

# Marktgemeinde **GAMLITZ** **BEBAUUNGSPLAN 30** „Ledinegg“



Verfasser:

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

Zahl: .....

Zahl: .....

Graz, am .....

Gamlitz, am .....



**andreas**  
architekt **krasser** ziviltechniker

raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur

architekt dipl.-ing. andreas krasser • st. veiter straße 13 • 8045 graz • tel.: +43(0)316 | 69 47 60-0 • fax: dw-9  
ATU77683856 • IBAN: AT28 3837 7000 0201 0320 • BIC: RZSTAT2G377 • office@arch-krasser.at • www.arch-krasser.at

# TERMINE DES VERFAHRENS

- Vorbesprechung mit Gemeinde im Frühjahr, Sommer 2025
- Bearbeitung Entwurf Bebauungsplan im Winter 2025/26
  
- Kundmachung von 28/01/2026  
bis 27/03/2026

Im Rahmen des Entwurfsverfahrens sind 3 Einwendungen/Stellungnahme eingelangt (*näheres dazu  
→ siehe Anhang*)

Gemeinderatsbeschluss des Bebauungsplanes

am

.....

- Kundmachung von .....  
bis .....
  
- Rechtskraft erlangt am .....

# INHALTSVERZEICHNIS

|                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>VERORDNUNG .....</b>                                       | <b>5</b>  |
| §1 Geltungsbereich                                            | 5         |
| §2 Ausweisung und zulässige Nutzung                           | 5         |
| §3 Baugrenzlinien, Abstände und Parzellierung                 | 6         |
| §4 Infrastruktur                                              | 6         |
| §5 Bauwerke                                                   | 7         |
| §6 Freifläche                                                 | 8         |
| §7 Erfüllung der Vorgaben                                     | 9         |
| §8 Inkrafttreten                                              | 9         |
| <b>GRUNDLAGEN .....</b>                                       | <b>11</b> |
| <b>ERLÄUTERUNGEN .....</b>                                    | <b>15</b> |
| Ausgangslage   Bestandsanalyse:                               | 15        |
| Infrastruktur:                                                | 16        |
| Festlegungen lt. dem räumlichen Leitbild (ÖEK-Änderung 1.02): | 17        |
| Festlegungen lt. rechtskräftigem Flächenwidmungsplan:         | 17        |
| Allgemeine Anmerkungen:                                       | 18        |
| Weitere Erläuterungen zur Verordnung:                         | 19        |
| <b>ANHANG   BEILAGEN .....</b>                                | <b>27</b> |
| <b>ANHANG .....</b>                                           | <b>31</b> |
| Einwendungen und Stellungnahmen                               | 31        |



# VERORDNUNG

Verordnung über den vom Gemeinderat der Marktgemeinde Gamlitz am ..... beschlossenen **Bebauungsplan 30 „Ledinegg“** (unter Berücksichtigung der Beschlüsse hinsichtlich von Änderungen auf Grund von fristgerecht vorgebrachten Einwendungen und Stellungnahmen<sup>1</sup>).

Auf der Grundlage des §40 (Bebauungsplanung), Abs.6 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 (LGBl. 65/2025) wird verordnet:

## §1 Geltungsbereich

- (1) Der Bebauungsplan legt für die Grundstücksflächen lt. Rechtsplan Nr. BPL 30/GA26/01 vom 09/01/2026, verfasst von Arch. DI Andreas Krasser | St. Veiter Straße 13 | 8045 Graz, der Bestandteil der Verordnung ist, Einzelheiten der Bebauung fest<sup>2</sup>.
- (2) Bei Widersprüchen zwischen Wortlaut und Plan gilt der Wortlaut.

## §2 Ausweisung und zulässige Nutzung

- (1) Das Planungsgebiet ist gem. Flächenwidmungsplan 1.0 in der Fassung 1.10 der Marktgemeinde Gamlitz als Aufschließungsgebiet für „Gewerbegebiet“ mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,6 ausgewiesen.
- (2) Aufschließungserfordernisse lt. Flächenwidmungsplanänderung 1.10

|     |                                                                                                           | Art    |                    |  | Zuständig |                  |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------|--|-----------|------------------|
|     |                                                                                                           | Mangel | Öffentl. Interesse |  | Behörde   | Grund-eigentümer |
| (1) | Umsetzung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf Basis einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung | X      |                    |  |           | X                |
| (2) | Nachweis der technischen Infrastruktur                                                                    | X      |                    |  |           | X                |
| (3) | Nachweis der Gefahrenfreistellung (HQ100)                                                                 | X      |                    |  |           | X                |
| (4) | Aus siedlungspolitischem Interesse muss ein Bebauungsplan erstellt werden                                 |        | X                  |  | X         |                  |

<sup>1</sup> Bei sämtlichen kursiv gedruckten Texten in der Verordnung handelt es sich ausschließlich um erläuternde Bemerkungen ohne normativen Charakter.

<sup>2</sup> Lt. Schreiben der Stmk. Landesregierung vom 11/01/2011 sind die betroffenen Grundstücksnummer 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 Baugrenzlinien, Abstände und Parzellierung

- (1) Für das Planungsgebiet werden im Rechtsplan Baugrenzlinien festgelegt. Gebäude dürfen nur innerhalb der, durch diese Linien begrenzten Fläche errichtet werden.  
Die festgelegten Baugrenzlinien gelten nicht für:
  - Nebengebäude, sowie untergeordnete bauliche Anlagen ohne Gebäudeeigenschaft im Sinne des §21 Abs.1 Z.2 Stmk. BauG,
  - Bauteile wie z.B. Vordächer oder offene Treppenläufe
- (2) Die Parzellierung kann projektspezifisch unter Einhaltung folgender Vorgaben erfolgen: Jedes Teilgrundstück muss:
  - eine rechtlich gesicherte Zufahrt (*Miteigentum od. Servitut*)<sup>3</sup> bzw. Anbindung an die innere Erschließung gem. §4 Abs.1 Z.2 oder an die Gemeindestraße aufweisen.
  - hinsichtlich der Form und Größen, im Sinne der Ausweisung und der Baufelder gem. §3 Abs.1 bzw. der Vorgaben gem. §5 bebaubar sein.
- (3) Neben den festgelegten Baugrenzlinien sind die Abstandsbestimmungen gem. §13 Stmk. BauG einzuhalten.

### §4 Infrastruktur

#### (1) Wege, Erschließung

1. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die bestehenden Gemeindestraßen (Gst. 1045 KG Steinbach)
2. Im nördlichen Bereich wird lt. Rechtsplan eine Zufahrt für landwirtschaftliche Flächen, auf Basis der aktuellen Katasternutzungsgrenzen (*Katastertand September 2025*), festgelegt.
3. Die interne verkehrstechnische Erschließung hat projektspezifisch in Abstimmung mit der Marktgemeinde zu erfolgen. Dabei sind Stichstraße zu vermeiden, die Kurvenradien sind für LKWs geeignet zu projektieren und es sind die Vorgaben gem. RVS 03.03.81 einzuhalten.
4. Im Planungsareal sind (zusätzlich zur festgelegten Zufahrt / Durchfahrt für landwirtschaftliche Flächen gem. Rechtsplan) maximal 2 Zu- / Ausfahrten von der Gemeindestraße zulässig welche eine befestigte Breite von maximal 10m aufweisen dürfen, wobei Ausfahrttrompetenausführungen unberücksichtigt bleiben.
5. Die Errichtung von Toranlagen ist nur dann zulässig, wenn das Aufstellen eines PKW außerhalb des Tores am eigenen Grund möglich ist.
6. Entlang der westlichen Gemeindestraße ist ein Grundstückstreifen von 2,5m freizuhalten. Diese Fläche ist im Bedarfsfall an die Gemeinde abzutreten. Sollten sich im Endausbau der Fall ergeben, dass die Flächen nicht oder nur teilweise für Verkehrswege (*Fuß- oder Radweg*) verwendet werden, gilt die nicht benötigte Teilfläche als Grünfläche im Sinne der Festlegungen gem. §6 Abs.2.
7. Kfz-Abstellflächen sind am eigenen Grundstück herzustellen.

---

<sup>3</sup> Bei sämtlichen kursiv gedruckten Texten in der Verordnung handelt es sich ausschließlich um erläuternde Bemerkungen ohne normativen Charakter.

8. Bei der Errichtung von mehr als fünf zusammenhängenden, nicht überdeckten Kfz-Stellplätzen ist eine gestalterische Gliederung (Pflanzinsel, mit zumindest 5m<sup>2</sup> inkl. mittelgroße Baumpflanzung) umzusetzen.

## **(2) Ver- und Entsorgung**

1. Die Beseitigung der Niederschlagswässer hat im Sinne des beigelegten Referenzgutachtens (Oberflächenentwässerungskonzept vom 31/10/2025 verfasst von Leo Bernhard GmbH) zu erfolgen, oder einem an dessen Stelle tretenden Nachfolgegutachten. Es darf keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke geben, und es sind folgender Grundsätze umzusetzen:
  - Die Oberflächenwässer und Dachwässer sind getrennt von sonstigen Abwässern zu sammeln, zu reinigen und zur Versickerung zu bringen.
  - Hinsichtlich der hydraulischen Bemessung, dem Bau- und Betrieb von Versickerungsanlagen wird auf den Leitfaden für Oberflächenentwässerung 2.1 – August 2017, herausgegeben vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 14, Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit verwiesen.
2. Die Zuleitung von Strom, Telefon etc. muss mittels Erdkabel erfolgen.
3. Die Wasserversorgung hat entsprechend der Bestimmungen des steiermärkischen Gemeindewasserleitungsgesetzes (LGBl. 27/2023, §9) durch Anschluss an die Ortswasserleitung zu erfolgen.
4. Die Abwasserbeseitigung hat entsprechend der Bestimmungen des Kanalgesetzes (LGBl. 87/2013, §4) durch Anschluss an die Ortskanalisation zu erfolgen.

## **§5 Bauwerke**

### **(1) Bauweise, Dichte, Bebauungsgrad und Versiegelung**

1. Der Bebauungsdichterahmen wird im Rechtsplan gem. den Vorgaben lt. Flächenwidmungsplan in der Fassung 1.10 mit 0,2 – 0,6 ersichtlich gemacht.
2. Gebäude sind in offener Bauweise auszuführen.
3. Der maximale Bebauungsgrad für oberirdische Gebäude wird mit 0,5 je Grundstück festgelegt.
4. Der Grad der Bodenversiegelung wird mit 70% begrenzt.
5. Als ein Bauvolumen in Erscheinung tretende Hauptgebäude / Hauptbaukörper dürfen eine Grundfläche von maximal 1.200m<sup>2</sup> aufweisen bzw. ist eine maximale Länge von 45m zulässig.
6. Eine Aneinanderreihung von Hauptbaukörpern i.S. des §5 Abs.1 Z.5 ist nur dann zulässig, wenn:
  - diese ein Versatz von mind. 2m aufweisen oder
  - zwischen den Hauptbaukörpern ein Verbindungsbaukörper mit einer Breite von zumindest 5,0m ausgeführt wird, welcher zu den Fassaden- und Dachflächen der angrenzenden Hauptbaukörper einen Versatz von zumindest 50cm aufweist und dessen Fassadengestaltung deutlich von der, der Hauptbaukörper abweicht (*wesentlich dunklere Farbe, Struktur und/oder Materialität*).

## (2) Gesamthöhe, Gestaltung, Farbgebung, PV-Anlagen und Werbeträger

1. Die Gesamthöhe (lt. §4 Z.33 Stmk. BauG) von Gebäude darf max. 9,5m betragen, sofern im Rechtsplan für das Baufeld keine abweichende Festlegung getroffen ist. Überschreitung durch kleinvolumige, untergeordnete Bauteile und über Dach geführte Raumbelichtungselemente sind zulässig, wenn diese gegenüber der Gebäudefront mind. 2,0m zurückversetzt ausgeführt werden.
2. Als Dachform sind ausschließlich Flachdächer bzw. flachgeneigte Pult- oder Satteldächer mit einer Neigung von maximal 15 Grad zulässig.
3. Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung von unter 5° sind zumindest extensiv zu begrünen oder zu bekiesen. Alternativ sind auch andere Deckschichten zulässig, wenn zumindest 70% der Dachflächen dauerhaft mit PV-Anlagen ausgestattet sind.
4. Dachflächen mit einer Neigung über 5° sind in den Farbtönen rot, rotbraun oder grau auszuführen, wobei der Hellbezugswert max. 50 betragen darf.
5. Im Sinne des §80b Abs. Z.1 Stmk. BauG sind Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) oder ähnliche, alternative Energiegewinnungssysteme zu installieren. Dabei sind folgende Festlegungen zu berücksichtigen:
  - Es sind ausschließlich starre Anlagen (konstanter Neigungswinkel) zulässig.
  - Bei geneigten Dächern ist eine von der Dachneigung abweichende Aufständering unzulässig.
  - Bei Flachdächern sind die Module liegend (im Querformat) auszuführen und dürfen in einem Winkel von max. 15° aufgeständert werden.
  - Bei geneigten Dächern oder Flachdächern ohne Attika müssen die Anlagen gegenüber der Dachausenkante um mind. 1,0m zurückversetzt montiert werden.
  - Die Anlagen sind parallel zu Dachkanten (Traufe, First, Organg) anzuordnen.
  - Die Ausführung von nachgeführten Anlagen, welche dem Sonnenstand folgen (Einachsiger nachgeführt = Tracker, 2-achsiger nachgeführt = Mover) ist unzulässig.
  - Die Ausführungen von PV-Anlagen an/als Einfriedung oder Absturzsicherung ist unzulässig.
6. Fassaden sind in natürlichen Materialfarben (z.B. Holz, Beton etc.), Erd- oder Grautönen auszuführen, wobei der Hellbezugswert max. 50 betragen darf. Nicht zulässig sind grelle und/oder auffallende Farbtöne, sowie glänzende oder reflektierende Materialien/Oberflächen
7. Werbeanlagen sind ausschließlich an der Gebäudefassade zulässig. Werbeaufbauten auf Dächern und/oder Leuchtkästen sind unzulässig.
8. Im Planungsareal ist die Errichtung von ausschließlich einem Werbepylone zulässig, welcher eine Höhe von max. 6m über dem natürlichen Gelände aufweisen darf.

## §6 Freifläche

- (1) Erdaufschüttungen bzw. Geländeänderungen dürfen nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß (max. 1,0m) ausgeführt werden. Dabei dürfen partiell erforderlichen Stützmauern eine Höhe von 0,5m und eine durchgängige Länge von maximal 30m aufweisen. Stützmauern sind zudem dauerhaft zu begrünen und/oder es sind Vorpflanzungen (*Sträucher, od.ä*) durchzuführen.

Ausgenommen davon sind Geländeänderungen bzw. Stützmauern die der Umsetzung von Hochwasserfreistellung- bzw. Oberflächenentwässerungsmaßnahmen dienen.

- (2) Die im Rechtsplan festgelegten Grünflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Neben Anlagen zur Oberflächenentwässerung (Sickermulden) sind in diesen Flächen auch Einfriedungen und technische Infrastruktureinrichtungen (*Stromverteiler, udgl.*) zulässig, sofern eine überwiegende Begrünung von mehr als 50% innerhalb der Grünflächen am Grundstück gegeben ist.
- (3) Entlang der westlich angrenzenden Gemeindestraße (Steinbachstraße) sind im Abstand von maximal 12m großkronige Laubbäumen oder Pappeln zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume müssen zum Zeitpunkt der Benützungsbewilligung eine Höhe von zumindest der Hälfte der dahinterliegenden Fassade aufweisen. Im Bereich von Zu-/Ausfahrten dürfen die Abstände im Sinne der Verkehrssicherheit vergrößert werden.
  - Abweichend davon kann anstelle von maximal zwei aufeinanderfolgenden Baumpflanzungen eine dauerhaft zu erhaltende Fassadenbegrünung ausgeführt werden, wobei 6m begrünte Fassade einen Baum ersetzt.
- (4) Unversiegelte bzw. nicht bebaute Freiflächen sind zu begrünen bzw. zu bepflanzen. Dabei sind Neophytische, invasive Pflanzen unzulässig.
- (5) Im Nahebereich der lt. Rechtsplan festgelegten „Baumpflanzung“ sind großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei sind jedenfalls die Sicht-räume gem. RVS in den Kreuzungsbereichen freizuhalten.

## §7 Erfüllung der Vorgaben

Bei den Vorgaben gem. §4 bis 6 dieser 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 Abs.4 „Orts- und Landschaftsbild“*), sowie etwaige Einschränkungen durch die Behörde zu berücksichtigen.

## §8 Inkrafttreten

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

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister: .....

---

<sup>4</sup> Auszug aus dem Stmk. BauG 95 idgF., §43 Abs.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.*



# LEGENDE

- Grenzen des Planungsraumes
- Baugrenzlinie gem. BauG §4 Z.10 | siehe Verordnung §3 Abs.1
- Landwirtschaftl. Erschließung Bestand siehe Verordnung §4 Abs.1 Z.2
- Grünflächen gem. Verordnung §6 Abs.2
- Baumpflanzung gem. Verordnung §6 Abs.5 | ungefähre Lagebestimmung
- Baumpflanzung gem. Verordnung §6 Abs.3 | ungefähre Lagebestimmung
- GesH.max: ...m Zulässige Gesamthöhe  
Von der Vorgabe gem. Verordnung §5 Abs.2 Z.1 abweichende Festlegung  
der zulässigen Gesamthöhe gem. §4 Z.33 BauG
- Grundgrenzen gem. Kataster
- Bestandsbauten Katastergrundlage bzw. Luftbilder

Nutzung | Ausweisung lt. FÄWI

|    |           |           |
|----|-----------|-----------|
| GG | Dichte    | 0,2 - 0,6 |
|    | Beb. grad | 0,1 - 0,3 |
|    | Bauweise  | offen     |

Bebauungsweise gem. BauG §4 Z.18

**andreas krasser** ziviltechniker  
architekt  
raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur  
architekt dipl.-Ing. andreas krasser • st. veller straße 13 • 8045 graz • tel.: +43(0)316 | 69 47 60-0 • fax: dw-9  
ATU77683856 • IBAN: AT28 3837 7000 0201 0320 • BIC: RZSTAT20377 • office@arch-krasser.at • www.arch-krasser.at

Gemeinde **Gamlitz**  
Planbezeichnung **Bebauungsplan 30 "Ledinegg"**  
**RECHTSPLAN**

Plannummer: BPL30/GA26/01  
Datum: 09/01/2025  
Planverfasser:  
M 1:500  
Für den Gemeinderat  
Der Bürgermeister

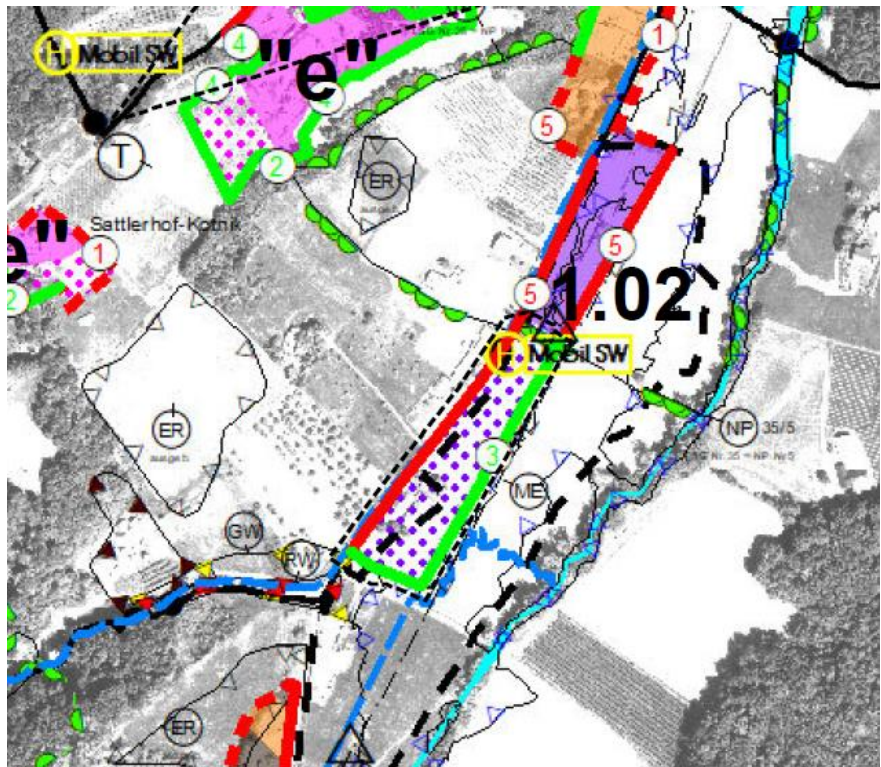


Lageübersicht Maßstab: 1:5000 | genordet



# GRUNDLAGEN

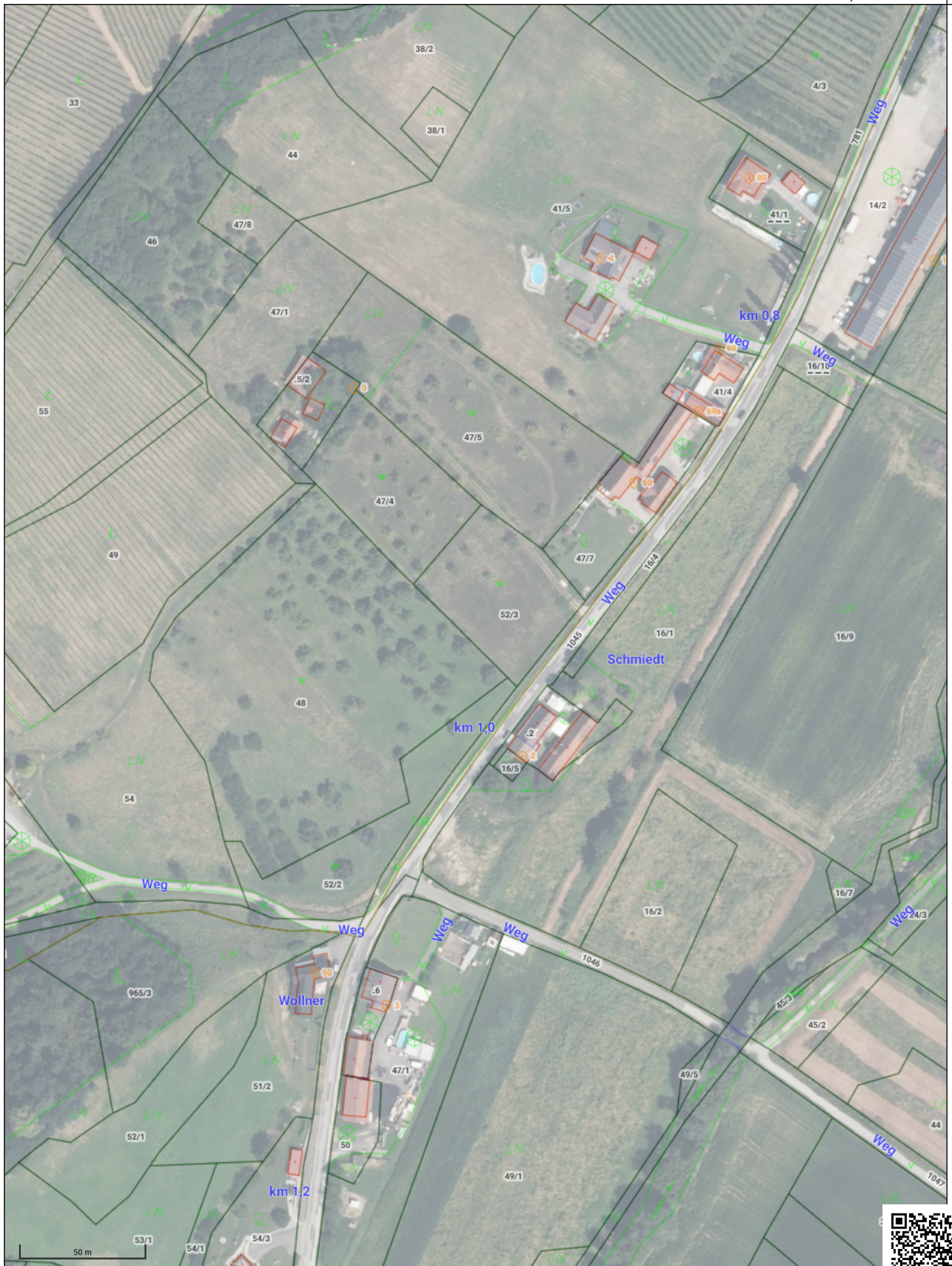
- Auszug aus dem örtlichen Entwicklungskonzept idF 1.02 und Flächenwidmungsplan idF 1.10 der Marktgemeinde Gamlitz
- Katasterauszug mit Orthophoto als Grundlage, BEV (Abfrage vom Jänner 2026)



Auszug aus dem örtlichen Entwicklungskonzept idF 1.02 der Marktgemeinde Gamlitz

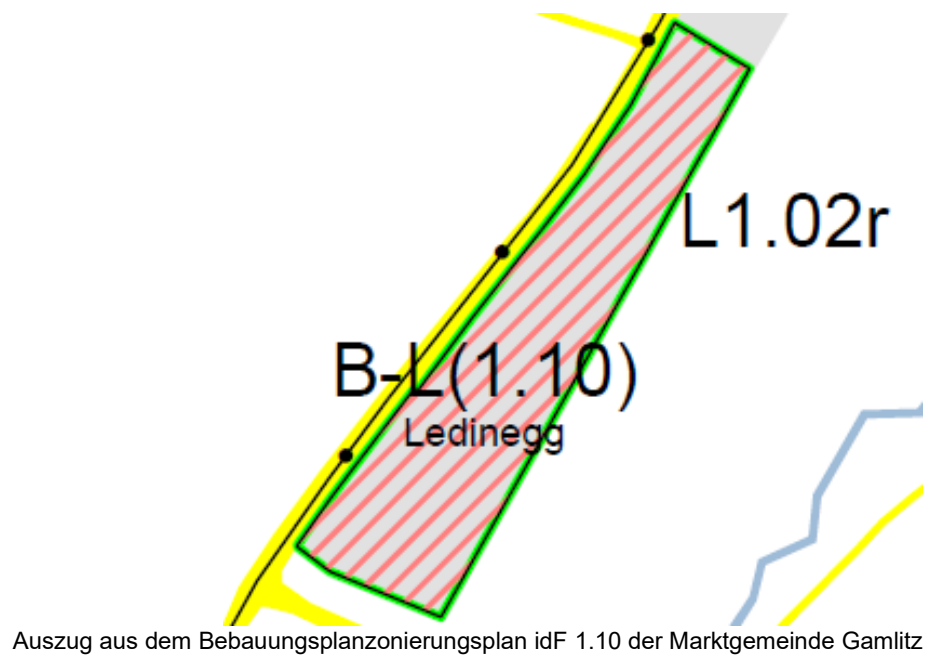


Auszug aus dem Flächenwidmungsplan idF 1.10 der Marktgemeinde Gamlitz



HW = 174634.4, RW = -60767.3

# FLÄCHENÜBERSICHT



Gemeinde: **Gamlitz**

Katastralgemeinde: **66176 Steinbach**

Grundstücke: .2, 16/1, 16/4, 16/5, 16/10

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. **10.870 m<sup>2</sup>** Planungsareal



# ERLÄUTERUNGEN

## Ausgangslage | Bestandsanalyse:

Der Änderungsbereich befindet sich im südwestlichen Teil des Ortszentrums Gamlitz und liegt an einer Gemeindestraße, welche durch Nutzungsdurchmischung gekennzeichnet ist. So befinden sich hier gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe, aber auch teilweise Gastronomie- und Wohnnutzungen. Daher kennzeichnet sich der Bereich auch durch diverse unterschiedliche Bauformen und Kubaturen, oder Dachformen mit abwechselnden Neigungen und Deckungen.

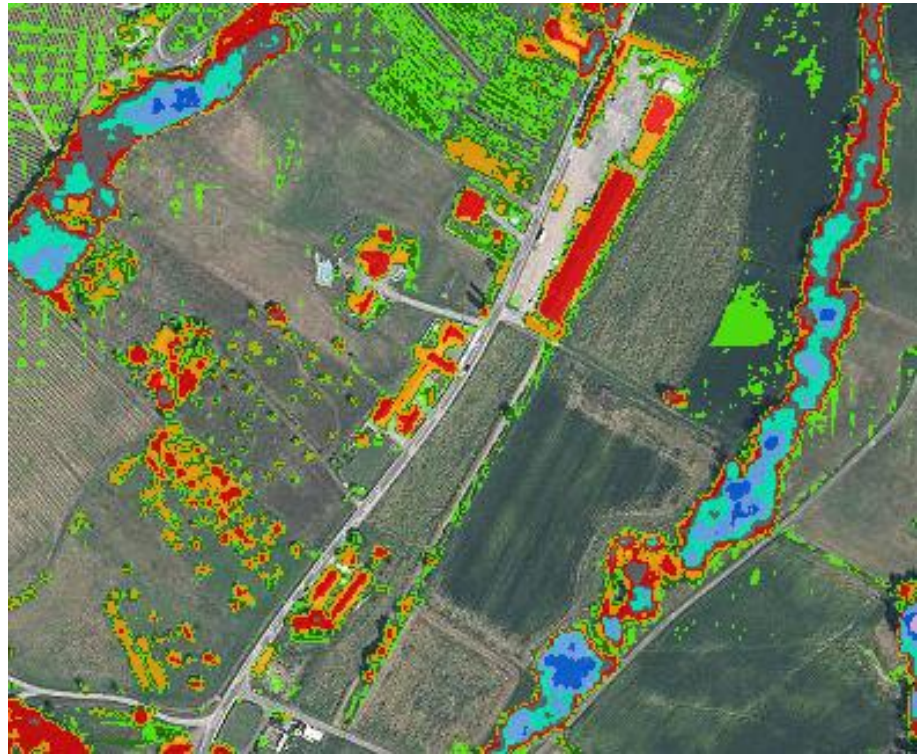
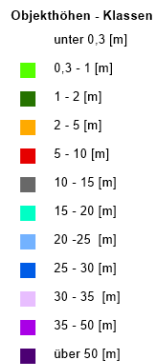
Zwischen den Baukörper befinden sich auch immer ein Bruch der straßenseitigen Bebauung durch Freiflächen.

Bei einem Gesamtblick des Straßenbereiches zeigt sich, dass der gesamte Teilbereich einreihig entlang der Straße bebaut ist, und keine eindeutige Abgrenzung erkennbar ist, da sich in unregelmäßigen Abstand immer wieder Gebäude entlang der Straße befinden, welche durch entsprechende Baulücken gebrochen werden.

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben (Gewerbegebiet im Landschaftsschutzgebiet) ist die Erstellung eines Bebauungsplanes für die Ausweisungsfläche verpflichtend. Hierfür werden bereits auf Ebene des örtlichen Entwicklungskonzeptes grobe Rahmenbedingungen i.S. eines räumlichen Leitbildes getroffen, die eine Umsetzung einer dem Orts- und Landschaftsbild entsprechende Bebauung sicherstellt.



Orthofoto Umgebungsbereich | GIS-Stmk.



*Höhendarstellung | GIS-Steiermark*



*Bestandsbetrieb + nördl. Umgebungsbereich, Eigene Aufnahme*

## Infrastruktur:

Gem. dem Auszug aus dem Leitungskataster (s. Beilagen) sind, aufgrund der vollwertigen Bestandsbebauung im direkten Umkreis des Planungsbereiches, bereits Leitungen für Schmutzwasser bzw. Trinkwasser mit entsprechenden Kapazitäten gegeben. Eine Anbindung ist lt. Auskunft der Gemeinde möglich.

Auch eine Anbindung an das Leitungsnetz bzgl. der Stromversorgung des Planungsbereiches ist gem. der angrenzenden Bestandsnutzungen sichergestellt.

## **Festlegungen lt. dem räumlichen Leitbild (ÖEK-Änderung 1.02):**

Gem. §4 der ÖEK-Änderung 1.02 „Ledinegg“ wurde ein räumliches Leitbild (s. Leitbild) vorgegeben.

Die entsprechenden Vorgaben wurden aufgrund der Sensibilität der Lage im Orts- und Landschaftsbild bereits im örtlichen Entwicklungskonzept stringent getroffen, was dazu führte, dass im Rahmen der Bebauungsplanung weitestgehend eine entsprechende Übernahme erfolgte. Im entsprechenden Kontext (weiter Beschränkung der Gesamthöhe für ein Baufeld), Standortvorgabe von Bepflanzung etc.) wurde die Vorgaben lt. räumlichen Leitbild sogar präzisiert.

Ergänzt wurde die bereits auf übergeordnete Planungsebene getroffene Vorgaben durch die gesetzlichen Mindestvorgaben bzw. durch die zusätzlichen möglichen Inhalte, im Sinne der Gemeindezielsetzungen gem. §41 StROG.

## **Festlegungen lt. rechtskräftigem Flächenwidmungsplan:**

### **Aufschließungserfordernisse | Mängel lt. Flächenwidmungsplan**

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

**x    *Umsetzung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung.***

Aufgrund der der umgebenden, großflächigen Eigenflächen der Betriebsinhaber kann davon ausgegangen werden, dass eine, dem Leitfaden entsprechende ordnungsgemäße Verbringung der Niederschlagswässer ohne Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken möglich ist.

Die Umsetzbarkeit / Herstellbarkeit einer entsprechenden, ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung auf Grundlage der Vorgaben des ÖEK und der FWP-Ausweisung (max. Dichte, Parkierungsflächen, ...) sowie unter Berücksichtigung von Hangwässern wurde mittlerweile mit der hydrologischen Bewertung, verfasst von Leo Bernhard GmbH, 8411 Hengsberg, durchgeführt bzw. nachgewiesen.

Die entsprechende Umsetzung im Sinne des Leitfadens für Oberflächenentwässerung (Hrsg. Land Steiermark, Aug. 2017) ist im Bauverfahren entsprechend nachzuweisen.

Grundsätzlich ist dabei zu beachten, dass eine negative Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke unzulässig ist.

**x    *Nachweis der technischen Infrastruktur***

Die Innere Abwasserentsorgung bzw. Wasserversorgung des Bebauungsplanbereiches kann über den Anschluss an den bestehenden öffentlichen Kanal erfolgen. Eine Einbindung des Planungsbereiches in die bestehende Kanalisation ist gesondert zu projektieren. Der Nachweis ist vom Grundeigentümer im Zuge der Projektumsetzung zu erbringen.

**x    *Nachweis der Gefahrenfreistellung***

Wie bereits auf ÖEK-Ebene festgehalten wurden die Maßnahmen zur Gefahrenfreistellung mittels Bescheides der BH bewilligt. Die entsprechenden Maßnahmen wurden bereits umgesetzt bzw. sind in der Umsetzung.

**✓    *Aus siedlungspolitischem Interesse muss ein Bebauungsplan mit folgenden Zielsetzungen erstellt werden***

Mit der Erstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes erfüllt

**Zusammenfassung**

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes sind noch nicht alle Mängel lt. Verordnung zum Flächenwidmungsplan erfüllt.

Unter bestimmten Voraussetzungen können fehlende Nachweise auch im Rahmen der jeweiligen Bauverfahren abgehandelt werden.

Gem. §8 Abs.4 StROG 2010 ist die Erteilung von Festlegungs- und Baubewilligungsbescheiden nach dem Stmk. Baugesetz vor Aufhebung der Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet im Sinne des §29 Abs. 3 dann zulässig ist, wenn

- a) die Bewilligung der Erfüllung der fehlenden Baulandvoraussetzungen dienen oder
- b) die gleichzeitige Feststellung der fehlenden Baulandvoraussetzungen mit dem Bauvorhaben gesichert ist.

Die Aufhebung der Festlegung als Aufschließungsgebiet hat der Gemeinderat nach Erfüllung der Aufschließungserfordernisse unter Anführung der Gründe für die Aufhebung zu beschließen. Diese Verordnung ist unter der Abstandnahme von Verfahren nach §38 StROG

**Zuständigkeit für die Behebung der Aufschließungsmängel**

Da als Grundlage / Voraussetzung für eine Bebauung des Areals noch Aufschließungsmängel bzw. -erfordernisse zu beheben sind, wird auf die im Flächenwidmungsplan festgelegte Zuständigkeit hingewiesen.

Demnach ist vom Grundeigentümer / von den Grundeigentümern zur Herstellung von geeigneten Bauplätzen (im Sinne des BauG §5) die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur unter Berücksichtigung der Vorgaben gem. §4 des Bebauungsplanes zu projektieren, die erforderlichen Bewilligungen dafür einzuholen und diese umzusetzen.

Die dafür erforderlichen Anbindungen an die öffentliche Infrastruktur sind gem. den o.a. Ausführungen im Umfeld gegeben.

**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 einerseits 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.

#### **b) Rechtliche Grundlage**

Die vorliegende Bebauungsplanung stützt sich auf das Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 (StROG 2010 idF. LGBl. 68/2025), 3.Teil, 4. Abschnitt "Bebauungsplanung" und auf den Flächenwidmungsplan 1.0 bzw. in der Fassung 1.10 der Marktgemeinde Gamlitz.

### **Weitere Erläuterungen zur Verordnung:**

#### **Zu §2 Ausweisung**

Die Nutzung, Dichte sowie die Aufschließungserfordernisse werden gem. der übergeordneten Planungsebene (Flächenwidmungsplanänderung 1.10) übernommen bzw. ersichtlich gemacht.

Auszug aus dem §30 Abs. 4 StROG 2010:

**Gewerbegebiete**, das sind Flächen, die für Betriebe und Anlagen aller Art Verwaltungsgebäude, Handelsbetriebe nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und die für die Aufrechterhaltung von Betrieben und Anlagen betrieblich erforderlichen Wohnungen, wenn diese mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit bilden, bestimmt sind.

Diese Nutzungen dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen. In diesen Gebieten ist die Errichtung und Nutzung von Gebäuden oder Teilen von Gebäuden für Möbel-, Einrichtungs-, Baustoffhandelsbetriebe, Gartencenter sowie Kraftfahrzeug- und Maschinenhandelsbetriebe und deren Ersatzteil- und Zubehörhandel zulässig.

Weiters zulässig sind jene Handelsbetriebe, die an diesem Standort ihre Waren selbst erzeugen. Nach Maßgabe des örtlichen Entwicklungskonzeptes kann die Errichtung von solchen Handelsbetrieben auch ausgeschlossen werden.

#### **Zu §3 Abs.1– Baugrenzlinien**

Ziel der Gemeinde ist es, einen möglichst großen Planungs- und Gestaltungsspielraum für ansiedlungsinteressierte Bauwerber zu wahren. Da auch die Parzellierung (gerade bei Gewerbeflächen) projektbezogen sehr unterschiedlich ausfallen kann, und im gegenständlichen Planungsbereich die Errichtung von betrieblichen Nutzungen geplant ist, erscheint eine zu große Einschränkung durch Baugrenz- oder Baufluchtlinien als eher hinderlich. Nichtsdestotrotz wurden Baugrenzlinien festgelegt, um eine Begrünung entlang der Straße sicherzustellen (*Vermeidung von zu hoher Versiegelung*) bzw. um eine zu nahe Verbauung an die Gemeindestraße (*Sicherstellung infrastruktureller Maßnahmen*) zu vermeiden. Dabei orientiert sich die Festlegung an die bestehende Gewerbebebauung im Norden. Auch Richtung Osten soll ein entsprechender Abstand freigehalten werden um eine Begrünung (Sichtschutz) sicherzustellen.

Die Festlegung von Baufluchtlinien ist im gegenständlichen Bebauungsplan auf Grund der umgebenden Baustruktur nicht erforderlich.

### **Zu §3 Abs.2– Parzellierung**

Im Bebauungsplanbereich wurden keine Grundstücksteilungen vorgeschlagen, da gerade bei Industrie- oder Gewerbegebieten die vorausschauende Fixierung von Parzellengrößen unmöglich ist. Die Parzellierung der Bauflächen (und damit auch eine potenzielle innere Erschließung) kann auf die Situation angepasst werden, solange die Zielsetzungen des gegenständlichen Bebauungsplanes eingehalten werden, im Bedarfsfall ist dafür ein raumplanerisches Gutachten einzuholen. Durch die Parzellierung muss auf jeden Fall eine Erschließung, sowie Bebaubarkeit der Flächen (Parzellen) gem. Widmung und Nutzungsvorgaben im Planungsbereich gegeben sein.

### **Zu §4 Abs.1 – Erschließung und Wege**

Eine Anbindung an das bestehende öffentliche Straßennetz ist für den Planungsbereiches über die westliche Gemeindestraße möglich.

Erschließung

Zur Sicherstellung der Erreichbarkeit der östlichen landwirtschaftlichen Flächen, wird die bestehende landwirtschaftliche Zufahrt durch Maßnahmen im Rechtsplan sichergestellt.

Landwirtschaftliche  
Zufahrt

Aufgrund der Umsetzung einer Gesamtbebauung erfolgt keine Festlegung einer inneren Erschließung, unter Beachtung der Vermeidung von Stichstraßen. Die potenzielle innere Erschließung hat projektspezifisch unter Beachtung der Sicherheitsvorgaben (Stichstraße, sonstige Vorgaben etc.)

Innere  
Erschließung

Zu Vermeidung einer hohen Zahl an Zu- und Abfahrten zur Gemeindestraße wird die maximale Anzahl (zwei) festgelegt, damit die Verkehrssicherheit entlang der Gemeindestraße sichergestellt wird. Zu Vermeidung einer zu hohen Versiegelung erfolgt zudem die Festlegung einer maximalen Breite unter Sicherstellung von zu mindestens PKW-LKW Begegnungsverkehr.

Zufahrten

Um sicherzustellen, dass der Verkehrsfluss auf öffentlichen Straßen nicht beeinträchtigt wird, wurde festgelegt, dass im Fall von Toranlagen diese derart zu situieren sind, dass Kraftfahrzeuge außerhalb des Tores am eigenen Grund abgestellt werden können, ohne die Verkehrssicherheit bzw. den Verkehrsfluss vor Ort zu beeinflussen.

Toranlagen

Entlang der Gemeindestraße wird, wie bereits festgehalten, eine Freihaltebereich von mind. 2,5m festgelegt. Diese kann zur Errichtung von infrastrukturellen Maßnahmen (Verbesserung von Fuß- und Rundverkehr) oder ist im Sinne des Straßenbildes zu begrünen. Eine Abtretung der Flächen ist im Rahmen eines individuellen Verfahrens möglich.

Um ausreichende Parkierungsmöglichkeiten sicherzustellen bzw. ein Wildparken auf öffentlichen Straßen zu vermeiden wurde festgelegt, dass Kfz-Stellplätze am eigenen Grund herzustellen sind.

Kfz-Stellplätze

Zur Sicherstellung einer Begrünung der KFZ-Abstellanlagen, Beschattung und zur formalen Gliederung von nicht überdeckten Stellplätzen wurde zusätzlich zu den generellen Begrünungs- und Bepflanzungsvorgaben gem. §6 festgelegt, dass zumindest je 5 offenen Kfz-Stellplätzen eine trennende, gestalterische Gliederung z.B. durch eine Grüninsel mit mittelgroßer (mind. 10m im ausgewachsenen Zustand) Baumpflanzung (Laubbaum) erfolgen muss.

Parkplatz  
Begrünung

Des Weiteren ist bei der Bepflanzung auf freizuhaltende Sichtachsen im Kreuzungsbereichen bzw. bei Ein- und Ausfahrten zu achten.

#### **Zu §4(2) – Ver- und Entsorgung**

Es wurde festgelegt, dass die OFW-Entsorgung entsprechend den einschlägigen diesbezüglichen Bestimmungen derart umzusetzen ist, dass sichergestellt wird, dass keine Nachbargrundstücke nachteilig beeinflusst werden.

Regenwässer

Hierfür wurde bereits ein entsprechendes Konzept (s. Beilage) verfasst.

Entlang der Erschließungsstraße bestehen gem. Bekanntgabe der Gemeinde Wasserversorgungsleitungen mit einer ausreichenden Leistungsfähigkeit. Es wurde daher festgelegt, dass an diese in Abstimmung mit der Marktgemeinde anzuschließen ist.

Wasser

Auch öffentliche Kanalstränge bestehen im Umfeld. Es wurde daher entsprechend der Anschlussverpflichtung festgelegt.

Kanal

#### **Zu §5 Bauwerke**

##### **Zu §5(1) Bauweise, Dichte, Bebauungsgrad und Versiegelung**

Grundsätzlich erfolgt die Festlegung der Bebauungsvorgaben, etc. in Anlehnung an die bestehenden Strukturen im Umfeld bzw. naheliegendem Gewerbegebiet, sodass eine möglichst gute Einbettung in die Bebauungsstruktur und Landschaft erzielt werden kann.

Dichte,  
Bebauungsgrad,

Dementsprechend wurde eine offene Bebauungsweise festgelegt, um eine zusammenhängende Bebauung über ev. Grundstücksgrenzen und damit zu massive Baukörper zu vermeiden.

Bebauungs-  
weise

Der Grad der Bodenversiegelung stellt das Verhältnis der Summe der versiegelten Flächen (gem. §4 Z.18a BauG) zur Bauplatzfläche dar.

Boden-  
versiegelung

Im Sinne der Fortsetzung des Siedlungscharakters wird dieser mit max. 70% der Bauplatzfläche begrenzt, wobei angemerkt wird, dass die unterschiedlichen Oberflächenausführungen entsprechend ihrer Durchlässigkeit bzw. ihres Wasserrückhaltevermögens bei der Berechnung des Versiegelungsgrades berücksichtigt werden können.

| <b>Ausführung</b>                                      | <b>Versiegelung</b> |
|--------------------------------------------------------|---------------------|
| Begrüntes Dach 8 - 15 cm (Substrathöhe)                | 60 %                |
| Begrüntes Dach 15 - 30 cm (Substrathöhe)               | 45 %                |
| Begrüntes Dach 30 – 50 cm (Substrathöhe)               | 20 %                |
| Pflastersteine mit aufgeweiteten Fugen                 | 50 %                |
| Wassergebundene Decke                                  | 50 %                |
| Rassengittersteine                                     | 50 %                |
| Porenpflaster in Kies- / Splittbett                    | 50 %                |
| Pflastersteine im Sandbett                             | 67 %                |
| Asphalt od. Pflastersteine und – platten im Mörtelbett | 100 %               |

Die Beschränkung der Bodenversiegelung, dient neben grünräumlichen Aspekten dem Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, der Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes, und der Verbringung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung, sowie weiterer kleinklimatischer Faktoren (z.B. Luftfeuchtigkeit

Es wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass gem. §8 Abs.3 BauG nicht überdeckte Stellplätze für KFZ, Fahrräder, etc. zumindest zu 50% mit wasser-durchlässigen Schichten auszuführen sind.

Weiters wurde zur Einschränkung der Baukörper als Festlegung im Bebauungsplan eine maximale Länge von 45m bzw. eine Grundfläche von max. 1.200 m² für – als ein Baukörper - in Erscheinung tretende Objekt festgelegt. Damit soll eine dem bestehenden Orts- und Landschaftsbild (entsprechende Gewerbebauten) entsprechende Bebauung sichergestellt werden, wie sie bereits im nördlichen Umfeld ähnlich gegeben ist.

Proportionen

Anzumerken ist, dass ev. größere Objekte (Aneinanderreihung) errichtet werden können, wenn entsprechend formale Zäsuren (Versprünge, etc.) vorgesehen werden, welche derart auszuführen sind, dass eine klare Trennung der Baukörpervolumen gegeben ist.

Dies ist z.B. gegeben durch:

- Versätze von zumindest 2,0m,
- Einschnitte durch z.B. Lichtbänder bzw. Verbindungsbauten, mit einem Rücksprung von zumindest 50cm, einer Breite von zumindest 5,0m sowie einer klar abweichenden Materialität und/oder Farbe
- udgl.

Zusätzlich wird eine entsprechende Begrünung empfohlen zur Brechung der Blickachsen.

## **Zu §5(2) Gestaltung und sonstige bauliche Anlagen**

Um die formale Eingliederung der Bebauung in die umgebenden, bestehenden Strukturen bzw. Umgebung (Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe) auch hinsichtlich der Höhe sicherzustellen, wurde, in Anlehnung an bestehende Bauten, bzw. andere Bebauungspläne eine maximale Gesamthöhe festgelegt, welche die Vorgaben des räumlichen Leitbildes (ÖEK) berücksichtigt.

Gesamthöhe

Im Sinne der Sicherstellung eines Überganges zum äußersten Randbereich (landwirtschaftliche bzw. Grünflächen im Osten) erfolgte hierfür die Festlegung einer geringeren Gesamthöhe (s. Rechtsplan)

Dabei wurde entsprechend der Definition gem. Baugesetz eine Ausnahme für kleinvolumige, untergeordnete Bauteile und über Dach geführte Raumbelichtungselemente festgelegt, wobei diese jedoch von der Gebäudefront zurückspringen müssen, um eine zu markante Erscheinung zu vermeiden.

Die festgelegte Dachform entspricht den bestehenden Objekten und führt damit das bestehende Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich fort.

Dachform

Angemerkt wird, dass bei flach geneigten Dächern eine natürliche Form der Dachausführung (Begrünung oder Bekiesung) umzusetzen ist, um einen positiven Effekt (Kleinklima, Oberflächenentwässerung, Kühlbedarf) sicherzustellen. Dachflächen, welche für eine andere dauerhafte Form der Zweitnutzungen (PV- oder Solarnutzungen) vorgesehen sind, sind davon ausgenommen. Eine Kombination aus Alternativanlagen und Begrünungsanlagen ist natürlich zulässig.

In den letzten Jahren hat sich die alternative Energiegewinnung immer stärker durchgesetzt. Da die Situierung derartiger Anlagen (Photovoltaik und/oder therm. Solaranlagen) auf Gebäudedächern zunehmend gestalterische Probleme mit sich bringt bzw. um diese Problematik in formaler Sicht entgegenzusteuern, wurde Vorgabe hinsichtlich der Ausführung getroffen, um Fehlentwicklungen zu vermeiden.

PV-Anlagen

Im Sinne der örtlichen Dachstruktur bzw. um eine Doppelnutzung von Flachdächern sicherzustellen, wird empfohlen PV-Anlagen vorrangig auf eben jenen zu errichten.

Aufgrund der möglichen Blendwirkungen von PV-Anlagen, die als Einfriedungen ausgeführt werden, auf Verkehrsflächen oder anrainende Grundstücke, werden diese Art von PV-Anlagen ausgeschlossen.

Bei der Wahl der Fassadenfarbe ist grundsätzlich auf eine Anpassung bzw. Abstimmung an die Umgebungsbebauung zu achten.

Fassaden- und  
Dachfarbe

Da weiße und zu helle Farbtöne im Kulturräum als „Loch in der Landschaft“ in Erscheinung treten, wurde weiß grundsätzlich ausgeschlossen. Da erfahrungsgemäß dunkle Farbtöne gerade bei großen Kubaturen im Landschaftsbild weniger stören sind, wurde festgelegt, dass der Hellbezugswert der Farben unter 50 liegen muss.

Um eine Reizüberflutung zu vermeiden, wurde die Zulässigkeit von Werbeanlagen auf ein Mindestmaß reduziert (ausschließlich auf Baukörper). Um bei einfachen Baukörpern störende Aufbauten auf Dächer zu vermeiden, wurden Schriftzüge, Werbe- und Leuchtkästen auf Dächern grundsätzlich ausgeschlossen. Des Weiteren wurde festgelegt, dass ausschließlich ein Werbepylon, innerhalb der Baugrenzlinien mit einer maximalen Höhe von 6,0 über dem natürlichen Gelände, zulässig ist.

Werbeanlagen

## Zu §6 - Freiflächen

Grundsätzlich ist bei Bauten im Planungsareal ein entsprechendes Augenmerk auf eine sensible Einbettung in die natürliche Geländesituation zu legen. Es wurden daher Festlegungen hinsichtlich der maximalen Höhe und Ausführung von Geländeänderungen getroffen.

Gelände-  
veränderungen

Im östlichen Areal wird ein Streifen als Grünflächen festgelegt, als Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen. Es sind daher keine oberirdischen infrastrukturellen Maßnahmen zulässig, ausgenommen Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung. Zur Sicherstellung ist jedoch gem. Rechtsplan im südwestlichen Grenzbereich eine Zufahrt mit einer maximalen Breiten zulässig.

Grünflächen

Um eine monotone Straßenansicht (Hallenfronten Richtung Westen) zu vermeiden bzw. den Straßenraum zu strukturieren und zu gestalten, wurde festgelegt, dass entlang der Gemeindestraße im Abstand von max. 12m großkronige Laubbäume zu pflanzen sind. Auf Basis der Verkehrsplanungen kann entsprechend der übergeordneten Vorgaben (St. Landesstraßenverwaltungsgesetz, Sichtweitenvorgaben etc.) im Zufahrtsbereich ein größerer Abstand umgesetzt werden.

Bepflanzung  
entlang der  
Gemeindestraße  
(s. Rechtsplan)

Da das betreffende Gebiet eine, für gewerbliche Nutzungen, unüblich geringe Tiefe (ausgehend von der Straße) aufweist, wurde als Alternative zu den platzintensiven Baupflanzungen festgelegt, dass auch großflächige Fassadenbegrünungen zulässig sind. Um sicherzustellen, dass lediglich punktuell, einzelne Rankpflanzen als Ersatz für Bäume umgesetzt werden, wurde zudem definiert, dass als Ersatz je erforderlichem Baum jedenfalls eine, über die gesamte Fassadenhöhe reichende Fassadenbegrünung mit einer Breite von zumindest 6m auszuführen ist, wobei festzuhalten ist, dass nur max. zwei aufeinanderfolgende Bäume ersetzbar sind.

Um ein Mindestmaß an Durchgrünung fortzusetzen, wurde festgelegt, dass unversiegelte Flächen zu begrünen bzw. zu bepflanzen sind. Dabei werden neophytische, invasive Pflanzen (*nicht heimische Gewächse wie z.B. Thuje, etc.*) verboten, um einen Schutz und Weiterführung der örtlichen Flora zu ermöglichen.

Bepflanzung

Im Planungsgebiet (Nördlich, Östlich u. Südlich) wurde die verpflichtende Pflanzung und Erhaltung von großkronigen, regionstypischen Laubbäumen festgelegt, um eine Begrünung des Planungsbereiches sicherzustellen. Richtung Süden und Norden gilt diese unter anderem als Aufwertung des Straßenraumes (Ansichtsbereich von der Straße aus). Richtung Osten wird damit eine Abgrenzung des Areals zu den landwirtschaftlichen Flächen geschaffen.

Baumpflanzung  
generell

Durch die Schaffung von Freiräumen inkl. der Bepflanzung wird auch eine Gliederung des großflächigen Industrieareals geschaffen, bzw. eine Mindestbegrünung sichergestellt. Diesbezüglich ist anzumerken, dass die im Rechtsplan dargestellte Positionen als grobe Standortfestlegung anzusehen sind bzw. Abweichungen / Verschiebungen zulässig sind, sofern die Zielsetzung eines strukturierten Straßenraumes erfüllt ist.

## **Zu §7 – Erfüllung der Vorgaben**

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

In diesem Sinne wurden auch die Festlegungen getroffen, dass die Vorgaben gem. §5 (Bebauung) und §6 (Freiflächen) in der Verordnung zum Bebauungsplan das wesentliche Rahmenkorsett der Nutzung darstellen. In der Detailbetrachtung einer konkreten Bebauungsabsicht kann jedoch dennoch der Fall eintreten, dass zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes bzw. zur Wahrung der grundlegenden Zielsetzungen des Bebauungsplanes, ergänzende Einschränkungen bzw. Vorgaben durch die Baubehörde erforderlich sind, dies soll im Einzelfall bei entsprechender, fundierter Begründung möglich sein.

# ANHANG | BEILAGEN

- **Oberflächenentwässerungskonzept vom 31/10/2025**  
(verfasst von Leo Bernhard GmbH, 8411 Hengsberg)
- **Leitungskataster**, Mgde. Gamlitz
- **Räumliches Leitbild**, ÖEK-Änderung 1.02

# Oberflächen- Entwässerungskonzept

Projekt:

**Betriebsanlage „Steinbach II“ der Firma „Ledinegg-Kögl**

GST-NR: .2; 16/1; 16/4; 16/5; 16/10  
KG: 66176 Steinbach  
EZ: 276

Auftraggeber:

**Ledinegg GmbH  
Steinbach93  
8462 Gamlitz**

Projektant:



Tel.: 0676 54 90 679

E-Mail: [info@planungsbuero-bernhard.at](mailto:info@planungsbuero-bernhard.at)



## Grundlagen:

- Land Steiermark: Leitfaden für Oberflächenentwässerung 2.1 - August 2017
- ÖNORM EN 752 Entwässerung außerhalb von Gebäuden
- ÖNORM B 2506-1 Regenwasser-Sickeranlagen für Abläufe von Dachflächen und befestigten Flächen. Teil 1: Anwendung, hydraulische Bemessung, Bau und Betrieb
- HB Bau- & Planungs GmbH: Bodenmechanisches Gutachten 12.06.2025
- Bemessungsniederschlag des Hydrographischen Dienstes Österreich für den Gitterpunkt 5964

## Versickerung:

### Betrachtung der stofflichen Belastung:

Im ÖWAV-Regelblatt 45 hat die Bewertung für die stoffliche Belastung der Niederschlagsabflüsse in Abhängigkeit von den Herkunftsflächen zu erfolgen.

Dachflächen bei den zu errichtenden Gebäuden mit Glasdeckung, Grün-, Kies- und Tondächer, sowie zementgebundene und kunststoffbeschichtete Deckungen sind dem Flächentyp F1 zuzuordnen bei dem keine besonderen Maßnahmen für die Versickerung der Niederschlagswässer notwendig sind. Alle anderen Dachflächen, sowie Parkflächen für max. 75 PKW bis 2000 m<sup>2</sup> sind dem Flächentyp F2 zuzuordnen und sind diese Flächen über Bodenfilter in die Sickerkörper abzuleiten.

Niederschlagswasser der Flächentyp F1 und F2 können zumindest über eine durchlässige Schicht mit bevorzugt mineralischem Aufbau versickern. Bei Versickerung über Wiesen- Rasenflächen ist zum höchsten Grundwasserstand ein Abstand von 1,50 m einzuhalten.

Nach ÖWAV-Regelblatt 45 entsprechen Systeme mit Bodenfilter den Anforderungen an die „Bodenpassage“ im Sinne der QZV Chemie GW und ermöglichen das Einbringen von Oberflächenwässern aus dem Flächentyp F1 und F2 in das Grundwasser.

### Systeme mit Rasen:

Um Speichervolumen bereit zu stellen, können Rasenflächen als Mulde oder als Becken ausgebildet werden. Um das Speichervolumen ausnützen zu können, ist die Sohle waagrecht anzulegen oder bei Geländegefälle zumindest durch Bodenschwellen zu gliedern. Auch bei längeren Mulden ist eine Untergliederung durch Bodenschwellen erforderlich. Die Beschickung erfolgt in der Regel unmittelbar von befestigten Flächen. Dabei ist auf ein möglichst gleichmäßiges Überfließen längs der Flächenkanten zu sorgen.

## Systeme mit Bodenfilter:

Nach ÖWAV-Regelblatt 45 entsprechen Systeme mit Bodenfilter den Anforderungen an die „Bodenpassage“ im Sinne der QZV Chemie GW und ermöglichen das Einbringen von in Anlage 2 und 3 der QZV Chemie GW angeführten Schadstoffe in das Grundwasser unter Einhaltung der Schwellenwerte der Anlage 1 der QZV Chemie GW.

Der Bodenfilter muss Pkt. 6.3.1.1 der ÖNORM B 2506-2 entsprechen:

- Mindeststärke 30 cm
- Sickerwert im eingebauten Zustand  $1 \times 10^{-4}$  bis  $1 \times 10^{-5}$  m/s (gemäß ÖNORM B 4422-2),
- Tongehalt 5 % bis 10 % Masseanteil (Partikel kleiner 0,002 mm), bezogen auf Gesamtmasse,
- Humusgehalt (gemäß ÖNORM L 1080)  $\geq 1$  % Masseanteil,
- Carbonatgehalt (gemäß ÖNORM L 1084)  $> 5$  % Masseanteil,
- pH-Wert 7 bis 9 (gemäß ÖNORM L 1083).

Eine Zumischung von Bodenbestandteilen zum Zwecke der Erreichung obenstehender Anforderungen im Höchstausmaß von 30 Massenprozent ist zulässig. Vor Einbau müssen dem Betreiber die Entnahmestelle, der Zeitpunkt der Anlieferung und die vorherigen Flächennutzungen (zB Acker, Grünland, Gewerbefläche) bekannt gegeben werden.

Versickerung über Bodenfilter ist für Flächen vom Typ F1 bis F4 zulässig, für F3 und F4 ist eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.

Systeme mit Bodenfilter können als Mulde oder Becken ausgebildet werden. Der Einstau darf nur 1 – 2 Tage dauern, damit die Pflanzenwurzeln nicht geschädigt werden. Die Anlage ist so zu planen, dass ein Austausch von kontaminierten oder verschlammten Schichten möglich ist. Anlagen mit Rasengittersteinen der Bauhöhe 30 cm und entsprechenden Füllungen sind möglich.

## Betrieb:

Kontrolle:

Um die Funktionstüchtigkeit der Anlage sicherzustellen, sind regelmäßige Wartung und Kontrolle unerlässlich. Eine Kontrolle soll zumindest halbjährlich sowie nach außergewöhnlichen Niederschlagsereignissen nach Eintreten einer Tauwetterperiode erfolgen.

Sie umfasst:

- optische Überprüfung auf Ausschwemmungen, Durchlässigkeit (Verdichtung) und Verschlammung
- optische Kontrolle der baulichen Gegebenheiten (Abdeckungen, Prallplatten, Zulaufrohre)
- Überprüfung der gleichmäßigen Wasserverteilung (zb. während eines schwachen Regenereignisses oder bei Tauwetter)

## Wartung:

Wartungsintervalle richten sich nach Häufigkeit und Intensität der Niederschläge und dem Feststoffeintrag.

Wartungsarbeiten umfassen bei Sickermulden und Flächenversickerung:

Mähen, Beseitigen von Unrat, Schnittgut und Laub, neu besäen von erodierten und unbewachsenen Bereichen. Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmittel dürfen nicht eingesetzt werden!

## Retentionsanlagen:

Die Notwendigkeit von Speichersystemen bzw. Retention kann wasserwirtschaftliche, ökologische und/oder ökonomische Gründe haben.

Sie dienen zur Speicherung bzw. zur Dämpfung des Zuflusses der Wässer zu einem Vorfluter oder anderweitigen Entwässerungssystem. Es findet keinerlei Versickerung bzw. Verminderung der Niederschlagsfracht statt.

Die Retentionsanlage kann verbunden sein mit Einrichtungen zur

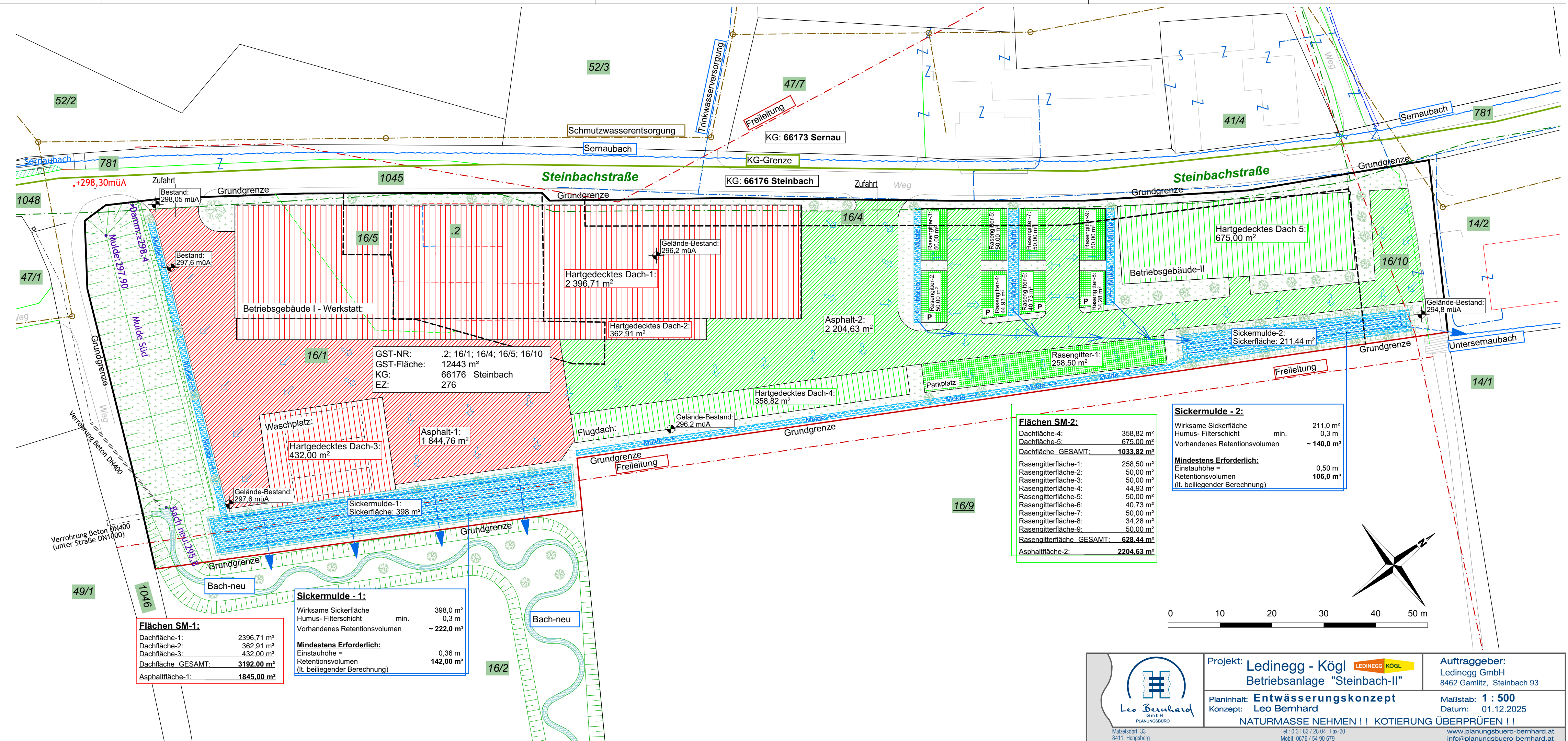
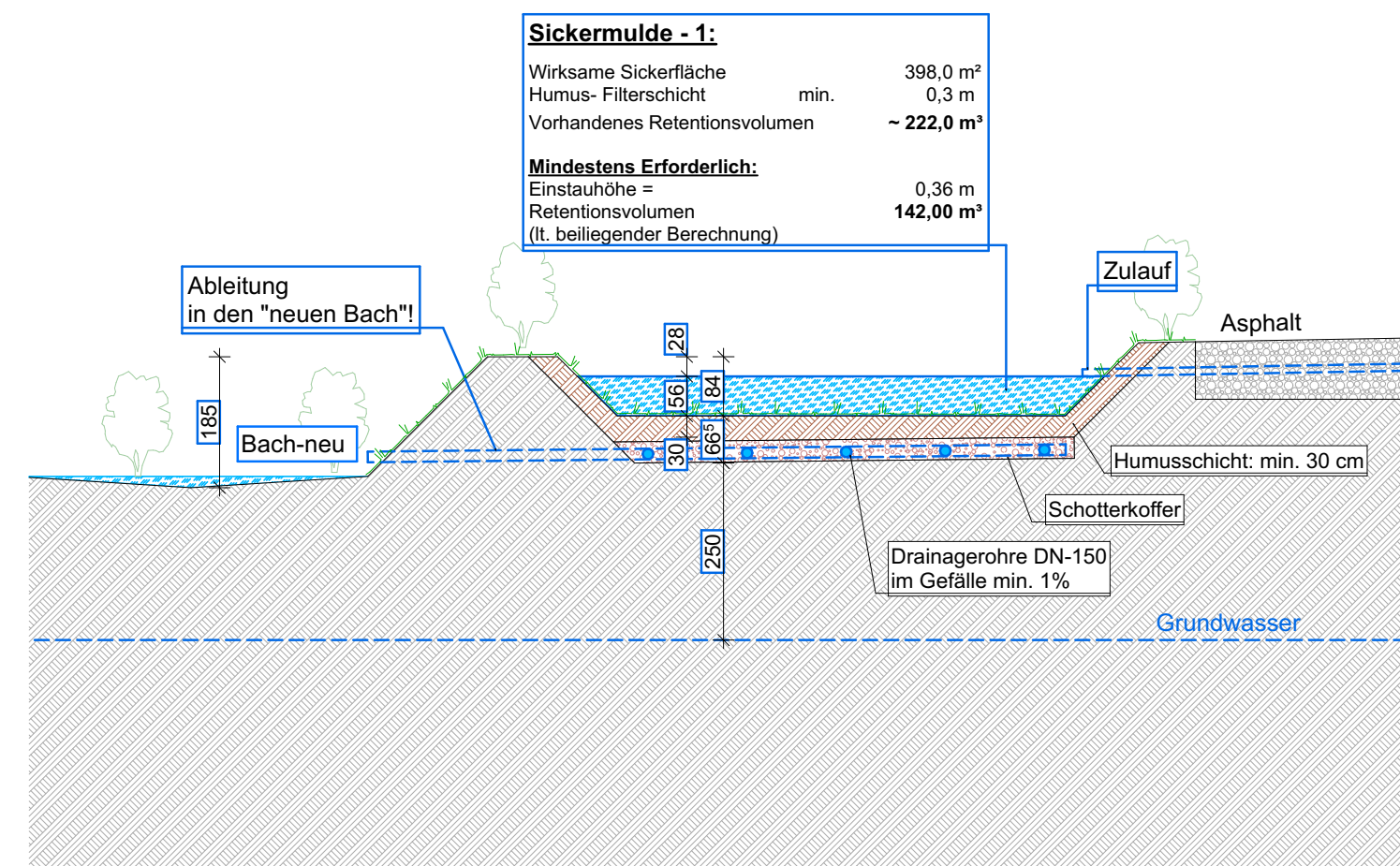
- Sedimentation
- Abscheidung von Schwimmstoffen (Öl, Laub, ...)

Diese Anlagen finden ihre Anwendung bei Einleitung in hydraulisch überlastete Kanalisationsanlagen und Oberflächengewässer bzw. Versickerungsanlagen zur Reduktion der Abflussspitzen.

Hengsberg, am 31.10.2025

Beilagen:

- Planliche Darstellung inkl. Systemschnitt der Sickermulde
- Lageplan
- Berechnungen
- Bestehender Flächenabfluss
- Bodendurchlässigkeit
- Bemessungsniederschlag
- Hangwasser
- Hochwasser
- Hangrichtung
- Hangneigung



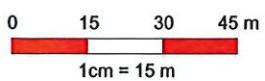


Wasser (Blau)

Datum: 12.01.2026  
Bearbeiter:

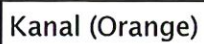


Maßstab 1 : 1.500

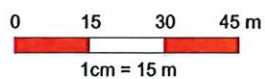
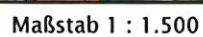


©BEV 2001, DKM-Datenkopie vom 01.10.2024. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Daten wird keine Haftung übernommen. Bei Grabungsarbeiten ist in jedem Fall das Einvernehmen mit dem Leitungsbetreiber herzustellen.





Datum: 12.01.2026  
 Bearbeiter:



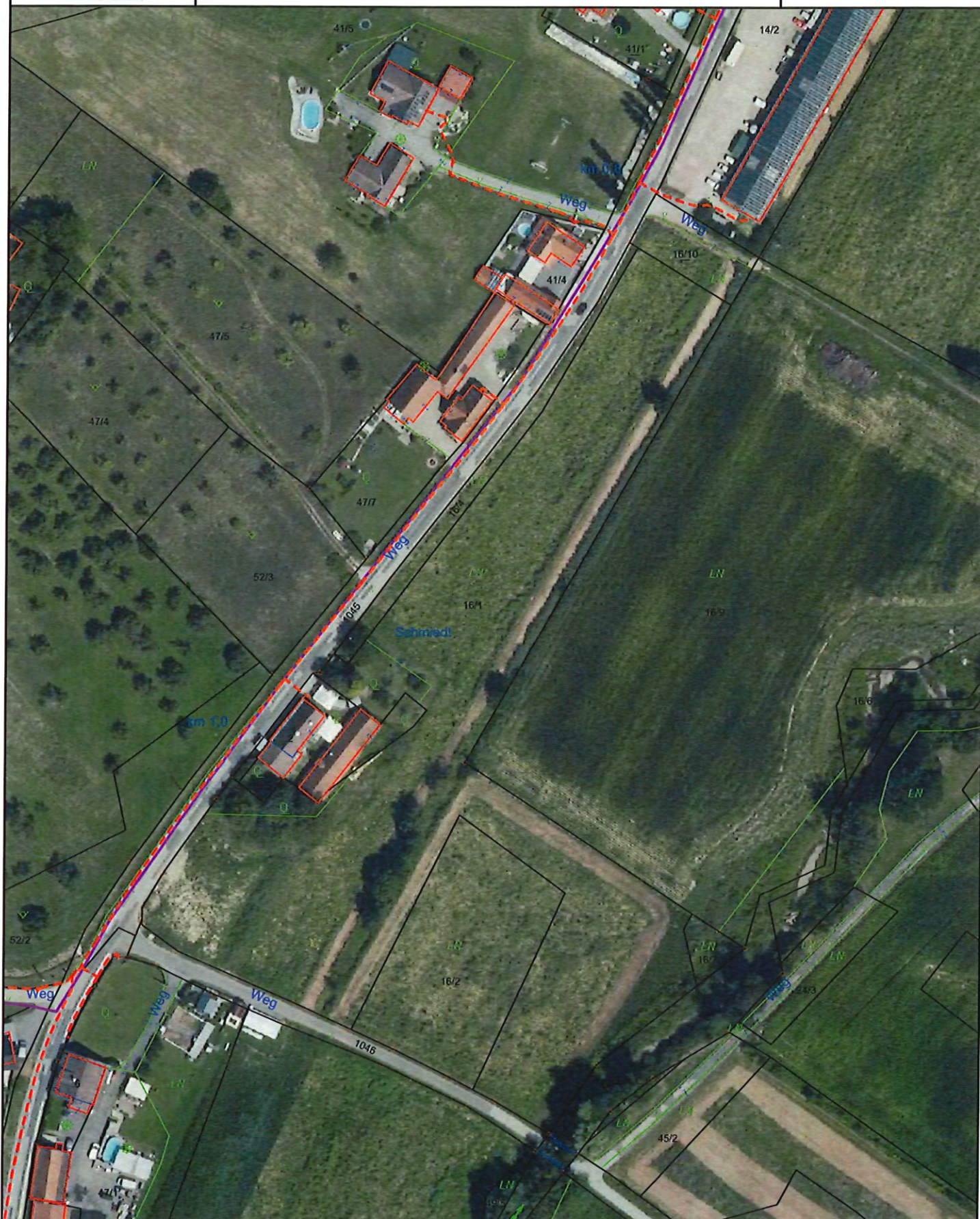
©BEV 2001, DKM-Datenkopie vom 01.10.2024. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Daten wird keine Haftung übernommen. Bei Grabungsarbeiten ist in jedem Fall das Einvernehmen mit dem Leitungsbetreiber herzustellen.



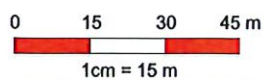


LWL - Glasfaser (Rot)

Datum: 12.01.2026  
Bearbeiter:



Maßstab 1 : 1.500



©BEV 2001, DKM-Datenkopie vom 01.10.2024. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Daten wird keine Haftung übernommen. Bei Grabungsarbeiten ist in jedem Fall das Einvernehmen mit dem Leitungsbetreiber herzustellen.





Datum: 12.01.2026  
 Bearbeiter:



0      15      30      45 m

1 cm = 15 m

©BEV 2001, DKM-Datenkopie vom 01.10.2024. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Daten wird keine Haftung übernommen. Bei Grabungsarbeiten ist in jedem Fall das Einvernehmen mit dem Leitungsbetreiber herzustellen.



## §4 Räumliches Leitbild

Für die Flächen gem. §3 Abs.1 wird ein räumliches Leitbild mit folgenden Vorgaben verordnet.

### (1) Bebauung

1. Entlang der westlich angrenzenden Gemeindestraße (Steinbachstraße | Gst.Nr.145) ist ein zumindest 2,5m breiter Bereich von jeglicher Bebauung (*Gebäude, Parkplätze etc.<sup>1</sup>*) freizuhalten.
2. Als ein Bauvolumen in Erscheinung tretende Hauptgebäude / Hauptbaukörper dürfen eine Länge von maximal 45m und eine Grundfläche von maximal 1.200m<sup>2</sup> aufweisen.
3. Die Gesamthöhe von Gebäuden darf max. 9,5m betragen.
4. Dächer von Hauptbaukörpern sind als Flachdächer oder symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von maximal 15° auszuführen.
5. Flachdächer (Neigung unter 5°) sind zumindest extensiv zu begrünen. Foliendächer ohne Deckschicht sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Flächen, welche dauerhaft für die Errichtung von alternativen Energieerzeugungsanlagen in Anspruch genommen werden.
6. Fassaden und Dachflächen sind in natürlichen Materialfarben (*z.B. Holz, Beton etc.*), Erd- oder Grautönen auszuführen, wobei der Hellbezugswert max. 50 betragen darf. Nicht zulässig sind grelle und/oder auffallende Farbtöne, sowie glänzende oder reflektierende Materialien/Oberflächen
7. Werbeanlagen (*Schriftzüge, od.ä*) sind ausschließlich an der Gebäudefassade zulässig. Werbeaufbauten auf Dächern und Leuchtkästen sind verboten.

### (2) Freiflächen | Begrünung

1. Erdaufschüttungen bzw. Geländeänderungen dürfen nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß (max. 1,0m) ausgeführt werden, während partiell erforderlichen Stützmauern eine Höhe von 0,5m bzw. eine durchgängige Länge von maximal 30m aufweisen dürfen. Stützmauern sind zudem dauerhaft zu begrünen und/oder es sind Vorpflanzungen (*Sträucher, od.ä*) durchzuführen.  
  
Ausgenommen davon sind Geländeänderungen bzw. Stützmauern die der Umsetzung von Hochwasserfreistellung- bzw. Oberflächenentwässerungsmaßnahmen dienen.
2. Bei zusammenhängenden, nicht überdeckten oberirdischen Kfz-Stellflächen ist zumindest je 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum direkt angrenzend, an die Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
3. Entlang der westlich angrenzenden Gemeindestraße (Steinbachstraße) sind im Abstand von maximal 12m großkronige Laubbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich von Zu-/Ausfahrten dürfen die Abstände im Sinne der Verkehrssicherheit vergrößert werden. Abweichend davon kann anstelle von Baumpflanzungen eine dauerhaft zu erhaltende Fassadenbegrünung ausgeführt werden (6m begrünte Fassade ersetzt 1 Baum).
4. Der Grad der Bodenversiegelung wird mit maximal 70% begrenzt.
5. Nicht bebaute oder versiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen.

---

<sup>1</sup> Bei sämtlichen kursiv gedruckten Texten in der Verordnung handelt es sich ausschließlich um erläuternde Bemerkungen ohne normativen Charakter.



# ANHANG

## Einwendungen und Stellungnahmen

Im Rahmen der Entwurfsauflagen in der Zeit vom 28/01/2026 bis 27/03/2026 wurden folgende Einwendungen bzw. Stellungnahmen eingebracht (fachliche Stellungnahme siehe umliegende Seite).

| Name                                             | Einwendung | Stellungnahme | Anmerkung                                                                                                                                                                                                                                          | Berücksichtigung |                         |                      |              |
|--------------------------------------------------|------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------|----------------------|--------------|
|                                                  |            |               |                                                                                                                                                                                                                                                    | zur Gänze        | zum Teil berücksichtigt | Nicht berücksichtigt | zur Kenntnis |
| Stmk. Landesregierung<br>Abt. 13 – Raumordnung   | X          |               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gesamthöhe</li> <li>Vergleich Räumliches Leitbild</li> </ul>                                                                                                                                                | ✓                |                         |                      |              |
| Stmk. Landesregierung<br>Abt. 15 - Baugestaltung | X          |               | <ul style="list-style-type: none"> <li>2,5 Abstand Grundstücksgrenze</li> <li>Fassadenversatz</li> <li>Einfriedungen</li> <li>KFZ-Stellplätze</li> <li>Wasserdurchlässige Schichten bei Stellplätzen</li> <li>Redaktionelle Anmerkungen</li> </ul> |                  | ✓                       |                      |              |
| Fam. Vollmann                                    | X          |               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung Nachbarschaft</li> <li>Bebauungsweise</li> <li>Verkehrssituation</li> </ul>                                                                                                                |                  |                         |                      | ✓            |





An das  
Marktgemeindeamt Gamlitz  
Obere Hauptstraße 3  
8462 Gamlitz

Graz, am 28/03/2026

**Betrifft: Bebauungsplan 30 „Ledinegg“**  
*Fachliche Stellungnahmen zu den eingebrachten Einwendungen*

Sehr geehrte Gemeinderäte,

Im Rahmen der Entwurfsauflagen in der Zeit vom 28/01/2026 bis 27/03/2026 wurden folgende Einwendungen bzw. Stellungnahmen eingebracht (fachliche Stellungnahme siehe umliegende Seite).

### **1. Stmk. Landesregierung, Abteilung 13**

*Einwendung vom 16/03/2015 | GZ.: ABT13-33570/2026-4*

#### **Stellungnahme | Empfohlene Behandlung:**

Die Einwendung bzw. die Empfehlungen und Anregungen sollten aus fachlicher Sicht der örtlichen Raumplanung, entsprechend den nachfolgenden Ausführungen, **zum Teil berücksichtigt werden**.

*Berücksichtigung*

#### **• Gesamthöhe**

**zum Teil**

Auch wenn die Formulierung in der Verordnung eine Überschreitung der Gesamthöhe (9,5m) vermuten lassen könnte, ist im Zusammenhang mit dem Rechtsplan eindeutig ersichtlich, dass dort lediglich – i.S. einer Konkretisierung zur besseren Eingliederung in das Umfeld - für ein Baufeld eine reduzierte Gesamthöhe von 6,5m festgelegt und damit, nicht wie in der Einwendung vermutet, einer Überschreitung der Vorgaben des räumlichen Leitbildes des ÖEK ermöglicht wird.

Um dennoch ev. Missverständnisse auszuschließen, wird die Erläuterung entsprechend ergänzt.

#### **• Vergleich räumliches Leitbild**

**zur Gänze**

Es wurde eine nochmalige Überprüfung der Vorgaben des räumlichen Leitbildes mit den Festlegungen des gegenständlichen Bebauungsplans durchgeführt.

Grundsätzlich wurden die Vorgaben weitgehend gleichlautend wiedergeben bzw. fortgeführt. Für einzelne Punkte erfolgte bewusst eine Konkretisierung / Nachschärfung aufgrund der detaillierteren Planungsebene, welche jedoch in den Erläuterungen ausführlich begründet wurden, sodass kein Widerspruch erkennbar ist / abgeleitet werden kann (vgl. auch Einwendung Abt. 15).

## 2. Stmk. Landesregierung, Abteilung 15

Stellungnahme vom 25/03/2026 | GZ.: ABT15-418/2023-74

### Stellungnahme | Empfohlene Behandlung:

Die Einwendung bzw. die Empfehlungen und Anregungen sollten aus fachlicher Sicht der örtlichen Raumplanung, entsprechend den nachfolgenden Ausführungen, **zum Teil berücksichtigt werden**.

*Berücksichtigung*

#### • **2,5m Abstand Grundstücksgrenze (Straße)** **zur Kenntnis genommen**

Aufgrund der schmalen Grundstückstiefe sowie der Zielsetzung der Gemeinde trotzdem eine der angestrebten Nutzung entsprechende Bebaubarkeit sicherzustellen und dennoch einen Gehweg zu ermöglichen, wurde in Zusammenarbeit mit dem Gestaltungsbeirat der BH-Leibnitz sowie in einem intensiven, gemeindeinternen Abwägungsprozess die Festlegung bewusst so getroffen.

Mit einer Aufteilung ca. 50/50 auf Grünfläche und Gehwegfläche können damit beiden Zielsetzungen (Gehweg + Grünstreifen) umgesetzt werden. Im Diskussionsprozess hat sich auch gezeigt, dass es vermutlich sinnvoll sein wird den Gehweg durch einen bepflanzten Grünstreifen von der Straße zu trennen bzw. den Gehweg entlang der potentiellen Gebäudefassade zu führen. Dies wurde jedoch ebenfalls bewusst nicht in der Verordnung definiert, da dies erst verkehrsplanerisch geprüft werden muss.

Angemerkt wird auch, dass dies zudem der Festlegung des räumlichen Leitbildes entspricht (siehe §4 Abs.1 Z.1 ÖEK idF 1.02)

#### • **Fassadenversatz** **nicht berücksichtigt**

Auch hier gilt, dass die im BPL getroffenen Festlegungen eine Konkretisierung der Vorgaben des genehmigten ÖEK idF. 1.02 darstellten.

Konkret wurde im ÖEK hinsichtlich der Volumens-, Längenvorgaben auf die „als ein Bauvolumen **in Erscheinung tretende** Hauptgebäude“ abgezielt.

Um dies nunmehr im BPL klar festzulegen, ab wann eine derartige getrennte Erscheinung zumindest gegeben ist, wurde dies – ebenfalls in intensiver Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat der BH-Leibnitz und unter Anwendung des Leitfadens „Gestaltung von großvolumigen Gewerbebauten“ - unter §5 Abs.1 Z.6 BPL definiert und die diesbezüglichen Überlegungen in den Erläuterungen angeführt.

Unter nochmaligen Hinweis auf die Zielsetzung einer gewerblichen Bebaubarkeit trotz des schmalen Grundstücks ist aus Sicht der Gemeinde damit ausreichend sichergestellt, dass die formalen Zielsetzungen von „getrennt in Erscheinung tretenden Hauptbaukörpern“ gem. Festlegung des räumlichen Leitbildes ausreichend erfüllt werden.

Zum letzten Satz dieses Einwendungspunktes ist auch zu erwähnen, dass die „als wünschenswert“ angesehene Formulierung betreffen der abweichenden Fassadengestaltung unter §5 Abs.1 Z.6 BPL genauso bereits enthalten ist:

*„(...) deutlich von der, der Hauptbaukörper abweicht (wesentlich dunklere Farbe, Struktur und/oder Materialität“*

- Einfriedungen** **zur Kenntnis genommen**

Da um das gesamte Areal Baumpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen (mit Bepflanzungen) festgelegt wurden, wurde in diesem Fall auf die Festlegungen zu Einfriedungen verzichtet. Hinsichtlich des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes wird auf die Vorgaben des §43 Abs.4 BauG verwiesen, welche im Bauverfahren zu prüfen sind.

Angemerkt wird auch, dass Festlegungen zu Einfriedungen gem. §41 Abs.1 Z.2 StROG keinen Pflichtinhalt von Bebauungsplänen darstellen.
- KFZ-Stellplätze** **zum Teil berücksichtigt**

Die im Bebauungsplan getroffene Festlegung zu nicht überdeckten Abstellplätzen, wonach max. 5 aneinandergereihte Stellplätze zulässig sind und dann eine Grüninsel mit Baumpflanzung folgen muss, ist aus Sicht der Gemeinde eine Konkretisierung / Verschärfung der Zielsetzungen des räumlichen Leitbildes gegeben, wonach nur je 5 Stellplätze ein Baum im Anschluss an die Stellplätze gepflanzt werden muss und somit auch Reihen mit wesentlich mehr zusammenhängende Abstellplätzen (ohne trennende Grünfläche) möglich wären.

Lediglich hinsichtlich der Größendefinition der Bäume wurde im Bebauungsplan aufgrund der für die Gemeinde wesentlicheren Baumpflanzungen entlang der Straße (großkronig od. Pappeln) eine Unterscheidung eingeführt (mittelgroß), wobei damit, bei Sichtung der Erläuterungen dazu (mind. 10m im ausgewachsenen Zustand – was eindeutig als großkronig zu bezeichnen ist) jedoch kein Widerspruch zu den Vorgaben des ÖEK gegeben ist.
- Wasserdurchlässige Schichten bei Stellplätzen** **nicht berücksichtigt**

Der lt. Einwendung formulierte Wunsch für „sämtliche nicht überdachte Kfz-Abstellplätze“ die Ausführung mit einer wasserdurchlässigen Schicht festzulegen ist nicht umsetzbar, da für gewerbliche Nutzungen z.T. gem. Leitfaden das Landes Vollversiegelungen vorzuschreiben sind und dies zudem aufgrund der gewerblichen Nutzung und der damit verbundenen Anforderungen (Befahrung durch schwere KFZ etc.) nicht zielführend ist.
- Redaktionelle Anmerkungen** **zur Gänze**

Der Grad der Bodenversiegelung wurde/wird in den Erläuterungen richtiggestellt.

### **3. Fam. Vollmann**

*Einwendung vom 17/02/2026*

#### **Stellungnahme | Empfohlene Behandlung:**

Die Einwendung / Stellungnahme sollten aus fachlicher Sicht der örtlichen Raumplanung, entsprechend den nachfolgenden Ausführungen, **zur Kenntnis genommen** werden.

*Berücksichtigung*

- Beeinträchtigung Nachbarschaft** **zur Kenntnis genommen**

Wie in den Unterlagen, bzw. bereits auf Ebene des ÖEK und FWP ausführlich dokumentiert, erfolgt die Ausweisung gem. den gesetzlichen Bestimmungen und Vorgaben, um einen wesentlichen, lokal stark verwurzelten Betrieb, welcher zudem Synergien mit der land-

wirtschaftlichen Nutzung aufweist, in der Gemeinde zu erhalten bzw. dessen Weiterentwicklung zu ermöglichen und somit u.a. Arbeitsplätze zu erhalten bzw. zu schaffen.

So wurden entsprechenden Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung (s. Beilagen zum BPL) oder Lärm (s. ÖEK-Beilage) bereits im Vorfeld gutachterlich untersucht, um die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zu gewährleisten.

Bezüglich der Beschattung wird darauf hingewiesen, dass dies in der Steiermark durch die baugesetzlichen Abstandsbestimmungen (§13 BauG) geregelt wird, welche im Bauverfahren anhand des tatsächlichen Projektes zu prüfen sind.

• **Bebauung** **zur Kenntnis genommen**

Die mit dem Bebauungsplan definierte Maximalbebauung orientiert sich (Form, Höhe etc.) grundsätzlich an der Bestandsbebauung des angrenzenden Gewerbegebietes und führt diese fort. Die Bebauungsplanvorgaben beruhen zudem auch auf den strikten Vorgaben des, auf Ebene des ÖEK festgelegten räumlichen Leitbildes, welches von der Stmk. Landesregierung genehmigt wurde.

• **Verkehrssituation** **zur Kenntnis genommen**

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit wurde ein Abstand zur Straße festgelegt, innerhalb dessen ein Gehweg sowie eine Begrünung erfolgen muss.

Bzgl. der Verkehrsbelastung ist zu erwähnen, dass es sich bei der, in diesem Bereich vorgesehenen Betriebsansiedlung um einen Standortswechsel eines örtlichen Unternehmens dessen Firmensitz derzeit weiter südlich entlang der gegenständlichen Straße liegt, handelt und die Gemeindestraße dadurch nicht relevant zusätzlich belastet wird, da die Mitarbeiter und Kunden dieses Betriebs schon jetzt hauptsächlich diese Straße im gegenständlichen Bereich nutzen.



*Arch. DI A. 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

GZ: ABT13-33570/2026-4

Graz, am 16.03.2026

Ggst.: Marktgemeinde Gamlitz, Raumordnung, BP 30 Ledinegg,  
Bekanntgabe von Einwendungen

Sehr geehrte Damen und Herren!

Gegen den dem ggst. Verfahren zu Grunde liegenden Bebauungsplanentwurf wird nachstehende Einwendung bekannt gegeben:

- 1.) Die Festlegung im § Abs. 5 Abs. 2 Z. 1 im Hinblick auf die Gesamthöhe ist nicht im Sinne der Festlegung im Räumlichen Leitbild. Die Gesamthöhe von Gebäuden darf max. 9,5m betragen und glz. ist die Formulierung im Wortlaut so darzulegen, dass keine „abweichende Festlegung im Rechtsplan“ diese Höhe überschreitet.
- 2.) Es wird festgehalten, dass die Vorgaben aus dem Räumlichen Leitbild zwingend und ohne Interpretationsspielraum im ggst. Verfahren zu berücksichtigen sind. Hierzu sind sämtliche Festlegungen zu überprüfen.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass verfahrensbezogene Schreiben anderer Fach-/Abteilungen/ Stellen ebenfalls zu berücksichtigen sind.

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

Mit freundlichen Grüßen  
Für die Steiermärkische Landesregierung  
Der Abteilungsleiter-Stellvertreter i.V.

Mag. Gernot Sommer  
(elektronisch gefertigt)

**Ergeht nachrichtlich an:**

1. Arch. Dipl.-Ing. Andreas Krasser, St. Veiter Straße 11A, 8045 Graz, per E-Mail



Abteilung 15 Energie, Wohnbau, Technik

Mag. Gernot Sommer  
Abteilung 13 Umwelt und Raumordnung -  
Referat Bau- und Raumordnung  
Stempfergasse 7  
8010 Graz

### ➔ Fachabteilung Energie und Wohnbau

#### Referat Bautechnik und Gestaltung

Bearb.: Dipl.-Ing. Eva Beyer, BA  
Tel.:  
Fax: +43 (316) 877-4569  
E-Mail: energie-wohnbau@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte  
Geschäftszeichen (GZ) anführen

GZ: ABT15-418/2023-74      Bezug: ABT13-33570/2026      Graz, am 25.03.2026

Ggst.: Mgde. Gamlitz, Anhörung, BP 30 "Ledinegg", Stellungnahme,  
Frist: 27.03.2026

Entsprechend den Bestimmungen im § 40 i.V. mit § 38 Abs. 6 – 8 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.g.F. teilt die Fachabteilung Energie und Wohnbau, Referat Bautechnik und Gestaltung – Bau- und Landschaftsgestaltung – mit, dass gegen den vorliegenden Bebauungsplan aus unserer Fachsicht **folgender Einwand** besteht:

In Anbetracht der angestrebten Begrünung und Bepflanzung durch großkronige Bäume/Pappeln entlang der westlichen Grundstücksgrenze in Verbindung mit einem möglichen Ausbau der Verkehrswege (Fuß-/Radweg), wird der lediglich 2,5m breite Abstand der westlichen Baugrenzlinie zur Grundstücksgrenze bzw. Straßenfluchtlinie der Steinbachstraße in Frage gestellt.

Im räumlichen Leitbild zum vorliegenden Planungsareal sind Hauptbaukörper mit max. 45m Länge eingeschränkt. Im Bebauungsplan wird diese Festlegung aufgeweicht, indem eine Aneinanderreihung von Baukörpern gestattet wird, wenn ein *Versatz von mind. 2m* besteht oder ein 5,0m breiter Verbindungsbaukörper mit 0,5m Versatz (hier explizit zur Fassade und Dachfläche) in abweichender Fassadengestaltung ausgeführt wird. Um einen klaren Bruch einer monotonen, langgestreckten Fassade erreichen zu können ist aus hiesiger Fachsicht der 2m Versatz jedenfalls in der Fassadenebene festzulegen. Wünschenswert wäre zusätzlich eine abweichende Fassadengestaltung.

Einfriedungen haben wesentliche Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild. Aus diesem Grund wird nahegelegt deren Gestaltung im Bebauungsplan zu regeln.

Im räumlichen Leitbild zum vorliegenden Planungsareal wird festgelegt, dass bei zusammenhängenden, nicht überdeckten oberirdischen Kfz-Stellflächen zumindest je 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum direkt angrenzend an die Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Die Festlegungen im Bebauungsplan verordnen lediglich bei mehr als 5 zusammenhängenden, nicht überdeckten Kfz-Stellplätzen eine gestalterische Gliederung mit Pflanzinseln und mittelgroßen Baumpflanzungen. Um Unklarheiten zu vermeiden wird angeregt den Wortlaut des räumlichen Leitbilds zu übernehmen.

In Hinblick auf die Notwendigkeit einer Reduktion der Bodenversiegelung wäre die Ausführung sämtlicher nicht überdachter Stellplätze mit wasserdurchlässigen Schichten (ausgenommen barrierefreie Stellplätze) wünschenswert.

Redaktionelle Anmerkung:

Der Grad der Bodenversiegelung wird in den Erläuterungen mit 75% angegeben. Gem. Wortlaut darf dieser allerdings maximal 70% betragen.

Der Fachabteilungsleiter  
i.V.

Dipl.-Ing. Eva Beyer, BA  
(elektronisch gefertigt)

Verteiler:

ABT13, Referat Bau- und Raumordnung, Herr Mag. Sommer; [abt13-bau-raumordnung@stmk.gv.at](mailto:abt13-bau-raumordnung@stmk.gv.at)  
Marktgemeinde Gamlitz  
DU: Architekt Dipl.-Ing. Andreas Krasser; [office@arch.krasser.at](mailto:office@arch.krasser.at)

**Betreff:** BeBauPl 30 Ledinegg - Einwendung

**Von:** Dietmar Puntigam <dietmar.puntigam@gamlitz.gv.at>

**Datum:** 18.03.26, 08:50

**An:** "office@arch-krasser.at" <office@arch-krasser.at>

Hallo Andreas

Anbei die derzeit eingebracht/en Einwendung/en

**Mit freundlichen Grüßen**  
**für die Marktgemeinde Gamlitz – Bauamt**

*Dietmar Puntigam*



---

**Von:** Marktgemeinde Gamlitz <gde@gamlitz.gv.at>

**Gesendet:** Mittwoch, 18. Februar 2026 07:19

**An:** Karoline Sorko <karoline.sorko@gamlitz.gv.at>; Dietmar Puntigam <dietmar.puntigam@gamlitz.gv.at>;  
Friedrich Partl <bgm@gamlitz.gv.at>

**Betreff:** WG: Ledinegg

---

**Von:** Daniela Vollmann <[vollmandaniela364@gmail.com](mailto:vollmandaniela364@gmail.com)>

**Gesendet:** Dienstag, 17. Februar 2026 05:09

**An:** Marktgemeinde Gamlitz <[gde@gamlitz.gv.at](mailto:gde@gamlitz.gv.at)>

**Betreff:** Fwd: Ledinegg

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit legen wir fristgerecht Einspruch gegen das geplante Bauvorhaben der Fa.Ledinegg ein.

BPL30/GA26/01

GZ.:01/26:16.01.2026

Nach Einsicht in die öffentlich ausgelegten Unterlagen habe ich erhebliche Bedenken gegen die Genehmigung des Vorhabens. Mein Einspruch stützt sich insbesondere auf folgende Punkte:

1. Beeinträchtigung der Nachbarschaft / Wohnqualität

Durch das geplante Bauvorhaben ist mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, insbesondere durch [z. B. Verschattung, Lärmbelastung, erhöhtes Verkehrsaufkommen,...

2. Abstandsflächen / Gebäudehöhe / Einfügung in die Umgebung

Nach meiner Auffassung fügt sich das Bauvorhaben hinsichtlich [Höhe, Bauweise, Nutzung] nicht in die bestehende Umgebungsbebauung ein.

### 3. Verkehrssituation und Sicherheit

Bereits jetzt ist die Verkehrssituation in diesem Bereich angespannt. Durch das Vorhaben ist mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu rechnen, was zu einer weiteren Gefährdung von Anwohnern und insbesondere Kindern führen kann.

Ich bitte Sie daher, unseren Einspruch im weiteren Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen und das Bauvorhaben unter diesen Gesichtspunkten erneut zu prüfen. Zudem bitte ich um eine schriftliche Bestätigung über den Eingang dieses Einspruchs.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Daniela und Andreas Vollmann