

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Europaplatz 20/6 | 8011 Graz

Beschluss

Tel.: +43 316 872-4702

Fax: +43 316 872-4709

stadtplanungsamt@stadt.graz.at

Bearbeitung:

DI Doris Arch

GZ.: A 14-001665/2025/0016

UID: ATU36998709, DVR: 0051853

4.09 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz 9. Änderung

Graz, 5.6.2025

1. Rechtsgrundlage

Gemäß § 25 Abs. 1 StROG 2010 hat jede Gemeinde in Durchführung der Aufgaben der örtlichen Raumplanung für ihr Gemeindegebiet durch Verordnung einen Flächenwidmungsplan aufzustellen und fortzuführen. Der Flächenwidmungsplan darf den Gesetzen und Verordnungen des Bundes und des Landes, insbesondere den Raumordnungsgrundsätzen und den Entwicklungsprogrammen des Landes sowie dem örtlichen Entwicklungskonzept – 4.0 Stadtentwicklungskonzept, nicht widersprechen.

Gemäß § 42 Abs. 1 und 8 sowie 8a des StROG 2010 ist die örtliche Raumordnung nach Rechtswirksamkeit des örtlichen Entwicklungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes und der Bebauungspläne nach Maßgabe der räumlichen Entwicklung fortzuführen. Eine Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes und der Bebauungspläne ist jedenfalls dann vorzunehmen, wenn dies z.B.: durch eine wesentliche Änderung der Planungsvoraussetzungen oder zur Abwehr schwerwiegender volkswirtschaftlicher Nachteile erforderlich ist.

Die beabsichtigte Änderung erfüllt jene Voraussetzungen, die ein vorgezogenes Verfahren nach § 42 Abs. 8 bzw. 8a StROG 2010 rechtfertigen. Die Änderungen stehen mit dem rechtswirksamen 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F 4.07 Teil A in Einklang. Sämtliche Änderungen stimmen mit dem Regionalen Entwicklungsprogramm Steirischer Zentralraum überein.

Gemäß § 39 Abs 1 StROG 2010 können Änderungen eines Flächenwidmungsplanes außerhalb einer Revision, die im Rahmen eines von der Landesregierung genehmigten örtlichen Entwicklungskonzeptes erfolgen oder ausschließlich Änderungen der Bebauungsplanzonierung beinhalten, als Vereinfachtes Verfahren abgeführt werden.

Gemäß § 39 Abs 2 kann die Landesregierung jedoch im Zuge des Auflage- oder Anhörungsverfahrens von der Gemeinde schriftlich unter Anführung der Gründe verlangen, dass die Flächenwidmungsplanänderung dem Genehmigungsvorbehalt unterliegt. Solche Gründe für dieses Verlangen liegen dann vor, wenn ein oder mehrere Versagungsgründe gemäß § 38 Abs. 10 vorliegen. In diesem Fall sind für die Durchführung des weiteren Verfahrens die Bestimmungen des § 38 Abs. 6 bis 14 anzuwenden, sofern den angeführten Gründen nicht vollinhaltlich Rechnung getragen und der Genehmigungsvorbehalt von der Landesregierung nicht aufgehoben wurde.

Gemäß § 39 Abs 1 a ist für das Verfahren § 38 Abs. 1 bis 8 StROG anzuwenden. Danach ist die Flächenwidmungsplanänderung kundzumachen und eine Ausfertigung der Kundmachung der Landesregierung zu übermitteln.

Gemäß § 38 Abs 1 StROG 2010 ist die Auflage des Entwurfes zur Erstellung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes vom Gemeinderat zu beschließen. Der Entwurf ist für mindestens 8 Wochen öffentlich aufzulegen.

2. Verfahren

Der 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz wurde vom Gemeinderat in seinen Sitzungen am 11.05.2017, 29.06.2017 und 08.02.2018 beschlossen und im Sonder-Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz am 21.03.2018 kundgemacht.

Am 18.10.2018 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz die 1. Änderung des 4.0 Flächenwidmungsplanes beschlossen. Der 4.01 Flächenwidmungsplan wurde im Amtsblatt vom 31.10.2018 kundgemacht und ist somit seit 01.11.2018 rechtskräftig.

In seiner Sitzung am 06. Juni 2019 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz den 4.02 Flächenwidmungsplan – 2. Änderung (ohne die ausgesetzten Änderungspunkte 10 und 11) beschlossen. Nach Genehmigung durch das Land Steiermark (Bescheid vom 12. Dezember 2019, GZ.: ABT13-10.100-285/2015-37) erfolgte die Kundmachung im Amtsblatt vom 30. Dezember 2019 und ist die 4.02 Änderung somit seit 31. Dezember 2019 rechtskräftig.

In seiner Sitzung am 23. April 2020 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz den 4.03 Flächenwidmungsplan – 3. Änderung beschlossen. Diese Änderung wurde als vereinfachtes Verfahren durchgeführt und es erfolgte daher die Kundmachung im Amtsblatt vom 06. Mai 2020.

Die 4.03 Änderung ist somit seit 07. Mai 2020 rechtskräftig.

In seinen Sitzungen am 25.02.2021 und am 25.03.2021 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz den 4.04 Flächenwidmungsplan 4. Änderung (ohne Änderungspkt. 2,9b,9c,15,25 und 28) beschlossen. Nach Genehmigung durch das Land Steiermark (Bescheid vom 19. August 2021, GZ.: ABT13-305556/2020-23) erfolgte die Kundmachung im Amtsblatt

vom 29. September 2021 und ist die 4.04 Änderung somit seit 30. September 2021 rechtskräftig.

In seiner Sitzung vom 25. März 2021 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz den 4.05 Flächenwidmungsplan 5. Änderung beschlossen. Änderungspunkt 2 (Starhemberggasse) wurde als vereinfachtes Verfahren geführt und erfolgte die Kundmachung im Amtsblatt vom 07. April 2021 (rechtskräftig ab 08. April 2021).

Der Änderungspunkt 1 (Neufeldweg) wurde nach Genehmigung durch das Land Steiermark (Bescheid vom 19.08.2021, GZ.: ABT13-257724/2020-18) im Amtsblatt vom 29. September 2021 kundgemacht und ist die 4.05 Änderung (Pkt.1) somit seit 30. September 2021 rechtskräftig.

Die Änderung zum 4.06 Flächenwidmungsplan wurde als vereinfachtes Verfahren ohne Auflage durchgeführt. Der Endbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 22.09.2022. Die Kundmachung erfolgte im Amtsblatt vom 05. Oktober 2022 und ist die 4.06 Änderung somit seit 06. Oktober 2022 rechtskräftig.

In seiner Sitzung am 27. April 2023 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz den Auflagebeschluss zum 4.07 Flächenwidmungsplan -7. Änderung gefasst. In seiner Sitzung am 19. Oktober 2023 (Teil A) bzw. 25. April 2024 (Teil B) hat er den 4.07 Flächenwidmungsplan beschlossen. Nach Genehmigung durch das Land Steiermark (Bescheid vom 10. Juni 2024, GZ.: ABT13-104505/2023-18) erfolgte die Kundmachung im Amtsblatt vom 26. Juni 2024 und ist die 4.07 Änderung somit seit 27. Juni 2024 rechtskräftig.

In seiner Sitzung am 14. Dezember 2023 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz den Auflagebeschluss zum 4.08 Flächenwidmungsplan -8. Änderung gefasst. In seiner Sitzung am 17. Oktober 2024 hat er den 4.08 Flächenwidmungsplan Teil A mit 34 Änderungspunkten endbeschlossen. Das Genehmigungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Weitere Punkte wurden vorerst ausgesetzt.

Teil B wurde vom Gemeinderat noch nicht abschließend behandelt.

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 13. Februar 2025 die Absicht beschlossen, den 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz idgF zu ändern und den Entwurf zum 4.09 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz 9. Änderung als vereinfachtes Verfahren gemäß § 39 (1) STROG 2010 in Verbindung mit § 38 Abs 1 durchzuführen und zur allgemeinen Einsicht öffentlich aufgelegt. Über einen Zeitraum von 8 Wochen wurde der Auflageentwurf vom 27. Februar 2025 bis 24. April 2025 öffentlich aufgelegt.

Innerhalb der Auflagefrist sind insgesamt 9 Einwendungen bzw. Stellungnahmen im Stadtplanungsamt eingegangen. Ein Genehmigungsvorbehalt der Aufsichtsbehörde wurde **nicht** erhoben.

Folgende Änderungen wurden auf Basis der Einwendungen bzw. als redaktionelle Änderung ohne Anhörung vorgenommen:

- In der Verordnung: keine
- Im Erläuterungsbericht: Ergänzungen betreffend 20 m Uferfreihaltebereich bzw. Vorgaben des „Entwicklungsprogramms für den Umgang mit wasserbedingten Naturgefahren und Lawinen, Gutachtenspflicht bei Sondernutzungen und zum Thema verkehrliche Aufschließung wurden vorgenommen.
- In den Planwerken: keine

Die Einwendungsbehandlungen werden im Zuge des Endbeschlusses zum 4.09 Flächenwidmungsplan – 9. Änderung dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt. Nach erfolgtem Endbeschluss werden sämtliche Einwendungsbehandlungen versendet.

Aufgrund der Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 39 entfällt der Genehmigungsvorbehalt der Landesregierung. Nach erfolgter Beschlussfassung im Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz wird die Flächenwidmungsplanänderung kundgemacht. Eine Ausfertigung der Kundmachung wird an die Landesregierung übermittelt.

3. Änderungspunkte

Gegenüber dem rechtsgültigen 4.0 Flächenwidmungsplan in der Fassung der 7. Änderung (Teil A) werden mit dem gegenständlichen Änderungsverfahren 4.09 vier Änderungen im Bereich südlich der Puntigamer Straße und westlich der Mur vorgenommen, welche alle im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung des sogenannten Sturm-Trainingszentrums Puntigam, stehen.

Die vorliegende Änderung des Flächenwidmungsplanes steht in Zusammenhang mit dem im Zuge des Gemeinderates am 16. Jänner 2025 unter GZ: A 8/4 – 054633/2024-0088; A8 – 147713/2024-01 beschlossenen Ankaufs einer rund 15.830 m² großen Teilfläche des Grundstücks 404/21, KG 63118 Rudersdorf zum Zweck der Errichtung eines Sturm Trainingszentrums für Jugend- und Frauenfußballmannschaften. Das entspricht rund 50% der erforderlichen Flächen, wovon Sturm die zweite Hälfte erwirbt. Ebenfalls beschlossen wurden im genannten GR-Stück, Modalitäten der Vermietung an Sturm, ein Verzicht auf Einhebung des Bestandsentgeltes für die Dauer von 15 Jahren sowie die Einräumung einer Kaufoption für Sturm.

Die bereits getroffenen Maßnahmen dokumentieren das hohe öffentliche Interesse an der gegenständlichen Änderung.

Ein Antrag auf Änderung des Flächenwidmungsplanes durch den Verkäufer liegt vor. Darüber hinaus ist vom Verkäufer eine technisch und rechtlich unbedenkliche Zufahrt von der Puntigamer Straße im Bauverfahren nachzuweisen. Ergänzende Unterlagen sowie Erläuterungen hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung, wurden dem Verfahren 4.09 nach Auflage angeschlossen.

Die gegenständliche 9. Änderung des Flächenwidmungsplanes steht auf Grund der geplanten Nutzung des Areals für Jugend- und Frauenfußball im öffentlichen Interesse der Stadt Graz, entspricht dem rechtsgültigen 4.0 Stadtentwicklungskonzept in der Fassung der 7. Änderung (Teil A) und erzeugt keinen Widerspruch zu benachbarten Wasserwirtschaftlichen Beschränkungszonen.

Die Grundstücksteilung und die vorliegende Flächenwidmungsplanänderung basieren auf einer im Auftrag von Sturm Graz erarbeiteten Entwurfsstudie (siehe Bild 1) hinsichtlich der geplanten Anordnung der Spielfelder und notwendiger baulicher Maßnahmen. Die Darstellung zweier weiterer Trainingsfelder westlich der Nord/Süd verlaufenden Erschließungsstraße, stellt lediglich langfristige Überlegungen im Sinne einer Entwicklungsoption dar und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung.

Im Hinblick auf eine Abwicklung als vereinfachtes Verfahren gemäß § 39 StROG werden nur unmittelbar mit dem Sportzentrum im Zusammenhang stehende Änderungen am Flächenwidmungsplan vorgenommen, um einen raschen Verfahrensforgang nicht zu beeinträchtigen.

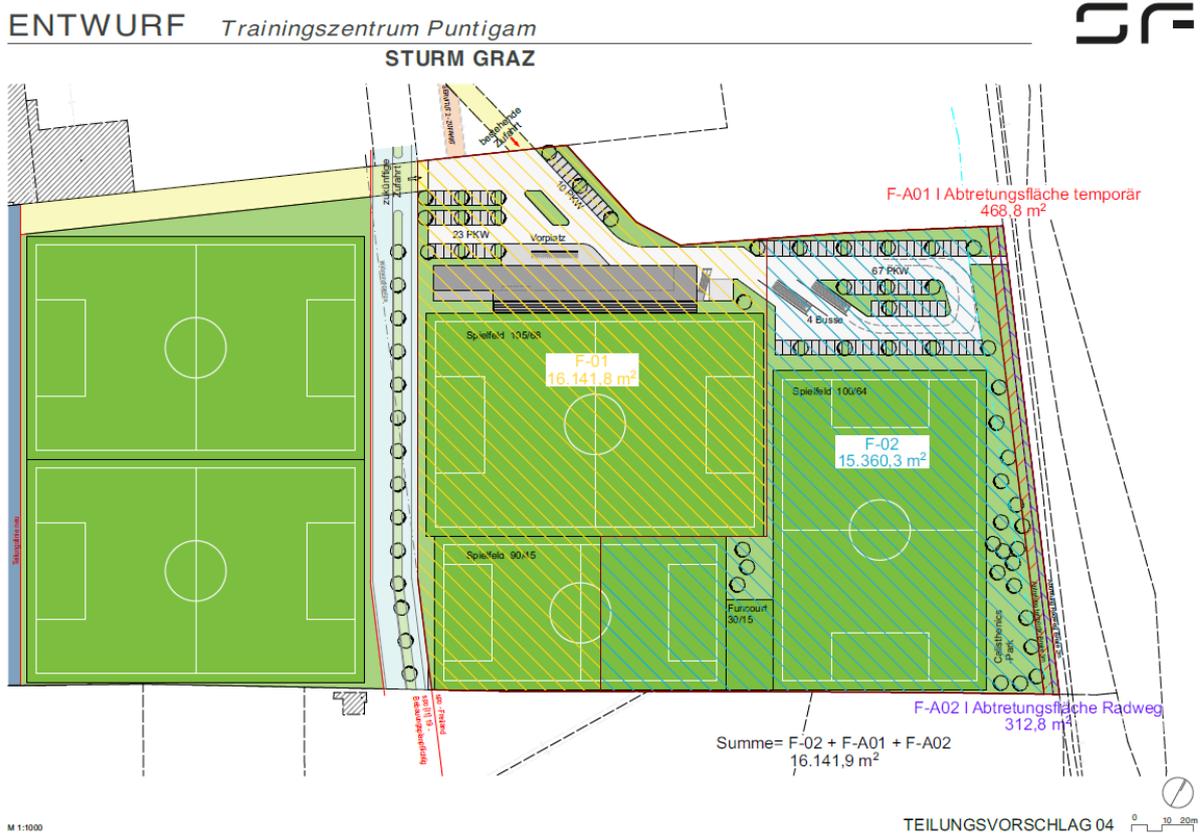


Bild 1: Ausschnitt Entwurfsunterlage neues Sturm-Trainingszentrum

Zu den Änderungspunkten im Einzelnen:

Ad. 1. a-d

Ein bisher als Sondernutzung im Freiland Sport festgelegter Bereich mit einer Fläche von ca. 38.304,5 m², rund 180 m südlich der Puntigamer Straße und westlich der Mur gelegen, wird zum überwiegenden Teil in eine Sondernutzung im Freiland Sport mit der spezifischen Nutzung Sportzentrum (ztr) geändert, um künftig für die Nutzung als Trainingszentrum für Jugend- und Frauenfußball und dafür notwendige bauliche Anlagen, zur Verfügung zu stehen. Die Festlegung als Sportzentrum ztr erscheint geboten, da neben Freiflächenanlagen auch bauliche Anlagen in größerem Ausmaß (Garderoben, Trainingsräume, Verwaltungsräume usw., eine Tribüne, ev. Parkplätze) zu errichten sein werden.

Die Abgrenzung der Festlegung ztr wurde so gewählt, dass die beiden Grundstücke (siehe rote Teilungslinien in der Solldarstellung) auf denen drei unterschiedlich große Fußballfelder sowie ein Trainingszentrum samt Tribüne errichtet werden soll, dem Kaufvertrag samt zugehöriger Grundstücksteilung entspricht und die am nördlichen Rand angrenzende Wasserwirtschaftliche Beschränkungszone WB₂ zum Ausschluss von Nutzungskonflikten, ausnimmt. Die ztr-Ausweisung erstreckt sich damit auf eine Fläche von ca. 31.818,4 m².

Die in der Soll-Darstellung ersichtlichen roten Teilungslinien samt künftiger Grundstücksnummer, ebenfalls in rot, sind als Darstellungen außerhalb der Planzeichenverordnung zu verstehen und dienen dem besseren Verständnis der gewählten Abgrenzung.

Eine rund 5.314 m² große Teilfläche wird von Sondernutzung Sport in Freiland landwirtschaftliche Nutzung geändert, da für diesen Teilbereich die Sicherstellung der Brunnenschutzfunktion vorrangig ist.

Eine rund 1.166,5 m² große Teilfläche der bisherigen spo-Ausweisung wird auf Grund der zu erwartenden verkehrlichen Erfordernisse der Aufschließung, in Verkehrsfläche geändert. Der notwendige Straßenquerschnitt auf Höhe des Sportzentrums wurde nach Angaben der Abteilung für Verkehrsplanung der Stadt Graz mit 15,5 m berücksichtigt, was auch eine Aufschließung südlich gelegener Industrieentwicklungsbereiche einbezieht bzw. die Anordnung eines Grünstreifens ermöglicht. Die Festlegung der Verkehrsfläche auf Höhe der Sondernutzung Sport ersetzt die bisher dargestellte und damit nicht näher definierte Verkehrsfläche in ungefährer Lage in diesem Abschnitt.

Weiter südlich verbleibt die bisherige Festlegung einer Verkehrsfläche in ungefährer Lage (gelbe große Punkte) aufrecht, welche auch im Rahmen einer künftigen Bebauungsplanerstellung in ihrer Lage und Ausformung, im Detail festgelegt werden kann.

Eine sehr kleine Teilfläche der spo-Ausweisung im Ausmaß von ca. 5,6 m² wird der westlich anschließenden Sondernutzungsfläche Sport mit zeitlicher Nachfolgenutzung Aufschließungsgebiet Industriegebiet 1 zugeordnet. Für diese bereits unter der Nummer 19 laufende, aber nunmehr neu abgegrenzte Nachfolgenutzung gelten folgende Festlegungen wie bisher (Flächenangabe wurde adaptiert, siehe kursiver Text lt. Verordnung).

Nr.	Nutzung	Bebauungsdichte	Zeitliche Nachfolgenutzung	Künftige Bebauungsdichte	Eintrittszeitpunkt	Künftige Bebauungsplanpfl.	Fläche ca. (m ²)	Gst.Nr.	Katastralgemeind e
19	spo	-	(I1)	0,5 – 1,5	1	ja	36.604m ²	382/1 u.a.	63118 Rudersdorf

Anmerkung: Grundstücksangaben sind nicht Teil der Verordnung, sondern dienen der leichteren Orientierung. Die Abgrenzungen der Nachfolgenutzungen sind dem Planwerk zu entnehmen.

Aus Änderungspunkt 1. d sowie Punkt 2., welche eine flächenmäßige Änderung der Abgrenzung der Nachfolgenutzung 19 ergeben, resultieren folgende Adaptierungen:

- Anpassung der Liste unter § 7 Abs 6. Lt. 4.0 Flächenwidmungsplan,
- Anpassung der Abgrenzung der Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes im Deckplan 1 (siehe Ist/Soll Darstellung zu Deckplan 1) und
- Anpassung der Abgrenzung der Beschränkungszone für die Raumheizung im Deckplan 2 (siehe Ist/Soll Darstellung zu Deckplan 2).

Keine Änderungen werden jedoch hinsichtlich der für die neu abgegrenzte Nachfolgenutzung Nr. 19 geltenden Aufschließungserfordernisse vorgenommen. Es gelten weiterhin die Aufschließungserfordernisse 1, 3, 7 und 9 nach § 3 Abs 1 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Ad. 2.

Eine rund 1.537,7 m² große Teilfläche der als Sondernutzungsfläche Sport mit einer zeitlichen Nachfolgenutzung Aufschließungsgebiet Industriegebiet 1 ausgewiesenen Fläche (Nachfolgenutzung 19) wird auf Grund der zu erwartenden verkehrlichen Erfordernisse der Aufschließung, in eine Verkehrsfläche geändert. Wie bereits unter Punkt 1 beschrieben, wird die künftige Verkehrsfläche eine Breite von 15,5 m aufweisen und die verkehrlichen Erfordernisse sicherstellen.

Mit der Ausweisung der Verkehrsfläche in diesem Abschnitt wird die künftig erforderliche Breite sowie die Lage der Verkehrsfläche im Hinblick auf eine Aufschließung südlich bzw. westlich anschließender Industrieaufschließungsgebiete vordefiniert und gleichzeitig für den Fall einer späteren Erweiterung des Trainingszentrums um weitere zwei Trainingsplätze, die erforderliche Breite einer langfristig vorgesehenen Nord-Süd-Verbindung festgelegt.

Ad. 3.

Der bisherige Golfplatz im Bereich der Sportsondernutzung verfügte grundsätzlich bereits über eine bestehende Zufahrt, abzweigend von der Puntigamer Straße, über das Areal des Industriegebietes 1 (Suchgrundstück 599, KG Rudersdorf). Die Aufschließung des Sportzentrums ist weitgehend mit diesem bisherigen Verlauf der Zufahrt vorgesehen. Daher wurde die Adaptierung der Verkehrsfläche in ungefährer Lage (große gelbe Punkte) abzweigend von der Puntigamer Straße bis auf Höhe der künftigen ztr-Ausweisung in die Änderung aufgenommen. Der neue Verlauf der Punktlinie entspricht weitgehend der Bestandssituation und bindet an die

zunehmend auf Höhe der ztr-Ausweisung festgelegte Verkehrsfläche, deren Lage zunehmend fixiert ist, an. Die Führung einer künftigen Verkehrsfläche über Wasserwirtschaftliche Beschränkungsbereiche wird nicht weiter angestrebt. Wie ein künftiger Straßenverlauf unter Einbeziehung aller verkehrlichen Erfordernisse für eine gewerbliche Entwicklung im Detail aussehen wird, bleibt damit weiterhin gestaltbar.

Die durch eine Punktlinie dargestellte Planungsabsicht lässt einerseits gewisse Handlungsspielräume offen, zeigt aber gleichzeitig die eigentliche Intention einer notwendigen Nord-Süd -Achse zur Anbindung an die Puntigamer Straße als übergeordneten Verkehrsträger.

Zur verkehrlichen Anbindung des Sportzentrums (ztr) wird auf die bereits vorliegenden straßenpolizeilichen Verordnungen (Bodenmarkierungen GZ: A1071-115867/2024-0006, Vorrang geben Festlegungen GZ: A10/1-115867/2024-0004 bzw. GZ: A10/1-115867/2024-0005) hingewiesen, welche die Anpassung des Kreuzungspunktes mit der Puntigamer Straße durch eine VLSA-Anlage ermöglichen. Damit wurde die Lage und Ausformung der Kreuzung mit der Puntigamer Straße, welche der äußeren Anbindung des Sportzentrums dient, seitens des Landes Steiermark definiert.

Ad. 4.

Auf Basis der aktuell übermittelten Datengrundlage aus dem Gis-Steiermark vom 16.1.2025 wurde die zuletzt laut Wasserbuch unter der GZ ABT13-95463/2024-9 vorgenommene Änderung der Wasserwirtschaftlichen Beschränkungszone WB₂ (weiteres Schutzgebiet) südlich der Puntigamer Straße aktualisiert. Die Ersichtlichmachung der Brunnenschutzgebiete auf den Grundstücken 382/6 und 404/20, KG Rudersdorf, durch die nunmehr als digitale Polygone vorliegenden Wasserwirtschaftlichen Beschränkungszone entspricht somit dem Letztstand des Wasserbuches.

Der Kern der gegenständlichen 9. Änderung des 4.0 Flächenwidmungsplanes ist in der Änderung einer Sondernutzung Sport in Sondernutzung Sportzentrum zu sehen, was in beiden Fällen dem rechtsgültigen 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF entspricht und den in Teilbereichen geltenden Maximalrahmen (Überlagerung Industrie und Gewerbe mit Eignungszone Freizeit, Sport, Ökologie), nicht ausschöpft. Die Festlegung von Verkehrsflächen stellt lediglich eine ergänzende Änderung dar.

Es darf zum Thema Verkehr auf bereits im Vorfeld zur gegenständlichen Flächenwidmungsplanänderung seitens der Antragsteller beauftragte Gutachten, welche die verkehrliche Anbindung des Sportzentrums und anschließender Entwicklungsbereiche untersuchen, sowie auf bereits durchgeführte hoheitliche Maßnahmen, ergänzend hingewiesen werden.

Eine Anpassung des Kreuzungspunktes Puntigamer Straße mit der Zufahrt über bestehendes Industriegebiet, auf Basis einer verkehrstechnischen Untersuchung der Trafility GmbH (Juli 2024), wurde bereits mit der Landesstraßenverwaltung am 27. August 2024 abschließend verhandelt und durch straßenpolizeiliche Verordnungen (Bodenmarkierungen GZ: A1071-

115867/2024-0006, Vorrang geben Festlegungen GZ: A10/1-115867/2024-0004 bzw. GZ: A10/1-115867/2024-0005) entsprechend rechtlich gesichert.

Die Aufgabenstellung der verkehrstechnischen Untersuchung der Trafility GmbH lag darin, die Grundstücke südlich der B67a Puntigamer Straße zwischen der Rudersdorferstraße und der Mur im Hinblick auf zu erwartende Entwicklungen (Aufschließungsgebiete und Erweiterungen bestehender Bebauungen), zu untersuchen. Dazu wird bereits einleitend in der Untersuchung ausgeführt: *„Voruntersuchungen zeigen, dass der zusätzliche Verkehr der Entwicklungsflächen nicht über die Rudersdorferstraße abgewickelt werden kann. Die Erschließung soll über eine bestehende Anbindung im Bereich Puntigamer Straße 123 an die Puntigamer Straße erfolgen. An dieser Anbindung ist aufgrund der erwarteten Verkehrsmengen die Errichtung einer VLSA erforderlich.“*

Die Umsetzung der erforderlichen VLSA-Anlage wird bereits durch die straßenpolizeiliche Verordnung von Bodenmarkierungen vom 3.9.2024 ermöglicht. Eine Errichtung ist daher mittelfristig zu erwarten.

Die Unterlagen der Trafility GmbH vom Juli 2024 wurden seitens der Abteilung für Verkehrsplanung auf Plausibilität gesichtet und in einer Stellungnahme vom 12.5.2025 wie folgt beurteilt: *„Das Verkehrsgutachten von Trafility scheint plausibel und wurde seitens des Landes und der Behörde A10/1 im Zuge der erforderlichen Verfahren geprüft. Die Ausführung der Straße ist gesondert zu behandeln und wird in einem späteren Verfahren detailliert geplant und geprüft“*.

Die im Bereich bislang nur durch eine „Verkehrsfläche in ungefährender Lage“ und künftig auch durch eine abschnittsweise Definition der gewünschten Lage einer Verkehrsfläche festgelegte Nord-Süd-Achse zwischen Puntigamer Straße und Auer-Welsbach-Gasse, ist für die Gliederung eines Gebietes dieser Größe jedenfalls anzustreben. Die Hauptanbindung für gewerbliche Zu- und Abfahrten an die höherrangige Puntigamer Straße hat jedoch Priorität.

Die äußere Anbindung des I1-Aufschließungsgebietes bzw. der spo [I1] Nachfolgenutzung wird weiterhin über geltende Festlegungen von Aufschließungserfordernissen sowie eine Bebauungsplanpflicht sichergestellt und wird in den nachgereichten Verfahren ihre Berücksichtigung finden.

Zur Ermittlung der Querschnittsbreite der nunmehr festgelegten Verkehrsfläche kann ergänzend angegeben werden, dass auf Grund der bislang zu erwartenden Verkehrsbedürfnisse und einer begleitenden Grünachse, ein Querschnitt von 15,5 m angestrebt wird, der sich wie folgt zusammensetzt: Bankett: 0,75 m, gemischter Geh- und Radweg: 3,50 m, Grünstreifen: 3,0 bis 4,0 m, Fahrbahn: 6,50 m und Bankett: 0,75 m.

Hinweise auf weitere Rahmenbedingungen:

Eine Teilfläche des Grundstücks 404/22 (neu) ist an ihrem östlichen Rand von dem 20 m Uferfreihaltestreifen entlang der Mur gemäß § 26 (4) bzw. (4a) des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (4.0 STEK) idgF betroffen. In diesem Zusammenhang wird ergänzend auf die übergeordneten Vorgaben des „Entwicklungsprogramms für den Umgang mit wasserbedingten Naturgefahren und Lawinen (LGBl. 56/2024)“ hingewiesen. Zu beachten sind jedenfalls etwaige Einschränkungen von Bauführungen im Uferstreifen auf Grund § 6 (1) bis (3) iVm § 4 Z11 des Entwicklungsprogramms sowie § 26 (4a) des 4.0 STEK. Der äußere Rand des Uferfreihaltestreifens ist im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht.

Darüber hinaus wird auf die Gutachtensverpflichtung im Bereich von Sondernutzungen im Freiland im Sinne der Bestimmungen des § 33 (7) Z 4 StROG 2010 hingewiesen, wonach für Neu- und Zubauten innerhalb einer Sondernutzung im Freiland nach § 33 (5) Z 1 a) iVm § 33 (3) Z 1 zwingend ein Gutachten eines Sachverständigen hinsichtlich der Erforderlichkeit des geplanten Bauvorhabens in der festgelegten Sondernutzung vor Erlassung einer baurechtlichen Bewilligung einzuholen ist.

4. Bestandteile des 4.09 Flächenwidmungsplanes der Landeshauptstadt Graz 9. Änderung

Der 4.09 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz – 9. Änderung besteht aus dem Verordnungswortlaut, den grafischen Darstellungen (Maßstab 1:5.000 bzw. 1:7.500) samt Planzeichenerklärungen. Die grafischen Darstellungen zeigen sowohl Änderungen im Bereich des Hauptplans als auch der Deckpläne 1 und 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (Bebauungsplanzonierungsplan und Beschränkungszone für die Raumheizung).

Ein Erläuterungsbericht ist angeschlossen.

Bei Widersprüchen zwischen der grafischen Darstellung und der Verordnung gilt der Wortlaut der Verordnung, ausgenommen bei angeführten Grundstücksnummern und Flächenangaben. In diesen Fällen gilt die plangraphische Abgrenzung.

5. Umweltprüfung

Gem. § 4 Abs. 2 StROG 2010 ist im Rahmen der Erstellung und Änderung von Plänen und Programmen (Entwicklungsprogramme, örtliche Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungspläne, etc.) ihre Auswirkung auf die Umwelt zu prüfen und ein Umweltbericht zu erstellen.

Gemäß § 4 Abs. 3 Z 1 ist eine Umweltprüfung für Planungen jedenfalls NICHT erforderlich, wenn eine Umweltprüfung für einen Plan höherer Stufe bereits vorliegt und aus einer weiteren Prüfung keine zusätzlichen Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Das 4.0 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz wurde einer Umweltprüfung unterzogen und somit liegt eine Prüfung für einen Plan höherer Ordnung vor. Eine neuerliche Umweltprüfung der 9. Änderung zum 4.0 Flächenwidmungsplans kann somit entfallen. Die 9. Änderung zum 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf) hält sich in all ihren Festlegungen an den vorgegebenen Rahmen des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes idgF. Es sind somit keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Beilagen zum Erläuterungsbericht:

- verkehrstechnischen Untersuchung der Trafility GmbH (Juli 2024)

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)