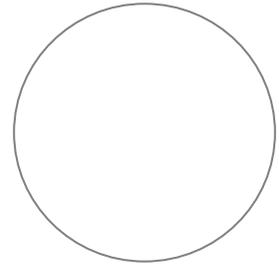




Für den Gemeinderat

der Bürgermeister:

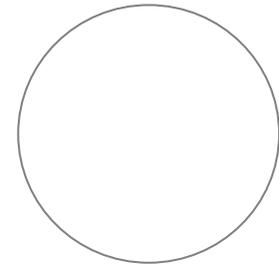
Tillmitsch, am



Vom Amt der Stmk. Landesregierung genehmigt

Graz, am

Zl:



Sachlich und fachlich geprüft

Der Planverfasser:

Graz, am

GZ: HC39_3.16

Urkunden Nr.: 59/20



HEIGL CONSULTING ZT GMBH
Kompetenzzentrum für
Raumplanung **Architektur Umwelt Management**

INHALT

1.	GRUNDLAGEN	3
2.	VERORDNUNG	10
2.1.	VERORDNUNGSPLAN	10
2.2.	WORTLAUT	11
3.	ERLÄUTERUNGSBERICHT	15
3.1.	BEFUND	15
3.2.	ALLGEMEIN	21
3.3.	ERLÄUTERUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUGSPLANES „GEWERBEGEBIET“	26

TERMINDATEN :

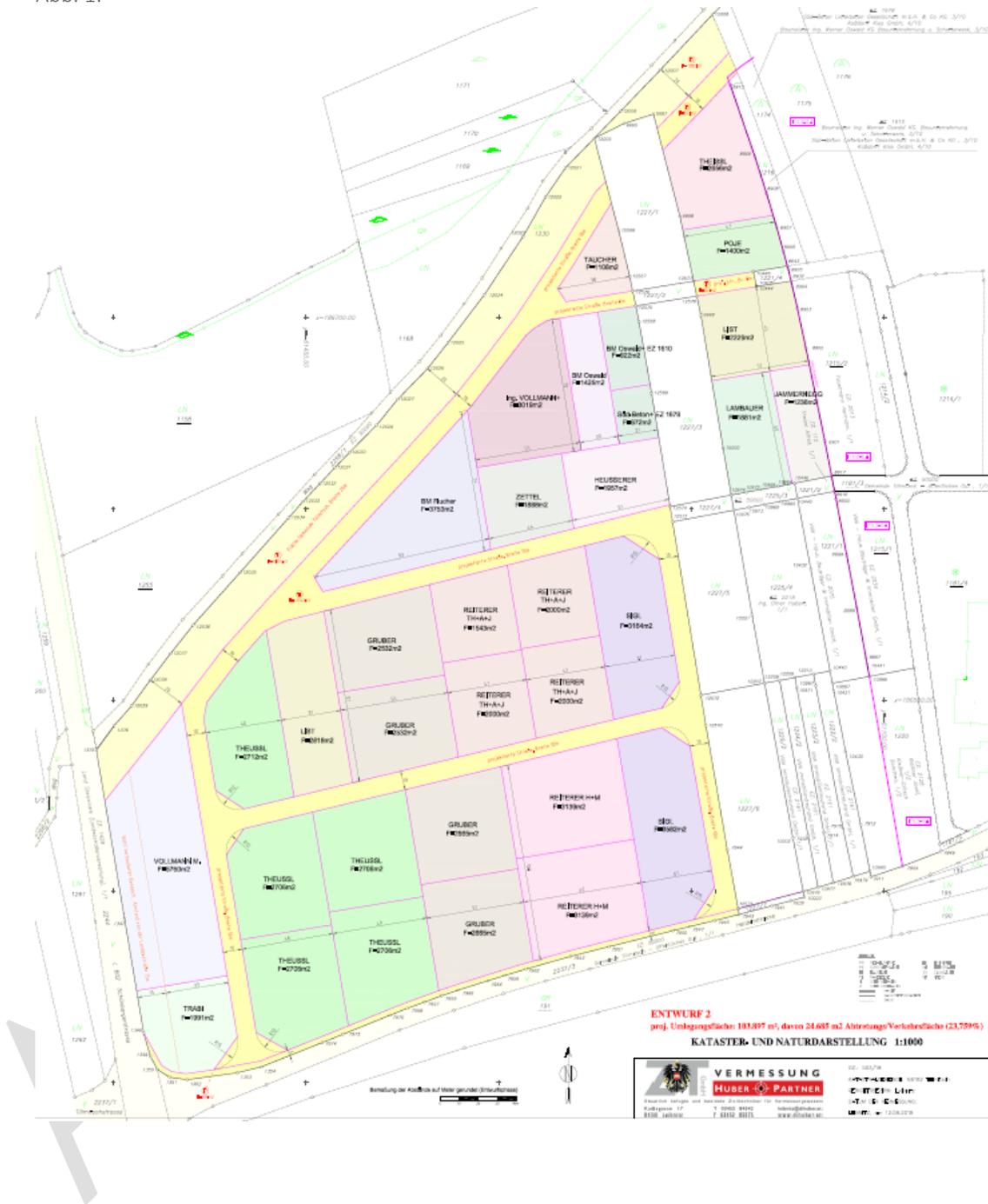
Schriftlicher Anhörungszeitraum: 01.12.2020-15.12.2020
vom Gemeinderat beschlossen am (Endbeschluss)

Änderungen wurden zur leichteren Nachvollziehbarkeit in rotbrauner Farbe ausgeführt.

1. GRUNDLAGEN

➤ Vermessungsplan, verfasst von Vermessung Huber ZT GmbH, vom 12.09.2018, GZ: 503/18:

Abb. 1:



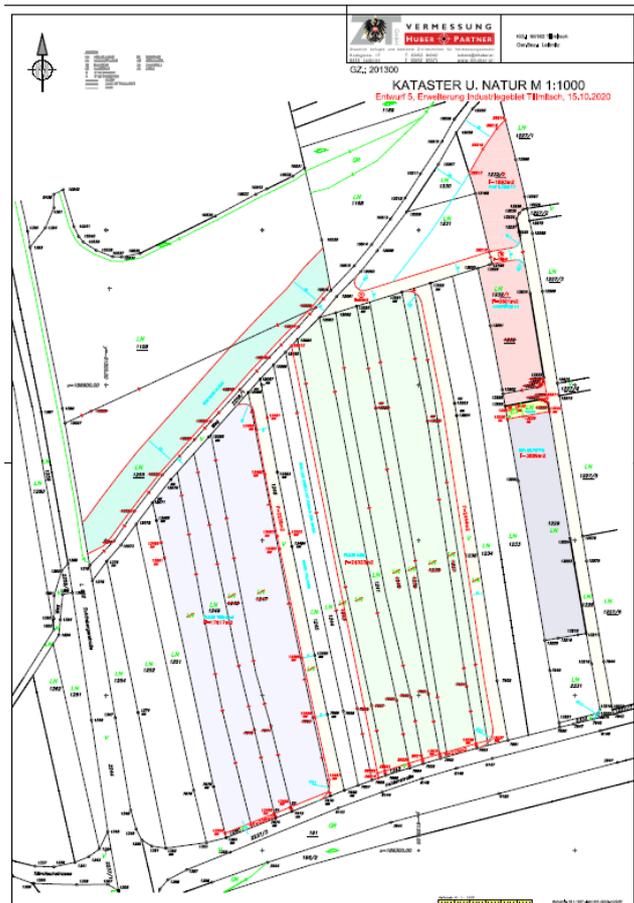
- Verkehrskonzept, verfasst von TDC ZT – GmbH, vom 07.08.2019, GZ: BETO:

Abb. 2



- Kataster- u. Naturaufnahme, verfasst von Huber und Partner ZT GmbH, vom 15.10.2020, GZ: 201300 (5. Entwurf)

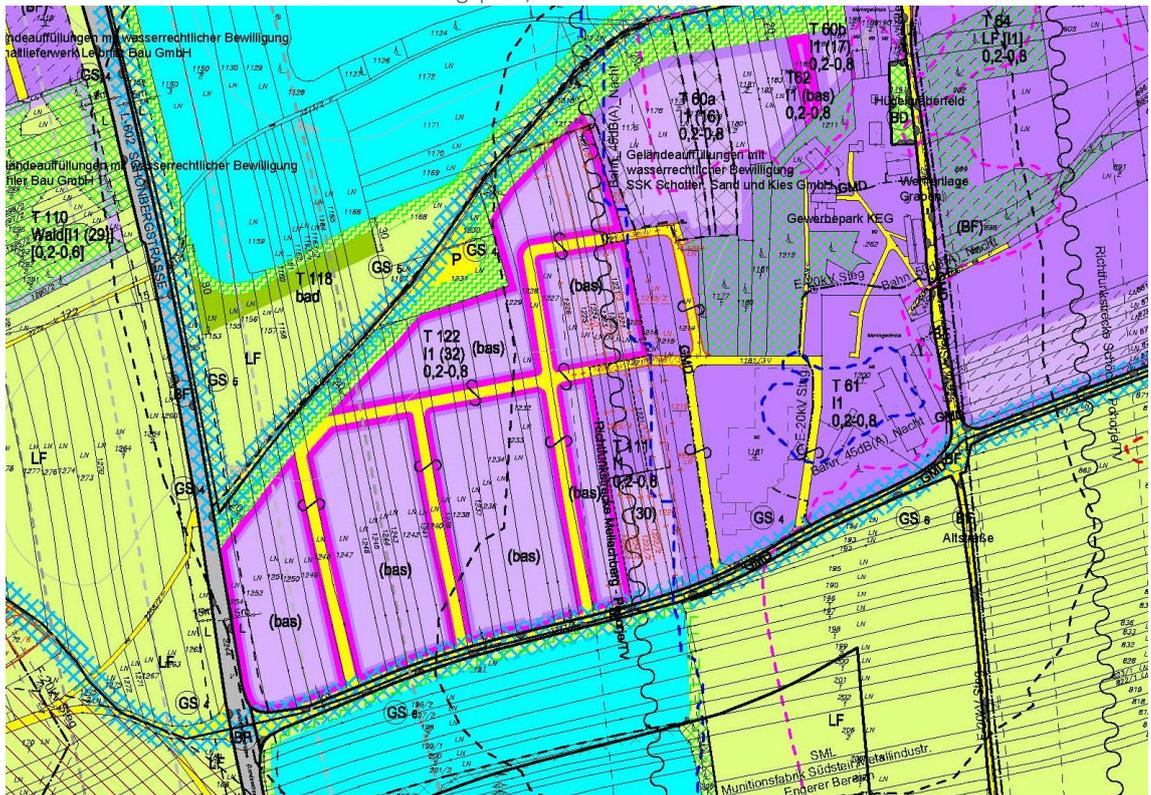
Abb. 3



➤ Flächenwidmungsplan

Das Planungsgebiet ist im Flächenwidmungsplan, VF: 5.24 (noch nicht rechtskräftig), ausgewiesen als Vorbehaltsfläche für Betriebsansiedlungen im Aufschließungsgebiet der Kategorie „Industriegebiet 1“, mit einer Bebauungsdichte (BBD) von 0,2 – 0,8

Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan, VF: 5.24



Im Wortlaut sind folgende Festlegungen enthalten:

Aufschließungsanforderungen:

- Versorgen mit einwandfreiem Trinkwasser
- Entsorgen der anfallenden Schmutz- und Fäkalwässer über ein dem Stand der Technik entsprechendes, wasserrechtlich genehmigtes Entsorgungssystem
- Versorgen mit Energie
- Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung. Diese muss im Bauverfahren nach den Bestimmungen des „Leitfaden für Oberflächenentwässerung 2.1“, herausgegeben vom Amt der Stmk. Landesregierung, Fachabteilung 14, Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit, Graz, August 2017, unter Berücksichtigung der Schongebietsverordnung „Graz-Bad Radkersburg“, LGBl. 2015/39, nachgewiesen werden.
- Schreiben der Abteilung 14 – Wasserwirtschaftliche Planung, Amt der Stmk. Landesregierung, Herr DI Kraxner, vom 19.09.2018, GZ: ABT14-77Ti2-2015/136:
„... Das Planungsgebiet liegt im Maßnahmenggebiet 2 des Regionalprogrammes zum Schutz des Grundwasserkörpers Graz bis Bad Radkersburg und sind die Bestimmungen der diesbezüglichen Verordnung (LGBl. Nr. 39 vom 29.05.2015) einzuhalten. ...“
- Vereinigung der Grundstücke zu einem Bauplatz
- Erschließen durch innere und äußere ordnungsgemäß ausgebaute öffentliche Straßen.
 Der Gemeindestraßenanschluss an das Landesstraßennetz ist gemäß dem zukünftigen Verkehrsaufkommen durch die Gemeinde unter Rücksprache mit der Baubezirksleitung Südweststeiermark anzupassen.

ZUSTÄNDIGKEIT:

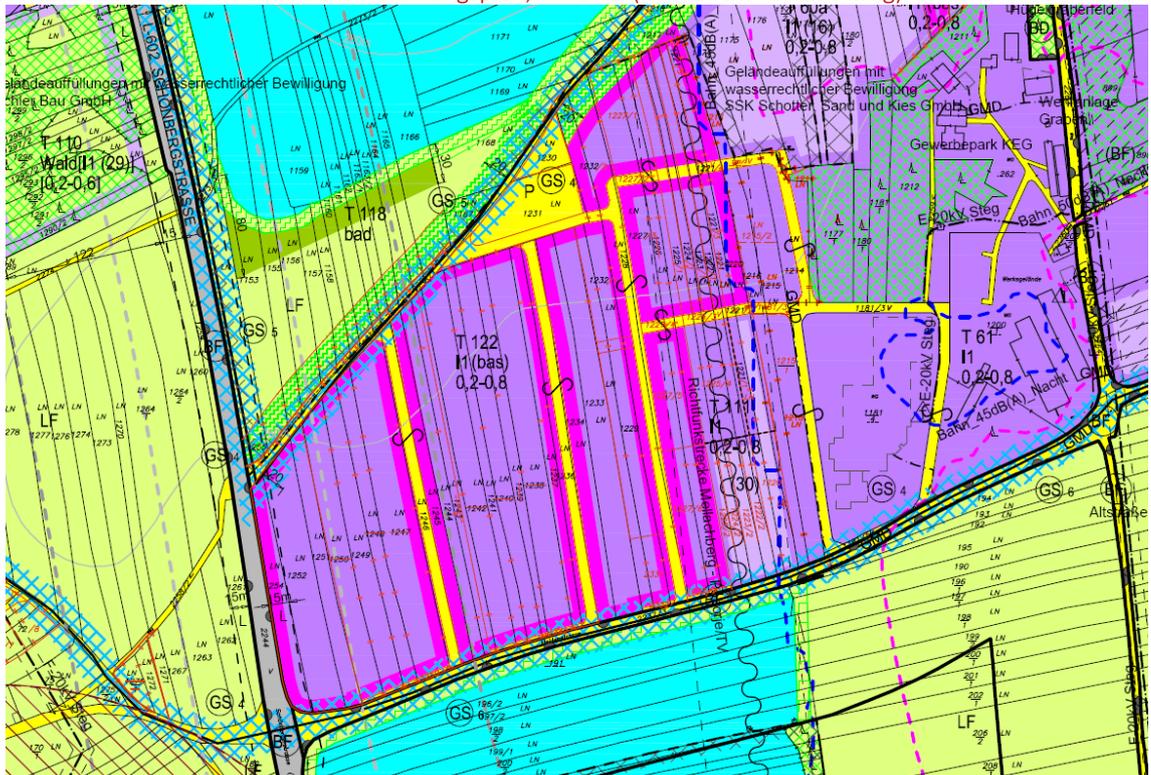
Für die äußere Erschließung des Planungsgebietes ist die Gemeinde,

für die innere Erschließung des Planungsgebietes der Grundeigentümer zuständig.

➤ Flächenwidmungsplan-Änderung

Das Planungsgebiet ist im Flächenwidmungsplan, VF: 5.45 (noch nicht rechtskräftig), ausgewiesen als Vorbehaltsfläche für Betriebsansiedlungen der Kategorie „Industriegebiet 1“, mit einer Bebauungsdichte (BBD) von 0,2 – 0,8 und Verkehrsfläche.

Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan, VF: 5.45 (noch nicht rechtskräftig):



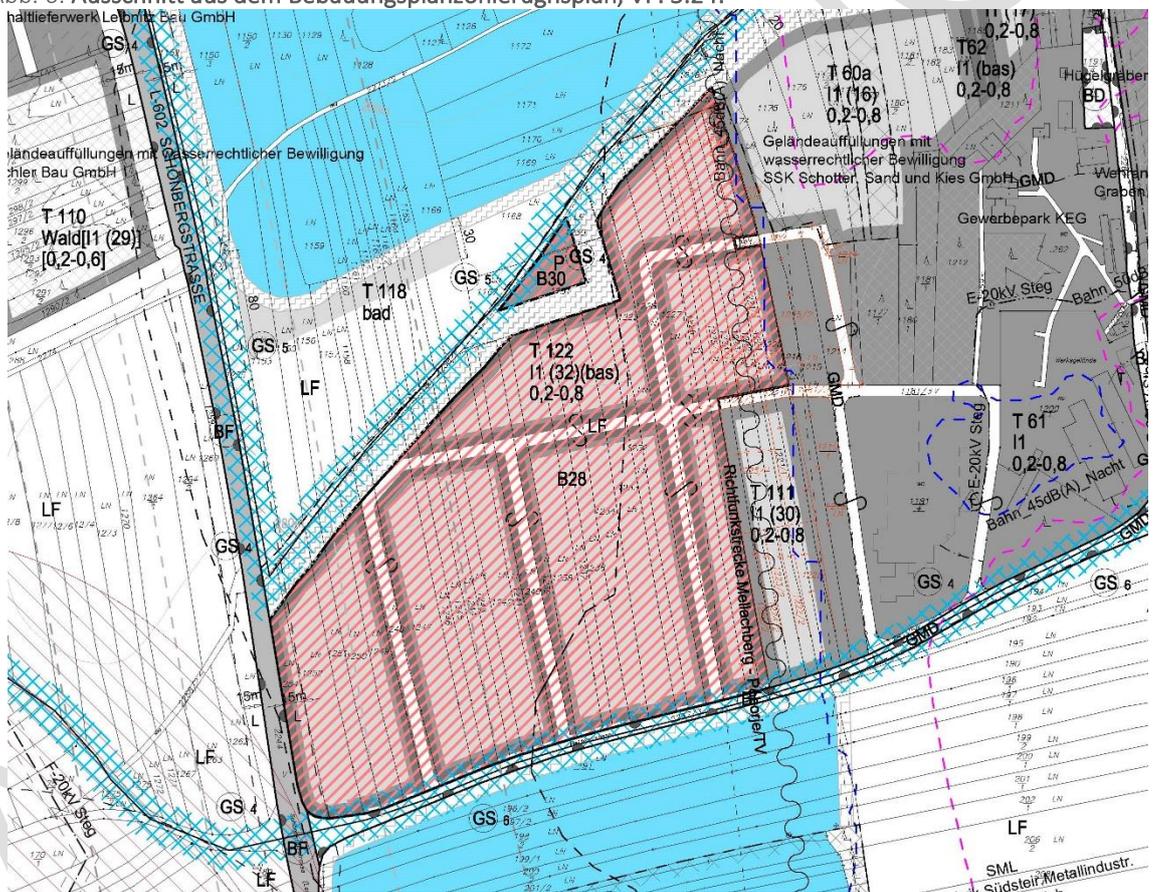
Baulandzonierung:

Aufgrund

- der Größe der unbebauten Fläche (> 3.000m²)
- des Erfordernisses einer Grundumlegung
- der Sensibilität des Landschaftsbildes
- Berücksichtigung des Verkehrskonzeptes, verfasst von TDC ZT – GmbH, vom 07.08.2019, GZ: BETO
- von notwendigen Immissionsschutzmaßnahmen (Industrie, Verkehrslärm) ist die Verordnung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan (B30) für die Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr wird in einem gesonderten Verfahren, im Zuge des Aldrianteiches behandelt.

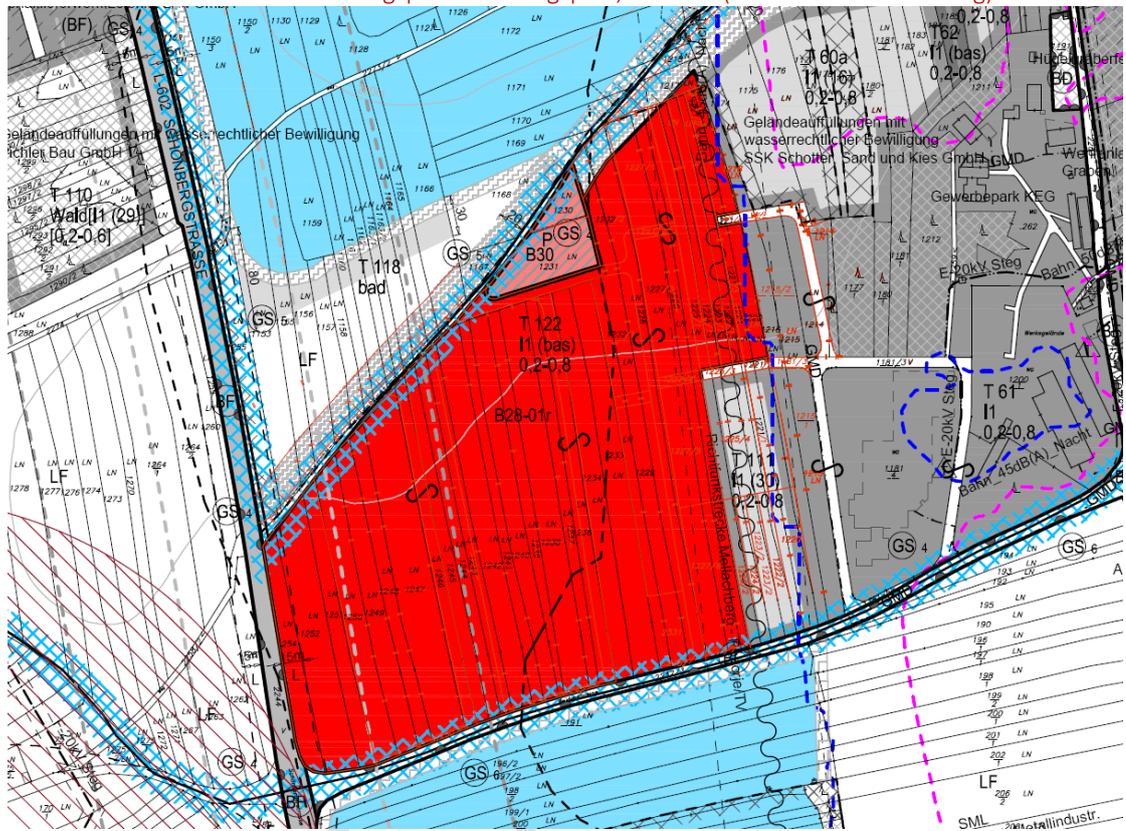
Abb. 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplanzonierungsplan, VF: 5.24:



Baulandzonierung-Änderung:

Im Zuge des verfahrenszugehörigen Flächenwidmungsplan-Änderungsverfahrens erfolgte eine Anpassung des Bebauungsplanzonierungsplanes an den aktuellen Bebauungsplan.

Abb. 7: Ausschnitt aus dem Bebauungsplanzonierungsplan, VF: 5.45 (noch nicht rechtskräftig)



2. VERORDNUNG

2.1. VERORDNUNGSPLAN

ANHÖRUNG

2.2. WORTLAUT

2.2.1. GELTUNGSBEREICH

(1) Die Grenze des Planungsgebietes ist aus dem Ordnungsplan mit einer schwarz schraffierten Linie zu entnehmen.

2.2.2. VER- UND ENTSORGUNG

§1 Energie

(1) Die Energieversorgung hat durch Anschluss an das Versorgungsnetz des zuständigen EVU zu erfolgen. Dieser ist – zum Schutze des Ortsbildes – verkabelt herzustellen.

§2 Wasserversorgung

(1) Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserleitungsnetz der Wasserversorgungsgemeinschaft „Leibnitzer Feld Wasserversorgungs GmbH“.

§ Abwasserbeseitigung

(1) Die Abwasserbeseitigung im Planungsgebiet hat durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Gemeinde Tillmitsch zu erfolgen.

§ Oberflächenentwässerung

(1) Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer ist auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes, das projektbezogen zu erstellen ist, im Bauverfahren nachzuweisen.

(2) Die Oberflächenentwässerung hat lt. „Leitfaden für Oberflächenentwässerung 2.1“, herausgegeben vom Amt der Stmk. Landesregierung, Fachabteilung 14, Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit, Graz, August 2017, zu erfolgen.

2.2.3. BEBAUUNG, VERKEHR UND GESTALTUNGSVORGABEN

§ 1 Baugrenzlinien / Abstände

(1) Die im Planungsgebiet vorgesehenen bebaubaren Flächen sind im Ordnungsplan durch Baugrenzlinien lt. § 4 Z 10 Stmk. BauG, LGBl. 1995/59 i.d.g.F. begrenzt.

- Graue Baugrenzlinie (gekuppelte Bebauungsweise)
- Rote Baugrenzlinie (offene Bebauungsweise)

(2) Sofern nicht anders festgelegt, gelten die gesetzlichen Mindestabstände zur Grundgrenze bzw. die gesetzlichen Mindest-Gebäudeabstände gem. §13 Stmk. BauG, LGBl. 1995 i.d.g.F.

(3) Bei einer Verschiebung oder Vereinigung der Grundgrenzen ist der Mindestabstand der festgelegten Baugrenzlinie zur Grundgrenze beizubehalten.

(4) ~~Zur~~ Parallel zum Brunnackerweg ~~verlaufende projektierten Erschließung~~, ist aus Gründen des Lärm- und Staubschutzes zum benachbarten Erholungsgebiet „Aldrianteich“ ein Mindestabstand der **Baugrenzlinien** von 6,00m, festgelegt.

§ 2 Bebauungsweise

(1) Im Planungsgebiet wurde die Bebauungsweise als offene Bebauungsweise in Form allseitig freistehenden baulichen Anlagen und/oder gekuppelte Bebauungsweise lt. § 4 Z 18 Stmk. BauG, LGBL. 1995/59 i.d.g.F., festgelegt.

§ 3 Nebengebäude

(1) Nebengebäude (inkl. Garagen) lt. § 4 Z 47 Stmk. BauG, LGBL. 1995/59 i.d.g.F., müssen innerhalb der Baugrenzlinien errichtet werden.

§ 4 Geschoße

(1) Es wird auf eine Festlegung der Geschoßzahl - unter Einhaltung der Gesamtgebäudehöhe – verzichtet.

§ 5 Gesamthöhe des Gebäudes

(1) Die maximale Gesamthöhe von Gebäuden lt. § 4 Z. 33 Stmk. BauG, LGBL. 1995/59 i.d.g.F., ist dem Verordnungsplan zu entnehmen.

§ 6 Dächer

(1) Die Dächer der Gebäude im Planungsgebiet sind auszubilden als Flach- u./o. Pultdächer (sowie Sonderformen wie Sheddächer).

(2) Flachdächer sind dauerhaft begrünt oder mit nichtreflektierenden rotbraunen bis braungraue Materialien auszuführen.

(3) Bei Nebengebäude sind alle Dachformen zulässig.

§ 7 Energieerzeugungsanlagen

(1) Die Errichtung von Energieerzeugungsanlagen wie zB Solar-, Photovoltaikanlagen ist zulässig.

(2) Aufgeständerte Energieerzeugungsanlagen sind nur mit Sichtschutzmaßnahmen in Richtung des Erholungsgebietes zulässig.

§ 8 Farbkonzept

(1) Die Gebäude sind in nicht gesättigten Farbtönen oder gebrochenem warmen Weiß zu färbeln.

(2) Die Fassade ist hinsichtlich Farbe, Materialwahl und Oberflächengestaltung so zu wählen, dass sich keine Störungen des Landschaftsbildes daraus ergeben.

(3) Glänzende Fassadenmaterialien sind nicht zulässig.

(4) Im Rahmen der Baueinreichung ist für das Gebäude ein Färbelungskonzept unter Angabe der zur Verwendung vorgesehenen Materialien und deren Oberflächenbehandlung vorzulegen.

(5) Holzoberflächen sind unbehandelt oder mittels Lasur auszuführen.

§ 9 Werbeeinrichtungen

(1) Pylonen dürfen eine Höhe von 7,00m nicht überschreiten und müssen Richtung Süden angeordnet werden um keine visuelle Verbindung zu dem anrainenden Erholungsgebiet zu bewirken.

(2) Großflächige Werbeanlagen über 10m² an den Fassaden sind nicht zulässig.

§ 10 Erschließung / Verkehr

(1) Die Erschließung wurde lt. Vermessung, verfasst von Huber und Partner ZT GmbH, vom 15.10.2020, GZ: 201300, festgelegt.

(2) Die Zufahrten haben von innen zu erfolgen.

§ 11 Flächen für den Ruhenden Verkehr

- (1) Die Anzahl der erforderlichen KFZ-Stellplätze ist auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen festzulegen und im Bauverfahren nachzuweisen.
- (2) Die Anordnung der Stellplätze – ist unter Einhaltung aller gesetzlichen Bestimmungen – innerhalb des Planungsgebietes zulässig, jedoch nur auf eigenem Grund.
- (3) Das Parken außerhalb des Planungsgebietes (vor allem innerhalb des 20m Schutzbereiches) ist nicht zulässig.
- (4) Die Entwässerung von Straßen und KFZ-Abstellflächen, bei denen eine Verunreinigung durch Schmiermittel etc. zu erwarten ist, müssen den gesetzlichen Bestimmungen entsprechen.

§ 12 Einfriedungen & lebende Zäune

- (1) Bauplätze dürfen mit Maschendrahtzäunen oder nicht bleichdichten Zäunen eingefriedet werden.
- (2) Ebenfalls zulässig sind „Hecke“.
- (3) Die maximal zulässige Höhe von Zäunen wird mit 2,00m festgelegt.
- (4) Das Errichten von blickdichten Einfriedungsmauern ist nicht zulässig.

§ 13 Bepflanzung

- (1) Entlang der Erschließungsstraße haben heimische Bäume gepflanzt zu werden, um eine möglichst große Durchgrünung des Planungsgebietes zu gewährleisten und um einen Staub- und Lärmschutz zum anrainenden Erholungsgebiet zu erhalten. Das Bepflanzungsgebot ist dem Ordnungsplan zu entnehmen.

§14 Gelände

- (1) Das natürliche Gelände ist im Bereich der Bauplätze des Planungsgebietes zu erhalten.
- (2) Schüttungsbedingte Geländeänderungen innerhalb der Bauplätze haben 0,5 m nicht zu überschreiten.
- (3) Aus Gründen des Lärm- und oder Staubschutzes ist das Errichten eines Walles (maximal zulässige Höhe 3,00m) zulässig, sofern dauerhaft begrünt.

§15 Freiflächen

- (1) Begrünte Freiflächen sind aus dem Ordnungsplan zu entnehmen.

2.2.4. IMMISSIONSSCHUTZ

§ 1 Lärmschutz

- (1) Die Immissionsgrenzwerte lt. ÖNORM S 5021 sind einzuhalten.

§2 Feinstaub

- (1) Die Bestimmungen der Feinstaubsanierungsverordnung sind einzuhalten.

§3 Geruch

- (1) Die Bestimmungen der ÖNORM EN 13725 sind zu berücksichtigen.

2.2.5. KLIMASCHUTZ& KLEINKLIMA

§1 Versiegelung

(1) Zum Schutz des Kleinklimas wird der Versiegelungsgrad¹ und **der Bebauungsgrad** mit 0,6 festgelegt.

2.2.6. § NUTZUNGEN

(1) Im Planungsgebiet sind alle Nutzungen, die mit der Baulandkategorie „Industriegebiet 1“ gem. § 30 Abs. 1 Z. 5 STROG, LGBl. 2010/49 i.d.g.F., kompatibel sind, zulässig, sofern sie die Immissionsgrenzwerte einhalten.

(2) Um Nutzungskonflikten mit dem anrainenden Naherholungsgebiet (Staub- und Lärmschutz) zu entgegenen, sind entlang des nördlich verlaufenden Brunnackerwegs Bäume wie im Verordnungsplan dargestellt zu pflanzen und ein Erdwall $\geq 2,0$ m zu errichten.

(3) Eine Nutzungsbewilligung kann erst bei bestehendem Staub- und Lärmschutz erfolgen.

2.2.7. § DIE RECHTSKRAFT

Nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat beginnt seine Rechtswirksamkeit mit dem auf den Ablauf der Kundmachungfrist folgenden Tag.

¹ Siehe Erläuterungsbericht – klimaoptimierende Erleichterungen

3. ERLÄUTERUNGSBERICHT

3.1. BEFUND

3.1.1. LAGE IN DER GEMEINDE

Das Planungsgebiet liegt in der Katastralgemeinde 66182 Tillmitsch, im Anschluss an den Industriepark Tillmitsch, südlich der Schotterteiche, sowie des „Brunnackerweges“, zwischen Landesstraße L602 („Schönbergstraße“) und der Trasse der ÖBB. Die nächstgelegenen Wohngebiete befinden sich in über 500 m Entfernung, somit sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

Nördlich befindet sich der Aldrianteich, in dem zunehmend eine Freizeitnutzung entsteht, eine Wohnnutzung jedoch ausdrücklich ausgeschlossen ist.

Hinweise:

Das Planungsgebiet liegt

- innerhalb des Feinstaubsanierungsgebietes „Außeralpine Steiermark“
- Flugzeugerprobungsbereich Graz-Thalerhof
- innerhalb des Grundwasserschutzprogramm Graz bis Bad Radkersburg – Widmungsgebiet 2, LGBL. 24/2018 i.d.g.F.

Hinweis: das im FWP ersichtlich gemachte Grundwasserschongebiet „Westliches Leibnitzerfeld – Nassbaggerung lt. LGBL. Nr. 48/2006“ wurde durch das Grundwasserschongebiet Graz bis Bad Radkersburg – Widmungsgebiet 2, LGBL. 24/2018 i.d.g.F. ersetzt.

- innerhalb der Schutzabstände zur Richtfunkstrecke Schöckl – Pohorje/TV
- innerhalb der Immissionen der Bahn
- innerhalb der Schutzabstände der 20kV Freileitung
- innerhalb des Baubeschränkungsbereiches und des Feuerbereiches der Bahn
- innerhalb der Bodenentnahme- bzw. Abbauflächen von Schotter und Sandgruben
- innerhalb des Gefährdungsbereiches von Schieß- und Sprengmittellager (Munitionsfabrik Südsteirische Metallindustrie)
- innerhalb des Schutzbereiches des Grubenfeldes lt. § 3 Abs. 1 Zif. 3 MINROG, BGBl. 1999/38 i.d.g.F.

Abb. 8:



3.1.2. ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Abb. 9:



Quelle: GIS Steiermark

Die Bebauung östlich des Planungsgebietes zeichnet sich durch eine offene Bebauungsweise mit überwiegender gewerblicher bzw. industrieller Nutzung aus. ~~Das Bauvolumen entspricht einer größeren industriellen Nutzung.~~ Das Planungsgebiet ist derzeit unbebaut. ~~Ein Einfamilienhaus steht am Römerweg. Die nächstgelegenen Wohngebiete befinden sich längs der B67 in einer Entfernung von ca. 700m.~~

Der Wurm- und Aldrianteich, die sich nördlich bzw. nordöstlich des Planungsgebietes befinden, bilden den südlichen Abschluss eines Naherholungsgebietes mit teilweise schützenswerten Baumbeständen. Daher ist das Planungsgebiet Richtung Norden mit besonders sensibler Herangehensweise zu planen.

3.1.3. NUTZUNGEN

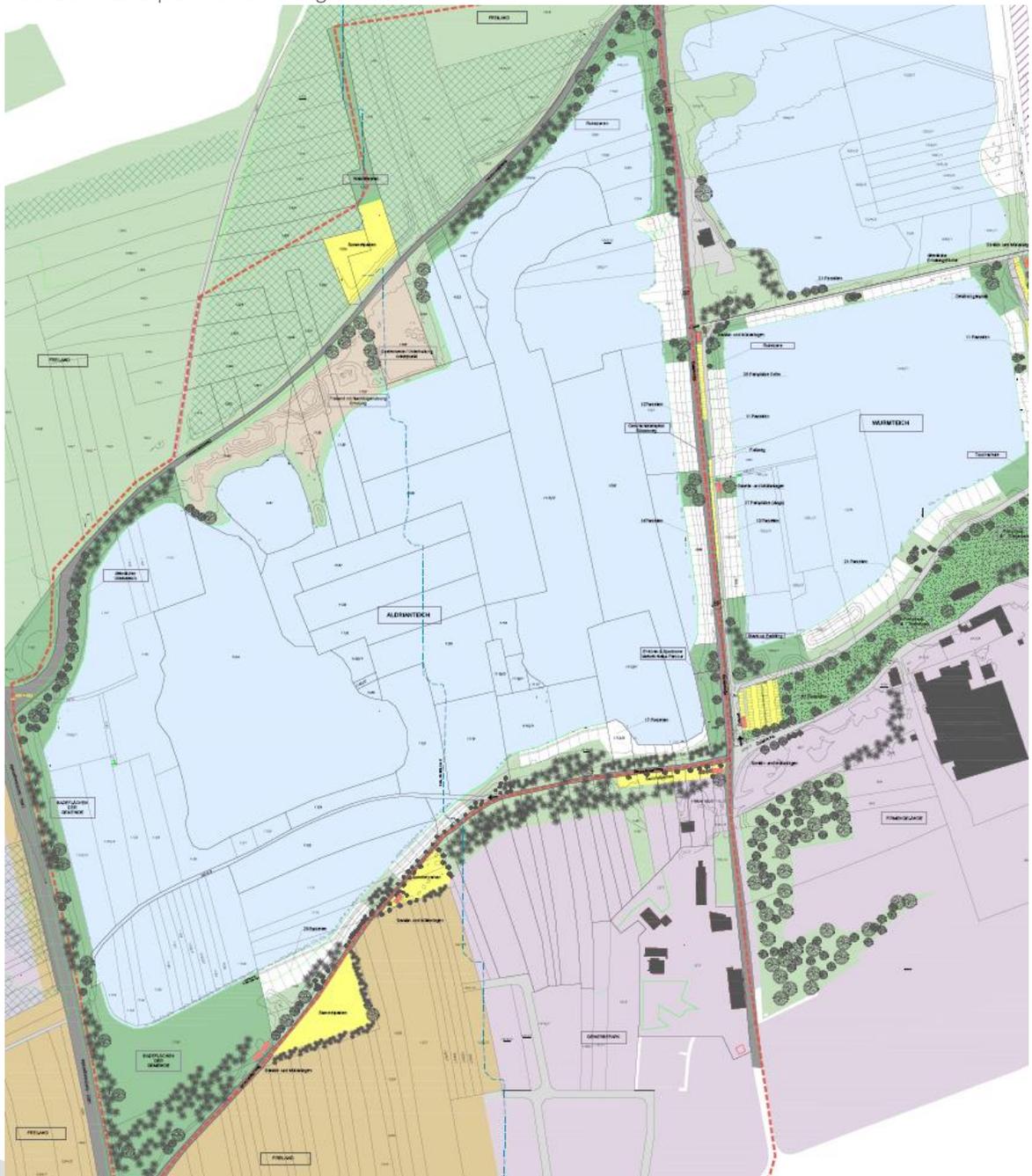
Das Planungsgebiet wird aktuell für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Im Osten reihen sich Industrieflächen an das Planungsgebiet, die bereits konsumiert wurden.

Größere Flächen, die der Wohnnutzung dienen, befinden sich östlich der Bahntrasse, in einer Entfernung von ca. 700m, bzw. westlich der Landesstraße L602 in einer Entfernung von ca. 160 m Luftlinie

Im Norden raint das Naherholungsgebiet „Tillmitsch Schotterseen“ an das Planungsgebiet. Sowohl der Aldrian- als auch der Wurmteich befinden sich aktuell in Planungen im Sinne der Naherholung. Es ist dadurch mit einer positiven Entwicklung für die gesamte Bevölkerung und der Arbeitnehmer in der Gemeinde Tillmitsch zu rechnen.

In manchen Bereichen der Ufer des Aldrianteiches wurden bereits erste Maßnahmen in Richtung Freizeit- und Erholungsnutzung gesetzt: das südwestliche Ufer wurde einer Badenutzung (Sondernutzung im Freiland) zugeführt, am nördlichen Ufer (Heidenwaldweg) befindet sich der Gastronomie- und Badebetrieb „Ankerpunkt“ mit zugehörigem Waldlehrpfad.

Abb. 10: Masterplan Naherholung Tillmitsch



Neben dem bereits erstellten Konzept „Entwicklungsprogramm Abbaugbiet Leibnitzerfeld West, erstellt durch die A16 der Stmk. Landesregierung / Freiland Umweltconsulting ZT GmbH – 2009“, wurde seitens der Gemeinde Tillmitsch die Erstellung eines Masterplan initiiert, der auf dem bereits erstellten Konzept aufbauen sollte und als Basis für spätere Bebauungspläne dienen soll. Die ganzheitliche Betrachtung des Planungsgebietes „Wurm- und Aldrianteich“ ermöglicht eine Minimierung an Stellplätzen und Erschließungskosten.

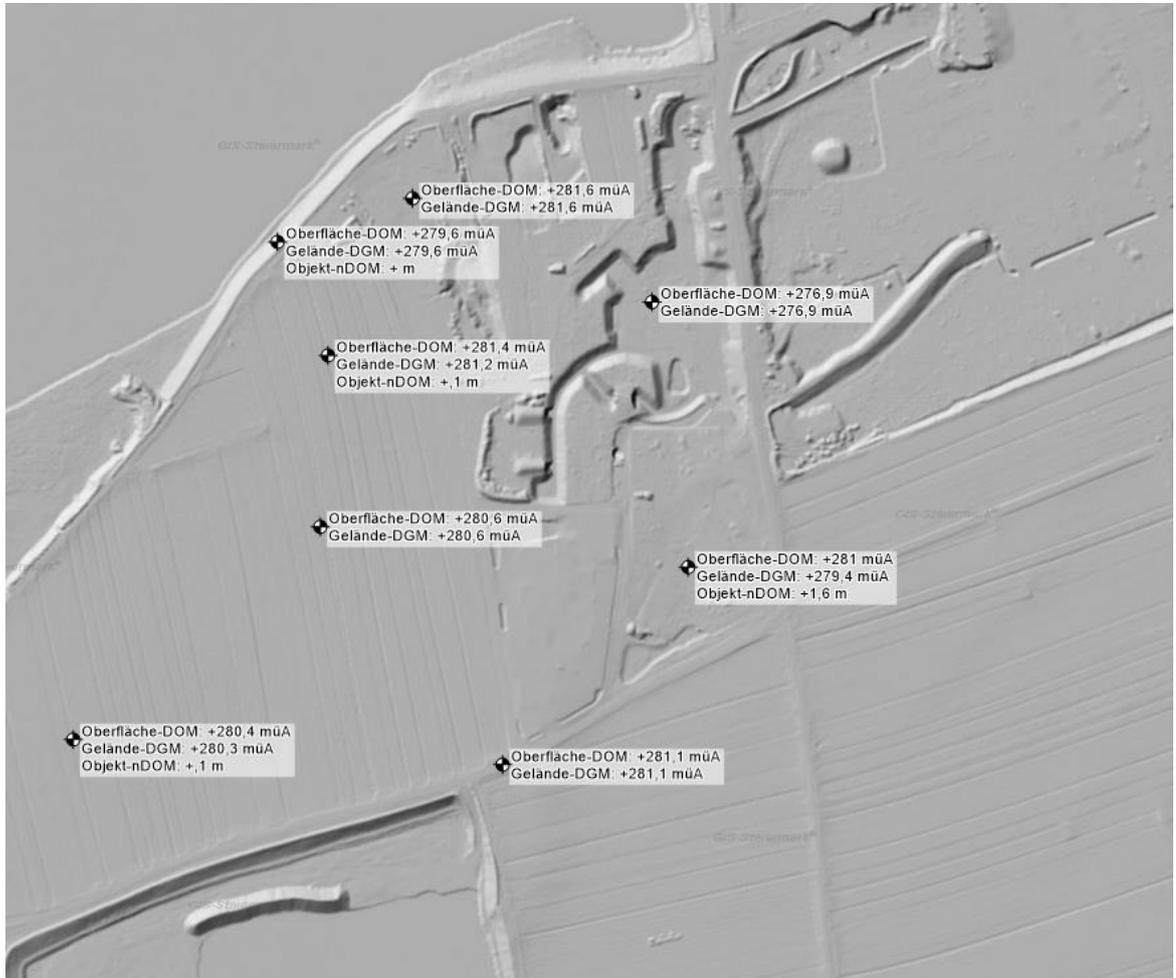
Der Bebauungsplan entspricht den Zielsetzungen des Masterplans „Nachfolgenutzung Aldrian- und Wurmteich“, die notwendige Grüne Infrastruktur als Zäsur **in Form eines bestockten Erdwalles** zwischen zwei divergierenden Nutzungen zu sichern.

3.1.4. HÖHEN UND TOPOGRAPHIE

Das Gelände ist im Wesentlichen eben.

Es umfasst schmale in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wiesen –und Ackerstreifen, die zu Bauplätzen vereint werden sollen.

Abb. 11:



Quelle: GIS-Steiermark, Stand: 09/2018

3.1.5. ENTWICKLUNGSPLAN (SIEDLUNGSLEITBILD) UND FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Das Örtliche Entwicklungskonzept, Periode 5.0, sieht für diesen Bereich vor:

„... Regionaler Industrie- und Gewerbestandort mit dem Ziel:
Ansi edeln von arbeitsplatzintensiven Betrieben ...“

Abb. 12: Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan

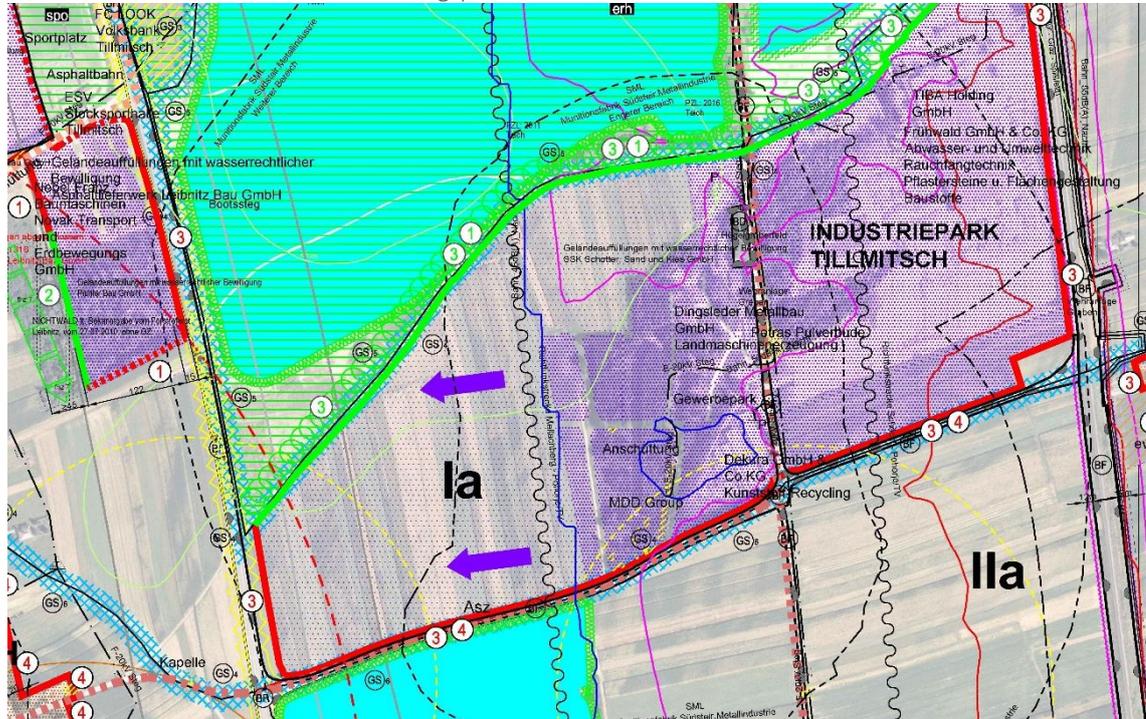
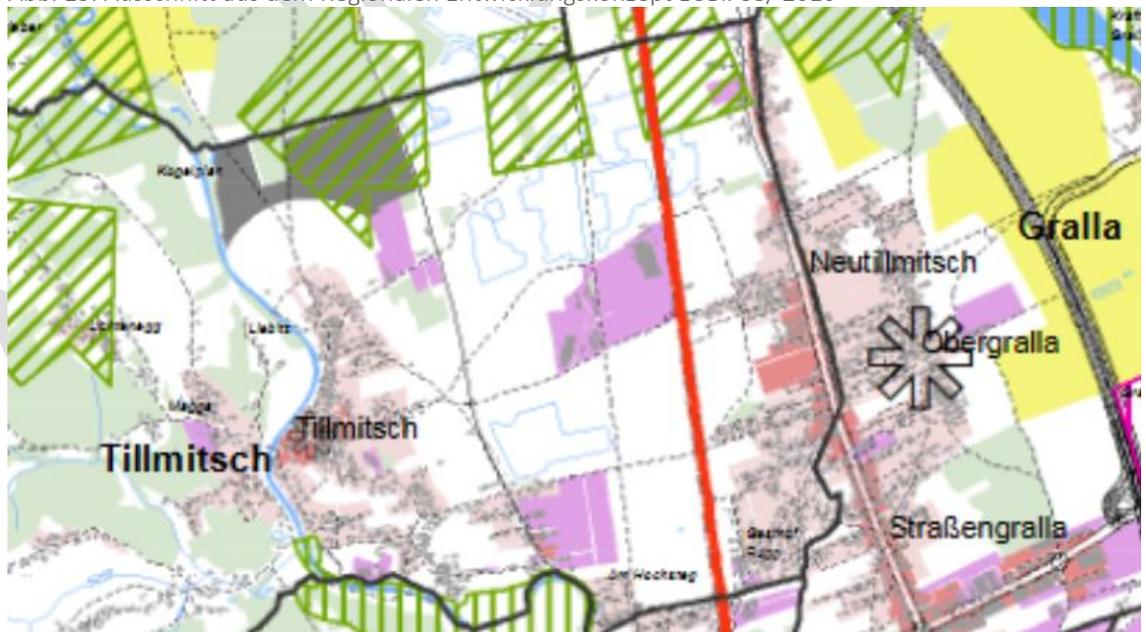


Abb. 13: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungskonzept LGBl. 88/ 2016



Im Regionalen Entwicklungsprogramm Planungsregion „Südweststeiermark“ LGBl 88/2016 ist Tillmitsch als regionaler Industrie- und Gewerbestandort festgelegt.

3.2. ALLGEMEIN

3.2.1. ZIEL:

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Entwicklung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebietes im Sinne LGBl 88/2016:

- **Stärkung des Wirtschaftsstandortes**
- Schaffung von Arbeitsplätzen
- Eines sparsamen Flächenverbrauches
- Einer wirtschaftlichen Aufschließung
- Vermeidung von Nutzungskonflikten mit dem anrainer Naherholungsgebiet
- Unter sparsamer Verwendung von Energie und vermehrtem Einsatz von erneuerbarem Energieträger
- Stärkung der Funktionsfähigkeit der Gemeinde und des Betriebsstandortes
- Gestaltung und Erhaltung der Landschaft sowie des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes
- Schutz vor Beeinträchtigungen

Im Bebauungszonierungsplan des Flächenwidmungsplanes, VF: 5.0 i.d.g.F. ist das Erfordernis der Verordnung eines Bebauungsplanes festgelegt. Die angestrebte Nutzung sind nicht stark emittierende Gewerbe- u./o. Industriebetriebe.

3.2.2. VER- UND ENTSORGUNG

Zu §1-3

Alle Ver- und Entsorgungen müssen dem aktuellen Stand der Technik entsprechen.

Zu § 4

Um dem Industriegebiet keine zu starken Regularien aufzuerlegen, wurde von der Festlegung von Flächen für Oberflächenentwässerung abgesehen. Daher ist dies projektbezogen zu erstellen und im Bauverfahren nachzuweisen.

3.2.3. BEBAUUNG, VERKEHR UND GESTALTUNGSVORGABEN

Zu §1-4 **Baugrenzlinien / Abstände, Bauungsweise, Geschoße**

Da es sich um ein Industriegebiet handelt, wurde von genauen Festlegungen, die die Baumasse und Verteilungen innerhalb des Planungsgebietes regeln, abgesehen.

Die Intention hierfür ist eine Konsumierung des Baugebietes durch flexible Bestimmungen zu erleichtern. Änderungen der Grundstücksgrenzen und Eigentümerverhältnisse sollen ohne Bebauungsplanänderung möglich sein.

Zu § 5 **Gesamthöhe der Gebäude**

Um einen sanften Übergang zwischen Naherholungsgebiet und Industriegebiet zu erreichen, wurde die maximale Gesamtgebäudehöhe ansteigend Richtung Süden festgelegt und orientiert sich am bestehenden höchsten Punkt der bestehenden Gebäude.

Zu § 6 Dächer

Um ein einheitliches Erscheinungsbild innerhalb des Planungsgebietes zu gewährleisten, wurden das Flach- und Pultdach als Dachform festgelegt. Varianten in Form von Sheddächern oder Grabendächern sind im Sinne einer industriellen Nutzung ebenso zulässig. Aus Gründen der Verträglichkeit innerhalb des Landschaftsbildes wird eine Begrünung der Flachdächer empfohlen.

Zu § 7 Energieerzeugungsanlagen

Im Sinne einer nachhaltigen Planung und des Klimaschutzes ist das Errichten von nachhaltigen Energieerzeugungsanlagen zulässig und erwünscht.

Zu § 8 & 9 Farbkonzept / Werbeeinrichtungen

Da die Gemeinde Tillmitsch noch keine konkreten Bauwerber für das Planungsgebiet besitzt, wurde von einem bestimmten Färbelungskonzept abgesehen. Auf Grund der visuellen Blickbeziehung zwischen Naherholung und Industriegebiet ist jedoch auf eine sensible Einbettung in das Landschaftsbild zu achten. Daher wurde die Anzahl der Pylone reguliert, grelle Farben & landschaftsfremde Farben als auch überdimensionierte Werbeschriften (> 10m²) an der Fassade ausgeschlossen.

Zu § 10 Erschließung / Verkehr

Als Grundlage für ein gemeinsames Erschließungskonzept wurde ~~die Vermessung, verfasst von Huber und Partner ZT GmbH, vom 15.10.2020, GZ: 201300~~ herangezogen. ~~Um den Schwerverkehr nicht in den „Brunnackerweg“ zu leiten und einhergehende Nutzungskonflikte mit dem anrainenden Erholungsgebiet „Wurm bzw. Aldrianteich“ zu vermeiden, wird der fließende Verkehr über zentrale Zufahrten in die „Heidenstraße“ geleitet.~~ Die innere Erschließung ist projektbezogen zu planen.

Zu § 11 Flächen für den Ruhenden Verkehr

Da aus Gründen der Vermarktung kein gemeinsames Parkkonzept dem Bebauungsplan zu Grunde liegen soll, wurde von genauen Flächenfestlegungen abgesehen. Jedoch müssen alle gesetzlichen Bestimmungen betreffend der Ausführung, als auch der Anzahl der Stellplätze auf eigenen Grund entsprochen werden. Um eine nachhaltige Planung sicher zu stellen, wird darauf hingewiesen, auch für nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer gesicherte Flächen zur Verfügung zu stellen.

Zu § 12 Einfriedungen & lebende Zäune

Um eine Abschottung der zukünftigen Betriebe zu Lasten des Straßenbildes zu unterbinden, sind blickdichte Zäune oder das Errichten einer Einfriedungsmauer nicht zulässig. Mit Ausnahme einer durchgehenden Bepflanzung über die gesamte Länge der Einfriedung.

Zu § 13 Bepflanzung

Um eine Eingliederung der Baumasse in das Landschaftsbild zu gewährleisten, sind straßenbegleitend Bäume zu pflanzen. Dabei sollen standortgerechnete Bäume zur Anwendung kommen, in Abstimmung mit dem zuständigen Forstfachreferenten.

Zu § 14 Gelände

Das natürliche Gelände ist zum Schutz des Ortsbildes und des Grundwassers zu erhalten, mit Ausnahme jedoch der Geländeänderungen, die für die Errichtungen eines begrünten Walles – aus Gründen des Lärm- und/oder Staubschutzes – benötigt werden. Es ist jedoch darauf zu achten, dass der Wall (*gem. der Bestimmungen § 13 Bepflanzung*) auch bepflanzt wird.

Zu §15 Freiflächen

Die begrünten Freiflächen wurden als Ausgleichsflächen für Versiegelungen im Planungsgebiet festgelegt. Somit sollen Trittsteine für Biodiversität gesichert werden.

3.2.4. IMMISSIONSCHUTZ

Es wurde auf Ebene Flächenwidmungsplan, als auch Entwicklungsplan und Masterplan ein 20m Freilandstreifen vorgesehen, der als Staub-, Lärm- und Geruchschutz **zum Brunnackerweg** vorgesehen wurde. Die Errichtung eines Walles, der dem Bepflanzungsgebot entspricht, ist festgelegt. Durch diese Vorkehrung sind keine Nutzungskonflikte mit dem anrainenden Naherholungsgebiet zu erwarten.

3.2.5. KLIMASCHUTZ & KLEINKLIMA

Um Flächen für die Entwässerung zu sichern, den Klimaschutz zu forcieren und das Kleinklima zu optimieren, wurde ein maximaler Versiegelungsgrad von $\leq 0,6$ (mit klimabezogenen Erleichterungen) festgelegt. Dies soll die zukünftigen Bauwerber motivieren, Grüne Infrastruktur in die Planungen einfließen zu lassen, die neben den oben genannten Gründen auch die Verträglichkeit für die aneinander räumlichen Nutzungen „Erholung“ und „Industrie“ verträglicher machen.

Hinweis: Der berechnete Versiegelungsgrad darf um den errechneten Wert der Erleichterung gemindert werden.

Bsp.: Versiegelungsgrad = 0,9; Erleichterung: 5 Bäume \varnothing mind. 5m = 0,1; neuer Versiegelungsgrad mit klimaoptimierenden Erleichterungen = 0,8

Versiegelungsrechner mit klimaoptimierenden Erleichterungen - im Sinne einer nachhaltigen und klimaschonenden Planung.

Bezeichnung	m ²
Grundstücksgröße lt. Grundbuch	
Bauplatzfläche	
Oberirdisch bebaute bzw. überbaute Fläche	
Oberirdisch bebaute bzw. überbaute Fläche mit begrüntem Dach (Aufbau 8-15cm)	
Oberirdisch bebaute bzw. überbaute Fläche mit begrüntem Dach (Aufbau 15-30cm)	
Oberirdisch bebaute bzw. überbaute Fläche mit begrüntem Dach (Aufbau 30-50cm)	
Befestigte Freiflächen mit nicht sickerfähigen Bodenbelägen	
Befestigte Freiflächen mit sickerfähigen Bodenbelägen – Durchlässigkeit 50%	
Befestigte Freiflächen mit sickerfähigen Bodenbelägen – Durchlässigkeit >50%	
Grünflächen allgemein	
Spielplatz begrünt	
Wasserflächen	
SUMME DER FLÄCHE (Faktor)	
VERSIEGELUNGSGRAD	

Erleichterungen	m ² /Anzahl
Baumpflanzung mit sickerfähigem Boden (Baumkrone Ø mind. 3m)	
Baumpflanzung mit sickerfähigem Boden (Baumkrone Ø mind. 5m)	
Fassadenbegrünung pro 100m ²	
Flächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien pro 200m ²	
Begegnungsflächen pro 5m ²	
Pergola – Beschattung durch Green Infrastructure pro 200m ²	
VERSIEGELUNSGRAD mit klimaoptimierenden Erleichterungen	

Faktoren zur Bestimmung des Versiegelungsgrades	
Oberirdisch bebaute bzw. überbaute Fläche	1,0
Oberirdisch bebaute bzw. überbaute Fläche mit begrüntem Dach (Aufbau 8-15cm)	0,6
Oberirdisch bebaute bzw. überbaute Fläche mit begrüntem Dach (Aufbau 15-30cm)	0,45
Oberirdisch bebaute bzw. überbaute Fläche mit begrüntem Dach (Aufbau 15-30cm)	0,2
Befestigte Freiflächen mit nicht sickerfähigen Bodenbelägen	1,0
Befestigte Freiflächen mit sickerfähigen Bodenbelägen – Durchlässigkeit 50%	0,5
Befestigte Freiflächen mit sickerfähigen Bodenbelägen – Durchlässigkeit >50%	0,3
Grünflächen allgemein	0
Unversiegelter Spielplatz	0
Wasserflächen	0
Erleichterungen ²	
Baumpflanzung mit sickerfähigem Boden (Baumkrone Ø mind. 3m)	0,01
Baumpflanzung mit sickerfähigem Boden (Baumkrone Ø mind. 5m)	0,02
Fassadenbegrünung pro 200m ²	0,05
Flächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien pro 200m ²	0,05
Begegnungsflächen pro 5m ²	0,02
Pergola – Beschattung durch Green Infrastructure pro 200m ²	0,05

3.2.6. SONSTIGES

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasserschutzprogrammes Graz bis Bad Radkersburg, LGBl. 2018/24 i.d.g.F. Konkret handelt es sich um das Widmungsgebiet 1 oder 2:

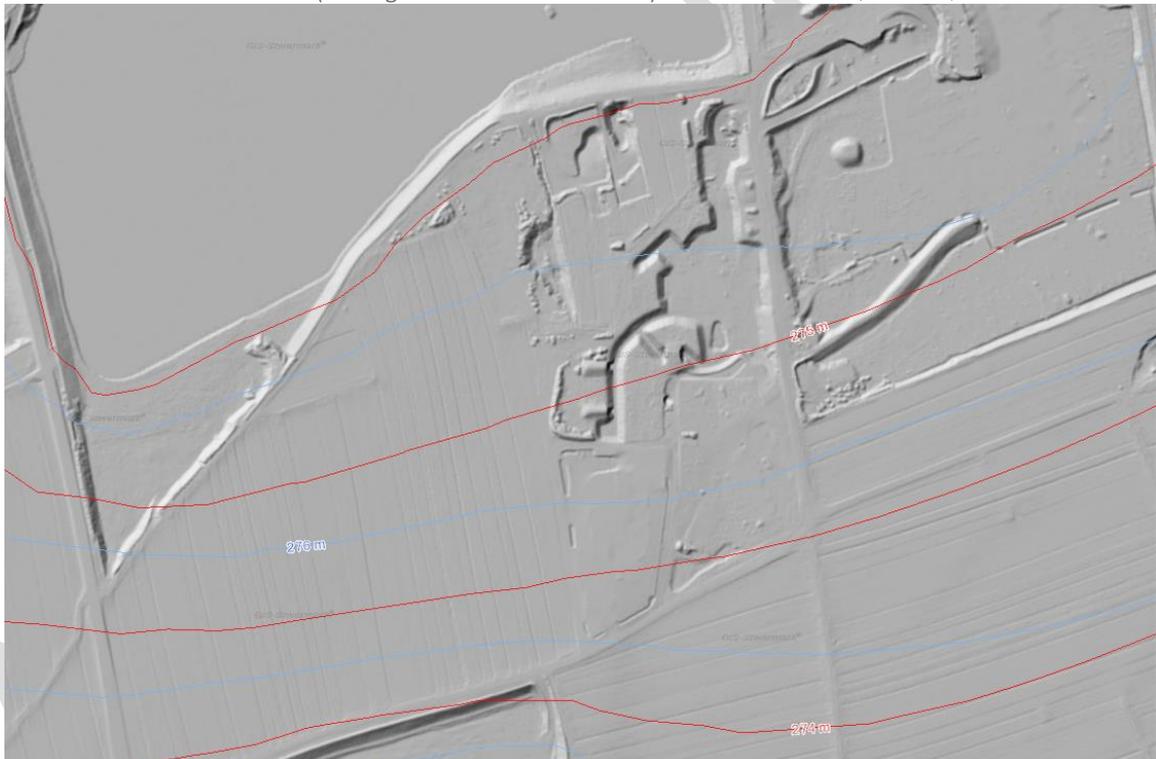
Im Widmungsgebiet 2 gelten gem. § 7 dieses Grundwasserschutzprogrammes zusätzliche wasserrechtliche Bewilligungspflichten für:

² Berechneter Versiegelungsgrad darf um den angegebenen Wert gemindert werden

„...“

1. die Lagerung, Leitung und der Umschlag wassergefährdender Stoffe, ausgenommen Düngemittel, im Sinne des § 31a Abs. 1 des Wasserrechtsgesetzes 1959, wenn die maximale Lagermenge 5000 kg übersteigt und eine Betriebsanlagengenehmigung nach den gewerberechtlichen Bestimmungen nicht erforderlich ist;
 2. Grabungen und Bohrungen, die tiefer als 1 m über den höchsten jemals gemessenen Grundwasserstand reichen;
 3. die Errichtung und Erweiterung von Flughäfen und Flugplätzen, Eisenbahnanlagen sowie Landes- und Bundesstraßen (übergeordnete Verkehrswege);
 4. Neuanlagen und Erweiterungen von Friedhofsanlagen für Erdbestattungen;
 5. Rodungen von Flächen größer als 1 ha;
 6. intensive Tierhaltung (> 2,5 GVE/ha) im Freien;
 7. die Lagerung von Festmist oder die Errichtung von Gärfuttermieten auf unbefestigten Flächen
- ...“

Abb. 14 Grundwasserstände (niedrigster und höchster Wert) Quelle: GIS-Steiermark, Stand: 09/2018



3.3. ERLÄUTERUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUGSPLANES „GEWERBEGEBIET“

Beim Verwerten der Grundstücke hat sich herausgestellt, dass vereinzelte Grundstücke nicht verfügbar sind. Das ursprüngliche Erschließungskonzept kann daher nicht wie geplant umgesetzt werden. Die Gemeinde einigte sich mit diesen Grundeigentümern auf einen Grundtausch, sodass eine sinnvolle Erschließung und Bebauung ermöglicht wird.

Durch die Grundstücksconfiguration sieht das neue Erschließungskonzept eine Einbindung in den Brunnackerweg vor. Damit Nutzungskonflikte zum benachbarten Erholungsgebiet trotz der neuen Zufahrtssituation vermieden werden können, wird der Erdwall nördlich des Brunnackerweges errichtet. Aufgrund der teilweisen geringen Uferbreite wird der Erdwall nach der Zufahrt und den geplanten Parkplätzen auf der südlichen Seite des Brunnackerweges verlegt. Trotz Einbindung des Brunnackerweges erfolgt die Hauptschließung für den Schwerverkehr über die Heidenstraße, da der Kreuzungsbereich Brunnackerweg/L602 nicht für den Schwerverkehr ausgerichtet ist.

Zeitgleich befinden sich Bebauungspläne entlang des Ufers des Aldrianteiches in Ausarbeitung. In diesen Verordnungen werden weitere Festlegungen bezüglich des Erdwalles getroffen.

Des Weiteren sollen für die Erholungsflächen Sammelparkplätze errichtet werden, um eine möglichst autofreie Zone rund um die Teiche zu schaffen. Ein Sammelparkplatz soll nördlich des geplanten Erdwalles errichtet werden (siehe Skizze). Aufgrund der Erschließungsstraße kann der Erdwall nicht durchgängig geführt werden. Die entstehende Lücke ist so gering wie möglich auszuführen.

Die Baugrenzzlinien wurden an das neue Erschließungskonzept angepasst. Die übrigen Festlegungen bleiben unverändert. Es erfolgte lediglich eine zusätzliche Festlegung eines max. zulässigen Bebauungsgrades, um die Aussagekraft des Versiegelungsgrades zu stärken.

