Thermen- & Vulkanland Steiermark
RIEGERSBURG
die **kulinarischste** Gemeinde

Marktgemeinde RIEGERSBURG

Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) VF 1.06

Auflageverfahren

gem. § 24 Stmk. ROG 2010 LGBl. Nr. 73/2023

Änderung des Flächenwidmungsplanes (FWP) VF 1.20

Auflageverfahren

gem. § 38 Stmk. ROG 2010 LGBl. Nr. 73/2023

AUFLAGEAUSFERTIGUNG

RICHTERARCHITEKTUR

ÖEK VF 1.06 - FWP VF 1.20

RICHTERARCHITEKTUR
RAUMPLANUNG · ARCHITEKTUR · LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

8280 Fürstenfeld, Bismarckstraße 12
8020 Graz, Grieskai 44/2
7563 Königsdorf i. Bgld., Am See 1
T/ +43 (0) 3382 - 53344 0
E/ raumplanung@richter-architektur.at
www.richter-architektur.at

Marktgemeinde Riegersburg

Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) - VF 1.06
Änderung des Flächenwidmungsplanes (FWP) - VF 1.20

„Gewerbegebiet Zotter-Bergl“

Stand: 14. Dezember 2023

GZ: ÖEK-ÄND_RIE1.06_14122023/FWP-ÄND_RIE1.20_14122023

Verordnungswortlaut

Verordnung der Marktgemeinde Riegersburg

ÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTES VF 1.06

gem. §24 Stmk. ROG 2010 LGBl. Nr. 73/2023

ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES VF 1.20

gem. §38 Stmk. ROG 2010 LGBl. Nr. 73/2023

GZ: ÖEK-ÄND_RIE1.06_14122023/FWP-ÄND_RIE1.20_14122023

Die Marktgemeinde:
Riegersburg, am .....

.....
Für den Gemeinderat
Bürgermeister Manfred Reisenhofer

Der Planverfasser:
Fürstenfeld, am 11.12.2023

.....
Architekt DI Klaus Richter

Die Aufsichtsbehörde:
Graz, am .....

.....
Für die Steiermärkische Landesregierung

I ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

§ 1 Geltungsbereich

Die gegenständliche Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes beruht auf dem rechtsgültigen Örtlichen Entwicklungskonzept VF 1.00 der Marktgemeinde Riegersburg. Die vorliegende ÖEK-Änderung mit dem Verfahrensfall 1.06, GZ: ÖEK-ÄND_RIE1.06, verfasst von Architekt DI Klaus Richter, Bismarckstraße 12, 8280 Fürstenfeld, besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung.

Die unten stehenden zeichnerischen Darstellungen des „Entwicklungsplanes", verfasst von Architekt DI Klaus Richter, 8280 Fürstenfeld, Bismarckstraße 12, bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung und stellt den räumlichen Geltungsbereich der Änderung dar.

GZ: ÖEK-ÄND_RIE1.06

§ 2 Festlegungen - „Räumliches Leitbild"

Gemäß den Festlegungen des rechtsgültigen ÖEK soll im Bereich Karnerberg die Zielsetzung „Sicherung und Berücksichtigung von Erweiterungsmöglichkeiten für den Betrieb Zotter" durch die gegenständliche Änderung des ÖEK teilweise umgesetzt werden.

1. Für den Funktionsraum ist im Sinne einer geordneten Entwicklung von innen nach außen eine räumlich-zeitliche Entwicklung - ausgehend vom bestehenden Gebäudekomplex des Betriebes „Zotter" - in südöstliche Richtung auszuführen.

2. Im Funktionsraum wird die maximale Gesamthöhe von Gebäuden mit 15 Metern festgelegt.

3. Gebäude sind im Funktionsraum mit gedeckten, dezenten Fassadenfarben und nicht glänzenden Fassadenmaterialien auszuführen. Grelle, auffallende Farben sind nicht zulässig.

4. Dächer von Gebäuden im Funktionsraum sind mit nichtglänzenden Materialien auszuführen.

5. Zur Gewährleistung der Einbindung von Einfriedungen in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild sind diese im Funktionsraum als Hecken mit standortgerechten Bepflanzungen auszuführen oder als einfache Maschendrahtzäune mit begleitender Heckenbepflanzung mit standortgerechten Bepflanzungen.

6. Grüngürtel - Nicht bebaubarer Bereich: Parallel zur südlichen, absoluten Siedlungsgrenze des Entwicklungsplanes ist ein Bereich in der Tiefe von 20 Metern von jeglicher Bebauung freizuhalten und ist dieser Streifen als Grüngürtel mit standortgerechter Baum- und Strauchbepflanzung zu versehen.

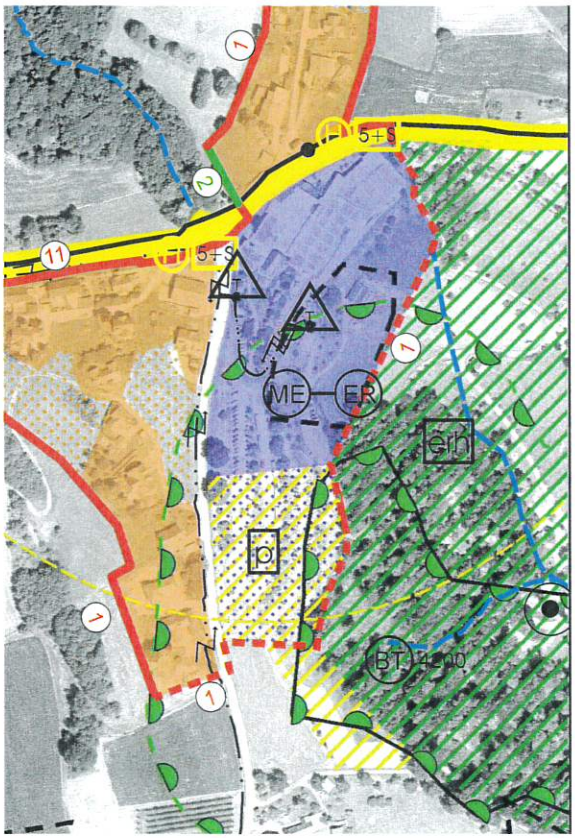
§ 3 Inkrafttreten der Verordnung

Die Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes VF 1.06 samt Entwicklungsplan tritt nach Genehmigung durch die Stmk. Landesregierung mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) folgenden Tag in Rechtskraft.

Änderung des ÖEK/Entwicklungsplanes
VF.: 1.06

MARKTGEMEINDE RIEGERSBURG

IST - STAND



Legende:

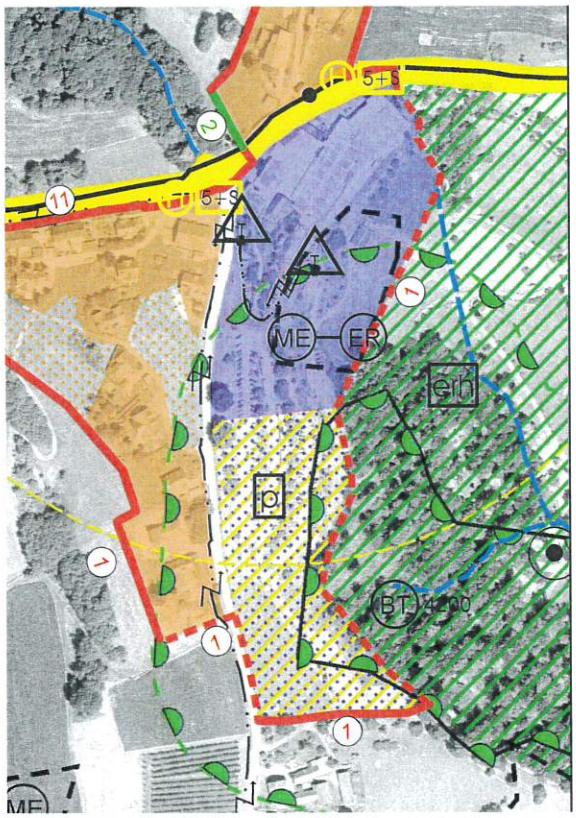
Maßstab: 1:5000

GZ ÖEK-ÄND_RIE1.06

Änderung des ÖEK/Entwicklungsplanes
VF.: 1.06

MARKTGEMEINDE RIEGERSBURG

ÄNDERUNG



Maßstab: 1:5000

Legende:

Marktgemeinde Riegersburg 8 Pol. Bezirk Südoststeiermark

Der Bürgermeister
(Manfred Reisenhofer)

GZ ÖEK-ÄND_RIE1.06

II FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

§ 1 Zeichnerische Darstellung

Die unten stehenden zeichnerischen Darstellungen, samt Planzeichenerklärung, verfasst von Architekt DI Klaus Richter, 8280 Fürstenfeld, Bismarckstraße 12, bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung und stellt die räumliche Gliederung des Gemeindegebietes in Bauland, Verkehrsflächen und Freiland dar.

GZ FWP-ÄND_RIE1.20

§ 2 Festlegungen von Grenzen im Flächenwidmungsplan

Die festgelegten Grenzen im Flächenwidmungsplan sind Nutzungsgrenzen aufgrund der Lage in der Natur und den naturräumlichen Gegebenheiten. Geringfügige Abweichungen von Festlegungen aufgrund des aktuellen Katasterstandes sind an den naturräumlichen Gegebenheiten und den Zielsetzungen der örtlichen Raumplanung zu orientieren. Grobe Abweichungen bedürfen einer Änderung des Flächenwidmungsplanes.

§ 3 Widmungsänderung

1. Widmung des Grundstückes 1134, KG 62128 Kornberg, als Bauland der Kategorie „Gewerbegebiet (GG)“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,8
   Bisherige Ausweisung: „Parkplatz (P)“
   Flächenausmaß: 8.935,00 m²

2. Widmung des Grundstückes 1132, KG 62128 Kornberg, als Bauland der Kategorie „Gewerbegebiet (GG)“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,8
   Bisherige Ausweisung: „Freiland (L)“
   Flächenausmaß: 3.881,00 m²

3. Widmung des Grundstückes 1133, KG 62128 Kornberg, als Bauland der Kategorie „Gewerbegebiet (GG)“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,8
   Bisherige Ausweisung: „Freiland (L) und Freiland-Sondernutzung Erholung (erh)“
   Flächenausmaß: 4.062,00 m²

4. Widmung einer Teilfläche des Grundstückes 711/3, KG 62128 Kornberg, als Bauland der Kategorie „Gewerbegebiet (GG)“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,8
   Bisherige Ausweisung: „Parkplatz (P)“
   Flächenausmaß: 1.100,00 m²

§ 4 Festlegungen für die Widmungsfläche

Grüngürtel - Nicht bebaubarer Bereich: Parallel zur südlichen Widmungsgrenze ist im Widmungsgebiet ein Bereich in der Tiefe von 20 Metern von jeglicher Bebauung freizuhalten und ist dieser Streifen als Grüngürtel mit standortgerechter Baum- und Strauchbepflanzung zu versehen und diese dauerhaft zu erhalten.

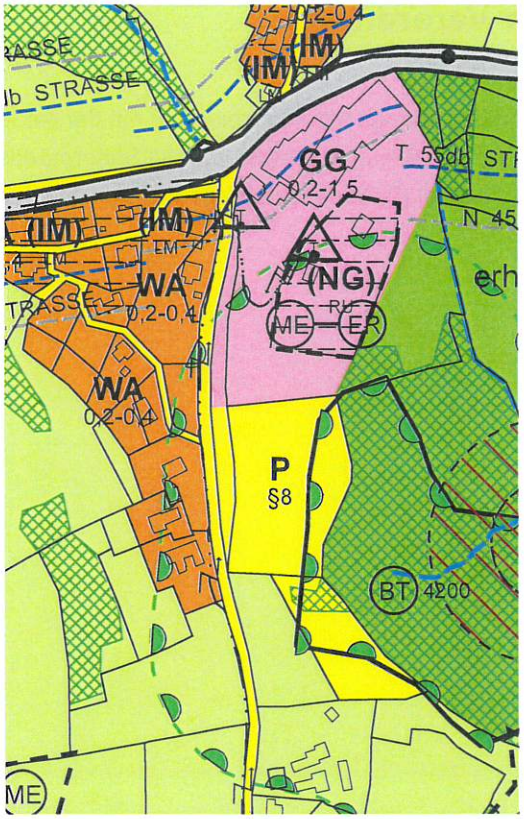
§ 5 Inkrafttreten der Verordnung

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes tritt in Verbindung mit der Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes VF 1.06 nach Genehmigung durch die Steiermärkische Landesregierung mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) folgenden Tag in Rechtskraft.

Änderung des Flächenwidmungsplanes VF.: 1.20

MARKTGEMEINDE RIEGERSBURG

IST - STAND



Legende:

Maßstab: 1:5000

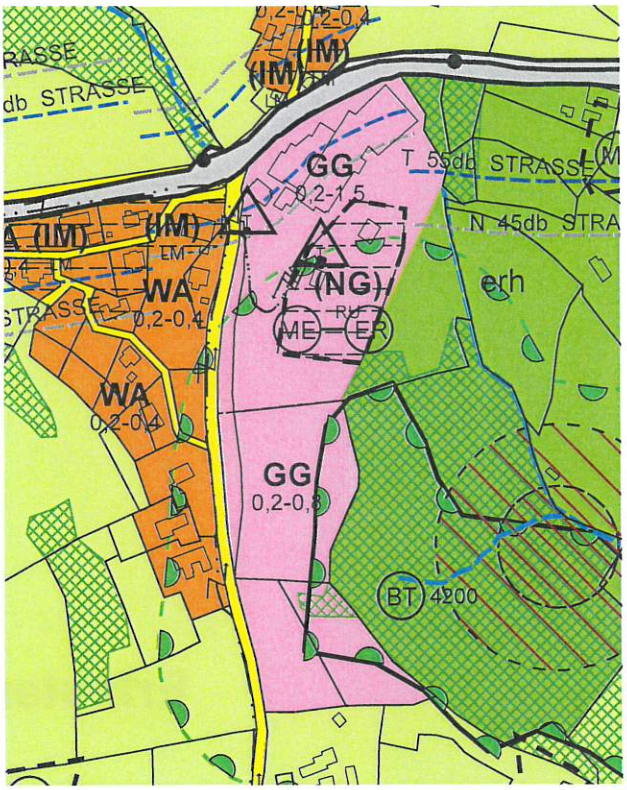
- Freiland (L)
- Wald überlagert mit Freiland - Sondernutzung Erholungsgebiet (erh)
- Freiland - Sondernutzung Erholungsgebiet (erh)
- Verkehrsfläche (V) bzw. Parkplatz (P)
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Gewerbegebiet (GG)
- Biotop (BT) und Pufferzone zu Biotopen

GZ FWP-ÄND_RIE1.20

Änderung des Flächenwidmungsplanes
VF.: 1.20

MARKTGEMEINDE RIEGERSBURG

ÄNDERUNG



Legende:

Maßstab: 1:5000

- Freiland (L)
- Wald überlagert mit Freiland - Sondernutzung Erholungsgebiet (erh)
- Freiland - Sondernutzung Erholungsgebiet (erh)
- Verkehrsfläche (V) bzw. Parkplatz (P)
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Gewerbegebiet (GG)
- Biotop (BT) und Pufferzone zu Biotopen

Marktgemeinde Riegersburg 8 Pol. Bezirk Südoststeiermark

Der Bürgermeister
(Manfred Reisenhofer)

GZ FWP-ÄND_RIE1.20

Erläuterungsbericht

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Zweck der Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) und der Änderung des Flächenwidmungsplanes (FWP)

Die Änderung des ÖEK soll umgesetzt werden, um für das Unternehmen „Zotter-Schokoladen" eine Erweiterung des bestehenden Betriebsareals zu ermöglichen. Das Unternehmen ist ein ortsansässiger Leitbetrieb mit überregionaler und internationaler Relevanz. Demnach wurde auch im ÖEK mit dem Verfahrensstand VF1.00 dieser Umstand festgeschrieben und entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten verordnet.

Für den gegenständlichen Bereich „Karnerberg" wurde im ÖEK VF1.00 generalisiert die Zielsetzung **„Sicherung und Berücksichtigung von Erweiterungsmöglichkeiten für den Betrieb Zotter"** verordnet.

In der gegenständlichen Verordnung soll diese generalisierte Festlegung nunmehr präzisiert werden und zudem durch eine unmittelbar auf der ÖEK-Änderung aufbauenden Änderung des Flächenwidmungsplanes entsprechend umgesetzt werden.

Für das bereits als Bauland der Kategorie „Gewerbegebiet (GG)" gewidmeten nördlichen Teil des Areals ist kurzfristig bereits die Betriebserweiterung und in diesem Rahmen insbesondere die Errichtung eines mehrgeschossigen Gebäudes geplant. Die Planungsunterlagen liegen bereits vor. Durch diese geplanten Baulichkeiten werden derzeit bestehende Parkplatzanlagen wegfallen und müssen diese andernorts wiederum geschaffen werden.

Es ist daher vorgesehen, eine flächige Entwicklung des Betriebsareales in südliche Richtung durchzuführen.

2. Festlegungen im ÖEK mit Entwicklungsplan

2.1 Potenzialfläche und Entwicklungsgrenzen

Im rechtsgültigen Entwicklungsplan VF1.00 wurde der Bereich des Grundstücks 1134 bereits als Entwicklungsfläche festgelegt und diese östlich und südlich durch eine relative Entwicklungsgrenze abgegrenzt.

Das ÖEK im Stand VF1.00 gibt daher bereits die prinzipielle Entwicklungsmöglichkeit innerhalb einer definierten Entwicklungsfläche (Grundstück 1134) und darüberhinaus vor.

Es ist nunmehr eine derart ausgeprägte Betriebserweiterung vorgesehen, dass in einem Zuge sowohl die Potenzialfläche, als auch Flächen darüber hinaus entwickelt werden sollen.

Die Potenzialfläche für eine sofort umzusetzende Widmungsänderung wird daher in südlicher Richtung ausgeweitet und umfasst somit nicht nur das Grundstück 1134, sondern auch die Grundstücke 1132, und 1133, sowie eine Teilfläche des Grundstückes 711/3 der KG Kornberg.

Analog zur ursprünglichen Festlegung der Siedlungsgrenzen im ÖEK VF1.00 wird die relative Siedlungsgrenze an diese Potenzialfläche angelehnt, d.h. die südliche Siedlungsgrenze nach in Richtung Süden verschoben und als absolute Baulandgrenze ausgebildet, um einen ausreichenden Abstand zur südlich bestehenden Bebauung zu gewährleisten. Zudem wird dieser südliche Bereich als nicht bebaubarer Bereich und Grüngürtel definiert. Die östliche Siedlungsgrenze wird verlängert.

2.2 Entwicklung von Norden nach Süden

Für künftige bauliche und nutzungsbedingte Maßnahmen ist wichtig, diese in einer Entwicklung von innen nach außen durchzuführen. Dies bedeutet im gegenständlichen Falle, dass der bestehende Gebäudekomplex des Schokoladeunternehmens Zotter als Ausgangspunkt für Entwicklungen zu sehen ist und diese daher von Norden nach Süden erfolgen müssen. Davon ausgenommen sind naturgemäß Nutzungen und Baulichkeiten, welche einerseits nicht im Kontext des zusammenhängenden Gebäudeensembles zu sehen sind, oder andererseits kleinräumige und punktuelle Baulichkeiten, welche aufgrund ihrer Funktion eine dezentrale Lage einnehmen müssen. Es wird daher diese Entwicklungsrichtung in die verbalen Festlegungen des Verordnungswortlautes aufgenommen.

2.3 Einbindung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild

Die Umgebung der gegenständlichen Entwicklungs- und Widmungsfläche wurde im Zuge der gegenständlichen Verfahren eingehend untersucht und dabei folgende Feststellung getroffen:

Der bereits bestehende Gebäudekomplex des Unternehmens Zotter befindet sich in einer sehr sichtexponierten Lage direkt an der Hauptdurchzugsstraße und ist auch von der Riegersburg - als erhöhtem Standort - sichtbar. Die südlich liegenden Entwicklungsflächen weisen dementgegen eine schwächere Sichtexposition auf. Dies ist primär darauf zurückzuführen, dass diese Bereiche weiter von der Hauptdurchzugsstraße abgerückt sind und daher nicht im Sichtfokus ausgehend von der Straße liegen. Ein weiterer Grund für die schwächere Sichtexposition ist die topographische Situation der Entwicklungs- und Widmungsfläche. Diese liegt gegenüber dem nördlichen - bereits bebauten - Betriebsbereich und der westlich liegenden Gemeindestraße wesentlich tiefer und wird zudem nach Süden durch eine Waldfläche gegenüber Fernbezügen abgeschirmt.

Für die positive Einbindung baulicher Anlagen in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind dennoch die folgenden Aspekte wesentlich und werden daher bereits in die Festlegungen des Verordnungswortlautes des ÖEK aufgenommen:

- Baukörpervolumen und -höhen
- Gedeckte Farben an Dächern und Fassaden
- Nichtglänzende Oberflächen von Dächern und Fassaden

Ebenso wird hinsichtlich der Ausführung von Einfriedungen die Festlegung aufgenommen, dass diese einerseits als Hecken mit standortgerechten Gehölzen, andererseits als einfache Drahtzäune mit begleitender Begrünung ausgeführt werden müssen.

Abb.: Blick auf den Betriebsstandort Zotter mit Erweiterungsfläche (rechts) - Die Riegersburg im Hintergrund

Abb.: Blick auf den Betriebsstandort Zotter mit Erweiterungsfläche und bereits bestehende Parkplatzanlagen (links)

2.4 Biotopfläche/Pufferzone zu Biotopen

Der Entwicklungsbereich liegt teilweise in einer Biotopfläche bzw. einer Pufferzone zu einem Biotop. Es wird diebezüglich folgende Feststellung getroffen:

Der innerhalb der Ersichtlichmachungen „Biotop (BT)" und „Pufferzone zu einem Biotop" liegende Bereich ist bereits im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Riegersburg als Parkplatzanlage (P) gewidmet. Die Flächen sind auch faktisch bereits mit einer Parkplatzanlage bebaut und dienen dem ruhenden Verkehr sowie den erforderlichen An- und Abfahrtswegen.

Die gegenständlichen Potentialfläche kommt daher auf einer bereits vorbelasteten und bereits bebauten Fläche zu liegen. Es kann festgestellt werden, dass sich keine negativen Sachverhalte durch die Änderung von Parkplatzfläche auf Gewerbegebiet ergeben und daher die Lage des Gebietes in Bezug auf die Biotopfestlegungen nicht relevant ist.

3. Umweltprüfung ÖEK

Überpüfung der Ausschlusskriterien (gemäß Leitfaden SUP, 2. Auflage)

Planungsbezug		Prüfschritt 1 / Abschichtung möglich	Prüfschritt 2					Begründung/Erläuterung	Weitere Prüfschritte erforderlich
lfd. Nr.	Gebiets-Bezeichnung/ räumlicher Bezug		geringfügige Änderung / Nutzung kleiner Gebiete	Eigenart und Charakter	Offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen	UVP-Pflicht	Beeinträchtigung von Europaschutzgebieten		
1	Karnerberg - Zotter-Schokoladen		(x)	x	x			Die Erweiterung der Potenzialfläche entspricht dem bereits rechtskräftigen ÖEK VF1.00 und stellt demnach eine geringfügige Änderung der bereits rechtskräftigen Entwicklungsplanung dar. Das Flächenausmaß kann in Bezug auf das bereits vollwertige Bauland „Gewerbegebiet (GG)" und die bereits festgelegte Potenzialfläche im VF1.00 als kleines Gebiet beschrieben werden. Die Eigenart und der Charakter des betreffenden Gesamtbereiches ist bereits durch den Betrieb „Zotter-Schokoladen" geprägt und wird sich diese Prägung durch die weitere Entwicklungsfläche nicht verändern.	nein

Beurteilung der Umwelterheblichkeit

Es wurde zunächst überprüft, ob Ausschlusskriterien vorliegen, aufgrund derer eine weitere Prüfung nicht erforderlich ist.

Aus Sicht der örtlichen Raumplanung wurde festgestellt, dass sich durch die Planung die Eigenart des Gebietes nicht verändern wird und keine offensichtlich erheblichen Auswirkungen gegeben sein werden. Hinsichtlich der Größe des Planungsareals kann nur eingeschränkt von der Nutzung eines „nur kleinen Gebietes" ausgegangen werden.

Es wird daher ein vereinfachter Form eine Untersuchung der Auswirkungen wie folgt durchgeführt:

Mensch/Gesundheit

In der Betrachtung der Umwelterheblichkeit wird auch die nutzungsbedingte Vorbelastung berücksichtigt. Im gegenständlichen Falle wird die Entwicklungsfläche bereits jetzt als Verkehrsfläche für den Fahrverkehr und den ruhenden Verkehr genutzt und ist daher einer Vorbelastung ausgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass durch die Entwicklung als Gewerbegebiet daher keine Verschlechterung dieser Situation gegeben sein wird. Begründung: Es kann mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass eine Verkehrsfläche mit Fahrverkehr eine für Mensch und Gesundheit größere Belastung hervorruft, als es eine Gewerbefläche zu tun vermag.

Es ist daher davon auszugehen, dass durch die Planung keine Beeiträchtigung für Mensch und Gesundheit hervorgerufen wird.

Mensch/Nutzungen

In Ergänzung zu den oben getroffenen Feststellungen kann noch einmal betont werden, dass die gegenständliche Planungsfläche bereits jetzt als Parkplatzanlage genutzt wird und sich diese Nutzungsmöglichkeit durch die Festlegung der Entwicklungfläche „Gewerbegebiet" und nachfolgende Bebauungen nicht einschränken wird. Es ist im Gegenteil davon auszugehen, dass sich dadurch eine größere Nutzungsvielfalt ergeben wird und daher die bereits bestehenden Nutzunngen sinnvoll ergänzt werden können.

Es kann daher festgestellt werden, dass durch die vorliegende Entwicklungsplanung keine Beeinträchtigungen für Mensch und Nutzungen gegeben ist.

Landschaft/Erholung

Der Landschaftsraum im gegenständlichen Planungsgebiet besteht aus einer von der Gemeindestraße aus abfallenden Hangsituation, welche östlich in ein bewaldetes Gebiet übergeht und südlich an ein locker bebautes, teilweise landwirtschaftlich charakterisiertes Gebiet angrenzt.
Der Landschaftsraum ist überwiegend charakterisiert durch sanfte Hügel und Kuppen, welche sich mit Tälern abwechseln. Es besteht so ein sehr interessantes Spiel aus Erhöhungen und Vertiefungen und

ergeben sich dadurch sehr schöne und interessante Blickbeziehungen von erhöhten Standpunkten in die Landschaft, am gegenständlichen Standort vor allem auf die Riegersburg.

Die gegenständliche Entwicklungsfläche entwickelt sich von der westlich liegenden, erhöht verlaufenden Gemeindestraße nach Osten in tiefere Lagen. Durch diese Hangneigung ist auch zwangsläufig eine Höhenstaffelung allenfalls geplanter baulicher Anlagen nach unten gegeben, sodass die künftigen baulichen Entwicklungen zwangsläufig dieser Hangsituation folgen werden. Es ist daher davon auszugehen, dass sich durch die künftigen Entwicklungen keine nennenswerten Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben werden.

Zur Sicherstellung der bestmöglichen Einbindung künftiger Baulichkeiten wurde darüber hinaus Festlegungen in den Verordnungswortlaut des ÖEK aufgenommen. Dies betrifft insbesondere die Begrenzung von Gebäudehöhen, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auszuschließen, darüber hinaus aber auch die Vorschreibung gedeckter, dezenter Farben und den Ausschluss glänzender Materialien für Dächer und Fassaden.

Zur Schaffung eines „weichren Überganges" vom südlich liegenden, landwirtschaftlichen Bereiches wurde zudem eine nicht bebaubare Zone festgelegt, welche als gemischtbepflanzter Grüngürtel auszugestalten ist.

Hinsichtlich des Erholungswertes des Landschaftsraumes wird auf den bereits bestehenden und sich entwickelnden Betrieb „Zotter" verwiesen, im Rahmen dessen nachhaltige Entwicklungen einerseits für Erlebnisse, andererseits aber auch die Erholung im Landschaftsraum umgesetzt werden (Streichelzoo, Spazierwege durch den Landschaftsraum, diverse Aufenthaltsbereiche im Freien, etc.)

Es ist daher abschließend jedenfalls davon auszugehen, dass der Landschafts- und Erholungsraum durch die Entwicklungsintention von Parkplatzfläche in Gewerbegebiet nicht eingeschränkt werden.

Naturraum/Ökologie

Der Naturraum ist im gegenständlichen Bereich - wie bereits beschrieben - bereits „vorbelastet" und als Parkplatzfläche errichtet und wird auch als solche genutzt. Wenngleich die Entwicklungsfläche in einer Pufferzone eines Biotopes liegt, ist dennoch die geplante Entwicklung mit dem Status quo zu bewerten.

Die derzeit im Planungsgebiet vorhandenen Baum- und Strauchbepflanzungen sind einerseits Teil der inneren Gliederungselemente zwischen den einzelnen Parkplatzreihen und Verkehrsflächen, aber auch Teil der nach außen wirksamen Grünelemente, wie Grünstreifen, Grünzüge, etc. Der gesamte Planungsbereich weist daher derzeit einen gut etablierten Durchgrünungsgrad auf.

Durch die nunmehr vorgesehene Entwicklung von Parkplatzfläche in Gewerbegebiet ist eine Erhaltung bzw. Weiterführung diese Durchgrünung mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit gegeben. Zum besteht weiterhin die Intention der inneren Gliederung des Gesamtgebietes und zum anderen die Intention, weiche Übergänge nach außen zu schaffen. Zudem wurde im Süden eine nicht bebaubare, als Grünzug anzulegende Zone vorgeschrieben.

Hinsichlich der ökologischen Betrachtung wird festgestellt, dass die Planung ermöglicht, derzeit bestehende Verkehrsflächen in ökologisch „wertvollere" Flächen, wie Gründächer, Freiflächen, etc. zu wandeln und dadurch eine höhere ökoloische Vielfalt herzustellen.

Für den Bereich „Naturraum/Ökologie" werden sich daher durch die vorliegende Planung keine Auswirkungen ergeben.

Ressourcen

Die Festlegung von Entwicklungsgebieten ist regelmäßig auch geeignet, natürliche Ressourcen zu beeinträchtigen. Es sind diese Ressourcen vor allem das Grundwasser, Oberflächenwässer, mineralische Rohstoffe und landwirtschaftlich ertragreiche Böden. Darüber hinaus besteht regelmäßig auch die Beeinflussung der Gefährdung durch Naturgewalten, geologischen Risiken, Altlasten sowie den Verbrauch von Ressourcen durch die geänderte Nutzung.

Im gegenständlichen Falle wurde durch die seinerzeitige Entwicklung eines unbelasteteten, landwirtschaftlichen Gebietes in eine Parkplatzfläche bereits ein Schritt gesetzt, welcher möglicherweise große Auswirkungen hinsichtlich der Ressourcen hatte. Die nunmehr geplante Entwicklung einer Parkplatzanlage in ein Gewerbegebiet wird hinsichtlich des Themenbereiches „Ressourcen" wie folgt beschrieben:

Naturgewalten/Geologische Risiken:
Im Zuge der Errichtung der bestehenden Parkplatzanlage wurde bereits das Vorliegen derartiger Risiken und Naturgefahrten evaluiert und dabei offensichtlich festgestellt, dass eine Bebaubarkeit prinzipiell gegeben ist. Es wird darauf hingewiesen, dass für individuelle Bauabsichten darüber hinaus jeweils die Bauplatzeignung nach § 5 Stmk. BauG nachzuweisen ist und dies durch die Baubehörde zu prüfen ist. Es kann jedoch schon alleine aus den vorliegenden Bewilligungen davon ausgegangen werden, dass Naturgefahren und geologische Risiken nicht bestehen, die der geplanten Entwicklung entgegen stehen könnten.

Grundwasser/Oberflächenwässer:
Durch die geplante Entwicklungsintention wird ein allenfalls als gering einzuordnender Eingriff in bestehende Grundwassersituationen ausgeübt. Sollte es im Zuge von nachfolgenden Bauführungen zu baulichen Interventionen in tiefere Bodenschichten kommen und dadurch möglicherweise grundwasserführende Schichten betroffen sein, so sind diese Baumaßnahmen ohnehin entsprechend zu überwachen, sodass auch allenfalls erforderliche Anpassungsmaßnahmen für derzeit vorhandene Grundwassersituationen geplant und umgesetzt werden können. Hinsichtlich der Beeinflussung von bestehenden Oberflächenwässern ist durch die geplante Entwicklung jedenfalls keine Auswirkung gegeben. Insbesondere durch den nunmehr anzuwendenden Stand der Technik ist eine geordnete Verbringung von Oberflächenwässern auch künftig gewährleistet.

Bodenbonität:
Da die Fläche bereits jetzt als Parkplatzanlage genutzt wird, ergeben sich für die Bodenbonität keine Auswirkungen.

Zusammenfassung der Prüfung der Umwelterheblichkeit

Es kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die durch die Entwicklung beanspruchte Fläche zwar nicht als „kleinräumige Entwicklung" gesehen werden kann und diese Entwicklung ein relativ großes Flächenausmaß einnimmt. Die Entwicklung dieser großen Fläche erfolgt jedoch nicht auf Basis eines „unbelasteten" Naturraumes, sondern ausgehend von einer Parkplatzanlage mit aufrechter Nutzung für den Fahrverkehr und den ruhenden Verkehr.

Durch die geplante Entwicklung einer Verkehrsfläche in ein Gewerbegebiet ergeben sich daher - insbesondere vor dem HIntergrund der zunehmend ökologischeren Gesetzgebung - Chancen für eine nachhaltige, landschaftsbildverträgliche und ökologische Gesamtentwicklung.

Aus der Abwägung der Ergebnisse der Prüfung aus allen Themenclustern wird daher festgestellt, dass durch die gegenständlichen Festlegungen im ÖEK und auch dem nachfolgenden Flächenwidmungsplan sich **im Gesamtergebnis keine erheblichen Umweltauswirkungen** ergeben werden.

4. Widmungsänderung

4.1 Widmungen

Änderungspunkte	Gst. Nr.	KG	von	in	Bebauungsdichte	Fläche
GZ FWP-ÄND_ RIE1.20	1132	Kornberg	L Freiland	GG	0,2 - 0,8	3.881,00m²
GZ FWP-ÄND_ RIE1.20	1133	Kornberg	P Parkplatz	GG	0,2 - 0,8	4.062,00 m²
GZ FWP-ÄND_ RIE1.20	1134	Kornberg	P Parkplatz	GG	0,2 - 0,8	8.935,00 m²
GZ FWP-ÄND_ RIE1.20	711/3	Kornberg	P Parkplatz	GG	0,2 - 0,8	1.100,00 m²

4.2 Zweck der Widmung

Die Widmung soll umgesetzt werden, um eine Erweiterung des bestehenden Betriebsareals des Unternehmens „Zotter-Schokoladen" zu ermöglichen.

Auf dem bereits als Bauland „Gewerbegebiet (GG)" gewidmeten nördlichen Teil des Areals ist die Errichtung eines mehrgeschossigen Gebäudes geplant. Die Planungsunterlagen liegen bereits vor. Durch diese geplanten Baulichkeiten werden derzeit bestehende Parkplatzanlagen wegfallen und müssen diese andernorts wiederum geschaffen werden.

Es ist daher vorgesehen, eine flächige Entwicklung des Betriebsareales in südliche Richtung durchzuführen.

4.3 Baulandeignung

Gemäß den Bestimmungen des § 29 Abs. 2 Stmk. ROG idgF. müssen Flächen, welche als vollwertiges Bauland ausgewiesen werden, folgende Kriterien erfüllen:

1. Vorhandene, bzw. in Bau befindliche Aufschließung, einschließlich Abwasserbeseitigung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung.
2. Keine der beabsichtigten Nutzung widersprechenden Immissionsbelastung gegeben.
3. Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher oder hygienischer Mängel sowie zur Vermeidung der Gefährdung der Sicherheit oder gesundheitsschädlicher Folgen sind nicht erforderlich.

Es kann für den Punkt 1 festgestellt werden, dass die Aufschließung über das bestehende Betriebsareal gegeben ist und hinsichtlich der Punkte 2 und 3 keine Relevanz gegeben ist.

4.4 Bebauungsdichte

Für die nördlich liegenden Grundstücke bzw. Grundstücksflächen wurde im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan eine Bebauungsdichte von 0,2 - 1,5 festgelegt. Die relativ hohe Maximaldichte wurde offenbar zur Schaffung eines strukturellen Schwerpunktes geplant.

Für die nunmehr geplante Erweiterungsmöglichkeit des Betriebes ist aus raumplanungsfachlicher Sicht eine Maximaldichte von 0,8 ausreichend. Diese Festlegung wird auch der Planungsintention gerecht, dass die Bebauung von Norden - ausgehend vom Betriebskern - nach Süden eine geringere Dichte aufweist.

4.5 Erschließung und technische Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung der gegenständlichen Widmungsflächen besteht bereits, da diese Flächen großteils als Parkplatzanlage genutzt werden. Es sind daher vom öffentlichen Gut in die Widmungsfläche derzeit keine weiteren Zu- und Abfahrten vorgesehen.

Die infrastrukturelle Versorgung der Grundstücke (Strom, Wasser, etc.) wird über den nördlichen Liegenschaftsbereich, d. h. den bestehenden Betriebsbereich hergestellt.

Für die Ableitung der Schmutzwässer der neuen Widmungsflächen ist der Anschluss an die bereits bestehende Schmutzwasserkanalisation möglich.

Die Verbringung der Oberflächenwässer wird primär durch Versickerung bzw. Verrieselung auf eigenem Grund erfolgen. Sollten weitere Untersuchungen ergeben, dass die Versickerungs- bzw. Verrieselungsfähigkeit nicht gegeben ist, ist eine Retention der Regenspende von befestigten Freiflächen und Dachflächen und eine gedrosselte und verzögerte Ableitung vorgesehen.

4.6 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik

Es werden im Sinne des § 34, Abs. 1/2 Stmk. ROG idgF keine Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik gesetzt, da es sich um eine Erweiterung eines bereits bestehenden Betriebes handelt.

5. Verfahrensablauf

Das Verfahren wird gemäß den Bestimmungen des § 38 Stmk. ROG 2010 idgF (Auflageverfahren) durchgeführt.

Beginn Auflage des Entwurfes zur
Änderung des ÖEK und des Flächenwidmungsplanes
(mind. 8 Wochen) 03.01.2024 - 28.02.2024

Elektronische/schriftliche Benachrichtigung 19.12.2023

Behandlung eingelangter Einwendungen .....

Gemeinderatsbeschluss - Einwendungsbehandlung + ÖEK/FWP .....

Rechtswirksamkeit ÖEK + FWP .....

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

.....
Örtliche Raumplanung:
Arch. DI Klaus Richter

Marktgemeinde Riegersburg 8 Pol. Bezirk Südoststeiermark

Der Bürgermeister:
(Manfred Reisenhofer)