

**MARKTGEMEINDE  
PÖLFING - BRUNN**

**BEBAUUNGSPLAN  
FACHMARKTZENTRUM  
Neufassung**

Gemäß § 40 Abs. 6 Z.2

Stmk. ROG 2010 LGBl. Nr. 15/2022



**DIPL. – ING. GERHARD VITTINGHOFF**  
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER  
ING. KONSULENT FÜR RAUMPLANUNG U. RAUMORDNUNG  
A-8010 GRAZ, MÜNZGRABENSTR. 4/I, TEL.: 0316-819442, FAX.: 819492

## INHALTSVERZEICHNIS

### Verordnung zum Bebauungsplan „Fachmarktzentrum“ (Neufassung)

<u>§ 1 Planunterlage, Planverfasser</u> .....	1
<u>§ 2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes</u> .....	1
<u>§ 3 Rechtswirksamkeit</u> .....	3
<u>Anhang 1 zur Verordnung: Planwerk zum Bebauungsplan</u> .....	4
<u>Erläuterungsbericht</u> .....	5

**Marktgemeinde Pöfing-Brunn**  
**Bebauungsplan „Fachmarktzentrum“**  
**Neufassung**

GZ: 031-3/1-2022

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Pöfing-Brunn hat aufgrund eines Umlaufbeschlusses vom 20.04.2022 bis 25.04.2022 folgende

## VERORDNUNG

beschlossen:

Aufgrund des § 40 Abs. 6 Z.2 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes i.d.g.F. LGBl. Nr. 15/2022 (StROG - 2010) wird die Neufassung des Bebauungsplanes „Fachmarktzentrum“ beschlossen.

### § 1

#### Planunterlagen / Geltungsbereich

Der angeschlossene Anhang 1, mit der zeichnerischen Darstellung - Planwerk zum Bebauungsplan, verfasst von Dipl.-Ing. Gerhard Vittinghoff, Ingenieurkonsulent für Raumordnung und Raumplanung, vom 28.03.2022 mit der GZ: 11/22 bildet einen integrierten Bestandteil dieser Verordnung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fachmarktzentrum“ ist in der angeschlossenen zeichnerischen Darstellung, Planwerk zum Bebauungsplan gesondert dargestellt.

### § 2 GELTUNGSBEREICH

- (1) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Nr. 535/1, 535/2, 535/3, 535/4, 535/5 der KG Brunn und dieser ist in der zeichnerischen Darstellung gesondert festgelegt.
- (2) Die Verordnung zum Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung samt Plandarstellung (Rechtsplan).
- (3) Die Grundstücke Nr. 535/1, 535/2, 535/3, 535/4, 535/5 der KG Brunn sind im Flächenwidmungsplan Nr. 4.0 der Marktgemeinde Pöfing-Brunn als Kerngebiet, Aufschließungsgebiet laut §29 Abs. 3 StROG 2010 mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,8 festgelegt.

Die Bestimmungen des § 31 und §40 (4) StROG 2010 die bei Bauvorhaben zur Errichtung oder einer Änderung eines Einkaufszentrums zutreffen, gelten sinngemäß.

Laut dem Wortlaut zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.0 gelten für das Aufschließungsgebiet die folgenden Aufschließungserfordernisse:

- Herstellung der äußeren Erschließung – Die äußere Erschließung hat über die Landesstraße L605 zu erfolgen.
- Innere Erschließung - Herstellung eines Anschlusses an den öffentlichen Kanal (K), Wasserversorgung (W) sowie die Aufteilung des Gebietes in Bauplätze mit Zufahrt zum öffentlichen Gut (iV) entsprechend dem Baugesetz

### **§ 3 ERSCHLIESSUNG / RUHENDER VERKEHR**

- (1) Die geplante, innere Erschließung aus nordöstlicher Richtung hat über die im Rechtsplan festgelegten Verkehrsanlagen zu erfolgen. Die Erschließung des Grundstückes Nr. 535/5 erfolgt über das Grundstück Nr. 528/1.
- (2) Die im Rechtsplan festgelegten PKW/LKW-Stellplätze sind zu errichten und mit einem wasserdurchlässigen Belag (Grünmulden-, Rasengittersteinen oder Schotterrasen) auszuführen.
- (3) Über den Bestand hinaus ist eine Überdachung der PKW-Stellplätze nicht zulässig.

### **§ 4 BEBAUUNGSWEISE / FASSADENGESTALTUNG / WERBEANLAGEN**

- (1) Innerhalb der für die Bebauung bestimmten Fläche ist eine offene oder gekuppelte Bebauungsweise zulässig.
- (2) Glänzende Oberflächen und grelle Farben sind als Fassadengestaltung nicht zulässig.
- (3) Am Bauplatz darf nur eine freistehende Werbeeinrichtung errichtet werden. Die maximale Höhe dieser Einrichtung wird mit 4,0m eingeschränkt.

### **§ 5 DACHFORM / DACHGESTALTUNG**

- (1) Die Hauptgebäude können entweder mit einem Flachdach oder einem flach geneigten Pultdach mit einer Neigung von 3 bis 10° errichtet werden.

### **§ 6 GESAMTHÖHE DER HAUPTGEBÄUDE**

- (1) Die maximale Gesamthöhe<sup>1</sup> der Hauptgebäude wird mit 8,5 m begrenzt.

<sup>1</sup> Die **Gesamthöhe** eines Gebäudes ist der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländever-schneidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze u. dgl., unberücksichtigt bleiben.

## § 7 BAUGRENZLINIEN / BEBAUUNGSGRAD

- (1) Die Situierung der Hauptgebäude und Nebengebäude ist innerhalb der in der Plan-darstellung festgelegten Baugrenzlinien<sup>2</sup> vorzunehmen.
- (2) Die festgelegten Baugrenzlinien gelten nicht für vorspringende Bauteile wie Rampen-konstruktionen, Vordächer und dergleichen.
- (3) Die Bestimmungen zum Bauverbotsbereich gemäß §42 Abs 1. bis 3. Eisenbahnge-setz 1957 - EisbG sind im Bauverfahren zu beachten.
- (4) Der Bebauungsgrad<sup>3</sup>, wird mit maximal 0,5 festgelegt.

## § 8 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN / GRÜNFLÄCHEN / BEPFLANZUNGEN / EINFRIEDUNGEN

- (1) Bauführungen zur Veränderung des natürlichen Geländes dürfen nur dann errichtet werden, wenn diese für die Durchführung des Bauvorhabens unbedingt erforderlich sind und eine Böschung des natürlichen Geländes nicht möglich ist. Die maximal zu-lässigen Geländeänderungen durch Anschüttungen und Abgrabungen werden mit maximal 2,0 m begrenzt und bei Ausschöpfung der maximal zulässigen Gelände-änderungen dürfen diese nicht den überwiegenden Teil des Bauplatzes beinhalten.
- (2) Der Grünflächenanteil wird mit mindestens 20% der Gesamtfläche des jeweiligen Bauplatzes festgelegt.
- (3) Einfriedungen (Zäune) sind in licht- und luftdurchlässiger Weise zu gestalten.

## § 9 RECHTSWIRKSAMKEIT DES BEBAUUNGSPLANES

Die Rechtswirksamkeit der Neufassung des Bebauungsplanes „Fachmarktzentrum“ beginnt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag. Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan Fachmarktzentrum, in der Fassung - Stand: August 2015 - außer Kraft

Für den Gemeinderat



Der Bürgermeister  
(Karl Micheitsch)

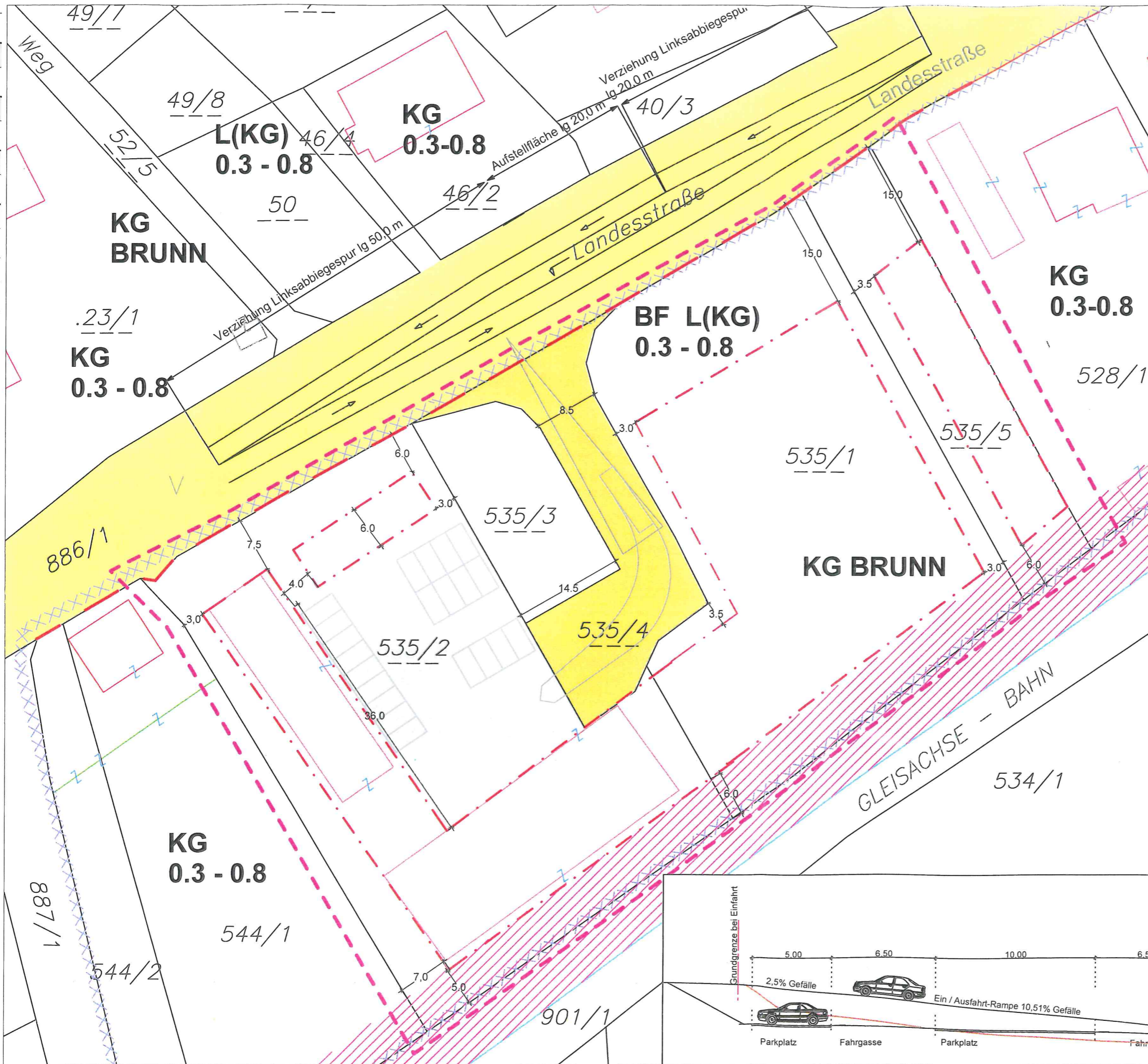
Diese Urkunde – **Neufassung des Bebauungsplanes „Fachmarktzentrum“** wurde am 28.03.2022 unter der GZ:11/22 ausgefertigt.

**Planverfasser:**



<sup>2</sup> **Baugrenzlinie:** Linie, die durch oberirdische Teile von Gebäuden nicht überschritten werden darf, für Nebengebäude können Ausnahmen festgelegt werden.

<sup>3</sup> Der **Bebauungsgrad** ist das Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche.



MARKTGEMEINDE PÖLFING - BRUNN  
 BEBAUUNGSPLAN FACHMARKTZENTRUM  
 RECHTSPLAN

GELTUNGSBEREICH	
	Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches
INHALT DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES 4.0	
L(KG)	Kerngebiet, Aufschließungsgebiet
0.3-0.8	Mindest- und Höchstwert der Bebauungsdichte
	Grenze zw. unterschiedl. Baulandfestlegungen
INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	
	Baugrenzlinie
	Straßenfluchtlinie
	innere Erschließung - fließender Verkehr
	ruhender Verkehr / PKW / LKW Abstellplätze
	Sichtfeld
	Bauverbot laut Eisenbahngesetz
DARSTELLUNG DES BESTANDES	
	Gebäudegrundriss
	Kataster
	öffentliches Gut / Landesstraße
KENNGRÖSSEN	
Fläche des Planungsgebietes ca. 7800 m <sup>2</sup>	
MERKMALE DES VERFAHRENS	
Gemäß §40 Abs. 6 Z. 2 des Stmk. ROG 2010 i.d.g.F hat der Gemeinderat der Marktgemeinde Pölfing-Brunn, aufgrund eines Umlaufbeschlusses vom 20.04.bis25.04.2022 den Bebauungsplan beschlossen	
RECHTSWIRKSAM AB: <u>13. MAI 2022</u>	

MASZSTAB: 1:500 N



Für den Gemeinderat  
der Bürgermeister

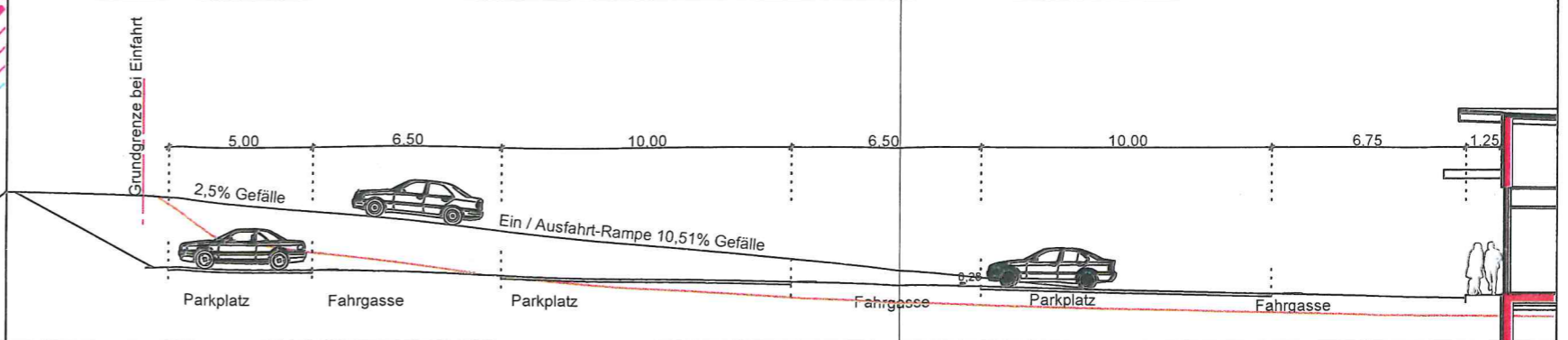


Planverfasser  
Datum: 28.03.2022 GZ: 11 / 22

PLANVERFASSER



DI GERHARD VITTINGHOFF  
 STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER  
 ING. KONSULENT FÜR  
 RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG  
 8010 GRAZ; MÜNZGRABENSTRASSE 4  
 TEL.: 0316/81 94 42, FAX.: 81 94 92



**Marktgemeinde Pöfing-Brunn**  
**Bebauungsplan „Fachmarktzentrum“ - Neufassung**

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

**1. Umfang der Neufassung des Bebauungsplanes „Fachmarktzentrum“**

Der Bebauungsplan „Fachmarktzentrum“ besteht aus den folgenden Unterlagen:

- Wortlaut zum Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Pöfing-Brunn“
- Zeichnerische Darstellung zur Neufassung des Bebauungsplanes „Fachmarktzentrum“
- Erläuterungsbericht

**2. Ausgangslage**

Im rechtswirksamen Bebauungsplan Fachmarktzentrum, vor der ersten Änderung, wurde das Planungsareal in zwei Phasen eingeteilt, der westliche Bereich stellt die Ausbaustufe I und der östliche Bereich die Ausbaustufe II dar.

Geplant war die Errichtung von 4 Baukörpern die Gastronomie-, Verkaufs-, Lager- und Büroeinrichtungen beherbergen. Diese Objekte sind U-förmig um die geplanten Parkplätze angeordnet. Insgesamt sind 73 PKW – Abstellflächen geplant, welche sich auf die Ausbaustufen I (38 Stellplätze) und II (35 Stellplätze) aufteilen. Im Bereich der Abstellflächen sind breite Grünflächen mit Baumpflanzungen zur Begrünung des Areals vorgesehen.

Der erste Bauabschnitt wurde schon realisiert, wobei die Nutzung der Gebäude als Fachmarktzentrum nicht mehr aufrecht ist. Bauliche Änderungen an den Bestandsgebäuden wurden vorgenommen und der derzeitige Gebäudebestand beherbergt eine betriebliche Nutzung/Fertigungshalle, die den Bestimmungen eines Kerngebietes entspricht.

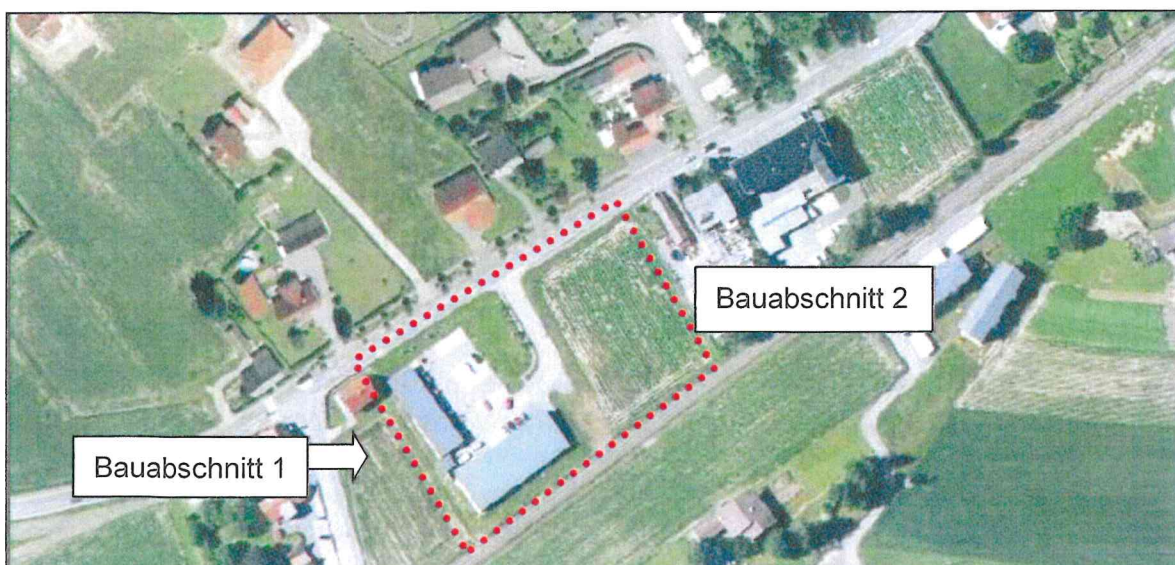


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Fachmarktzentrum

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan Fachmarktzentrum getroffenen Festlegungen sind ausschließlich ausgerichtet um die Errichtung eines Fachmarktzentums zu ermöglichen. Wie oben schon beschrieben ist, sind die Verkehrsflächen für den ruhenden und den fließenden Verkehr den Bauwerken vorgelagert und dadurch bedingt ist der Flächenverbrauch relativ hoch.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden die rechtlichen Grundlagen für die geänderte Nutzungsabsicht vorgenommen.

Im Rahmen dieser Änderung wurde der bebaubare Bereich für das Grundstück Nr. 535/1 neu festgelegt. Ferner wurde im Rahmen dieser Änderung auch auf das nicht erforderliche Angebot an PKW-Stellplätzen reagiert.

Der bestehende Betrieb befindet sich auf Expansion und eine Erweiterung der baulichen Anlagen ist geplant. Zurzeit ist es geplant die bestehende Halle auf dem Grundstück Nr. 535/2 in Richtung Nordosten zu erweitern. Dabei wird ein Teilbereich des Grundstückes Nr. 535/1 für diese Erweiterung herangezogen.

### **3. Begründung zur Neufassung des Bebauungsplanes**

Das öffentliche Interesse an der vorliegenden Neufassung des Bebauungsplanes wird wie folgt begründet:

Die vorliegende Neufassung des Bebauungsplans reagiert auf die geänderten Zielsetzungen der Gemeinde für den gegenständlichen Bereich. Ein Betrieb mit Fertigungshalle hat sich auf dem westlichen Teil des Areales angesiedelt und wie oben schon beschrieben sollen die bestehenden Hallen erweitert werden. Diese Entwicklung setzt schwerpunktmäßig auf die Konsumation der bestehenden Baulandreserven entlang der Landesstraße.

Im Gegensatz zur ursprünglichen Planung, ist der Bedarf an PKW-Stellplätzen nicht in diesem Ausmaß gegeben. Durch die Neufestlegung des bebaubaren Bereiches werden die rechtlichen Rahmenbedingungen für einen sparsameren Verbrauch der Bodenreserven ermöglicht. Insbesondere soll der Bebauungsplan Fachmarktzentrum, in der abgeänderten Form eine weitere Verdichtung des Siedlungsbestandes ermöglichen.

Ferner wird auch darauf hingewiesen, dass sich der Bedarf an der Erweiterung bzw. der Errichtung von Fachmarktzentren stabilisiert hat und alleinig jene Standorte mit guten Standortgunstlagen bei Bedarf noch weiterentwickelt werden.

Werden die bestehenden Standorte im kleinregionalen Kontext verglichen, schneidet der verfahrensgegenständliche Bereich deutlich schlechter ab als z.B. der Konkurrenzstandort im Bereich der B76 und dem Bahnhof Wies. Aufgrund dieser strukturellen Verschiebungen, die marktbedingt sind, hat die Marktgemeinde Pöfing-Brunn vor die zukünftige Nutzung des Planungsgebietes entsprechend zu adaptieren.

Aufgrund des rasanten Anstieges an Flächen, die für den Handel vorgesehen sind, ist ein deutlicher Verkaufsflächenüberhang (Verkaufsfläche für die bindungsfähige Kaufkraft) zu verzeichnen. Dieser Trend ist insbesondere bei peripheren Lagen, mit rückgängiger demographischer Entwicklung bemerkbar.



Je nachdem welche Quadratmeterumsätze und Online-Umsatzanteile in der Simulation angesetzt werden, variieren die Überhänge zwischen 9,8 Tsd. und 23,1 Tsd. Quadratmeter. Siehe dazu auch „Handel im Wandel: Raumordnung – Einzelhandel – Ortskernstärkung“ SIR-Mitteilungen und Berichte 37/2019

Mit dem zunehmenden Online-Handel wird dieser Trend weiter verschärft und eine weitere Steigerung von Wohlstand und Verbrauchsausgaben, die diesen Überhang rechtfertigen würden, ist höchst unwahrscheinlich. Es ist anzunehmen, dass die ohnedies schon geschwächten Flächenproduktivitäten weiter absinken werden, und somit die bestehenden Leerstandsquoten sich weiterentwickeln.

Aus diesem Grund ist die Marktgemeinde Pöfing-Brunn bestrebt diesem Trend entgegenzutreten und im Wirkungsbereich der Gemeinde soll die Neufassung des Bebauungsplanes „Fachmarktzentrum“ die Rechtsgrundlage zur Umsetzung von Nachnutzungskonzepten für diesen Bereich ermöglichen.

Mit der vorliegenden Änderung der diesbezüglichen Inhalte des Bebauungsplanes werden eindeutig Maßnahmen gesetzt, bestehende Baulandreserven effektiver und sparsamer zu nutzen und damit wird auch den Raumordnungsgrundsätzen nach dem StROG 2010 entsprochen. Dies trifft insbesondere bei der geplanten großflächigen Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr zu.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 4.0 hat sich die Gemeinde eine flächensparende Nutzung der Ressourcen zum Ziel gesetzt. Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes wird eine weitere Verdichtung des Bestandes und eine flächensparende Siedlungsentwicklung ermöglicht und damit ist das Vorhaben im Einklang mit den Festlegungen / Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.

#### **4. Inhalte zum Bebauungsplan**

Die einzelnen Festlegungen wie dargelegt im Wortlaut zum Bebauungsplan werden wie folgt begründet:

##### zu § 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im zugehörigen Planwerk näher festgelegt. Im Planwerk sind ferner die zutreffenden Inhalte des Flächenwidmungsplanes 4.0, die Bebauungsdichte sowie die aktuellen Grundstücksgrenzen übernommen und ersichtlich gemacht.

Ein Räumliches Leitbild wurde für das Gemeindegebiet nicht erlassen.

(Mindestinhalt der Bebauungsplanung nach § 41 Abs. 1 Z 1 lit. b) bis d) sowie § 41 Abs. 1 Z 2 lit. a) StROG 2010)

##### zu § 3 Erschließung

Im Planwerk zum Bebauungsplan ist die verkehrstechnische Erschließung festgelegt und das Planungsgebiet wird im Norden über die Landesstraße erschlossen.

Die PKW-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (Grünmulden-, Rasengittersteinen, Schotterrasen und dergleichen) auszuführen, um die Bodenversiegelung zu reduzieren und für eine geordnete Oberflächenentwässerung zu sorgen.

Aufbauend auf diese Bestimmung sind für PKW-Abstellplätze keine weiteren Überdachungen zulässig.

(Mindestinhalt der Bebauungsplanung nach § 41 Abs. 1 Z 2 lit. c) und lit. e) StROG 2010 und zusätzlicher Inhalt der Bebauungsplanung nach § 41 Abs. 2 Z 1 StROG 2010)

#### zu § 4 Bebauungsweise / Fassadengestaltung / Werbeanlagen

Glänzende Oberflächen und grelle Farbtöne sind nicht zulässig.

Mit dieser Gestaltungsvorgabe, wird dafür gesorgt, dass die Einbindung in den Landschaftsraum möglichst gut bewerkstelligt wird und Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild minimiert werden.

Die Errichtung von Installationen zur Werbewirkung für das Unternehmen wird für das Planungsgebiet zugelassen, jedoch sollen diese in ihrem Höhenausmaß eingeschränkt werden, um die Fernwirkung auf ein landschaftlich verträgliches Maß zu begrenzen. Daher werden Werbeinstallationen allgemein bis zu einer Höhe von maximal 4,0 m zugelassen.

(Mindestinhalt der Bebauungsplanung nach § 41 Abs. 1 Z 2 lit. f) StROG 2010 und zusätzlicher Inhalt der Bebauungsplanung nach § 41 Abs. 2 Z 12 StROG 2010)

#### zu § 5 Dachform / Dachgestaltung

Die Gebäude sind entweder mit einem Flach- oder Pultdach mit einer geringen Dachneigung einzudecken.

Nachdem es sich im Planungsgebiet und dem Bestand um eine betriebliche Nutzung handelt, steht bei der Dachform die Zweckmäßigkeit im Vordergrund.

(Zusätzlicher Inhalt der Bebauungsplanung nach § 41 Abs. 2 Z 9 StROG 2010)

#### zu § 6 Gesamthöhe der Hauptgebäude

Die Festlegung einer maximalen Gesamthöhe der Hauptgebäude dient der bestmöglichen Eingliederung der Baukörper in das gebotene Landschaftsbild. Zu große Höhen können das Landschaftsbild beeinträchtigen und dies wird mit der Begrenzung der Höhenentwicklung nunmehr hintangehalten.

(Mindestinhalt der Bebauungsplanung nach § 41 Abs. 1 Z 2 lit. g)

#### zu § 7 Baugrenzlinien / Bebauungsgrad

Innerhalb der festgelegten Baugrenzlinien sind die Hauptgebäude und Nebengebäude zu situieren. Damit werden sowohl die Lage als auch das maximale Ausmaß dieser Gebäude eingeschränkt.

Das verfahrensgegenständliche Areal liegt im direkten nördlichen Anschluss an die Trasse der Graz – Köflach Bahn. Gemäß § 42 Eisenbahngesetz 1957 ist unter anderem folgendes zu beachten:

1. Bei Hauptbahnen, Nebenbahnen und nichtöffentlichen Eisenbahnen ist die Errichtung bahnfremder Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu zwölf Meter von der Mitte des äußersten Gleises, bei Bahnhöfen innerhalb der Bahnhofs-grenze und bis zu zwölf Meter von dieser, verboten (Bauverbotsbereich).
2. Die Bestimmungen des Abs. 1 gelten auch für Straßenbahnen auf eigenem Bahnkörper in unverbautem Gebiet.
3. Die Behörde kann Ausnahmen von den Bestimmungen der Abs. 1 und 2 erteilen, soweit dies mit den öffentlichen Verkehrsinteressen zu vereinbaren ist. Eine solche Bewilligung ist nicht erforderlich, wenn es über die Errichtung der bahnfremden Anlagen zwischen dem Eisenbahnunternehmen und dem Anraimer zu einer Einigung gekommen ist.

Nördlich des Grundstückes verläuft die Landesstraße L605 und die im Landestraßenverwaltungs-gesetz festgelegten Sicherheitsabstände begründen die festgelegten Baugrenzzlinien.

Ergänzend zu den Baugrenzzlinien wird zur Regelung der Bebauung ein maximaler Bebauungsgrad festgelegt. Insbesondere sollen dadurch eine zu intensive Ausnutzung bzw. Versiegelung des Planungsgebietes verhindert werden. Diese Maßnahme dient der Eindämmung der Bodenversiegelung, was vor allem vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels (zunehmende Hitzeentwicklung und vermehrte Starkregenereignisse) von Bedeutung ist. Es handelt sich dabei um einen wichtigen Beitrag zur ordnungsgemäßen Verbringung von Oberflächenwässern.

(Mindestinhalt der Bebauungsplanung nach § 41 Abs. 1 Z 2 lit. h) und lit. i) sowie zusätzlicher Inhalt der Bebauungsplanung nach § 41 Abs. 2 Z 7 StROG 2010)

#### zu § 8 Geländeänderung / Grünflächen / Einfriedungen

Das Planungsgebiet fällt in Richtung ÖBB Bahnlinie ständig ab und je nach Art des Bauvorhabens sind Geländeänderungen durchzuführen. Nach Durchsicht der Einreichunterlagen für die bestehenden Gebäude wurden punktuelle Geländeänderungen bis zu einer max. Höhe von 1,5 bis 2.0 m umgesetzt. Die Festlegung im Bebauungsplan richtet sich nach diesem Umstand.

Geplante Geländeänderungen dürfen die Standfestigkeit der Landesstraße L 605 nicht beeinträchtigen

Zur Sicherstellung eines absoluten Mindestmaßes an Grünflächen wird dessen Anteil mit 20% der Gesamtfläche festgelegt. In Verbindung mit dem festgelegten Bebauungsgrad wird somit eine weitere Maßnahme als Beitrag zur Regulierung der lokalen Klimabedingungen (z.B. Beschattung) sowie Oberflächenwasserversickerung auf Eigengrund geleistet.

Einfriedungen sind licht- und luftdurchlässig zu gestalten bzw. zu errichten. Vor allem aufgrund der Größe des Planungsgebietes könnten undurchlässige und massive Einfriedungen einen deutlich negativen Einfluss auf das Landschaftsbild entfalten und eine solche Entwicklung wird mit der getroffenen Festlegung ausgeschlossen.

(Mindestinhalt der Bebauungsplanung nach § 41 Abs. 1 Z 2 lit. d) sowie zusätzlicher Inhalt der Bebauungsplanung nach § 41 Abs. 2 Z 8, Z 12 StROG 2010)

Gegenüber dem Stammaplan idF nach der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die **Festlegungen im Planwerk zum Bebauungsplan** wie folgt abgeändert:

- Es ist geplant die Grundstücke Nr. 535/2 und 535/1 zu einem Bauplatz zu vereinigen und im südwestlichen bzw. -östlichen Bereich dieser Grundstücke, wird der bebaubare Bereich zusammengelegt. In diesem Bereich soll die bestehende Halle in Richtung Osten, zum Teil auf dem jetzigen Grundstück Nr. 535/1 erweitert werden.
- Auf dem Grundstück Nr. 535/2 werden die Anzahl der PKW – Abstellflächen verringert.

Die geplante Änderung der Baugrenzl原因en wird mit der abgeänderten Nutzungsabsicht für das unbebaute Grundstück Nr. 535/1 begründet. Wie oben angeführt sollen die unbebauten Flächenreserven nicht für die Errichtung eines Fachmarktzentums genutzt werden. Die Fachmarktzentren sich Großteiles durch vorgelagerten freistehenden PKW-Stellflächen gekennzeichnet und der rechtswirksame Bebauungsplan widerspiegelt diesen Umstand.

Im Sinne einer sparsamen Nutzung des Planungsgebietes, wird unter Einhaltung der Freihaltebereiche entlang der Landstraße und der Bahnlinie der bebaubare Bereich, der durch Baugrenzl原因en definiert wird, neu festgelegt.

Die Festlegungen zum Grundstück Nr. 535/5 bleiben unverändert.

### **Oberflächenentwässerung**

Für den Bestand auf dem Grundstück Nr. 535/2 erfolgt die Ableitung der Regenwässer über Retentionsschächte in den öffentlichen Regenwasserkanal. Für weitere Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen die Regenwässer in diese Anlage eingeleitet werden.

Generell ist jedoch erforderlich, dass möglichst viel unbelastetes Niederschlagswasser an Ort und Stelle zurückgehalten und zur Versickerung gebracht wird (Grundwasseranreicherung) und nur bei Überlastung von diesbezüglichen Anlagen (Flächen, Mulden-, Becken-, Schacht-, Rigolen-, Rohr-, Retentionsraumversickerung, Filtermulden, Regenrückhaltebecken, Retentions-/Filterbecken) Oberflächenwässer einem Vorfluter zugeleitet wird. Eine Versickerung soll nur bei entsprechender Sickerfähigkeit des Bodens unter Einsatz eines vertretbaren technischen Aufwandes vorgeschrieben werden.

Informationen über diese Thematik können dem Leitfaden für Oberflächenentwässerung 2.1 - August 2017, herausgegeben von der Abteilung 14 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, entnommen werden. Hinsichtlich einer hydraulischen Bemessung, dem Bau und Betrieb von Regenwasser-Sickeranlagen wird auf die ÖNORM B 2506-1, auf die ÖNORM B 2506-2, auf die ÖNORM B 2506-3, auf das ÖWAV Regelblatt 35 und Regelblatt 45 sowie auf das DWA Regelblatt A 138 – jeweils in den gültigen Fassungen und den Leitfaden für Oberflächenentwässerung 2.1 verwiesen.