

# BEBAUUNGSPLAN

der Marktgemeinde **KLÖCH**

**T3-Nord** – Erholungsgebiet Traminergolf

GN 960-968, 970-971, 972-974 in Teilen, KG. Klöch

---

Unterlagen für Anhörung - 16.07.2015

Beschluss 07.10.2015

Ergänzungsbeschluss – 13.04.2016

Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
A13 Umwelt und Raumordnung  
8010 Graz, Stempfergasse 7  
Gesehen, am: 31.07.2017  
DI. Kainz e.h.



Planverfasser:  
Dipl. Ing. Andrea Jeindl  
Franz-Josef-Straße 12a  
8330 Feldbach

## Inhalt

<b>1. Verordnung der Gemeinde</b> .....	<b>3</b>
§1 Planverfasser .....	3
§2 Geltungsbereich .....	3
§3 Überörtliche Festlegungen / UVP .....	3
§4 Zeitlich gestaffelte Bebauung .....	3
§5 Verkehrsflächen/Straßenfluchtlinie .....	3
§6 Baugrenzlinien, Anordnung der Baumassen, Abstand Landesstraße.....	4
§7 Technik- und Betriebsgebäude, Nebengebäude, überdachte Abstellplätze .....	4
§8 Gebäudetypen: Proportionen, Firstrichtung, Dachform, Höhenentwicklung der Gebäude..	4
§9 Dachneigung, -material und -farbe .....	5
§10 Maß der baulichen Nutzung .....	5
§11 Fassadenfarbe .....	6
§12 Kollektorflächen .....	6
§13 Lärmfreistellung .....	6
§14 Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	6
§15 Niederschlagswasserentsorgung.....	6
§16 Grünraumgestaltung, Freiflächen und Einfriedungen.....	6
§17 Kinderspielplatz.....	7
§18 Ökostreifen .....	7
§19 Geländeänderungen, Steinschichtungen.....	7
§20 Parzellierung .....	7
<b>2. Gestaltungskonzept - Erläuterung</b> .....	<b>8</b>
2.1 Allgemein .....	8
2.2 Verkehrsaufschließung.....	8
2.3 Maß der baulichen Nutzung, Gebäudestellung .....	9
2.4 Bautypen .....	9
2.5 Gemeinschaftsfläche - Kinderspielplatz .....	10
2.6 Ver- und Entsorgung.....	10
2.6.1 Stromversorgung und Telefonanschluss .....	10
2.6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung .....	10
2.6.3 Müll .....	10
2.6.4 Schneeräumung .....	10
2.6.5 Niederschlagswasserentsorgung.....	10
2.7 Lärmfreistellung .....	10
<b>3. Bestand</b> .....	<b>11</b>
3.1 Bestandsaufnahme .....	11
3.2 Plangrundlage .....	11
3.3 Bestandsanalyse .....	12
3.3.1 Lage und Verkehrsaufschließung der Grundstücke .....	12
3.3.2 Beschreibung des Planungsgebietes .....	12
3.3.3 Bebauung der Umgebung und Gebäudetypen .....	12



# 1. Verordnung der Gemeinde

Verordnung der **Marktgemeinde Klösch** vom 13.04.2016

GZ.: 00410-312016

Der Gemeinderat der **Marktgemeinde Klösch** hat am 13.04.2016

mit einfacher Mehrheit den Bebauungsplan T3-Nord beschlossen.

Die Rechtswirksamkeit beginnt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag.

Anhörverfahren am von 15. bis 29.03.2016.

## §1 Planverfasser

Der Bebauungsplan besteht aus einem Gestaltungsplan, sowie einem Verordnungsplan und Verordnungs- und Erläuterungstext, verfasst von DI Andrea Jeindl, 8330 Feldbach, Franz-Josef-Straße 12a.

## §2 Geltungsbereich

Der Bereich der Gültigkeit dieser Verordnung T3-Nord erstreckt sich über folgende Grundstücke:  
GN 960-968, 970-971, 972-974 (in Teilen), KG. Klösch

Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes (Verordnungsplan) im Maßstab 1:500 ist Bestandteil dieser Verordnung.

Die Bestimmungen der Stmk. Baugesetzes 1995 in der geltenden Fassung sind einzuhalten, sämtliche Bauführungen bedürfen der Bewilligung der Baubehörde.

Die Flächenwidmung entspricht den gültigen Flächenwidmungsplan 4.08 der Marktgemeinde Klösch.

## §3 Überörtliche Festlegungen / UVP

Das gesamte Gemeindegebiet von Klösch befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Nr. 36 (Murauen – Mureck - Bad Radkersburg - Klösch), Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 29. Juni 1981, LGBl. 88/1981. Die Festlegung des Gebietes dient dem Zweck der Erhaltung seiner besonderen landschaftlichen Schönheit und Eigenart, seiner seltenen Charakteristik und seines Erholungswertes.

Das Planungsgebiet liegt demnach in einem schutzwürdigen Gebiet der Kategorie A und ist das Projekt daher geeignet, Grundlage für ein Projekt zu sein, das gem. Anhang 1 zum UVP-Gesetz-2000 i.d.G.F einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Ein Umweltbericht wurde bereits im Zuge der Baulandaufnahme ÖEK 4.03 und FWP 4.08 erstellt.

## §4 Zeitlich gestaffelte Bebauung

Für die Gästehäuser gilt die Abfolge der Bebauung entsprechend den im Verordnungsplan festgelegten Zonen, wobei nach Zone 1 die Zone 2A oder 2B und in Folge die weiteren Zonen bebaut werden können.

## §5 Verkehrsflächen/Straßenfluchtlinie

Die äußere Erschließung erfolgt direkt durch eine gemeinsame Zufahrt von der Landesstraße, wobei innerhalb des Sichtwinkels im Bereich dieser Ausfahrt keine Sichtbehinderungen hergestellt werden dürfen.

Der Abschnitt bis zur Abzweigung der Erschließungsstraßen in die einzelnen Teilbereiche wird als öffentliche Verkehrsfläche geführt.

Für die Baustufe 1 kann vorübergehend die bestehende Erschließung im Norden (Zufahrt Pirchweingarten) verwendet werden.





Zu diesem Zweck ist eine Mindestwegbreite von 6 m erforderlich und erfolgt zur Absicherung die Festlegung einer Straßenfluchtlinie.

Die Wege für die innere Erschließung weisen je nach Wichtigkeit Breiten zwischen 4 und 8 m auf. Gegenüber den am Verordnungsplan eingetragenen Wegen sind Abweichungen bis zur dargestellten Wegbreite zulässig.

Für alle Nebenaufschließungsstraßen ist dränfähiger Belag zu verwenden.

Zulieferverkehr ist nur zum zentralen Bereich (Hotel) erforderlich und wird über die allgemeine Zufahrt abgewickelt.

Ein größerer Sammelparkplatz im Bereich der Haupteinfahrt wird derzeit festgelegt. Bei Bedarf (vor allem im südlichen Bereich sind weitere Abstellflächen möglich, wobei diese möglichst konzentriert angelegt werden müssen. Für diese gilt, dass jeweils nur die Fahrspuren asphaltiert werden dürfen, die Abstellflächen sind dränfähig auszuführen. Zwischen den Parkierungstreifen sind ausreichend breite Grünstreifen anzulegen, um Bepflanzung und Gehweg aufnehmen zu können. Eine Überdachung mit entsprechender Versickerung der Niederschlagswässer ist zulässig.

Die Haupteerschließung für den südlichen Abschnitt wird durch Verbreiterung des bestehenden öffentlichen Weges (GN 970) hergestellt (Straßenfluchtlinie). Ergänzend besteht auch die Möglichkeit diese Fläche durch den dargestellten Parkplatz aufzuschließen. Damit wird das südliche Planungsgebiet ausreichend aufgeschlossen.

Sollte sich im Zuge der Konsumation des Planungsgebietes ergeben, dass auch eine Linksabbiegemöglichkeit notwendig ist, so werden bereits im Bebauungsplan die erforderlichen Flächen berücksichtigt und freigehalten (Straßenfluchtlinie).

Es wird auf das Verkehrskonzept von DI Johann Rauer, Bad Blumau, vom 07.10.2015 verwiesen.

## **§6 Baugrenzlinien, Anordnung der Baumassen, Abstand Landesstraße**

Im Verordnungsplan werden Baugrenzlinien festgelegt, innerhalb welcher die jeweilige Bebauung (differenziert nach Höhe und Dachformen) zu erfolgen hat, es sind jedoch die Abstandsbestimmungen gem. §13, Stmk. Baugesetz 1995 i.d.g.F. einzuhalten. Die auf die Wegflächen bezogenen Abstände bleiben jeweils dazu konstant.

Es gilt § 12 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.g.F. sinngemäß.

Wo Baugrenzlinien über derzeitige Grundstücksgrenzen verlaufen, sind diese nur im Falle einer Grundstücksvereinigung in dieser Form konsumierbar, andernfalls sind die erforderlichen Grenzabstände im Sinne einer offenen Bebauung einzuhalten.

Die Mindestabstände der Bebauung von der Landesstraße werden anhand der erforderlichen Sichtwinkel ermittelt und dienen diese der Aufnahme allfälliger Lärmschutzeinrichtungen.

## **§7 Technik- und Betriebsgebäude, Nebengebäude, überdachte Abstellplätze**

Die Errichtung von Technik- und Betriebsgebäuden, Nebengebäuden und überdachten Abstellplätzen (auch größeren Umfanges) ist auch außerhalb der Baugrenzlinien zulässig.

## **§8 Gebäudetypen: Proportionen, Firstrichtung, Dachform, Höhenentwicklung der Gebäude**

### **Gästehäuser und anders genutzte Objekte entlang der Landesstraße**

Proportion: Gebäudebreite zu Gebäudelänge mind. 1:1,4

optionales Kellergeschoß

Satteldach mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß,

Gesamthöhe des Gebäudes max. 11 m

Kniestockhöhe max. 1,25 m



**Volumen:**

max. 4 Wohneinheiten bei den Gästehäusern  
 an der Landesstraße größere Volumen zulässig, wobei längere Gebäude klare Zäsuren aufweisen müssen und die dazwischenliegenden Gebäudeteile eine Länge von max. 30 m aufweisen dürfen

Firstichtung: Über die Baukörperlängserstreckung, diese wird jedoch planlich nicht fixiert.

**Zone 2A**

Proportion: Gebäudebreite zu Gebäudelänge mind. 1:1,4  
 optionale Kellergeschoße mit möglicher Tiefgarage  
 Satteldach oder Flachdach mit max. drei Vollgeschoßen,  
 Gesamthöhe der Gebäude max. 18 m beim Satteldach, 15 m beim Flachdach,

Etwaige Kellergeschoße dürfen bei allen Objekten max. 50 cm aus dem natürlichen Gelände ragen.

Appartementshäuser gemäß §2, Abs. 2 Stmk. ROG 2010 i.d.g.F. sind nicht zulässig.

**§9 Dachneigung, -material und -farbe**

	<b>Satteldach - Gästehäuser und anders genutzte Objekte entlang der Landesstraße</b>	<b>Satteldach – Zone 2A</b>	<b>Flachdach – Zone 2A</b>
Dachneigung	35-45°	25-45°	3-10°
Deckungsmaterial	kleinteiliges Deckungsmaterial, keine glasierten Ziegel oder anderes glänzendes Material	kleinteiliges Deckungsmaterial, keine glasierten Ziegel oder anderes glänzendes Material	bekiestes oder begrüntes Foliendach
Dachfarbe	rot	rot	
	Untergeordnete Gebäudeteile (bis 1/3 der Fläche des Wohngebäudes): Flachdach möglich Für Gaupen, Vordächer und Eingangüberdachungen Sattel-, Flach- und Pultdach Nebengebäude und überdachte Abstellplätze: Sattel-, Flach- oder Pultdach kein Walmdach	Für Gaupen, Vordächer und Eingangüberdachungen Sattel-, Flach- und Pultdach Nebengebäude und überdachte Abstellplätze: Sattel-, Flach- oder Pultdach kein Walmdach	Für Gaupen, Vordächer und Eingangüberdachungen Sattel-, Flach- und Pultdach Nebengebäude und überdachte Abstellplätze: Sattel-, Flach- oder Pultdach kein Walmdach

**§10 Maß der baulichen Nutzung**

Baugebiet: L(E) – Aufschließungsgebiet für Erholungsgebiet  
 Bebauungsdichte: 0,2-0,6  
 0,2-0,4  
 Aufschließungserfordernisse: Lärmfreistellung  
 Baulandzonierung: Bebauungsplan auf Grundlage eines Gestaltungskonzeptes der Gesamtanlage, Festlegung einer zeitlichen Staffelung der Bebauung von innen nach außen (= von Nord nach Süd)  
 Bebauungsgrad: 0,07-0,6 im Bereich mit der Bebauungsdichte 0,2-0,4  
 0,07-0,4 im Bereich mit der Bebauungsdichte 0,2-0,4  
 Bebauungsweise: offen





*Hinweis an die Baubehörde (Ergänzung aufgrund des Mails der Abt. 13. Dr. Gollner vom Fr 18.03.2016):*

*Der beabsichtigte Verwendungszweck muss in der Baubeschreibung der Bewilligungsunterlagen angegeben sein, weil nur so die Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungs- und dem Bebauungsplan prüfbar ist. Zudem ist der Verwendungszweck im Spruch des Baubewilligungsbescheides anzugeben und ist eine Auflage aufzunehmen, wonach die Nutzung als Haupt- und/oder Zweitwohnsitz unzulässig ist. Im Falle einer bescheidwidrigen Nutzung ist diese gemäß § 41 (4) Stmk. BauG 95 idgF bescheidmässig zu untersagen.*

## **§11 Fassadenfarbe**

Für die Fassade sind gedämpfte Farbtöne (Erdfarbtöne) oder zarte Pastelltöne oder Weiß zu verwenden. Signalfarben (z.B. grelles Gelb oder Orange) bzw. satte, dunkle Farbgebungen über die gesamte Fassade (z.B. kräftiges Rot oder Grün) sind nicht zulässig.

## **§12 Kollektorflächen**

Sämtliche Kollektorflächen, wie Solar und Photovoltaikanlagen sind gebäudeintegriert bzw. möglichst parallel zu den Dachflächen anzubringen. Auf den Flachdächern sind keine aufgeständerten Anlagen zulässig.

## **§13 Lärmfreistellung**

Die Lärmausbreitung wurde von DI Rudolf Fruhmann, ZT für Bauingenieurwesen in Weitendorf ermittelt und liegen die Gebiete unmittelbar an der Landesstraße über den Grenzwerten für das Erholungsgebiet (40 dB Nacht/50 dB Tag). Für diese Bereiche sind entweder auf eigene Kosten von den Bauwerbern entsprechende Lärmschutzeinrichtungen herzustellen oder ist die Art/Anordnung der Bebauung so zu wählen, dass Lärmfreiheit gegeben ist oder können andere, im Erholungsgebiet zulässige Nutzungen, welche höhere Immissionsgrenzwerte aufweisen, bewilligt werden. Spezifische Maßnahmen werden nicht festgelegt.

Es wird auf die Ermittlung der Schallausbreitung von DI Rudolf Fruhmann, ZT für Bauingenieurwesen in Weitendorf, vom 07.10.2015 verwiesen.

## **§14 Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Die Ver- und Entsorgungsanschlüsse haben entsprechend den Vorschriften der jeweiligen abgebenden Stelle zu erfolgen.

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung hat durch Anschluss an das Ortswasserleitungsnetz bzw. den öffentlichen Kanal zu erfolgen.

Die Stromversorgung ist verkabelt, unter Berücksichtigung des Wasser- und Kanalnetzes, auszuführen.

## **§15 Niederschlagswasserentsorgung**

Zur Verringerung des Niederschlagswasseranfalles müssen Freiflächen vorzugsweise mit sickerfähigen Belägen (Rasengittersteine, Dränpflastersteine, etc.) ausgeführt werden.

## **§16 Grünraumgestaltung, Freiflächen und Einfriedungen**

Bei der Bepflanzung der Grün- und Freiflächen, besonders zur Abschirmung nach außen, sind vorwiegend heimische und standortgerechte Gewächse zu verwenden. Entlang sämtlicher Erschließungsstraßen sind alleartig, großkronige Bäume zu pflanzen. Die Randbereiche müssen mit Hecken und großkronigen Bäumen als Sicht-, Lärm- und Windschutz gestaltet werden. Eine dauerhafte Erhaltung der Bepflanzung muss sichergestellt werden.

Max. Höhe von lebenden Zäunen: 150 cm.

Im Zentrum der Anlage befindet sich ein natürlich gestalteter Badeteich. Zusätzliche Wasserflächen sind anzustreben.

Vermeidung der Gestaltung ganzer Böschungen mit Steinen oder Kies.

Einfriedungen müssen licht- und luftdurchlässig sein, dichte Zäune max. zwischen den einzelnen Gästehäusern bis zur doppelten Hauslänge bzw. im Bereich der Terrasse.

Holzzäune sind zu bevorzugen.

Höhe max. 1,25 m,

Mindestabstand zum Fahrbahnrand (Asphaltkante) 2,0 m

## §17 Kinderspielplatz

Im Südosten des Planungsgebietes wird eine größere Fläche als Kinderspielplatz vorgesehen. Weitere Spielplätze sind möglich.

## §18 Ökostreifen

Auf dem Grundstück Nr. 967 wurde im Zuge der Grundzusammenlegung ein Ökostreifen angelegt. Dieser wird in derselben Breite an den Ostrand des Planungsgebietes verlegt und ist mit Arten zu bepflanzen, die in der umliegenden Natur vorkommen.

Eine zur Durchführung der Bauaufsicht einschlägig fachkundige Person ist von der Bezirksnaturschutzbehörde oder der Agrarbezirksbehörde zu nennen.

## §19 Geländeveränderungen, Steinschichtungen

Das natürliche Gelände ist möglichst zu erhalten und ist die Bebauung diesem anzupassen. Geländeveränderungen sind so gering wie möglich zu halten. Abgrabungen und Anschüttungen dürfen nur im geringstmöglichen Umfang durchgeführt werden (bautechnisch erforderliche, geringfügige Böschungen).

Böschungen sind als natürliche Böschungen zu gestalten.

Steinschichtungen sind generell verboten.

## §20 Parzellierung

Eine Parzellierung des Planungsgebietes ist zulässig, wird jedoch im Bebauungsplan nicht festgelegt.

Bei gewünschter späterer Parzellierung ist bei Errichtung der einzelnen Objekte auf die Gebäudeabstände zu achten.

Die Planverfasserin:



Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister



Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
A13-Umwelt und Raumordnung  
8010 Graz, Stempfergasse 7

Gesehen, am: 31.07.2017

DI. Kainz e.h.



## 2. Gestaltungskonzept - Erläuterung

### 2.1 Allgemein

Für das im Rahmen der Flächenwidmungsplanänderung 4.08 der Marktgemeinde Klösch ausgewiesene Erholungsgebiet ist aktuell der Betreiber des Golfplatzes und Golfclubhauses interessiert, den nördlichen Teil mit einer Anlage in Form einer Kombination eines Hotelkomplexes mit Gästehäusern zu bebauen.

In einer ersten Baustufe sollen rund 20 – 30 Gästehäuser errichtet werden. Diese werden vorerst vom Clubhaus bzw. Golfplatz mitversorgt (Verpflegung, Rezeption, Pflege der Grünanlagen etc.).

Danach erfolgt die weitere Umsetzung je nach Bedarf (Hotel oder Gästehäuser).

In der Endausbauphase des gegenständlichen Projektes wird die nördliche Fläche des Bebauungsplanes komplett vom Hotel verwaltet und können von den Gästen der Solitärhäuser alle Einrichtungen des Hotels (Restaurant und Wellnessbereich) genutzt werden. Das langfristige Konzept sieht die Entwicklung der Gästehäuser auch im südlichen Bereich vor, sodass langfristig die Hotelanlage im Zentrum der Gesamtanlage gelegen ist, Details dazu werden jedoch nicht festgelegt.

Diese Vorgehensweise wird aus folgenden Gründen gewählt:

Hotelbetten sind derzeit im Golfclubhaus vorhanden und soll mit diesem Konzept nun eine weitere Schiene im Fremdenverkehr erschlossen werden.

Mit den frei stehenden Häusern mit Garten soll auch die Verweildauer verlängert werden.

Die einzelnen Häuser sollen je nach Nachfrage gebaut werden, bei einem Hotelkomplex ist eine sukzessive Errichtung nicht so einfach möglich.

Die Finanzierung ist durch eine schrittweise Bebauung leichter möglich, zusätzlich soll diese für einen Teil der Anlage ähnlich dem Hapimag-Konzept, aber begrenzt auf diese Anlage, aufgebaut sein.

Durch die zwingende Erschließung der Gesamtanlage gegenüber der Einfahrt zum Golfplatz ist mit diesem Konzept das Hotel auf kürzestem Weg erreichbar und wird die Ferienanlage dadurch nicht gestört.

Es wird festgehalten, dass mit dem Bebauungsplan die Konzeption für das nördliche Planungsgebiet festgelegt wird, welche auch die Erschließung des südlichen Teiles beinhaltet. Das Projekt soll stufenweise umgesetzt werden und sich an den Wünschen der Gäste orientieren, dies speziell im Hinblick auf die Größenordnung der einzelnen Wohneinheiten. Der Betreiber möchte damit Fehlinvestitionen vermeiden und die Wirtschaftlichkeit des Projektes sicherstellen, um eine langfristige und gut funktionierende Erholungseinrichtung zu schaffen.

Aus derzeitiger Sicht kann nicht abgeschätzt werden, in welchem Zeitraum die Gästehäuser errichtet werden und vor allem, wann ein Hotelbetreiber gefunden wird, bzw. wann dieses für die Versorgung der Gäste unbedingt notwendig wird. Der Hotelkomplex wird daher in Zone 2A gelegt, welche nach Zone 1 bebaut werden kann. Damit ist zugleich auch die Bebauung von Nord nach Süd sichergestellt.

Aufgrund der Größe des Planungsgebietes können jedoch aus unterschiedlichen Gründen auch Projektänderungen erforderlich sein, welche möglicherweise nicht mit dem Bebauungsplan übereinstimmen. Es wird daher an dieser Stelle festgehalten, dass der vorliegende Bebauungsplan der Umsetzung eines derzeit konkreten Projektes dient, wobei derzeit für die Parzellen an der Landesstraße und den südlichen Abschnitt keinerlei konkrete Planungswünsche vorliegen.

Zum Zwecke einer wirtschaftlichen Ausnutzung dieses Areales und im Sinne der Förderung von Maßnahmen im Tourismus in der Marktgemeinde Klösch müssen daher künftige, situationsangepasste Änderungen des Bebauungsplanes möglich sein.

### 2.2 Verkehrsaufschließung

Die Erschließung des gesamten Planungsgebietes erfolgt von einer zentral, gegenüber der Einfahrt zum Golfplatz angelegten Einfahrt, wobei auf ausreichende Sichtweiten zu achten ist und eine Herabsetzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit angestrebt wird.

Der erste Abschnitt bis zur Abzweigung der Erschließungsstraßen der einzelnen Teilbereiche wird als öffentlicher Weg geführt.



Diese Zufahrt dient sowohl den Besuchern als auch dem Zulieferverkehr. Lieferverkehr ist nur zur Hotelanlage erforderlich und hat hier nur einen kurzen Weg durch die Anlage. Die Wege in diesem Bereich sind ausreichend breit, sodass auch für die Fußgänger keine Probleme zu erwarten sind.

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich ein Feldweg, welcher als eigenes Grundstück und öffentliches Gut im Kataster eingetragen ist. Dieser Weg wird durch eine Grundabtretung auf 6 m verbreitert und kann nur vorübergehend für den ersten Bauabschnitt als Erschließung verwendet werden.

Unmittelbar südlich der Einfahrt von der Landesstraße wird ein zentraler Parkplatz angelegt, welcher möglichst gering versiegelt werden darf und durch ausreichende Bepflanzungsstreifen überdurchschnittlich begrünt werden soll. Zwischen den beiden Parkierungsstreifen wird im Grünstreifen ein eigener Fußweg angelegt, damit das Gehen attraktiver und sicherer wird.

Die Parkplätze für das Hotel können auch als Tiefgarage unter der Anlage errichtet werden. Erforderliche Betriebs- und Lagerräume (z.B. für Leihfahrräder, Golfcaddies, Mülltonnen etc.) werden sinnvollerweise im Zusammenhang mit dem Parkplatz angeordnet, im Bebauungsplan jedoch nicht festgelegt.

Innerhalb des Geländes ist die Wegbreite je nach Frequenz unterschiedlich gewählt, die stärker frequentierten Wege werden asphaltiert, die weniger benutzen bleiben nur geschottert.

An den Enden jeder Sackstraße wird ein etwas größerer Platz gestaltet, dieser dient der gemeinsamen Kommunikation.

Gehsteige sind im ganzen Gelände nicht erforderlich, da das Zufahren mittels Schranken zeitlich begrenzt ist, bzw. stehen E-Caddies zur Verfügung. Das Planungsgebiet der Gästehäuser soll im Wesentlichen autofrei sein.

## 2.3 Maß der baulichen Nutzung, Gebäudestellung

Als Bebauungsweise wird die offene Bebauungsweise festgelegt.

Die Objekte werden meist entlang der Wege oder an bestehenden Grenzen orientiert, wobei jeweils der Gesichtspunkt optimaler Besonnung als auch möglichst geringer gegenseitiger Beeinträchtigung Berücksichtigung finden wird. In den Eckpunkten können durch markant anders gestellte Objekte auch architektonische Schwerpunkte gesetzt werden.

Die Baugrenzlinien werden nicht detailliert für die einzelnen Häuser festgelegt, da sich die Größen dieser künftigen Gebäude auch nach der Nachfrage richten werden. Prinzipiell handelt es sich um freistehende Häuschen, welche derzeit mit ein bis zwei Wohnungen geplant sind, jedoch mit einer maximalen Größe von 4 Wohneinheiten begrenzt wird. Größere Kubaturen sind in der Zone 2A möglich. Für die Bebauung an der Landesstraße werden möglicherweise Nutzungen gefunden, die einem Erholungsgebiet entsprechen, aber nicht dem Wohnen und Schlafen dienen. Hier können größere Kubaturen erforderlich sein, die Gebäudehöhe bleibt jedoch auf die Eingeschoßigkeit mit ausgebautem Dachgeschoß und Satteldach beschränkt.

Eine Parzellierung kann mangels an detaillierter Planung im Bebauungsplan nicht festgelegt werden, ist jedoch prinzipiell möglich.

## 2.4 Bautypen

Für das gesamte Erholungsgebiet gilt für alle jene Objekte, welche in ihrer Größenordnung einem Ein- und Zweifamilienwohnhaus entsprechen (Gästehäuser) der Bautypus des typischen oststeirischen ebenerdigen Gebäudes mit Satteldach und möglichem ausgebautem Dachgeschoß. Dies gilt auch für alle unmittelbar entlang der Landesstraße errichteten Gebäude, unabhängig von deren Nutzung und Größenordnung.

Für mögliche Hotelanlagen oder ähnliches ist neben der Satteldachform auch ein- bis zu dreigeschoßiger Kubus mit Flachdach zulässig. Dies entspricht dem Zubau zum Clubhaus westlich der Landesstraße.

## **2.5 Gemeinschaftsfläche - Kinderspielplatz**

Im Südosten des Planungsgebietes wird eine größere Fläche als Kinderspielplatz vorgesehen. Diese wurde bewusst an den Rand der Gesamtanlage gelegt, um dem Ruhebedürfnis der Gäste Rechnung zu tragen. Weitere Spielplätze sind möglich, werden aber planlich nicht dargestellt.

## **2.6 Ver- und Entsorgung**

### 2.6.1 Stromversorgung und Telefonanschluss

Ein Anschluss an die Stromversorgung der Steweag ist ohne Probleme möglich.

### 2.6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung ist durch Anschluss an die öffentlichen Leitungsnetze ohne Probleme möglich.

### 2.6.3 Müll

Im Bereich des Parkplatzes wird ein Müllraum vorgesehen, die Entsorgung des Mülls in den einzelnen Häusern erfolgt durch die Reinigungskräfte.

### 2.6.4 Schneeräumung

Die Wege wurden so konzipiert, dass die Schneeräumung ohne Probleme möglich ist.

### 2.6.5 Niederschlagswasserentsorgung

Eine Versickerung oder Retention der Niederschlagswässer im Planungsgebiet wird nicht vorgeschrieben, da durch mehrere Wasserrechtsbescheide festgelegt ist, dass die anfallenden Niederschlagswässer aus diesem Gebiet (Pirchweingarten und südliche Flächen) für die Speisung von Bewässerungsteichen in Pöltzen Verwendung finden müssen.

## **2.7 Lärmfreistellung**

Das Büro Vatter in Gleisdorf hat im Jahr 2012 anhand der DTV-Werte aus dem GIS Stmk. eine Lärmberechnung für den Zubau zum Golfclubhaus durchgeführt, diese umfasst das östliche Planungsgebiet nicht. Es lässt sich jedoch daraus ableiten, dass die Grenzwerte für ein Erholungsgebiet tags und nachts überschritten werden.

Es wurde daher für das Planungsgebiet eine Berechnung der Schallausbreitung von DI Rudolf Fruhmann, ZT für Bauingenieurwesen in Weitendorf durchgeführt und sind die Ergebnisse am Bebauungsplan dargestellt bzw. werden diese dem Bebauungsplan beigelegt.

Die lärmbelasteten Bereiche können durch entsprechende Einrichtungen unmittelbar entlang der Landesstraße oder die Art/Anordnung der Bebauung geschützt werden, welche auf Kosten der Bauwerber herzustellen sind. Alternativ können eventuell Nutzungen gefunden werden, welche höhere Immissionsgrenzwerte erlauben, aber dennoch dem Erholungsgebiet zugeordnet werden können.

Da verschiedene Möglichkeiten bestehen, um den Lärmschutz herzustellen, werden im Bebauungsplan keine konkreten Maßnahmen festgelegt.

## 3. Bestand

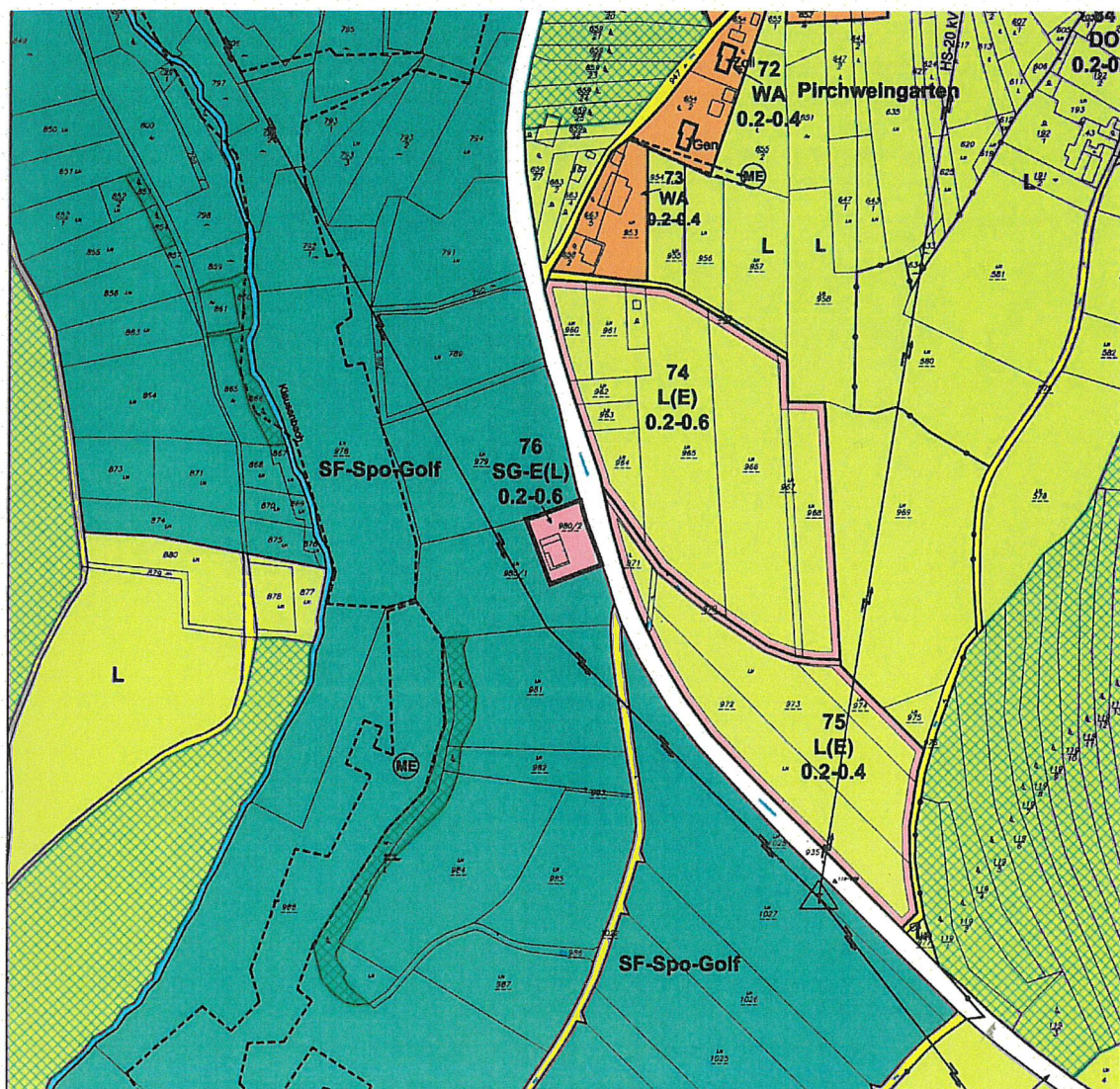
### 3.1 Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme erfolgte vor Ort mittels einer Begehung bzw. durch vorliegende Pläne und konnten so die umliegende Bebauung sowie die übrigen Gegebenheiten (Lage der Grundstücke, Verkehrserschließung etc.) festgestellt werden.

### 3.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage dienen der bestehende Flächenwidmungsplan (Änd. 4.08) (M 1/5000) – sowie ein Lage- und Höhenplan der Grundstücke, erstellt von Dipl. Ing. Karl Reichthaler, Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, 8330 Feldbach, Gnaserstraße 2a, GZ 31108.

Auszug FWPL 4.08 – ohne Maßstab





### **3.3 Bestandsanalyse**

#### **3.3.1 Lage und Verkehrsaufschließung der Grundstücke**

Die Planungsfläche liegt südlich des Ortes Klösch, östlich der Landesstraße L 260-Pöltenerstraße und zugleich östlich des Golfplatzes „Traminergolf“. Nördlich des Planungsgebietes liegt Allgemeines Wohngebiet, östlich und südlich Freiland.

#### **3.3.2 Beschreibung des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet wurde in der Flächenwidmungsplanänderung 4.08 in Aufschließungsgebiet für Erholungsgebiet mit zwei unterschiedlichen Bebauungsdichten geändert.

Das Erholungsgebiet erstreckt sich entlang der Landesstraße in Breiten zwischen 110 und 200 m und umfasst insgesamt rund 7,34 ha. Das Planungsgebiet des gegenständlichen Bebauungsplanes T3-Nord umfasst rund 5,56 ha.

Das Gelände fällt ziemlich gleichmäßig nach Süden ab.

#### **3.3.3 Bebauung der Umgebung und Gebäudetypen**

Das nördlich anschließende Wohngebiet umfasst neben einer ehemaligen Hofstelle überwiegend Wohnhäuser (hauptsächlich Einfamilien-, aber auch Mehrfamilien- und Ferienwohnhäuser).

Es bestehen ausschließlich Satteldächer mit überwiegend roter aber auch grauer Deckung, jedoch mit unterschiedlichen Dachneigungen.

Westlich des Planungsgebietes liegt das Golfclubhaus, welche teilweise ein Satteldach mit roter Deckung, teilweise ein Flachdach aufweist.