

A 14-K-822/2003 - 21

Graz, am 11.11.2004

Dok: 12.13\ Bericht GR

### **12.13 Bebauungsplan**

„Am Pfangberg – Rotmoosweg“  
Aufschließungsgebiet 02.08

XII. Bez., KG. Andritz

Der Ausschuss f. Stadt-, Verkehrs-  
und Grünraumplanung:

Beschluss

Frau/Herr GR:

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß §§ 27  
Abs 1, 29 Abs 5 Stmk ROG 1974

.....  
Erfordernis der Zweidrittelmehrheit  
gem. § 27 Abs 1 und  
§ 29 Abs 13 Stmk ROG 1974

Mindestanzahl d. Anwesenden: 29  
Zustimmung von mehr als 2/3 der anwesenden  
Mitglieder des Gemeinderates.

Bericht an den

### GEMEINDERAT

Die Eigentümerversreter der Grundstücke Teil von 417/3 und Teil von 417/2 beabsichtigen eine villenartige Bebauung der Liegenschaft.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist das Aufschließungsgebiet durch eine Freilandzone unterbrochen.

Gemäß Deckplan 1 zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im Räumlichen Leitbild (Karte 4) ist der Bereich der Kategorie „Einfamilienhaus und Villenbebauungen im Grüngürtel“ zugeordnet.

Die Eigentümerversreter ersuchen um die Erstellung eines diesbezüglichen Bebauungsplanes, sowie um die erforderlichen Maßnahmen für dessen Verordnung.

Um eine gebietsverträgliche in das Orts- und Landschaftsbild integrierte Lösung der prinzipiellen Baumassenverteilung zu erreichen, hat der Eigentümervertreter Arch. DI Harald Saiko beauftragt, Varianten aufzuzeigen. Ein Grundlagenkonzept wurde erstellt.

Es wurden diverse Planungsgespräche geführt, die dazu dienten, die dem Gebietscharakter entsprechende und rechtskonforme Umsetzung vom Grundlagenkonzept in den Bebauungsplan zu erreichen.

Die Ausformulierung des Bebauungsplan-Entwurfes basiert auf dem Ergebnis dieser Vorarbeiten.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 15.320 m<sup>2</sup> brutto.

Für das Planungsgebiet wurde eine fotogrammetrische Luftbildauswertung durch das Stadtvermessungsamt zur Darlegung, des naturräumlichen Bestandes erstellt. Ebenso sind Grundlagen des Vermessungsbüros DI Kukuvec eingearbeitet.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche, Entwicklung unter Beachtung des Gebietscharakters sicherzustellen.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine maximal zweigeschossige, im Wesentlichen auf die Höhenschichtenlinien abgestimmte, gebietskonforme villenartige Bebauung.

Der 12.13 Bebauungsplan - Entwurf „Am Pfangberg - Rotmoosweg“ lag in der Zeit vom 22.7.2004 bis zum 23.9.2004 öffentlich auf um das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs. 2 des Stmk ROG 1974 durchzuführen.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und die grundbücherlichen Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Fachabteilungen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung wurden schriftlich über die Auflage des Bebauungsplanes verständigt.

Des Weiteren wurde der Bezirksrat und diverse Magistratsdienststellen informiert.

Während der Auflagefrist erfolgte im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Zusätzlich fand am 7. September 2004 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt.

Innerhalb der Auflagefrist langten mehrere Einwendungen zum Bebauungsplan ein, die sich folgend zusammenfassen lassen:

- 1) Das E-Werk Gösting muss eine Kleinstation außerhalb der Baugrenzlinien errichten.
- 2) Diverse Anrainer sind mit einer weiteren Verbauung nicht einverstanden und sehen darin eine Gefahr (Hangrutschungen, Schäden an den Nachbarliegenschaften).
- 3) Es wird die Frage gestellt, ob ein entsprechendes Gutachten über die Oberflächenwässer vorliegt.
- 4) Es würden Kosten durch die Übernahme des Weges „Am Pfangberg“ in das öffentliche Gut entstehen.
- 5) Mehrfach wird die im Flächenwidmungsplan festgelegte Ausweisung hinterfragt. Es wird um Rückwidmung der Fläche von Bauland in Freiland ersucht.
- 6) Die Sachbearbeiterin des Umweltamtes verwies auf die Lage im Landschaftsschutzgebiet, vertritt die Meinung, dass es sich um einen durchnässten Hang handeln würde und die EU Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-RL) so zu beachten wären, dass die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Umweltprüfung im Sinne dieser Richtlinie zu erfolgen hätte und spricht von voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen (SUP Artikel 5. u. 8.)
- 7) Die „Bürgerinitiative Rotmoosweg“ unter Peter Glaser (ca. 218 Unterschriften) fordert einen Nachweis des Baulandflächenbedarfes, es dürfen keine unwirtschaftlichen öffentlichen Aufwendungen erforderlich sein, verweisen auf den schlechten Ausbauzustand des Rotmoosweges, sehen die kostenfreie Übernahme des Straßenstückes als nicht genau genug definiert, die Infrastruktur müsse vor Beschluss gegeben sein (z.B. Wasserversorgung ), etc.
- 8) Es wird auf eine außerbücherliche Dienstbarkeit des Gehens über Gst.417/2 hingewiesen (mehrere Unterschriften).
- 9) Die Plattform Grazer Bürgerinitiativen unter Frau Dr. Eveline Kirchner sieht einen Widerspruch der „neuen Baulandausweisung“ und eine Fehlentwicklung in der Baulandfestlegung, die Aufschließungsstraße sei für ein derart großes Bauvorhaben nicht geeignet, es würden Folgekosten entstehen, der Bebauungsplan würde auf das vorherrschende Siedlungsbild keine Rücksicht nehmen. Als Nachwort wird appelliert, die Fehlentwicklung wieder rückgängig zu machen.
- 10) Die Steiermärkische Landesregierung, FA 18A würde unter diversen Bedingungen (Leistungsfähigkeitsnachweis, Übernahme sämtlicher Kosten der durch den Bebauungsplan sich ergebende Maßnahmen im Landesstraßennetz), sowie der Bedingung, dass keine Dachwässer in die Entwässerungsanlage der Landesstraße eingeleitet werden dürfen, zustimmen.
- 11) Auch die Fachabteilung 13 B der Steiermärkischen Landesregierung (DI Gerda Missoni) fragt nach der gesetzlichen Grundlage der Ausweisung als Bauland, verweist auf die in der Bebauungsdichteverordnung festgelegte Mindestdichte von 0,2, betrachtet jeglichen Eingriff als verunstaltend etc.

Einwendungserledigung:

- 1) Da es sich bei der technischen Einrichtung um kein begehbares Gebäude handelt, ist die Errichtung einer Kleinstation im angegebenen Ausmaß außerhalb der Baugrenzlinien möglich.
- 2) Das Einverständnis anderer Bewohner des Gebietes ist nicht erforderlich sondern der Beschluss des Gemeinderates (2/3 Mehrheit).  
Dem Bebauungsplan ist ein Gutachten eines Sachverständigen (Bodenmechanik) zu Grunde gelegt, dass die Liegenschaft als „...im Sinne des Baugesetzes bebaubar“ bezeichnet.  
Die privatrechtliche Absicherung einer Ist- Situation am Nachbargrundstück ist nicht von Amtswegen zu regeln, sondern im Zivilrechtsweg zu verfolgen.
- 3) Neben der Vorabklärung diverser Fachfragen über das Kanalbauamt wurde ein Gutachten der „Hydroconsult“ – DI Dr.techn. Bernhard Sackl vorgelegt, dass 4 technisch mögliche Varianten der Lösung der Oberflächenentwässerung aufzeigt.
- 4) Der Liegenschaftseigentümer hat sich vertraglich verpflichtet, die gesamte Fläche der Stadt unentgeltlich zu übergeben.
- 5) Im Bebauungsplanverfahren können Festlegungen, die bereits im Rahmen des Gemeinderatsbeschlusses zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 getroffen wurden (und von der Landesregierung genehmigt sind), nicht hinterfragt bzw. rückgewidmet werden.
- 6) Die Lage im Landschaftsschutzgebiet steht nicht in Widerspruch zu den Bebauungsplaninhalten, Bodengutachten und Gutachten über die Oberflächenentwässerung liegen vor und zur zitierten EU Richtlinie wird die Meinung vertreten, dass die Öffentlichkeitsarbeit durch das aufwändige Anhörungsverfahren mit öffentlicher Bürgerinformation als mehr als ausreichend erachtet wird und von „voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen“ nicht auszugehen ist. Vielmehr wurde durch den Bebauungsplan eine im Rahmen des 3.0 Flächenwidmungsplanes getroffene Entscheidung, dass eine Bebauung möglich ist, durch detaillierte, auf die spezielle Situation sensibel reagierende Verordnungs- und Planinhalte in eine Rechtsform gebracht.  
Die SUP ist für die Bebauungsplanung allgemein nicht anwendbar. Auch im konkreten Fall ist die SUP alleine wegen des Stichtages (Fälle die vor dem 21.7.2004 begonnen wurden, unterliegen nicht der SUP) nicht anzuwenden.
- 7) In den Erläuterungen zum Flächenwidmungsplan (Kapitel 9) wurde im Rahmen des 3.0 Flächenwidmungsplanverfahrens die Frage des Baulandbedarfes bereits behandelt. Im Bebauungsplanverfahren ist dieser Nachweis nicht erforderlich.  
Ein Fachgutachten der Stadtbaudirektion – Verkehrsreferat beurteilt die Zufahrt als für die vorgesehene Nutzung ausreichend, die kostenfreie Übernahme eines genau definierten Straßenstückes ist vertraglich abgesichert und die Wasserversorgung ist in zweifacher Weise möglich und durch die Stadtwerke bestätigt.
- 8) Es wird auf den Zivilrechtsweg verwiesen.
- 9) Im Bebauungsplanverfahren wird nicht über den Flächenwidmungsplan befunden (und ist daher keine Veränderung desselben möglich), die Aufschließungsstraße ist für das vorgesehene Ausmaß der Bebauung als geeignet begutachtet worden. Der Bebauungsplan reagiert aufbauend auf einem Gestal-

tungskonzept auf den Gebietscharakter und entspricht der möglichen Entwicklung des Gebietes.

- 10) Angesichts der geringfügigen Veränderung (maximal weitere 11 Einfamilienwohnhäuser in einer Entfernung zur Einbindung in die Radegunderstraße von ca. 1200 – 1400 m und einer Bebauungsdichte von maximal 0,2) ist die Stellungnahme der Stadtbaudirektion über die Zufahrtssituation ausreichende Grundlage und es ist mit keinen direkten Folgekosten zu rechnen.  
Die im bereits erwähnten Gutachten der Hydroconsult dargestellten 4 Varianten zeigen Lösungen für die Oberflächenentwässerung auf, die keinerlei Einleitung von Dachwässer in die weit entfernte Radegunderstraße aufzeigen.
- 11) Es wird auf das gegenständliche Verfahren, dass nicht die Flächenwidmung prinzipiell betrifft, verwiesen, die Möglichkeit der Unterschreitung der Mindestbebauungsdichtewerte erläutert und hingewiesen, dass die unmittelbar angrenzenden, teilweise bebauten Reinen Wohngebietsflächen ein nicht durch einen Bebauungsplan qualitativ abgesichertes, höheres Potenzial beinhalten (Bebauungsdichte 0,2 – 0,3).

Die detaillierte Behandlung der Einwendungen ist den Benachrichtigungen zu entnehmen.

Auf Grund der Einwendungen wurde ein weiteres Gutachten sowie die Bestätigung die Wasserversorgung betreffend angefordert.

Es waren keine aus den Einwendungsinhalten resultierenden Modifikationen des Bebauungsplanes erforderlich.

Ergänzt wurden lediglich in der zeichnerischen Darstellung diverse Inhalte des neuen Luftbildes wie zwischenzeitliche Neubauten bzw. Anpassungen in der Darstellung des Baumbestandes.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß § 28 Stmk. ROG 1974 und ist widerspruchsfrei zum 3.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 .

Es wird ersucht, weitere Informationen - wie die Planungschronologie, die Bestands-situation, die Rechtsgrundlage, die wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen und die Beschreibung zum Planwerk - dem beiliegenden Erläuterungsbericht zu entnehmen.

Der Bebauungsplan wird nach der Beschlussfassung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz kundgemacht.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 27 Abs.1 in Verbindung mit § 29 Abs. 5 u.6 Stmk. ROG 1974 i.d.F.LGBl Nr. 22/2003.

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung stellt den

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle

1. die Aufhebung des Aufschließungsgebietes 02.08,
2. den 12.13 Bebauungsplan „Am Pfangberg - Rotmoosweg“, bestehend aus dem Wortlaut (Verordnungstext), der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung und dem angeschlossenen Erläuterungsbericht und
3. die Erledigung der Einwendungen beschließen.

Die Sachbearbeiterin:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Stadtsenatsreferent:

(Univ. Doz. Dipl.-Ing. Dr. Gerhard Rüschi)

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung hat in seiner Sitzung am .....den vorliegenden Antrag vorberaten.

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Die Obfrau des Ausschusses für Stadt-,  
Verkehrs- und Grünraumplanung :

Die Schriftführerin: