

A 14 – K-938 / 2006-16

3.11 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 2002

DER LANDESHAUPTSTADT GRAZ

11. ÄNDERUNG 2006

Graz, am 27.6.2007

Dok: 3.11 GR-Beschl

DI Rogl/Hö

Beschluss

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung:

Berichterstattung:

Frau/Herr GR:

Zuständigkeit des Gemeinderates
gemäß § 29 Abs. 3 Stmk ROG
in der Fassung LGBl Nr 13/2005

Erfordernis der Zweidrittelmehrheit
gem. § 31 Abs 1 i.V.m. § 29 Abs 13
Stmk ROG

Bericht an den

G e m e i n d e r a t

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 16. Nov. 2006 beschlossen, den Entwurf des 3.11 Flächenwidmungsplanes – 11. Änderung 2006 der Landeshauptstadt Graz in der Zeit vom 30. November 2006 bis 26. Jänner 2007 zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen. Gleichzeitig wurde für die von der Änderung betroffenen Grundstücke, die von vollwertigem Bauland in Aufschließungsgebiet überführt werden sollen, die Bausperre erlassen.

Die Absicht, den 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 zu ändern sowie die Bausperre-Verordnung wurden gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967 im Amtsblatt vom 29. November 2006 kundgemacht. Die Kundmachung der Bausperre-Verordnung erfolgte zusätzlich in der Grazer Zeitung – Amtsblatt für die Steiermark vom 24. November 2006.

Die Kundmachung erging an die Stellen und Institutionen gemäß § 29 Abs 1 Stmk ROG bzw. der Verordnung der Stmk. Landesregierung vom 16.10.1989, mit der die Bundes- und Landesdienststellen und weitere Körperschaften öffentlichen Rechtes gem. § 29 Abs 1 Stmk ROG festgelegt sind sowie an die Bezirksvorsteherung des VII. Bezirkes (Liebenau).

Die von der Änderung betroffenen 22 GrundeigentümerInnen wurden schriftlich verständigt und darüber informiert, dass der Entwurf zum 3.11 Flächenwidmungsplan in der Zeit vom 30. November 2006 bis 26. Jänner 2007 während der Amtsstunden, von

Montag bis Freitag von 8,00 Uhr - 15,00 Uhr im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsichtnahme aufliegt, dass innerhalb der Auflagefrist eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit angeboten wird und Einwendungen schriftlich und begründet bekannt gegeben werden können.

EINWENDUNGEN:

Während des Auflagezeitraumes langten **8 Einwendungen** und **3 Stellungnahmen** gegen den im Stadtplanungsamt aufgelegten Entwurf ein.

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz setzt sich bei der Beschlussfassung mit den Einwendungen wie folgt auseinander:

Kursive Schrift *Kurzfassung der Einwendung*
Normale Schrift..... Erledigung der Einwendung

A 14-K-938/2006-4 - Wasmayer (vertr. durch RA Benda)

Einwendung und Erledigung:

Wie A 14-K-938/2006-11 – Wasmayer (vertr. durch RA Hohenberg)

A 14-K-938/2006-5 - Grobelscheg

Einwendung:

Die Eigentümer der Grundstücke 61, 62 und 63/1, KG Liebenau wenden sich gegen die Ausweisung von Aufschließungsgebiet und verweisen darauf, dass die Grundstücke schon seit 20 Jahren nicht bebaut werden konnten, woraus ein finanzieller Schaden entstanden sei. Die Grundeigentümer sind zu Ablöseverhandlungen bereit, wünschen aber endlich eine klare Entscheidung.

Erledigung:

Die Rückwidmung in Aufschließungsgebiet zielt nicht auf eine Wertminderung des Grundstückes ab, sondern soll – im öffentlichen Interesse der Errichtung des 3. Südgürtels – eine Bebauung und damit eine Erhöhung der Ablösesumme hintanhaltend.

Nach Auskunft des Amtes der Stmk. Landesregierung, der FA 18A - Gesamtverkehr und Projektierung, kann der mögliche Baubeginn für den 3. Südgürtel ab Mitte 2010 angesetzt werden. Bis dahin sind alle erforderlichen Grundstücksflächen zum ortsüblichen Preis (Verkehrswert) einzulösen. Vom Land Steiermark wurde im Mai 2006 die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung in die Wege geleitet mit dem Auftrag, diese Verfahren zügig voranzutreiben und die Planungen abzuschließen.

Der Zeitplan stellt sich nunmehr wie folgt dar:

UVP-Verfahren:	Mitte bis Ende 2008
UVP-Bescheid:	voraussichtlich bis Ende 2008
Erstellung Bauprojekt:	Mitte 2008 bis Mitte 2009

Ausschreibung und Vergabe:	Mitte 2009 bis Anfang 2010 *
Möglicher Baubeginn:	Mitte 2010
Bauherstellung:	Mitte 2010 bis Mitte 2013
Mögliche Verkehrsfreigabe:	Mitte 2013

* bis dahin müssen die Grundeinlöseverhandlungen abgeschlossen sein!

Für weitere Auskünfte steht die Stadtbaudirektion (DI Fischer, 872-3510 und DI Masetti 872 - 3506) sowie das Amt der Stmk. Landesregierung, die Fachabteilung 18A - Gesamtverkehr und Projektierung (DI Reiter, 877-4216) zur Verfügung.

A 14-K-938/2006-7 - Amt der Stmk. Landesregierung, FA 13B – Bau- und Raumordnung, Energieberatung

Einwendung:

- 1. Einige, wenn auch kleine Teilflächen seien nicht erfasst.*
- 2. Die Grundstücke 188/10 und 189/5, KG Liebenau, seien kein „Allgemeines Wohngebiet“ sondern „Verkehrsfläche“.*
- 3. Für die bereits bestehenden Aufschließungsgebiete sei das zusätzliche Aufschließungserfordernis ebenfalls zu verankern.*
- 4. In der zeichnerischen Darstellung fehlt die Signatur „L“ bei Aufschließungsgebieten.*

Erledigung:

ad 1.

Die in der Einwendung angeführten Grundstücke 51, 50 und 52/3 KG Liebenau sind bereits im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 als „Aufschließungsgebiete“ ausgewiesen. Jene Teilflächen der genannten Grundstücke, soweit sie innerhalb der Trasse für den 3. Südgürtel liegen, sind zur Gänze bebaut, sie befinden sich im Besitze jener Eigentümer, deren Grundstücke überwiegend im Aufschließungsgebiet liegen, sodass für den Normunterworfenen keine Zweifel daran bestehen, dass diese Objekte und Grundstücksflächen ebenfalls einzulösen sein werden.

Die Eigentümer des Grundstückes 188/8 KG Liebenau (Horst Suschnik und Waltraud Rappold) wurden im Rahmen der Entwurfsauflage schriftlich davon verständigt, dass ihr Grundstück 188/8 KG Liebenau als Aufschließungsgebiet gilt. Eine plangraphische Darstellung ist aufgrund des geringen Flächenausmaßes technisch allerdings kaum möglich.

(Anmerkung: Gem. § 1 der VO zum 3.11 FLWPL gilt bei Widersprüchen der Wortlaut der Verordnung, ausgenommen bei angeführten Grundstücksnummern. In diesen Fällen gilt die plangraphische Abgrenzung! Diese Festlegung ist auch deshalb erforderlich, da Grundstücksteilungen und Neubenennungen während des laufenden Flächenwidmungsplanänderungsverfahrens nicht ausgeschlossen werden können.)

ad 2.

Die Grundstücke 188/10 KG Liebenau (Horst Suschnik und Waltraud Rappold) und 189/5, KG Liebenau (Stadt Graz) sind, wie die FA 13B richtig feststellt, eine Verkehrsfläche und kein „Allgemeines Wohngebiet“. Dieser Umstand ist den Grundeigentümern

jedoch bekannt und hat keinerlei Einfluss auf die Ablöseverhandlungen, zumal Grundstück 189/5, KG Liebenau von der Stadt Graz bereits für diesen Zweck erworben wurde. (*siehe Erläuterungsbericht – Vorbemerkungen – 2. Absatz*).

In der Verordnung wird eine Richtigstellung in § 2 lit. b dahingehend vorgenommen, dass die Grundstücke 188/10 und 189/5, KG Liebenau in der Aufzählung entfallen.

ad 3.

Für die bereits im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ausgewiesenen Aufschließungsgebiete ist eine weitere Festlegung nicht erforderlich, da es sich um die Aufschließungsgebiete mit den fortlaufenden Nummern 11.21, 11.22, 14.01 bis 14.02 und 14.11 handelt, für die im Verordnungswortlaut zum 3.0 Flächenwidmungsplan – Anhang 1 zu § 3 Abs 2 - die Gründe für die Festlegung als Aufschließungsgebiet u.a. mit fehlender oder mangelhafter Erschließung (Anbindung an das öffentliche Straßen- u. Wegenetz, Verkehr und technische Infrastruktur) bzw. öffentliche Interessen und die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes angegeben sind. In Verbindung mit der im Flächenwidmungsplan ebenfalls enthaltenen Trassenführung des 3. Südgürtels, ist die planerische Absicht somit zweifelsfrei dargestellt.

ad 4.

Die Signatur L bei Aufschließungsgebieten ist im 3.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz an keiner Stelle enthalten und wurde in dieser Form von der Aufsichtsbehörde bisher genehmigt. Es würde jedoch die Systematik des 3.0 Flächenwidmungsplanes empfindlich stören, wenn diese Signatur anlässlich einer vorgezogenen Änderung neu eingeführt würde.

(Anmerkung: Im Zuge der Überarbeitung der Planzeichenverordnung, welche für den künftigen 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz gelten wird, werden ohnehin neue Vorgaben für die plangraphische Darstellung von Aufschließungsgebieten enthalten sein. Diesbezügliche Vorschläge, nämlich die Beibehaltung der bisherigen Ausweisungsform, wurden von der Stadt Graz bereits unterbreitet.)

A 14-K-938/2006-9 – Mijatovic Bozidar

Einwendung:

Die Familie Mijatovic hat im Jahre 2002 die Liegenschaft Speidelgasse 2 mit dem darauf befindlichen Wohnhaus erworben. Sanierung und Zubau sind vorgesehen, ein Bauverfahren ist anhängig.

Erledigung:

Im Bauverfahren wurde von der Bau- und Anlagenbehörde mitgeteilt, dass Umbau- und Sanierungsmaßnahmen am Bestand zulässig sind, Zubauten jedoch nicht errichtet werden können.

Die Rückwidmung in Aufschließungsgebiet zielt nicht auf eine Wertminderung des Grundstückes ab, sondern soll – im öffentlichen Interesse der Errichtung des 3. Südgürtels – eine Bebauung und damit eine Erhöhung der Ablösesumme hintanhaltend.

Weitere Erledigung: > wie A 14-K-938/2006-5 – Grobelscheg, 2. Satz

A 14-K-938/2006-10 – Hönigl

Einwendung und Erledigung:

wie A 14-K-938/2006-13 - Hönigl (vertr. durch RA Richter /Zahlbruckner)

Einwendung:

Durch die Rückwidmung des Grundstückes 190/7 KG Liebenau von vollwertigem Bauland in Aufschließungsgebiet darf nicht die Möglichkeit zu einer materiellen Enteignung ohne Entschädigung geschaffen werden. Eine Ablöse kann nur zu den ortsüblichen Preisen für vergleichbare Grundstücke erfolgen.

Erledigung:

Die Rückwidmung in Aufschließungsgebiet zielt nicht auf eine Wertminderung des Grundstückes ab, sondern soll – im öffentlichen Interesse der Errichtung des 3. Südgürtels – eine Bebauung und damit eine Erhöhung der Ablösesumme hintanhaltend.

Weitere Erledigung: > wie A 14-K-938/2006-5 – Grobelscheg, 2. Satz

A 14-K-938/2006-11 – Wasmayer (vertr. durch RA Hohenberg)

Einwendung:

Wenn das Straßenbauvorhaben zügig realisiert wird, wird keine Einwendung zum Projekt selbst erhoben. Falls in angemessener Frist jedoch keine Umsetzung erfolgt, ist die Ausweisung Aufschließungsgebiet aufzuheben, da eine Widmungsvorsorge „auf Vorrat“ im Gesetz nicht gedeckt sei.

Erledigung:

Weitere Erledigung: > wie A 14-K-938/2006-5 – Grobelscheg, 2. Satz

A 14-K-938/2006-12 – Weißmann

Einwendung:

- 1. Zeitangaben über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Erläuterungsbericht seien falsch, Nachfolgenutzungen sollten nicht vor Abschluss der Einlöseverhandlungen festgelegt werden.*
- 2. Erst nach dem Vorliegen eines positiven UVP-Bescheides sei eine Rechtsgrundlage für das Landesstraßenbauprojekt gegeben.*
- 3. Als rechtliche Grundlage für eine Ausweisung im Flächenwidmungsplan oder für eine Bausperre sei ein nicht rechtskräftiges Landesstraßenbaugebiet keinesfalls geeignet.*
- 4. Das Beispiel der Nordspange zeige, dass Ausweisung von vollwertigem Bauland einem Straßenbau entgegensteht.*
- 5. Entlastung des Straßennetzes in Liebenau sei nicht zu erwarten.*

Erledigung:

ad 1. und 2.

> wie A 14-K-938/2006-5 – Grobelscheg, 2. Satz

ad 3.

Die Darstellung des Landesstraßenbaugebietes im Flächenwidmungsplan basiert auf einem detaillierten Straßeneinreichprojekt, welches vom Büro Friedl/Rinderer im Auftrag

der FA 18A ausgearbeitet wurde und u.a. auch die Grundlage für die UVP und für künftige Einlöseverhandlungen darstellt. Diese sehr konkreten Projektunterlagen sind daher durchaus als Grundlage für eine Ersichtlichmachung gemäß § 22 Abs 7 Stmk ROG geeignet.

ad 4.

Das Beispiel der Nordspange kann mit dem 3. Südgürtel deshalb nicht in Vergleich gezogen werden, da die Nordspange nach dem, bis 2002 gültigen Bundesstraßengesetz, verfahrensmäßig abgewickelt wurde und auf einer § 4-Verordnung (Bundesstraßenbau-gebiet) beruhte. Es war daher auch keine Notwendigkeit zur Ausweisung von Bauland als Aufschließungsgebiet gegeben.

ad 5.

Umfangreiche Verkehrsuntersuchungen zeigen, dass das derzeitige Straßennetz im Bezirk Liebenau keinesfalls ausreicht, die Verkehrsströme in den Südosten des Stadtgebietes zu bewältigen. Die derzeitigen Verbindungen führen über die schmale und kurvenreiche Puntigamer Straße, die deshalb für den Schwerverkehr nur bedingt geeignet ist, nach Liebenau Nord und über die Murfelderstraße und Neudorferstraße bis Liebenau Süd. Damit verbunden ist eine starke Beeinträchtigung sowohl den alten Zentrums von Liebenau mit seinen Parkanlagen und vor allem der Wohnbevölkerung entlang der letzt genannten Straßen. Ohne Vorgriff auf das Ergebnis der UVP ist aber einleuchtend, dass mit der Errichtung des 3. Südgürtels in Unterflurbauweise eine starke Entlastung des Bezirkes Liebenau vom Verkehr und seinen negativen Auswirkungen eintreten wird.

A 14-K-938/2006-13 - Hönigl (vertr. durch RA Richter/Zahlbruckner)

Einwendung:

Bei der vorliegenden Änderung des Flächenwidmungsplanes handle es sich um eine „Bevorratung“ von Bauland für den 3. Südgürtel. Da die Aufschließungserfordernisse von den Grundeigentümern nicht erfüllt werden können, bedeutet die Ausweisung von Aufschließungsgebiet eine unzulässige Einschränkung des Eigentumsrechtes.

Erledigung:

Die Rückwidmung in Aufschließungsgebiet zielt nicht auf eine Wertminderung des Grundstückes ab, sondern soll – im öffentlichen Interesse der Errichtung des 3. Südgürtels – eine Bebauung und damit eine Erhöhung der Ablösesumme hintanhaltend.

Weitere Erledigung: > wie A 14-K-938/2006-5 – Grobelscheg, 2. Satz

A 14-K-938/2006-14 - Tiefengraber

Einwendung und Erledigung:

>> gleichlautend wie A 14-K-938/2006-12 – Weißmann

A 14-K-938/2006-15 - Kleinhappel

Einwendung:

1. *Durch die Ausweisung von Aufschließungsgebiet für das Gst.Nr. .46, KG Engelsdorf, würde der Wert des Grundstückes verringert.*
2. *Gründe für die Festlegung von Aufschließungsgebiet seien nicht vorhanden, da noch kein Ergebnis der UVP vorliegt.*
3. *An der Einhaltung des Zeitplanes wird gezweifelt.*
4. *Das geplante Straßenprojekt würde zu einer Zunahme des Verkehrs und der Erhöhung der Erhöhung der Umweltbelastungen führen; landwirtschaftliche Freiflächen würden durchschnitten, eine Entlastung des Bezirkes Liebenau sei nicht zu erwarten.*

Erledigung:

ad 1.

Die Rückwidmung in Aufschließungsgebiet zielt nicht auf eine Wertminderung des Grundstückes ab, sondern soll – im öffentlichen Interesse der Errichtung des 3. Südgürtels – eine Bebauung und damit die Erhöhung der Ablösesumme hintanhaltend.

ad 2.

Bereits im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist der überwiegende Teil der Trasse für den 3. Südgürtel als „Aufschließungsgebiet“ bzw. als „Freiland“ ausgewiesen. Da einzelne Grundstücke jedoch noch vollwertiges Bauland darstellen, könnten diese theoretisch jederzeit bebaut werden, da ab dem 14. Standardsatz über die weitere Vorgangsweise 2006 auf Landesebene dagegen keine rechtliche Handhabe mehr existiert, zumal die Verordnung über das Landesstraßenplanungsgebiet bereits am 14. Standardsatz über die weitere Vorgangsweise 2006 ausgelaufen ist. Im Hinblick auf die Wichtigkeit der Freihaltung von Grundstücken im Verlauf des künftigen Straßenbaugesbietes für den 3. Südgürtel werden daher weitere Grundstücke von bisher vollwertigem Bauland in Aufschließungsgebiet überführt. Dies ist auch ohne das Vorliegen des Ergebnisses der bereits eingeleiteten Umweltverträglichkeitsprüfung möglich, da beim derzeitigen Stand der Dinge davon auszugehen ist, dass die UVP allenfalls auf die technische Ausführung des Straßenbauwerkes, nicht aber auf seine grundsätzliche Durchführbarkeit Einfluss haben wird.

ad 3.

> wie A 14-K-938/2006-5 – Grobelscheg, 2. Satz

ad 4.

Umfangreiche Verkehrsuntersuchungen zeigen, dass das derzeitige Straßennetz im Bezirk Liebenau keinesfalls ausreicht, die Verkehrsströme in den Südosten des Stadtgebietes zu bewältigen. Die derzeitigen Verbindungen führen über die schmale und kurvenreiche Puntigamer Straße, die deshalb für den Schwerverkehr nur bedingt geeignet ist, nach Liebenau Nord und über die Murfelderstraße und Neudorferstraße bis Liebenau Süd. Damit verbunden ist eine starke Beeinträchtigung sowohl den alten Zentrums von Liebenau mit seinen Parkanlagen und vor allem der Wohnbevölkerung entlang der letzt genannten Straßen. Ohne Vorgriff auf das Ergebnis der UVP ist aber ein-

leuchtend, dass mit der Errichtung des 3. Südgürtels in Unterflurbauweise eine starke Entlastung des Bezirkes Liebenau vom Verkehr und seinen negativen Auswirkungen eintreten wird.

Nachstehende Institutionen und Ämter haben eine zustimmende Stellungnahme abgegeben oder keine Einwendungen erhoben:

A 14-K-938/2006-3 - Militärkommando Steiermark

A 14-K-938/2006-6 – Amt der Stmk. Landesregierung, FA 19A – Wasserwirtschaftliche Planung und Siedlungswasserwirtschaft

A 14-K-938/2006-8 - Amt der Stmk. Landesregierung – FA 18 – Baubezirksleitung

AUF GRUND DER EINWENDUNGEN ERGIBT SICH GEGENÜBER DEM ENTWURF ZUM 3.11 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN FOLGENDE ÄNDERUNG:

Die als „**Verkehrsfläche**“ im 3.0 Flächenwidmungsplan enthaltenen Grundstücke **188/10 und 189/5, KG Liebenau entfallen in § 2 lit b des Verordnungswortlautes.**

Diese, gegenüber dem aufgelegten Entwurf vorgenommene Änderung des Verordnungswortlautes trägt einer Einwendung der FA 13 B Rechnung. Die Änderung / Ergänzung des Erläuterungsberichtes stellt eine Anpassung an die aktuelle Entwicklung (Bauzeitplan) dar. Eine Rückwirkung auf Dritte ist dadurch nicht gegeben, so dass eine Anhörung gemäß § 29 Abs 6 Stmk ROG daher nicht erforderlich ist..

Die Benachrichtigung über den Beschluss des Gemeinderates wird entsprechend den oben dargelegten Ausführungen in schriftlicher Form an die Einwender gerichtet.

Eine Ausfertigung des durch den Gemeinderat beschlossenen 3.11 Flächenwidmungsplanes – 11. Änderung 2006 wird gemäß § 29 Abs 7 des Stmk ROG der Landesregierung unverzüglich vorgelegt. Die Kundmachung erfolgt nach der endgültigen Genehmigung durch die Landesregierung gemäß den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz. Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf § 29 Abs 3 und 5 Stmk ROG.

Die vom Gemeinderat am 16. November 2006 zum Entwurf des 3.11 Flächenwidmungsplanes – 11. Änderung 2006 beschlossene BAUSPERRE VERORDNUNG, rechtswirksam ab 1. 12.2006, gilt bis zum Eintritt der Rechtswirksamkeit des 3.11 Flächenwidmungsplanes. Wird der 3.11 Flächenwidmungsplan – 11. Änderung 2006 nicht innerhalb von zwei Jahren ab Rechtswirksamkeit der Bausperreverordnung erlassen, dann tritt die Bausperreverordnung außer Kraft.

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

A n t r a g ,

der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz möge beschließen:

1. Den 3.11 Flächenwidmungsplan – 11. Änderung 2006 der Landeshauptstadt Graz gemäß dem in der Verordnung, der graphischen Darstellung und dem Erläuterungsbericht angegebenen Punkten,
2. die Einwendungserledigung im Sinne dieses Gemeinderatsberichtes,

Der Bearbeiter:

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: