

A 14-K-575/1997-14

Graz, am 07.11.2002  
Wi/Wi

## **09.05 Bebauungsplan**

### **„Ragnitztalweg“**

IX. Bez., KG. Waltendorf

## **Beschluß**

### ERLÄUTERUNGSBERICHT

#### **1. Ausgangslage/Planungschronologie**

Die Grundeigentümer der Grundstücke Nr. 941, 942, .635, 943/1 und 943/2 der KG Waltendorf im Gesamtausmaß von 15.833 m<sup>2</sup> brutto begehren die Aufhebung des dortigen Anschließungsgebietes, um die Liegenschaften für Wohnbauzwecke nutzen zu können.

Es sollen auf dem nördlichen, an den Ragnitztalweg grenzenden Teil eine kleine reihenhausartige Bebauung (15 Wohneinheiten in sechs Gebäuden auf ca. 9.000 m<sup>2</sup> Bauplatzfläche) und auf dem südlichen Teil drei Einfamilienwohnhäuser errichtet werden.

Gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept ist der Gebietsbereich als „Bauland im Grüngürtel“ ausgewiesen.

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz sind diese Grundstücke als „Reines Wohngebiet – Anschließungsgebiet 9.9“ mit einer Bebauungsdichte von 0,1 – 0,3 ausgewiesen.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan (Gemeinderats-Beschluß vom 04.07.2002) ist das Planungsgebiet als „Reines Wohngebiet - Anschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,3 und der mittlere Teil als „Freiland“ festgelegt.

Gemäß DECKPLAN 1 – Baulandzonierung liegt das Planungsgebiet in einem Bereich, für den durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

Für den nördlichen Teil wurde ein Bebauungsentwurf dem Stadtplanungsamt vorgelegt.

In Gesprächen mit den Antragstellern wurden daraufhin die Bebauungsmöglichkeiten vom Stadtplanungsamt finalisiert. Dabei wurde vor allem auf eine Einbindung der Bebauung in die naturräumlichen Gegebenheiten und auf die Kleinteiligkeit und Aufgelockertheit der Bebauung Wert gelegt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung sicherzustellen.

Es ergibt sich im nördlichen Teil (Bauplatzgröße ca. 9.000 m<sup>2</sup>) ein Baupotential von sechs 2- bis 2 1/2-geschossigen Gebäuden (Doppelhäuser, kleine Reihenhäuser) mit insgesamt 15 Wohneinheiten.

Der mittlere Teil des Planungsgebietes (ca. 2.900 m<sup>2</sup>) ist nicht bebaubar, da sich auf der südlichen Hälfte des Grundstückes 942 ein topographischer Einschnitt (Graben) befindet. Dieser Teil wurde in Folge im 3.0 Flächenwidmungsplan (Gemeinderats-Beschluß vom 04.07.2002) als „Freiland“ ausgewiesen.

Im Süden (ca. 3.600 m<sup>2</sup>) werden drei Bauplätze für Einfamilienhäuser ermöglicht.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 05.07.2002 bis zum 30.08.2002 (infolge der Ferienzeit 8 statt der gesetzlich notwendigen 6 Wochen) öffentlich aufgelegt und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt. Die Kundmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 10 vom 23.05.2002.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Fachabteilungen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung wurden schriftlich über die Auflage des Bebauungsplanes verständigt.

Des weiteren wurden der Bezirksrat und diverse Magistratsdienststellen informiert.

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

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekanntgegeben werden.

Es langten 7 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Aus der Behandlung der Einwendungen ergaben sich geringe Änderungen gegenüber dem Auflageplan.

Es wurde im unteren Teil die Privatstraße auf 5,00 m verbreitert und im Text der Verordnung aufgenommen, daß bei der Privatstraße und bei dem 2,00 m breiten Grünstreifen im Osten im Zuge der Baubewilligungsverfahren geringe Abweichungen in der Lage zulässig sind.

Durch diese Ergänzungen im Sinne der Einwendungen entstehen keine Rückwirkungen auf Dritte.

## **2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen**

### **2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept 1990:**

Gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept (STEK) ist der Gebietsbereich als „Bauland im Grüngürtel“ ausgewiesen.

## 2.2 2.0 Flächenwidmungsplan 1992:

Im 2.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist der Gebietsbereich als „Reines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet 9.9“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,1 - 0,3 ausgewiesen.

Deckplan 1 - Baulandzonierung: Aufschließungsgebiet Nr. 9.9  
- Bebauungsplan oder Bebauungsgutachten

Deckplan 2 - Beschränkungen für die Raumheizung: nicht betroffen

Deckplan 3 - Abwasserentsorgung: Aufschließungsgebiet

Deckplan 4 - Energieversorgung: kein Vorranggebiet

## 2.3 3.0 Flächenwidmungsplan (Gemeinderats-Beschluß vom 04.07.2002):

Im 3.0 Flächenwidmungsplan (Gemeinderats-Beschluß vom 04.07.2002) ist der Bereich als „Reines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet 09.08“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 - 0,3 und der mittlere Teil als „Freiland“ ausgewiesen.

## **3. Bestandssituation, Lage und Erschließung**

### 3.1 Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet im Gesamtausmaß von 15.833 m<sup>2</sup> umfaßt folgende Grundstücke und weist folgende Eigentümer auf:

Grundstück 941: Maria Gradwohl; Gesamtausmaß 4.652 m<sup>2</sup>.

Grundstück 942 und .653: Gerhard und Petra Krispel; Gesamtausmaß 7.646m<sup>2</sup>.

Grundstück 943/1: Gerhard und Petra Krispel; Gesamtausmaß 801 m<sup>2</sup>.

Grundstück 943/2: Gerhard Krispel; Gesamtausmaß 2.734 m<sup>2</sup>.

### 3.2 Situierung und Umgebung:

#### Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt südlich der Ragnitzstraße zwischen dem Ragnitztalweg im Norden und dem Janneckweg im Süden.

Das Planungsgebiet ist allseitig von Bauland umschlossen.

#### Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

Es sind alle umgebenden Baugebiete im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 als „Reine Wohngebiete“ 0,1 bis 0,3 und im 3.0 Flächenwidmungsplan (Gemeinderats-Beschluß vom 04.07.2002) als „Reine Wohngebiete“ 0,2 bis 0,3 ausgewiesen.

Im Osten:

Kleinhausbebauung entlang des Ragnitztalweges und des Sorgerweges; teilweise größere und höhere Gebäude im Bereich des Ragnitztalweges.

Im Süden:

Einfamilienhaus – Siedlungsgebiet im Bereich des Janneckweges.

Im Westen:

Einfamilienhaus – Siedlungsgebiet in Hanglage im Bereich des Prevenhueberweges.

Im Norden:

Kleinwohnhaus-Siedlungsgebiet im Bereich Ragnitztalweg und östliche Rudolfstraße; Volksschule Ragnitz; ca. 300 m entfernt die Berliner-Ring-Siedlung.

3.3 Topographie/Baumbestand/bestehende Objekte:

Die Grundstücke des Planungsgebietes sind nach Süden ansteigend geneigt. Dabei ist das Grundstück Nr. 941 flacher gegeben.

Auf Grundstück Nr. 942 befindet sich eine topographische Senke (Graben) mit periodischer Wasserführung und zahlreichem Baumbestand im Süden. Dadurch ist das Grundstück Nr. 942 nur zum Teil bebaubar.

Die Grundstücke Nr. 943/2 und zum Teil 943/1 sind mäßig geneigt gegeben.

Bis auf ein desolates, ehemaliges, kleines Bauernhaus auf Grundstück 942 sind keine Objekte vorhanden.

3.4 Infrastruktur:

Das Stadtteilzentrum „Ragnitz“ liegt rd. 400-500 m, daher in einem 5 Minuten-Gehzeitbereich, entfernt. Eine Anbindung ist über den Ragnitztalweg und die östliche Rudolfstraße Straße gegeben.

3.5 Verkehrliche Erschließung:

a) Öffentlicher Verkehr:

Im Bereich der Kreuzung Ragnitzstraße/östliche Rudolfstraße, ca. 300 m entfernt, befinden sich die Haltestellen der Buslinie 77 (St.Leonhard/Ragnitz).

b) Straßenmäßige Erschließung:

Das Planungsgebiet liegt am Ragnitztalweg, der öffentliches Gut ist.

Im Bereich des Planungsgebietes wird ein Privatweg angelegt, welcher der Erschließung der 3 Bauplätze im Süden dient. Ein solcher Servitutsweg ist am Grundstück 941 bereits vorhanden und dient der Zufahrt zum östlichen Nachbargrundstück 945/15. Der anzulegende Weg weist eine Neigung von maximal 12 % auf und führt teilweise tieferliegender als die Nachbargrundstücke im Osten. Zudem ist ein durchgehender 2,00 m breiter Grünstreifen zu dem Grundgrenzen anzulegen und dicht zu bepflanzen.

### 3.6 Ver- und Entsorgung:

Entlang des Ragnitztalweges ist ein öffentlicher Kanal vorhanden. In diesen ist entsprechend einzubinden.

## 4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

### Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet:

Für das Aufschließungsgebiet 9.9 waren folgende Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet gegeben (Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz):

- 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).
- Fehlende Abwasserentsorgung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung (Deckplan 3 – Abwasserentsorgung).
- Mängel in der äußeren Verkehrserschließung (öffentlicher Verkehr), Sicherstellung einer ausreichenden Verkehrsinfrastruktur.
- Der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegenstehende öffentliche Interessen: Siedlungspolitische, wirtschaftliche, fehlende technische und soziale Infrastruktur, Notwendigkeit von Grundstücksumlegungen, etc.

Bezüglich der verkehrstechnischen Erschließung wird festgehalten, daß der Ragnitztalweg (= öffentliches Gut) die Zufahrt darstellt.

Die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung ist durch den Bebauungsplan gegeben.

Etwaige Grundstücksumlegungen sind nicht erforderlich.

Vom Kanalbauamt wurde mitgeteilt, daß eine Kanalisation zum Ragnitztalweg erfolgen kann.

Es stehen keine öffentliche Interessen gegen eine Bebauung im Sinne des Bebauungsplanes entgegen. Somit kann mit der Beschlußfassung des Bebauungsplanes die Aufhebung des Aufschließungsgebietes erfolgen.

Aufgrund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse wird, in Verbindung mit der Verordnung des 09.05 Bebauungsplanes „Ragnitztalweg“, gemäß § 23 Abs

3 Stmk ROG 1974 die Festlegung von „Aufschließungsgebiet“ für die oben angeführten Grundstücke der KG Waltendorf aufgehoben.

Die Ausweisung im Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz erfolgt nunmehr als Bauland, „Reines Wohngebiet“, mit einer Bebauungsdichte von 0,1 - 0,3, im 3.0 Flächenwidmungsplan (Gemeinderats-Beschluß vom 04.07.2002) als Bauland mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,3 bzw. für Teile des Grundstückes Nr. 942 (Mittelteil des Planungsgebietes mit ca. 2.900 m<sup>2</sup>) als „Freiland“.

## **5. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **5.1 Verkehrsanlagen**

Die straßenmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt vom Ragnitztalweg (=öffentliche Gut) aus über einen Nord-Süd gerichteten Privatweg.

Die laut dem Steiermärkischen Baugesetz 1995 erforderlichen Pkw-Stellplätze sind auf den jeweiligen Bauplätzen herzustellen.

### **5.2 Bebauung**

Die Bebauung im Planungsgebiet zeigt - gemäß der im Flächenwidmungsplan 1992 festgelegten Bebauungsdichte von max. 0,3 - eine geringe Bebauung mit 3 Einfamilienhäusern in Südteil (auf ca. 3.600 m<sup>2</sup>) und 6 reihenhausartigen Gebäuden (15 Wohneinheiten) auf ca. 9.000 m<sup>2</sup> Fläche im Nordteil.

Die festgelegten Gebäudehöhen entsprechen dabei jenen der angrenzenden Baugebiete.

Weiters werden u.a. die Lage der Hauptgebäude, die Hauptfirstrichtungen der Gebäude sowie Parameter über die Dachgestaltung und die Freiraumgestaltung festgelegt.

### **5.3 Grünraumgestaltung**

Für den Südteil erfolgt sie im Sinne eines typischen Einfamilienhaus-Siedlungsgebietes individuell auf den einzelnen Grundstücken.

Für den Südteil des Grundstückes 942 wird mit der Festlegung von zukünftig „Freiland“ die vorhandene Situation des Grabens mit Bepflanzung und teilweiser Wasserführung beschrieben.

Für die Grundstücke 941 und 942-Nordteil wurden Flächen festgelegt, die naturnah zu erhalten sind und nicht bebaut werden dürfen.

## **6. Städtebauliche Kenngrößen**

Fläche des Bebauungsplangebietes: rd. 15.833 m<sup>2</sup>  
Verwendungszweck: „Reines Wohngebiet“  
Bebauungsdichte: 0,2 - 0,3

Baupotential:

- 6 Kleinhäusern (Doppelhäuser, kleine Reihenhäuser) mit 15 Wohneinheiten im Nordteil
- 3 Einfamilienhäuser im südlichen Teil

## **7. Allgemeines**

Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Der 09.05 Bebauungsplan erhält ein Planwerk im Maßstab 1:500 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz.

Der Plan ist als farbig angelegte Computerplottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Heinz Rosmann)