



ANHÖRUNG

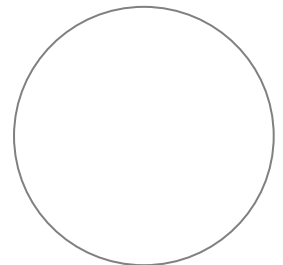
**BEBAUUNGSPLAN B48
„KIESLINGERSTRASSE“**

Für den Gemeinderat

der Bürgermeister

Mag. Michael Schumacher:

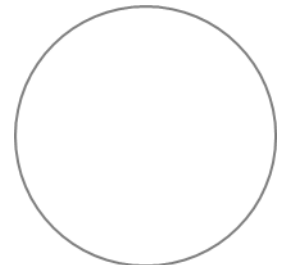
Leibnitz, am



Vom Amt der Stmk. Landesregierung genehmigt

Graz, am

Zl:



Sachlich und fachlich geprüft

Graz, am

GZ: HC17_3.25, 24.03.2025



HEIGL CONSULTING ZT GMBH
Kompetenzzentrum für
Raumplanung Architektur Umwelt Management

INHALT

1. WORTLAUT ZUM BEBAUUNGSPLAN	3
1.1 VERORDNUNG	3
1.2 PLANLICHE DARSTELLUNG	7
2. ERLÄUTERUNGSBERICHT	8
1.1 GRUNDLAGEN	8
1.2 VERORDNUNGEN DER STADTGEMEINDE	8
1.3 EXTERNE GRUNDLAGEN, FACHGUTACHTEN	10
1.4 BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN	11
1.5 ERLÄUTERUNGEN ZUR VERORDNUNG	12
3. BEILAGEN	19
4. VERFAHREN (IM ZUGE DER ENDAUSFERTIGUNG)	

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1 Ausschnitt aus der Teilraumkarte (Räumliches Leitbild, Periode 1.0)	8
Abb. 2 Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan, Periode 1.0	9
Abb. 3 Orthofoto (Quelle: GIS Stmk.)	11
Abb. 4 Schummerung (Quelle: GIS Stmk.)	11
Abb. 5 Rasengittersteine im Vergleich zu asphaltiertem Weg (Quelle Stadtlabor)	13
Abb. 6 Fließpfade nach Einzugsgebietes 1m (Quelle GIS Stmk.)	14
Abb. 7 Radius Feuerwehruzufahrt lt. TRVB 134	15
Abb. 8 Haushaltsgroßen in der Stadtgemeinde Leibnitz (Quelle: Landesstatistik Steiermark)	17
Abb. 9 Ausschnitt aus der Übersichtskarte Standorträume und Vorranggebiete für Fernwärme	18

TERMINDATEN:

Verfügung des BGM:	24.03.2025
Bürgervorinformationsveranstaltung:	09.04.2025
Anhörungszeitraum:	22.04.2025-22.05.2025
vom Gemeinderat beschlossen am (Endbeschluss)	

AUSFÜHRUNG:

Technische Bearbeitung:	Tö/lv
Verfahrensabwicklung, Behördenmanagement:	Tö/lv

Liste der verwendeten Abkürzungen:

BauG:	Stmk. Baugesetz
StROG:	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz
REPRO:	Regionales Entwicklungsprogramm
ÖEK:	Örtliches Entwicklungskonzept
EP:	Entwicklungsplan
FWP:	Flächenwidmungsplan
VF:	Verfahrensfall
GST-NR:	Grundstück-Nummer
KG:	Katastralgemeinde
tw.:	teilweise

1. WORTLAUT ZUM BEBAUUNGSPLAN

1.1 VERORDNUNG DES GEMEINDERATES DER STADTGEMEINDE LEIBNITZ VOM MIT DER DER BAUUNGSPLAN B48 ERSTELLT WIRD – BBPL „KIESLINGERSTRASSE“:

Aufgrund des § 40 StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 i.d.F. LGBl. Nr. 165/2024, wird verordnet:

§1 ALLGEMEINES

- (1) Die Verordnung besteht aus dem Wortlaut und der planlichen Darstellung im Maßstab M 1:500, verfasst von Heigl Consulting ZT GmbH, 8010 Graz, GZ: HC17_3.25, Stand: 24.03.2025 einschließlich Legende. Der Verordnung ist ein Erläuterungsbericht, der nicht ein Teil der Verordnung ist, angeschlossen.
- (2) Das Örtliches Entwicklungskonzept, das Räumliche Leitbild und die Verordnungen der Stadtgemeinde Leibnitz sind Grundlage des Bebauungsplanes.

§2 GELTUNGSBEREICH

- (1) Die Grenze des Geltungsbereiches ist im Verordnungsplan des Bebauungsplanes ersichtlich gemacht.

§3 KENNZAHLEN

- (1) **BEBAUUNGSDICHTE (BBD)**
 - a) Die Bebauungsdichte ist dem Verordnungsplan zu entnehmen.
- (2) **BEBAUUNGSGRAD (BBG)**
 - a) Der Bebauungsgrad ist dem Verordnungsplan zu entnehmen.
- (3) **GRAD DER BODENVERSIEGELUNG**
 - a) Der maximal zulässige Grad der Bodenversiegelung ist mit 0,5 festgelegt.
- (4) **GRÜNFLÄCHENFAKTOR**
 - a) Der Grünflächenfaktor ist mit 0,8 festgelegt.

§4 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- (1) **WASSERVERSORGUNG**
 - a) Die Wasserversorgung hat durch den Anschluss an das zuständige Wasserleitungsnetz zu erfolgen.
- (2) **ABWASSERVERSORGUNG**
 - a) Die Abwasserbeseitigung hat durch Anschluss an das Kanalnetz zu erfolgen.
- (3) **OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG**
 - a) Die Einleitung von Oberflächenwässern in das Kanalnetz des Abwasserverbandes ist nicht zulässig.
 - b) Oberflächenwässer sind an Ort und Stelle auf Basis eines Gesamtkonzeptes zu retentieren.
 - c) Oberflächenwässer von privaten Verkehrsflächen sind in offene, begrünte Mulden zur Versickerung zu bringen.

(4) ENERGIEVERSORGUNG

- a) Die Energieversorgung hat durch Anschluss an das Versorgungsnetz des zuständigen EVU zu erfolgen. Diese ist – zum Schutze des Ortsbildes – verkabelt herzustellen.
- b) Es ist ausschließlich die Errichtung von dachintegrierten und dachparallelen Energieerzeugungsanlagen wie z.B. Solar-, Photovoltaikanlagen zulässig.

§5 VERKEHRSFLÄCHEN

(1) FLIESSENDER VERKEHR

- a) Die Lage der Flächen für den fließenden Verkehr ist im Ordnungsplan festgelegt.
- b) Es ist eine Feuerzufahrt mit einem Mindestausmaß von 3,50m herzustellen. Der Außenradius darf dabei an keiner Stelle 11,0 m unterschreiten.
- c) Es wurde eine öffentliche Durchwegung (Fußgänger) im Planungsgebiet festgelegt. Diese ist in ihrer Lage um +/- 2,0m verschiebbar.

(2) RUHENDER VERKEHR

- a) Tiefgaragen
 - Bei der Errichtung von nicht überbauten Tiefgaragen ist eine Vegetationsschicht von mindestens **0,70 m** Höhe herzustellen. Bei Pflanzung von großkronigen Bäumen ist punktuell eine Vegetationsschicht von mindestens **1,50 m** Höhe nachzuweisen.
 - Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
 - Die Zahl der erforderlichen Tiefgaragenplätze ist auf Grundlage des Räumlichen Leitbildes nachzuweisen.
- b) Oberirdische KFZ-Abstellplätze:
 - Die Lage der oberirdischen KFZ-Abstellflächen ist dem Ordnungsplan zu entnehmen.
 - Weitere KFZ-Abstellflächen dürfen innerhalb der Baugrenzlinien situiert werden.
 - Die Anzahl der erforderlichen KFZ-Stellplätze ist auf Grundlage der geltenden Stellplatzverordnung der Stadtgemeinde Leibnitz festzulegen und im Bauverfahren nachzuweisen.

§6 BEBAUUNG

(1) BEBAUBARE FLÄCHEN

- a) Die Lage der Baugrenzlinien ist im Ordnungsplan festgelegt.
- b) Außerhalb der Baugrenzlinien ist das Errichten von oberirdischen baulichen Anlagen ausgeschlossen, mit Ausnahme einer eingehausten Tiefgarageneinfahrt.
- c) Die Errichtung von Nebengebäuden im Planungsgebiet ist ausschließlich innerhalb der Baugrenzlinien zulässig.

(2) BEBAUUNGSWEISE

- a) Im Planungsgebiet ist eine gekuppelte und/oder offene Bebauungsweise zulässig. Nachträgliche Grundteilungen sind zulässig, sofern dadurch kein Widerspruch zu den Abstandsbestimmungen des Stmk. Baugesetzes oder zu den Verordnungen der Stadtgemeinde entsteht.

(3) DACHFORMEN

- a) Die Dächer (Haupt- und Nebengebäude) der Gebäude im Planungsgebiet sind gemäß Räumlichen Leitbild als Satteldach auszubilden. Eine asymmetrische Ausbildung ist zulässig.
- b) Die zulässige Farbe des Deckungsmaterialies ist dem Umgebungsbereich (rotgrau, rotbraun, graurot) zu entnehmen.

(4) MAXIMALWERTE ZUR GESAMTHÖHE DER GEBÄUDE

- a) Die maximal zulässige Gesamthöhe von Gebäuden ist dem Ordnungsplan zu entnehmen. Bezugspunkt: natürliches Gelände.
- b) Für Bauteile untergeordneten Ausmaßes (zum Beispiel Liftanlagen, Rauchfang, udg.) sind Überschreitungen der maximalen Gesamthöhe des Gebäudes zulässig.
- c) Die maximal zulässige oberirdische Geschoßanzahl ist dem Ordnungsplan zu entnehmen.

(5) FASSADENGESTALTUNG

- a) Die Fassade ist hinsichtlich Farbe, Materialwahl und Oberflächengestaltung ortsüblich zu wählen so, dass sich keine Störungen des Straßenbildes daraus ergeben.
- b) Glänzende oder reflektierende Fassadenmaterialien sind nicht zulässig.
- c) Im Rahmen der Baueinreichung ist für das Gebäude ein Färbelungskonzept unter Angabe der zur Verwendung vorgesehenen Materialien und deren Oberflächenbehandlung vorzulegen.

§7 FREIFLÄCHEN

(1) ALLGEMEINE FREIFLÄCHEN, KINDERSPIELPLÄTZE

- a) Allgemeine Freiflächen sind dauerhaft zu begrünen.
- b) Eine Versiegelung der Allgemeinen Freiflächen ist unzulässig.
Ausnahme: Geh und Radwege, gesetzlich notwendige Zufahrten wie z.B. Feuerwehruzufahrten, Terrassenbeläge im untergeordneten Ausmaß.
- c) Die Lage der Flächen für die Errichtung einer Allgemeinfläche bzw. eines Spielplatzes ist im Ordnungsplan festgelegt und einzuhalten.

(2) PRIVATE FREIFLÄCHEN

- a) Private Freiflächen sind dauerhaft zu begrünen

(3) GELÄNDEGESTALTUNG

- a) Das natürliche Gelände ist zu erhalten.
- b) Geländeanpassungen für die ordnungsgemäße Entsorgung von Oberflächenwässer, die verkehrstechnische Erschließung, im Bereich von Kinderspielplätzen oder im Bereich von Baumpflanzungen sind jedoch zulässig.

(4) PFLANZGEBOTE

- a) Die im Planwerk dargestellten, Baumpflanzungen und Baumbestände sind fachgerecht anzulegen und/oder auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig.
- b) Bäume sind als heimische, klimaresiliente Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- c) Der Mindestachsabstand vom Baum zum aufgehenden Mauerwerk hat >3,50 m zu betragen.
- d) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.

§8 NUTZUNG

- (1) Im Planungsgebiet sind alle Nutzungen, die mit der Baulandkategorie „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 30 Abs. 1 Z. 2 STROG, LGBl. 49/2010 i.d.F. kompatibel sind, zulässig.
- (2) Für die Zahl der zu erwartenden Wohneinheiten muss im ersten Planungsabschnitt eine Kinderbetreuungseinrichtung errichtet und auch betrieben werden.
 - a) Auf Basis nachfolgender Formel ist die Zahl der Kinderbetreuungsplätze zu ermitteln:
Zahl der Wohneinheiten (WE) x Zahl der Familien mit Kindern (FK) x Zahl der Kinder / 15

$$[(WE \times FK \times Ki) / 15] = \text{Anzahl der Kinderbetreuungsplätze}$$

§9 UMWELTSCHUTZ

(1) LÄRMSCHUTZ

- a) Das Schalldämmmaß der Außenbauteile von Gebäuden mit Wohnnutzung muss den Schutz vor Emissionen (Bahnverkehr, Betriebslärm) gewährleisten.
- b) Wesentliche Teile der Freiflächen sind lärmfrei zu stellen.

(2) KLEINKLIMA

- a) Zum Schutz vor sommerlicher Erhitzung sind Freiflächen für den Aufenthalt im Freien mit Bäumen zu beschatten
- b) Zum Schutz vor sommerlicher Überhitzung sind je 5 oberirdische KFZ-Abstellflächen mit einem Laubbaum zu beschatten.

§10 RECHTSKRAFT

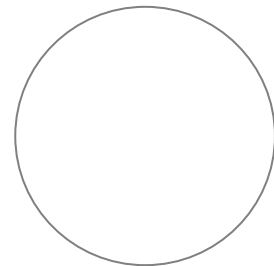
Nach Beschlussfassung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat beginnt seine Rechtswirksamkeit mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag.

Für den Gemeinderat
der Bürgermeister

Mag. Michael Schumacher

Leibnitz, am

GZ: HC17_3.25, 24.03.2025



1.2 PLANLICHE DARSTELLUNG (VERORDNUNGSPLAN)

2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1 GRUNDLAGEN

(1) RECHTSGRUNDLAGE

- Stmk. Raumordnungsgesetz
Stammfassung: LGBl. Nr. 49/2010 i.d.F. 165/2024
- Bebauungsdichteverordnung LGBl. 51/2023
- Stmk. Baugesetz
Stammfassung: LGBl. Nr. 59/1995 i.d.F. 73/2023
- Einkaufszentren-Verordnung
Stammfassung: LGBl. Nr. 58/2011 i.d.F. 102/2018

Im Sinne der Raschheit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit wird das Verfahren laut § 40 Abs. 6 Z 2 StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 i.d.F. 165/2024, durchgeführt.

2.2 VERORDNUNGEN DER STADTGEMEINDE

(1) RÄUMLICHES LEITBILD PERIODE 1.0

Das Planungsgebiet ist in der Teilraumkarte des Räumlichen Leitbildes der Stadtgemeinde Leibnitz als „Suburbane Gebiete“ festgelegt.

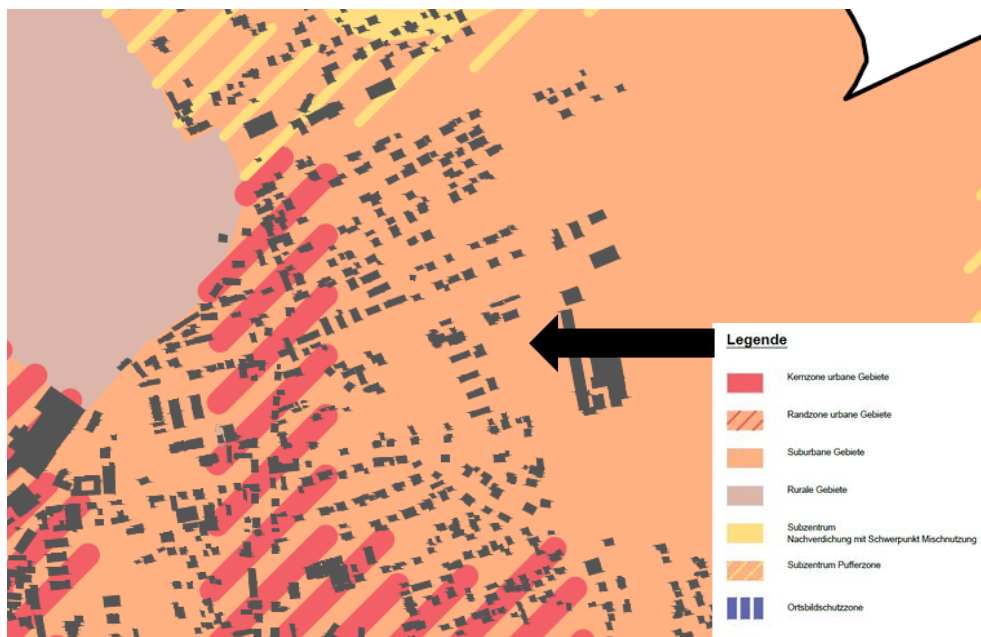


Abb. 1 Ausschnitt aus der Teilraumkarte (Räumliches Leitbild, Periode 1.0)

(2) FLÄCHENWIDMUNGSPLAN PERIODE 1.0

Das Planungsgebiet ist im Flächenwidmungsplan Periode 1.0. teilweise (GST-NR 197/1, KG 66128 Kaindorf an der Sulm) als Aufschließungsgebiet der Kategorie „Allgemeines Wohngebiet“ WA (87) mit einer Bebauungsdichte von 0.3 – 0.8 und einer Bebauungsfrist und teilweise (GST-NR 196/1, 196/6, 196/4 und 196/5, alle KG 66128 Kaindorf an der Sulm) als Aufschließungsgebiet der Kategorie „Allgemeines Wohngebiet“ WA (87) mit einer Bebauungsdichte von 0.3 – 0.8, jedoch ohne Bebauungsfrist ausgewiesen.

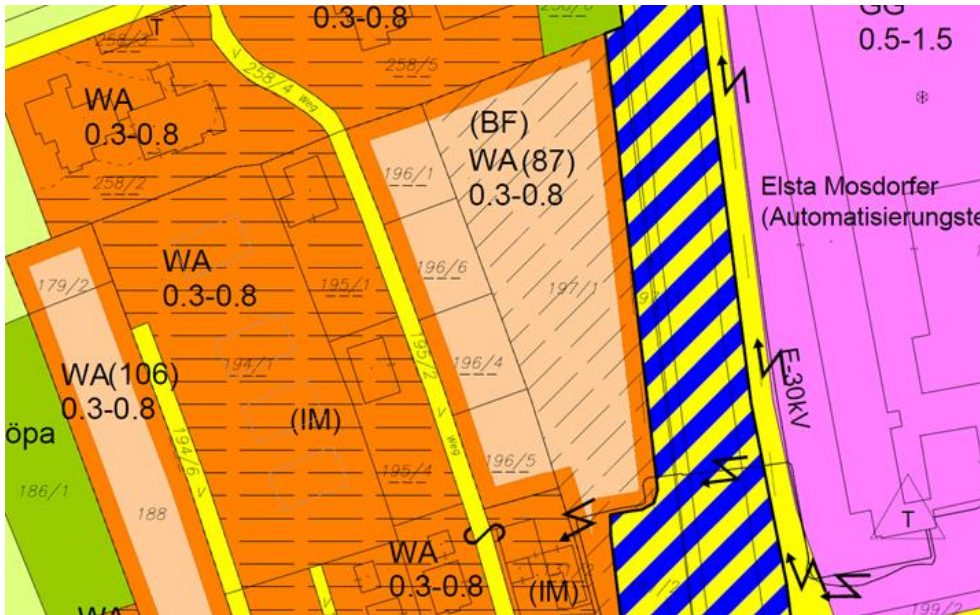


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan, Periode 1.0

Aufschließungserfordernisse lt. der Neuerstellung des Flächenwidmungsplanes, Periode 1.0:

Generelle Aufschließungserfordernisse:

- gesicherte Wasserversorgung
- Entsorgung der Abwässer entsprechend durch Anschluss an das Kanalnetz der Stadtgemeinde Leibnitz
- Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung
- Gesicherte Stromversorgung
- Gesicherte Zufahrt für den beantragten Verwendungszweck auf Kosten des Verursachers auf Basis eines fachkundig erstellten Verkehrskonzeptes

Spezifische Aufschließungserfordernisse:

- Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebauten.
- Maßnahmen zur Förderung der sanften Mobilität (Fuß- und Radweg – öffentliche Verkehrsmittel)

HINWEIS: Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes beginnt die von der Stadtgemeinde festgelegte Bebauungsfrist von 5 Jahren.

- (3) STELLPLATZVERORDNUNG
- (4) VERORDNUNG GRÜNFLÄCHENFAKTOR UND GRAD DER BODENVERSIEGELUNG
- (5) ORTSBILDKONZEPT, STAMMFASSUNG: OBK LEIBNITZ – REVISION 20160316
- (6) SACHBEREICHSKONZEPT ENERGIE (SKE), VF 1.05

2.3 EXTERNE GRUNDLAGEN, FACHGUTACHTEN

- (1) DKM, erstellt mit medix5, BEV, am 18.03.2025
von Heigl Consulting ZT GmbH
- (2) Verkehrstechnische Untersuchung:
verfasst von Ingenieurbüro Erich Pilz Verkehrssynergie GmbH vom Oktober 2022, Version A01, ohne GZ
- (3) Aussprache mit der Grundeigentümerin Sabrina Wagner, 8435 Wagna, Hasendorf 6a/6,
im Jahr 2023
- (4) Bebauungsvorschlag
verfasst von LSH Baurträger GmbH, vom 03.10.2022, ohne GZ
- (5) Beurteilung und Vordimensionierung Oberflächenwasserentsorgung:
verfasst von Geologie & Grundwasser GmbH - Ingenieurbüro für Technische Geologie vom
Jänner 2025, übermittelt von Holler Wohnraum per E-Mail, am 09.01.2025
- (6) Baugeologisches Gutachten und Beurteilung Sickerfähigkeit:
verfasst von Geologie & Grundwasser GmbH - Ingenieurbüro für Technische Geologie vom
Dezember 2024, übermittelt von Holler Wohnraum per E-Mail, am 09.01.2025
- (7) Stellungnahme der Gemeindestraßenverwaltung vom 30.11.2022, ohne GZ
- (8) Stellungnahme des Gestaltungsbeirates vom 13.10.2022, ohne GZ
- (9) Stellungnahme des Gestaltungsbeirates vom 27.06.2024, ohne GZ
- (10) Lärmsimulation, erstellt von Heigl Consulting ZT GmbH, vom 19.03.2025

➤ Die externen Unterlagen sind dem Anhang zu entnehmen.

2.4 BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN

(1) LAGE IN DER GEMEINDE

Die GST-NR 196/1, 196/6, 196/4, 196/5 und 197/1, alle KG 66128 Kaindorf an der Sulm, liegen zwischen der Kieslingerstraße im Westen und der Trasse der ÖBB im Osten. Im Norden und Nordwesten befinden sich Geschoßwohnbauten und eine Reihe Einfamilienhäuser. Der nächste Nahversorger ist ca. 700m entfernt (Spar), die Volksschule und das Bauamt ca. 713m entfernt.



Abb. 3 Orthofoto (Quelle: GIS Stmk.)

(2) TOPOGRAFISCHE SITUATION

Das Gelände ist im Wesentlichen eben. Im Süden befindet sich eine begrünte, offene Entwässerungsmulde der ÖBB.

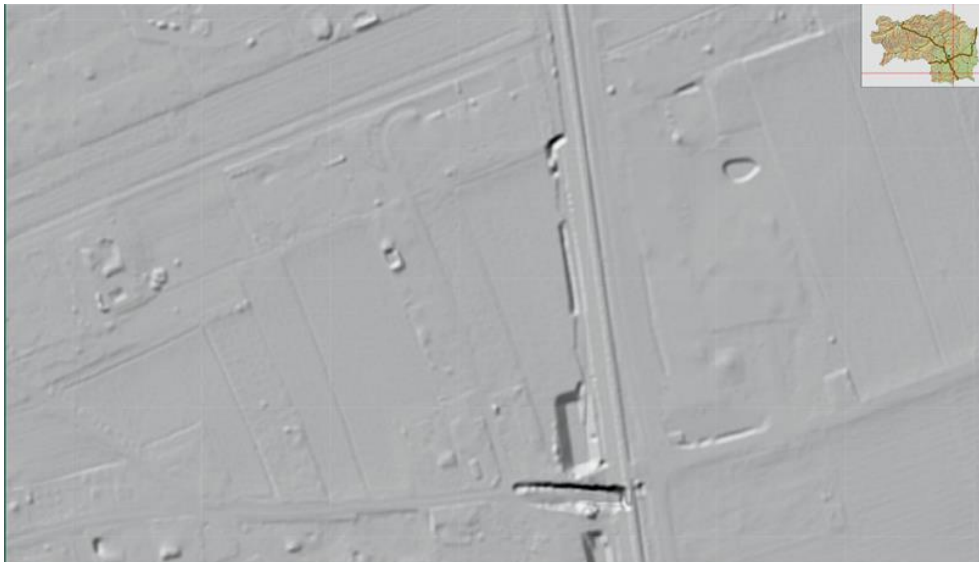


Abb. 4 Schummerung (Quelle: GIS Stmk.)

(3) GEBIETSCHARAKTER

- a) Das Orts- und Straßenbild wird durch schlichte Rechteckgrundrisse, Satteldach und hohen Grünflächenanteil geprägt. Die Gesamthöhe der Gebäude schwanken zwischen ca. 7m und 13,5 m.
- b) In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich im Wesentlichen reine Wohnnutzungen.

(4) INFRASTRUKTUR

- a) Die äußere Erschließung ist vorhanden. Für die innere Erschließung sind die Grundeigentümer zuständig.

2.5 ERLÄUTERUNGEN ZUR VERORDNUNG

(1) PLANUNGSZIEL

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Entwicklung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baugebietes anhand nachstehender Kriterien:

- Eines sparsamen Flächenverbrauches durch die Errichtung von Geschosswohnbauten
- Einer wirtschaftlichen Aufschließung über die Kieslingerstraße und einer Anbindung an den Fuß-Radweg zur Bahnbegleitenden Bahnstraße.
- Vermeidung von Nutzungskonflikten (ÖBB, FA Elsta Mosdorfer)
- Unter sparsamer Verwendung von Energie und vermehrtem Einsatz von erneuerbaren Energieträgern
- Stärkung der Funktionsfähigkeit der Stadtgemeinde (Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
- Gestaltung und Erhaltung des Straßen- und Ortsbildes
- Schutz vor Beeinträchtigungen, insbesondere Bahlärm
- Präzisierung der Festlegungen und Ziele des Räumlichen Leitbildes und der Verordnungen der Stadtgemeinde.

Ein weiteres Ziel ist die Förderung der Innenentwicklung, um eine nachhaltige und ressourcenschonende Stadtentwicklung zu ermöglichen. Durch eine vielfältige Nutzung sollen Impulse für eine zukunftsfähige Entwicklung gesetzt und ein Wohnbau realisiert werden, der sich an den gesellschaftlichen Wandel anpasst. Zudem wird eine klimaresiliente Stadtentwicklung angestrebt, die verstärkt auf „Grüne & Blaue Infrastruktur“ setzt, um die langfristige Lebensqualität zu sichern.

ZU §2 GELTUNGSBEREICH

- (1) Das Planungsgebiet wurde im Verordnungsplan dargestellt und entspricht den Grenzen des Bebauungsplanzonierungsplanes.

ZU §3 KENNZAHLEN

(1) BEBAUUNGSDICHTE (BBD)

- a) Es erfolgen keine vom Flächenwidmungsplan abweichende Festlegungen der Bebauungsdichte.
- b) Die Zielsetzung der Stadtgemeinde Leibnitz wurden berücksichtigt, wonach flächensparender Wohnraum in direkter Umgebung zum Stadtzentrum entstehen soll.
- c) Eine Überschreitung der maximal zulässigen Bebauungsdichte ist aus Gründen des Straßen- und Ortsbildes nicht zulässig.

(2) BEBAUUNGSGRAD (BBG)

- a) Der festgelegte maximal zulässige Bebauungsgrad wurde aus dem Gebietscharakter abgeleitet.

(3) GRAD DER BODENVERSIEGELUNG

Der maximal zulässige Versiegelungsgrad ist gemäß Verordnung der Stadt mit 0,5 festgelegt und entspricht der Zielsetzung der Stadtgemeinde Leibnitz. Dieser Versiegelungsgrad soll eine zeitgenössische Planung, im Sinne einer Rücksichtnahme auf das Kleinklima und Implementierung einer Grünen Infrastruktur forcieren und eine unnötige Versiegelung von Flächen unterbinden.

Hierbei sind folgende Punkte des Räumlichen Leitbildes und der Verordnung der Stadtgemeinde Leibnitz zum maximal zulässigen Grad der Bodenversiegelung zu beachten:

„...“

Der maximal zulässige Versiegelungsgrad für „suburbanes Gebiet“ wird in der Verordnung gem. § 8 Stmk. Baugesetz mit 0,5 und nachfolgenden Kriterien festgelegt:

- *Keine neuen Einleitungen von Meteorwässern in das Kanalnetz des Abwasserverbandes und/oder Entwässerung von Verkehrsflächen.*
- *Berücksichtigung des Grundwasserschutzprogrammes Graz bis Bad Radkersburg 2018 (LGBl. 24/2018).*
- *Erhöhung des Anteils an grüner Infrastruktur zulasten der Bodenversiegelung.*
- *Minimierung der sommerlichen Überhitzung durch Bodenversiegelung...*

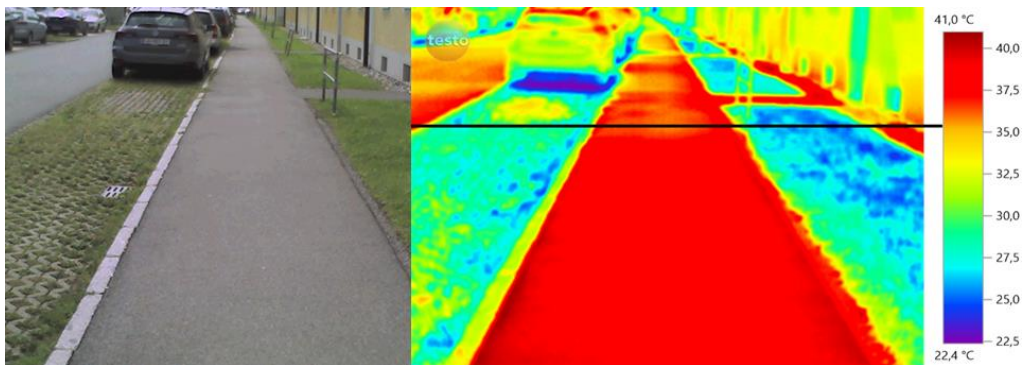


Abb. 5 Rasengittersteine im Vergleich zu asphaltiertem Weg (Quelle Stadtlabor)

(4) GRÜNFLÄCHENFAKTOR

Der Grünflächenfaktor ist aktuell das wichtigste Planungsinstrument um die Resilienz der Stadtgemeinde gegenüber dem Klimawandel und der daraus resultierenden unvermeidlichen Überhitzung zu verbessern. Mit dem Grünflächenfaktor soll der hohe Grünanteil der Stadt erhalten werden.

ZU §4 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

(1) WASSERVERSORGUNG

- a) Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das zuständige Wasserversorgungsnetz.

(5) ABWASSERVERSORGUNG

- a) Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das zuständige Abwasserentsorgungsnetz.

(6) OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Es handelt sich um einen Schotterboden. Im GIS Steiermark sind keine Wasserrechte ersichtlich gemacht. Aufgrund der Nähe zum Brunnen Leibnitz ist besondere Sorgfalt geboten., insbesondere als es sich um oberflächennahe Grundwasserkörper handelt.



Abb. 6 Fließpfade nach Einzugsgebietes 1m (Quelle GIS Stmk.)

- a) Bei der Berechnung der Sickeranlagen sind nachstehende Regelwerke zu beachten:
- „Leitfaden für Oberflächenentwässerung 2.1“, herausgegeben vom Amt der Stmk. Landesregierung, Fachabteilung 14, Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit, Graz, August 2017
 - ÖWAV-Regelblatt 45 „Oberflächenentwässerung durch Versickerung in den Untergrund“
 - ÖNORMEN
- Als Grundlage zur Bemessung ist ein 20-Jähriges Regenereignis heranzuziehen. Dachwässer sind punktuell über Sickerschächte oder Sickerkörper in den sickerefähigen Untergrund zu leiten.
- Eine Berechnung über die ausreichende Dimensionierung der Sickeranlagen ist der Baueinreichung beizulegen.
- Bei der Planung der Retentions- bzw. Versickerungsanlagen ist zu beachten, dass zwischen der Unterkante der Retentions- bzw. Versickerungsanlagen dem maßgebenden Grundwasserspiegel ein Abstand von 1,0 m eingehalten werden muss.

HINWEIS: Grundlage des Bebauungsplanes bilden die „Beurteilung und Vordimensionierung Oberflächenwasserentsorgung“ und das „Baugeologisches Gutachten und Beurteilung Sickerfähigkeit“ verfasst von Geologie & Grundwasser GmbH - Ingenieurbüro für Technische Geologie. (siehe Beilagen)

(7) ENERGIEVERSORGUNG

Die Festlegungen wurden aus dem Sachbereichskonzept Energie (SKE) abgeleitet.

Hierbei sind auch folgende Punkte des Räumlichen Leitbildes zu beachten:

„...“

- PV- und Solarpaneele dürfen ausschließlich in Rechteckform angeordnet und dachflächenintegriert oder dachflächenparallel, bzw. bei Flachdächern nicht straßenseitig sichtbar ausgeführt werden.
- Die Ausrichtung von Elementen muss sich an der primären Ausrichtung des Daches bzw. Baukörpers orientieren. Himmelsrichtung optimierte Anlagen ohne Rücksicht auf die Gebäudeform sind nicht zulässig.
- Photovoltaikanlagen sind möglichst in der Trägerfläche angepasstem Farbton auszuwählen.
- Bei Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen in Form von Solargründächern zulässig...

ZU §5 VERKEHRSFLÄCHEN

(1) FLIESSENDER VERKEHR

- a) Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die „Kieslingerstraße“. Es wurden Flächen für die Zufahrt der Feuerwehr festgelegt.

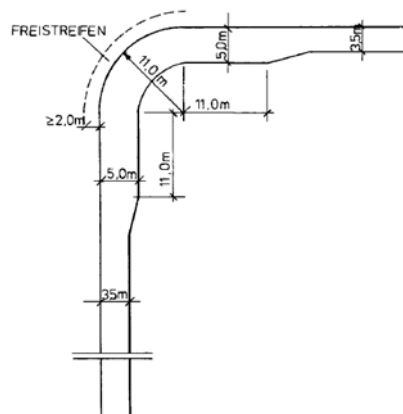


Abb. 7 Radius Feuerwehrezufahrt lt. TRVB 134

- b) Des Weiteren wurde eine öffentliche Durchwegung festgelegt, die jedoch in ihrer Lage um +/- 2,0 m adaptierbar ist. Dies soll eine attraktive, verkehrsberuhigte Verbindung zur Grazer Straße schaffen.
- c) Längs der Ostgrenze des Planungsgebietes führt der Bahnbegleitweg vorbei, der vorrangig für Fußgänger und Radfahrer dient.

(8) RUHENDER VERKEHR

- a) Hierbei ist die Stellplatzverordnung der Stadtgemeinde zu beachten.

ZU §6 BEBAUUNG

(1) BEBAUBARE FLÄCHEN

- a) Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt. Diese wurden projektbezogen festgelegt bzw. im Sinne der Stadtgemeinde adaptiert. Die Abstimmung der Baumassen erfolgte auch durch den Gestaltungsbeirat.
- b) Die festgelegten Baugrenzlinien ermöglichen einen aktiven Lärmschutz vor Bahnlärm, da wesentliche Teile der Gebäude parallel zur Bahn hin lärmabschirmend situiert werden.
- c) Eine spezielle Festlegung erfolgte bei den Grundstücken GST-NR. 196/1 und 196/6 alle KG 66128 Kaindorf an der Sulm von Frau Wagner, die einen sanften Übergang zwischen den geplanten Geschoßwohnbauten im Osten und den Einfamilienhäusern im Westen schaffen sollen. Frau Wagner beabsichtigt die Grundstücke selbst im Rahmen einer Kleinhausbebauung zu verwerten.
- d) Die Errichtung von Nebengebäuden im Planungsgebiete ist lediglich innerhalb der Baugrenzlinien zulässig. Dies soll eine „Verhüttelung“ im Sinne einer inhomogenen Gestaltung des Planungsgebietes unterbinden und wertvolle Freiräume von einer unnötigen Bebauung schützen.

(9) BEBAUUNGSWEISE

- a) Die Bebauungsweise wurde entsprechend der umgebenden Bebauung bzw. dem Gebietscharakter festgelegt. Ziel ist es einen harmonischen Übergang zwischen der lockeren, kleinteiligen Bebauung im Westen und der großvolumigen Bebauung im Norden und Süden zu schaffen.

(10) DACHFORMEN

- a) Das Satteldach dominiert das Orts- und Straßenbild. Siehe auch Festlegungen zum Räumlichen Leitbild.

(11) MAXIMALWERTE ZUR GESAMTHÖHE DER GEBÄUDE

- a) Die maximal zulässige Zahl der oberirdischen Geschosse und die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude wurde aus dem Bestand in der Nachbarschaft abgeleitet.

(12) FASSADENGESTALTUNG

- a) Die Wahl der Fassade ist mit der umgebenden Bebauung in Abstimmung zu bringen, in der überwiegend grüne, braune oder graue Farbtöne herrschen. Grelle Farben lassen das Gebäude zu sehr aus dem Straßenbild hervortreten ebenso wie die Verwendung von glänzenden Oberflächen für Dächer und Fassaden. Erdige gedämpfte Töne oder Grautöne hingegen harmonisieren mit dem Straßenbild. Weiß kann durchaus auch verwendet werden, jedoch sollte grundsätzlich kein zu starker Kontrast zur bebauten oder unbebauten Umgebung entstehen.

ZU §7 FREIFLÄCHEN

Im Sinne des Räumlichen Leitbildes und der Verordnung der Stadtgemeinde zum Grad der Bodenversiegelung und des Grünflächenfaktors wurden im Verordnungsplan Bepflanzungsgebote, private, halböffentliche und öffentliche Freiflächen festgelegt. Damit soll ein Beitrag gegen die sommerliche Überhitzung, für die Biodiversität und die angestrebte hohe Lebensqualität geleistet werden.

ZU §8 NUTZUNG

Seitens der Konsenswerber wurde eine geplante Zahl an 60 Wohneinheiten (unter Vernachlässigung der Grundstücke von Frau Wagner) bekannt gegeben.

Die Stadt hat lt. Landesstatistik nachfolgende Haushaltsgrößen:

Landesstatistik.steiermark.at

GEMEINDE: Leibnitz
Gemeindenummer: 61053
Bezirk: Leibnitz



**Das Land
Steiermark**

	2022	2021	2011	2001	Veränd. 2001/2022
Familien und Haushalte					
Familien					
Familien insgesamt (Anzahl)	3.680	3.652	3.287	2.953	24,6%
davon: Familien mit Kindern (in %)	53,9%	54,2%	60,1%	65,7%	
Ehepaare (in %)	63,2%	62,7%	63,7%	69,9%	
Lebensgemeinschaften (in %)	20,7%	21,1%	17,4%	12,0%	
Ein-Eltern-Familien (in %)	16,1%	16,2%	18,9%	18,1%	
Durchschnittliche Kinderzahl in Familien mit Kindern	1,51	1,51	1,52	1,53	-1,3%
Privathaushalte					
Privathaushalte insgesamt (Anzahl)	6.319	6.204	5.156	4.531	39,5%
davon: Einpersonenhaushalte (in %)	40,7%	40,2%	35,3%	33,7%	
Zweipersonenhaushalte (in %)	33,0%	33,1%	32,7%	29,7%	
Dreipersonenhaushalte (in %)	14,0%	13,8%	16,8%	19,0%	
Vierpersonenhaushalte (in %)	7,9%	8,5%	10,2%	12,6%	
Fünf- und Mehrpersonenhaushalte (in %)	4,3%	4,4%	5,0%	4,9%	
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	2,04	2,06	2,19	2,27	-10,1%

Abb. 8 Haushaltsgrößen in der Stadtgemeinde Leibnitz (Quelle: Landesstatistik Steiermark)

zu erwartende Zahl an Kindern auf Basis der Privathaushalte und Familiengrößen:					
		WE	Kinder		
		60			
davon Familien mit Kindern	53,90%	33			
davon durchschnittliche Kinderzahl in Familien mit Kindern:					
	1,51		49		
Einpersonenhaushalte	40,70%	24,42	0		
Zweipersonenhaushalte	33,00%	19,8	3	da 16,2% Einelternfamilien!	
Dreipersonenhaushalte	14,00%	8,4	8		
Vierpersonenhaushalte	7,90%	4,74	10		
Fünf- und Mehrpersonenhaushalte	4,30%	2,58	8		
		59,94	29		
Durchschnittliche Haushaltsgröße:	2,04				

In der Regel ziehen Jungfamilien aus anderen Gemeinden des Bezirkes ein, sodass man mit Kinderzuwuchs gerechnet werden muss. Dadurch entsteht kurzfristig Bedarf an mindestens einer Kinderkrippe und/oder einer Kindergartengruppe.

Deshalb ist ab einer Anzahl von 15 Wohneinheiten die Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung erforderlich. Diese Schwelle von 15 Wohneinheiten basiert auf einem Durchschnittswert (eine Kindergartengruppe=20 Kinder, eine Kinderkrippe=10 Kinder).

Um die Bauträger zu entlasten, wurde die Berechnung vereinfacht:

$$[(WE \times FK \times Ki) / 15] = \text{Anzahl der Kinderbetreuungsplätze}$$

Als Gegenleistung der Stadt wird den Kindern aus dieser Siedlung ein Kinderbetreuungsplatz in der Stadtgemeinde Leibnitz gesichert.

Eine Präzisierung der Bedarfsberechnung ist nur auf Basis eines konkreten Einreichplanes mit Kenntnis der Wohnungsgrößen möglich.

Wenn der Kindergarten nicht selbst errichtet und betrieben werden soll, besteht die Möglichkeit, eine Vereinbarung mit der Gemeinde zu treffen.

ZU §9 UMWELTSCHUTZ

(1) LÄRMSCHUTZ

- a) Längs der Trasse der ÖBB befindet sich eine Lärmschutzwand, die jedoch nicht für höhere Bebauungen ausgelegt ist. Es bedarf daher erhöhter Schalldämmmaße der Außenbauteile (über 4m) und eine Situierung der Gebäude, die eine signifikante Lärmfreistellung von Freiflächen für den Aufenthalt im Freien sichert.
- b) Wohnungen müssen die ÖNORM S 5021 bzw. OIB einhalten und der Nachweis ist mit Ausnahme von Wohnnutzungen oder Kinderbetreuungseinrichtungen im Bauverfahren vorzulegen.
- c) Schlafräume und Wohnräume dürfen nicht bahnseitig angeordnet werden.
- d) Das Schalldämmmaß der Außenbauteile ist im Bauverfahren gemäß ÖNORM B1815-2 nachzuweisen.
- e) Auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsvorschlags (verfasst von LSH Bauträger GmbH, vom 03.10.2022, ohne GZ) wurde seitens Heigl Consulting ZT GmbH eine Lärmsimulation durchgeführt (IST-Situation und PROJEKT-Situation siehe Beilage 10), um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Lärmsituation zu bewerten. Die Ergebnisse der IST und PROJEKT Simulationen zeigen, dass die geplante Bebauung zu einer spürbaren Verbesserung der Lärmsituation führt. Dies bedeutet, dass durch die geplanten baulichen Maßnahmen eine Reduzierung der Lärmbelastung in bestimmten Bereichen erreicht werden kann, was sich positiv auf die Umgebung auswirkt. Für Freiflächen (allgemein/privat) und Allgmeinflächen/Spielplatzflächen können überwiegend die Planungsrichtwerte lt. ÖNORM S 5021 für das Bauland der Kategorie „Allgemeines Wohngebiet“ WA, eingehalten werden.

(13) KLEINKLIMA

- a) Die Einhaltung des Grünflächenfaktors ist im Bauverfahren gem. der Verordnung der Stadtgemeinde nachzuweisen.

HINWEIS: Laut dem SKE der Stadtgemeinde besteht im Planungsgebiet die Möglichkeit der Anbindung an die Fernwärme. Im Sinne der Zielverfolgung des SKE soll, diese Anschlussmöglichkeit genutzt werden. Der Anschluss an die Fernwärme trägt maßgeblich zur Reduktion von Feinstaub- und Schadstoffemissionen bei, wodurch die Luftqualität verbessert und ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.



Abb. 9 Ausschnitt aus der Übersichtskarte Standorträume und Vorranggebiete für Fernwärme und energiesparende Mobilität (SKE VF.1.05)

3. BEILAGEN