch RA Dr. Gerit Katrin Jantschgi

Ad „Änderung des Bebauungsplanes“

Es handelt sich bei gegenständlichem Verordnungsentwurf um eine gesamte Verordnung, bestehend aus Plan und Verordnungswortlaut. Der Verordnung wird ein Erläuterungsbericht samt Beilagen bzw. Anhang beigelegt. Es besteht derzeit noch keine rechtsgültige Verordnung „Bebauungsplan Kamerstraße Nord“, sodass die gesamte Verordnung (und nicht bloß Änderungen) dem Erfordernis eines Gemeinderatsbeschlusses unterliegen.

Ad „Datum 11.12.2024 und Unterfertigung Bürgermeister“

Die Beschlussvorlage des Bebauungsplanes trägt bereits das Datum der geplanten Gemeinderatssitzung (Anm.: 11.12.2024). Ebenso ist auf der Verordnungsmappe (Wortlaut und Plan) bereits der Vermerk „Endbeschluss“.

Es wird dazu aus Sicht der örtlichen Raumplanung festgestellt, dass es sich lediglich um eine schriftlich ausgefertigte, gebundene und als PDF aufbereitete Unterlage handelt, welche in eindeutiger Weise von zu früheren Zeitpunkten vorliegenden Versionen unterscheiden muss. Der Hinweis, dass es sich um die „Endbeschluss-Version“ handelt und dies mit Anführung des Gemeinderatsdatums, setzt selbstredend das Erfordernis eines Gemeinderatsbeschlusses nicht außer Kraft. Ebenso wird dadurch nicht die redaktionelle Verbesserung oder Adaptierung der Unterlage per se ausgeschlossen

Ad „Farbgebung“

Die Einschränkung der Fassadenfarben auf gedeckte Erdfarben oder gedeckte rotbraune Farbtöne mag eine einschränkende Wirkung für den „Normunterworfenen“ bewirken. Es wird an dieser Stelle festgestellt, dass es in der Natur einer raumplanungsrechtlichen Verordnung, insbesondere auch eines Bebauungsplanes liegt, Regelungen und damit automatisch auch Einschränkungen zu bewirken.

Im konkreten Falle wurde für das gesamte Planungsareal festgelegt, dass von grellen Farbtönen, insbesondere auch dem Ton Reinweiß für Fassaden abgesehen werden muss, da bekannterweise und dies ist durch zahlreiche Fachliteraturen belegt, derartige Fassadenfarben einen sehr harten Kontrast gegenüber der begrünten Umgebung und auch den meist dunkelbraunen Ackerflächen und unbelaubten Bäumen aufweisen. Es sind eben gedeckte, warme Farben, wie Ockertöne, Beige- und Sandtöne, sowie rotbraune Töne wesentlich besser geeignet, um Baukörper in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einzufügen. (Anmerkung: Rotbraune Farbtöne leiten sich etwa aus dem Erscheinungsbild der traditionellen rotbraunen Dachflächen von Ziegeldächern ab und bewirken insbesondere auch in der Fernwirkung auch ein angenehmes und wenig kontrastierendes Erscheinungsbild.

Die zulässige Farbwahl wurde für das gesamte Planungsareal festgelegt, wodurch auch die Gleichbehandlung aller betroffenen gegeben ist. Es soll für das gesamte Planungsareal trotz möglicherweise unterschiedlicher Eigentümer und Gebäudeerrichter eine Homogenität für das Gesamtbild geschaffen werden.

Es entspricht neben den zuvor zitierten Fachliteraturen auch der gängigen Beurteilungspraxis von Ortsbildsachverständigen, Gestaltungsbeiräten, etc., dass die im Bebauungsplan festgelegte Farbgebung vorgeschlagen wird.

Das öffentliche Interesse an einer für das Gesamtgebiet homogenen Erscheinung und einer bestmöglichen Einbindung der Baukörper in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild ist jedenfalls gegeben.

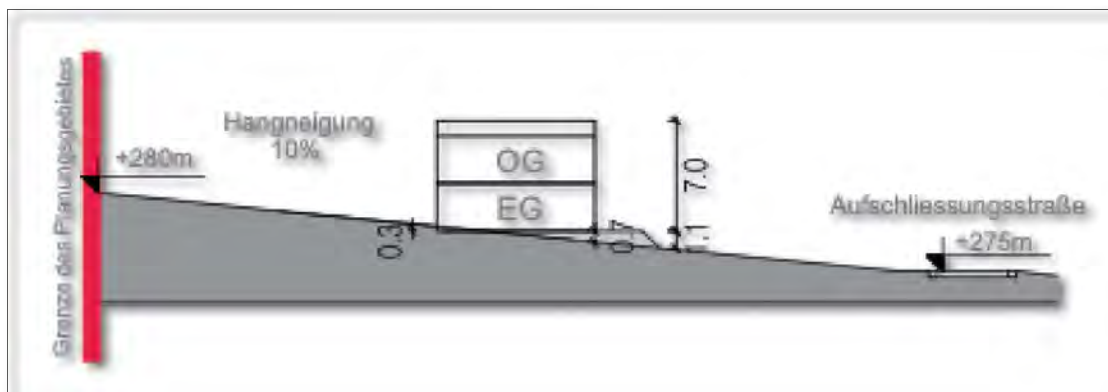
Ad „Geländeveränderungen“

In „§ 10 Geländeveränderungen“ wurde die zulässige Höhe von Abgrabungen und Aufschüttungen mit 150 cm festgelegt und weiters festgelegt, dass dies jeweils als begrünte Böschung (und nicht als Stützbauwerke) auszuführen ist.

Die Begründung der Änderung von ursprünglich 50 cm auf 150 cm ergibt sich aus der durchgeführten Verprobung und der Feststellung, dass eine bessere Einbindung von Gebäuden in den Hang bei Durchführung von Geländeveränderungen mit Höhen bis zu 150 cm möglich ist.

Es wird an dieser Stelle festgehalten, dass diese Bestimmung natürlich Allgemeingültigkeit hat und sich nicht auf eine konkrete Situation bezieht, somit die Gleichbehandlung aller Grundeigentümer gewahrt bleibt.

Weiters wird angemerkt, dass es sich um einen raumplanungsfachlichen Rahmen handelt und nicht um die konkrete (baurechtliche) Bewilligung einer Geländeveränderung. Selbstredend müssen derartige Geländeveränderungen im jeweiligen Bauverfahren beurteilt werden.



Die Planskizze zeigt die mögliche Einfügung eines 2-geschossigen Baukörpers in die Geländeneigung des Planungsareals. Selbst bei teilweise „Eingrabung“ des Baukörpers ergibt sich talseitig eine Geländeanhebung von 70 cm, bei vorgelagerter Terrasse sogar von 110 cm.

Ad „Reduzierung der Dichte aufgrund zu erwartenden Verkehrsaufkommens“

Es wurde die im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan verordnete Bebauungsdichte 0,2 – 0,5 für den Bebauungsplan übernommen. Die Prüfung und Festlegung der Maximaldichte von 0,5 fand bereits in der Revision 1.0 statt und wurde in diesem Rahmen auch die prinzipielle Möglichkeit der verkehrstechnischen Erschließung festgelegt.

Auf Ebene der Bebauungsplanung konnten in der Grundlagenanalyse keine Sachverhalte festgestellt werden, welche eine Reduktion dieser rechtsgültigen Bebauungsdichte erfordert hätten.

Verkehrsaufkommen: Die Flächen für den ruhenden Verkehr können aus raumplanungsfachlicher Sicht jedenfalls als ausreichend erachtet werden. Es wird diesbezüglich darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen des § 89 Stmk. BauG die Schaffung von Kfz-Stellplätzen auf dem jeweiligen Bauplatz vorsehen und diese erforderlichen Kfz-Stellplätze daher – in Abhängigkeit von der Anzahl der Wohnungen und sonstiger Gegebenheiten – im jeweiligen Bauverfahren eingefordert werden. Anm.: Die gesetzliche Verpflichtung der Schaffung von Kfz-Stellplätzen außerhalb dieser Bauplätze besteht nicht.

Hinsichtlich der Breite der Aufschließungsstraße „Kamerstraße“ mit 3,50 m wird Folgendes festgestellt: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Straßenbreite mit 4,50 m zuzüglich beidseitigen Banketts mit 0,50 m, somit in Summe einer Breite von 5,50 m vorgesehen und wird dies als ausreichend erachtet. (Siehe Plandarstellung!). Die Herstellung einer geeigneten Zufahrt über das Grundstück 616/27 ist nicht im ggst. Bebauungsplan zu regeln, da dieses Grundstück außerhalb des Geltungsbereiches der Verordnung liegt.

Ad „Aufschließungsstraße – Abtretung“

Die ursprünglich enthaltene verpflichtende Abtretung der Aufschließungsstraße in das öffentliche Gut wurde aus der Verordnung genommen. Es ist diese Thematik außerhalb dieser Verordnung zu regeln. (Anm.: Aus raumplanungsfachlicher Sicht ist es ohnehin irrelevant, ob die Straße in das öffentliche Gut übergeben wird, oder im Privateigentum bleibt.)

Ad „Schalltechnisches Gutachten“

Die Fläche des gegenständlichen Planungsareals ist im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet und sind Aufschließungserfordernisse festgelegt, die über einen Bebauungsplan erfüllt werden sollen. Es liegen keine Sachverhalte vor, die eine Auseinandersetzung mit dem Thema „Schallschutz“ auslösen würden. Es wird an dieser Stelle festgestellt, dass eine als Bauland gewidmete Fläche über einen Bebauungsplan einer geordneten Struktur zugeführt werden soll. Für die Bebauung wurde im Bebauungsplan eine - die Möglichkeiten in der rechtsgültigen Gebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ - einschränkende Nutzbarkeit festgelegt und können ausschließlich Wohnbauten errichtet werden. Die Errichtung von Wohnbauten samt erforderlicher Nebenanlagen löst auf Ebene des Bebauungsplanes jedenfalls nicht die Beurteilung von Schallemissionen aus.

Ad „Einfriedungen mit Schallfunktion“

Die Bestimmungen des § 11 sehen nunmehr vor, dass neben der „Regelausführung“ als stabförmige Konstruktionen bis zu einer Höhe von 1,50 m auch andere Ausführungen prinzipiell zulässig sein sollen, wenn dies aus schalltechnischen Vorgaben erforderlich ist.

Grund dieser Änderung ist lediglich die in Bauverfahren oft – durch die Nachbarn (!) - gewünschte Errichtung einer schallabschirmenden Einfriedung. In der nunmehr vorliegenden Verordnung wird daher der raumplanungsrechtliche Rahmen geschaffen, allenfalls auf den Wunsch eines Nachbarn eingehen zu können und im jeweiligen Bauverfahren diesem Wunsch nach einer schallabschirmenden Einfriedung prinzipiell nachkommen zu können.

Die Schaffung dieses Rahmens für nachfolgende Bauverfahren lässt keinesfalls den Schluss zu, dass im Planungsareal Baulichkeiten und Nutzungen vorgesehen sind, die eine schallabschirmende Wirkung nach außen erfordern würden!

Es wird festgestellt, dass es sich nicht um die konkrete baurechtliche Bewilligung für eine konkrete Baumaßnahme handelt und derartige Einfriedungen selbstredend baurechtlich entsprechend abgehandelt werden müssen.

1.9. Mag. Elisabeth Wabl

1.9.1. Prinzipielle Frage der Erforderlichkeit der Bebauung/Umwelt- und Naturschutz:

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei ggst. Planungsareal um eine im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Fürstenfeld ausgewiesene Baulandfläche handelt. Die prinzipielle Festlegung, dass die Fläche einer Bebauung zugeführt werden soll, wurde daher durch den Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld bereits in der Vergangenheit gefasst und liegt eine rechtsgültige Verordnung des Flächenwidmungsplanes vor.

Der nunmehr vorliegende Bebauungsplan ist – dem Flächenwidmungsplan nachgeschaltet – erforderlich, um den Modus der Bebauung festzusetzen.

Die Beschwerde gegen die prinzipielle Erforderlichkeit der Bebauung richtet sich daher aus raumplanungsfachlicher Sicht gegen die falsche Verordnung. Es wird darüber hinaus festgehalten, dass die Eigentümer der im Planungsareal liegenden Grundstücke auch einen Rechtsanspruch darauf haben, eine Bebauung durchführen zu können.

Es wird im übrigen darauf hingewiesen, dass eine Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) für die generelle Bebauung des Grundstückes auf Ebene des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) und des Flächenwidmungsplanes (FWP) durchgeführt wurde und dies daher – nach dem Prinzip der „Abschichtung“ auf Ebene des Bebauungsplanes nicht ergänzend erfolgt.

1.9.2. Zulässigkeit einer Geländeaufschüttung von ursprünglich 50 cm auf 150 cm:

In „§ 10 Geländeveränderungen“ wurde die zulässige Höhe von Abgrabungen und Aufschüttungen mit 150 cm festgelegt und weiters festgelegt, dass dies jeweils als begrünte Böschung (und nicht als Stützbauwerke) auszuführen ist.

Die Begründung der Änderung von ursprünglich 50 cm auf 150 cm ergibt sich aus der durchgeführten Verprobung und der Feststellung, dass eine bessere Einbindung von Gebäuden in den Hang bei Durchführung von Geländeänderungen mit Höhen bis zu 150 cm möglich ist.

Es wird an dieser Stelle festgehalten, dass diese Bestimmung natürlich Allgemeingültigkeit hat und sich nicht auf eine konkrete Situation bezieht, somit die Gleichbehandlung aller Grundeigentümer gewahrt bleibt.

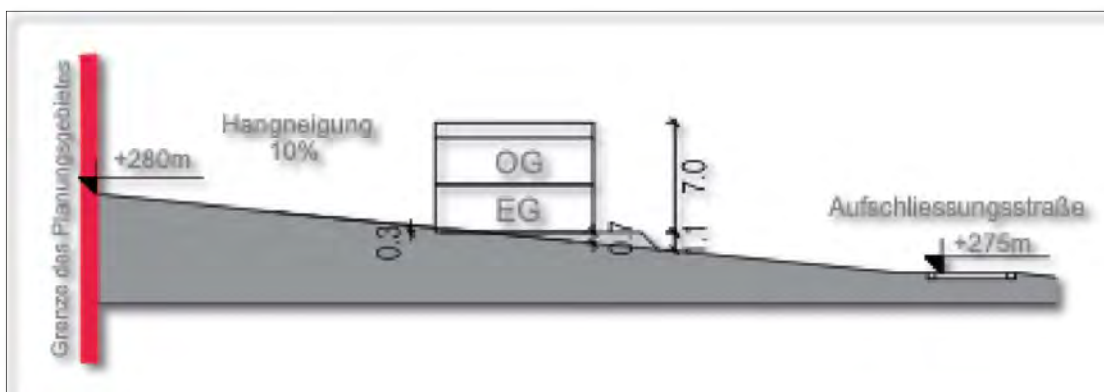
1.9.3. „Gesamthöhe“ von 8,50 m wird hinterfragt:

Die Gesamthöhe gemäß den Bestimmungen des § 4, Abs. 33 ist jene Höhe, die sich „aus dem tiefsten Punkt der Geländeverschneidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes“ ergibt.

Es wird diesbezüglich festgestellt, dass bereits der im Jahre 2022 aufgelegte Entwurf des ggst. Bebauungsplanes eine Gesamthöhe von 8,50 m vorgesehen hatte. (Die für 3-geschossige Gebäude vorgesehene Gesamthöhe von 11,50 m ist im ggst. BPL nicht mehr enthalten).

Eine Gesamthöhe von 8,50 m kann wie folgt argumentiert werden:

EG-Fußboden über Naturgelände hangwärts z.B. 30 cm + Geschosshöhe EG 3,00 m + Geschosshöhe OG 3,00 m + Attikahöhe 1,00 m = 7,30 m. Im Falle eines seitig tiefen liegenden Geländes von z. B. 1,20 m ergibt sich eine Gesamthöhe von 8,50 m (7,30 m + 1,20 m). Anmerkung: Diese Verprobung plausibilisiert die Möglichkeit, 2-geschossige Gebäude in der Hanglage zu situieren.



Die Planskizze zeigt die mögliche Einfügung eines 2-geschossigen Baukörpers in die Geländeneigung des Planungsareals. Selbst bei teilweise „Eingrabung“ des Baukörpers ergibt sich talseitig eine Geländeanhebung von 70 cm, bei vorgelagerter Terrasse sogar von 110 cm.

1.9.4. Terrassierung/Flächenausgleich

Es wird festgehalten, dass die allgemein gültige fachliche Meinung ist, dass Geländeänderungen tunlichst durch Terrassierung und Abtreppung erfolgen sollen und nicht durch einteilige, schroffe Geländekanten. Es wurde daher auch im ggst. Bebauungsplan die Geländeänderung in Form von grünen Böschungen festgelegt.

1.9.5. Entfall Kinderspielplatz grobe Verschlechterung

Der Kinderspielplatz war im ursprünglichen Entwurf des Bebauungsplanes vorgesehen. Mittlerweile hat die Stadtgemeinde Fürstenfeld einen – sehr gut ausgestatteten – öffentlichen Spielplatz in unmittelbarer Nähe zum Planungsareal hergestellt. Dieser Spielplatz befindet sich an der Schnittstelle von Ein- und Zweifamiliengebieten unterschiedlicher Ausprägung und ist geeignet, die Kommunikation zwischen den Kindern und Begleitpersonen der unterschiedlichen Quartiere zu fördern.

Die Gehentfernung aus dem Siedlungsgebiet der Kamerstraße (Mitte) zum Spielplatz beträgt etwa 470 m und wird daher jedenfalls als zumutbar erachtet.

Aus raumplanungsfachlicher Sicht ist dieser Gesamtlösung daher jedenfalls der Vorzug vor einer isoliert im Planungsareal hergestellten Spielplatzlösung einzuräumen.



Abb. 1: Auszug aus dem GIS Stmk – Entfernung zum Spielplatz

1.9.6. Abwasserentlastung in Fehringer Straße wird sich erst ab Hausnummer 58 verbessernd auswirken, alle davor liegenden Häuser werden nicht Teil der Verbesserung sein.

Derzeit entwässern sich die Hanggrundstücke in Richtung der an der Fehringer Straße gelegenen Grundstücke.

Mit der künftigen Bebauung der hangaufwärts liegenden Flächen muss eine dem Stand der Technik entsprechende geordnete Ableitung der Oberflächenwässer ausgeführt werden. Diese wird in jedem Fall der Entlastung der Unterlieger – somit auch der Häuser 62, 64 und 66 südlich des Hauses 58 – dienen!



Abb.: Auszug aus dem GIS Stmk. – Lage Planungsareal in Bezug auf Häuser „Fehrerstraße 58, 62, 64 und 66“.

1.9.7. Regenwasserkonzept

Das System der Verbringung der Oberflächenwässer für das gesamte Planungsareal wurde dem Stand der Technik entsprechend projektiert. Als Stand der Technik gelten insbesondere die Publikationen des ÖWAV (Österreichischer Wasser- und Abfallwirtschaftsverband), beispielsweise das ÖWAV-Regelblatt 35 und das ÖWAV-Regelblatt 45 sowie der Leitfaden „Oberflächenentwässerung 2.1“ des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung.

Das System der Verbringung der Oberflächenentwässerung wurde durch ein hierzu durch die Stadtgemeinde Fürstenfeld beauftragtes Ziviltechnikerbüro – der TDC ZT GmbH - in enger Zusammenarbeit mit dem Raumplanungsbüro – RICHTERARCHITEKTUR – ausgearbeitet und kann vereinfacht wie folgt beschrieben werden:

a) Befestigte Flächen der Verkehrswege:

Die Oberflächenwässer von den internen Wegen und Straßen werden zunächst in straßenbegleitende Sickermulden eingeleitet, um die Wässer dem Stand der Technik folgend, über Humusschichten vorzureinigen. Anschließend erfolgt die Einleitung in sog. Speicherkanäle. Es handelt sich dabei um unterirdisch liegende Retentionsanlagen, welche die Regenspende bei Starkregenereignissen zwischenpuffern und anschließend gedrosselt an den Regenwasserkanal abgeben.

b) Dachflächen und befestigte Freiflächen der Bauplätze:

Die hier anfallenden Regenwässer werden auf dem jeweiligen Bauplatz in Retentionsanlagen eingeleitet und auch von hier gedrosselt und zeitlich verzögert an das Regenwasserkanalsystem abgegeben.

c) Hangwässer (und Hochwasser):

Im Rahmen des Oberflächenentwässerungskonzeptes wurden aus sonstige, allenfalls wirkende Einflussfaktoren berücksichtigt. Dabei wurde festgestellt, dass eine Hochwassergefahr nicht gegeben ist, jedoch sehr wohl Hangwässer auf dem Areal vorhanden sind.

Feststellungen zum Regenwasserkonzept

Es wurden die anfallenden Hangwässer im Oberflächenentwässerungskonzept dokumentiert und auch entsprechend berücksichtigt.

Hinsichtlich der Berechnungen und Detailaussagen siehe: „Oberflächenentwässerungskonzept – „Kamerstraße-Nord“ der TDC-SKD ZT GmbH v. 23.02.2024

Siehe auch die ergänzende Stellungnahme der TDC-SKD ZT GmbH v. 29.11.2024.

In dieser ergänzenden Stellungnahme wurde ausdrücklich dokumentiert, dass das ursprüngliche Oberflächenentwässerungskonzept v. 23.02.2024 auch für den nunmehr vorliegenden Stand des Bebauungsplanes (Beschlussvorlage für den Gemeinderat am 11.12.2024) Gültigkeit habe.

„Verbesserung der Starkregentauglichkeit durch Retentionsanlagen“

Es wurde durch die Einwenderin hinterfragt, dass eine Verbesserung der Starkregentauglichkeit von Grundstücken eintreten kann, wenn diese bebaut würden bzw. mit Regenwasserretentionsanlagen ausgestattet würden.

Aus fachlicher Sicht ist dazu festzustellen, dass ein Grundstück im unbebauten Zustand beregnet wird und diese Regenspende über die Hangneigung des Grundstückes talwärts fließt. Je nach Beschaffenheit der Oberfläche wird dies langsamer oder auch schneller der Fall sein. Insbesondere bei Ackergrundstücken ist die Fließgeschwindigkeit oft sehr hoch und dadurch für den Unterlieger oft eine Beeinträchtigung gegeben.

Durch eine Bebauung mit Gebäuden, Einfriedungen, etc. wird zunächst einmal bewirkt, dass die Regenspende nicht mehr ungehindert talwärts fließen kann, sondern durch diese Baulichkeiten teilweise gehemmt wird und verlangsamt wird. Gleichzeitig kommt es durch die Schaffung von harten Oberflächen, wie Dächern, befestigten Einfahrten gegenüber dem unbebauten Grundstück zu einem schnelleren Regenwasserabfluss.

Das vorliegende Regenwasserkonzept sieht vor, durch Einleitung in sog. Retentionsanlagen die auftretende Regenspende nicht frei abrinnen zu lassen, sondern diese vielmehr zwischenzupuffern. Durch diese Zwischenpufferung wird zum Zeitpunkt eines Starkregens die anfallende Regenmenge nicht mehr über den Hang fließen und Unterliegergrundstücke beeinträchtigen können, sondern erst zeitverzögert und mit einem gedrosselten Ablauf – idealer Weise – erst nach einem Starkregenereignis.

Derartige Konzeptionen basieren auf dem heutigen Stand der Technik, welcher sich wiederum laufend auf die Erfahrung von Starkregenereignissen stützt. Im Regelfall wird daher für den Unterlieger durch eine derartige Anlage eine Verbesserung erreicht!

1.9.8. Bedarfsprüfung

Die generelle Prüfung, wieviele „Wohneinheiten“ in Abhängigkeit von der Bevölkerungsentwicklung erforderlich sind, wurde im Rahmen der Revision des ÖEK und FWP durchgeführt und damit auch das Potential für das gegenständliche Areal festgelegt. Es erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes keine zusätzliche Bedarfsprüfung. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass ein potentieller Investor nur dann Wohnungen errichtet, wenn die prinzipielle Chance einer Vermarktung gegeben ist.

1.9.9. Änderung der Bebauungsweise

In der örtlichen Raumplanung wird laufend evaluiert, wie der Wohnbedarf der Bevölkerung gedeckt werden kann. Im konkreten Falle wurde durch die Stadtgemeinde Fürstenfeld auch festgestellt, dass – über die bereits vorhandenen Gebiete für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern – eine Bebauung mit Wohnhausanlagen möglich sein soll.

Die Wohnform von Mehrparteienhäusern ist bekannterweise die Bauweise mit dem geringsten Flächenbedarf je Wohneinheit und zudem eine – gegenüber der Errichtung von Einzelhäusern – leistbarere Wohnform.

Es wurde daher auch die Zulässigkeit dieser Bebauungsweise festgelegt. Die strukturelle Verträglichkeit mit der Umgebungsbebauung wird jedenfalls durch Festlegungen hinsichtlich einer maximalen Höhe, etc. gewährleistet.

1.9.10. Verkehrssituation

Es wurde in der ursprünglichen Version des Bebauungsplanes festgelegt, dass eine „Abtretung der Erschließungsstraße“ durch die Liegenschaftseigentümer in das öffentliche Gut erfolgen muss. Es kann dies formalrechtlich nicht in einer Raumordnungsverordnung festgelegt werden und wurde diese Bestimmung daher entnommen.

Die Übernahme der Erschließungsstraße in das öffentliche Gut kann – außerhalb der ggst. Verordnung des Bebauungsplanes – jedoch erfolgen.

Die Leistungsfähigkeit der internen Erschließungsstraße ist aufgrund der projektierten Breite und Ausführung jedenfalls gegeben. Die Erschließungsstraße mündet in eine ehemalige Haupterschließungsstraße der Stadt Fürstenfeld, die „Fehringer Straße“, welche bekannter Weise durch eine Umfahrung entlastet wurde und daher nur mehr sehr geringfrequentiert befahren wird.

Es ist die Tauglichkeit der privaten und öffentlichen Verkehrsflächen daher jedenfalls gegeben. Im übrigen wird auch auf die Prüfung dieses Sachverhaltes durch die Sachverständigendienste des Amtes der Stmk. Landesregierung bzw. Baubezirksleitung verwiesen.

1.10. Fam. Heidemarie und Dr. Martin Wabl

1.10.1. Zulässigkeit einer Geländeaufschüttung von ursprünglich 50 cm auf 150 cm:

In „§ 10 Geländeänderungen“ wurde die zulässige Höhe von Abgrabungen und Aufschüttungen mit 150 cm festgelegt und weiters festgelegt, dass dies jeweils als begrünzte Böschung (und nicht als Stützbauwerke) auszuführen ist.

Die Begründung der Änderung von ursprünglich 50 cm auf 150 cm ergibt sich aus der durchgeführten Verprobung und der Feststellung, dass eine bessere Einbindung von Gebäuden in den Hang bei Durchführung von Geländeänderungen mit Höhen bis zu 150 cm möglich ist.

Es wird an dieser Stelle festgehalten, dass diese Bestimmung natürlich Allgemeingültigkeit hat und sich nicht auf eine konkrete Situation bezieht, somit die Gleichbehandlung aller Grundeigentümer gewahrt bleibt.

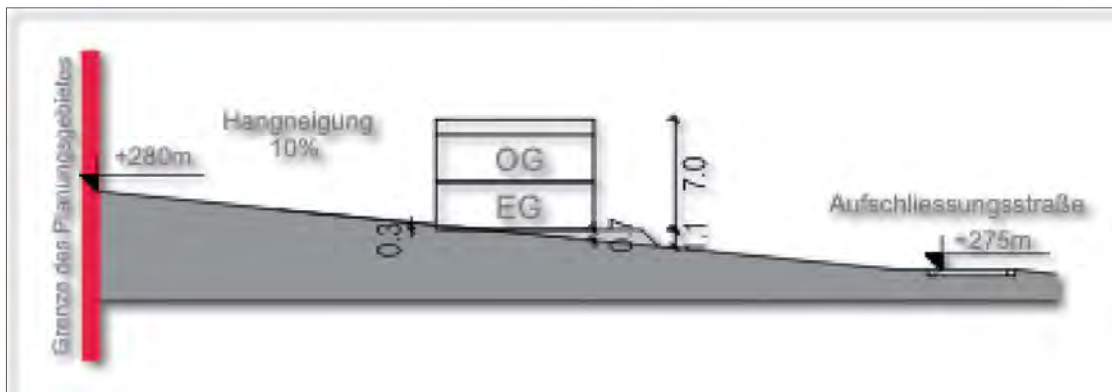
1.10.2. „Gesamthöhe“ von 8,50 m wird hinterfragt:

Die Gesamthöhe gemäß den Bestimmungen des § 4, Abs. 33 ist jene Höhe, die sich „aus dem tiefsten Punkt der Geländeverschneidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes“ ergibt.

Es wird diesbezüglich festgestellt, dass bereits der im Jahre 2022 aufgelegte Entwurf des ggst. Bebauungsplanes eine Gesamthöhe von 8,50 m vorgesehen hatte. (Die für 3-geschossige Gebäude vorgesehene Gesamthöhe von 11,50 m ist im ggst. BPL nicht mehr enthalten).

Eine Gesamthöhe von 8,50 m kann wie folgt argumentiert werden:

EG-Fußboden über Naturgelände hangwärts z.B. 30 cm + Geschosshöhe EG 3,00 m + Geschosshöhe OG 3,00 m + Attikahöhe 1,00 m = 7,30 m. Im Falle eines seitig tiefen liegenden Geländes von z. B. 1,20 m ergibt sich eine Gesamthöhe von 8,50 m (7,30 m + 1,20 m).
Anmerkung: Diese Verprobung plausibilisiert die Möglichkeit, 2-geschossige Gebäude in der Hanglage zu situieren.



Die Planskizze zeigt die mögliche Einfügung eines 2-geschossigen Baukörpers in die Geländeneigung des Planungsareals. Selbst bei teilweise „Eingrabung“ des Baukörpers ergibt sich talseitig eine Geländeanhebung von 70 cm, bei vorgelagerter Terrasse sogar von 110 cm.

1.10.3. Terrassierung/Flächenausgleich

Es wird festgehalten, dass die allgemein gültige fachliche Meinung ist, dass Geländeänderungen tunlichst durch Terrassierung und Abtreppung erfolgen sollen und nicht durch einteilige, schroffe Geländekanten. Es wurde daher auch im ggst. Bebauungsplan die Geländeänderung in Form von grünen Böschungen festgelegt.

1.10.4. Entfall Kinderspielplatz grobe Verschlechterung

Der Kinderspielplatz war im ursprünglichen Entwurf des Bebauungsplanes vorgesehen. Mittlerweile hat die Stadtgemeinde Fürstenfeld einen – sehr gut ausgestatteten – öffentlichen Spielplatz in unmittelbarer Nähe zum Planungsareal hergestellt. Dieser Spielplatz befindet sich an der Schnittstelle von Ein- und Zweifamiliengebieten unterschiedlicher Ausprägung und ist geeignet, die Kommunikation zwischen den Kindern und Begleitpersonen der unterschiedlichen Quartiere zu fördern.

Die Gehentfernung aus dem Siedlungsgebiet der Kamerstraße (Mitte) zum Spielplatz beträgt etwa 470 m und wird daher jedenfalls als zumutbar erachtet.

Aus raumplanungsfachlicher Sicht ist dieser Gesamtlösung daher jedenfalls der Vorzug vor einer isoliert im Planungsareal hergestellten Spielplatzlösung einzuräumen.



Abb. 1: Auszug aus dem GIS Stmk – Entfernung zum Spielplatz

1.10.5. Abwasserentlastung in Fehringer Straße wird sich erst ab Hausnummer 58 verbessernd auswirken, alle davor liegenden Häuser werden nicht Teil der Verbesserung sein.

Derzeit entwässern sich die Hanggrundstücke in Richtung der an der Fehringer Straße gelegenen Grundstücke.

Mit der künftigen Bebauung der hangaufwärts liegenden Flächen muss eine dem Stand der Technik entsprechende geordnete Ableitung der Oberflächenwässer ausgeführt werden. Diese wird in jedem Fall der Entlastung der Unterlieger – somit auch der Häuser 62, 64 und 66 südlich des Hauses 58 – dienen!



Abb.: Auszug aus dem GIS Stmk. – Lage Planungsareal in Bezug auf Häuser „Fehringstraße 58, 62, 64 und 66“.

1.11. Hartmut Pawlik

1.11.1 Zulässigkeit einer Geländeaufschüttung von ursprünglich 50 cm auf 150 cm:

In „§ 10 Geländeveränderungen“ wurde die zulässige Höhe von Abgrabungen und Aufschüttungen mit 150 cm festgelegt und weiters festgelegt, dass dies jeweils als begrünte Böschung (und nicht als Stützbauwerke) auszuführen ist.

Die Begründung der Änderung von ursprünglich 50 cm auf 150 cm ergibt sich aus der durchgeführten Verprobung und der Feststellung, dass eine bessere Einbindung von Gebäuden in den Hang bei Durchführung von Geländeveränderungen mit Höhen bis zu 150 cm möglich ist.

Es wird an dieser Stelle festgehalten, dass diese Bestimmung natürlich Allgemeingültigkeit hat und sich nicht auf eine konkrete Situation bezieht, somit die Gleichbehandlung aller Grundeigentümer gewahrt bleibt.

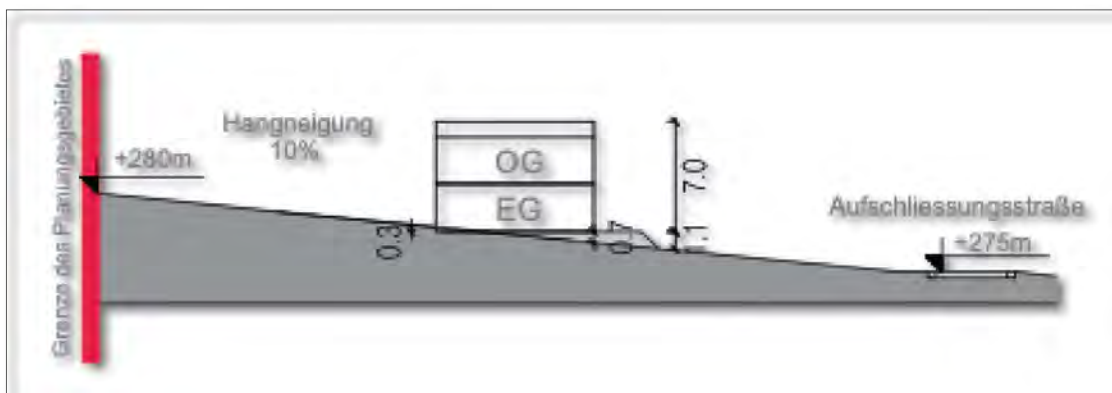
1.11.2 „Gesamthöhe“ von 8,50 m wird hinterfragt:

Die Gesamthöhe gemäß den Bestimmungen des § 4, Abs. 33 ist jene Höhe, die sich „aus dem tiefsten Punkt der Geländeverschneidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes“ ergibt.

Es wird diesbezüglich festgestellt, dass bereits der im Jahre 2022 aufgelegte Entwurf des ggst. Bebauungsplanes eine Gesamthöhe von 8,50 m vorgesehen hatte. (Die für 3-geschossige Gebäude vorgesehene Gesamthöhe von 11,50 m ist im ggst. BPL nicht mehr enthalten).

Eine Gesamthöhe von 8,50 m kann wie folgt argumentiert werden:

EG-Fußboden über Naturgelände hangwärts z.B. 30 cm + Geschosshöhe EG 3,00 m + Geschosshöhe OG 3,00 m + Attikahöhe 1,00 m = 7,30 m. Im Falle eines seitig tiefen liegenden Geländes von z. B. 1,20 m ergibt sich eine Gesamthöhe von 8,50 m (7,30 m + 1,20 m). Anmerkung: Diese Verprobung plausibilisiert die Möglichkeit, 2-geschossige Gebäude in der Hanglage zu situieren.



Die Planskizze zeigt die mögliche Einfügung eines 2-geschossigen Baukörpers in die Geländeneigung des Planungsareals. Selbst bei teilweise „Eingrabung“ des Baukörpers ergibt sich talseitig eine Geländeanhebung von 70 cm, bei vorgelagerter Terrasse sogar von 110 cm.

1.11.3 Terrassierung/Flächenausgleich

Es wird festgehalten, dass die allgemein gültige fachliche Meinung ist, dass Geländeänderungen tunlichst durch Terrassierung und Abtreppung erfolgen sollen und nicht durch einteilige, schroffe Geländekanten. Es wurde daher auch im ggst. Bebauungsplan die Geländeänderung in Form von grünen Böschungen festgelegt.

1.11.4 Entfall Kinderspielplatz grobe Verschlechterung

Der Kinderspielplatz war im ursprünglichen Entwurf des Bebauungsplanes vorgesehen. Mittlerweile hat die Stadtgemeinde Fürstenfeld einen – sehr gut ausgestatteten – öffentlichen Spielplatz in unmittelbarer Nähe zum Planungsareal hergestellt. Dieser Spielplatz befindet sich an der Schnittstelle von Ein- und Zweifamiliengebieten unterschiedlicher Ausprägung und ist geeignet, die Kommunikation zwischen den Kindern und Begleitpersonen der unterschiedlichen Quartiere zu fördern.

Die Gehentfernung aus dem Siedlungsgebiet der Kamerstraße (Mitte) zum Spielplatz beträgt etwa 470 m und wird daher jedenfalls als zumutbar erachtet.

Aus raumplanungsfachlicher Sicht ist dieser Gesamtlösung daher jedenfalls der Vorzug vor einer isoliert im Planungsareal hergestellten Spielplatzlösung einzuräumen.



Abb. 1: Auszug aus dem GIS Stmk – Entfernung zum Spielplatz

1.11.5 Abwasserentlastung in Fehringer Straße wird sich erst ab Hausnummer 58 verbessernd auswirken, alle davor liegenden Häuser werden nicht Teil der Verbesserung sein.

Derzeit entwässern sich die Hanggrundstücke in Richtung der an der Fehringer Straße gelegenen Grundstücke.

Mit der künftigen Bebauung der hangaufwärts liegenden Flächen muss eine dem Stand der Technik entsprechende geordnete Ableitung der Oberflächenwässer ausgeführt werden. Diese wird in jedem Fall der Entlastung der Unterlieger – somit auch der Häuser 62, 64 und 66 südlich des Hauses 58 – dienen!



Abb.: Auszug aus dem GIS Stmk. – Lage Planungsareal in Bezug auf Häuser „Fehringstraße 58, 62, 64 und 66“.

1.12. DI Manfred Heinrich

Der Einwender spricht sich gegen die Nutzung des im Bebauungsplan in südliche Richtung geplanten Geh- und Radweg durch Fußgänger und Radfahrer aus, da dieser Weg unmittelbar an seiner Liegenschaft vorbeiführt. Diese ist mit einem Mehrparteienwohnhaus bebaut und ist möglicherweise eine Belästigung gegeben.

Die Stadtgemeinde Fürstenfeld gibt dem Einwand nicht statt. Begründung: Der ausgewiesene Fuß- und Radweg stellt eine wichtige Verbindung des Quartiers zu öffentlichen Verkehrsmitteln (Bushaltestelle) und auch das Stadtzentrum dar. Aus der Nutzung des Fuß- und Radweges sind keine das ortsübliche Ausmaß übersteigende Belästigungen zu erwarten.

1.13. Ing. Irene Dworschak/Victor Dworschak

Die Einwender sprechen sich in der schriftlich vorliegenden Einwendung vom 21.11.2024 gegen die Errichtung einer Schallschutzwand an ihrer Grundgrenze aus und weisen auf die mit der Errichtung einer solchen Wand einhergehenden Beeinträchtigung durch mangelnde Sonneneinstrahlung, Beeinträchtigung der Aussicht, etc. hin.

In der Anhörung ergänzt Frau Ing. Irene Dworschak die Einwendungen dahingehend, dass, eine Baulandausweisung (im Sinne des § 23 Stmk. ROG) wohl nur möglich sei, wenn die Grundflächen keiner erhöhten Schallbelastung unterliegen würden.

Ebenfalls weist Frau Ing. Dworschak darauf hin, dass das vorliegende Regenwasserentsorgungskonzept nicht mit dem aktuellen Planstand übereinstimme und daher nicht fachlich heranzuziehen sei.

Frau Dworschak schließt sich im Übrigen den Einwendungen der Fam. Langer an.

Es wird dazu aus Sicht der örtlichen Raumplanung folgendes festgestellt:

Ad „Schallschutz“:

Das Planungsareal ist keiner erhöhten Schallbelastung ausgesetzt und ist daher aus diesem Titel eine Vollwertigkeit des Baulandes zu erwirken. Die unter „Einfriedungen“ erfassten Möglichkeiten, auch Einfriedungen mit Schallschutzfunktion prinzipiell errichten zu dürfen, eröffnet schlichtweg die Möglichkeit für die Baubehörde, derartige Anlagen in nachfolgenden Bauverfahren bewilligen zu können. Selbstredend hat im jeweiligen Bauverfahren eine Prüfung dahingehend zu erfolgen, ob die dann möglicherweise durch die Nachbarn gewünschte (!) schalltechnisch wirksame Einfriedung überhaupt bewilligungsfähig ist.

Ad „Regenwasserkonzept“

Das System der Verbringung der Oberflächenwässer für das gesamte Planungsareal wurde dem Stand der Technik entsprechend projektiert. Als Stand der Technik gelten insbesondere die Publikationen des ÖWAV (Österreichischer Wasser- und Abfallwirtschaftsverband), beispielsweise das ÖWAV-Regelblatt 35 und das ÖWAV-Regelblatt 45 sowie der Leitfaden „Oberflächenentwässerung 2.1“ des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung.

Das System der Verbringung der Oberflächenentwässerung wurde durch ein hierzu durch die Stadtgemeinde Fürstenfeld beauftragtes Ziviltechnikerbüro – der TDC ZT GmbH - in enger Zusammenarbeit mit dem Raumplanungsbüro – RICHTERARCHITEKTUR – ausgearbeitet und kann vereinfacht wie folgt beschrieben werden:

a) Befestigte Flächen der Verkehrswege:

Die Oberflächenwässer von den internen Wegen und Straßen werden zunächst in straßenbegleitende Sickermulden eingeleitet, um die Wässer dem Stand der Technik folgend, über Humusschichten vorzureinigen. Anschließend erfolgt die Einleitung in sog. Speicherkanäle. Es handelt sich dabei um unterirdisch liegende Retentionsanlagen, welche die Regenspende bei Starkregenereignissen zwischenpuffern und anschließend gedrosselt an den Regenwasserkanal abgeben.

b) Dachflächen und befestigte Freiflächen der Bauplätze:

Die hier anfallenden Regenwässer werden auf dem jeweiligen Bauplatz in Retentionsanlagen eingeleitet und auch von hier gedrosselt und zeitlich verzögert an das Regenwasserkanalsystem abgegeben.

c) Hangwässer (und Hochwasser):

Im Rahmen des Oberflächenentwässerungskonzeptes wurden aus sonstige, allenfalls wirkende Einflussfaktoren berücksichtigt. Dabei wurde festgestellt, dass eine Hochwassergefahr nicht gegeben ist, jedoch sehr wohl Hangwässer auf dem Areal vorhanden sind.

Feststellungen zum Regenwasserkonzept

Es wurden die anfallenden Hangwässer im Oberflächenentwässerungskonzept dokumentiert und auch entsprechend berücksichtigt.

Hinsichtlich der Berechnungen und Detailaussagen siehe: „Oberflächenentwässerungskonzept – „Kamerstraße-Nord“ der TDC-SKD ZT GmbH v. 23.02.2024

Siehe auch die ergänzende Stellungnahme der TDC-SKD ZT GmbH v. 29.11.2024.

In dieser ergänzenden Stellungnahme wurde ausdrücklich dokumentiert, dass das ursprüngliche Oberflächenentwässerungskonzept v. 23.02.2024 auch für den nunmehr vorliegenden Stand des Bebauungsplanes (Beschlussvorlage für den Gemeinderat am 11.12.2024) Gültigkeit habe.

„Verbesserung der Starkregentauglichkeit durch Retentionsanlagen“

Es wurde durch die Einwenderin hinterfragt, dass eine Verbesserung der Starkregentauglichkeit von Grundstücken eintreten kann, wenn diese bebaut würden bzw. mit Regenwasser-retentionsanlagen ausgestattet würden.

Aus fachlicher Sicht ist dazu festzustellen, dass ein Grundstück im unbebauten Zustand beregnet wird und diese Regenspende über die Hangneigung des Grundstückes talwärts fließt. Je nach Beschaffenheit der Oberfläche wird dies langsamer oder auch schneller der Fall sein. Insbesondere bei Ackergrundstücken ist die Fließgeschwindigkeit oft sehr hoch und dadurch für den Unterlieger oft eine Beeinträchtigung gegeben.

Durch eine Bebauung mit Gebäuden, Einfriedungen, etc. wird zunächst einmal bewirkt, dass die Regenspende nicht mehr ungehindert talwärts fließen kann, sondern durch diese Baulichkeiten teilweise gehemmt wird und verlangsamt wird. Gleichzeitig kommt es durch die Schaffung von harten Oberflächen, wie Dächern, befestigten Einfahrten gegenüber dem unbebauten Grundstück zu einem schnelleren Regenwasserabfluss.

Das vorliegende Regenwasserkonzept sieht vor, durch Einleitung in sog. Retentionsanlagen die auftretende Regenspende nicht frei abrinnen zu lassen, sondern diese vielmehr zwischenzupuffern. Durch diese Zwischenpufferung wird zum Zeitpunkt eines Starkregens die anfallende Regenmenge nicht mehr über den Hang fließen und Unterliegergrundstücke beeinträchtigen können, sondern erst zeitverzögert und mit einem gedrosselten Ablauf – idealer Weise – erst nach einem Starkregenereignis.

Derartige Konzeptionen basieren auf dem heutigen Stand der Technik, welcher sich wiederum laufend auf die Erfahrung von Starkregenereignissen stützt. Im Regelfall wird daher für den Unterlieger durch eine derartige Anlage eine Verbesserung erreicht!

Ad „Änderung des Bebauungsplanes“

Es handelt sich bei gegenständlichem Verordnungsentwurf um eine gesamte Verordnung, bestehend aus Plan und Verordnungswortlaut. Der Verordnung wird ein Erläuterungsbericht samt Beilagen bzw. Anhang beigelegt. Es besteht derzeit noch keine rechtsgültige Verordnung „Bebauungsplan Kamerstraße Nord“, sodass die gesamte Verordnung (und nicht bloß Änderungen) dem Erfordernis eines Gemeinderatsbeschlusses unterliegen.

Ad „Datum 11.12.2024 und Unterfertigung Bürgermeister“

Die Beschlussvorlage des Bebauungsplanes trägt bereits das Datum der geplanten Gemeinderatssitzung (Anm.: 11.12.2024). Ebenso ist auf der Verordnungsmappe (Wortlaut und Plan) bereits der Vermerk „Endbeschluss“.

Es wird dazu aus Sicht der örtlichen Raumplanung festgestellt, dass es sich lediglich um eine schriftlich ausgefertigte, gebundene und als PDF aufbereitete Unterlage handelt, welche in eindeutiger Weise von zu früheren Zeitpunkten vorliegenden Versionen unterscheiden muss. Der Hinweis, dass es sich um die „Endbeschluss-Version“ handelt und dies mit Anführung des Gemeinderatsdatums, setzt selbstredend das Erfordernis eines Gemeinderatsbeschlusses nicht außer Kraft. Ebenso wird dadurch nicht die redaktionelle Verbesserung oder Adaptierung der Unterlage per se ausgeschlossen

Ad „Farbgebung“

Die Einschränkung der Fassadenfarben auf gedeckte Erdfarben oder gedeckte rotbraune Farbtöne mag eine einschränkende Wirkung für den „Normunterworfenen“ bewirken. Es wird an dieser Stelle festgestellt, dass es in der Natur einer raumplanungsrechtlichen Verordnung, insbesondere auch eines Bebauungsplanes liegt, Regelungen und damit automatisch auch Einschränkungen zu bewirken.

Im konkreten Falle wurde für das gesamte Planungsareal festgelegt, dass von grellen Farbtönen, insbesondere auch dem Ton Reinweiß für Fassaden abgesehen werden muss, da bekannterweise und dies ist durch zahlreiche Fachliteraturen belegt, derartige Fassadenfarben einen sehr harten Kontrast gegenüber der begrünten Umgebung und auch den meist dunkelbraunen Ackerflächen und unbelaubten Bäumen aufweisen. Es sind eben gedeckte, warme Farben, wie Ockertöne, Beige- und Sandtöne, sowie rotbraune Töne wesentlich besser geeignet, um Baukörper in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einzufügen. (Anmerkung: Rotbraune Farbtöne leiten sich etwa aus dem Erscheinungsbild der traditionellen rotbraunen Dachflächen von Ziegeldächern ab und bewirken insbesondere auch in der Fernwirkung auch ein angenehmes und wenig kontrastierendes Erscheinungsbild.

Die zulässige Farbwahl wurde für das gesamte Planungsareal festgelegt, wodurch auch die Gleichbehandlung aller betroffenen gegeben ist. Es soll für das gesamte Planungsareal trotz möglicherweise unterschiedlicher Eigentümer und Gebäudeerrichter eine Homogenität für das Gesamtbild geschaffen werden.

Es entspricht neben den zuvor zitierten Fachliteraturen auch der gängigen Beurteilungspraxis von Ortsbildsachverständigen, Gestaltungsbeiräten, etc., dass die im Bebauungsplan festgelegte Farbgebung vorgeschlagen wird.

Das öffentliche Interesse an einer für das Gesamtgebiet homogenen Erscheinung und einer bestmöglichen Einbindung der Baukörper in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild ist jedenfalls gegeben.

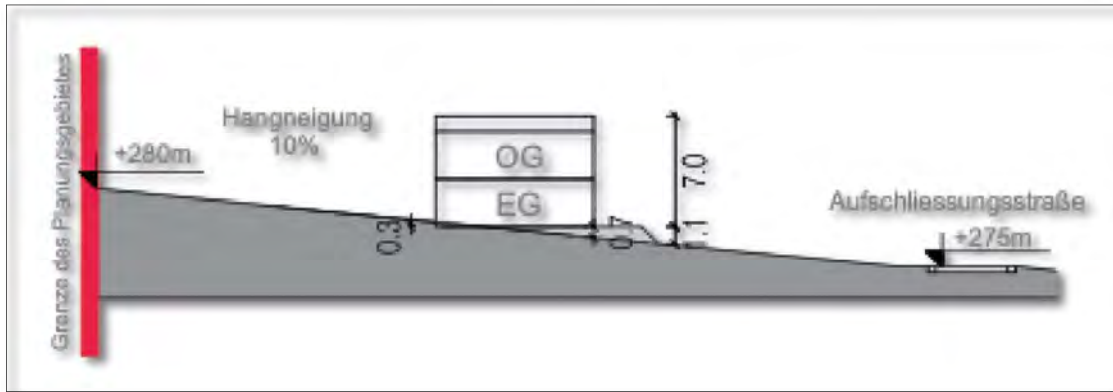
Ad „Geländeveränderungen“

In „§ 10 Geländeveränderungen“ wurde die zulässige Höhe von Abgrabungen und Aufschüttungen mit 150 cm festgelegt und weiters festgelegt, dass dies jeweils als begrünte Böschung (und nicht als Stützbauwerke) auszuführen ist.

Die Begründung der Änderung von ursprünglich 50 cm auf 150 cm ergibt sich aus der durchgeführten Verprobung und der Feststellung, dass eine bessere Einbindung von Gebäuden in den Hang bei Durchführung von Geländeveränderungen mit Höhen bis zu 150 cm möglich ist.

Es wird an dieser Stelle festgehalten, dass diese Bestimmung natürlich Allgemeingültigkeit hat und sich nicht auf eine konkrete Situation bezieht, somit die Gleichbehandlung aller Grundeigentümer gewahrt bleibt.

Weiters wird angemerkt, dass es sich um einen raumplanungsfachlichen Rahmen handelt und nicht um die konkrete (baurechtliche) Bewilligung einer Geländeveränderung. Selbstredend müssen derartige Geländeveränderungen im jeweiligen Bauverfahren beurteilt werden.



Die Planskizze zeigt die mögliche Einfügung eines 2-geschossigen Baukörpers in die Geländeneigung des Planungsareals. Selbst bei teilweise „Eingrabung“ des Baukörpers ergibt sich talseitig eine Geländeanhebung von 70 cm, bei vorgelagerter Terrasse sogar von 110 cm.

Ad „Reduzierung der Dichte aufgrund zu erwartenden Verkehrsaufkommens“

Es wurde die im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan verordnete Bebauungsdichte 0,2 – 0,5 für den Bebauungsplan übernommen. Die Prüfung und Festlegung der Maximaldichte von 0,5 fand bereits in der Revision 1.0 statt und wurde in diesem Rahmen auch die prinzipielle Möglichkeit der verkehrstechnischen Erschließung festgelegt.

Auf Ebene der Bebauungsplanung konnten in der Grundlagenanalyse keine Sachverhalte festgestellt werden, welche eine Reduktion dieser rechtsgültigen Bebauungsdichte erfordert hätten.

Verkehrsaufkommen: Die Flächen für den ruhenden Verkehr können aus raumplanungsfachlicher Sicht jedenfalls als ausreichend erachtet werden. Es wird diesbezüglich darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen des § 89 Stmk. BauG die Schaffung von Kfz-Stellplätzen auf dem jeweiligen Bauplatz vorsehen und diese erforderlichen Kfz-Stellplätze daher – in Abhängigkeit von der Anzahl der Wohnungen und sonstiger Gegebenheiten – im jeweiligen Bauverfahren eingefordert werden. Anm.: Die gesetzliche Verpflichtung der Schaffung von Kfz-Stellplätzen außerhalb dieser Bauplätze besteht nicht.

Hinsichtlich der Breite der Aufschließungsstraße „Kamerstraße“ mit 3,50 m wird Folgendes festgestellt: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Straßenbreite mit 4,50 m zuzüglich beidseitigen Banketts mit 0,50 m, somit in Summe einer Breite von 5,50 m vorgesehen und wird dies als ausreichend erachtet. (Siehe Plandarstellung!). Die Herstellung einer geeigneten Zufahrt über das Grundstück 616/27 ist nicht im ggst. Bebauungsplan zu regeln, da dieses Grundstück außerhalb des Geltungsbereiches der Verordnung liegt.

Ad „Aufschließungsstraße – Abtretung“

Die ursprünglich enthaltene verpflichtende Abtretung der Aufschließungsstraße in das öffentliche Gut wurde aus der Verordnung genommen. Es ist diese Thematik außerhalb dieser Verordnung zu regeln. (Anm.: Aus raumplanungsfachlicher Sicht ist es ohnehin irrelevant, ob die Straße in das öffentliche Gut übergeben wird, oder im Privateigentum bleibt.)

Ad „Schalltechnisches Gutachten“

Die Fläche des gegenständlichen Planungsareals ist im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet und sind Aufschließungserfordernisse festgelegt, die über einen Bebauungsplan erfüllt werden sollen. Es liegen keine Sachverhalte vor, die eine Auseinandersetzung mit dem Thema „Schallschutz“ auslösen würden. Es wird an dieser Stelle festgestellt, dass eine als Bauland gewidmete Fläche über einen Bebauungsplan einer geordneten Struktur zugeführt werden soll. Für die Bebauung wurde im Bebauungsplan eine - die Möglichkeiten in der rechtsgültigen Gebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ - einschränkende Nutzbarkeit festgelegt und können ausschließlich Wohnbauten errichtet werden. Die Errichtung von Wohnbauten samt erforderlicher Nebenanlagen löst auf Ebene des Bebauungsplanes jedenfalls nicht die Beurteilung von Schallemissionen aus.

ERLÄUTERUNGEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

AUFLAGE 2022

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Kamerstraße Nord“ wurde bereits im Jahre 2022 aufgelegt und in dieser Phase Einwendungen und Anregungen eingebracht.

Wesentliche Anregungen waren dabei bezugnehmend auf die strukturelle Beschaffenheit des Gesamtgebietes, aber auch die Art und Weise der gefahrlosen und sicheren Verbringung von Oberflächenwässern (Oberflächenwasserkonzept).

ANHÖRUNG 2024 - 27.02.2024 bis 12.03.2024

Im Zeitraum zwischen der Auflage des Bebauungsplanes und der neuerlichen Aufnahme von aktiven Planungsaktivitäten wurden durch die Stadtgemeinde Fürstenfeld diverse Klärungen durchgeführt, um insbesondere auch auf die individuellen Anregungen der Grundeigentümer und der Anrainer eingehen zu können, bzw. diese Anregungen in der Planungsphase berücksichtigen zu können.

Am 05.10.2023 fand eine Erstbesprechung statt, in welcher die Konkretisierung der Planungsanregungen erfolgte.

Mit Datum des 25.10.2023 wurde der Stadtgemeinde Fürstenfeld offiziell der Planungswunsch seitens der Grundeigentümer vorgelegt und waren damit auch die Grundlagen für eine weiterführende Planung geschaffen.

Die Planungsphase für die Anhörung 2024 fand zwischen dem 25.10.2023 und dem 23.02.2024 statt.

ANHÖRUNG - 13.03.2024

Am 13.03.2024 wurde eine Anhörung im Stadtamt der Stadtgemeinde Fürstenfeld durchgeführt und dabei die Einwendungen und Anregungen einerseits und die Planungsintention andererseits diskutiert. Es wird diesbezüglich auf das Anhörungsprotokoll der Stadtgemeinde Fürstenfeld verwiesen.

GEMEINDERATSBESCHLUSS - 21.03.2024

Nach erfolgter Einwendungsbehandlung wurde der Endbeschluss des Bebauungsplanes „Kamerstraße Nord“ durch den Gemeinderat am 21.03.2024 gefasst.

MÄNGELMITTEILUNG DER A 13

Seitens der A13 wurden mit Schreiben vom 23.09.2024 mitgeteilt, dass in der Verordnung redaktionelle Mängel bestehen und einige Punkte, welche bereits in der im Gemeinderat am 21.03.2024 beschlossenen Version der Verordnung enthalten waren, einer neuerlichen Anhörung bedürfen.

Die redaktionellen Mängel wurden beseitigt und die nunmehr vorliegende Version der Verordnung „Endbeschluss_11.12.2024“ zur Anhörung gebracht. Anmerkung: Die Plandarstellung mit Datum des 21.03.2024 ist unverändert Teil dieser Verordnung.

ANHÖRUNG 28.11.2024

Zur Anhörung wurde ordnungsgemäß verständigt und wurde die Verordnung, bestehend aus Verordnungswortlaut und Plan erörtert.

GEMEINDERATSBESCHLUSS - 11.12.2024

Ein ergänzender Endbeschluss des Bebauungsplanes „Kamerstraße Nord“ durch den Gemeinderat wurde am 11.12.2024 gefasst.

Anhang: „Oberflächenentwässerungskonzept TDC ZT GmbH“



Stadtgemeinde Fürstenfeld
Augustinerplatz 1
8280 Fürstenfeld

Fehring, am 29.11.2024
Sachbearbeiter: Ing. Käfer/BK

**Betr.: Stellungnahme zur Beschlussvorlage des Bebauungsplans
„Kamerstraße Nord“ für die Gemeinderatssitzung am 11.12.2024**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Bezugnehmend auf das Oberflächenentwässerungskonzept des Bebauungsplans „Kamerstraße Nord“ erlauben wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht nachstehende Stellungnahme:

- Eine Änderung der Dachform (Flachdach mit Dachbegrünung) wirkt sich nicht auf die vorgeschlagenen Maßnahmen des Oberflächenentwässerungskonzepts aus. Für die Bauplätze wird im Konzept eine Fiktive Versiegelung von max. 50 %, ohne spezifische Angabe zu Art der Bebauung, angegeben.
- Im Zuge der Einwendungsbehandlung wurden die Abflusskorridore angepasst und teils entfernt. Diese geringfügigen Änderungen stellen keine wesentlichen Verschlechterungen der Abflusssituation der Hangwasserabflüsse dar. In den gefährdeten Bereichen sind weiterhin Korridore vorgesehen.
- Durch den Entfall der Stichstraße, zwischen Bauplatz 10 und Bauplatz 11, ist keine Anpassung des Retentionsvolumens für die Entwässerung der Zufahrt und Parkplätze erforderlich. Die Reduktion der Versiegelten Flächen führt zu einer Verringerung des erforderlichen Speichervolumens. Die Auslastung der Anlage wird somit reduziert und zugleich zusätzliche Reserven geschaffen.

Es liegen somit keine wesentlichen Änderungen des Bebauungsplans „Kammersraße Nord“, Beschlussvorlage für die Gemeinderatssitzung am 11.12.2024, für das Oberflächenentwässerungskonzept vor.

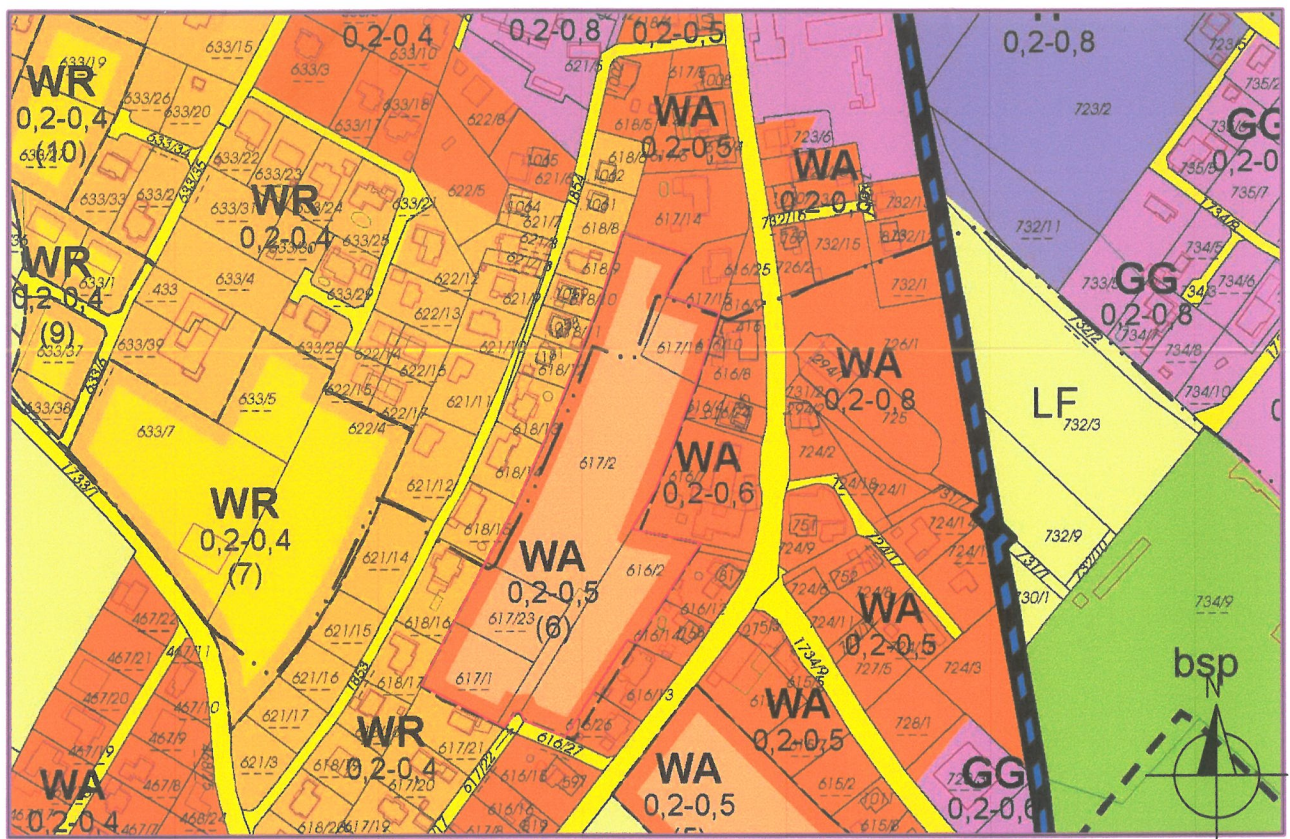
Hochachtungsvoll

TDC-SKD ZT GmbH
8350 Fehring, Grüne Lagune 1
Tel.: 03155/ 28 43-0, Fax: 03155/ 28 43-20
E-Mail: fehring@tdc-zt.at

TDC-SKD ZT GMBH

STAATL. BEF. UND BEEID. ZIVILINGENIEUR FÜR DAS BAUWESEN/ STAATL. BEF. UND BEEID. ZIVILINGENIEUR FÜR DAS WIRTSCHAFTSINGENIEURWESEN IM BAUWESEN/ ALLGEM. BEEID. UND GERICHTL. ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER/ LEHRBEAUFTRAGTER AN DER TECHNISCHEN UNIVERSITÄT GRAZ/ STAATL. BEF. UND BEEID. ZIVILTECHNIKERIN FÜR ARCHITEKTUR

Grüne Lagune 1, 8350 Fehring
Tel.: +43 (0)3155/ 2843 – 0 Fax: +43 (0)3155/ 2843 – 20
E-Mail: fehring@tdc-zt.at <http://www.tdc-zt.at> UID-Nr.: ATU 450 67 500



BEBAUUNGSPLAN

Gemeinde:

Stadtgemeinde Fürstenfeld

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
13. Umwelt und Raumordnung
8010 Graz, Stempfergasse 7
gesehen am:

Projekt:

Bebauungsplan Kamerstraße_21.03.2024

04. Sep. 2025

Dr. Birgit Skerbetz eh.

Planverfasser:



Datum:

Gemeinde:



Datum:



Datum:

25. SEP. 2025

Planinhalt:

Bebauungsplan

GZ.	Index
BBPL_KAMERSTRASSE_21.03.2024	0

Gez.: DI Posch	Maßstab: 1:500
Datum: 21.03.2024	

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



Bebauungsplan M 1:500

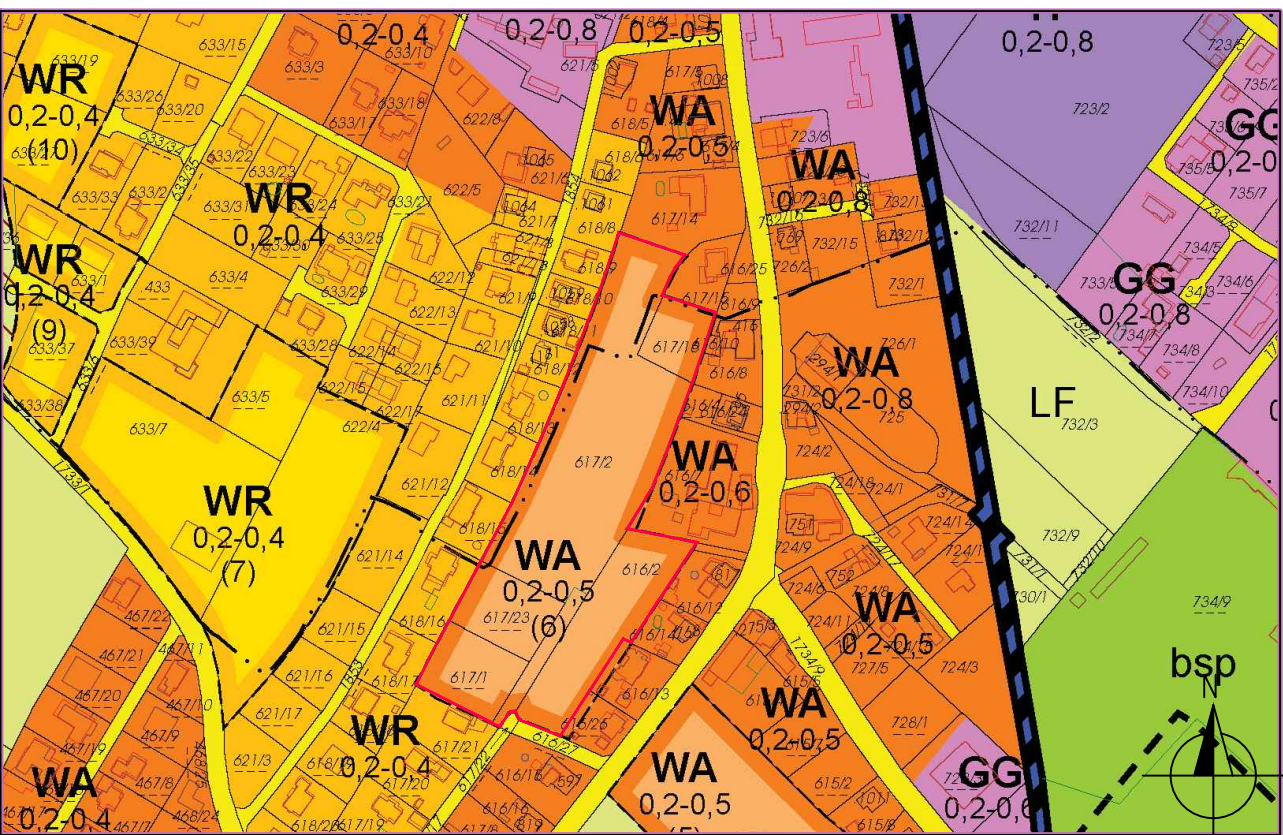
Legende:

- Grenze des Planungsgebietes
- Baugrenzlinie
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Grundstücksgrenzen Neu
- Aufgelassene Grundstücksgrenzen
- Grundstücksbereiche innerhalb von Baugrenzlinien
- Grundstücksbereiche außerhalb von Baugrenzlinien
- Geplante Verkehrsflächen - Straße/Fahrrad/Fußweg
- KFZ Stellplätze
- Gebäudebestand
- Baumbepflanzung neu
- Bevorzugte Erschließung
- Schmutzwasserkanal
- Wasserversorgung
- Regenwasserkanal
- Ausrichtung Bebauung

Legende-
Nutzungsschablone:

- a) rechtsgültige Widmung
- b) max. Bebauungsdichte
- c) max. Geschosanzahl
- d) zulässige Bauungsweise
- e) max. Bebauungsgrad
- f) max. Gesamthöhe
- g) max. Versiegelungsgrad

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



BEBAUUNGSPLAN

Gemeinde: **Stadtgemeinde Fürstenfeld**

Projekt: **Bebauungsplan Kamerstraße_21.03.2024**

Planverfasser:

Datum:

Planinhalt: **Bebauungsplan**

GZ: **BBPL_KAMERSTRASSE_21.03.2024**

Index: **0**

Gez: **Dr. Pösch**

Datum: **21.03.2024**

Maßstab: **1:500**

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