

Marktgemeinde **GAMLITZ**



BEBAUUNGSPLAN 21 „Pachleitner“



Verfasser:

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

Zahl:

Zahl:

Graz, am

Gamlitz, am



krasser
architektur + ziviltechniker-KG
krasser

raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur

krasser+krasser architektur ZT-KG • FN 322522y • graz • ATU64665856 • RB Graz-Andritz • BLZ 38377 • KtoNr. 2010320
st. veiter straÙe 11A • 8045 graz • tel.: +43(0)316 | 69 47 60-0 • fax: dw-9 • www.arch-krasser.at

TERMINE DES VERFAHRENS

- Vorbesprechungen mit Gemeinde und Grundeigentümern im Mehrmals 2019-2020
- Ausarbeitung verschiedener Konzeptvarianten im Frühjahr – Sommer 2020
- Ausarbeitung der Entwurfsunterlagen im September – Oktober 2020

Gemeinderatsbeschluss (Auflage des Entwurfes)	am	20.10.2020
--	----	------------

- Kundmachung der Auflage am 22.10.2020
- Auflagefrist von 27.10.2020
bis 23.12.2020

Im Rahmen des Auflageverfahrens sind drei Einwendungen eingelangt. (näheres dazu → siehe Anhang)

Gemeinderatsbeschluss des Bebauungsplanes	am	
---	----	-------

- Kundmachung von
bis
- Rechtskraft erlangt am

INHALTSVERZEICHNIS

VERORDNUNG	5
§1 Geltungsbereich	5
§2 Zulässige Bauten	5
§3 Baugrenz- oder Baufluchtlinien	6
§4 Festlegungen für Bauwerke, Wege und Freiflächen:	6
§5 Inkrafttreten	8
GRUNDLAGEN	11
ERLÄUTERUNGEN	17
Infrastruktur:	18
Festlegungen lt. rechtskräftigem Flächenwidmungsplan:	19
Baulandmobilisierung	19
Allgemeine Anmerkungen:	19
Weitere Erläuterungen zur Verordnung:	20
RECHTLICHE GRUNDLAGE	24
STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG UND LEITBILDER	24
BEILAGEN	25
ANHANG	45

VERORDNUNG

Verordnung über den vom Gemeinderat der Marktgemeinde Gamlitz am
beschlossenen **Bebauungsplan 21 „Pachleitner“** (unter Berücksichtigung der Beschlüsse hinsichtlich von
Änderungen auf Grund von fristgerecht vorgebrachten Einwendungen und Stellungnahmen).

Auf der Grundlage des §40 (Bebauungsplanung), Abs.6 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 idgF.
wird verordnet:

§1 Geltungsbereich

Marktgemeinde Gamlitz | KG 66131 Kranachberg, 61132 Labitschberg

- a) Bei den Vorgaben gem. §1 bis 4 der gegenständlichen Verordnung handelt es sich um ein Rahmenkorsett, welches die wesentlichen Zielsetzungen bzw. Vorgaben für den gesamten Bebauungsplanbereich definiert. Darüber hinaus sind bei sämtlichen Bauvorhaben die Vorgaben gem. Stmk. Baugesetz idgF. (insbesondere §43(4) „Orts- und Landschaftsbild¹“), sowie etwaige Einschränkungen durch den örtlichen Bausachverständigen zu berücksichtigen.
- b) Der Bebauungsplan legt für Grundstücksflächen lt. Rechtsplan Nr.: GA-BPL-21/20/01 (M: 1:500), welcher auch Bestandteil der Verordnung ist, Einzelheiten der Bebauung fest².

§2 Zulässige Bauten

Das in der Anlage dargestellte Gebiet ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 1.0 der Marktgemeinde Gamlitz, genehmigt von der Stmk. Landesregierung am 17/09/2020 (GZ: ABT13-10.100-176/2015-18) als Aufschließungsgebiet für „Erholungsgebiet“ mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 ausgewiesen.

¹ Auszug aus dem Stmk. BauG 95 idgF., § 43(4)

Zusätzlich zu den bautechnischen Anforderungen muss das Bauwerk derart geplant und ausgeführt werden, dass es in seiner gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht wird. Hierbei ist auf Denkmäler und hervorragende Naturgebilde Rücksicht zu nehmen.

² Lt. Schreiben der Stmk. Landesregierung vom 11/01/2011 (GZ.: FA13B-50.1/2011-549) sind die betroffenen Grundstücksnummern nicht mehr in der Verordnung anzuführen, sondern lediglich planlich darzustellen. Unter Umständen im Erläuterungsbericht angeführte Grundstücksnummern dienen der Übersicht und haben keine rechtliche Verbindlichkeit.

§3 Baugrenz- oder Baufluchtlinien

Für den Bebauungsplanbereich werden ausschließlich Baugrenzlinien festgelegt. Gebäude dürfen nur innerhalb dieser begrenzten Flächen errichtet werden. Unterirdische Gebäudeteile und bauliche Anlagen³, ohne Gebäudeeigenschaft (*ausgenommen Flugdachkonstruktionen*), sowie Poolanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzlinien errichtet werden.

§4 Festlegungen für Bauwerke, Wege und Freiflächen:

(1) Wege, Erschließung

- a) Die Anbindung des Bebauungsplanareals erfolgt über die bestehende Straße „Ortnerweg“ (Grst. 616/1, 1409/1), welche das Bebauungsplanareal mit dem Gemeindegewegnetz (Jägerbergweg) verbindet.
- b) Die innere Erschließung des Bebauungsplanbereiches ist bereits durch die bestehende Straße (Ortnerweg) vorhanden. Projektspezifische, individuelle Anpassungen des Straßenverlaufs sind zulässig.
- c) Großräumigere Abstellflächen für Kraftfahrzeuge sind auf der „Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr“ laut Flächenwidmungsplan 1.0 (Grundstück 447, nordöstlich des Bebauungsplanbereiches) zu errichten. Die Errichtung von untergeordneten KFZ-Abstellflächen innerhalb des Bebauungsplanbereiches ist zulässig.

(2) Freiflächen

- a) Technisch unbedingt notwendige Geländeänderungen dürfen maximal 1,5 m betragen und sind architektonisch mit ortstypischen Materialien zu gestalten- und zu begrünen, soweit möglich sind natürliche Böschungen zu bevorzugen.
- b) Technisch notwendige Mauern dürfen eine Höhe von maximal 1,0 m über dem natürlichen Gelände, sowie eine durchgehende Länge von maximal 30 m nicht überschreiten. Ab einer Höhe von über 50 cm sind diese intensiv mit dauergrünen Pflanzen einzugrünen.
- c) Wurfsteinschichtungen sind auch bei Verkehrsbauwerken nicht zulässig
- d) Freiflächen sind entsprechend mit einheimischen ortstypischen Gewächsen zu bepflanzen bzw. architektonisch zu gestalten.
- e) Die vorhandene, charakteristische landschaftstypische Bepflanzung/ Bestandsbaumstruktur ist zu erhalten. Wo dies aufgrund von Baumaßnahmen nicht möglich ist, ist diese entsprechend zu ersetzen.
- f) Die Zuleitung von Strom, Telefon etc. muss mittels Erdkabel erfolgen.

³ Stmk. BauG 1995, §4(13) - Bauliche Anlage (Bauwerk): eine Anlage, die mit dem Boden in Verbindung steht und zu deren fachgerechter Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind.

- g) Die Beseitigung der Niederschlagswässer muss gemäß Stellungnahme, verfasst von WENDL ZT GmbH, 8041 Graz in der Form zu erfolgen, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke gegeben ist.
- h) Der Versiegelungsgrad der unverbauten Grundstücksfläche darf max. 30% betragen. Parkplätze sind mit versickerungsfähigen Pflasterungen (Rasengittersteinen oder dgl.) zu befestigen.

(3) Bauwerke

- a) Die Bebauungsdichte muss zwischen 0,2 und 0,4 betragen.
(Unterschreitungen der Mindestbebauungsdichte sind gem. §4 der Bebauungsdichteverordnung, LGBl. 38/1993 idgF. nur auf Basis eines Gutachtens eines Sachverständigen auf dem Gebiet der Raumplanung zulässig)
- b) Die Nutzungsart, der Bebauungsgrad, die Bebauungsdichte, die max. Geschossanzahl und die Bebauungsweise sind im Rechtsplan GA-BPL-21/20/01 festgelegt.
- c) Die Baukörper haben sich an der Topographie bzw. den Höhenschichtenlinien des natürlichen Geländes zu orientieren und sind entlang des Hügelkamms zu situieren.
- d) Die max. Längsausdehnung eines Gebäudes darf 33m betragen. Für weitere Objekte südlich des Erschließungsweges wird eine maximale Länge von 25m und für Gebäude nördlich der Straße max. 30m festgelegt. Dächer können geringfügig darüber hinausragen.
- e) Westlich des Buschenschank-Bestandsgebäudes sind kleinteilige Gebäudeformen zulässig, die großvolumigeren Bauten sind im Osten entlang des Kamms anzuordnen.
- f) Festlegungen für Geschoße, Dachformen von Gebäuden:
 - 1. Zulässig sind max. zwei oberirdische Vollgeschoße⁵ mit nicht ausbaufähigem Dachboden und einer Dachneigung von $\geq 25^\circ$.
 - Ein talseitig dreigeschossiges Erscheinungsbild ist nicht zulässig.
 - Für den Bereich des geplanten nordseitigen Zimmergebäudes ist aufgrund der Steilheit des Geländes und der geringen Einsichtigkeit bzw. Sichtwirksamkeit eine abweichende Lösung zulässig.

⁵ Als OG ist jener Gebäudeabschnitt zu verstehen, dessen Fußboden (FOK) zur Gänze oder mehrheitlich über dem natürlichen Gelände zu liegen kommt.

2. Als Dachform sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit landschaftstypischem kleinformatigen und nicht glasiertem Deckungsmaterialien zulässig.

→ Untergeordnete Bauteile (max. 30% der Dachfläche) und Nebengebäude dürfen auch mit Flachdach oder Pultdach, ausgebildet werden. Pultdächer dürfen eine maximale Neigung von 15 Grad aufweisen.

→ Von diesen Festlegungen gilt abweichend:

Die Überdachung von Loggien, Balkonen, Terrassen, Treppenhäusern Liftanlagen u. dgl. sind von diesen Bestimmungen ausgenommen

g) Sonstige zu beachtende Zielsetzungen

→ Die Fassaden und Dachflächen haben sich durch Struktur, Form, Gestaltung, Materialien und Farbgebung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild (allenfalls auch mit architektonischen Neuinterpretationen) einzuordnen. Sekundäre Architekturglieder und Bauteile wie Regenrinnen, Ablaufrohre etc. haben sich in Materialität, Farbe und Oberfläche in das Fassadenbild einzufügen

→ Das Erscheinungsbild der Baukörper soll sich an die umliegende Struktur anpassen und darf diese nicht nachteilig beeinflussen.

→ Neue Objekte sind durch die Gestaltung, Baumassenverteilung, Baukörpergliederung an die topographische Situation anzupassen.

→ Das Erscheinungsbild in Bezug auf die Geschossigkeit hat sich, neben der Einfügung in die umliegende Bebauung, auch der topographischen Situation im Hang anzupassen.

→ Bauteile wie Loggien, Balkone und Gaupen für den Ausbau des Dachgeschosses sind zulässig – sofern sie in Summe kürzer als 50% der bauteilbezogenen Fassadenlänge sind.

h) Festlegungen für die Höhenentwicklung der Gebäude

→ Die Gebäudehöhe (Gebäudehöhe lt. §4(31) des Stmk. BauG 95) darf an der Stelle des tiefsten Verschneidungspunkt des Haupthauses mit dem natürlichen Gelände max. 8,00m betragen.

→ Die Gesamthöhe (Gebäudehöhe lt. §4(33) des Stmk. BauG 95) darf an der Stelle des tiefsten Verschneidungspunkt des Haupthauses mit dem natürlichen Gelände max. 12,00m betragen.

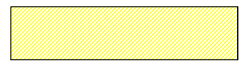
- i) Fassadenanstriche oder – verputze sind der örtlichen Bauart anzupassen. Grelle und reflektierende Farben sind unzulässig.

§5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit dem der Kundmachungsfrist (14 Tage) folgenden Tag in Kraft.



Planungsbereich | BPL "Pachleitner"



Bestehende Wegführung



Freifläche

Erhaltung der Baumstruktur => Verordnung §4(2)e.
Keine Bebauung zulässig



Bebauungsstruktur - Projektsplanung

Quelle: ÖEK 1.0 | Projektsplanung hopferwieser-architects, 8010 Graz



Baugrenzlinie



Hauptfirststrichtung bzw. Hauptgebäudeausrichtung

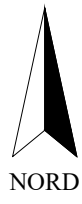


Grundgrenze lt. DKM



Höhenschichten 1,0m

Quelle: Projektsplanung hopferwieser-architects, 8010 Graz



NORD

Zone des Gebietes

Bebauungsgrad

Geschoszzahl

01	E
0,1-0,3	0,2-0,4
2	o.

Nutzungsart

Bebauungsdichte

Bauweise

WR	
WA	
KG	
DO	
o.	offen
gk.	gekuppelt
g.	geschlossen



krasser
architektur + ziviltechniker-KG
krasser

raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur

krasser+krasser architektur ZT-KG • FN 322522y • graz • ATU64665856 • RB Graz-Andritz • BLZ 38377 • KtoNr. 2010320
st. weiter straße 11A • 8045 graz • tel.: +43(0)316 | 69 47 60-0 • fax: dw-9 • www.arch-krasser.at

Örtliche Raumordnung - Marktgemeinde Gamlitz
Bebauungsplan 21 "Pachleitner"

Rechtsplan

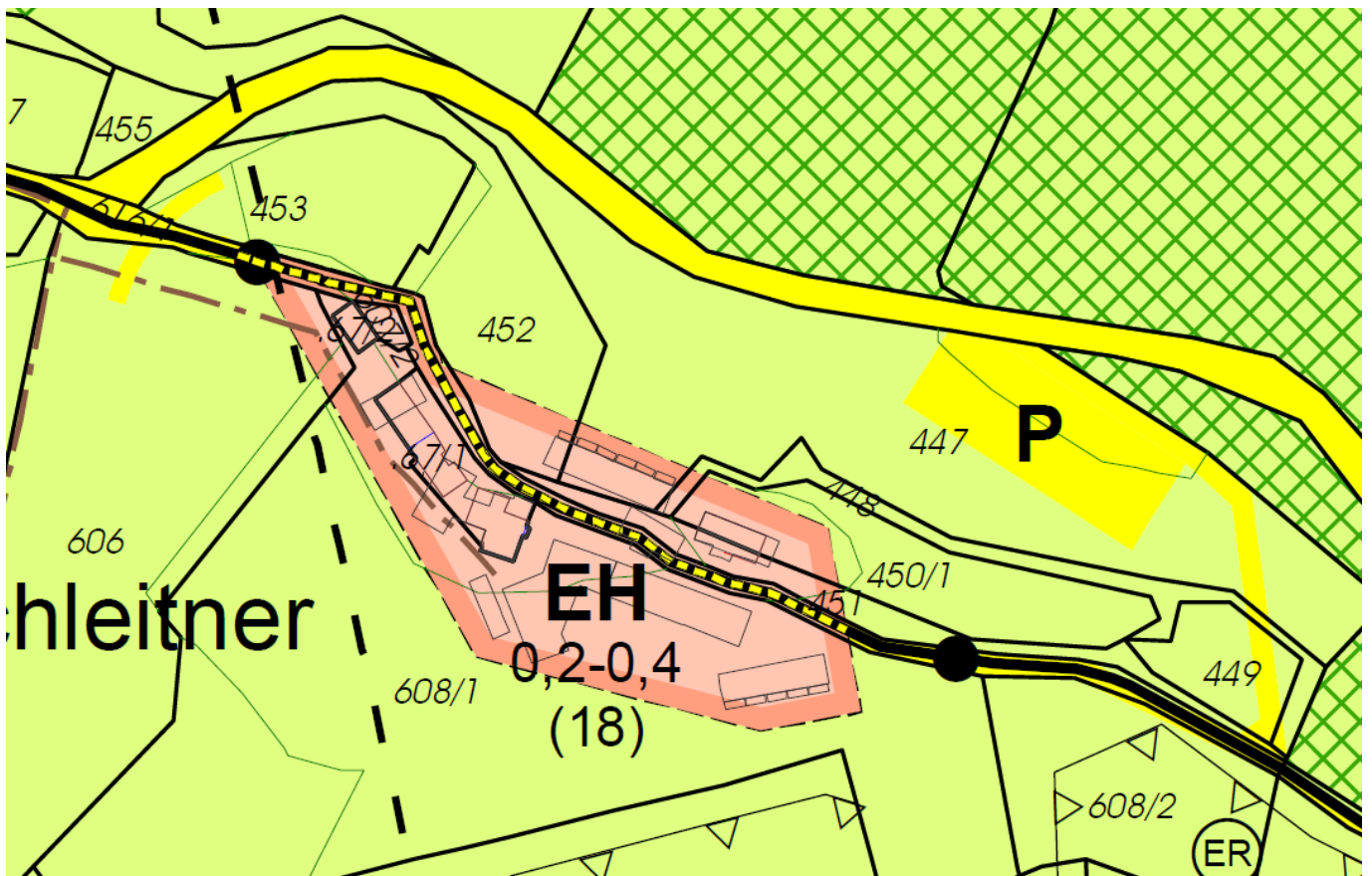
Plan Nr.: GA-BPL-21/20/01

Datum: 25/01/2021

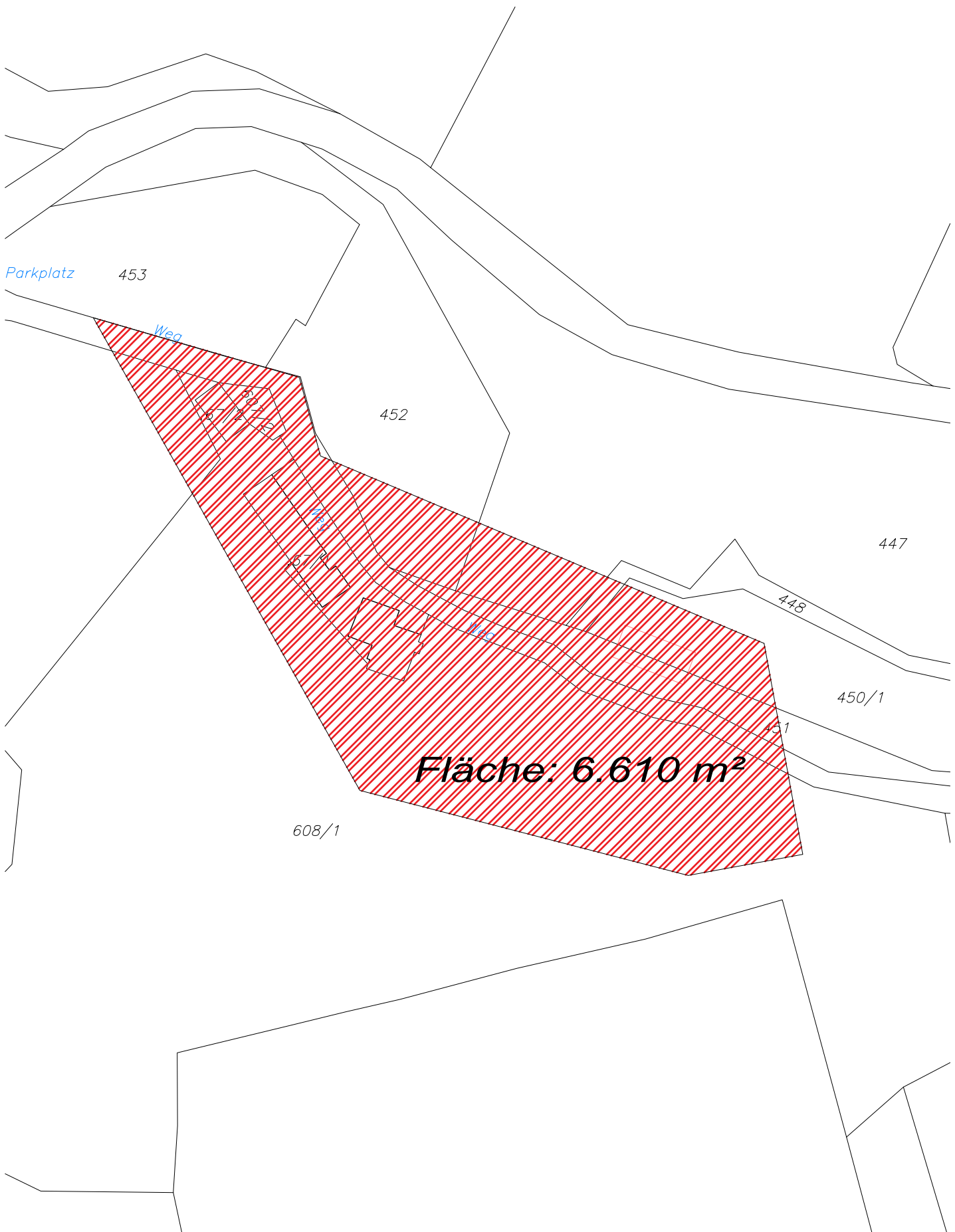
Maßstab: Lageplan 1:500

GRUNDLAGEN

- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 1.0 der Marktgemeinde Gamlitz
- Auszug aus dem Katasterplan M 1:1.000
- Auszug aus dem Übersichtsplan Orthofoto (Quelle GIS-Stmk.)



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 1.0 der Marktgemeinde Gamlitz, ohne Maßstab





Das Land
Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark

Pachleitner

A17 - Geoinformation
A-8010 Graz, Trauttmansdorffg.2
Tel.+43 316-877-3650
Fax.+43 316-877-3711
geoinformation@stmk.gv.at
<http://www.gis.steiermark.at>



Kataster:
Aktuelle und rechtsgültige
Informationen können nur
in den Vermessungsämtern!
abgefragt werden!



© GIS Land Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller:
Druckdatum: 11.09.2020

0 M 1:1.500 50 m



FLÄCHENÜBERSICHT

Gemeinde: **Gamlitz**

Katastralgemeinde: **66131 Kranachberg, 66132 Labitschberg**

Grundstücke: 453, 606, 607/2, 616/1, 608/1, 1409/1

Anmerkung:

Lt. Schreiben der Stmk. Landesregierung vom 11/01/2011 (GZ.: FA13B-50.1/2011-549) sind die betroffenen Grundstücksnummern nicht mehr in der Verordnung anzuführen, sondern lediglich planlich darzustellen. Die im Erläuterungsbericht angeführten Grundstücksnummern dienen der Übersicht und haben keine rechtliche Verbindlichkeit.

Flächenübersicht:

Gesamtfläche	ca.	6.610 m²	<i>Planungsareal</i>
	ca.	790 m²	<i>Erschließung</i>
	ca.	130 m²	<i>Freifläche</i>

Zur Verfügung stehende Baufläche ca. 5.690 m²

ERLÄUTERUNGEN

Das Bebauungsareal liegt in den Katastralgemeinden Krannachberg (66131) und Labaitschberg (66132), und ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 1.0 der Marktgemeinde Gamlitz (*genehmigt von der Stmk. Landesregierung mit Bescheid vom 17/09/2020, GZ.: ABT13-10.100-176/2015*) als Aufschließungsgebiet für „Erholungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 festgelegt. Umgeben ist das Gebiet von Weinhängen, Wiesen bzw. Wäldern.

Das Areal weist eine zentrale Lage im Hauptort der Marktgemeinde Gamlitz auf und liegt nördlich der B69.



Infrastruktur:

Schmutzwasserkanal

Die innere Abwasserentsorgung des Bebauungsplanbereiches kann über die bestehenden öffentlichen Kanäle erfolgen.

Regenwasser | Oberflächenwasserentsorgung

Die Beseitigung der Niederschlagswässer hat gemäß Stellungnahme, verfasst von WENDL ZT GmbH, 8010 Graz zu erfolgen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Bebauungsplanareals erfolgt durch die Energie Steiermark, ev. erforderliche Maßnahmen zur Absicherung der Stromversorgung für die Bebauungsplanflächen sind im Zuge der Detailplanung bzw. im Zuge des Bauverfahrens abzuklären.

Wasserversorgung

Die Hauptsiedlungsbereiche sind an das Ortswassernetz der Wassergenossenschaft Wasserverband Leibnitzerfeld-Süd angeschlossen. Auch der Bebauungsplanbereich wird über dieses Netz versorgt werden.

Festlegungen lt. rechtskräftigem Flächenwidmungsplan:

Aufschließungserfordernisse | Mängel lt. Fläwi

Folgende Mängel zur Erreichung der Vollwertigkeit sind im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan 1.0 definiert:

- ✓ ***Aus siedlungspolitischem Interesse muss ein Bebauungsplan mit folgenden Zielsetzungen erstellt werden:***
 - Geordnete Siedlungsentwicklung
 - Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes

Zusammenfassung

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes 21 „Pachleitner“ sind sämtliche Mängel lt. Verordnung zum Flächenwidmungsplan 1.0 erfüllt.

Baulandmobilisierung

Da es sich bei dem gegenständlichen Bebauungsplanbereich um eine touristische Nutzung handelt, wurde im Rahmen der Revision 1.0 keine Baulandmobilisierungsmaßnahme getroffen.

Allgemeine Anmerkungen:

a) **Hinweis zur Bestandsaufnahme bzw. zu den Plangrundlagen:**

Die in den zeichnerischen Darstellungen (*Beilagen, Katasterauszüge etc.*) eingetragenen Plangrundlagen (*Grundstücksgrenzen, Häuser, Wege etc.*) beruhen auf der von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Plangrundlage in digitaler Form (*DKM*) vom 18/07/2017 (*Datum der Datenerstellung durch die Stmk. Landesregierung, GZ.: ABT17-3514/2017-735*).

Maßgebliche, nicht in der DKM enthaltene Vermessungen (*nachträgliche Grundstücksteilungen, nachgetragene Gebäude, geänderte Straßenverläufe, etc.*) wurden - so weit von der Gemeinde zur Verfügung gestellt - nachgetragen. Die von der DKM abweichenden Eintragungen sind in den Planunterlagen auch andersfarbig dargestellt.

Ob noch weitere, die Planung beeinflussende Vorgaben (*Leitungen, Servitute etc.*) vorhanden sind, ist im Zuge der Bauplanung gesondert zu prüfen.

Weitere Erläuterungen zur Verordnung:

Für den Bebauungsplanbereich „Pachleitner“ wurde im Rahmen der Flächenwidmungsplanrevision 1.0 auf der Ebene des örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK 1.0) ein räumliches Leitbild (siehe ÖEK 1.0, §5) erstellt.

Bereits auf dieser Planungsebene wurden (in enger Abstimmung mit den Fachstellen der Stmk. Landesregierung und dem Bauwerber) äußerst detaillierte Festlegungen hinsichtlich Baukörpergestaltung und -situierung bzw. Freiflächengestaltung getroffen. Der gegenständliche Bebauungsplan stellt nunmehr die lt. Revision 1.0 festgelegte, erforderliche planerische Umsetzung dieser Vorgaben dar.

zu § 1a:

Grundsätzlich kann aus Sicht der örtlichen Raumplanung durch eine individuelle, fachlich fundierte Beurteilung eine wesentlich bessere Gestaltungsqualität der Bebauung und damit auch eine optimiertere Einbettung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgen, als dies im Rahmen von allgemeinen Festlegungen über ein gesamtes Baugebiet der Fall wäre.

In diesem Sinne wurden auch die Festlegungen getroffen, dass die Vorgaben in der Verordnung zum Bebauungsplan das wesentliche Rahmenkorsett der Nutzung darstellen. In der Detailbetrachtung einer konkreten Bebauungsabsicht kann aber dennoch der Fall eintreten, dass zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes bzw. zur Wahrung der grundlegenden Zielsetzungen des Bebauungsplanes, ergänzende Einschränkungen bzw. Vorgaben durch den örtlichen Bausachverständigen erforderlich sind, dies soll im Einzelfall bei entsprechender, fundierter Begründung möglich sein.

zu § 3 - Baugrenzlinien:

Die Abgrenzung des Erholungsgebietes „Pachleitner“ wurde bereits im Flächenwidmungsplan auf Basis eines konkret vorliegenden Projektes sehr knapp vorgenommen, weshalb die zusätzliche Festlegung von Baugrenzlinien kaum erforderlich ist.

Lediglich im Bereich südlich des Hotel-/Veranstaltungsgebäudes wurde für den sichtbaren oberirdischen Bereich eine derartige Festlegung getroffen (die Errichtung einer etwaigen Poolanlage bzw. von unterirdischen Gebäudeteilen außerhalb der Baugrenzlinie ist aber zulässig)

Weiters wurde im westlichen Randbereich des Erholungsgebietes eine Freifläche mit Sicherung des Baumbestandes durch eine Baugrenzlinie definiert.

Die Festlegung von Baufluchtlinien ist im gegenständlichen Bebauungsplan auf Grund der gegebenen Siedlungsstruktur nicht erforderlich. Straßenfluchtlinien werden durch die festgelegten Erschließungswege definiert⁶.

⁶ Auszug aus dem Stmk. BauG95 idgF., §4(57)

Straßenfluchtlinie: die Grenze der bestehenden oder künftigen öffentlichen Verkehrsfläche;

zu § 4 – Festlegungen für die Bauwerke, Höfe, Wege und Gärten:

Die festgelegten Gestaltungsvorgaben sollen sicherstellen, dass sich zukünftige Bauvorhaben und insbesondere Baukörper bestmöglich in das vorherrschende Landschaftsbild und in die bestehende, an der Kammlinie angeordnete Bebauungs- und Siedlungsstruktur, einfügen. Insbesondere die Situierung zukünftiger Baukörper entlang des Kammverlaufes ist dabei von entscheidender Bedeutung.

Zu Baukörpervolumina und Fassadengestaltung

Die Fassaden und Dachflächen haben sich durch Struktur, Gestaltung, Materialien und Farbgebung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einzuordnen und es ist besonders Rücksicht auf die Gesamtwirkung der umliegenden Struktur sowie auf die Fernwirkung der Baukörper durch die exponierte Kammlage zu nehmen. Die architektonische Neuinterpretation der äußeren Gestalt der Baukörper ist nicht ausgeschlossen, jedoch ist ein harmonisches Einfügen in das bestehende Gebäudeensemble unumgänglich.

Fassadenanstriche oder -verputze sind der örtlichen Bauart anzupassen. Grelle und reflektierende Farben sind unzulässig. Unter grellen Farben sind reine Farben mit hoher Leuchtkraft zu verstehen, die keine Abstufung durch eine Beimischung der Farben weiß oder schwarz haben. Verkleidungen mit polierten oder glänzenden Oberflächen sind zu unterlassen, um Blendwirkungen hintanzustellen. Um auffallend langgestreckte Baukörper zu vermeiden, wird eine maximale Längsausdehnung für ein Gebäude in der Gesamtanlage von 33m festgelegt. Um eine Längendifferenzierung sicher zu stellen wurde für die weiteren Objekte ein, an die Sensibilität der jeweiligen Lage angepasste Staffelung der maximal zulässigen Längsausdehnung festgelegt. Diese darf im südlichen, sichtexponierten Bereich der Anlage max. 25m und im nördlichen Bereich max. 30m (Gebäudelänge) nicht überschreiten, wobei Dächer dieses Ausmaß geringfügig überschreiten dürfen (z.B. in Form von Dachüberständen, Vordächer o.ä.)

Westlich der Bestandsgebäude (ehemaliger Buschenschank) sind lediglich kleinstrukturierte Baukörper in Errichtung zu bringen. Großvolumigere Baukörper sind ausschließlich östlich des Bestandsgebäudes (Buschenschank) entlang der Kammlinie zu situieren.

Sekundäre Architekturglieder und Bauteile wie Regenrinnen, Ablaufrohre etc. haben sich in Materialität, Farbe und Oberfläche in das Fassadenbild einzufügen.

Zu Geschoßanzahl, Gebäudehöhe, Gesamthöhe von Bauwerken

In Bezug auf die Geschossigkeit haben sich neue Baukörper sowohl an die umliegende Bebauung anzupassen als auch die topographische Situation im Hang ist zu berücksichtigen. Die maximalzulässige Geschossigkeit wird mit 2 oberirdischen Geschossen festgelegt. Ein talseitig dreigeschossiges Erscheinungsbild wird ausgeschlossen.

Das soll insbesondere durch die exponierte Riedellage und dadurch vor allem Richtung Südwesten weithin wirksame Einsichtigkeit, ein harmonisches Einfügen in die Bestandsbebauung und das Landschaftsbild erwirken und ein Hervorstechen von auffallenden Gebäudesilhouetten verhindern. Lediglich für den nördlichen Bereich des ggst. Betrachtungsraum sind durch die geringe Einsichtigkeit Abweichungen von der definierten Geschoßanzahl zulässig. Bauteile wie Loggien, Balkone und Gaupen für den Ausbau des Dachgeschosses sind zulässig - sofern sie in Summer kürzer als 50% der bauteilbezogenen Fassadenlänge sind.

Zu Dachgestaltung- Dachform und Dachneigung

Die Dachform und deren Ausgestaltung ist ein wichtiges Element in der harmonischen Gesamtwirkung eines Ortsgefüges. Die dominierende Dachform der Bestandsbebauung stellt das symmetrische Satteldach dar. Daher ist die Fortführung dieser Dachkonstruktion jedenfalls notwendig. Satteldächer müssen eine Neigung von $\leq 25^\circ$ aufweisen. Untergeordnete Bauteile (max. 30% der Dachfläche des Hauptgebäudes) sowie Nebengebäude und Sonderbauten dürfen auch mit Flachdach oder Pultdach ausgebildet werden, wobei Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 15° versehen sein dürfen. Generell ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Überdachungen von Loggien, Treppenhäuser, Terrassen, Balkonen, Liftanlagen, o.ä.

Zu Landschaftsveränderungen und Freiflächen

Der Umgang mit der bestehenden Landschaft hat hinsichtlich Geländeänderungen und Geländeanhebungen sorgsam zu erfolgen. Dabei ist durch die bestehende und geplante Architektur auf die topographischen Gegebenheiten zu reagieren und sind die Baukörper dem Gelände angepasst auszubilden. Um eine störende Wirkung abzumindern sind Geländeänderungen generell auf ein Mindestmaß zu beschränken und mit ortsüblichem Material zu gestalten. Bei technisch notwendigen (Stütz-)Mauern sind entsprechend zu bepflanzen/begrünen. Die Bepflanzungen und Begrünungen sind dabei dauerhaft zu erhalten und es sind heimische Pflanzenarten zu heranzuziehen.

Hinsichtlich der Verwendung von Wurfsteinschlichtungen mit Flussbausteinen, welche ursprünglich zur Uferbefestigung von Flüssen herangezogen werden, wird festgelegt, dass diese für die Landschaftsgestaltung als untypisch anzusehen sind und vor allem durch großflächige Dimensionen ein störendes Element der Landschaft darstellen und daher unzulässig sind. Naturnahe, begrünte Böschungen sind generell zu bevorzugen.

Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten und ortstypisch zu bepflanzen. Die Anpflanzung neophytischer, invasiver Pflanzen, insb. folgender Arten ist untersagt: Götterbaum, Staudenknötericharten, Robinienarten, Bambusarten, Riesen-Bärenklau, Kanadische- und Riesen- Goldrute. Vorhandene charakteristische Bepflanzung/Bestandsbäume sind zu erhalten beziehungsweise wo dies auf Grund von Baumaßnahmen nicht möglich ist, sind diese entsprechend zu ersetzen.

RECHTLICHE GRUNDLAGE

Die vorliegende Bebauungsplanung stützt sich auf das Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 (StROG 2010, LGBl. 6/2020), Abschnitt 4 „*Bebauungsplanung*“ und auf den Flächenwidmungsplan 1.0 der Marktgemeinde Gamlitz.

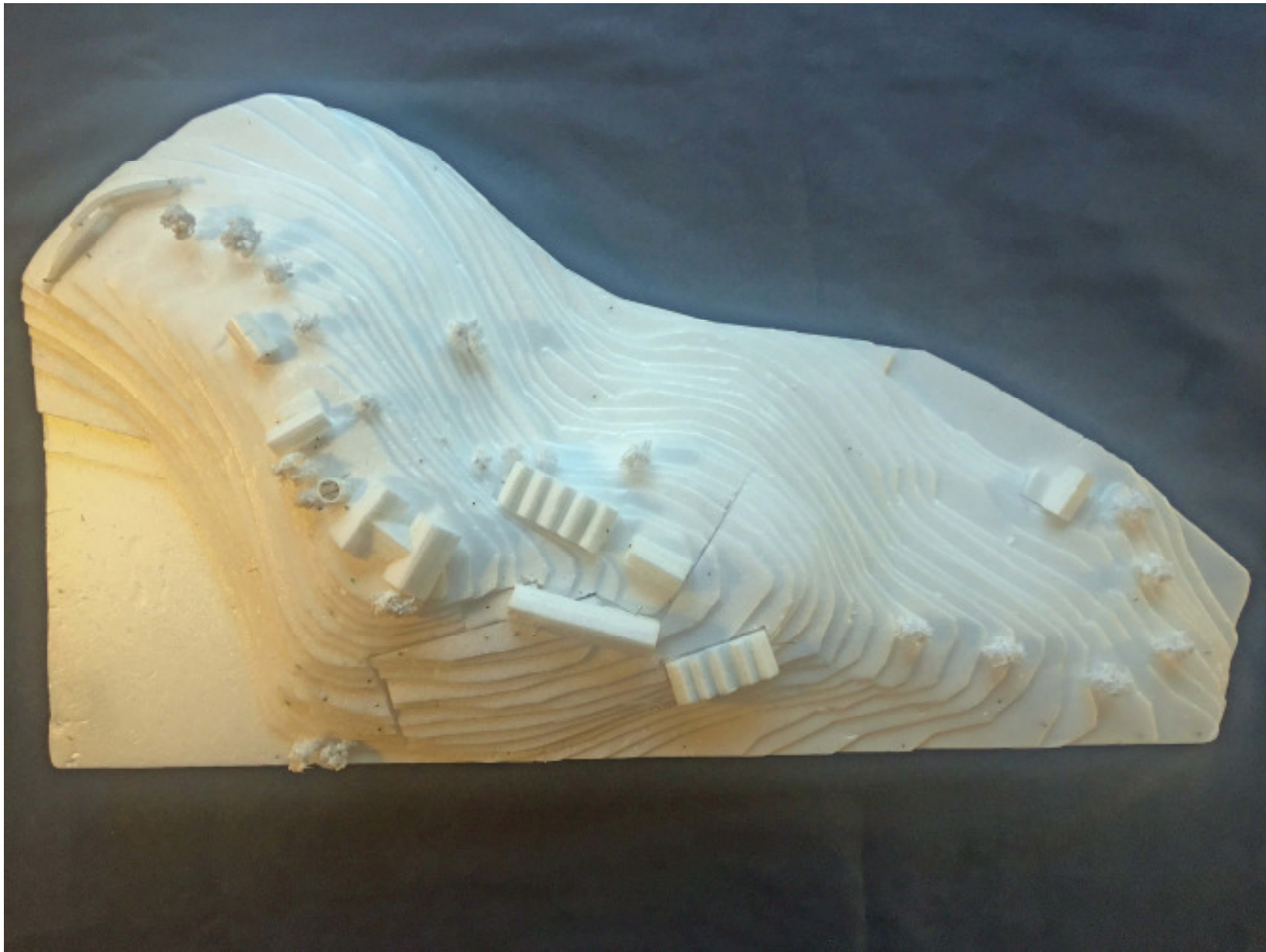
STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG UND LEIT-BILDER

- a) Ausgehend von der ländlichen, topographischen Situation und der bestehenden Bebauung haben sich folgende wesentliche Kriterien zur Erstellung eines Gesamtkonzeptes ergeben.
- b) Reaktion auf die bestehende Siedlungs- und Gebäudestruktur von Gamlitz
- c) Erschließen des Gebietes durch Anbindung an bestehende Erschließungswege.
- d) Sinnvolle Bebauung der Grundstücke unter Berücksichtigung der Himmelsrichtung.
- e) Die Schaffung von maßstäblichen Baukörpern und Grundflächen.
- f) Eine gute Einbettung in die Landschaft von Gamlitz, sowie eine gute Anbindung des Straßennetzes.
- g) Eine möglichst geringe Veränderung des natürlichen Geländes durch Einschnitte | Straßen etc. und Anschüttungen (Straßen, Terrassen etc.)

BEILAGEN

- *DIN A4 Skizzen und Model*
- *Entwurfspläne verfasst von Hopferwieser Architektur ZT GmbH Maileingang vom 28/07/2020*
- *Stellungnahme Oberflächenentwässerung*

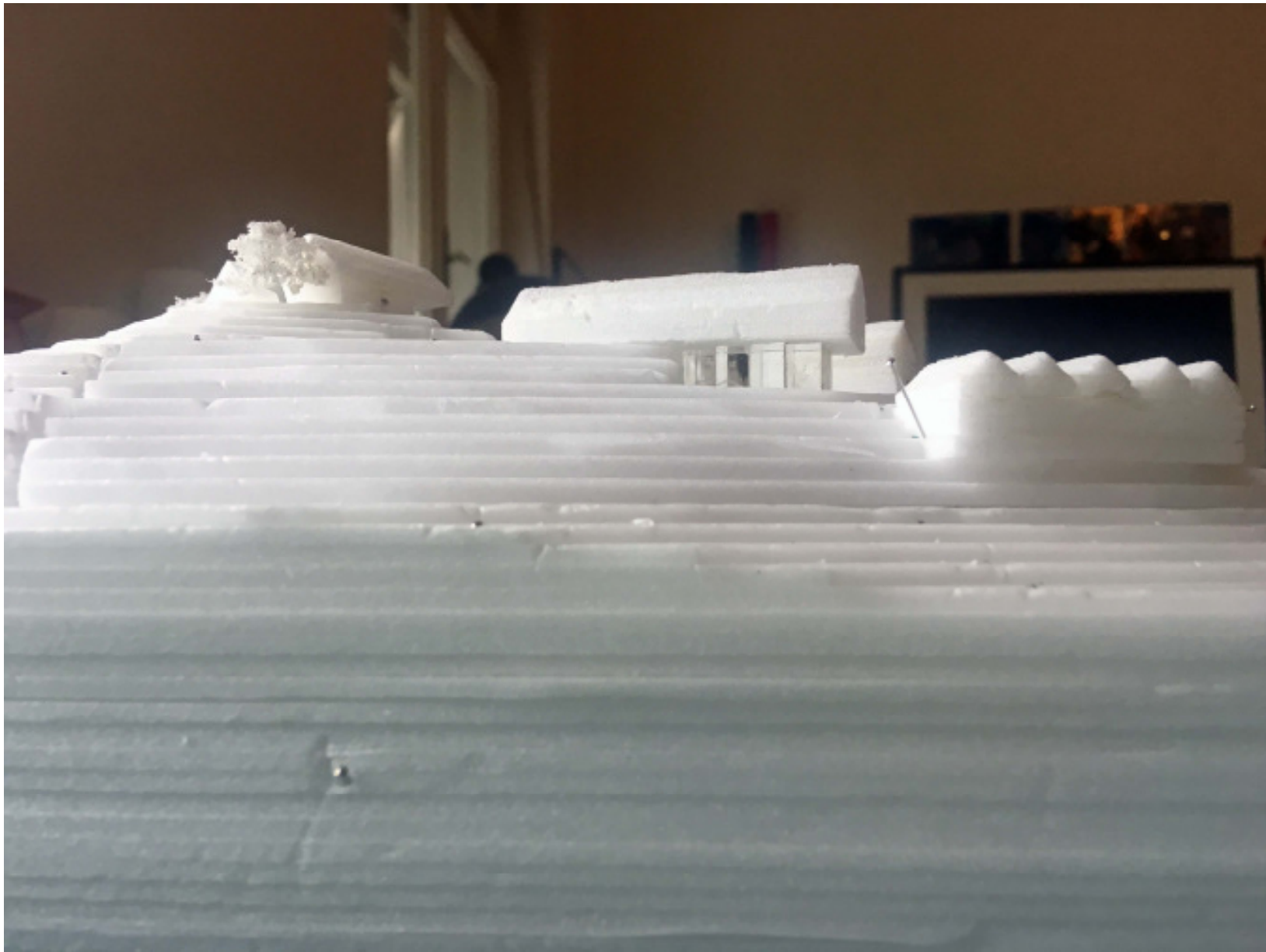




Beilage 1



Beilage 2



Beilage 3



Beilage 4



LEGENDE					
	Wanddurchbruch		Gas		Holzwerkstoffe
	Deckendurchbruch		Strom		Dämmstoff (hart)
	Bodenschlitz		Heizung		Dämmstoff (weich)
	Bodendurchbruch		Regenwasser		Kunststoff (allgemein)
	OK Fertigbau		Schmutzwasser		Dichtstoff (allgemein)
	UK Fertigbau		Wasser		Glas
	UK Rohbau		Mauerwerk (wärmedämmend)		Gips (Gipskartonplatte)
	Höhenangabe einer waagrecchten Fläche		Mauerwerk (nicht wärmedämmend)		Erdmaterial (allgemein)
	Höhenangabe eines Punktes - Fertigmaß		unbewehrter Beton		Bestand
	Höhenangabe eines Punktes - Rohbaumass		bewehrter Beton		Abbruch
	Medien		Stein		Neubau
	Fernwärme		Stahl (allgemein)		
			Holz (allgemein)		
WDB	Wanddurchbruch	STAM	Stockaußenmaß	PT	Putztürchen
DOB	Deckendurchbruch	EI-xx	Feuerwiderstandsklasse	KT	Kehtürchen
FBD	Fussbodendurchbruch	OK	Oberkante	ABL	Abluft
DA	Deckenaussparung	UK	Unterante	ZUL	Zuluft
FDD	Fundamentdurchbruch	DOK	Deckenoberkante	VSG	Verbund-Sicherheitsglas
WS	Wandschlitz	DUK	Deckenunterkante	ESG	Einscheiben-Sicherheitsglas
WA	Wandaussparung	FBOK	Fussbodenoberkante	DBA	Druckbelüftungsanlage
DA	Deckenaussparung	FDOK	Fundamentunterkante	DES	Druckentlastungsschacht
FBA	Fussbodenaussparung	FDOK	Fundamentoberkante	BO	Belüftungsoffnung
RBL	Rohbaulichte	STUK	Sturzunterkante	ÜO	Überströmöffnung
AL	Architekturlichte	STH	Sturzhöhe	AO	Abströmöffnung mit
STL	Stocklichte	FFH	fertige Parapethöhe		Überdruckentlastungsorgan
GL	Glaslichte	L	Lüftungsschacht	BSK	Brandschutzklappe

Bei dieser Zeichnung bzw. Ausarbeitung handelt es sich um geistiges Eigentum des Planers, welches somit gesetzlich geschützt ist. Jegliche Vervielfältigung, Veröffentlichung, Überarbeitung, Benutzung oder Weitergabe an Dritte in Verbindung mit einem anderen Projekt oder einer anderen Arbeit, bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Planers.

Die Haftung ist ausgeschlossen für Folgeschäden jeglicher Art, insbesondere bei der Ausführung der Bauarbeiten ohne Polierplanung. Die Einreichplanung dient lediglich für das behördliche Bauansuchen und ersetzt nicht eine fachgerechte Ausführungsplanung.

Die ausführende Firma akzeptiert bei Planübergabe die am Plan dargestellten Konstruktionen, Ausführungsarten und Anordnungen, wobei geschriebene Planmaße gegenüber gezeichneten Dimensionen unbedingten Vorrang haben. Weiters verpflichten sich Auftragnehmer und Bauleitung alle Maße und Leistungen anderer Firmen im Zusammenhang mit ihrer Arbeit vor Arbeitsbeginn auf der Baustelle gewissenhaft zu kontrollieren, um eine ordnungsgemäße Ausführung zu gewährleisten.

Abweichungen von dargestellten Inhalten oder schriftlichen Vereinbarungen sind mit dem Planer sowie der Bauleitung vor Bauausführung umgehend schriftlich mitzuteilen.

Dieser Plan ist vom Ausführenden mit den Plänen des Statikers und denen der Sonderplaner (JHKLS, Elektro, Brandschutz usw.) auf Übereinstimmungen und Vollständigkeit zu überprüfen! Etwaige Maßfehler und Unklarheiten sind dem Planverfasser sofort schriftlich mitzuteilen und abzuklären!

In Aufenthaltsräumen - ausgenommen in Küchen - sowie in Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, ist jeweils mindestens ein Rauchwarmler zu installieren.

Die Naturmaße sind zu nehmen und die Knoten zu prüfen! Vor Baubeginn sind alle Leitungsträger zu informieren und die Bestände müssen kontrolliert werden. Der Höhenpunkt ist vor Baubeginn abzustecken und durch den Bauherren freigeben zu geben.

Höchster Grundwasserstand:		####	
Höhenbezugspunkt:		####	
Üb-ID	Ä-ID	Änderungen-Name	Datum

WIDMUNG

Leistungsphase

BAUVORHABEN

mpa Gamlitz - Hotel und Seminargebäude

BAUBESCHREIBUNG

PROJEKT / OBJEKT

KG-NR.: 66131, 66132

KG-NAME: Kranachberg, Labitschberg

GRUNDSTÜCKE: 6072/453/1, 453/3

EZ:

BAUHERBER:

Dr. Michael Pachleitner Privatstiftung
Liebenauer Tangente 4
8041 Graz, Austria

GRUNDSTÜCKESGEGENSTÄNDER:

Dr. Michael Pachleitner
Petersplatzstrasse 102,
8042 Graz, Austria

PLANNERSFIRMEN:

Hopferwieser Architects ZT GmbH

 **zt:**
Parkstraße 1,
8010 Graz, Austria
+43 316 395010
office@hopferwieser-architects.com
www.hopferwieser-architects.com

BAUBERFÖRDER

BAUFÜHRER

Proj. Nr.

209

mpa Gamlitz - Gelände & Lageplan

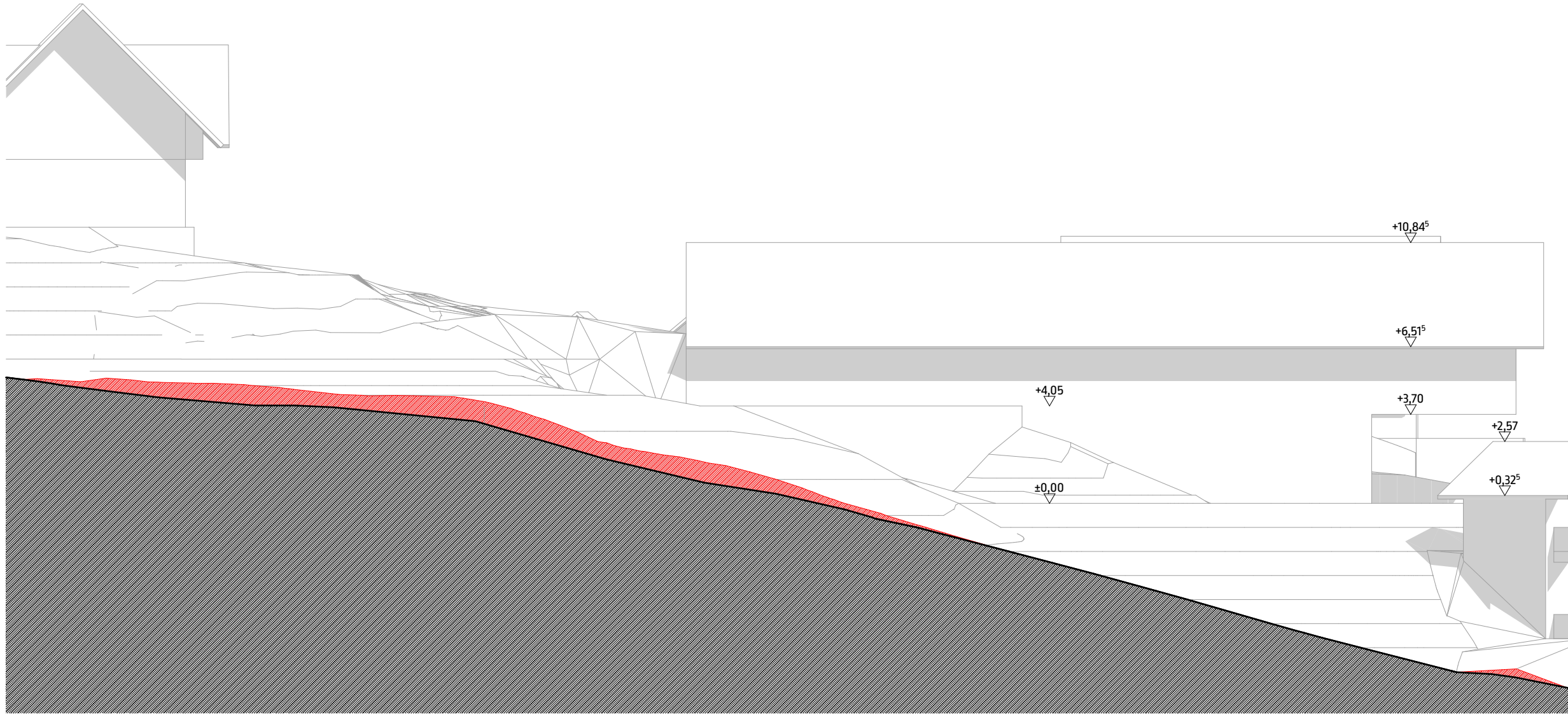
Lageplan Übersicht Widmung, Lageplan Übersicht Bestand

Planinhalt

1:500, 1:2000	02.08.2020	209-A-01.02-1
Maßstab	Datum	Plan. Nr.

209 Kranach - Gelände u. Lageplan	Index
Dateiname	

Diese Zeichnung ist geistiges Eigentum der Hopferwieser Architects ZT GmbH und damit gesetzlich geschützt. Jede Benutzung, Veröffentlichung, Vervielfältigung, Überarbeitung oder Weitergabe an Dritte in Verbindung mit einer anderen Arbeit oder einem anderen Projekt bedarf der Zustimmung von Hopferwieser Architects ZT GmbH. Durch die Übernahme dieses Planes akzeptiert die ausführende Firma als Auftragnehmer die darauf dargestellten Anordnungen und Ausführungen. Sie ist verpflichtet, vor Arbeitsbeginn alle Maße und Bedingungen, die in Zusammenhang mit ihrer Arbeit stehen, am Plan und auf der Baustelle verantwortungsvoll zu überprüfen. Unklarheiten, Fehler und Abweichungen gegenüber dargestellten oder schriftlich vereinbarten Anordnungen müssen dem Architekten rechtzeitig vor Arbeitsbeginn mündlich und schriftlich mitgeteilt werden.



Schnitt S01

1:200

WIDMUNG

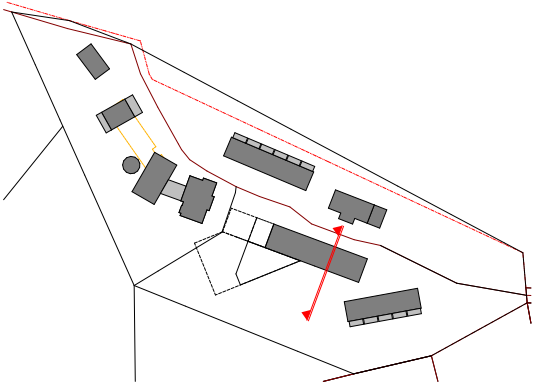
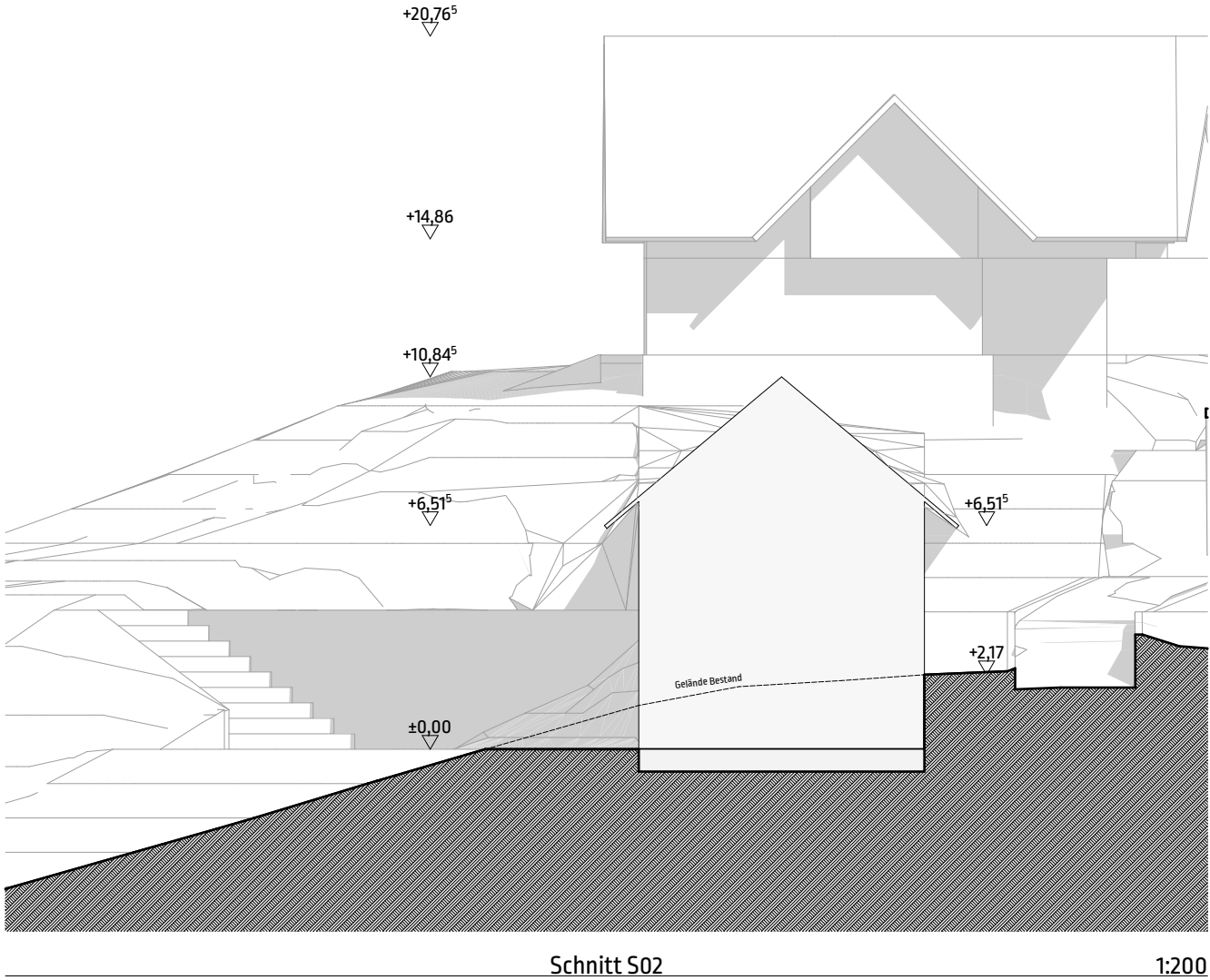
Schnitt S01, Lageplan Übersicht - Widmung

mpa Gamlitz - Hotel und Veranstaltung

MASSSTAB 1:200
DATUM 02.08.2020
PROJ. NR. 209
PLAN. NR. 209-A-01.02-2



ÄNDERUNG	GEZ.	DATUM	INDEX

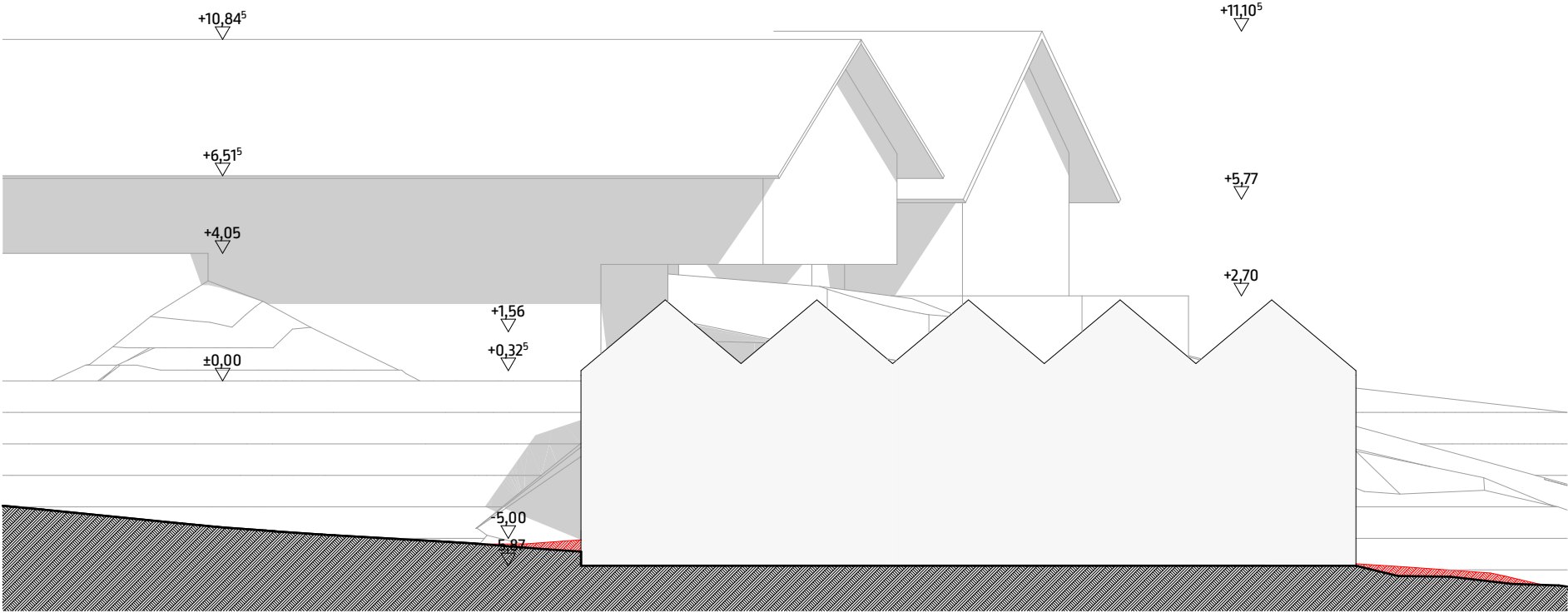


WIDMUNG
Schnitt S02, Lageplan Übersicht - Widmung

mpa Gamlitz - Hotel und Veranstaltung

PLAN. NR.
209-A-01.02-3

MASSTAB	DATUM	PROJ. NR.	GEZ.	DATUM	INDEX
1:200	02.08.2020	209			
ANDERUNG					



Schnitt S03 1:200

WIDMUNG
Schnitt S03, Lageplan Übersicht - Widmung
mpa Gamlitz - Hotel und Veranstaltung

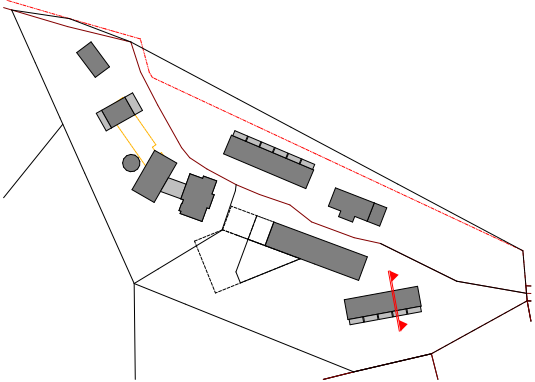
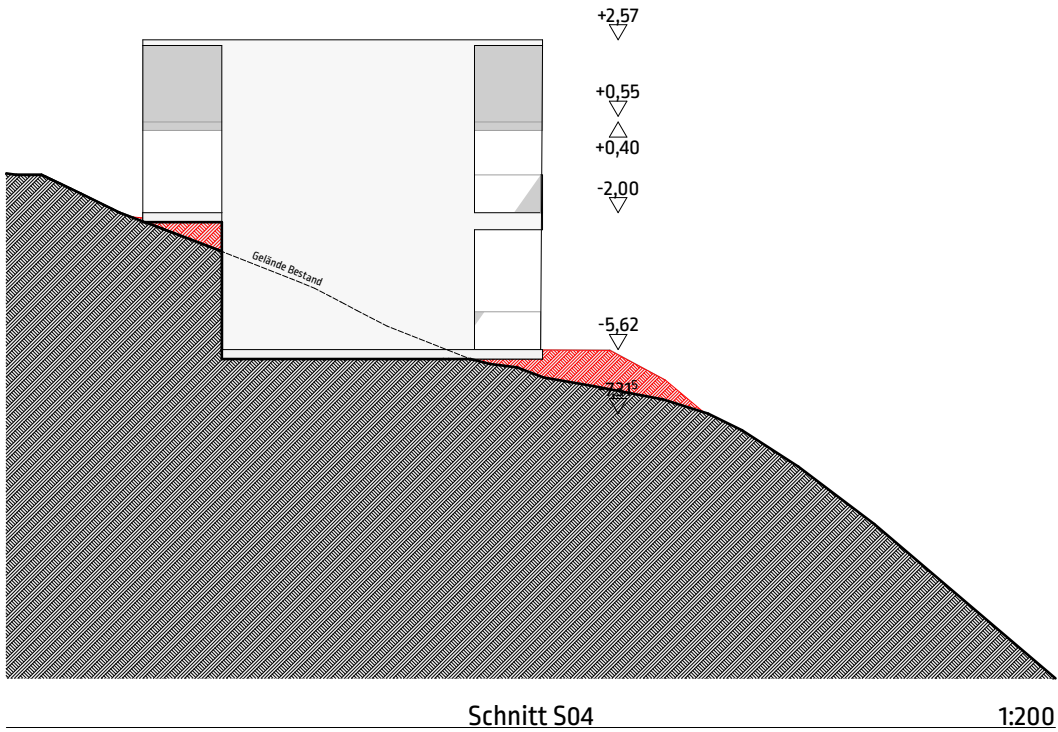
MASSSTAB	DATUM	PROJ. NR.	PLAN. NR.
1:200	02.08.2020	209	209-A-01.02-4

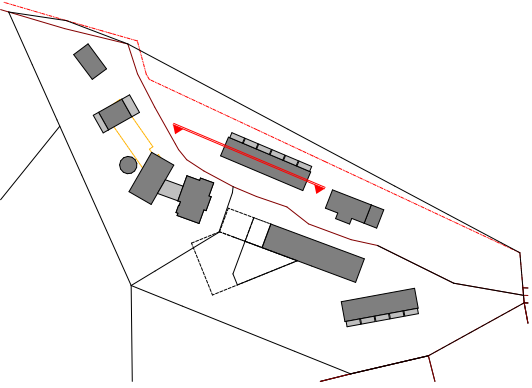
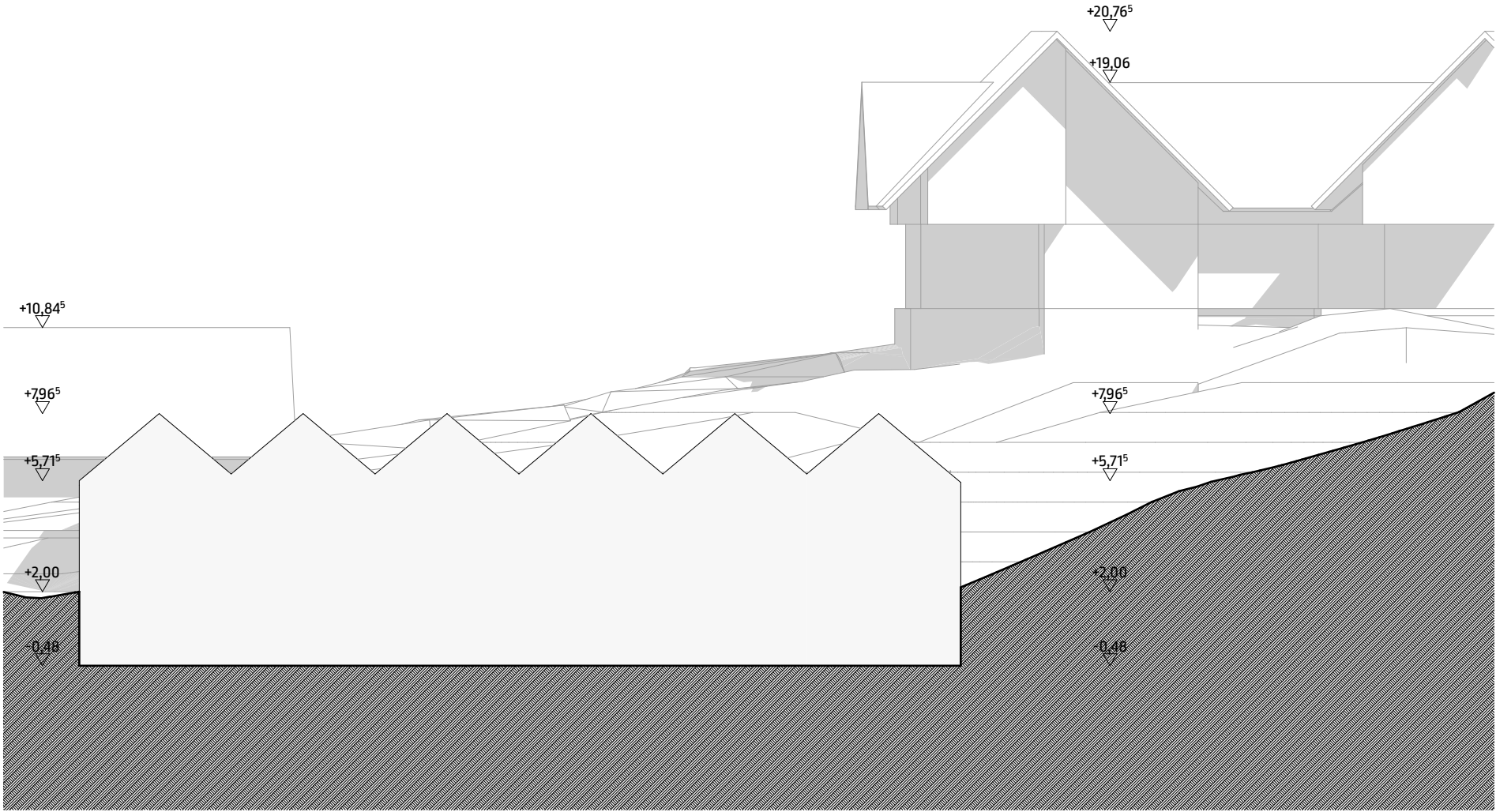
ANDERUNG	GEZ.	DATUM	INDEX



MASSSTAB	DATUM	PROJ. NR.	PLAN. NR.
1:200	02.08.2020	209	209-A-01.02-5

ANDERUNG	GEZ.	DATUM	INDEX



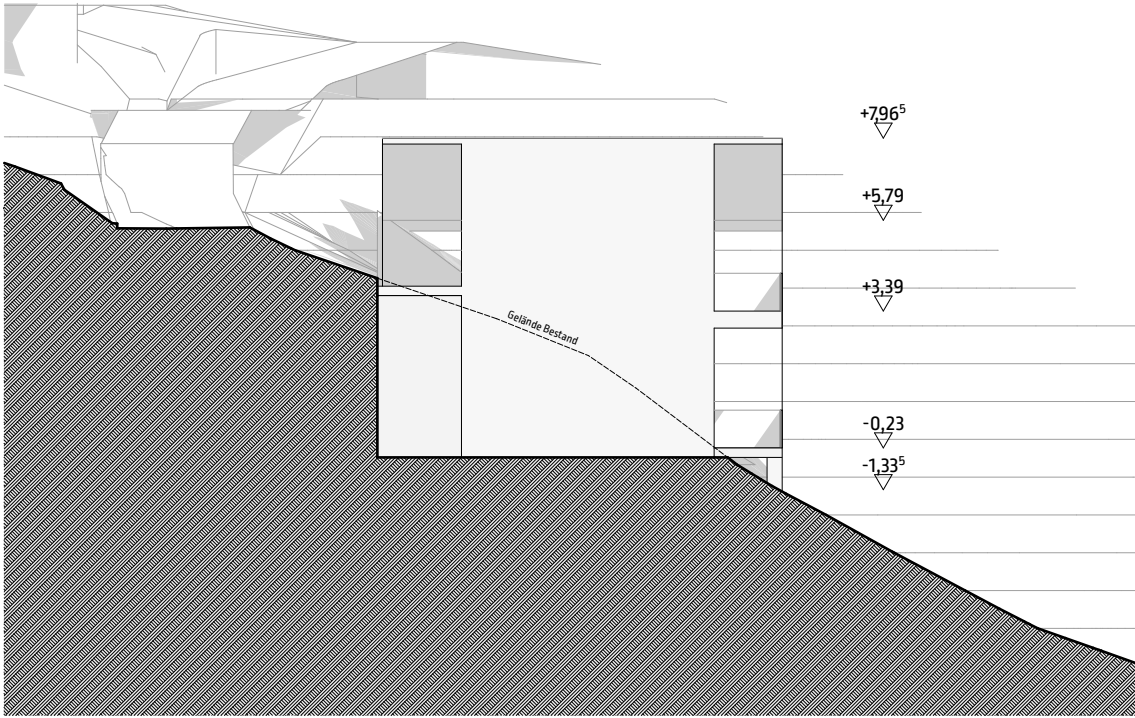


WIDMUNG
Schnitt S05, Lageplan Übersicht - Widmung

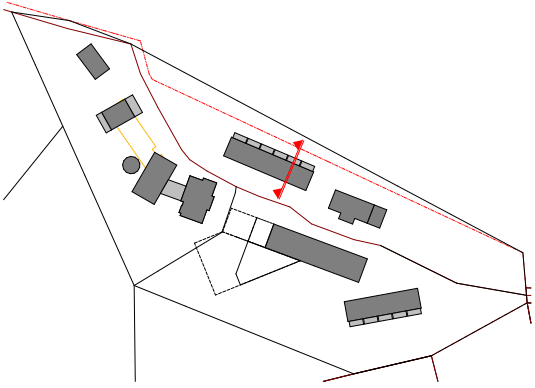
mpa Gamlitz - Hotel und Veranstaltung

MASSSTAB 1:200
DATUM 02.08.2020
PROJ. NR. 209
PLAN. NR. 209-A-01.02-6

ÄNDERUNG	GEZ.	DATUM	INDEX
----------	------	-------	-------



Schnitt S06 1:200



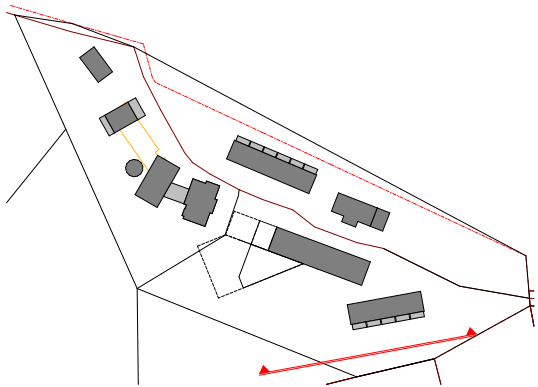
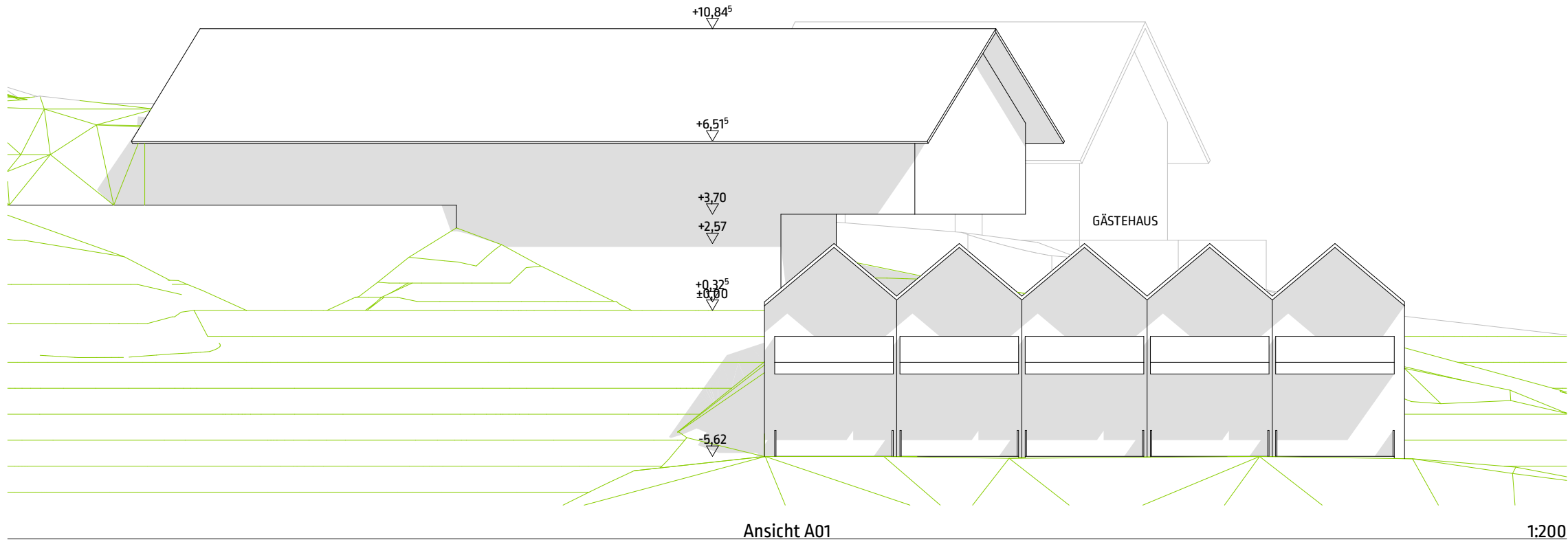
WIDMUNG
Schnitt S06, Lageplan Übersicht - Widmung

mpa Gamlitz - Hotel und Veranstaltung

MASSSTAB	DATUM	PROJ. NR.	PLAN. NR.
1:200	02.08.2020	209	209-A-01.02-7



ÄNDERUNG	GEZ.	DATUM	INDEX
----------	------	-------	-------



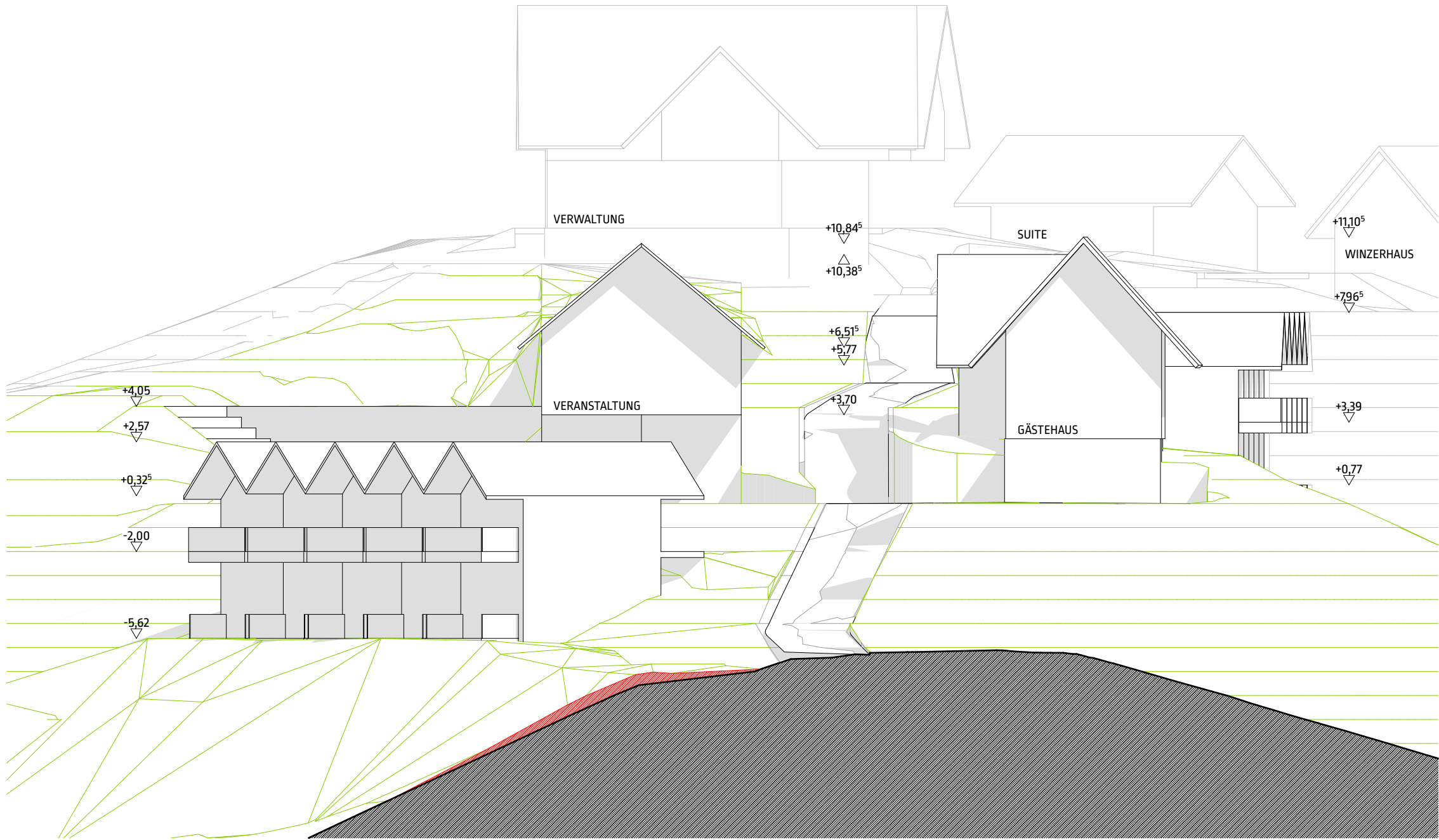
WIDMUNG
Ansicht A01, Lageplan Übersicht - Widmung

mpa Gamlitz - Hotel und Veranstaltung

MASSSTAB 1:200
DATUM 02.08.2020
PROJ. NR. 209
PLAN. NR. 209-A-01.02-8

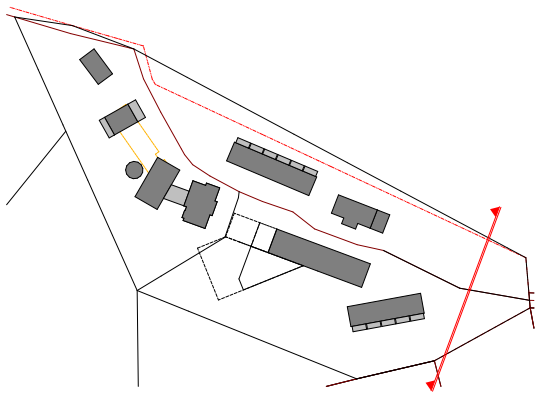
ANDERUNG
GEZ.
DATUM
INDEX





Ansicht A02

1:200



WIDMUNG

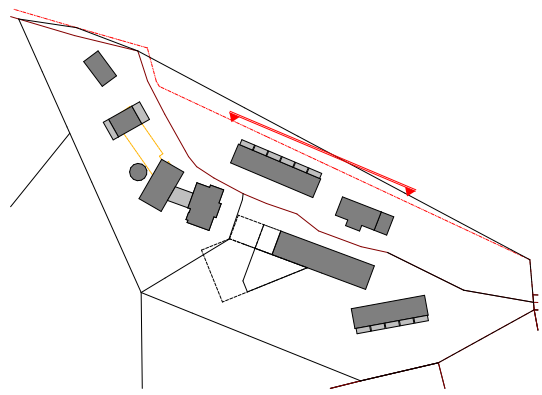
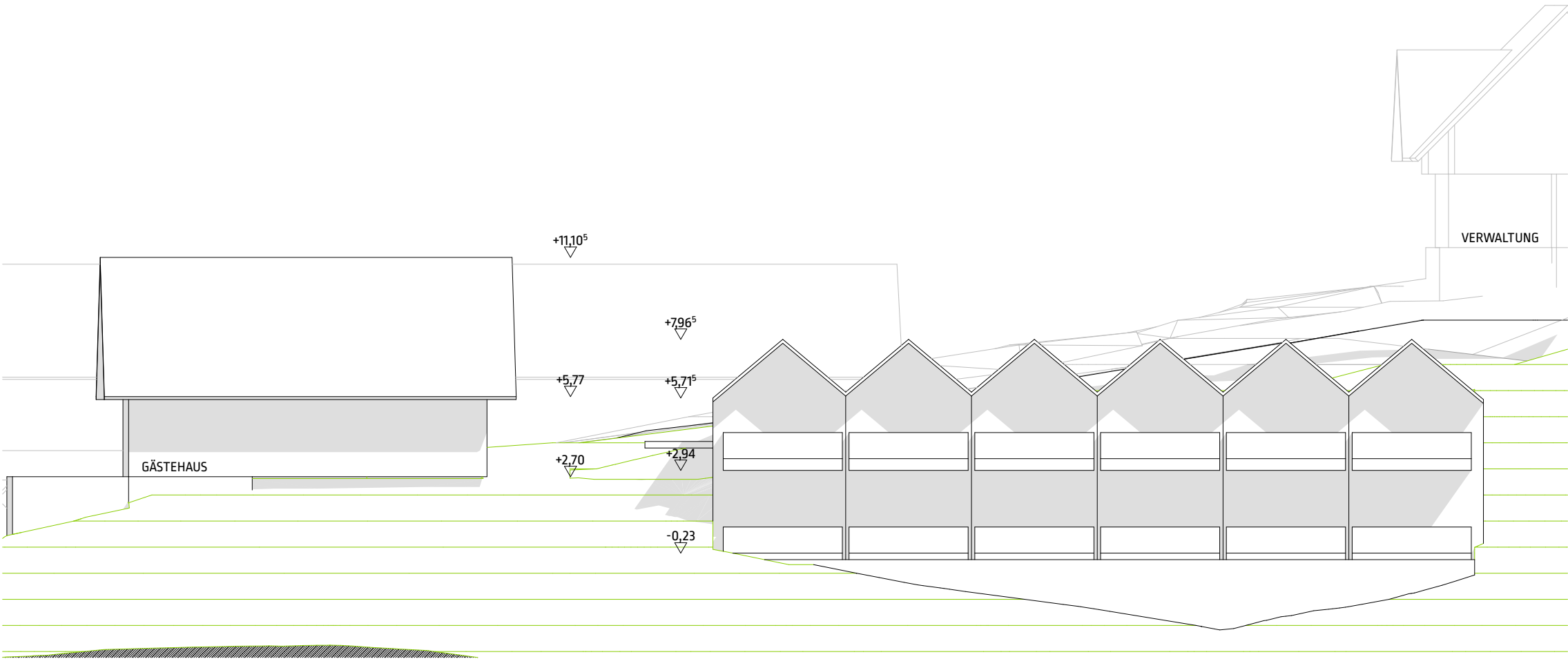
Ansicht A02, Lageplan Übersicht - Widmung

mpa Gamlitz - Hotel und Veranstaltung

MASSSTAB 1:200
DATUM 02.08.2020
PROJ. NR. 209
PLAN. NR. 209-A-01.02-9

ÄNDERUNG INDEX DATUM GEZ.





WIDMUNG
Ansicht A03, Lageplan Übersicht - Widmung

mpa Gamlitz - Hotel und Veranstaltung

MASSSTAB 1:200
DATUM 02.08.2020
PROJ. NR. 209
PLAN. NR. 209-A-01.02-10



WENDL

ZT GMBH ■ CONSULTING CIVIL ENGINEERS

Auftragsnummer intern:

2018027

Bauvorhaben:

BV mpa Gamlitz

8461 Gamlitz-Kranach 3

Auftraggeberin:

Dr. Michael Pachleitner Privatstiftung
Liebenauer Tangente 4
8041 Graz

Versickerungsgutachten

Projektbetreuung:

Dipl.-Ing. Petra GÖBL

Graz, am 24.01.2021

Dieses Gutachten umfasst 21 Seiten inkl. Anhang.

WENDL ZT GmbH

PROJEKTMANAGEMENT ■ STATIK

ÖRTLICHE BAUAUFSICHT ■ BAUKOORDINATION

Körösisstraße 17/2 ■ 8010 Graz / Austria

Tel. ++43 (0)316 32 24 16-0 ■ Fax ++43 (0)316 32 24 16-18

email: zt@wendl.co.at ■ www.wendl.co.at



INHALTSVERZEICHNIS:

1.	ALLGEMEINES	3
1.1.	Auftrag	4
1.2.	Aufgabenstellung	4
1.3.	Unterlagen	4
1.4.	Lage und Beschaffenheit	5
1.5.	Untergrundverhältnisse	5
1.6.	Grundwassersituation	6
1.7.	Sickerfähigkeit	6
2.	VERBRINGUNG DER NIEDERSCHLAGSWÄSSER	7
2.1.	Konzeption zur Verbringung der Niederschlagswässer	7
2.2.	Grundlagen für die Versickerungsberechnung	7
2.3.	IST-Zustand	8
2.4.	Projektzustand	9
2.5.	Dimensionierung der Entwässerungsanlagen	9
3.	VERBRINGUNG DER NIEDERSCHLAGSWÄSSER	12
4.	ANHANG	13
4.1.	Lageplan Entwässerungsanlagen	13
4.2.	Bemessungsrechnungen	14



1. ALLGEMEINES

Auf den Grundstücken mit den Nummern 606, 607/2, 1409/1, 1409/6 (KG 66131 Kranachberg) und den Grundstücken Nr. 453/1, 453/2, 453/3, 616/1, 616/5 (KG 66132 Labitschberg) in Gamlitz, Kranach 3 beabsichtigt die Dr. Michael Pachleitner Privatstiftung acht Gebäude bestehend aus einem Verwaltungsgebäude, einem Veranstaltungs-/Hotelgebäude, zwei Hotelbettentrakten, einem Winzerhaus, einer Suite, einem Gästehaus und einem Nebengebäude mit Autoabstellplätzen zu errichten. Die Zufahrt erfolgt über den Ortnerweg, welcher vom Jagerbergweg in Richtung Osten abzweigt.

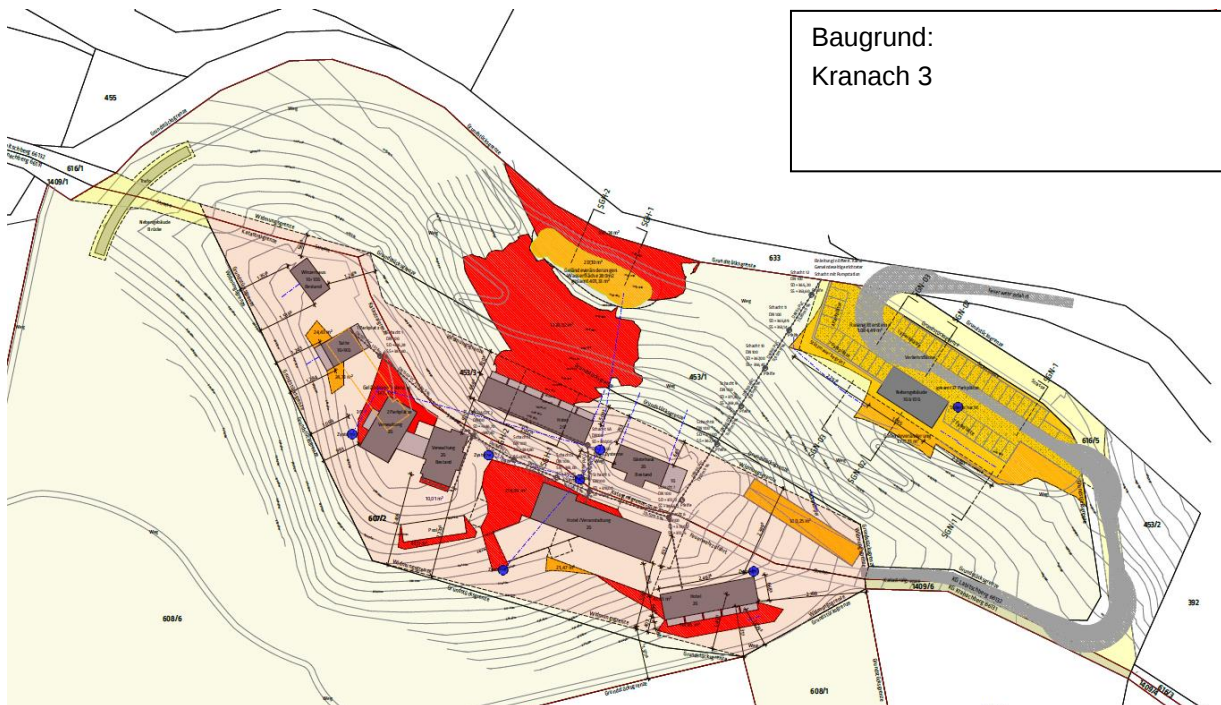


Abbildung 1, Lageplan, Stand 24.01.2021



1.1. Auftrag

Eine Beauftragung des Versickerungsgutachtens erfolgte durch die Dr. Michael Pachleitner Privatstiftung.

1.2. Aufgabenstellung

Das Gesamtobjekt besteht aus Autoabstellplätzen und acht mehrgeschossigen Baukörpern (tw. Keller-, Erd- und 1 Obergeschoss) als Verwaltungs- und Wohnhäuser. Die Häuser sind teilweise unterkellert. Die bestehenden Häuser (Winzerhaus, Teil der Verwaltung und das Gästehaus) sind mittels Streifenfundamenten aus Naturstein und / oder Normalformatziegel gegründet. Bei den neu zu errichtenden Häusern soll als Gründung eine Flachgründung (Bodenplatte) ausgebildet werden.

Das Bodengutachten der Fa. INSITU Geotechnik ZT GmbH gibt Aufschluss über die vorherrschenden Bodenverhältnisse und dient als Grundlage für eine Fundierungsempfehlung.

Die Versickerungsmöglichkeit wird im Bodengutachten als gering bis mäßig angegeben. Unter Pkt. 6.4 des Bodengutachtens wird eine Empfehlung für die Verbringung der Niederschlagswässer angeführt.

1.3. Unterlagen

- Einreichpläne vom 23.10.2020 (Hopferwieser Architects ZT GmbH)
- Lageplan Geländeänderungen vom 24.01.2021
- Geotechnisches Gutachten vom 16.05.2019 (INSITU Geotechnik ZT GmbH)
- DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 und DWA-A 117: Bemessung von Bodenfilteranlagen und Retentionsanlagen in Anlehnung an die ÖN B 2506-1, v01.15
- Leitfaden für die Entwässerung, Graz 2017
- ÖWAV-Regelblatt 35, Wien 2019, Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer,
- ÖWAV-Regelblatt 45, Wien 2015, Oberflächenentwässerung durch Versickerung in den Untergrund,
- ÖNORM B 2506-1, Stand 2013, Regenwasser-Sickeranlagen für Abläufe von Dachflächen und befestigten Flächen, Teil 1: Anwendung, hydraulische Bemessung, Bau und Betrieb
- ÖNORM B 2506-2, Stand 2012, Regenwasser-Sickeranlagen für Abläufe von Dachflächen und befestigten Flächen, Teil 2: Qualitative Anforderungen an das zu versickernde Regenwasser sowie Anforderungen an Bemessung, Bau und Betrieb von Reinigungsanlagen
- ÖNORM B 2506-3, Stand 2016, Regenwasser-Sickeranlagen für Abläufe von Dachflächen und befestigten Flächen, Teil 3: Filtermaterialien
- Hydrologischer Dienst Österreich (<http://gis.lebensministerium.at/eHYD>), Bemessungsniederschlag für Gamlitz, Gitterpunkt 5964



1.4. Lage und Beschaffenheit

Das Areal liegt auf der Kuppe eines ungefähr in Richtung NW-SO-Richtung verlaufenden Geländerrückens. Die Geländeoberfläche im zu bebauenden Bereich fällt von der nördlichen Grundstücksgrenze (etwa 386,4 müA) in Richtung Süden, wobei der südliche Bereich ungefähr auf Kote 364,0 müA liegt. Die durchschnittliche Geländeneigung beträgt ca. 18°.



Baugrund:
Kranach 3

Abbildung 2, Blickrichtung Norden

1.5. Untergrundverhältnisse

Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurden am 24.04.2018 Schürfschlitzte, mit Tiefen von ca. 3,5 m bis 5,0 m hergestellt. Zur Abschätzung der Lagerungsdichte bzw. Konsistenz des anstehenden Bodens wurde vier Rammsondierungen bis zu einer Endtiefe von 6,6 m abgeteuft. Auf Basis dieser Erkundungen erfolgte durch die Fa. INSITU die Erstellung des Bodengutachtens, welches die Basis für dieses Versickerungsgutachten ist.

Lt. Bodengutachten ergeben sich aus den Erkenntnissen der Schürfschlitzte und Rammsondierungen folgender Aufbau:

Der humose Oberboden (Grasnarbe, Mutterboden) weist eine Dicke zwischen etwa 0,6 m und 1,0 m auf.

Der darunter anstehende, gewachsene Boden besteht überwiegend aus sehr gering bis gering schluffigen Sanden mit vereinzelt eingelagerten Kieskörnern. Teilweise sind in einer Tiefenstufe bis etwa 3,0



m unter GOK Zwischenlagen aus feinsandigen, gering tonigen Schluffen in steifer Konsistenz vorhanden. Die Sande und Schluffe sind mitteldicht, mit zunehmender Tiefe dicht gelagert.

Ab einer Tiefe zwischen etwa 2,0 m und 3,0 m nimmt der Grobkornanteil generell zu, wobei auch Steine und Blöcke eingelagert sein können. Die dichte Lagerung und vorhandene Steine und Blöcke können auch aus den Ergebnissen der Rammsondierungen und den geringen Rammtiefen abgeleitet werden. Im Schürfschlitz wurden ab einer Tiefe von 3,3 m sehr sandige Kiese in mitteldichter bis dichter Lagerung aufgeschlossen. Die Sande und Kiese reichen bis zur Endtiefe der einzelnen Schürfschlitzte.

Im Schürfschlitz SS04/19 wurde unterhalb des humosen Oberbodens Anschüttungsmaterial erkundet, welches keine nennenswerten Anteile an bodenfremden Bestandteilen enthält (nur vereinzelt Ziegelbruchstücke). Die Anschüttung weist eine Dicke von 0,6 m auf und reicht bis ca. 1,2 m unter GOK. In den übrigen Schürfschlitzten wurde durchwegs gewachsener Boden angetroffen.

Tabelle 1 Charakteristische Bodenkennwerte

Bodenschicht	Scherparameter		Wichte	Steifemodul ¹⁾	Durchlässigk.
	φ' [°]	c' [kN/m ²]	γ / γ' [kN/m ³]	E_s [MN/m ²]	k [m/s]
Schluff, feinsandig bzw. Sand, schluffig; steife Konsistenz bzw. mitteldicht bis dicht gelagert	30,0	2,0	19,0	20,0...25,0	$1 \cdot 10^{-7} \dots 1 \cdot 10^{-8}$
Kies, sehr sandig bzw. Sand, kiesig mitteldicht bis dicht gelagert	35,0	0,0	20,5	50,0...60,0	$1 \cdot 10^{-5} \dots 1 \cdot 10^{-6}$

¹⁾ Steifemodul E_s bei Referenzspannung 100 kN/m²

1.6. Grundwassersituation

Lt. Bodengutachten wurde der freie Grundwasserspiegel in den Schürfschlitzten erwartungsgemäß nicht aufgeschlossen. Schichtwasserzutritte konnten in den Schürfschlitzten ebenfalls nicht beobachtet werden.

Im Zusammenhang mit Niederschlagsereignissen und der Schneeschmelze können jedoch Schichtwässer, welche innerhalb der höher durchlässigen Sande und Kiese abfließen, nicht ausgeschlossen werden.

1.7. Sickerfähigkeit

Unter Pkt. 5.3 des Bodengutachtens der Fa. INSITU wird auf die Sickerfähigkeit des Bodens Bezug genommen. Diese stellt die Basis für dieses Versickerungsgutachten da. Für die anstehenden ± schluffigen Sande und sandigen Schluffe sowie die mitteldicht bis dicht gelagerten sandigen Kiese, liegen die Durchlässigkeitsbeiwerte, zwischen ca. $k = 1 \cdot 10^{-5}$ m/s und $k = 1 \cdot 10^{-8}$ m/s. Für die Dimensionierung der Retentionseinrichtungen und Sickeranlagen wurde im Mittel mit $k \approx 5 \cdot 10^{-6}$ m/s gerechnet.



2. VERBRINGUNG DER NIEDERSCHLAGSWÄSSER

2.1. Konzeption zur Verbringung der Niederschlagswässer

Das Konzept zur Verbringung der Niederschlagswässer sieht vor, die anfallenden Dach- und Oberflächenwässer über ein dreistufiges System verbracht werden sollen.

Das Bestandsgebäude Winzerhaus sowie der Neubau Suite werden auf Eigengrund verrieselt und daher nicht in diesem Bericht betrachtet.

Vier Zisternen dienen als erste Retention der Dachwässer der Gebäude Hotel, Veranstaltung, Verwaltung und des Gästehauses. Dieses zurückgehaltene Wasser steht zum einen der Gartenbewässerung zur Verfügung und wird zum anderen in das Regenrückhaltebecken abgeleitet.

Hier erfolgt die Retention und die dem Niederschlagsereignis nachfolgende gedrosselte und konstante Ableitung in den Straßengraben mit max. 2l/sec.

Die Parkplatzfläche inklusive der Fahrgasse wird mit sickerfähigem TTE - Belag ausgebildet; überschüssige Wässer werden zudem über eine Rasensickermulde mit einem humosen Filter vor Ort zur Versickerung gebracht.

Die Meteorwässer des Nebengebäudes werden über einen Sickerschacht versickert.

2.2. Grundlagen für die Versickerungsberechnung

Die Dimensionierung der Retentionsschächte, des Regenrückhaltebeckens, des Sickerschachtes und der Rasensickermulde erfolgt entsprechend dem gültigen DWA-Regelwerk 45 und der ÖNORM B 2506-1, die DWA A 138 und der DWA A 117; wobei der Berechnung ein 24stündiges Starkregenereignis mit einer Regenhöhe von 128,8 l/(m²) für die Dimensionierung der unterirdischen Sickerkörper und ein sechsstündiges Starkregenereignis mit einer Regenhöhe von 78 l/(m²) für die Dimensionierung der Sickermulden welche eine vom Hydrologischen Dienst Österreich veröffentlichte Regenreihe mit 20-jähriger Wiederkehrwahrscheinlichkeit für ländliche Bereiche wie Gamlitz zugrunde gelegt wird. Die Bemessung der Versickerungsanlagen erfolgt auf Grundlage des maßgebenden Regenereignisses.

In Anbetracht der klimatischen Veränderungen wird das Wohngebiet anstatt des ländlichen Gebietes zur Bemessung herangezogen, da dieses die strengeren Parameter aufweist.

	Wiederkehrszeit (1 Mal in n Jahren)	Wahrscheinlichkeit für eine Überschreitung in einem Jahr
Ländliche Gebiete	1 in 10	10%
Wohngebiete	1 in 20	5%
Stadtzentren	1 in 30	3%
Unterirdische Verkehrsanlagen, Unterführungen	1 in 50	2%

Tabelle 1 Jährlichkeit der Niederschlagsereignisse für die Bemessung von Sickeranlagen mit Retentionsmöglichkeit bei erhöhten Schutzanforderungen

Für die Durchlässigkeit des Bodens wurde ein auf der sicheren Seite liegender Wert von $k_f = 5 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ angesetzt.

2.3. IST-Zustand

Derzeit erfolgt die Verrieselung der Niederschlagswässer über die nicht befestigte Oberfläche (Mutterboden) der Grünfläche am Grundstück.



2.4. Projektzustand

Entsprechend den vorliegenden Planunterlagen sind für die Berechnung der auftretenden Niederschlagswässer folgende Flächen heranzuziehen. Die in Tabelle 2 angegebenen Abflussbeiwerte wurden entsprechend dem DWA Regelwerk gewählt. In der Tabelle 2 sind die entwässerungswirksamen Flächen im Projektzustand zusammengefasst.

Der Bemessung der Entwässerungsanlagen werden die Regenreihen für den Gitterpunkt 5964 zugrunde gelegt, wobei entsprechend die Regenreihen mit 20-jährlicher Wiederkehrzeit gewählt wurden.

Objekt	Flächentyp	Fläche [m²]	Abflussbeiwert [-]	Wirksame Fläche [m²]	Entwässerung
Hotel 2 Bettentrakt	Geneigte Dachfläche	312,23	1,0	312,23	Regenrückhaltebecken
Hotel 1 Bettentrakt	Geneigte Dachfläche	260,52	1,0	260,52	Regenrückhaltebecken
Hotel / Veranstaltung	Geneigte Dachfläche	402,91	1,0	402,91	Regenrückhaltebecken
	Tanzboden - Holz	145,70	1,0	145,70	Regenrückhaltebecken
	Begrüntes Flachdach - Hotel unterirdisch	243,91	0,3	73,17	Regenrückhaltebecken
	Terrasse – Stein – Hotel unterirdisch	308,71	0,9	277,84	Regenrückhaltebecken
Verwaltung	Geneigte Dachfläche	455,52	1,0	455,52	Regenrückhaltebecken
Suite	Geneigte Dachfläche	87,09	1,0	87,09	verrieseln
Winzerhaus	Geneigte Dachfläche	85,91	1,0	85,91	verrieseln
Gästehaus	Geneigte Dachfläche	162,96	1,0	162,96	Regenrückhaltebecken
Gästehaus	Geneigte Dachfläche	32,47	1,0	32,47	Regenrückhaltebecken
Nebengebäude	Geneigte Dachfläche	98,48	1,0	98,48	Sickerschacht
	Begrüntes Flachdach	71,08	0,30	21,32	Sickerschacht
Parkplatzfläche inkl. Fahrgasse	TTE-Rasengittersteine	1.084,49	0,25	271,12	verrieseln und Rasensicker- mulde

Tabelle 2 – wirksame Entwässerungsfläche

2.5. Dimensionierung der Entwässerungsanlagen

Die Bemessung ergab ein Regenrückhaltebecken mit einem Drosselabfluss von max. 2 l/sec in den Straßengraben für die Entwässerung der Dachflächenwässer des Hotels, der Veranstaltung, der Verwaltung und des Gästehauses.

Zusätzlich gibt es einen **Sickerschacht** für die Entwässerung der Dachflächenwässer des Nebengebäudes am Parkplatz mit einem Schachtdurchmesser von 2,50 m und einer Einbautiefe von 4,00 m.



Beim Sickerschacht wird auf Höhe der Oberkante Stauhöhe ein Notüberlauf in den unmittelbar südlich des Sickerschachtes situierten Straßenentwässerungskanal angeordnet.

Die Bemessung des **Regenrückhaltebeckens** für die Verbringung der Dachflächenwässer - Summe der wirksamen Bemessungsflächen ist 2.123m² resultierend aus dem Hotel, die Veranstaltung, die Verwaltung und des Gästehauses - ein mind. erforderliches Retentionsvolumen von 225 m³. Bei einer Einstauhöhe von 1,0 m ergibt sich eine durchschnittliche Wasseroberfläche von 235 m². Die Beckensohle liegt 1,50 m unter der min. Stauhöhe. Die Böschungsneigung des Regenrückhaltebeckens liegt zwischen dem Neigungsverhältnis 1:3 und 1:1.

Als Abschluss zur bestehenden Straße wird ein befestigter Deich errichtet. Die Deichkrone liegt 3,0 m über dem Straßenniveau. Um eine allfällige Durchströmung zu verhindern, kommt als Dichtsystem eine vollflächige Lehmabdichtung des Beckens zur Anwendung.

Zur Vermeidung von Oberflächenerosion sowie aus gestalterischen Gründen wird die Deichböschung inklusive des Deiches begrünt und bepflanzt. Ausgenommen davon ist die Retentionszone, welche mit mineralischen Stoffen wie Kies gesichert als auch punktuell bepflanzt wird.

Der Notüberlauf des Regenrückhaltebeckens liegt 2,50m über der Sohle mit gedrosselter Abgabe von max. 2 l/sec in den Straßengraben, darüber befindet sich noch 1,00m Freiboard. Somit ergibt sich eine absolute Stauhöhe von 3,50m.

Für Starkregenereignisse, die den Bemessungsregen übersteigen, wurde zur Vergrößerung des Retentionsvolumens des Regenrückhaltebeckens ein Freiboard von 1,00m bis zur Deichkrone geplant.

Vier **Zisternen** sollen als vorgelagerte Retentionskörper für die Bewässerung des Gartens und als Speicher für das Regenrückhaltebecken, um in Trockenperioden einen konstanten Wasserpegel von 1,50m dienen. Die Speisung erfolgt von den bekannten Dachflächen Hotel, Veranstaltung, Verwaltung und Gästehaus.

Die vier Zisternen haben ein gesamtes Fassungsvermögen von 63.600 l [<https://www.dieregensammler.at/betonzisternen/betonzisternen-austria/big-blue-retention-betonzisterne>] und sind für eine wirk-same Dachfläche bis 627 m² geeignet. Jede Zisterne besitzt drei integrierte RDS-Muffen DN 100 (1 x Zulauf, 1 x Technik und 1 x Ablauf). Die Zisternen sind mit je einem Regenwasserfilter mit integriertem Schmutzfangkorb für den Einbau im Regenwasserspeicher ausgestattet. Das durch den Großanlagenfilter Retentions- und Versickerungsfilter XL gereinigte Regenwasser ermöglicht die Nutzung zur Gartenbewässerung und dass überschüssiges Wasser auf dem Grundstück versickert werden kann. Die beiden oberen Stutzen DN 150/200 sollen als Notüberlauf in das Regenrückhaltebecken genutzt werden. Der Zulauf in den Regenwassertank erfolgt über den unteren Stutzen.

Die Bemessung der **Rasensickermulde** für die Versickerung der Meteorwässer für die Parkfläche (Abstellflächen inkl. Zufahrt, Fläche von circa 1.084m²) ergab eine erforderliche Länge von 77m mit einer Muldentiefe von rund 65 cm, wobei ein 30cm starker technischer Bodenfilter nicht in die Berechnung und versickerungswirksame Gesamttiefe einfließt. Die Breite der Rasensickermulde beträgt 1,50m. Es handelt sich gemäß „Leitfaden für die Oberflächenentwässerung“ um den Flächentyp F2, welcher einen min. 10cm starken Filterkörper aus Oberboden mit Rasenbewuchs vorsieht. Die



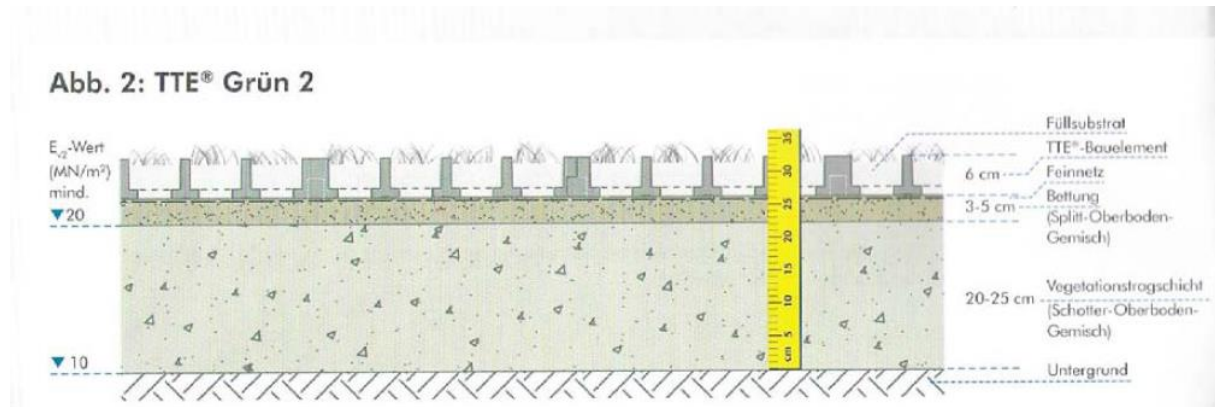
Oberflächenbefestigung der Stellplatzflächen und der Fahrgasse wird durch Rasengittersteine in TTE-Bauweise „GRÜN 2“ hergestellt:

- Fahr- und Stellflächen F2:

Kammerbefüllung mit einer Mischung aus 50% gesiebten Oberböden, 20% gewaschenem Sand 0/2, 20% Lava 2/4 und 10% Fertigkompost;

Vegetationstragschicht mit 25cm

Schottertragschicht (0/32mm) mit 20cm; 3-5cm starke Bettung in Splitt 2/5



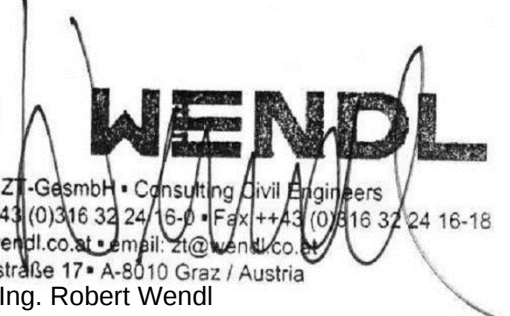
Die Neigung der Stellflächen beträgt 2% in Richtung neuer Gemeindestraße und hier liegt die Rasensickermulde, wo überschüssiges Oberflächenwasser zur Versickerung gebracht wird.

Details zur Bemessung der Entwässerungsanlagen können den Berechnungsblättern im Anhang entnommen werden.

3. VERBRINGUNG DER NIEDERSCHLAGSWÄSSER

Es ist vorgesehen, die anfallenden Niederschlagswässer (Dachwässer Satteldach, Flachdach, Flachdach intensiv begrünt, befestigte Flächen Typ F2) über einen Sickerschacht, Zisternen und mit einem Notüberlauf in ein Regenrückhaltebeckens sowie einer Rasensickermulde zu verbringen. Beim Regenrückhaltebeckens ist ein Drosselablauf von max. 2 l/sec vorgesehen, der wiederum das Wasser in den Straßengraben entwässert. Der erforderliche Mindestabstand zum höchsten Grundwasserspiegel wird eingehalten.

Graz, am 24.01.2021

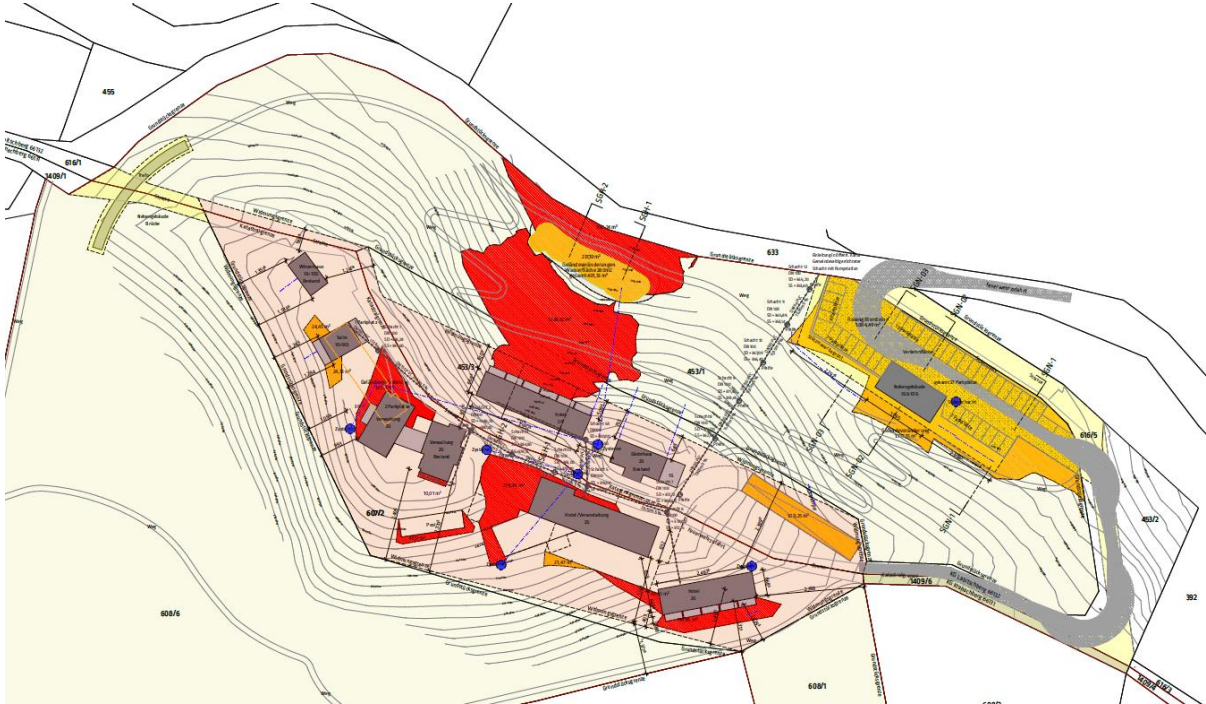


Wendl ZT-GesmbH • Consulting Civil Engineers
Tel. ++43 (0)316 32 24 16-0 • Fax ++43 (0)316 32 24 16-18
www.wendl.co.at • email: zt@wendl.co.at
Körösisstraße 17 • A-8010 Graz / Austria
Dipl.-Ing. Robert Wendl



4. ANHANG

4.1. Lageplan Entwässerungsanlagen





4.2. Bemessungsrechnungen

ALLGEMEINE PROJEKTDATEN												
Projektbezeichnung:	BV mpa Gamlitz											
Bearbeiter:	DI Göbl											
Bemerkungen:	Dachflächenentwässerung											

BEMESSUNGSREGENDATEN												
Information:												
Die Berechnungen, welche auf den nachfolgenden Blättern durchgeführt werden, beziehen sich auf die in diesem Blatt eingetragenen Regenreihen. Es handelt sich hierbei um die Bemessungsregendaten aus dem ehyl-System.												
Die Daten können auf der ehyl-Homepage (Link: http://ehyl.gv.at/#) heruntergeladen werden und in weiterer Folge per Hand oder automatisch in die unten angeführte Liste eingetragen werden. Dazu müssen Sie auf der Homepage den Punkt "Kennwerte und Bemessung" und den Unterpunkt "Bemessungsregen" anklicken. Dann erscheinen die Gitterpunkte mit den Bemessungsregendaten. Sie müssen auf den gewünschten Punkt klicken und die Datei als ASCII-Datei herunterladen und im Ordner "ehyl_Regendaten" speichern.												
Link:	ehyl-Regendatenbank											
												ehyl-Daten importieren
Gitterpunkt 5964												
DAUER	MIN	1	2	3	5	10	20	25	30	50	75	100
5 min.	5	8,4	10	11,2	12,6	14,5	16,4	17,1	17,6	19	20,2	21
10 min.	10	12,5	15,1	16,8	19,4	23	26,5	27,7	28,6	31,2	33,4	34,9
15 min.	15	15,1	18,3	20,5	23,8	28,4	32,9	34,4	35,6	38,9	41,7	43,6
20 min.	20	16,9	20,7	23	26,8	32	37,2	38,9	40,2	44,1	47	49,2
30 min.	30	19,1	23,7	26,5	31,1	37,2	43,3	45,2	46,7	51,2	54,8	57,4
45 min.	45	21,1	26,4	30	35,1	42	48,9	51,2	53	58,1	62,2	65
60 min.	60	23	28,1	32,2	37,6	44,8	52	54,3	56,2	61,4	65,8	68,7
90 min.	90	25,9	31,2	35,7	41,2	48,7	56,2	58,7	60,6	66,2	70,6	73,6
2 h	120	28,3	33,6	38,3	43,9	51,6	59,3	61,6	63,6	69,4	73,8	77
3 h	180	32	37,6	42,2	48,1	56,1	64,1	66,8	68,7	74,7	79,4	82,7
4 h	240	34,4	40,6	45,5	52	60,3	69,1	71,7	74	80,2	85,1	88,7
6 h	360	38	45,9	51,5	58,7	68,4	78,1	81,3	83,8	90,7	96,5	100,5
9 h	540	42,1	52,5	59,1	67,5	78,6	89,5	93,1	96	104,2	110,7	115,4
12 h	720	45,6	58,1	65,5	74,8	86,9	99,1	102,9	106,2	114,9	122	127,1
18 h	1080	53	67,8	76,4	87,4	99,8	112,8	116,9	119,9	129,2	136,7	141,7
1 d	1440	60,5	77,1	86,8	98,9	115,3	128,8	133,2	136,6	146,3	154,1	159,5
2 d	2880	72,2	91,8	103,1	117,4	136,9	152,5	157,4	160,8	172	180,7	186,9
3 d	4320	79,6	100,3	112,6	128	149,3	167,8	173,2	177,3	189,4	199,2	205,6
4 d	5760	86,2	107	119,9	136,1	158,2	180,4	185,7	190,4	203,6	213,8	221
5 d	7200	91,5	112,5	125,8	142,6	165,6	188,7	195,9	201,5	215,1	225,8	233,3
6 d	8640	96,4	117,3	130,9	148,2	171,5	195,4	203	209,2	225,5	236,5	244,3
kf,u/kf		0,50	0,55	0,60	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,00



Begriffe

Verwendete Parameter	Abkürz.	Einheit
abflusswirksame berechnete Gesamtfläche	A_{ent}	m ²
Horizontalprojektion der jeweiligen Teilentwässerungsfläche	A_n	m ²
jeweiliger zugehöriger Abflussbeiwert	α_n	-
Entwässerungsfläche (Einzugsfläche)	A_{red}	m ²
wirksame Sickerfläche	A_s	m ²
Stauhöhe	h_s	m
Bemessungsniederschlag	h	mm
Durchlässigkeitsbeiwert	k_f	m/s
Rechenwert für Durchlässigkeitsbeiwert im ungesättigten Untergrund	k_{fs}	m/s
Regenhöhe	q_r	mm (l/m ²)
Sickergeschwindigkeit	v_f	m/s
erforderliches Speichervolumen	V_s	m ³
Sicherheitsbeiwert zur Berücksichtigung einer Verschlämmung	β	-
Zuschlagsfaktor gemäß DWA A 138	f_z	-
Abminderungsfaktor gemäß DWA A 117	f_a	-
Zulauftiefe	z_t	m
Wandstärke Sickerschacht	s	m
mittlerer Drosselabfluss	Q_0	l/s
mittlere Drosselabflussspende	q_D	l/(s*ha)

Sicherheitsbeiwert β		
bei Sickermulde	1,0	
bei Sickerbecken		
mit Absetzbecken	1,0	ÖNORM B 2506-1
ohne Absetzbecken	0,5 für Sohlfläche und Böschungen	ÖNORM B 2506-1
ohne Absetzbecken	0,2 für Sohlfläche	DWA A 138

Bodenarten und k_f -Wert lt. ÖNORM 2506-1		
Bodenart	k_f bzw. v_f	
	m/s	mm/min
Kies	10^{-1} bis 10^{-3}	6000 bis 60
sandiger Kies	10^{-3} bis 10^{-4}	60 bis 6
Mittelsand	10^{-3} bis 10^{-5}	60 bis 0,6
humoser Oberboden	10^{-3} bis 10^{-6}	60 bis 0,06
schluffiger Sand	10^{-5} bis 10^{-7}	0,6 bis 0,006
Schluff	10^{-6} bis 10^{-9}	0,06 bis 0,00006
toniger Schluff	10^{-7} bis 10^{-11}	0,006 bis 0,00006



Regenrückhaltebecken

Projektbezeichnung:	BV mpa Gamlitz			
Bearbeiter:	DI Göbl			
Bemerkungen:	Dachflächenentwässerung			
EINGABEN				
Einzugsflächen				
Bezeichnung Einzugsfläch	Art der Entwässerungsfläche	Abflussbeiwert α_e	A _e [m²]	Teileinzugsflächen A _{ei} [m²]
Teilfläche 1	2123,322	1,00	2123,32 m²	2123,32 m²
Teilfläche 2				0,00 m²
Teilfläche 3				0,00 m²
Teilfläche 4				0,00 m²
Teilfläche 5				0,00 m²
GESAMTEINZUGSFLÄCHE			2123,32 m²	2123,32 m²
Fließzeit vom entferntesten Punkt [min]				1,00 min
mittlerer Drosselabfluss [l/s]			Q ₀	1,00 l/s
mittlere Drosselabflussspende [l/s * ha]			q ₀	4,71 l/s * ha
Zuschlagsfaktor			f _z	1,20
Abminderungsfaktor			f _a	1,00
Berechnung Retentionsvolumen				
Jährlichkeit				
20				
DAUER	Regenhöhe q _e [l/m²]	erford. Speichervolumen V _s [m³]		
0 min	0,00	-		
5 min	16,40	41,4		
10 min	26,50	66,8		
15 min	32,90	82,7		
20 min	37,20	93,3		
30 min	43,30	108,2		
45 min	48,90	121,4		
60 min	52,00	128,2		
90 min	56,20	136,7		
2 h	59,30	142,5		
3 h	64,10	150,4		
4 h	69,10	158,8		
6 h	78,10	173,1		
9 h	89,50	189,2		
12 h	99,10	200,7		
18 h	112,80	209,7		
1 d	128,80	224,5		
2 d	152,50	181,2		
3 d	167,80	116,5		
4 d	180,40	44,9		
5 d	188,70	-		
6 d	195,40	-		
ERGEBNIS / BERECHNUNG				
Gewählte Jährlichkeit	Jährlichkeit 20			
mindestens erforderliches Retentionsvolumen [m³]	225 m³			
Maßgebliches Regenereignis	1 d	128,80 l/m²		

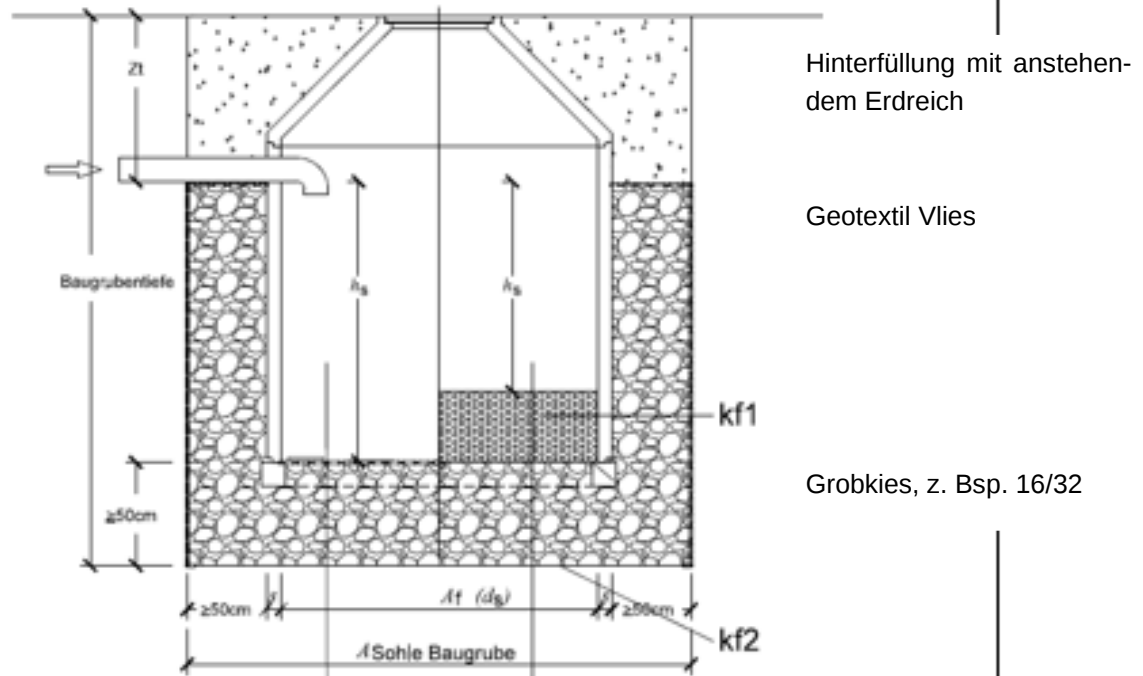


Sickerschacht

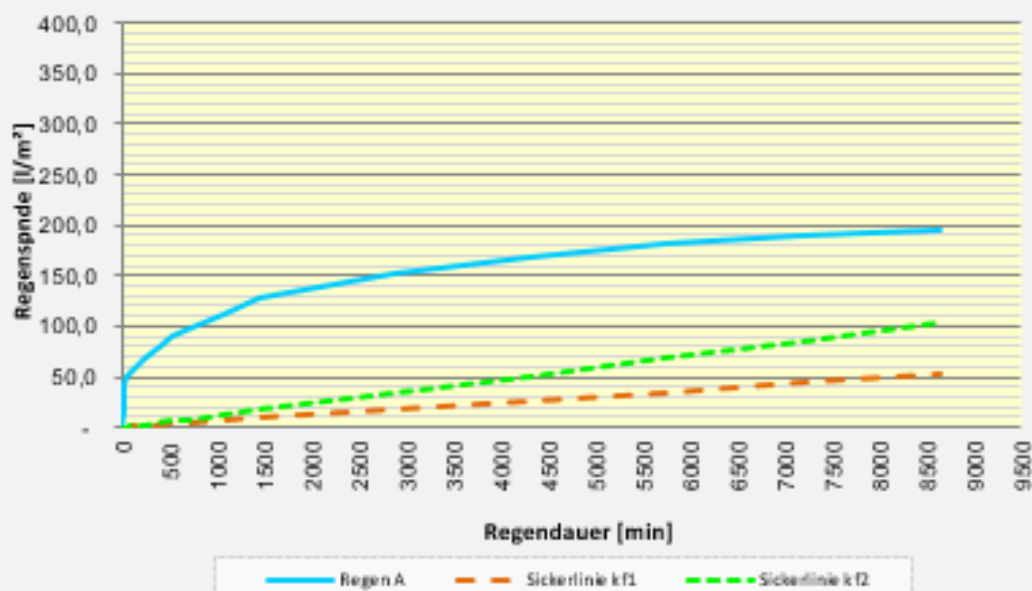
Projektbezeichnung:	B/V mpa Gamlitz			
Bearbeiter:	DI Göbl			
Bemerkungen:	Dachflächenentwässerung			
EINGABEN				
Einzugsflächen				
Bezeichnung	Art der Entwässerungsfläche	Abflusskoeffizient	A _z [m²]	Teileinzugsflächen A _{z,teil} [m²]
Teilfläche 1	Parkplatzgebäude	1,00	98,48 m²	98,48 m²
Teilfläche 2	Parkplatzgebäude	0,30	71,08 m²	21,32 m²
Teilfläche 3				0,00 m²
Teilfläche 4				0,00 m²
Teilfläche 5				0,00 m²
	GESAMTEINZUGSFLÄCHE		169,56 m²	119,80 m²
Sickerfähigkeit Filter			k _{F1}	1,E-05 m/s
Sicherheitsbeiwert			β	0,5
Stufenfilter oder Geotextil [m]				0,00 m
Sickerfähigkeit anstehender Untergrund			k _{F2}	5,E-06 m/s
Faktor für Sickerfähigkeit anstehender Untergrund				1,0
Schachtdurchmesser innen [m]			d _S	2,50 m
Wandstärke Schacht [m]			s	0,10 m
Abstand Sohle Sickerschacht zu Baugrubensohle				1,00 m
Porosenvolumen Schachtkörper				25,00 %
Zulaufhöhe [m]			z _l	1,00 m
wirkende Sickerfläche (Fläche Baugrubensohle)			A _{Schacht-Baugruben}	9,50 m²
Berechnung Retentionsvolumen				
Jährlichkeit	Jährlichkeit			
	20			
DAUER	Regenhöhe q _r [l/m²]	erford. Speichervolumen im	erford. Speichervolumen der	
Ø min	-	-	-	
5 min.	16,40	2,0	2,0	
10 min.	26,50	3,2	3,2	
15 min.	32,90	3,9	3,9	
20 min.	37,20	4,4	4,4	
30 min.	43,30	5,2	5,1	
45 min.	48,90	5,8	5,8	
60 min.	52,00	6,2	6,1	
90 min.	56,20	6,7	6,6	
2 h	59,30	7,0	6,9	
3 h	64,10	7,5	7,4	
4 h	69,10	8,1	7,9	
6 h	78,10	9,1	8,8	
9 h	89,50	10,3	10,0	
12 h	99,10	11,3	10,8	
18 h	112,80	12,7	12,0	
1 d	128,80	14,4	13,4	
2 d	152,50	16,1	14,2	
3 d	167,80	16,9	13,9	
4 d	180,40	17,4	13,4	
5 d	188,70	17,3	12,3	
6 d	195,40	17,0	11,1	
ERGEBNIS / BERECHNUNG				
	Sickerschacht	Sickeranlage		
mindestens erforderliches Retentionsvolumen [m³]	17,4 m³	14,2 m³		
mindestens erforderliche Stauhöhe im Schacht h _{s,erf}	3,54 m	2,01 m		
Eingabe der Stauhöhe im Schacht h _s	3,75 m			
	Stauhöhe OK.			
erforderliche Baugrubentiefe		5,75 m		
Maßgebliches Regenereignis		2 d	152,5 l/m²	
Gewählte Jährlichkeit	Jährlichkeit 20			
Sickermenge bezogen auf A _S und k _F	0,02 l/s	0,05 l/s		
Tagesmenge bezogen auf A _S und k _F	2,12 m³/d	4,10 m³/d		
Minimum Tagesmenge bezogen auf A _S und k _F	2 m³/d			
Abflussmenge bezogen auf chyd und n=1	7 m³/d			
Der Grundwasserflurabstand soll lt. ÖNORM B 2506-1 mind. betragen:	6,75 m			



Systemskizze in Anlehnung an ÖNORM B2506-1



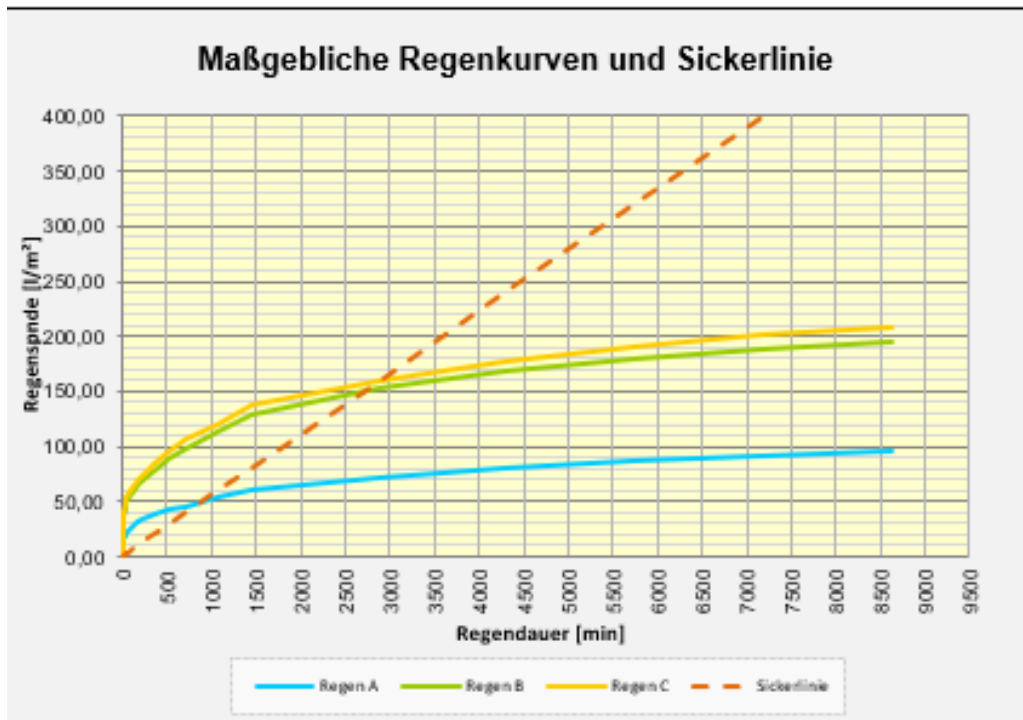
Maßgebliche Regenkurve und Sickerlinien





Sickermulde

Projektbezeichnung:	BV mpa Gamlitz					
Bearbeiter:	DI Göbl					
Bemerkungen:	Dachflächenentwässerung					
EINGABEN						
Einzugsflächen						
Bezeichnung Einzugsfläche	Art der Entwässerungsfläche	Abflussbeiwert α_e	A_e [m²]	Teileinzugsflächen $A_{e,i}$ [m²]		
Teilfläche 1	Grünflächen ohne wirkr. Verankerungsflächen			0,00 m²		
Teilfläche 2	Parkplatz TT-Multidrainbelag	0,25	1084,49 m²	271,12 m²		
Teilfläche 3				0,00 m²		
Teilfläche 4				0,00 m²		
Teilfläche 5				0,00 m²		
Teilfläche 6				0,00 m²		
Teilfläche 7				0,00 m²		
Teilfläche 8				0,00 m²		
Teilfläche 9				0,00 m²		
Teilfläche 10				0,00 m²		
GESAMTEINZUGSFLÄCHE			1084,49 m²	271,12 m²		
Sickerfähigkeit der Bodenfilter		k_f	1,0-05 m/s			
Zuschlagfaktor		f_s	1,2			
Sicherheitsbeiwert		β	0,2			
wirkr. Sickerfläche / Verankerungsfläche		A_s	925,00 m²			
Entwässerungsfläche / Einzugsfläche		$A_{e,i}$	271,12 m²			
abfluszwirkr. berechnete Gesamtfäche		$A_{e,i}$	1196,12 m²			
Berechnung Retentionsvolumen						
Jährlichkeit	Jährlichkeit A		Jährlichkeit B		Jährlichkeit C	
	Frühjahr der Entleerungszeit		Sommer der Jährlichkeit		Überflutungsprüfung	
	1		20		30	
DAUER	Regenhöhe q_e [l/m²]	erford. Speichervolumen V_r [m³]	Regenhöhe q_e [l/m²]	erford. Speichervolumen V_r [m³]	Regenhöhe q_e [l/m²]	erford. Speichervolumen V_r [m³]
0 min.	0,00	-	0,00	-	0,00	-
5 min.	8,40	11,7	16,40	23,0	17,60	24,7
10 min.	12,50	17,3	26,50	37,0	28,60	39,9
15 min.	15,10	20,7	32,90	45,6	35,60	49,3
20 min.	16,90	22,9	37,20	51,3	40,20	55,3
30 min.	19,10	25,4	43,30	59,0	46,70	63,4
45 min.	21,10	27,3	48,90	65,4	53,00	70,7
60 min.	23,00	29,0	52,00	68,2	56,20	73,5
90 min.	25,90	31,2	56,20	71,1	60,60	76,2
2 h	28,20	32,6	59,30	72,3	63,60	76,9
3 h	32,00	33,9	64,10	72,8	68,70	77,0
4 h	34,40	33,4	69,10	73,6	74,00	77,4
6 h	38,00	30,6	78,10	73,7	83,80	77,1
9 h	42,10	24,5	89,50	70,9	96,00	73,1
12 h	45,60	17,5	99,10	65,5	106,20	66,1
18 h	53,00	4,1	112,80	46,8	119,90	42,6
1 d	60,50	-	128,80	31,4	136,60	23,4
2 d	72,20	-	152,50	-	160,80	-
3 d	79,60	-	167,80	-	177,30	-
4 d	86,20	-	180,40	-	190,40	-
5 d	91,50	-	188,70	-	201,50	-
6 d	96,40	-	195,40	-	209,20	-
ERGEBNIS / BERECHNUNG						
Jährlichkeit	Jährlichkeit 1		Jährlichkeit 20		Jährlichkeit 30	
$k_{s,i}/k_f$	0,50		0,80		0,90	
mindertens erforderlicher Retentionsvolumen [m³]	33,9 m³		73,7 m³		77,4 m³	
Einstauhöhe [m]	0,04 m		0,03 m		0,03 m	
Maßgeblicher Regenergleich	3 h	32 l/m²	6 h	78 l/m²	4 h	74 l/m²
Sickermenge bez. auf $A_r \otimes k_f$	11,10 l/s					
Taqermenge bez. auf $A_r \otimes k_f$	959 m³/d					
Abflussmenge bez. auf q_{hyd} und $n=1$	16 m³/d					
Entleerungszeit	2,04 h		2,77 h		2,58 h	
	OK					





Unterirdischer Sickerkörper

Projektbezeichnung:	BV mpa Gamlitz		
Bearbeiter:	DI Göbl		
Bemerkungen:	Dachflächenentwässerung		

EINGABEN				
Einzugsflächen				
Bezeichnung Einzugsfläche	Art der Entwässerungsfläche	Abflussbeiwert α_z	A_z [m ²]	Teileinzugsflächen $A_{z,i}$ [m ²]
Teilfläche 1	Parkplatz TT-Multidrainbelag	0,25	1084,49 m ²	271,12 m ²
Teilfläche 2				0,00 m ²
Teilfläche 3				0,00 m ²
Teilfläche 4				0,00 m ²
Teilfläche 5				0,00 m ²
GESAMTEINZUGSFLÄCHE			1084,49 m²	271,12 m²

Sickerfähigkeit Untergrund	k_f	5,0E-06 m/s
Faktor für Sickerfähigkeit		1,0
Sicherheitsbeiwert	β	0,5
Rigolenlänge [m]	R_L	43,35 m
Rigolenbreite [m]	R_B	1,50 m
Rigolenhöhe [m]	R_H	1,50 m
Untergrund im Bereich der Wand der Rigole gut sickerfähig (lt. DWA A 138)		ja
Mittlere Drosselabfluss aus Rigole [l/s]		1,00 l/s
nutzbarer Porenanteil des Füllmaterials	p	25%
wirksame Sickerfläche	A_S	97,54 m ²

Berechnung Retentionsvolumen			
Jährlichkeit	Jährlichkeit		
	20		
DAUER	Regenhöhe q_r [l/m ²]	erford. Speichervolumen V_r ohne Drosselabfluss [m ³]	erford. Speichervolumen V_r mit Drosselabfluss [m ³]
0 min	0,00	-	-
5 min	16,40	4,4	4,1
10 min	26,50	7,1	6,5
15 min	32,90	8,8	7,9
20 min	37,20	9,9	8,7
30 min	43,30	11,5	9,7
45 min	48,90	12,9	10,2
60 min	52,00	13,7	10,1
90 min	56,20	14,6	9,2
2 h	59,30	15,2	8,0
3 h	64,10	16,1	5,3
4 h	69,10	17,0	2,6
6 h	78,10	18,5	-
9 h	89,50	20,3	-
12 h	99,10	21,6	-
18 h	112,80	22,7	-
1 d	128,80	24,4	-
2 d	152,50	20,3	-
3 d	167,80	13,9	-
4 d	180,40	6,8	-
5 d	188,70	-	-
6 d	195,40	-	-

ERGEBNIS / BERECHNUNG				
	ohne Drosselabfluss		mit Drosselabfluss	
erforderliches Retentionsvolumen [m ³]	24,4 m ³		10,2 m ³	
Volumen der Rigole	97,5 m ³		40,9 m ³	
erforderliche Länge R_L	43,4 m		18,2 m	
Maßgebliches Regenereignis	1 d	128,8 l/m ²	45 min.	48,9 l/m ²
Gewählte Jährlichkeit	Jährlichkeit 20			
Sickermenge bezogen auf A_S und k_f	0,49 l/s			
Tagesmenge bezogen auf A_S und k_f	42 m ³ /d			
Abflussmenge bezogen auf ch_{yd} und $n=1$	16 m ³ /d			

ANHANG

Einwendungen und Stellungnahmen

Im Rahmen des, in der Zeit vom 27/10/2020 bis 23/12/2020 durchgeführten, schriftlichen Anhörungsverfahrens wurden folgende Einwendungen bzw. Stellungnahmen eingebracht (*fachliche Stellungnahme siehe umliegende Seite*).

Name	Einwendung	Stellungnahme	Anmerkung	Art der Berücksichtigung			
				zur Gänze berücksichtigt	zum Teil berücksichtigt	Nicht berücksichtigt	zur Kenntnis genommen
A13, Land Stmk	✓	-	- Verweis auf Stellungnahme A15 - Vollständige Wiedergabe der Aufschließungserfordernisse - Stellungnahme Oberflächenentwässerung - Diverse Anpassungen der Begrifflichkeiten - Fehlen von Baugrenzlinien bzw. Anpassung der Freifläche - Konkretisierende Anpassung der Geländeänderungen	✓			
Leiterin der Umweltschutz, Land Stmk	✓		- Keine Eignung des Bebauungsplanes - Massive Geländeänderungen - Bauliche Konstruktion - Rasengittersteine als Befestigung unzulässig	✓			
Skoff, Peter und Ertl, Josef	✓		- Grundsätzliche Einwendungen gegen die beabsichtigte Nutzung - Versickerung der Regenwässer und Rutschungen - Keine Eignung der Straße - Diskrepanz Plan und Realität		✓		



An das
Marktgemeindeamt Gamlitz
Obere Hauptstraße 3
8462 Gamlitz

Graz, am 27/01/2021

Betrifft: Bebauungsplan 21 „Pachleitner“
Fachliche Stellungnahmen zu den eingebrachten Einwendungen

1. **Stmk. Landesregierung | Abteilung 13 (Einwendung vom 20/11/2020)**
GZ.: ABT13-225564/2020-3

Kurzzusammenfassung der Stellungnahmen:

1. Verweis auf Stellungnahme A15
2. Vollständige Wiedergabe der Aufschließungserfordernisse
3. Stellungnahme Oberflächenentwässerung
4. Diverse Anpassungen der Begrifflichkeiten
5. Fehlen von Baugrenzlinien bzw. Anpassung der Freifläche
6. Konkretisierende Anpassung der Geländeänderungen

Die Einwendungen sollten vom Gemeinderat aus fachlicher Sicht zur Gänze berücksichtigt werden

Zu Pkt. 1 – Verweis auf Stellungnahme A15

Zur Gänze berücksichtigt

Hierzu ist anzumerken, dass die Fachabteilung 15 bereits intensiv bei der Erarbeitung des räumlichen Leitbildes im Zuge der Revision 1.0 eingebunden wurde. Im Rahmen der Auflagefrist zum gegenständlichen Bebauungsplan 21 „Pachleitner“ ist keine weitere Stellungnahme der A15 eingelangt.

Zu Pkt. 2 – Vollständige Wiedergabe der Aufschließungserfordernisse Zur Gänze berücksichtigt

Folgende Festlegungen wurden für das Aufschließungsgebiet „Pachleitner“ im Rahmen der Revision 1.0 unter § 6 (2) festgelegt:

„Gem. Regionalem Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Südweststeiermark (LGBI. 88/2016, §2(5)) bzw. Rundschreiben der Stmk. Landesregierung (E-Mail vom 11/07/2017) wird für folgende – im Zuge der Revision 1.0 neu ausgewiesenen touristischen Strukturen – festgelegt, dass zur geordneten Siedlungsentwicklung bzw. zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes ein Bebauungsplan zu erstellen ist“

Diese Festlegungen sind auf Seite 19 des gegenständlichen Bebauungsplanes zur Gänze angeführt.

Ein Gutachten zur Oberflächenentwässerung wurde vom Büro Wendl ZT GmbH, 8010 Graz innerhalb der Auflagefrist ausgearbeitet und ist nunmehr den Unterlagen beigelegt.

- Im §3 wurde der Begriff „Bauwerke“, durch den Begriff „bauliche Anlage“ ersetzt.
- Der Tippfehler unter §4 Abs. 3 wurde korrigiert.
- Unter lit. f Ziff. 2 wurde das Wort „ausschließlich“ eingefügt.
- Unter lit. g wurde in der Überschrift das Wort „grundsätzlich“ gestrichen
- In den Erläuterungen wurde die Überschrift von „Baulinien“, durch „Baugrenzlinien“ ersetzt.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die äußerst knappe Abgrenzung der Erholungsgebietsfläche bereits auf der Ebene des örtlichen Entwicklungskonzeptes – aufbauend auf das konkret vorliegende Projekt – erfolgte. Im Bebauungsplan wurden zusätzlich zwei Baugrenzlinien festgelegt.

Zur weiteren Klarstellung wurden unter Paragraph 3 der Verordnung noch folgenden Ergänzungen vorgenommen:

„(...) Unterirdische Gebäudeteile und bauliche Anlagen, ohne Gebäudeeigenschaft (ausgenommen Flugdachkonstruktionen), sowie Poolanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzlinien errichtet werden.“

Hinsichtlich der nordwestlichen Freifläche laut Rechtsplan wurde im Plan GA-BPL-21/20/01 die Ergänzung vorgenommen, dass keine Bebauung im Bereich dieser Freifläche zulässig ist.

Im Wortlaut zum Bebauungsplan 21 „Pachleitner“ wurden hinsichtlich zulässiger Geländeänderungen – ergänzend zum räumlichen Leitbild laut ÖEK 1.0 – folgende Festlegungen unter § 4(2) getroffen:

- a) Technisch unbedingt notwendige Geländeänderungen dürfen maximal 1,5 m betragen und sind architektonisch mit ortstypischem Materialen zu gestalten- und zu begrünen, soweit möglich sind natürliche Böschungen zu bevorzugen.*
- b) Technisch notwendige Mauern dürfen eine Höhe von maximal 1,0 m über dem natürlichen Gelände, sowie eine durchgehende Länge von maximal 30 m nicht überschreiten. Ab einer Höhe von über 50 cm sind diese intensiv mit dauergrünen Pflanzen einzugrünen.*
- c) Wurfsteinschichtungen sind auch bei Verkehrsbauwerken nicht zulässig*

Kurzzusammenfassung der Stellungnahmen:

1. *Keine Eignung des Bebauungsplanes*
2. *Geländeveränderungen*
3. *Bauliche Konstruktionen*
4. *Rasengittersteine als Befestigung unzulässig*

Die Einwendungen sollten vom Gemeinderat aus fachlicher Sicht zur Gänze berücksichtigt werden

Zu Pkt. 1 – Keine Eignung des Bebauungsplanes

Zur Gänze berücksichtigt

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass es sich beim gegenständlichen Verfahren nicht um eine Neuausweisung von Erholungsgebietsflächen handelt, sondern lediglich um die laut § 40 (1) StROG 2010 idgf. erforderliche Fortführung der örtlichen Raumplanung:

Auszug StROG 2010 §40 (1):

„Jede Gemeinde hat zur Umsetzung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsplanzonierung durch Verordnung Bebauungspläne zu erstellen und fortzuführen. [...]“

Das Projekt Pachleitner wurde in der vorliegenden Form bereits im Rahmen der Flächenwidmungsplanrevision 1.0 mehrfach und intensiv mit den zuständigen Fachstellen (A13-Raumordnung und A15-Baugestaltung) abgesprochen und koordiniert.

Bereits im Örtlichen Entwicklungskonzept wurde in enger Absprache mit der A15 des Landes Steiermark ein räumliches Leitbild für den konkreten Bereich „Pachleitner“ erstellt und wurde dieses mit Bescheid der Abteilung 13 vom 17.09.2020, GZ: ABT13-10.100-176/2015-18 aufsichtsbehördlich genehmigt.

Die Vorgaben des räumlichen Leitbildes wurden im gegenständlichen Bebauungsplan zur Gänze berücksichtigt. Weiters ist anzumerken, dass im Rahmen der Entwurfsauflage des Bebauungsplanes „Pachleitner“ keine Einwendung seitens der A15 eingebracht worden ist.

Zu Pkt. 2–Geländeveränderungen

Zur Gänze berücksichtigt

Im Wortlaut zum Bebauungsplan 21 „Pachleitner“ wurden hinsichtlich zulässiger Geländeänderungen – ergänzend zum räumlichen Leitbild laut ÖEK 1.0 – folgende Festlegungen unter § 4(2) getroffen:

- a) *Technisch unbedingt notwendige Geländeänderungen dürfen maximal 1,5 m betragen und sind architektonisch mit ortstypischen Materialien zu gestalten- und zu begrünen, soweit möglich sind natürliche Böschungen zu bevorzugen.*
- b) *Technisch notwendige Mauern dürfen eine Höhe von maximal 1,0 m über dem natürlichen Gelände, sowie eine durchgehende Länge von maximal 30 m nicht überschreiten. Ab einer Höhe von über 50 cm sind diese intensiv mit dauergrünen Pflanzen einzugrünen.*
- c) *Wurfsteinschichtungen sind auch bei Verkehrsbauwerken nicht zulässig*

Für den gesamten Bebauungsplanbereichen wurden hinsichtlich der Höhenentwicklung von Gebäuden einheitlich unter § 4 (3) lit. f folgende Festlegungen getroffen:

Festlegungen für Geschoße, Dachformen von Gebäuden:

1. *Zulässig sind max. zwei oberirdische Vollgeschoße mit nicht ausbaufähigem Dachboden und einer Dachneigung von $\geq 25^\circ$.*
 - *Ein talseitig dreigeschossiges Erscheinungsbild ist nicht zulässig.*
 - *Für den Bereich des geplanten nordseitigen Zimmergebäudes ist aufgrund der Steilheit des Geländes und der geringen Einsichtigkeit bzw. Sichtwirksamkeit eine abweichende Lösung zulässig.*

Mit den getroffenen Festlegungen ist somit die Ausführung eines dreigeschossigen Gebäudes – auch wenn eine solche in den Entwurfsunterlagen des Projektteams „Hopferwieser Architects ZT GmbH“ angeführt sind – ausgeschlossen.

Hierbei dürfte es sich um ein Missverständnis handeln. Die Einschränkung, dass Parkplatzflächen nicht mit versickerungsfähigen Pflasterungen ausgeführt werden dürfen, bezieht sich auf die großräumigere Parkplatzfläche, welche nordöstlich des Bebauungsplanbereiches „Pachleitner“ situiert ist. Diese Fläche ist somit nicht Bestandteil der gegenständlichen Verordnung.

Die im Wortlaut unter § 4 (2) lit. h getroffene Festlegung „[...] Parkplätze sind mit versickerungsfähigen Pflasterungen (Rasengittersteine oder dgl.) zu befestigen.“ bezieht sich daher lediglich auf eventuell geplante, kleinräumige Abstellflächen innerhalb des Bebauungsplanbereiches 21 „Pachleitner“ laut Rechtsplan GA-BPL-21/20/01.

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung ist anzumerken, dass im Zeitraum der Entwurfsauflage ein Versickerungsgutachten zur Oberflächenentwässerung vom Büro Wendl ZT GmbH, 8010 Graz ausgearbeitet worden ist. Dieses Gutachten ist den Unterlagen des Endbeschlusses auch beigelegt.

3. Skoff, Peter und Ertl, Josef (Einwendung vom 23/12/2020)

Kurzzusammenfassung der Stellungnahmen:

1. Grundsätzliche Einwendungen gegen die beabsichtigte Nutzung
2. Versickerung der Regenwässer und Rutschungen
3. Keine Eignung der Straße
4. Diskrepanz Plan und Realität

Die Einwendungen sollten vom Gemeinderat aus fachlicher Sicht zum Teil berücksichtigt werden

Zu Pkt. 1 – Grundsätzliche Einwendungen

Zur Gänze berücksichtigt

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass es sich beim gegenständlichen Verfahren nicht um eine Neuausweisung von Erholungsgebietsflächen handelt, sondern lediglich um die laut § 40 (1) StROG 2010 idgf. erforderliche Fortführung der örtlichen Raumplanung:

Auszug StROG 2010 §40 (1):

„Jede Gemeinde hat zur Umsetzung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsplanzonierung durch Verordnung Bebauungspläne zu erstellen und fortzuführen. [...]“

Das Projekt Pachleitner wurde in der vorliegenden Form bereits im Rahmen der Flächenwidmungsplanrevision 1.0 mehrfach und intensiv mit den zuständigen Fachstellen (A13-Raumordnung und A15-Baugestaltung) abgesprochen und koordiniert.

Bereits im Örtlichen Entwicklungskonzept wurde in enger Absprache mit der A15 des Landes Steiermark ein räumliches Leitbild für den konkreten Bereich „Pachleitner“ erstellt und wurde dieses mit Bescheid der Abteilung 13 vom 17.09.2020, GZ: ABT13-10.100-176/2015-18 aufsichtsbehördlich genehmigt.

Die zulässigen Nutzungen innerhalb von Erholungsgebieten ist im StROG 2010 unter § 30 (1) lit. 9 festgelegt:

„Erholungsgebiete, das sind Flächen, die vornehmlich für Beherbergungsbetriebe, im Übrigen nur für Einrichtungen und Gebäude, die dem Tourismus dienen und die für die Aufrechterhaltung von Betrieben und Anlagen betrieblich erforderlichen Wohnungen, wenn diese mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit bilden, bestimmt sind. Im Interesse der Erhaltung ihres Charakters können Flächen bezeichnet werden, die nicht bebaut werden dürfen.“

Aus fachlicher Sicht der örtlichen Raumplanung, wie auch der Gemeinde, werden mit der gegenständlichen Bebauungsplanung sämtliche Vorgaben des räumlichen Leitbildes berücksichtigt. Etwaige zusätzliche Vorgaben (Lärmbelastungen durch Veranstaltungen etc.) können nicht im Rahmen der gegenständlichen Bebauungsplanung geregelt werden.

Abschließend ist anzumerken, dass im Rahmen der Entwurfsauflage des Bebauungsplanes „Pachleitner“ keine Einwendung seitens der A15 eingebracht worden ist.

Ein Gutachten zur Oberflächenentwässerung wurde vom Büro Wendl ZT GmbH, 8010 Graz innerhalb der Auflagefrist ausgearbeitet und ist nunmehr den Unterlagen beigelegt.

Hinsichtlich der genannten Rutschungsgefährdung ist anzumerken, dass sich die laut GIS-Datensatz (Quelle: Flächenwidmungsplanrevision 1.0) vorhandenen Rutschungsflächen außerhalb des Bebauungsplanbereiches befinden und diese zudem bereits ausgebaut sind.

Der Nachweis über eventuelle Rutschungsgefährdungen durch beabsichtigte Neu-, Zu- oder Umbaumaßnahmen ist im Rahmen des Bauverfahrens zu prüfen bzw. nachzuweisen.

Bei der Zufahrtstraße handelt es sich um eine öffentliche Straße im Gemeindebesitz, welche bereits durch die bislang gegebene Nutzung des Buschenschankbetriebes „Erika“ zum Teil intensiv frequentiert worden ist. Eine unverhältnismäßige, dauerhafte Erhöhung der Verkehrs- bzw. Straßenbelastung durch das Projekt „Pachleitner“ liegt aus Sicht der Gemeinde nicht vor.

Die Abgrenzung der Erholungsgebietsfläche laut Flächenwidmungsplan 1.0 wurde nochmals auf Übereinstimmung mit jener des Bebauungsplanes 21 „Pachleitner“ überprüft. Beide Flächendarstellungen sind deckungsgleich, es liegt daher keine Diskrepanz der Plandarstellung vor.

Hinweis:

Hierbei dürfte es sich um Missverständnis handeln. In der Erläuterungsbeilage „Entwurfspläne“ ist augenscheinlich ein nicht übereinstimmender Bereich farbig hinterlegt. Es ist jedoch festzuhalten, dass diese Beilage nur erläuternden Charakter hat und keinen Verordnungsbestandteil darstellt. Weiters kann auch festgehalten werden, dass alle Objekte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen.

Mit freundlichen Grüßen



krasser
architektur + ziviltechniker-KG
krasser



Abteilung 13

Marktgemeinde Gamlitz
Obere Hauptstraße 3
8462 Gamlitz

→ Umwelt und Raumordnung

Referat Bau- und Raumordnung

Bearb.: Mag. Gernot Sommer
Tel.: +43 (316) 877-2526
Fax: +43 (316) 877-3490
E-Mail: abt13-bau-
raumordnung@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte
Geschäftszeichen (GZ) anführen

Graz, am 20.11.2020

GZ: ABT13-225564/2020-3

Ggst.: Marktgemeinde Gamlitz, Raumordnung, BP 21 Pachleitner,
Bekanntgabe von Einwendungen

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der dem ggst. Verfahren zu Grunde liegende Bebauungsplanentwurf wird wie folgt beeinsprucht:

- 1.) Hinsichtlich der Beurteilung der gestalterischen Festlegungen wird auf die Stellungnahme der Abteilung 15 verwiesen.
- 2.) Auf S. 19 des Erläuterungsberichtes sind die geltenden Aufschließungserfordernisse lt. dem rechtsgültigen FWP 1.00 vollständig wiederzugeben.
- 3.) Die Stellungnahme bzw. das Gutachten zur Oberflächenentwässerung ist jedenfalls mit der zuständigen Landesfachdienststelle abzustimmen und dann den Unterlagen anzuschließen.
- 4.) Die raumordnungsrechtliche Prüfung hat folgende Einwendungspunkte ergeben:

Zu § 3 des Wortlautes:

Statt des Begriffs „Bauwerke“ ist in Anpassung an das BauG und aus Gründen der Rechtssicherheit besser der Begriff „bauliche Anlage“ unter Verweis auf § 4 Ziff. 13 Stmk. BauG 1995 zu verwenden.

Kritisiert wird ferner, dass lediglich Baugrenzlinien und dies nur in geringfügigem Ausmaß festgelegt werden. Weiters dürfen nach dieser Festlegung Nebengebäude und Bauwerke auch außerhalb derselben errichtet werden. Danach könnte die lediglich im nordwestlichen Teil des Bebauungsplanungsgebietes festgelegte Freifläche ebenfalls bebaut werden. Zu beachten ist aber, dass es sich bei der Festlegung von Freiflächen um einen verpflichtenden Mindestinhalt gem. § 41 Abs. 1 Ziff. 2 lit. d des StROG 2010 handelt! Lt. Erläuterungen beträgt das Ausmaß der Freifläche ohnedies nur ca. 130 m²!

Zu § 4 Abs. 2 lit a:

Danach sind Geländeänderungen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Diese Festlegung entspricht der Gänze jener im Räumlichen Leitbild. Als konkretisierende Festlegung hat diese aber exakter zu bestimmen, was eine Mindestmaß ist. Zudem wird diese Festlegung auch in den Erläuterungen nicht ausführlicher beschrieben und nicht zum Ausdruck gebracht, was unter einem Mindestmaß zu verstehen ist. Diese Festlegung ist jedenfalls zu unbestimmt gehalten, um Rechtssicherheit zu gewährleisten.

Zu § 4 Abs. 3 des Wortlautes:

An dieser Stelle ist ein Tippfehler zu korrigieren (statt „entpachang“ „entlang“).

Unter lit. f Ziff. 2 dieser Bestimmung ist zwecks größerer Klarheit das Wort „ausschließlich“ einzufügen („Als Dachform sind ausschließlich symmetrische Satteldächerzulässig.“)
Unter lit. g) ist in der Überschrift das Wort „grundsätzlich“ zu streichen. Damit ist klargestellt, dass auch die an dieser Stelle genannten Zielsetzungen jedenfalls einzuhalten sind.

In den Erläuterungen ist das Wort „Baulinien“ durch „Baugrenzlinien“ (zu § 3 auf Seite 20) zu ersetzen.

Um eine vorbehaltlose Akzeptanz im Zuge des Verordnungsprüfungsverfahrens durch die Abteilung 13 sicherzustellen, wird empfohlen die vorangeführten Mängel durch Ergänzung bzw. Korrektur der Unterlagen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen
Für die Steiermärkische Landesregierung
Die Abteilungsleiterin i.V.

Mag. Gernot Sommer
(elektronisch gefertigt)



Marktgemeinde Gamlitz
Obere Hauptstraße 3
8462 Gamlitz

Bearb.: MMag. Ute Pöllinger
Tel.: +43 (316) 877-2965
Fax: +43 (316) 877-5947
E-Mail:
umweltanwalt@stmk.gv.at

GZ: UA-277619/2020-6

Graz, am 30.11.2020

Ggst.: Gamlitz, Dr. Michael Pachleitner Privatstiftung, mpa Gamlitz,
Hotel und Seminargebäude ehem. Buschenschank Erika, Auflage
des Bebauungsplans; hier: Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren! Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Mit Kundmachung vom 22.10.2020 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes „Pachleitner“ aufgelegt. Gleichzeitig wurde u.a. jeder physischen Person, die ein berechtigtes Interesse geltend machen kann, die Möglichkeit eingeräumt, bis 23.12.2020 begründete Einwendungen schriftlich beim Marktgemeindeamt Gamlitz bekannt zu geben. Der Bebauungsplan wird für Flächen gelten, die im LSG Nr. 35 Südweststeirisches Weinland liegen; aus diesem Grund ist mein „berechtigtes Interesse“ als Umweltanwältin des Landes Steiermark nach meiner Ansicht unstrittig.

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Pachleitner“ sollen die Aufschließungserfordernisse für das Projekt „mpa Gamlitz“ geschaffen werden, welches sehr prominent im Bereich der Zufahrt Richtung Gamlitz aus dem Westen kommend bei der ehemaligen Buschenschank Erika zur Ausführung gelangen soll. Dieser Landschaftsausschnitt lässt sich wie folgt beschreiben:

„Das Planungsgebiet liegt westlich von Gamlitz im Bereich eines zwischen Fürstbach und Koglwirtbach verlaufenden Riedelzugs (Jägerberg), dessen anfangs annähernd Nord-Süd-verlaufende Hauptkammlinie mit Annäherung an das Tal des Gamlitzbaches in östliche Richtung abknickt. Der Höhenzug ragt markant in den östlich noch breiteren Talraum des Gamlitzbaches, fällt im Norden und Osten steil zum Fürstbach bzw. dessen Einmündung in den Gamlitzbach ab und bildet südseitig eine talparallele Hangflanke aus, die erst nach Westen hin geringere Steigung aufweist. Das Planungsgebiet liegt (von Osten her betrachtet) auf einem ersten Hochpunkt des Riedels, welcher von einer Geländeausbuchtung begleitet wird, die sich mit nach Südosten bzw. Südwesten orientierten Hangflächen aus der sonst gleichmäßig verlaufenden Hangflanke wölbt und damit zusätzlich Markanz im Landschaftsraum gewinnt. Während die schattigsten Lagen der Nordflanke des Riedels durch Mischwaldinseln besetzt sind, weisen die Offenflächen einen Wechsel an teils gehölzstrukturierten Grünlandflächen, Streuobstwiesen und Weingärten auf. Der offenen Kammlinie folgen typische Reihen von Säulenpappeln. Vorhandene bauliche Strukturen weisen eine klare geländebezogene Situierung

auf und sind, wenn nicht am Talboden, entlang der Kammlinie situiert. Nur in Ausnahmefällen und nur im Zusammenhang mit begünstigenden Abflachungen finden sich Hofstellen innerhalb von talnahen Hangbereichen.

Die Bestandsgebäude innerhalb des Planungsgebiets sind entlang der Kammlinie des Riedels situiert und weisen die Merkmale der charakteristischen, regionstypischen landwirtschaftlich geprägten Riedelbebauungen mit kleinvolumigen, langgestreckten, schmalen Baukörpern geringer Höhe (ingeschoßig, nur partiell treten talseitig Sockel- oder Kellergeschoße zutage, Dachgeschoße weisen keinen Kniestock auf) und steilen, ziegelgedeckten Satteldächern auf.

Der Weg beiderseits der Kuppe wird jeweils durch eine Reihe hochgewachsener Säulenpappeln gesäumt, die durch ihre Linearität und Höhe die Markanz des Standortes im Landschaftsbild unterstreichen; an die Gebäude selbst schließen großkronige Einzelbäume.

Insgesamt weist der beabsichtigte Änderungsbereich mit seinem direkten und weiteren Umfeld im Zusammenspiel von Geländere relief, natur- und kulturräumlicher als auch baulicher Ausstattung genau jene hochwertige Charakteristik auf, die die Besonderheit und Sensibilität der Region und alle damit zusammenhängenden gesetzlichen Regelungen zu deren Schutz (LSG) und Prädikate (Naturpark) begründet und die praktisch dem „Archetyp“ des Landschaftsbildes des Weinlandes entspricht.

Das Areal liegt in äußerst sichtexponierter Höhenlage, der visuelle Wirkraum von Eingriffen im Ausweisungsbereich umfasst einen weiten Teil des Tales des Gamlitzbaches und seiner begrenzenden Höhenzüge, als auch eine Vielzahl an Blickbeziehungen aus den offenen Höhenlagen weiter entfernter Riedellagen und ist als großräumig zu bezeichnen.

Der geplante Ausweisungsbereich umfasst einerseits die linear angeordneten Baubestände der ehemaligen Buschenschank und bezieht zusätzlich den daran anschließenden, steilen Hangbereich im Süden mit ein.“ (Beschreibung des Landschaftsbildes zitiert aus: SCHUBERT M., ABT15-5225/2018-31)

Aus meiner Sicht ist der nun vorliegende Bebauungsplan nicht geeignet, das Projekt „mpa Gamlitz“ in das bestehende Siedlungsgefüge einzupassen, weil sich ein derart großvolumiger Gebäudekomplex im betreffenden Landschaftsausschnitt derzeit nicht wiederfindet. Der Bebauungsplan ermöglicht einen Maßstabs- und Strukturbruch, der mit dem vorhandenen Landschaftsbild nicht in Einklang gebracht werden kann.

Aus den beiliegenden Plänen, Modellen und Ansichten ist ersichtlich, dass auch Hangbereiche beansprucht werden sollen, welche bislang der Landwirtschaft – dem Weinbau – vorbehalten waren. Dies stellt aus meiner Sicht ebenfalls einen untypischen Bruch mit dem Bestand dar und verändert das Siedlungsgefüge nachhaltig. Die Modelle und Ansichten lassen darüber hinaus darauf schließen, dass massive Gelände veränderungen und –sicherungen erforderlich sein werden, die aus meiner Sicht nicht mit den Formulierungen des § 4 Abs. 2 der Verordnung übereinstimmen werden.

Unklar ist aus meiner Sicht, wie der dargestellte Turm in die aufgelegte Verordnung passt, zumal es sich dabei um eine für Kammlagen völlig untypische Bauform handelt. Silos sind in der Südsteiermark selbstverständlich bei landwirtschaftlichen Anwesen zu finden – dabei handelt es sich aber durchwegs um Schweinemast- bzw. –zuchtbetriebe oder um Ackerbauern. Derartige Bauwerke sind jedoch völlig untypisch für Weinbaubetriebe und auf den Kämmen und Riedeln im betroffenen Landschaftsraum völlig fremde Strukturelemente. Aus meiner Sicht würde dieser Anlagenbestandteil gegen eine Reihe von Bestimmungen des § 4 Abs. 3 der geplanten Verordnung verstoßen.

Abschließend darf darauf hingewiesen werden, dass auf Basis der Ergebnisse der mündlichen bau- und gewerberechtlichen Verhandlung vom 26.11.2020 Rasengittersteine oder dgl. für die Befestigung der Parkplätze unzulässig sind und die aktuell geplante Beseitigung der

Niederschlagswässer überarbeitet werden muss. Die Bestimmungen des § 4 Abs. 2 lit g) und h) der Verordnung sind daher anzupassen.

Zusammenfassend darf daher mitgeteilt werden, dass der vorliegende Bebauungsplan „Pachleitner“ zwar weitgehend dem bei der Bau- und Gewerbebehörde eingereichten Projekt „mpa Gamlitz“ entspricht; die Verordnung schafft jedoch die Voraussetzungen für ein Vorhaben, das aus meiner Sicht als Umweltanwältin der Sensibilität des betroffenen Landschaftsbereichs – dem Archetyp Südsteirisches Weinland – jedoch nicht gerecht wird.

Für Rückfragen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen
Die Umweltanwältin
MMag. Ute Pöllinger
(elektronisch gefertigt)

Ergeht zur Kenntnisnahme an die ABT 13, Bau- und Raumordnung – örtliche Raumplanung, per E-Mail



Rechtsanwalt - Zivilingenieur - Mediator

Dipl.-Ing. Dr. Peter BENDA

Mag. Dr. Franz BENDA

Treuhänder und Mitglieder der Treuhandrevision der Stmk. Rechtsanwaltskammer



Rechtsanwaltsanwärtin: **Mag. Isabella Benda PLL.M.**

UID-Nr. ATU 28178209

Brückenkopfgasse 2/1. Stock (Radetzkybrücke), 8020 Graz

Tel. 0316/71 12 40 oder 0316/71 69 15 Fax: 0316/71 12 40-16 oder 0316/71 69 15-16

Besprechungsbüro: Hauptplatz 16, 8430 Leibnitz - Tel. 03452/83 332

E-Mail: kontakt@kanzlei-benda.at

Homepage: www.kanzlei-benda.at

An die

AZ: A-2020-1022-00603

MARKTGEMEINDE GAMLITZ

Obere Hauptstraße 3

8462 Gamlitz

gde@gamlitz.gv.at

betroffene Grundeigentümer:

1) Peter Skoff
Kranachberg 50
8462 Gamlitz

2) Josef Ertl
Sernau 81
8462 Gamlitz

beide vertreten durch:

R E C H T S A N W A L T
Dipl.-Ing. Dr. PETER BENDA
8020 GRAZ, Brückenkopfg. 2/1. Stock
Tel. 0316/71-12-40

CODE: R600055

wegen:

Bebauungsplan 21 „Pachleitner“

EINWENDUNGEN

einfach
Vollm.ert.gem.
§ 30 (2)ZPO
§ 10 AVG

In Kooperation mit Nagel & Hötzendorfer Rechtsanwälte, Kaiserplatz 1, D-83435 Bad Reichenhall

Anderkonten:

Die Steiermärkische, IBAN: AT452081500000056168, BIC: STSPAT2GXXX
und PSK, IBAN: AT386000000009669882, BIC: BAWAATWW

Kanzleikonto: PSK, IBAN: AT336000000007318207, BIC: BAWAATWW

Gegen den Bebauungsplan 21 „Pachleitner“ erheben die Grundeigentümer Peter Skoff und Josef Ertl, beide vertreten durch DI.Dr. Peter Benda, Rechtsanwalt, Brückenkopfgasse 2, 8020 Graz, nachstehende

Einwendungen:

1)

Unter dem Link <http://www.arch-krasser.at/ro-aktuell> ist das geplante Projekt ersichtlich. Aus dem vorliegenden Projekt ist nicht ersichtlich, wie die Niederschlagswasserbeseitigung vorgenommen wird. Die Kundmachung leidet daher an einer aktuellen Projektbeschreibung.

Dazu wird vorgebracht, dass das gegenständliche Gebäude auf einer Bergkuppe situiert ist, eine Versickerung der Regenwässer aufgrund der vorliegenden Bebauung zu massiven Rutschungen hinsichtlich des Hanges führen könnte und somit Schäden auf der mit Weinreben bepflanzten Fläche der Grundnachbarn zu befürchten sind. Dies vor allem deshalb, da bereits auf diesem Hang bei dem bestehenden Objekt des Nachbarn seinerzeit massive Rutschungen aufgetreten sind. Diese Rutschungen werden sich auch im vorliegenden Fall im Bereich der Parzelle 613/1 manifestieren. Ein Standsicherheitsgutachten für ein derartiges nach den Plänen zu errichtenden Gebäudes ist daher notwendig, bevor überhaupt die Umbaumaßnahmen begonnen werden.

Es wird daher beantragt, dem Konsenswerber aufzutragen, ein geologisches Gutachten vorzulegen oder seitens der Marktgemeinde einholen zu lassen, zum Beweis dafür, ob sich diese Baumaßnahmen des geplanten Objektes überhaupt umsetzen lassen.

Anzuführen ist, dass die Objekte teilweise eine Längenausdehnung von 30 m aufweisen, was zu massiven Eingriffen in die geologische Beschaffenheit des gegenständlichen mit Fossilien durchsetzten Geländes führt, wodurch zu befürchten ist, dass es zu massiven Rutschungen und enormen Schäden hinsichtlich der Weingärten, die in der unmittelbarer Umgebung liegen, kommen wird, die die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Nachbarn einschränken.

2)

Weiters wird vorgebracht, dass die Straße, die zum gegenständlichen Objekt führt, keineswegs geeignet ist, den zu erwartenden Verkehr, vor allem den Begegnungsverkehr, zu bewerkstelligen. Es fehlt daher an einer geeigneten Zufahrtstraße zum gegenständlichen Objekt.

3)

Darüberhinaus wird zu einer massiven Lärmbelästigung der Umgebung durch die geplanten Veranstaltungen kommen, zumal ja ein Veranstaltungszentrum geplant ist.

4)

Es fällt auf, dass die Fläche des Erholungsgebietes in den vorliegenden Plänen nicht richtig eingezeichnet ist, weil dieses Erholungsgebiet auf dem Plan, der aufliegt und unter www.arch-krasser.at/download/ro_daten/GA_BPL_21_Entwurf.pdf einsehbar ist, direkt an die Grundgrenze der Parzelle 613/1 gesetzt wurde, obwohl der rechtskräftige Bebauungsplan diese Flächenausdehnung nicht aufweist. Der Entwurfs-Plan stimmt daher mit den tatsächlichen Gegebenheiten nicht überein, zumal zwischen Grundgrenze und Flächenwidmung A-EH ein Abstand von 10 m aus den öffentlichen Urkunden ersichtlich ist (siehe digitaler Atlas vom 23.11.2020)

Es kann daher für die Nachbarn aufgrund der nicht richtigen Pläne derzeit keine endgültige Stellungnahme abgegeben werden, weil sich die Pläne von der Bewilligung als Erholungsgebiet deutlich unterscheiden.

5)

Darüberhinaus wird vorgebracht, dass der Bebauungsplan 21 „Pachleitner“ von einem bestehenden Buschenschankbetrieb ausgegangen ist, der kleindimensioniert war und dieser ehemalige Buschenschankbetrieb in den Erhebungen auch angeführt ist. Die touristische Erweiterung des Betriebes hat mit einem Buschenschankbetrieb nichts mehr gemeinsam. Es werden daher die Einwendungen, die seinerzeit anlässlich der Änderung des

Flächenwidmungsplans erhoben worden sind, vollkommen aufrechterhalten, und wie folgt angeführt:

Das Kulturgut Wein und die Kulturlandschaft Südsteiermark sind prägende Elemente des Naturparks Südsteiermark und ist auch der Schutz des klassischen landschaftsprägenden Anbaus von Weingärten in Steilanlagen ein Anziehungspunkt für touristische Zwecke.

Durch die Liberalisierung der europäischen Anbaupolitik mit der Vergabe von mehr Pflanzrechten kommen diese Lagen zwangsläufig immer mehr unter Druck zugunsten bisher anderweitig genutzten Flächen. Für die kleinräumigen südsteierischen Weinbaubetriebe ist daher Existenzgrundlage, dass diese als die „steirische Toskana“ weiter wie bisher betrieben werden können, und nicht durch allfällige geplante und durchgeführte touristische Erschließungsmaßnahmen beeinträchtigt werden. Die geplante Nutzung einer derartig großen Hotelanlage, die mehr oder minder dahintersteckt, birgt natürlich eine gewisse Einschränkung der umliegenden Betriebe, die von diesen nicht hinzunehmen ist.

Dazu wird angeführt, dass die Ehegatten Skoff in unmittelbarer Nähe einen Weinbaubetrieb unter anderem auf der Parzelle 613/1 der KG Kranachberg betreiben, welche auch die Vermietung von Gästezimmer beinhaltet. Die gegenständlich geplante Hotelanlage befindet sich unmittelbar oberhalb dieser Weingartenfläche, wobei man sagen kann, dass eine Nähe von ca. 20 m zu den Weingärten am Jägerberg vorhanden ist.

Das geplante Projekt ist sowohl landwirtschaftlich als auch touristisch problematisch, zumal ja bekannt sein müsste, dass gerade in Steillagen die Bewirtschaftung von Weingärten klimatisch von der Wetterlage abhängig ist und daher nicht auf touristische Belange Rücksicht genommen werden kann, sei es Nachtruhe oder Sonn- und Feiertage, sondern ist es betriebsnotwendig, dass Pflanzenschutzmittel zur passenden Zeit, wenn die Befahrbarkeit der Weingärten gegeben ist, in unmittelbarer Nachfolge zur Vermeidung von Pilzinfektionen aufgebracht werden müssen. Die Bewirtschaftung der Weingärten ist daher mit Lärm, Staub und Spritzmittelgeruch (durch Mähen, Mulchen und Spritzen) verbunden. Außerdem kommt es durch die fehlerhafte Klimapolitik vermehrt zu Frosteinflüssen und Hagelschäden, sodass auch die Frostabwehr durch Räuchern oder andere

Maßnahmen, die bisher bei uns keine Bedeutung hatte, ein Element der Bewirtschaftung der Weingärten sein werden.

Dazu wird weiters darauf aufmerksam gemacht, dass bedingt der Thermik und der Tatsache, dass sich Schall nach oben ausweitet, der Hotelbetrieb durch diese Einflüsse belastet werden wird, und diese Belastung aber durch nichts verhindert werden kann, weil bekanntlich derartige Emissionen in steilen Lagen nicht abgewehrt werden können.

Die geplante Errichtung, die lärm- und staubsensible Nutzungen, insbesondere Gastronomiebetriebe und dergleichen, muss daher entsprechende Maßnahmen in Form von Auflagen erhalten, die verhindern, dass der Betrieb der umliegenden Weinbauern durch sensible Gäste eingeschränkt wird. Das trifft vor allem für Terrassen, Balkone, Spielplätze, Zimmer etc. zu. Es wird daher auch darauf Bedacht zu nehmen sein, dass Lärmfreistellungsmaßnahmen, die sich aufgrund von Erfahrungswerten errechnen und bestimmen lassen, als Auflagen dem Betreiber dieses Objektes auferlegt werden.

Auch hinsichtlich der Gerüche von Spritzmittel ist die Sache problematisch, weil ja bekanntlich Schwefelpräparate, die durch die Verdampfung des Schwefels die Pilzinfektion verhindern, bei Sonneneinstrahlung verdampfen und dann zwangsläufig der „Schwefelduft“ die Gäste und das zu erschließende touristische Gebiet massiv beeinträchtigen.

Gerade in Hinblick auf das „Kuh-Urteil auf der Alm“ wird man dafür Sorge tragen müssen, dass nicht der Landwirt bzw. der Weinbauer derjenige ist, der seine Existenzgrundlage durch derartige intensive touristische Nutzungen verliert.

Diesbezüglich wird auch darauf hingewiesen, dass die Gesetzeslage derzeit einiges zu wünschen übriglässt. Wenn man nur die Haftung der Waldbesitzer hinsichtlich der Schäden, die durch herabfallende Äste an Wanderwegen und an touristisch erschlossenen Flächen einer Betrachtung unterzieht, muss man erkennen, dass offensichtlich die Natur mit menschlichen Bauwerken verglichen wird, weil im ABGB der Baumbesitzer für Schäden haftet, die durch das Herabfallen von morschen Ästen und Umfallen von Bäumen entstehen. Dies hat österreichweit dazu geführt, dass Waldbesitzer an Wegen vorsorglich alle

Bäume fällen mussten, um derartigen Haftungen nicht zu unterliegen. Selbst in Schutzgebieten wie in National- und Biosphärenparks hat dies eine dramatische Auswirkung gefunden, obwohl man dort dem Besucher eigentlich ein natürliches Erlebnis, einen wachsenden und sterbenden Wald, präsentieren möchte. Die Fällung und kostenpflichtige Sicherungsschnitte sind an der Tagesordnung. Es bleiben verstümmelte Bäume übrig, damit jede Haftung für Personen- und Sachschäden vermieden wird. Dabei ist es so, dass unsere Wälder und Bäume von unschätzbarem Wert sind und ein Erscheinungsbild unserer Landschaft darstellen. So mancher Hausbaum wird bei der Geburt eines Kindes gepflanzt und in der heutigen Zeit haben es Bruder und Schwester schwer, alt zu werden.

Ich gebe dies auch als Anregung für den vergleichbaren Tatbestand der Kulturlandschaft Weinbau zu bedenken, weil man einen Weingarten auch nicht kurzfristig anlegt, wie es die heutige Konsumgesellschaft verlangt, sondern ein Weingarten ist zumindestens auf eine Generation ausgerichtet, was der Gemeinde bekannt ist. Auch ein Ertrag ist nicht von heute auf morgen zu erzielen, sondern bedarf einer langfristigen Vorbereitung und einer vorausschauenden Planung, die umso schwieriger wird, je krasser sich der Klimawandel auch in unserer Gegend bemerkbar machen wird. Schon allein durch den Klimawandel ist eine Mehrbelastung der den Anziehungspunkt der Südsteiermark bildenden Weinbaubetrieben gegeben, die aber allenfalls noch durch sensible Gäste in derartigen Hotelanlagen erhöht wird.

Nicht nur, dass die Gesellschaft heute keine Grenzen kennt, was Eigentum anbelangt, ist daher mit vermehrten nichtgerechtfertigten Betretungen von Grundstücken durch Touristen und Gäste zu rechnen, sondern auch mit einem gewissen Schwund an Trauben, da ja gewisse Leute keine Hemmungen haben, sich zu bedienen und die Gesetzeslage so ist, dass dies lediglich ein Bagatelldelikt ist.

Unter Hinblick auf diese Ausführungen ist daher darauf Bedacht zu nehmen, dass die Bewirtschaftung der umliegenden Weingärten wie in der bisherigen Form aufrechterhalten werden kann und muss. Weiters ist darauf Bedacht zu nehmen, dass die Touristen nicht wie Ameisen zu unpassenden oder passenden Zeiten in den Weingärten herumtrampeln.

Es wird daher Sache der Marktgemeinde sein, sich zu überlegen, ob man derartige Großbauten und Anlagen im Naturpark Südsteiermark überhaupt genehmigen sollte, zumal der Konkurrenzdruck untereinander dadurch noch erhöht wird. Es gibt derzeit genügend derartige Lokaltäten. Es wird auch Sache der Marktgemeinde sein, die notwendigen Vorkehrungen zu treffen bzw. für Entschädigungen für allfällige Verdienstaufälle der Nachbarn Sorge zu tragen.

Dies sollte eine Anregung sein, dass man nicht nur aufgrund von einseitiger touristischer Nutzung die Gegend zubetoniert und Situationen schafft, so wie in manchen Tourismusgemeinden (z.B. Hallstatt), wo die eigenen Bewohner aufgrund der touristischen Aktivitäten keine Bleibe mehr haben. Unsere Gesellschaft macht es sich offensichtlich zu eigen, unsere natürlichen Ressourcen, die für das Überleben unserer Spezies notwendig ist, im Übermaß zu verbrauchen und für den Profit zu opfern.

6)

Durch eine allfällige Bewilligung des gegenständlichen Projektes wird in die Sphäre der Nachbarn insofern eingegriffen, als die bisherige Nutzung ihrer Grundstücke als Weingarten und die damit betroffene Bewirtschaftungsart gefährdet ist, da von dieser Weingartenfläche Emissionen ausgehen, die sich zwangsläufig in Richtung geplantes Hotel und Mehrzweckhalle ausbreiten. Diese Lärm- und Geruchsemissionen sind zeitlich nicht beschränkt, daher mit der für ein Hotel oder Erholungsgebiet zwangsläufig verbundenen Beruhigung nicht vereinbar, weil der Nachbar und Landwirt nicht gezwungen werden kann, nur zu bestimmten Zeiten seine notwendigen Bearbeitungsmaßnahmen bei den Weingärten zu setzen, da diese ja wetterbedingt zu unterschiedlichen Zeiten ausgeübt werden müssen.

Das gegenständliche Projekt ist daher mit den Emissionen, die von einem Weinbaubetrieb mit herkömmlichen Rebsorten ausgehen (Schallemissionen, Abgase, Spritzmittel, Arbeitsgeräusche durch Mulchen, Mähen, Laubschneiden, Laubheften, Bodenbearbeitungen, Erntearbeiten) in keiner Weise vereinbar und verhindert dies direkt bei einem Weingarten eine Genehmigung eines derartigen Projektes. Diese Emissionen sind

zwangsläufig gegeben und können dem Nachbarn nicht verboten werden, da dies dem Gleichheitsgrundsatz gegenüber den anderen Weinbauern widersprechen würde. Es ist jegliche Einschränkung des Betriebes der Familie Skoff gesetzlich unzulässig.

Daher ist abzuwägen, ob aufgrund der Emissionen ein derartiger Betrieb in der sensiblen Lage genehmigt werden kann, zumal es üblich ist, dass im steirischen Weinland die Hotel-, Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe meistens so situiert sind, dass die umliegenden Grundstücksflächen betriebszugehörig sind und daher je nach Betriebsbeschaffenheit allenfalls auf Gäste seitens des Betriebsinhabers Rücksicht genommen werden kann und dies seine eigene Entscheidung ist.

Es wird daher ausdrücklich auf das Heranrückungsgebot im Sinne des § 26 Stmk. BauG und auf die Ortsüblichkeit der gegenständlichen Emissionen in der Weinbauregion Südsteiermark hingewiesen, welche mit dem gegenständlichen Betriebskonzept des Konsenswerbers nicht vereinbar ist.

7)

Diese Einwendungen werden auch damit begründet, dass mit öffentlicher Bekanntmachung die BH Leibnitz für den 26.11.2020 eine örtliche Verhandlung angeordnet hat, in welcher auch Einwendungen gegen das Projekt sowohl schriftlich als auch mündlich erhoben worden sind. Bei dieser Verhandlung hat sich herausgestellt, dass das gegenständliche Objekt nicht vereinbar ist mit einem Erholungsgebiet, weil der Bauwerber mehr oder minder einen Hotelbetrieb betreiben will, der nicht nur als ruhiger Hotelbetrieb geführt wird, sondern auch Events, Veranstaltungen im Freien mit Musik und damit verbundenen Verkehrsaufkommen stattfinden werden, was in keiner Weise mit einem Erholungsgebiet, wie im gegenständlichen Fall geplant, vereinbar ist.

8)

Darüberhinaus ist ersichtlich, dass die Ausweisung des gegenständlichen Bebauungsplanes, was die Fläche anbelangt, in den Plänen, die aufliegen, nicht immer eindeutig eingezeichnet ist, und auch im Sinne der heranrückenden Wohnbebauung ausdrücklich in § 26 Abs. 4 Stmk. BauG Einwendungen im Sinne des § 26 Abs. 1 Z. 1 zu berücksichtigen sind.

Zu berücksichtigen sind vor allem Emissionen, die von einem genehmigten benachbarten Betrieb, und zwar einer land- und forstwirtschaftlichen Betriebsanlage, auszugehen und die auf das geplante heranrückende Projekt und vor allem auf das geplante Erholungsgebiet einwirken werden.

Es werden daher nach wie vor von den Grundstücken der betroffenen Nachbarn, die dort Weinbaubetriebe seit Generationen betreiben, Emissionen ausgehen, die als Immission auf der zu widmenden Fläche einwirken, sowohl Lärm, Luftschadstoffe, Gerüche, Spritzmittel, Nebel als auch Staubemissionen. Vor allem werden diese Emissionen nicht nur auf einen gewissen Zeitraum beschränkt sein, sondern werden sich nach dem Bedarf der dort anrainenden Grundstücke und den Betriebsverhältnissen richten, also auch an Ruhetagen, Sonn- und Feiertagen wetterbedingt entstehen.

Dazu kommt noch, was von der Behörde vollkommen übersehen wird, dass sich der Lärm nach oben ausbreitet und sich durch die Thermik die Gerüche und Emissionen vermehrt auf der angedachten Erholungsgebietsfläche verteilen.

Es ist daher mit Sicherheit zu erwarten, dass sich der Betreiber der Anlage für den Fall, dass der Flächenwidmungsplan so umgesetzt wird, wie er geplant ist, in Zukunft beschwert erachten wird, wenn wetterbedingte Arbeiten in den Weingärten der Nachbarn durchzuführen sind, und wenn sich die Gäste des Hotels oder der Veranstaltungen darüber beschweren. Es ist daher mit Sicherheit anzunehmen, dass es durch die Ausweitung und Ausweisung dieser Flächen als Erholungsgebiet zu Streitigkeiten und Behördenverfahren kommen wird, zumal der Abstand zwischen den bearbeiteten Weingärten und dem ausgewiesenen Erholungsgebiet als geringfügig zu bewerten ist.

Es wird daher der Antrag gestellt, auf diese Einwendungen Rücksicht zu nehmen und wenden sich daher die betroffenen Nachbarn gegen die derzeitig geplante Ausweisung der Fläche als Erholungsgebiet in dem Umfang, wie sie planlich zu ersehen ist.

9)

Zudem kommt noch, dass durch die Verbauung, die allfällig in diesem Erholungsgebiet entstehen wird, die derzeitige Rutscheigenschaft der südseitigen Hänge durch allfällige Versickerung von Oberflächenwässer enorm erhöht werden wird, was bereits Gegenstand bei der von der BH Leibnitz anberaumten Verhandlung hinsichtlich eines Neubaus eines Veranstaltungs- und Seminarhotels auf den Gst. .67/1, 607/2, 606, 608/6, 1409/1, 1409/6 je KG Kranachberg, und Gst. 453/3, 453/1, 453/2, 616/1, 616/5 der KG Labitschberg war.

Es ist daher die Ausweisung dieses Erholungsgebietes mit der derzeitigen Situation nicht vereinbar, und zwar der kleinstrukturierten Kleinbauern, die dort um ihre Existenz bangen, zumal sie sich durch die heranrückende Verbauung in ihren Eigentumsrechten und ihrer Grundstücksnutzung, die sie bisher durch Generationen getätigt haben, beeinträchtigt sehen. Dies gilt auch dafür, dass erfahrungsgemäß bei einem Erholungsgebiet der Schutz des bäuerlichen Eigentums in keiner Weise mehr gegeben ist, zumal sich ein Teil der Allgemeinheit über die Eigentumsschranken hinwegsetzt und sich der Früchte der mühsam gezogenen Pflanzen einfach aneignet, ohne dass man derer, die das Gesetz brechen, habhaft werden kann.

Graz, am 23. Dezember 2020
Dr.B/G einwendungen-19/860a

Peter Skoff
Josef Ertl