

## Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiterin: DI Doris Arch

BerichterstatteIn: GR Piff-Perce

Graz, 07.02.2018

GZ.: A 14-021042/2017/0007

**4.02 STADTENTWICKLUNGSKONZEPT  
DER LANDESHAUPTSTADT GRAZ  
ERGÄNZUNGSBESCHLUSS 2018**  
Beschluss gemäß § 24 Abs 6 StROG

Erfordernis der Zweidrittelmehrheit gem. § 63  
Abs 2 Stmk ROG 2010

Mindestanzahl der Anwesenden: 25

Zustimmung von 2/3 der anwesenden  
Mitgliedern des Gemeinderates

### Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates  
gemäß § 24 Abs. 6 u. § 63 Abs 1 u.2 StROG 2010

Mitglieder des Gemeinderates, die sich gemäß § 7  
Abs. 1 AVG, der Stimme zu enthalten haben:

.....  
.....

### Ausgangslage

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 11.05.2017 das 4.02 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz beschlossen.

Nach erfolgter Beschlussfassung wurden gemäß § 24 Abs 8 sämtliche Einwendungsbehandlungen nachweislich versendet.

Nach Eintreffen der Rückscheine wurden die gesamten Verfahrensunterlagen gemäß § 24 Abs 9 der Landesregierung zur Genehmigung vorgelegt.

Mit Schreiben vom 20.12.2017 hat nunmehr das Amt der Steiermärkischen Landesregierung – Abteilung 13 eine Mitteilung von Mängeln und Versagensgründen gemäß § 24 Abs 11 übermittelt.

Nach Prüfung des Schreibens ergaben sich einzelne Punkte, die einer Änderung bzw. Ergänzung bedürfen und jedenfalls dem Gemeinderat zur ergänzenden Beschlussfassung vorzulegen ist.

Es ist anzumerken, dass weite Teile des Schreibens der Abteilung 13 sich mit grundsätzlichen Fragen eines allfälligen Widerspruchs zwischen Stadtentwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan beschäftigen, welche aber generell nicht Gegenstand der 2. Änderung des Stadtentwicklungskonzeptes waren.

## **Inhalt des Ergänzungsbeschlusses**

### *1. Die Erläuterungen zum Entwicklungsplan – Abschnitt Funktionelle Gliederung – werden ergänzt.*

Die Übersetzung von Funktionen gemäß Entwicklungsplan in eine Baulandkategorie gemäß Flächenwidmungsplan ist in keiner landesgesetzlichen Bestimmung verbindlich geregelt. Die Widerspruchsfreiheit zwischen Entwicklungsplan und Flächenwidmungsplan ist daher aufgrund der von der Gemeinde selbst definierten Bestimmungen im 4.0 STEK zu prüfen und im ggst. Fall gegeben. Es liegt im Ermessensspielraum derselben bei der Bestellung ihrer Aufgabe im eigenen Wirkungsbereich.

Nach Wunsch der Aufsichtsbehörde werden zur Klarstellung und besseren Nachvollziehbarkeit für Normunterworfene und Aufsichtsbehörde im ggst. Änderungsverfahren zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept Kriterien aufgenommen, welche in Abwägung zueinander bei der Festlegung der Baugebietskategorie im Flächenwidmungsplan zu beachten sind.

Zudem werden zur Funktion Gewerbe/Industrie Aussagen zum Umgang mit Mobilisierungsmaßnahmen aufgenommen. Aufgrund des knappen Gutes von Gewerbe und Industrieflächen im Grazer Stadtgebiet sollten derartige Maßnahmen auch im Sinne des Wirtschaftsstandortes vermieden werden

### *2. Die Erläuterungen zum Entwicklungsplan – Abschnitt Grüngürtel – werden ergänzt.*

Auch Bauland im Grazer Grüngürtel stellt eine knappe Ressource dar. Durch die Setzung von äußerst strengen Siedlungsgrenzen wird die Ausdehnung des Baulandes in diesem für die Stadt Graz wichtigen Landschaftsraum beschränkt. Dem strategischen Ziel der Forcierung der Innenentwicklung stehen allfällige Mobilisierungsmaßnahmen im Grüngürtel entgegen. Diese sind daher zugunsten eines möglichst langen Erhalts der wertvollen Bodenressource (Bauland im Grüngürtel) zu vermeiden.

### *3. Die Erläuterungen zu § 2 IV. RAUMBEZOGENE ZIELE UND MASSNAHMEN werden ergänzt.*

In ihrer Stellungnahme vom 20.12.2017 führt die Abteilung 13 aus, dass aus ihrer Sicht die Grundfunktionen im Entwicklungsplan eindeutig festzulegen sind und darüber hinaus keine Interpretation der Grundfunktionen im Rahmen der Umsetzung auf Ebenen des Flächenwidmungsplanes mit der Auswahl von Baugebieten darüber hinaus zulässig sei. Aus dieser Annahme heraus stünden einige Festlegungen der Baugebietskategorien im 4.0 FWP im Widerspruch zum STEK.

Bereits in der Einwendungsbehandlung hat der Gemeinderat dazu Stellung genommen und dargelegt, dass es keine 1:1 Zuweisung von Funktionen im Stadtentwicklungskonzept und der

Ausweisung im Flächenwidmungsplan gibt. So besteht in der Flächenwidmungsplanung ein gewisser Gestaltungsspielraum (Planungsermessen!), welcher den unterschiedlichen Maßstäben der beiden Planungsinstrumente Rechnung trägt. Im Erläuterungsbericht zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept wurden, im Sinne einer bürgerfreundlichen Lesbarkeit, den Funktionen des Entwicklungsplanes beispielhaft mögliche Ausweisungen im Flächenwidmungsplan zugeordnet. Hierbei erfolgte keine abschließende Aufzählung, sondern eine beispielhafte. „Insbesondere“ weist auf weitere nunmehr nicht aufgezählte Möglichkeiten hin.

Im Flächenwidmungsplan wurde nunmehr nach dem Überwiegungsprinzip Baulandkategorien festgelegt und teilweise überlagert. Als Beispiel können hier die Einfahrtsstraßen angeführt werden.

Dort wurde innerhalb des Funktionsbereiches Gewerbe, Industrie im 4.0 Flächenwidmungsplan Kerngebiet (Einkaufszentrum Ausschluss) überlagert mit Gewerbegebiet im Bereich der Einfahrtsstraßen ausgewiesen. Dies bedeutet, dass im Erdgeschoß und in den darunterliegenden Geschossen Kerngebiet festgelegt ist und in allen darüber liegenden Geschossen Gewerbegebiet. Entlang der genannten Einfahrtsstraßen wurde zudem die Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen verhängt. Diese sollen die Errichtung einer Mindestgeschoßanzahl gewährleisten und zudem Einfluss auf die Nutzungsverteilung nehmen. Aufgrund der angestrebten Mindestgeschoßanzahl und den festgelegten Bebauungsdichtewerten ist eine überwiegende Nutzung als Gewerbegebiet in den ggst. Bereichen sichergestellt.

Im 4.02 Stadtentwicklungskonzept wird in der Präambel zum Abschnitt Raumbezogenen Ziele und Maßnahme eindeutig festgehalten, dass die Funktionen des Stadtentwicklungskonzeptes einen Maximalrahmen bilden für die Festlegung im Flächenwidmungsplan. Sie ermöglichen eine Vielzahl an Widmungs- und Dichtefestlegungen. Der Maximalrahmen darf dabei nicht überschritten werden. Auf Ebene des Flächenwidmungsplans ist festzulegen, ob der jeweilige Maximalrahmen ausgenutzt werden darf. Ein Rechtsanspruch auf Ausnutzung des Maximalrahmens kann nicht abgeleitet werden.

Aus Sicht der A13 ist jedoch die derzeit im Stadtentwicklungskonzept vorgesehene Erläuterung nicht ausreichend. Es wird in der Stellungnahme dazu wie folgt festgehalten:

*„Die Argumentation der Einwendungsbehandlung widerspricht nach Ansicht der A 13 der Systematik der PZVO und des STEK bzw. dem Determinierungsgebot. Der Verordnungswortlaut des STEK enthält weder in der Stammfassung noch unter der nunmehrigen Präambel zu IV der Fassung der aktuellen Änderung 4.02 ausreichend definierte Regelungen, wonach Baugebietsausweisungen lediglich hinsichtlich der „überwiegenden Nutzung“ mit dem Entwicklungsplan übereinstimmen müssen. Auch die Erläuterungen des STEK und des Flächenwidmungsplanes sind für eine derartige Interpretation keinesfalls ausreichend.“*

Im Zuge des ggst. Ergänzungsbeschluss wurde daher die Erläuterungen entsprechend ergänzt.

#### 4. Pkt. 59) Löckwiesenweg

Für die im Bereich Löckwiesenweg ausgewiesene Vorbehaltsfläche für eine öffentliche Parkanlage wird im 4.0 Flächenwidmungsplan Reines Wohngebiet als Nachfolgenutzung festgelegt.

Dies benötigt einen entsprechenden Funktionsbereich im Entwicklungsplan und wird daher der Bereich als Eignungszone Freizeit/Sport/Ökologie überlagert mit Wohnen geringer Dichte festgelegt.

Auf den Mangel wurde seitens der Abteilung 13 hingewiesen, dieser konnte durch entsprechende Anhörung der Betroffenen und Änderung der Funktion im Entwicklungsplan entsprochen werden.

Innerhalb der Anhörungsfrist sind keine Einwendungen eingegangen.

#### 5. Die Erläuterungen zu den Änderungspunkten 45 bis 49, 54 bis 56, 58, 59, 61 bis 62, 65, 67 bis 69 werden ergänzt.

Sämtliche Änderungspunkte bleiben unverändert aufrecht. Auf Wunsch der Abteilung 13 wird die Erläuterung gebietsbezogen ergänzt.

#### **Bestandteile des Ergänzungsbeschlusses zum 4.02 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz**

Der Ergänzungsbeschluss zum 4.02 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz besteht aus dem Verordnungswortlaut, der graphischen Darstellung (Entwicklungsplanausschnitt Bereich Löckwiesenweg) samt Planzeichenerklärung.

Dem Ergänzungsbeschluss ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen.

Bei Widersprüchen zwischen der graphischen Darstellung und der Verordnung gilt der Wortlaut der Verordnung.

#### **BürgerInnenbeteiligung**

Das Genehmigungsverfahren einer Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (Stadtentwicklungskonzept) ist nicht Gegenstand einer Bürgerbeteiligung.

**Stellungnahme zur Mitteilung von Mängeln und Versagungsgründen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung Abteilung 13**

Die o.gen. Mitteilung betrifft sowohl die 2. Änderung des Stadtentwicklungskonzeptes als auch die Revision zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Es wurde eine Stellungnahme zum Schreiben der Abteilung 13 vom 20.12.2018 verfasst.

Diese liegt dem Gemeinderatsbericht bei.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 StROG 2010

den

**Antrag,**

der Gemeinderat möge beschließen:

1. die Änderungen und Ergänzungen zum 4.02 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz (Beschluss vom 11.06.2017; GZ: A 14-021042/2017/0001) gemäß dem vorliegenden Ergänzungsantrag
2. die Kundmachung des 4.02 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz in konsolidierter Fassung nach erfolgter Genehmigung durch das Land Steiermark gemäß dem Statut der Landeshauptstadt Graz
3. die Stellungnahme zur Mitteilung von Mängeln und Versagungsgründen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung Abteilung 13 und deren entsprechende Weiterleitung an die zuständigen Stellen des Landes Steiermark

Die Bearbeiterin:

DI<sup>in</sup> Eva Maria Benedikt  
(elektronisch unterfertigt)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle  
(elektronisch unterfertigt)

Für den Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger  
(elektronisch unterfertigt)

Der Bürgermeister als  
Stadtsenatsreferent:



Mag. Siegfried Nagl

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen in der Sitzung des

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am.....7.2.2018.....

Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:



Abänderungs-/Zusatzantrag:

Der Antrag wurde in der heutigen  öffentlichen  nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von ..... GemeinderätInnen

einstimmig (46:0)  mehrheitlich (mit ..... Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 8.2.18

Der/die Schriftführerin:



Beilage/n:

Anhörungsunterlagen Dezember 2017

Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Vorhabenliste ja
- BürgerInnenbeteiligung vorgesehen ja
  - Es erfolgte ein standardisiertes Beteiligungsangebot gemäß den Leitlinien für BürgerInnenbeteiligung Pkt. 10.2, analog zu den Festlegungen für die Bebauungsplanung



Signiert von Benedikt Eva-Maria  
Zertifikat CN=Benedikt Eva-Maria,O=Magistrat Graz,  
L=Graz,ST=Styria,C=AT,  
Datum/Zeit 2018-02-05T13:36:05+01:00  
Hinweis Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter:  
<https://sign.app.graz.at/signature-verification> verifiziert werden.



**Signiert von** Inninger Bernhard  
**Zertifikat** CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,  
L=Graz,ST=Styria,C=AT,  
**Datum/Zeit** 2018-02-05T17:45:26+01:00  
**Hinweis** Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter:  
<https://sign.app.graz.at/signature-verification> verifiziert werden.



**Signiert von** Werle Bertram  
**Zertifikat** CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz,  
L=Graz,ST=Styria,C=AT,  
**Datum/Zeit** 2018-02-06T15:07:54+01:00  
**Hinweis** Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter:  
<https://sign.app.graz.at/signature-verification> verifiziert werden.



Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
Abteilung 13 – Umwelt und Raumordnung  
Stempfergasse 7  
8010 Graz

Tel.: +43 316 872-4702  
Fax: +43 316 872-4709  
stadtplanungsamt@stadt.graz.at

Bearbeiterin: DI Eva-Maria Benedikt  
Tel.: +43 316 872-4713  
eva-maria.benedikt@stadt.graz.at

UID: ATU36998709, DVR: 0051853

Bezug: ABT13 – 10.100-285/2017-4

Parteienverkehr  
Die. und Fr. 8 bis 12 Uhr  
[www.graz.at](http://www.graz.at)

Graz, 07.02.2018

GZ.: A14 – 021042/2017/0007

GZ.: A14 – 020245/2017/0010

4.02 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz

4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz Beschluss

Stellungnahme zur Mitteilung von Mängeln und Versagensgründen (GZ: ABT13 – 10.100-285/2017-4, 20.12.2017)

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung vom 11. Mai 2017 mit großer Mehrheit den 4.0 Flächenwidmungsplan beschlossen. Nach 2 öffentlichen Auflagen, insgesamt 12 öffentlichen Informationsveranstaltungen, nach der Bearbeitung von ca. 1500 Planungsinteressen und gesamt rund 3000 Einwendungen stellt der 4.0 Flächenwidmungsplan ein beispielhaft breit abgestimmtes und bestens kommuniziertes Planungsinstrument dar, das die Planungsgrundsätze und Ziele des STROG geradezu vorbildlich umsetzt.

Wesentlich geänderte Voraussetzungen zum 3.0 Flächenwidmungsplan war der nun eingetretene und weiter anhaltende Wachstumsschub der Ballungsräume. Graz ist nunmehr die am schnellsten wachsende Stadt Österreichs. Wie kann mit dieser Herausforderung nun verantwortungsvoll umgegangen werden?

Es war und ist ganz klar die Strategie der Stadt Graz, möglichst nachhaltige Stadtentwicklung zu betreiben. Dies bedeutet zusammengefasst:

- Innenentwicklung vor Bauländerweiterung

- Orientierung der Siedlungsentwicklung am öffentlichen Verkehr
- Entwicklung von gemischten Stadtteilen statt monofunktionalen Ghettos
- Erhalt von Baulandreserven auch für die nächste und übernächste Generation

Die konsequente Umsetzung dieser Strategien hat in der Folge zu Änderungen gegenüber den Festlegungen des 3.0 Flächenwidmungsplan geführt. So wurden die Dichtefestlegungen entsprechend der Lage am öffentlichen Verkehr bzw. zur allgemeinen infrastrukturellen Versorgung angepasst. Die Baulandkategorien wurden entsprechend der Möglichkeiten zur Entwicklung von gemischten Stadtteilen und der Umsetzung der Idee der Stadt der kurzen Wege korrigiert. Die Ausweisung von neuem Bauland wurde äußerst restriktiv gehandhabt, so verfügt der 4.0 FWP lediglich um ca. 3,8 % mehr Bauland als sein rechtlicher Vorgänger. Dies unterschreitet bei Weitem die theoretischen Möglichkeiten, die seitens des Landes für sparsame Baulandentwicklung vorgesehen ist. Im Sinne der Innenentwicklung wurden Nachverdichtungspotentiale ausgelotet und sollen künftig, teilweise unter Verwendung von neuen qualitätssichernden Instrumenten, verträglich realisiert werden. Qualitätsvolles Wachstum bedeutet aber immer auch Investitionen in öffentliche Infrastruktur – durch die Ausweitung der Vorbehaltsflächen dokumentiert die Stadt Graz eindeutig ihren Wunsch und Willen, auch künftig ihrer Bevölkerung eine Stadt mit hoher Lebensqualität und guter Ausstattung zu bieten.

Sowohl Strategien als auch Umsetzungswege wurden in vielen Gesprächen mit der Aufsichtsbehörde besprochen. Fragen der Ausgangslage, der unterschiedlichen Herausforderungen in Kleingemeinden und Landeshauptstadt sowie des Detaillierungsgrades und dem Ausmaß an Beteiligung wurden umfassend erörtert. Das Ziel der VertreterInnen der Stadt war in allen Gesprächen möglichst frühzeitig Konsens mit der Aufsichtsbehörde herzustellen. Einige der nunmehr beschlossenen Themenblöcke wurden vertiefend mit den Vertretern der Aufsichtsbehörde erarbeitet und im Detail abgestimmt.

Umso mehr irritiert nunmehr Umfang und Inhalt der am 20. Dezember 2017 eingegangenen Mitteilung von Mängeln und Versagensgründen gemäß §38 Abs 11.

### **Zur ergangenen Mitteilung allgemein**

In dieser Mitteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung – Abteilung 13 erfolgte eine Auflistung von festgestellten Mängeln und Versagungsgründen jedoch ohne klar erkennbare Differenzierung in tatsächliche Versagungsgründe nach den Bestimmungen des §24 (10) bzw. 38 (10) StROG und Mängel, die keinen Versagungsgrund darstellen. Es wurde zwar in manchen Überschriften die Formulierung „Mangelhafte...“ oder „Mängel zu...“ verwendet, daraus konnte aber nicht umgekehrt eindeutig geschlossen werden, dass alle anderen Punkte Versagungsgründe darstellen.

Zudem erfolgte keine Trennung in die beiden Verfahren 4.02 Stadtentwicklungskonzept und 4.0 Flächenwidmungsplan.

Der Landesgesetzgeber hat im §24 (10) und im §38 (10) des StROG eindeutig geregelt, unter welchen Voraussetzungen ein Örtliches Entwicklungskonzept bzw. ein Flächenwidmungsplan, zu versagen ist:

*§24(10)*

*Die Genehmigung ist zu versagen, wenn*

- 1. landesgesetzlichen Bestimmungen, insbesondere den Bestimmungen dieses Gesetzes, wie den darin enthaltenen Raumordnungsgrundsätzen, widersprochen wird,*
- 2. einem Entwicklungsprogramm widersprochen wird,*
- 3. die geordnete wirtschaftliche, soziale und kulturelle Entwicklung anderer Gemeinden oder des Landes wesentlich beeinträchtigt würde,*
- 4. mit den für die Verwirklichung des örtlichen Entwicklungskonzeptes notwendigen Maßnahmen unverhältnismäßig hohe finanzielle Belastungen der Gemeinde verbunden wären, durch die die Erfüllung der gesetzlichen oder vertraglichen Verpflichtungen der Gemeinde in Frage gestellt werden kann,*
- 5. den Zielsetzungen der Richtlinie 2001/42/EG oder den Zielen des Übereinkommens zum Schutze der Alpen (Alpenkonvention) widersprochen wird.*

Darüber hinaus gilt gemäß §24 (11) bzw. §38 (11) StROG:

*Im Fall der beabsichtigten Versagung **hat** die Landesregierung der Gemeinde **alle Versagungsgründe mitzuteilen** und ihr Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen, jedoch mindestens vier Wochen betragenden Frist zu geben.*

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: .....

Da aus der Mitteilung keine eindeutige Differenzierung in Versagungsgründe und Mängel abgelesen werden konnte und eine Zuordnung der Versagungsgründe zu Einzelpunkten nicht erkennbar gemacht wurde, musste die Stadt Graz als normunterworfenen Gemeinde auf Basis einer amtsinternen juristischen Prüfung eine Differenzierung selbst vornehmen.

Die abschließende Feststellung auf Seite 11 der Mitteilung, dass *gemäß § 24 Abs. 10 Z.1 und 3 bzw. § 38 Abs. 10 Z.1 und 3 StROG 2010 i.d.g.F. der Änderung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes bzw. der Revision eines Flächenwidmungsplanes die Genehmigung zu versagen ist, wenn sie landesgesetzlichen Bestimmungen, insbesondere Bestimmungen dieses Gesetzes wie den darin enthaltenen Raumordnungsgrundsätzen widerspreche*, ist im Zusammenhang mit der Vielzahl angeführter Punkte, keinesfalls als ausreichend anzusehen. Speziell die angeführte Ziffer 3 als Versagungsgrund, wonach *die geordnete wirtschaftliche, soziale und kulturelle Entwicklung anderer Gemeinden oder des Landes wesentlich beeinträchtigt würde*, erscheint keinem der angeführten Einzelpunkte zuordenbar zu sein.

Eine Einzelbegründung, welche Versagungsgründe herangezogen wurden samt Anführung der landesgesetzlichen Bestimmungen die damit verletzt werden, hätte auch von der aufsichtsbehördlichen Mitteilung gemäß § 24 (11) bzw. § 38 (11) erwartet werden dürfen.

Die nachfolgende Beantwortung der „Mitteilung von Mängeln und Versagungsgründen“ erfolgt daher jeweils zu den angeführten Einzelpunkten mit einer abschließenden Stellungnahme, ob Versagungsgründe nach Rechtsansicht der Stadt Graz vorliegend sind oder nicht.

Da des Weiteren keine differenzierte Mitteilung von Mängeln und Versagungsgründen nach den beiden durchgeführten Verfahren, 4.02 Änderung des Stadtentwicklungskonzeptes und 4.0 Flächenwidmungsplan erfolgte, kann auch die Beantwortung durch die Stadt Graz nur gesamt vorgenommen werden.

In Ihrem Schreiben vom 20.12.2017 wurden zusammengefasst folgende Punkte vorgebracht:

**1. Stadtentwicklungskonzept (STEK), Funktionelle Gliederung und Funktionsfestlegungen des Entwicklungsplanes/ Widersprüchliche Festlegungen im FWP 4.0:**

*Gemäß § 22 Abs.5 StROG 2010 sind im Entwicklungsplan des örtlichen Entwicklungskonzeptes die räumlich-funktionelle Gliederung, die Entwicklungsrichtungen und Entwicklungsgrenzen von Baugebieten, eine Prioritätensetzung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung und gegebenenfalls besondere Standorte für Wohnen, Handel, Gewerbe und Industrie, Bereiche mit Nutzungseinschränkungen und deren Pufferzonen, besonders schützenswerte Bereiche (z.B. Ruhezone, Freihaltezone und andere Vorrang- und Eignungszonen), den Ausschluss der Errichtung von Einkaufszentren und Handelsbetrieben und die Herabsetzung der Verkaufsfläche von Einkaufszentren bzw. Flächen für Lebensmittel festzulegen.*

*Form und Maßstab der planlichen Darstellungen und die zu verwendenden Planzeichen wurden auf Grundlage der Bestimmungen unter § 21 Abs.4 Z.2 StROG 2010 in der Planzeichenverordnung geregelt, „um eine einheitliche und qualitätsvolle Darstellung der örtlichen Entwicklungspläne zu gewährleisten“. (Vgl. Erläuterungen zur Planzeichenverordnung (PZVO) 2007) Nach den Erläuterungen zur PZVO sind im Entwicklungsplan Gebiete mit baulicher Entwicklung nach Funktionen getrennt festzulegen. Es werden die Grundfunktionen Wohnen, Zentrum (zentrale Einrichtungen), Industrie und Gewerbe, Einkaufszentren, landwirtschaftlich geprägte Bereiche und Bereiche für Tourismus und Ferienwohnen unterschieden. Die Überlagerung von zwei dieser Funktionen ist möglich.*

*Aus der PZVO ergeben sich jedoch keine Anhaltspunkte, dass die Grundfunktionen im Rahmen der Umsetzung auf der Ebene des Flächenwidmungsplanes mit der Auswahl von Baugebieten darüber hinaus mehr oder weniger frei interpretiert werden können.*

*In einigen Bereichen des Stadtgebietes wurde daher im Auflageverfahren zum FWP 4.0 die Festlegung von Baugebietskategorien beeinträchtigt, die augenscheinlich mit den Funktionsfestlegungen des Entwicklungsplanes und der Funktionellen Gliederung nicht im Einklang stehen.*

Die Argumentation der Einwendungsbehandlung widerspricht nach Ansicht der A 13 der Systematik der PZVO und des STEK bzw. dem Determinierungsgebot. Der Verordnungswortlaut des STEK enthält weder in der Stammfassung noch unter der nunmehrigen Präambel zu IV der Fassung der aktuellen Änderung 4.02 ausreichend definierte Regelungen, wonach Baugebietsausweisungen lediglich hinsichtlich der „überwiegenden Nutzung“ mit dem Entwicklungsplan übereinstimmen müssen. Auch die Erläuterungen des STEK und des Flächenwidmungsplanes sind für eine derartige Interpretation keinesfalls ausreichend.

Unter anderem wurden auch „Bereiche mit zwei Funktionen“ festgelegt. Die Umsetzung dieser Planungsvorgaben auf der Ebene des FWP 4.0 erfolgt jedoch ohne nachvollziehbare Begründung gänzlich uneinheitlich. So wird in einigen Bereichen die Ausweisung im FWP mit der Festlegung von zwei Funktionen im Entwicklungsplan begründet, in anderen Bereichen wird hingegen interpretiert, dass die Ausweisung nach dem „Überwiegensprinzip“ auch ohne Festlegung einer zweiten Funktion zulässig sei.

Als Beispiel ist hier die FWP-Ausweisung von Kerngebiet mit EZ-Ausschluss und der darüber liegenden Nutzung Gewerbegebiet in STEK-Funktionsbereichen ausschließlich für Industrie und Gewerbe zu nennen. (Beispiele: Bereich Pachleitner, Bereich südlicher Stadtrand Triester Straße, Bereich Wiener Straße) In zahlreichen anderen Bereichen wurde für die Ausweisung von Kerngebiet im STEK eine Festlegung von zwei Funktionsbereichen (Industrie und Gewerbe und Zentrumsfunktion) getroffen. (Vgl. zB. den Bereich Karlauer Gürtel/Lazarett Gürtel)

Aus den Bestimmungen der PZVO und den zugehörigen Erläuterungen ist nicht ableitbar, dass der Rahmen der durch die PZVO vorgegebenen Grundfunktionen (Funktionsbereiche „Gebiete mit baulicher Nutzung“ bzw. ggf. zwei Funktionen für ein und dieselbe Fläche) über Erläuterungen oder Wortlautfestlegungen im örtlichen Entwicklungskonzept erweitert werden kann. (beispielsweise in der Form, dass eine Grundfunktion bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen auch in einer anderen Grundfunktion Platz finden könnte).

Die nachfolgend genannten Baugebietsausweisungen stehen daher aus der Sicht der Aufsichtsbehörde im Widerspruch zur PZVO bzw. zu den Funktionsfestlegungen des STEK 4.02:

- Die Ausweisung von Dorfgebieten in Gebieten für bauliche Entwicklung Wohnen
- Die Ausweisung von Kerngebieten ohne Festlegung eines Zentrumsbereiches, zumindest in Form einer zweiten Nutzungsfestlegung. Anm.: Bereiche Pachleitner, Triester Str, Wiener Str.: Funktion I+G; FWP KG+GG. Bereich Kärntner Straße: Funktion I+G und WA; FWP KG+GG;
- Die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet in Gebieten für bauliche Entwicklung Zentrum. Anm.: Ber. Heinrichstr. Universität: Funktion Zentrum, FWP WA. Ber. Mariatrost: Funktion Zentrum, FWP KG+WA. Ber. Triester Str. südl. Merkur: Funktion I+G und Zentrum, im FWP KG+WA;

(Ergänzende Anmerkung zur FWP Änderung 3.22: Zu den Änderungspunkten 8 „Liebenauer Hauptstraße“ und Punkt 9 „Starhembergasse“ wurde im Schreiben der Ge-

*meinde vom 9.11.2015 ausgeführt, dass dem bekannt gegebenen Mangel insofern nachgekommen wird, als im laufenden Verfahren zum 4.02 STEK – 2.Änderung 2015 (zweite Auflage) die ggst. Bereiche mit den zwei Funktionen „Zentrum“ und „Industrie/Gewerbe“ in Bereiche mit den zwei Funktionen „Zentrum“ und „Wohnen hoher Dichte“ geändert werden. Im Genehmigungsverfahren wurde daher kein nachhaltiger Versagungsgrund festgestellt.)*

- *Die Ausweisung von Kerngebiet in Gebieten für bauliche Entwicklung Einkaufszentren*
- *Großflächige Sondernutzungen im Freiland ohne entsprechende Eignungszone, zumindest in Form einer zweiten Nutzungsfestlegung Anm.: Bereich Kirchner Kaserne; Bereich der Einwendung 789 WKO für Edler: ca. 8000m<sup>2</sup> von L(GG) in SN Erwerbsgärtnerei rückgewidmet. Im STEK keine Eignungszone.*
- *Die Ausweisung von Vorbehaltsflächen mit einer Nachfolgenutzung als Bauland, ohne entsprechendem Funktionsbereich im Entwicklungsplan. Anm.: Bereich Gmeinstraße*

*Darüber hinaus erfolgten Einwendungsbehandlungen mit der Begründung, dass die Ausweisung eines Kerngebietes in einem Funktionsbereich für Industrie und Gewerbe unzulässig sei. (ZB.: Einwendung 336, Murpark)*

#### **Ad 1)**

Dazu wird einleitend festgehalten, dass die Planzeichenverordnung das von der Landesregierung verordnete Regelwerk ist, das den Bestimmungen des §21 (4) Z 2 StROG folgend, lediglich *die Form und den Maßstab der planlichen Darstellungen und die in diesen Darstellungen zu verwendenden Planzeichen* zu definieren hat (siehe auch §25(4) Z 1 StROG). Mit der im gegenständlichen Fall heranzuziehenden Planzeichenverordnung 2007, idF. LGBI. 57/2011 wurde demgemäß ein Regelwerk geschaffen, das beispielsweise die grafische Darstellung möglicher Funktionen im ÖEK und von Baulandkategorien im Flächenwidmungsplan regelt. Zielsetzung war dabei die Schaffung einer einheitlichen, dem neuesten Stand der Technik angepassten Planzeichenverordnung und andererseits die Überarbeitung und Vereinfachung der bestehenden Planzeichenverordnung (siehe Einleitung zur PLZV 2007).

Die Planzeichenverordnung **regelt keine Übereinstimmungskriterien** zwischen ÖEK und Flächenwidmungsplan, welche von Seiten der Aufsichtsbehörde hier gesehen werden möchten.

Die in der Mitteilung angeführten Passagen stammen zum einen, wie selbst dargelegt, **nur aus den Erläuterungen** des Anhang 1 zur eigentlichen Verordnung und **enthalten** zum anderen **keine 1:1 Vorgaben**, wie z.B. ein allgemeines Wohngebiet nach §30 (1) Z 2 StROG auf Ebene des übergeordneten Örtlichen Entwicklungskonzeptes, darzustellen sei.

Am Beispiel Allgemeines Wohngebiet wird gut erkennbar, dass die von der Prüfbehörde eingeforderten 1:1 Abbildungstheorien nicht schlüssig sind. Wenn, wie von der Abteilung gefordert, nur die Funktion Wohnen im STEK dazu hinterlegt ist, dürfte man in letzter Konsequenz auch keinen Supermarkt mehr im WA errichten. Auch die Abbildung jeder Parkanlage kann nicht auf Ebene des STEK vorweggenommen werden.

An dieser Stelle sei festgehalten, dass der Landesgesetzgeber mit der Schaffung von **zwei klar definierten Planungsebenen** in Form des Örtlichen Entwicklungskonzeptes zum einen und dem darauf aufzusetzenden, Flächenwidmungsplan zum anderen, den Kommunen bewusst einen Handlungsspielraum auf Ebene des Flächenwidmungsplanes offenließ. Wenn nunmehr von Seiten der Aufsichtsbehörde eine 1:1 Festlegung gefordert wird, so widerspricht dies eindeutig der Intention des Gesetzgebers. Hätte der Gesetzgeber eine identische Abbildung des STEK auf Ebene des FWP gewünscht, so wäre damit eine gesamte Planungsebene nutzlos. Dies kann nicht erstellt werden. Zahlreiche Festlegungen im ROG weisen auf die beabsichtigte unterschiedliche Planungsschärfe der beiden Ebenen hin: unterschiedliche Maßstäbe, Planungszeitraum 15 bzw. 10 Jahre, gebietsbezogene Grenzziehungen bzw. parzellenscharfe Widmungen usw.

Zudem hat der Gesetzgeber mit § 39 Abs 1 StROG 2010 idgF die Möglichkeit eröffnet, innerhalb eines rechtskräftigen Örtlichen Entwicklungskonzeptes zwischenzeitliche Änderungen ohne Genehmigungsverfahren der Aufsichtsbehörde durchzuführen. Dies zeigt ganz deutlich, dass es innerhalb der Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes einen Spielraum bzw. ein Planungsermessen der Gemeinden geben muss. Bedürfte für jede Änderung der Baulandkategorie im FWP einer Änderung des ÖEK, wäre auch diese Bestimmung des StROG nutzlos und dies kann dem Gesetzgeber wohl kaum unterstellt werden.

Ein Widerspruch zur Systematik der **Planzeichenverordnung** ist unserer Rechtsansicht nach nicht gegeben. Die PLZV gibt lediglich vor, **wie Funktionen darzustellen sind, wenn sie ein erklärtes Entwicklungsziel lt. ÖEK darstellen**. Sie stellt ein Durchführungsinstrument dar. Darüber hinaus kann selbst aus den zitierten Passagen aus den **Erläuterungen** der PLZV kein Widerspruch erkannt werden. Liest man die Erläuterungen der PLZV etwas weiter, kann sogar entgegengeshalten werden: *Die Darstellung des bestehenden Baulandes ist im Entwicklungsplan nicht notwendig. Sie ist im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan bzw. im Entwurf des neuen Flächenwidmungsplanes, der auf dem örtlichen Entwicklungsplan aufbaut, enthalten.*

Weder das Raumordnungsgesetz, noch die Planzeichenverordnung selbst (Verordnung) enthalten Begriffsbestimmungen der Funktionen Wohnen, Zentrum, Industrie und Gewerbe, Einkaufszentren, Landwirtschaft usw. oder Vorgaben was in den einzelnen Funktionen zulässig sei. Die Planzeichen sind auf Ebene des StROG somit nicht determiniert und **werden in der PLZV auch nur in Form der grafischen Darstellungshinweise** in der Anlage 1 (Teil der Verordnung) **aufgelistet**. Dies legt nur fest, wie die Funktionen darzustellen sind. Auch in den Erläuterungen zur Planzeichenverordnung werden die als „Grundfunktionen“ bezeichneten Begriffe nur angeführt. Auch in den Erläuterungen wurden keine Begriffsdefinitionen für die zu differenzierenden Funktionen getroffen.

Jedenfalls fehlen jegliche Übereinstimmungskriterien dieser Funktionen mit, sehr wohl im Raumordnungsgesetz determinierten, Baugebietsarten (allgemeines Wohngebiet, reines Wohngebiet, Kerngebiet, Dorfgebiet usw.). Zieht man beispielsweise das „Dorfgebiet“ heran, so legt das StROG klar fest, dass *Flächen, die für Bauten land- und forstwirtschaftlicher Nut-*

zung in verdichteter Anordnung bestimmt sind, wobei auch Wohnbauten und sonstige Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Dorfgebieten dienen und sich der Eigenart des Dorfgebietes entsprechend einordnen lassen, soweit sie keine diesem Gebietscharakter widersprechenden Belästigungen der Einwohnerschaft verursachen, zulässig sind. Somit sind die Funktionen Landwirtschaft, Wohnen aber auch Gewerbe oder Zentrumseinheiten in einem Dorfgebiet zulässig. Mehr als zwei Funktionen sollten aber, wiederum nur lt. Erläuterungen zur Planzeichenverordnung, nicht dargestellt werden.

Auch die Kerngebietsdefinition nach §30 (1) Z.3 lässt ein breites Spektrum an Nutzungen, darunter auch Wohnen zu.

**Zusammenfassend wird festgehalten, dass in keiner landesgesetzlichen Bestimmung die Übersetzung von Funktionen gemäß Entwicklungsplan in eine Baulandkategorie gemäß Flächenwidmungsplan verbindlich geregelt ist. Die häufig angesprochene „Prüfpraxis“ der Abteilung 13 kann hier wohl kaum als Rechtsgrundlage gemäß §38 Abs 10 Z1 herangezogen werden. Aufgrund der fehlenden verbindlichen Vorgaben kann ebenso wenig gemäß §38 Abs 10 Z2 versagt werden. Die Widerspruchsfreiheit ist aufgrund der von der Gemeinde selbst definierten Bestimmungen im 4.0 STEK gegeben und liegt dies im Ermessensspielraum derselben bei der Bestellung ihrer Aufgabe im eigenen Wirkungsbereich.**

Zur Klarstellung und besseren Nachvollziehbarkeit für Normunterworfenen und Aufsichtsbehörde werden im ggst. Änderungsverfahren zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept Kriterien aufgenommen, welche in Abwägung zueinander bei der Festlegung der Baugebietskategorie im Flächenwidmungsplan zu beachten sind.

- Dorfgebiet in Funktion Wohnen

Wie bereits ausführlich dargelegt, gibt es in keinem rechtsverbindlichen Papier eine 1:1 Übersetzung der Funktionen im Entwicklungsplan hin zur Baulandkategorie im Flächenwidmungsplan. Weiters wurde bereits darauf hingewiesen, dass die Darstellung des bestehenden Baulandes im Entwicklungsplan nicht erforderlich wäre. Die nunmehr in Zweifel gezogenen Dorfgebiete lt. 4.0 Flächenwidmungsplan sind zum überwiegenden Teil bereits Rechtsbestand, es erfolgt keine wie auch immer geartete Änderung. Die Darstellung der Funktion im Entwicklungsplan wäre somit nicht rechtsverbindlich erforderlich – sohin kann daraus auch kein Widerspruch abgeleitet werden. Die Erweiterung von Dorfgebiet im Zuge der ggst. Revision beschränkt sich auf ein Ausmaß von gesamt 1,44 ha. Diese Bereiche grenzen immer an bestehendes und rechtskräftiges Dorfgebiet und stellen somit jeweils lediglich eine Arrondierung dar.

In Ermangelung einer rechtsverbindlichen Übersetzungstabelle von Funktionen lt. Entwicklungsplan hin zum Flächenwidmungsplan auf übergeordneter Ebene obliegt es der Gemeinde im Zuge der Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes entsprechende Spielregeln



zu definieren. Dies hat die Stadt Graz bereits im Zuge der Revision zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept 2013 getan.

Für das Dorfgebiet bedeutet dies zusammengefasst:

Dorfgebiete im Grazer Stadtgebiet stellen zum überwiegenden Teil einen Rechtsbestand dar.

Für diesen müsste im Entwicklungsplan lt. PLZVO keine Funktion dargestellt werden. Durch die Fortführung des Bestandes in STEK und FWP kann per se kein Widerspruch entstehen. In der einzigen Grundlage die für eine Übersetzung der Funktion in eine Baulandkategorie zur Verfügung steht, dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept, kann hergeleitet werden, dass der Funktion Wohnen die Ausweisung insbesondere reines Wohnen und Allgemeines Wohnen entspricht. „Insbesondere“ legt nahe, dass es darüber hinaus weitere Möglichkeiten gibt. In den konkreten Fällen wurde das Dorfgebiet gewählt, da es sich traditionell um dörflich geprägte Strukturen handelt und auch einige aufrechte Landwirtschaften bestehen. Erhebt man jedoch die überwiegende Nutzung in den betroffenen Bereichen so sind diese als Wohnquartiere zu bezeichnen.

Die nunmehr im Erläuterungsbericht zum 4.0 STEK ergänzten Kriterien legen dar, dass es sich im ggst. Fall vor allem um die Fortführung eines Bestandes handelt, der bestehende Emissionen berücksichtigt.

Ein Widerspruch zum STEK ist daher nicht ableitbar, eine Änderung im Flächenwidmungsplan würde eine massive Schlechterstellung des Bestandes bedeuten und den wenigen bestehenden Landwirtschaften im Grazer Stadtgebiet die Existenzgrundlage zerstören.

Es wird daher an den bisherigen Ausweisungen als Dorfgebiet festgehalten.

- Kerngebiet außerhalb der Funktion Zentrum

Wie bereits ausgeführt gibt es keine rechtsverbindliche 1:1 Tabelle die zwischen Funktion im Entwicklungsplan und Baulandkategorie im Flächenwidmungsplan vermittelt. Es kann daher auch kein Widerspruch zu übergeordneten Vorgaben konstruiert werden.

Das 4.0 Stadtentwicklungskonzept führt beispielhaft mögliche Ausweisungen für den Funktionsbereich Gewerbe/Industrie an. Eine beispielhafte Aufzählung legt per se, wie bereits ausgeführt, nahe, dass auch andere Ausweisungen zulässig sind. In der Einwendung der A13B zum 2. Auflageentwurf wird unter anderem die Rechtsunsicherheit für Normunterworfenen angeführt. Zu dieser kann wie folgt ausgeführt werden:

Im Erläuterungsbericht zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept wurden, im Sinne einer bürgerfreundlichen Lesbarkeit, den Funktionen des Entwicklungsplanes beispielhaft mögliche Ausweisungen im Flächenwidmungsplan zugeordnet. Hierbei erfolgte keine abschließende Aufzählung, sondern eine beispielhafte. „Insbesondere“ weist auf weitere nunmehr nicht aufgezählte Möglichkeiten hin. Für die Funktion Industrie, Gewerbe werden als geeignete Ausweisungen im Flächenwidmungsplan insbesondere Gewerbegebiet und Industriegebiet 1 ge-

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: .....

nannt. Beide Ausweisungen sind Flächen, die für Betriebe und Anlagen bestimmt sind. Im Falle des Gewerbegebietes sind ebenfalls Verwaltungsgebäude, definierte Handelsbetriebe und Wohnungen, wenn diese mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit bilden, zulässig. Die Nutzungen dürfen allesamt keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen, dh: es ist hierbei auf die Emissionsgrenzwerte des benachbarten Baugebietes abzustellen.

Das Industriegebiet 1 darf keine unzumutbaren Belästigungen oder gesundheitsgefährdenden Immissionen verursachen, wobei auch hier betriebliche Schulungseinrichtungen, Verwaltungs- und Geschäftsgebäude oder für die Aufrechterhaltung von Betrieben und Anlagen betrieblich erforderliche Wohnungen errichtet werden können.

Der Ermessensspielraum in der Übersetzung der Funktion aus dem Entwicklungsplan zum 4.0 STEK hin zur Festlegung im 4.0 Flächenwidmungsplan liegt also vor allem im Umgang mit den Emissionen.

Kerngebiete, welche nunmehr im untergeordneten Ausmaß innerhalb des Funktionsbereichs Gewerbe, Industrie ausgewiesen wurden, sind Flächen mit einer im Vergleich zu anderen Baugebieten höheren Nutzungsvielfalt, vornehmlich für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Verwaltung und Büros bzw. Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, wobei auch Wohngebäude sowie Betriebe zulässig sind. Sämtliche Nutzungen dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen.

Es lässt sich also eine gewisse Verwandtschaft der Baugebiete Kerngebiet und Gewerbegebiet ablesen. Beide müssen sich mit ihren Emissionen an den Grenzwerten des benachbarten Baugebietes orientieren. Die Nutzungsvielfalt ist in beiden Fällen gegeben. In Bereichen mit der Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen können in den nachgereichten Verfahren Festlegungen zur Nutzungsverteilung getroffen werden, so können beispielsweise Wohnnutzungen im Bereich stark befahrener Straßen erdgeschossig ausgeschlossen werden.

Der Unterschied zwischen Gewerbegebiet und Industriegebiet 1 ist hierbei weit größer, da die – ohnehin höheren – zulässigen Emissionen im Falle des Industriegebietes 1 nicht auf das benachbarte Baugebiet abzustellen sind.

Es kann daher für den Normunterworfenen zum Zeitpunkt des Örtlichen Entwicklungskonzeptes nicht gesagt werden, ob er nachhaltig vor Emissionen geschützt wird oder eben nicht. Sohin liegt im Unterschied zwischen Gewerbegebiet und Industriegebiet 1 die weit höhere Rechtsunsicherheit für den Normunterworfenen denn im Unterschied zwischen Gewerbegebiet und Kerngebiet.

Nach dem Überwiegungsprinzip wurde daher innerhalb des Funktionsbereiches Gewerbe, Industrie im 4.0 Flächenwidmungsplan Kerngebiet (Einkaufszentrum Ausschluss) überlagert mit Gewerbegebiet im Bereich der Einfahrtsstraßen ausgewiesen. Dies bedeutet, dass im Erdgeschoß und in den darunterliegenden Geschossen Kerngebiet festgelegt ist und in allen darüber liegenden Geschossen Gewerbegebiet. Entlang der genannten Einfahrtsstraßen wurde zudem die Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen verhängt. Diese sollen die Er-

richtung einer Mindestgeschoßanzahl gewährleisten und zudem Einfluss auf die Nutzungsverteilung nehmen. Aufgrund der angestrebten Mindestgeschoßanzahl und den festgelegten Bebauungsdichtewerten ist eine überwiegende Nutzung als Gewerbegebiet in den ggst. Bereichen sichergestellt.

Im 4.02 Stadtentwicklungskonzept wird in der Präambel zum Abschnitt Raumbezogenen Ziele und Maßnahme eindeutig festgehalten, dass *die Funktionen des Stadtentwicklungskonzeptes einen Maximalrahmen bilden für die Festlegung im Flächenwidmungsplan. Sie ermöglichen eine Vielzahl an Widmungs- und Dichtefestlegungen. Der Maximalrahmen darf dabei nicht überschritten werden. Auf Ebene des Flächenwidmungsplans ist festzulegen, ob der jeweilige Maximalrahmen ausgenutzt werden darf. Ein Rechtsanspruch auf Ausnutzung des Maximalrahmens kann nicht abgeleitet werden.*

Den Maximalrahmen im Bereich der Funktion Gewerbe/Industrie stellt das Industriegebiet 1 dar. Dieses erlaubt am meisten Freiheiten für die nachfolgende Nutzung, die Einschränkungen für die Nachbarn sind am größten. Das Gewerbegebiet ist demnach die untere Grenze. Es muss an den Grenzen zum Nachbarn auf die Grenzwerte des benachbarten Baugebietes abstellen und ist in den Funktionen reduzierter als das Industriegebiet bzw. das Kerngebiet überlagert mit Gewerbegebiet.

Die Ausweisung Kerngebiet überlagert mit Gewerbegebiet stellt einen Mittelwert dar. Hierbei sind die zulässigen Funktionen, zumindest im Erdgeschoss, etwas weiter gefasst als im Gewerbegebiet, der Umgang mit den Emissionen orientiert sich aber abermals an den Grenzwerten des benachbarten Baugebietes. Es liegt also jedenfalls im Ermessensspielraum des Verordnungsgebers in der Funktion Gewerbe, Industrie die Ausweisung Kerngebiet überlagert mit Gewerbegebiet (Einkaufszentrenausschluss) zu treffen.

Der Widerspruch, der in der Einwendung konstruiert wird, ist nicht nachvollziehbar. Es ist auch nicht nachvollziehbar, wo hierbei ein Nachteil bzw. eine Rechtsunsicherheit für den Normunterworfenen besteht. Wie ausgeführt ist diese angebliche „Unsicherheit der Entscheidung“ zwischen Industriegebiet 1 und Gewerbegebiet wesentlich größer und hat weitreichendere Auswirkungen für die Normunterworfenen. Dies wurde aber konkret in sämtlichen bisherigen Verfahren akzeptiert.“ (vgl. unser Schreiben vom 12.05.2017)

Um das auch bisher praktizierte und durchwegs genehmigte Vorgehen gemäß dem Überwiegensprinzip transparenter und für die Normunterworfenen nachvollziehbarer darzulegen, wurde der Erläuterungsbericht zum 4.02 Stek entsprechend ergänzt.

Auch die neu ergänzten Kriterien legen klar dar, dass die Ausweisung Kerngebiet überlagert mit Gewerbegebiet vor allem an den Einfahrtsstraßen anzuwenden ist, in welchen die infrastrukturelle Versorgung verbessert werden und der öffentliche Raum durch angrenzende Nutzungen stärker belebt werden soll.

- Allgemeines Wohngebiet in der Funktion Zentrum

Auch hier gilt ganz allgemein das bereits Dargelegte. Es gibt keine rechtsverbindliche 1:1 Tabelle die zwischen Funktion im Entwicklungsplan und Baulandkategorie im Flächenwid-

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: .....

mungsplan vermittelt. Es kann daher auch kein Widerspruch zu übergeordneten Vorgaben konstruiert werden. Zu etwaigen Widersprüchen von Ausweisungen zum STEK 4.0 verweisen wir auf die nachfolgenden Beantwortungen im Einzelnen.

Zur besseren Klarstellung der seitens der Stadt Graz gewählten Vorgehensweise wurden im Zuge eines Ergänzungsbeschlusses zum 4.02 STEK die beispielhaft angeführten Baulandkategorien pro Funktion ausgeweitet und Kriterien aufgezählt, welche in Abwägung zueinander bei der Festlegung von Baulandkategorien zu beachten sind.

Für die Funktion Zentrum ist dadurch dargelegt, dass jedenfalls auch die Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet bzw. Überlagerung von Kerngebiet mit Wohngebiet zulässig ist. Zusammengefasst fällt die Entscheidung vor allem in Abwägung der Bestandsnutzung, der Bestandsausweisung, der angestrebten infrastrukturellen Ausstattung und im Sinne einer abgestuften Zentrumsentwicklung zur Einfügung in das Umfeld.

Bereich Heinrichstr. Universität:

Nördlich der Heinrichstr. gelegene Bereiche mit der Funktion Zentrum überörtlich bedeutsame Einrichtung sind zu einem Teil auch als WA im Flächenwidmungsplan ausgewiesen. Damit wurde auf Ebene des STEK 4.0 eine vorausschauende gebietsweise Festlegung für Bereiche getroffen, die universitäre Standorte beiderseits der Heinrichstraße zu einem überörtlich bedeutsamen Bildungsstandort zusammenfassen. Jene miteingefassten WA-Bereiche beinhalten zum Teil bereits universitäre Einrichtungen aber auch Wohnbereiche. Mit der Ausweisung als WA ergibt sich uE kein Widerspruch zum STEK 4.0. Vielmehr spiegelt die vorausschauend abgegrenzte Funktionsfestlegung als überörtlicher Standort das Bekenntnis der Stadt Graz zu den hieransässigen zentralen Einrichtungen wider und stellt damit deren langfristigen Erhalt durch entsprechende Flächenvorsorge sicher. In der einzigen Grundlage die für eine Übersetzung der Funktion in eine Baulandkategorie zur Verfügung steht, dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept, kann hergeleitet werden, dass der Funktion Zentrum überörtlich bedeutsame Einrichtung die Ausweisung „insbesondere“ Kerngebiet entspricht. Insbesondere legt nahe, dass es darüber hinaus weitere Möglichkeiten gibt. **Im konkreten Fall werden bestehende WA Ausweisungen des 3.0 FWP im 4.0 Flächenwidmungsplan auf Grund weiterhin bestehender Wohnnutzungen fortgeführt. Auf der übergeordneten Planungsebene wird die prinzipielle Zielsetzung dokumentiert.** Grundsätzlich ist Wohnen im Zentrum ein wünschenswerter Aspekt. Speziell Nahebereiche um Universitäten sind beliebte Standorte für universitäres Wohnen. Auch dieser Aspekt ist dabei zu berücksichtigen.

Bereich Mariatrost:

Der Bereich Mariatrost wurde unter §6 des STEK 4.0 als Siedlungsschwerpunkt aus überörtlicher Sicht, ohne zentralörtliche Funktion festgelegt. Die Ausweisung einer Zentrumsfunktion unterstreicht im gegenständlichen Fall diese Festlegung. Im Entwicklungsplan wurden jene Bereiche räumlich mit Zentrumsfunktion zusammengefasst, die das historische Zentrum von Mariatrost darstellen. Eine kleine, aus dem FWP 3.0 übernommene WA-Ausweisung wurde

dabei im Sinne einer gebietsweisen Festlegung in der Zentrumsfunktion miteingefasst. Die Größenordnung dieser WA-Ausweisung ist nicht dazu geeignet eine differenzierte Festlegung im STEK 4.0 zu rechtfertigen (kleiner 700m<sup>2</sup>, dreiseitig von Zentrum umschlossen, aufgrund der Lage am Mariatroster Bach nur eingeschränkt nutzbar). Eine rechtliche Deckung kann jedenfalls mit §24 Gebietsabgrenzung durch die zulässige Interpretationstiefe argumentiert werden.

Ergänzend wird angemerkt, dass die überwiegende Ausweisung von KG+WA im Siedlungsschwerpunkt Mariatrost innerhalb einer Zentrumsfunktion wie bereits dargelegt, vertretbar ist.

Die Ausweisung von Kerngebiet überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet setzt hier vor allem auf das Kriterium der Entwicklung einer abgestuften Zentrumsbildung auf. Zudem stellt die Ausweisung großteils eine Fortführung der auch bisher bestehenden Ausweisung dar.

Bereich Triesterstr. südl. Merkur:

Das Stadtentwicklungskonzept 4.0 definiert im gegenständlichen Bereich das Stadtteilzentrum Puntigam und trifft dazu die räumliche Abgrenzung durch Festlegung der Zentrumsfunktion gemäß § 6 Zentrengliederung. Für Teilbereiche des Stadtteilzentrums wurden Überlagerungen festgelegt, um industriell-gewerbliche Bestandsausweisungen abzubilden. Im konkreten Bereich liegt auf Ebene des STEK 4.0 eine Überlagerung Zentrum/Industrie/Gewerbe vor. Bei der Übersetzung der Funktion aus dem Entwicklungsplan hin zur exakten Baulandkategorie im Flächenwidmungsplan besteht ein gewisser Abwägungsspielraum. Da im gegenständlichen Bereich mittlerweile eine gewerbliche Ausweisung entfallen kann, hat die Ausweisung der zweiten festgelegten Zentrumsfunktion zu entsprechen. Im 4.02 Stadtentwicklungskonzept wird in der Präambel zum Abschnitt Raumbezogenen Ziele und Maßnahme eindeutig festgehalten, dass *die Funktionen des Stadtentwicklungskonzeptes einen Maximalrahmen bilden für die Festlegung im Flächenwidmungsplan. Sie ermöglichen eine Vielzahl an Widmungs- und Dichtefestlegungen. Der Maximalrahmen darf dabei nicht überschritten werden. Auf Ebene des Flächenwidmungsplans ist festzulegen, ob der jeweilige Maximalrahmen ausgenutzt werden darf. Ein Rechtsanspruch auf Ausnutzung des Maximalrahmens kann nicht abgeleitet werden.*

Eine Ausweisung von KG+WA wie im gegenständlichen Fall ist im Rahmen der Zentrumsfunktion jedenfalls argumentierbar. Für eine Übersetzung der Funktion Zentrum in eine Baulandkategorie laut 4.0 Stadtentwicklungskonzept, kann herangezogen werden, dass der Funktion Zentrum in Bezirks- u. Stadtteilzentren die Ausweisung „insbesondere“ Kerngebiet entspricht. Insbesondere legt nahe, dass es darüber hinaus weitere Möglichkeiten gibt. In beiden Baugebietskategorien KG und WA sind lt. Raumordnungsgesetz Nutzungen zulässig, die einem Begriff Zentrum zugeschrieben werden können (siehe nachfolgende Übereinstimmungen).

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 

2. **Allgemeine Wohngebiete**, das sind Flächen, die vornehmlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch **Nutzungen** zulässig sind, **die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen** der Bewohner von Wohngebieten dienen (z. B. **Verwaltung, Schulen, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und sonstige Betriebe aller Art**), soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen;

3. **Kerngebiete**, das sind Flächen mit einer im Vergleich zu anderen Baugebieten höheren Nutzungsvielfalt und Bebauungsdichte in entsprechender Verkehrslage, die vornehmlich für bauliche Anlagen für

- **Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Zwecke,**
- **Handels- und Dienstleistungseinrichtungen,**
- **Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten,**
- **Verwaltung und Büros**

und dergleichen bestimmt sind, wobei **auch Wohngebäude** und Garagen sowie **Betriebe** zulässig sind.....

Wenn also beide Baugebietsarten geeignet sind ein Zentrum zu bilden, dann muss es jedenfalls auch für die Kombination beider Kategorien, für ein KG+WA möglich sein.

Im konkreten Fall lässt sich zudem ausführen, dass der als KG+WA ausgewiesene Bereich jedenfalls als Zentrum für das umliegende WA bzw. WR dienen wird. Wesentlich ist hierbei - im Sinne der Entwicklung einer abgestuften Zentrumsbildung -, dass innerhalb der Funktion Zentrum eine vielfältigere und dichtere Nutzung möglich ist als im Umfeld.

- Kerngebiet in der Funktion Einkaufszentrum

Die beiden genannten Bereiche stellen eine unveränderte Fortführung des Bestandes dar. Sie sind jeweils mit einem aufrechten Einkaufszentrum bebaut und besteht jeweils ein entsprechender rechtskräftiger Bebauungsplan. Es kann sohin weder von einer geänderten Sachlage, noch von einer geänderten Rechtslage ausgegangen werden. Eine Änderung, die jedenfalls einer Anhörung bedürfte, wäre für die betroffenen Normunterworfenen wohl kaum nachvollziehbar. Die Errichtung von Einkaufszentren ist in der Baulandkategorie Kerngebiet vorgesehen und stellt diese somit eine geeignete Ausweisung für den Funktionsbereich Einkaufszentrum im Entwicklungsplan dar.

Da kein Baubescheid nach Stmk BauG dem Stadtentwicklungskonzept widersprechen darf, entbehren auch etwaige Bedenken zu möglichen Nutzungen innerhalb des Kerngebietes, die die Funktion Einkaufszentrum an sich ausschließt, jeglicher Grundlage.

Darüber hinaus werden im STEK 4.0 für Gebiete für Einkaufszentren als insbesondere geeignete Ausweisungen im Flächenwidmungsplan Einkaufszentren 1 u. 2 sowie Kerngebiete angeführt. Es wird eine Bestandausweisung unverändert fortgeführt.

- Sondernutzung im Freiland innerhalb einer Baulandfunktion

Aus der Festlegung einer Funktion im Entwicklungsplan, welche in der Regel eine Baulandkategorie beinhaltet, ist kein Rechtsanspruch auf Ausweisung eines Baulandes im Flächenwidmungsplan ableitbar. Vielmehr handelt es sich hierbei um eine langfristige und maßstäblich gröbere Planung (1:10.000). Aufgrund der unterschiedlichen Planungsperioden wird manches Bauland im Sinne einer Entwicklung von innen nach außen erst später ausgewiesen bzw. ergibt sich aufgrund der detailschärferen Planung im Flächenwidmungsplanverfahren (1:5000) die Notwendigkeit, Vorsorge für öffentliche Infrastruktur zu treffen. Wesentlich ist hierbei, dass bei der Ausweisung von etwaigen Vorbehaltsflächen, die zeitlichen Nachfolgenutzungen entsprechend der Funktion lt. Entwicklungsplan festgelegt werden und somit auch eine entsprechende Wertsicherung erfolgt. Dadurch entsteht für den Normunterworfenen keine Schlechterstellung. Eine entsprechende Klarstellung wird für die Normunterworfenen in den Erläuterungsbericht zum 4.02 STEK aufgenommen.

- Vorbehaltsflächen mit einer Bauland Nachfolgenutzung ohne Bauland Funktion im STEK

Die Übereinstimmung sämtlicher Vorbehaltsflächen und deren festgelegte Nachfolgenutzungen wurden nochmals kontrolliert. Im Bereich der Vorbehaltsfläche Gmeinstraße/Löckwiesenweg fehlte die entsprechende Funktion im Entwicklungsplan des 4.02 STEK. Es wurde daher ein Anhörungsverfahren durchgeführt und der Entwicklungsplan des 4.02 STEK im Änderungspunkt 59 entsprechend angepasst. Ein entsprechender Ergänzungsbeschluss zum 4.02 STEK wird gefasst.

*Ad Darüber hinaus erfolgten Einwendungsbehandlungen mit der Begründung, dass die Ausweisung eines Kerngebietes in einem Funktionsbereich für Industrie und Gewerbe unzulässig sei. (ZB.: Einwendung 336, Murpark)*

Das ist zutreffend, eine Ausweisung als reines Kerngebiet wäre auszuschließen. Die nach Überwiegungsprinzip zulässige Ausweisung als KG+GG wurde nicht beantragt und entspräche auch nicht der Intention der EinwenderIn.

Abschließend kann zusammengefasst festgehalten werden, dass das 4.0 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz als einzig verbindliche Grundlage für die Übersetzung von Funktionen lt. Entwicklungsplan hin zu Baulandkategorien heranzuziehen ist.

Die dort festgelegten Spielregeln wurden 2013 vom Land Steiermark genehmigt und damit für ausreichend befunden. Der vorliegende Flächenwidmungsplan steht in keinem Punkt im Widerspruch zu den damals getroffenen Festlegungen.

Auf Wunsch der Aufsichtsbehörde werden nunmehr zur deutlicheren Klarstellung die auch bisher angewandten Kriterien zur Wahl der Baulandkategorie im Erläuterungsbericht zum 4.02STEK ergänzt.

Ein Versagensgrund ist rechtlich nicht ableitbar.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 

## **2. Mangelhafte Baulandmobilisierungsmaßnahmen:**

*Eine Mobilisierung von unbebauten Grundstücken, die als Industrie- und Gewerbegebiet ausgewiesen sind, sowie von unbebauten Flächen im Grüngürtel und von Flächen außerhalb der Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung ist (abgesehen von einzelnen Vorbehaltsflächen) nicht erfolgt.*

*Gem. § 34 StROG 2010 hat jede Gemeinde Maßnahmen oder Festlegungen im Sinne der §§ 35 (privatwirtschaftliche Maßnahmen), 36 (Bebauungsfrist) oder 37 leg.cit. (Vorbehaltsflächen) im Flächenwidmungsplan zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele, insbesondere zur Vorsorge von Wohnungen und Betrieben, entsprechend dem zu erwartenden Bedarf zu treffen.*

*Gem. § 36 Abs.1 StROG 2010 hat die Gemeinde anlässlich einer Revision des Flächenwidmungsplanes eine Bebauungsfrist festzulegen, wenn die im Gesetz genannten Voraussetzungen vorliegen.*

*Selbst wenn man der Argumentation der Stadt Graz folgt, dass die Bestimmungen des StROG 2010 die Festlegung von speziellen Entwicklungszielen für die Baulandmobilisierung ermöglichen, um damit die nicht gewünschte kurzfristige Konsumation von Baugrundstücken in Industrie- und Gewerbegebieten und im Grüngürtel innerhalb einer Planungsperiode zu verhindern, ist festzuhalten, dass das geltende STEK 4.0 in der Fassung der Änderung 4.02 keine diesbezüglichen Regelungen zum Inhalt hat.*

*Darüber hinaus ist die fehlende Festlegung von Bebauungsfristen für vollwertiges Wohnbauland und Aufschließungsgebiete (bzw. für großflächig unbebaute Sanierungsgebiete, die in Aufschließungsgebiet rückgestuft werden müssten) außerhalb des Grüngürtels von den zuvor genannten „Entwicklungszielen“ nicht umfasst und besteht damit jedenfalls ein Widerspruch zu § 36 StROG 2010.*

*Festzuhalten ist, dass die Neuausweisung von Baugebieten im Grüngürtel auch im Widerspruch zu den in der Einwendungsbehandlung dargelegten „Entwicklungszielen“ stehen würde.*

### **Ad 2)**

Der Mitteilung der Aufsichtsbehörde folgend wurden ergänzend zu den bisherigen Festlegungen, unbebaute Neuausweisungen außerhalb der Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung und außerhalb des Grüngürtels nunmehr mit Bebauungsfrist gemäß §36 StROG belegt. Entsprechende Anhörungsverfahren wurden durchgeführt.

Im Bereich des Grüngürtels und der Gewerbe- und Industrieflächen kann jedoch keine Baulandmobilisierung erfolgen, widersprüche diese doch den Entwicklungszielen der Stadt Graz.



Das Prinzip der Innenentwicklung vor Baulanderweiterungen liegt sowohl dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept als auch dem 4.0 Flächenwidmungsplan zugrunde.

Die wesentlichsten Entwicklungspotentiale stellen in der Stadt Graz nicht die im §36 genannten **unbebauten** Grundstücke dar, sondern vielmehr jene bebauten Flächen, die für eine Nachverdichtung geeignet sind oder einem Strukturwandel unterzogen werden können, also Konversionsflächen darstellen. Dazu wurde eine detaillierte, erweiterte Flächenbilanz ermittelt.

Das Stmk. Raumordnungsgesetz legt dazu im §34 weitsichtig fest, dass *Jede Gemeinde Maßnahmen oder Festlegungen im Sinn der §§ 35, 36 oder 37 im Flächenwidmungsplan zur **Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele**, insbesondere zur Vorsorge von Wohnungen und Betrieben, entsprechend dem zu erwartenden Bedarf (§ 26 Abs. 1) zu treffen hat.*

Dies verknüpft sämtliche von der Gemeinde gesetzten Maßnahmen zur Baulandmobilisierung ursächlich mit deren Entwicklungszielen und eröffnet somit ein gewisses Planungsermessen.

Die Stadt Graz stützt sich bei der gewählten Vorgehensweise vorrangig auf § 34 StROG, der den Gemeinden die Wahlmöglichkeit gibt, aufgrund verschiedener in der örtlichen Raumplanung zu erarbeitender Entwicklungsziele, geeigneten Instrumente zur Mobilisierung nach § 35 bis 37 frei zu wählen.

Auch in den Anmerkungen zu § 34 StROG der 5. Auflage zu „Steiermärkisches Baurecht“ (Trippel/Schwarzbeck/Freiberger) wird dazu Folgendes erkannt:

*3) Die Verpflichtung der Gemeinde („hat“), Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik zu treffen, besteht uE nur dann, wenn angestrebte Entwicklungsziele zu verwirklichen sind, wobei sich diese aus dem örtlichen Entwicklungskonzept (§21 Abs 1) ergeben.*

Erklärte Entwicklungsziele des STEK 4.0 sind z.B:

- Enge Ziehung von Entwicklungsgrenzen um die stark auf Innenentwicklung fokussierte Stadtentwicklungsstrategie zum Ausdruck zu bringen
- Ausrichtung der Siedlungsentwicklung an den Achsen des öffentlichen Verkehrs
- Damit forcierte Siedlungsentwicklung innerhalb der Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung (sehr gute ÖV-Anbindungen)
- Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen
- Erhalt des Grüngürtels, da von Bedeutung für Klima und Ökologie, als Naherholungsraum und als landwirtschaftlicher Produktionsraum
- Restriktive Grüngürtelbestimmungen, die Freiland, Wälder und bestehende Wohngebiete geringer Dichte erfassen - zum Erhalt des stark durchgrüneten Charakters

Aus den beispielhaft angeführten Entwicklungszielen wird deutlich, wo prioritäre Bereiche der Siedlungsentwicklung gelegen sind und dass der Grüngürtel nicht als solcher zu werten

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 

ist. Wenngleich in Teilbereichen kleinräumige Abrundungen argumentierbar sind, so stellen sie keinen vorrangigen Anteil der Siedlungsentwicklung dar. Das weitaus wichtigere Potential stellen jene Bereiche dar, die in bester ÖV-Lage eine Nachverdichtung ermöglichen.

Diese überwiegend bebauten Flächen können nach den Festlegungen des STROG überhaupt nicht mobilisiert werden und sind doch von zentraler Bedeutung in Bezug auf die gesamten Potentiale.

Ein Motiv des Gesetzgebers für Mobilisierungsmaßnahmen war, bestehende Baulandüberhänge zu reduzieren. Diese Thematik stellt sich in Graz nicht, da Neuausweisungen bzw. unbebautes Bauland in einem vergleichsweise geringen Ausmaß vorliegend sind. So erfolgt stadtweit eine Baulandausweitung von 3,8 %, innerhalb des Grüngürtels eine Baulandausweitung von 0,4%.

Allgemein wurde im Vergleich zu dem lt. Landesvorgaben für Graz zulässigen Vierfachen zu erwartenden Bedarf, nicht einmal der einfache Bedarf mit unbebauten Flächen erreicht. Auch dieser Umstand unterstreicht, dass eine Mobilisierung aller unbebauter Flächen eine, den Zielsetzungen des STEK 4.0 widersprechende forcierte Bebauung von Randlagen bewirken könnte, was den Druck neues Bauland auszuweisen, weiter erhöhen würde. Für eine Kommune mit dem erklärten Ziel der Innenentwicklung, ist dies keine Option. Die Festlegung von Baufristen im Grüngürtel würde sogar eine Priorisierung gegenüber jenen Flächen darstellen, die eigentlich vorrangig bebaut werden sollen (meist bebaute Nachverdichtungsgebiete, die mit Instrumenten nach § 34 gar nicht mobilisiert werden können), was in krassem Widerspruch zum STEK 4.0 stehen würde.

Zusammenfassend wird festgehalten, dass die Wahlmöglichkeit nach §34 dort angewandt wurde wo eine forcierte Entwicklung laut STEK 4.0 unterstützt werden sollte. Dies gilt nicht für den Grüngürtel. Insgesamt wurden nunmehr rund 35% der unbebauten Wohnbauflächen mit Baufristen belegt. Darüber hinaus wurden 84 Vorbehaltsflächen festgelegt und in rund 30 Bereichen gelten bereits Mobilisierungsverträge. Die Stadt Graz hat somit alle drei Instrumente der Mobilisierung eingesetzt und bei der Wahl der Flächen von dem unter § 34 ermöglichten Recht Gebrauch gemacht, **Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik nur dann zu treffen, wenn angestrebte Entwicklungsziele zu verwirklichen sind** (vergleiche Auszug „Steiermärkisches Baugesetz“ oben).

Dass das geltende STEK 4.0 in der Fassung der Änderung 4.02 keine Regelungen zum Inhalt habe, welche Ziele vorliegen, entzieht sich unserem Verständnis. Falls mit der Formulierung gemeint ist, es fehlen Festlegungen wo und wie zu mobilisieren ist, dann verweisen wir auf das StROG, wonach Mobilisierung auf Ebene des Flächenwidmungsplanes zu regeln ist (§25(3)Z2, §34, §35, §36 u. §37).

Zum Thema der Mobilisierung von Gewerbe- und Industrie gebieten darf wie bereits in der Einwendungsbehandlung erfolgt ausgeführt werden:

*Gewerbe- und Industrieflächen sind ein ähnlich knappes Gut innerhalb des Grazer Stadtgebiets. Eine Ausweitung ist praktisch nicht möglich. Umso wichtiger ist daher auch hier der nachhaltige Umgang mit dieser begrenzten Reserve.*

*Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept § 29 Abs 1 wird die Erhaltung und der Ausbau einer wettbewerbsfähigen Wirtschaft und Industrie als wesentliches Ziel festgelegt. Hierbei wird unter anderem auf die Sicherung von großflächigen, zusammenhängenden städtischen Gewerbeazonen und die standörtliche Absicherung der wirtschaftlichen Leitbetriebe und ihrer Erweiterungsmöglichkeiten hingewiesen. Eine kurzfristige Verwertung sämtlicher unbebauter Gewerbe- und Industrieflächen innerhalb der nächsten Planungsperiode würde diesen angestrebten Entwicklungszielen widersprechen. Es erfolgt daher keine Baulandmobilisierung für Gewerbe- und Industrieflächen.*

*Auch in diesem Fall ist das Instrument der Rückwidmung zum langfristigen Erhalt der Flächenreserven aufgrund der bestehenden Rechtslage und dem in Summe geringen Baulandüberhang in der Stadt Graz nicht zulässig und auch fachlich nicht sinnvoll.*

Eine Mobilisierung von Gewerbe- und Industrieflächen würde den Wirtschaftsstandort Graz sowie der gesamten Region gefährden und träge damit den Tatbestand der Versagung gemäß § 38 Abs9 Z3, da die geordnete wirtschaftliche (...) Entwicklung anderer Gemeinden oder des Landes wesentlich beeinträchtigt würden.

Auf Basis der ergangenen Mitteilung wurden ergänzende Mobilisierungsmaßnahmen in Bereichen getroffen, sofern dies mit den Entwicklungszielen der Stadt Graz übereinstimmt.

So wurden nunmehr auch Neuausweisungen außerhalb der Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung und außerhalb des Grüngürtels mit Fristen versehen. Für eine besonders großflächige Neuausweisung im Grüngürtel, welche gemäß Masterplan ÖV in Zukunft innerhalb der Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung liegen wird, wurde ebenso ergänzend eine Bebauungsfrist festgelegt.

Dem Einwand im gesamten wurde **teilweise** durch ergänzende Fristfestlegungen **Folge geleistet**. Ein Versagungsgrund ist unseres Erachtens nicht ableitbar, da die prinzipiellen Vorgaben des § 34 erfüllt wurden. Bei stringenter Einhaltung des § 36 würde sogar ein Widerspruch zum STEK 4.0 erzeugt werden, was wiederum einen Versagungsgrund erzeugen würde.

### **3. Mangelhafte Begründung und Grundlagenforschung**

*Im Zuge des Auflageverfahrens wurden zahlreiche Einwendungen zu Abänderungen von Baugebietskategorien bzw. zu Änderungen der Bebauungsdichterahmen eingebracht. Der fachliche Hintergrund bzw. die geänderten planerischen Zielsetzungen, die dieser Abkehr von der bisherigen Regelung zu Grunde liegen, werden im Erläuterungsbericht nach wie vor nicht ausreichend begründet. Zudem ist eine fachliche Argumentation der Abgrenzung von Bereichen, in denen die Baugebietskategorie verändert wurde nicht erkennbar. Gleiches gilt für die Änderung der Bebauungsdichten. Eine konsequente, einheitliche Vorgehensweise wurde offensichtlich nicht verfolgt. In den Einwendungsbehandlungen wurde im Wesentlichen lediglich auf die im § 3 des STEK 4.0 festgelegten Grundsätze und auf allgemeine Ziele der Stadtplanung verwiesen. Eine aus der Bestandsaufnahme abgeleitete gebietsweise Argumentation*

*und Begründung der Änderungen gegenüber den bisher geltenden Regelungen unter Beachtung des Sachlichkeitsgebotes und des Gleichheitsgrundsatzes liegt nicht vor.*

*Für eine Vielzahl von Vorbehaltsflächen geht der vom Gesetz geforderte Nachweis der Notwendigkeit der konkreten Flächen aus dem Erläuterungsbericht nicht ausreichend hervor.*

### **Ad 3)**

Bereits auf der Ebene der Verfassung wird festgelegt, dass die örtliche Raumplanung im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden liegt. Daraus lässt sich auch ableiten, dass jeder Gemeinde eine entsprechende Planungsermessen zusteht.

Dieses wurde im Zuge der Revision zum 4.0 Flächenwidmungsplan genutzt, um künftig nachhaltige Stadtentwicklung betreiben zu können.

Dem 3.0 Flächenwidmungsplan lagen völlig andere Umstände zugrunde. Damals schrumpfte die Stadt Graz an BewohnerInnen und so wurde hauptsächlich bestandsorientiert gearbeitet, geringe Dichten und wenig nutzungsdurchmischte Baulandkategorien festgelegt. Nunmehr ist Graz der am stärksten wachsende Ballungsraum Österreichs. Dennoch ist es erklärtes Planungsziel die Ausweitung des Baulandes möglichst hintanzuhalten.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadt- und Raumentwicklung soll primär in infrastrukturelle gut versorgten Gebieten gewachsen werden, Konversionsflächen genutzt und Versorgungswege möglichst kurzgehalten werden. Dies bedeutet für die Stadt Graz zusammengefasst nachhaltige Stadtentwicklung und diese steht in perfekter Übereinstimmung mit den Raumordnungsgrundsätzen.

Das Stadtentwicklungskonzept hat hierbei vor allem im Bereich der Dichten schon sehr klar aufgezeigt, welche Änderungen im 4.0 Flächenwidmungsplan zu erwarten sind. Die Dichtefestlegungen wurden in engster Abstimmung mit den Dichteabstufungen des STEK und der Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie weitere Öffentliche Infrastruktur erarbeitet. Die Unterstellung einer mangelnden Grundlagenforschung kann nur auf das Schärfste zurückgewiesen werden. Vielmehr ist es fraglich, ob andere steirische Gemeinden auch nur im Ansatz derartige exakte Grundlagendaten verwenden.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird der Erläuterungsbericht ergänzt. Es werden zwei zusätzliche Karten beigelegt, welche sämtliche Änderungsbereiche (Dichte, Nutzung) in folgende Kategorien einteilt:

#### **Karte 7 - Begründung Änderungen Dichtefestlegung**

1 – Dichtereduktion aufgrund mangelnder Anbindung an einen öffentlichen Verkehr mit städtischer Bedienqualität (mind. 15 Minuten Takt, ohne zeitliche Mängel)

2 – Nachverdichtung in Bereich mit guter infrastruktureller Versorgung (zb: öffentlicher Verkehr, Infrastruktur des täglichen Bedarfs)

3 – Dichteanhebung aufgrund der Lage innerhalb einer Zone, die gemäß Regionalem Entwicklungsprogramm eine Mindestdichte von 0,3 erfordert; dh: Lage innerhalb der Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung bzw. gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr jeweils ohne Hemmnisse wie schwierige Topographie u.dgl.

4 – Dichtereduktion zur Ausbildung eines verträglichen Übergangs zum kleinteiligen Umfeld (vorwiegend Gewerbegebiete betroffen)

5 – Dichtereduktion zum Schutz der alten Ortszentren

6 – Dichtereduktion aufgrund kleinteilige Parzellierung, schwieriger topographischer Verhältnisse, kleinteiliger erhaltenswerter Gebietscharakter u.dgl.

7 – Dichtereduktion aufgrund der Lage im Grüngürtel, bei guter infrastruktureller Versorgung max. 0,4; ansonsten max. 0,3

8 – Harmonisierung mit dem Umfeld

9 – Anpassung an die bestehende Bebauungsdichte vor Ort bzw. an getroffenen Festlegungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen

10 – Dichteänderungen im Zuge von Änderungen der Baulandkategorie (ZB: Umwidmung von GG in WA bedeute in der Regel eine Reduktion der zulässigen Bebauungsdichte)

11 – Dichteanhebung für Infrastruktur im öffentlichen Interesse

12 – Dichteanhebung zur Ausweitung des Stadtzentrums

13 – Dichteanhebung zur Nachverdichtung in guter infrastruktureller Lage bzw. zur Schaffung eines baulichen Emissionsschutzes

#### **Karte 8 - Begründung Änderung der Baulandkategorien**

1 – Umwidmung von Reinem Wohngebiet in allgemeines Wohngebiet im Sinne einer gemischten Nutzung ab einer gewissen kritischen Bebauungsdichte, diese steht in der Regel in einem Zusammenhang mit öffentlicher Infrastruktur (zb.: Öffentlicher Verkehr, Parkanlagen etc.) vor Ort

2 – Umwidmung von Reinem Wohngebiet in allgemeines Wohngebiet auch im Sinne bestehender Emissionen vor Ort bzw. im Sinne einer abgestuften Ausweisung (1 ist in diesem Fällen zusätzlich zutreffend)

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 

- 3 – Widmungsänderung entsprechend der Bestandsnutzung
- 4 – Änderung auf Wunsch des Eigentümers im Einklang mit den Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes
- 5 – Widmungsänderung in Übereinstimmung mit der Bestandsnutzung und dadurch Reduktion der optional möglichen Emissionen – Verbesserung für das Umfeld
- 6 – Änderung zur Umsetzung der Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes
- 7 - Umwidmung zur Stärkung des Wohnstandortes in guter infrastruktureller Lage (GG zu Wohnen)
- 8 – Änderung zur Umsetzung von Maßnahmen im öffentlichen Interesse
- 9 – Änderung zur Harmonisierung mit dem Umfeld
- 10 – Umwidmung zur Aufwertung der Einfahrtsstraßen bzw. zur Stärkung der Ortszentren
- 11 – Umwidmung aufgrund rechtlicher Notwendigkeit
- 12 – Umwidmung zur Stärkung des Stadtzentrums bzw. der gemischt genutzten Erdgeschoßzone

Weiters wird in den Erläuterungsbericht ein Hinweis aufgenommen, welche Grundlagendaten zur Erarbeitung der Festlegungen des 4.0 Flächenwidmungsplanes darüber hinaus verwendet worden sind.

#### **4. Mangelhafte Grundlagen für die ersichtlich gemachten Lärmisophonen**

*Im Flächenwidmungsplan wurden lärmbelastete Bereiche auf der Grundlage des Grazer Verkehrslärmkatasters 2012, der Lärmkarten für Schienenverkehrslärm des BM für Land und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, Berichtsjahr 2012 und der Darstellung der Fluglärmbelastungszone des REPRO 2005 dargestellt.*

*Im Zusammenhang mit der Prüfung der Einwendungsbehandlung und dazu eingebrachter Aufsichtsbeschwerden erfolgte eine Beurteilung der Datengrundlagen und Berechnungen durch das Referat Lärm- und Strahlenschutz der Abteilung 15. Als Ergebnis dieser Überprüfung wurde aus schalltechnischer Sicht festgehalten, dass die angewandten Richtlinien für die strategische Lärmkarte dem Stand der Technik entsprechen.*

*Problematisch ist nach Ansicht der Abteilung 15 jedoch die Datengrundlage der Berechnungen.*

**Ad 4)**

Die vorliegenden Daten sind die offiziellen Daten des Umweltbundesamtes. Wie in der Mitteilung der A13 bestätigt wird, entsprechen diese dem Stand der Technik. Die Stadt Graz hatte und hat daher keinerlei Grund anzunehmen, dass diese nicht auch für das Feld der örtlichen Raumplanung herangezogen werden können, ja müssen. Es darf weiters darauf hingewiesen werden, dass die meisten steirischen Gemeinden keineswegs über derart gute Lärmkarten verfügen, Daten meist nur für Landesstraße vorliegen und die Schallausbreitung ohne die Berücksichtigung von Bestandsbauten gerechnet wird. Es steht daher für die Stadt Graz außer Streit, dass hier verantwortungsvoll im Sinne der BewohnerInnen der Stadt gearbeitet wurde.

Festgehalten wird weiters, dass im Entwurf zum 4.0 Flächenwidmungsplan 1. Auflage als Datengrundlage zur Festlegung der Sanierungsgebiete Lärm nur die Lärmemissionen der Straße für Nachtzeitraum (22:00 - 6:00) herangezogen wurden. Im Zuge der 1. Auflage wurde von der Abteilung 13 der Einwand vorgebracht, dass *„die für die örtliche Raumplanung geltenden Planungsrichtwerte der maßgeblichen Normen (u. a. der ÖNORM S-5021) anzuwenden sind. Dies betrifft entgegen der Ausführung auf S 35 des Erläuterungsberichtes jedenfalls auch die Richtwerte für den Tag und den Abend“*. Von einer *„problematischen Datengrundlage“* war weder in den Einwendungen zur 1. noch zur 2. Auflage der Abteilung 13 die Rede. Auch von Seiten der Abteilung 15 wurden zu diesen Zeitpunkten keine Bedenken oder Einwände geäußert.

Der Verkehrslärm trägt in Ballungsräumen etwa 70 - 80 % zur Lärmbelastung der BewohnerInnen bei. Die erste Lärmkarte für einen Bereich im Stadtgebiet Graz wurde bereits 1967 erstellt. Ab dem Jahr 2000 wurde der Verkehrslärmkataster digital erfasst und steht in der aktuellen Form für 100 % der Straßen zur Verfügung.

Diese Datengrundlage war Basis für die flächendeckende Berechnung der Lärmsituation und steht als „strategische“ Lärmkarte, dem Verkehrslärmkataster 2012, des Umweltamtes der Stadt Graz zur Verfügung.

Die „strategische“ Lärmkarte ist eine wesentliche Grundlage für die Stadtentwicklung und Erarbeitung neuer Maßnahmen zur Lärminderung. Die Aktualisierung des Verkehrslärmkatasters und der Berechnungen ist in 5 Jahresabständen vorgesehen. Diese sind auch die Datengrundlage für Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr

Diese Daten wurden auch dem Umweltbundesamt übermittelt und von diesem zur Kenntnis genommen.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Beauftragte

Wie das Bundesumweltamt verlautbaren lässt, dienen strategischen Lärmkartengrundsätzlich der übersichtlichen Darstellung von Lärmbelastungen in großen Gebieten. Sie sind aber nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und können bedingt auch in anderen Rechtsmaterien wie z.B. der Raumordnung herangezogen werden.

Zusammengefasst hat die Stadt Graz diese offiziellen Daten zu verwenden. Die örtliche Raumplanung kann nicht willkürlich nur Teile der zur Verfügung gestellten Daten verwenden. Ein Versagensgrund entbehrt jeder Rechtsgrundlage.

Um für den Normunterworfenen mehr Klarheit zu schaffen, wurde nunmehr in Wortlaut und Erläuterung dargelegt, wie die Vorgehensweise in betroffenen Gebieten sein wird und dass im Anlassfall erst nach Vorliegen einer tatsächlichen Lärmmessung entsprechende Schutzmaßnahmen vorgeschrieben werden.

#### **5. Widersprüchliche Regelungen des zur Verordnung des STEK gehörenden Deckplans 5 (DP5) – Einkaufszentren, Zulässigkeit der Errichtung von Einkaufszentren**

*Im Geltungsbereich der Kategorie A1 des Deckplans 5 wird die maximale Verkaufsfläche für EZ2 nicht begrenzt, gleichzeitig werden 800m<sup>2</sup> Verkaufsflächen für Lebensmittel und damit die Entstehung eines EZ 1 als zulässig erklärt. Im FWP handelt es sich hier im Wesentlichen um EZ2 Standorte, in denen die Errichtung von Lebensmittelhandelsbetrieben nicht möglich ist. Eine Ausweisung von EZ1 oder Kerngebiet im FWP ist entgegen der Darstellung im Deckplan 5 im Bereich St. Peter-Gürtel bzw. Liebenauer-Gürtel zum gegenwärtigen Zeitpunkt wegen der nicht gegebenen Voraussetzungen nicht begründbar.*

*Da die im Deckplan 5 als zulässig erklärte Errichtung eines Lebensmittelhandels in diesen Bereichen nicht möglich ist, und für den Normunterworfenen damit eine unklare Rechtssituation entsteht, ist der Deckplan entsprechend zu korrigieren.*

*In einigen Bereichen stehen die Ausweisungen des Flächenwidmungsplanes nicht im Einklang mit den Festlegungen des Deckplanes 5:*

*Esperantoplatz-Metahofgasse- Hans-Resel-Gasse – Rebengasse*

*Die seitens der Stadt in ihrer Argumentation herangezogene „Interpretationstiefe“ des Entwicklungsplanes ist in Bezug auf den Deckplan 5 nicht anwendbar, da gem. § 24 der Verordnung zum STEK 4.0 die mögliche Abweichung in der Größenordnung einer ortsüblichen Einfamilienhaus Bauplatztiefe nur für die im Entwicklungsplan festgelegten Funktionsbereiche (§§ 10 bis 23 des STEK) und nicht für Deckpläne gilt.*

*Darüber hinaus stehen die folgenden Ausweisungen des FWP wegen des fehlenden EZ Ausschlusses im Widerspruch zum Deckplan 5, der in diesen Bereichen einen EZ Ausschluss festlegt:*





erarbeiteten Kategorisierung, den Beurteilungskriterien nicht entsprechen würde. Bei Festlegung einer Kategorie D, müsste die Bestandsausweisung entzogen werden.

Die gewählte Festlegung im FWP ermöglicht den Fortbestand der bisherigen Ausweisung und entspricht den Zielsetzungen, keine neuen Handelskonzentrationen in Bereichen ohne Standortvoraussetzungen (fehlender ÖV) zu forcieren. Im Übrigen gibt es für beide Teilbereiche rechtsgültige Bebauungspläne. Der Normunterworfenen weiß somit genau, was hier zulässig ist.

*In einigen Bereichen stehen die Ausweisungen des Flächenwidmungsplanes nicht im Einklang mit den Festlegungen des Deckplanes 5:*

Dem Einwand der Aufsichtsbehörde, die „Interpretationstiefe“ des Entwicklungsplanes sei in Bezug auf den Deckplan 5 nicht anwendbar, da gem. § 24 der Verordnung zum STEK 4.0 die mögliche Abweichung in der Größenordnung einer ortsüblichen Einfamilienhaus Bauplatztiefe nur für die im Entwicklungsplan festgelegten Funktionsbereiche (§§ 10 bis 23 des STEK) und nicht für Deckpläne gälte, muss in diesem Zusammenhang klar widersprochen werden.

Der Deckplan 5 stellt künftig einen neuen integrierten Bestandteil der STEK-Verordnung dar. Damit bilden Wortlaut, Entwicklungsplan und alle Deckpläne eine „rechtliche Einheit“. Deckpläne stellen dabei, zur besseren Lesbarkeit ausgekoppelt in eine eigene Plandarstellung, Inhalte des Stadtentwicklungskonzeptes dar, die im eigentlichen Entwicklungsplan nicht mehr darstellbar sind.

Die Inhalte des Deckplans 5 sind unmittelbar an die im Entwicklungsplan festgelegten Bereiche mit Zentrumsfunktion oder Einkaufszentrenfunktion gekoppelt. Daher mussten die Abgrenzungen dieser Funktionsbereiche natürlich auch für die Kategorieabgrenzungen im Deckplan 5 herangezogen werden. Die Aufsichtsbehörde selbst hat diese Übereinstimmungen aller Funktionsbereiche für Zentrums- und Einkaufszentrenfunktionen mit Deckplan-5-Festlegungen im Rahmen der Auflagen dezidiert eingefordert.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wurden zahlreiche nachträgliche Deckplan 5-Änderungen bis zum Endbeschluss 2017 von Seiten der Stadt Graz vorgenommen.

Grenzen von Funktionsbereichen folgen aber nicht überall eindeutigen Strukturlinien, daher ergibt sich auf Ebene des Flächenwidmungsplans das Erfordernis, Abgrenzungen von Widmungen bzw. etwaigen EZ-bezogenen Festlegungen erst hier zu treffen. Auch dies liegt wiederum in der Natur der Sache zweier unterschiedlicher Planungsebenen mit stark unterschiedlichem Detaillierungsgrad. Auch hier kann es nicht zu einer 1:1 Umsetzung kommen, da ansonsten eine Planungsebene überflüssig wäre und dies per se dem Gesetzgeber nicht unterstellt werden darf.

Die nunmehr neu aufgeworfene Forderung nach einer getrennten Abgrenzung von Funktion lt. Entwicklungsplan und den Kategorien des Deckplan 5 mit der Begründung, der Interpreta-

tionsspielraum ließe sich nicht auf Deckpläne anwenden, ruft in der Zusammenschau der in Abstimmung mit der Aufsichtsbehörde bislang gesetzten Schritte höchste Irritationen hervor.

In Bezug auf die STEK-Verordnung ist festzuhalten, dass sie **ein Ganzes** aus mehreren Teilen darstellt. Der § 24 regelt dabei vorausschauend die Anwendung auf Ebene des FWP's. Im § 2 Abs 1) der 4.02 Änderung des Stadtentwicklungskonzepts wird der ergänzende §6a zum STEK 4.0 eingefügt, der die Zulässigkeit der Errichtung von Einkaufszentren regelt. Sie lautet auszugsweise wie folgt: *Im Entwicklungsplan (Deckplan 5) werden folgende Einstufungen für die Funktionsbereiche Zentrum (§§10, 11 und 12), Einkaufszentren (§17) bzw. die entsprechenden Funktionsüberlagerungen (§§ 18, 20, 21, 22, 23) vorgenommen:.....* Der Bezug zum Funktionsbegriff wurde damit eindeutig hergestellt.


Der Interpretationsspielraum nach § 24 gilt daher selbstverständlich ebenso für die Bereiche des Deckplan 5. Es findet sich in der Verordnung kein einziger Hinweis, dass ein einzelner Deckplan hier umgekehrt höher eingestuft werden sollte als der Entwicklungsplan selbst.

Die angeführten Bereiche, deren Ausweisung im Flächenwidmungsplan nicht im Einklang mit den Festlegungen des Deckplan 5 stehen sollen, wurden nochmals überprüft. Die Überprüfung ergab, dass alle Bereiche mit dem Spielraum der Interpretationstiefe argumentiert werden können, mit Ausnahme einer Fläche im Bereich Eggenberger Allee, Gaswerkstr., Eckertstraße, wo ein Einkaufszentrenausschluss aus dem Plan nicht ablesbar ist. Dazu ist anzumerken, dass aufgrund der Wortlautfestlegungen zum FWP 4.0 unter § 15 Abs. 2 generell sichergestellt ist, dass sofern in der grafischen Darstellung zum Flächenwidmungsplan 4.0 keine Flächenlimitierung dargestellt ist, die maximalen Verkaufsflächen gemäß § 6 a 4.02 Stadtentwicklungskonzept gelten. Somit ist §25 (2) StROG heranzuziehen. Im Sinne der besseren Lesbarkeit wurde dennoch im gegenständlichen Bereich Eggenberger Allee, Gaswerkstr., Eckertstraße eine Plankorrektur vorgenommen, welche den Einkaufszentrenausschluss auch im Plan eindeutig ablesbar macht.

Für das Grundstück 1947/4 im Bereich Monsbergergasse wurde eine Anhörung vorgenommen. Es erfolgt eine Änderung des Grundstücks in öpa. Damit wurde der grafische Widerspruch ebenfalls behoben.

## **6. Vorbehaltsflächen Kommunale Einrichtung-Wohnbau**

*Grundsätzlich ist festzuhalten, dass in der beispielhaften Aufzählung möglicher Vorbehaltsflächen, die öffentlichen Zwecken dienen, unter § 37 Abs.1 StROG 2010 eine Vorbehaltsfläche für den kommunalen Wohnbau nicht genannt wird.*

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 

*Die rechtlichen Konsequenzen für Vorbehaltsflächen sind in § 37 Abs.3 in der Form geregelt, dass der Eigentümer solcher Grundstücke nach Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes von der Gemeinde mittels schriftlichen Antrages verlangen kann, dass das Grundstück eingelöst wird. Eine Bebauung i.S. des Vorbehaltes durch den Grundeigentümer selbst sieht das Gesetz nicht vor.*

*Einlöseantrag folgende privatrechtliche Vereinbarung (Kaufvertrag) könnte ggf. eine Bebauung i.S. des Vorbehaltes auch für den Grundeigentümer ermöglichen. Vorbehaltsflächen gem. § 37 Abs.1 für öffentliche/kommunale Einrichtungen erscheinen grundsätzlich als Mobilisierungsmaßnahme ausreichend (eine zusätzliche Verpflichtung privater Grundeigentümer zur Errichtung öffentlicher Einrichtungen wie Schulen und dergleichen in Form einer Bauungsfrist oder eines Baulandvertrages wäre sicherlich überschießend). Durch den Einlöseantrag wird ein Kauf durch die Gemeinde und damit eine fristgerechte Bebauung grundsätzlich ermöglicht.*

#### **Ad 6)**

Wie in der Mitteilung selbst ausgeführt handelt es sich unter §37 Abs 1 um eine beispielhafte Aufzählung. Weiters ist der Begriff „Kommunale Einrichtungen“ als Sammelbegriff zu verstehen, welcher durchaus auch Wohnbau beinhalten kann. In den Unterlagen zum Beschluss am 11.05.2018 wurde bereits umfassend ausgeführt, worin sich förderbarer Wohnbau und die Kommunale Einrichtung – Wohnbau unterscheiden.

Hierbei ist zunächst klar anzuführen, dass es die Stadt Graz als soziale Aufgabe sieht, Wohnraum auch für die schwächsten Mitglieder unserer Gesellschaft zur Verfügung zu stellen. Der förderbare Wohnbau kann diese Aufgabe leider nicht mehr leisten.

Aufgrund der nachweislich steigenden Bodenpreise besteht die Gefahr eines eklatanten Defizits an leistbarem Wohnbau mit der Folge, dass sozial schwache Bevölkerungsgruppen nicht mehr ausreichend versorgt werden und Menschen aus der Wohnraumversorgung fallen. Die in § 37 Abs. 2 StROG 2010 ermöglichte Mobilisierung als Vorbehaltsfläche für geförderten Wohnbau greift hier zu kurz. Der geförderte Wohnbau unterliegt den hohen Standards (z. B. Niedrigenergiestandards) der Wohnbauförderung und führt zusehends zu einem verhältnismäßig teuren Wohnungsangebot, welches für sozial Schwache nicht leistbar ist. Dazu kommt, dass die Mittel für förderbaren Wohnbau schrittweise reduziert werden, so dass die Zahl der geförderten Wohnbauten tendenziell abnimmt.

Daten des Wohnungsamtes der Stadt Graz belegen eindeutig den Anstieg der Nachfrage nach Gemeindewohnungen. 2012 Vormerkungen (Stand 31.12.2015) stehen nur 537 zugewiesene Gemeindewohnungen im Jahr 2015 gegenüber. Der größere Teil der Wohnungssuchenden konnte im Jahr 2015 nicht wohnversorgt werden. Speziell bei Familien mit vier und mehr Personen beträgt die Wartezeit für eine Gemeindewohnung im Schnitt ca. zwei Jahre. Da die Wohnungsgrößen des geförderten Wohnbaus und des freifinanzierten Wohnbaus sinken, vor allem werden Kleinstwohnungen errichtet, können sich größere Familien auf diesem Markt nicht Wohnraumversorgen.

Der Nachweis der Notwendigkeit ist somit zweifelfrei gegeben. Der förderbare Wohnbau kann das Angebot nicht in vergleichbarer Weise liefern, zumal auch die Zahl der mit Wohnbauförderungsmitteln errichteten Wohnungen ist in den letzten zehn Jahren zurückgegangen ist.

Ebenso wurde in den Unterlagen zum Beschluss vom 11.05.2017 umfassend ausgeführt, warum Gemeindewohnbauten der Stadt Graz eindeutig als Kommunale Einrichtung zu verstehen sind.

Der Zusatz Wohnbau definiert die Art der kommunalen Einrichtung lediglich näher. Wesentlich ist hierbei, dass der öffentliche Zweck nicht zwingend mit einer öffentlichen uneingeschränkten Nutzbarkeit gleichgesetzt wird. Der kommunale (öffentliche) Charakter ergibt sich, vergleichbar mit Alten- und Pflegeheimen oder Kindergärten, durch die städtische Vergabe (Zuweisungsrecht), für welche sich alle Menschen, die die festgelegten Kriterien erfüllen, bewerben können.


Zur Frage der Bebauung im Sinne des Vorbehalts kann ausgeführt werden, dass die rechtlichen Konsequenzen im StROG 2010 eindeutig geregelt sind. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass nach Ergang eines Einlöseantrages oftmals konsensuale Lösungen zwischen Stadt und Grundeigentümer gefunden werden können.

## **7. Auffüllungsgebiete**

*Unter Hinweis auf die gebotene Gleichbehandlung ist aus der Einwendungsbehandlung nicht ableitbar, warum in den Bebauungsgrundlagen zwischen „bestehenden Wohngebäuden“ und „bebaubaren Bereichen“ unterschieden wird.*

*Gem. § 9 Abs.2 des Verordnungswortlautes darf jeweils ein Hauptgebäude „innerhalb festgelegter Bauplätze“ errichtet werden. Bauplätze wurden jedoch weder im Wortlaut definiert, noch in den Detailplänen im Anhang 2 zur Verordnung festgelegt. In den Detailplänen findet sich hingegen der nicht näher definierte Begriff „bebaubarer Bereich“. Aus der Plandarstellung ist nicht erkennbar, wie viele Bauplätze und damit „Hauptgebäude“ geschaffen werden können. Es wird jedoch auch nicht erläutert, weshalb außerhalb der bebaubaren Bereiche keine zusätzlichen Hauptgebäude errichtet werden dürfen, bzw. weshalb bestehende Wohngebäude nur „bei Untergang“ neu gebaut werden dürfen.*

*Da gem. § 33 Abs. 3 Z. 2 lit.d StROG 2010 die zukünftige Lückenbebauung zusammen mit den baulichen Beständen eine visuelle Gesamteinheit bilden muss, haben sich die Gestaltungsvorschriften auf den Gesamtbereich, also auch auf die Bestandsgebäude zu beziehen. Damit wird auch sichergestellt, dass sich ein Ersatzbau, der nicht auf den Untergang eines Bestandes zurückzuführen ist, in der Gestaltung in die visuelle Einheit einfügt.*

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 

## Ad 7)

Dazu ist einleitend festzuhalten, dass der Einwendungspunkt Auffüllungsgebiete im Rahmen der 2. Auflage nicht wie angeführt zurückgewiesen wurde, sondern eine weitgehende Berücksichtigung mit Endbeschluss 2017 fand (siehe nochmalige Erläuterung unten).

Die Stadt Graz hat sich mit dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept klar zur Innenentwicklung bekannt. Neue Baulandausweisungen innerhalb des äußerst sensiblen Grüngürtels wurden sehr restriktiv gehandhabt, um die zentralen Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes wie Innenentwicklung, Vermeidung der Zersiedelung, sparsamer Flächenverbrauch und Erhalt zusammenhängender Grünflächen umzusetzen. Dementsprechend wurde auch die Festlegung von Auffüllungsgebieten im Grüngürtel nur sehr maßvoll und unter Heranziehung der Grüngürtelbestimmungen lt. STEK 4.0 vorgenommen. Von rund 30 geprüften Bereichen konnten lediglich zwei Auffüllungsgebiete festgelegt werden.

Die Festlegung von Auffüllungsgebieten stellt keine zentrale Zielsetzung des STEK 4.0 dar, daher wurde im Sinne einer effizienten Bearbeitung, eine Darstellungsform gewählt die dem § 33 StROG § gerecht wird, aber keinen unverhältnismäßig großen Aufwand bedeutet. Das StROG §33 (3) Z2 gibt dazu überhaupt nur vor: *Im **Wortlaut** zum Flächenwidmungsplan sind für das Auffüllungsgebiet Bebauungsgrundlagen festzulegen. In diesen ist insbesondere sicherzustellen, dass die zukünftige Lückenbebauung zusammen mit den baulichen Beständen eine visuelle Gesamteinheit bildet.*

Der Gesetzgeber geht somit davon aus, dass textliche Bebauungsgrundlagen ausreichend sind. Der Begriff „Bebauungsgrundlagen“ bleibt im ROG undefiniert, daher ist auch hier von einem gewissen Ermessensspielraum auszugehen. Ob Festlegungen im Sinne des §18 Baugesetz gemeint sind bleibt offen. Jedenfalls kann eine Plangrafik im Sinne eines Bebauungsplanes nicht eingefordert werden.

Da zu diesem Thema auch keine weiteren Erlässe oder Durchführungsverordnungen zu berücksichtigen sind, wurde unter Inanspruchnahme des gemeindeeigenen Ermessensspielraums, die vorgelegte Darstellungsart gewählt. Da es sich um Bereiche im Grüngürtel handelt, wurden die Grüngürtelbestimmungen lt. STEK 4.0 herangezogen. Der Bebauungsgrundlagenplan (Anhang der Verordnung) stellt in Verbindung mit den im FWP-Wortlaut unter §9 verordneten Bebauungsgrundlagen sicher, dass ***die zukünftige Lückenbebauung zusammen mit den baulichen Beständen eine visuelle Gesamteinheit bildet.*** Damit ist nach unserem Verständnis gemeint, dass sich die Lückenbebauung in die umliegende Bebauungsstruktur einfügen hat.

Die angeschlossenen **Grafiken zeigen**, entgegen der monierten Mängel, sehr wohl den bzw. **die definierten „Bauplätze“**. Die Bebauungsgrundlagen wurden bereits in der Beschlussunterlage 2017 unter Einbeziehung der Einwendungen zum 2. Entwurf abgeändert und entsprechende Erläuterungen ergänzt. Der bislang im Bebauungsgrundlagenplan gekennzeichnete

nete „bebaubare Bereich“ wurde nunmehr zur Klarstellung als „Bauplatz“ markiert. Laut Verordnung wird für diese definierten Bauplätze die Errichtung neuer Hauptgebäude zusätzlich zu den zum Zeitpunkt der Festlegung bestehenden rechtmäßig bestehenden Wohngebäuden ermöglicht. Damit wird einerseits die eigentliche Auffüllungsfläche definiert und andererseits klargestellt, dass Zubauten und Ersatzbauten von Beständen zulässig bleiben.

Die für die Auffüllung herangezogenen Bestandswohnbauten (rechtmäßige Bestände im Freiland) sind die Grundlage dafür, überhaupt eine Ausweisung eines Auffüllungsgebietes nach §33 (3) Z2 zu rechtfertigen. Nur aufgrund des Bestandes kann weiter zugebaut, also eine Lücke geschlossen werden. Es ist daher nicht angedacht, die Möglichkeit zu eröffnen diese Bestände durch beliebige Ersatzbauten auszutauschen. Um eine Schlechterstellung gegenüber dem Freiland zu vermeiden, wurde der Passus zum Ersatz bei Untergang aufgenommen.

Die Auffüllungsgebietsfestlegung nach § 33 (3) Z2 stellt eine Ausnahmeregelung für Bestände im Freiland dar, die es ermöglicht, **Lücken**, unter den im ROG definierten Voraussetzungen, **aufzufüllen**. Die Auffüllung ist also **ursächlich im Bestand begründet**. Die herangezogenen Bestände durch Neubauten (ohne Elementarereignis) zu ersetzen, würde uE dem §33 zuwiderlaufen. Den rechtmäßigen Bestand innerhalb eines Auffüllungsgebietes **über einen sonstigen Bestand im Freiland zu heben**, indem man mehr als Zubauten oder Ersatzbauten im Fall eines Niedergangs ermöglicht, wird als Ungleichbehandlung angesehen. Unter § 33 (5) Z1b wird zwar die Errichtung von Neu- und Zubauten innerhalb von Auffüllungsgebieten prinzipiell ermöglicht, dies kann aber auch so verstanden werden, dass einerseits Neubauten auf definierten Lücken errichtet und andererseits Zubauten zu herangezogenen Beständen möglich sind. Die Bebauungsgrundlagen regeln, was auf definierten Bauplätzen bzw. für Bestände zulässig ist.

Die verpflichtende Errichtung von Satteldächern gilt nur für neu zu errichtende Hauptgebäude.


Bei Um – und Zubauten besteht die Verpflichtung nicht, da davon ausgegangen wird, dass dieser hinzukommende Gebäudeteil nicht Erscheinungsprägend sein wird.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass im gesamten Grazer Stadtgebiet lediglich 2 Auffüllungsgebiete ausgewiesen wurden. Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Stadtbildes durch Bauten innerhalb der ggst. Auffüllungsgebiete kann daher jedenfalls bereits aufgrund der geringen Anzahl ausgeschlossen werden.

Nachfolgend wird erläutert, wo Bauplätze in der Beschlussunterlage 2017 bereits markiert wurden.

Bebauungsgrundlagenplan Himmelreichweg:

Zur Auffüllung Himmelreichweg wurde dazu innerhalb der diagonal schraffierten Fläche (=bebaubarer Bereich), die Größe des Bauplatzes mit 926,07m<sup>2</sup> markiert. Eine Aufstellung in der linken unteren Ecke der Grafik gibt Aufschluss darüber, dass der einzige Bauplatz

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 

926,07m<sup>2</sup> umfasst und dass die unbebaute Lücke in Summe, also inklusive der 389,59m<sup>2</sup> großen Restfläche, ein Gesamtausmaß von 1315,66m<sup>2</sup> hat. Damit wurde der Nachweis erbracht, dass die Lücke <3000m<sup>2</sup> groß ist.

Bebauungsgrundlagenplan Langegger Weg:

Zur Auffüllung Langegger Weg wurden dazu innerhalb der diagonal schraffierten Flächen (=bebaubare Bereiche), die Bauplatzes 1 und 2 markiert. Eine Aufstellung in der linken unteren Ecke der Grafik gibt Aufschluss darüber, dass der Bauplatz 1 eine Größe von 1190m<sup>2</sup> umfasst und dass der Bauplatz 2 eine Größe von 1296m<sup>2</sup> hat. Damit wurde der Nachweis erbracht, dass die unbebauten Lücken ein Gesamtausmaß von 2486m<sup>2</sup> hat und in Summe <3000m<sup>2</sup> groß ist.

Zusammenfassend wird festgehalten, dass der Einwendung bereits im Beschluss 2017 weitgehend gefolgt wurde. Ein Versagungsgrund kann jedenfalls nicht ausgemacht werden.

### **8. Bebauungsplanzonierung**

*In den Erläuterungen zum Deckplan 1 wird ausgeführt, dass Bebauungsplanverpflichtungen gem. § 40 Abs.4 Z.3 StROG 2010 nicht dargestellt werden, da ein räumliches Leitbild erstellt werden soll. Eine Endbeschlussfassung über den FWP wurde damit an eine gleichzeitige Endbeschlussfassung über das räumliche Leitbild gebunden.*

#### **Ad 8)**

Gemäß § 40 Abs 4 Z 3 ist für zusammenhängende unbebaute Grundflächen über 3000m<sup>2</sup> Bebauungsplanpflicht festzulegen, sofern die Gemeinde über kein Räumliches Leitbild verfügt.

Das 4.0 Stadtentwicklungskonzept idGF enthält unter § 8 für den Bereich des Grüngürtels, welcher teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt, detaillierte Bestimmungen wie künftige bauliche Entwicklungen auszusehen haben. Eine weitere Verfeinerung der Festlegungen scheint auf Ebene des Örtlichen Entwicklungskonzeptes im Maßstab 1:10.000 nicht zielführend zu sein und ist auch im Zuge der 1. Auflage zum 1.0 Räumlichen Leitbild nicht erfolgt, sondern wurden lediglich die „Grüngürtelbestimmungen“ lt.4.0 STEK übernommen. Die Bestimmungen nach § 8 können daher als Räumliches Leitbild light für den Grüngürtel betrachtet werden und sind bereits seit 2013 rechtskräftig.

Darüber hinaus wird der 2. Entwurf zum Räumlichen Leitbild nunmehr in Auflage gebracht und mit einer Bausperre zur Sicherung der Zielsetzungen verknüpft.

Innerhalb von Landschaftsschutzgebieten gemäß den naturschutzrechtlichen Bestimmungen dürfen für zusammenhängend unbebaute Grundflächen, die 3000m<sup>2</sup> übersteigen, keine behördlichen Bewilligungen bzw. keine Genehmigungen gemäß § 33 erlassen werden.



Diese Bestimmung in der ggst. Bausperre – Verordnung stellt sicher, dass bis Rechtskraft des 1.0 Räumlichen Leitbildes keine rechtswidrigen Baubescheide in den genannten Bereichen erlassen werden.

### **9. Mängel zur zeichnerischen Darstellung des Flächenwidmungsplanes**

- *Im Flächenwidmungsplan sind mehrere Betriebe mit Nutztierhaltung in Stallgebäuden ersichtlich gemacht. Eine Darstellung der Belästigungsbereiche von Betrieben mit einer Geruchszahl unter  $G=20$  ist jedoch nicht erfolgt.*

Die Darstellung von Betrieben mit Nutztierhaltung wurde ergänzend geprüft. Es erfolgt nunmehr eine Ersichtlichmachung von weiteren Tierhaltungsbetrieben gemäß §27 (1) bzw. (2). Eine Darstellung von Betrieben mit einer Geruchszahl unter  $G=20$  mit Geruchsschwelle und Belästigungsbereichen ist im StROG nicht vorgesehen. Dem § 27 folgend sind **Tierhaltungsbetriebe unter  $G=20$  ohne Geruchsschwellenabstand und Belästigungsbereich auszuweisen.**

Daher wurde gemäß Abs 1 *rund um Tierhaltungsbetriebe ab einer Größe der Geruchszahl  $G=20$  der Geruchsschwellenabstand und der Belästigungsbereich* ausgewiesen. Laut StROG nicht auszuweisende Geruchsschwellenabstände und Belästigungsgrenzen, wurden im FWP nicht dargestellt. Fünf Betriebe weisen eine Geruchszahl über  $G=20$  auf und wurden mit den ermittelten Geruchsschwellen und Belästigungsgrenzen im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht. In einem dieser Fälle erfolgte eine geringfügige Rücknahme einer, im Entwurf vorgesehenen Neuausweisung gemäß §27 (5) Z2.

Weitere Tierhaltungsbetriebe unter  $G=20$  wurden mit dem lt. PLZV geltenden Planzeichen im FWP ersichtlich gemacht. Eine Liste dieser Betriebsstandorte samt Übersichtsplan dem Erläuterungsbericht des Ergänzungsbeschlusses angeschlossen. Damit besteht im Flächenwidmungsplan ein Hinweis auf einen tierhaltenden Betrieb, der bei Bauverfahren im Umfeld zu berücksichtigen ist. Da die Ersichtlichmachung von Tierhaltungsbetrieben im Flächenwidmungsplan nur eine Momentaufnahme darstellt, ist im Bauverfahren gegebenenfalls eine gutachterliche Beurteilung einzuholen. Beispielsweise wären ein Niedergang des Konsenses oder zwischenzeitig vorgenommene Nutzungsänderungen auch in ein aktualisiertes Gutachten einzubinden. Der Flächenwidmungsplan zeigt den zu einem gewissen Zeitpunkt erhobenen Status auf Basis des rechtmäßigen Bestandes.

Zum §27 Tierhaltungsbetriebe, wird in den Anmerkungen zu „Steiermärkisches Bau-recht“ (5. Auflage 2013, Dr. Tripll, Dr. Schwarzbeck, Mag. Freiberger, Anm. 10) u.a. Folgendes festgehalten: *Trotz der Verwendung des Begriffs „Ausweisung“ ist die Darstellung der Geruchskreise als bloße Ersichtlichmachung anzusehen. Dies ergibt sich vor allem daraus, dass die Festlegung der Kreise keine planerische Maßnahme dar-*

*stellt, sondern sich bloß aus einer mathematischen Berechnung unter Berücksichtigung verschiedener Parameter ergibt. Die Kreise sind insoweit jederzeit veränderbar, als durch technische Maßnahmen des Betriebes eine Verkleinerung der Geruchskreise möglich ist, ja sogar, dass die Ausweisungsverpflichtung entfällt. Für Betriebe mit einer Geruchszahl  $G < 20$  gilt § 27 nur insoweit, als sie als Tierhaltebetriebe (allerdings ohne Geruchskreise) auszuweisen sind.*

Der Gesetzgeber hat somit klar zwischen Betrieben über und unter G20 unterschieden und gezielt Rechtsfolgen nur für jene Betriebe über G20 definiert. Auch die Planzeichenverordnung reiht Geruchsschwellenabstand und Belästigungsbereich unter Ersichtlichmachungen ein.

Die durchgeführten Erhebungen sind amtsseitig dokumentiert und lt. § 27 StROG in den Flächenwidmungsplan eingearbeitet. Mit der erfolgten Ersichtlichmachung besteht ein eindeutiger Hinweis für nachgereichte Verfahren.

Ein Versagungsgrund erscheint somit nicht mehr ableitbar.

- Unbebaute Sanierungsgebiete: (Beispiel: Gst. Nr. 114/1 KG Engelsdorf bzw. Gst. Nr. 105/4 KG Engelsdorf)

Auf Basis ihres Schreibens wurde eine nochmalige Prüfung durchgeführt.

Die Fläche Gst. Nr. 105/4 KG Engelsdorf ist bereits bebaut (Baubescheid GZ.: A17-BAB-009477/2017/0002).

Die Fläche Gst. Nr. 114/1 KG Engelsdorf ist noch unbebaut. Die Festlegung Sanierungsgebiet Lärm wurde in Form einer Anhörung (GZ.: A 14-076531/2017 – 0003) korrigiert. Das Gst. Nr. 114/1 KG Engelsdorf wird von einem vollwertigen Bauland in ein Aufschließungsgebiet (VII.29) überführt.

Im Anhang 1 zur Verordnung werden für das Aufschließungsgebiet VII.29 folgende Aufschließungserfordernisse festgelegt:

- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr) (1)
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur) (3)
- Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben (6)

Ergänzend wird im zur Verordnung gehörenden Deckplan 4 – Baulandmobilisierung für das Grundstück (KG Engelsdorf Gst. Nr. 114/1) eine Bebauungsfrist festgelegt.

- *Aus fachlicher Sicht äußerst kritisch zu betrachten sind die Ausweisungen von noch unbebautem Wohnbauland in besonders stark emissionsbelasteten Bereichen. (ZB.: WA Nachfolgenutzung auf Gewerbegebiet, Bereich Peter Rosegger-Str. Don Bosco, WA in den Bereichen Liebenauer Tangente oder Neufeldweg. Aber auch Dichteanhebungen zB. WA am Lazarettgürtel von 0,4 auf 1,2.)*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Sinne des Ermessensspielraums und Planungshoheit der Gemeinde wird jedoch im 4.0 Flächenwidmungsplan an der Umsetzung der im 4.0 Stadtentwicklungskonzept verordneten Strategie zur nachhaltigen Stadtentwicklung festgehalten.

- Diese sieht eine Innenentwicklung vor einer Baulandausweitung vor.
- Diese sieht weiters die Verdichtung und Entwicklung in infrastrukturelle gut versorgten Gebieten vor.
- Diese sieht die Siedlungsentwicklung in enger Verknüpfung mit der Versorgung durch den öffentlichen Verkehr vor.

Zusammen bedeutet dies, dass Wohnbau bewusst vor allem im Zentrum bzw. in zentralen Lagen erfolgen soll. Dies ermöglicht die Reduktion des motorisierten Individualverkehrs, dies ermöglicht leistbare infrastrukturelle Versorgung im Sinne des Gemeinwohls, dies ermöglicht nicht zuletzt den Erhalt des Grüngürtels, die Freihaltung der Frischluftschneiden und somit die Vermeidung einer weiteren Verschlechterung der Luftqualität.

Die Aufsichtsbehörde wird ersucht, die Prüfung von Festlegungen auch im Hinblick auf gesamtstädtische und regionale Auswirkungen durchzuführen. Die Raumordnungsgrundsätze sind hier sehr klar und werden vom Flächenwidmungsplan der Stadt Graz vorbildlich erfüllt. Nachhaltige Raumentwicklung muss in Bereichen mit bestehender infrastruktureller Versorgung und mit angemessenen Dichten erfolgen. Ansonsten werden über kurz oder lang weder die öffentlichen finanziellen Mittel für dezentrale infrastrukturelle Versorgung ausreichen, noch ist der aufgrund von Zersiedelung entstehende Energieaufwand gegenüber künftigen Generationen vertretbar. Die „Prüfpraxis“ greift jedenfalls zu kurz, wenn nur ein Einzelgrundstück jeweils beurteilt wird, losgelöst von einer etwaig angestrebten baulichen Struktur und der übergeordneten Siedlungsstruktur.

In diesem Sinne lässt sich aus dem ergangenen Hinweis keinesfalls ein Versagungsgrund gemäß StROG ableiten.

- *Für zahlreiche im FWP festgelegte Vorbehaltsflächen wird im Wortlaut eine zeitlich nachfolgende Nutzung festgelegt. In der Plandarstellung ist die zeitlich folgende Nutzung durch Ergänzung des Planzeichens nachzuführen.*

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Sachmittelführer: 

Grundsätzlich gilt bei Widersprüchen zwischen der graphischen Darstellung und der Verordnung der Wortlaut der Verordnung.

Eine zeitliche nachfolgende Nutzung ist gem. §37 StROG nicht zwingend vorgesehen. Darüber hinaus definiert die Planzeichenverordnung 2007 keine diesbezügliche Darstellungsform. Unter „I.D Vorbehaltsflächen wird nur die künftige Widmung als Flächenfarbe gem. Vorbehaltsfestlegung bzw. Baulandwidmung geregelt.

Aufgrund der in der PLZVO festgelegten Hierarchien ist eine Darstellung der zeitlich nachfolgenden Nutzung nicht möglich.

- *Die im Wortlaut im § 4 aufgrund der Lage im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche als Sanierungsgebiet eingestuften Baulandflächen sind in der Legende des Flächenwidmungsplanes lediglich als Ersichtlichmachung dargestellt.*

Grundsätzlich gilt bei Widersprüchen zwischen der graphischen Darstellung und der Verordnung der Wortlaut der Verordnung.

Im §14 wird verordnet, dass „Als Sanierungsgebiet – Altlasten [...] jene Baulandflächen [gelten], auf denen im Planwerk Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Alttablagerungen ersichtlich gemacht sind; soweit sie nicht als „Aufschließungsgebiete mit dem Erfordernis der Bodensanierung“ festgelegt sind.

Im Hauptplan des 4.00 Flächenwidmungsplan als auch in der Karte 6 - Nutzungsbeschränkungen sind sämtliche Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Alttablagerungen als Ersichtlichmachungen dargestellt.

Die Regelung ist eindeutig, die Plandarstellung wie bisher korrekt.

- *Im Bereich der Gablenzkaserne ist im FWP ein Planzeichen mit der Buchstabengruppe „Hhs“ in einer Kreissignatur dargestellt.*

Auf Basis ihres Schreibens wurden die Legende geprüft und entsprechende ergänzt.

- *In der Legende des FWP wird beim Planzeichen Vorbehaltsfläche lediglich die Nutzung „öpa“ als Beispiel angeführt. Alle nicht der Legende zu entnehmenden Nutzungen sind zu ergänzen (zB.: Vorbehaltsfläche für kommunale Einrichtung)*

Auf Basis ihres Schreibens wurden die Legende geprüft und entsprechende ergänzt.

- *Auch das Planzeichen „K“ in Karosignatur fehlt in der Legende.*

Auf Basis ihres Schreibens wurden die Legende geprüft und entsprechende ergänzt.

- *Im FWP ist mehrfach innerhalb von Sondernutzungsflächen die Buchstabengruppe „uni“ ohne Rechtecksignatur angeführt.*

Hierbei handelt es sich um Ersichtlichmachungen gem. Planzeichenverordnung 2007 III.A. Der schwarze „Rahmen“ umschreibt nicht die Abkürzung der Ersichtlichmachung, vielmehr sind die entsprechenden Grundstücke, die von der Ersichtlichmachung betroffen sind schwarz umrahmt.

- *Im Flächenwidmungsplan sind alle öffentlichen und privaten Gewässer entsprechend der Planzeichenverordnung darzustellen.*

Sämtliche Gewässer sind gemäß Planzeichenverordnung 2007 mit Fließrichtung und Nr./Bezeichnung lt. Gewässerkartei sowie Zuständigkeitsbereich dargestellt. Ob der Komplexität des Planinhaltes des 4.0 Flächenwidmungsplan – Hauptplan wurden diese Bezeichnungen bei jedem Gewässer aber nur mind. einmalig gesetzt. Bei privaten Gewässern, die nicht im Wasserbuch enthalten sind, konnte kein Name angeführt werden.

- *Eine kleine Teilfläche des Aufschließungsgebietes XVI. 06 befindet sich innerhalb eines Hochwasserabflussgebietes. Diesbezüglich bedarf es der Ergänzung des Aufschließungserfordernisses „12. Belange des Hochwasserschutzes“.*

Auf Basis ihres Schreibens wurden die Aufschließungserfordernisse nochmals geprüft und um das Aufschließungserfordernis 12 Belange des Hochwasserschutzes korrigiert.

Die betroffenen Eigentümer wurden in Form einer Anhörung (GZ.: A 14-076531/2017 – 0002) davon in Kenntnis gesetzt.

#### **10.Mängel zu den Festlegungen des Verordnungswortlautes**

- §4 Abs.2 der Verordnung zum FWP:

Die zitierte Festlegung ist bereits Rechtsbestand im 3.0 Flächenwidmungsplan und wird unverändert fortgeführt. Es ist dazu auszuführen, das die Schließung einer Baulücke im Bereich der Blockrandstruktur in der Regel einem Zubau entspricht, ist die Definition „Zubau“ doch stark von der Bauplatzwahl abhängig.

Der entsprechende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 

- *Die Festlegung von Aufschließungsgebieten ist gem. § 29 Abs.3 Z.1 StROG 2010 nur zulässig, wenn die Herstellung der Voraussetzungen für vollwertiges Bauland zu erwarten ist. Der Erläuterungsbericht ist in diesem Zusammenhang zu ergänzen.*

Die angeführte Bestimmung wird im Erläuterungsbericht bereits im Detail zitiert (siehe Erläuterungsbericht vom 10.05.2017, GZ: A14-020245/2017/0001; S.63). Eine weitere Ergänzung erscheint daher überflüssig.

- *§ 3 Abs.1 Z.4 der Verordnung zum Flächenwidmungsplan: Das Aufschließungserfordernis „Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität“ erscheint nur für die Bereiche Reininghaus und „Smart City“ ausreichend begründet. Die geplante Umsetzung im Bebauungsplan auf der Grundlage eines projektbezogenen Verkehrsgutachtens über zivilrechtliche Vereinbarungen sollte daher in Bezug auf die zu erfüllenden Mindeststandards konkretisiert werden.*

Die Aufschließungserfordernisse a) bis j) wurden aus Gründen der Rechtsicherheit in Bezug auf bereits in der Periode 3.0 durchgeführte Änderungsverfahren, in den Wortlaut zum Flächenwidmungsplan 4.0 ergänzend aufgenommen. Das Aufschließungserfordernis Nr 4 stellt künftig die Berücksichtigung der Belange der sanften Mobilität sicher.

Mit der vom Gemeinderat (2010 bzw. 2012) beschlossenen Mobilitätsstrategie 2020, bestehend aus der Verkehrspolitischen Leitlinie 2020 und dem Grazer Mobilitätskonzept 2020, wurden die verkehrsplanerischen Zielsetzungen der Stadt Graz klar definiert. Als wesentliche Grundsätze wurden darin beispielsweise verankert:

1. Nachhaltigkeit steht im Mittelpunkt
2. Graz als Stadt der kurzen Wege
3. Mobilität ist in ihrer Gesamtheit zu betrachten
4. Mobilität im urbanen Raum bedeutet **Vorrang für die Sanfte Mobilität**
5. Graz als Teil einer Region setzt auf Kooperation

Der zweite Teil der Mobilitätsstrategie ist das Grazer Mobilitätskonzept 2020. Es baut auf die Verkehrspolitische Leitlinie 2020 auf und geht neue Wege in Richtung Nachhaltigkeit.

Wesentliche Ziele des Mobilitätskonzeptes sind:

- Reduktion des MIV-Anteils
- Erhöhung des ÖV-Anteils
- Erhöhung des Radverkehr-Anteils
- Stabilisierung des FußgängerInnen-Anteils

Also eine Verschiebung der Anteile des Kfz-Verkehrs hin zum Öffentlichen Verkehr (ÖV), Rad- und Fußgängerverkehr.

Das Aufschließungserfordernis Nr 4 „Förderung der Sanften Mobilität“ kann somit auf Grund der gefassten GR-Beschlüsse zum Mobilitätskonzept, mit dem dokumen-

tierten öffentlichen Interesse im Sinne des §29 (3) Z 2 StROG begründet werden. Eine Erarbeitung von Einzelmaßnahmen im Sinne der Sanften Mobilität kann jedoch erst auf Basis eines konkreten Projekts und für einen speziellen Ort erfolgen. Zum Zeitpunkt der Widmungsfestlegung ist noch offen in welchem Ausmaß (z.B. jeweilige Bruttogeschossflächen nach Nutzungsart) und mit welchen konkreten Nutzungen, die der Widmungsrahmen vorgibt, ein Areal verwendet werden soll. Erst im Rahmen eines Bebauungsplanes bzw. nach Vorliegen eines konkreten Projektes oder Wettbewerbsergebnisses kann daher das jeweils konkrete Maßnahmenpaket erarbeitet werden. Dieses wird jeweils abgestimmt auf die geplanten Nutzungen und die örtlichen verkehrsplanerischen Erfordernisse.

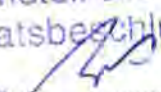
Unter Förderung der Sanften Mobilität werden sämtliche Maßnahmen verstanden, die die umweltfreundlichen Verkehrsarten (Gehen, Radfahren, Öffentlicher Verkehr) stärken und den belastenden motorisierten Individualverkehr reduzieren. Für die betroffenen Aufschließungsgebiete wird jeweils im Einzelfall und in enger Abstimmung mit den Eigentümern und den Projektwerbern ein Maßnahmenpaket zu erstellen sein, welches beispielsweise folgende Punkte beinhaltet:

- Anschluss an einen Öffentlichen Verkehr mit städtischer Bedienqualität; als städtische Bedienqualität wird hierbei ein Takt von unter 15 Minuten und eine Bedienung ohne zeitlichen Mängel (Wochenend- und Abendverkehr) verstanden.
- Maßnahmenpaket Mobilitätsmanagement (z.B.: Car Sharing und Bike Sharing Angebote, Informationsangebote für künftige NutzerInnen hinsichtlich Haltstellersreichbarkeit u.dgl., Lage der PKW – Abstellplätze in Abstimmung mit den Haltstellen /zumindest Äquidistanz zwischen Parkplatz und Haltstelle
- KFZ – Stellplatzbeschränkungen
- Maßnahmen zur Erhöhung des Fahrradanteils im Modal Split (z.B.: Vorgaben zur Situierung der Fahrradabstellplätze, Anzahl der Fahrradabstellplätze, Anbindung an das Radwegenetz)

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist ein Verkehrsgutachten mit entsprechenden Maßnahmen zu entwickeln. Der Umfang und die Art des Maßnahmenpaketes hängen nicht zuletzt von der tatsächlich angestrebten Nutzung ab. Die gesetzten Maßnahmen müssen einen Beitrag zur Änderung des Modal-Splits gewährleisten.

Die Umsetzung des Maßnahmenpaketes aber auch einer möglichen öffentlichen Durchwegung wird über zivilrechtliche Verträge sicherzustellen sein.

Eine abschließende Vorgabe für jedes betroffene Aufschließungsgebiet zum momentanen Zeitpunkt ist nicht seriös, da diese abhängt von Spielräumen (Bebauungsdichte, Nutzung), die der Flächenwidmungsplan eröffnet und dadurch auch massiv vom Normunterworfenen beeinflusst werden kann.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 

- *Die Begründung, weshalb lediglich für die Bereiche Reininghaus und Smart City Nachweise über die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung zu erbringen sind, für alle anderen Aufschließungsgebiete jedoch nicht, ist nicht nachvollziehbar.*

Die Aufschließungserfordernisse a) bis j) wurden aus Gründen der Rechtsicherheit in Bezug auf bereits in der Periode 3.0 durchgeführte Änderungsverfahren, in den Wortlaut zum Flächenwidmungsplan 4.0 ergänzend aufgenommen.

Grundgedanke für die Definition von verkehrsbedingten Aufschließungserfordernissen war die stadtweite Strategie zur Änderung des Modal-Split, also die Erreichung einer breiter gestreuten Verteilung der Anteile aller Verkehrsteilnehmer vom Fußgänger bis zum motorisierten Individualverkehr. Das Aufschließungserfordernis zur äußeren Erschließung ist daher umfassend zu betrachten und hatte alle Verkehrsarten zu beinhalten. Die Hervorhebung einer einzelnen Verkehrsart durch Leistungsfähigkeitsnachweise zum MIV, konterkarieren die gewünschten Steuerungseffekte. Daher wurde mit der Wortwahl unter §3 Abs 1 Z1 das gesamte Spektrum der zu betrachtenden Verkehrsarten aufgenommen. Eine gutachterliche Betrachtung darf also vorausgesetzt werden.

Im Sinne der gewünschten Lenkungseffekte ist daher die verwendete Wortwahl unabdingbar.

- *Zu den in § 2 der Verordnung festgelegten Vorbehaltsflächen wird auf S 30 der Erläuterungen u.a. ausgeführt, dass, bei zeitlich nachfolgender Nutzung als Aufschließungsgebiet, die Aufschließungserfordernisse „anlässlich der Aufhebung des Vorbehaltes“ vom Gemeinderat zu beschließen sind. Festzuhalten ist, dass dafür jedenfalls ein Änderungsverfahren unter Einbeziehung der Betroffenen erforderlich ist.*

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Erläuterungsbericht aufgenommen.

- *Auf S 72 des Erläuterungsberichtes erfolgt ein Hinweis, dass sich die Gemeinde generell vorbehält, im Zuge der Erfüllung allfälliger Aufschließungserfordernisse mit den betroffenen Eigentümern Vereinbarungen gem. § 43 abzuschließen. Dazu ist anzumerken, dass dies gem. § 43 Abs. 1 StROG nur bei Flächenwidmungsplanänderungen, die auf Anregung des Grundeigentümers vorgenommen werden, zulässig ist.*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- *Bei Vergleich der Plandarstellung des FWP mit dem Wortlaut wurde betreffend zeitlich nachfolgende Nutzungen festgestellt, dass nicht alle laut Plan umfassten Grundstücke auch im Wortlaut angeführt sind (z.B: Nachfolgenutzungen Nr. 1 und 9).*



Grundstücksangaben sind nicht Teil der Verordnung, sondern dienen der leichteren Orientierung. Die Abgrenzungen der Nachfolgenutzungen sind dem Planwerk zu entnehmen. Eine Anmerkung am Ende der Tabelle erklärt diesen Sachverhalt. Daher ist auch immer nur ein Grundstück angeführt, es dient lediglich als Suchgrundstück.

- *Im § 7 Abs. 2 des Wortlautes wird unter Pkt 2. der Eintrittszeitpunkt für zeitlich nachfolgende Nutzungen mit dem Stichtag 1.1.2026 festgelegt. In der Liste der betroffenen Flächen ist jedoch für keine Fläche ein derartiger Eintrittszeitpunkt angeführt.*

Der Verordnungsinhalt unter Punkt 2 wird gestrichen. Er kann entfallen, da keine Rückwirkung auf Dritte davon ausgeht. Die Nummerierung 1 bis 5 wird jedoch beibehalten.

- *Zu den im § 11 bis 14 festgelegten Sanierungsgebieten bedarf es der Anführung von Übergangsmaßnahmen bis zur Sanierung der festgestellten Mängel im Erläuterungsbericht.*

Gemäß § 29(4) sind Gebiete als Sanierungsgebiete festzulegen, in denen Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher oder hygienischer Mängel sowie zur Vermeidung der Gefährdung der Sicherheit oder gesundheitsschädlicher Folgen (§ 26 Abs. 7 Z 3 und 4) erforderlich sind. Die Mängel sind im Wortlaut anzuführen. Zur Beseitigung der Mängel ist eine Frist von höchstens 15 Jahren festzusetzen.

Darüber hinaus werden im ROG keine Übergangsmaßnahmen eingefordert. Weitere Ergänzungen des Erläuterungsberichts wurden daher nicht vorgenommen.

- *Gemäß § 12 des Wortlautes wird lediglich für die innerhalb roter Gefahrenzonen bestehenden Baulandfestlegungen ein Sanierungszeitraum festgelegt. Nicht jedoch für Bauland innerhalb von HQ 30, HQ 100 und gelben Gefahrenzonen.*

Der Verordnungswortlaut wurde korrigiert. Der Sanierungszeitraum für HQ30, HQ100 und gelbe Gefahrenzonen wurde ergänzt. Aus der geänderten Festlegung ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte.

## **11. Mängel im Zusammenhang mit Einwendungsbehandlungen**

- *Im Bereich des Gst. Nr 199 an der Ragnitzstraße wird durch eine Änderung des STEK (Bereich 6, Funktionsänderung und Grüngürteländerung) eine bisher mit der Funktion Wohnen festgelegte Fläche als Eignungszone Freizeit, Sport, Ökologie festgelegt. Gleichzeitig erfolgt eine Änderung der Grüngürtelabgrenzung. Die Neufestlegung ist insbesondere hinsichtlich der Einbeziehung von bebauten Grundstücken im Osten im*

*Zusammenhang mit der dafür angeführten Begründung (Grünbrücke) nicht nachvollziehbar.*

Der nördlich der Ragnitzstraße gelegene Teil dieser Flächen kann als Ergänzungsfläche zur Grünzone lt. REPRO betrachtet werden. Die Festlegung sichert den Erhalt einer der letzten, noch möglichen Grünbrücken zwischen der nördlich gelegenen Grünzone lt REPRO und den südlich der Ragnitzstraße bestehenden großen, zusammenhängenden Waldflächen. Diese sind auch wildökologisch von großer Bedeutung und ermöglichen die Durchlässigkeit für Wildwechseln. Die ggst. Änderung des STEK folgt somit einer lang gehegten Forderung von Naturschutzorganisationen (zb.: Naturschutzbeirat der Stadt Graz), generell stärker auf Vernetzungen des übergeordneten Grünraums und die Schaffung von Möglichkeiten zum Populationsaustausch zu achten.

Die angeführten bebauten Grundstücke waren auch bisher nicht als Bauland ausgewiesen, sondern stellen einen Altbestand im Freiland dar. Es darf zudem darauf hingewiesen werden, dass Teile des genannten Bereiches zudem in der gelben bzw. roten Gefahrenzone liegen.

#### 1. Auflage:

- *Einwand Nr. 77 A16:*

Der Einwand OZ 0077 ist von der Firma Biofin Finanzierungs- und Vermögensberatungs GmbH. Ein Schreiben der Abteilung 16 liegt nicht bei. Das in der Mitteilung der Abteilung 13 angeführte Schreiben konnte schon aufgrund seines Datums nicht berücksichtigt werden, lagen doch zum Zeitpunkt 13.11.2017 bereits sämtliche Unterlagen der Abteilung 13 zur Genehmigung vor.

- *Einwand Nr. 495 WLW:*

Auf Basis ihres Schreibens wurde die Ersichtlichmachung der WLW in diesem Bereich nochmals geprüft und in Form einer Änderung ohne Anhörung entsprechend korrigiert.

- *Einwand Nr. 701 A 14:*

Bei den beiden angeführten Aufschließungsgebieten (XVI.23 und XVI.12) handelt es sich um Flächen die zum Teil schon seit über 25 Jahren als Bauland- Aufschließungsgebiet gewidmet sind (XVI.12 seit dem 2.0 und XVI.23 seit dem 3.0 Flächenwidmungsplan). Auf Grund der zum Zeitpunkt der Erarbeitung des 4.0 Flächenwidmungsplan aktuellen Abflussuntersuchungen wurden auch die bestehenden Aufschließungserfordernisse überarbeitet und um den Punkt 12 „Belange des Hochwas-

erschützes (Überflutungsbereiche an Mur und Grazer Bächen HQ30/100 und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach und Lawinenverbauung)“ erweitert.

Natürlich wurden bei der Bestandsaufnahme auch diese Aufschließungsgebiete auf Übereinstimmung mit den Vorgaben des SAPRO Hochwasser geprüft. Diese ist allerdings nicht in die Beantwortung der Einwendung OZ 0701 eingeflossen.

Ergänzend kann daher angemerkt werden:

Die Wasserwirtschaftlichen Voraussetzungen sowie die Ausnahmebestimmungen gemäß §4 (2) des Sachprogramms zur Hochwassersicheren Entwicklung von Siedlungsräumen treffen auf beide Aufschließungsgebiete zu. Beide Flächen sind gem. SAPRO Erweiterungsflächen im öffentlichen Interesse und liegen zumindest zum Teil in der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung und schließen an Baulandbestand an. Des Weiteren unterliegen diese Flächen keiner besonderen Gefährdung durch hohe Fließgeschwindigkeiten oder Wassertiefen. Lt. Auskunft der Abteilung Grünraum und Gewässer liegt bei dem Aufschließungsgebiet (XVI.12) die Fließgeschwindigkeit im HQ100 bei  $> 0,12$  m/s und die Wassertiefe bei ca. 10 – 25 cm, im Bereich der GKB punktuell bei ca. 40cm. Bei beiden Flächen handelt es sich um Bereiche, die nicht massiv durchströmt sind, es somit auch durch Bebauungen vermutlich nicht zu einer massiven Umlenkung der Hochwasserwelle kommen wird. Dies ist selbstverständlich im Zuge eines hydrologischen Gutachtens zur allfälligen Aufhebung des Aufschließungsgebietes detailliert nachzuweisen.

Das Aufschließungsgebiet (XVI.12) liegt am Ende der Ausuferung durch die Barriere Wirkung der GKB-Bahntrasse.

Lt. Auskunft der Abteilung Grünraum und Gewässer liegt bei dem Aufschließungsgebiet (XVI.23) die Fließgeschwindigkeit im HQ100 bei  $> 0,25$  m/s und die Wassertiefe bei ca. 2 – 6 cm. Und beim Aufschließungsgebiet (XVI.12) die Fließgeschwindigkeit im HQ100 bei  $> 0,12$  m/s und die Wassertiefe bei ca. 10 – 25 cm, im Bereich der GKB punktuell bei ca. 40cm.

- *Einwendung 785 Pkt 28:*

Auf Basis ihres Schreibens wurde die Beantwortung der Einwendung OZ 0785 Pkt 28 nochmals geprüft und folgender Maßen korrigiert:

„Gemäß der erfolgten Grundlagenforschung wird das ggst. Grundstück de facto als Teil der Kleingartenanlage genutzt. Die Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan wird daher entsprechend der Festlegung der restlichen Anlage vorgenommen. Das Grundstück 590/4 KG Wenisbuch wird ebenfalls als landwirtschaftlich genutzte Fläche festgelegt.“

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 

- *Einwendung 1340*  
*Pkt.1:*

Auf Basis ihres Schreibens wurde die Beantwortung der Einwendung OZ 1340 nochmals geprüft und folgender Maßen ergänzt:

„Der ggst. Bereich war schon im 3.0 Flächenwidmungsplan als Aufschließungsgebiet Allgemeines Wohngebiet mit der Bebauungsdichte 0,2-0,6 festgelegt. Im 4.0 Flächenwidmungsplan – Entwurf 1. Auflage wurde das gesamte Gebiet in ein Aufschließungsgebiet Allgemeines Wohngebiet mit der Bebauungsdichte 0,4-0,8 übergeführt. Dies erfolgte um in einem großen zusammenhängend unbebauten Bereich in Nahe-lage zu neu öffentlicher Infrastruktur entsprechend verdichtete Wohnformen zu ermöglichen.

Aufgrund Ihrer Einwendungen wurde der Bereich noch einmal vertieft geprüft und korrigiert. Der westliche Bereich (Hutteggerstraße 15f-h) wurde, aufgrund der bestehenden Bebauung und des kleinräumigeren Bereiches, aus dem Verdichtungsbereich herausgenommen und wieder als Aufschließungsgebiet Allgemeines Wohngebiet mit der Bebauungsdichte 0,3 – 0,6 ausgewiesen. Der verbleibende großräumigere Bereich verbleibt im Sinne der oben angeführten Zielsetzung weiterhin als Aufschließungsgebiet Allgemeines Wohngebiet mit der Bebauungsdichte 0,4-0,8 festgelegt.

*Pkt.2:*

Auf Basis ihres Schreibens wurden die Aufschließungserfordernisse zum ASG (VII.01) nochmals geprüft und in Form einer Anhörung (GZ.: A 14-076531/2017 – 0010) entsprechend korrigiert. Es ist keine Ergänzung oder Änderung der Einwendungsbehandlung erforderlich.

- *Das Aufschließungsgebiet XIV.09, Reininghaus wurde offensichtlich gegenüber dem Auflageentwurf nunmehr Großteiles als vollwertiges Bauland ausgewiesen.*

Für den Bereich des Aufschließungsgebiets (XIV.09) gem. 2. Auflage 2016 ist seit 6.10.2016 der Bebauungsplan 14.15.0 in Rechtskraft erwachsen. Gleichzeitig wurde auf Basis einer Schalltechnischen Untersuchungen des Büro Dr. Pfeiler GmbH (Zl.: 15.019-2653 vom 20.06.2016) das Aufschließungsgebiet (teil)aufgehoben.

Mit Baubescheid vom 10.11.2017 (GZ.: A17-BAB-066066/2016/0016) ist die plan- und beschreibungsgemäße Errichtung von sieben mehrgeschossigen Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäuden, mit einer Tiefgarage, PKW-Abstellplätzen im Freien sowie von Nebenanlagen, auf dem Grundstück Nr. 336/1, KG Baierdorf, mit Auflagen, bewilligt. Die Lärmfreistellung somit erfolgt.

Zusammenfassend wird hingewiesen, dass die notwendigen Schallschutzmaßnahmen

jedenfalls im konkreten Bauverfahren bereits geprüft und vorgeschrieben worden sind.

- *Einwendung 1350:*

Der in ihrem Schreiben erwähnte Dichteunterschied zwischen 1,2 entlang des Lazarettgürtels und 0,4 entlang der Wiesengasse gab es schon in den früheren Generationen des Grazer Flächenwidmungsplans. Die höhere Dichte entlang des Gürtels soll nicht nur einen Wechsel der Gebäudehöhen sondern vornehmlich der Bauungsweise, von offen in geschlossene bzw. gekuppelte straßenbegleitende Bauung führen und gleichzeitig das dahinterliegende Wohngebiet vor der stark emittierenden Verkehrsachse schützen.

Diese städtebauliche Intention der letzten Jahrzehnte wurde nunmehr im 4.0 Flächenwidmungsplan unterstrichen und verstärkt. Die Umsetzung der städtebaulichen Intention einer städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der max. Bebauungsdichte 1,2 ist auch an der zu geringen Tiefe der Ausweisung gescheitert. Daher wurde der Bereich mit Bebauungsdichte 1,2 um eine Parzellentiefe verbreitert, um die gewünschte Entwicklung zu erreichen. Zur verträglichen Umsetzung mit der bestehenden Struktur wurde eine Bebauungsplanpflicht verordnet. Dadurch sollen insbesondere der rücksichtsvolle Übergang zur kleinteilig strukturierten Bauung, die Zufahrtssituation, der Erhalt der erforderlichen Freiflächen sowie der Wechsel der Bauungsweise geregelt werden.

- *Einwendung 1389, BIA Andritz:*

Auf Basis ihres Schreibens wurde die Beantwortung der Einwendung OZ 1389 nochmals geprüft und folgendermaßen ergänzt:

„Es wird darauf hingewiesen, dass der Gemeinderatsbeschluss vom 11.05.2017 keinen Endbeschluss zum 1.0 Räumlichen Leitbild beinhaltet. Vielmehr wird auf Basis der zum RLB eingegangenen Einwendungen eine Überarbeitung erfolgen.“

Nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz §22 (7) ist die Erlassung eines Räumlichen Leitbildes als Teil des örtlichen Entwicklungskonzeptes als Soll-Bestimmung formuliert. Das Vorliegen eines beschlossenen Räumlichen Leitbildes lt. StROG ist daher keine rechtlich zwingende Voraussetzung für den Beschluss eines Flächenwidmungsplanes.“

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 

## 2. Auflage:

- *Einwendung 37:*

Auf Basis ihres Schreibens wurde die Beantwortung der Einwendung OZ 0037 nochmals geprüft und folgender Satz gestrichen, da östlich der Gaswerkstraße keine Bebauungsplanpflicht verordnet wurde:

„Im ggst. Bereich soll langfristig ein Lückenschluss im Sinne der Stadt der kurzen Wege getätigt werden. Eine exakte Festlegung der Straßenfluchtlinie bzw. Verhandlungen mit den jeweiligen GrundeigentümerInnen erfolgen erst im Zuge der nachgereihten Verfahren. ~~Der 4.0 Flächenwidmungsplan legt für den ggst. Bereich eine großflächige Bebauungsplanpflicht fest, um die städtebaulichen Potentiale qualitativ hochwertig nutzen zu können und eine geordnete Siedlungsentwicklung zu ermöglichen.~~“  
(Der durchgestrichene Satz der ursprünglichen Einwendungsbehandlung entfällt.)

- *Einwendung 208, STAMAG Reininghaus:*

Im Zuge von Bauverfahren geltend gemachte Nachbarrechte, betreffend heranrückender Wohnbebauung, sind nicht Gegenstand der Verfahren über die Änderung des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) 4.02 und die Revision des Flächenwidmungsplanes (FWP) 4.0. Diese konnten daher auch nicht in der Einwendungsbeantwortung berücksichtigt werden.

Ergänzend ist anzumerken, dass mit 6.9.2017 sämtliche Einwände seitens der STAMAG in den Bauverfahren zurückgezogen wurden:

- „Ansuchen um eine Baubewilligung zur Errichtung eines 20-geschossigen Wohn-, Büro- und Geschäftshauses mit Tiefgarage und 60 PKW Abstellplätzen im Freien, sowie einer Trafostation (WT 03/Quartier 4a Süd) und einer Energiezentrale (BT 05/Quartier 1), auf den Grundstücken Nr. 331/1 und Nr. 331/2, KG 63109 Baierdorf (GZ AI 7-BAB-139887/2015/0003)“
- „Ansuchen um die Bewilligung zur Errichtung eines Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäudes mit einer Tiefgarage für 99 PKW, von 5 PKW-Abstellplätzen im Freien, einer Lärmschutzwand sowie um Durchführung von Geländeänderungen auf dem GST 330/4, KG Baierdorf (GZ A17-BAB-042636/2016/0007)“
- „Ansuchen um die Bewilligung zur Errichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes mit einer Tiefgarage für 91 PKW und 6 PKW - Abstellflächen im Freien, auf dem GST 330/3, KG Baierdorf (GZ A17-BAB-025387/2016/0007)“
- „Ansuchen um eine Baubewilligung zur Errichtung eines 20-geschossigen Wohn-, Büro- und Geschäftshauses mit Tiefgarage und 60 PKW Abstellplätzen

im Freien, sowie einer Trafostation (WT 03/Quartier 4a Süd) und einer Energiezentrale (BT 05/Quartier 1), auf den Grundstücken Nr. 331/1 und Nr. 331/2, KG 63109 Baierdorf“ (GZ A17-BAB-139887/2015/0003)

- *Einwendung 209:*

Auf Basis ihres Schreibens wurde die Beantwortung der Einwendung OZ 0209 nochmals geprüft und folgender Maßen ergänzt: „Bereits im 4.0 Stadtentwicklungskonzept bekennt sich die Stadt Graz unter anderem zu attraktiven Lebensbedingungen (Grundsatz 5) im gesamten Stadtgebiet sowie zu Urbanität (Grundsatz 7). In den Erläuterungen zum 4.0 STEK wird zu diesen beiden Grundsätzen weiters ausgeführt:

- *„Die Vielfalt an unterschiedlich geprägten Stadtteilen bereichert die Stadt. Gemeinsam ist ihnen ein Mindestmaß an infrastruktureller Ausstattung, an Urbanität und Durchgrünung. (...) Die infrastrukturelle Ausstattung vor Ort erlaubt ein „Leben im Grätzl“ und verringert den Zeitverbrauch alltäglicher Wege.“ (vgl. Grundsatz 5 4.0 STEK)*
- *„Die städtische Dichte legt den Grundstein für das Nebeneinander von unterschiedlichen Nutzungen und Nutzergruppen, reduziert die täglichen Weglängen und begründet Nachbarschaften. (vgl. Grundsatz 7 4.0 STEK)*

Mit der Ausweitung von Baugebieten, die einen höheren Durchmischungsgrad an Nutzungen erlauben, erfolgt nunmehr die konsequente Umsetzung dieser Zielsetzung des 4.0 STEK im 4.0 Flächenwidmungsplan. Die geänderte planerische Zielsetzung stellt hierbei das 4.0 STEK dar und ist damit auch bereits seit 2013 allgemein einsehbar.

Im Sinne einer nutzungsdurchmischten Stadt (Stadt der kurzen Wege) erfolgt daher die vermehrte Ausweisung „Allgemeinen Wohngebietes“ in Bereichen mit eher geringen bis mittleren Dichten sowie die Ausweisung von „Kerngebieten“ und Nutzungsüberlagerungen von Kerngebieten und Allgemeinen Wohngebieten im und um das Stadtzentrum im 4.0 Flächenwidmungsplan.

- *Einwendung 244, KAGES:*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber im Sinne des Ermessensspielraums und der Planungshoheit der Gemeinde nicht übernommen. Bei der ggst. Grundstücksfläche handelt es sich um eine Hauptzufahrt zum LKH.

- *Einwendung 332, Joka Werke:*

Auf Basis ihres Schreibens wurde die Beantwortung der Einwendung OZ 0332 nochmals geprüft und folgender Maßen ergänzt:

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: .....

„In den Grundsätzen zur Stadtentwicklung verordnet sich 2013 die Stadt Graz selbst die Notwendigkeit des Ausbaus der öffentlichen Freiflächen zur Sicherung der Lebensqualität im gesamten Stadtgebiet. Wesentlich sind hierbei das Ziel, im gesamten Stadtgebiet attraktive Lebensbedingungen, Urbanität und Vielfalt zu bieten (Grundsatz 5 + 7), das Bekenntnis zu einem qualitätsvollem Wachstum (Grundsatz 6) und zum Schutz seines Grünraums.

Flächendeckende Qualitätsstandards sollen hierbei die Eingriffe der öffentlichen Hand steuern und dazu führen, dass Investitionen und Flächensicherungen besonders in benachteiligten und dichten Gebieten erfolgen bzw. insgesamt eine Verbesserung der Wohnumfeldqualität gewährleisten.

Das 4.0 Stadtentwicklungskonzept definiert im Kapitel Soziales Grün Richtwerte für die Mindestfläche an wohngebiets- und stadtteilbezogenen Freiflächen in  $\text{m}^2/\text{Einwohner}$  in Abhängigkeit zur vorgefundenen bzw. angestrebten Stadtstruktur. Daraus konnte abgeleitet werden, wie groß der Handlungsbedarf in unterschiedlichen Stadtteilen ist.

Die Grundlagenforschung für den Bereich öffentliche Freiflächenversorgung ergibt sich hierbei aus einer Studie zur Freiflächenausstattung der Grazer Stadtteile, welche im Zuge der Erstellung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes im Jahre 2010 erstellt wurde. Sie ist die Grundlage sowohl für die Festlegung der Richtwerte zur Freiflächenausstattung im Stadtentwicklungskonzept als auch im Weiteren für alle seither getätigten Maßnahmen im Rahmen der Grünraum- Offensive. Im Zuge des Stadtentwicklungskonzeptes wurden bereits defizitär ausgestattete Stadtteile erhoben und diese gemäß dem aktuellen Handlungsbedarf kategorisiert. Zudem legt das Stadtentwicklungskonzept eine Prioritätenreihung zugunsten von defizitären Stadtteilen fest.



Folgende Faktenlage kann hier für den Bereich Gries Nord (Bereich der VF V.F) dargestellt werden und belegt die nachweisbare Notwendigkeit gemäß § 37 Abs. 1 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 idGF.:

Stadtteil	EinwohnerInnen Stand 2010	Richtwert [m <sup>2</sup> /EW]	Fläche zugänglich Stand 2010 gewichtet [ha]	Differenz (-) Defizit (+) Über- hang [ha] Stand 2010	EinwohnerInnen Stand 2017 (Hauptwohnsitze/Haupt- und Nebenwohnsitze)
Gries Nord	19.602	10	7,9	-9,4	20.098/22.675

Wie dargestellt, verfügt der Stadtteil Gries Nord, so wie alle anderen Stadtteile, über wachsende Bevölkerungszahlen. Es ist daher davon auszugehen, dass die tatsächlichen Defizitwerte über den angeführten Zahlen der Studie aus 2010 liegen.

Gesamtstädtisch wurde im Frühjahr 2014 ein Mangel an öffentlichen Freiflächen im Verhältnis zu den aufgestellten Richtwerten im Ausmaß von 75,6 ha festgestellt.

Im Zuge der Grünraum-Offensive konnten im Jahr 2015 ca. 6,5 ha und im Jahr 2016 ca. 3,3 ha zusätzlich erworben werden. Es bedarf aber weiterhin massiver Anstrengungen, um die tatsächliche Situation den Richtwerten anzunähern, zumal weiterhin von einer wachsenden Bevölkerungszahl auszugehen ist. Ein wesentliches Instrument hierbei ist die Festlegung von Vorbehaltsflächen, welche jedenfalls eine langfristige Flächensicherung erzielen können.

Weitere Maßnahmen spielen sich im nicht hoheitlichen Bereich ab, wie die Verbesserung der Nutzbarkeit von öffentlichen Räumen, Straßen und Plätzen für die Freizeitgestaltung, aber auch die Entwicklung von Konzepten zur Zwischen- bzw. Mehrfachnutzung von Flächen.“

Zur angeführten Einschränkung der Betriebserfordernisse wird ausgeführt, dass eine Zuliefermöglichkeit auch durch einen künftigen Pocket-Park durch Einräumung gegenseitiger Servitute denkbar wäre. Konkret wäre für den Zulieferverkehr eine zeitlich beschränkte Regelung vergleichbar mit der Innenstadt sinnvoll und wurde auch bereits mit der EinwenderIn besprochen.

- *Einwendung 346, SPAR Pkt.1:*

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer.....

Auf Basis ihres Schreibens wurde die Beantwortung der Einwendung OZ 0346 nochmals geprüft und folgender Maßen ergänzt: „Zu den Einwänden bezüglich der Um-

widmung der Grundstücke Gst. Nr. 118, .517, .118 und 115 von „Allgemeines Wohngebiet“ in „Gewerbegebiet“ ist anzumerken, dass durch die Festlegung im 4.0 Stadtentwicklungskonzept „Überlagerung Industrie/Gewerbe und Wohnen mittlerer Dichte“ eine Umwidmung grundsätzlich möglich wäre, jedoch innerhalb des Ermessensspielraums der Gemeinde liegt. Diese aber erst bei Erwerb sämtlicher Liegenschaften durch die Einwenderin sinnvoll erscheint. Da grundsätzlich Baulandfestlegungen im Flächenwidmungsplan vorrangig gebietsweise und nicht auf Einzelgrundstücke bezogen vorzunehmen sind, ist aber erst bei Erwerb sämtlicher Liegenschaften durch die Einwenderin eine Ausweisung als Gewerbegebiet sinnvoll.

- *Einwendung 431, Suppan und 49 weitere:*

Auf Basis ihres Schreibens wurde die Beantwortung der Einwendung OZ 0346 nochmals geprüft und folgender Maßen ergänzt: „Zu den Einwänden bezüglich der Hochwassergefährdung wird Folgendes mitgeteilt:

das zweite Rückhaltebecken für den Andritzbach ist derzeit in Bau und wird voraussichtlich 2019/20 seiner Funktion übergeben. Für das Hochwasserprojekt – Linearausbau Andritzbach (Bereich Andritzer Reichstraße – Weinzöttlstraße) startet noch 2018 das Genehmigungsverfahren. Mit einem Baustart ist allerdings frühestens 2020 zu rechnen. Bei Umsetzung der genannten Maßnahmen sollte für den in der Einwendung genannte Bereich die Gefährdung durch HQ30 entfallen.“

- *„Funktionsnachführungen“ S24 Erläuterungsbericht zum STEK: Für die Bereiche 45 bis 69 fehlen gebietsweise Erläuterungen zu den geänderten Planungsvoraussetzungen.*

Der Erläuterungsbericht zum 4.02 Stadtentwicklungskonzept wird entsprechend ergänzt.

Es darf jedoch darauf hingewiesen werden, dass es sich in allen Fällen um Funktionsnachführungen handelt, die rechtlich nicht erforderlich wären, sondern der besseren Lesbarkeit des Entwicklungsplanes dienen.

Die Punkte 57, 60 und 64 sind im Zuge des Endbeschlusses entfallen und werden daher auch nicht näher erläutert.

- *Zahlreiche Einwendungen wenden sich gegen die Abänderung von Bauland auf Verkehrsflächen. Weder in den Erläuterungen noch in den Einwendungsbehandlungen finden sich nachvollziehbare Grundlagen über das jeweils erforderliche Ausmaß der geplanten Straßenverbreiterungen. Bei Bundes- bzw. Landesstraßen ist dazu ein entsprechendes Projekt für die Ersichtlichmachung eines Straßenprojekts erforderlich. Die zeichnerische Darstellung im Flächenwidmungsplan hat in diesem Fall das entsprechende Planzeichen zu enthalten.*

Im Zuge der Abfragung der Planungsinteressen sowie Planungsanregungen wurden von den jeweils zuständigen Landesstellen, Magistratsabteilungen und Verkehrs-

ternehmen Straßenausbau- und Eisenbahnausbauprojekte bekannt gegeben, deren Detaillierungsgrad dem Planungsstand entsprechend unterschiedlich ausgefallen ist. Diese wurden gem. Planzeichenverordnung 2007, idF. LGBl. Nr. 57/2011 dargestellt. Die Detaillierung der Projekte erfolgt in den nachgereichten Verfahren. (siehe dazu § 5 Abs 3 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan)

- *Einwendung 512 Athanasiou, Neger/Ulm RA Gst. 260/1, 261/2 St Peter:*

Die Verträge zur Vorbehaltsfläche (VIII.E Hochwasserrückhaltebecken – Petersbergstraße zwischen der Stadt Graz und den Grundeigentümern sind mit Erteilung der technischen und finanziellen Genehmigung (TFG) des Bundes vom 9.11.2017 in Rechtskraft erwachsen.

Die Auszahlung der vereinbarten Summen erfolgte mit Ausnahme einer Vereinbarung bereits im Jahr 2017. Dabei wurden vertragsgemäß entweder 80 oder 90% angewiesen. Die Auszahlung der restlichen Summe erfolgt vertragsgemäß nach Durchführung grundbücherlichen Eintragung. Die Kaufvereinbarungen sind dabei zweckgebunden an die Errichtung der geplanten Hochwasser-Rückhalteanlage.

Die Überführung der Fläche ins öffentliche Wassergut erfolgt üblicherweise erst nach der Endvermessung des baulich umgesetzten Projektes.

- *Einwendung 784 Samitz/ RA Hohenberg:*

Da der ggst. Bereich schon aufgrund der vorhandenen Grundstückskonfigurationen in engem Zusammenhang mit den benachbarten Flächen zu sehen ist, war eine gesamtheitliche Betrachtung jedenfalls geboten. Nach Durchsicht der eingegangenen Einwendungen zum 1. Auflageentwurf des 4.0 Flächenwidmungsplan erfolgte eine Überarbeitung sowohl auf Basis von Einwendungen als auch amtswegig. Im Zuge dieser Überarbeitung wurde unter anderem auch die Ausstattung mit öffentlich zugänglichen Freiflächen im ggst. Stadtteil vertiefend geprüft. Es musste dabei festgestellt werden, dass das vorhandene Defizit weit höher ist als in der ursprünglichen dem 1. Entwurf zugrunde gelegten Studie angenommen. So wurde in dieser fälschlicherweise der sogenannte Oeverseepark als langfristig gesichert und für die Öffentlichkeit zugänglich eingestuft.

Im Sinne des Ermessensspielraums und Planungshoheit der Gemeinde können erst nach Vorliegen einer entsprechend verbesserten Sachlage Änderungen der Baugebietskategorien wiederum geprüft werden. Dies wurde auch in der ergangenen Einwendungsbehandlung klar dargelegt.

So wurde auf Seite 3 der Einwendungsbehandlung wie folgt ausgeführt:

*Nimmt die Stadt Graz die eigenen Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes und die Grundsätze zur Stadtentwicklung ernst, kann bei Vorliegen eines Defizits im 2stelligen Hektarbereich keine neue Ausweisung von Baulandkategorien erfolgen, welche Bauland beinhalten.*

*Die Versorgung der neuen Bewohnerinnen mit öffentlich zugänglichem Freiraum ist derzeit schlichtweg nicht zu gewährleisten und müssen daher erst entsprechende Lösungen gefunden werden.*

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer .....

Die angeführten Zielsetzungen, Grundlagen und Sachlagen wurden in der Einwendungsbehandlung bereits im Vorfeld zur zitierten Textpassage ausgeführt.

Da die Einwendung durch einen namhaften Raumordnungsjuristen erfolgt ist, kann davon ausgegangen werden, dass der Einwender über die Ausweisung im Stadtentwicklungskonzept informiert ist.

- *Einwendung 800 Kronheim/Ra Hohenberg:*

Wie in der Einwendungsbeantwortung erläutert, ermöglicht die Reduktion der maximal zulässigen Bebauungsdichte im E2 einerseits die Weiterführung des bestehenden Betriebes, stellt aber auch klar, dass ein allfälliger Ausbau der Einkaufszentrum 2 Nutzung im ggst. Bereich nicht im Einklang mit den Entwicklungsabsichten im Stadtteil Reininghaus steht. Großflächige Verkehrserreger sollen hierbei zugunsten eines nutzungsdurchmischten Stadtteils mit einem hohen Anteil an Sanfter Mobilität vermieden werden.

Im Sinne des Ermessensspielraums und Planungshoheit der Gemeinde wird daher in der Einkaufszentrum 2 Nutzung bewusst auf eine höhere Dichteaussweisung verzichtet. Es wird zudem festgehalten, dass durch die festgelegten zeitliche Nachfolgenutzung eine Werthaltung, ja Wertsteigerung der Liegenschaft erfolgt (wie auch vom Einwender selbst erkannt).

- *Einwendung 968, Steinklauber:*

Auf Basis ihres Schreibens wurde die Beantwortung der Einwendung OZ 0968 nochmals geprüft und folgender Maßen ergänzt: „Die Festlegung des Bebauungsdichterahmens ist eine der wichtigsten Aufgaben des Flächenwidmungsplanes. Es werden jeweils ein Mindestwert und ein Maximalwert definiert. Dadurch spannt sich ein Rahmen auf, innerhalb dessen eine städtebauliche Entwicklung intendiert ist. Im Zuge der Revision zum 4.0 Flächenwidmungsplan wurden die Bebauungsdichten flächendeckend geprüft und überarbeitet. Ausgehend von den vorhandenen Dichtepotentialen einerseits und der angestrebten Struktur gemäß den Festlegungen des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes der Landeshauptstadt Graz andererseits wurden Bereiche herausgefiltert, welche im 4.0 Flächenwidmungsplan eine geänderte Dichteaussweisung erhalten.

Die beinahe flächendeckende Erhöhung der Minstdichten erfolgt, um das angestrebte städtebauliche Ziel klarer als bisher in den festgelegten Parametern abzubilden. Die Minstdichten wurden in Abstimmung mit den festgelegten Maximaldichten modifiziert, um im Sinne einer effizienten Baulandverwendung den Spielraum zwischen Mindest- und Maximaldichte auf ein realistisches Maß zu reduzieren.“

- **Einwendung 1078 Jaritz:**

Im Planwerk sind Nachfolgenutzungen gemäß der Planzeichenverordnung 2007, idF. LGBl. Nr. 57/2011, dargestellt und ergänzend mit einer durchlaufenden Nummerierung versehen wurden, um eine Zuordnung zur Liste unter § 7 Abs. 8 zu ermöglichen. In dieser ist nicht nur die bestehende Nutzung und die zeitliche Nachfolgenutzung mit den jeweils zugehörigen Dichtefestlegungen angeführt. Auch die Eintrittsbedingung wird ebenfalls jeweils in der Liste zugeordnet.

Im ggst. Fall wird als Eintrittszeitpunkt, unter Punkt 4 die Aufgabe der bisherigen Nutzung für Teilbereiche und Eintritt der zeitlich nachfolgenden Nutzung für ausschließlich den betroffenen Teilbereich festgelegt.

Nach erfolgter Grundlagenforschung werden weite Teile der ggst. Liegenschaft derzeit von der benachbarten Gärtnerei mitbestellt. Falls es hier zu einer Änderung in der tatsächlichen Nutzung kommt, muss die EinwenderIn dies lediglich nachweislich zur Kenntnis bringen. Aufgrund des festgelegten Eintrittszeitpunktes ist hernach eine Widmung als WA vorgesehen.

Es darf zum Thema der Einwendungsbehandlungen darauf hingewiesen werden, dass das Ausmaß der Mängel als geringfügig zu bezeichnen ist und nunmehr in den wenigen aufgezeigten Fällen bereinigt wird.

Ein Versagensgrund ist daraus keinesfalls abzuleiten.

### **Conclusio**

Auf Basis der ergangenen Mitteilung wurden folgende Änderungen zusammengefasst vorgenommen:

- Ergänzung des Erläuterungsberichtes zum 4.02 STEK im Sinne der Definition einer klareren und transparenten Vorgehensweise bei der Übersetzung von Funktionen lt. Entwicklungsplan in Baulandkategorien des Flächenwidmungsplanes
- Änderung des 4.02STEK im Bereich Gmeinstraße/Löckwiesenweg
- Ergänzung der Baulandmobilisierungsmaßnahmen
- Ergänzung der Begründungen für Dichtefestlegungen und Nutzungsänderungen sowie Auflistung der verwendeten Grundlagenpläne im Erläuterungsbericht zum 4.0FWP
- Planliche Darstellung eines Einkaufszentrenausschlusses im Bereich Eggenberger Allee und Änderung der Widmungskategorie im Bereich Fröhlichgasse
- Auflage des 2. Entwurfs zum Räumlichen Leitbild verknüpft mit einer entsprechenden Bausperre vor allem für die Bereiche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes
- Ergänzung der Ersichtlichmachungen zu den Tierhaltungsbetrieben
- Festlegungen von 2 weiteren Aufschließungsgebieten
- Ergänzung von einzelnen Aufschließungserfordernissen

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 

- Korrektur der Plandarstellung entsprechend der PLZVO, Nachführung der Legende
- Geringfügige Korrekturen und Ergänzungen im Verordnungswortlaut
- Ergänzung von Einwendungsbehandlungen in

Es darf festgehalten werden, dass auch ohne diese Anpassungen aus Sicht der Stadt Graz lediglich der Bereich Gmeinstraße/Löckwiesenweg als klarer Versagensgrund zu betrachten ist. Dieser konnte rechtzeitig bereinigt werden.

Die Stadt Graz hat mit dem 4.0 Flächenwidmungsplan eine nachhaltige Strategie für die künftige Raumentwicklung der Landeshauptstadt vorgelegt. Diese erforderte gegenüber dem bisher rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 3.0 einige Änderungen, da sich die Sachlage in der Zwischenzeit massiv verändert hat. Weiters darf darauf hingewiesen werden, dass auch das Ausmaß der Grundlagenforschung und die technische Unterstützung in diesem Bereich nunmehr ein völlig anderes Niveau erreicht hat und damit strategische Planungsvorgänge massiv erleichtert wurden.

Die Kernstadt des wachsenden Ballungsraums hat damit das ihre beigetragen um mittel – bis langfristig zukunftsfähige Siedlungs- und Standortentwicklung zu betreiben.

Sämtliche Maßnahmen decken sich mit den Vorgaben des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes und anderen übergeordneten Vorgaben, insbesondere werden die Raumordnungsgrundsätze vorbildlich umgesetzt.

Wir hoffen, dass das Land Steiermark die Landeshauptstadt bei ihrem eingeschlagenen Weg zur Smart City unterstützen wird.

Um Kenntnisnahme wird ersucht.

Freundliche Grüße,  
Für den Gemeinderat:

Der Abteilungsvorstand  
Dipl.-Ing. Bernhard Inninger  
(elektronisch signiert)



<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
<b>Datum/Zeit</b>	2018-02-01T12:21:46+01:00
<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 

# VERORDNUNG

Beschluss des

GZ.: A 14-021042/2017/0007

## 4.02 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz Ergänzungsbeschluss 2018

*Aufgrund der §§ 21, 24, 42 und 67 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, idgF LGBl 117/2017 wurde das 4.01 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz geändert (Beschluss zum 4.02 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz am 11.05.2017, GZ: A14 – 021042/2017/0001).*

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 08.02.2018 folgende Ergänzungen zum 4.02 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz (Beschluss vom 11.05.2017, GZ: A14 – 021042/2017/0001) Verordnung beschlossen:

### § 1

Der Ergänzungsbeschluss zum 4.02 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz besteht aus dem Verordnungswortlaut und der graphischen Darstellung (Entwicklungsplan-ausschnitt Bereich Löckwiesenweg) samt Planzeichenerklärung.

Ein Erläuterungsbericht ist angeschlossen.

### § 2

Die Verordnung zum 4.02 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz (GZ: A 14-021042/2017/0001, Gemeinderatsbeschluss vom 11.05.2017) wird wie folgt ergänzt:

1. Die Erläuterungen zum Entwicklungsplan – Abschnitt Funktionelle Gliederung - werden ergänzt.
2. Die Erläuterungen zum Entwicklungsplan – Abschnitt Grüngürtel – werden ergänzt.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses

Der Gemeinderat:





3. Die Erläuterungen zu § 2 IV. RAUMBEZOGENE ZIELE UND MASSNAHMEN werden ergänzt.

4. Der Pkt. 59) Löckwiesenweg – Funktionsnachführung wird wie folgt ergänzt:

(...)

Ein bisher als Eignungszone Freizeit/Sport/ Ökologie ausgewiesener Bereich wird in einen Überlagerungsbereich „Eignungszone Freizeit/Sport/Ökologie / Wohngebiet geringer Dichte“ geändert. (Fläche ca. 12.420m<sup>2</sup>)

5. Die Erläuterungen zu den Änderungspunkten 45 bis 49, 54 bis 56, 58, 59, 61 bis 62, 65, 67 bis 69 werden ergänzt.

6. Sämtliche anderen Festlegungen der Verordnung vom 11.05.2017 bleiben unberührt.

Der Bürgermeister:



(Mag. Siegfried Nagl)

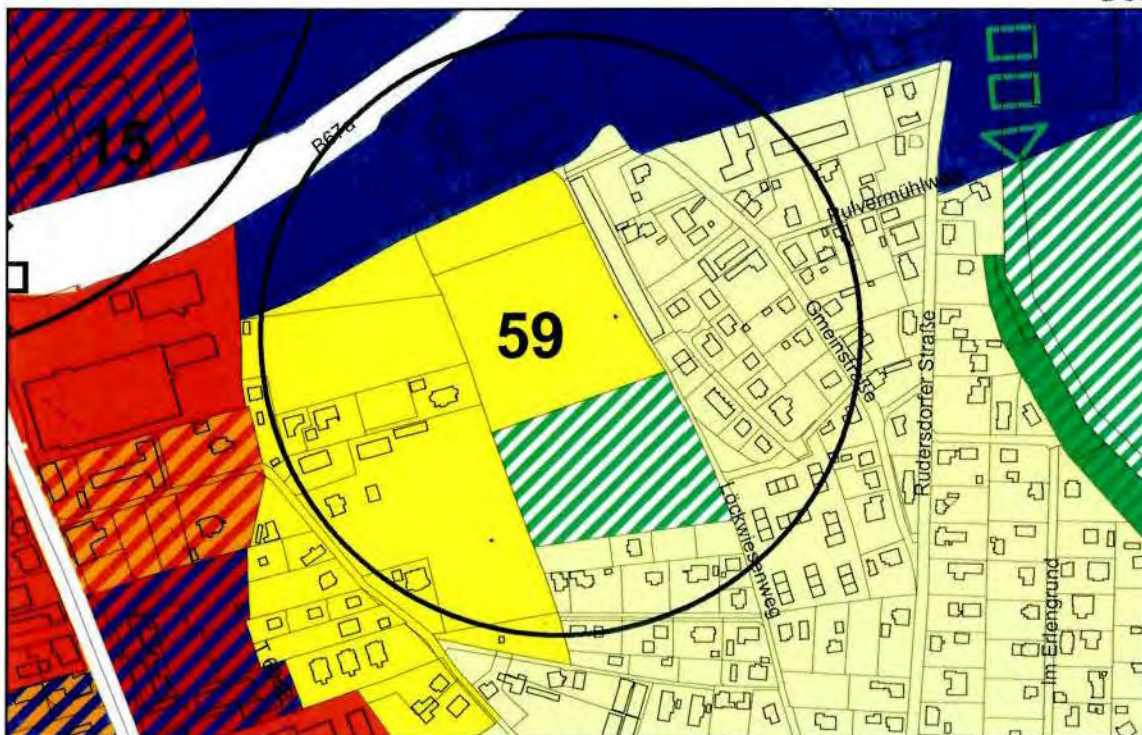
Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:  .....

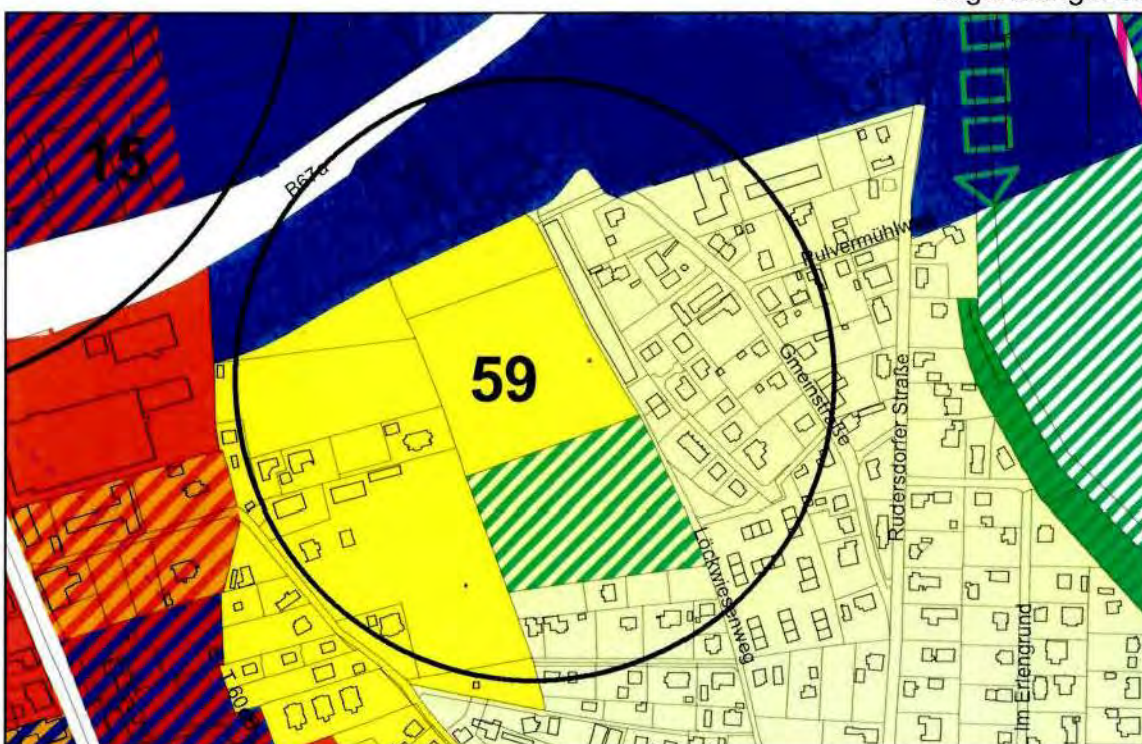
**ERGÄNZUNGSBESCHLUSS 2018**  
**4.02 STADTENTWICKLUNGSKONZEPT**  
**DER LANDESHAUPTSTADT GRAZ**  
**Planausschnitt**  
**Änderung gegenüber Beschluß 2017**

**GZ: 021042/2017/0007**

Beschluß 2017



ERGÄNZUNGSBESCHLUSS 2018



Bestandteil des  
 Gemeinderatsbeschlusses

erstellt am: 25.01.2018 Der Schriftführer: *[Signature]*

Für den Gemeinderat:

*[Signature]*  
 Dipl.-Ing. Bernhard Inninger








<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
<b>Datum/Zeit</b>	2018-01-30T11:33:53+01:00
<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

## LEGENDE

### Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung


#### Zentrengliederung §6


-  Überörtlicher Siedlungsschwerpunkt / Bezirks- und Stadtteilzentrum
-  Örtlicher Siedlungsschwerpunkt
-  Touristischer Siedlungsschwerpunkt

### Gebiete mit baulicher Entwicklung


#### Bereiche mit einer Funktion / Bestand

-  Stadtzentrum / Bezirks- u. Stadtteilzentrum §10, §11
-  Überörtlich bedeutsame Einrichtung §12  
LKH ..... Landeskrankenhaus  
LNKH ... Landesnervenzentrum  
WiKa.... Wirtschaftskammer  
HoU .... Hochschule, Universität  
UKH.... Unfallkrankenhaus  
Kra ..... Krankenhaus  
Messe. Messe, Kongress Graz

 Wohngebiet hoher Dichte §13








 Wohngebiet mittlerer Dichte §14

 Wohngebiet geringer Dichte §15

 Industrie, Gewerbe §16

 Einkaufszentren §17


#### Bereiche mit einer Funktion / Potential

-  Wohngebiet hoher Dichte / Potential
-  Tourismus, Ferienwohnen
-  Wohngebiet mittlerer Dichte / Potential
-  Wohngebiet geringer Dichte / Potential
-  Sonderfläche / Potential
-  Industrie, Gewerbe / Potential
-  Entwicklungspotential mit besonderer Bedingung §25


#### Bereiche mit zwei Funktionen / Bestand


##### Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet §18


 Wohnen mittlerer Dichte / Zentrum

 Wohnen hoher Dichte / Zentrum


##### Gewerbe und Mischgebiet §19

 Industrie, Gewerbe / Wohnen hoher Dichte


 Industrie, Gewerbe / Wohnen mittlerer Dichte

 Industrie, Gewerbe / Wohnen geringer Dichte


##### Gewerbe und Zentrum §20

 Industrie, Gewerbe / Zentrum


##### Überlagerungen Einkaufszentren §21

 Wohnen hoher Dichte / Einkaufszentrum


 Wohnen mittlerer Dichte / Einkaufszentrum

 Industrie, Gewerbe / Einkaufszentrum





##### Überlagerungen Eignungszone / andere Funktionen §22

 Freizeit, Sport, Ökologie / Wohnen mittlerer Dichte

### Überlagerungen Bahn §23

 Bahn mit nachfolgender Funktion

### Entwicklungsgrenzen §9




-  naturräumlich absolut
-  naturräumlich relativ
-  siedlungspolitisch absolut
-  siedlungspolitisch relativ

### Festlegungen im eigenen Wirkungsbereich




-  Freihaltezone §7 (3)
-  Eignungszone §7  
Freizeit, Sport, Ökologie
-  Grüngürtel §8
-  Grünverbindung

### Ersichtlichmachungen








### Vorrangzonen gem. REPRO G-GU


-  Grünzone gem. REPRO §5 (2)
-  Landwirtschaftliche Vorrangzone gem. REPRO §5 (5)
-  Vorrangzone für Industrie und Gewerbe gem. REPRO §5 (6)
- Wasserwirtschaftliche Vorrangzone: siehe Deckplan 1

### Verkehrsinfrastruktur

-  Bahn
-  Straßenbahn
-  Straßenbahn-Projekt

### Sonstige

-  Wald §7(2)
-  Bauliche Entwicklung der Nachbargemeinden
-  Bezirksgrenzen
-  Stadtgrenze
-  Gefährdungsbereich
-  Fluglärm T 60dB
-  Geruchsemitent

 5 STEK - Änderungspunkte mit Nummer

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

Europaplatz 20/6 | 8011 Graz

### Beschluss

Tel.: +43 316 872-4702

Fax: +43 316 872-4709

stadtplanungsamt@stadt.graz.at

Bearbeitung:

Projektgruppe 4.0 Flächenwidmungsplan

GZ.: A 14-021042/2017/0007

UID: ATU36998709, DVR: 0051853

### 4.02 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz Ergänzungsbeschluss 2018

Graz, 07.02.2018

Zu 1) Erläuterungen zum Entwicklungsplan – Abschnitt Funktionelle Gliederung – werden wie folgt ergänzt:

*(Unterstrichene Textpassagen sind Ergänzungen im bestehenden Fließtext, kursiv dargestellt sind bestehende Textpassagen zur besseren Orientierung)*

*ZENTRUM: Stadtzentrum*

*(...)*

*Geeignete Ausweisung im Flächenwidmungsplan sind insbesondere: Kerngebiet, Kerngebiet überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet*

Primär kommen die Ausweisungen Kerngebiet bzw. Kerngebiet überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet zur Anwendung.

Folgende Kriterien sind bei der Festlegung der Baugebietskategorie im Flächenwidmungsplan auch in Abwägung zueinander zu beachten:

- Bestehende Nutzungen
- Bestandsausweisungen
- Erhalt und Ausbau des Zentrums als Wohnstandort

*ZENTRUM: Bezirks- und Stadtteilzentrum*

*(...)*

*Geeignete Ausweisung im Flächenwidmungsplan sind insbesondere: Kerngebiet, Kerngebiet überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet*

Primär kommen die Ausweisung Kerngebiet bzw. Kerngebiet überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet zur Anwendung.

Folgende Kriterien sind bei der Festlegung der Baugebietskategorie im Flächenwidmungsplan auch in Abwägung zueinander zu beachten:

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses

Der Gemeindevorstand

- Bestehende Nutzungen
- Bestandsausweisungen
- Erhalt und Ausbau des Zentrums als Wohnstandort
- Entwicklung einer abgestuften Zentrumsausbildung (Wahl der Baulandkategorie in angemessener Relation zum Umfeld; beispielsweise kann ein allgemeines Wohngebiet im Umfeld von großflächigen Ausweisungen von Reinem Wohngebiet als Zentrum diesen)
- Forcierung der Nutzungsdurchmischung

*ZENTRUM: Überörtlich bedeutsamen Einrichtung*

(...)

*Geeignete Ausweisung im Flächenwidmungsplan sind insbesondere: Kerngebiet, Kerngebiet überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet*

Primär kommen die Ausweisungen Kerngebiet bzw. Kerngebiet überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet zur Anwendung.

Folgende Kriterien sind bei der Festlegung der Baugebietskategorie im Flächenwidmungsplan auch in Abwägung zueinander zu beachten:

- Bestehende Nutzung
- Übergang und verträgliche Einfügung in das Umfeld
- Entwicklung einer abgestuften Zentrumsausbildung (Wahl der Baulandkategorie in angemessener Relation zum Umfeld; beispielsweise kann ein allgemeines Wohngebiet im Umfeld von großflächigen Ausweisungen von Reinem Wohngebiet als Zentrum diesen)
- Forcierung der Nutzungsdurchmischung
- Unter Berücksichtigung von Bestandsdichten bzw. angestrebten Dichten und deren Rahmen in der Bebauungsdichteverordnung

*WOHNEN: Wohngebiet hoher Dichte*

(...)

*Geeignete Ausweisung im Flächenwidmungsplan sind insbesondere: Allgemeines Wohngebiet, Kerngebiet überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet, Kerngebiet*

*(geeignete maximale Bebauungsdichtewerte sind in Abhängigkeit vom bestehenden oder anzustrebenden Gebietscharakter und der ÖV – Erschließung festzulegen; in Rand- bzw. Übergangsbereichen zu Wohngebieten mittlerer Dichte ist gemäß der bestehenden oder angestrebten städtebaulichen Struktur eine Unterschreitung der Richtwerte möglich).*

Primär kommen die Ausweisungen Kerngebiet überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet und Allgemeines Wohngebiet zur Anwendung.

Folgende Kriterien sind bei der Festlegung der Baugebietskategorie im Flächenwidmungsplan auch in Abwägung zueinander zu beachten:

- Bestandsausweisung
- Bestandsnutzung
- Forcierung der Nutzungsdurchmischung
- Unter Berücksichtigung von Bestandsdichten bzw. angestrebten Dichten und deren Rahmen in der Bebauungsdichteverordnung, zur bestandsnahen Abbildung des Dichte-

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Bürgermeister: 

wertes (in Bereichen von überwiegend bebauten und erhaltenswerten Gebieten, zB: Gründerzeitviertel)

*WOHNEN: Wohngebiet mittlerer Dichte*

(...)

*Geeignete Ausweisungen im Flächenwidmungsplan sind insbesondere: Allgemeines Wohngebiet, reines Wohngebiet (...)*

Primär kommt die Ausweisung Allgemeines Wohngebiet zur Anwendung.

Folgende Kriterien sind bei der Festlegung der Baugebietskategorie im Flächenwidmungsplan auch in Abwägung zueinander zu beachten:

- Forcierung der Nutzungsdurchmischung
- Belastung mit Emissionen
- angestrebte infrastrukturelle Ausstattung des Gebietes

*WOHNEN: Wohngebiet geringer Dichte*

(...)

*Geeignete Ausweisungen im Flächenwidmungsplan sind insbesondere: Reines Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet (...)*

Primär kommen die Ausweisungen Reines Wohngebiet und Allgemeines Wohngebiet zur Anwendung.

Folgende Kriterien sind bei der Festlegung der Baugebietskategorie im Flächenwidmungsplan auch in Abwägung zueinander zu beachten:

- Bestandsausweisung
- Belastung mit Emissionen
- Bestandsnutzung
- Übergang und verträgliche Einfügung in das Umfeld
- Forcierung der Nutzungsdurchmischung im oberen Bereich des Dichterahmens

*Ein Großteil der „Wohngebiete geringer Dichte“ liegt im Grüngürtel (...).*

*INDUSTRIE- und GEWERBEGEBIET*

(...)

*Geeignete Ausweisungen im Flächenwidmungsplan sind insbesondere: Gewerbegebiet, Industriegebiet 1, Kerngebiet überlagert mit Gewerbegebiet.*

Primär kommt die Ausweisung Gewerbegebiet zur Anwendung.

Folgende Kriterien sind bei der Festlegung der Baugebietskategorie im Flächenwidmungsplan auch in Abwägung zueinander zu beachten:

- Bestandsnutzung
- Übergang und verträgliche Einfügung in das Umfeld
- angestrebte infrastrukturelle Ausstattung des Gebietes
- Belastung mit Emissionen (sowohl des betroffenen Bereiches als auch des Umfeldes)

- Ausweitung der infrastrukturellen Versorgung im Bereich der Einfahrtsstraßen
- Schaffung von belebten öffentlichen Räumen auch im dezentralen Bereich

Gewerbe- und Industrieflächen sind ein knappes Gut innerhalb des Grazer Stadtgebiets. Eine Ausweitung ist praktisch nicht möglich. Umso wichtiger ist der nachhaltige Umgang mit dieser begrenzten Reserve.

Unter § 29 Abs 1 wird die Erhaltung und der Ausbau einer wettbewerbsfähigen Wirtschaft und Industrie als wesentliches Ziel festgelegt. Hierbei wird unter anderem auf die Sicherung von großflächigen, zusammenhängenden städtischen Gewerbebezonen und die standörtliche Absicherung der wirtschaftlichen Leitbetriebe und ihrer Erweiterungsmöglichkeiten hingewiesen. Eine kurzfristige Verwertung sämtlicher unbebauter Gewerbe- und Industrieflächen innerhalb der nächsten Planungsperiode würde diesen angestrebten Entwicklungszielen widersprechen. Mobilisierungsmaßnahmen für Gewerbe- und Industrieflächen sind daher zu vermeiden.

#### *Gebiete für EINKAUFSZENTREN*

(...)

*Geeignete Ausweisungen im Flächenwidmungsplan sind insbesondere: Einkaufszentren1, Einkaufszentren 2, Kerngebiet*

Primär kommen die Ausweisungen Einkaufszentrum1 und Einkaufszentrum 2 zur Anwendung.

Folgende Kriterien sind bei der Festlegung der Baugebietskategorie im Flächenwidmungsplan auch in Abwägung zueinander zu beachten:

- Bestandsnutzung
- Bestandsausweisung
- Abstimmung mit den Festlegungen des Deckplan 5
- Qualität der Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- Übergang und verträgliche Einfügung in das Umfeld
- Forcierung der Nutzungsdurchmischung

Jedenfalls zulässig ist die Ausweisung von Sondernutzungsflächen im Freiland in allen Funktionen des Entwicklungsplanes sofern gebietsverträglich. Aufgrund der unterschiedlichen Detailtiefe des Entwicklungsplanes und des darauf aufbauenden Flächenwidmungsplanes sind Konkretisierungen im Bereich der Freiraumausstattung erforderlich.

Weiters ist die Ausweisung von Verkehrsflächen in allen Funktionsbereichen des Entwicklungsplanes erforderlich, da in diesem lediglich das übergeordnete Verkehrsnetz abgebildet wird. Wesentlich ist auch die Berücksichtigung der sogenannten Interpretationstiefe gemäß § 24 4.OSTEK idgF.

#### *Bereiche mit zwei Funktionen (Überlagerungen)*

Die Überlagerung von zwei Funktionen im Stadtentwicklungskonzept bedeutet, dass für den Flächenwidmungsplan zwei Optionen zur Verfügung stehen. Als Kriterien zur Festlegung der Baulandkategorie im Flächenwidmungsplan sind die unter der jeweils gewählten Funktion angeführten anzuwenden.

(...)



*Zu 2) Erläuterungen zum Entwicklungsplan – Abschnitt Grüngürtel – werden wie folgt ergänzt:  
(...)*

Obwohl Bauland traditionell auch Teil des Grazer Grüngürtels ist, kann generell festgehalten werden, dass der Grüngürtel keine forcierte Entwicklung erfahren soll. Es wurden im Entwicklungsplan äußerst restriktive Siedlungsgrenzen gesetzt, um langfristig die Zersiedlung der umlaufenden Hügelkette hintanzuhalten.

Unbebaute Baulandgrundstücke im Grüngürtel sind daher als langfristige Potentiale zur Deckung des Eigenbedarfs für folgende Generationen zu betrachten. Mobilisierungsmaßnahmen in diesem Bereich meist fernab der infrastrukturellen Einrichtungen und ohne Anbindung an einen entsprechend innerstädtischen öffentlichen Verkehr sind daher zu vermeiden. Diese stehen dem dezitierten Ziel der Innenentwicklung entgegen. Zudem wäre dadurch die Ressource „Baugebiet im Grüngürtel“ kurzfristig aufgebraucht und würde den nachfolgenden Generationen nicht mehr zur Verfügung stehen.

Mobilisierungsmaßnahmen zur Flächensicherungen im öffentlichen Interesse, wie beispielsweise zur Sicherung von Hochwasserrückhaltebecken, sind hingegen sinnvoll.

*Zu 3) Erläuterungen zu IV. Raumbezogene Ziele und Maßnahmen – Präambel wird wie folgt ergänzt:*

Auch für die Übersetzung der Funktion aus dem Entwicklungsplan hin zur exakten Baulandkategorie im Flächenwidmungsplan besteht dieser Abwägungsspielraum. In den folgenden Erläuterungen zu den einzelnen Funktionsfestlegungen sind die geeigneten Ausweisungen im Flächenwidmungsplan daher nur exemplarisch angeführt, es erfolgt keine vollständige Aufzählung der Möglichkeiten.

Wesentlich ist, dass die im Stadtentwicklungskonzept definierte Funktion überwiegend die Baulandkategorie prägt. Ergänzende untergeordnete Möglichkeiten sind hierbei nicht ausgeschlossen. Dies ist schon deshalb erforderlich, da in der Regel auch Baulandkategorien gemäß StROG 2010 nicht auf eine Funktion beschränkt sind. Selbst die Ausweisung Reines Wohngebiet erlaubt beispielsweise ergänzenden Nutzungen. Ebenso besteht die Möglichkeit zur geschoßweisen Überlagerung unterschiedlicher Baulandkategorien, sofern die dem Entwicklungsplan entsprechende Funktion überwiegt. Es ist sinnvoll in den weiter nachgereichten Verfahren detaillierte Festlegungen zur Einhaltung dieses Überwiegungsprinzips zu setzen. Beispielhaft kann hierzu der Ausschluss von Wohnnutzungen für bestimmte Bereiche bzw. Festlegungen von Mindestgeschoßanzahlen bei geschoßweise überlagerten Nutzungen angeführt werden.

*Zu 4) Der Pkt. 59) Löckwiesenweg – Funktionsnachführung wird wie folgt ergänzt:*

Im Bereich Löckwiesenweg – Gmeinstraße wurde im Zuge der 3.20 Änderung des Flächenwidmungsplanes ein Areal von ca. 2,8 ha von Gewerbegebiet in ein Aufschließungsgebiet „Allgemeines Wohngebiet“ geändert. Mittlerweile besteht für das Areal ein rechtskräftiger Bebauungsplan (17.19.0 BPL). Eine erneute Änderung der Funktion ist daher auszuschließen. Auf Basis dieser geänderten Sachlage wird dieser Bereich inklusiver kleinteiliger im Osten angrenzender Flächen von Überlagerung Gewerbe/Industrie und Wohnen mittlerer Dichte in Wohnen mittlerer Dichte geändert. Für die im Süden angrenzende Eignungszone Freizeit/Sport/Ökologie erfolgt eine Änderung in einen Überlagerungsbereich Eignungszone Freizeit/Sport/Ökologie und

Wohnen geringer Dichte geändert. Die Stadt Graz strebt im ggst. Bereich den Erwerb der Fläche und die Errichtung einer öffentlichen Parkanlage an. Da es sich jedoch um eine Fläche mit umseitigen Baulandanschluss handelt, ist jedenfalls eine Baulandeignung gegeben.

Zu 5) Die Erläuterungen zu den Änderungspunkten 45 bis 49, 54 bis 56, 58, 59, 61 bis 62, 65, 67 bis 69 werden wie folgt ergänzt.

*Pkt. 45 – Andritzer Reichstraße*

Die Änderung gewährleistet gemeinsam mit der Festlegung der Freihaltung der Uferstreifen entlang von Fließgewässern die nachhaltige Ausbildung eines attraktiven Bachlaufes im ggst. Bereich entsprechend der definierten Grünverbindung. Die Funktion Gewerbe/Industrie entfällt im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung des ggst. Bereiches und der Reduktion des Konfliktpotential im unmittelbaren Umfeld.

Der im Stadtentwicklungskonzept 4.0 in Aussichtgestellte Wandel von Gewerbe in Richtung Wohnen bzw. Eignungszone Freizeit/Sport/Ökologie wurde und nunmehr im Flächenwidmungsplan 4.0 vollzogen. 3.0 Flächenwidmungsplan: Gewerbegebiet; 4.0 Flächenwidmungsplan: Allgemeines Wohngebiet.

Eine Überlagerung beider Funktionen kann daher entfallen.

*Pkt. 46 – Wiener Straße*

Im ggst. Bereich stimmte die Ausweisung der Funktionen nicht mit der tatsächlichen Nutzung bzw. dem Kataster zusammen. Es erfolgte eine Bereinigung. Eine künftige Ausweitung des Gewerbegebietes ist nicht vorgesehen, die entsprechende Überlagerung der Funktionen kann daher entfallen.

Der im Stadtentwicklungskonzept 4.0 in Aussichtgestellte Wandel von Gewerbe in Richtung Wohnen wurde und nunmehr im Flächenwidmungsplan 4.0 vollzogen. 3.0 Flächenwidmungsplan: Gewerbegebiet; 4.0 Flächenwidmungsplan: Allgemeines Wohngebiet.

Eine Überlagerung beider Funktionen kann daher entfallen.

*Pkt. 47 – Göstinger Straße*

Die Änderung stellt eine Korrektur im Grüngürtel dar. Bei Bauland im Grüngürtel sollte es sich gemäß § 8 Abs 1 immer um Wohngebiete geringer Dichte handeln. Das Auflösen der Funktion Gewerbe/Industrie gewährleistet eine entsprechende Entwicklung.

Der im Stadtentwicklungskonzept 4.0 in Aussichtgestellte Wandel von Gewerbe in Richtung Wohnen wurde und nunmehr im Flächenwidmungsplan 4.0 vollzogen. 3.0 Flächenwidmungsplan: Gewerbegebiet; 4.0 Flächenwidmungsplan: Allgemeines Wohngebiet.

Eine Überlagerung beider Funktionen kann daher entfallen.

*Pkt. 48 – Göstinger Straße/Vidmarstraße*

Die Entwicklung eines Zentrums im ggst. Bereich wird aufgrund der eher dezentralen Lage nicht weiterverfolgt. Vielmehr soll im gesamten eine attraktive Wohnentwicklung forciert werden, welche flächendeckend eine gute Infrastruktur gewährleisten kann. Die Versorgung über eine zentrale Einrichtung würde ein Vielfaches an motorisierten Individualverkehr induzieren und wird daher die entsprechende Funktion aufgelassen, da im Widerspruch zu dezidierten Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes (Stadt der kurzen Wege).

Der im Stadtentwicklungskonzept 4.0 in Aussichtgestellte Wandel von Zentrum in Richtung Wohnen wurde und nunmehr im Flächenwidmungsplan 4.0 vollzogen. 3.0 Flächenwidmungsplan: Einkaufszentrum 2; 4.0 Flächenwidmungsplan: Allgemeines Wohngebiet.  
Eine Überlagerung beider Funktionen kann daher entfallen.

*Pkt. 49 Waagner-Biro-Straße*

Der ggst. Bereich ist Teil des Stadtentwicklungsprojektes Smart City Waagner Biro. Ziel ist die Entwicklung eines Nutzungsdurchmischten Stadtteils. Eine Rückkehr zur vormaligen Gewerbe- und Industrienutzung wird nicht mehr verfolgt und ist vielmehr auszuschließen.

Der im Stadtentwicklungskonzept 4.0 in Aussichtgestellte Wandel von Gewerbe in Richtung Wohnen wurde in der 22. Änderung des 3.0 Flächenwidmungsplan vollzogen. 3.0 Flächenwidmungsplan: Gewerbegebiet; 3.22 Flächenwidmungsplan: Allgemeines Wohngebiet.  
Eine Überlagerung beider Funktionen kann daher entfallen.

*Pkt. 54 – Reininghausstraße*

Im ggst. Bereich wurde die Gewerbenutzung vor Ort aufgelassen und vom Eigentümer die Entwicklung eines Wohnquartiers initiiert. Mittlerweile liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Eine Rückkehr zur Gewerbenutzung ist auszuschließen.

Der im Stadtentwicklungskonzept 4.0 in Aussichtgestellte Wandel von Gewerbe in Richtung Wohnen wurde in der 22. Änderung des 3.0 Flächenwidmungsplan vollzogen. 3.0 Flächenwidmungsplan: Gewerbegebiet; 3.22 Flächenwidmungsplan: Allgemeines Wohngebiet.  
Eine Überlagerung beider Funktionen kann daher entfallen.

*Pkt. 55 – Kärntner Straße*

Die zahnartig in die Funktion Gewerbe/Industrie hineinreichende Überlagerung mit der Funktion Wohnen mittlerer Dichte stellt eine Schwächung des angestrebten Schutzwalls durch die Funktion Gewerbe/Industrie gegen die stark befahrene Verkehrsinfrastruktur im ggst. Bereich dar.

Zur Konfliktreduktion und zur nachhaltigen Ausbildung eines Emissionsschutzes durch die Funktion Industrie/Gewerbe entfällt die Überlagerung mit der Funktion Wohnen mittlerer Dichte.

Der im Stadtentwicklungskonzept 4.0 in Aussichtgestellte Wandel von Wohnen in Richtung Gewerbe wurde und nunmehr im Flächenwidmungsplan 4.0 vollzogen. 3.0 Flächenwidmungsplan: Allgemeines Wohngebiet; 4.0 Flächenwidmungsplan: Gewerbegebiet.

Eine Überlagerung beider Funktionen kann daher entfallen.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: .....

*Pkt. 56 – Schwarzer Weg*

Die ggst. Flächen werden nicht, wie vormalig geplant als Erweiterungsflächen für angrenzende Gewerbebetriebe benötigt. Vielmehr besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan für die Entwicklung eines Wohnquartiers. Eine Rückkehr zur Gewerbenutzung ist auszuschließen.

Der im Stadtentwicklungskonzept 4.0 in Aussichtgestellte Wandel von Gewerbe in Richtung Wohnen wurde und nunmehr im Flächenwidmungsplan 4.0 vollzogen. 3.0 Flächenwidmungsplan: Gewerbegebiet; 4.0 Flächenwidmungsplan: Allgemeines Wohngebiet.

Eine Überlagerung beider Funktionen kann daher entfallen.

*Pkt. 58 – Spitzäckerweg*

Die ggst. Flächen werden nicht, wie vormalig geplant als Erweiterungsflächen für angrenzende Gewerbebetriebe benötigt. Vielmehr wurde die Fläche im Sinne der Stärkung des Wohnstan-

dortes Graz von einem gemeinnützigen Bauträger erworben und soll künftig als Wohnquartier in unmittelbarer Nähe zum Straßganger Ortszentrum entwickelt werden. Eine Rückkehr zur Gewerbenutzung ist auszuschließen.

Der im Stadtentwicklungskonzept 4.0 in Aussichtgestellte Wandel von Gewerbe in Richtung Wohnen wurde und nunmehr im Flächenwidmungsplan 4.0 vollzogen. 3.0 Flächenwidmungsplan: Gewerbegebiet; 4.0 Flächenwidmungsplan: Allgemeines Wohngebiet. Eine Überlagerung beider Funktionen kann daher entfallen.

*Pkt. 59 – siehe dazu 2) dieser Erläuterung*

*Pkt. 61 – Puntigamer Straße*

Durch die Errichtung des Südgürtels wird die bisher stark befahrene Puntigamer Straße entlastet. Die bisher als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen können daher im unmittelbaren Nahbereich zum alten Ortszentrum St. Peter mit hervorragender Infrastruktur (Kindergarten, Schule, öffentliche Parkanlage) zur Stärkung des Wohnstandortes Graz beitragen. Eine Rückkehr zur Gewerbenutzung ist auszuschließen.

Der im Stadtentwicklungskonzept 4.0 in Aussichtgestellte Wandel von Gewerbe in Richtung Wohnen wurde und nunmehr im Flächenwidmungsplan 4.0 vollzogen. 3.0 Flächenwidmungsplan: Gewerbegebiet; 4.0 Flächenwidmungsplan: Allgemeines Wohngebiet. Eine Überlagerung beider Funktionen kann daher entfallen.

*Pkt. 62 – Liebenauer Hauptstraße / Magna*

Es erfolgt eine geringfügige Anpassung und Reduktion der Funktion Gewerbe/Industrie außerhalb der Vorrangzone Industrie lt. REPRO. Eine Verzahnung der Funktionen ist im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung des Gewerbebestandes nicht angestrebt.

Der im Stadtentwicklungskonzept 4.0 in Aussichtgestellte Wandel von Gewerbe in Richtung Wohnen wurde und nunmehr im Flächenwidmungsplan 4.0 vollzogen. 3.0 Flächenwidmungsplan: Gewerbegebiet; 4.0 Flächenwidmungsplan: Allgemeines Wohngebiet. Eine Überlagerung beider Funktionen kann daher entfallen.

*Pkt. 65 – St. Peter Gürtel*

Die dezentrale Lage des Handelsstandortes soll nicht weiter ausgebaut werden und im Sinne des § 17 Abs 2 mit zusätzlichen Funktionen angereichert werden. Es erfolgt daher eine Überlagerung der Funktion Einkaufszentrum mit der Funktion Gewerbe/Industrie.

Im Stadtentwicklungskonzept 4.0 war nur die Funktion Einkaufszentrum vorgesehen. Wegen der geforderten Widerspruchsfreiheit zwischen Stadtentwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan wird nunmehr eine Funktionsüberlagerung Einkaufszentrum mit Gewerbe verordnet. 3.0 Flächenwidmungsplan: Einkaufszentrum 2 mit Gewerbegebiet; 4.0 Flächenwidmungsplan: Einkaufszentrum 2 mit Gewerbegebiet.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 

*Pkt. 67 – Conrad-von-Hötzendorf-Straße*

Die Conrad von Hötzendorf Straße soll mittel – bis langfristig zu einer Urbanen Achse entwickelt werden, die auch Versorgungsfunktionen für die in zweiter Reihe liegenden Wohnquartiere übernehmen kann. Eine Rückkehr zur Gewerbenutzung ist auszuschließen.

Der im Stadtentwicklungskonzept 4.0 in Aussichtgestellte Wandel von Gewerbe in Richtung Zentrum wurde und nunmehr im Flächenwidmungsplan 4.0 vollzogen. 3.0 Flächenwidmungsplan: Gewerbegebiet; 4.0 Flächenwidmungsplan: Kerngebiet.

Eine Überlagerung beider Funktionen kann daher entfallen.

*Pkt. 68 – Waltendorfer Gürtel*

Die Ausweisung einer Zentrumsfunktion in derart geringem Ausmaß ermöglicht nicht die nachhaltige Entwicklung eines Ortszentrums. Vielmehr besteht im ggst. Bereich ein Einkaufszentrum, welches gemäß den Angaben der EigentümerIn auch weiterhin aufrechterhalten werden soll. Im Sinne der Widerspruchsfreiheit erfolgt daher die Änderung in einen Überlagerungsbereich Einkaufszentrum /Wohnen hoher Dichte.

Im Stadtentwicklungskonzept 4.0 war die Funktionsüberlagerung Wohnen mit Zentrum vorgesehen. Wegen der geforderten Widerspruchsfreiheit wird nunmehr eine Funktionsüberlagerung Einkaufszentrum mit Wohnen verordnet. 3.0 Flächenwidmungsplan: Einkaufszentrum 2; 4.0 Flächenwidmungsplan: Einkaufszentrum 2.

*Pkt. 69 – Arthur-Michl-Gasse*


Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzungen im ggst. Bereich soll nunmehr im Nahbereich zum Ortszentrum St. Peter Wohnen entwickelt werden. Auf die Fortführung der Funktion Gewerbe/Industrie im Entwicklungsplan wird verzichtet, um das mögliche Konfliktpotential zwischen Wohnen und Gewerbe hintanzuhalten.

Der im Stadtentwicklungskonzept 4.0 in Aussichtgestellte Wandel von Gewerbe in Richtung Wohnen wurde und nunmehr im Flächenwidmungsplan 4.0 vollzogen. 3.0 Flächenwidmungsplan: Gewerbegebiet; 4.0 Flächenwidmungsplan: Allgemeines Wohngebiet.

Eine Überlagerung beider Funktionen kann daher entfallen.

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger  
(digital signiert)

Restanteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der 2018-02-05  


	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2018-02-05T17:45:23+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.