

# Bericht an den Gemeinderat

BerichterstellerIn: .....

GZ: A 14\_K\_978\_2007\_171

Graz, 28.2.2013

## 4.0 STADTENTWICKLUNGSKONZEPT DER LANDESHAUPTSTADT GRAZ

### **Ergänzungsbeschluss**

Auf Grund der Mitteilung von Mängeln  
durch die Aufsichtsbehörde

Erfordernis der 2/3 Mehrheit  
gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010  
Mindestanzahl der Anwesenden: 25  
Zustimmung von zumindest  
2/3 der anwesenden Mitglieder  
des Gemeinderates

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 14.6.2012 das 4.0 STEK mit großer Mehrheit beschlossen. Gegenstand des Beschlusses war auch die Erledigung der Einwendungen, die während der öffentlichen Entwurfsauflage und der Anhörungsverfahren vorgebracht worden waren. Nach erfolgter, schriftlicher Verständigung der Einwender wurde das 4.0 STEK mit sämtlichen Unterlagen am 17. August 2012 dem Amt der Stmk. Landesregierung – Abteilung 13 – Bau- und Raumordnung zur Genehmigung vorgelegt. Gemäß § 24 Abs 12 Stmk ROG 2010 hat die Landesregierung über das örtliche Entwicklungskonzept innerhalb von 6 Monaten nach Einlagen der Unterlagen mit Bescheid zu entscheiden oder die Genehmigung zu versagen.

Mit Schreiben vom 30.11.2012, GZ.: ABT13-10.11-G182/2012-40/07-3 teilte die Abteilung 13 mit, dass nach fachlicher und rechtlicher Prüfung der Unterlagen Mängel im Entwicklungsplan, im zugehörigen Deckplan 2 – Nutzungsbeschränkungen und im Verordnungswortlaut einer Genehmigung entgegenstehen. Zudem wurde in einigen Fällen eine Ergänzung des Erläuterungsberichtes sowie erklärende Stellungnahmen zu diversen Einwendungsbehandlungen und Aufsichtsbeschwerden als notwendig erachtet.

Die Änderungen des Verordnungswortlautes, des Erläuterungsberichtes und des Planwerkes, die sich auf Grund der Mitteilung von Mängeln durch die Aufsichtsbehörde ergeben, erforderten in mehreren Fällen eine Anhörung der Betroffenen in der Zeit vom 27.12.2012 bis 18.1.2013 und einen neuerlichen Beschluss des Gemeinderates über das 4.0 STEK. Bedingt durch den Umstand, dass vor Ablauf der 6-monatigen Genehmigungsfrist (17.2.2013) eine Sitzung des Gemeinderates mit voran gehendem, vor beratendem Ausschuss nicht möglich war, stellte der Bürgermeister der Landeshauptstadt Graz mit Schreiben vom 7.1.2013 das Ansuchen auf Zurückziehung des Genehmigungsantrages.

Nach dem erfolgten Ergänzungsbeschluss des Gemeinderates über jene Änderungen, die gegenüber dem Beschluss vom 14. Juni 2012 vorzunehmen waren, wird das 4.0 STEK der Aufsichtsbehörde erneut zur Genehmigung vorgelegt. Da die Unterlagen aber bereits vorgeprüft sind, wurde von der Aufsichtsbehörde eine zeitnahe Erledigung zugesichert.

#### ANHÖRUNGSVERFAHREN:

Gemäß § 24 Abs 7 Stmk. ROG 2010 ist der Beschluss über das örtliche Entwicklungskonzept in einer anderen, als zur Einsicht aufgelegten Fassung nur nach Anhörung der durch die Änderung Betroffenen zulässig.

Änderungen am Wortlaut der Verordnung waren redaktioneller und verdeutlichender Natur und erforderten in keinem Fall eine Anhörung Betroffener.

#### ÄNDERUNGEN AM ENTWICKLUNGSPLAN

erforderten in nachstehenden Fällen eine Anhörung der Grundeigentümer und möglicher Betroffener:

**Reininghaus:** Der Bereich rund um den „centralpark“ wird in eine „Zentrumsfunktion“ überführt, da nach den Vorgaben der Planzeichenverordnung und nach Ansicht der Aufsichtsbehörde eine (wie im 3.20 Flächenwidmungsplan) vorgesehene Kerngebietsausweisung in dem bisher festgelegten „Wohngebiet hoher Dichte“ nicht zulässig ist. Des Weiteren wurde die Lage der Eignungszone für den künftigen Sportplatz westlich der Südbahnstrasse verändert, um ausreichend Platz für Verkehrsflächen bei der Unterführung der Josef Huber Gasse zu schaffen.

**Liebenau 1** (Bereich Karl Huber Gasse / Petrifelderstraße),

**Liebenau 2** (Dr. Lister Gasse / Mendelstraße, südlich der Liebenauer Tangente) und

**Liebenau 3** (beiderseits der Raiffeisenstraße, nördlich des Petersbaches):

In den Änderungsfällen Liebenau 1-3 werden die bisher im 4.0 STEK enthaltenen (reinen) „Industrie und Gewerbegebiete“ zur Vermeidung von Widersprüchen zwischen dem geltenden Flächenwidmungsplan und dem 4.0 STEK mit „Wohngebiet mittlerer Dichte“ überlagert.

*(Anmerkung: Bei den Änderungen Liebenau 1-3 handelt es sich um redaktionelle Richtigstellungen. Das im 3.0 Flächenwidmungsplan ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet ist in diesen Fällen mit dem Zusatz „Sanierungsgebiet“ (fehlender Kanal) dargestellt und war daher nicht automatisch mit-erfasst worden)*

#### STELLUNGNAHME DER STADT GRAZ ZUR MITTEILUNG DER VOM LAND STEIERMARK BEKANNTGE- GEBENEN MÄNGEL

##### **A14-K-978/2007-165 Amt der Stmk. Landesregierung – Abt13 – Umwelt und Raumordnung**

Die Mitteilung der Mängel im Genehmigungsverfahren (zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (GZ.: ABT13-10.11-G182/2012-40 vom 30.11.2012) und die zugehörigen Stellungnahmen der Stadt Graz sind diesem Gemeinderatsbericht als **BEILAGE 1** angeschlossen.

DER GEMEINDERAT DER LANDESHAUPTSTADT GRAZ SETZT SICH MIT DEN IM ANHÖRUNGSVERFAHREN VORGEBRACHTEN EINWENDUNGEN WIE FOLGT AUSEINANDER:

**A14-K-978/2007-167 Amt der Stmk. Landesregierung – Abt16, Verkehr und Landshochbau**

Die o.a. Abteilung erstattet eine Nullmeldung

Erledigung: nicht erforderlich

**A14-K-978/2007-168 Hohenberg/Strauss/Buchbauer**

*Planungsinteresse:*

*Die A2Z Projektentwicklungs GmbH ist Eigentümerin des im 3.0 Flächenwidmungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesenen Grundstückes 258/5, KG Liebenau mit aufrechter Baubewilligung für ein Büro-, Geschäfts- und Hotelgebäude mit Tiefgarage und erklärt ein Interesse dahingehend, die Obergeschosse des Gebäudes dem Verwendungszweck „Wohnen“ zuzuführen. Es wird daher der Antrag gestellt, das genannte Grundstück einer Überlagerung von Gewerbe/Industrie mit Wohnen im Sinne des § 26 Abs. 2 StROG zu zuführen.*

Erledigung:

Grund für die Anhörung war eine redaktionelle Berichtigung des Entwicklungsplanes zum 4.0 STEK, im Zuge dessen ein bisheriges „Gewerbegebiet“ mit dem im 3.0 Flächenwidmungsplan ausgewiesenen „Allgemeinen Wohngebiet“ zu überlagern war. Diese Überlagerung ist zur Vermeidung von Widersprüchen zwischen dem örtlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan erforderlich (§ 8 Abs 1 StmkROG2010) und eröffnet die Möglichkeit, im Flächenwidmungsplan eine der beiden Gebietsnutzungen festzulegen. Gemäß § 26 Abs 2 StmkROG2010 können zwar für verschiedene übereinander liegende Ebenen desselben Planungsgebietes verschiedene Nutzungen und Baugebiete festgelegt werden, beispielsweise Kerngebiet überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet. Der von der A2Z Projektentwicklungs GmbH vorgeschlagenen Lösung, im Stadtentwicklungskonzept und im Flächenwidmungsplan eine Überlagerung von Gewerbe mit Wohnen für das gesamte Grundstück 258/5, KG Liebenau vorzunehmen kann jedoch nicht beigestreut werden, da dies unweigerlich zu Konflikten der unterschiedlichen Nutzungen führen würde, die nach den Raumordnungsgrundsätzen zu vermeiden sind. Dessen ungeachtet wird das gegenständliche Planungsinteresse als Änderungsantrag zum Flächenwidmungsplan registriert und im Rahmen der Revision der fachlichen und politischen Beurteilung zugeführt werden.

**A14-K-978/2007-169 Hedwig Stenitzer (vertreten durch RA Stenitzer & Stenitzer)**

**Stellungnahme mit Einwendungen:**

1. *Punkt 4: Umgehung des Auflageverfahrens*  
*Gem. § 24 sei für die abermalige Abänderung des Stadtentwicklungskonzeptes ein Auflageverfahren erforderlich.*
2. *Punkt 5: Widersprüchlichkeit*  
*In der ggst. Abänderung ist von einer Funktionsüberlagerung „Zentrum/Gewerbe“ die Rede. Die in der Planbeilage dargestellte Änderung umfasst jedoch die Überlagerung „Wohnen/Gewerbe“.*
3. *Punkt 6: Anhörung ersetzt nicht Auflage-Verfahren*  
*Da das STEK noch nicht genehmigt ist, ist für eine Teilabänderung des Entwurfes ein Auflageverfahren erforderlich.*
4. *Punkt 7: Mangelnde Nachvollziehbarkeit*

*Die Benachrichtigung ist nicht nachvollziehbar, weil die Art der allfälligen Rückwirkungen auf die Liegenschaft der Einschreiterin nicht bekannt gegeben wurden, keine Bebauungskonzept für Änderungsbereiche vorliegt und aus dem Ausschluss von Einkaufszentren keinerlei Schutz der Bewohner der umliegenden Liegenschaften bedeutet.*

5. *Punkt 8: Störender Eingriff*

*Die Situierung der Änderung ist sowohl für das geplante neue Wohnviertel wie auch für die Bewohner des westlichen daran im Bereich der Teichäckergasse und der Reininghausstraße gelegenen Gebietes mit Interessenskonflikten behaftet.*

*- Die Etablierung um den geplanten Central Park würde dem Erholungszweck einer derartigen Grünanlage widersprechen.*

*- Die Vornahme der Änderung steht aufgrund einer erheblichen Erhöhung des Immissionsrisikos den Wohnzwecken der bestehenden Wohnhäuser entgegen.*

*- Nutzung mit erhöhter Immissionsträchtigkeit wäre innerhalb des nördlichen Bereiches der Planung „Reininghaus“ mit Verkehrsanschluss direkt von der Reininghausstraße anzusiedeln und nicht rund um einen zur Erholung dienenden Park.*

6. *Punkt 9: Unzulässig Folgewirkung*

*Erhebliches Risiko hätte die ggst. Änderung für die Einschreiterin, da in Folge im Flächenwidmungsplan im vereinfachten Verfahren Gewerbegebiet, allenfalls auch Industriegebiet ausgewiesen werden kann.*

7. *Punkt 10: Zusammenfassung*

*Es dient das Anhörungsverfahren in Summe der Umgehung eines nach dem Gesetz vorgesehenen Auflageverfahrens.*

8. *Punkt 11: Weitere Fragen*

*- Wodurch soll sich die Plangrundlage geändert haben?*

*- Worin soll die Fehlerhaftigkeit der ursprünglichen Planung gelegen haben und weshalb sollte ein solcher erst nach der Beschlussfassung des STEK erkannt worden sein?*

*- Welche konkreten behördlichen Erhebungen haben nach der Beschlussfassung über das STEK stattgefunden?*

*- Wie soll die Änderung in allen Plangrundlagen nachvollziehbar gemacht werden?*

*- Weshalb geht die Behörde den Weg eines im Gesetz nicht vorgesehenen Anhörungsverfahrens?*

*- Weshalb wird auf das Auflageverfahren verzichtet und wie wird dies gerechtfertigt?*

*- Weshalb erfolgt die Zustellung einer derart bedeutsamen Benachrichtigung zwischen den Feiertagen und während der Urlaubszeit, sodass die ohnehin reduzierte Frist für Einwendungen zusätzlich faktisch beeinträchtigt wird.*

**Einwendungserledigung:**

1. Ein Auflageverfahren ist gem. den Bestimmungen des StROG 2010 nicht erforderlich. Gem. § 24 Abs. 7 leg. cit. kann der Entwicklungsplan in einer anderen als der aufgelegten Fassung nach Anhörung der durch die Änderungen Betroffenen beschlossen werden. Die Anhörung in diesem Sinne ist erfolgt und ein Auflageverfahren daher nicht erforderlich.
2. Im Anhörungsschreiben sind die von der Änderung betroffenen Grundstücke exakt angeführt und betreffen den Bereich rund um den Central Park, nicht aber die Grundstücke der Einwenderin. Die Änderung wurde unmissverständlich beschrieben: „.....die Grundstücke.....werden von der bisherigen Funktion Industrie, Gewerbe /Wohnen in Zentrum / Industrie, Gewerbe geändert.....“ Offensichtlich bezieht sich die Einwendung jedoch auf das nördlich der Teichackerstraße gelegene Grundstück 348/1, auf welchem die Überlagerung von Gewerbe mit Wohnen unverändert beibehalten wurde.

3. Für die Teilabänderung von Auflageentwürfen sieht das Stmk. Raumordnungsgesetz in §24 Abs. 7 die Möglichkeit einer Anhörung explizit vor. Es wurden alle von der Änderung möglicherweise Betroffenen daher angehört.
4. Gem. den Bestimmungen des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 ist bei der Anhörung auf alle denkbaren Auswirkungen bei widmungskonformer Nutzung Bedacht zu nehmen und es wird der Kreis der möglicherweise Betroffenen auf Basis dieser Überlegungen gewählt. Da auf Ebene des Stadtentwicklungskonzeptes naturgemäß noch keine Information über die zukünftige Bebauung oder auch Immissionen vorliegen, kann nur von einem innerhalb der geplanten Funktion möglichen Nutzungsrahmen ausgegangen werden. Es können daher auch keine Bebauungskonzepte, Immissionswerte, etc. bekannt gegeben werden.
5. Die ggst. Flächen sind im rechtskräftigen 3.0 Flächenwidmungsplan derzeit als Gewerbegebiet ausgewiesen. Durch die Änderung werden die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, diese Gewerbegebiete in hinsichtlich der Immissionsträchtigkeit verträglichere Baulandkategorien zu ändern. Der Central Park soll insbesondere den zukünftigen Bewohnern des Quartiers als Naherholungsraum dienen, eine Lage im Gebiet ist naturgemäß erforderlich. In der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung ist zudem eine etappenweise Umsetzung des in der strategischen Umweltprüfung angeführten projektbegleitenden Maßnahmenpakets unter Berücksichtigung der bestehenden Emissionsrechte zur Vermeidung von Verschlechterungen für die Umweltbereiche Lärm- und Luftbelastung, zum Schutz der bestehenden Betriebsanlagen und zur Schaffung einer entsprechenden Verkehrsinfrastruktur durchzuführen.
6. Die ggst. Flächen sind im rechtskräftigen 3.0 Flächenwidmungsplan derzeit als Gewerbegebiet ausgewiesen. Gem. den Bestimmungen des § 8 Abs. 1 StROG 2010 dürfen Flächenwidmungspläne dem Stadtentwicklungskonzept nicht widersprechen und es sind die Flächen daher jedenfalls als eine Überlagerung der Funktion „Industrie u. Gewerbe“ darzustellen.
7. Wie in den vorhergehenden Punkten ausgeführt, sieht das StROG 2010 bei Teilabänderungen eines bereits aufgelegten Entwurfes explizit das Anhörungsverfahren vor.
8. Die Änderung erfolgt aufgrund der Einwendung der Aufsichtsbehörde, wonach die vorgesehenen Flächenwidmungsplanausweisungen gem. Rahmenplan Reininghaus in den im 1. Entwurf vorgesehenen Funktionen keine Deckung finden. Konkret ist ein Kerngebiet gem. § 30 Abs. 1 Z 3 StROG 2010 im Funktionsbereich „Wohnen hoher Dichte“ nicht zulässig. Die Änderung berücksichtigt weiter die Ergebnisse der SUP Reininghaus sowie den Rahmenplan Reininghaus und es ist in diesem Sinne der rote Faden der Planung gegeben. Der Zeitraum der Anhörung hat sich insbesondere aus dem gem. den Bestimmungen des Stmk. Raumordnungsgesetzes erforderlichen Fristenlauf ergeben und es ist eine bewusste Beeinträchtigung der Einwendungsmöglichkeiten daher nicht erfolgt.

#### **A14-K-978/2007-170 Amt der Stmk. Landesregierung – Abt13 – Umwelt und Raumordnung**

##### ***Stellungnahme mit Einwendungen:***

*Zum Änderungsbereich Gst. Nr. 331/1 u.a. KG Baierdorf (Teilflächen innerhalb der Reininghausgründe) wird bemängelt:*

1. *Es ist erforderlich, die aus einer Bestandsaufnahme zu bestehenden Immissionsrechten abgeleiteten Maßnahmen und Nutzungsabstimmungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Strategischen Umweltprüfung als in der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung ver-*

*bindlich zu berücksichtigende Inhalte zu definieren. Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf die diesbezüglich geltend gemachten Mängel in der Versagungsandrohung der A13 vom 30.11.2012.*

2. *Für die geänderten Teilflächen wird die Errichtung von Einkaufszentren gem. § 22 Abs. 5 Z. 4 StROG 2010 ausgeschlossen. Der gänzliche Ausschluss von Einkaufszentren erfordert eine nähere Erläuterung und Anführung der dafür maßgeblichen Gründe. Dies insbesondere unter Hinweis darauf, dass sich der EZ-Ausschluss nunmehr nur auf Teilflächen von Reininghaus und nicht auf das gesamte STEK bezieht.*
3. *In Zusammenhang mit den Änderungen wird im Sinne der gebotenen Gleichbehandlung empfohlen, auf die Übereinstimmung zwischen Entwicklungsplan 4.0 und Flächenwidmungsplan 3.0 zu prüfen. So findet z.B. das im geltenden Flächenwidmungsplan als EZ2 festgelegte Grundstück östlich der alten Poststraße bzw. südwestlich des Steinfeldler Friedhofs durch die im STEK 4.0 festgelegten Funktionsbereiche keine entsprechende Berücksichtigung. Auch im Bereich der Seifenfabrik entsprechen die im STEK festgelegten Funktionsbereiche nicht zur Gänze der Ausweisung des rechtskräftigen FWP 3.0.*

*Um eine vorbehaltlose Akzeptanz der ggst. Änderungspunkte durch die Abteilung 13 sicherzustellen, wird empfohlen, vorangeführte Mängel durch Ergänzung bzw. Korrektur der Unterlagen zu berücksichtigen.*

#### **Einwendungserledigung:**

1. In der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung ist eine etappenweise Umsetzung des in der strategischen Umweltprüfung angeführten projektbegleitenden Maßnahmenpakets unter Berücksichtigung der bestehenden Emissionsrechte zur Vermeidung von Verschlechterungen für die Umweltbereiche Lärm- und Luftbelastung, zum Schutz der bestehenden Betriebsanlagen und zur Schaffung einer entsprechenden Verkehrsinfrastruktur durchzuführen. Diese projektbegleitenden Maßnahmen sollen eine entsprechende Nutzungsabstimmung ermöglichen und orientieren sich am Rahmenplan für Reininghaus, den der Gemeinderat der Stadt Graz am 25. Februar 2010 einstimmig beschlossen hat und an den Grundsätzen einer ökologisch nachhaltigen Entwicklung.  
Das Maßnahmenpaket umfasst dabei u.a. die schrittweise Umsetzung des Maßnahmenprogramms „Öffentlicher Verkehr“, „Fuß- und Radwegenetz“, „Mobilitätsmanagement und Parkraummanagement“ sowie „Kfz-Verkehr, Straßennetz und Parkraum“ unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der „sanften Mobilität“ aus dem Rahmenplan Graz-Reininghaus. Des Weiteren soll im Rahmen des Flächenwidmungsplanes bzw. der Bebauungspläne durch entsprechende Baugebietskategorien bzw. Nutzungsfestlegungen auf die rechtmäßigen Emissionen der bestehenden Betriebsanlagen reagiert werden (z.B. auch durch die Gebäudegestaltung und Situierung in der Bebauungsplanung). Diese wurden bereits im Zuge der ggst. Teiländerung erhoben, wobei sich gezeigt hat, dass im Änderungsbereich die Emissionen der Marienhütte nicht mehr relevant sind. Hinsichtlich der Luftschadstoffemissionen sind durch die Marienhütte die Grenzwerte gem. Eisen und StahlV, BGBl. Nr. II 290/2007, einzuhalten. Diese werden auch in regelmäßigen Abständen nach dem Stand der Technik überprüft. Hinsichtlich Lärmimmissionen liegt ein Gutachten der Tomberger-BBM ZT GmbH, GZ: G1202-1204 vom 30.11.2011, vor, in welchem unter anderem die Schallemissionen an den Betriebsgrenzen der Marienhütte sowie die im angrenzenden Nahbereich verursachten Immissionen anhand von Schallimmissionskarten dargestellt werden. Ein Vergleich mit den für die örtliche Raumplanung anzuwendenden schalltechnischen Planungsrichtwerten gem. ÖNORM S 5021-1 iVm ÖAL-Richtlinie Nr. 36 Blatt 1 hat gezeigt, dass die Richtwerte der vor-

gesehenen Baugebietskategorien eingehalten werden und weitere Maßnahmen nicht erforderlich sind.

Die bestehenden Emissionen der STAMAG, die ebenfalls durch Gutachten und Messungen des Büros Tomberger BBM ZT GmbH dokumentiert sind, sind mit der in Folge angestrebten Flächenwidmungsplanausweisung eines angrenzenden Kerngebietes und den in dieser Bau-landkategorie anzuwendenden, schalltechnischen Planungsrichtwerten größtenteils möglich. Allfällig erforderliche Schallschutzmaßnahmen in Teilbereichen sind im Rahmen der Bebauungsplanung zu ermitteln.

Weitere Maßnahmen betreffen die Energieversorgung gem. Energiekonzept des Rahmenplans.

2. Im Entwurf zum 4.0 STEK wurde die Möglichkeit des Ausschlusses von Einkaufszentren bisher nicht berücksichtigt. Wie im Erläuterungsbericht zum 4.0 STEK ausgeführt beabsichtigt die Stadt Graz aufgrund der bestehenden Marktsättigung (Graz weist mit 2.300m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner bereits eine im Vergleich überdurchschnittliche Dichte an Verkaufsflächen auf) und der mit Einkaufszentren verbundenen raumstrukturellen Probleme keine weiteren Flächen für Einkaufszentren vorzusehen. Im Sinne des Rahmenplans Reininghaus soll eine Konzentration der größeren Verkaufsflächen auf den Bereich zwischen Esplanade und Alte Poststraße erfolgen. Es soll dadurch ein größtmöglicher Nutzungsmix erreicht werden, wohingegen in den Restbereichen nur kleinflächige Handelsnutzungen angestrebt werden.
3. Dass die geltende Planzeichenverordnung keine Möglichkeit der Überlagerung von 3 Funktionsbereichen bietet, kann im Einzelfall dazu führen, dass die bestehende Ausweisung im Flächenwidmungsplan neben den zukünftig angestrebten Funktionen nicht mehr abgebildet wird. Diese Fälle wurden jedoch in Hinblick auf Gleichbehandlung betrachtet. Im Einzelfall wird nach Rechtskraft des 4.0 STEK der Flächenwidmungsplan anzupassen sein.

#### BEILAGEN ZUM GEMEINDERATSBERICHT:

##### BEILAGE 1:

Dem Bericht an den Gemeinderat angeschlossen ist das Schreiben des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung Abteilung 13 Bau- und Raumordnung vom 30.11.2012, GZ.: ABT13-10.11-G182/2012-40/07-3 mit welchem die Mängel an dem vom Gemeinderat am 14.6.2012 beschlossenen 4.0 Stadtentwicklungskonzept bekannt gegeben wurden sowie die dazu verfasste Stellungnahme der Stadt Graz.

#### ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DEM BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 14. JUNI 2012:

BEILAGE 2: Differenzdarstellung in der Verordnung und im Erläuterungsbericht

BEILAGEN 3-6: Plandarstellungen der Änderungen am Entwicklungsplan  
(bei Reininghaus und Liebenau 1-3)

BEILAGE 7: Änderungen am Deckplan 2 (Ergänzung der Überströmungsbereiche)

Eine Ausfertigung des vom Gemeinderat beschlossenen 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes gemäß dem Ergänzungsbeschluss vom 28. Februar 2013 (betreffend die Änderung des Verordnungswortlautes, des Entwicklungsplanes, des Deckplanes 2 und die Ergänzungen des Erläuterungsberichtes) wird gemäß § 29 Abs 7 des Stmk ROG der Landesregierung erneut zur Genehmigung 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- und Grünraumplanung stellt gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den

**A n t r a g,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

- 1) Die Änderungen im Wortlaut der Verordnung , des Entwicklungsplanes, des Deckplanes 2 - Nutzungsbeschränkungen und die Ergänzung des Erläuterungsberichtes zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz, die gegenüber dem Beschluss des Gemeinderates vom 14. Juni 2012 vorgenommenen werden.
- 2) Die Erledigung der im Anhörungsverfahren eingebrachten Einwendungen im Sinne dieses Gemeinderatsberichtes und
- 3) die Stellungnahme der Stadt Graz zur Mängelbekanntgabe zur Kenntnis nehmen.

Der Bearbeiter:

(DI Josef Rogl)

Der Stadtbaudirektor:

(Mag. DI Bertram Werle)

Der Abteilungsvorstand:

(DI Bernhard Inninger)

Der Bürgermeister als  
Stadtsenatsreferent

(Mag. Siegfried Nagl)



Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen angenommen / abgelehnt / unterbrochen in der Sitzung des Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

Die Schriftführerin

Der/ Die Vorsitzende:

**Der Antrag wurde in der heutigen**  öffentlichen  nicht öffentlichen **Gemeinderatssitzung**

bei Anwesenheit von ..... GemeinderätInnen

einstimmig  mehrheitlich (mit ..... Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am .....

Der/die Schriftführerin:

**BEILAGE 1** zum Ergänzungsbeschluss  
des Gemeinderates vom 28.2.2013

An das  
Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
A 13 Umwelt und Raumplanung  
Landhausgasse 7  
8010 Graz

A 14\_K\_978\_2007\_171

#### **4.0 STADTENTWICKLUNGSKONZEPT DER LANDESHAUPTSTADT GRAZ**

#### **Stellungnahme zur Mängelbekanntgabe**

Sehr geehrte Damen und Herren!

In Beantwortung des Schreibens der Abteilung 13 Umwelt und Raumplanung - Amt der Stmk. Landesregierung vom 30.11.2012 darf seitens der Magistratsabteilung A 14 - Stadtplanung folgend Stellung genommen werden:

> durch Abt 13 bekannt gegebene Mängel.....Times New Roman grau

> Stellungnahme der Stadt Graz.....Calibri schwarz

Hinweis: Die in der folgenden Stellungnahme enthaltenen Seitenangaben beziehen sich auf die Beilage 2 zum Ergänzungsbeschluss des Gemeinderates vom 28.2.2013 (Differenzdarstellung in der Verordnung und im Erläuterungsbericht).

#### **Zu den Plandarstellungen:**

- **Zum Entwicklungsplan:**

- Zur **Legende:** Der zum Planzeichen der Freihaltezone genannte Paragraph bezieht sich offenbar auf die Festlegung im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz nicht aber auf den Bezug habenden Paragraphen des Verordnungswortlautes (§ 7 Abs. 3 des Wortlautes). Auch

für das Planzeichen „Entwicklungspotential mit besonderer Bedingung § 24“ wäre der Verweis auf § 25 des Verordnungswortlautes richtig zu stellen.

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen und der Bezug zum Verordnungswortlaut in der Legende richtiggestellt.

- Die Signatur der Grüngürtelabgrenzung ist an der nördlichen Gemeindegrenze nicht lesbar.

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Die Lesbarkeit der Signatur wird in der Plandarstellung verbessert.

- Unklar ist, weshalb bei geplanten Rückhaltebecken in Bereichen mit bestehenden Baulandausweisungen im Entwicklungsplan keine Überlagerung mit Eignungszonen erfolgt.

Die geplanten Rückhaltebecken stammen aus dem Sachprogramm „Grazer Bäche“, welches im Zuge des 3.08 Flächenwidmungsplanes – 8. Änderung (rechtswirksam mit 29.12.2007) vollständig in den Deckplan 3 zum 3.08 Flächenwidmungsplan übernommen wurde. Flächen für Rückhaltebecken im Freiland scheinen nur im Deckplan auf, Flächen für Rückhaltebecken im bestehenden Bauland führten bereits beim 3.08 Flächenwidmungsplan zur Festlegung von Aufschließungsgebieten. Gemäß § 14 Abs. 5 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan gilt Folgendes: „Die im Deckplan 3 dargestellten Rückhaltebecken / Retentionsflächen gelten, soweit sie gemäß dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 im Bauland liegen, als Aufschließungsgebiet / Hochwasser. Aufschließungserfordernis ist das Vorliegen eines Detailprojektes für die jeweilige Hochwasserschutzmaßnahme. Die für die Errichtung der Hochwasserschutzmaßnahmen erforderlichen Flächen sind von Bebauung und hochwasserabflussstörenden Einbauten frei zu halten.“

Eine Ausweisung der Rückhaltebecken im Bereich bestehenden Baulandes als „Eignungszone“ ist im 4.0 STEK nicht erforderlich, da derartige Festlegungen bereits im rechtsverbindlichen Flächenwidmungsplan getroffen sind.

Anmerkung:

Aufgrund der Mängelbekanntgabe der A 13 wurden sämtliche Rückhaltebecken noch einmal überprüft, mit dem Ergebnis, dass diese Flächen (soweit sie im Bauland liegen) entweder in einem Bebauungsplan berücksichtigt sind oder bereits angekauft wurden. In einigen wenigen Fällen (St. Peter, Messendorf) handelt es sich um Rückhaltebecken, deren Planung noch nicht abgeschlossen ist und die erst im Zuge der Aufhebung des Aufschließungsvorbehaltes und im Rahmen des verbindlich zu erstellenden Bebauungsplanes fixiert werden.

- **Zum Deckplan 1:**

Der **Deckplan 1 REPRO (Festlegungen des regionalen Entwicklungsprogramms)** bedarf in der Legende eines ergänzenden Hinweises auf die Wortlautfestlegungen unter § 5 Abs.3, da Grünzonen entlang natürlich fließender Gewässer zeichnerisch nicht dargestellt wurden. Offensichtlich sind die im Deckplan 3 des geltenden Flächenwidmungsplanes dargestellten „Gefährdungs- und Ausuferungsbereiche“ im Deckplan 1 des STEK 4.00 nicht vollinhaltlich dargestellt, obwohl dem Plan nach den Erläuterungen in Teil B auf S.15 „die derzeit gültigen Linien“ des HQ30 und HQ 100 zugrunde liegen sollen. Fraglich ist, ob die angesprochene Aktualisierung der Hochwasseranschlaglinien noch offen ist. Der Erläuterungsbericht ist

dahingehend zu ergänzen bzw. klarzustellen. (Anm. s. dazu auch die beiliegende Aufsichtsbeschwerde COOP-Bürger für Graz)

Der Hinweis auf den § 5 (3) des VO-Wortlautes in der Legende zum Deckplan 1 „REPRO“ ist erfolgt.

Der Erläuterungsbericht wird hingegen als ausreichend erachtet, da in Teil B dezidiert klargelegt wurde, dass dem Deckplan 1 die derzeit rechtsgültigen Hochwasseranschlaglinien zu Grunde liegen, sich diese jedoch in Überarbeitung befinden. Die Diskrepanzen bezüglich der Darstellung der wasserwirtschaftlichen Vorrangzone im Deckplan 1 „REPRO“ und Deckplan 2 „Nutzungsbeschränkungen“ des 4.0 STEK wurden korrigiert.

- **Zum Deckplan 2:**

Im **Deckplan 2 (Nutzungsbeschränkungen)** sind die wasserwirtschaftlichen Vorrangzonen des Deckplans 1 nicht vollständig als hochwassergefährdete Bereiche dargestellt. Der Deckplan 2 enthält den Begriff „Baugrund“ im Zusammenhang mit der Darstellung von Bereichen, die von Rutschgefahr oder Verkarstung betroffen sind. Gemeint ist offensichtlich die Bodenbeschaffenheit. Die Bezeichnung sollte in diesem Sinn geändert werden.

Das Fehlen der „Gefährdungs- und Ausuferungsbereiche“ im Deckplan 1 „REPRO“ wurde von der „COOP – Bürger für Graz“ bereits mehrfach bemängelt. Diese Ausuferungsbereiche wurden von der Fa. Hydroconsult seinerzeit im Sachprogramm Grünraum durch Pfeile festgelegt, wobei ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, dass die Grenzen der Ausuferung (im Gegensatz zu den Hochwasseranschlaglinien HQ 30 / HQ 100) nicht eindeutig definiert sind. Dies war auch der Grund, warum diese Flächen nicht in das REPRO übernommen und daher auch nicht als Ersichtlichmachung bekannt gegeben wurden. Solche „Ausuferungsbereiche“ befinden/ befanden sich vor allem im Zentrum von Andritz und am Unteren Einödbach. Im Fall von Andritz haben sich durch die mittlerweile durchgeführten Hochwasserschutzmaßnahmen sowohl die Hochwasseranschlaglinien als auch die Ausuferungsbereiche stark verändert. Diesbezügliche Nachberechnungen und Auswertungen sollen nach Freigabe durch das Land Steiermark bis Februar 2013 vorliegen und werden anschließend im Rahmen der Revision zum 4.0 Flächenwidmungsplan in den Deckplan 3 eingepflegt werden.

Anmerkung:

Die Fa. Hydroconsult wurde von der Stadt Graz und dem Land Steiermark beauftragt, das Sachprogramm Grazer Bäche aufgrund neuester Ergebnisse hochauflösender Laserscanner und verbesserter Computerprogramme zu überarbeiten und die Hochwasseranschlaglinien für ganz Graz neu zu definieren.

Die Diskrepanzen bezüglich der Darstellung der wasserwirtschaftlichen Vorrangzone im Deckplan 1 „REPRO“ und Deckplan 2 „Nutzungsbeschränkungen“ des 4.0 STEK wurden korrigiert. Im Deckplan 2 wird der Begriff „Baugrund“ durch „Bodenbeschaffenheit“ ersetzt.

- **Zum Verordnungswortlaut:**

- Die Wortlautfestlegung unter § 5 Abs. 3, wonach nur solche Uferzonen als **Grünzonen** definiert sind „welche im Bestand keine Baulandausweisung aufweisen“, ist an die Bestimmung des REPRO anzugleichen. Ebenso die Erläuterungen Teil B S15 (Anm.: vgl. §6 Abs.6 REPRO: „*Bestehende Festlegungen in Flächenwidmungsplänen innerhalb von Vorrangzonen gem. Abs.5 bleiben von den Bestimmungen dieser Verordnung unberührt*“) Auf die Ausnahmen für „Baulückenschließungen geringen Ausmaßes“ unter Berücksichtigung der ökologischen Funktion des jeweiligen Uferstreifens gem. §5 Abs.2 REPRO wäre hinzuweisen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der VO-Wortlaut in den §§ 5 (3) und 26 (4) geändert. Zusätzlich erfolgt eine Ergänzung des Erläuterungsberichtes in **Teil B, Kapitel 1, S.17.**

- Die Wortlautfestlegung unter § 5 Abs. 5 (**wasserwirtschaftliche Vorrangzonen**) (Zitat.: „Als Wasserwirtschaftliche Vorrangzonen gelten die im Deckplan 1 ausgewiesenen Bereiche (HQ-Anschlaglinien), **wenn** sie für den Hochwasserabfluss notwendig sind oder eine wesentliche Funktion für den Hochwasserrückhalt aufweisen...“) ist vor dem Hintergrund der Festlegung unter § 5 Abs. 1 des REPRO missverständlich. (Vgl.§5 Abs.1 REPRO: *Wasserwirtschaftliche Vorrangzonen sind Bereiche innerhalb der Anschlaglinien eines 100 jährlichen Hochwasserereignisses (HQ100), die für den Hochwasserabfluss notwendig sind oder eine wesentliche Funktion für den Hochwasserrückhalt aufweisen, sowie Flächen, die sich für Hochwasserschutzmaßnahmen besonders eignen. Sie sind von Baulandfestlegungen und sonstigen Abflusshindernissen freizuhalten*) Fraglich ist damit die Bedeutung der im Deckplan 1 ausgewiesenen Bereiche. Hat eine Konkretisierung erst noch zu erfolgen? Die Erläuterungen auf Seite 15 des Teils B enthalten dazu keine Aussage. Die Erläuterungen auf Seite 16 des Teils C (Natur- und Umwelt) weisen allerdings darauf hin, dass bei einer Änderung der Hochwasserabflussbereiche das STEK zu ändern sei.

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen und der VO-Wortlaut in § 5 (5) durch den Ersatz des Wortes „wenn“ mit „die“ klargestellt.

- Für die **Potentialfläche Nr. 12** (Teil A § 25, Seite 8) ist eine Erweiterung des Funktionsbereichs für Wohnen (relative Siedlungsgrenze) in eine Fläche mit projektiertem Rückhaltebecken vorgesehen. In der Tabelle der Verordnung ist diesbezüglich keine Einschränkung angeführt. Auch in den Erläuterungen (Teil B Seite 14) fehlen dazu Aussagen.

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen und der VO-Wortlaut im § 25 um das Erfordernis der „Abstimmung mit dem Hochwasserschutz“ ergänzt. Zusätzlich erfolgt eine Ergänzung im Erläuterungsbericht **Teil B, Kapitel 1, Seite 16.**

- Anmerkung: Unter § 7 Abs.1 werden die im Entwicklungsplan dargestellten **Eignungszonen „Freizeit/Sport/Ökologie“** definiert. Anzumerken ist unter Berücksichtigung der Erläuterungen (Teil B, S.2) dazu, dass Freilandsondernutzungen i.S. des § 33 Abs.3 Z.1 StROG 2010, die diesem Planungsziel nicht zugeordnet werden können (zB.: Energieerzeugungs- oder versorgungsanlagen, Abfallbehandlungsanlagen o.ä.) im Anlassfall (soweit eine Eignungszonenfestlegung auf Grund der Flächengröße oder der zu erwartenden Auswirkungen erforderlich ist) eine Änderung des STEK erforderlich machen.

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

- Anmerkung: Nach § 7 Abs. 2 gelten die im Entwicklungsplan ersichtlich gemachten Waldflächen als Eignungs- und Freihaltezonen (Teil B, S2). Baulandausweisungen sind unzulässig, mit Ausnahme jener Flächen, für die die Nichtwaldeigenschaft festgestellt wird. Da diese Flächen in der zeichnerischen Darstellung weder durch relative Grenzen umfasst sind noch Funktionsbereiche festgelegt wurden, ist ggf. vor einer Baulandausweisung auch eine Änderung des STEK erforderlich. Dies entspricht auch diesbezüglichen Einwendungsbehandlungen, in denen festgehalten wurde, dass Waldbestände (somit auch sogenannte „Inselwaldbereiche“) nach den Zielsetzungen des STEK grundsätzlich zu erhalten sind. ( Anm. s. dazu auch die Bedenken zur Einwendungsbehandlung der Einwendung Nr.274)

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Da die Landeshauptstadt Graz der Erhaltung des Grüngürtels und sogenannter Inselwälder hohe Bedeutung zumisst, soll diese Festlegung erhalten bleiben.

Die im § 7 Abs. 3 geregelten **Freihaltezonen** des Entwicklungsplans sind im Erläuterungsbericht unzureichend begründet. Der Verweis auf „ökologische Aspekte“ bzw. das Klima reicht nicht aus, den Ausschluss der Errichtung von Gebäuden jeglicher Art zu begründen. (Anm.: Auf Seite 3 des Teils B erfolgt ein falscher Hinweis auf Teil C 2.6. Das Thema Klima wird im Kapitel C auf S.18 unter Punkt 2.5 behandelt.) Auch aus den Erläuterungen geht nicht hervor, ob es sich hier allenfalls um Kaltluftproduktionsflächen handelt, die grundsätzlich von Bebauung freizuhalten sein könnten bzw. weshalb eine Bebauung auch unter Einhaltung von Auflagen (Begrenzung von Gebäudehöhen, strömungsgünstige Ausrichtung etc.) nicht möglich ist.

Der Einwendung wird stattgegeben und es erfolgt eine Ergänzung im Erläuterungsbericht **Teil B, Kapitel 1, Seite 3**. Der erste Absatz zum Kapitel „Freihaltezonen“ wird dafür gestrichen. Der Verweis auf Teil C im 4.0 STEK wird richtiggestellt.

- Die im Entwicklungsplan dargestellten „**Grünverbindungen**“ werden im Wortlaut nicht näher definiert. Nach den Erläuterungen (S.3 Teil B) dienen sie *„im Sinne eines grünen Netzes dem Fuß- und Radverkehr und der ökologischen Vernetzung gleichermaßen. Zudem fungieren sie als Platzhalter für die Schaffung von Freiflächen auch innerhalb des Baulandes (zB: im Zuge von Bebauungsplanung und Bauverfahren)“* Aus der Sicht der Aufsichtsbehörde stellen diese, nur im Erläuterungsbericht enthaltenen Formulierungen, keine in Bauverfahren verbindlichen Regelungen dar, sofern diese nicht über die Verordnung eines Bebauungsplans konkretisiert werden.

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Die rechtliche Wirkung der Grünzüge ist in der Form beabsichtigt und wird beibehalten.

- Die Festlegung unter § 8 Abs.2 – Bereiche mit relativen Grenzen im **Grüngürtel** – hat offenbar nur noch erläuternde Funktion (um ggf. zu begründen, unter welchen Voraussetzungen relative Grenzen festgelegt wurden) da die Überschreitungsmöglichkeit

relativer Grenzen ohnehin unter § 9 geregelt wurde. Unter § 8 Abs. 6 ist die Wortfolge „1.Satz“ zu streichen.

Der Einwendung wird stattgegeben. Die Wortfolge „1. Satz“ im VO-Wortlaut § 8 (6) wird gestrichen.

- Unter § 9 des Wortlautes wird festgelegt, dass **relative Entwicklungsgrenzen** bis zu einer Tiefe „*eines gebietstypischen Bauplatzes*“ überschritten werden können. Diese Festlegung sollte wie unter § 24 mit einer „ortsüblichen Einfamilienwohnhausbauplatztiefe“ präzisiert werden.

Der Einwendung wird stattgegeben und der VO-Wortlaut in § 9 entsprechend der Einwendung angepasst. In diesem Sinne erfolgt auch eine Anpassung des Erläuterungsberichtes **Teil B, Kapitel 1, Seite 4.**

- **Zum Kapitel IV:**

**Kapitel IV Raumbezogene Ziele und Maßnahmen** (§§ 10 bis 25) enthält Festlegungen in unterschiedlichen Konkretisierungsstufen. Eine klare Trennung in allgemeine „raumbezogene“ Ziele und konkrete Maßnahmen erfolgt nicht. Auch im Erläuterungsbericht Teil B) wird in nicht eindeutiger Form zwischen „verordneten Zielen“, „Maßnahmen“ und „allgemeinen Maßnahmen“ unterschieden. So bleibt weitgehend unklar, welche Kriterien in welchem Umfang in nachfolgenden Verfahren der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung sowie vor allem in Bauverfahren verbindlich zu erfüllen sind. (S. zB.: §12 Abs.3 „*Beschränkung der Bodenversiegelung*“ oder Abs.4: „*Weitgehende Unterbringung der PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße*“ S. aber auch zB. § 18 Abs.6: „*Sicherung bzw. Wiedererrichtung von Vorgärten*“) Der Wortlaut ist daher entsprechend zu konkretisieren, bzw. müsste auch im Erläuterungsbericht die mit der Festlegung verfolgte Planungsabsicht ausreichend dokumentiert werden. Sollten hier nur Ziele gemeint sein, die in nachfolgenden Raumordnungsverfahren, nicht aber unmittelbar in einzelnen Bauverfahren zu beachten sind, müsste dies entsprechend klargestellt werden.

Der Einwendung wird stattgegeben und es erfolgen in diesem Sinne Ergänzungen im Erläuterungsbericht **Teil B, Kapitel 1, unter anderem auf Seite 6 (Versiegelung und Tiefgaragen) sowie auf den Seiten 8 bis 12.** Durch die Erläuterungen werden die jeweils verordneten Ziele entsprechend konkretisiert.

- § 13 bis 15: Der in den Wohngebieten unterschiedlicher Dichte **mögliche Dichterahmen** wird im Erläuterungsbericht beispielhaft genannt. Auf S.7 des Teils B wird bei Wohngebieten mittlerer Dichte ein Rahmen von 0,6 – 1,0 genannt, bei Wohngebieten geringer Dichte auf S. 8 hingegen ein Rahmen von 0,3 – 0,4. Hier sollte eine Angleichung erfolgen.

Die im Erläuterungsbericht Teil B angegebenen Werte bezeichnen geeignete maximale Bebauungsdichten und sind nicht als „Dichterahmen“ zu sehen. Es sind diese schlüssig erläutert und stehen in Übereinstimmung mit der Bebauungsdichteverordnung. Korrekturen/Ergänzungen im Erläuterungsbericht sind daher nicht erforderlich.

- § 13 **Wohngebiet hoher Dichte (Signatur „Wohnen“-orange)**: Im Erläuterungsbericht ist dazu auf Seite 7, Teil B erwähnt, dass in diesen Bereichen – entgegen der Systematik der Planzeichenverordnung - auch **Kerngebiet** als geeignete Ausweisung zulässig sei, um eine Umsetzung der im Wortlaut festgelegten Ziele und Maßnahmen zu gewährleisten. Dies ist allerdings weder aus den Festlegungen des Wortlauts selbst, noch aus den **Erläuterungen** schlüssig nachvollziehbar. Die mit einer Kerngebietsausweisung verbundene Zielsetzung wie etwa eine höhere Nutzungsvielfalt (Anm.: bei gegenüber Wohngebieten erhöhten Lärmrichtwerten, vgl. etwa die lt. § 30 Abs.1 Z.3 StROG im KG zulässigen Vergnügungsstätten) wird bei der Funktion Wohnen nicht als Zielvorgabe definiert. Die Festlegung von Bereichen mit den beiden Funktionen Zentrum und Wohnen (Überlagerung) im Entwicklungsplan wäre bei dieser Interpretation der Signatur Wohnen nicht schlüssig bzw. obsolet.

Der Einwendung wird stattgegeben und es erfolgt eine Korrektur bzw. Streichung im Erläuterungsbericht **Teil B, Seite 8**.

In Folge dessen wurden im Bereich Reininghaus Änderungen im Entwicklungsplan zum 4.0 STEK notwendig. Flächen im Bereich des geplanten „Centralparks“ wurden von der bisherigen Funktion INDUSTRIE, GEWERBE / WOHNEN nunmehr in ZENTRUM / INDUSTRIE, GEWERBE geändert. Für diese Bereiche ist die Errichtung von Einkaufszentren ausgeschlossen. Die betroffenen Grundeigentümer wurden in einem eigenen Anhörungsverfahren informiert.

- Die unter § 16 Industrie, Gewerbe im Abs.5 festgelegte Maßnahme „*Beschränkung der Bodenversiegelung und Erhöhung des Grünanteils*“ ist ebenfalls ein Beispiel nicht ausreichender Konkretisierung. Der im Wortlaut enthaltene Tippfehler sollte korrigiert werden.

Der Tippfehler im VO-Wortlaut § 16 (5) wird korrigiert. Weiters erfolgen Ergänzungen im Erläuterungsbericht **Teil B, Kapitel 1, Seiten 10 und 12**.

- § 17 und § 21/§ 29 Abs. 2:  
Unklar ist, ob mit dem Begriff „Ausweitung von Einkaufszentren“ ausschließlich **EZ-Flächenerweiterungen** im Flächenwidmungsplan gemeint sind oder auch die Erweiterung von Gebäuden zB. durch Zubauten. Die Formulierung unter § 29 Abs. 2 (Beschränkung „*auf bestehende Standorte*“) ist unklar. Sind hier *bestehende Ausweisungen* von EZ Flächen im Flächenwidmungsplan gemeint?  
Anzumerken ist, dass ein Ausschluss von Einkaufszentren auf Flächen mit Zentrumsfunktionen nicht festgelegt wurde. Die Verordnung eines **EZ-Ausschlusses** in Kerngebieten wird im Flächenwidmungsplan daher künftig nicht möglich sein, da diesbezügliche Grundlagen gem. § 22 Abs. 5 Ziff. 4 StROG 2010 bereits im STEK geregelt werden müssten.  
Die Abbildung 6 auf Seite 26 des Teils B (Reduktion der EZ Standorte) ist teilweise nicht nachvollziehbar bzw. teilweise im Widerspruch zum geltenden Flächenwidmungsplan.

Im Wesentlichen werden Flächen festgelegt, die bereits EZ-Standorte sind. Neue Einkaufszentren sollen durch das STEK angesichts der derzeitigen Überversorgung nicht



ermöglicht werden. Es erfolgen diesbezügliche Ergänzungen im Erläuterungsbericht **Teil B**, Kapitel 1, **Seite 10**.

- Zu § 18: Unklar bleibt, weshalb für Bereiche mit den beiden Funktionen **Zentrum/Wohnen** andere bzw. anders formulierte Ziele und Maßnahmen gelten als für Bereiche, in denen diese Funktionen ohne Überlagerung festgelegt wurden. (zB.: „Sicherung bzw. Wiedererrichtung von Vorgärten“) Die Festlegung unter Abs.8 „Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten“ bleibt als Vorgabe, die auch in Bauverfahren zu beachten ist, zu unbestimmt.

Zur Konkretisierung der Vorgaben in den §§ 26 und 27 bezüglich der Baulanddurchgrünung erfolgen Ergänzungen im Erläuterungsbericht **Teil B**, Kapitel 1, **Seiten 7, 8 (auch Streichung), 11 und 12 (Vorgärten)**.

- Der Begriff „Wohnnutzung“ unter § 19 Industrie, Gewerbe/Wohnen sollte durch den Begriff „Wohngebiete“ ersetzt werden.

Der Einwendung wird stattgegeben und der VO-Wortlaut in § 19 (1) abgeändert.

- Der unter § 23 genannte „**Erläuterungsplan Überlagerungen**“ liegt offensichtlich nicht vor. Unklar ist, weshalb nur zeitlich aufeinander folgende Funktionen, nicht aber auch die Möglichkeit räumlich überlagerter Funktionen definiert wurde.

Der VO-Wortlaut in §23 (1) wird insofern korrigiert, als der Hinweis auf den Erläuterungsplan gestrichen und die Möglichkeit auch räumlich überlagerter Funktionen aufgenommen wird.

- **§ 25 Potentialflächen im Grüngürtel:**  
Die Einwendungsbehandlung der Einwendung der FA13B ist in diesem Punkt nicht ausreichend. Eine Erläuterung, weshalb im bisherigen **Grüngürtel** in den Bereichen 1-3 lt. § 25 der Verordnung größer flächige Potentiale, entgegen der ursprünglichen Zielsetzung (keine großflächigen Neuausweisungen, nur kleinräumige Auffüllungen und Abrundungen s. S.14 Teil B) festgelegt wurden, fehlt.

Der Erläuterungsbericht wurde in **Teil B**, Kapitel 1, **Seite 16** entsprechend ergänzt und die Festlegung der Potenzialflächen im Grüngürtel begründet.

- **V Sachbereichsbezogene Ziele und Maßnahmen:**

Der einleitende Absatz im Verordnungswortlaut relativiert alle folgenden Festlegungen bis inkl. § 31 (...„In begründeten Ausnahmefällen kann in den nachfolgenden Verfahren begründet davon abgegangen werden“...). Dies stellt hinsichtlich der in den nachfolgenden Verfahren der Flächenwidmung und Bebauungsplanung aber auch in Bauverfahren zu beachtenden Regelungen gegenüber dem aufgelegten Entwurf II eine wesentliche Änderung dar, die gem. § 24 Abs. 7 StROG 2010 eine Anhörung Betroffener bedingt. Das nicht durchgeführte Anhörungsverfahren stellt daher einen Versagungsgrund i.S. des § 24 Abs. 10 StROG 2010 dar.

Die Relativierung der Wortlautfestlegungen steht jedoch auch im Widerspruch zum Konkretisierungsgebot von Verordnungen, da damit unklar bleibt, welche der folgenden

Regelungen unter welchen Voraussetzungen überhaupt zu beachten sind, bzw. mit welcher Begründung im Einzelfall von den verordneten Zielen und Maßnahmen Abstand genommen werden kann. (Anm.: siehe dazu z.B. § 31 Festlegungen zu Reininghaus, § 29 Abs. 2 Festlegungen zu EZ-Standorten etc.).

Unabhängig von der relativierenden Einleitung bestehen auch zu den Formulierungen der im Kapitel V erfolgten Festlegungen die schon zu Kapitel IV geäußerten rechtlichen Bedenken. Auch hier bleibt in vielen Fällen weitgehend unklar, welche der verordneten Ziele und Maßnahmen in welchem Umfang in nachfolgenden Verfahren der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung sowie vor allem in Bauverfahren zu erfüllen sind.

Der oben zitierte Satz wird der Einwendung entsprechend aus dem **VO-Wortlaut, Kapitel V, Seite 8** gestrichen. Im Gegenzug wird der **Erläuterungsbericht in Kapitel 1, Seite 19** ergänzt und auf die Vorgaben des § 3 StROG 2010 sowie auf die Notwendigkeit einer Abwägung unterschiedlicher Ziele im Einzelfall verwiesen.

- **§26 Abs.1:** Die verordnete **Freihaltung von Waldrändern** durch Einhalten eines Abstandes von mindestens 10 Metern zu den Hauptgebäuden wird ebenso wenig näher erläutert oder sachlich begründet wie die vorgesehene Ausnahme *„wenn ansonsten eine zweckmäßige Bebauung nicht möglich wäre“*

Der Einwendung wird stattgegeben und der Erläuterungsbericht in **Teil C, Natur und Umwelt, Kapitel 2.1, Seite 13** ergänzt.

- **§26 Abs.4: Die Freihaltung von Uferstreifen** ist eine verbindliche Vorgabe des Regionalen Entwicklungsprogramms (Grünzone) bzw. auch des Sachprogramms zur hochwassersicheren Entwicklung von Siedlungsräumen. Ein „Abgehen“ von diesen Zielen kann daher in der Verordnung des STEK nicht ermöglicht werden. Grundsätzlich sind in Uferbereichen auch die (strenger) Vorgaben des SAPRO (*§ 4 Abs.1 Freihalten von solchen Sondernutzungen im Freiland, die das Schadenspotential erhöhen und Abflusshindernisse darstellen*) relevant. Dies sollte zumindest im Erläuterungsbericht (Teil C S.15) ergänzt werden.

Der VO-Wortlaut wird in den §§ 5 (3) und 26 (4) korrigiert. Weiters erfolgen Ergänzungen im Erläuterungsbericht **Teil B, Kapitel 1, Seite 17 und Teil C, Kapitel 2.4, Seite 16**.

- **§26 Abs.6: Die Freihaltung der notwendigen Retentionsräume** *„bei allen zukünftigen Bau- und Stadtentwicklungsmaßnahmen...“* wurde im Entwicklungsplan nicht konsequent umgesetzt. So sind Funktionsbereiche auf Flächen, die im FWP bereits als Bauland ausgewiesen sind auch dann nicht zurückgenommen worden, wenn diese noch unbebaut sind.

Die diesbezüglichen Planungsabsichten werden im Erläuterungsbericht **Teil B, Kapitel 1, Seite 18** näher erläutert.

- Die unter **§ 26 Abs. 8** verordnete Maßnahme **„klimawirksamer Bauungsbeschränkungen in Frischluftschneisen** durch Begrenzung der Gebäudehöhen und Situierung der Baukörper“ ist hinsichtlich des Geltungsbereichs nicht eindeutig definiert. Im Gegenstand handelt es sich offensichtlich um Bereiche mit Nutzungseinschränkungen gem. § 22 Abs. 5 Ziff. 4 StROG

2010, die im STEK entsprechend räumlich abzugrenzen wären. Dazu müsste zumindest ein Verweis auf die im Teil E enthaltene Klimatopkarte mit Planungshinweisen aus klimatologischer Sicht eingefügt werden. Die Planbeilagen sind in lesbarer Form auszuführen.

Ein diesbezüglicher Verweis auf die Klimatopkarte in Teil C des 4.0 STEK wurde im VO-Wortlaut Teil A, § 26 (8), Seite 9, eingefügt und der Erläuterungsbericht in Teil C, Natur und Umwelt, Kapitel 2.6, Seite 23, dahingehend ergänzt. Die Klimatopkarte bzw. die Planungshinweise aus klimatologischer Sicht werden im fertigen Layout im maßstabsgetreuen Originalformat A3 in das 4.0 STEK eingebunden, wodurch eine gute Lesbarkeit sichergestellt ist.

- § 26 Abs.9 erster Punkt:  
Der Begriff „**gebietsfremde Lärmquellen**“ wird nicht näher definiert oder erläutert. Die Rechtsfolgen in Bauverfahren bleiben damit unklar.

Entsprechende Ergänzungen erfolgen im Erläuterungsbericht **Teil C**, Natur und Umwelt, Kapitel 2.7, **Seite 24**.

- § 26 Abs. 9 letzter Punkt:  
Eine Berücksichtigung der aktualisierten **Fluglärmkurven** hat bei sämtlichen Baulandausweisungen anlässlich einer Überarbeitung des Flächenwidmungsplans zu erfolgen. Der Begriff „neuen“ sollte daher gestrichen werden. Im Teil C, Kapitel 2.7, fehlen zum Fluglärm Ausführungen im Erläuterungsbericht bzw. sollte auch hier der Begriff „Baulandneuausweisungen“ korrigiert werden.

Das Wort „neuen“ wurde im VO-Wortlaut § 26 (9) gestrichen. Parallel erfolgte eine Richtigstellung des Erläuterungsberichtes in **Teil C**, Natur und Umwelt, Kapitel 2.7, **Seite 24**.

- § 26 Abs. 26 **Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten**:  
Die Formulierung des Verordnungstexts enthält zahlreiche unkonkrete Vorgaben, die auch im Erläuterungsbericht nicht näher behandelt werden. Was beispielsweise unter einer „Gliederung in Teilräume von angemessener Größe und kompaktem Zuschnitt“ gemeint ist, bleibt ebenso offen, wie die zu berücksichtigenden „Auswirkungen auf den Wohnungsbestand“. Dass mit dem Begriff „Gliederung“ auch eine Bebauung gemeint ist, ergibt sich beispielsweise auch nicht aus den Erläuterungen (Konkretisierungsgebot).

Die Bestimmungen des VO-Wortlautes werden im Erläuterungsbericht **Teil C**, Natur und Umwelt, Kapitel 2.9, auf **Seite 31** nunmehr näher erläutert.

- Das Zitat der Bestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes unter § 29 Abs.2 des Wortlauts sollte richtig: § 30 Abs.1 Z.6 lit. a) und b) lauten.

Der VO-Wortlaut § 29 (2) wird dahingehend richtiggestellt. Eine Richtigstellung erfolgt auch im Erläuterungsbericht **Teil C**, Wirtschaft, Kapitel 8.4, **Seite 97**.

- **Allgemein zu den Erläuterungen im Teil B:**

- Der **touristische Siedlungsschwerpunkt** an der Gemeindegrenze zu Weinitzen wird weder im Wortlaut noch im Erläuterungsbericht angeführt.

Der touristische Siedlungsschwerpunkt Weinitzen wird nunmehr im VO-Wortlaut Teil A, § 6 (3), Seite 3, festgelegt. In diesem Sinne wird der Erläuterungsbericht in **Teil B**, Kapitel 1, **Seite 2** ergänzt.

- Die **Entwicklungsgrenzen** werden nur auf Seite 3 des Teils B allgemein beschrieben. Eine Zuordnung jeweils maßgeblicher Begründungen erfolgt - mit Ausnahme der auf Seite 4 genannten absoluten Grenzen für außerhalb des Grüngürtels gelegene Bereiche - nicht. Die den Grenzziehungen jeweils zu Grunde liegenden Begründungen sind daher für betroffene Grundeigentümer in vielen Fällen nicht nachvollziehbar. Die als „allgemeine Maßnahmen“ formulierten Vorgaben, nach denen mögliche Baulandentwicklungen im Grüngürtel beurteilt wurden, sind dazu nicht ausreichend definiert.

Der Einwendung wird stattgegeben und die Kriterien für die Festlegung von Entwicklungsgrenzen im Erläuterungsbericht **Teil B**, Kapitel 1, **Seite 5** näher beschrieben.

- Die ebenfalls auf S.3 für Baulanderweiterungen im Grüngürtel formulierte Vorgabe, „*Baugebiete werden nicht einseitig erweitert*“ ist zu präzisieren (Anm.: Gemeint ist offenbar, dass bei nur einseitigem Baulandanschluss –unabhängig davon, ob eine Baulandeignung gegeben wäre - keine Erweiterung bestehender Ausweisungen zulässig ist).

Die Erläuterungen wurden entsprechend umformuliert, um Unklarheiten zu beseitigen. Siehe Erläuterungsbericht **Teil B**, Kapitel 1, **Seite 4**.

- Im Erläuterungsbericht fehlen Ausführungen zu den SEVESO II-Betrieben.

Der Erläuterungsbericht wurde in **Teil B**, Kapitel 1, **Seite 18** ergänzt. Es werden die SEVESO-Betriebe und deren Auswirkungen für Nutzungen innerhalb der Sicherheitsabstände erläutert.

- **Bereich Reininghaus:**

- Die unter § 31 des Wortlautes angeführten Bedingungen für den Entwicklungsschwerpunkt Reininghaus sind nicht ausreichend konkret um eine Umsetzung der im Umweltbericht aufgezeigten notwendigen Maßnahmen auf den Ebenen des Flächenwidmungsplanes und der Bebauungsplanung sicherzustellen. Dies insbesondere auch unter Hinweis auf die relativierende Einleitung unter der Überschrift zu Kapitel V der Verordnung.

Der Einwendung wird stattgegeben und die Bestimmungen hinsichtlich der Entwicklung des Stadtteiles Reininghaus im VO-Wortlaut § 31, Seite 13 ergänzt. Um diese Festlegungen näher auszuführen wird der Erläuterungsbericht in **Teil B**, Kapitel 2, **Seite 22** zusätzlich ergänzt. Die relativierende Einleitung unter der Überschrift zu Kapitel V der Verordnung entfällt.

- Die in der Einwendung der Abteilung 13 geforderte ausreichende Bestandsaufnahme zu bestehenden Immissionsrechten und daraus abzuleitende Maßnahmen zur Nutzungsabstimmung sind, unter Berücksichtigung der Ergebnisse der SUP, als sowohl in der Flächenwidmungs- als auch in der Bebauungsplanung verbindlich zu berücksichtigende Inhalte zu definieren.

Zur näheren Erläuterung der Festlegungen des VO-Wortlautes in § 31, Seite 13 wurde der Erläuterungsbericht ergänzt (**Teil B, Kapitel 2, Seite 22**). Die in der SUP festgelegten Maßnahmen sind bereits von den bestehenden Immissionen abgeleitet und verbindlich in den nachfolgenden Verfahren zu berücksichtigen (Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan, Bauverfahren).

- Sofern der „Rahmenplan Reininghaus“ in nachfolgenden Verfahren verbindlich zu berücksichtigen ist, wäre dies klarzustellen. Der Plan müsste in der Verordnung zitiert (Datum, GZ) und den Unterlagen beigelegt werden.

Auf die Bedeutung des Rahmenplanes Reininghaus für das 4.0 STEK wurde im Erläuterungsbericht **Teil B, Kapitel 2, Seite 22** näher eingegangen.

- **Zu den Einwendungsbehandlungen:**

Die Behandlung der Einwendungen erfolgte im Wesentlichen unter Heranziehung von dafür erarbeiteten Textbausteinen. Bei Prüfung der Einwendungen und der Einwendungsbehandlungen wurde festgestellt, dass mehrere Textbausteine im Anlassfall keine ausreichende Begründung für die Ablehnung oder Berücksichtigung einer Einwendung bieten. Die im Einzelfall nicht näher kommentierte Heranziehung der Textbausteine lässt in zahlreichen Fällen eine Gleichbehandlung vermissen. Die fachlichen Argumente, die den Einwendungsbehandlungen zu Grunde liegen, sind damit in vielen Fällen nicht nachvollziehbar. Dies umso mehr, als auch den jeweils festgelegten Entwicklungsgrenzen, vor allem im Grüngürtel, keine konkreten Begründungen zugeordnet werden. Betroffen sind insbesondere jene Textbausteine, durch welche Einwendungen unter Hinweis auf die „Absicherung des Grüngürtels“ und die „Erhaltung zusammenhängender Freiflächen“ (Textbausteine 1b und 1c), den „Waldbestand“ (Textbaustein 2), den nur „einseitig gegebenen Baulandanschluss“ (Textbausteine 3, 3a und 3b), die „Grünzonengrenze“ (Textbausteine 4 und 5), einen „zweiseitigen Baulandanschluss, aber nicht auszuschließende negative Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild“ (Textbaustein 6), nicht berücksichtigt wurden.

So erfolgen in mehreren Bereichen Siedlungserweiterungen innerhalb des Grüngürtels auch bei nur einseitigem Baulandanschluss und wird nicht erläutert, in welchem Fall bzw. unter welchen Voraussetzungen von einer „zusammenhängenden Freifläche“ auszugehen ist, bzw. fehlt eine Erläuterung dafür, unter welchen Voraussetzungen dennoch ggf. im Rahmen einer „planmäßigen Vorausschau eine Bebauung aus funktionellen und standortbezogenen Gründen, erforderlich ist“. Es wird nicht nachvollziehbar argumentiert, warum einseitige Baulandanschlüsse, unabhängig von der Lage und der Größe einer Fläche, für eine Baulanderweiterung nicht in Frage kommen.

Es wird auch nicht näher erläutert, wann von einem einseitigen bzw. zweiseitigen Baulandanschluss auszugehen ist (ob z.B. eine Straße in bestimmten Fällen als trennendes Element einen „Baulandanschluss“ ausschließt).

Auch ist im Anlassfall die jeweils für die Abgrenzung des Grüngürtels bzw. der Grünzone maßgebliche, konkret in der Natur ersichtliche Grenze anzuführen.

Aus der Begründung, wonach aufgrund der Lage und Topographie des/der beantragten Grundstück(e) negative Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild „nicht ausgeschlossen werden können“, ergibt sich kein ausreichend begründeter Widerspruch zu den Bestimmungen des StROG 2010 bzw. zu den grundsätzlichen Zielen und Maßnahmen des STEK 4.00.

Auf der Grundlage des vorangeführten Sachverhalts ist auf nachstehende Veränderungen gegenüber dem STEK 3.00 zu verweisen, die gegenüber nicht berücksichtigten Einwendungen die gebotene Gleichbehandlung bzw. Sachlichkeit nicht erkennen lassen:

- Festlegung von großflächigen Entwicklungspotentialen im Grüngürtel mit teilweise einseitigem Baulandanschluss und gleichzeitiger Interpretation der Grünzonen laut REPRO (Potentialflächen Strasserhofweg, Saalfeldstraße, Mariatroster Straße, Einwendung Nr. 513).
- Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten durch Interpretation der Grünzone in den Bereichen Ziegelstraße, Petersbergenstraße (z.B. Einwendung 151, 491, und 505), Schirmleiten Straße, Stattegger Straße (EW 559).
- Festlegung eines touristischen Siedlungsschwerpunktes an der Gemeindegrenze zu Weinitzen durch Interpretation der Grünzone laut REPRO.
- Potentialfestlegung durch Grünzoneninterpretation mit nur einseitigem Baulandanschluss (Einwendung 36).

In Fortführung der **seit 1982 verfolgten Strategie, die Stadtentwicklung im Inneren voranzutreiben und den Verbrauch neuer Flächen hinten zu halten** (vgl. Raumordnungsgrundsätze lt. § 3 St ROG), verläuft der überwiegende Teil der festgelegten Entwicklungsgrenzen im Grüngürtel und orientiert sich stark am heutigen Ausmaß des Baulandes. Dabei wurden folgende Vorgaben umgesetzt:

- Es werden keine neuen Siedlungsansätze festgelegt.
- Bei nur einseitigem Baulandanschluss erfolgt keine Erweiterung bestehender Baugebiete
- Große, zusammenhängende bzw. für das Orts- und Landschaftsbild bedeutende Freiland- und / oder Waldflächen werden erhalten.
- Baugebiete werden nicht zulasten von Waldflächen vergrößert.
- Die Grenze der Grünzone (Vorrangzone lt. REPRO) wird als siedlungspolitische absolute Grenze bestätigt.

Gemäß § 27 der Verordnung zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die „Konzentration der Außenentwicklung auf Bereiche, die infrastrukturell gut versorgt werden können“ zu erwirken.

Grundsätzlich darf festgehalten werden, dass in enger Zusammenarbeit mit den politischen Vertretern des zuständigen Ausschusses sämtliche Einwendungen der BürgerInnen bezüglich der Festlegung bzw. Nichtfestlegung von Bauland(-potentialen), vor allem im Grüngürtel, in mehreren Gesprächsrunden in der Stadtplanung sorgfältig gegeneinander abgewogene Entscheidungen getroffen wurden. Sämtliche oben genannten Bauland(-potentiale) haben sich in diesem Abwägungsprozess als grundsätzlich geeignet herausgestellt, wenn auch die ausschlaggebenden Gründe für die Ausweisung von Bauland teilweise Unterschiedliche sind:

- Topographie

- Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
- Gefährdungsbereiche
- Immissionen
- Infrastruktur wie z.B. städtische Bedienqualität im ÖV bzw. künftige ÖV-Erschließung
- Wald
- Vorgaben der überörtlichen Raumplanung; insbesondere die Lage in der Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung
- Berücksichtigung bestehender Baulandfestlegungen
- gute Versorgungsinfrastruktur
- gute soziale und technische Infrastruktur
- Einfügung in die bestehende und/oder angestrebte städtebauliche Struktur
- Nahelage zu Stadtteilzentren

Bei den Potentialflächen 1-3 (Strasserhofweg, Salfeldstraße und Mariatroster Straße) erfolgte nach einer genauen Interessensabwägung eine Ausweisung von Bauland unter Beibehaltung der Grüngürtelgrenzen. Vor allem in Hinblick auf die zukünftige Bebauungsdichte und die restriktiven Gestaltungsvorschriften für Gebäude im Grüngürtel wurde die Möglichkeit der Rücknahme der Flächen aus dem Grüngürtel nicht in Betracht gezogen. Für diese Potentialflächen wurden zudem bereits im Verordnungstext zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept Voraussetzungen (Aufschließungserfordernisse) zur Ausweisung von Bauland im Flächenwidmungsplan definiert.

Im Fall der Einwendung Nr. 36 konnte eine geringfügige Baulandausweitung erfolgen da die im aktuell gültigen Flächenwidmungsplan ersichtliche Baulandgrenze nicht mit den tatsächlichen Siedlungsgrenzen übereinstimmt und das entsprechende Grundstück bereits bebaut ist. Im Entwicklungsplan wurde daher eine Anpassung an den aktuellen Siedlungsbestand vorgenommen.

Bei der Einwendung Nr. 512 handelt es sich de facto um eine Auffüllung einer Lücke in einer Zeilenbebauung entlang der Straße - die Festlegung eines Auffüllungsgebietes (wie in anderen Fällen für die Revision des Flächenwidmungsplanes vorgeschlagen) ist hier aufgrund der bestehenden Baulandausweisung nicht möglich. Die Erweiterung um einen Einfamilien-Bauplatz wurde daher seitens der Stadtplanung als zweckmäßige Vorgangsweise angesehen.

#### o **Zu einzelnen Einwendungsbehandlungen:**

Nachstehende Einwendungsbehandlungen (EW), die unter Anwendung von Textbausteinen begründet wurden, enthalten keine ausreichende sachliche Argumentation und widersprechen damit auch dem verfassungsrechtlichen Sachlichkeits- und Gleichheitsgebot. Diesbezüglich bedarf es ergänzender Begründungen.

- **EW 12 und 13:** Nichtberücksichtigung aufgrund einseitigem Baulandanschluss.

Entsprechend den allgemeinen Raumordnungsgrundsätzen wurden einseitige Baulanderweiterungen, vor allem wenn sie aufgrund ihrer Lage über klare Siedlungsgrenzen hinausragen nicht berücksichtigt, zumal weitere zweiseitige Baulandansätze und eine Zersiedelung der Landschaft die Folge wären.

In beiden Fällen sind klare Siedlungsgrenzen gegeben; die Festlegung der Grünzonengrenzen laut REPRO wurde daher im 4.0 STEK bestätigt.

- **EW 21:** Nichtberücksichtigung aufgrund einseitigem Baulandanschluss und nicht ausgeschlossener negativer Auswirkungen auf das OSL-Bild.

Die gegenständlichen Grundstücke liegen im Grüngürtel und im Landschaftsschutzgebiet im Gebietsbereich der Schlossanlage Gösting. Die vom Einwender zur Baulandausweisung vorgeschlagene Fläche ist in der Natur allseitig von dichten Waldbeständen umschlossen und im Südwesten durch einen steil abfallenden und dicht bewachsenen Hang begrenzt - es handelt sich daher de facto um eine einseitige Baulanderweiterung.

Entsprechend den allgemeinen Raumordnungsgrundsätzen wurden einseitige Baulanderweiterungen, vor allem wenn sie aufgrund ihrer Lage über klare Siedlungsgrenzen hinausragen nicht berücksichtigt.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten wurde daher eine absolute Entwicklungsgrenze im 4.0 STEK festgelegt.

- **EW 35:** Stattgabe der Einwendung durch Interpretation der Grünzone und Abänderung einer vormals absoluten naturräumlichen Grenze aufgrund zweiseitigem Baulandanschluss. Dem gegenüber bleibt die Einwendung betreffend das Grundstück 249/1, KG Wetzelsdorf, welches sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindet, unberücksichtigt.
- **EW 534:** Ungleichbehandlung mit EW 344. (ident mit EW 35)

Die unter den Einwendungen 35 und 612 angeführten Liegenschaften stellen kleinräumige Arrondierungen dar. Die nunmehr im 4.0 STEK abgebildeten Siedlungsgrenzen entsprechen den naturräumlichen Gegebenheiten - eine Interpretation der Grünzonengrenze im Ausmaß einer Bauplatztiefe gemäß §6 Abs. 3 des REPRO G-GU ist daher fachlich argumentierbar. Die Liegenschaften sind über eine Straße erschlossen und waren zudem bereits in vorangegangenen Flächenwidmungsplänen als Bauland gewidmet.

- **EW 39:** In der Einwendungsbehandlung wird nicht angeführt, dass die ggst. Grundfläche in Abänderung gegenüber dem Auflageentwurf als Wohngebiet mit der Nutzungsüberlagerung Eignungszone/Freizeit, Sport und Ökologie festgelegt ist. Darüber hin-aus steht diese Festlegung im Widerspruch zum FWP 3.00, in dem das Areal als Kerngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 2,5 ausgewiesen ist.

Für das Grundstück 2357/7, KG 63106 wurde seitens des Einwenders eine Ausweisung als „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ mit einer Dichte von 0,3 – 2,0 beantragt sowie, den „Vorbehalt für eine öffentliche Parkanlage“ zu beseitigen.

Im Auflageentwurf waren die entsprechenden Flächen (fälschlicherweise) als „Wohngebiet mittlerer Dichte“ dargestellt, obwohl die gegenständliche Vorbehaltsfläche 11B in der Verordnung zum 3.0 FLWPL (§2 Vorbehaltsflächen) als „öffentliche Parkanlage“ mit einer ersatzweisen Nutzung als „Kerngebiet - ausgenommen Einkaufszentren“ definiert ist.

Nunmehr werden in der planlichen Darstellung des Entwicklungsplanes aus plangrafischen Gründen keine „dreifachen Überlagerungen“ dargestellt.

Die gegenständliche Fläche ist daher entsprechend der raumplanerischen Ziele und der, in der Einwendungserledigung angeführten fachlichen Argumentation (das Grundstück ist dreiseitig umgeben von WA 0,2 - 0,8) im 4.0 STEK als **„Eignungszone Freizeit, Sport,**



**Ökologie“** (in Übereinstimmung mit dem 3.0 FLWPL) **überlagert mit einem „Wohngebiet mittlerer Dichte“** (entsprechend der raumplanerischen Ziele) festgelegt.

- **EW 58:** Nichtberücksichtigung aufgrund der Lage im Grüngürtel trotz zweiseitigem Baulandanschluss.

Das betreffende Grundstück ist im geltenden Flächenwidmungsplan bereits teilweise als Bauland gewidmet. Eine weitere Ausdehnung des Baulandes im Gebietsbereich zum gegenwärtigen Zeitpunkt widerspricht daher dem raumplanerischen Grundsatz der Entwicklung von Innen nach Außen. Zudem sind negative Auswirkungen auf das historische Ensemble St. Veit nicht auszuschließen. Die bestehenden Grenzen des Baulandes wurden daher im 4.0 STEK als absolute Entwicklungsgrenzen bestätigt.

- **EW 63:** Nichtberücksichtigung aufgrund der Lage im Grüngürtel und nicht auszuschließender Auswirkungen auf das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild (OSL-Bild) trotz zweiseitigem Baulandanschluss.

Die gegenständliche Liegenschaft ist im geltenden Flächenwidmungsplan als Freiland - Sondernutzung Friedhof gewidmet und ist als unbebaute Fläche (als Vorfeld) zum Schutz des Ortsbildes unbedingt zu erhalten (Altstadtschutzzone IV gemäß GAEG). Bei einer Umwidmung der Fläche in Bauland wären negative Auswirkungen auf das historische Ensemble der Kirche St. Veit massiv gegeben. Das gesamte Friedhofsareal wurde daher als Eignungszone Freizeit, Sport, Ökologie festgelegt, in welcher eine Baulandausweisung unzulässig ist.

- **EW64:** Die Einwendungsbehandlung gibt den Inhalt des Entwicklungsplanes nicht vollständig wieder. Das ggst. Grundstück wird als Funktionsbereich Wohnen mit der Überlagerung Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

Der Einwender beantragt, seine Liegenschaft statt der ursprünglichen Festlegung als „Industrie- und Gewerbegebiet“ nunmehr aufgrund einer geänderten Nutzung als „Wohngebiet mittlerer Dichte“ auszuweisen. Der Einwendung wurde stattgegeben; die Liegenschaft wurde als Überlagerung von „Industrie- und Gewerbegebiet“ mit „Wohngebiet mittlerer Dichte“ dargestellt.

In der Einwendungserledigung ist daher richtigerweise festzustellen, dass der Einwendung stattgegeben wurde und **der gegenständliche Bereich nunmehr als „Industrie- und Gewerbegebiet“ überlagert mit „Wohngebiet mittlerer Dichte“ ausgewiesen wird.**

Dies bedeutet für den Flächenwidmungsplan, dass die rechtsgültige Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet beibehalten werden kann.

- **EW 65:** Nichtberücksichtigung aufgrund der Lage im Grüngürtel trotz dreiseitigem Baulandanschluss. Vgl. dazu: **EW 8:** Stattgabe der Einwendung durch Änderung einer vormals absoluten naturräumlichen Grenze aufgrund zweiseitigem Baulandanschluss und der grundsätzlichen Eignung als Standort für Wohnbebauung.

Die Liegenschaften befinden sich im Grüngürtel der Stadt Graz und im Landschaftsschutzgebiet. Der gegenständliche Bereich ist im Osten durch einen Weg mit einem üppigen Baumbewuchs als deutlich erkennbare Strukturlinie begrenzt. Im Hinblick

auf die Erhaltung zusammenhängender Freiflächen und aufgrund der klaren Strukturlinien wurden die absoluten Entwicklungsgrenzen im Gebietsbereich im 4.0 STEK entsprechend den Ausweisungen im gültigen Flächenwidmungsplan festgelegt und lediglich kleinräumige Erweiterungen im Bereich Saumgasse 6 und 8 (im Besitz des Einwenders) vorgenommen.

- **EW 150:** Der Einwendung auf Abänderung von Wohngebiet auf Gewerbe- und Industriegebiet wird laut Einwendungsbehandlung nicht stattgegeben. Das ggst. Grundstück wird jedoch als Abänderung gegenüber dem Auflageentwurf als Wohnen/Industrie, Gewerbe ausgewiesen. Die Benachrichtigung der Einwender ist in diesem Fall nicht korrekt.

Die Einwender beantragen eine Ausweisung ihrer Grundstücke als Gewerbe- und Mischgebiet zur Nutzung als Mitarbeiterparkplatz anstelle eines „Wohngebiets mittlerer Dichte“.

Gegenüber dem Auflageentwurf wurde die Festlegung „Wohngebiet mittlerer Dichte“ für die entsprechenden Flächen im 4.0 STEK mit der Ausweisung „Industrie- und Gewerbegebiet“ überlagert. **Der Einwendung konnte daher de facto stattgegeben werden.**

Unabhängig von den, in der Einwendungsbehandlung beschriebenen, raumplanerischen Zielen für den Gebietsbereich kann die rechtsgültige Ausweisung als Gewerbegebiet im Flächenwidmungsplan beibehalten werden.

- **EW 151:** Nichtberücksichtigung aufgrund der Lage im Grüngürtel trotz zweiseitigem Baulandanschluss.

Die Einwendung wurde berücksichtigt - eine Überschreitung der Siedlungsgrenzen um eine Bauplatztiefe wurde durch die Einfügung von relativen Entwicklungsgrenzen im Bereich des zweiseitigen Baulandanschlusses ermöglicht.

- **EW 156:** Nichtberücksichtigung aufgrund der Lage im Grüngürtel/Grünzone trotz zweiseitigem Baulandanschluss.

Im betreffenden Gebietsbereich ist die Grünzone laut REPRO entlang der äußeren Siedlungsgrenzen festgelegt worden. Innerhalb dieses Baulandbereiches sind noch unbebaute Flächen erkennbar. Eine weitere Ausdehnung des Baulandes im Gebietsbereich zum gegenwärtigen Zeitpunkt widerspricht daher dem raumplanerischen Grundsatz der Entwicklung von Innen nach Außen. Aufgrund der erkennbaren Siedlungsgrenzen wurde daher die Festlegung der Grünzonengrenze laut REPRO im 4.0 STEK bestätigt.

- **EW 157:** Nichtberücksichtigung aufgrund der Lage im Grüngürtel/Grünzone mit einseitigem Baulandanschluss.

Entsprechend den allgemeinen Raumordnungsgrundsätzen wurden einseitige Baulanderweiterungen, vor allem wenn sie aufgrund ihrer Lage über klare Siedlungsgrenzen hinausragen nicht berücksichtigt, zumal weitere zweiseitige Baulandansätze und eine Zersiedelung der Landschaft die Folge wären.

Es handelt sich um eine Liegenschaft mit Teichen und Gerinne; die Festlegung der Grünzonengrenze laut REPRO wurde daher im 4.0 STEK bestätigt.

- **EW 165:** Nichtberücksichtigung aufgrund des Widerspruchs zum Ziel des Erhalts von zusammenhängenden Grünflächen trotz zweiseitigem Baulandanschluss.

Die Einwendung wurde teilweise berücksichtigt - aufgrund der städtischen ÖV-Bedienqualität wurde ein Großteil der dreiseitig umschlossenen Liegenschaft mit relativen Siedlungsgrenzen abgegrenzt, womit eine Überschreitung der Grenzen um eine Bauplatztiefe ermöglicht wurde. Lediglich der nördliche Bereich des Grundstücks wurde durch eine absolute Siedlungsgrenze als Puffer zum angrenzenden Waldrand ausgebildet.

- **EW 169:** Teilweise Berücksichtigung der Einwendung durch Festlegung von siedlungspolitischen absoluten Siedlungsgrenzen, die jedoch mit der Topographie (Naturraum) begründet werden.

Gemäß Erläuterungsbericht zum 4.0 STEK werden im Entwicklungsplan siedlungspolitische und naturräumliche Grenzen festgelegt. Erstere bringen die stark auf die Innenentwicklung fokussierte Stadtentwicklungsstrategie zum Ausdruck; sie können auch durch infrastrukturelle Gegebenheiten, den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (z.B. Offenhalten von Landschaftsräumen bzw. Erhalten bestimmter Landschaftsstrukturen) und das Hintanhalten von Nutzungskonflikten bedingt sein oder sich durch überörtliche Planungen (Vorrangzonen lt. REPRO, Hochwasserabflussbereiche,...) ergeben. Naturräumliche Grenzen sind primär durch unterschiedliche Teilräume (Waldränder, Geländekanten, Gewässer) bedingt und folgen in der Regel in der Natur wahrnehmbaren Linienzügen.

In der Einwendungsbehandlung wurde ausgeführt, dass *„Teilabschnitte der relativen Entwicklungsgrenzen nunmehr aus Gründen der Topographie (Geländestufe, Hangneigung) in eine absolute Entwicklungsgrenze geändert werden, um die Weiterentwicklung der Wohnfunktion zum Schutz der Grünflächen hintanzuhalten.“*

Die gegenständliche Einwendungsbehandlung wurde daher im Sinne des Erläuterungsberichtes hinreichend erledigt.

- **EW 182:** Nichtberücksichtigung aufgrund der Lage in der Grünzone trotz einseitigem Baulandanschluss und bestehender Bebauung

Entsprechend den allgemeinen Raumordnungsgrundsätzen wurden einseitige Baulanderweiterungen, vor allem wenn sie aufgrund ihrer Lage über klare Siedlungsgrenzen hinausragen nicht berücksichtigt, zumal weitere zweiseitige Baulandansätze und eine Zersiedelung der Landschaft die Folge wären.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der schwierigen Zufahrts- bzw. Erschließungsverhältnisse wurde die Festlegung der Grünzonengrenze laut REPRO im 4.0 STEK bestätigt.

- **EW 184:** Nichtberücksichtigung aufgrund der Lage im Grüngürtel bzw. nicht auszuschließender Beeinträchtigung des OSL-Bildes trotz einseitigem Baulandanschluss und Objektbestand.

Entsprechend den allgemeinen Raumordnungsgrundsätzen wurden einseitige Baulanderweiterungen, vor allem wenn sie aufgrund ihrer Lage über klare Siedlungsgrenzen hinausragen nicht berücksichtigt, zumal weitere zweiseitige Baulandansätze und eine Zersiedelung der Landschaft die Folge wären.

Das Grundstück liegt gemäß dem geltenden Flächenwidmungsplan im Bereich der roten bzw. gelben Gefahrenzone; der Straßenverlauf wurde daher im 4.0 STEK als absolute Entwicklungsgrenze festgelegt.

- **EW 200:** Nichtberücksichtigung aufgrund der Lage innerhalb eines Hochwasserabflussgebietes. Eine westlich davon gelegene Fläche wird hingegen trotz Lage im HQ 100 als Funktionsbereich ausgewiesen.

Die gegenständlichen Grundstücke werden für wasserwirtschaftliche Schutzmaßnahmen am Petersbach benötigt und wurden daher als Eignungszone Freizeit, Sport, Ökologie ausgewiesen. Im konkreten Hochwasser-Schutzprojekt sollen die betreffenden Flächen als Retentionsräume ausgebildet werden; die westlich gelegenen Funktionsbereiche sind davon nicht betroffen. Nach Auskunft der Abteilung für Grünraum und Gewässer werden bereits Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern geführt um die betreffenden Grundstücke für diese wasserwirtschaftliche Maßnahmen ins öffentliche Eigentum zu übernehmen.

- **EW 209:** Nichtberücksichtigung aufgrund der Lage im Grüngürtel bzw. nicht auszuschließender Beeinträchtigung des OSL-Bildes trotz einseitigem Baulandanschluss und teilweise bestehender Bebauung.

Entsprechend den allgemeinen Raumordnungsgrundsätzen wurden einseitige Baulanderweiterungen, vor allem wenn sie aufgrund ihrer Lage über klare Siedlungsgrenzen hinausragen nicht berücksichtigt, zumal weitere zweiseitige Baulandansätze und eine Zersiedelung der Landschaft die Folge wären.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten (extremer Steilhang) wurde daher eine absolute Entwicklungsgrenze im 4.0 STEK festgelegt.

Anmerkung: Für das bestehende Wohnhaus ist ein Zubau gemäß § 33 StROG genehmigt.

- **EW 220:** Nichtberücksichtigung aufgrund der Lage im Grüngürtel und Landschaftsschutzgebiet trotz zweiseitigem Baulandanschluss.

Die naturräumlich absoluten Entwicklungsgrenzen im Gebietsbereich wurden im Entwicklungsplan zum 4.0 STEK entlang deutlich ablesbarer Strukturlinien gezogen. Diese entspricht im Süden der Geländekante zur anschließenden Bebauung und westlich dem Verlauf des Janischhofweges (hier verläuft auch die Grenze des Landschaftsschutzgebietes). Zum Schutz der zusammenhängenden Grünflächen im Landschaftsschutzgebiet ist eine Erweiterung des Baulandes im Grüngürtel nicht möglich. Eine weitere Ausdehnung des Baulandes im Gebietsbereich zum gegenwärtigen Zeitpunkt widerspricht dem raumplanerischen Grundsatz der Entwicklung von Innen nach Außen. Die bestehende Baulandenklave nordöstlich des Janischhofweges widerspricht den zeitgemäßen raumplanerischen Grundsätzen und kann nicht ausgedehnt werden. Die Baulandgrenze gemäß rechtskräftigem Flächenwidmungsplan wurde daher als siedlungspolitische Entwicklungsgrenze bestätigt.

- **EW274:** Die Einwendung wurde im Plan offensichtlich nicht berücksichtigt.(„Inselwald“)

Der Einwender beantragt für jene Teile seiner Liegenschaften, für die die „Nichtwald-Eigenschaft“ festgestellt wurde, eine Ausweisung als Freiland bzw. Bauland. **Der Einwendung wurde insofern stattgegeben** als die Waldgrenzen als Ersichtlichmachung von der zuständigen Bundesbehörde übernommen und die Restflächen dem „Wohngebiet geringer Dichte“ angegliedert wurden.

- **EW 275:** Eine Auseinandersetzung mit dem Einwendungspunkt betreffend massive Einschränkung der in den Freihaltezonen gelegenen landwirtschaftlichen Hofstellen erfolgt in der Einwendungsbehandlung nicht.

Auf die Landwirtschaft wird im 4.0 STEK in zahlreichen Punkten eingegangen. Gemäß § 26 (1), soll zum Erhalt der charakteristischen Kulturlandschaft, des Landschaftsbildes und der landwirtschaftlichen Produktionsflächen unter anderem erstmals ein Sachprogramm Landwirtschaft und Landschaftspflege ausgearbeitet werden.

Geruchskreise von tierhaltenden Betrieben > G 20 sind gem. den Bestimmungen des StROG 2010 im Flächenwidmungsplan verpflichtend ersichtlich zu machen und es dürfen in diesen Bereichen z.B. keine Wohngebiete ausgewiesen werden. Dies bedeutet, dass für diese Betriebe ein ausreichend großer Schutzabstand vorzusehen ist. Da die Bereiche außerhalb des Grüngürtels jedoch den prioritären Siedlungsraum der Landeshauptstadt Graz darstellen, ist im Sinne des sparsamen Flächenverbrauchs eine Entwicklung von großen tierhaltenden Betrieben hintanzuhalten. Der Ausschluss von tierhaltenden Betrieben > G 20 außerhalb des Grüngürtels ist im Sinne einer Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen und einer ausgewogenen Raumordnung erforderlich.

Die Freihaltezonen wurden gegenüber dem ersten Entwurf des 4.0 STEK umfangreich zurückgenommen. Es bestehen diese nur noch in jenen Bereichen, die für die Luftgüte im Raum Graz aufgrund ihrer Funktion als Frischluftschneise eine wichtige Rolle spielen.

**Entsprechende Erläuterungen sind in Teil B, Kapitel 1, Seite 3 enthalten.**

- **EW 277:** Nichtberücksichtigung aufgrund der Lage im Grüngürtel bzw. nicht auszuschließender Beeinträchtigung des OSL-Bildes trotz einseitigem Baulandanschluss.

Entsprechend den allgemeinen Raumordnungsgrundsätzen wurden einseitige Baulanderweiterungen, vor allem wenn sie aufgrund ihrer Lage über klare Siedlungsgrenzen hinausragen nicht berücksichtigt, zumal weitere zweiseitige Baulandansätze und eine Zersiedelung der Landschaft die Folge wären.

Die gegenständliche Einwendung ist im Zusammenhang mit der EW 443 zu beurteilen: Aufgrund der topographischen Gegebenheiten (extreme Hangneigung, mangelnde Tragfähigkeit der künstlichen Schüttung) eignet sich dieser Bereich nicht für eine Bebauung - es wurde daher eine absolute Entwicklungsgrenze im 4.0 STEK festgelegt.

- **EW 294:** Nichtberücksichtigung aufgrund der Lage in der Grünzone und möglicher negativer Auswirkungen trotz zweiseitigem Baulandanschluss.

Wie aus dem Entwicklungsplan zum 4.0 STEK sowie aus dem Flächenwidmungsplan der Nachbargemeinde Stattegg ersichtlich ist, handelt es sich bei der gegenständlichen Einwendung de facto um eine einseitige Baulanderweiterung.

Entsprechend den allgemeinen Raumordnungsgrundsätzen wurden einseitige Baulanderweiterungen, vor allem wenn sie aufgrund ihrer Lage über klare Siedlungsgrenzen hinausragen nicht berücksichtigt, zumal weitere zweiseitige Baulandansätze und eine Zersiedelung der Landschaft die Folge wären.

Die Grünzonengrenze gemäß REPRO G-GU verläuft im Gebietsbereich entlang einer eindeutigen Strukturlinie (Schirmleitenstraße) und wurde daher im 4.0 STEK bestätigt.

- **EW 303:** Nichtberücksichtigung aufgrund der Lage im Grüngürtel und Grünzone trotz teilweise zweiseitigem Baulandanschluss.

Im betreffenden Gebietsbereich ist die Grünzone laut REPRO entlang der äußeren Siedlungsgrenzen gemäß Flächenwidmungsplan festgelegt worden. Innerhalb dieses Baulandbereiches sind noch unbebaute Flächen erkennbar. Eine weitere Ausdehnung des Baulandes im Gebietsbereich zum gegenwärtigen Zeitpunkt widerspricht daher dem raumplanerischen Grundsatz der Entwicklung von Innen nach Außen. Aufgrund der fehlenden ÖV-Erschließung und der bestehenden Siedlungsgrenzen wurde die Festlegung der Grünzonengrenze laut REPRO im 4.0 STEK bestätigt.

- **EW 319:** In der Einwendungsbehandlung wird die Ausweisung des antragsgegenständlichen Grundstückes mit Funktionsbereich Industrie und Gewerbe angegeben. Im Plan ist diese Fläche jedoch als Wohnen/Industrie, Gewerbe festgelegt

Die Einwender beantragen eine Ausweisung ihrer Grundstücke als „Industrie- und Gewerbegebiet“ anstelle eines „Wohngebiets mittlerer Dichte“.

Gegenüber dem Auflageentwurf wurde die Festlegung „Wohngebiet mittlerer Dichte“ für die entsprechenden Flächen im 4.0 STEK mit der Ausweisung „Industrie- und Gewerbegebiet“ überlagert.

In der Einwendungserledigung ist daher richtigerweise festzustellen, dass der Einwendung stattgegeben wurde und **der gegenständliche Bereich nunmehr als „Industrie- und Gewerbegebiet“ überlagert mit „Wohngebiet mittlerer Dichte“ ausgewiesen wird.**

- **EW 324:** In der Einwendungsbehandlung wird u.a. ausgeführt, dass für die Bereiche östlich des Mühlganges eine Festlegung Wohnen/Industrie, Gewerbe erfolgt. Eine dementsprechende Festlegung ist dem Entwicklungsplan nicht zu entnehmen.

Der Einwender ist Eigentümer mehrerer Grundstücke in der KG Rudersdorf, die derzeit im 3.0 FLWPL als „Freiland - Sondernutzung Erwerbsgärtnerei“ ausgewiesen sind. Unter Punkt 2. der Einwendung ergeht das Ansuchen jene Flächen östlich des Mühlgangs zukünftig als „Aufschließungsgebiet WA 0,2 - 0,4“ festzulegen.

Bei der Einwendungserledigung betreffend den Punkt 2. der Einwendung ist ein Fehler entstanden, der auf einer überholten Plandarstellung gemäß dem Entwurf II zum 4.0 STEK beruht (hier wurden die Flächen als Überlagerung „Wohnen geringer Dichte“ und „Industrie- und Gewerbegebiet“ dargestellt).

Nach persönlicher Vorsprache des Einwenders wurde dieser Irrtum wie folgt behoben und eine korrigierte Einwendungsbehandlung übergeben.

*>> Die Bereiche östlich des Mühlganges werden in Einklang mit dem rechtskräftigen 3.0 Flächenwidmungsplan und als Abbildung der langfristigen Planungsinteressen als Überlagerung der Funktionen Eignungszone Freizeit/Sport/Ökologie und Wohnen geringer Dichte ausgewiesen. <<*

- **EW 339:** Warum die Einwendungsbehandlung „obsolet“ war, bedarf einer Erläuterung.

Die Einwendung ist insofern als obsolet zu bezeichnen, als die betreffenden Liegenschaften bereits im Zuge der 3.18 Flächenwidmungsplan-Änderung als „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 - 2,5 und einer zulässigen Fläche von max. 2500 m<sup>2</sup> „Einkaufszentren 1“ gewidmet wurden. Diese Flächenwidmungsplan-Änderung wurde in enger Abstimmung mit dem Liegenschaftseigentümer durchgeführt und von der Aufsichtsbehörde genehmigt.

- **EW 344:** Nichtberücksichtigung aufgrund der Lage im Grüngürtel und Grünzone, jedoch möglicher Interpretationsspielraum und zweiseitiger Baulandanschluss. (Anmerkung: Ungleichbehandlung mit südwestlich benachbarten Grundstücken).

Die unter den Einwendungen 35 und 612 angeführten Liegenschaften stellen kleinräumige Arrondierungen dar. Die nunmehr im 4.0 STEK abgebildeten Siedlungsgrenzen entsprechen den naturräumlichen Gegebenheiten - eine Interpretation der Grünzonengrenze im Ausmaß einer Bauplatztiefe gemäß §6 Abs. 3 des REPRO G-GU ist daher fachlich argumentierbar. Die Liegenschaften sind über eine Straße erschlossen und waren zudem bereits in vorangegangenen Flächenwidmungsplänen als Bauland gewidmet.

Das betreffende Grundstück (EW 344) eignet sich hingegen aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der fehlenden Erschließung nicht für eine Bebauung - die Grünzonengrenze gemäß REPRO G-GU wurde daher im 4.0 STEK bestätigt.

- **EW 346:** Die Einwendungsbehandlung geht nicht auf die Einwendungsbegründung bzw. dem Antrag auf „keine Festlegung“ ein bzw. ist die Festlegung der Eignungszone aufgrund der Bestandssituation (Gasthaus/Wohnhaus/Parkplatz) nicht nachvollziehbar.
- **EW 496:** Die Einwendungsbehandlung geht nicht auf die Einwendungsbegründung bzw. dem Antrag auf „keine Festlegung“ ein bzw. die Festlegung der Eignungszone ist aufgrund der Bestandssituation (Gasthaus/Wohnhaus/Parkplatz) nicht nachvollziehbar.

#### **Einwendung Nr. 345/346 und 496:**

Im gegenständlichen Bereich wurden die großflächigen, zusammenhängenden Freilandflächen (inkl. der Sondernutzung Sport) südlich der Wiener Straße aufgrund ihrer ökologischen Bedeutung hinsichtlich der Frischluftzufuhr ins Stadtgebiet als „Eignungszone Freizeit, Sport, Ökologie“ festgelegt. Eine Baulandausweisung ist aufgrund des fehlenden Baulandanschlusses für die betreffenden Grundstücke nicht möglich. Eine Verdoppelung des Bestandes gemäß § 33 StROG wird jedoch weder durch die Ausweisung als Eignungszone im 4.0 STEK noch durch die Ausweisung als „Freiland“ im 3.0

Flächenwidmungsplan ausgeschlossen. Es ergeben sich somit keine Auswirkungen auf die Bestandssituation.

- **EW 351:** Nichtberücksichtigung aufgrund der Lage im Grüngürtel und Grünzone trotz teilweise zweiseitigem Baulandanschluss.

Beim betreffenden Gebietsbereich handelt es sich um eine straßenbegleitende Bebauung mit Einfamilienhäusern. Innerhalb dieses Baulandbereiches sind noch unbebaute Flächen im Eigentum der Einwenderin gegeben. Die Grünzone laut REPRO ist überwiegend entlang dieser Siedlungsgrenzen festgelegt worden. Zum Schutz der zusammenhängenden Grünflächen im Landschaftsschutzgebiet ist eine weitere Ausdehnung des Baulandes in „zweiter Reihe“ im Grüngürtel nicht möglich. Im Zusammenhang mit der fehlenden ÖV-Erschließung wurde daher eine absolute Entwicklungsgrenze festgelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verdoppelung des Bestandes gemäß § 33 StROG im Freiland möglich ist.

- **EW 352:** Die Einwendungsbehandlung ist mangelhaft begründet bzw. teilweise nicht nachvollziehbar (z.B. „Inselwald“)

Die Einwendung des „Schutzverein Ruckerlberg und Umgebung“ enthält mehrere Anregungen für Änderungen im 4.0 STEK, die teilweise in den Entwurf übernommen bzw. anderenfalls aus Sicht der Stadtplanung ausreichend begründet abgewiesen wurden.

Die unter Punkt 1 eingewendete Verschiebung der Grüngürtelgrenze im Bereich der Waltendorfer Hauptstraße/Ernst-Moser-Weg wurde durchgeführt. Die Grüngürtelgrenze wurde in diesem Bereich entsprechend dem bestehenden Gebietscharakter sowie aufgrund der mangelnden infrastrukturellen Voraussetzungen (der Ernst-Moser-Weg wird als schmale Einbahnstraße geführt) und im Hinblick auf die langfristig angestrebte Bebauungsstruktur einer zweigeschossigen Bebauung im Grüngürtel entlang der Abgrenzung im 3.0 Flächenwidmungsplan zwischen „Allgemeinen Wohngebiet“ und „Reinen Wohngebiet“ festgelegt.

Die in Punkt 2 enthaltene Anregung zur Änderung der bestehenden westlichen Grüngürtelgrenze in Waltendorf (im Bereich zwischen dem Leonhardbach und der Rudolfstraße) wurde ebenfalls aufgenommen. Die Grüngürtelgrenze wurde aufgrund der bestehenden Topographie und den gegebenen Bodenverhältnissen (Ausweisung des Gebietsbereiches als Baugrund mit „potentiell erhöhter Rutschgefahr“ im Deckplan 2 zum 4.0 STEK) und im Hinblick auf die langfristig angestrebte Bebauungsstruktur einer zweigeschossigen Bebauung im Grüngürtel ausgeweitet.

Punkt 3 erscheint aus Sicht der Stadtplanung in der Einwendungsbehandlung ausreichend dargelegt und begründet.

Zu Punkt 4 der Einwendung, in der die Umwidmung von Waldflächen im Wohngebiet zwischen Ragnitzbach und Rudolfstraße beanstandet wird, kann ergänzt werden, dass die Ersichtlichmachung von Waldflächen durch die zuständige Bundesbehörde erfolgte und in den Entwicklungsplan übernommen wurde. Die Waldfläche IX-A1-6 wurde dadurch gegenüber der aktuellen Ausdehnung im 3.0 Flächenwidmungsplan geringfügig verkleinert. Die daraus resultierenden Flächen wurden im 4.0 STEK ins Bauland



übernommen (siehe auch EW 274). Die Flächen IX-A1-7 und IX-A1-8 wurden im Entwicklungsplan als Wald bestätigt - die entsprechenden Passagen im Umweltbericht wurden korrigiert.

Punkt 5 erscheint aus Sicht der Stadtplanung in der Einwendungsbehandlung ausreichend dargelegt und begründet.

Punkt 6 erscheint aus Sicht der Stadtplanung in der Einwendungsbehandlung ausreichend dargelegt und begründet. Die Festlegung von Eignungszonen entsprechend der Einwendung war aufgrund der bestehenden Struktur- und Nutzungsverhältnisse nicht möglich.

Bei der Einwendungserledigung betreffend den Punkt 7. der Einwendung ist ein redaktioneller Fehler entstanden; das Grundstück wurde entgegen der Aussage im Schreiben nicht als Wald im Sinne des Forstgesetzes, sondern aufgrund seiner ökologischen Bedeutung (der Einwendung entsprechend) als Eignungszone Freizeit, Sport, Ökologie ausgewiesen.

Punkt 8 erscheint aus Sicht der Stadtplanung in der Einwendungsbehandlung ausreichend dargelegt und begründet.

- **EW 364:** Im FWP 3.00 ist der ggst. Bereich teilweise als WA – Sanierungsgebiet – ausgewiesen, nunmehr ist ein Funktionsbereich für Industrie- und Gewerbe festgelegt. Die Einwendungsbehandlung ist nicht nachvollziehbar, da Auswirkungen auf den Rechtsbestand sehr wohl gegeben sind.

Die Einwendung betrifft fehlerhafte Ausweisungen im Bereich der Petrifelderstraße und der Karl-Huber-Gasse.

Aufgrund der diesbezüglichen Mängelfeststellung der Aufsichtsbehörde wurde dieser Gebietsbereich neuerlich überprüft und festgestellt, dass in diesem Bereich im Entwicklungsplan durch einen Irrtum in der digitalen Bearbeitung Überlagerungsbereiche Wohnen / Industrie und Gewerbe fehlen. Die entsprechenden Darstellungsfehler wurden korrigiert und die betroffenen Grundeigentümer in einem eigenen Anhörungsverfahren informiert.

- **EW 366:** Nichtberücksichtigung aufgrund der Lage im Grüngürtel bzw. nicht auszuschließender Beeinträchtigung des OSL-Bildes trotz zweiseitigem Baulandanschluss.

Die Liegenschaft befindet sich westlich vom Schloss Eggenberg in der Pufferzone zum Weltkulturerbe. Eine Baulandausweisung stünde somit im Widerspruch zum Masterplan zum Schutz des Weltkulturerbes. Zudem befindet sich das Grundstück im Grüngürtel und im Landschaftsschutzgebiet. Aufgrund dieser Lage und der möglichen Beeinträchtigung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes wurde eine absolute Entwicklungsgrenze festgelegt.

- **EW 437:** Nichtberücksichtigung aufgrund der Lage im Grüngürtel trotz zweiseitigem Baulandanschluss.

Die Einwendung wurde teilweise berücksichtigt - im Bereich des zweiseitigen Anschlusses wurden relative Entwicklungsgrenzen festgelegt. Eine Baulandausweisung im Flächenwidmungsplan ist daher möglich.

- **EW 441:** Nichtberücksichtigung aufgrund der Lage im Grüngürtel bzw. nicht auszuschließender Beeinträchtigung des OSL-Bildes trotz teilweise zweiseitigem Baulandanschluss.

Die unter Nr. 441 angeführte Einwendung stellt keinen Baulandwunsch dar - der angegebene Mangel ist daher nicht nachvollziehbar.

- **EW 443:** Nichtberücksichtigung aufgrund der Lage im Grüngürtel bzw. nicht auszuschließender Beeinträchtigung des OSL-Bildes trotz teilweise zweiseitigem Baulandanschluss.

Die gegenständliche Einwendung ist im Zusammenhang mit der EW 277 zu beurteilen: Aufgrund der topographischen Gegebenheiten (extreme Hangneigung, mangelnde Tragfähigkeit der künstlichen Schüttung) eignet sich dieser Bereich nicht für eine Bebauung - es wurde daher eine absolute Entwicklungsgrenze im 4.0 STEK festgelegt.

- **EW 457 bis 460:** Die Einwendungsbehandlung ist mangelhaft begründet bzw. teilweise nicht nachvollziehbar.

Bei der ursprünglichen Einwendungserledigung wurde der Inhalt der Einwendung nicht richtig zitiert. Die Einwender beziehen sich auf Waldflächen, die in der, dem 4.0 STEK angeschlossenen „Umweltrelevanzprüfung“ als Wohngebiete geringer Dichte bezeichnet wurden. Beantragt wurde die Beibehaltung der Grundstücke als Waldflächen. Die Einwendungserledigung wurde seitens der Stadtplanung korrigiert:

*>>Die ggst. Grundstücke wurden im Entwicklungsplan als Wald ersichtlich gemacht, in der „Umweltrelevanzprüfung“ zum 4.0 STEK wurde der entsprechende Abschnitt korrigiert - Ihrer Einwendung konnte daher stattgegeben werden.<<*

- **EW 504:** Nichtberücksichtigung aufgrund der Lage im Grüngürtel und Grünzone trotz einseitigem Baulandanschluss und Interpretation der Grünzone bei benachbarten Grundstücken.

Entsprechend den allgemeinen Raumordnungsgrundsätzen wurden einseitige Baulanderweiterungen, vor allem wenn sie aufgrund ihrer Lage über klare Siedlungsgrenzen hinausragen nicht berücksichtigt, zumal weitere zweiseitige Baulandansätze und eine Zersiedelung der Landschaft die Folge wären.

Aufgrund der vorzufindenden klaren Siedlungsgrenzen wurde die Festlegung der Grünzonengrenze laut REPRO im 4.0 STEK bestätigt.

Anmerkung: Die EW 505 (das Grundstück 378/11 befindet sich ebenfalls im Eigentum des Einwenders) wurde durch die Festlegung einer relativen Entwicklungsgrenze berücksichtigt.

- **EW 526:** Nichtberücksichtigung aufgrund der Lage im Grüngürtel/Grünzone trotz naturräumlich durch Straße und Waldrand definiertem Teilraum und bestehender Bebauung.

Die Grünzonengrenze laut REPRO verläuft im betreffenden Bereich entlang der Göstinger Straße. Gemäß §6 Abs. 3 des REPRO G-GU ist eine Interpretation der Grünzonengrenze im Rahmen der örtlichen Raumplanung nur dann zulässig, wenn „Vorrangzonen nicht durch eindeutige Strukturlinien (wie z.B. Waldränder, Gewässer, Straßen und Wege) begrenzt werden“. Zudem orientieren sich sowohl die Grüngürtelgrenze als auch die Grenze des Landschaftsschutzgebietes an diesem Straßenverlauf. Die Festlegung der Grünzonengrenze laut REPRO wurde daher im 4.0 STEK bestätigt.

- **EW 528:** Nichtberücksichtigung aufgrund der Lage innerhalb eines Hochwasserabflussgebietes und im Grüngürtel. Teilflächen liegen jedoch außerhalb des HQ100 und weisen einen zweiseitigen Baulandanschluss auf.

Auf dem gegenständlichen Grundstück sind ein Rückhaltebecken und ein Entlastungsgerinne geplant. Jene Teilflächen, welche außerhalb des Hochwassergefährdungsbereiches zu liegen kommen, weisen nur einen einseitigen Baulandanschluss auf. Entsprechend den allgemeinen Raumordnungsgrundsätzen wurden einseitige Baulanderweiterungen, vor allem wenn sie aufgrund ihrer Lage über klare Siedlungsgrenzen hinausragen nicht berücksichtigt, zumal weitere zweiseitige Baulandansätze und eine Zersiedelung der Landschaft die Folge wären.

Aufgrund der klaren (auch in der Natur ablesbaren) Siedlungsgrenze wurde daher eine absolute Entwicklungsgrenze im 4.0 STEK festgelegt.

- **EW 531:** Nichtberücksichtigung aufgrund der Lage im Grüngürtel trotz zweiseitigem Baulandanschluss.

Im betreffenden Gebietsbereich ist die Grünzone laut REPRO entlang der äußeren Siedlungsgrenzen festgelegt worden. Innerhalb dieses Baulandbereiches sind noch große, unbebaute Flächen gegeben. Eine weitere Entwicklung des bestehenden Auffüllungsgebietes zum gegenwärtigen Zeitpunkt widerspricht daher dem raumplanerischen Grundsatz der Entwicklung von Innen nach Außen und des sparsamen Flächenverbrauches im Grüngürtel. Aufgrund der klar erkennbaren Siedlungsgrenzen des Auffüllungsgebietes im Flächenwidmungsplan wurde daher die Festlegung der Grünzonengrenze laut REPRO im 4.0 STEK bestätigt bzw. eine absolute Entwicklungsgrenze festgelegt.

- **EW 540:** Die Einwendungsbehandlung ist teilweise falsch. Das Grdst. Nr. 416/1, KG Wenisbuch, liegt entgegen der Einwendungsbehandlung in einem Funktionsbereich Wohnen.

Der Einwender gibt in seinen Ausführungen an, dass die Grundstücke 404, 405 **und 416/1, KG Wenisbuch** „im 4.0 STEK nicht als Bauland ausgewiesen“ sind. Tatsächlich betrifft dies jedoch lediglich die Grundstücke 404 und 405 - das Grundstück 416/1 ist bereits im 3.0 STEK als „bestehendes Bauland im Grüngürtel“ und im 3.0 Flächenwidmungsplan als „Reines Wohngebiet“ festgelegt.

Die naturräumlich absoluten Entwicklungsgrenzen im entsprechenden Gebietsbereich wurden nunmehr im 4.0 STEK entlang der, in der Natur deutlich ablesbaren Geländekante nördlich des Grundstückes 416/1 bzw. entlang des Janischhofweges gezogen.

In der Einwendungserledigung ist daher richtigerweise festzustellen, *dass der Einwendung teilweise stattgegeben wurde.*

- **EW 560:** Einwendungsbehandlung betreffend Bebauungsdichte ist unter Hinweis auf Ausführungen des Erläuterungsberichtes nicht nachvollziehbar.

Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept wird in Wohngebiete geringer, mittlerer und hoher Dichte unterschieden, wobei hier entsprechend dem groben Planungsmaßstab ein Planungsspielraum für die nachfolgenden Raumplanungsinstrumente enthalten ist.

Gemäß Erläuterungsbericht zum 4.0 STEK sind *„geeignete maximale Bebauungsdichtewerte“* für Wohngebiete mittlerer Dichte *„in Abhängigkeit vom bestehenden oder anzustrebenden Gebietscharakter [...] z.B. 0,6 bis 1,0; in Rand- bzw. Übergangsbereichen zu Wohngebieten geringer Dichte ist gemäß der bestehenden oder angestrebten städtebaulichen Struktur eine Unterschreitung der Richtwerte möglich.“*

Die Festlegung eines Wohngebietes mittlerer Dichte im 4.0 STEK zeigt lediglich Entwicklungsmöglichkeiten auf; die Festlegungen im Flächenwidmungsplan müssen anschließend einer eingehenden Prüfung unterzogen werden.

- **EW 567:** Nichtberücksichtigung aufgrund der Lage im Grüngürtel trotz dreiseitigem Baulandanschluss.

Grundsätzlich wird festgehalten, dass die Notwendigkeit zum Erhalt zusammenhängender Grünflächen innerhalb des Grüngürtels (gegenüber der großflächigen Ausweisung von Bauland) in ausführlichen, fachlichen Diskussionen mit den zuständigen politischen Ausschussmitgliedern festgestellt und die entsprechende Verankerung im 4.0 STEK vorgenommen wurde. Zum Grundstück Nr. 610 KG Waltendorf wurden bereits zahlreiche Anträge und Einwendungen in verschiedenen Verfahren eingebracht. Im Folgenden darf eine chronologische Kurzfassung wiedergegeben werden:

Die gegenständliche Liegenschaft wurde bereits im Verfahren zur Erstellung des 3.0 Flächenwidmungsplan zur Gänze als „Wohngebiet geringer Dichte“ ausgewiesen. Nach massiven Einwendungen der Aufsichtsbehörde und des Schutzvereins Ruckerlberg musste die betreffende Fläche (bei sonstiger Versagung des FWPL) im Freiland beibehalten werden. Daraufhin wurde mit Hilfe eines raumplanerischen Gutachtens erwirkt, dass in einer nachträglichen Änderung des Flächenwidmungsplanes die Liegenschaft wiederum als Bauland ausgewiesen wurde.

Im entsprechenden Bauverfahren wurde jedoch die Ausweisung des Grundstückes von Nachbarn beim Verwaltungsgerichtshof beeinträchtigt, mit der Begründung, dass das Ausmaß der Fläche keine „kleinräumige Ergänzung“ darstelle.

Im nachfolgend eingebrachten Entschädigungsverfahren wurde der Firma Pongratz die nunmehr im Flächenwidmungsplan dargestellte Fläche von ca. 1/3 der Liegenschaft als Bauland zugestanden.

Einer weiteren Ausdehnung des Baulandes in diesem Gebietsbereich wurde daher nicht stattgegeben.

- **EW 585:** Nichtberücksichtigung aufgrund der Lage im Grüngürtel trotz dreiseitigem Baulandanschluss.

Die gegenständliche Einwendung ist im Zusammenhang mit der voran genannten Einwendung Nr. 567 zu sehen. Aufgrund der klaren Siedlungsgrenzen im Gebietsbereich sowie im Hinblick auf die Erhaltung zusammenhängender Freiflächen konnte einer Erweiterung des Baulandes in den Grüngürtel nicht stattgegeben werden. Die bestehenden Siedlungsränder wurden daher als absolute Entwicklungsgrenzen festgeschrieben.

- **EW 599:** Aus der Einwendungsbehandlung ist nicht nachvollziehbar, warum als Grundlage für die angestrebte Baulanddurchgrünung im Entwicklungsplan keine Grünverbindung festgelegt wurde.

Wie bereits in der Einwendungsbehandlung festgehalten wurde, sind entsprechende bauplatzbezogene Durchgrünungsmaßnahmen durch die Bestimmungen des § 26 der Verordnung zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept ausreichend abgesichert. Die Festlegung einer Grünverbindung im gegenständlichen Bereich über eine stark befahrene Verkehrsachse erschien aus Sicht der Stadtplanung nicht zielführend (Vermeidung einer anthropogenen Tierfalle).

- **EW 616:** Die im Entwicklungsplan 4.00 getroffene Festlegung als Wohnen/Eignungszone findet keine Entsprechung im Flächenwidmungsplan 3.00, in dem der ggst. Bereich als Gewerbegebiet ausgewiesen ist.

Die betreffenden Flächen im Bereich der Seifenfabrik sind im 3.0 Flächenwidmungsplan als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen. Entsprechend der Einwendung sollen diese jedoch langfristig in ein „Allgemeines Wohngebiet“ umgewidmet werden. Gemäß den im 4.0 STEK festgelegten umweltpolitischen und ökologischen Zielen wurden die Uferbereiche entlang der Mur als „Eignungszone Freizeit, Sport, Ökologie“ festgelegt.

In der planlichen Darstellung des Entwicklungsplanes werden nunmehr aus plangrafischen Gründen keine „dreifachen Überlagerungen“ dargestellt. Zur Visualisierung der langfristigen raumplanerischen Ziele wurde die gegenständliche Fläche daher im Entwicklungsplan als **„Eignungszone Freizeit, Sport, Ökologie“ überlagert mit einem „Wohngebiet mittlerer Dichte“** vorgesehen.

- **EW 673:** Nichtberücksichtigung aufgrund der Lage im Grüngürtel trotz einseitigem Baulandanschluss, bestehende Bebauung unmittelbar südlich und Entwicklungsmöglichkeiten jenseits der Schöcklstraße.

Entsprechend den allgemeinen Raumordnungsgrundsätzen wurden einseitige Baulanderweiterungen, vor allem wenn sie aufgrund ihrer Lage über klare Siedlungsgrenzen hinausragen nicht berücksichtigt, zumal weitere zweiseitige Baulandansätze und eine Zersiedelung der Landschaft die Folge wären.

- **EW 677:** Nichtberücksichtigung aufgrund der Lage im Grüngürtel trotz dreiseitigem Baulandanschluss.

Die Liegenschaft befindet sich im Grüngürtel der Stadt Graz und im Landschaftsschutzgebiet. Der Mantscha-Wald-Weg stellt im Gebietsbereich eine deutliche Strukturlinie dar, die den weitgehend unbebauten südlichen Landschaftsraum begrenzt. Im Hinblick auf die Erhaltung zusammenhängender Freiflächen und aufgrund der klaren Strukturlinien wurden die absoluten Entwicklungsgrenzen im Gebietsbereich im 4.0 STEK entsprechend den Ausweisungen im gültigen Flächenwidmungsplan festgelegt.

- **EW 684:** Auf die Einwendung der Fachabteilung 17C wird nicht punktweise eingegangen.

Im Zuge der Überarbeitung des Entwurfes wurden sämtliche Festlegungen wiederholt hinsichtlich ihrer möglichen Auswirkungen auf die Umwelt überprüft. Insbesondere wurde versucht den Eigenschutz der Flächen stärker zu berücksichtigen und für großflächige Entwicklungspotenziale bereits auf Ebene des 4.0 STEK Rahmenbedingungen zu verankern, durch welche erhebliche Umweltauswirkungen bei zukünftigen Planungen vermieden werden können.

Eine aktualisierte Beurteilung der möglichen Umweltauswirkungen kann dem konsolidierten Umweltbericht, erstellt durch das Büro „freiland Umweltconsulting“, entnommen werden.

Zu 5.1: Gemäß *Leitfaden zur Prüfung der Umwelterheblichkeit in der örtlichen Raumplanung* ist zur Prüfung vorwiegend auf bestehende Informationsquellen und Plangrundlagen zurückzugreifen. Gesicherte Aussagen über etwaige Verschlechterungen der Umgebungslärmsituation sind mangels eines konkret prüfbareren Vorhabens nicht möglich und auch nicht Gegenstand einer Umwelterheblichkeitsprüfung. Gemäß § 25 des VO-Wortlautes ist für den gegenständlichen Bereich ein städtebauliches Gesamtkonzept und ein Infrastrukturplan (ÖV) zu erstellen. Damit ist ausreichend gesichert, dass bei einer Bebauung des Gebietsbereichs allfällige Umweltauswirkungen im Detail betrachtet und entsprechende Maßnahmen getroffen werden.

Zu 5.2 In diesem Bereich ist die Lärmbelastung im Zuge eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Zu 5.4 Aufgrund der bestehenden Lärmbelastung ist eine abschnittsweise Bebauung des Gebietsbereiches festgelegt worden, d.h. dass eine abschirmende gewerbliche Bebauung entlang der A9 Grundlage für die weitere Entwicklung ist. Der Eigenschutz des gegenständlichen Gebietes wurde somit berücksichtigt.

Zu 5.6 Für diesen Bereich (Potenzialfläche Nr. 11, vgl. § 25 VO-Wortlaut) ist ein Gesamtverkehrskonzept zu erstellen und die Umgebungslärmsituation in den nachfolgenden Verfahren verpflichtend zu berücksichtigen. Allfällige Maßnahmen sind in diesen Verfahren zu konkretisieren.

Zu 5.7 Die Flächen werden weiterhin als „Eignungszone Freizeit/Sport/Ökologie“ geführt. Umweltauswirkungen können damit ausgeschlossen werden.

Zu 5.8 Gesicherte Aussagen über die zu erwartenden Lärm- und Luftschadstoffbelastungen sind auf Ebene des 4.0 STEK insofern nicht möglich, als die konkrete Entwicklung des Gebietes noch nicht vorhergesehen werden kann. Insbesondere da es sich um ein baulich abgeschlossenes Gebiet und einen langfristigen (Um-)Strukturierungsprozess handelt. Grundsätzlich ist jedoch beabsichtigt, durch eine Nutzungsabstufung, in welcher unsensible Gewerbenutzungen zum Schutz der dahinterliegenden Wohnbebauung entlang der Hauptverkehrsadern angeordnet werden, die Umweltsituation der Wohngebiete zu verbessern. In den allgemeinen raumbezogenen Zielen und Maßnahmen ist festgelegt, dass auf die Lärmsituation in den nachfolgenden raum- und bauordnungsrechtlichen Verfahren, z.B. durch geeignete Bebauungsweisen, Bedacht zu nehmen ist.

Zu 5.9 Es gelten inhaltlich die Aussagen zu Punkt 5.8

Zu 5.10 Es gelten inhaltlich die Aussagen zu Punkt 5.8

Zu 5.11 Das gegenständliche Wohngebiet stellt einen fingerförmigen Fortsatz dar, welcher derzeit dreiseitig von Industrie- und Gewerbegebiet umschlossen ist. Den Aussagen der FA17C kann zugestimmt werden, dass aufgrund dieser Konfiguration beträchtliches Konfliktpotenzial, sowohl was die Umweltsituation für die Bewohner als auch die Erweiterungsmöglichkeiten der Betriebe betrifft, gegeben ist. Es ist daher langfristig das Ziel die Funktionen in diesem Bereich zu entflechten. Durch die Überlagerung der Funktionen WOHNEN und INDUSTRIE/GEWERBE wird für die nachfolgenden Verfahren der erforderliche Handlungsspielraum geschaffen. Unabhängig davon werden entsprechend der allgemeinen Ziele und Maßnahmen auch Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen sein.

- **EW 688:** Nichtberücksichtigung aufgrund der Lage im Grüngürtel trotz zweiseitigem Baulandanschluss.

Der Einwender ist Eigentümer der Liegenschaften westlich der Saumgasse, die im Grüngürtel liegen. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten eignet sich der als Freiland ausgewiesene Bereich jedoch nicht für eine Bebauung - es wurde daher eine absolute Entwicklungsgrenze im 4.0 STEK festgelegt. Dem vom Eigentümer angebotenen Abtausch von Bauland gegen Freiland (und umgekehrt) konnte unter diesen Voraussetzungen nicht beigetreten werden.

- **EW 692:** Eine Einwendung ist den Unterlagen nicht angeschlossen. Der Akt enthält lediglich den Hinweis „Bericht an den Stadtsenat (Beauftragung Kampus)“.
- **EW 696:** Zur Einwendung 696 liegen keine Unterlagen vor, der Akt enthält lediglich den Hinweis „Petition an das Land Steiermark“.

Diese beiden Dokumente wurden durch die Kanzleiführung irrtümlich den Einwendungen zugeordnet - ohne weitere Auswirkungen auf die Einwendungsbehandlung.

- **EW 704:** Nichtberücksichtigung aufgrund der Lage in der Grünzone/Grüngürtel trotz teilweise zweiseitigem Baulandanschluss.

Im betreffenden Gebietsbereich ist die Grünzone laut REPRO entlang der äußeren Siedlungsgrenzen festgelegt worden. Innerhalb dieses Baulandbereiches sind noch

unbebaute Flächen erkennbar. Eine weitere Ausdehnung des Baulandes im Gebietsbereich zum gegenwärtigen Zeitpunkt widerspricht daher dem raumplanerischen Grundsatz der Entwicklung von Innen nach Außen. Aufgrund der bestehenden Siedlungsgrenzen wurde daher die Festlegung der Grünzonengrenze laut REPRO im 4.0 STEK bestätigt.

- **EW 705:** Nichtberücksichtigung obwohl es sich um einen bestehenden Standort im Flächenwidmungsplan handelt.

Beim gegenständlichen Grundstück (Nr. 701/1 - KG Graz Stadt - Messendorf) handelt es sich um einen **bestehenden Gewerbestandort** - einer Ausweitung der STEK-Kategorie „Einkaufszentren“ (gem. §17) bzw. der Nutzungskategorie „Einkaufszentrum 2“ im Flächenwidmungsplan konnte aus genannten Gründen nicht stattgegeben werden.

- **EW 707 und 708:** Nichtberücksichtigung aufgrund der Lage im Grüngürtel trotz Baulandanschluss (Anm.: Südwestlich davon wurde in ähnlicher Situation eine relative Siedlungsgrenze festgelegt; vgl. auch: **EW 8:** Stattgabe der Einwendung durch Änderung einer vormals absoluten naturräumlichen Grenze aufgrund zweiseitigem Baulandanschluss und der grundsätzlichen Eignung als Standort für Wohnbebauung.)

Die Liegenschaften befinden sich im Grüngürtel der Stadt Graz und im Landschaftsschutzgebiet. Die Droste-Hüsthoff-Gasse stellt im Bereich des Grundstücks Nr. 1328/2 KG Geidorf eine deutliche Strukturlinie dar, die den weitgehend unbebauten westlichen Landschaftsraum begrenzt. Im Hinblick auf die Erhaltung zusammenhängender Freiflächen und entsprechend den allgemeinen Raumordnungsgrundsätzen wurden einseitige Baulanderweiterungen nicht berücksichtigt. Aufgrund der klaren Strukturlinien wurde daher eine absolute Entwicklungsgrenze entlang des Straßenverlaufs der Droste-Hüsthoff-Gasse im 4.0 STEK festgelegt und lediglich kleinräumige Erweiterungen (siehe EW 8/707/708) im gegenständlichen Gebietsbereich vorgenommen.

- **EW 723:** Der im Flächenwidmungsplan 3.00 als Verkehrsfläche festgelegte Park-and-Ride-Platz Mariatrost wird im EP 4.00 als Funktionsbereich Wohnen ausgewiesen. Warum der Einwendung nicht stattgegeben wurde, ist nicht nachvollziehbar.

Es handelt sich hierbei um ein Grundstück, das im Flächenwidmungsplan als Park-and-Ride-Standort in Mariatrost vorgesehen wurde, jedoch auch eine grundsätzliche Eignung als Wohnbauland aufweist. Im Hinblick auf die Erhaltung der Handlungsspielräume auf der Planungsebene des 4.0 STEK unter Berücksichtigung der bereits errichteten Park-and-Ride-Hochgarage in Fölling wurde die gegenständliche Fläche im Entwicklungsplan als „Wohngebiet mittlerer Dichte“ ausgewiesen - ein Weiterbestand der Verkehrsfläche im Flächenwidmungsplan wird dabei gemäß den Bestimmungen des 4.0 STEK nicht ausgeschlossen.

- **EW 731:** Nichtberücksichtigung aufgrund der Lage in Grünzone/Grüngürtel trotz zweiseitigem Baulandanschluss und bestehender Bebauung.

Im betreffenden Gebietsbereich ist die Grünzone laut REPRO entlang der äußeren Siedlungsgrenzen festgelegt bzw. geringfügige Arrondierungen vorgenommen worden. Innerhalb dieses Baulandbereiches sind noch unbebaute Flächen erkennbar. Eine weitere



Ausdehnung des Baulandes im Gebietsbereich zum gegenwärtigen Zeitpunkt widerspricht daher dem raumplanerischen Grundsatz der Entwicklung von Innen nach Außen. Aufgrund der bestehenden Siedlungsgrenzen wurde daher die Festlegung der Grünzonengrenze laut REPRO im 4.0 STEK bestätigt.

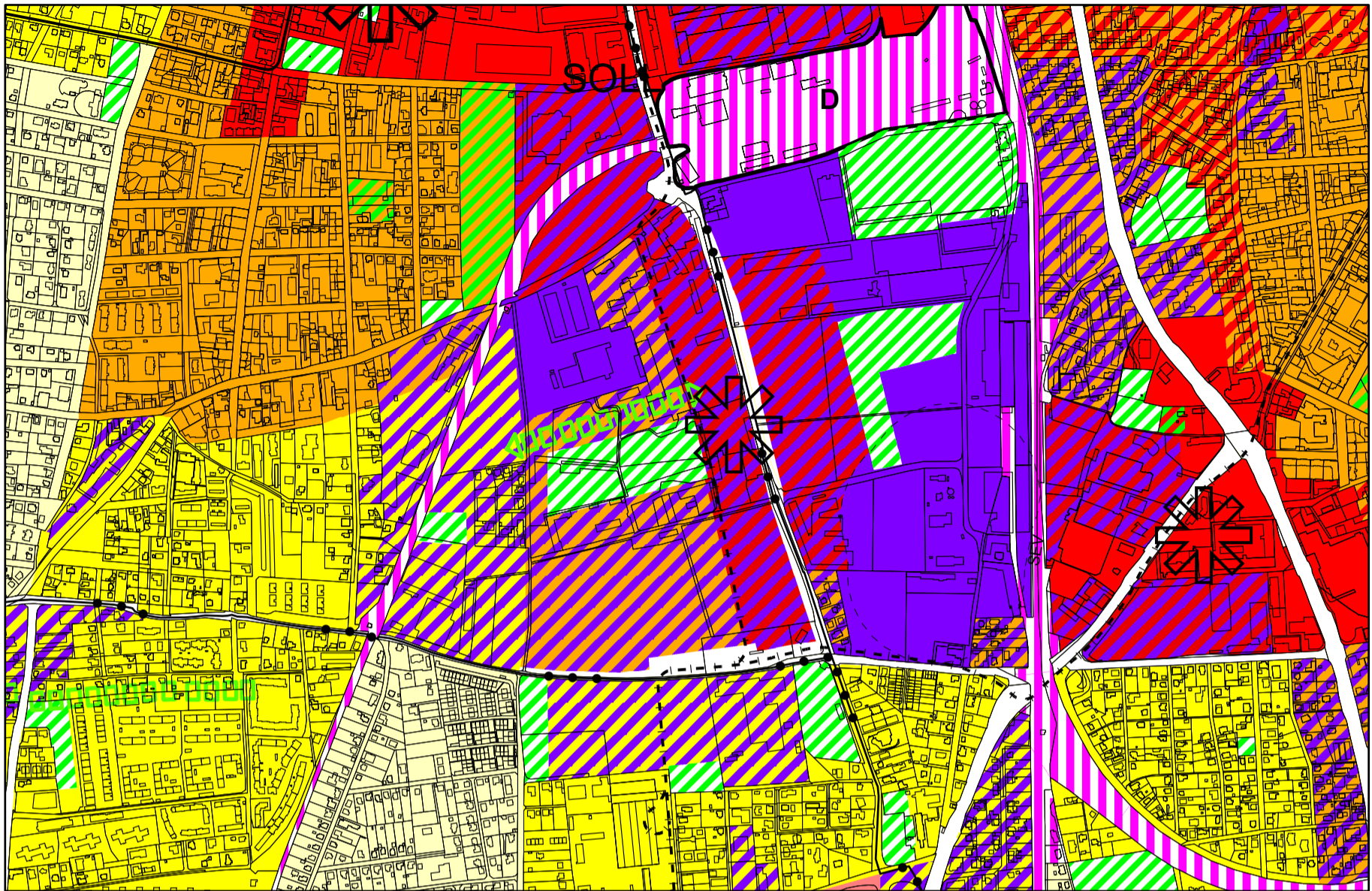
Mit freundlichen Grüßen  
Der Abteilungsvorstand

DI Bernhard Inninger

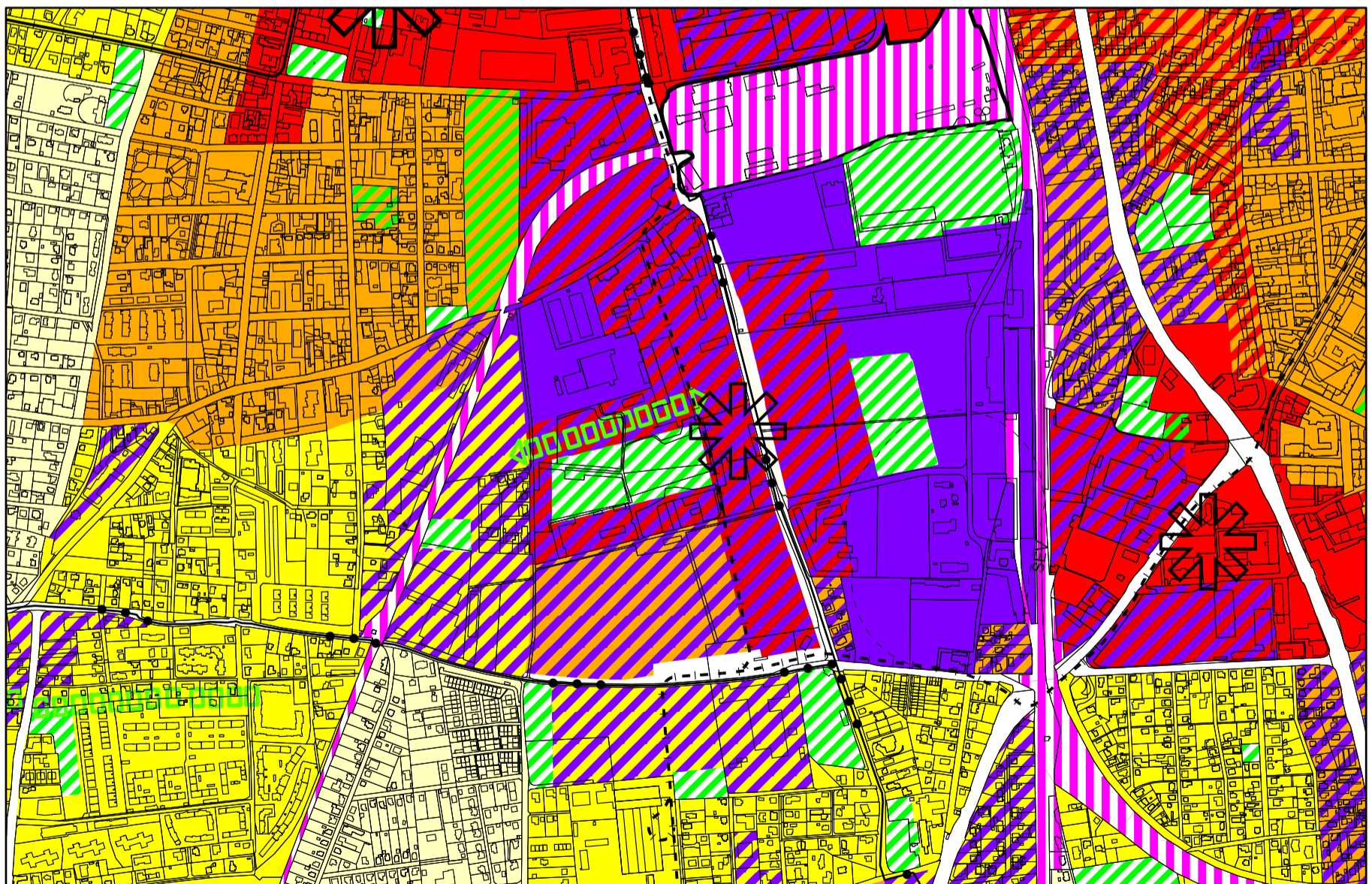
4.0 STEK der Landeshauptstadt Graz

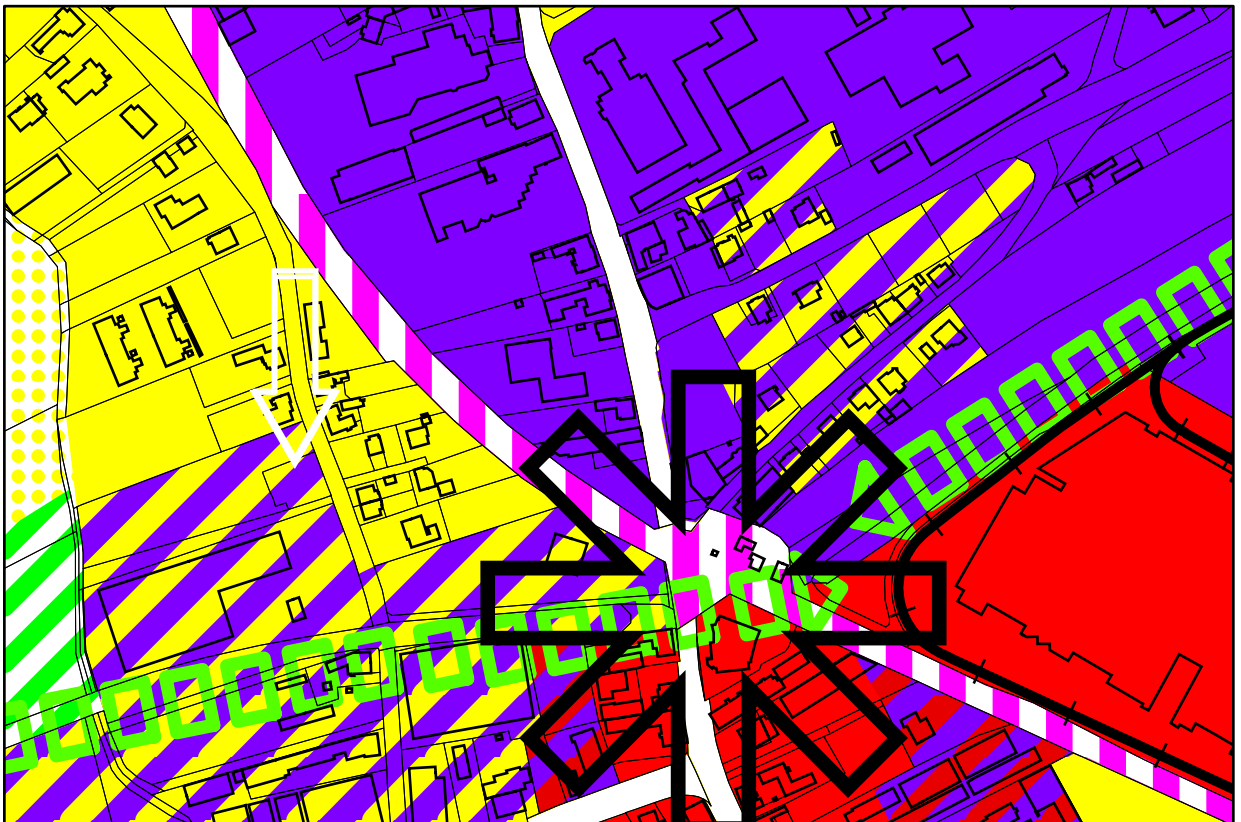
# Entwicklungsplan

Änderung gegenüber dem Beschuß des Gemeinderates vom 14. Juni 2012

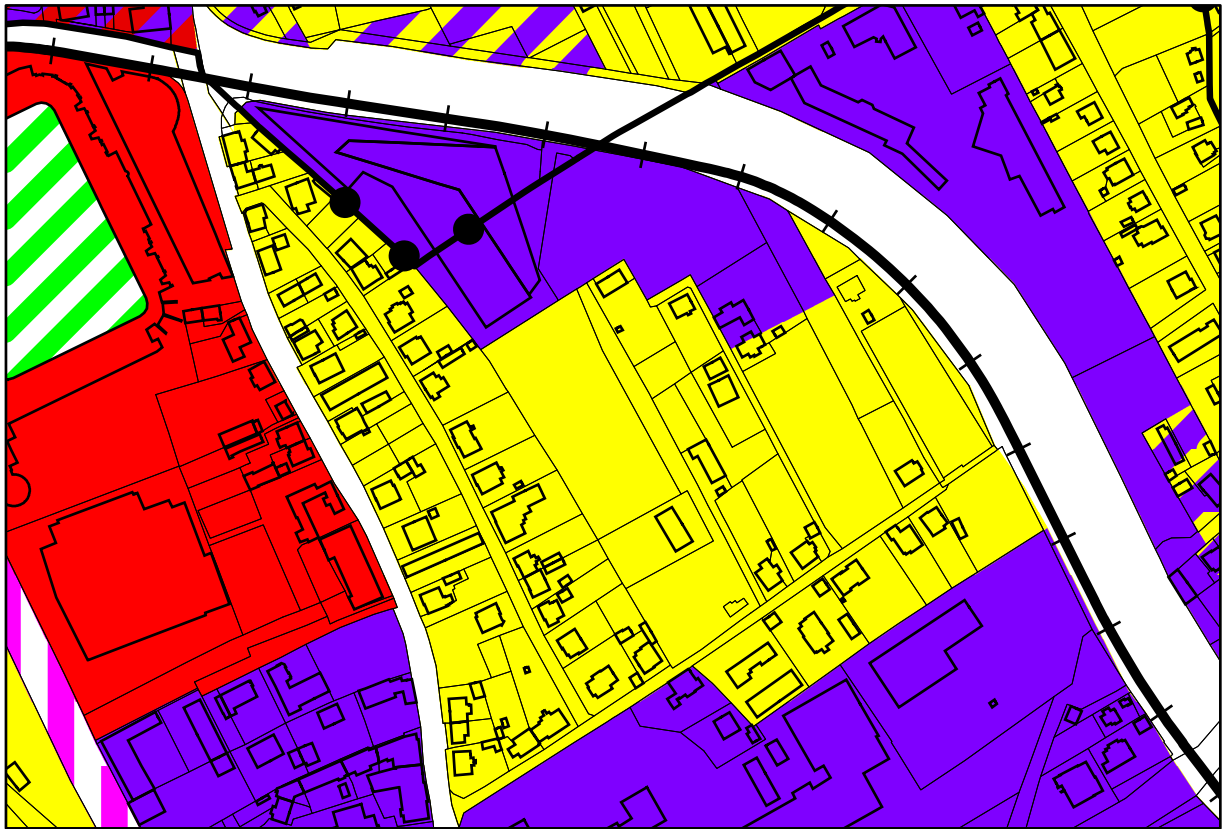


Beschluss vom 14.06.2012

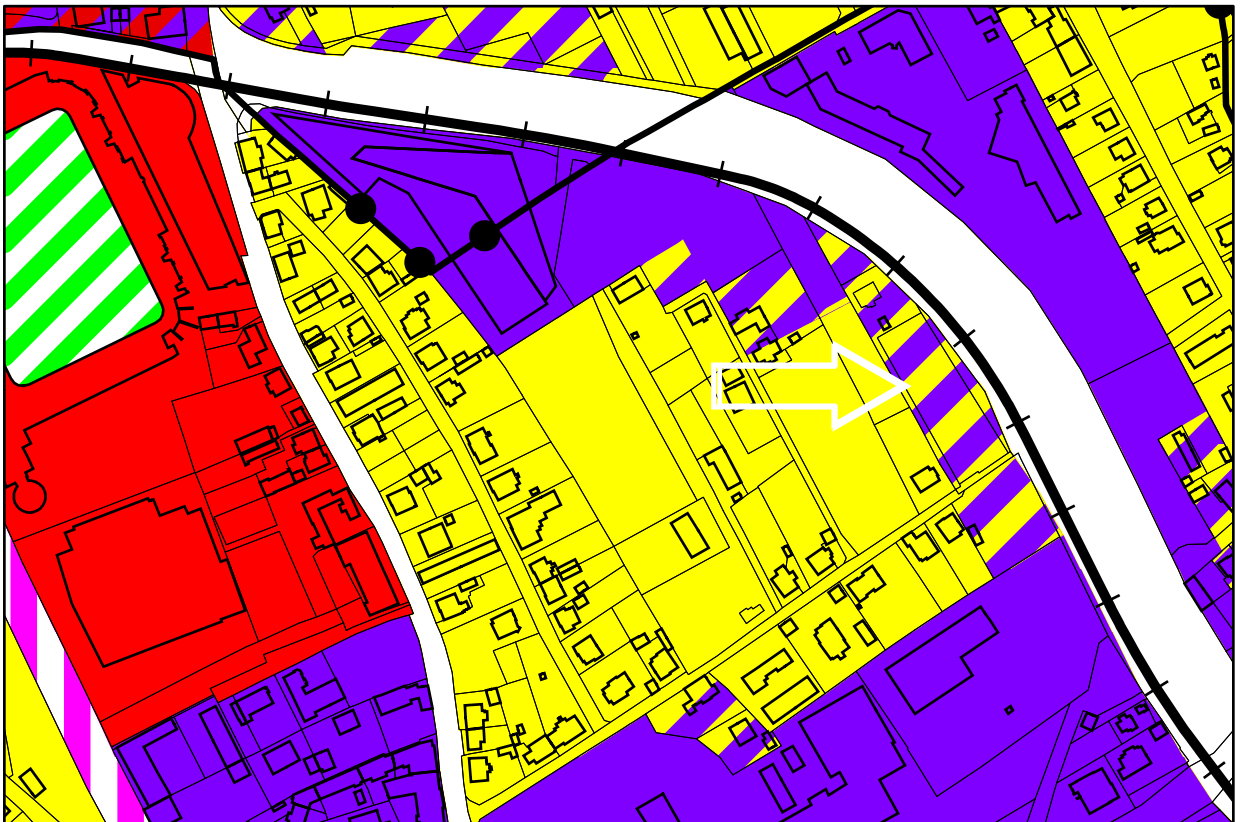


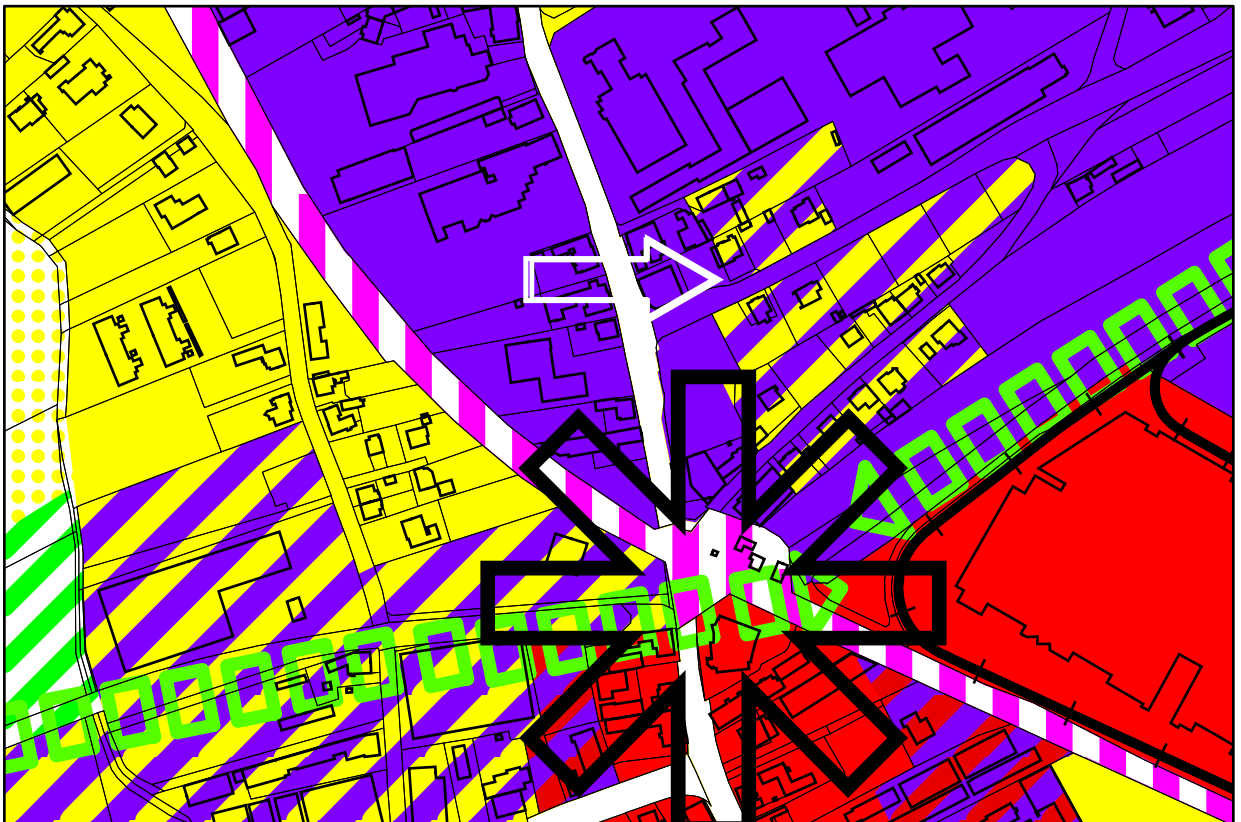


Stek 4.0 IST

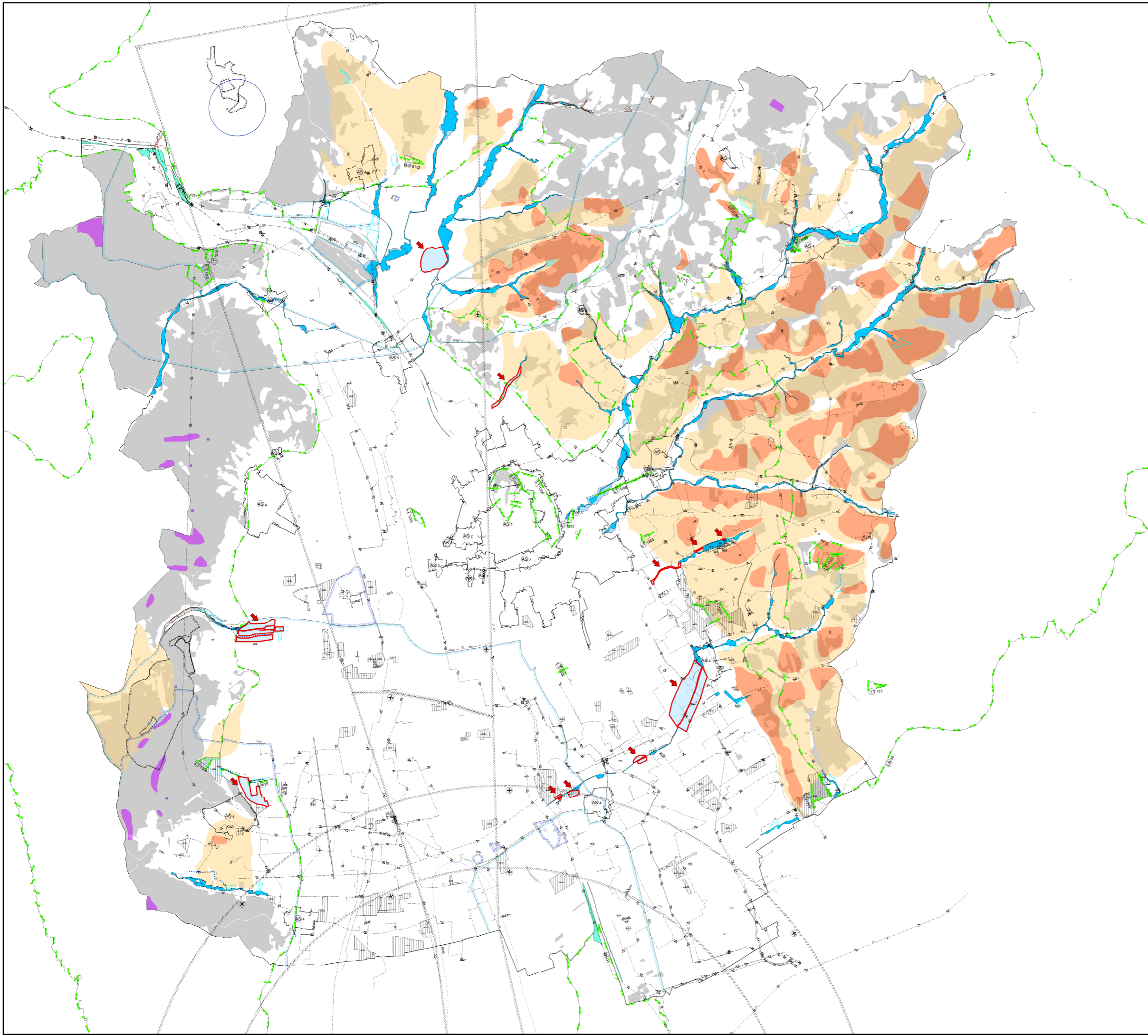


Stek 4.0 SOLL





# DECKPLAN 2 NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN



- Einzeldolinen  
nicht dargestellt sind  
Bombenblindgänger - Verdachtspunkte
- ◻ Änderung gegenüber dem  
Beschluss vom 14.06.2012
- Fluglärm**
- ⋯ T 60dB
- Schutzgebiete**
- Landschaftsschutzgebiet
- Geschützter Landschaftsteil
- Naturschutzgebiet
- Sicherheitszone**
- ⚡ Sicherheitszone
- ⋯ Gefährdungsbereich
- Hochspannungserdkabel
- Hochspannungsfreileitung
- Rote Gefahrenzone lt. WLV
- Gelbe Gefahrenzone lt. WLV
- Brauner Hinweisbereich lt. WLV
- ▭ Militärische Anlage
- ▭ Altstadtsschutzzone
- Wasserschon- und Schutzgebiete**
- Grundwasserschongebiet (1-4)
- Grundwasserschutzgebiet (1-4)
- Brunnenschutzgebiet (1-2)
- Heilquellenschutzgebiet  
(Tobelbad)
- ⋯ projektiertes Entlastungsgerinne
- ▭ projektiertes Rückhaltebecken
- ▨ Altlasten Verdachtsflächen lt. FA 17c
- ▨ Altablagerungen lt. FA 17c
- ÜBERFLUTUNGSBEREICHE**
- Überflutungsbereich HQ 30
- Überflutungsbereich HQ 100
- Ausuferung an der Mur HQ 100
- Gefährdungs- und Ausuferungsbereich  
(nicht eindeutig abgegrenzt)
- Bodenbeschaffenheit**
- Potentiell erhöhte Rutschgefahr
- Rutschgefährdet
- Bereiche intensiver Verkarstung  
mit Dolinenfeldern
- Wald

Beilage 7  
 mit Darstellung der Änderungen gegenüber dem  
 Beschluss des Gemeinderates vom 14.6.2012

1:50.000