

A 14 K-965 / 2007-10

Graz, am 14.11.2007

Dok: \3.13\GR-Beschl 2

DI Rogl/Hö

3.13 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 2002
DER LANDESHAUPTSTADT GRAZ
13. ÄNDERUNG 2007

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 47/2007

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 28. Juni 2007 beschlossen, den Entwurf des 3.13 Flächenwidmungsplanes – 13. Änderung 2007 der Landeshauptstadt Graz in der Zeit vom 12. Juli 2007 bis 7. September 2007 zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Die Absicht, den 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 in **3 Punkten** zu ändern, wurde gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967 im Amtsblatt vom 11. Juli 2007 kundgemacht.

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 der Bezirke V (Gries), IX (Waltendorf) und XVI (Straßgang).

In der Kundmachung waren alle von der Änderung erfassten Flächen beschrieben und graphisch dargestellt. Weiters erging die Information, dass vom 12. Juli 2007 bis 7. September 2007 während der Amtsstunden, von Montag bis Freitag von 8:00 Uhr – 15:00 Uhr, die Auflage des Entwurfes zur allgemeinen Einsichtnahme im Stadtplanungsamt

erfolgt, dass innerhalb der Auflagefrist eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit angeboten wird und Einwendungen schriftlich und begründet bekannt gegeben werden können.

Während des Auflagezeitraumes langten **5 Einwendungen** und **3 Stellungnahmen** (*Leermeldungen oder ohne Einwand*) 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-9965 / 2007-2 Amt der Stmk. Landesregierung, FA 19A- wasserwirtschaftliche Planung und Siedlungswasserwirtschaft

Einwendung:

Die FA19A kann den Änderungspunkten grundsätzlich zustimmen, fordert aber, dass möglichst viel unbelastetes Meteorwasser an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht wird.

Erledigung:

Im 3.0 Stadtentwicklungskonzept, Kapitel „Naturraum und Umwelt“, Pkt 2.3.2 – „Grundwasser“, sind folgende Zielsetzungen enthalten:

- „Verringerung der Bodenversiegelung“ und
- „Versickerung unverschmutzte Meteorwässer unter Berücksichtigung der geologischen Gegebenheiten“.

Diese Zielsetzungen finden in den konkreten Bau- und Bebauungsplanverfahren der Stadt Graz Berücksichtigung, stehen aber mit Änderungen des Flächenwidmungsplanes nicht in Zusammenhang.

**A 14-K-965 / 2007-3 Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit
 Sektion IV; Energie und Bergbau**

Stellungnahme:

Das Bundesministerium gibt bekannt, dass ihm Gebiet von Graz keine Bergbauberechtigungen bekannt sind.

Erledigung: nicht erforderlich

A 14-K-965 / 2007- 4 Amt der Stmk. Landesregierung, FA13B Bau- und Raumordnung, Energieberatung

Einwendung:

1. *Gegen den Änderungspunkt 1- Pongratz – Waltendorf besteht kein grundsätzlicher Einwand. Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird jedoch ersucht, auf die geringfügige Überschreitung der Bebauungsdichte von 0,3 auf 0,4 einzugehen, unter Bedachtnahme auf topographische und klimatische Verhältnisse. Nachweis der Baulandmobilisierung fehlt.*
2. *Gegen die Rückführung der im 3.07 Flächenwidmungsplan für das „Musterland,, getroffenen Ausweisung in „Freiland – landwirtschaftlich genutzt“ besteht kein Einwand.*
3. *Änderungspunkt 3 – Immovante: Der Ausschluss von Einkaufszentren im künftigen „Kerngebiet“ überlagert mit „Allgemeinem Wohngebiet“ sollte auf der Grundlage der funktionellen Gliederung des 3.0 STEK ausführlich dargestellt werden.*

Erledigung:

ad 1)

Gegenüber dem aufgelegten Entwurf wird die Bebauungsdichte von 0,4 auf 0,3 reduziert. Eine Begründung für die Überschreitung der Bebauungsdichte im Grüngürtel kann daher entfallen.

Zur Baulandmobilisierung:

Zur geforderten Baulandmobilisierung wird zu bedenken gegeben, dass für die in Rede stehende Fläche bereits ein Bebauungsplan vorlag und die Fa. Pongratz bereits um die Baubewilligung ansuchte. Damit ist die unwiderrufliche Bauabsicht hinreichend belegt. Die Bauabsicht wurde jedoch aufgrund eines Erkenntnisses des Verfassungsgerichtshofes verhindert, da sowohl der Flächenwidmungsplan als auch der vorangegangene Bebauungsplan als rechtswidrig aufgehoben worden waren. In der Folge wurden von der Fa. Pongratz Entschädigungsansprüche gem. § 34 (5) Stmk ROG geltend gemacht. Die nunmehr vorliegende Flächenwidmungsplanänderung zielt darauf ab, wenigstens einen Teil des Grundstückes 610 KG Waltendorf wiederum in Bauland zu ändern, wobei im laufenden Verfahren von Anrainern und dem Schutzverein Ruckerlberg massivste Einwendungen erhoben worden waren und davon auszugehen ist, dass auch nach der Rechtswirksamkeit des 3.13 Flächenwidmungsplanes von den oben angeführten Einschreitern erneut eine Beschwerde an den VfGH herangetragen werden wird. Die endgültige Rechtswirksamkeit einer Baubewilligung ist derzeit nicht abschätzbar. Vor diesem Hintergrund ist eine Baulandmobilisierungserklärung – mit Festlegung einer Frist für die Festlegung des Rohbaues - nicht erforderlich, da seitens der Grundeigentümerin, der Fa. Pongratz, alle möglichen Anstrengungen unternommen werden, um überhaupt an eine Baubewilligung heranzukommen!

ad 2) Erledigung: nicht erforderlich

ad 3.

Der Ausschluss von Einkaufszentren in „Kerngebiet“ überlagert mit „Allgemeinem Wohngebiet“ entspricht der grundsätzlichen Systematik des 3.0 Flächenwidmungsplanes (siehe Gliederung der Baulandkategorien – Broschüre zum 3.0 Flächenwidmungsplan, Seite 83) und würde auch einem „Innerstädtischen Wohngebiet hoher Dichte“ gemäß 3.0 STEK widersprechen. Die funktionellen Gliederung des 3.0 STEK sieht für solche Gebiete vor:

- Sicherung der Wohnfunktion
- Verbesserung der Grünausstattung etc.

Die Errichtung großflächiger Handelseinrichtungen in einem „Innerstädtischen Wohngebiet hoher Dichte“ ist im 3.0 STEK nicht vorgesehen.

A 14-K-965 / 2007-5 Amt der Stmk. Landesregierung, FA 13C-Naturschutz

Stellungnahme:

Der 3.13 FLWPL wird von der FA 13C zur Kenntnis genommen, es wird keine Einwendung übermittelt:

Erledigung: nicht erforderlich

A 14-K-965 / 2007-6 Amt der Stmk. Landesregierung, FA 18A-Gesamtverkehr und Projektierung

Stellungnahme:

Gegen den 3.13 FLWPL wird von der FA 18a keine Einwendung erhoben. Es werden nur (zustimmende) Stellungnahmen der Baubezirksleitung übermittelt bzw. auf den Zuständigkeitsbereich der Stadt Graz verwiesen

Erledigung: nicht erforderlich

A 14-K-965 / 2007-7 Bezirksrat Waltendorf

Einwendung:

Der Vorhalt richtet sich gegen Änderungspunkt 1 – Pongratz-Waltendorf und entspricht inhaltlich der Einwendung des Schutzvereines Ruckerlberg, Pinz, Haan, Rieger, alle vertreten durch RA Dr. Franz Unterasinger (A 14-K-965 / 2007-9).

Erledigung: wie Schutzverein Ruckerlberg > A 14-K-965 / 2007-9.

A 14-K-965 / 2007- 8 DI Gottfried Weißmann

Einwendungen:

1. *Zu Pongratz Waltendorf:*

DI Weißmann äußert sich zur neuerlich geplanten Baulandausweisung und erblickt darin ein rechtswidriges Vorgehen.

2. *Zu Musterland:*

Die nunmehr geplante Rückführung in Freiland sei ebenso rechtswidrig wie die seinerzeit im 3.07 Flächenwidmungsplan getroffene, da eine planmäßige, vorausschauende Gestaltung eines Gebietes ... im Interesse des Gemeinwohles“ nicht gegeben sei.

Erledigung:

ad 1) > wie Schutzverein Ruckerlberg > A 14-K-965 / 2007-9

ad 2)

Dass eine planmäßige, vorausschauende Gestaltung dem Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz nicht zu Grunde liege, kann wohl nicht unterstellt werden, zumal dessen Inhalte grundsätzlich auf einen Planungshorizont von mindestens 10 Jahren ausgerichtet sind. Raumplanung ist aber kein starres – und zwischen den gesetzlich vorgesehenen Revisionen unabänderliches – Planungsinstrument, sondern kann und soll auf aktuelle Erfordernisse des Gemeinwohles dynamisch reagieren. Im konkreten Fall war es der Wunsch und die Absicht des Landes Steiermark und der Stadt Graz, eine Tennisschule nach internationalem Vorbild (unter Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur) in Straßgang zu etablieren – zum Wohle der Jugend und der Sportförderung. Bedauerlich an dieser Entwicklung ist letzten Endes nur der Umstand, dass über Beschluss der Steiermärkischen Landesregierung diese Tennisakademie nunmehr im Bezirk Leibnitz zur Errichtung gelangen soll.

**A 14-K-965 / 2007-9 Schutzverein Ruckerlberg, mit den Einschreibern
Dr. Axel Pinz, Dr. Viktoria Haan und Josef Rieger,
alle vertreten durch RA Dr. Franz Unterasinger**

Einwendungen:

1. *Für die Flächenwidmungsplanänderung sei vom 3.00 STEK her keine funktionelle Zielvorgabe gegeben. Es könne daher nicht von einem „bestehenden Baugebiet im Grüngürtel“ ausgegangen werden.*
2. *Es findet sich im Bericht zur Flächenwidmungsplanänderung keine Begründung des raumordnungspolitischen Bedarfes.*
3. *Die Kleinräumigkeit der Ergänzung wird in Frage gestellt.*
4. *Gegen die im Stek verankerte Erhaltung der großräumigen Freiflächen werde verstoßen.*
5. *Auf die landschaftlichen Gegebenheiten sei keine Rücksicht genommen worden.*
6. *Die Bauplatzeignung sei hinsichtlich Abwasserentsorgung, Oberflächenentwässerung und Immissionen von der Waltendorfer Hauptstraße nicht gegeben und würde unwirtschaftliche öffentliche Aufwendungen erforderlich machen.*
7. *Einwendungen zur Bebauungsdichte:*
 - a) *Es handle sich bei gg.. Grundstück um eine Fläche an einem „Riedelrücken im Grüngürtel, gut durchlüftet, gute Eignung für Naherholung“ mit dem Hinweis: „Lockere Bebauung, Bebauungsdichte max. 0,3.“ Die Überschreitung auf 0,4 sei also nicht begründbar.*

- b) *Es handle sich bei dieser Überschreitung im Ausmaß von einem Drittel um keine geringfügige.*
- c) *Es könne nicht von einer „städtischen Bedienungsqualität“ gesprochen werden, da lediglich eine Busverkehrserschließung mit zeitlichen Einschränkungen bestehe.*
- d) *Das Überschreiten der Bebauungsdichte von 0,3 sei mit dem ökologischen und sonstigen Wesen der „bestehenden Baugebiete im Grüngürtel“ nicht vereinbar und damit ein Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz.*
- e) *Die Überschreitung sei in Anbetracht des Zweckes einer „Ergänzung“ unverständlich.*
- f) *Die in dem vom VfGH behobenen Bebauungsplan festgelegte Verkehrserschließung erfolge von der Waltendorfer Hauptstraße.*
8. *Im Erläuterungsbericht werde nicht auf die Geschossanzahl eingegangen.*
9. *Im Erläuterungsbericht werde nicht auf die Bauungsweise eingegangen.*
10. *Es fehle jegliche Beschreibung der beabsichtigten Ergänzung des dortigen „bestehenden Baugebietes im Grüngürtel“ hinsichtlich der Einfügung in die Siedlungsstruktur.*
11. *Es sei nicht ersichtlich, dass das ggst. Grundstück in der „Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung“ gemäß dem Regionalen Entwicklungsprogramm läge.*
12. *Einwendung zur funktionellen Gliederung des 3.0 STEK*
 > *Siehe vorangegangene Einwendungspunkte.*
13. *Zusammenfassung*
 > *Siehe vorangegangene Einwendungspunkte.*

Erledigung:

ad 1) Stadtentwicklungskonzept 3.00

Für das Grundstück 610, KG Waltendorf wurde der 3.0 Flächenwidmungsplan aufgrund des Erkenntnisses des VfGH vom 14.12.2005, GZ: 14529 behoben. Damit entstand auf diesem Grundstück der angeführte „widmungsfreie Zustand“ nur im Flächenwidmungsplan, nicht aber im 3.0 Stadtentwicklungskonzept, welches für den betroffenen Bereich nach wie vor „Grüngürtel“ (mit zulässigen Ergänzungen des Baulandes) festlegt.

Das STEK war nicht Gegenstand des Verfahrens vor dem Verfassungsgerichtshof. Der Rechtsstand in der funktionellen Gliederung des STEK ist unverändert jener eines „bestehenden Baugebietes im Grüngürtel“. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im STEK nicht nur die Bestandsaufnahme darzustellen, sondern auch die Zielsetzungen der Planung zu formulieren und darzustellen sind. Die Festlegung eines „bestehenden Baugebietes im Grüngürtel“ für das Grundstück 610 KG Waltendorf ist eine solche Zielformulierung. Sie ist seit Rechtskraft des 3.00 STEK unwidersprochener Bestandteil der Rechtsordnung.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht ist es klar, dass die „bestehenden Baugebiete im Grüngürtel“ lt. STEK nicht zu 100 % deckungsgleich mit den Baulandgrenzen des Flächenwidmungsplanes sein können. Die kleinräumige Abgrenzung und ggf. die Ergänzung des Baulandes auf der Ebene des Flächenwidmungsplanes hat – auch im

Rahmen zwischenzeitlicher Änderungsverfahren – ohne Widerspruch zum STEK zu erfolgen. Der Stufenbau der Raumordnung – im konkreten Fall vom REPRO über das STEK zum Flächenwidmungsplan – ist ein System zunehmender Konkretisierung, Differenzen von Abgrenzungen zwischen STEK und FWP bilden den Planungs- und Handlungsspielraum der Flächenwidmungsplanung ab.

Die Festlegung einer Teilfläche im Ausmaß von 3.900 m² des Grundstückes 610 KG Waltendorf als Bauland und die gleichzeitige Zuordnung von ca. 5.800 m² zum Freiland im 3.13 Flächenwidmungsplan sind einerseits mit den Zielsetzungen des STEK konform und andererseits auch den Inhalten der o.a. Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes adäquat. Sie berücksichtigen die Inhalte dieser Erkenntnis zur Frage der Kleinräumigkeit, erfüllen aber auch die Zielsetzungen des STEK. Insbesondere werden im Rahmen dieser Planung die naturräumlichen Zielsetzungen zum Freiland im Grüngürtel und zu den bestehenden Baugebieten im Grüngürtel mit den Zielsetzungen zur Bevölkerungsentwicklung und den wohnbaupolitischen und städtebaulichen Zielsetzungen abgewogen.

Ergebnis dieser Interessensabwägung ist eine kleinräumige Ergänzung des bestehenden Baugebietes im Grüngürtel und die Festlegung von Freiland auf der nördlichen Teilfläche des gg. Grundstückes.

ad 2) Ergänzungscharakter

Zur Frage, worin der „raumordnungspolitische Bedarf“ zur Änderung des Flächenwidmungsplanes bestünde ist anzuführen, dass aufgrund des o.a. VfGH-Erkenntnisses ein „weißer Fleck“, d.h. eine widmungsfreie Fläche im Flächenwidmungsplan der Stadt Graz entstanden ist. Gemäß § 22 des Stmk. ROG hat jede Gemeinde in Durchführung der Aufgaben der örtlichen Raumplanung für ihr Gemeindegebiet durch Verordnung einen Flächenwidmungsplan aufzustellen. Gemäß § 22 (3) ROG hat sie dabei ihr gesamtes Gemeindegebiet in Bauland, Freiland und Verkehrsflächen zu gliedern. Durch die Behebung der Verordnung des FWP für das Grundstück 610 KG Waltendorf ist daher unmittelbar „raumordnungspolitische Bedarf“ zur Änderung des Flächenwidmungsplanes entstanden.

In Wahrnehmung der o.a. Interessensabwägung hat der Gemeinderat beschlossen, das bestehende Bauland kleinräumig zu ergänzen und für die nördliche Teilfläche Freiland festzulegen. Als fachliche Grundlage dieser Ergänzung sind dabei u.a. anzuführen: Die Raumordnungsziele zur Entwicklung der Siedlungsstruktur § 3 (2), insbesondere Z2, nämlich die Entwicklung der Siedlungsstruktur durch Ausrichtung an der Infrastruktur und im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel. Dies durch Baulandfestlegung innerhalb der im REPRO festgelegten „Vorrangzone zur Siedlungsentwicklung“. Diese Vorrangzone begründet sich im Bericht zu Methodik und Grundlagen des REPRO u.a. wiederum mit dem Vorliegen einer überdurchschnittlichen ÖV-Erschließung. Dies bei gleichzeitiger Bedachtnahme auf die Wahrung der Funktionen des Grüngürtels und der stadtklimatologischen Hinweise im diesbezüglichen Planwerk des STEK.

ad 3) Kleinräumigkeit

Der in der Einwendung angeführte Vergleich mit Auffüllungsgebieten und deren Größenbeschränkung auf 3.000 m² ist unzulässig. Dies aus folgenden Gründen: Auffüllungsgebiete sind nicht Bauland sondern eine Freilandsondernutzung von kleinräumigen, zusammenhängend bebauten Gebieten außerhalb des Baulandes.

Der Begriff der „Kleinräumigkeit“ ist vielmehr aus dem Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 14.12.2005 GZ: 14529 abzuleiten. Hier stellt der VfGH fest, dass er annimmt, dass eine Fläche von 10.000 m² keine „kleinräumige Ergänzung“ des Baulandes darstellt. Unter einer Auffüllung – welche quantitativ geringer als eine kleinräumige Ergänzung ist – versteht man unter Heranziehung der gesetzlichen Definition des § 25 (2) Z2 ROG unbebaute Flächen von höchstens 3.000 m². Damit ist der Rahmen einer „kleinräumigen Ergänzung“ zwischen den Werten der Auffüllung (max. 3.000 m²) und der vom VfGH festgestellten nicht mehr kleinräumigen Ergänzung von 10.000 m² anzusiedeln. Der VfGH anerkennt des Weiteren, dass die verordnungserlassende Behörde im Stadtentwicklungskonzept 3.00 „gelockerte materielle Anforderungen“ an Baulandausweisungen im Grüngürtel stellt.

Vor diesem Hintergrund ist eine Ergänzung des bestehenden Baulandes von 3.900 m² jedenfalls als „kleinräumig“ zu sehen und entspricht den Vorgaben des Stadtentwicklungskonzeptes.

ad 4) Erhaltung großräumiger Freiflächen

Zur Zielsetzung des 3.0 STEK „Erhaltung der großräumigen Freiflächen und ihrer Verbindung untereinander“ ist festzuhalten, dass diese Zielsetzung zuerst unter der Überschrift „Freiland und Wald“ vorzufinden ist. Unter der Überschrift „Bestehende Baugebiete im Grüngürtel“ ist die selbe Vorgabe lediglich eines von mehreren Kriterien für kleinräumige Ergänzungen des Baulandes.

Eine Verbindungsfunktion zwischen „großräumigen Freiflächen“ kann im ggst. Fall nicht angenommen werden, da die „großräumige Freifläche“ von etwa 7,6 ha isoliert von anderen „großräumigen Freiflächen“ vierseitig von Bauland (zweiseitig mit Bebauungsdichte 0,6) umgeben ist.

Der behauptete Widerspruch zum o.a. Kriterium des STEK begründet sich darin, dass von Seiten der Einwender unzutreffender Weise angenommen wird, dass der Begriff „Freifläche“ ein Synonym des Begriffes „Freiland“ im Sinne des Raumordnungsgesetzes sei. Jede nach dem 3.0 STEK zulässige „kleinräumige Ergänzung des Baulandes“ führt zwangsläufig zu einer Verringerung des Freilandes. Dies wird in der Interessensabwägung im Planungsprozess berücksichtigt.

ad 5) Rücksichtnahme auf landschaftliche Gegebenheiten

Das Orts- und Landschaftsbild des Gebietes wird durch eine Freifläche geprägt, die im Süden und Westen von dreigeschossiger bis fünfgeschossiger Bebauung begrenzt und in diese Richtungen visuell stark abgeschottet wird. Im Norden befindet sich ein kleines Waldstück, im Osten Einfamilienhausbebauung, die sich weiträumig – ca. 1,8 km bis zur Stadtgrenze, danach in der Nachbargemeinde – fortsetzt. Die Fläche selbst weist eine leichte Neigung nach Norden auf. Die vorgesehene „kleinräumige Ergänzung des Bauandes“ mit max. 2-geschossiger Bebauung hat keinen nennenswerten Einfluss auf das vorhandene Orts- und Landschaftsbild.

Das in der Einwendung angeführte „hervorragende Orts- und Landschaftsbild“ im beschriebenen „Geviert“ ist aus fachlicher Sicht ebenso wenig erkennbar wie sonstige Ausschließungsgründe zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes gem. § 23 (1) Zif 4 Stmk. ROG.

ad 6) Bauplatzzeichnung

Entgegen der in der Einwendung enthaltenen Darstellung ist eine Aufschließung einschließlich Abwasserbeseitigung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung vorhanden; das Grundstück liegt im Anschlussverpflichtungsbereich nach dem Kanalgesetz. Die Herstellung des Anschlusses erfordert keine unwirtschaftlichen öffentlichen Aufwendungen.

Die Ableitung von Oberflächenwässern ist unproblematisch und mit normalen technischem Aufwand lösbar. Sie hat keine negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Grüngürtels.

Hinsichtlich der Lärmbelastung von der Waltendorfer Hauptstraße ist festzuhalten, dass künftige Gebäude auf der Widmungsfläche mehr als 55 m von dieser entfernt liegen und die Erfüllung der Anforderungen an den Immissionsschutz nachgewiesen werden kann.

ad 7) Bebauungsdichte

a)– e): Gegenüber dem aufgelegten Entwurf wird die Bebauungsdichte von 0,4 auf 0,3 reduziert. Eine Begründung für die Überschreitung der Bebauungsdichte im Grüngürtel kann daher entfallen.

f) Die Verkehrserschließung des Grundstückes 610 ist nicht Gegenstand des Verfahrens zum Flächenwidmungsplan.

ad 8) Geschossanzahl

Die Geschossanzahl ist nicht Verfahrensgegenstand der Flächenwidmungsplanung sondern Gegenstand des nachgeordneten Bauverfahrens.

ad 9) Bebauungsweise

Die Bebauungsweise ist nicht Verfahrensgegenstand der Flächenwidmungsplanung sondern Gegenstand des nachgeordneten Bauverfahrens.

ad 10) Bebauungsplan und Bebauungsrichtlinien

Eine Bebauungsplanung ist nicht erforderlich. Dies deshalb, weil es sich um die baulich räumliche Entwicklung eines kleinflächigen Gebietes handelt. In den Erläuterungen und Verordnungen zum 3.0 STEK und zum 3.0 Flächenwidmungsplan sind hinreichend Vorgaben enthalten, wie die Bebauung von Baugebieten im Grüngürtel zu erfolgen hat.

ad 11) Regionales Entwicklungsprogramm

Der südöstliche Teil des Grundstückes 610 KG Waltendorf ist im REPRO als „ÖV Bereich mit städtischer Bedienungsqualität“ festgelegt und gilt damit als „Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung“. Der Einwand, dass dies „nicht vorstellbar und auch nicht zu sehen“ wäre, ist unbegründet. Die Zone mit überdurchschnittlicher ÖV-Erschließung und die gemäß Kapitel 4.3.3.6. REPRO abgeleitete Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung ist im Regionalplan räumlich abgegrenzt und klar ersichtlich.

ad 12) Funktionelle Gliederung des 3.0 STEK:

Alle unter 12) eingewendeten Inhalte sind bereits unter den vorangegangenen Punkten abgehandelt.

ad 13) Zusammenfassung

Die 3.13 Änderung des Flächenwidmungsplanes steht mit den Zielsetzungen der übergeordneten Planungsinstrumente, dem 3.0 STEK und dem REPRO ebenso in Einklang wie mit den Raumordnungsgrundsätzen gem. § 3 Stmk. ROG. Sie setzt diese Zielsetzungen in adäquater Form und unter Abwägung des öffentlichen Interesses an der Siedlungsentwicklung gegenüber dem Schutz des Grüngürtels (und unter Beachtung des Erkenntnisses des VfGH) im Flächenwidmungsplan um.

**GEGENÜBER DEM ENTWURF ZUM 3.13 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN –
13. Änderung 2007 ERGIBT SICH AUF GRUND DER
EINWENDUNGSBEHANDLUNG EINE ÄNDERUNG im Punkt 1- (Pongratz –
Waltendorf):**

Die Bebauungsdichte für das künftige Reine Wohngebiet auf einer Fläche von 0,39 ha des Grdstks. 610, KG Waltendorf wird mit 0,2 –0,3 festgelegt.

Diese Änderung gegenüber dem aufgelegten Entwurf hat Rückwirkungen auf den Eigentümer des Grdstks. Nr 610, KG Waltendorf (Fa. Pongratz), sodass eine Anhörung gem. § 29 Abs 6 Stmk ROG durchzuführen war. Eine schriftliche Einverständniserklärung des Grundeigentümers über die Abminderung der Bebauungsdichte von 0,4 auf 0,3 liegt vor.

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 3.13 Flächenwidmungsplanes – 13. Änderung 2007 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.

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

A n t r a g ,

der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz möge beschließen:

1. Den 3.13 Flächenwidmungsplan – 13. Änderung 2007 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: