

A 14-K-702/2000 -18

12.10.1 Bebauungsplan

„Kaangründe“

1.Änderung

XII.Bez., KG. Andritz

BESCHLUSS

Zuständigkeit des Gemeinderates
gemäß § 27 Abs. 3
Stmk ROG, LGBl Nr. 22/2003

Graz, am 22.6.2004

DI Artés/12.10\1.Änd.\Be-GR\Beschl

Der Ausschuss f. Stadt-, Ver-
kehrs- u. Grünraumplanung:

Frau/Herr GR.....

Erfordernis der Zweidrittelmehrheit

gemäß § 29 Abs.13 d.Stmk.ROG 1974

Mindestanzahl d. Anwesenden: 29

Zustimmung von mehr als 2/3 der
anwesenden Mitglieder d. GR

Bericht an den

G E M E I N D E R A T

Die Familie Kaan als Eigentümerin der Liegenschaft des Bebauungsplangebietes hat mit Schreiben vom 2. April 2004 um Änderung des § 4 der Verordnung des Bebauungsplanes ersucht.

Begründet wird der Antrag damit, dass durch das Mindestmaß pro Bauplatz von 900 m² kein Zugang zum Erhalt von Wohnbauförderungsmitteln besteht.

In der Durchführungsverordnung zum Stmk. Wohnbauförderungsgesetz ist unter § 9 die „Förderung der Errichtung von Eigenheimen in Gruppen“ geregelt. Diese liegen vor, wenn „...**die Bauplätze je Haus 800 m² nicht überschreiten...**“

Auf Grund des heterogenen Gebietscharakters und der auch teilweisen kleinen Bauplätze im Gebietsbereich besteht gegen die Herabsetzung des Mindestwertes von 900 auf 770 m² kein Einwand. Bei einer solchen Grundstücksgröße besteht einerseits noch durchwegs die Möglichkeit der Errichtung von Gebietstypischen Volumina und wäre auch die gewünschte Förderungsform möglich.

Daher wird der § 4 der Verordnung folgend geändert:

Anstelle der Mindestquadratmeteranzahl von 900 m² wird nunmehr 770 m² festgelegt, sodass der neue Wortlaut des § 4 lautet:

“Die Bauplätze dürfen **770 m²** nicht unterschreiten und 1600 m² nicht überschreiten.“

Damit liegen noch immer gebietstypische Einfamilienhaus-Bauplätze vor. Diese können nach Errichtung des Privatweges und der sonstigen Infrastruktur im Rahmen des Bebauungsplanes bebaut werden.

Bei der Anwendung dieser Förderungsform ist in der Durchführungsverordnung zum Stmk. Wohnbauförderungsgesetz auch geregelt, dass die Aufschließung gemeinsam durchzuführen ist.

Alle anderen Inhalte des 12.10 Bebauungsplanes bleiben vollinhaltlich aufrecht.

Nachdem in der Plandarstellung schon im Beschluss auf eine detaillierte Festlegung von Grundstücksteilungen im Bebauungsplan verzichtet wurde, sind in der Plandarstellung keine Veränderungen erforderlich.

Der rechtswirksame 12.10 Bebauungsplan ermöglicht rein rechnerisch auf das jeweilige Mindestmaß bezogen bis zu ca. 34 Bauplätze und nach der Änderung ebenso rein theoretisch 39 Bauplätze.

Auf Grund der räumlichen Verhältnisse lassen sich jedoch unter zu Grundelegung der neuen Mindestgröße maximal 35 Bauplätze realisieren.

Den unmittelbar anrainenden Grundeigentümern wurde die Änderungsabsicht bekannt gegeben und die Möglichkeit der Einwendung innerhalb der Frist gegeben (Informationsschreiben vom 5.5. 2004 mit Bekanntgabe der Frist bis 5.6. 2004). Die zuständige Fachabteilung der Landesregierung wurde ebenso angehört.

Innerhalb der festgesetzten Frist langten zwei Einwendungen ein.

Die Einwendung der Familien Dr. Mayer und Mag. Kiendl meint, dass die Maximalgröße für die Förderung von Einfamilienhäusern nicht gäbe und dass die Änderung bedeute, dass das gesamte Areal in 770 – 800 m² große Grundstücke geteilt werde. Damit sei eine „Verdreifachung des Baubestandes“ gegenüber der ursprünglichen Planung zu möglich. Der Charakter der Einfamilienhausbebauung sei nicht mehr gegeben. Die Einwender ersuchen um eine Beschränkung auf 10 Parzellen unter 800 m².

Die Rechtsanwälte Schmid & Horn für die Fam. Sigrid Url wendet kurz zusammengefasst Folgendes ein:

Es wird ein „eklatanter“ Widerspruch zum Stmk.ROG bei der Verringerung des möglichen Mindestmaes um 130 m² je Bauplatz gesehen und der Schluss daraus gezogen, dass die Bebauungsdichte sich automatisch erhöhen und daher die Lebensqualität der Anrainer verschlechtern würde.

Weiters gehen die Einwender davon aus, dass das Motiv der Verringerung der Bauplatzgroe nicht die Wohnbauförderung, sondern der wirtschaftlichen Nutzen wäre.

Dazu wird in der Einwendungsbearbeitung Folgendes entgegnet:

- Für die seitens der Eigentümer beabsichtigte Förderungsform „Einfamilienwohnhaus in der Gruppe“ gibt es sehr wohl das zu beachtende Maximalausma der Bauplatzgroe von je 800 m² in den Durchführungsrichtlinien des Stmk. Wohnbauforderungsgesetzes.
- Die gewünschte Förderungsform gilt nur für Einfamilienwohnhauser in der Gruppe, daher wird der Charakter der gebietstypischen Bebauung sich nicht wesentlich verändern.
- Ob die Motivation die Förderung oder finanzielle Gründe sind, sind keine städtebaulich - raumplanerische Fragen.
- Eine „Verdreifachung des Baubestandes“ ist deshalb nicht zu erwarten, da alle anderen einschränkenden Parameter in der Verordnung und der plangrafischen Darstellung wie zB.: die maximal ausnutzbare Bebauungsdichte, Baugrenzen etc. erhalten bleiben.
- Der rechtswirksame 12.10 Bebauungsplan ermöglicht rein rechnerisch auf das jeweilige Mindestma bezogen bis zu ca. 34 Bauplätze und nach der andderung ebenso rein theoretisch 39 Bauplätze, wobei durch die anderen Einschränkungen nicht mehr wie ca. 34 umsetzbar sein werden.

Die 12.10.1 Bebauungsplanandderung „Kaaugrunde“ besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und dem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gema § 28 Stmk ROG 1974 und ist widerspruchsfrei zum 3.0 Stadtentwicklungskonzept, sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan.

Der abgeänderte Verordnungspunkt wird nach 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 3 – 11 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 1. Änderung des 12.10 Bebauungsplanes „Kaangründe“, bestehend aus dem § 4 des Wortlautes (Verordnungstext) und dem Erläuterungsbericht sowie
2. 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 amden vorliegenden Antrag vorberaten.

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

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

Die Schriftführerin: