



**Stadtgemeinde
FÜRSTENFELD**

BEBAUUNGSPLAN

„Wohngebiet Altenmarkt West - Teil 2“

BESCHLUSS

Ergänzungen Erläuterungsbericht: 13.08.2026

RICHTERARCHITEKTUR
RAUMPLANUNG · ARCHITEKTUR · LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG



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

T/ +43 (0) 3382 - 53344 0

E/ raumplanung@richter-architektur.at

www.richter-architektur.at

Stadtgemeinde Fürstenfeld
BPL „Wohngebiet Altenmarkt West Teil 2“

WORTLAUT - ERLÄUTERUNGSBERICHT

Stand: 01.12.2025

Verordnungswortlaut

VERORDNUNG

über den vom Gemeinderat der
Stadtgemeinde Fürstenfeld

am 09.12.2025

beschlossenen
BEBAUUNGSPLAN
„Wohngebiet Altenmarkt West Teil 2“

gem. §40 Stmk. ROG 2010 idgF LGBI 68/2025

§ 1 Rechtsgrundlage

Die Erstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 40 sowie des § 41 des Steiermärkischen ROG 2010 idgF LGBI 68/2025.

§ 2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst das planlich dargestellte Grundstück 71/10 der KG Altenmarkt bei Fürstenfeld (KG 62201).

§ 3 Zeichnerische Darstellung

Die zeichnerische Darstellung, samt Planzeichenerklärung, verfasst von Architekt DI Klaus Richter, 8280 Fürstenfeld, Bismarckstraße 12, erstellt am 01. Dezember 2025, 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 0.05 der Stadtgemeinde Fürstenfeld, in welcher das Planungsgebiet als „Aufschließungsgebiet - Allgemeines Wohngebiet (L(WA))“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,8 gewidmet ist.

Als Aufschließungserfordernisse sind im Flächenwidmungsplan festgelegt:

- (1) Nachweis der inneren Erschließung (verkehrstechnische Erschließung/infrastrukturelle Erschließung)
- (2) Hochwasserfreistellung des gegenständlichen Bereiches
- (3) Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes

Die Erfüllung der Aufschließungserfordernisse ist über den Bebauungsplan zu gewährleisten.

§ 5 Bebauungsweise / Art der Bebauung

1. Für die Grundstücke 5 - 7 wird die offene oder gekuppelte Bebauungsweise festgelegt.
2. Für die Grundstücke 1 - 4 sowie 8 - 11 wird die offene Bebauungsweise festgelegt.
3. Für die Grundstücke 1 - 4 und 8 - 11 wird die Bebauung für Ein-, Zwei-, und Mehrfamilienwohnhäuser bis zu 3 Wohneinheiten festgelegt.
4. Für die Grundstücke 5 - 7 wird die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern sowie Doppelhäusern festgelegt.
5. Der Bebauungsgrad wird mit maximal 0,50 festgelegt.

§ 6 Situierung der Baukörper / Baugrenzlinien

1. Im Bebauungsplan werden Baugrenzlinien (Anm.: gemäß den Bestimmungen des § 4, Pkt. 10 des Steiermärkischen Baugesetzes) festgelegt. Wo keine Festlegung von Baugrenzlinien erfolgt, gelten ausschließlich die Abstandsbestimmungen des § 13 des Steiermärkischen Baugesetzes 2010 idgF.
2. Die Errichtung von Nebengebäuden (gemäß § 4, Pkt. 10 Stmk. BauG) ist auch in den Abstandsflächen zwischen Baugrenzlinien und Grundgrenzen zu bebaubaren Grundstücken zulässig.
3. Nebengebäude und Überdachungskonstruktionen sind in den Abstandsflächen zwischen Baugrenzlinien und Verkehrsflächen nicht zulässig.

§ 7 Geschossanzahl/Höhenlage der Gebäude

1. Alle Grundstücke:
 - 1.1. Erdgeschoss (EG), Kellergeschoss (KG) wahlweise
 - 1.2. Erdgeschoss (EG) + Obergeschoss (OG) oder ausgebautes Dachgeschoss (DG), KG wahlweise
2. Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses ist mindestens 15 cm und maximal 45 cm über der Hochwasser-Freibordhöhe anzusetzen:
Fußbodenoberkante EG für die Grundstücke 1 - 4 und 8 - 9: + 260,83 bis + 261,13 m ü.A.
Fußbodenoberkante EG für die Grundstücke 5 - 7 und 10 - 11: + 260,53 bis + 260,83 m ü.A.

3. Die Gesamthöhe gem. § 4 Pkt. 33 Stmk. BauG 2010 darf über der angeschütteten Hochwasser-Freibordhöhe (gemäß Hochwasserschutzprojekt) als Referenzhöhe höchstens betragen:

3.1.	Flachdach-Gebäude mit EG:	6,00m
3.2.	Flachdach-Gebäude mit EG + OG:	8,50m
3.3.	Satteldach-Gebäude mit EG:	8,50m
3.4.	Satteldach-Gebäude mit EG + OG (oder DG):	10,00m

§ 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 maximal zulässige Versiegelungsgrad wird festgelegt mit: 50 %

§ 9 Formale Ausbildung / Gestaltung der Gebäude

1. **Baukörper:** Einfache rechtecksförmige Baukörper
- Dachformen:** Flachdach/Satteldach mit einer Neigung zwischen 18° und 45°
- Dachdeckungen:** Flachdächer:
- Gründächer
- Dachabdichtungen in den Farben Anthrazit oder Grün.
- Satteldächer:
- kleinformatische Ziegeldeckungen und ziegelähnliche Deckungen in roter, rotbrauner oder grauer Farbe mit nichtglänzender Oberfläche
- 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 Farbtönen.
- Farbgebung:** Grautöne, sowie gedeckte Erdfarben
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. Die Montage von „Auf-Dach-Kollektoren“ auf Satteldächern hat parallel zur Dachhaut ohne Aufständigung zu erfolgen.

§ 10 Geländeänderung

Zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes ist das Naturgelände des Gesamtareales vor der ersten Bebauung durch Anschüttung auf die vorgegebene Hochwasser-Freibordhöhe anzuheben.

Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf Anschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von jeweils 50 cm zu beschränken und die Übergänge zum Naturgelände als begrünte Böschungen auszuführen.

Stützbauwerke aller Art sowie Steinwurfböschungen sind unzulässig.

§ 11 Einfriedung

Einfriedungen sind in schlichter Form in Holz- oder Alu- bzw. Stahlbauweise stabförmig oder mit Maschendrahtgeflechten bis zu einer Höhe von max. 1,50 m auszuführen.

§ 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 10-Jährlichkeit zu dimensionieren.
- 3.2 Die Entwässerungsflächen sind für jeden Flächentyp gesondert im Bauverfahren nachvollziehbar auszuweisen.

4. Verbringung von Regenwässern von Dachflächen

Für Abwässer von Dachflächen, sowie nicht befahrbaren befestigten Freiflächen (Flächentyp F1) sind Retentionsmöglichkeiten in Form von Zisternen, Retentionsbecken, etc. mit einem Volumen für die 10-Jährlichkeit zu schaffen. Der Drosselablauf in den Regenwasserkanal ist mit einer Wassermenge von max. 2 l/sec. auszuführen.

5. Verbringung von Oberflächenwässern von befestigten Freiflächen

Für Abwässer von (PKW-)befahrbaren Freiflächen (Flächentyp F2) sind vor Einleitung in die Retentionsanlage geeignete Reinigungsanlagen bzw. Reinigungsmöglichkeiten (Humuspassage, etc.) vorzuschalten. Der Drosselablauf in den Regenwasserkanal ist mit einer Wassermenge von max. 2 l/sec. auszuführen.

§ 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

1. **Aufschließungsstraße:**

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

2. **Flächen für den ruhenden Verkehr:**

Die Stellplätze für KFZ und sonstige Fahrzeuge sind für die geplanten Baulichkeiten und Nutzungen auf dem jeweiligen Grundstück zu situieren.

§ 15 Bepflanzungsmaßnahmen

1. **Bepflanzungsgebot**

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

2. **Ausschluss neophytischer, invasiver Pflanzen**

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

3. **Straßenausbildung - „Allee“**

Die im Bebauungsplan dargestellte Aufschließungsstraße bildet das „strukturelle Rückgrat“ der gesamten Siedlung. Die Erlebbarkeit und Qualität des Straßenraumes hängt daher wesentlich von der konsequenten Umsetzung folgender Gestaltungselemente ab:

Die planlich dargestellte Allee mit einheimischen, regional typischen Laubbäumen (Linde, ahornblättrige Platane, etc.) ist durch den jeweiligen Grundeigentümer spätestens mit der Bebauung anzulegen und in ihrem Gedeihen zu sichern bzw. nachzupflanzen.

Ausführung der Baumbepflanzung

- Hochstamm mit besonders hohen Kronensatz
- Herstellung einer Aufstufungshöhe von 6,00 - 8,00 m im ausgewachsenen Zustand

§ 16 Kinderspielplatz

Im Bereich zwischen den Grundstücken 9 und 10 ist der planlich dargestellte Kinderspielplatz zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

§ 17 Hochwasserfreistellung

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Hochwasserschutzes der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen ist das - durch die Stadtgemeinde Fürstenfeld - geplante Hochwasserschutzprojekt vor Erteilung von Baubewilligungen umzusetzen und damit die Hochwasserfreistellung sicherzustellen.

§ 18 Freihaltebereich Uferzone

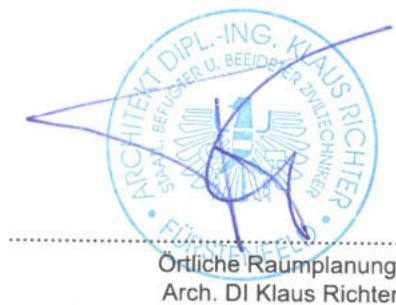
Der planlich dargestellte 10-Meter-Freihaltebereich entlang der Grundgrenze des Mühlganges ist von jeglichen Bebauungen, Verkehrsflächen und Geländeänderungen freizuhalten.

§ 19 Inkrafttreten

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



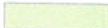
Für den Gemeinderat:
Bürgermeister Franz Jost



Örtliche Raumplanung:
Arch. DI Klaus Richter

Fürstenfeld, am 13.08.2026

Legende

	gesamte Bauplatzfläche		Freifläche Allgemeinfläche
	bestehende Grundstücksgrenzen		Gewässer
5354	Grundstücksnummer		Bestand
	Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches		Schmutzwasserkanal
	zukünftige Teilungslinie		Regenwasserkanal
	Bereich innerhalb von Baugrenzlinien		Höhenschichtlinie
	Baugrenzlinie		Bauzonenbezeichnung
	Geplante Verkehrsfläche KFZ		Hauptausrichtung
	Verkehrsfläche gepflastert		Bepflanzungsgebot
	Freifläche		Bevorzugte Erschließung

BEBAUUNGSPLAN

Gemeinde:

Stadtgemeinde Fürstenfeld

Projekt:

Wohngebiet "Altenmarkt West Teil 2"

Planverfasser:



Gemeinde:



Datum:

Datum:

13.08.2026

Datum:

Planinhalt:

Bebauungsplan

GZ.	Index
BPL_AM W_Teil 2	0

Gez.: Sattler BSc	Maßstab: 1:500
Datum: 01.12.2025	



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



I Ein-, Zwei-, und Mehrfamilien-
wohnhäuser bis 3 WE

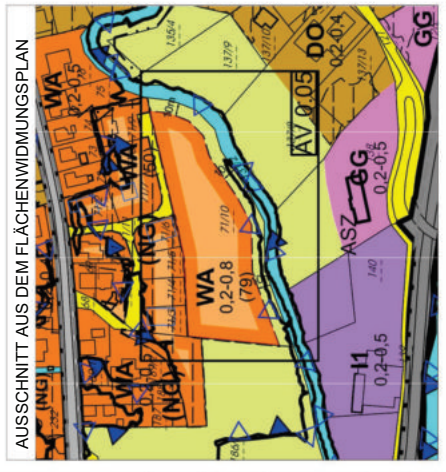
Grundstücke 1-4 und 8-11

a) WA	d) o.
b) 0.2-0.8	e) max.0.50
c) max.2	f) FD max. 8,50m SD max. 10,00m

1861

Legende - Nutzungsschablone:

- a) rechtgültige Widmung
- b) max. Bebauungsdichte
- c) max. Geschößanzahl
- d) zulässige Bebauungsweise
- e) max. Bebauungsgrad
- f) max. Gesamthöhe



AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

STÄDTEBAULICHE KENNGROSSEN
Fläche des Planungsgebietes ca. 8.24 1m²

- Legende
- Freifläche Allgemeinfläche
 - Gewässer
 - Bestand
 - Schmutzwasserkanal
 - Regenwasserkanal
 - Höhenerschließung
 - Bauzonenbezeichnung
 - Hauptabkürzung
 - Bepflanzungsgebiet
 - Bevorzugte Erschließung
 - gesamte Bauplatzfläche
 - bestehende Grundstücksgrenzen
 - Grundstücksummer
 - Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches
 - zukünftige Teilungslinie
 - Bereich innerhalb von Baugrenzen
 - Baugrenze
 - Geplante Verkehrsfläche KFZ
 - Verkehrsfläche geflässert
 - Freifläche

BEBAUUNGSPLAN

Stadtgemeinde Fürstenfeld

Wohngebiet "Altenmarkt West Teil 2"



Bebauungsplan

ZT RICHTERARCHITEKTUR
Richtersbachstrasse 12, 8260 Fürstenfeld - Tel. 03342/53344, Fax: 03344/40323
e-mail: office@richter-architektur.at
Homepage: richter-architektur.at

Erläuterungsbericht

ZIELSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das Ziel des Bebauungsplanes ist eine Fortführung der im Ort Altenmarkt in den letzten Jahren bereits entstandenen Bebauung durch Ein- und Zweifamilienhäuser und auch Doppelhäuser, um damit die Siedlungsaktivität im Ort und damit auch den Ortskern zu stärken.

Es ist die Intention, eine Siedlungsstruktur zu schaffen, welche in Altenmarkt zentralörtlich liegt und daher fußläufige Verbindungen zu wichtigen Einrichtungen und öffentlichen Verkehrsmitteln aufweist und zudem ausgeprägte Freiraumqualitäten aufweisen soll.

PLANUNGSINTENTION

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes „Altenmarkt West Teil 2“ befindet sich westlich des Ortszentrums von Altenmarkt. Es wird im Norden durch das Siedlungsgebiet „Wohngebiet Altenmarkt West“ (Teilbebauungsplan vom 14. Mai 2014) begrenzt. Im Süden grenzt das Gebiet an das öffentliche Gewässer „Mühlgang“.

Die Bestandsanalyse der Bebauung zeigte, dass im Zentralort - entlang der Ortsdurchfahrtsstraße - eine Bebauung gegeben ist, welche sich stark aus der regionaltypischen Bebauung entwickelt hat. Es wurde diese Bebauungsform auch im Teilbebauungsplan West beibehalten. In der Tiefe des Siedlungsgebietes - abseits der linear der Ortsdurchfahrt folgenden Siedlungsstruktur - wurde bereits im Bebauungsplan „Altenmarkt West“ bewusst eine von der regionaltypischen Bauweise abweichenden Bauweise zugelassen.

Es ist für den neuen Siedlungsbereich „Altenmarkt West“ die ausdrückliche Planungsintention, eine sehr homogene Gesamtanlage zu schaffen. Dies lässt sich trotz unterschiedlicher Bebauungsarten mit Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern mit Baukörpern ähnlicher formaler Ausprägung erzielen. Die Erfahrungen haben gezeigt, dass hier vor allem eine einheitliche Dachlandschaft und auch ähnliche Farbgebung wesentlich sind.

Für das Gesamtgebiet wurde daher als Dachformen einerseits das Satteldach und andererseits das Flachdach gewählt. Es sollen formal einfach gehaltene Bauten über rechteckförmigen Grundrissen entstehen, welche zwar in ihrer Gestaltung eine individuelle Form aufweisen können und dennoch insgesamt eine homogene Gesamtgestalt entstehen lassen.

BEBAUUNGSWEISE UND GESTALTUNG

Für das Gesamtareal wurde primär die offene Bebauungsweise festgelegt, da dies aus der regionaltypischen Bebauungsstruktur ableitbar ist. Zusätzlich wurde für die Grundstücke 5-7 die Möglichkeit geschaffen, auch durch eine gekuppelte Bauweise ein Doppelhaus errichten zu können.

Die vorgesehene Bebauung mit Ein-, Zwei- und Mehrfamilienwohnhäusern bis zu 3 Wohneinheiten soll die Möglichkeit eröffnen, innerhalb der Funktion des „Wohnens“ einer breiten Gestaltungsvielfalt an Wohnformen zu finden. Um innerhalb dieser Gestaltungsvielfalt eine über die unterschiedlichen Haustypen homogene Gesamtstruktur zu schaffen, werden Vorgaben hinsichtlich der Gebäudegeometrie (Gebäudehöhen, Geschossigkeit, etc.) und der formalen Ausbildung (Dachformen, Fassaden, Farbgebung, etc.) festgelegt.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN/HÖHENLAGE VON GEBÄUDEN

Das Naturgelände präsentiert sich derzeit als annähernd ebene Fläche auf einer Höhe von etwa +260,00 m ü.A. mit punktuellen Tiefstellen und Senken. Aus dem Hochwasserschutzprojekt (siehe nachfolgendes Kapitel) ergibt sich das Erfordernis das gesamte Gelände über den HW 100-Hochwasserspiegel sowie einer zusätzlichen Sicherheitshöhe (Freiboard) von 30 cm anzuheben. Diese Absoluthöhen über Adria sind im Hochwasserschutzkonzept beschrieben und im Planwerk angeführt. Ausgehend von den beiden festgelegten Freiboardhöhen wird die Höhenlage künftiger Gebäude durch die Angabe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses als Absoluthöhe ü.A. im Planwerk und im Verordnungswortlaut festgelegt. Die Fußbodenoberkante EG muss dabei in einem Bereich von 15 - 45 cm über der Freiboardhöhe liegen. Dies garantiert einen ausreichenden Hochwasserschutz und zudem eine für das gesamte Areal möglichst einheitliche Höhenlage.

Hinsichtlich sonstiger Geländeänderungen wurde festgelegt, dass die maximale Veränderung 50 cm in der Höhe (als Aufschüttung oder Abgrabung) erfolgen darf und diese Geländeformationen als begrünte Böschungen herzustellen sind.

KINDERSPIELPLATZ

Die geplante „Siedlungsstraße“ wird als Stichstraße ohne nennenswertes Verkehrsaufkommen ausgeführt. Dies eröffnet die Möglichkeit, den gesamten Straßenraum durch Kinder zu „bespielen“, insbesondere durch Fahrräder, Roller, etc., zu befahren. Dies ist im ländlichen Raum in vergleichbaren Lagen als üblich zu bezeichnen. Als besondere Bereiche wurden in der Siedlung ein westlich liegender „Quartierplatz“ und ein zentral liegender Kinderspielplatz. Es entspricht auch den Gebräuchen in ländlichen Siedlungsgebieten, dass Umkehrflächen, befestigte Freiflächen, etc. gespielt werden (Befahren, Ballspiel, Basketballkorb, Familytennis, etc.). Auf dem zentral liegenden Spielplatz ist wiederum die Aufstellung von fixen Spielgeräten (Schaukel, Sandkiste, Rutsche, etc.) möglich.

Es kann daher festgestellt werden, dass die „Siedlungsstraße“ in der geplanten Ausprägung im Zusammenwirken mit dem Spielplatz und dem Quartiersplatz ein Ambiente schaffen, welches für Kinder ausreichende Spielmöglichkeiten bietet.

REGENWÄSSER/OBERFLÄCHENWÄSSER

Ein Aufschließungserfordernis und auch ein wesentliches Planungsanliegen ist die geordnete Ableitung der Regenwässer aus Dachflächen und befestigten Freiflächen. Das Projekt sieht aufgrund der sensiblen, wenig versickerungsfreudigen Bodenverhältnisse vor, auf den Grundstücken jeweils dezentrale Retentionen anzulegen und aus diesen einen gedrosselten, zeitverzögerten Ablauf in den Regenwasserkanal auszuführen.

Für das Gesamtgebiet wurde durch die TDC SKD GmbH ein Entwässerungskonzept (GZ: 254040-1 vom 27.11.2025, 2.Änderung 24.07.2026) vorgelegt, welches die Verbringung von Regenwässern und Oberflächenwässern behandelt.

Das Entwässerungskonzept wird als Beilage dem Erläuterungsbericht der gegenständlichen Verordnung beigelegt.

Die Grundaussagen des Oberflächenentwässerungskonzeptes können wie folgt beschrieben werden:

Versickerung in bodennahe Schichten ist nicht möglich

Grundwasser steht in einer Tiefe von 1,55 – 2,00 m unter der Geländeoberkante an

Priorität liegt auf Regenwasserrückhalt (Retention) auf dem jeweiligen Baugrundstück

Es liegt ein wasserrechtlich bewilligtes Projekt für die Regenwasserkanalisation (GZ: ABT13-33.20 F62/2016-4) vom 20.12.2016 vor.

Das Oberflächenentwässerungskonzept wurde hinsichtlich seiner technischen Ausführung und Funktionstüchtigkeit durch den Projektanten mit der zuständigen Abteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, der BBL Oststeiermark, akkordiert.

HOCHWASSERFREISTELLUNG

Das Gesamtareal liegt in einer Hochwasserabflussbereich der Feistritz. In der Flächenwidmungsplanänderung 0.05 wurde daher die Hochwasserfreistellung als Aufschließungserfordernis festgelegt.

Für das Gesamtgebiet wurde durch die TDC SKD GmbH ein Hochwasserschutzkonzept (GZ: 250440 vom 27.11.2025, 2.Änderung vom 24.07.2026) ausgearbeitet. Dieses sieht im Wesentlichen vor, den Hochwasserschutz auf dem Planungsareal durch die Herstellung von Kompensationsmulden und -gräben und die Anhebung des Geländes auf das HQ100-Niveau +50 cm Freibordhöhe herzustellen.

Die Lage sowie auch die technische Ausführung der Kompensationsmulden ist im Hochwasserschutzkonzept detailliert dargestellt und beschrieben.

Das Hochwasserschutzkonzept wurde hinsichtlich seiner technischen Ausführung und Funktionstüchtigkeit insbesondere auch im Zusammenwirken mit dem öffentlichen Gewässer des

Mühlganges durch den Projektanten mit der zuständigen Abteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, der BBL Oststeiermark, akkordiert.

Wie aus der Plandarstellung ersichtlich ist, wurde zur Gewährleistung der Erreichbarkeit der Kompensationsmulden für die Wartungs- und Pflegearbeiten eine Zufahrtsmöglichkeit im nordöstlichen Bereich des Planungsareals geschaffen. Die zivilrechtliche Zusicherung des Grundeigentümers, dass die Zufahrt und die Kompensationsmulden in dieser Form ausgeführt und genützt werden können, liegen vor und wird als Beilage dem Erläuterungsbericht der gegenständlichen Verordnung beigelegt.

Das Hochwasserschutzprojekt wird als Beilage dem Erläuterungsbericht der gegenständlichen Verordnung beigelegt.

Verantwortlichkeit: die Geländeänderungen zur Anhebung des Geländeniveaus sind durch den Liegenschaftseigentümer durchzuführen. Ebenso ist die bauliche Umsetzung der Kompensationsmulden und -gräben durch den Liegenschaftseigentümer zu erledigen. Die Maßnahmen zur Gewährleistung der dauerhaften Funktionstüchtigkeit der Anlage sind durch den Liegenschaftseigentümer umzusetzen. Es liegt der Stadtgemeinde Fürstenfeld eine diesbezüglich zivilrechtliche Erklärung des Liegenschaftseigentümers vor (siehe Beilage).

Einwendungsbehandlung

1. BBL Oststeiermark Naturschutzbeauftragte Mag. Elisabeth Pölzler-Schalk vom 21.06.2022**EINWAND**

„Nach Durchsicht des BP wird folgender Einwand erhoben:

Die Parzellierung darf nur im gewidmeten Bauland stattfinden und nicht 10 m-Freihaltebereich des Gewässers.

Gerade bei einem so gering dotierten Fließgewässer wie dem Mühlgang ist die Beschattung durch einen dichten Uferbewuchs extrem wichtig, um das Aufheizen im Sommer möglichst zu minimieren. Durch die augenscheinliche Zuordnung zu den jeweiligen angrenzenden (relativ kleinen) Baugründen 8 – 11 ist eine intensivere Nutzung (Pool, Gemüsebeet, Hochbeet) durch die neuen Grundeigentümer logisch und wird der derzeitige Uferbewuchs möglicherweise als störend (Schatten, Laub etc.) empfunden und zumindest massiv eingekürzt, wenn nicht sogar durch Ziergehölze ersetzt oder komplett entfernt.“

Der Einwendung wird vollinhaltlich stattgegeben.

Der Freilandbereich der Grundstücke war irrtümlicherweise als Teil des Planungsgebietes des Bebauungsplanes dargestellt. Dies wurde korrigiert, der 10-Meter-Uferstreifen wurde zur Gänze aus dem Planungsareal genommen und sind daher die anzuwendenden Festlegungen für Uferstreifen entlang von Fließgewässern zur Gänze erfüllt.

2. Amt der Steiermärkischen Landesregierung Abteilung 15 Referat Bautechnik und Gestaltung DI Marion Schubert vom 20.06.2022**EINWAND**

*„Entsprechend den Bestimmungen im § 40 i.V. mit § 38 Abs. 6 - 8 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.g.F teilt die Fachabteilung Energie und Wohnbau, Referat Bautechnik und Gestaltung - Bau- und Landschaftsgestaltung - mit, dass gegen den vorliegenden Bebauungsplan aus unserer Fachsicht **folgender Einwand** besteht:*

Zu §5 3.: Es ist darauf hinzuweisen, dass die in diesem Punkt angeführte Möglichkeit der Bebauung mit Reihenhäusern im Rahmen der festgelegten Bebauungsweise nicht realisierbar sein wird, da die gekuppelte Bebauungsweise nur das Aneinanderbauen von baulichen

Anlagen an einer Grenze ermöglicht.

Bei den Festlegungen zu Bebauungsgrad und Versiegelungsgrad (§8) ist jeweils „maximal zulässig“ zu ergänzen, da andernfalls exakt der angegebene Wert verordnet würde.

§14 Pkt. 2: Pflanzgebot Allee: Um die gewünschte Alleewirkung sicherzustellen, wird dringend angeraten die Anzahl der zu pflanzenden Bäume oder einen Maximalabstand der Pflanzungen festzulegen oder einen Bezug zur Plandarstellung als Mindestanforderung herzustellen.“

Der Einwendung wird stattgegeben.

Die Bebauung mit „Reihenhäusern“ wird aus dem Verordnungswortlaut genommen. Demnach ist nur die Bebauung mit Ein-Zwei und Mehrfamilienwohnhäusern bis zu 3 Wohneinheiten bzw. Doppelhäusern möglich.

Der Bebauungsgrad wird mit „maximal“ 0,50 festgelegt.

Der Versiegelungsgrad wird mit „maximal“ 50% festgelegt.

Ad § 14 Pkt. 2 „Pflanzgebot“ wird wie folgt ergänzt:

Die Lage der Laubbäume ist gemäß der planlichen Darstellung des Bebauungsplanes herzustellen.

Die Anzahl der Laubbäume ist mindestens gemäß der planlichen Darstellung des Bebauungsplanes umzusetzen.

3. Amt der Steiermärkischen Landesregierung Abteilung 16 BBL Oststeiermark – Referat Wasser Umwelt und Baukultur DI Eva Maria Leitner vom 23.06.2022

EINWAND

„Dem aufgelegten Bebauungsplan Altenmarkt West Teil 2 wird seitens der Baubezirksleitung Oststeiermark aus wasserwirtschaftlicher Sicht in aufliegender Form nicht zugestimmt.“

Hochwasserabflussbereich:

Im Wortlaut unter §17 wird festgelegt, dass ein ausreichender Hochwasserschutz durch Umsetzung der geplanten Hochwasserschutzprojekte (durch die Stadtgemeinde Fürstenfeld und Gemeinde Großwilfersdorf) zu erfolgen hat. Demgegenüber wird in den Erläuterungen auf „Alternativmaßnahmen zur Hochwasserfreistellung“ im Falle der „Nicht Durchführung des Gesamtprojektes“ verwiesen. Im Zuge der Erstellung des Gesamtprojektes wurden/werden wasserwirtschaftlichen Vorgaben berücksichtigt. Um die wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen auch bei Durchführung eines alternativen Hochwasserschutzprojektes für örtliche Schutzmaßnahmen zu gewährleisten, müssen für die verloren gegangenen Überflutungsbereiche ausreichend Kompensationsflächen zur Verfügung stehen. Dazu wird auch auf die Ausführungen zum Flächenwidmungsverfahren 1.04 verwiesen.

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Es liegt das Hochwasserschutzkonzept der TD -SKD GmbH (GZ 250440) vom 27.11.2025 den Unterlagen bei.

Gemäß Flächenwidmungsverfahren 1.04 wird zwischen der neuen Baulandausweisung und dem Mühlgang ein 10 Meter breiter Freihaltestreifen entsprechend dem Sachprogramm zur hochwassersicheren Entwicklung von Siedlungsräumen SAPRO, LGBl. 117/2005 und regionalem Entwicklungsprogramm Oststeiermark, LGBl. 86/2016 im Freiland belassen. Wie dem nun vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen ist, wird der Freihaltestreifen in die parzellierten Baulandflächen als „Gartenbereich“ einbezogen und gleichzeitig mit Freihaltbereich Uferzone festgelegt. Durch die Darstellung im Bebauungsplan wird die Möglichkeit zur Errichtung von Baulichkeiten wie Gartengestaltung, Spielgeräte, Zäune bis 1,5 m, etc., welche nicht vom Baugesetz umfasst werden bzw. der Baubehörde nur mitzuteilen wären, ermöglicht. Die Festlegung im § 18, Wortlaut, dass jegliche Bebauungen, Verkehrsflächen und Geländeänderungen unzulässig sind, stellt keinen ausreichenden Schutz des Freihaltbereiches dar. Die Freihaltung des 10 Meter Streifens/der 10 Meter Grünzone ist somit nicht gewährleistet und werden dadurch die eigentlichen Zielsetzungen (Schutz des Uferbewuchses bzw. ufernaher Zonen, Hintanhaltung von Schadstoffeinträgen, Beschattung des Gewässer,) im Sinne der o.a. Verordnungen konterkariert. Zusätzlich wird angemerkt, dass über die Freihaltestreifen die Zugänglichkeit zum Gewässer für die Durchführung von Instandhaltungsarbeiten zu gewährleistet ist.

Der 10 Meter Freihaltestreifen ist folglich von der Grundstücksparzellierung auszunehmen.

Der Einwendung wird vollinhaltlich stattgegeben.

Der Freilandbereich der Grundstücke war irrtümlicherweise als Teil des Planungsgebietes des Bebauungsplanes dargestellt. Dies wurde korrigiert, der 10-Meter-Uferstreifen wurde zur Gänze aus dem Planungsareal genommen und sind daher die anzuwendenden Festlegungen für Uferstreifen entlang von Fließgewässern zur Gänze erfüllt.

Oberflächenentwässerung:

Die unter §12 Regenwasser/Oberflächenwasser des Wortlautes festgelegten Bestimmungen sind vor allem allgemeine Verweise auf bezugnehmende Normen und Regelwerke zur Oberflächenentwässerung. Eine wasserbautechnische Betrachtung der Oberflächenentwässerung für das gegenständliche Bebauungsgebiet, welche eine ordnungsgemäße Verbringung der Oberflächenwasser nachweist, erfolgte jedoch nicht. Die Betrachtung dieser Thematik hat daher über ein fachkundig erstelltes Oberflächenentwässerungskonzept als Bestandteil des Bebauungsplanes zu erfolgen.

Ad Oberflächenentwässerungskonzept**Der Einwendung wird stattgegeben.**

Es wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept durch die TD -SKD GmbH erstellt und liegt dieses dem Erläuterungsbericht bei.

**4. Amt der Steiermärkischen Landesregierung Abteilung 13 Referat Bau- und Raumordnung
DI Dr. Birgit Skerbetz vom 23.06.2022**

EINWAND

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

Einleitend wird festgehalten, dass dem ggst. BPL die FWP-Änderung VF 4.01 voranging, zu der es aus Sicht der Baubezirksleitung Oststeiermark (Referat Wasser, Umwelt und Baukultur) und aus Sicht der A13 einen Einwand (inkl. Genehmigungsvorbehalt) gab (GZ.: ABT14-507107/2022-2 vom 22.06.2022 und GZ.: ABT13-499670/2022-4 vom 15.06.2022).

1. Ad. §4

Die ggst. Planung basiert auf der FWP-Änderung VF 4.01, die vom gleichen Verfasser stammen. Aufschließungserfordernisse sind grundsätzlich aus dem Wortlaut der FWP-Änderung zu übernehmen. (Nicht nur sinngemäß, sondern wortgenau.)

Der Einwendung wird stattgegeben. Die Aufschließungserfordernisse wurden unter § 4 wortgenau zitiert.

2. Ad. §4

Die Beurteilung zur Hochwasserfreistellung oder auch zu einer Oberflächenentwässerung ist grundsätzlich vor Erstellung des Bebauungsplanes einzuholen, da diverse Auflagen (wie z.B. Retentionsbecken o.ä.) in den Bebauungsplan einzuarbeiten sind.

Der Einwendung wird stattgegeben. Es liegen nunmehr das Hochwasserschutzkonzept und das Oberflächenentwässerungskonzept (beide TD -SKD GmbH) vor und sind diese Konzepte mit dem Bebauungsplan - Verordnungswortlaut + Planwerk – abgestimmt.

3. Ad. §5

Es besteht Einwand zu einer Kuppelung, weil diese für diesen Ortsbereich untypische Bauvolumina produziert, dies sich nicht in die Bestandsbebauung einfügen. Die trifft insbesondere auf Reihenhäuser zu – die jedoch sowieso nicht mit den Zielsetzungen im Erläuterungsbericht übereinstimmen.

Dem Einwand wird teilweise stattgegeben.

Die Bebauung mit Reihenhäusern wird aus der Verordnung genommen. Die Möglichkeit des „Kuppelns“ wird jedoch in der Verordnung belassen, insbesondere um die Ausführung von Doppelhäusern zu ermöglichen.

4. Ad. § 6(1) iVm. dem Plansatz

- *Die Baugrenzlinien dienen dazu, zukünftige Gebäude in den Umgebungsbereich (in Bezug auf Größe und Kubatur) einzugliedern. Sie sind nicht nur „teilweise“, sondern für jeden Bauplatz festzulegen!*
In Anlehnung an den Mangelpunkt Nr. 3 sind die Baufelder gemäß einer offenen Bebauung anzupassen.
- *Die baugesetzlichen Abstände sind immer einzuhalten, unabhängig der Vorgaben eines Bebauungsplanes.*

Dem Einwand wird teilweise stattgegeben.

§ 6 wird redaktionell dahingehend abgeändert: „Im Bebauungsplan werden Baugrenzlinien festgelegt. Wo keine Festlegung von Baugrenzlinien, gelten ausschließlich die Abstandsbestimmungen des § 13 Stmk. BauG 2010 idgF.“

5. Ad. § 6(2) und 6(3)

- *Wortlautfestlegungen sind rechtsverbindlich zu formulieren. „Zulässig“ schließt nichts aus!*
- *Es gesteht Einwand zu dieser gewünschten Festlegung, da erstens keine Baugrenzlinie zu Nachbargrundstücken festgelegt wurden und zweitens, weil Garagen u.ä. auch in der Größe von Nebengebäuden errichtet werden können und eine Kuppelung auch von Nebengebäuden hintanzuhalten ist.*

Empfehlung:

Im Absatz 3 wird unterschieden zw. Nebengebäuden und „Überdachungskonstruktionen ohne Gebäudeeigenschaft“. Eine Überdachungskonstruktion ohne Gebäudeeigenschaft ist eine „bauliche Anlage“. Da – umgekehrt betrachtet – Überdachungskonstruktionen mit Gebäudeeigenschaften Haupt- oder Nebengebäude sein können, wird empfohlen den WL dahingehend umzuformulieren. (Z.B. dass Anstelle von

„Überdachungskonstruktionen ohne Gebäudeeigenschaft“ „bauliche Anlage“ oder nur „Überdachungskonstruktionen (z.B. Carports)“ steht, da dies weniger kompliziert ist.)

Der Einwendung wird wie folgt stattgegeben.

Der Terminus „Überdachungskonstruktionen ohne Gebäudeeigenschaft“ wird durch „Überdachungskonstruktion“ ersetzt.

Die Festlegungen „ist zulässig“ bzw. „sind zulässig“ werden durch „ist auch zulässig“ bzw. „sind auch zulässig“ ersetzt. Anmerkung: Diese Festlegung bedeutet, dass die Errichtung naturgemäß innerhalb der Baugrenzlinie erfolgen kann und zusätzlich jedoch auch in den beschriebenen Bereichen außerhalb der Baugrenzlinien.

Die Möglichkeit, Nebengebäude auch außerhalb der Baugrenzlinien errichten zu können, wird weiterhin in der Verordnung vorgesehen. Begründung: Im Regelfall handelt es sich bei derartigen Baulichkeiten um kleine Gartenhütten, Lauben, etc., welche auch in der regional typischen Bebauungsstruktur im Nahebereich von Grundstücksgrenzen errichtet wurden. Die Befürchtung, dass es zu einer großräumigen Kuppelung von Baulichkeiten durch das Aneinanderreihen von Garagen und Wohnhäusern kommt, kann aus der praktischen Erfahrung nicht gesehen werden. Vielmehr werden Garagen einerseits aufgrund ihrer Größe (über 40 m²) und andererseits aufgrund der üblichen konstruktiven und formalen Verbindung mit dem Wohnhaus nicht als Nebengebäude einzustufen sein und ist daher die Errichtung außerhalb der Baugrenzlinien ohnehin nicht bewilligbar.

6. Ad. §7(2)

Die Möglichkeit des Heraushebens von max. 0,75m ist im Erläuterungsbericht zu erklären, da diese ansonsten nicht nachvollziehbar ist.

Diese Festlegung wurde auf Basis des vorliegenden Hochwasserschutzkonzeptes abgeändert und wie folgt präzisiert:

„Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses ist mindestens 15 cm und maximal 45 cm über der Hochwasser-Freibordhöhe anzusetzen:

Fußbodenoberkante EG für die Grundstücke 1-4 und 8-9: +260,83 bis +261,13

Fußbodenoberkante EG für die Grundstücke 5-7 und 10-11: +260,53 bis +260,83“

7. Ad. §9(1)

Nicht nachvollziehbar ist, warum nicht auch die das Gebiet nach wie vor prägendsten Dachformen in den BPL aufgenommen werden: das Sattel- und das Schopfwalmdach.

Verwiesen wird auf die weiteren Ausführungen im Mangelpunkt 13.

Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt:

Zusätzlich zum Flachdach wird auch die Ausführung von Satteldächern in die Verordnung aufgenommen. Die Bestimmungen des § 9 (Formale Ausbildung/Gestaltung der Gebäude) und § 7 (Geschossanzahl/Höhenlage der Gebäude) werden diesbezüglich ergänzt.

Die Ausführung eines Schopfwalmdaches wird nicht in die Verordnung aufgenommen. Einerseits ist diese Dachform im näheren und weiteren Umgebungsbereich nicht bei kleinmaßstäblicheren Gebäuden und Wohnhäusern, sondern eher bei Sonderbauten (Pfarrhöfe, große Bürgerhäuser, etc.) üblich, andererseits ist insbesondere bei Ausführung eines Satteldaches eine gute Möglichkeit gegeben, regional typische Formen zeitgemäß zu interpretieren, was bei Schopfwalmdächern weniger gut möglich ist. Es kann jedoch im gegenständlichen Planungsgebiet die Zulässigkeit von Satteldächern und Flachdächern durchaus positiv gesehen werden.

8. Ad. §11

Scheibenförmige Metalltafeln sind auszuschließen.

Der Einwendung wird stattgegeben. Es wird präzisiert: „Einfriedungen sind in schlichter Form in Holz- oder Alu- bzw. Stahlbauweise stabförmig oder mit Maschendrahtgeflechten bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m auszuführen.“

9. Ad. §14(2) iVm. §15(1)

Dabei handelt es sich auch um ein Bepflanzungsgebot, das am besten mit jenem unter §15(1) zusammenzufassen ist.

Auch in der Legende des Plansatzes ist die dargestellte Bepflanzung als „Bepflanzungsgebot“ zu benennen.

Das gedeihliche Aufkommen der Pflanzen ist zu sichern.

Der Einwendung wird stattgegeben.

Der Terminus „Bepflanzungsgebot“ wird im Planwerk ergänzt. Zusätzlich wird § 14 (2) unter § 15 (3) ausgeführt und wie folgt ergänzt: „Das gedeihliche Aufkommen der Pflanzen ist zu sichern.“

10. Ad. §15(2)

Da die beliebtesten nicht heimischen Pflanzen aufgelistet werden, ist auch die ultimativste der nicht heimischen Pflanzen in die Liste aufzunehmen: Thujen.

Der Einwendung wird stattgegeben. „Thujen“ werden in die Liste aufgenommen.

11. Ad. §16 iVm. dem Plansatz

Der Kinderspielplatz wurde in einer Restfläche untergebracht.

Die Anregung wird wie folgt behandelt: Nicht einmal die Bestimmungen des § 10 Steiermärkisches Baugesetz, welche für konkrete Projekte in Bauverfahren anzuwenden sind, geben Festlegungen hinsichtlich einer besonderen Beschaffenheit und Ausstattung bzw. auch der Qualität von Kinderspielplätzen vor. Offenbar ist es nicht die Intention des Gesetzgebers derartige Dinge (wenngleich wünschenswert) näher zu regeln.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden folgende Überlegungen angestellt: Die geplante „Siedlungsstraße“ wird als Stichstraße ohne nennenswertes Verkehrsaufkommen ausgeführt. Dies eröffnet die Möglichkeit, den gesamten Straßenraum durch Kinder zu „bespielen“, insbesondere durch Fahrräder, Roller, etc., zu befahren. Dies ist im ländlichen Raum in vergleichbaren Lagen als üblich zu bezeichnen. Als besondere Bereiche wurden in der Siedlung ein westlich liegender „Quartierplatz“ und ein zentral liegender Kinderspielplatz. Es entspricht auch den Gebräuchen in ländlichen Siedlungsgebieten, dass Umkehrflächen, befestigte Freiflächen, etc. bespielt werden (Befahren, Ballspiel, Basketballkorb, Famil tennis, etc.). Auf dem zentral liegenden Spielplatz ist wiederum die Aufstellung von fixen Spielgeräten (Schaukel, Sandkiste, Rutsche, etc.) möglich.

Es kann daher festgestellt werden, dass die „Siedlungsstraße“ in der geplanten Ausprägung im Zusammenwirken mit dem Spielplatz und dem Quartiersplatz ein Ambiente schaffen, welches für Kinder ausreichende Spielmöglichkeiten bietet.

12. Ad. §18 iVm. dem Plansatz

Der 10m-Uferstreifen ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung, da dieser nicht im Geltungsbereich liegt!

Die WL-Festlegung ist zu streichen und der Plansatz dementsprechend zu korrigieren.

Der Erläuterungsteil muss die WL-Festlegungen begründen.

Der Einwendung wird vollinhaltlich stattgegeben.

Der Freilandbereich der Grundstücke war irrtümlicherweise als Teil des Planungsgebietes des Bebauungsplanes dargestellt. Dies wurde korrigiert, der 10-Meter-Uferstreifen wurde zur Gänze aus dem Planungsareal genommen und sind daher die anzuwendenden Festlegungen für Uferstreifen entlang von Fließgewässern zur Gänze erfüllt.

13. Aus dem Erläuterungsbericht (Seite 14) geht z.B. hervor, dass bereits im Zuge der Erstellung des BPLs „Altenmarkt West“ bewusst von einer regionaltypischen Bauweise abgewichen worden sei.

Dies ist genauer auszuformulieren, da sich vermutlich manche Festlegungen dieses Bebauungsplans dadurch erklären lassen. Die Abweichungen sind jedenfalls anzuführen.

Zu den Dächern:

Augenscheinlich wurden im BPL „Altenmarkt West“ Flachdächer festgelegt, weshalb diese auch in diesem BPL errichtet werden sollen. Ob ausschließlich Flachdächer zulässig sind oder auch andere Dachformen ist aus dem Erläuterungsbericht nicht ableitbar. Das hat aber aus dem Erläuterungsbericht eindeutig hervorzugehen. Nur so ist die WL-Festlegung unter §9(1) nachvollziehbar und wird diesbezüglich kein Einwand erhoben werden.

Der Einwendung wird wie folgt entsprochen: Der Bebauungsplan wird dahingehend abgeändert, dass auch das „Satteldach“ als regional typische Dachform aufgenommen wird und zusätzlich das Flachdach zulässig sein soll.

Der Erläuterungsbericht wird diesbezüglich ergänzt.

14. *Es handelt sich um keinen Teilbebauungsplan, sondern um einen Bebauungsplan. Verwiesen wird auf den EW der A13 im Zuge der FWP-Änderung (Änderung der Baulandzonierung).*

Der Einwendung wird entsprochen. Es wird die Bezeichnung „Bebauungsplan“ verwendet.

Plandarstellung

15. *Im Plansatz ist zu ergänzen:*

- *Ergänzungen der Mindestinhalte (Ersichtlichmachungen und Festlegungen) gem. §41(1) wie*
 - *die Darstellung der Höhenschichtenlinien (sofern diese in diesem flachen Bereich ersichtlich sind),*
 - *Nutzungsschablone,*
 - *private Verkehrsflächen bzw. Flächen für den ruhenden Verkehr für die Bauplätze 5, 6 und 7;*

Der Einwendung wird wie folgt entsprochen:

Die Höhenschichtlinien und Nutzungsschablonen wurden eingefügt. Für die Flächen für den ruhenden Verkehr wurde eine Präzisierung dahingehend vorgenommen, dass diese generell auf den jeweiligen Grundstücken (Bauplätzen) zu errichten sind. In der Allee waren ursprünglich weitere Stellplätze vorgesehen. Dies ist jedoch nach erfolgter Prüfung nicht mehr erforderlich.

16. *Die Zufahrtspfeile auf sind auf alle Parzellen auszuweiten und sind diese in der Legende zu erfassen.*

Der Einwendung wird stattgegeben. Die Zufahrtspfeile werden für alle Parzellen ergänzt.

17. *Der Quartiersplatz befindet sich (entgegen seiner Namensgebung, welche eine sinnvolle siedlungsmittige Positionierung suggeriert) im Randbereich und am Straßenende. Eine Zufahrt auf die Baufelder 1 und 8 muss über diesen „Quartiersplatz“ erfolgen. Eine Möblierung (Bankerl, Basketballkorb, o.ä.) ist deshalb schwer möglich und ist augenscheinlich keine Aufenthaltsqualität für die Bewohner damit verbunden. Er dient am ehesten als Wendehammer.*

Zur Anregung wird wie folgendes festgehalten: Wie bereits zuvor hinsichtlich der Ausbildung der Siedlungsstraße samt Spielplatz und Quartiersplatz festgestellt, soll der zweifelsohne auch als Wendehammer genutzte, befestigte Bereich als Platz auch dem Bespielen durch Kinder (Befahren mit Roller, Rädern, Ballspiel etc.) genutzt werden. Wie bereits festgestellt, entspricht das Bespielen des Straßenraumes durchaus den ländlichen Gepflogenheiten. Es wird diesbezüglich auch auf einschlägige Fachliteratur (Städtebau, Band 2: Städtebauliches Gestalten, Dieter Prinz) verwiesen, in welcher auch der Mehrwert und die Gestaltungsmöglichkeiten von verkehrstechnisch erforderlichen Wendemöglichkeiten beschrieben werden.

18. *Die planlich dargestellten „bevorzugten Baukörperstellungen“ sind im Plan zu löschen. Dafür gibt es die WL-Festlegungen und die Baugrenzlinien.*

Der Einwendung wird entsprochen. Die „bevorzugten Baukörperstellungen“ wurden gelöscht.

19. *Am Plansatz aufgedruckt ist ein urheberrechtlicher Anspruch des Planverfassers. Bei der Bebauungsplanung handelt es sich aber um ein Dokument der Gemeinde.*

Der Einwendung wird entsprochen. Der urheberrechtliche Anspruch wurde gelöscht.

Anhang

Hochwasserschutzkonzept, verfasst von TDC-SKD GmbH, vom 27.11.2025, 2. Änderung vom 24.07.2026

Entwässerungskonzept Regenwässer/Oberflächenwässer, verfasst von TDC-SKD GmbH, vom 27.11.2025, 2. Änderung vom 24.07.2026

Einverständniserklärung vom 23.03.2026

Einverständniserklärung vom 29.07.2026



Stadtgemeinde Fürstenfeld
Augustinerplatz 1
8280 Fürstenfeld

Stadtgemeinde Fürstenfeld
Grundstück 71/10, KG Altenmarkt

Teilbebauungsplan
" Wohngebiet Altenmarkt West Teil 2 "

HOCHWASSERSCHUTZKONZEPT

TDC-SKD GMBH

DREIKREUZWEG 4, A-8280 FÜRSTENFELD
TEL: 03382/54167-0 FAX: 03382/54167-20
ANZENGRUBERGASSE 9/3, A-7400 OBERWART
TEL: 03352/34993-0 FAX: 03352/34993-20
E-Mail: oberwart@tdc-zt.at
<http://www.tdc-sk-d.at>

TDC

GmbH

SKD

TDC-SKD GmbH

8280 Fürstenfeld, Dreikreuzweg 4
Tel.: 03382 / 54 167-0, Fax: 03382 / 54 167-20

KONSENSWERBER

MASZSTAB
div.

DAT. 27.11.2025

GEZ. DP

BEA. RG

GEPR. WM

KOPIEN

PLANGR.

STK.

m2

INHALT

HOCHWASSERSCHUTZKONZEPT

PROJEKT - NR.

250440

PLAN NR.

EINLAGE NR.

AUSFERTIGUNG

ÄND.	DATUM	GEZ.	GEPR.	BEMERKUNGEN
1	17.04.2026	DP	WM	div. Präzisierungen
2	24.07.2026	DP	WM	div. Ergänz./Details

Da es sich bei diesem Werk um das geistige Eigentum des Verfassers handelt, verbleibt das Urheberrecht an diesen Zeichnungen und allen Beilagen im Eigentum der TDC-SKD GMBH
Ohne schriftliche Genehmigung darf kein Teil dieser Unterlagen kopiert oder vervielfältigt und auch nicht an dritte Personen mitgeteilt oder zugänglich gemacht werden.

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES UND VERANLASSUNG	2
2	HOCHWASSERSCHUTZ- UND KOMPENSATIONSMAßNAHMEN.....	2
3	AUSWIRKUNGEN AUF DRITTE	4
4	ANHANG	4

TDC-SKD GMBH

STAATL. BEF. UND BEEID. ZIVILINGENIEUR FÜR DAS BAUWESEN/ STAATL. BEF. UND BEEID. ZIVILINGENIEUR FÜR DAS WIRTSCHAFTSINGENIEURWESEN IM BAUWESEN/ ALLGEM. BEEID. UND GERI. HTL. ZERTIFIZIERTER SA. HVERSTÄNDIGER/ EM. LEHRBEAUFTRAGTER AN DER TECHNISCHEN UNIVERSITÄT GRAZ/ STAATL. BEF. UND BEEID. ZIVILTECHNIKERIN FÜR ARCHITEKTUR I. R./
INGENIEURBÜRO AUF DEM FAHRRGEBIET KULTURTECHNIK UND WASSERWIRTSCHAFT/
INGENIEURBÜRO AUF DEM FAHRRGEBIET VERKEHRSWESEN UND VERKEHRSWIRTSCHAFT/
INGENIEURBÜRO AUF DEM FAHRRGEBIET RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG/
PLANENDE BAUMEISTERBEFUGNIS, SPEZIALISIERT AUF PLANUNG, ÖRTLICHE BAUAUFSICHT, PROJEKTSTEUERUNG, PROJEKTMANAGEMENT, PLANUNGS- UND BAUSTELLENKOORDINATION

Anzengrubergergasse 9/3, 7400 Oberwart

Tel.: +43 (0)3352/ 34993 – 0 Fax: +43 (0)3352/ 34993 – 20

E-Mail: oberwart@tdc-zt.at <http://www.tdc-skd.at> UID-Nr.: ATU 450 67 500

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1 Allgemeines und Veranlassung

Die TD -SKD GmbH wurde von der Stadtgemeinde Fürstenfeld mit der Ausarbeitung eines Hochwasserschutzkonzeptes für das Grundstück 71/10 in der KG Altenmarkt als Grundlage für den Teilbebauungsplan beauftragt.

Ausgehend von der Darstellung des gültigen Ist-Zustandes für die Hochwassersituation, welche den Unterlagen beigelegt ist und welche auch im GIS-Steiermark dargestellt ist, wurden Freistellungs- und Kompensationsmaßnahmen in das Berechnungsmodell implementiert und neue 2D-Abflussberechnungen für das HQ100 durchgeführt. Die Ergebnisse sind diesem Bericht beigelegt.

Hingewiesen wird darauf, dass das Überflutungsbild in diesem Bereich sich bei HQ100 praktisch identisch wie bei HQ30 darstellt, da das Hochwasser nur über eine 600er Verrohrung als Straßenquerung in diesen Bereich zufließt.

Der alte Mühlgang ist bei beiden Querungsstellen mit der B319 im Berechnungsmodell von der Feistritz abgetrennt, so wie es tatsächlich im Hochwasserfall in der Praxis auch gegeben ist.

2 Hochwasserschutz- und Kompensationsmaßnahmen

Die Erzielung des Hochwasserschutzes beim Grundstück 71/10 soll durch eine **flächige Anschüttung** erfolgen.

Im beigelegten Lageplan sind für einige Stellen bzw. die einzelnen Bauplätze dazugeschrieben:

1. Ist-Geländehöhe
2. Die Wasserspiegelhöhe bei Projekt HQ100
3. Die sich daraus ergebende notwendige Mindest-Anschüttungshöhe auf die Kote des HQ100 Wasserspiegels zuzüglich eines Mindestfreibordes von 30 cm.
4. Ein Mindest-Niveau für die Fußbodenoberkante (FBOK), diese ist mindestens 50 cm über dem HQ100-Projektwasserspiegel vorzusehen.

Der 10 m-Freihaltestreifen von der Grundgrenze des Mühlganges weg wurde bereits im Flächenwidmungsentwurf berücksichtigt.

Bei Hochwasserfreistellung des Grundstückes 71/10 und des anschließenden Umfeldes geht ein Überflutungsvolumen von 1054 m³ verloren (bei HQ100 und auch bei HQ30).

Dieses Volumen muss kompensiert werden.

Die Kompensation erfolgt in einer 7 m breiten **Kompensationsmulde Kompensationsgraben**, welche im 10 m Freihaltestreifen vorgesehen wird. Für die vollständige Kompensation ist im östlichen Bereich bei den Bauplätzen 5, 6 und 7 die Verbreiterung dieser Kompensationsmulde auf 14,50 m erforderlich.

Die restlichen 3 m des Freihaltestreifens sind zu belassen, da hier eine linksufrige alte Dammstruktur parallel zum alten Mühlgang verläuft, die damit gegebenen Randbedingungen für verschiedene Abflusszustände sollen daher nicht verändert werden (vgl. die beigefügten Profile).

Die Kompensationsmulde weist eine Länge von 220 m auf, die Breite beträgt 7 m bzw. 14,50 m (obere Breite, Ausbildung etwa als Trapezquerschnitt oder querschnittsgleiche Mulde), die Tiefe beträgt 1,0 bis 1,40 m, somit ergibt sich ein Kompensationsvolumen von 1174 m³, welches größer ist als das verloren gehende Überflutungsvolumen von 1054 m³ in Folge der Hochwasserfreistellung. Die Differenz von 120 m³ stellt eine Sedimentationsreserve dar: 12 cm auf die Sohlfläche von ca. 1000 m².

Die Sohle der Kompensationsmulde liegt etwa in der Mitte beim Profil 2 auf dem Sohlniveau des RW 400-Kanales, hier wird im Tiefpunkt der Kompensationsmulde diese nach dem Ende des HW-Ereignisses über einen Entleerschacht mit händischem Absperrschieber in das RW400-Rohr entleert.

Vom Profil 2 weg steigt die Sohle der Kompensationsmulde nach beiden Seiten mit 0,2 %, das westliche Ende liegt damit 24 cm über dem Niveau von Profil 2, das östliche liegt 20 cm über dem Niveau von Profil 2.

Entsprechende Detailangaben sind dazu und entsprechend den sonstigen Anforderungen materienrechtlich in einem Wasserrechtsverfahren zu behandeln.

Aus dem geotechnischen Gutachten und den Schurfergebnissen geht einerseits hervor, dass die angetroffenen Grundwasserspiegel unter der geplanten Sohle der Kompensationsmulde liegen (siehe in den Profilen eingezeichnete bzw. hineinprojizierte Schürfe und GWSP), und andererseits diese GWSP schlussfolgern lassen, dass der Mühlgang stark kolmatiert ist und dessen Wasser das Grundwasser daher nicht relevant dotiert.

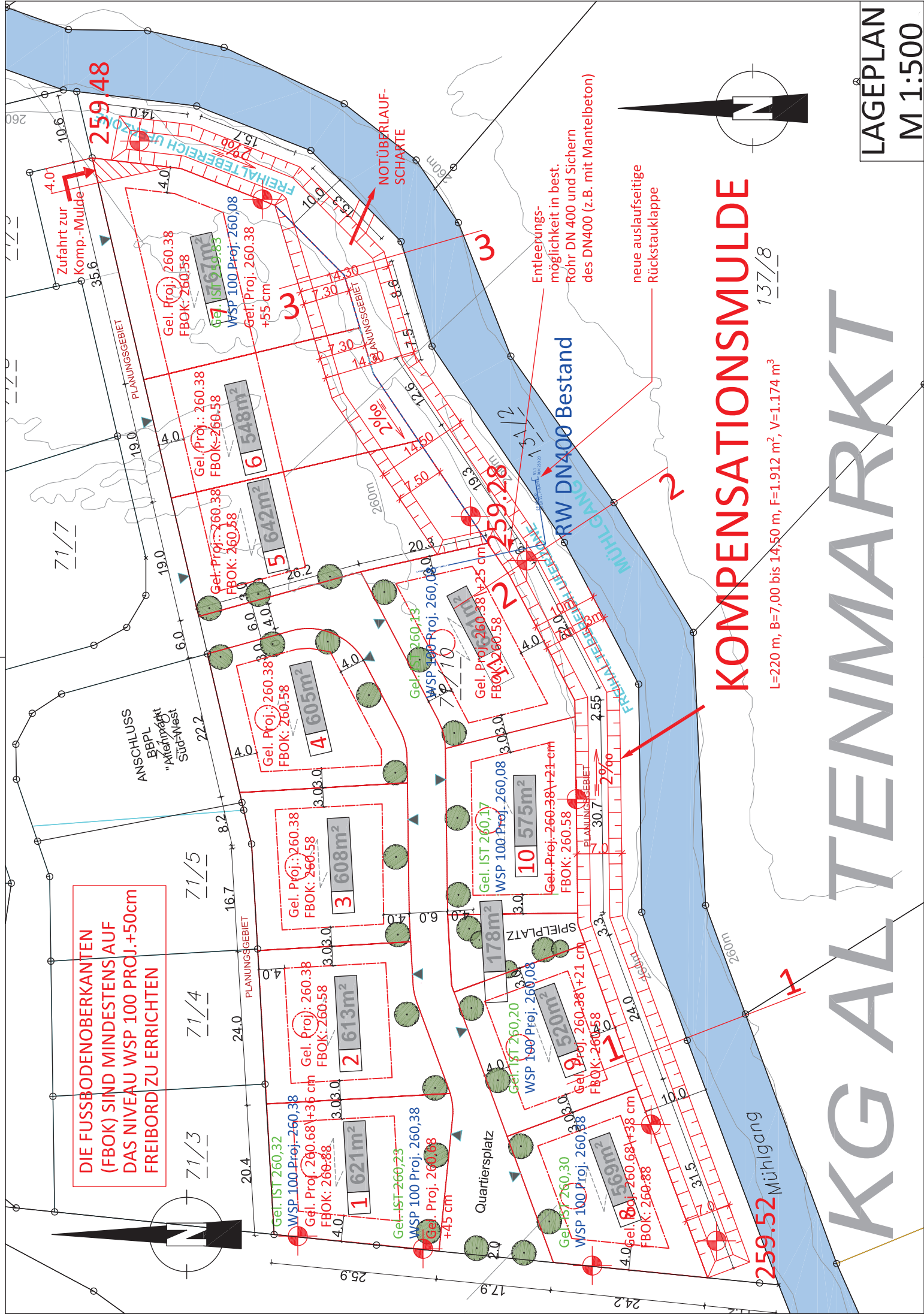
3 Auswirkungen auf Dritte

Infolge der HW-Freistellung der Bauflächen und der Errichtung der Kompensationsmulde sind keine negativen Auswirkungen auf Dritte gegeben.

Wie aus dem beigefügten Differenzenplan hervorgeht, kommt es beim westlich anrainenden Grundstück 186/1 sogar zu einer geringen Wasserspiegelabsenkung.

4 Anhang

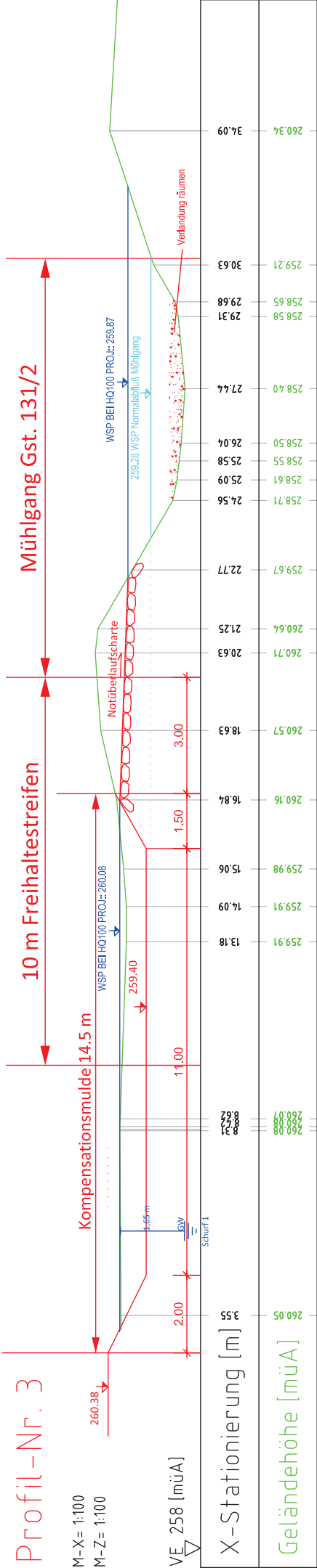
1. Lageplan
2. Profile
3. Wassertiefen HQ100 Ist-Zustand
4. Wassertiefen HQ100 Projekt-Zustand
5. Wasserspiegel-Differenzen



Profil-Nr. 3

M-X= 1:100
M-Z= 1:100

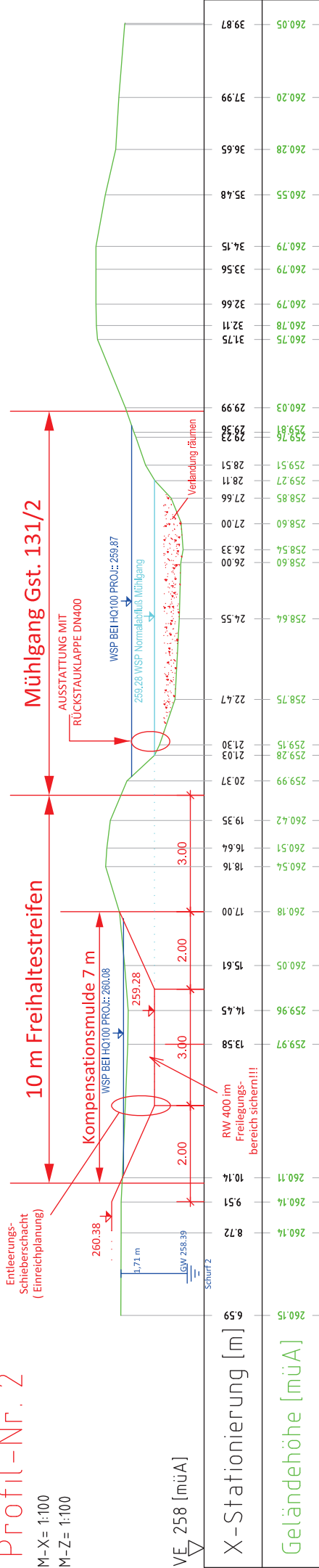
VE 258 [müA]



Profil-Nr. 2

M-X= 1:100
M-Z= 1:100

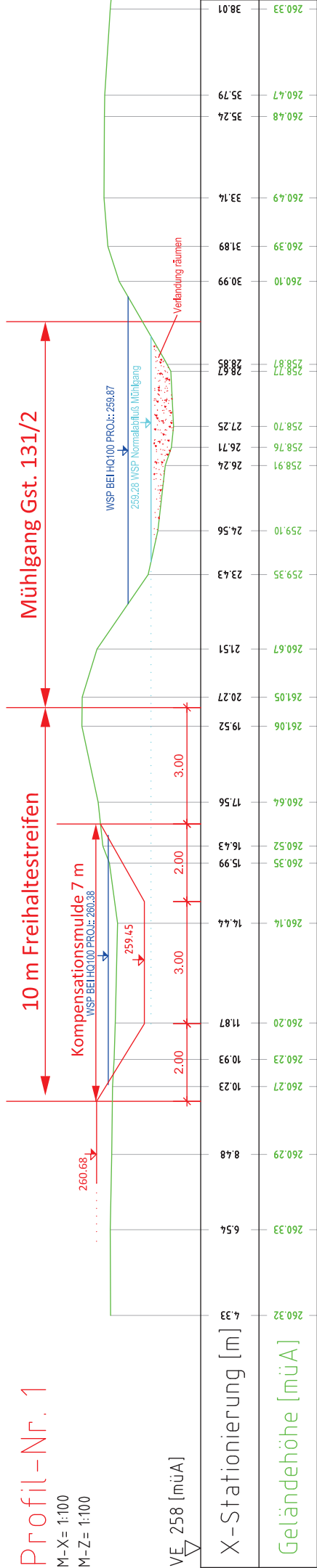
VE 258 [müA]



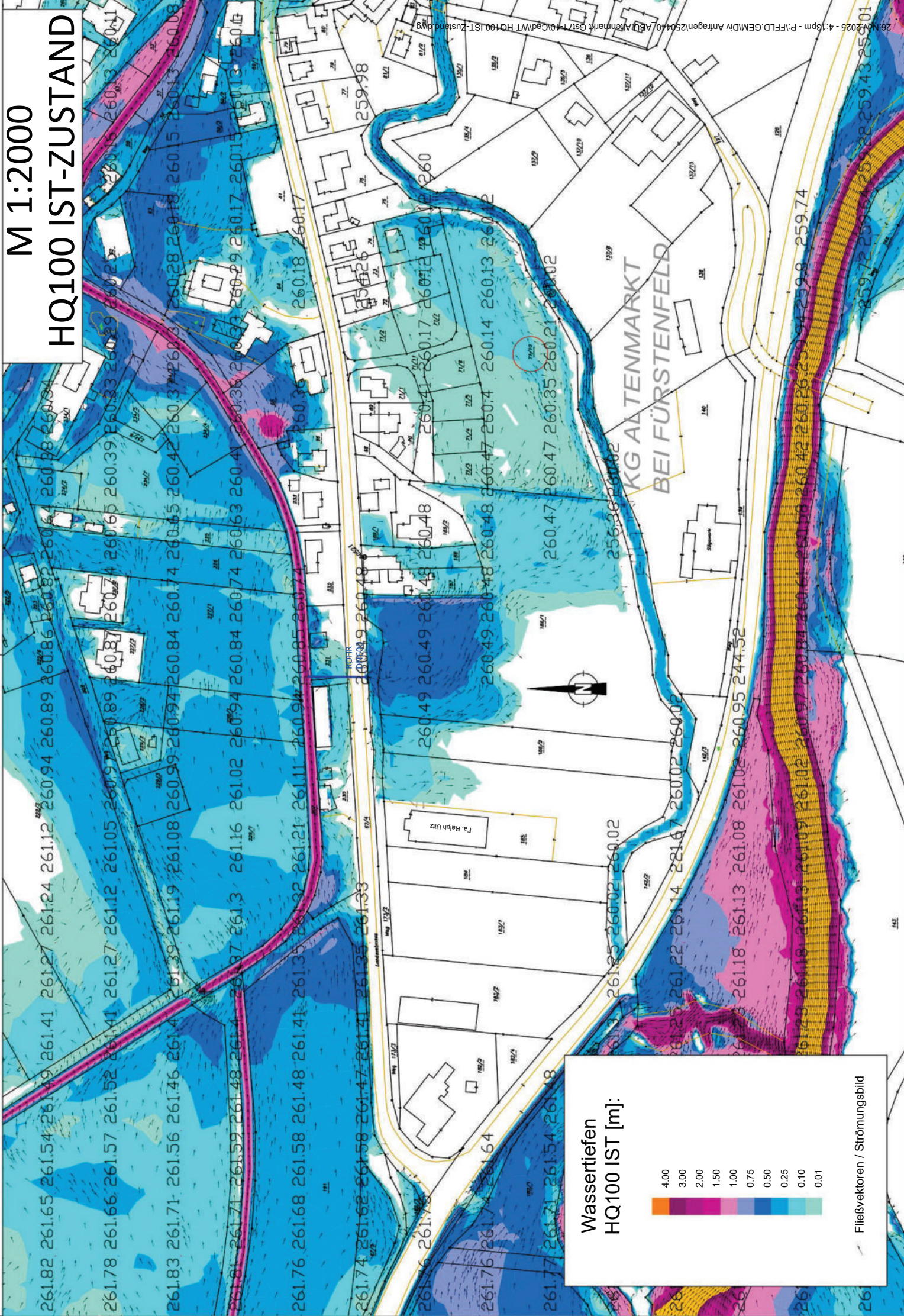
Profil-Nr. 1

M-X= 1:100
M-Z= 1:100

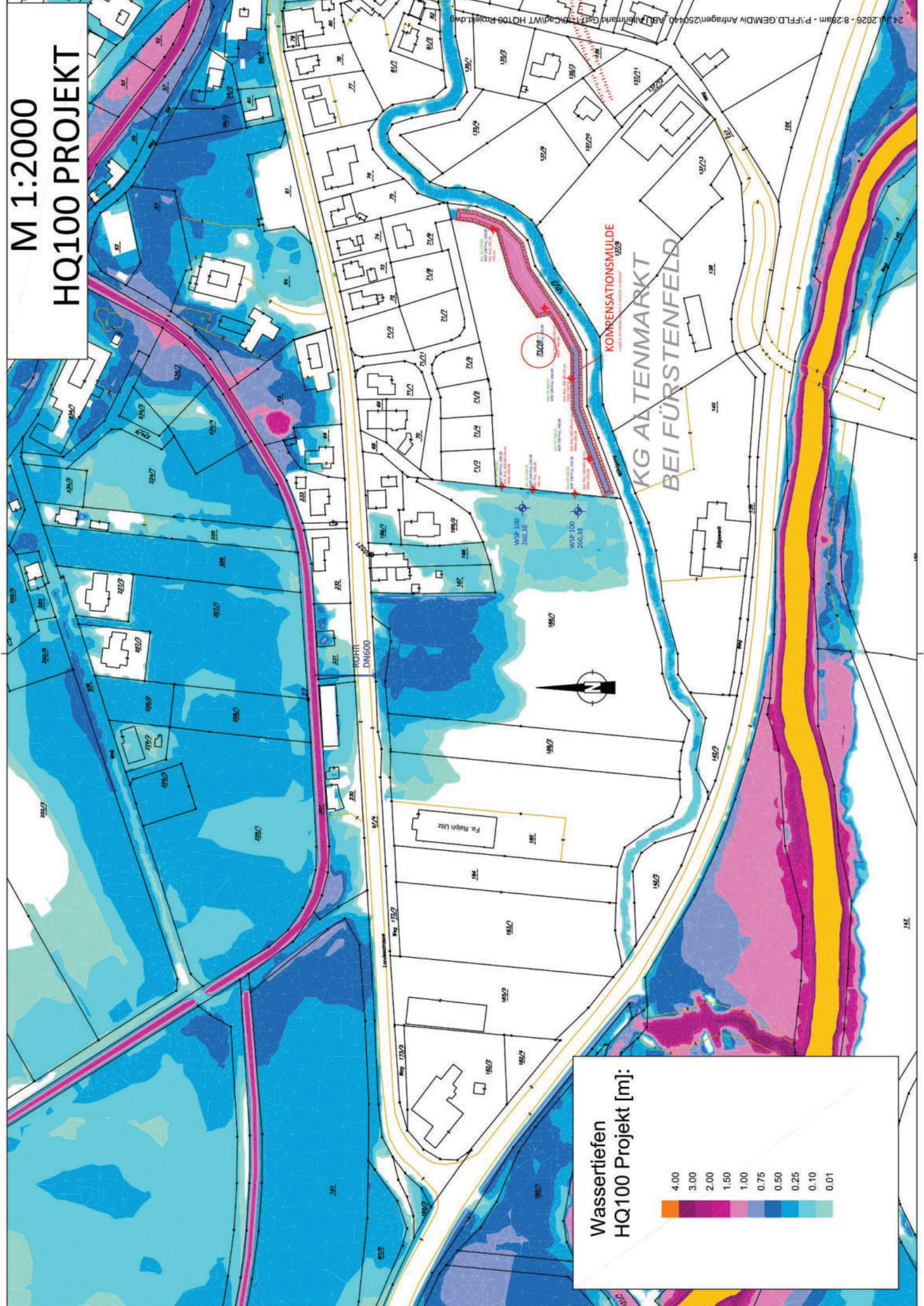
VE 258 [müA]



M 1:2000
HQ100 IST-ZUSTAND



Fließvektoren / Strömungsbild



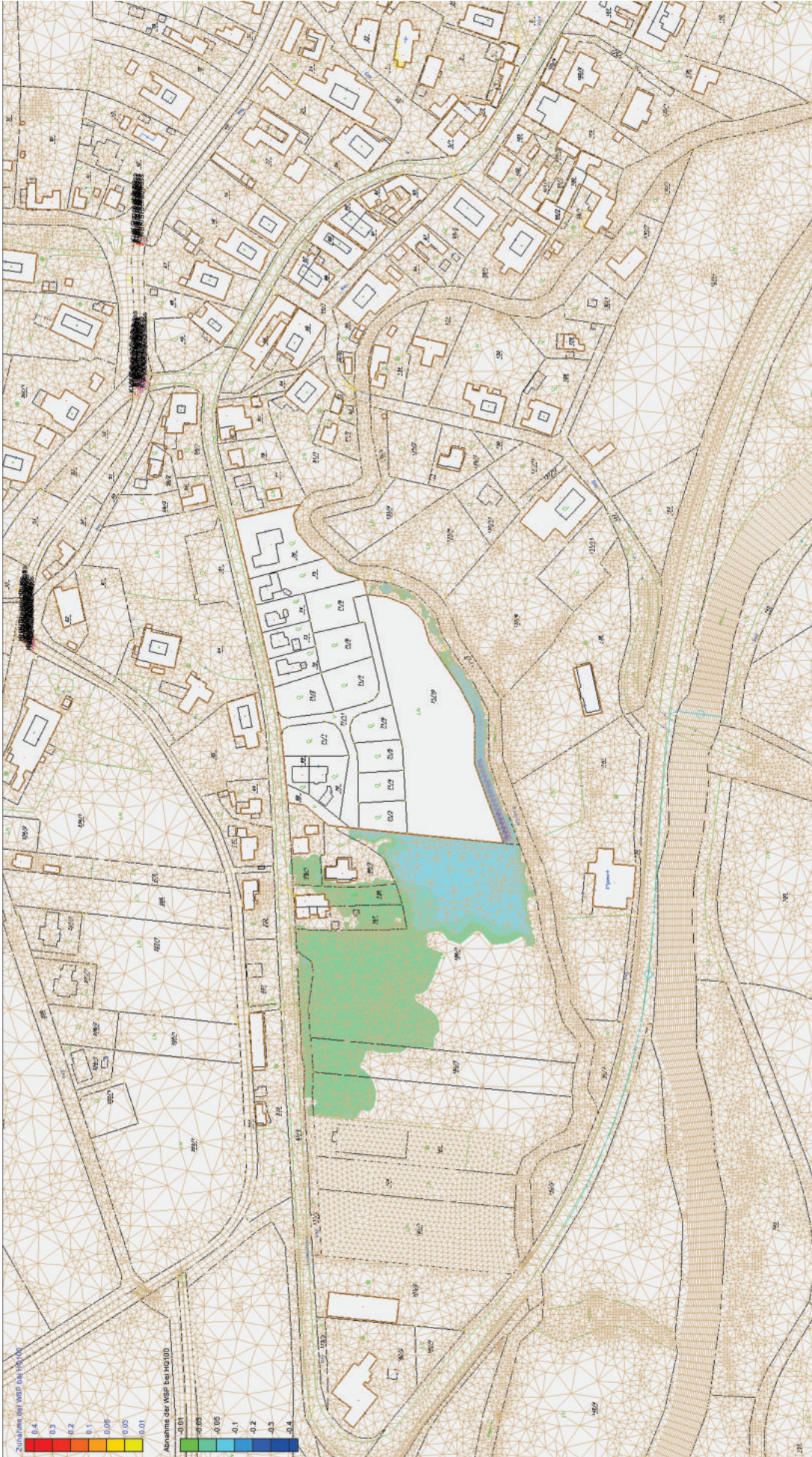
M 1:2000
HQ100 PROJEKT

**Wassertiefen
HQ100 Projekt [m]:**

4.00	3.00	2.00	1.50	1.00	0.75	0.50	0.25	0.10	0.01
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

24.11.2026 - 8:28am - P:\FFLD_GEM\DWI_Anfragen\250440_MBU_Marktmarkt_GST_1230_CapawiWT_HQ100-Projekt.dwg

WSP Diff HQ100 (Projekt zu IST Zustand)



Start Value	End Value	Color	Start Value	End Value	Color
1	0.01	0.03	1	-0.4	-0.3
2	0.03	0.05	2	-0.3	-0.2
3	0.05	0.1	3	-0.2	-0.1
4	0.1	0.2	4	-0.1	-0.05
5	0.2	0.3	5	-0.05	-0.03
6	0.3	0.4	6	-0.03	-0.01

WASSERSPIEGEL - DIFFERENZEN
HQ100



Stadtgemeinde Fürstenfeld
Augustinerplatz 1
8280 Fürstenfeld

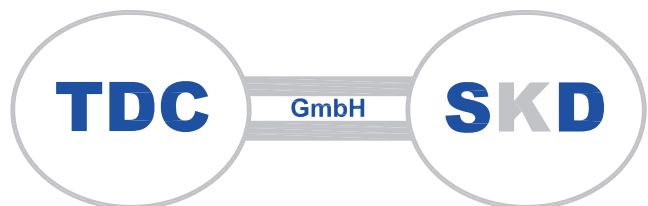
Stadtgemeinde Fürstenfeld
Grundstück 71/10, KG Altenmarkt

Teilbebauungsplan
" Wohngebiet Altenmarkt West Teil 2 "

ENTWÄSSERUNGSKONZEPT
REGENWÄSSER / OBERFLÄCHENWÄSSER

TDC-SKD GMBH

DREIKREUZWEG 4, A-8280 FÜRSTENFELD
TEL: 03382/54167-0 FAX: 03382/54167-20
ANZENGRUBERGASSE 9/3, A-7400 OBERWART
TEL: 03352/34993-0 FAX: 03352/34993-20
E-Mail: oberwart@tdc-zt.at
<http://www.tdc-skd.at>



TDC-SKD GmbH

8280 Fürstenfeld, Dreikreuzweg 4
Tel.: 03382 / 54 167-0, Fax: 03382 / 54 167-20

KONSENSWERBER

MASZSTAB
div.

DAT. 27.11.2025

GEZ. DP

BEA. RG

GEPR. WM

KOPIEN
STK.

PLANGR.
m2

INHALT

ENTWÄSSERUNGSKONZEPT
REGENWÄSSER /
OBERFLÄCHENWÄSSER

ÄND.	DATUM	GEZ.	GEPR.	BEMERKUNGEN
1	17.04.2026	DP	WM	div. Präzisierungen
2	24.07.2026	DP	WM	div. Ergänz./Details

PROJEKT - NR.
250440-1

PLAN NR.

EINLAGE NR.

AUSFERTIGUNG

Da es sich bei diesem Werk um das geistige Eigentum des Verfassers handelt, verbleibt das Urheberrecht an diesen Zeichnungen und allen Beilagen im Eigentum der TDC-SKD GMBH
Ohne schriftliche Genehmigung darf kein Teil dieser Unterlagen kopiert oder vervielfältigt und auch nicht an dritte Personen mitgeteilt oder zugänglich gemacht werden.

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES UND VERANLASSUNG	2
2	GENERELLE FESTLEGUNGEN UND RANDBEDINGUNGEN	2
3	MAßGEBLICHE RICHTLINIEN UND „STAND DER TECHNIK“	3
3.1	„LEITFADEN FÜR OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNGEN 3.1“, AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG, 2017	3
3.2	ÖWAV-REGELBLATT 45, WIEN I.D.G.F. DEZ. 2025	3
3.3	ÖWAV-REGELBLATT 11, WIEN 2009	3
3.4	ÖNORM B 2506-1	3
3.5	ÖNORM B 2506-2	3
4	BEMESSUNGSEREIGNIS	3
4.1	ANLAGEN ZUR ENTSORGUNG DER OBERFLÄCHENWÄSSER, WIE RETENTIONSANLAGEN, SIND AUF 10-JÄHRLICHKEIT ZU DIMENSIONIEREN	3
4.2	DIE ENTWÄSSERUNGSFLÄCHEN SIND FÜR VERLEGENDE FLÄCHEN GETRENNT IM BAUVERFAHREN NACHVOLLZIEHBAR AUSZUWEISEN. DABEI SIND INSBESONDERS DIE BESTIMMUNGEN DES ÖWAV-REGELBLATTES 45 VOM DEZ. 2025 IM ABSCHNITT 5.6 HINSICHTLICH DER SCHADSTOFFGEHALTEN VON BESTIMMTEN DACH- UND FASSADENMATERIALIEN ZU BERÜCKSICHTIGEN, ALLENFALLS KÖNNEN DIESBEZÜGLICH IM BAUVERFAHREN AUFGEWIESENE BESCHRÄNKUNGEN VORGEGEBEN WERDEN.	3
5.1.	VERBRINGUNG VON REGENWÄSSERN VON DACHFLÄCHEN	3
5.2.	VERBRINGUNG VON OBERFLÄCHENWÄSSERN VON BEFESTIGTEN FREIFLÄCHEN	4
6	DROSSELABLAUF UND PUFFERVOLUMEN - GESAMT	4
	RW-KANALSYSTEM	4
8	ANHANG	5

TDC-SKD GMBH

STAATL. BEF. UND BEEID. ZIVILINGENIEUR FÜR DAS BAUWESEN/ STAATL. BEF. UND BEEID. ZIVILINGENIEUR FÜR DAS WIRTSCHAFTSINGENIEURWESEN IM BAUWESEN/ ALLGEM. BEEID. UND GERICHTL. ZERTIFIZIERTER SAHVERSTÄNDIGER/ EM. LEHRBEAUFTRAGTER AN DER TECHN. HOCHSCHULE UNIVERSITÄT GRAZ/ STAATL. BEF. UND BEEID. ZIVILTECHNIKERIN FÜR ARCHITEKTUR I. R./ INGENIEURBÜRO AUF DEM FAHRRADGEBIET KULTURTECHNIK UND WASSERWIRTSCHAFT/ INGENIEURBÜRO AUF DEM FAHRRADGEBIET VERKEHRSWESEN UND VERKEHRSWIRTSCHAFT/ INGENIEURBÜRO AUF DEM FAHRRADGEBIET RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG/ PLANENDE BAUMEISTERBEFUGNIS, SPEZIALISIERT AUF PLANUNG, ÖRTLICHE BAUAUFSICHT, PROJEKTSTEUERUNG, PROJEKTMANAGEMENT, PLANUNGS- UND BAUSTELLENKOORDINATION

Anzengrubergergasse 9/3, 7400 Oberwart

Tel.: +43 (0)3352/ 34993 – 0 Fax: +43 (0)3352/ 34993 – 20

E-Mail: oberwart@tdc-zt.at <http://www.tdc-skid.at> UID-Nr.: ATU 450 67 500

Stadtgemeinde Fürstenfeld

Teilbebauungsplan Wohngebiet Altenmarkt West Teil 2

Grundstück 1/10 KG Altenmarkt

Entwässerungskonzept für Regenwässer bzw. Oberflächenwässer

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1 Allgemeines und Veranlassung

Die TD -SKD GmbH wurde von der Stadtgemeinde Fürstenfeld mit der Ausarbeitung eines Entwässerungskonzeptes für Regenwässer bzw. Oberflächenwässer für das Grundstück 71/10 in der KG Altenmarkt als Grundlage für den Teilbebauungsplan beauftragt.

Das Wohngebiet Altenmarkt West Teil 2 umfasst 11 Bauplätze mit insgesamt 7115 m².

Die gesamte Fläche des Wohngebietes „Altenmarkt West“ inkl. dem Teil 1 mit 9 Bauplätzen sowie den Erschließungsstraßen beträgt ca. 2 ha.

2 Generelle Festlegungen und Randbedingungen

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist die Einleitung bzw. Versickerung von Schicht-, Oberflächen- oder Dachwässern in den unmittelbar umgebenden Bodenbereich eher nicht möglich.

Dies geht aus dem Bodengutachten von Herrn DI Gerhard Lukas, Graz, vom 31.08.2021 hervor, Projekt-GZ. 1121 21 REV V1.0.

Hier ist für die relevanten Schürfe S2, S3 und S4 beschrieben, dass das **Grundwasser** in einer Tiefe von 1,55 bis 2,00 m unter GOK ansteht.

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.

Dieses **Pro ekt für die SW- und RW-Kanalisation** des Büro s DI Boder (welches die Kanalerschließung für den Teil 1 und den Teil 2 umfasste) wurde mit Bescheid vom 20.12.2016, GZ. ABT 13-33.20 F62/2016-4 durch die Abteilung 13 des Amtes der Stmk. LReg. wasserrechtlich bewilligt, mit Bescheid vom 10.09.2020 ist die wasserrechtliche Überprüfung erfolgt.

3 Maßgebliche Richtlinien und „Stand der Technik“

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

- 3.1 „Leitfaden für Oberflächenentwässerungen 3.1“, Amt der Steiermärkischen Landesregierung, 2017
- 3.2 ÖWAV-Regelblatt 45, Wien i.d.g.F. Dez. 2025
- 3.3 ÖWAV-Regelblatt 11, Wien 2009
- 3.4 ÖNORM B 2506-1
- 3.5 ÖNORM B 2506-2

4 Bemessungsereignis

4.1 Anlagen zur Entsorgung der Oberflächenwässer, wie Retentionsanlagen, sind auf 10-jährlichkeit zu dimensionieren.

Die Drosselabläufe sind auf ein 15-minütiges Starkregenereignis der 10-jährlichkeit 1 auszulegen.

4.2 Die Entwässerungsflächen sind für jeden Flächentyp gesondert im Bauverfahren nachvollziehbar auszuweisen. Dabei sind insbesondere die Bestimmungen des ÖWAV-Regelblattes 45 vom Dez. 2025 im Abschnitt 5.6 hinsichtlich Schadstoffgehalten von bestimmten Dach- und Fassadenmaterialien zu berücksichtigen, allenfalls können diesbezüglich im Bauverfahren auch Einschränkungen vorgegeben werden.

5.1. Verbringung von Regenwässern von Dachflächen

Für Wässer von Dachflächen, sowie nicht befahrbaren befestigten Freiflächen (Flächentyp F1) sind Retentionsmöglichkeiten in Form von Zisternen, Retentionsbecken, etc. mit einem Volumen für die 10-jährlichkeit zu schaffen.

In Entsprechung zum Kanalprojekt DI Boder ist der Drosselablauf aus einem Bauplatz in den Regenwasserkanal mit einer Wassermenge von max. 2 l/s je Bauplatz anzusetzen, bezogen auf ein 15-minütiges Starkregenereignis der 10-jährlichkeit 1.

Für jeden Bauplatz ist – entsprechend dem Projekt DI Boder - ein Puffervolumen (Retentionsvolumen, Speichervolumen) von mindestens 5 m³ vorzusehen konkretisiert anhand der Musterhaus-Berechnung gemäß ÖWAV-Regelblatt (siehe Beilage) ergibt sich bei einem **mittleren Drosselablauf von 2 l/s** (Mittel zwischen Abfluss bei Speicherbeginn und Vollenfüllung) für die 10-jährlichkeit eine **erforderliches Speichervolumen von 10 m³/s für einen Bauplatz**.

Aufgrund der Gelände- und Grundwassersituation sollten nur flache Retentionsanlagen vorgesehen werden, welche einen freien Auslauf in das Regenwasserkanalsystem ermöglichen.

Nur in Ausnahmefällen, wenn tiefer liegende Retentionsanlagen zwingend erforderlich werden, sollen die Anlagen mittels Abpumpen entleert werden (auf die Störanfälligkeit von Entleerungsmechanismen mittels Pumpen wird hingewiesen).

5.2. Verbringung von Oberflächenwässern von befestigten Freiflächen

Für Wässer von (PKW-)befahrbaren Freiflächen (Flächentyp F2) sind vor Einleitung in die Retentionsanlage (z.B. den Frostschutz-Schotterkörper) geeignete Reinigungsanlagen bzw. Reinigungsmöglichkeiten (Humuspassage, Sickermulde, etc.) vorzuschalten.

Das Kanalprojekt von DI Boder beinhaltet diesbezüglich einen 99 m langen Staukanal DN 400 mit einem Volumen von 13,10 m³.

Entsprechend dem Kanalprojekt Boder ist der Drosselablauf in den Regenwasserkanal mit einer Wassermenge von max. 2 l/s anzusetzen, bezogen auf ein 15-minütiges Starkregenereignis derjährlichkeit 1.

6 Drosselablauf und Puffervolumen - Gesamt

Gemäß dem Kanalprojekt DI Boder beläuft sich der gesamte Drosselabfluss für den Teil 1 und Teil 2 auf 76 l/s, was bezogen auf die 19 Baugrundstücke 4 l/s je Grundstück bedeutet (je ca. 2 l/s für Dachwässer und sonstige Flächen).

Das gesamte Retentionsvolumen beträgt für die Teile 1 und 2 laut Projekt DI Boder 95 m³ für die Bauplätze, zuzüglich 13,10 m³ für den Staukanal DN 400, ergibt insgesamt 108,10 m³.

RW-Kanalsystem

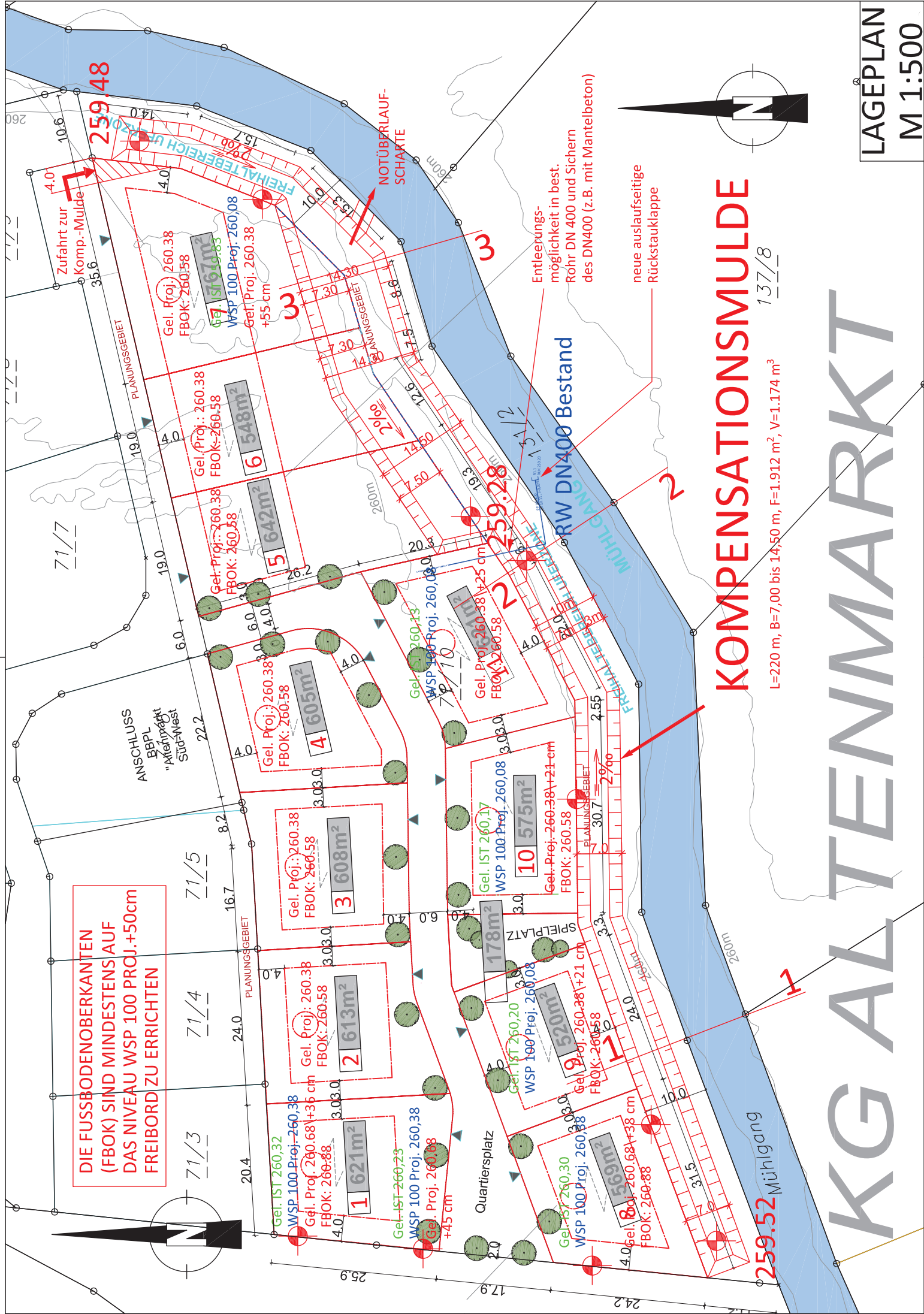
Im Anhang ist der Kanal-Bestandsplan inkl. RW-Kanal beigelegt, dieser wird in den Mühlgang ausgeleitet.

Da der Querungsbereich des Kanals (des DN 400 sowie eines HA-Kanales) mit der Herstellung des Kompensationsgrabens bis zur Rohrsohle freigelegt wird, müssen die Kanalrohre gesichert werden, z.B. mittels Betonummantelung (vgl. den beigelegten Lageplan und das Profil 2).

Das in den wasserführenden Mühlgang ausmündende DN400-Kanalrohr verfügt über keine Rückstausicherung, der Auslauf ist daher mit einer Rückstauklappe auszustatten, sodass Hochwasser aus dem Mühlgang nicht in das Kanalsystem rückstaut (vgl. das beigelegte Profil 2).

8 Anhang

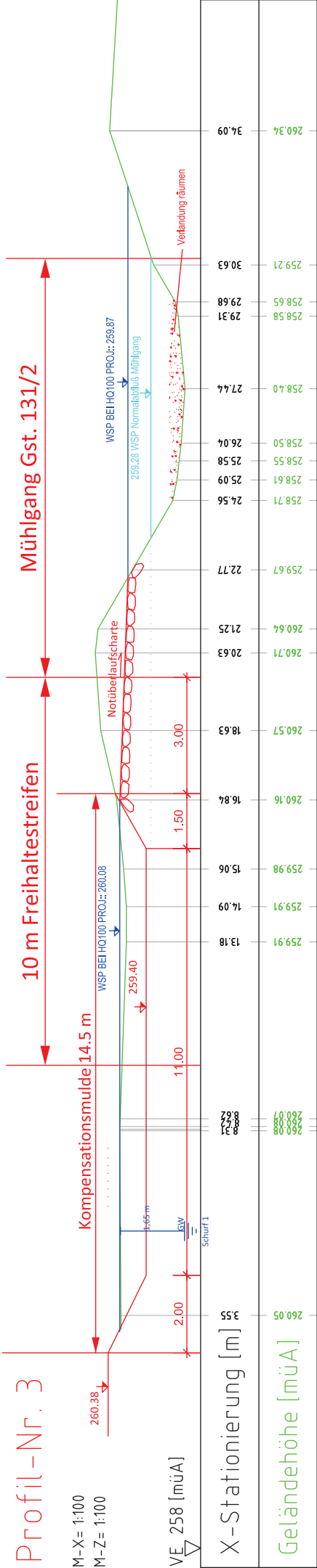
1. Lageplan
2. Profile
3. Kanalplan
4. Retention Musterhaus



Profil-Nr. 3

M-X= 1:100
M-Z= 1:100

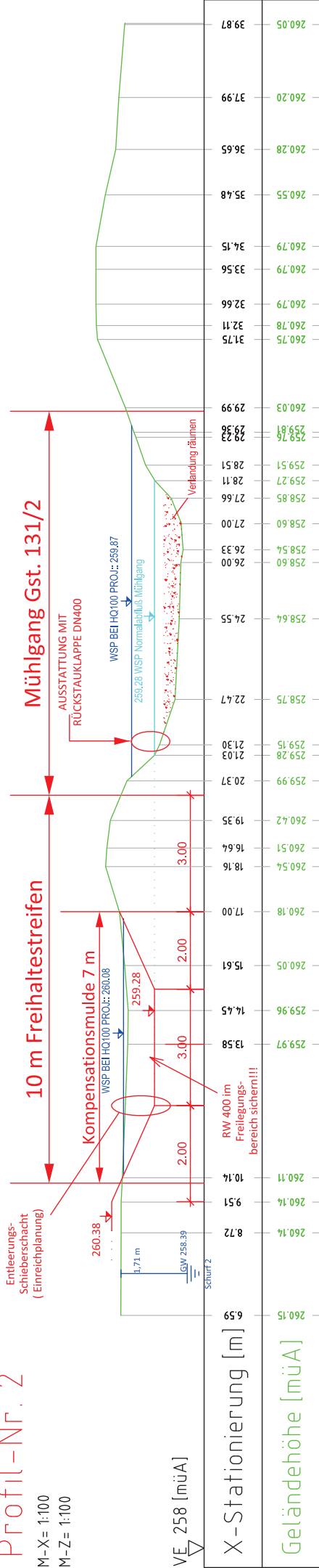
VE 258 [müA]



Profil-Nr. 2

M-X= 1:100
M-Z= 1:100

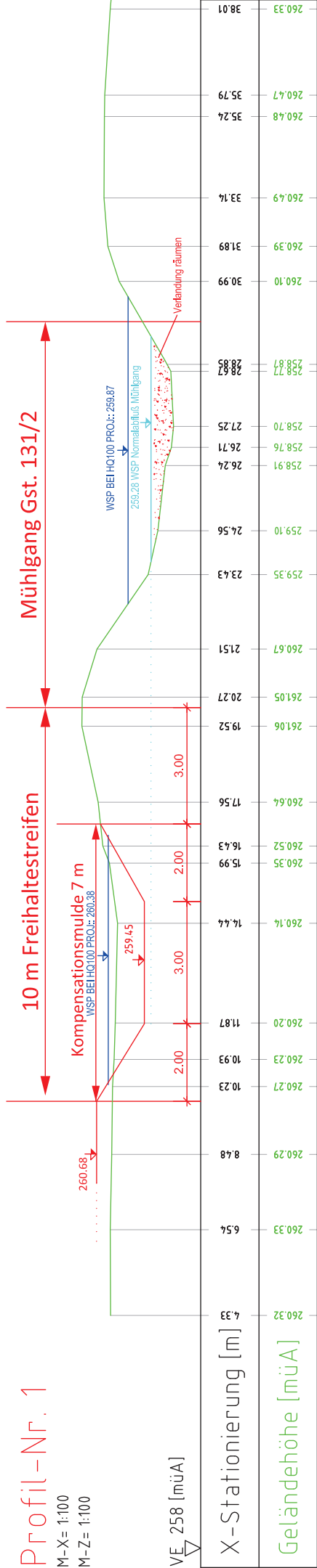
VE 258 [müA]



Profil-Nr. 1

M-X= 1:100
M-Z= 1:100

VE 258 [müA]



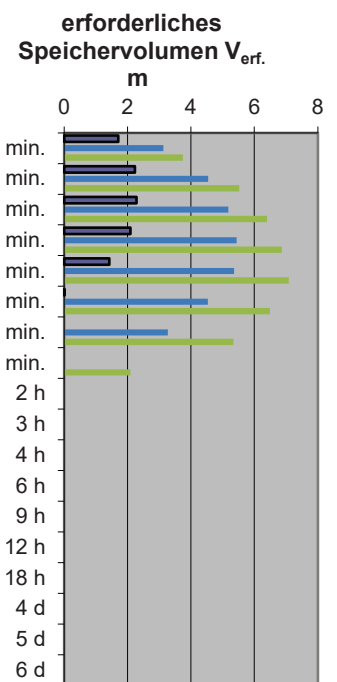
4. Retention Musterhaus Altenmarkt Gst. 1/10

Berechnung lt. Berechnungsprogramm ÖWAV Regelblatt 45

EINGABEN				
Einzugsflächen				
Bezeichn. Fläche	Art der Entwässerungsfläche	Spitzenabfl. ussbeiwert	A _n m	Teileinzugsflächen A _{red} m
Dachfläche	Dachfläche	1,00	180	180
DF Gründach	exte. begr.	0,60	-	-
Terrasse	Platten (Ann.)	1,00	30	30
Zufahrt	Asphalt (Ann.)	0,95	50	48
				-
	GESAMTEINZUGSFLACHE		260	258

Fließzeit vom entferntesten Punkt min		5,00 min
mittlerer Drosselabfluss l/s	Q _D	2,0 l/s
mittlere Drosselabflussspende l/s ha	q _D	77,67 l/s ha
Zuschlagsfaktor Risikomaß	f _z	1,15
Abminderungsfaktor	f _a	1,00

Berechnung Retentionsvolumen						
Gitterpunkt 5221	ährlichkeit A		ährlichkeit B		ährlichkeit C	
	Prüfung der Entleerungszeit		Bemessungsährlichkeit		Überflutungsprüfung	
ährlichkeit	1		5		10	
DAUER	Regenhöhe r l/m	erford. Speicher- volumen Vs m	Regenhöhe r l/m	erford. Speicher- volumen Vs m	Regenhöhe r l/m	erford. Speicher- volumen Vs m
0 min		-		-		-
5 min.	8,10	1,7	12,90	3,1	15,00	3,8
10 min.	12,20	2,2	20,00	4,5	23,30	5,5
15 min.	14,70	2,3	24,50	5,2	28,60	6,4
20 min.	16,40	2,1	27,70	5,4	32,50	6,9
30 min.	18,80	1,4	32,10	5,4	37,90	7,1
45 min.	21,00	0,0	36,30	4,5	42,90	6,5
60 min.	22,60	-	39,00	3,3	46,00	5,3
90 min.	24,50	-	41,60	-	49,00	2,1
2 h	26,00	-	43,40	-	51,00	-
3 h	28,50	-	46,10	-	54,30	-
4 h	30,50	-	48,60	-	57,30	-
6 h	34,10	-	54,30	-	63,70	-
9 h	37,50	-	60,80	-	71,20	-
12 h	40,40	-	66,10	-	77,00	-
18 h	46,70	-	75,90	-	87,70	-
4 d	72,80	-	112,70	-	129,80	-
5 d	77,00	-	118,50	-	136,30	-
6 d	80,90	-	123,70	-	142,20	-



ERGEBNIS / BERECHNUNG						
Gewählte ährlichkeit	ährlichkeit 1		ährlichkeit 5		ährlichkeit 10	
erforderliches Retentionsvolumen	2 m		5 m		m	
Maßgebliches Regenereignis	15 min.	14 0 l/m	20 min.	2 0 l/m	30 min.	3 0 l/m
Entleerungszeit	1 min.	0 Std.	45 min.	1 Std.	5 min.	1 Std.
spez. erf. Volumen je eingeleiteter reduzierter Fläche	8 l/m Ared		21 1 l/m Ared		2 5 l/m Ared	



ERKLÄRUNG

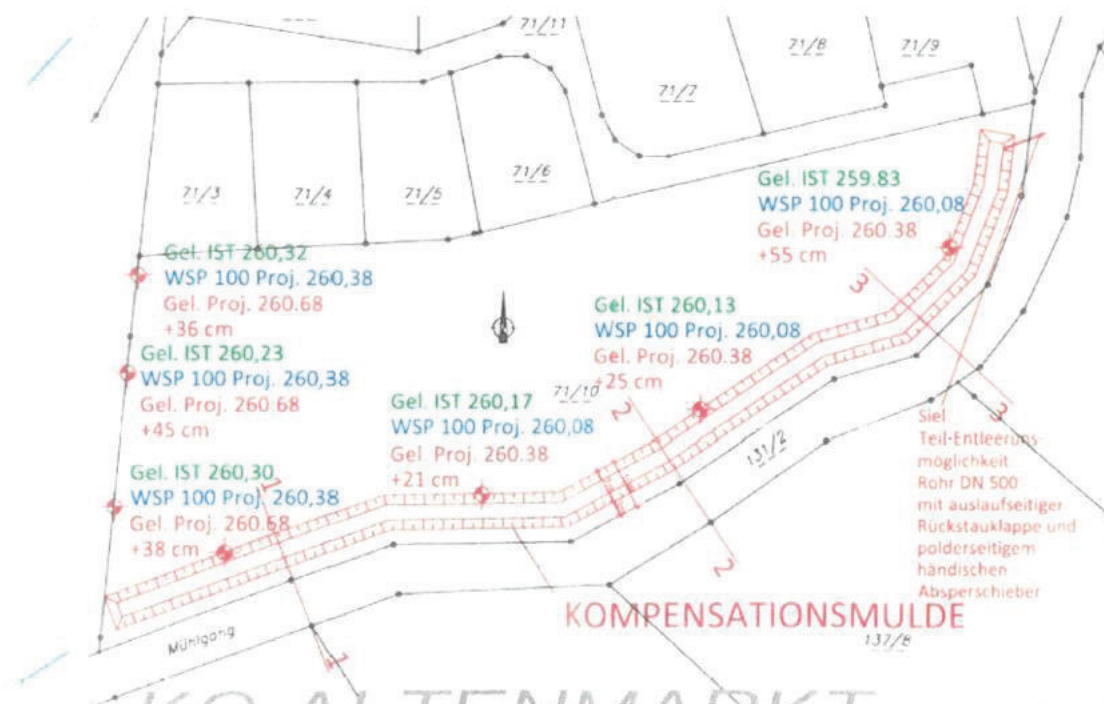
FWP-Änderung 0.05, Bebauungsplan, Wohngebiet Altenmarkt West
Hochwasser, Oberflächenwasser, Änderungen gegenüber Auflage

Diese Erklärung dient zur Klar- und Sicherstellung von Hochwasserschutzmaßnahmen und der geregelten Oberflächenwasserbeseitigung im Zuge der Neuausweisung von Bauland für eine Teilfläche des Grundstückes 71/10 in der KG Altenmarkt, Stadtgemeinde Fürstenfeld, sowie der Verordnung eines Bebauungsplanes für dasselbe Grundstück.

Als Basis für diese Erklärung dienen die vorliegenden Unterlagen für die Endbeschlussfassung der Flächenwidmungsplanänderung und für die Verordnung eines Bebauungsplans.

Betreffend Hochwasserfreistellung liegt ein Konzept der TDC-SKD-GmbH. Nr. 250440 vom November 2025 vor. In diesem ist die Errichtung einer Kompensationsmulde entlang des Mühlgangs GST Nr. 131/2 vor.

Vor Beantragung von Bauverfahren ist eine Wasserrechtsbewilligung zur Herstellung dieser Hochwasserschutzmaßnahmen zu erwirken.



Betreffend Oberflächenwässer liegt ebenfalls ein Konzept der TDC-SKD-GmbH. Nr. 250440-1 vom November 2025 vor. In diesem ist die Drosselung der Ableitung von Dachwässern und Regenwässern vorgeschrieben.

Dieses Konzept ist im Zuge der Beantragung von Baugenehmigungen einzuhalten.

Die weiteren Änderungen gegenüber der Auflage, sowohl im Änderungsverfahren zur Flächenwidmung als auch im Verfahren zur Verordnung eines Bebauungsplans sind dem Unterzeichner vollinhaltlich bekannt. Diese sind auch aus den in den Endbeschlussunterlagen enthaltenen Einwendungsbehandlungen genau ersichtlich.

Den hier unterfertigten Grundeigentümern ist bewusst, dass durch diese Hochwasserlösung eine Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücksteile durch die Kompensationsmulde gegeben ist.

Weiters wird festgehalten, dass bei einem allfälligen Verkauf diese Verpflichtung an den Rechtsnachfolger zu überbinden ist und dieser ausdrücklich darauf hinzuweisen ist.

Stadtgemeinde Fürstenfeld
8280 Fürstenfeld, Augustinerplatz 1
(für das Grundstück 131/2)



R & H Projektentwicklungs GmbH
8280 Fürstenfeld, Dr. Schaumayerstraße 5
(für das Grundstück 71/10)

R&H
Projektentwicklungs GmbH
Dr. Schaumayerstraße
8280 Fürstenfeld

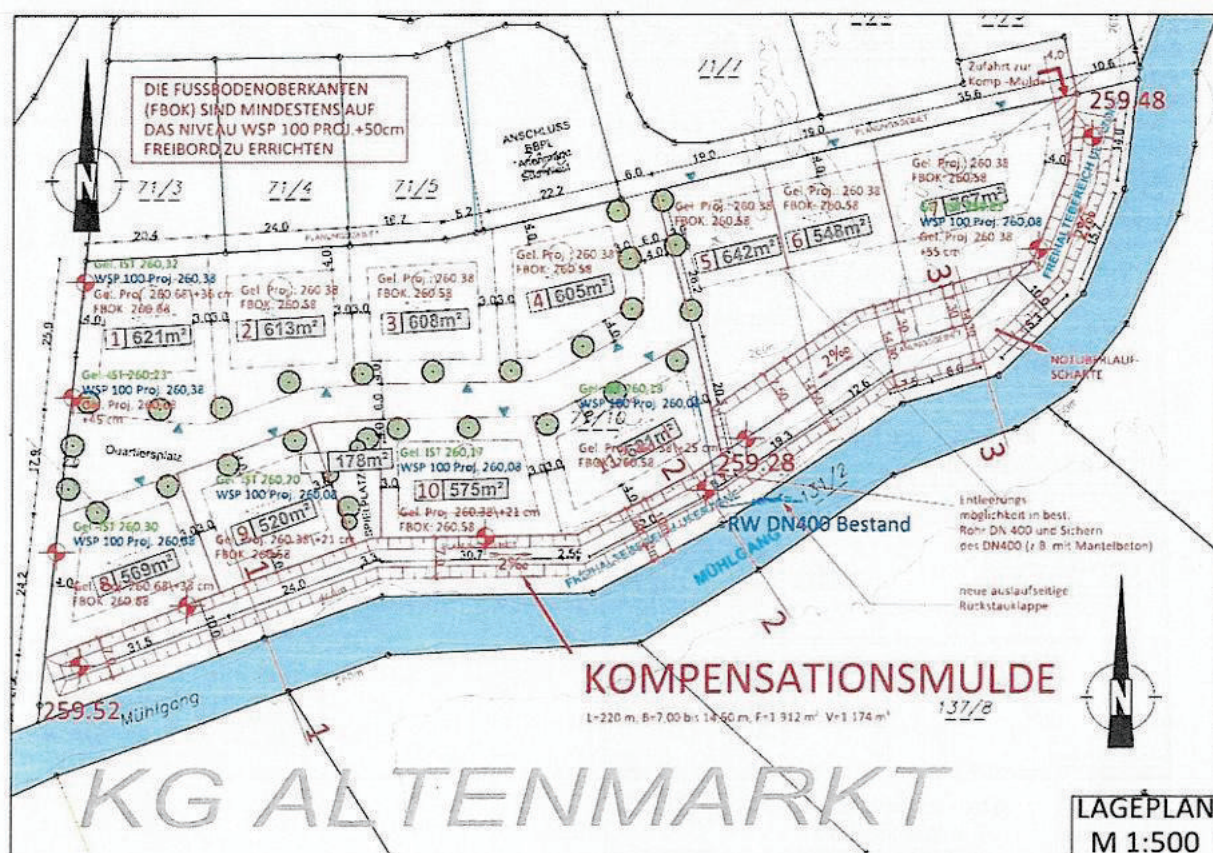
23.03.2026

ERKLÄRUNG

FWP-Änderung 0.05 „Wohngebiet Altenmarkt West, Teil 2“
Kompensationsmulde, Hochwasserschutz- und Entwässerungskonzept

Diese Erklärung, in Ergänzung zur Erklärung vom 23.03.2026, dient zur Klar- und Sicherstellung, dass bei den Baugebieten 5, 6 und 7, die Kompensationsmulde im Vergleich zum Auflageverfahren und zur letzten Erklärung vom 23.03.2026, ein größeres Ausmaß haben muss. Weiters ist über das Baugebiet 7 eine Zufahrt vom öffentlichen Weg zur Kompensationsmulde freizuhalten.

Als Basis für diese Erklärung dient das Hochwasserschutzkonzept (Projekt – Nr. 250440, vom 27.11.2025, 2. Änderungsdatum: 24.07.2026) und das Entwässerungskonzept (Projekt – Nr. 250440-1, vom 27.11.2025, 2. Änderungsdatum: 24.07.2026).



Herrn BM Ing. Wolfgang Himler, der R & H Projektentwicklungs GmbH, ist bewusst, dass durch die Vergrößerung der Kompensationsmulde die nutzbaren Baulandflächen der drei Baugebiete 5, 6 und 7 kleiner werden, als in der Auflage geplant.

Weiters wird festgehalten, dass bei einem allfälligen Verkauf diese Verpflichtungen an die Rechtsnachfolger zu überbinden sind und diese ausdrücklich darauf hinzuweisen sind.

Stadtgemeinde Fürstenfeld,
Augustinerplatz 1, 8280 Fürstenfeld

R & H Projektentwicklungs GmbH,
Dr. Schaumayerstraße 5, 8280 Fürstenfeld
(für Gst. Nr. 71/10, KG 62201 Altenmarkt)



(Bgm. Franz Jost)

R&H

Projektentwicklungs GmbH

Dr. Schaumayerstraße 5
8280 Fürstenfeld

(BM Ing. Wolfgang Himler)

Fürstenfeld, am 29.07.2026