

A 14_726_2001

13.04.1 Bebauungsplan

„Pfarrkirchengründe“, 1. Änderung

XIII. Bez., KG. Gösting

Beschluss

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

Graz, am 14.07.2009

Dok:13.04.1-GR-Beschluss

Raj

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

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.

BERICHT AN DEN GEMEINDERAT

1. Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 13.04. Bebauungsplan zu ändern. Im 13.04 Bebauungsplan wurden die Baugrenzlinien so gesetzt, dass zwischen der bebaubaren Fläche und dem Grüngürtel mit der erhaltenswerten Bepflanzung ein Abstand von mindestens 5 m und höchsten 8 m vorgesehen war.

Die Abgrenzung der Bestockung für die Erstellung des 13.04 Bebauungsplanes wurden aus einer Luftbildauswertung aus dem Jahre 2004 abgeleitet und nehmen den natürlichen Bestand auf, wobei diese Grenze den äußersten Saum der Baumkronen und Büsche darstellt.

Mit der Neufestlegung der Baugrenzlinie bleibt der Grüngürtel weiterhin unberührt, die Abstände reduzieren sich lediglich auf 1,5 m bis 5 m.

Sowohl im 2.0 Flächenwidmungsplan als auch im 3.0 Flächenwidmungsplan wurde dieser Grüngürtel als Aufschließungsgebiet für ein „Reines Wohngebiet“ und nach der Aufhebung des Aufschließungsgebietes als „Reines Wohngebiet“ festgelegt.

In Abstimmung mit der Abteilung für Grünraum und Gewässer wurde die Änderung des Bebauungsplanes durch das Stadtplanungsamt durchgeführt.
Ziel der Änderung ist die Bebauung des östlichen Grundstückes auf eine verträglichere Baumassenverteilung abzustimmen.

2. Verfahren

Die grundbücherlichen EigentümerInnen der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die EigentümerInnen der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG.)

3. Einwendungen

Während der Anhörungsfrist vom 28.05.2009 bis 15.06.2009 langten 2 Einwendungen ein bzw. eine Stellungnahmen, die sich ausschließlich mit der Änderung des Flächenwidmungsplanes des Grundstückes dieses Eigentümers inhaltlich auseinandersetzt und eine Stellungnahme, die keinen Einwand gegen die Änderung beinhaltet.

Einwendungen in *kursiv*

Einwendung 1:

DI Georg Gnigler, DI Birgit Foelsche-Gnigler:

„Die Verschiebung der Baugrenzlinie um maximal 3,5 m nach Norden auf den Koordinatenpunkt 17740 kann nicht nachvollzogen werden.

Die an der Ostseite festgelegte Bauplatzfläche umfasst ca. 100 m², die Bauplatzfläche dürfte wohl ein Mehrfaches von 100 m² betragen.

Die erhaltenswerte Grünfläche wurde zerstört, eine Reaktion seitens des Naturschutzbeauftragten fehlt, obwohl der gesamte Planungsbereich im Landschaftsschutzgebiet Graz West und im Gültigkeitsbereich des Grazer Baumschutzgesetzes liegt.“

Einwendungsbehandlung 1:

Bezugnehmend auf den ersten Punkt wird nochmals auf den Erläuterungsbericht verwiesen. Da der Bauwerber eine dem Gebietscharakter dienliche Bebauung gewählt hat und diese Bebauung aufgrund der Engelage beider Gebäude ein entsprechendes Umfeld erfordert, ist eine Aufweitung des bebaubaren Bereiches erforderlich. Diese Aufweitung bewirkt daher ein wesentlich verbessertes räumliche Umfeld und somit auch eine Qualitätssteigerung der Wohnnutzung.

Diese durch Baugrenzlinien eingegrenzte Baufläche beträgt natürlich nicht 100 m² sondern ca.1000 m². Dieser Schreibfehler wird im Erläuterungsbericht und im Planwerk korrigiert.

Dem Bebauungsplan wurde ein Vermessungsplan zugrundegelegt, der die bebaubare Fläche mit Vermessungspunkten eingrenzt. Der Punkt 17740 (y= -71162,07, x=

217890,84) stellt die nordöstlichste Grenzkante der Liegenschaft dar und wird somit im Planwerk eingetragen.

Grundsätzlich wird festgehalten, dass der bestehende naturräumlich wertvolle Bewuchs durch die Verschiebung der Baugrenzlinie nicht berührt wird. Nach Rücksprache mit dem Naturschutzbeauftragten der Stadt Graz, kann mitgeteilt werden, dass die Rodung dieses „Biotops“ sehr wohl festgehalten wurde und gemäß Bescheid die Grundeigentümer (Verursacher) aufgefordert wurden, den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Dass Widersprüche in der Grenzziehung der Baum- und Buschgruppen entstanden sind, liegt an der unterschiedlichen und zeitversetzten Luftbildauswertung des Jahres 2004 und 2007 und an der jahreszeitbedingten Aufnahme. Trotz der neuen Grenzziehung der Baugrenzlinie bleibt weiterhin ein Abstand von 1,5 m bis 5 m von der bebaubaren Fläche bis zum „Bewuchs“ aufrecht.

Einwendung 2:

Pfarramt St. Anna:

„Die Verschiebung der Baugrenzlinie um maximal 3,5 m nach Norden auf den Koordinatenpunkt 17740 kann nicht nachvollzogen werden.

Die an der Ostseite festgelegt Bauplatzfläche umfasst ca. 100 m², die Bauplatzfläche dürfte wohl ein Mehrfaches von 100 m² betragen.

Das erhaltenswerte Biotop wurde zerstört, eine Reaktion seitens des Naturschutzbeauftragten fehlt, obwohl der gesamte Planungsbereich im Landschaftsschutzgebiet Graz West und im Gültigkeitsbereich des Grazer Baumschutzgesetzes liegt

Einwendungsbehandlung 2:

Bezugnehmend auf den ersten Punkt wird nochmals auf den Erläuterungsbericht verwiesen. Da der Bauwerber eine dem Gebietscharakter dienliche Bebauung gewählt hat und diese Bebauung aufgrund der Engelage beider Gebäude ein entsprechendes Umfeld erfordert, ist eine Aufweitung des bebaubaren Bereiches erforderlich. Diese Aufweitung bewirkt daher ein wesentlich verbessertes räumliche Umfeld und somit auch eine Qualitätssteigerung der Wohnnutzung.

Diese durch Baugrenzlinien eingegrenzte Baufläche beträgt natürlich nicht 100 m² sondern ca.1000 m². Dieser Schreibfehler wird im Erläuterungsbericht und im Planwerk korrigiert.

Dem Bebauungsplan wurde ein Vermessungsplan zugrundegelegt, der die bebaubare Fläche mit Vermessungspunkten eingrenzt. Der Punkt 17740 (y= -71162,07, x= 217890,84) stellt die nordöstlichste Grenzkante der Liegenschaft dar und wird somit im Planwerk eingetragen.

Grundsätzlich wird festgehalten, dass der bestehende naturräumlich wertvolle Bewuchs durch die Verschiebung der Baugrenzlinie nicht berührt wird. Nach Rücksprache mit dem Naturschutzbeauftragten der Stadt Graz, kann mitgeteilt werden, dass die Rodung dieses „Biotops“ sehr wohl festgehalten wurde und gemäß Bescheid die Grundeigentümer (Verursacher) aufgefordert wurden, den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Dass Widersprüche in der Grenzziehung der Baum- und Buschgruppen entstanden sind, liegt an der unterschiedlichen und zeitversetzten Luftbildauswertung des Jahres 2004 und 2007 und an der jahreszeitbedingten Aufnahme. Trotz der neuen Grenzziehung der Baugrenzlinie bleibt weiterhin ein

Abstand von 1,5 m bis 5 m von der bebaubaren Fläche bis zum „Bewuchs“ aufrecht.

Stellungnahme1:

Amt der Steiermärkischen Landesregierung FA 13 B:

„aus der Sicht des Fachreferates Örtliche Raumplanung bestehen gegen den Bebauungsplan aus fachlicher Sicht keine Einwände.

Stellungnahme 2:

Die Einwendungserledigung erübrigt sich.

4. Änderungen gegenüber dem 13.04 Bebauungsplan, 1. Änderung

Bedingt durch die Einwendungserledigung lautet der 13.04.1 Bebauungsplan, 1. Änderung wie folgt:

Änderung der Verordnung:

Die Verordnung bleibt vollinhaltlich aufrecht und wird nicht verändert.

Änderung des Planwerkes:

Die Baugrenzlinie wird bis zum Koordinatenpunkt 17740 nach Norden verschoben. Dieser Koordinatenpunkt wird im Planwerk eingetragen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

5. 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 .

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. den 13.04.1 Bebauungsplan Pfarrkirchengründe, 1. Änderung, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
2. die Einwendungserledigungen beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)

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