

A 14\_K\_919/2006

**15.05.0 Bebauungsplan**  
**KROTTENDORFER STRASSE**  
**Aufschließungsgebiet 10.01**  
XV. Bez., KG. Wetzelsdorf

Graz, am 6.3.2009

Dok:BBPl. 15.05.0

Artés/Wei

Der Gemeindeumweltausschuss  
und Ausschuss für Stadt-, Ver-  
kehrs- und Grünraumplanung:

## Beschluss

Frau/Herr GR:

.....  
Erfordernis der Zweidrittelmehr-  
heit gem. § 27 Abs 1 und  
§ 29 Abs 13 Stmk ROG 1974

Mindestanzahl der Anwesenden:  
29

Zustimmung von mehr als 2/3 der  
anwesenden Mitglieder des Ge-  
meinderates.

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß  
§§ 23 Abs 3, 27 Abs 1, 29 Abs 5 Stmk ROG

## BERICHT AN DEN GEMEINDERAT

### 1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 18.11.2006 ersucht der Eigentümer der Liegenschaft GstNr. 294/1 (ca. 9.845 m<sup>2</sup> brutto) der KG Wetzelsdorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das Grundstück Teil des Aufschließungsgebietes 10.01.

Dieser im Planwerk durch ein Symbol erkenntlich gemachte Gültigkeitsbereich in einer Größe von ca. 16.281 m<sup>2</sup> ist im Flächenwidmungsplan als Aufschließungsgebiet Nr.:10.01 mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,6 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Für das Grundstück des Antragstellers wurde in mehreren Gesprächen mit dem Eigentümer und dem Architekturbüro DI. Kaltenecker die Baumassenverteilung diskutiert.

- Für das gesamte Aufschließungsgebiet ist ein Bebauungsplan zu erstellen. Daher wurden über den in Arbeit befindlichen Bebauungsplan alle Grundeigentümer informiert und zu mehreren Gesprächen geladen um ihre Vorhaben bekannt zu geben.
- Für den Großteil des Grundstückes des Antragstellers existiert ein konkretes Baumassenverteilungskonzept und für die anderen Bereiche grobe Vorstellungen der Baumassenverteilung.

In Abstimmung mit anderen Fachabteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes ergänzt. Dabei wurde die städtebauliche Weiterentwicklung so durchdacht, dass einerseits eine Durchgrünung sichergestellt wird und andererseits dem Flächenwidmungsplan entsprochen werden kann.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

## **2. Verfahren**

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 2.7.2008 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 15.05 Bebauungsplan – Entwurfes Krottendorfer Straße informiert.

Die Kundmachung des Bebauungsplan - Auflagebeschlusses erfolgte gemäß § 27 Abs 2 in Verbindung mit dem § 29 Abs 3 bzw. § 33 Abs 1 Stmk ROG im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 16.7.2008.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 17.07.2008 bis zum 17.09.2008 bzw. wegen einer Auflageverlängerung bis 3.10.2008 öffentlich aufgelegt, die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die öffentliche Raumplanung zuständigen Fachabteilungen des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG.)

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 23.09.2008 durchgeführt.

### 3. Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 17.07.2008 bis 3.10.2008 und der Teilanhörung vom 29.1.2009 langten Einwendungen im Stadtplanungsamt ein, die sich im Wesentlichen in folgende Themen gliedern:

- 1) Änderungswünsche der Baugrenzlinien Gst.Nr.:294/3 (60m Länge parallel zum Hang)
- 2) Einfamilienhausbebauung mit entsprechenden Gärten satt zubetonieren - optisches Erscheinungsbild
- 3) Eintragung der neuen Grundgrenzen
- 4) Abänderungsersuchen der südlichen Baugrenzlinien auf Gst.Nr.: 294/1 und der Baugrenzlinie zwischen 294/4 u. 294/1 aufgrund der zwischenzeitlichen Grundstücksfigurationen (Verschiebung um ca 1,5m, Verbreiterung der bebaubaren Fläche von 14m auf 16m und Verlegung einer Baugrenzlinie auf die neue Grundgrenze)
- 5) Dachdeckung und Neigung auf Einfamilienhäuser und Villen abstimmen
- 6) Kritik an der Bezeichnung „untergeordnetes Ausmaß“
- 7) Kritik am Verbot von Nebengebäuden
- 8) Erweiterungsmöglichkeiten für den Bestand Krottendorfer Straße 10
- 9) Zunahme des Verkehrs
- 10) Zu klein dimensionierte Manipulationsflächen, fehlende Überdachungsmöglichkeit, unversiegelte Abstellflächen bedenklich
- 11) Unzumutbare Lage einer Garageneinfahrt gegenüber Krottendorfer Straße 17
- 12) Verhältnis Baumbewuchs zu bebaubarer Fläche für zuk.Gst.Nr.:294/6
- 13) Vorlage eines korrigierten Aufmaßes über den tatsächlichen Baumbestand
- 14) Rücksichtnahme auf die Lage im Landschaftsschutzgebiet durch folgende Maßnahmen: Naturdenkmalwürdige Esche; Erhalt der ortsprägenden Nachwuchshecke entlang der Krottendorfer Straße; Beschränkung der Geländeänderung auf max.1m Höhe Abgrabung und Aufschüttung zusammengerechnet;
- 15) Detaillierte freiraumplanerische Vorgaben mit fachlicher Beurteilung des Baumbestandes; Fachvorschlag der Neubepflanzungen
- 16) Die Stmk.LReg., FA 13B wendet ein, dass als Höhenbezugspunktfestlegung das natürliche Gelände anzugeben im Zusammenhang mit der Normierung differenzierter Gebäudehöhen für die Beweissicherung schwierig sei.

Einwendungsbehandlung:

ad 1.)

Die Lage der Baugrenzlinien im Bebauungsplan ermöglicht eine dem Gebietscharakter entsprechende prinzipiell offene Bebauung. Die immer wiederkehrende Unterbrechung der bebaubaren Bereiche mittels Grünzonen sichern ein dem Gebietscharakter und der Lage im Landschaftsschutzgebiet entsprechendes Straßenbild. Vor allem im Bereich der Gst. Nr. 294/3 ist der Übergang zur angrenzenden, weit offenen Bebauung im Grüngürtel mit einer Ausweisung „Reines Wohngebiet“ 0,2 bis 0,3 zu bewältigen.

ad 2.)

Der Bebauungsplan dient der Sicherstellung von Grünflächen – muss aber gleichzeitig eine Bebauung gemäß der Raumordnungsgrundlagen zulassen. Die Baulandreserven sind im Sinne der optimalen Nutzung der städtischen Infrastruktur optimal zu beplanen. Das optische Erscheinungsbild ist über einen Bebauungsplan nur begrenzt regelbar.

ad 3.)

Die zwischenzeitlich dem Stadtplanungsamt digital übermittelten neuen Grundgrenzen sind in dem Bebauungsplan eingeflossen.

ad 4.)

Den Abänderungsersuchen konnte stattgegeben werden. Die erst im Laufe des Auflageverfahrens bekannt gewordenen, endgültigen Teilungsabsichten der Grundeigentümer hat diese geringfügige Verschiebung bedingt. Unter dem Zusatz der Maximierung der Baukörpertiefen hat dies nichts an dem städtebaulich wichtigen Ziel der Sicherung der durchgehenden Grünzonen im rechten Winkel zum Hang verändert. Aufgrund einer möglichen Beeinträchtigung der östlich der Krottendorfer Straße gelegenen Anrainer wurde eine ergänzende Teilanhörung vorgenommen.

ad 5.)

Die Abstimmung der Dachdeckung und Neigung auf Einfamilienhäuser erfolgt entsprechend dem Gebietscharakter.

ad 6.)

Der Begriff „untergeordnetes Ausmaß“ ist eine vielfach angewendete, juristisch anerkannte Formulierung.

ad 7.)

Das Verbot von Nebengebäuden dient der Unterbindung der Verhüttelung des Gebietes. Es wurde jedoch in der Verordnung die Möglichkeit der Errichtung von Nebengebäuden oder Carports innerhalb der Baugrenzlinien für Hauptgebäude eingeführt. Somit kann man, innerhalb der bebaubaren Bereiche auch Nebengebäude bzw. Carports errichten.

ad 8.)

Die Zubbaumöglichkeiten für Bestandsbauten wurden insgesamt erweitert (von 3m auf 5m) und das unmittelbar an das Bebauungsplangebiete anschließende Objekt Krottendorfer Straße 10 mit einbezogen.

ad 9.)

Die Zunahme des Verkehrs ist mittels eines Bebauungsplanes nicht regelbar bzw. lt. mehrfacher Erkenntnisse des VwGH auf öffentlichem Gut zulässig.

ad 10.)

Die zu klein dimensionierten Manipulationsflächen wurden gebietsverträglich verändert bzw. erweitert. Die Überdachungsmöglichkeiten sind innerhalb der Baugrenzlinien nun gegeben.

ad 11.)

Die Lage der Garageneinfahrt gegenüber der Krottendorfer Straße 17 steht im Einklang mit den Raumordnungs- und den verkehrstechnischen Grundlagen.

ad 12.)

Auf den extrem intensiven Baumbewuchs auf dem zukünftigen Gdst. Nr. 294/6 wurde im Sinne der Verpflichtung der Bebaubarkeit von einem Bauplatz durch die Beschränkung der Erhaltungspflicht auf einen von mehreren als wertvoll eingestuften Laubbäumen reagiert.

ad 13.)

Die Inhalte des korrigierten Planes bezüglich des tatsächlichen Baumbestandes sind unter Rücksichtnahme der Aussagen der Fachabteilungen in die Gestaltung des Bebauungsplanes miteingeflossen.

ad 14.)

Die Einwendungen, dass es sich bei einem der Bestandsbäume um eine naturdenkmalwürdige Esche handeln würde und der Erhalt der ortsprägenden Nachwuchshecke entlang der Krottendorfer Straße notwendig ist, wurde fachsächlich überprüft.

Die Esche (B87) wurde als „nicht erhaltenswert“ bewertet.

Der Verbleib der Nachwuchshecke entlang der Krottendorfer Straße würde einen Verzicht der Straßenfluchtlinie bzw. zukünftigen Straßenbreite von 12m bedingen. Bei einer Besprechung mit der Verkehrsplanung wurden die Prioritäten noch einmal abgewogen. Nachdem auch bei einer verkehrstechnisch erforderlichen Mindeststraßenbreite von 10m bis 10,5m die Hecke nicht bestehen bleiben könnte, ist es sinnvoll, die Regulierungsbreite von 12m aufrecht zu erhalten. Im zukünftigen Parkstreifen kann nach drei bis vier PKW-Abstellplätzen jeweils ein Straßenbaum gesetzt werden. Zusätzlich ist die Hecke in dem Privatbereich des Bebauungsplangebietes neu zu pflanzen (Laub-Schnitthecke).

Die Beschränkung der Geländeänderung auf 1m wurde nicht übernommen. Im Verordnungsentwurf sind Geländeänderungen nur im gebäudenahen Bereich (max. 3m breite Zone) bis zu einer Höhe von 1,50 und einer Neigung von höchstens 2:3 zulässig. In sämtlichen anderen Bereichen sind Geländeänderungen nicht zulässig. Die 1,50m entsprechen den freiraumplanerischen Standards bei der vorhandenen Geländeneigung.

ad 15.)

Die detaillierten freiraumplanerischen Vorgaben (Fachvorschlag der Neubepflanzungen) wurde nach Möglichkeit übernommen und im Rahmen einer Besprechung abgestimmt.

ad 16)

Es wurde der Wortlaut ergänzt und im Plan die absoluten Höhen der eingetragenen Höhenschichtenlinien eingetragen. Die Entscheidung das natürliche Gelände als Höhenbezugspunkt zur Sicherstellung einer hangverlaufenden Bebauung zu wählen erschien praktikabel.

Des weiteren langten Fachaussagen zum Thema Hangwasser bzw. der teilweisen Lage innerhalb der gelben Gefahrenzone ein.

Es wurden die seitens des Antragstellers vorgelegten Planungen der Hangwasserversorgung von Amtssachverständigen fachsachlich überprüft und als ausreichend bewertet.

Da die gelbe Gefahrenzone die bebaubaren Bereiche nur geringfügig streift, sind gegebenenfalls im Verfahren entsprechende Sicherheitsmaßnahmen zu setzen.

#### **4. Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 15.05.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

##### **VERORDNUNG:**

- Nebengebäude und Carport sind auf ein Ausmaß von je 40m<sup>2</sup> beschränkt und innerhalb der Baugrenzl原因en möglich (Ergänzungen in den §§ 4(1), 5(1) und §6(2)).
- Der Begriff Gebäudehöhe und Gesamthöhe wurde präzisiert (§5(1)).
- §5(2) wurde ergänzt.
- Für Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen wurde der Dachgestaltungsspielraum erweitert (§5(5)).
- In Zusammenhang mit der Teilanhörung bzgl. der Baugrenzlinienerweiterung wurde die Baukörperbreite auf maximal 13m begrenzt (§6(3)).
- Die Erweiterungsoptionen für Bestandsbauten wurde im Ausmaß erweitert (5m statt 3m) und für das an das Anschließungsgebiet angrenzende Gebäude Krottendorfer Straße 10 ergänzt (§7(1)).
- Bei der Befestigung von Flächen im Bereich der KFZ-Abstellplätze wurde den Bedürfnissen von Menschen mit Behinderung entsprochen (§9(5)).
- Die Aussagen zu den Bäumen und Büschen sowie Geländeänderungen wurden auf die nun vorliegenden exakten Baumbestandspläne und Fachaussagen abgestimmt (§10(6); §10(8)).

##### **PLANWERK:**

- Die Baugrenzl原因en auf Gst.Nr.: 294/1 wurden geringfügig nach Süden verschoben und die Breite der bebaubaren Flächen von 14m auf 16m erhöht.
- Die nördliche Baugrenzlinie für Gst.Nr.:294/4 verläuft entlang der zukünftigen Grundgrenze.
- Die Zufahrts – bzw. Bereiche für KFZ -Abstellflächen wurden leicht modifiziert.
- Die Gestaltung der Freiflächen mit Bepflanzung wurde aufbauend auf die nun vorliegenden Fachaussagen abgeändert.

Aufgrund der sich durch eine Einwendung des Antragstellers ergebende tw. Verschiebung - Veränderung von Baugrenzlinien musste eine Teilanhörung der möglicherweise negativ davon beeinträchtigten Nachbarn und den zuständigen Ämtern durchgeführt werden.

Alle weiteren Änderungen entsprechen den Einwendungen positiv und haben keine Rückwirkung auf Dritte.

## **5. Aufhebung als Aufschließungsgebiet**

Die Aufschließungserfordernisse gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz sind erfüllt.

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 15.05.0 Bebauungsplanes Krottendorfer Straße wird gemäß § 23 Abs 3 Stmk. ROG 1974 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für die durch den Bebauungsplan erfassten Flächen aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz soll demnach als vollwertiges Bauland, Reines Wohngebiet, mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,6 erfolgen.

## **6. Inhalt**

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

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

Bei einer Vollaussnutzung des Bebauungsplanes ist mit einer BGF von ca. brutto **9.768m<sup>2</sup>** und aufgrund der zu entrichtenden Ertragsanteile bzw. der Kommunalsteuer mit einer maximalen Einnahme von jährlich **222.000€** zu rechnen.

**Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.**

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt mit Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

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. 89/2008.

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

**A n t r a g,**

der Gemeinderat wolle

1. die Aufhebung des Aufschließungsgebietes Nr. 10.01
2. den 15.05.0 Bebauungsplan Krottendorfer Straße, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
3. die Einwendungserledigungen beschließen.

Die Sachbearbeiterin:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Die Stadtsenatsreferentin:

(Mag<sup>a</sup>. Eva-Maria Fluch)

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

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Der Vorsitzende des Gemeindeumweltausschusses und des Ausschusses für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung:

Die Schriftführerin:

<p><b>Der Antrag wurde in der heutigen</b> <input type="checkbox"/> öffentl. <input type="checkbox"/> nicht öffentl. <b>Gemeinderatssitzung</b></p> <p><input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von . . . . . GemeinderätInnen</p> <p><input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit . . . Stimmen / . . . Gegenstimmen) <b>angenommen.</b></p> <p><input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt</p>	Graz, am	Der / Die SchriftführerIn:
---	----------	----------------------------