



MARKTGEMEINDE FELDKIRCHEN BEI GRAZ



FELDKIRCHEN BEI GRAZ
KALSDORF BEI GRAZ
PREMSTÄTTEN
SEIERSBERG-PIRKA
WERNDORF
WUNDSCHUH

Allgemeine Verwaltung

Böhm, Reckenzaun & Partner
z.H. Herrn Mag. Clemens Koller Rechtsanwalt
Annenstraße 10/I
8020 Graz

Via E-Mail: office@boehm-reckenzaun.at

Bearbeiter:
Hr. Mag. Karl Wolfgang Schöff, LL.M.
Tel.: (0316) 29 11 35-31
Fax: (0316) 29 58 03
E-mail: gde@feldkirchen-graz.gv.at
<http://www.feldkirchen-graz.gv.at>

UiD.Nr.: ATU 28561008

Bei Antwortschreiben bitte
Geschäftszeichen (GZ) anführen

GZ:

Do GZ:

Feldkirchen, am 17.07.2023

Ihr Aktenzeichen: 20/5882/sr

Ggst.: Konkursverfahren IGP Immo-Projektentwicklung GmbH (FN 385914x)
LGZ Graz zu GZ 27 S 35/23h
Gst. Nr.: 85/5, 87/2, 88/2, 91/1, EZ 395, KG 63248 Lebern

Sehr geehrter Herr Rechtsanwalt Mag. Koller!

In obiger Angelegenheit nehmen wir Bezug auf die Vorkorrespondenz sowie die zwischenzeitlichen Telefonate und geben auf diesem Weg ergänzend die raumordnungsfachlichen Gegebenheiten bzw. die Voraussetzungen für die Bebauung bzw. Beplanung des Gebietes betreffend die insolvenzverfangenen Grundstücke Nr. 85/3, 91/1 und 92/2, jeweils KG 63248 Lebern, bekannt. Wir ersuchen, diese Bauungs- bzw. Beplanungsvoraussetzungen jedenfalls zu berücksichtigen.

Eingangs ist auszuführen, dass die oa. verfahrensgegenständlichen Grundstücke Teil eines im Flächenwidmungsplan festgelegten, gemeinsamen Aufschließungsgebietes, mit der Nr. L25 sind. Im Hinblick darauf werden die wesentlichen Punkte betreffend eine Bebauung im gegenständlichen Aufschließungsgebiet wie folgt aufgelistet:

I. Ausgangslage und Gebietsbeschreibung

Die gegenständlichen Grundstücke kommen südlich des Gemeindezentrums der MG Feldkirchen bei Graz und der A2 Südautobahn, im Zwickel einer Kreuzung zwischen Anton-Hermann-Straße und Triester Straße zu liegen.



II. Planungsgebiet

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

1. Festlegungen im geltenden 4. Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Feldkirchen bei Graz

Die gegenständlichen Grundstücke sind gemäß geltendem 4. Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Feldkirchen bei Graz als Gebiet baulicher Entwicklung für Zentrum und Wohnen festgelegt.

Überdies ist die Lage der projektierten **Ostbahntrasse** ersichtlich gemacht, welche im Plan als Projekt ersichtlich gemacht wurde und im jeweilig nachfolgenden Verfahren zu berücksichtigen ist.

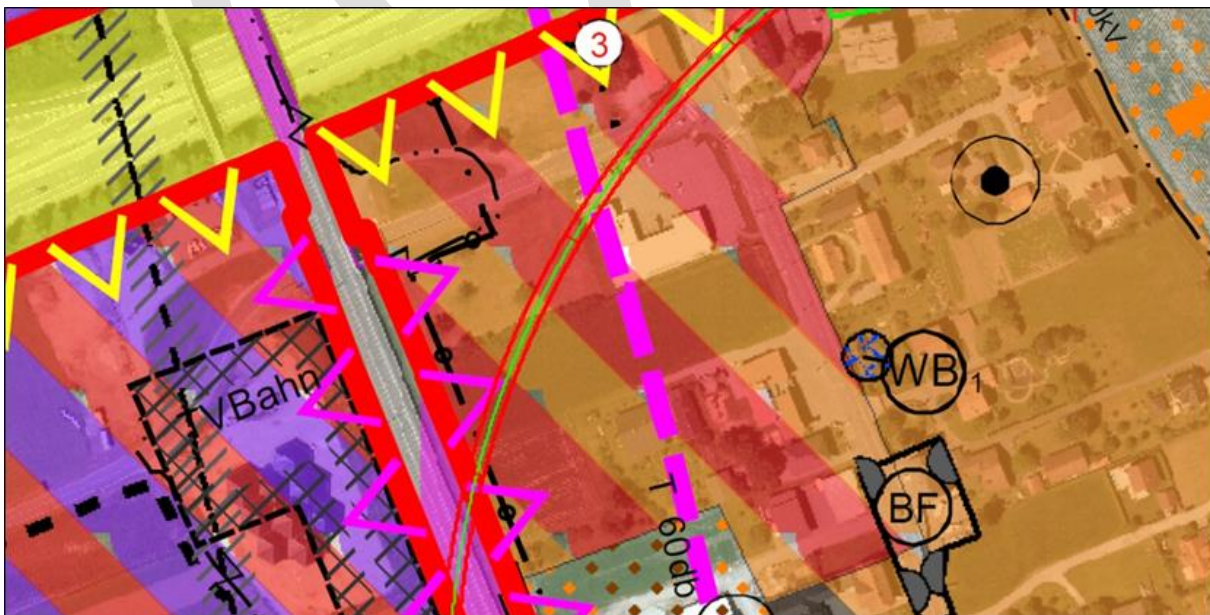


Abb 1
Ausschnitt aus dem geltenden 4. Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Feldkirchen bei Graz, unmaßstäblich.

2. Festlegungen im geltenden 4. Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Feldkirchen bei Graz

Die gegenständlichen Grundstücke sind gemäß geltendem 4. Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Feldkirchen bei Graz als Aufschließungsgebiet für Bauland – Kerngebiet (KG(L25)) festgelegt.

Für die gegenständlichen Grundstücke besteht eine Verpflichtung zur Erstellung eines **Bebauungsplanes**.

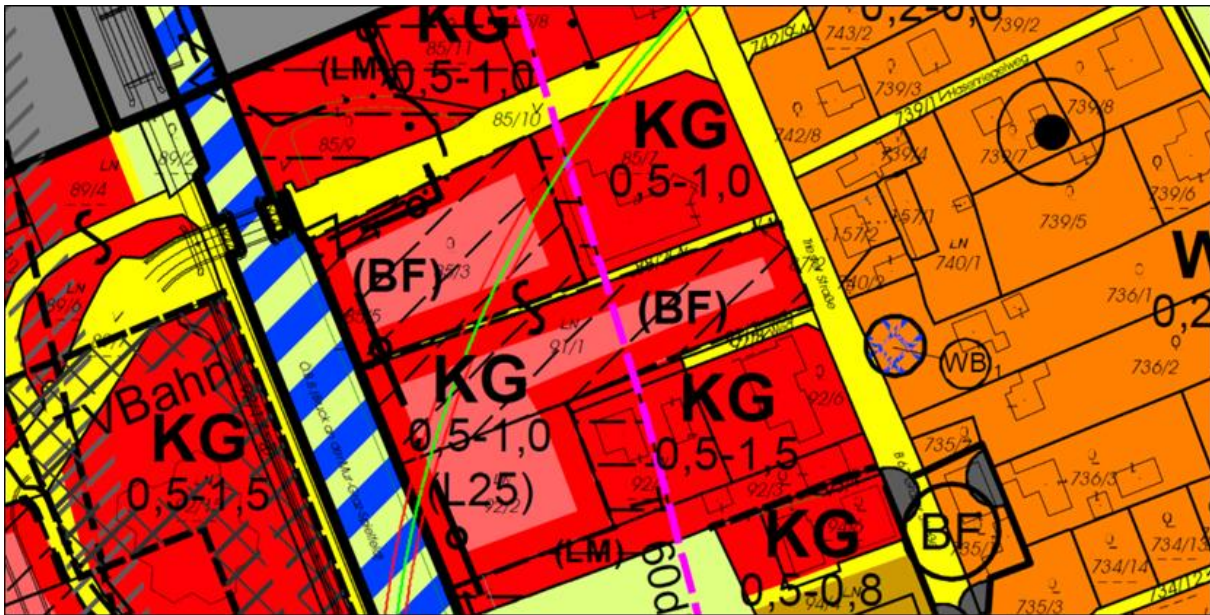


Abb 2
Ausschnitt aus dem geltenden 4. Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Feldkirchen bei Graz, unmaßstäblich.

Für das o.g. Aufschließungsgebiet mit der Nr. L25 wurden gemäß Wortlaut nachfolgend aufgelistete Aufschließungserfordernisse bzw. Öffentliche Interessen im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 festgelegt:

- Z.1 Äußere Anbindung – Sicherstellung einer rechtlich gesicherten äußeren Anbindung
- Z.2 Innere Erschließung – Verlegung von Infrastrukturleitungen (Kanal, Wasserleitung, Strom, innere Erschließung, etc.) in Verbindung mit der inneren Verkehrserschließung, Organisation der inneren Verkehrserschließung unter Berücksichtigung der Anbindungsmöglichkeiten
- Z.3 Lärm (Fluglärm 60 dB L_{Aeq} und Bahnlärm) – Einhalten der Planungsrichtwerte gem. ÖNORM S 5021 bzw. Ausschluss der Wohnnutzung bei nichtmöglicher Lärmfreistellung
- Z.4 Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung - Erstellung eines Oberflächenentwässerungsprojektes
- Z.5 Beachtung der Hochspannungsfreileitung
- Z.6 Beachtung der Gasleitung der Energie Graz
- Z.7 Rechtliche Einschränkung – Lage innerhalb des Widmungsgebietes 2 des Grundwasserschutzprogrammes Graz bis Bad Radkersburg – Einhaltung der diesbezüglichen Bestimmungen
- Z.8 Rechtliche Einschränkung - Lage innerhalb der Flughafensicherheitszone E
- Z.9 Übergeordneter Verkehrsträger – ÖBB Südbahn– Beachtung der relevanten Abstände, Einholen einer Ausnahmegenehmigung

III. Raumordnungsfachliche Beurteilung des gegenständlichen Aufschließungsgebietes und notwendige Voraussetzungen für eine mögliche Bebauung des gegenständlichen Planungsgebietes

1. Zufahrt und Durchwegung – betrifft: Äußere Anbindung

Nachdem das gegenständliche Aufschließungsgebiet sich im Zwickel der Triester Straße und der Anton-Hermann-Straße befindet, ist die Durchwegung und die Erschließung für die betroffenen Flächen, die in der nachfolgenden Abb 4 dargestellt sind, zu besichern bzw. zu bedenken.

Aufgrund der Konfiguration der Grundstücke und der Erschließbarkeit sind nachstehende Eigentumsverhältnisse relevant:

- Grdste. Nr. 85/7 und 85/3, beide KG 63248 Lebern – Ärztekammer Tirol
- Grdste. Nr. 85/5, 88/2, 87/2 und 91/1, beide KG 63248 Lebern – IGP Immo Projektentwicklung GmbH
- Grdst. Nr. 91/2, KG 63248 Lebern – MG Feldkirchen
- Grdste. Nr. 92/2 und 92/7, beide KG 63248 Lebern – Fam. Krenn

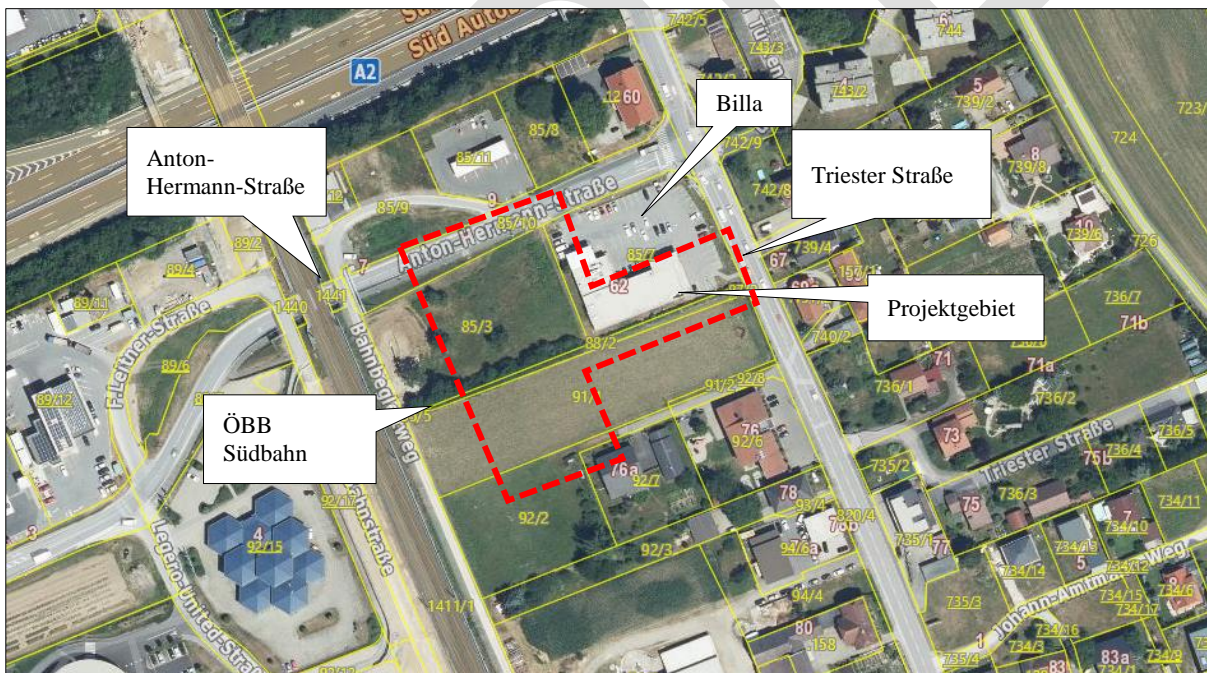


Abb 3
Orthofoto und Kataster, Ausschnitt aus dem Digitalen Atlas Steiermark, Erhebungsdatum: 13.07.2023, unmaßstäblich.

Durch die verschiedenen Eigentumsverhältnisse und die damit in Verbindung stehenden Interessen sind raumordnungsrechtliche bzw. verkehrstechnische ganzheitliche Lösungen zu finden. Dies jedoch ausdrücklich vorbehaltlich einer verkehrstechnischen Überprüfung durch einen hierzu befugten Verkehrsplaner.

Zufahrt zu Grdst. Nr. 85/3 (oranges Polygon - der Abb 4)

Derzeit ist das Grst. Nr. 85/3 unbebaut, es existiert laut Orthofoto eine landwirtschaftliche Zufahrt zum Grundstück. Fraglich ist aus Sicht der Raumplanung, ob diese landwirtschaftliche Zufahrt zur Anton-Hermann-Straße auf westlicher Seite des Grundstückes Nr. 85/7 auch für eine allfällige Bebauung ausbaufähig ist (Nähe zur Unterführung). Eine allfällige Durchfahrt würde insbesondere bedingen, dass Teile der vorliegenden Grenzbeplantung entfernt werden müssten und müsste diese auch hinsichtlich der Geländegegebenheiten überprüft werden.

Zufahrt zu Grdst. Nr. 91/1 (rotes Polygon - der Abb 4)

Gegenständlich ist insbesondere die Zufahrt und Aufschließung des insolvenzverfangenen, langgezogenen Grundstückes Nr. 91/1 zu bedenken. Gegenwärtig grenzt das Grdst. Nr. 91/1 (Gesamtflächenausmaß) an die Triester Straße und die südlich liegende öffentliche Verkehrsfläche auf dem Grdst. 92/8 (und Nr. 91/2).

Eine Erschließung über die o.g. Verkehrsfläche ist aus verkehrstechnischer Sicht nicht zweckmäßig, da sich somit die Verkehrssituation für den südlich gelegenen Schülerhort wesentlich verschlechtern würde. Ein Ausbau der Ein- und Ausfahrt in die Triester Straße ist nicht vorgesehen. Dementgegen ist aus verkehrstechnischer Sicht eine Zufahrt aus nördlicher Richtung zu präferieren.

Zufahrt zu Grdst. Nr. 92/2 (gelbes Polygon - der Abb 4)

Die Zufahrt für das Grdst. Nr. 92/2 bleibt über die private und öffentliche Verkehrserschließung bestehen und ist derzeit nicht geplant, das Grundstück zu bebauen.

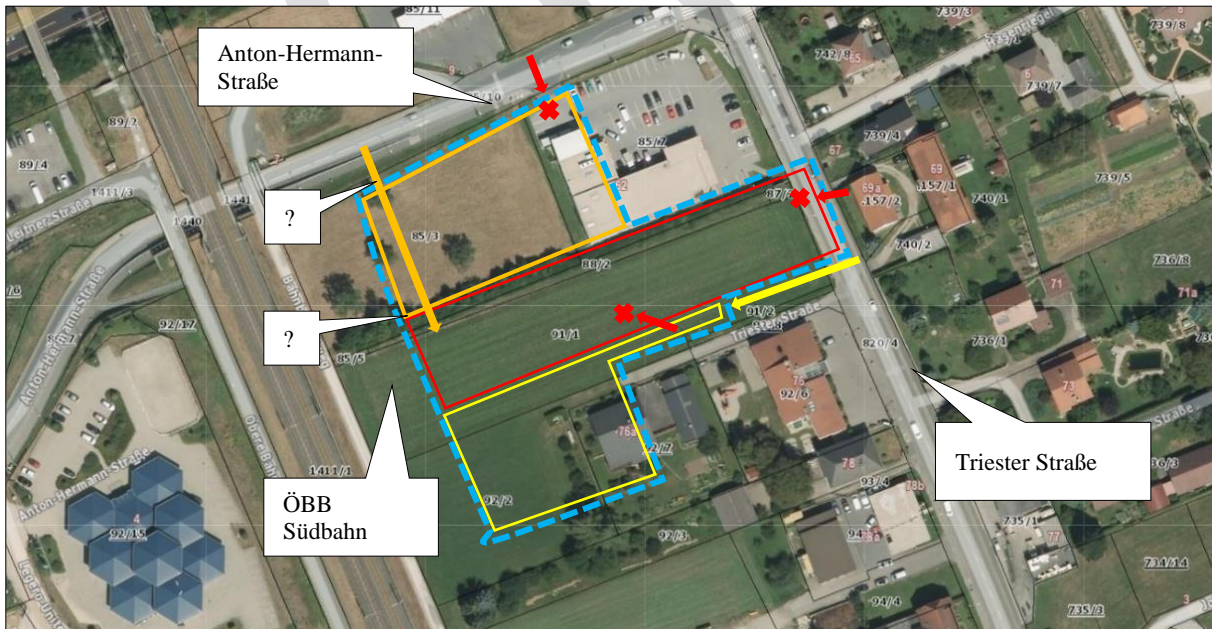


Abb 4
Ausschnitt Digitaler Atlas mit Überlagerung der vorliegenden Planung, Durchwegung, unmaßstäblich.

2. Weitere relevante Punkte iVm den Aufschließungserfordernissen und gesetzlichen Grundlagen

Anbei werden zusätzlich wesentlichen Punkte aufgelistet, die vor allem vor einer Bebauungsplanung zu klären, aber auch für die Planung am Grundstück relevant sind, da die äußeren Umstände und voraussichtlichen gesetzlichen Gegebenheiten zusätzliche Adaptierungen am Bauplatz fordern:

Radverkehrskonzept und Fortführung Fußgängerwegenetz

Entlang der Triester Straße sieht das Land die Etablierung eines überregionalen Radwegenetzes vor. Dementsprechend wurden die notwendigen Flächenreserven bei Projekten entlang der Triester Straße bereits berücksichtigt. Gem. derzeit vorliegendem Regelquerschnitt werden zumindest 3,5 m (Quelle: Planum, Dr. Fallast, unter Bezug DI Sattler, Ing. Reisinger) für diesen gemischten Geh- und Radweg vorgesehen. Diese Gegebenheiten sind in der Planung zu berücksichtigen.

Hier auch relevant ist die Lage der neu verlegten Gasleitung, die im Bereich der Triester Straße auf westlicher Seite am Fuße der Böschung verlegt worden ist (vgl. Punkt 3.2.2 und Abb 5).

Hinsichtlich der Fuß- und Radwegeführung ist zu überprüfen, ob die gemischte Wegeführung im gegenständlichen Fall dienlich ist, dies unter Berücksichtigung der Nahelage des Schülerhortes. Auch dies ist durch den Verkehrsplaner zu bewerkstelligen.

Gasleitung Neu und Hochspannungsfreileitung

Kürzlich ist im gegenständlichen Gebiet die Gasleitung (DN 150) neu verlegt worden. Der Abstand von baulichen Anlagen beiderseits zur Leitung hat zumindest 4,0 m zu betragen. Dem entsprechend wird in diesem Bereich auch keine Begrünung stattfinden können.

Die Lage dieser Leitung mit den erforderlichen Abständen ist zu berücksichtigen und ist die Planung diesbezüglich zu adaptieren.



Abb 5
ungefähre Lage der Gasleitung Neu gem. Auskunft der Gemeinde.

Allfällig bestehenden Hochspannungsfreileitungen (ÖBB Südbahn) sind zu beachten und sind die Abstände einzuhalten.

Straßen- Orts und Landschaftsbild

Im Zusammenhang mit der unter Punkt 0 genannten Radwegführung lässt sich auch festhalten, dass im Bereich der gegenständlichen Grundstücke durchaus eine Gebäudeflucht erkennbar ist, die einige Meter von der Triester Straße abgerückt zu liegen kommt. Eine Planung bis an die Straßenfront verengt den Straßenraum (vor allem unter Berücksichtigung der Dimensionen des angedachten Baukörpers) und verhindert die Etablierung einer Weiterführung der fuß- und radläufigen Verbindung. In Zusammenschau mit der Berücksichtigung der Gasleitung werden künftige bauliche Anlagen ohnehin von der Straße abgerückt werden müssen.

Oberflächenentwässerung und Versiegelungsgrad

Für eine angedachte Bebauungsplanung ist ein Oberflächenentwässerungskonzept beizubringen, welches die Entwässerung der unterschiedlichen Flächen auf Basis der vorhandenen Bodengegebenheiten vorgibt. Hinsichtlich der Versiegelung wird auf die gemeindeinterne Verordnung hingewiesen, die Vorgaben zum Versiegelungsgrad, zur Begrünung, Einfriedung etc. vorgibt. Diese Verordnung ist einzuhalten.

Rechtliche Einschränkung – Lage in der Flughafensicherheitszone E

Aufgrund der Lage innerhalb der Flughafensicherheitszone „E“ gilt, dass nach den Bestimmungen des § 94 Luftfahrtgesetz, BGBl. Nr. 253/1957 idGF bei baulichen Maßnahmen (Neu-, Zu- und Umbauten von baulichen Anlagen) eine Abstimmung mit der Zivilluftfahrtbehörde (OZB) zu erfolgen hat. Dabei sind die zulässigen Gesamthöhen von Objekten sowie mögliche, von Betrieben ausgehende optische und elektrische Störwirkungen, durch welche eine Betriebsstörung von Flugsicherungseinrichtungen des Flughafens Graz – Thalerhof verursacht werden können, geregelt. Die diesbezügliche Abstimmung hat im nachfolgenden Individualverfahren zu erfolgen.

Rechtliche Einschränkung - Lage im Grundwasserschutzprogramm, Widmungsgebiet 2

Hinsichtlich der Lage innerhalb des Grundwasserschutzprogrammes Graz- Bad Radkersburg, Widmungsgebiet 2, ist darauf zu achten, dass gem. § 6 (2) leg. cit. bei Grabungen und Bohrungen, welche tiefer als 1 m über den HGW₁₀₀ reichen, eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. Diesbezüglich sind im Anlassfall die Bestimmungen der diesbezüglichen Verordnung (LGBl Nr. 39/2015 (RK: 01.01.2016) idF LGBl. Nr. 70/2020) einzuhalten. Zur Abrufung der HGW₁₀₀ Daten ist die Abteilung 14 des Landes Steiermark zu kontaktieren.

Lärm

Das Kerngebiet sieht eine Gemengelage von unterschiedlichen Nutzungen grundsätzlich vor. Bei Andenken von Wohnbau im gegenständlichen Gebiet sind die Gegebenheiten hinsichtlich Lärm zu überprüfen. Die ÖNORM S 5021 sieht in Zusammenschau mit der ÖAL Richtlinie 36-Blatt 1 vor, dass die Richtwerte für Kerngebiet betreffend die relevanten Freibereiche (Terrasse / Balkone) und die Flächen vor relevanten Aufenthaltsräumen (Schlafzimmer / Wohnzimmer) lärmfrei gestellt werden. Dies kann durch aktiven Lärmschutz bewerkstelligt werden (Lärmschutzwand) oder durch passiven Schutz durch Abwendung von der Lärmquelle der relevanten Räume. Gegebenenfalls kann auch eine Wohnnutzung ausgeschlossen werden.

Abstand ÖBB-Südbahn

Die notwendigen Abstände zu der ÖBB Südbahn sind zu berücksichtigen. Diesbezüglich wird auf den Bauverbotsbereich mit 12 m ab nächstgelegener Gleisachse gem. Bestimmungen im Eisenbahngesetz 1957 verwiesen. Die westlich im Aufschließungsgebiet liegenden Flächen sind hiedurch erschwert bebaubar.

Trasse der Ostbahn

Quer durch das gegenständliche Aufschließungsgebiet verläuft die Trasse der ÖBB Ostbahn, wenngleich nur als unabgeschlossenes Projekt vorliegend, sind damit dennoch geltend zu machende Rechte seitens der überörtlichen Raumordnung (Abt. 17) verbunden, denn gem. Regionalem Entwicklungskonzept 2016 sind Trassen von Infrastrukturanlagen freizuhalten, dies im Sinne einer allfälligen Konsumation, hier seitens der ÖBB (überörtliche Interessen). Gegebenenfalls kann seitens eines Eigentümers jedoch eine Genehmigung erzielt werden, sodass die Flächen **zwischenzeitlich** mit baulichen Anlagen bebaut werden können. Der Eigentümer muss die Anlagen jedoch im Fall der **Verwirklichung** der **Ostbahn auf Eigenkosten zurückbauen**.

Zusammenfassend ist festzuhalten, die genannten Aufschließungserfordernisse unter Berücksichtigung sämtlicher angeführter Gegebenheiten im Rahmen eines Bebauungsplanes, welches an dieser Stelle das nächste raumordnungsfachliche Verfahren zur Schaffung der Rechtsgrundlagen einer allfälligen Bebauung darstellt, vollinhaltlich zu beantworten sind.

Ergänzend sei im Anbetracht der Lage des Projektes und der Kategorie als Zentrum/Kerngebiet auch anzumerken, dass ein Potenzial vorliegt, welches jedoch nur ausgeschöpft werden kann, wenn es gelingt eine schlüssige und günstige interne Erschließung und gesamtheitliche Beplanung für das gesamte Gebiet zu bewerkstelligen.

Wie in der Vorkorrespondenz erklärt, ist auszuführen, dass seitens der Marktgemeinde nach wie vor die Bereitschaft zum Erwerb der Liegenschaft besteht und gegenwärtig eine Abstimmung der nach der Stmk. GemO notwendigen Zustimmung der erforderlichen Gremien erfolgt.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen:

Vizebürgermeisterin

Mag.^a Christa Modl eh.