Gemeinde Söding-Sankt Johann
8561 Söding-Sankt Johann | Schulplatz 1 | Tel. +43 (0) 3137 / 6130-0 | Fax DW 90
gde@soeding-st-johann.gv.at | www. soeding-st-johann.gv.at | UID ATU69180101

LIPIZZANER HEIMAT Steiermark

Baubewilligung
Grst. Nr. 432/2
EZ: 63352/00429
KG Pichling bei Mooskirchen

Bearbeiter: Ursula Pichler
Tel.: 03137/6130-16
Fax: 03137/6130 90
E-Mail: gde@soeding-st-johann.gv.at

AZ: 29/181A+181B-1

Söding-Sankt Johann, 13.12.2018

Gegenstand: **Gemeindezentrum für die Gemeinde Söding-Sankt Johann mit 2 dreigeschossigen Bürogebäuden, 24 überdachten KFZ-Abstellplätzen mit Nebenanlagen, Geländeveränderungen und Photovoltaikanlagen**
Bauwerber: **Gemeinde Söding-Sankt Johann, 8561 Söding-Sankt Johann**

Bescheid

Spruch I

Der Bauwerberin, die **Gemeinde Söding-Sankt Johann, vertreten durch Bgm. Erwin Dirnberger, 8561 Söding-Sankt Johann, Schulplatz 1,** wird aufgrund des Bauansuchens vom **25.10.2018**, die

Baubewilligung

für die plan- und beschreibungsgemäße Errichtung eines
Gemeindezentrums für die Gemeinde Söding-Sankt Johann mit 2 dreigeschossigen Bürogebäuden, 24 überdachten KFZ-Abstellplätzen mit Nebenanlagen, Geländeveränderungen, und Photovoltaikanlagen

auf dem **Grundstück Nr. 432/2, EZ: 63352/00429, KG Pichling bei Mooskirchen**, mit der Maßgabe, dass die mit dem Genehmigungsvermerk versehenen und hier beiliegenden Pläne und Unterlagen einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden,

e r t e i l t

und folgende Auflagen vorgeschrieben:

A Bautechnische Auflagen:

1. Der Nachweis eines Baugrundstückes im Sinne des Vermessungsgesetzes wird durch Neuvermessung des Baugrundstückes mit teilweiser Abtretung in das öffentliche Gut durchgeführt und ist der Nachweis vor Baubeginn der Baubehörde nachzureichen.

2. Das geplante Retentionsbecken unter dem Modul I ist als dichte Wanne auszubilden und die Decke feuchtigkeits- und diffusionsdicht auszubilden.

3. Durch die geplante Geländeveränderung im Ausmaß von 1.437 m² darf es zu keiner nachteiligen Veränderung des natürlichen Abflusses der Oberflächenwässer auf die Nachbargrundstücke kommen.

4. Das für die Bebauung vorgesehene Grundstück ist mit Flächendrainagen versehen. Drainagen, welche durch die Bauführung unterbrochen werden, sind im Zuge der Erdarbeiten wirksam umzulegen.

5. Die Ableitung von Niederschlagswässern auf öffentliche Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke ist unzulässig.

6. Die gesamte Oberflächenentwässerung ist entsprechend dem Oberflächenentwässerungskonzept des Ingenieurbüros Geologie und Grundwasser GmbH, aus 8055 Graz, vom 24.9.2018 herzustellen und zu dimensionieren.

7. Alle unter der Rückstauebene liegenden Entwässerungsgegenstände und Schachtabdeckungen sind gegen Rückstau zu sichern.

8. Alle Absturzstellen mit einer Absturzhöhe von mehr als 0,60 m sind mit standsicheren Geländern mit einer Mindesthöhe von 1,0 m zu sichern.

9. Da die Flachdächer fallweise für Wartungsarbeiten zugänglich ausgeführt werden, sind für diese Flachdächer geeignete Schutzvorrichtungen gegen Absturz vorzusehen.

10. Treppenläufe mit mehr als 3 Stufen sind gemäß ÖNORM B 5371 mit beidseitigen Anhaltevorrichtungen - *unabhängig von eventuell erforderlichen Geländerungen* - in einer Höhe von ca. 80 - 100 cm zu versehen.

11. Nach Vollendung des Bauvorhabens ist eine Bescheinigung einer befugten Fachfirma für die erforderlichen Sicherheitsverglasungen der Fertigstellungsanzeige anzuschließen.

12. Die Fäkal- und Schmutzwässer sind in den öffentlichen Fäkalkanal einzuleiten.

13. Die gesamte brandschutztechnische Ausbildung der Gebäude sowie der dazu erforderlichen gebäudetechnischen Ausrüstungen sind entsprechend dem Brandschutzkonzept der Firma Rabl ZT GmbH, vom 17.10.2018 herzustellen und die im Gutachten angeführten Maßnahmen M1 – M22 einzuhalten.

B Brandschutztechnische Auflagen

14. Die Abgase einer Gasfeuerungsanlage (Gasbrennwertfeuerstätte) sind über Dach abzuführen. Der Abgasfang ist mit dafür zugelassenem Material herzustellen.
    Vor Installieren der Gasfeuerungsanlage ist eine Vorbesichtigung durchzuführen. Die Abgasanlage ist auf ihre Dichtheit (Leckrate) vom zuständigen Rauchfangkehrermeister zu überprüfen.

Für die Gasfeuerungsanlage ist eine ausreichende Zufuhr von Verbrennungsluft sicherzustellen. Das anfallende Kondensat ist in die öffentliche Kanalanlage abzuleiten.

15. Die Abgasanlagen sind betriebsdicht und ohne Unterbrechung von der Sohle bis 0,4 m (bei Brennwertkessel 0,6 m) über den First zu führen ansonsten 1 m über Dach.

16. Jede Abgasanlage muss zur leichten Reinigung und Überprüfung über dem Querschnitt entsprechend große Reinigungsöffnungen, die zumindest am unteren (Putzöffnung) und am oberen Ende (Kehröffnung) der Abgasanlage angeordnet sind, verfügen. Keine Kehröffnung ist erforderlich, wenn die Abgasanlage über einen gesicherten Zugang von der Mündung aus gekehrt werden kann. Reinigungsöffnungen müssen stets zugängig sein.

17. Wenn Rauchfänge von der Dachfläche aus gekehrt werden müssen, ist ein gesicherter Zugang einzurichten. (nach ÖNORM B 8207).

18. Abgasanlagen sind aus Baustoffen herzustellen die gegenüber der Einwirkung der Wärme und chemischen Beschaffenheit der Abgase und etwaiger Kondensate ausreichend widerstandsfähig sind. Abgasanlagen für feste Brennstoffe müssen überdies auch rußbrandbeständig ausgeführt sein.
Über diese Ausführung ist der Nachweis zu erbringen (CE Konformitätserklärung).
Abgasanlagen müssen betriebsdicht sein und sind so anzulegen, dass eine wirksame Ableitung der Abgase gewährleistet ist und dabei keine Gefährdung der Sicherheit und Gesundheit von Personen und keine unzumutbare Belästigung eintritt.

19. Brennbare Bauteile müssen von der Außenseite des Rauchfanges mind. 5 cm entfernt sein bzw. sind die Abstände nach der Angabe in der Konformitätserklärung einzuhalten.
Edelstahlabgasanlage: Decken-Dachdurchführung unbelüftet 20 cm Abstand zu brennbaren Bauteilen.

20. Abgasanlagen sind nach Angabe der Hersteller (Versetzanleitung) auszuführen. Ferner dürfen keine wie immer gearteten Installationen (Elektroinstallationen, Wasserleitungen u. dgl.) in der Abgasanlage verlegt werden. Die Abgasanlage darf weder angestemmt noch angebohrt werden.

21. Feuerungsanlagen dürfen nur errichtet und in Betrieb genommen werden, wenn sie den Bestimmungen des Steiermärkischen Feuerungsanlagengesetzes entsprechen.

22. Die Mündungen von Abgasanlagen sind so zu situieren, dass eine Beeinträchtigung von Personen durch Abgase vermieden wird und einwandfreie Zugverhältnisse gewährleistet sind.

23. Die Dichtheit der Abgasanlage ist durch Vornahme einer Prüfung auf die Betriebsdichtheit nach ÖNROM B 8201 vom zuständigen Rauchfangkehrermeister nachzuweisen.

24. Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze ist eine Lärmschutzwand mit einer Länge von 76 m und einer Höhe von 1,80 m entsprechend der Zusatzberechnung zum Lärmgutachten des Ingenieurbüros Fallast Tischler und Partner GmbH, vom Oktober 2018, herzustellen.

Hinweise:

- Gemäß § 31 BauG 1995 erlischt die erteilte Baubewilligung, wenn mit dem Vorhaben nicht binnen fünf Jahren nach Rechtskraft der Bewilligung begonnen wird.

Spruch II

Verfahrenskosten

Die Bauwerberin, die **Gemeinde Söding-Sankt Johann, Schulplatz 1, 8561 Söding-Sankt Johann**, hat folgende Kosten zu tragen:

Gemäß dem V. Teil des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes – AVG 1991, BGBl. Nr. 51 i.d.F. BGBl. Nr. 100/2011:

Barauslagen gemäß § 76, Abs. 1 AVG 1991 – für Befund und Gutachten durch Heranziehung der nichtamtlichen Sachverständigen inkl. Vorprüfung

BM. Ing. Josef Reicher			€	**1.134,00**

Gebührenhinweis: Feste Gebühren gemäß des Gebührengesetzes 1957, BGBl. Nr. 267/1957 i.d.g.F. BGBl. I 76/2011

Eingabegebühr	€	14,30		
Beilagengebühr	€	329,70		
Verhandlungsschrift	€	71,50		
Ges. Bundesabgaben			€	**415,50**

Spruch III.

Gemäß den §§ 4 und 6 des Kanalgesetzes 1988, LGBl. 79, wird die Bauwerberin als Eigentümer des Grundstücks Nr.: 432/2 verpflichtet, die auf der Liegenschaft und in den verfahrensgegenständlichen Gebäuden anfallenden Schmutzwässer über die Kanalanlage der Gemeinde Söding-St. Johann abzuleiten.
Der Anschluss hat an den Schacht Nr. 487 zu erfolgen.

1. Die Ortskanalisation ist im Trennsystem errichtet und ist das Einleiten von Grund-, Drainage-, Dach- und sonstigen Oberflächenwässern in die Schmutzwasserkanalisation **untersagt**.

2. Der Kanalanschluss ist gemäß beiliegendem Hausanschlussprotokoll bzw. gemäß Einreichplan zu errichten.

3. Der Durchmesser der erdverlegten Hausanschlussleitung muss DN 150 mm betragen, wobei das Mindestgefälle 20 ‰ betragen soll.

4. Die schmutzwasserführenden Leitungen einschließlich der Schächte sind gemäß den ÖNORMEN B 2501 bzw. B 2503 vor Inbetriebnahme auf ihre Dichtheit überprüfen zu lassen.

5. Arbeiten am Hauptstrang sind nur von einer vom Abwasserverband beauftragten Firma und befugten Firma auszuführen.

Rechtsgrundlagen

- Steiermärkisches Baugesetz 1995, LGBl. Nr. 59, idF. LGBl. 63/2018
- Steiermärkische Bautechnikverordnung 2015 – StBTV 2015, LGBl 126/2015
- § 24 des Steiermärkischen Feuer- und Gefahrenpolizeigesetzes, LGBl 87/2013
- Flächenwidmungsplan 0.05 der Gemeinde Söding-Sankt Johann, welcher mit der Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Söding-Sankt Johann beschlossen wurde und welche am 10.10.2018 in Rechtswirksamkeit erwachsen ist.
- Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 (ROG), LGBl. Nr.49/2010, idF 117/2017
- § 6 Kanalgesetz 1988, LGBl. Nr. 79/1988, idF 87/2013
- Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 – AVG BGBl. Nr. 51 zuletzt in der Fassung BGBl. I Nr. 161/2013

Begründung

Sachverhaltsdarstellung:

Mit Eingabe vom **25.10.2018** hat die **Gemeinde Söding-Sankt Johann, Schulplatz 1, 8561 Söding-Sankt Johann**, um die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung eines **Gemeindezentrums für die Gemeinde Söding-Sankt Johann mit 2 dreigeschossigen Bürogebäuden, 24 überdachten KFZ-Abstellplätzen mit Nebenanlagen, Geländeveränderungen und Photovoltaikanlagen** auf dem Grundstück Nr.: **432/2, EZ: 63352/00429, KG Pichling bei Mooskirchen**, angesucht. Hierüber wurden am **22.11.2018** die Bauverhandlung und der Ortsaugenschein durchgeführt, die nachstehendes Ergebnis erbrachten:

Befund:

Laut den vorliegenden Einreichunterlagen, verfasst von der Firma Leitner Planung und Bauaufsicht GmbH, aus 8010 Graz, ist die Errichtung eines Gemeindezentrums für die Gemeinde Söding-Sankt Johann mit 2 dreigeschossigen Bürogebäuden, 24 überdachten KFZ-Abstellplätzen mit Nebenanlagen, Geländeveränderungen und Photovoltaikanlagen, auf den Grundstücken Nr. 432/1 und 432/2, EZ: 63352/00429, KG: Pichling b. M. geplant.

Dem Bauansuchen sind folgende Projektunterlagen angeschlossen:

Einreichpläne 54/48 1- 5, vom 17.10.2018
Baubeschreibung, vom 19.10.2018
Brandschutzkonzept der Ziviltechniker GmbH Norbert Rabl, aus 8010 Graz, vom 17.10.2018
Geotechnisches Gutachten der Firma Insitu Geotechnik ZT GmbH, aus 8010 Graz, vom 18.6.2018
Hydrologische Beurteilung der Oberflächenentwässerung vom Ingenieurbüro Geologie und Grundwasser GmbH, aus 8055 Graz, vom 24.9.2018
Lärm-, Luft- und Verkehrstechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Fallast Tischler & Partner GmbH, aus 8010 Graz, vom 11.10.2018
inklusive Zusatzberechnung zum Lärmgutachten, vom Oktober 2018

Die Gebäude werden in Massivbauweise mit Flachdächern ausgeführt und sind wie folgt geplant:

A Gemeindeamt mit Polizeiinspektion

Das Gebäude wird im östlichen Grundstücksbereich situiert und weist im Untergeschoss ein Außenmaß von 15,90 x 24,35 m auf.

Untergeschoss:

Im Untergeschoss werden die gesamten Räume der Polizeiinspektion untergebracht, wobei insgesamt 5 Büroräume, ein Sozialraum, ein Archiv, ein Abstellraum, sowie Umkleide- und Sanitärräume untergebracht werden.
Der nordwestliche Bereich des Untergeschosses wird für die Haustechnik, einen gesonderten Müllraum und einen von außen zugänglichem Lagerraum für die Gemeinde genutzt.

Der Zugang zum Untergeschoss erfolgt an der Westseite über einen überdachten Aufschließungsgang direkt vom Freien.

Im Eingangsbereich sind ein barrierefreies WC und ein Personenaufzug in behindertengerechter Ausführung vorgesehen.

Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss werden ein zentraler Eingangsbereich mit vorgelagertem Windfang, die Bürgerservicestelle für das Gemeindeamt, ein Mehrzwecksaal mit angeschlossenem Technik- bzw. Lagerraum sowie die Sanitäranlagen untergebracht.

Die übrigen Verwaltungsräume des Gemeindeamtes, die Büros des Bürgermeisters und des Amtsleiters, sowie ein Besprechungsraum sind im Obergeschoss geplant. Zusätzlich werden im Obergeschoss ein Archivraum und die erforderlichen Sanitäranlagen untergebracht.

Als Verbindung zwischen dem Erdgeschoss und dem Obergeschoss wird eine zweiläufige Treppe ausgeführt, zusätzlich wird ein behindertengerechter Personenaufzug eingebaut, welcher alle 3 Geschosse des Bürogebäudes verbindet. Dieser Personenaufzug wird entsprechend den Bestimmungen des Steiermärkischen Hebeanlagengesetzes 2015 gesondert bewilligt.

B Bürogebäude:

Das Bürogebäude im westlichen Grundstücksbereich ist mit einer Größe von 12,54 x 28,65 m geplant, wobei in den einzelnen Geschossen folgendes Raumprogramm vorgesehen ist.

Untergeschoss:

Eine Büroeinheit mit 2 Büroräumen, einem Sozialraum, einem Besprechungsraum, ein Empfangsbereich mit anschließendem Aufschließungsgang, sowie den erforderlichen Sanitär- und Nebenräumen.

An der Nordwestseite werden ein Haustechnikraum und ein Müllsammelraum angebaut, nordostseitig sind ein Stiegenhaus und ein Personenaufzug geplant. Der überbaute Innenbereich wird teilweise als überdachter Fahrradabstellplatz für 19 Fahrräder genutzt, weitere 12 Fahrradabstellplätze sind zwischen den beiden Gebäuden situiert.

Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss ist eine Geschäftseinheit mit einem Verkaufsraum, einem Lagerraum, einem Büro sowie einem Sanitärbereich und Abstellraum geplant.

Vom ostseitig vorgesehenen Stiegenhaus und Personenaufzug besteht keine direkte Verbindung zur vorgesehenen Nutzungseinheit im Erdgeschoss.
Der Zugang zu den Räumlichkeiten des Erdgeschosses erfolgt an der Nordseite über 2 zweiflügelige Drehtüren, dieser Eingangsbereich wird mit einem 2,0 m breiten Vordach überdacht.

Obergeschoss:

Im Obergeschoss ist eine weitere Büroeinheit mit insgesamt 4 Büroräumen, einem Besprechungsraum, einem Sozialraum, einem Empfangsbereich, einem Abstellraum und einem Sanitärbereich geplant.

Die Erschließung des Obergeschosses erfolgt über das ostseitig angeordnete Stiegenhaus mit Personenaufzug.

Für den Zugang zum Flachdach wird im Stiegenhausbereich eine öffenbare Lichtkuppel eingebaut, sodass für die erforderlichen Wartungsarbeiten des begrünten Flachdaches eine entsprechende Zugangsmöglichkeit besteht.

Die Baugrundstücke 432/1 und 432/2 werden neu vermessen, sodass sich die beiden Bürogebäude zur Gänze auf dem neuen Baugrundstück 432/2 befinden. Von diesem Grundstück soll im nördlichen Bereich ein Grundstücksstreifen abgetrennt werden und in das öffentliche Gut der Gemeindestraße übernommen werden.

Das ostseitige Gebäude des Gemeindeamtes weist von der östlichen Nachbargrundgrenze einen Abstand von 11,08 – 11,67 m auf, der geringste Abstand zur südlichen Nachbargrundgrenze beträgt mind. 5,35 m.

Das westseitige Bürogebäude weist zu der südlichen und westlichen Nachbargrundgrenze einen Abstand von mind. 6,0 m auf, der Abstand zum nördlich gelegenen Grundstück 428/1 beträgt 10,36 m.

Der Gebäudeabstand zwischen den beiden Bürogebäuden ist mit 10,70 m geplant.

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses bei beiden Bürogebäuden liegt auf einer Absoluthöhe von 353,11 m über Adria.

Die Stromversorgung der beiden Bürogebäude erfolgt aus dem Leitungsnetz der Energienetze Steiermark GmbH, für das Gebäude des Gemeindeamtes ist zusätzlich ein Gasanschluss an das Netz der Energienetze Steiermark für die Möglichkeit der Aufstellung eines Gaskessels vorgesehen.

Folgende Stellungnahme der Energienetze Steiermark GmbH (EN), vom 12.11.2018 liegt vor:

Die EN hält fest, dass die Frage der Bebaubarkeit von einzelnen Grundstücken im Bereich von Strom- und Gasleitungen (Leitungsanlagen), sowie die damit im Zusammenhang stehende Prüfung der Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen sowie Normen und Vorschriften von der zuständigen Behörde, allenfalls unter Heranziehung von Sachverständigen, geklärt werden muss.

Die EN weist darauf hin, dass bei den Projektunterlagen im Sinne des Stmk. Baugesetzes (§23) idgF. im Lageplan unter anderem alle am Bauplatz befindlichen sowie die für die Aufschließung des Bauplatzes maßgeblichen Leitungen mit Namen und Anschrift der Leitungsträger auszuweisen sind.

Auf den verfahrensgegenständlichen Flächen befindet sich eine Leitungsanlage der EN bzw. ragt der Schutzstreifen von Leitungsanlagen der EN auf Nachbargrundstücken in die verfahrensgegenständlichen Flächen hinein.

Die EN erhebt bei plangemäßer Ausführung gegen das gegenständliche Bauvorhaben keine Einwände.

Die Bauwerberin hat sich vor jeglichen Grabungsarbeiten rechtzeitig, zumindest 14 Tage vor Beginn der Arbeiten unter der Online- Leitungsauskunft der EN (OLE) https://ole.e-netze.at über die Lage der Leitungsanlage zu informieren.

Weiters wird in jedem Gebäude eine Abgasanlage errichtet.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Wasserleitungsnetz des Wasserverbandes Söding-Lieboch.
Der Vertreter des Wasserverbandes Söding-Lieboch, Hr. Reiter, gibt bei der Verhandlung folgende Stellungnahme ab:

Die Trinkwasserversorgung durch den Wasserverband ist Söding-Lieboch ist gegeben. Um einen Wasseranschluss vom Wasserverband Söding-Lieboch zu bekommen, muss dieser mit einem Antragsformular beantragt werden.

Eine schriftliche Stellungnahme des Wasserverbandes Söding-Lieboch vom 23.11.2018 liegt ebenfalls vor:

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Wasserverband Söding-Lieboch unter nachstehenden Bedingungen gegeben:

- Um einen Wasseranschluss vom Wasserverband Söding-Lieboch zu bekommen, muss dieser mit einem Antragsformular beantrag werden.
- Laut derzeitiger Gebührenordnung ist für jede Wohneinheit eine Anschlussgebühr zu entrichten. In diesem Fall beträgt die Anschlussgebühr € 2.530,-- x 2 WE= € 5.060,-- inkl. MwSt.

Die Versorgung mit einwandfreiem Wasser ist lebensnotwendig. Um Störungen und Beschädigungen an unserer Anlage zu vermeiden und sofern sich schon eine bestehende Leitung auf Ihrem Grundstück befindet, wird auf folgende Punkte hingewiesen:

1. Bei der Durchführung von Grabarbeiten ist vorerst zu erkunden, ob eine Wasserleitung an der Arbeitsstelle liegt. Auskunft erteilt der Wasserverband Söding-Lieboch – Tel: 03137/2346.

2. Jede Beschädigung der Wasserleitung ist sofort dem Wasserverband Söding-Lieboch zu melden. Eigenständige Reparatur ist verboten.

3. Bei Beschädigungen wird entsprechend den Tarifen des Wasserverbandes der Arbeits- und Materialaufwand zuzüglich allfälliger Folgeschäden verrechnet. Sollten die Folgeschäden nur mit Hilfe eines Sachverständigen feststellbar sein, sind auch diese Kosten von den Bauwerbern zu tragen.

4. Die Verlegungstiefe der Leitungen beträgt in der Regel 1 – 2 m. Es kommt jedoch eine seichtere und tiefere Lage vor.

5. Eine Überbauung der Wasserleitung wird nicht gestattet.

6. Sollte es zu einer Umlegung der Wasserleitung kommen, ist rechtzeitig vor Baubeginn Rücksprache mit dem Wasserverband zu halten um die Leitung umzulegen. Die Materialkosten für die Verlegung der Wasserleitung sind vom Bauwerber zu tragen. Die Arbeiten werden vom Wasserverband kostenlos durchgeführt.

7. Bei Grabungsarbeiten ist die Wasserleitung vorerst zu suchen (unbedingt händisch). Erst wenn die genaue Lage ermittelt ist, kann mit der Arbeit begonnen werden.

8. Freigelegte Wasserleitungen sind durch Abdecken, Abstützen, Abpölzen, Überkegeln usw. zu schützen.

9. Bei Grabarbeiten parallel mit der Wasserleitung und tiefer als diese ist, ist auf eine ausreichende Pölzung zu achten. Zur Sicherung ist bis zur Höhe der

Wasserleitung in Abständen von 3 – 4 m ein Betonsockel zu errichten. Dies gilt ganz besonders in der Nähe von AZ- und PVC-Versorgungsleitungen nach Anordnung durch den Wasserverband.

10. Werden Kanalstränge in einer geringeren Entfernung als 1 m von der Wasserleitung verlegt, so ist der Kanalstrang in diesem Bereich zu ummanteln. Das gleiche gilt für die Querungen.

11. Beim Verfüllen der Aufgrabungsstelle ist dafür zu sorgen, dass die Wasserleitung mit steinfreiem Material (Erde oder Sand) von mindestens 30 cm Stärke umgeben wird. Das Aushubmaterial ist so anzubringen, dass spätere Setzungen und dadurch Belastungen der Wasserleitung ausgeschlossen sind.

Die Schmutz- und Fäkalwässer werden in die öffentliche Kanalanlage des Abwasserverbandes Mittleres Kainachtal mit Södingtal eingeleitet, die Hausanschlusskanäle sind im Einreichplan dargestellt und werden in Abstimmung mit den Festlegungen des Hausanschlussprotokolles, vom 23.11.2018 ausgeführt.

Die Dach- und Oberflächenwässer werden über Regenwasserkanäle gesammelt und in ein Regenwasserpufferbecken unter dem südostseitigen Bereich des Gemeindeamtes eingeleitet. Das Pufferbecken wird mit einem Nutzinhalt von mind. 114 m³ ausgeführt. Von diesem Pufferbecken werden die Regenwässer über eine zeitgesteuerte Pumpenanlage in gedrosselter Form dem öffentlichen Gerinne (Senheitelbach) zugeführt.

Die Oberflächenwässer aus dem Bereich der Parkplatz- und Verkehrsflächen werden über 2 Verkehrsflächensicherungsschächte vorgereinigt.

Die Dimensionierung der gesamten Oberflächenentwässerungsanlage ist im beigelegten hydrologischen Gutachten dargestellt und berechnet.

Die Beheizung der beiden Bürogebäude ist über Wärmepumpen mit Erdwärmenutzung vorgesehen, wobei die Erdwärmenutzung über Tiefenbohrungen auf dem Baugrundstück erfolgen soll.

Für die Erdwärmenutzung wird gesondert um die wasserrechtliche Bewilligung angesucht.

Die brandschutztechnische Ausführung des gesamten Objektes ist im beiliegenden Brandschutzkonzept dargestellt, welches als wesentliche Projektgrundlage des gesamten Neubaues dient.
Die beiden Gebäude werden mit einer Blitzschutzanlage gem. EN 62305-3 in der erforderlichen Schutzklasse ausgestattet.

Auf dem Niveau des Untergeschosses werden im Innenbereich insgesamt 24 überdachte PKW-Abstellplätze für die Beschäftigten der geplanten zwei Objekte ausgeführt. Die Nutzung dieser Abstellplätze dient ausschließlich den Beschäftigten der beiden Objekte. Die Überdachung ist als Stahlbetondecke geplant, wobei in dieser Decke im nördlichen Bereich 2 Öffnungen mit einer Größe von jeweils 10,25 x 4,20 m vorgesehen sind.

Diese Parkplatzüberdachung wird im Erdgeschoss als Vorplatz und Eingangsbereich für das Gemeindeamt genutzt. Von dieser Zugangsplattform führt eine gewendelte Treppe auf das Zugangsniveau des Untergeschosses.
Die Zufahrt zu den Parkplätzen erfolgt über einen neu geplanten Zufahrtsweg an der Südseite der beiden Gebäude mit Anbindung an die östlich gelegene Gemeindestraße auf dem Grundstück Nr. 546 der KG Pichling b. M..

Für die Zufahrtseinbindung in das öffentliche Gut wird die bereits bestehende Verrohrung des Senheitelbaches um ca. 6,0 m verlängert, für diese Baumaßnahme wird gesondert um die wasser- und naturschutzrechtliche Bewilligung angesucht.

Die übrigen Besucher- und Kundenparkplätze befinden sich auf dem direkt angrenzenden Nachbargrundstück Nr. 428/1.

Im Anschluss an die Bürogebäude sind auf dem Baugrundstück Geländeveränderungen mit einem Ausmaß von insgesamt 1.437 m² geplant. Insbesondere wird die bestehende Stützmauer (Natursteinschichtung) entlang der nördlichen Grundstücksgrenze abgetragen und in diesem Bereich eine Niveauabsenkung hergestellt. Vom Geländeniveau auf Untergeschosshöhe führt entlang der nordseitigen Gebäudefront eine Zugangsrampe zum östlichen Bereich des Zufahrtsweges. Dieser Gehweg wird mit einer Breite von ca. 1,30 m und einem Längsgefälle von max. 5 % ausgeführt.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird anstatt der Natursteinschlichtung eine neue Stahlbetonstützmauer errichtet, diese dient teilweise auch als Tragkonstruktion für die geplanten Parkplatzüberdachungen.

Auf den Flachdächern des Gemeindeamtes und des Bürogebäudes ist die Herstellung einer Photovoltaikanlage geplant. Beim Gemeindeamt werden insgesamt 101 Module der Type Jinko Solar mit einer Modulgröße von ca. 1,6 m² mit einer Gesamtfläche von ca. 162 m² montiert. Beim Bürogebäude sind insgesamt 33 Module der Type Jinko Solar mit einer Gesamtfläche von ca. 53 m² geplant.
Die Module werden lediglich mit einer Neigung von 5° montiert, sodass diese nicht über die Oberkante der umlaufenden Attikaausbildung ragen.
Die Photovoltaikmodule werden auf einer Metallunterkonstruktion montiert, diese Tragkonstruktion wird mit Ballastelementen auf dem Flachdach aufgestellt.

Die Anlage wird mit Überschusseinspeisung in das Stromnetz der Energienetze Steiermark GmbH geplant, die gesamte elektrische Schaltanlage und die Wechselrichter werden im Technikraum im Untergeschoss eingebaut. Beim Eintritt der Gleichstromleitungen in das Gebäude wird ein Generatorfreischalter montiert, dieser ist über eine Feuerwehrschaltung im Zugangsbereich zu betätigen. Auf dem Flachdach werden geeignete Sicherheitseinrichtungen für die erforderlichen Wartungsarbeiten hergestellt.

Die für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke Nr. 432/1 und 432/2 der Katastralgemeinde Pichling b. M., liegen laut derzeit gültigem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Söding-Sankt Johann im „Allgemeinen Wohngebiet" mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 04, wobei im Zuge der Revision des Flächenwidmungsplanes eine Änderung der Baulandkategorie auf Kerngebiet mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,5 – 1,0 vorgesehen ist. Durch die vorgesehene Bebauung

wird eine Bebauungsdichte von 0,86 erreicht. Für die Überschreitung der Bebauungsdichte auf Grundlage des derzeit gültigen Flächenwidmungsplanes wird ein raumplanerisches Gutachten des Raumplaners der Gemeinde Söding-Sankt Johann, eingeholt.

Über die schadstoff- und schalltechnischen Auswirkungen der geplanten KFZ-Abstellflächen wurde ein Gutachten der Firma Fallast, Tischler & Partner GmbH eingeholt, wonach sich für die angrenzenden Nachbargrundstücke keine Gesundheitsgefährdungen oder unzumutbare Verschlechterungen ergeben. Durch die abschirmende Wirkung der geplanten Objekte ist sogar mit einer Verbesserung der schalltechnischen Situation bezüglich des Verkehrslärms der LB 70 für die Nachbargrundstücke zu rechnen.

Im Brandschutzkonzept des Ziviltechnikerbüros Rabl sind zur Einhaltung der brandschutztechnischen Anforderungen insgesamt 22 brandschutztechnische Maßnahmen (M1 – M22) angeführt. Entsprechend diesem Konzept werden die beiden Gebäude in die Gebäudeklasse 4 gem. OIB-Richtlinie 2 eingestuft. Diese Brandschutzmaßnahmen werden als Auflagenpunkte in den Baubewilligungsbescheid übernommen.

Der anfallende Abfall und Müll wird durch die Ortsmüllabfuhr entsorgt.

Für das Gemeindezentrum Söding Sankt Johann liegen insgesamt 3 Energieausweise, vom 6.11.2018 vor. Der jeweilige Heizenergiebedarf und der Gesamtenergieeffizienzfaktor sind dem jeweiligen Energieausweis zu entnehmen. Die Anforderungen gem. OIB Richtlinie 6 werden erfüllt.

Alle weiteren Einzelheiten sind in den Einreichplänen dargestellt und in der Baubeschreibung beschrieben.

Von der Baubezirksleitung Steir. Zentralraum, Ref. Wasser- Umwelt- und Baukultur liegt eine schriftliche Stellungnahme vom 15.11.2018 vor:

Gegen das angeführte Bauvorhaben gibt es seitens der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, Referat Wasserbau, grundsätzlich keinen Einwand, wenn nachfolgende Punkte eingehalten werden:

- Der geplante Gebäudeabstand von 11,08 m zum Senheitelbach entspricht grundsätzlich dem Sachprogramm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume.

- Für die geplante Verkehrserschließung und damit verbundenen Überfahrt über den Senheitelbach ist bei der Bezirkshauptmannschaft Voitsberg um eine wasserrechtliche Bewilligung anzusuchen.

- In den Einreichunterlagen für das Wasserrechtsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass für das Baugrundstück keine Gefährdung durch Hochwasser besteht.

- Seitens der Bundeswasserbauverwaltung wird empfohlen, anfallende Dach- und Oberflächenwässer über geeignete Sickeranlagen, Grünzonen oder

wasserdurchlässige Oberflächenstabilisierung (Betongittersteine oder dgl.) dem Grundwasser zuzuführen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist bei einer Einleitung in das Gewässer „Senheitelbach" eine entsprechende Pufferanlage vorzusehen.

- Belastete Meteorwässer müssen vor Versickerung bzw. Einleitung in den Senheitelbach dem Stand der Technik entsprechend gereinigt werden.

Von den Nachbarn bzw. Nachbarvertretern wird während der Verhandlung Folgendes vorgebracht:

Einwendungen der Familie Reinisch Gerald und Claudia:

Einwendung 1:
Aus derzeitiger Sicht gehen wir von einer massiven Verschlechterung durch die zu erwartende Lärmeinwirkung aus. Das Gutachten des Sachverständigen wird auf Grund fehlender Bezugsgrößen in Frage gestellt (Stellplätze, Einfahrten, Mitarbeiterparkplatz, Definition was ist ein Mitarbeiterparkplatz).

Einwendung 2:
Wir befürchten auch eine massive Verschlechterung durch die Einwirkung von Luftschadstoffen auf unser Grundstück.

Einwendung 3:
Wir befürchten ein erhöhtes Sicherheitsrisiko durch die Führung der Zufahrtsstraße direkt an der Grundstücksgrenze auf dem Nachbargrundstück.

Einwendung 4:
Durch die geplante Bebauung wird eine Verschlechterung der Grundwassersituation für unser Grundstück befürchtet.

Stellungnahme des Anrainers Herr Harald Reinisch i. Vertretung für Herrn Ing. Martin Reinisch:

Herr Reinisch Harald hat vor Ort folgende Stellungnahme abgegeben:
Grundsätzlich bin ich mit dem geplanten Neubau einverstanden, fordere aber, zur Abschirmung des entstehenden Lärms durch die Zufahrt zu den Abstellplätzen unterhalb des Parkdecks, die Errichtung einer Lärmschutzwand.

Stellungnahme von Herrn Hiden Josef:

Ich habe gegen das geplante Bauvorhaben keine Einwendungen weise jedoch darauf hin, dass das westlich gelegene derzeit noch unverbaute Grundstück der Gemeinde nicht als Parkplatz genutzt wird.

Stellungnahme des Bauwerbers, Herrn Bgm. Erwin Dirnberger zu den vorgebrachten Einwendungen.

Bezüglich Oberflächenwasserabfluss auf die benachbarten Grundstücke wird festgehalten, dass bereits ein Betonsockelmauerwerk 20 cm über dem fertigen Fahrbahnniveau mitgeplant ist, damit kein Abfluss erfolgen kann.

Bezüglich der befürchteten Lärmbelastungen wird noch genauer geprüft ob die Errichtung einer Lärmschutzwand eine zusätzliche Verbesserung für die Anrainer bringt, wozu bereits eine Lärmuntersuchung vorliegt.

Gutachten des Bausachverständigen:

Die Einreichunterlagen wurden vom zuständigen bautechnischen Sachverständigen BM. Ing. Josef Reicher überprüft und für in Ordnung befunden. Gegen die Erteilung der Baubewilligung bestehen keine Bedenken, wenn die Auflagen lt. Punkt 1 – 24 des Spruch I erfüllt bzw. eingehalten werden.

Baurechtliche Beurteilung durch die Baubehörde:

Zu Spruch I: Gemäß § 29, Abs. 1 Stmk. BauG 1995 hat die Behörde einem Ansuchen mit schriftlichem Bescheid stattzugeben, wenn die nach diesem Gesetz für die Bewilligung geforderten Voraussetzungen erfüllt sind.

Das Gutachten zur Überschreitung der Bebauungsdichte, ausgestellt von Herrn Franz Radaschitz, aus 8010 Graz, vom 19.12.2018, liegt vor, wonach diese Dichteüberschreitung für zulässig beurteilt wird.

Zu den Einwendungen der Nachbarn ist nachstehendes auszuführen:

Die einem Nachbarn im Baubewilligungsverfahren zustehenden Rechte sind im § 26 des Steiermärkischen Baugesetzes geregelt.

§ 26 Stmk. BauG lautet:

(1) Der Nachbar kann gegen die Erteilung der Baubewilligung Einwendungen erheben, wenn diese sich auf Bauvorschriften beziehen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarn dienen (subjektiv-öffentlichrechtliche Einwendungen). Das sind Bestimmungen über

1. die Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Flächenwidmungsplan und einem Bebauungsplan soweit damit ein Immissionsschutz verbunden ist
2. die Abstände (§ 13)
3. den Schallschutz (§ 77 Abs. 1)
4. die brandschutztechnische Ausführung der Außenwände von Bauwerken an der Nachbargrenze (§ 52 Abs. 2)
5. die Vermeidung einer sonstigen Gefährdung oder unzumutbaren Belästigung bzw. unzumutbaren Beeinträchtigung (§ 57 Abs. 2, § 58, § 60 Abs. 1, § 66 zweiter Satz und § 88)
6. die Baueinstellung und die Beseitigung (§ 41 Abs. 6)

(2) (Anm: derogiert durch § 82 Abs. 7 AVG)

(3) Wird von einem Nachbarn die Verletzung eines Rechtes behauptet, das im Privatrecht begründet ist (privatrechtliche Einwendung), so hat die Behörde zunächst eine Einigung zu versuchen. Kommt keine Einigung zustande, so ist der Beteiligte mit seinen privatrechtlichen Einwendungen auf den ordentlichen Rechtsweg zu verweisen.

(4) Bei Neu- oder Zubauten, die dem Wohnen dienen, sind auch Einwendungen im Sinne § 26 Abs. 1 Z 1 zu berücksichtigen, mit denen Immissionen geltend

gemacht werden, die von einer genehmigten benachbarten, gewerblichen oder landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Betriebsanlage ausgehen und auf das geplante Bauvorhaben einwirken (heranrückende Wohnbebauung). Dies gilt jedoch nur in Bezug auf rechtmäßige Emissionen, deren Zulässigkeit vom Nachbarn zu belegen ist.

Um den Bedenken der Fam. Reinisch Gerald u. Claudia und dem Wunsch von Herrn Reinisch Harald zu entsprechen, wird gem. Auflagenpunkt 24 eine Lärmschutzwand vorgeschrieben.

Vom Ingenieurbüro Fallast Tischer & Partner GmbH, aus 8010 Graz, liegt eine lärmtechnische/lufttechnische und verkehrstechnische Untersuchung, vom Oktober 2018 vor.

Lt. vorliegender Zusatzberechnung zum Lärmgutachten unter Berücksichtigung einer Lärmschutzwand, des Ingenieurbüros Fallast Tischler und Partner GmbH, vom Oktober 2018, werden die Planungsrichtwerte gemäß Flächenwidmung von den spezifischen Schallimmissionen an allen Immissionspunkten eingehalten.

Betreffend die Einwendung der Familie Reinisch Gerald und Claudia, wonach eine massive Verschlechterung durch die Einwirkung von Luftschadstoffen auf ihr Grundstück befürchtet wird, zeigt die vom Ingenieurbüro Fallast Tischler & Partner GmbH durchgeführte abgastechnische Emissionsermittlung, dass durch die Vorbeifahrten und Parkbewegung der Mitarbeiter keine Gesundheitsgefährdung ausgeht und die errechneten Emissionskonzentrationen im Irrelevanzkriterium des Grenzwertes liegen.

Die Bedenken der Familie Reinisch, betreffend ein erhöhtes Sicherheitsrisiko durch die Führung der Zufahrtsstraße direkt an der Grundstücksgrenze, können ausgeräumt werden, da durch die Errichtung einer Lärmschutzwand in Verbindung mit einem 20 cm hohen Betonsockel auch eine Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken erfolgt.

Bezüglich der Einwendung der Familie Reinisch Gerald und Claudia, dass durch die geplante Bebauung eine Verschlechterung der Grundwassersituation für ihr Grundstück befürchtet wird, wird angemerkt, dass durch die Errichtung dieses 20 cm über dem Fahrbahnniveau geplanten Betonsockels auch kein Abfluss von Oberflächenwässern auf Nachbargrundstücke erfolgen kann.

Zur Stellungnahme von Herrn Josef Hiden, wonach das westlich gelegene derzeit noch unverbaute Grundstück Nr. 432/1, der KG Pichling b. M. nicht als Parkplatz genutzt werden soll, wird ausgeführt, dass dieses Grundstück nicht Gegenstand dieses Bauverfahrens ist und eine eventuelle Parkplatznutzung für dieses Grundstück einer gesonderten Bewilligung der Baubehörde bedarf.

Die vorliegenden Gutachten sind schlüssig und nachvollziehbar. Die gegenständliche Entscheidung gründet sich auf die beigebrachten Unterlagen, wie insbesondere auf das Projekt, die vorgelegten Gutachten, auf das Ergebnis der Bauverhandlung und des Ortsaugenscheines vom 23.11.2018, das Gutachten des beigezogenen nicht-amtlichen Sachverständigen, Herrn BM. Ing. Josef Reicher, sowie auf die einzelnen oben angeführten Erwägungen und die angeführten gesetzlichen Grundlagen,

wonach sich die Bauvorhaben als zulässig erwiesen.

Zu Spruch II: Die Vorschreibung der Barauslagen beruht auf der rechtzeitig vorgelegten Honorarnote des beigezogenen nichtamtlichen Sachverständigen, die dem Gebührenanspruchsgesetz entspricht und von der Behörde als richtig und vollständig angesehen wird.

Gebührenhinweis: Aus Anlass der Zustellung des vorliegenden Bescheides entstehen für das Ansuchen, die Beilagen und allfällige Protokolle feste Gebühren die im Kostenbescheid mitverrechnet wurden.

Sollten die festen Gebühren nicht entrichtet werden, müsste die zuständige Finanzbehörde hievon verständigt werden, die mit einer Erhöhung der ausständigen Gebührensumme um 50 % vorzugehen hätte.

Zu Spruch III: Gemäß § 4 Kanalgesetz 1988 sind die Eigentümer von bebauten Grundstücken in Gemeinden, in denen öffentliche Kanalanlagen betrieben oder errichten werden, verpflichtet, die Schmutz- und Regenwässer ihrer bestehenden oder künftig zu errichtenden Bauwerke auf eigene Kosten über die öffentliche Kanalanlage abzuleiten, sofern die kürzeste Entfernung eines Bauwerkes von dem für den Anschluss in Betracht kommenden Kanalstrang nicht mehr als 100 m beträgt. Die Verpflichtung erstreckt sich auch auf Bauwerke desselben Grundstücks-eigentümers, die mit dem anschlusspflichtigen Bauwerk in unmittelbarer baulicher Verbindung stehen oder ihm eng benachbart sind und wenn Schmutz- oder Regen-wässer anfallen (Hof- und sonstige Nebengebäude).
Unabhängig davon, dass die Projektunterlagen die Abwasserentsorgung durch die öffentliche Kanalanlage vorsehen, ist festzustellen, dass die Entfernung der auf dem Grundstück vorgesehenen Gebäude nicht mehr als 100 m beträgt, sodass die Voraussetzung für die Anschlussverpflichtung gegeben ist.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung zulässig, welche binnen zwei Wochen, gerechnet vom Tage der Zustellung dieses Bescheides, beim Gemeindeamt Söding-Sankt Johann, 8561 Söding-Sankt Johann, Schulplatz 1 schriftlich, telegrafisch, fernschriftlich oder per Telefax einzubringen wäre. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten, sowie die Bezeichnung des Bescheides gegen den sie sich richtet.
Die Berufung gegen den Kostenbescheid hat keine aufschiebende Wirkung.

Hinweise

Bitte beachten Sie, dass der Absender die mit jeder dieser Übermittlungsart verbundenen Risiken (z. B. Übertragungsfehler, Verlust des Schriftstückes, von der Behörde nicht bereitgehaltenen Empfangsgeräte etc.) trägt.

Falls Sie eine Berufung mit E-Mail oder Telefax einbringen wollen, müssen Sie dies so zeitgerecht tun, dass dieses Rechtsmittel spätestens am letzten Tag der Berufungsfrist bei der Gemeinde Söding-Sankt Johann einlangt. Zur Einbringung mit E-Mail steht folgende Adresse zur Verfügung: gde@soeding-st-johann.gv.at

Gebührenhinweis: Eine Berufung ist zu vergebühren. Die Eingabe mit € 14,30, Beilagen mit € 3,90 je Bogen, höchstens aber mit € 21,80 je Beilage Stempelgebühren. Eine Berufung nur gegen den Abgabenbescheid ist gebührenfrei. Berufungen zur Geltendmachung von Nachbarrechten unterliegen gemäß § 14 TP6 Z 20 GebG keiner Eingabegebühr.

Empfänger und Zustelladresse:

1. Die Bauwerberin:	Gemeinde Söding-Sankt Johann Schulplatz 1 8561 Söding-Sankt Johann
2. Nachbarn:	Ing. Martin Reinisch, 8561 Söding-Sankt Johann Gerald Gottfried Reinisch, 8561 Söding-Sankt Johann Claudia Reinisch, 8561 Söding-Sankt Johann
3. Zur Kenntnisnahme	Josef Michael Hiden, 8561 Söding-Sankt Johann

Zustellung mit Zustellnachweis (Rsb)

Der Vizebürgermeister:

Gemeinde 1 Pol. Bez. Voitsberg Söding-Sankt Johann

Ing. Peter Kohlbacher