

A 14-K-726/2001-10

Graz, am 15.04.2002

**13.04 Bebauungsplan**  
**"Pfarrkirchengründe"**  
XIII. Bez., KG. Gösting

13.04\Pfarrk.Gr\Erl-Be2  
Raj/Hö

**Beschluss**

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: *AM*

## ERLÄUTERUNGEN

### 1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 07.02.2001 ersucht das „Bischöfliche Ordinariat Graz-Seckau“ um die Erstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke Nr. 626/2, 626/3 und Teil von 60, KG. Gösting, welches im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 als „Reines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,1 - 0,3 ausgewiesen ist.

Der Liegenschaftseigentümer beauftragte gleichzeitig das Vermessungsbüro DI Horst Witte & Partner für die Erstellung eines Schichtenlinienplanes und das Architektur Büro DI Werner Traxler mit der Erarbeitung eines Gestaltungskonzeptes.

### 2. Verordnung und gesetzliche Bindungen

#### 2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept

Gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz befindet sich das Aufschließungsgebiet im „Bauland im Grüngürtel“.

#### 2.2 2.0 Flächenwidmungsplan 1992

##### 3.0 Flächenwidmungsplan - Entwurf

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz ist das Gebiet als „Reines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet“ ausgewiesen mit einer Bebauungsdichte von 0,1 bis 0,3.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan – Entwurf der Landeshauptstadt Graz ist das Gebiet als „Reines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet“ ausgewiesen mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4.

Zum Zeitpunkt der Flächenwidmungsplanerstellung waren folgende Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet gem. Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Flächenwidmungsplanverordnung maßgebend:

1. Zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung und einer intensiven Nutzung ist für Grundflächen von mehr als 1 ha die Erstellung eines Bebauungsplanes oder eines städtebaulichen Gutachtens notwendig (DECKPLAN 1 - Baulandzonierung).
2. Fehlende Abwasserentsorgung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung (DECKPLAN 3 - Abwasserentsorgung).
3. Mängel in der äußeren Verkehrserschließung (öffentlicher Verkehr), Sicherstellung einer ausreichenden Verkehrsinfrastruktur.
4. Der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegenstehende öffentliche Interessen:  
Siedlungspolitische, wirtschaftliche, fehlende technische und soziale Infrastruktur, Notwendigkeit von Grundstücksumlegungen, etc.

### 3. Bestandssituation

#### 3.1 Großräumige Lage:

Das Aufschließungsgebiet liegt am Fuße des Plabutsches und ist ca. 500 m vom Zentrum Gösting entfernt.

Infolge der großen Freiland- und Waldflächen wird der Gebietscharakter großteils bestimmt durch eine lockere offene Kleinwohnhausbebauung in Hanglage.

#### 3.2 Kleinräumige Umgebung - Topographie

Das Planungsgebiet besteht aus den Grundstücken Nr. 626/2, 626/3 und Teil von 60 und hat gem. Grundbuch eine Größe von 8345 m<sup>2</sup>.

Die topographische Situation wird geprägt durch eine Nordost Hanglage, mit unterschiedlichen Geländeneigungen zwischen einem Seitenarm des Marktannerweges und der bestehenden Aufschließungsstraße südwestlich der Kirche.

Ein bemerkenswerter Grüngürtel reicht an der nördlichen Grundstücksgrenze ca. 8 m – 25 m in das Aufschließungsgebiet herein. Zwischen der Kirche bzw. Aufschließungsstraße und dem zukünftig bebaubaren Teil der Liegenschaft verbleibt noch ein ca. 30 m breiter Streifen, der zukünftig unbebaut bleiben soll.

Die naturräumliche Charakteristik wird geprägt durch wertvolle Heckenbänder (Laubmischheckensäume), vorwiegend in Ostwest – Richtung verlaufend, welche Lebensräume unterschiedlicher Tier- und Pflanzenwelt darstellt (Ökotone).

### 4. Bebauung - Gebietscharakter

Der nördliche (nördlich des Grundstückes 633/4), westliche und südliche Anschlußbereich des Aufschließungsgebietes wird umgeben von einem mit



Kleinwohnhäusern großteils abgeschlossen bebauten Gebiet mit intensiver Begrünung.

Die Gebäudehöhen liegen bei 1-2 Geschossen und bedingt durch die Hanglage mit talseitig höheren Gebäudehöhen.

**5. Verkehrsmäßige Erschließung**

Des Planungsgebiet wird von der Plabutscherstraße folgend über einen ca. 5 m breiten Privatweg westlich der Kirche direkt erschlossen. Der westliche Bereich wird über den Marktannerweg und einem Seitenweg Grundstück Nr. 626/6 aufgeschlossen.

**6. Ver- und Entsorgung**

Der öffentliche Kanal liegt in der Plabutscherstraße bzw. im Marktannerweg. Die Wasser- bzw. Stromversorgung ist gegeben.

In der Breunergasse befindet sich ein privater Regenwasserkanal mit Ableitungsmöglichkeit in den Thalerbach.

**7. Infrastruktur**

Das Stadtteilzentrum mit regionaler Bedeutung liegt ca. 500 m vom Aufschließungsgebiet entfernt und ist über die Autobuslinie 85 bzw. über den Individualverkehr erreichbar. Gesicherte Fuß- und Radwegeverbindung gibt es nicht.

Mit Versorgungsinfrastrukturen für den täglichen Bedarf ist dieser gesamte Bereich nicht ausreichend erschlossen.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Siedlungsentwicklung und interne Erschließung sichergestellt.

Für die einzelnen Bauplätze sind jeweils Kanalanschlüsse herstellbar.

Somit steht kein öffentliches Interesse der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegen.

Vom Naturschutzbeauftragten der Stadt Graz wurde ebenfalls mit 21.08.2001 eine Stellungnahme eingeholt. Danach ist die Sicherung der Laubmischwaldstruktur aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes ein unabdingbares Erfordernis. Besonders schützenswert sind die Bereiche der Laubmischheckensäume, Lebensräume zweier unterschiedlicher Tier- und Pflanzenwelten sogenannter „Ökotope“. Von diesen Säumen und Baumkronen ist eine Abstand von mindestens 5 m baufrei zu halten.

**8. Inhalt des Bebauungsplanes**

**8.1 Verkehrsanlagen**

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt ausschließlich über die bestehenden privaten Wege bzw. über den Marktannerweg. Alle Erschließungswege verfügen über ausreichende Profilbreiten

Drei Baugrundstücke des Planungsgebietes werden von der Plabutscherstraße folglich über einen ca. 5 m breiten Privatweg westlich der Kirche direkt erschlossen. Zwei Baugrundstücke im westlichen Bereich des Planungsgrundstückes werden über den Marktannerweg und einem Seitenweg Grundstück Nr. 626/6 aufgeschlossen.

Planungsgrundstückes werden über den Marktannerweg und einem Seitenweg Grundstück Nr. 626/6 aufgeschlossen.

## 8.2 Bebauung

Bedingt durch den Gebietscharakter und der im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 festgelegten Bebauungsdichte von max. 0,3, sind lediglich Kleinwohnhäuser zulässig. Mit der Festlegung der Bauflucht- und Baugrenzlinien wird ein städtebauliches Konzept vorgegeben, welches das Ziel verfolgt, die naturräumlichen Bestandteile zu schützen und „baufreie Innenbereiche“ zu schaffen. Aufgrund des sensiblen naturräumlichen Bestandes und zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit ist bei einer allfälligen Bebauung eine naturschutzrechtliche Bewilligung einzuholen.

## 9. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: 8.345 m<sup>2</sup>

Verwendungszweck: „Reines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: max. 0,3

Bebauungsgrad: 0,1 - 0,25

Bauplätze: mind. 900 m<sup>2</sup>, max. 1600 m<sup>2</sup>

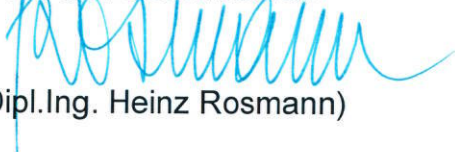
Gebäudehöhe: max. 7,00 m talseitig

Gesamthöhe des Gebäudes: max. 11,00 m

Die diesbezüglichen Festlegungen werden in der Bebauungsplanverordnung getroffen.

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:500 als dreifärbiges Druckwerk ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

  
(Dipl.Ing. Heinz Rosmann)