STADT GRAZ STADTPLANUNG

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Beschluss Teil B

Europaplatz 20/6| 8011 Graz

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

Bearbeitung:
DI Eva Maria Benedikt
DI Doris Arch

GZ.: A 14-081274/2023/0412

UID: ATU36998709, DVR: 0051853

Graz, 03. Juli 2025

4.08 B Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz 8. Änderung Teil B

Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung finden Sie unter https://www.signaturpruefung.gv.at

GRAZ

EZ/OZ
1183/1

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 4.08A in Einklang.
Sämtliche Änderungen stimmen mit dem Regionalen Entwicklungsprogramm Steirischer Zentralraum überein.

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 19. Oktober 2023 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz den 4.07 Flächenwidmungsplan beschlossen. Am 25. April 2024 erfolgte noch ein Ergänzungsbeschluss im Gemeinderat. 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 seit 27. Juni 2024 rechtskräftig.

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 14. Dezember 2023 die Absicht beschlossen, den 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz idgF zu ändern und den Entwurf zum 4.08 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz 8. Änderung – Entwurf gemäß § 38 Abs 1 STROG 2010 zur allgemeinen Einsicht öffentlich aufgelegt. Über einen Zeitraum von 10 Wochen wurde der Auflageentwurf vom 30. Dezember 2023 bis 8. März 2024 öffentlich aufgelegt.
Am 7. Februar 2024 erfolgte eine Informationsveranstaltung für alle Bezirksvertreter:innen. Am 12. Februar 2024 wurde ein Planungsnachmittag für alle Bürger:innen im Lendhafen abgehalten.

Innerhalb der Auflagefrist sind insgesamt rd. 330 Einwendungen /Stellungnahmen im Stadtplanungsamt eingegangen.
Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seinen Sitzungen am 14.11.2024 und am 15.05.2025 den 4.08A Flächenwidmungsplan 8. Änderung Teil A beschlossen. Einwendungen, die sich auf im Teil A beschlossene Punkte bzw. entfallende Punkte bezogen, wurden im Verfahren Teil A bereits behandelt und beantwortet. Nach Genehmigung durch das Land Steiermark (Bescheid vom 05. Juni 2025, GZ.: ABT13-590006/2023-58) erfolgte die Kundmachung im Amtsblatt vom 18. Juni 2025 und ist die 4.08A Änderung Teil A seit 19. Juni 2025 rechtskräftig.

Der Verweis im Verordnungswortlaut wurde entsprechend aktualisiert.

Einige Einwendungen bzw. Einwendungspunkte beziehen sich auf nunmehr ausgesetzte Änderungspunkte, deren Behandlung wird erst im Zuge eines künftigen Beschlusses dieser ausgesetzten Änderungspunkte erfolgen.
Formal kann daher noch keine vollständige Einwendungserledigung dieser eingegangenen Schreiben erfolgen. Eine umfassende Behandlung erfolgt im Zuge der Beschlussfassung Teil C zu einem späteren Zeitpunkt.

Der vorliegende Beschluss umfasst nicht die gesamten aufgelegten Änderungen. Er wird nunmehr als Teil B geführt und beinhaltet insgesamt 5 Änderungspunkte mit Unterpunkten, die zum Beschluss kommen.
Folgende Änderungspunkte kommen nunmehr im Zuge des 4.08 B FWP Teil B zum Beschluss:
28, 30 (teilweise Entfall, teilweise ausgesetzt),38, 40, 41. Folgende aufgelegten Änderungspunkte entfallen zur Gänze: 31, 39, 42, 44, 46.
Teilweise entfallen Unterpunkte von 30 und 38.

Folgende Punkte werden im Zuge des Beschlusses zum 4.08 B FWP Teil B aufgehoben (mit *„entfällt“* im Verordnungswortlaut markiert): 31, 39, 42, 44, 46 und Aufschließungsgebiete unter Punkt 30, die nach vertiefter Prüfung nicht über das Aufschließungserfordernis der Verbringung von Hang- und Oberflächenwässern verfügen, und Unterpunkte von 38, für die keine geänderten Planungsvoraussetzungen geltend gemacht werden können. Die restlichen Punkte (weder Beschluss in Teil A oder B) werden vorerst ausgesetzt. Ihr Beschluss benötigt Änderungen des Stadtentwicklungskonzeptes, die Festlegung einer Zentrumszone (laufendes Verfahren) und/oder vertiefende Beratungen.

Die Prüfung der Einwendungen bezogen auf Teil B und deren Bearbeitung hat zu Änderungen geführt, welche gemäß § 38 Abs 7 StROG den Betroffenen zur Anhörung übermittelt wurden.

- Anhörung September/Oktober 2024 betreffend:
    - § 2 Z 30 Aufschließungsgebiete (A 14-081274/2023/0351 – 0364, 0367-0369, 0371, 0373-0375)
- Anhörung Jänner 2025 betreffend:
    - § 2 Z 28 Gefahrenzonenplan (A 14-081274/2023/0385 – 0400)
- Anhörung Mai 2025
    - § 2 Z 38.3 Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes nordöstlich der Wagner-Jauregg-Straße (A 14-081274/2023/0413)

Zu den genannten Anhörungsverfahren sind insgesamt 14 Einwendungen bzw. Stellungnahmen eingegangen.

Nach erfolgtem Endbeschluss werden sämtliche, den Teil B betreffenden Einwendungsbehandlungen versendet und die Verfahrensunterlagen an die Aufsichtsbehörde, Amt der Steiermärkischen Landesregierung Abteilung 13, zur Genehmigung übermittelt. Bei Vorliegen des Genehmigungsbescheides der Aufsichtsbehörde erfolgt die Kundmachung gemäß dem Statut der Landeshauptstadt Graz.

3) Änderungspunkte

1) Inffeldgasse TU Campus inkl. Schulareal Monsbergergasse und Umfeld ausgesetzt
2) Conrad-von-Hötzendorf-Straße – Ulrich-Lichtenstein-Gasse Beschluss Teil A
3) Mitterstraße Bahnhofsvorplatz Beschluss Teil A
4) Bergstraße – Göstinger Straße ausgesetzt
5) Schloßberg – Paulustorgasse - ausgesetzt
6) Harmsdorf (im Bereich westlich der Wittenbauerstraße – nördlich der Harmsdorfergasse – östlich des Neufeldweges) Im Zuge Beschluss Teil A aufgehoben
7) Fölling Beschluss Teil A

8) Erdbergweg Beschluss Teil A
9) Stiftingtalstraße Beschluss Teil A
10) Puchstraße Beschluss Teil A
11) Dietrichsteinplatz Beschluss Teil A
12) Schönaugasse Beschluss Teil A
13) Fabriksgasse Beschluss Teil A
14) Gärtnerstraße Beschluss Teil A
15) Kaiserwaldweg Beschluss Teil A
16) Martinhofstraße – Salfeldstraße Beschluss Teil A
17) Liebenauer Hauptstraße – Liebenauer Gürtel Beschluss Teil A
18) Liebenauer Hauptstraße Beschluss Teil A
19) Raiffeisenstraße Beschluss Teil A
20) Wagnesweg Beschluss Teil A
21) Körösistraße – Fischergasse Beschluss Teil A
22) Jahngasse Beschluss Teil A
23) Wiener Straße Beschluss Teil A
24) Karolinenweg Beschluss Teil A
25) Fürstenstandweg Beschluss Teil A
26) Aktualisierung der Ersichtlichmachung von Naturdenkmalen Beschluss Teil A
27) Aktualisierung der Ersichtlichmachung von Altstadtschutzzonen Beschluss Teil A

28) Einarbeitung des Gefahrenzonenplanes 2022 in den 4.0 Flächenwidmungsplan und den Deckplan 3 – „Hochwasserabfluss und Gefahrenzonen“ durch Darstellung der Roten und Gelben Gefahrenzonen neu, der braunen Hinweisbereiche sowie blauer Vorbehaltsbereiche

Der Flächenwidmungsplan bzw. der Deckplan 3 wurde dahingehend adaptiert, dass der mit Erlass des Bundesministers vom 1.7.2022 genehmigte und mit Schreiben der Wildbach- und Lawinenverbauung – Sektion Steiermark vom 26. 8.2022 übermittelte „Gefahrenzonenplan Graz 2022“ eingearbeitet wurde. Die neuen aktualisierten Roten und Gelben Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung (WLV) ersetzen die bisherigen Linienführungen und wurden gemäß Planzeichenverordnung im Hauptplan und im Deckplan 3 dargestellt. Ebenfalls wurden bekanntgegebene braune Hinweisbereiche sowie blaue Vorbehaltsbereiche aktualisiert und entsprechend dargestellt. Einige bisher als Rutschungen gem. WLV bezeichnete Flächen werden richtiggestellt und nunmehr als „sonstige gefährdete Flächen“ laut Bekanntgabe der Abteilung 14 „Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit“ des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung als Ersichtlichmachungen weitergeführt.

Folgende Bäche im Stadtgebiet fallen grundsätzlich unter den Einzugsbereich der WLV: Schweinbergbach, Ankesbach, Thörlbach, Tullbach, Rettenbach, Josefbach, Dürrgrabenbach, Pailbach, Raachleitenbach und Einödbach.

Die wesentlichsten Veränderungen (größere Rote Gefahrenzonen) wurden im Bereich der Bäche Schweinbergbach, Ankesbach, Thörlbach, Rettenbach, Josefbach, Dürrgrabenbach, Pailbach sowie teils bei deren einmündenden unbenannten Gerinnen durch die WLV vorgenommen. Neben der Ersichtlichmachung aller neuen Roten und Gelben Gefahrenzonen im Deckplan 3 bzw. im Flächenwidmungsplan wurden bei einigen wenigen unbebauten Grundstücken Rückwidmungen Roter Gefahrenzonenflächen in Freiland im Rahmen der Auflage vorgenommen. Benachrichtigungen der betroffenen Grundeigentümer wurden diesbezüglich versandt.
Verbesserungen, also eine Reduktion der Roten Zonen, haben sich zum Beispiel beim Einödbach ergeben. Geplante Rückhaltebecken werden durch bekanntgegebene technische Maßnahmenflächen neu

dargestellt. In Teilbereichen ergeben sich daraus doppelgleisige Ersichtlichmachungen in Übergangsbereichen zu Einzugsgebieten der Bundeswasserbauverwaltung.
Innerhalb Roter und Gelber Gefahrenzonen waren auf Grund der erforderlichen Berücksichtigung des Leitfadens „Parameter für Ausweisungen (ÖEK u. FWP) in Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung“ weitere Rückführungen von Bauland in Freiland bei Teilflächen unbebauter Grundstücke durchzuführen. Die fachliche Grundlage besteht dazu in den Stellungnahmen der Wildbach- und Lawinenverbauung vom 5.6.2024, 5.12.2024, 4.4.2025 u. 27.5.2025 sowie den Stellungnahmen und Prüfbeilagen der für die gewässerbezogenen Daten des Flächenwidmungsplanes mitverantwortlich zeichnenden Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 13.8.2024, 29.10.2024, 5.12.2024 u. 29.4.2025. Darüber hinaus wurde nach erfolgter Gefahrenbeurteilung durch die WLV eine Beurteilung der Sanierbarkeit im Zuge des Sachprogrammes Grazer Bäche durch die Abteilung Grünraum und Gewässer durchgeführt. Die betroffenen Grundstücke befinden sich zum Teil an bereits ausgebauten Gewässerläufen, wo eine weitere Gefahrenfreistellung nicht mehr zu erwarten ist (z.B. Einödbach), an Bächen deren Gefahrenfreistellung mit mehrfachen Bauten von Rückhaltebecken und Linearausbaumaßnahmen verbunden wäre (z.B. Josefbach u. dessen Zubringer) und deren Projektierung auf Grund der fehlenden Priorisierung durch das Land Steiermark, derzeit keine realistische Chance auf Umsetzung haben. Insgesamt konnte für die laufende Planungsperiode keine Sanierbarkeit der betroffenen Flächen in Aussicht gestellt werden.

Aufgrund der Beurteilung der WLV, welche Grundstücke teilweise und in wenigen Einzelfällen zur Gänze keine Baulandeignung attestieren konnte, war daher die ggst. Fläche im Sinne des § 28 (1) StROG nicht als Bauland geeignet einzustufen. Gemäß dem „Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume“ (LGBl. Nr. 117/2005) - anzuwenden auf Grund § 15 Übergangsbestimmungen zu LGBl. Nr. 56/2024 „Entwicklungsprogramm für den Umgang mit wasserbedingten Naturgefahren und Lawinen“, da die Auflage zu 4.08 FWP vor Rechtskraft LGBl. Nr. 56/2004 erfolgte - **hat die vorausschauende Freihaltung** der Gefahrenzonen der Wildbach und Lawinenverbauung **Priorität vor der nachträglichen Sanierung**.

Ergänzend wird angemerkt, dass die Sanierbarkeit selten das gesamte Grundstück betreffen könnte, da je nach Hochwasserprojekt der Freistellungsgrad zwischen einem 50-jährlichen oder 100-jährlichen Ereignis divergiert, eine völlige Freistellung privater Grundstücke bis zum 150-jährlichen Ereignis (relevantes Maß bei Gefahrenzonen) jedoch nur selten gelingt (siehe Einödbach). Weiters besteht in den meisten Änderungsbereichen bislang kein Gewässergrundstück. Das gesamte Bachbett verläuft also innerhalb privater Grundstücke, welche auch nach umgesetzter Gefahrenfreistellung als Bachlauf samt Uferböschungen, Teil der Roten Gefahrenzone bleiben. Genauer gesagt, ohne fertig ausgearbeitetes Hochwasserprojekt kann keine seriöse Differenzierung zwischen freistellbaren und nicht freistellbaren Flächen getroffen werden. Der vorrausschauenden Freihaltung wird daher Vorrang im Sinne des Sachprogramms gegeben.

Der Umstand, dass derzeit keine bebauten Grundstücke in die Prüfung hinsichtlich Baulandeignung einbezogen wurden, begründet sich vorrangig in der seitens der Aufsichtsbehörde seit der Revision 4.0 vorgegebenen Vorgehensweise auf unbebaute Grundstücke (unbebaut im Sinne der Widmung, also auch Grundstücke mit Schuppen, Flugdächern udgl.) zu fokussieren. Rückgewidmet werden nur jeweils Teilflächen ohne bestehende Baulandeignung.

Darüber hinaus wurden amtswegig ingenieurgeologische Gutachten auf Anraten der WLV zu drei Grundstücken in Gelben Gefahrenzonen bzw. Braunen Hinweisbereichen für Rutschung entlang des Einödbaches beauftragt, welche in die Beurteilung der Gefahrenlage einbezogen wurden.

Die genannten Unterlagen werden dem Erläuterungsbericht als Beilage angefügt.

Eine Benachrichtigung der betroffenen Grundeigentümer erfolgte im Zuge der Auflage und in Form einer Anhörung nach Auflage auf Grund der Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf.

Zu den Änderungspunkten im Einzelnen:

a) Der Deckplan 3 – Hochwasserabfluss und Gefahrenzonen zum 4.0 Flächenwidmungsplan wird auf Grund der geänderten Planungsgrundlagen durch den neuen Gefahrenzonenplan, zur Gänze ausgetauscht. Er ersetzt den bisherigen Deckplan 3 *(siehe Pangrafik Nr. 28.1).*

In der Folge wurden durch die neuen Roten Gefahrenzonen Anpassungen des Baulandes und kleinräumig auch Rückführungen in Freiland erforderlich. Gemäß dem Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume (LGBl. Nr. 117/2005; anzuwenden auf Grund § 15 Übergangsbestimmungen zu LGBl. Nr. 56/2024, Entwicklungsprogramm für den Umgang mit wasserbedingten Naturgefahren und Lawinen) hat die vorausschauende Freihaltung der Gefahrenzonen der Wildbach und Lawinenverbauung Priorität vor der nachträglichen Sanierung. Daher sind Rote Gefahrenzonen von Baugebieten und Neubauten freizuhalten. Unbebaute Grundstücke innerhalb der Roten Gefahrenzone sind entschädigungslos rückzuwidmen.

Flächen unbebauter Grundstücke innerhalb der Roten Gefahrenzone wurden daher im Sinne einer vorausschauenden Planung von Baugebieten freigehalten. Daher wurden die neuen roten Gefahrenzonen mit dem bisherigen Bauland stadtweit verschnitten und jene unbebauten Grundstücke identifiziert, welche durch rote Zonen gefährdet sind. Als unbebaut im Sinne der Widmung wurden auch jene Grundstücke gewertet, die beispielsweise lediglich mit einem Flugdach oder Schuppen unter 40 m² augenscheinlich bebaut sind.
Gemäß den landesgesetzlichen Bestimmungen und Vorgaben erfolgt diese Rückführung ausschließlich für unbebaute Grundstücke.

Die im Rahmen der Auflage seitens der Aufsichtsbehörde eingeforderte Berücksichtigung des Leitfadens *„Parameter für Ausweisungen (ÖEK u. FWP) in Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung“* (herausgegeben von der WLV und der Abteilung 13 des Landes Steiermark im September 2013) machte eine ergänzende Prüfung aller Änderungsbereiche durch die Wildbach- und Lawinenverbauung erforderlich. Dabei wurden beispielsweise auch Flächen unbebauter Grundstücke innerhalb Gelber Gefahrenzonen, deren zu erwartende Ablagerungs- und Energiehöhe über 40 cm liegt, keine Baulandeignung attestiert. Dieser zusätzliche Prüfvorgang mit Einholung einer Stellungnahme der WLV zu unbebauten Grundstücken auf Basis des Leitfadens führte in weiterer Folge bei einzelnen Grundstücken zu einer Ausdehnung bzw. Neudefinition von Gefährdungsbereichen gegenüber dem Auflageentwurf.

Auszug Leitfaden:

> *Im Sinne des Raumordnungsgesetzes (ROG-Grundsätze, Baulandvoraussetzungen) und des Programmes zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume (SAPRO Hochwasser) sind Bereiche, die durch Naturgewalten gefährdet sind, grundsätzlich von einer Siedlungsentwicklung freizuhalten.*

Gemäß Leitfaden werden beispielsweise Überflutungstiefen, Geschiebeablagerungen oder Verklausungen in eine Gefahrenbeurteilung einbezogen.

Für jene Teilflächen innerhalb der Roten Gefahrenzone, die bereits im Zuge der Auflage einer Rückwidmung unterzogen wurden, wurde seitens der WLV die korrekte Vorgehensweise auf Ebene der Raumordnung bestätigt. Angrenzende Gelbe Gefahrenzonen wurden erst nach Auflage einer dahingehenden Bewertung unterzogen.
Wesentliche Grundlage für die nunmehr getroffenen Festlegungen auf Ebene der Flächenwidmung ist dabei die Gefahrenbeurteilung der Wildbach- und Lawinenverbauung vom 5.6.2024 bzw. weitere Klarstellungen vom 5.12.2024 sowie 4.4.2025 und eine auf Empfehlung der WLV ergänzend durchgeführte ingenieurgeologische Begutachtung einzelner Grundstücke entlang des Einödbaches.
Die Einzelbegutachtungen erfolgten durch ein amtswegig beauftragtes Zivilingenieurbüro. Die jeweilige gutachterliche Bewertung wird bei den betroffenen Änderungsbereichen angeführt.

Sofern bei der Überprüfung durch die WLV keine Baulandeignung attestiert werden konnte, war daher abzuwägen, ob im Zuge des laufenden „Sachprogrammes Grazer Bäche“ und im Rahmen der laufenden Planungsperiode eine Sanierbarkeit gegeben ist. Eine dahingehende Prüfung der Abteilung für Grünraum und Gewässer der Stadt Graz wurde zu den jeweiligen Grundstücken nachfolgend vorgenommen (vgl. Grundstücksliste vom 5.12.2025 der A10/5).
Für einzelne Grundstücke bzw. Teilflächen von Grundstücken wurden daher laut Gefahrenbeurteilung der WLV und nach Abschätzung der Sanierbarkeit durch die Abteilung Grünraum und Gewässer weitere Baulandrückwidmungen als notwendig erachtet.

Die betroffenen Grundeigentümer:innen wurden von der gegenüber dem Auflageentwurf geänderten Fassung der 4.08 Flächenwidmungsplanänderung und der geplanten Rückwidmung in Freiland durch Anhörung in Kenntnis gesetzt.
Diesbezüglich im Stadtplanungsamt eingegangene private Einwendungen wurden den aufsichtsbehördlichen Vorgaben und der fachlichen Beurteilung der WLV bzw. der A10/5 gegenübergestellt.
Zur besseren Ablesbarkeit der Betroffenheit einzelner Grundstücke wurde je Änderungsbereich eine Grafik der Flächenaufstellung dem Erläuterungsbericht beigefügt. Darin wurden auch die jeweiligen Kotierungen lt. Angaben der WLV, meist gemessen ab der polygonalen Begrenzung der Roten Gefahrenzone, eingetragen.

Ergänzend zu den oben angeführten allgemeinen Begründungen werden nachfolgend je Bereich die getroffenen Festlegungen argumentiert:

b) 28.2 Nahe der Wenisbucher Straße im Einzugsgebiet des Tullbaches werden rund 610 m² Bauland, Reines Wohngebiet, der unbebauten Grundstücke 297/11 und 297/2 sowie 244/17, KG Wenisbuch, zur vorausschauenden Freihaltung der Roten bzw. Gelben Gefahrenzonen in Freiland rückgeführt. Die Berücksichtigung des Leitfadens ergab lt. WLV (Stellungnahme vom 5.6.2024) eine zusätzliche Betroffenheit innerhalb der Gelben Gefahrenzone, ein 2 m breiter Streifen ab der Begrenzung der Roten Zone weist demnach keine Baulandeignung auf. Die zu erwartende Ablagerungs- und Energiehöhe liegt über 40 cm. Da auch keine Sanierbarkeit laut A 10/5 innerhalb der Planungsperiode in Aussicht gestellt werden kann, wird die erweiterte Rückführung in Freiland erforderlich. Ein bestehender Schuppen unter 40 m² kommt durch die Ausdehnung der Gefährdungsbereiche auf die Gelbe Zone überwiegend im Freiland zu liegen.

   Eine Anhörung nach Auflage wurde unter der OZ 0385 durchgeführt. Private Einwendungen zum Änderungspunkt sind nicht eingegangen. Seitens der Aufsichtsbehörde bestand kein grundsätzlicher Einwand zu Punkt 28.2, die im Zuge der Auflage geäußerten Vorgaben hinsichtlich Berücksichtigung des Leitfadens wurden erfüllt.

c) 28.3 Im Bereich des Dürrgrabenweges, innerhalb des 10m Freihaltebereiches des Dürrgrabenbaches, wird eine rund 168 m² große Teilfläche des als unbebaut im Sinne der Widmung zu wertenden Grundstücks 855, KG Graz Stadt-Weinitzen, zur vorausschauenden Freihaltung der Gefahrenzonen von Bauland, Reines Wohngebiet, Dichte 0,2-0,3, in Freiland rückgeführt.
   Die Berücksichtigung des Leitfadens ergab lt. WLV (Stellungnahme vom 5.6.2024) zusätzlich zu Flächen innerhalb der Roten Gefahrenzone eine Betroffenheit innerhalb der gesamten nördlichen Gelben Gefahrenzone. *Die Gelbe Zone im Norden des Grundstücks stellt einen Sicherheitsstreifen entlang der durch Nachböschung infolge Tiefen- und Seitenerosion gefährdeten Roten Gefahrenzone dar. Die Kriterien und Parameter für eine Baulandausweisung sind hier nicht gegeben (vgl. WLV 5.6.2024).* Da auch keine Sanierbarkeit laut A 10/5 innerhalb der Planungsperiode in Aussicht gestellt werden kann, wird die erweiterte Rückführung in Freiland erforderlich. Ein auf dem Grundstück bestehendes Flugdach, ist nicht ausreichend um das Grundstück als „bebaut im Sinne der Widmung“ einzustufen.

Eine private Einwendung unter der OZ 0049 im Zuge der Auflage kann aufgrund der Sachlage nicht berücksichtigt werden. Eine Anhörung nach Auflage wurde unter der OZ 0386 durchgeführt und hat keine weitere Einwendung nach sich gezogen. Seitens der Aufsichtsbehörde bestand kein grundsätzlicher Einwand zu Punkt 28.3, die im Zuge der Auflage geäußerten Vorgaben hinsichtlich Berücksichtigung des Leitfadens wurden erfüllt.

d) 28.4 Im Bereich Am Klammbach/Steingrabenweg, innerhalb des 10m Freihaltebereiches des Rettenbaches bzw. innerhalb der Roten und Gelben Gefahrenzone, wird eine rund 587 m² große Teilfläche des unbebauten Grundstücks 423/1, KG Wenisbuch zur vorausschauenden Freihaltung der Gefahrenzonen von Bauland Reines Wohngebiet, Dichte 0,2-0,3, Hochwassersanierungsgebiet und tw. Lärmsanierungsgebiet, in Freiland rückgeführt.
Die Berücksichtigung des Leitfadens ergab lt. WLV (Stellungnahme vom 5.6.2024) eine zusätzliche Betroffenheit innerhalb der Gelben Gefahrenzone, ein 12 m breiter Streifen ab der Begrenzung der Roten Zone weist demnach keine Baulandeignung auf. Die zu erwartende Ablagerungs- und Energiehöhe liegt über 40 cm. Da auch keine Sanierbarkeit laut A 10/5 innerhalb der Planungsperiode in Aussicht gestellt werden kann, wird die erweiterte Rückführung in Freiland erforderlich.
Eine Anhörung nach Auflage wurde unter der OZ 0387 durchgeführt. Private Einwendungen zum Änderungspunkt sind nicht eingegangen. Seitens der Aufsichtsbehörde bestand kein grundsätzlicher Einwand zu Punkt 28.4, die im Zuge der Auflage geäußerten Vorgaben hinsichtlich Berücksichtigung des Leitfadens wurden erfüllt.

Das rund 66 m² große, unbebaute Grundstück 444/15, KG Wenisbuch wird aufgrund der Lage innerhalb der Roten Gefahrenzone und der an dieser Stelle zweckmäßigen Abrundung der Verkehrsfläche zur Herstellung einer durchgängigen Breite von rund 6m von Reinem Wohngebiet in Verkehrsfläche geändert.

e) 28.5 Im Bereich des Freihofangers, teilweise innerhalb des 10m Freihaltebereiches des Josefbaches gelegen, wird eine rund 539 m² große Fläche innerhalb der Roten bzw. Gelben Gefahrenzone des unbebaut zu wertenden, städtischen Grundstücks 585/7, KG Wenisbuch zur vorausschauenden Freihaltung der Gefahrenzonen von Allgemeinem Wohngebiet, Dichte 0,3-0,6, Hochwassersanierungsgebiet, in Freiland rückgeführt. Das Grundstück ist lediglich mit einem < 40 m² großen, Trafo bebaut, der zur Gänze im Freiland liegen wird.
Die Berücksichtigung des Leitfadens ergab lt. WLV (Stellungnahme vom 5.6.2024) eine zusätzliche Betroffenheit innerhalb der Gelben Gefahrenzone, das gesamte Grundstück weist demnach keine Baulandeignung auf. Die zu erwartende Ablagerungs- und Energiehöhe liegt über 40 cm. Da auch keine Sanierbarkeit laut A 10/5 innerhalb der Planungsperiode in Aussicht gestellt werden kann, wird die erweiterte Rückführung in Freiland erforderlich.

Eine Anhörung nach Auflage wurde unter der OZ 0389 durchgeführt. Private Einwendungen zum Änderungspunkt sind nicht eingegangen. Seitens der Aufsichtsbehörde bestand kein grundsätzlicher Einwand zu Punkt 28.5, die im Zuge der Auflage geäußerten Vorgaben hinsichtlich Berücksichtigung des Leitfadens wurden erfüllt.

f) 28.6 Im Bereich A des Josefweges, teilweise innerhalb des 10m Freihaltebereiches des Zubringers 7504 zum Josefbach, wird eine rund 70 m² große Teilfläche des unbebauten Grundstücks 868/3, KG Wenisbuch, innerhalb der Roten Gefahrenzone sowie eine rund 96 m² große Teilfläche innerhalb der Gelben Gefahrenzone, zur vorausschauenden Freihaltung der Gefahrenzonen von Reinem Wohngebiet, Dichte 0,2-0,3, in Freiland rückgeführt. Eine rund 13 m² große Teilfläche von Grundstück 868/3 kann aufgrund der zusätzlich festgestellten Betroffenheit der Gelben Gefahrenzone nicht, wie im Zuge der Auflage vorgesehen, dem Bauland wieder zugewiesen werden.

Im Bereich B des Josefweges, innerhalb des 10m Freihaltebereiches des Zubringers 7504 zum Josefbach (sogenannter Sailertonibach), wird innerhalb der Roten Gefahrenzone eine rund 101 m² große Teilfläche des Grundstücks 1065/160, eine rund 190 m² große Teilfläche des Grundstücks 1065/158, eine rund 147 m² große Teilfläche des Grundstücks 1065/113 sowie das rund 49 m² große Grundstück 1065/130, jeweils KG Wenisbuch, zur vorausschauenden Freihaltung der Gefahrenzonen von Bauland Reines Wohngebiet, Dichte 0,2-0,3, Hochwassersanierungsgebiet, in Freiland rückgeführt. Darüber hinaus wird aufgrund der fehlenden Baulandeignung innerhalb der Gelben Gefahrenzone eine rund 27 m² große Teilfläche des Grundstücks 1065/160, eine rund 39 m² große Teilfläche des Grundstücks 1065/158 sowie eine rund 57 m² große Teilfläche des Grundstücks 1065/113, jeweils KG Wenisbuch, dem Freiland zugeordnet.

Die Berücksichtigung des Leitfadens ergab lt. WLV (Stellungnahme vom 5.6.2024) eine zusätzliche Betroffenheit innerhalb der Gelben Gefahrenzone, ein 2 m breiter Streifen ab der Begrenzung der Roten Zone weist demnach ebenfalls keine Baulandeignung auf. Die zu erwartende Ablagerungs- und Energiehöhe liegt über 40 cm. Da auch keine Sanierbarkeit laut A 10/5 innerhalb der Planungsperiode in Aussicht gestellt werden kann, wird die erweiterte Rückführung in Freiland erforderlich.

Private Einwendungen unter den OZs 0024, 0088 und 0317 im Zuge der Auflage können aufgrund der Sachlage mit fehlender Baulandeignung nicht berücksichtigt werden. Eine Anhörung nach Auflage hinsichtlich der erweiterten Betroffenheit von Flächen wurde unter der OZ 0390 durchgeführt und hat weitere zwei private Einwendung unter der OZ 0390 nach sich gezogen. Seitens der Aufsichtsbehörde bestand kein grundsätzlicher Einwand zu Punkt 28.6, die im Zuge der Auflage geäußerten Vorgaben hinsichtlich Berücksichtigung des Leitfadens wurden nunmehr erfüllt.

g) 28.7 Im Bereich der Mariatroster Straße, im Mündungsbereich des Tullbaches in den Föllingerbach und damit innerhalb des 10m Freihaltebereiches, werden eine rund 23 m² große Teilfläche innerhalb der Roten Gefahrenzone und eine rund 58 m² große Teilfläche innerhalb der Gelben Gefahrenzone des unbebauten Grundstücks 145, KG Graz Stadt-Fölling zur vorausschauenden Freihaltung der Gefahrenzonen von Allgemeinem Wohngebiet, Dichte 0,3-0,6, in Freiland rückgeführt.
Die Berücksichtigung des Leitfadens ergab lt. WLV (Stellungnahme vom 5.6.2024) eine zusätzliche Betroffenheit innerhalb der Gelben Gefahrenzone, ein 5 m breiter Streifen ab der Begrenzung der Roten Zone weist demnach keine Baulandeignung auf. Die zu erwartende Ablagerungs- und Energiehöhe liegt über 40 cm. Da auch keine Sanierbarkeit laut A 10/5 innerhalb der Planungsperiode in Aussicht gestellt werden kann, wird die erweiterte Rückführung in Freiland erforderlich.

Eine Anhörung nach Auflage wurde unter der OZ 0391 durchgeführt. Private Einwendungen zum Änderungspunkt sind nicht eingegangen. Seitens der Aufsichtsbehörde bestand kein grundsätzlicher Einwand zu Punkt 28.5, die im Zuge der Auflage geäußerten Vorgaben hinsichtlich Berücksichtigung des Leitfadens wurden erfüllt.

h) 28.8 Im Bereich Am Dürrgraben, innerhalb der Roten Gefahrenzone des Dürrgrabenbaches werden eine rund 21 m² große Teilfläche innerhalb der Gelben Gefahrenzone und eine rund 27 m² große Teilfläche innerhalb der Gelben Gefahrenzone des unbebauten Grundstücks 1013, KG Graz Stadt-Weinitzen zur vorausschauenden Freihaltung der Gefahrenzonen von Reinem Wohngebiet, Dichte 0,2-0,3, in Freiland rückgeführt.
Die Berücksichtigung des Leitfadens ergab lt. WLV (Stellungnahme vom 5.6.2024) eine zusätzliche Betroffenheit innerhalb der Gelben Gefahrenzone, ein 2 m breiter Streifen ab der Begrenzung der Roten Zone weist demnach keine Baulandeignung auf. Die zu erwartende Ablagerungs-

und Energiehöhe liegt über 40 cm. Da auch keine Sanierbarkeit laut A 10/5 innerhalb der Planungsperiode in Aussicht gestellt werden kann, wird die erweiterte Rückführung in Freiland erforderlich.

Eine Anhörung nach Auflage wurde unter der OZ 0392 durchgeführt. Eine private Einwendung nach Auflage unter der OZ 0392 kann aufgrund der Sachlage nicht berücksichtigt werden. Seitens der Aufsichtsbehörde bestand kein grundsätzlicher Einwand zu Punkt 28.8, die im Zuge der Auflage geäußerten Vorgaben hinsichtlich Berücksichtigung des Leitfadens wurden erfüllt.

i) 28.9 Im Bereich Steingrabenweg innerhalb des 10m Freihaltebereiches des Rettenbaches, werden eine rund 103 m² große Teilfläche des unbebauten Grundstücks 449/9, KG Wenisbuch, sowie eine rund 96 m² große Teilfläche des Grundstücks 422/10, KG Wenisbuch, innerhalb der Roten Gefahrenzone zur vorausschauenden Freihaltung der Gefahrenzonen jeweils von Reinem Wohngebiet, Dichte 0,2-0,3, tw. Hochwassersanierungsgebiet und Lärmsanierungsgebiet, in Freiland rückgeführt. Darüber hinaus werden auf Grund der fehlenden Baulandeignung innerhalb der Gelben Gefahrenzone eine rund 369 m² große Teilfläche des Grundstücks 449/9 (somit das gesamte Grundstück) sowie eine rund 45 m² große Teilfläche des Grundstücks 422/10 jeweils KG Wenisbuch, dem Freiland zugeordnet.

Die Berücksichtigung des Leitfadens ergab lt. WLV (Stellungnahme vom 5.6.2024) eine zusätzliche Betroffenheit innerhalb der Gelben Gefahrenzone für das gesamte Grundstück 449/9, es weist demnach keine Baulandeignung auf. Die zu erwartende Ablagerungs- und Energiehöhe liegt über 40 cm. Da auch keine Sanierbarkeit laut A 10/5 innerhalb der Planungsperiode in Aussicht gestellt werden kann, wird die erweiterte Rückführung in Freiland erforderlich.

Die Berücksichtigung des Leitfadens ergab lt. WLV (Stellungnahme vom 5.6.2024) für das Grundstück 422/10 eine zusätzliche Betroffenheit innerhalb der Gelben Gefahrenzone, ein 2 m breiter Streifen ab der Begrenzung der Roten Zone weist demnach keine Baulandeignung auf. Die zu erwartende Ablagerungs- und Energiehöhe liegt über 40 cm. Da auch keine Sanierbarkeit laut A 10/5 innerhalb der Planungsperiode in Aussicht gestellt werden kann, wird die erweiterte Rückführung in Freiland erforderlich.

Eine Anhörung nach Auflage wurde unter der OZ 0388 durchgeführt. Private Einwendungen zum Änderungspunkt sind nicht eingegangen. Seitens der Aufsichtsbehörde bestand kein grundsätzlicher Einwand zu Punkt 28.9, die im Zuge der Auflage geäußerten Vorgaben hinsichtlich Berücksichtigung des Leitfadens wurden erfüllt.

j) 28.10 Im Bereich der Einödstraße wurden die neuen Gefahrenzonen der WLV in den Flächenwidmungsplan eingearbeitet und gleichzeitig eine redaktionelle Korrektur der Gewässerdarstellung des Einödbaches Gewässernummer 6529 vorgenommen. Das Grundstück 792, KG Wetzelsdorf, stellt öffentliches Wassergut dar und wurde plangrafisch nunmehr flächenhaft als Fließgewässer lt. Planzeichenverordnung dargestellt. Auf Grund der Roten bzw. Gelben Gefahrenzonen werden in diesem Abschnitt überdies Rückwidmungen bei drei Grundstücken nach Auflage vorgenommen. Durch die Ersichtlichmachung des Gewässergrundstücks ergibt sich eine faktische Rückwidmung von Reinem Wohngebiet, Dichte 0,2-0,3 in Gewässer, und somit in Freiland, im Ausmaß von rund 126 m². Die Änderung von Freiland landwirtschaftliche Nutzung in Gewässer (ebenfalls dem Freiland zugeordnet) betrifft eine Fläche von rund 1679m².

Zu Gst. 326/13; KG Wetzelsdorf:
Eine rund 516 m² große Teilfläche des als unbebaut im Sinne der Widmung zu wertenden Grundstücks 326/13, innerhalb der Roten bzw. Gelben Gefahrenzone bzw. innerhalb eines Braunen Hinweisbereiches Rutschung und Steinschlag, wird zur vorausschauenden Freihaltung der Ge-

fahrenzonen von Reinem Wohngebiet, Dichte 0,2-0,3, Hochwassersanierungsgebiet, Lärmsanierungsgebiet, mit Ersichtlichmachung Wald, in Freiland landwirtschaftliche Nutzung mit Ersichtlichmachung Wald, rückgewidmet.
Das Grundstück war nach vertiefter Prüfung der Bauakte als unbebaut im Sinne der Widmung zu werten, da für den Bestand unter 40 m² kein Konsens besteht. Das Grundstück ist zudem nicht aufgeschlossen. Eine Beurteilung als unbebautes Grundstück war somit vorzunehmen.

Die Berücksichtigung des Leitfadens ergab lt. WLV (Stellungnahme vom 5.6.2024) eine zusätzliche Betroffenheit innerhalb der gesamten Gelben Gefahrenzone, sie weist ebenso wie die Teilfläche innerhalb der Roten Zone keine Baulandeignung auf. *Die Gelbe Zone stellt einen Sicherheitsstreifen entlang der durch Nachböschung infolge Tiefen- und Seitenerosion gefährdeten Roten Gefahrenzone dar. Die Kriterien und Parameter für eine Baulandausweisung sind hier nicht gegeben (vg. WLV 5.6.2024).* Da auch keine Sanierbarkeit laut A 10/5 innerhalb der Planungsperiode in Aussicht gestellt werden kann, wird die erweiterte Rückführung in Freiland erforderlich. Ein auf dem Grundstück bestehendes, jedoch konsensloses Objekt, ist nicht ausreichend um das Grundstück als „bebaut im Sinne der Widmung“ einzustufen.
Auf Empfehlung der WLV wurde zu Grundstück 326/13 ergänzend ein ingenieurgeologisches Gutachten (siehe Beilagen, Stand 4.12.2024) eingeholt, da die Fläche innerhalb eines Braunen Hinweisbereiches Rutschung und Steinschlag liegt. Die Einzelbegutachtung erfolgte durch ein amtswegig beauftragtes Zivilingenieurbüro und lieferte folgende Beurteilung:
Aufgrund der Steilheit des Geländes ist bei geänderter Vegetation (Entfernung Bewuchs) in Kombination mit Starkniederschlagsereignissen eine Erosion des Bodens möglich. Eine Steinschlaggefährdung ist aus geologischer Sicht nur dann gegeben, sollten sich aus den höher gelegenen Bereichen des Kollerbergs (nördlich der Steinbergstraße) Steine / Blöcke aus oberflächlich aufgeschlossenen Felsformationen lösen (Anmerkung: die Hangbereiche nördlich des gegenständlichen Grundstücks wurden nicht begutachtet). Derzeit ist der gesamte Hangbereich – abgesehen von den Verkehrswegen – oberhalb des gegenständlichen Grundstücks bewaldet.
Das Grundstück weist ein sehr geringes Potenzial für seichte Rutschungen (Bodenerosion) und Steinschlag auf. Aus ingenieurgeologischer Sicht ist eine Gefahrenfreistellung gegeben, sofern die Bewaldung oberhalb des bestehenden Hauses erhalten bleibt. (vgl. 3G Geotechnik Gruppe Graz ZT GmbH vom 4.12.2024)
Wenngleich die Beurteilung keine Rückwidmung empfiehlt, so darf aus der Aussage „der Wald müsse erhalten bleiben“, abgeleitet werden, dass eine etwaige Neubebauung mit zuvor einzuholender Rodungsbewilligung, eine zusätzliche Gefährdung erzeugen könnte.

Zusammenfassend ist die Beurteilung der WLV hinsichtlich fehlender Baulandeignung das Hauptargument für die vorzunehmende Rückwidmung der Gefahrenzonenbereiche. Weitere Argumente für eine Rückwidmung bestehen durch die mit Sicherheit fehlende Sanierbarkeit, da der Einödbach bereits ausgebaut wurde, sowie aufgrund der notwendigen Erhaltung der Waldflächen.

Eine Anhörung nach Auflage wurde unter der OZ 0393 durchgeführt, die Unterlagen jedoch nicht behoben. Eine deutlich nach Ablauf der Frist eingegangene private Einwendung nach Auflage unter der OZ 0393 kann aufgrund der dargelegten Sachlage nicht berücksichtigt werden. Seitens der Aufsichtsbehörde bestand kein grundsätzlicher Einwand zu diesem neuen Unterpunkt von 28.10, die im Zuge der Auflage geäußerten Vorgaben hinsichtlich Berücksichtigung des Leitfadens wurden erfüllt. Das Bestandsobjekt auf Grundstück 326/13 ist als konsenslos zu betrachten und damit hinsichtlich der Anmerkung zur Baulandabgrenzung bei Bestandsgebäuden außer Acht zu lassen.

Zu Gst. 782, KG Wetzelsdorf:
Eine rund 199 m² große Fläche innerhalb der Roten bzw. Gelben Gefahrenzone bzw. innerhalb eines Braunen Hinweisbereiches Rutschung, somit das gesamte Grundstück 782, wird von Reinem Wohngebiet, Dichte 0,2-0,3, tw. Hochwassersanierungsgebiet, Lärmsanierungsgebiet zur vorausschauenden Freihaltung der Gefahrenzonen in Verkehrsfläche mit Ersichtlichmachung Landesstraße geändert.

Die Berücksichtigung des Leitfadens ergab lt. WLV (Stellungnahme vom 5.6.2024) eine zusätzliche Betroffenheit innerhalb der gesamten Gelben Gefahrenzone, sie weist ebenso wie die Teilfläche innerhalb der Roten Zone keine Baulandeignung auf. *Die Gelbe Zone stellt einen Sicherheitsstreifen entlang der durch Nachböschung infolge Tiefen- und Seitenerosion gefährdeten Roten Gefahrenzone dar. Die Kriterien und Parameter für eine Baulandausweisung sind hier nicht gegeben (vgl. WLV 5.6.2024).*
Auf Empfehlung der WLV wurde zu Grundstück 782 ergänzend ein ingenieurgeologisches Gutachten (siehe Beilagen, Stand 4.12.2024) eingeholt, da die Fläche innerhalb eines Braunen Hinweisbereiches Rutschung und Steinschlag liegt. Die Einzelbegutachtung erfolgte durch ein amtswegig beauftragtes Zivilingenieurbüro und lieferte folgende Beurteilung:
Die Ergebnisse der Begehung weisen aus ingenieurgeologischer Sicht auf ein Potenzial für Rutschungen (Erosionsflächen, Böschungsanbrüche) im nördlichen Grundstücksteil des Grundstücks 782 hin. Das sehr steile Gelände sowie fehlende Vegetation begünstigen eine fortschreitende Tiefen- und Seitenerosion insbesondere bei Starkniederschlagsereignissen oder anhaltenden Niederschlägen. Gebäudeschäden durch Stein- bzw. Blockschlag sind aufgrund des im Westen des Grundstücks anstehenden, aufgelockerten und stark zerlegten Fels möglich.
Das Grundstück weist ein Potenzial für Rutschungen sowie Stein- und Blockschlag auf. Eine Gefahrenfreistellung bzw. eine Baulandeignung ist nicht gegeben. (vgl. 3G Geotechnik Gruppe Graz ZT GmbH vom 4.12.2024)
Da keine Sanierbarkeit der Gefahrenzonen laut A 10/5 innerhalb der Planungsperiode in Aussicht gestellt werden kann und das geologische Gutachten keine Baulandeignung attestiert, wird die gegenständliche Baulandrückführung erforderlich. Da sich das Grundstück im Eigentum der Landesstraßenverwaltung befindet, wurde eine Ausweisung als Verkehrsfläche mit Ersichtlichmachung Landesstraße gewählt.

Eine Anhörung nach Auflage wurde unter der OZ 0393 durchgeführt. Das Anhörungsschreiben enthielt zwar einen Fehler bei der Angabe des Suchgrundstücks, wurde jedoch an den richtigen Eigentümer des betroffenen Grundstücks 782 adressiert. Eine Einwendung zum Änderungspunkt ist nicht eingegangen. Seitens der Aufsichtsbehörde bestand kein grundsätzlicher Einwand zu diesem neuen Unterpunkt zu 28.10, die Vorgaben hinsichtlich Berücksichtigung des Leitfadens wurden erfüllt. Die Anmerkung betreffend Korrektur des Suchgrundstücks wurde geprüft und redaktionell berücksichtigt.

Zu Gst. 332/2, KG Wetzelsdorf:
Eine rund 29 m² große Fläche innerhalb der Roten bzw. Gelben Gefahrenzone, wird von Reinem Wohngebiet, Dichte 0,2-0,3, Hochwassersanierungsgebiet, Lärmsanierungsgebiet zur vorausschauenden Freihaltung der Gefahrenzonen in Freiland landwirtschaftliche Nutzung geändert und eine rund 24 m² große Fläche von Reinem Wohngebiet, Dichte 0,2-0,3, Lärmsanierungsgebiet in Verkehrsfläche.
Die Änderung betrifft ein städtisches Grundstück. Die Berücksichtigung des Leitfadens ergab lt. WLV (Stellungnahme vom 5.6.2024) eine zusätzliche Betroffenheit innerhalb der gesamten Gelben Gefahrenzone, sie weist ebenso wie die Teilfläche innerhalb der Roten Zone keine Baulandeignung auf. *Die Gelbe Zone stellt einen Sicherheitsstreifen entlang der durch Nachböschung infolge Tiefen- und Seitenerosion gefährdeten Roten Gefahrenzone dar. Die Kriterien und Parame-*

ter für eine Baulandausweisung sind hier nicht gegeben (vg. WLV 5.6.2024). Da auch keine Sanierbarkeit laut A 10/5 innerhalb der Planungsperiode in Aussicht gestellt werden kann, wird die erweiterte Rückführung in Freiland erforderlich.

Eine Anhörung nach Auflage wurde unter der OZ 0393 durchgeführt. Eine private Einwendung zum Änderungspunkt ist nicht eingegangen. Seitens der Aufsichtsbehörde bestand kein grundsätzlicher Einwand zu diesem neuen Unterpunkt zu 28.10, die im Zuge der Auflage geäußerten Vorgaben hinsichtlich Berücksichtigung des Leitfadens wurden erfüllt.

k) 28.11 Im Bereich der Steinbergstraße, Josef-Schwarz-Straße wurden die neuen Gefahrenzonen der WLV in den Flächenwidmungsplan eingearbeitet und gleichzeitig eine redaktionelle Korrektur der Gewässerdarstellung des Einödbaches Gewässernummer 6529 vorgenommen. Das Grundstück 706, KG Wetzelsdorf, stellt öffentliches Wassergut dar und wurde plangrafisch nunmehr flächenhaft als Fließgewässer dargestellt. Auf Grund der Roten Gefahrenzonen werden in diesem Abschnitt keine Rückwidmungen vorgenommen, da lediglich bebaute Grundstücke betroffen sind. Durch die Ersichtlichmachung des Gewässergrundstücks ergibt sich jedoch eine Widmungsänderung von Verkehrsfläche mit Ersichtlichmachung Landesstraße in Gewässer im Ausmaß von rund 165 m². Ein Landestraßenprojekt, das diese Fläche ev. als Erweiterungsfläche der L-301 benötigt hätte und damit eine Überplattung des Einödbaches bedeuten würde, ist laut Angabe der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum vom 27.2.2023 (Telefonat DI Sattler), nicht bekannt. Kleine Teilflächen des Grundstücks 706 im Gesamtausmaß von rund 102 m² wechseln somit von Verkehrsfläche in Gewässer. Da das Gewässergrundstück den kleinen öffentlichen Park durchfließt, entspricht die neue Darstellung des Einödbaches einer Änderung von Sondernutzung öffentliche Parkanlage in Gewässer im Ausmaß von rund 441m². Durch eine geringfügige Bedarfsanpassung der Verkehrsflächen innerhalb des Parks, ergibt sich eine Änderung von Verkehrsfläche in Sondernutzung öffentliche Parkanlage im Ausmaß von rund 52m². Eine rund 86m² große Fläche, welche bereits Teil des öffentlichen Straßengrundstücks 683, KG Wetzelsdorf, ist, wird somit von Sondernutzung öffentliche Parkanlage in Verkehrsfläche geändert. Darüber hinaus wird im Bereich der Brücke über den Einödbach eine rund 12m² große Teilfläche entsprechend der Nutzung als Verkehrsfläche dargestellt. Eine faktische Rückwidmung von Allgemeinem Wohngebiet, Dichte 0,4-0,8 in Gewässer und somit Freiland, ergibt sich durch die Darstellung als Fließgewässer im Ausmaß von rund 26 m².

Die nachfolgenden Unterpunkte zu Punkt 28 ergaben sich auf Grund der neuerlichen Prüfung unbebauter Grundstücke innerhalb Gelber Gefahrenzonen (Zitate aus Stellungnahmen *kursiv*).

l) 28.12 Im Bereich Am Josefbach wird eine rund 68 m² große Teilfläche des Grundstücks 1053/18, KG Wenisbuch innerhalb der Roten bzw. Gelben Gefahrenzone, von Reinem Wohngebiet, Hochwassersanierungsgebiet, Dichte 0,2-0,3, zur vorausschauenden Freihaltung der Gefahrenzonen, in Freiland landwirtschaftliche Nutzung geändert.
Die Berücksichtigung des Leitfadens ergab lt. WLV (Stellungnahme vom 5.6.2024) eine zusätzliche Betroffenheit des Grundstücks 1053/18 innerhalb der Gelben Gefahrenzone, ein 2 m breiter Streifen ab der Begrenzung der Roten Zone weist demnach keine Baulandeignung auf. Die zu erwartende Ablagerungs- und Energiehöhe liegt über 40 cm. Da auch keine Sanierbarkeit laut A 10/5 innerhalb der Planungsperiode in Aussicht gestellt werden kann, wird die erweiterte Rückführung in Freiland erforderlich.

Ebenfalls wird eine rund 21 m² große Fläche, das im städtischen Eigentum stehende Grundstück 1053/19, KG Wenisbuch, aufgrund seiner Lage innerhalb der Roten Gefahrenzone, von Reinem Wohngebiet, Hochwassersanierungsgebiet, Dichte 0,2-0,3, in Verkehrsfläche geändert.
Die Berücksichtigung des Leitfadens ergab lt. WLV (Stellungnahme vom 5.6.2024) eine zusätzliche Betroffenheit des Grundstücks 1053/19. Innerhalb der Roten Gefahrenzone sind lt. WLV die Kriterien und Parameter für eine Baulandausweisung grundsätzlich nicht gegeben.

Eine Anhörung nach Auflage wurde unter der OZ 0394 durchgeführt. Eine private Einwendung nach Auflage unter der OZ 0394 betr. Grundstück 1053/18 kann auf Grund der Sachlage nicht berücksichtigt werden. Seitens der Aufsichtsbehörde bestand kein grundsätzlicher Einwand zu Punkt 28.12 im Zuge der Anhörung. Die im Zuge der Auflage geäußerten Vorgaben hinsichtlich Berücksichtigung des Leitfadens wurden erfüllt.

m) 28.13 Radegunder Straße, Dürrgrabenweg: Im Kreuzungsbereich mit dem Dürrgrabenweg wird eine rund 12 m² große Teilfläche des Grundstücks 832/3, KG Graz Stadt-Weinitzen, innerhalb der Roten bzw. Gelben Gefahrenzone, von Reinem Wohngebiet, Hochwassersanierungsgebiet, Lärmsanierungsgebiet, Dichte 0,2-0,3, zur vorausschauenden Freihaltung der Gefahrenzonen in Verkehrsfläche geändert.
Die Berücksichtigung des Leitfadens ergab lt. WLV (Stellungnahme vom 5.6.2024) für das Grundstück 832/3 eine zusätzliche Betroffenheit innerhalb der Gelben Gefahrenzone, ein 2 m breiter Streifen ab der Begrenzung der Roten Zone weist demnach keine Baulandeignung auf. Die zu erwartende Ablagerungs- und Energiehöhe liegt über 40 cm. Da auch keine Sanierbarkeit laut A 10/5 innerhalb der Planungsperiode in Aussicht gestellt werden kann, wird die erweiterte Rückführung in Freiland erforderlich.

Eine Anhörung nach Auflage wurde unter der OZ 0395 durchgeführt. Private Einwendungen zum Änderungspunkt sind nicht eingegangen. Seitens der Aufsichtsbehörde bestand kein grundsätzlicher Einwand zu Punkt 28.13 im Zuge der Anhörung, die im Zuge der Auflage geäußerten Vorgaben hinsichtlich Berücksichtigung des Leitfadens wurden erfüllt.

n) 28.14 Steinbergstraße, Einödstraße: Eine rund 109 m² große Teilfläche des Grundstücks 323/4, KG Wetzelsdorf innerhalb der Roten bzw. Gelben Gefahrenzone wird von Reinem Wohngebiet, Hochwassersanierungsgebiet, Lärmsanierungsgebiet, Dichte 0,2-0,3, zur vorausschauenden Freihaltung der Gefahrenzonen in Freiland landwirtschaftliche Nutzung geändert.
Die Berücksichtigung des Leitfadens ergab lt. WLV (Stellungnahme vom 5.6.2024) eine zusätzliche Betroffenheit innerhalb der gesamten Gelben Gefahrenzone. Sie weist ebenso wie die Teilfläche innerhalb der Roten Zone keine Baulandeignung auf. *Die Gelbe Zone stellt einen Sicherheitsstreifen entlang der durch Nachböschung infolge Tiefen- und Seitenerosion gefährdeten Roten Gefahrenzone dar. Die Kriterien und Parameter für eine Baulandausweisung sind hier nicht gegeben (vgl. WLV 5.6.2024).* Da auch keine Sanierbarkeit laut A 10/5 innerhalb der Planungsperiode in Aussicht gestellt werden kann, wird die erweiterte Rückführung in Freiland erforderlich.

Eine Anhörung nach Auflage wurde unter der OZ 0397 durchgeführt. Private Einwendungen zum Änderungspunkt sind nicht eingegangen. Seitens der Aufsichtsbehörde bestand kein grundsätzlicher Einwand zu Punkt 28.14 im Zuge der Anhörung. Die im Zuge der Auflage geäußerten Vorgaben hinsichtlich Berücksichtigung des Leitfadens wurden erfüllt.

o) 28.15 Waldweg: Eine rund 170 m² große Teilfläche des Grundstücks 83/6, KG Gösting, innerhalb der Gelben Gefahrenzone, wird von Reinem Wohngebiet, Hochwassersanierungsgebiet, Lärmsanierungsgebiet, Dichte 0,2-0,3, zur vorausschauenden Freihaltung der Gefahrenzonen in Freiland landwirtschaftliche Nutzung geändert.
Die Berücksichtigung des Leitfadens ergab lt. WLV (Stellungnahme vom 5.12.2024 ersetzt die Stellungnahme vom 5.6.2024) eine Betroffenheit innerhalb der Gelben Gefahrenzone, eine Teilfläche weist keine Baulandeignung auf. *In jenem Teil der Gelben Gefahrenzone, in dem der Abstand zur südöstlichen Begrenzung des Gst. Nr. 83/6 weniger als 12 m beträgt, liegen die zu erwartenden Ablagerungs- und Energiehöhen über 40 cm. Die Kriterien und Parameter für eine Baulandausweisung sind nicht gegeben (vgl. WLV 5.12.2024).* Da auch keine Sanierbarkeit laut A 10/5 innerhalb der Planungsperiode in Aussicht gestellt werden kann, wird die erweiterte Rückführung in Freiland erforderlich.

Eine Anhörung nach Auflage wurde unter der OZ 0398 durchgeführt. Private Einwendungen zum Änderungspunkt sind nicht eingegangen. Seitens der Aufsichtsbehörde bestand kein grundsätzlicher Einwand zu Punkt 28.15 im Zuge der Anhörung. Die im Zuge der Auflage geäußerten Vorgaben hinsichtlich Berücksichtigung des Leitfadens wurden erfüllt.

p) 28.16 Sternwirtweg: Eine rund 155 m² große Teilfläche des Grundstücks 312/4, KG Ragnitz, innerhalb der Gelben Gefahrenzone, wird von Reinem Wohngebiet, Hochwassersanierungsgebiet, Dichte 0,2-0,3, zur vorausschauenden Freihaltung der Gefahrenzonen in Freiland landwirtschaftliche Nutzung geändert.
Die Berücksichtigung des Leitfadens ergab lt. WLV (Stellungnahme vom 5.6.2024) für das Grundstück 312/4 eine Betroffenheit innerhalb der Gelben Gefahrenzone. *Bis zu einem Abstand von 10 m zur Begrenzung der Roten Gefahrenzone ist mit Erosionsrinnenbildungen zu rechnen. Die Kriterien und Parameter für eine Baulandausweisung sind nicht gegeben (vgl. WLV 5.6.2024).* Da auch keine Sanierbarkeit laut A 10/5 innerhalb der Planungsperiode in Aussicht gestellt werden kann, wird die erweiterte Rückführung in Freiland erforderlich.

Eine Anhörung nach Auflage wurde unter der OZ 0399 durchgeführt. Private Einwendungen zum Änderungspunkt sind nicht eingegangen. Seitens der Aufsichtsbehörde bestand kein grundsätzlicher Einwand zu Punkt 28.16 im Zuge der Anhörung. Die im Zuge der Auflage geäußerten Vorgaben hinsichtlich Berücksichtigung des Leitfadens wurden erfüllt.

q) 28.17 Hans-Mauracher-Straße: Eine rund 148 m² große Fläche des Grundstücks *536/3, KG Wenisbuch,* innerhalb der Gelben Gefahrenzone, wird von Allgemeinem Wohngebiet, Hochwassersanierungsgebiet, Lärmsanierungsgebiet, Dichte 0,3-0,6, zur vorausschauenden Freihaltung der Gefahrenzonen und da die Fläche bereits in der Natur eine Verkehrsfläche darstellt, in Verkehrsfläche geändert.
Die Berücksichtigung des Leitfadens ergab lt. WLV (Stellungnahme vom 5.6.2024) für das Grundstück 312/4 eine Betroffenheit innerhalb der Gelben Gefahrenzone. *Der gegenständliche Bereich ist durch Überflutung aus nordöstlicher Richtung gefährdet. Dies ist mit Verklausungen, Bachausbrüchen und Geschiebeablagerungen begründet. Die zu erwartenden Ablagerungs- und Energiehöhen liegen über 40 cm. Die Kriterien und Parameter für eine Baulandausweisung sind nicht gegeben. (vgl. WLV 5.6.2024)*
Eine Anhörung nach Auflage wurde unter der OZ 0400 durchgeführt. Private Einwendungen zum Änderungspunkt sind nicht eingegangen. Seitens der Aufsichtsbehörde bestand kein grundsätzlicher Einwand zu Punkt 28.17 im Zuge der Anhörung. Die im Zuge der Auflage geäußerten Vorgaben hinsichtlich Berücksichtigung des Leitfadens wurden erfüllt.

r) 28.18 Steinbergstraße:
Zu Gst. 345/6: Eine rund 83 m² große Teilfläche des Grundstücks 345/6, KG Wetzelsdorf innerhalb der Roten bzw. Gelben Gefahrenzone bzw. innerhalb eines Braunen Hinweisbereiches Rutschung, wird von Reinem Wohngebiet, Dichte 0,2-0,3, Hochwassersanierungsgebiet, Lärmsanierungsgebiet, zur vorausschauenden Freihaltung der Gefahrenzonen in Freiland landwirtschaftliche Nutzung geändert.
Die Berücksichtigung des Leitfadens ergab lt. WLV (Stellungnahme vom 5.6.2024) eine zusätzliche Betroffenheit innerhalb der Gelben Gefahrenzone, sie weist ebenso wie die kleine Teilfläche innerhalb der Roten Zone keine Baulandeignung auf. *Bis zu einem Abstand von 4 m zur Begrenzung der Roten Gefahrenzone liegen die zu erwartenden Ablagerungs- und Energiehöhen über 40 cm. Die Kriterien und Parameter für eine Baulandausweisung sind nicht gegeben. Weiters befinden sich die Flächen in einem Braunen Hinweisbereich auf Rutschung und Steinschlag*. (vgl. WLV 5.6.2024) Da auch keine Sanierbarkeit laut A 10/5 innerhalb der Planungsperiode in Aussicht gestellt werden kann, wird die erweiterte Rückführung in Freiland erforderlich.

Auf Empfehlung der WLV wurde zu Grundstück 345/6 ergänzend ein ingenieurgeologisches Gutachten (siehe Beilagen, Stand 4.12.2024) eingeholt, da die Fläche innerhalb eines Braunen Hinweisbereiches Rutschung und Steinschlag liegt. Die Einzelbegutachtung erfolgte durch ein amtswegig beauftragtes Zivilingenieurbüro und lieferte folgende Beurteilung:
Das Grundstück weist ein sehr geringes Potenzial für seichte Rutschungen (Bodenerosion) und Steinschlag auf. Aus ingenieurgeologischer Sicht ist eine Baulandeignung gegeben. Für eine zukünftige Bebauung des Grundstückes wird bei Boden- und/oder Felsaushub- oder -abtrag die Einholung eines geotechnischen Gutachtens zur Nachweisführung der Böschungsstandsicherheit empfohlen. (vgl. 3G Geotechnik Gruppe Graz ZT GmbH vom 4.12.2024)
Zusammenfassend ist die Beurteilung der WLV hinsichtlich fehlender Baulandeignung das Hauptargument für die vorzunehmende Rückwidmung der Gefahrenzonenbereiche, zusätzliche Gefahren im Bereich des Braunen Hinweisbereiches wurden nicht festgestellt. Weitere Argumente für eine Rückwidmung bestehen durch die mit Sicherheit fehlende Sanierbarkeit, da der Einödbach bereits ausgebaut wurde

Eine rund 52 m² große Teilfläche des Grundstücks 307/1, KG Wetzelsdorf innerhalb der Gelben Gefahrenzone, wird von Allgemeinem Wohngebiet, Dichte 0,4-0,8, Hochwassersanierungsgebiet, Lärmsanierungsgebiet, zur vorausschauenden Freihaltung der Gefahrenzonen in Freiland landwirtschaftliche Nutzung geändert.
Die Berücksichtigung des Leitfadens ergab lt. WLV (Stellungnahme vom 5.6.2024) eine Betroffenheit innerhalb der gesamten Gelben Gefahrenzone. *Die Gelbe Zone stellt einen Sicherheitsstreifen entlang der durch Nachböschung infolge Tiefen- und Seitenerosion gefährdeten Roten Gefahrenzone dar. Die Kriterien und Parameter für eine Baulandausweisung sind hier nicht gegeben (vgl. WLV 5.6.2024).*
In einer ergänzenden Stellungnahme vom 4.4.2025 zur eingegangenen Einwendung wird darüber hinaus ausgeführt: *wie in meiner Gefahrenbeurteilung vom 5.6.2024 bereits dargestellt, stellt die Gelbe Gefahrenzone einen Sicherheitsstreifen entlang der Roten Gefahrenzone dar. Die Gefährdung ergibt sich durch die Möglichkeit der Unterkolkung der Ufermauer. In diesem Fall kann es zu Böschungsabsitzungen kommen, die sich auch auf das Grundstück 307/1, KG Wetzelsdorf, auswirken können. Somit sind in der gesamten gelben Gefahrenzone dieses Grundstückes die Kriterien für eine Baulandausweisung nicht gegeben.*

Nach Angaben des Erstellers des Gefahrenzonenplanes, DI Ellmer, konnte bei der Ausweisung der Gefahrenzonen die Gründung der dortigen Ufermauer nicht umfassend beurteilt werden. Es wurde daher eine mögliche Unterkolkung der Ufermauer unterstellt.
Weder der WLV noch der Abteilung für Grünraum und Gewässer (Stellungnahme der A10/5 vom 29.4.2025) liegen genauere Unterlagen zur Fundamentierung der ggst. Mauer vor. Es konnte daher von der Rückwidmung nicht Abstand genommen werden.

Da auch keine Sanierbarkeit laut A 10/5 innerhalb der Planungsperiode in Aussicht gestellt werden kann und der Einödbach bereits ausgebaut wurde, wird die erweiterte Rückführung in Freiland erforderlich.

29) Ergänzung und Aktualisierung der Geh- Radwegverbindungen in ungefährer Lage

- *a) 29.1 Beschluss Teil A*
- *b) 29.2 ausgesetzt*
- *c) 29.3 ausgesetzt*
- *d) 29.4 Beschluss Teil A*
- *e) 29.5 Beschluss Teil A*
- *f) 29.6 Beschluss Teil A*
- *g) 29.7 Beschluss Teil A*
- *h) 29.8 Beschluss Teil A*
- *i) 29.9 Beschluss Teil A*

j) 29.10 ausgesetzt
k) 29.11 Beschluss Teil A
l) 29.12 Beschluss Teil A
m) 29.13 Beschluss Teil A
n) 29.14 Beschluss Teil A
o) 29.15 ausgesetzt
p) 29.16 Beschluss Teil A
q) 29.17 Beschluss Teil A

30) Festlegung von Aufschließungsgebieten bei unbebaut zusammenhängenden Flächen im Ausmaß von über 3000m²

Geänderte Planungsvoraussetzungen und vorliegende Grundlagenforschung
Aufgrund des 4.08 Stadtentwicklungskonzeptes Teil A, welches sich unter anderem vertieft mit den Folgen des Klimawandels und dem Umgang mit Hang- und Oberflächenwässern beschäftigt, sowie der vorliegenden Bodengrundkarte und den Ergebnissen aus dem Klimainformationssystem Graz liegen eine geänderte Rechts- und Sachlage vor.

Nunmehr erfolgte aufgrund dieser neuen Rechts- und Sachlagen – konkret dem geänderten Stadtentwicklungskonzept mit einem größeren Augenmerk auf das Thema der Hang- und Oberflächenwässer, der neu vorliegenden Bodengrundkarte und den faktisch gestiegenen Starkregenereignissen im Gebiet Graz – eine gesamtstädtische Prüfung auf zusammenhängend unbebaute Flächen größer 3000m², da dieses Flächenausmaß als Grenze der Kleinräumigkeit betrachtet wird.
So diese Bereiche in der Bodengrundkarte – Versickerung in Gebieten mit erhöhtem Nachweisbedarf zu liegen kommen, erfolgt die Ausweisung eines Aufschließungsgebietes. Wesentliches Erfordernis hierbei ist der Umgang mit den Hang- und Oberflächenwässern (Erfordernis 10). Generell sind also Maßnahmen zu setzen, die *„zur Beseitigung städtebaulicher oder hygienischer Mängel sowie zur Vermeidung der Gefährdung der Sicherheit oder gesundheitsschädlicher Folgen erforderlich sind“* (vgl. § 29 Abs 2 Z 3 STROG). Die betroffenen Flächen sind daher aufgrund der neuen Sachlage (Bodengrundkarte mit fehlender Sickerfähigkeit und verstärkte Starkregenereignisse im Raum Graz) nicht mehr als vollwertiges Bauland anzusehen.

Weiterer Entfall von Aufschließungsgebieten, die nur untergeordnet vom Thema der Hang- und Oberflächenwässer im Sinne der vorliegenden Bodengrundkarte betroffen sind:
30.2, 30.22, 30.24, 30.42, 30.47, 30.63, 30.68a, 30.105

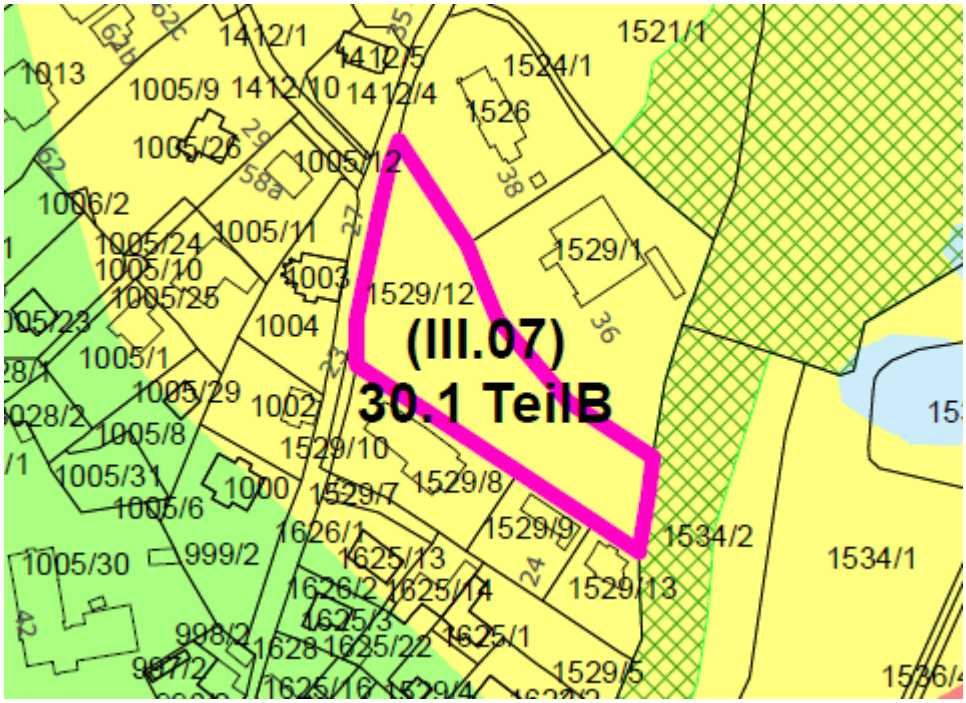
Ergänzend zu den Erläuterungen hinsichtlich der einzelnen Aufschließungserfordernisse im Stammakt des 4.0 Flächenwidmungsplanes wird zu den Aufschließungsgebieten des Änderungspunktes § 2 Z30 ausgeführt:

Zum Aufschließungserfordernis 3 – Innere Erschließung:
Das Aufschließungserfordernis 3 – Innere Erschließung soll sicherstellen, dass keine Flächen innerhalb des Aufschließungsgebietes langfristig ohne Erschließung zurückbleiben. Es ist daher im Zuge des Bauverfahrens darzulegen, dass das gesamte Aufschließungsgebiet erschließbar ist. Das Erschließungssystem soll zudem möglichst effizient geführt sein und sich in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Zu Aufschließungserfordernis 6 – Lärm:
Zumindest Teilbereiche der von diesem Aufschließungserfordernis betroffenen Aufschließungsgebiete waren auch bisher nicht als vollwertiges Bauland, sondern als Sanierungsgebiet Lärm ausgewiesen. Im Hinblick auf das Thema Lärm ergibt sich dies aus einer Überschreitung des zulässigen Widmungsmaßes

für Reines Wohngebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet und der bestehenden Lärmbelastung auf Basis der Daten des Umweltbundesamtes. Im Zuge eines möglichen Bauverfahrens ist die tatsächliche Lärmbelastung zu erheben und sind Maßnahmen zur Lärmfreistellung von wesentlichen Teilen des Grundstückes darzulegen. Maßnahmen, die hierbei beispielsweise von Grundeigentümer:innen selbst gesetzt werden können, sind die entsprechende Situierung der Baumassen, der Einbau von Lärmschutzfenstern bzw. eine entsprechende Ausrichtung des Gebäudes und der Aufenthaltsräume.
So die Bautätigkeit zur Gänze außerhalb des Lärmbelasteten Bereiches möglich ist, fallen keine Maßnahmen an.

30.1



Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

Legende Versickerungskarte

- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

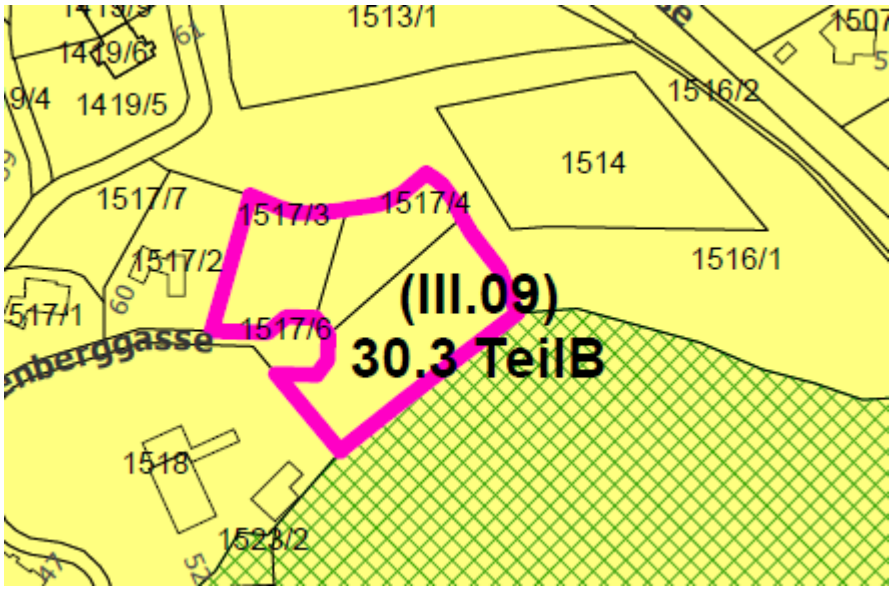
Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich möglich“ ist. Dies ist jedoch im Einzelfall durch ein Gutachten abzusichern. Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Aufschließungserfordernis 3 – Innere Erschließung:
Ergänzend ist festzuhalten, dass aufgrund der großen Längenausdehnung des ggst. Bereiches in Abstimmung mit der künftigen Bebauung im Zuge des Bauverfahrens zu klären ist, wie eine Verteilung des internen Verkehrs und die Erschließung der gesamten Flächen bestmöglich erfolgen können.

Aufschließungserfordernis 6 – Lärm siehe allgemeine Ausführungen

30.2 aufgehoben Beschluss Teil B

30.3



Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

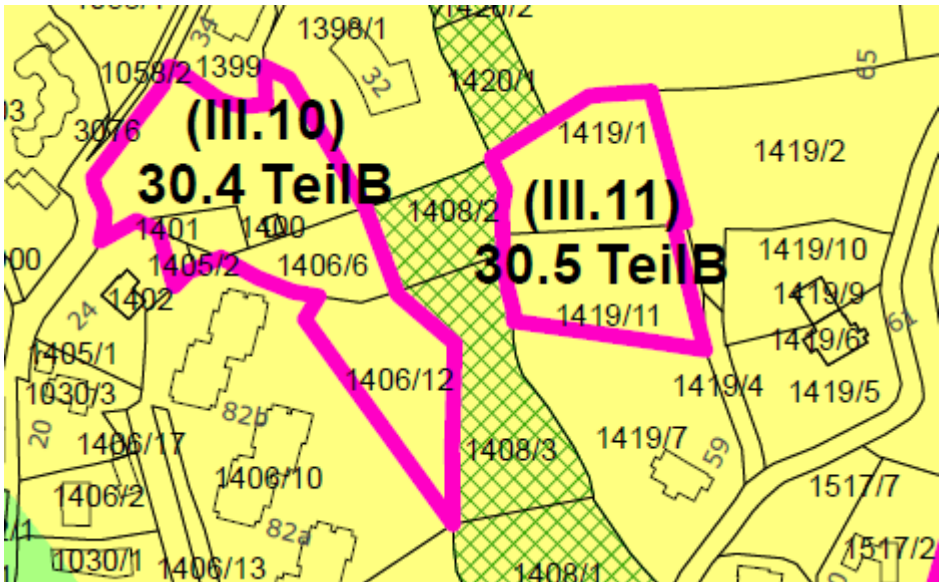
Legende Versickerungskarte

- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich möglich“ ist. Dies ist jedoch im Einzelfall durch ein Gutachten abzusichern. Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Aufschließungserfordernisse 3 und 6 siehe allgemeine Ausführungen

30.4



Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

Legende Versickerungskarte

- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich möglich“ ist. Dies ist jedoch im Einzelfall durch ein Gutachten abzusichern. Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Aufschließungserfordernis 3 – Innere Erschließung:
Ergänzend ist festzuhalten, dass aufgrund der großen Längenausdehnung des ggst. Bereiches und des spitzen Zulaufs im Süden in Abstimmung mit der künftigen Bebauung im Zuge des Bauverfahrens zu klären ist, wie eine Verteilung des internen Verkehrs und die Erschließung der gesamten Flächen bestmöglich erfolgen können.

Aufschließungserfordernis 6 – Lärm siehe allgemeine Ausführungen

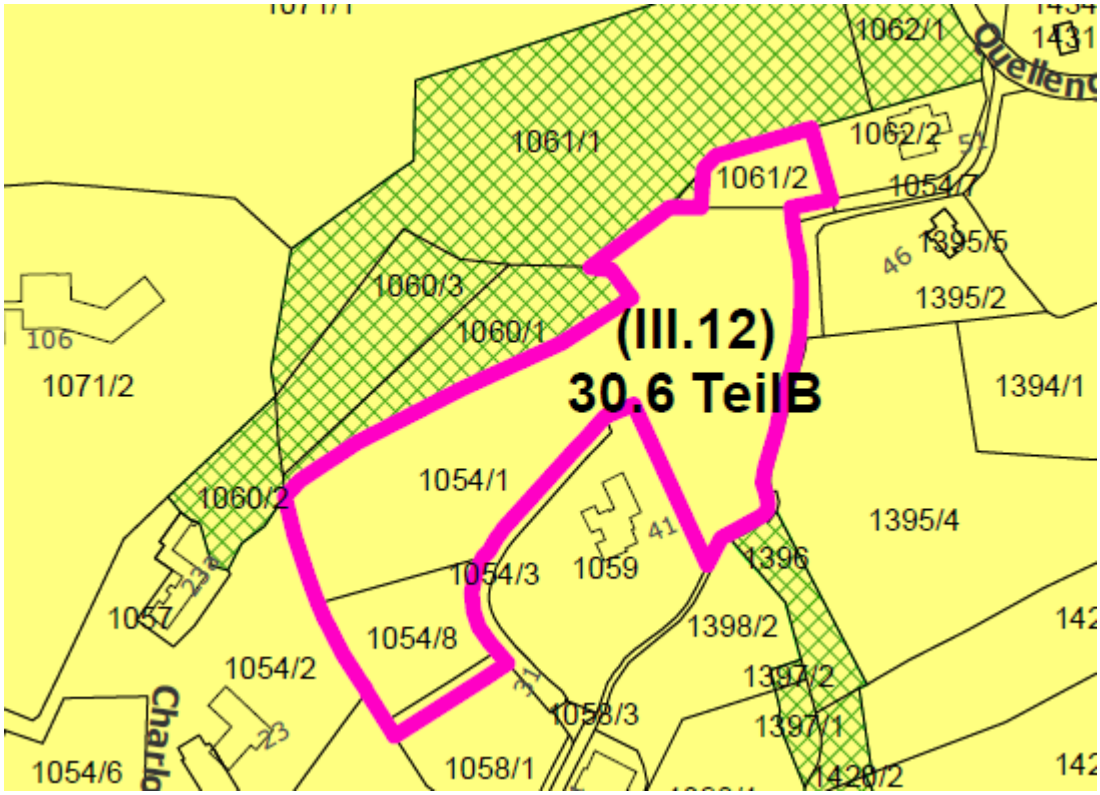
30.5

(Plandarstellung siehe oben/30.4)
Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich möglich“ ist. Dies ist jedoch im Einzelfall durch ein Gutachten abzusichern. Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Das Aufschließungserfordernis 1 – Äußere Erschließung basiert auf dem fehlenden Anschluss an ein öffentliches Gut. Derzeit besteht eine Zufahrtsmöglichkeit über eine schmale Privatstraße (Stichstraße). Ob diese planliche Möglichkeit in der vorliegenden Form ausreicht, ist im Bauverfahren vertieft zu prüfen.

Das Aufschließungserfordernis 3 – siehe allgemeine Ausführungen

30.6



Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

Legende Versickerungskarte

- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich möglich“ ist. Dies ist jedoch im Einzelfall durch ein Gutachten abzusichern. Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Aufschließungserfordernis 1 – Äußere Erschließung (…):
Der ggst. Bereich grenzt zwar an ein öffentliches Gut, jedoch ist die Charlottengasse in diesem Bereich derartig schmal, dass sie im Bestand wohl kaum eine adäquate Zufahrt darstellt. Es sind verkehrsliche Maßnahmen zu entwickeln, die eine äußere Anbindung für das gesamte betroffene Gebiet gewährleisten.

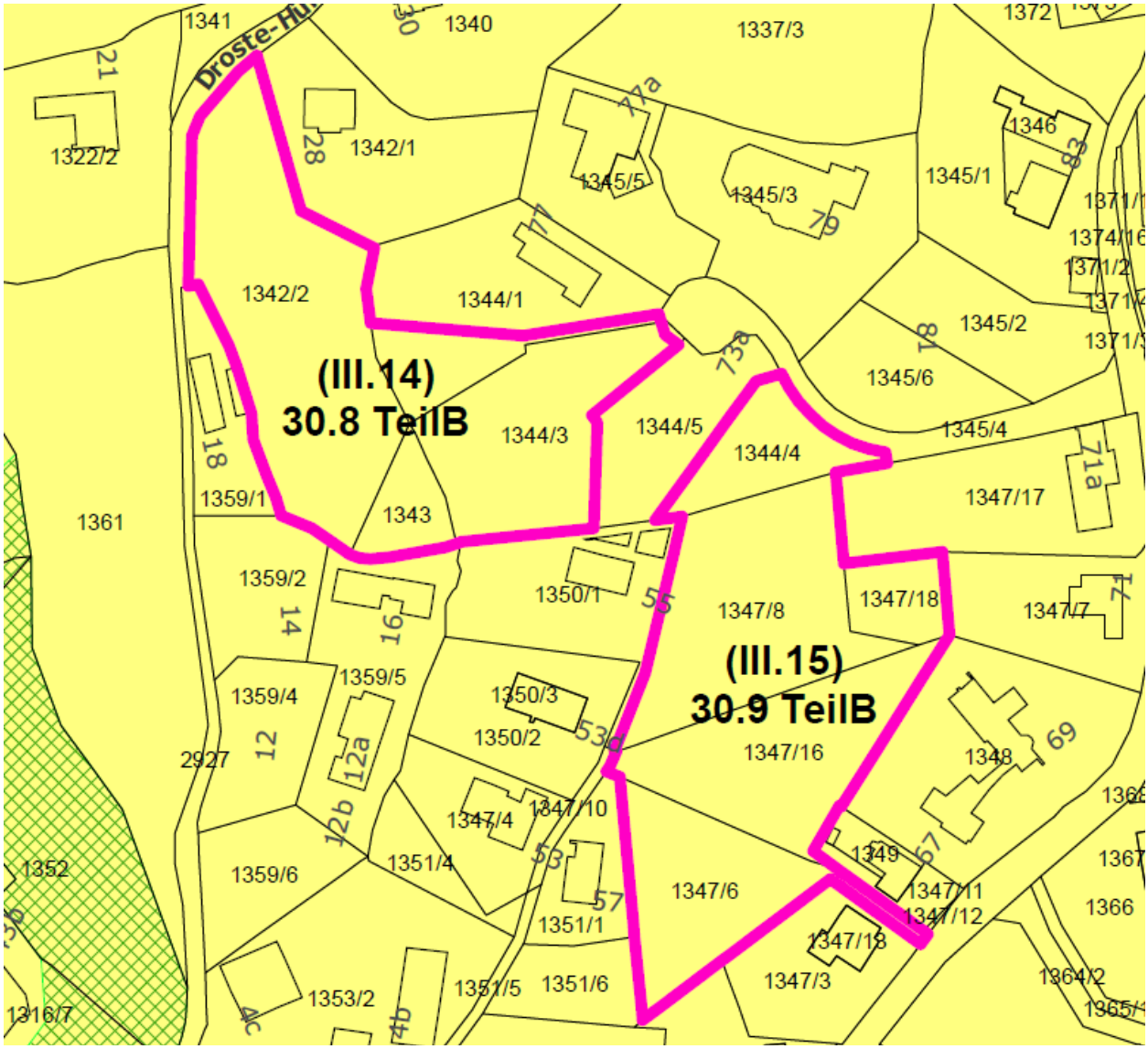
Aufschließungserfordernis 3 – Innere Erschließung:
Ergänzend ist festzuhalten, dass aufgrund der großen Längenausdehnung des ggst. Bereiches und der topographischen Lage in Abstimmung mit der künftigen Bebauung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu klären ist, wie eine Verteilung des internen Verkehrs und die Erschließung der gesamten Flächen bestmöglich erfolgen kann.

Das Aufschließungserfordernis 6 – Lärm siehe allgemeine Ausführungen

Aufschließungserfordernis 7 – Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes:
Für den ggst. Bereich bestand bereits eine Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes im Deckplan 1. Nunmehr wird diese bestehende Abgrenzung geringfügig adaptiert.

30.7 aufgehoben Beschluss Teil A

30.8



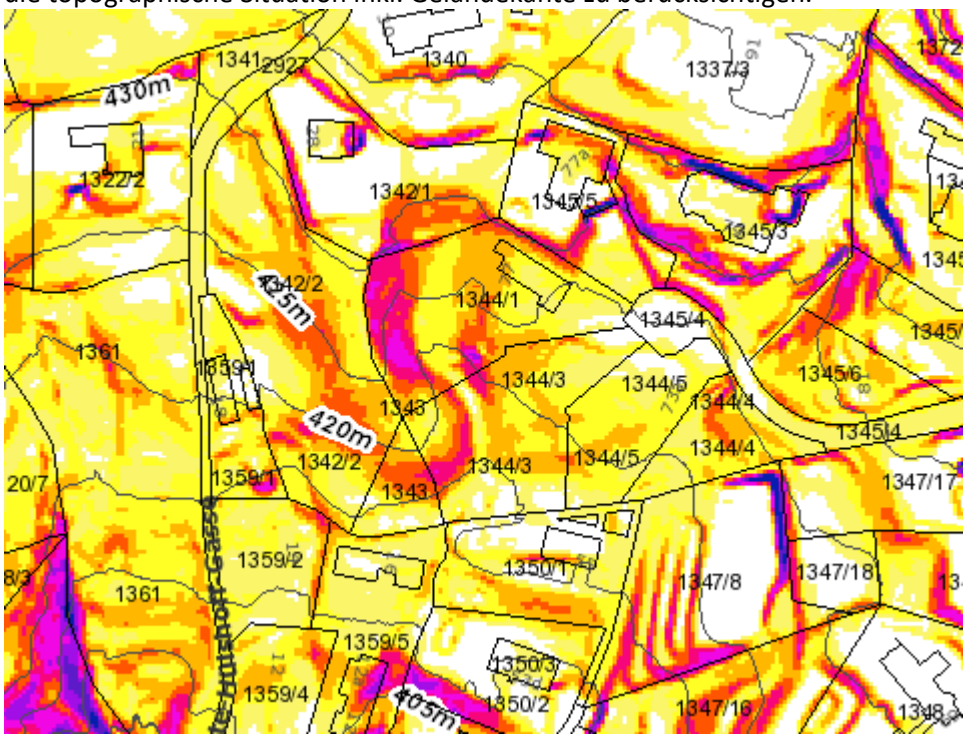
Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

Legende Versickerungskarte

- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich möglich“ ist. Dies ist jedoch im Einzelfall durch ein Gutachten abzusichern. Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.
Aufschließungserfordernis 1 – Äußere Erschließung (…):
Der ggst. Bereich grenzt westlich (einseitig) an ein öffentliches Gut und östlich an eine private Stichstraße). Die Droste-Hülshoff-Gasse ist in Teilbereichen derartig schmal, dass verkehrlich zu prüfen ist, ob hier eine ausreichende Zufahrt möglich ist.

Aufschließungserfordernis 3 – Innere Erschließung:
Ergänzend ist festzuhalten, dass im Zuge eines möglichen Bauverfahren darzulegen ist, wie ausgehend von den äußeren Zufahrten die innere Verteilung des Verkehrs erfolgen kann. Hierbei ist vor allem auch die topographische Situation inkl. Geländekante zu berücksichtigen.



Planausschnitt Neigungskarte

Aufschließungserfordernis 6 – Lärm siehe allgemeine Ausführungen

30.9

(Plandarstellung siehe oben/30.8)
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich möglich“ ist. Dies ist jedoch im Einzelfall durch ein Gutachten abzusichern.

Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

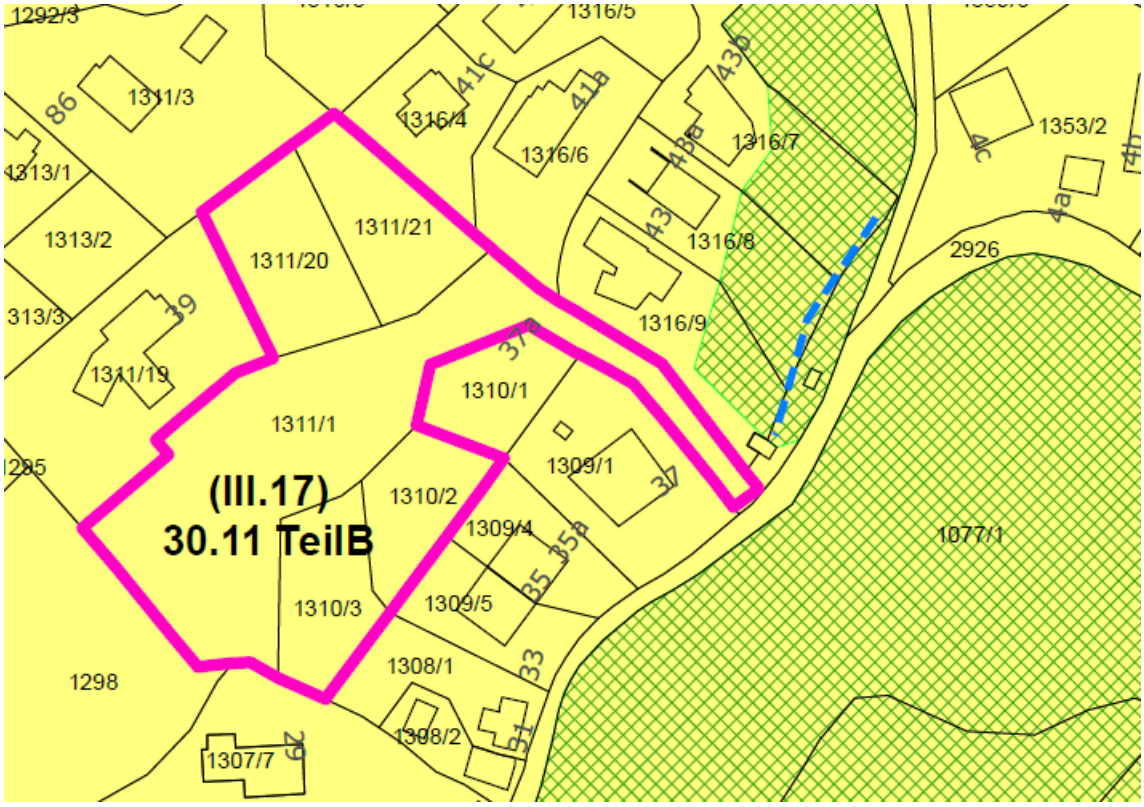
Aufschließungserfordernis 1 – Äußere Erschließung (…):
Der ggst. Bereich grenzt einseitig über eine schmale Verbindung an das öffentliche Gut Zusertalgasse. Zudem liegt er einseitig an einer Privatstraße.
Aufgrund der längsgestreckten Ausdehnung und den ungünstigen Zufahrtsverhältnissen ist verkehrsplanerisch zu prüfen, wie eine gesicherte Zufahrt zum gesamten Gebiet aussehen kann.

Aufschließungserfordernis 3 – Innere Erschließung:
Ergänzend ist festzuhalten, dass hierbei besonders die topographische Situation und die Lage in 2. Reihe zur Zusertalgasse zu beachten sind.

Aufschließungserfordernis 6 – Lärm siehe allgemeine Ausführungen

30.10 aufgehoben Beschluss Teil A

30.11



Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

Legende Versickerungskarte

- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich möglich“ ist. Dies ist jedoch im Einzelfall durch ein Gutachten abzusichern.

Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Aufschließungserfordernis 1 – Äußere Erschließung (…):
Der ggst. Bereich grenzt nur einseitig und über eine schmale Anbindung an ein öffentliches Gut. Aufgrund der Lage in 2. Reihe und den ungünstigen Zufahrtsverhältnissen ist verkehrsplanerisch zu prüfen und darzulegen , wie eine gesicherte Zufahrt zum gesamten Gebiet aussehen kann.

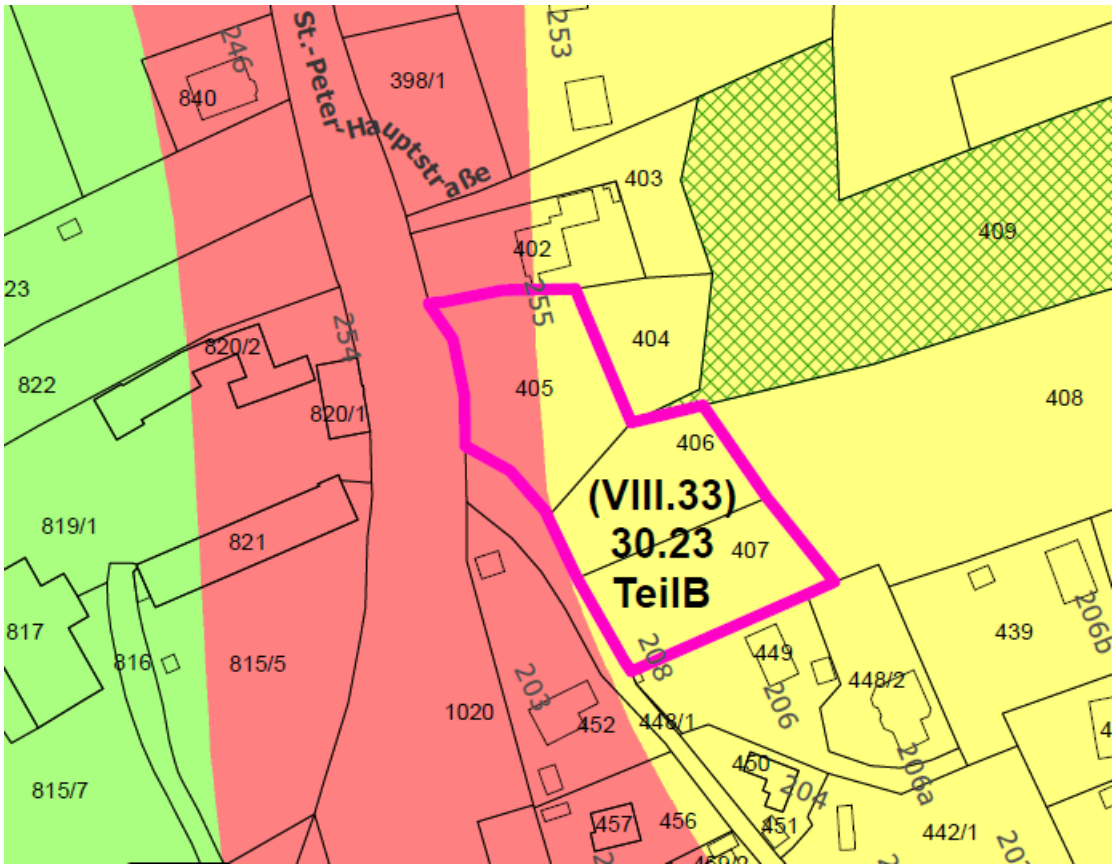
Aufschließungserfordernis 3 – Innere Erschließung:
Ergänzend ist festzuhalten, dass hierbei besonders die topographische Situation und die Lage in 2. Reihe zur Zusertalgasse zu beachten sind.

Aufschließungserfordernis 6 – Lärm siehe allgemeine Ausführungen

30.12 aufgehoben Beschluss Teil A
30.13 aufgehoben Beschluss Teil A
30.14 aufgehoben Beschluss Teil A
30.15 aufgehoben Beschluss Teil A
30.16 aufgehoben Beschluss Teil A
30.17 aufgehoben Beschluss Teil A
30.18 aufgehoben Beschluss Teil A
30.19 aufgehoben Beschluss Teil A
30.20 aufgehoben Beschluss Teil A
30.21 aufgehoben Beschluss Teil A

30.22 aufgehoben Beschluss Teil B

30.23



Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

Legende Versickerungskarte

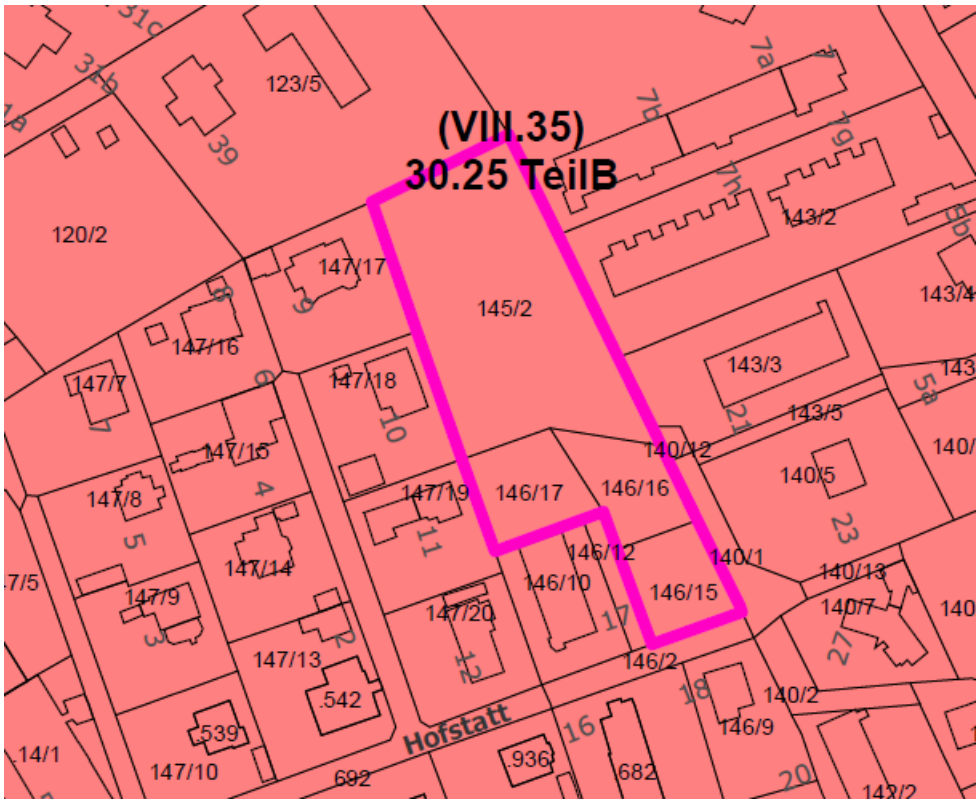
- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte teilweise in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich nicht möglich“ und teilweise in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich möglich“ ist. Dies ist jedoch im Einzelfall durch ein Gutachten abzusichern.
Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Aufschließungserfordernis 3 – Innere Erschließung siehe allgemeine Ausführungen
Aufschließungserfordernis 6 – Lärm siehe allgemeine Ausführungen

30.24 aufgehoben Beschluss Teil B

30.25



Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

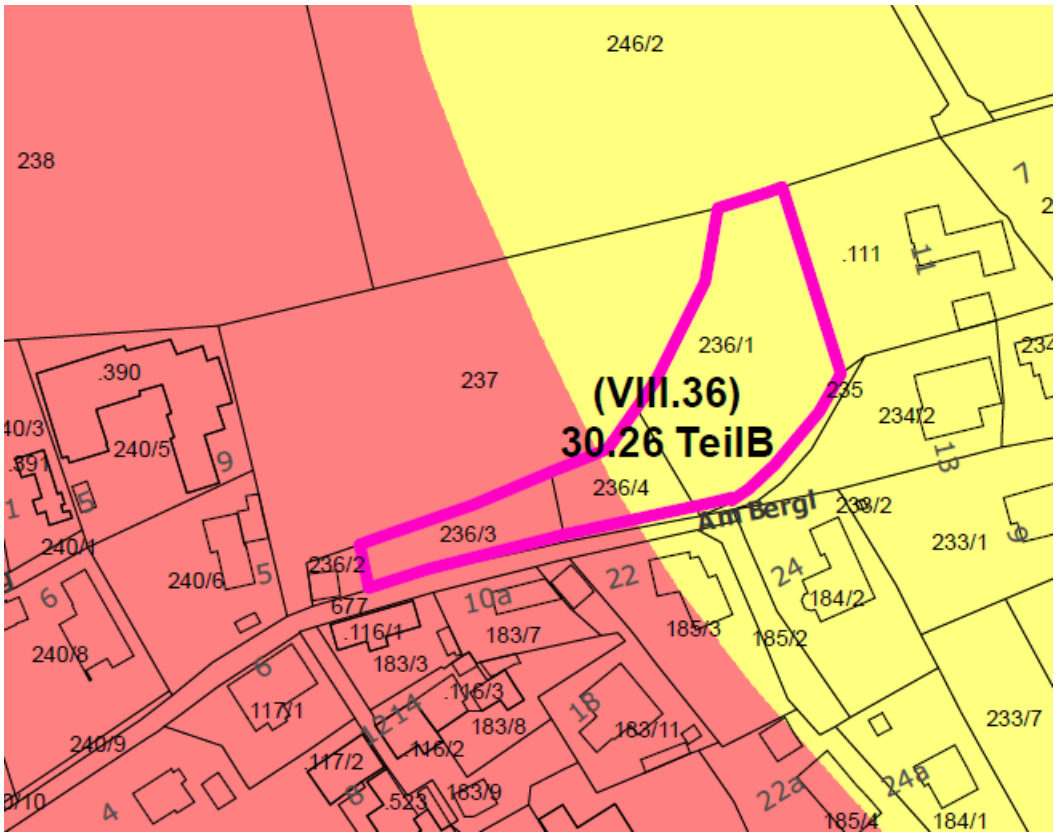
Legende Versickerungskarte

- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich nicht möglich“ ist.
Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Das Aufschließungserfordernis 3 – Innere Erschließung soll sicherstellen, dass keine Flächen innerhalb des Aufschließungsgebietes langfristig ohne Erschließung zurückbleiben. Es ist daher im Zuge des Bauverfahrens darzulegen, dass das gesamte Aufschließungsgebiet erschließbar ist, dies inkludiert die mögliche Notwendigkeit einer Zufahrt über Grundstücke von Dritten.

30.26



Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

Legende Versickerungskarte

- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte teilweise in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich nicht möglich“, und teilweise in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich möglich“ ist. Dies ist jedoch im Einzelfall durch ein Gutachten abzusichern.
Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Aufschließungserfordernis 1 – Äußere Erschließung (…):
Der ggst. Bereich grenzt nur einseitig an das öffentliche Gut „Am Bergl“. Dieses ist in Teilbereichen äußerst schmal, sodass verkehrsplanerisch zu prüfen und darzulegen ist, wie eine gesicherte Zufahrt zum gesamten Gebiet aussehen kann.

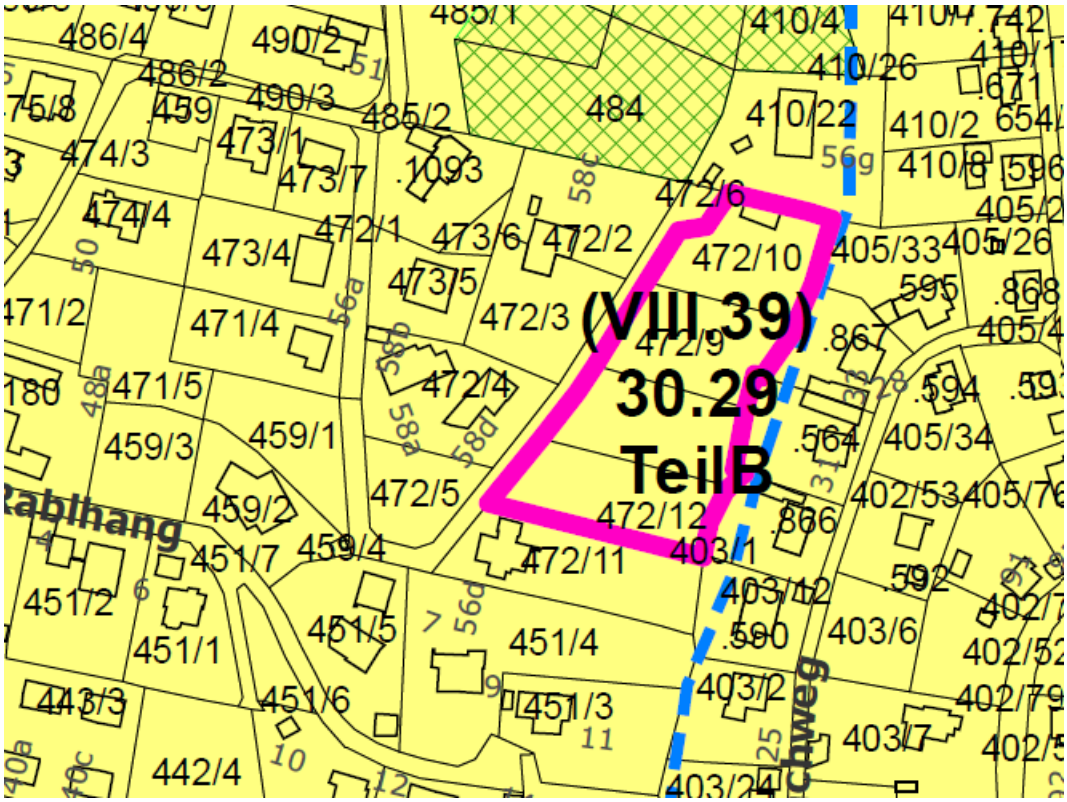
Aufschließungserfordernis 3 – Innere Erschließung:
Ergänzend zu den allgemeinen Ausführungen ist anzumerken, dass der ggst. Bereich aus derzeit 3 Grundstücken besteht und eines davon nicht an das öffentliche Gut grenzt. Es ist daher verkehrsplanerisch darzulegen, wie eine Verteilung des internen Verkehrs und die Erschließung der gesamten Flächen bestmöglich erfolgen können.

Aufschließungserfordernis 6 – Lärm siehe allgemeine Ausführungen

30.27 aufgehoben Beschluss Teil B

30.28 aufgehoben Beschluss Teil A

30.29



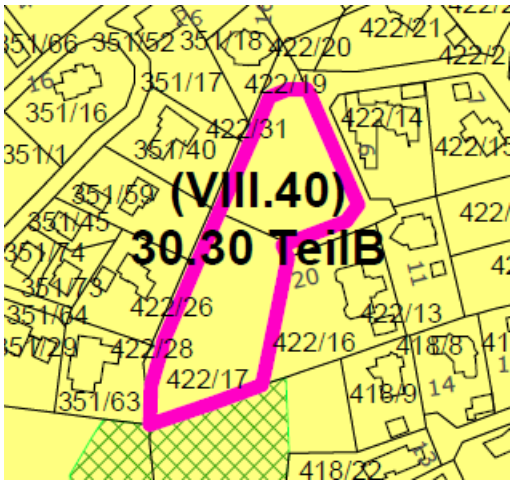
Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

Legende Versickerungskarte

- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich möglich“ ist. Dies ist jedoch im Einzelfall durch ein Gutachten abzusichern. Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, dass darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

30.30



Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

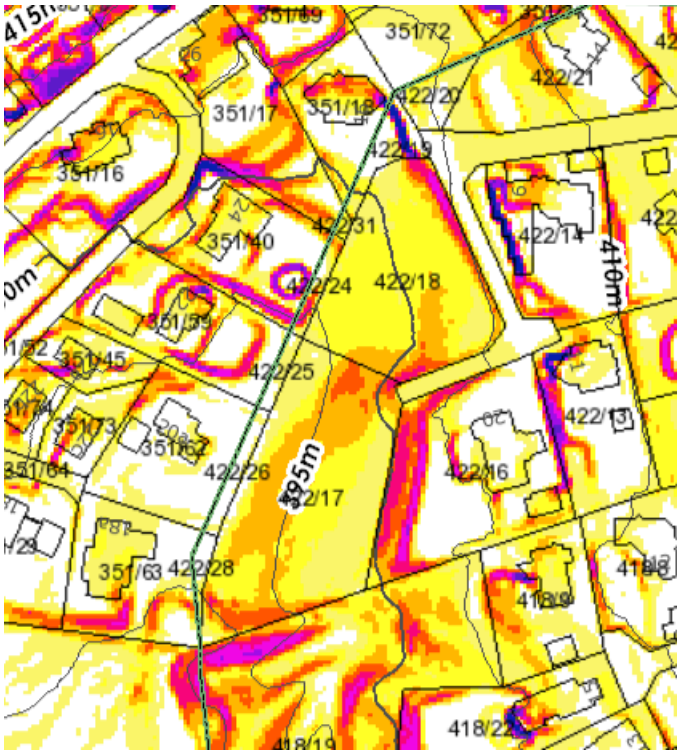
Legende Versickerungskarte

- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich möglich“ ist. Dies ist jedoch im Einzelfall durch ein Gutachten abzusichern. Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

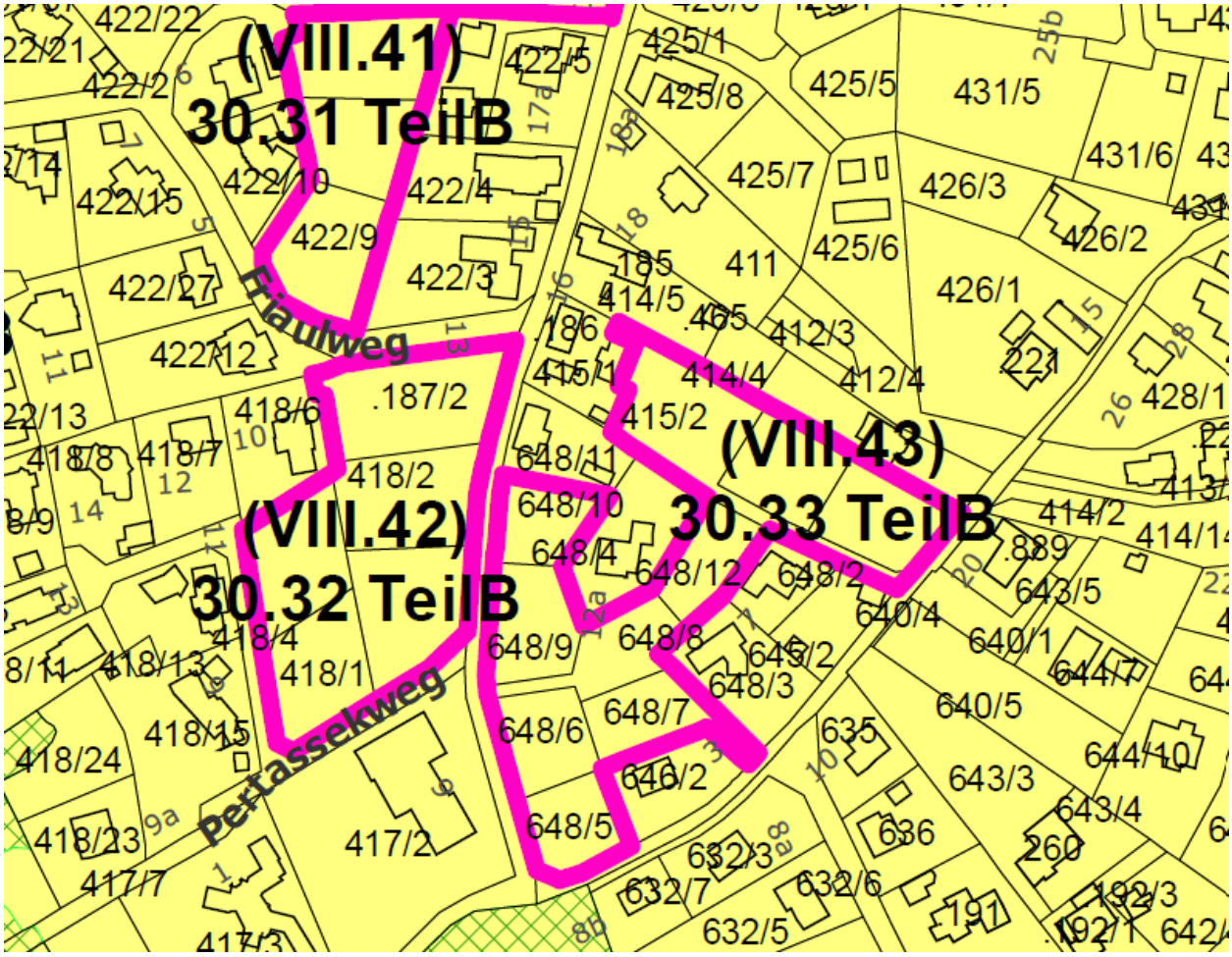
Aufschließungserfordernis 1 – Äußere Erschließung (…):
Der ggst. Bereich grenzt nicht an ein öffentliches Gut. Auch aufgrund des schmalen Privatweges (Friaulweg) und den schwierigen topographischen Verhältnissen ist verkehrsplanerisch zu prüfen und darzulegen, wie eine gesicherte Zufahrt zum gesamten Gebiet aussehen kann.

Aufschließungserfordernis 3 – Innere Erschließung:
Ergänzend ist festzuhalten, dass hierbei besonders die topographische Situation zu beachten ist.



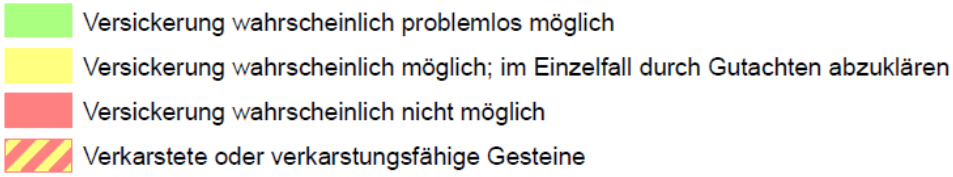
Planausschnitt Neigungskarte

30.31



Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

Legende Versickerungskarte



Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich möglich“ ist. Dies ist jedoch im Einzelfall durch ein Gutachten abzusichern. Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Aufschließungserfordernis 1 – Äußere Erschließung (…):
Der ggst. Bereich grenzt nicht an ein öffentliches Gut. Es ist über mehrere , teilweise äußerst schmale Stiche des Friaulweges (Privatweg) erreichbar. Es ist verkehrsplanerisch zu prüfen und darzulegen, wie eine gesicherte Zufahrt zum gesamten Gebiet aussehen kann.

Aufschließungserfordernis 3 – Innere Erschließung siehe allgemeine Ausführungen

30.32
Planausschnitt siehe oben / 30.31

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich möglich“ ist. Dies ist jedoch im Einzelfall durch ein Gutachten abzusichern. Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Aufschließungserfordernis 1 – Äußere Erschließung (…):
Der ggst. Bereich grenzt einseitig an ein öffentliches Gut. Weiters bestehen Anschlüsse an Privatwege. Es ist verkehrsplanerisch zu prüfen und darzulegen, wie eine möglichst effiziente Zufahrt zum gesamten Gebiet aussehen kann.

Aufschließungserfordernis 3 – Innere Erschließung siehe allgemeine Ausführungen
Aufschließungserfordernis 6 – Lärm siehe allgemeine Ausführungen

30.33
Planausschnitt siehe oben / 30.31

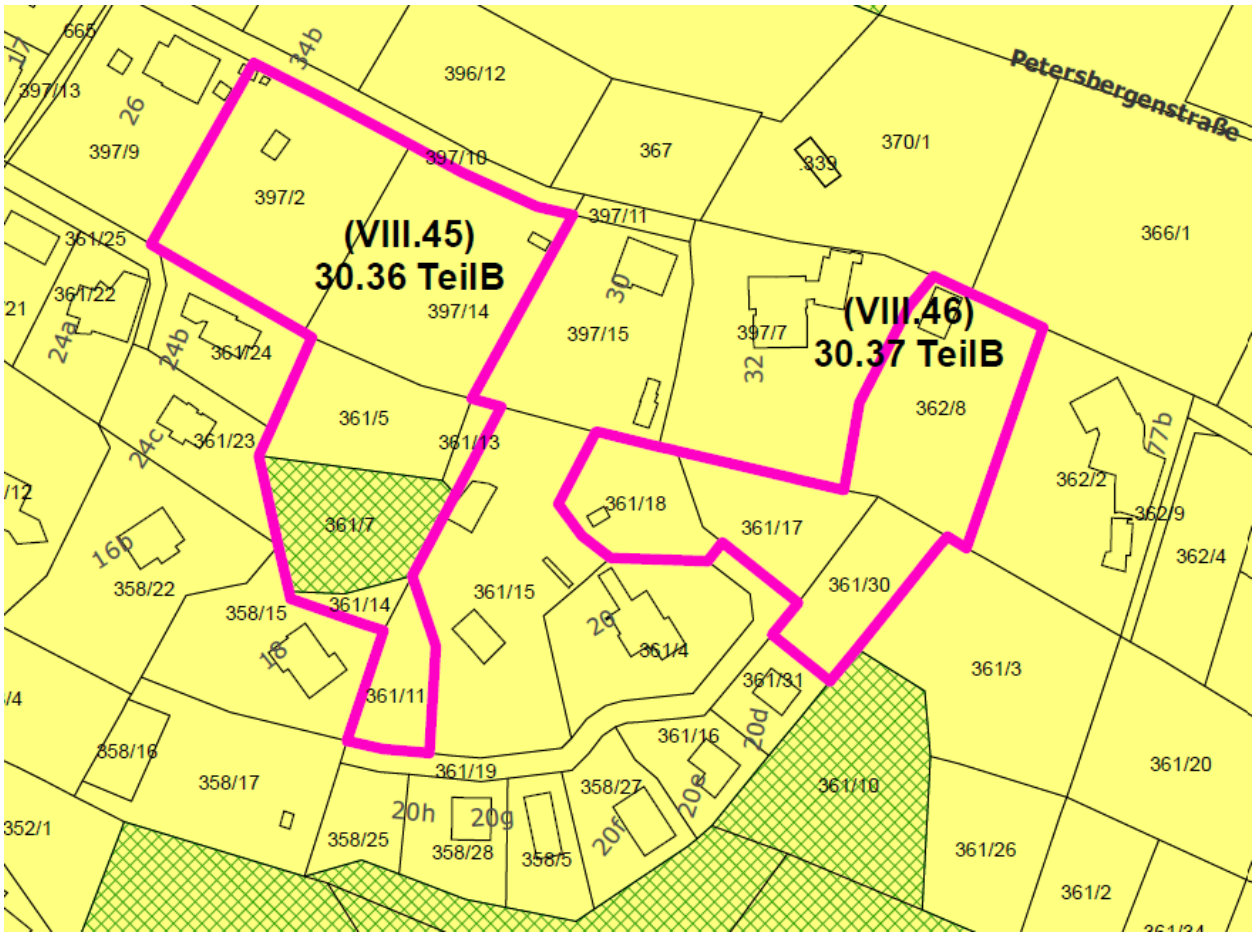
Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich möglich“ ist. Dies ist jedoch im Einzelfall durch ein Gutachten abzusichern. Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Aufschließungserfordernis 3 – Innere Erschließung:
Das ggst. Aufschließungsgebiet ist sehr verzweigt und liegt großteils in zweiter Reihe. Es weist zudem eine große Längsausdehnung auf. Dies ist bei der Innenerschließung zu beachten.

Aufschließungserfordernis 6 – Lärm siehe allgemeine Ausführungen

30.34 aufgehoben Beschluss Teil A
30.35 aufgehoben Beschluss Teil A

30.36



Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

Legende Versickerungskarte

- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich möglich“ ist. Dies ist jedoch im Einzelfall durch ein Gutachten abzusichern. Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Aufschließungserfordernis 1 – Äußere Erschließung (…):
Der ggst. Bereich grenzt nicht an ein öffentliches Gut. Er ist einseitig von einem Privatweg erschlossen. Auch im Hinblick auf die Längserstreckung des Gebietes ist verkehrsplanerisch zu prüfen und darzulegen, wie eine möglichst effiziente Zufahrt zum gesamten Gebiet aussehen kann.

Aufschließungserfordernis 3 – Innere Erschließung:
Ergänzend zu den allgemeinen Ausführungen wird auf den Waldbereich im Inneren des Gebiets sowie auf die Entwicklung des Bereichs in die Tiefe hingewiesen.

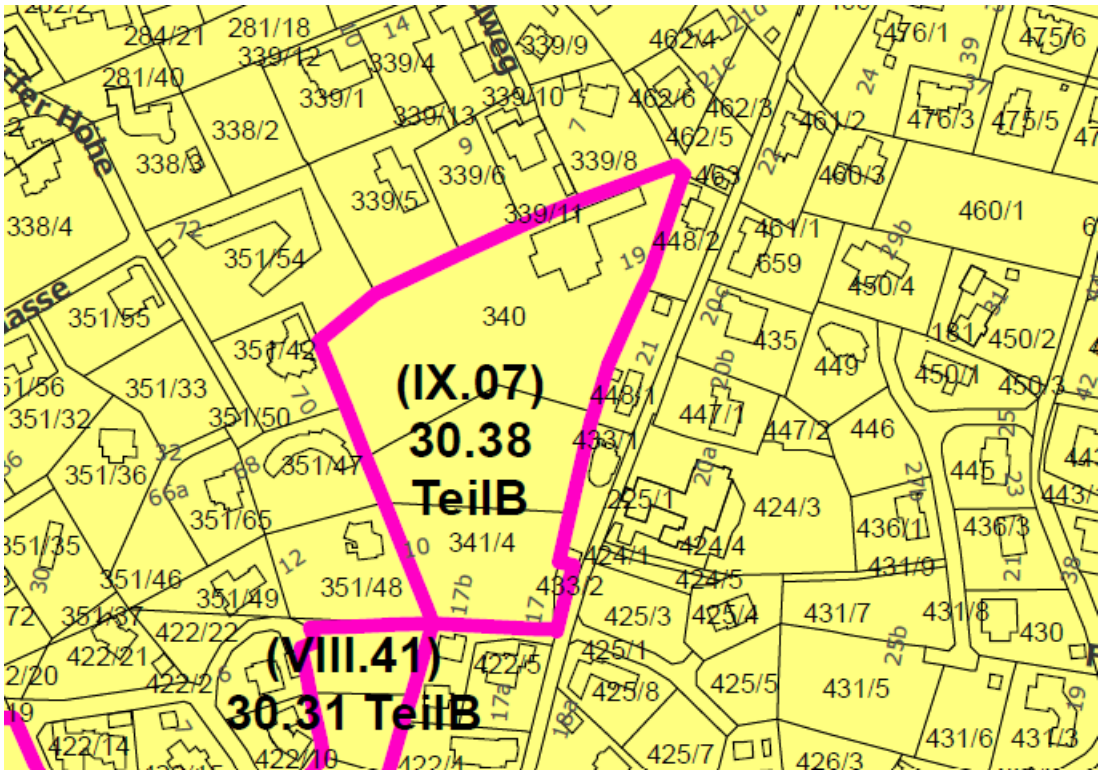
30.37
Planausschnitt siehe oben / 30.36

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich möglich“ ist. Dies ist jedoch im Einzelfall durch ein Gutachten abzusichern. Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Aufschließungserfordernis 1 – Äußere Erschließung (…):
Der ggst. Bereich grenzt nicht an ein öffentliches Gut. Er ist einseitig von einem Privatweg (Einödhofweg) punktuell erschlossen. Dieser weist in seinem Verlauf mitunter Engstellen auf, sodass verkehrsplanerisch zu prüfen und darzulegen ist, wie eine Zufahrt zum gesamten Gebiet aussehen kann.

Aufschließungserfordernis 3 – Innere Erschließung:
Ergänzend ist festzuhalten, dass hierbei auch die topographische Situation zu beachten ist.

30.38



Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

Legende Versickerungskarte

- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

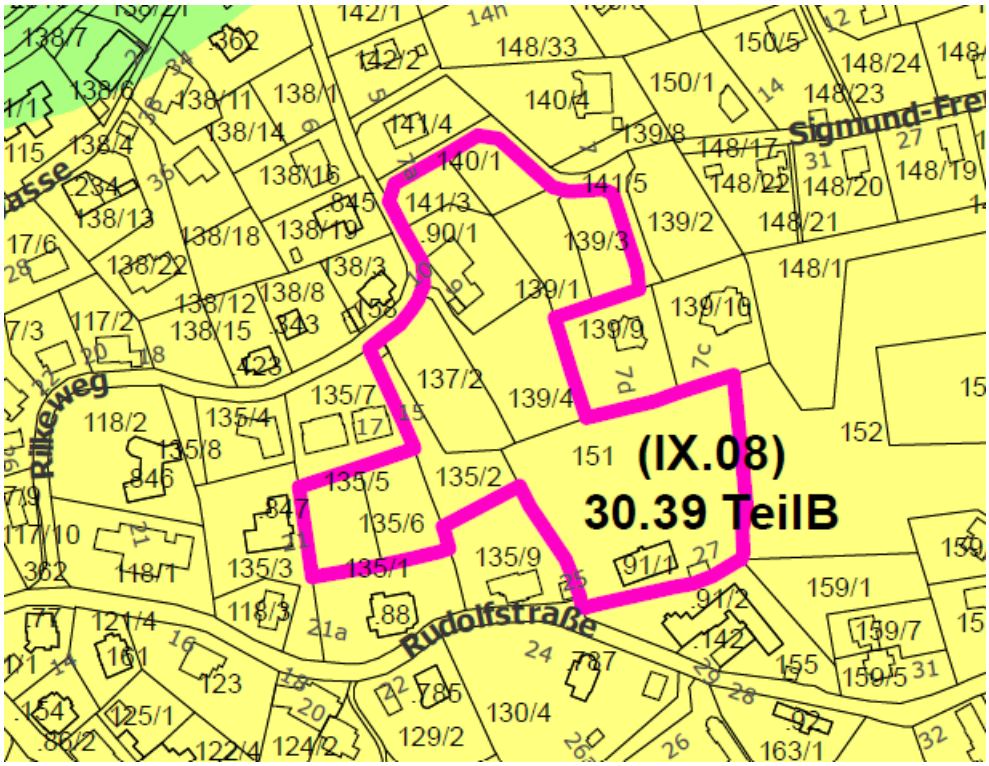
Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich möglich“ ist. Dies ist jedoch im Einzelfall durch ein Gutachten abzusichern. Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Das Aufschließungserfordernis 1 – Äußere Erschließung basiert auf dem fehlenden Anschluss an ein öffentliches Gut. Derzeit bestehen eine Zufahrt über den Breitenweg und davon ausgehend ein die Grundgrenzen begleitender Privatweg im Bauland, der sich über alle 3 betroffenen Grundstücke zieht. Im Bauverfahren ist vertieft zu prüfen, ob diese Zufahrt in Dimension und Führung für die gesamte Entwicklung ausreichend ist.

Aufschließungserfordernis 3 – Innere Erschließung: Ergänzend wird festgehalten, dass es aufgrund der Größe des Aufschließungsgebietes eine Vielzahl an Möglichkeiten zur Bebauung gibt. Aufgrund der umliegenden Kleinteiligkeit und den geltenden Bestimmungen zum Bauen im Grazer Grüngürtel ist mit mehreren Baukörpern zu rechnen. Es soll im Zuge des Bauverfahrens sichergestellt werden, dass die Erschließung möglichst effizient (geringes Ausmaß an Versiegelung) und dem Landschaftsbild angepasst erfolgt.

Aufschließungserfordernis 6 – Lärm siehe allgemeine Ausführungen

30.39



Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

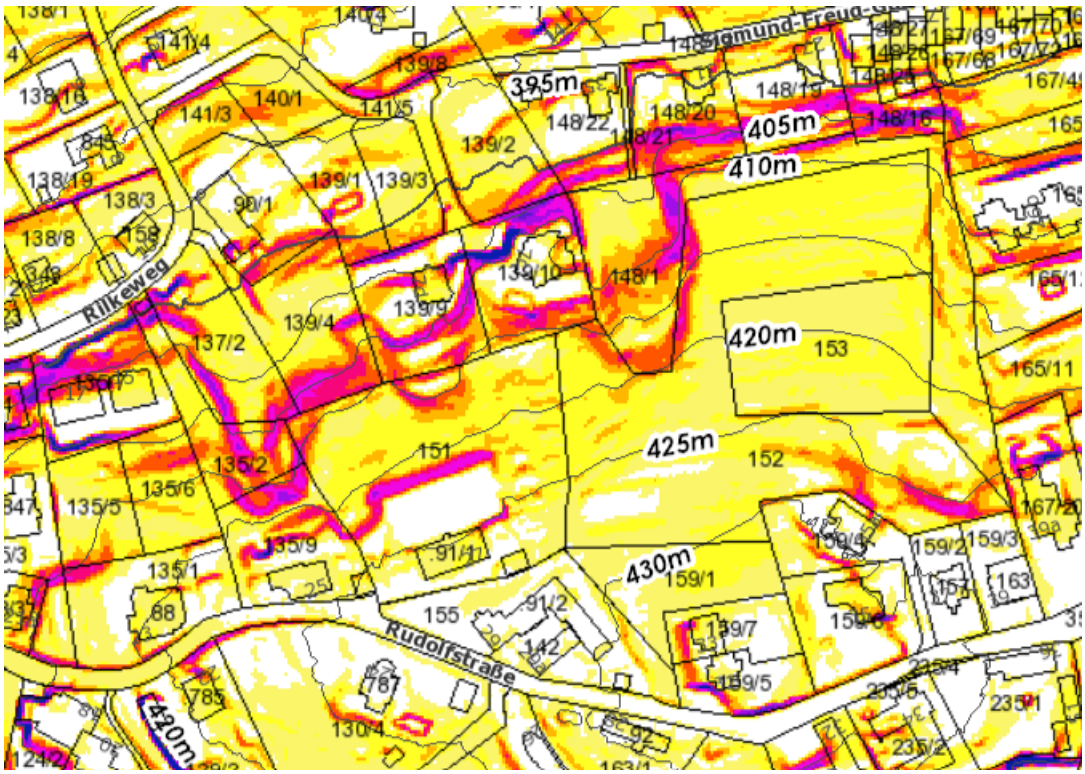
Legende Versickerungskarte

- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich möglich“ ist. Dies ist jedoch im Einzelfall durch ein Gutachten abzusichern. Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Aufschließungserfordernis 1 – Äußere Erschließung (…):
Der ggst. Bereich grenzt nur punktuelle an die Rudolfstraße und in einem kleinen Teilbereich an den Rilkeweg. Aufgrund des schwierigen und verzweigten Zuschnitts kommen viele Bereiche in 2.Reihe zu liegen. Es ist verkehrsplanerisch zu prüfen und darzulegen, wie eine Zufahrt zum gesamten Gebiet aussehen kann.

Aufschließungserfordernis 3 – Innere Erschließung:
Ergänzend ist festzuhalten, dass hierbei auch die topographische Situation zu beachten ist.

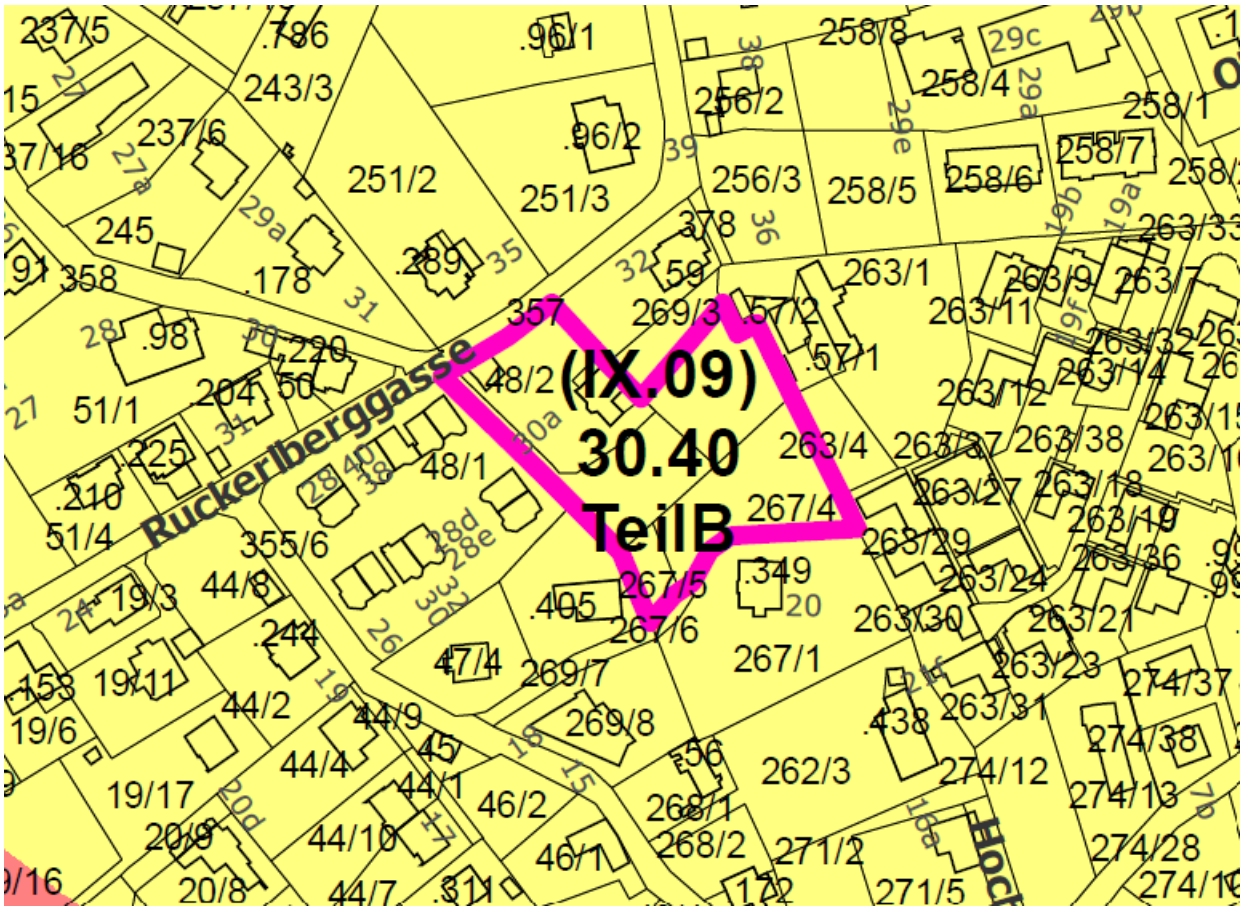


Planausschnitt Neigungskarte

Aufschließungserfordernis 5 – öffentliche Durchwegung:
Im Sinne der Stadt der kurzen Wege und der neuen Zielsetzungen des 4.08 A Stadtentwicklungskonzeptes im Hinblick auf die Verbesserungen für den Fußverkehr wird eine fußläufige Verbindung zwischen Rudolfstraße und Rilkeweg angestrebt.

Aufschließungserfordernis 6 – Lärm siehe allgemeine Ausführungen

30.40



Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

Legende Versickerungskarte

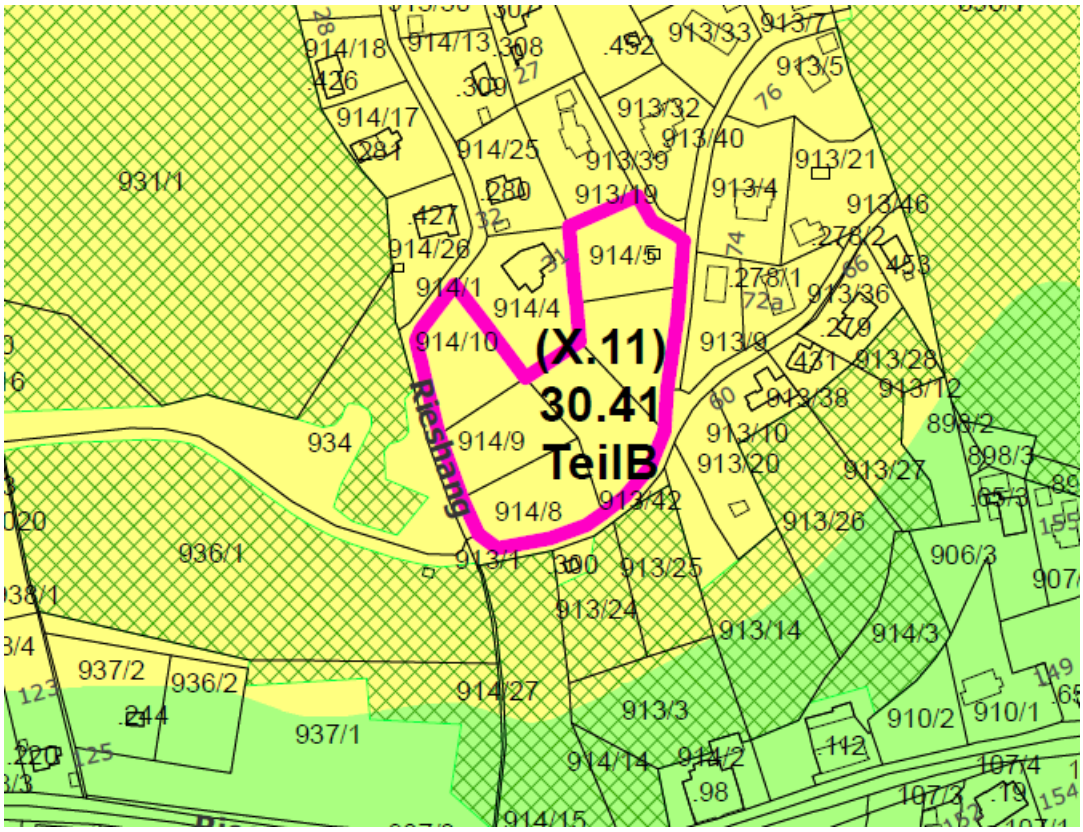
- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich möglich“ ist. Dies ist jedoch im Einzelfall durch ein Gutachten abzusichern. Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Aufschließungserfordernis 1 – Äußere Erschließung (…):
Der ggst. Bereich grenzt einseitig an die Ruckerlberggasse. Hier ist eine Teilfläche bereits bebaut, und es führt nur ein schmaler Anschluss in die Tiefe zu den Entwicklungsflächen in 2. Reihe. Es ist verkehrsplanerisch zu prüfen und darzulegen, wie eine Zufahrt zum gesamten Gebiet aussehen kann.

Aufschließungserfordernis 3 – Innere Erschließung siehe allgemeine Ausführungen
Aufschließungserfordernis 6 – Lärm siehe allgemeine Ausführungen

30.41



Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

Legende Versickerungskarte

- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

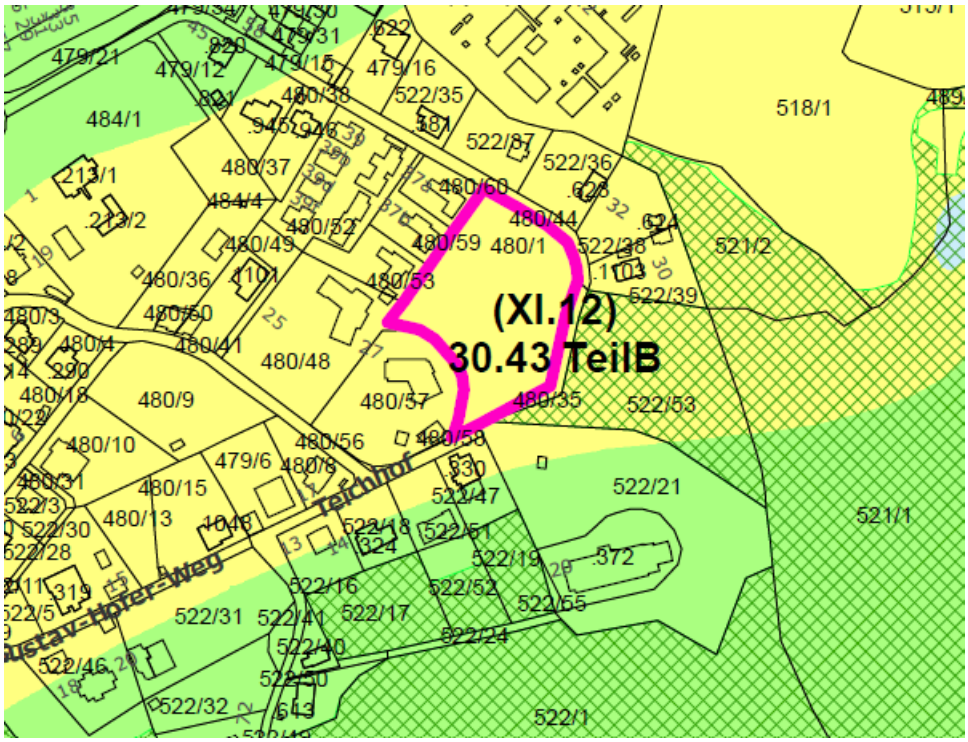
Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich möglich“ ist. Dies ist jedoch im Einzelfall durch ein Gutachten abzusichern. Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Aufschließungserfordernis 1 – Äußere Erschließung (…):
Der ggst. Bereich grenzt nicht an ein öffentliches Gut. Der Privatweg Rieshang ist teilweise sehr schmal. Es ist verkehrsplanerisch zu prüfen und darzulegen, wie eine Zufahrt zum gesamten Gebiet aussehen kann.

Aufschließungserfordernis 3 – Innere Erschließung siehe allgemeine Ausführungen

30.42 aufgehoben Beschluss Teil B

30.43



Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

Legende Versickerungskarte

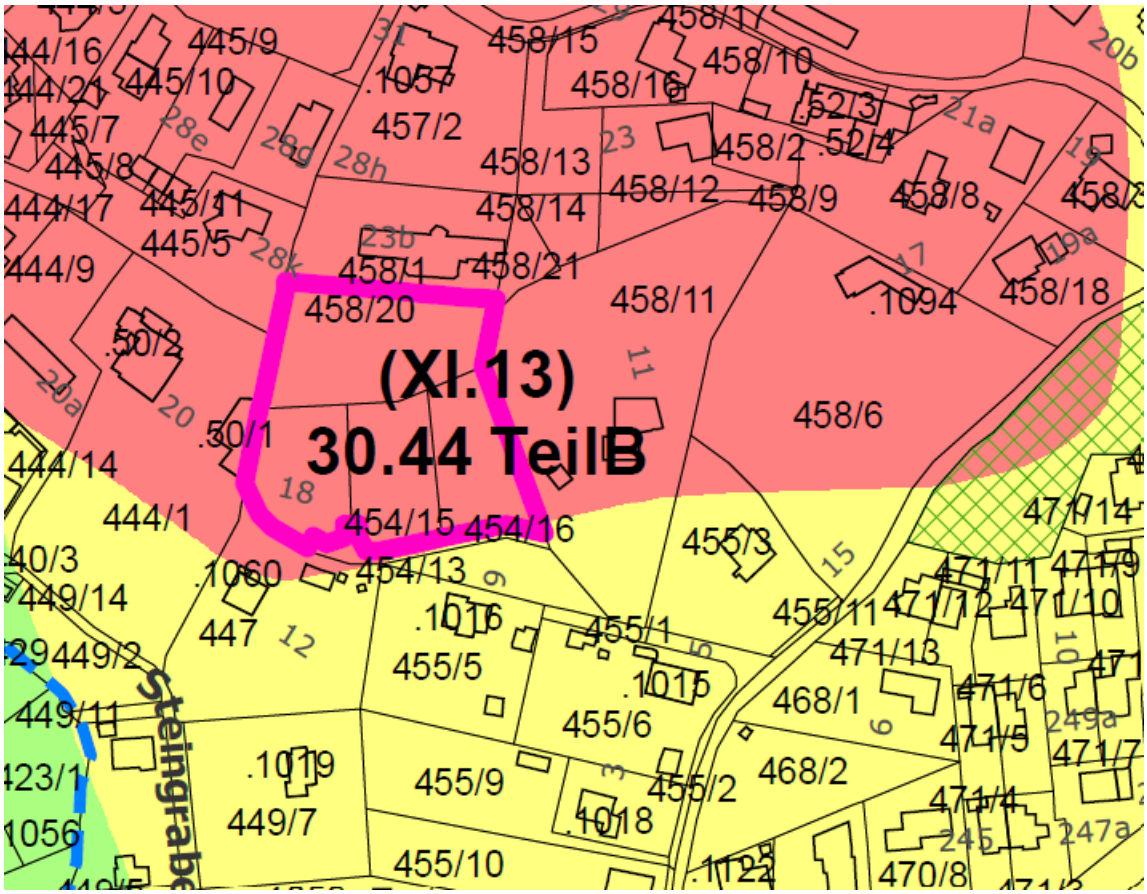
- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich möglich“ ist. Dies ist jedoch im Einzelfall durch ein Gutachten abzusichern. Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Aufschließungserfordernis 1 – Äußere Erschließung (…):
Der ggst. Bereich grenzt nur punktuell an das öffentliche Gut „Teichhof“. Aufgrund der Größe des Entwicklungsgebietes ist verkehrsplanerisch zu prüfen und darzulegen, wie eine Zufahrt zum gesamten Gebiet aussehen kann.

Aufschließungserfordernis 3 – Innere Erschließung siehe allgemeine Ausführungen
Aufschließungserfordernis 6 – Lärm siehe allgemeine Ausführungen

30.44



Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

Legende Versickerungskarte

- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

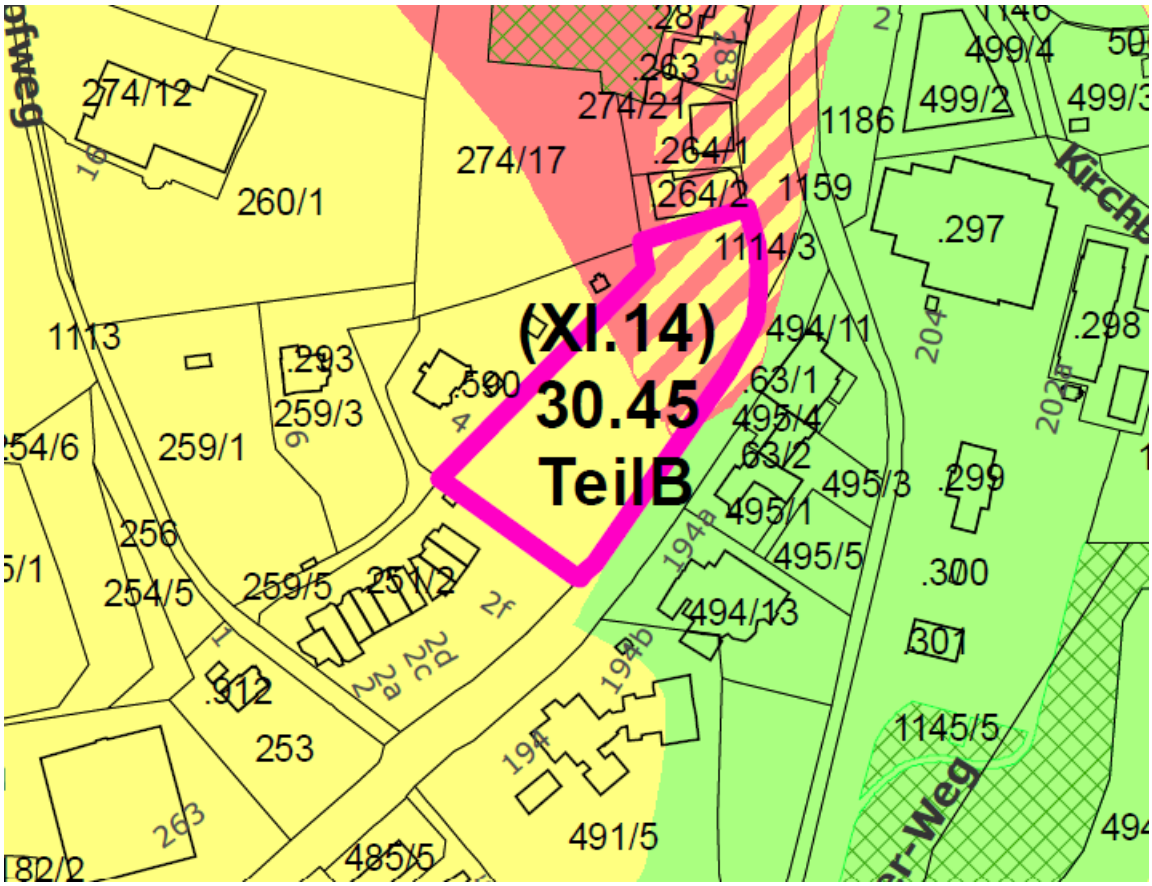
Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich nicht möglich“ ist.
Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Das Aufschließungserfordernis 1 – Äußere Erschließung basiert auf dem fehlenden Anschluss an ein öffentliches Gut. Derzeit bestehen 2 Zufahrtsmöglichkeiten über Privatstraßen. Ob diese planlichen Möglichkeiten auch eine gesicherte Zufahrt darstellen, ist im Bauverfahren vertieft zu prüfen.

Das Aufschließungserfordernis 3 – Innere Erschließung soll sicherstellen, dass keine Flächen innerhalb des Aufschließungsgebietes langfristig ohne Erschließung zurückbleiben. Es ist daher im Zuge des Bauverfahrens darzulegen, dass das gesamte Aufschließungsgebiet erschließbar ist. Die bestehende Geländekante ist hierbei zu berücksichtigen.

Aufschließungserfordernis 6 – Lärm siehe allgemeine Ausführungen

30.45



Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

Legende Versickerungskarte

- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Das ggst. Grundstück liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte in einem Bereich, in dem ca. zur Hälfte eine Versickerung „wahrscheinlich nicht möglich“ ist und zudem verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine vorliegen. Die andere Hälfte der Liegenschaft liegt gemäß Bodengrundkarte in einem Bereich, in dem Versickerung „wahrscheinlich möglich“ ist, dies jedoch im Einzelfall durch ein Gutachten abzusichern ist. Es ist daher in einem möglichen Bauverfahren in Form eines hydrologischen Gutachtens zu erheben, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Das Aufschließungserfordernis 3 – Innere Erschließung soll sicherstellen, dass keine Flächen innerhalb des Aufschließungsgebietes langfristig ohne Erschließung zurückbleiben. Es ist daher im Zuge des Bauverfahrens darzulegen, dass das gesamte Aufschließungsgebiet erschließbar ist. Aufgrund der Lage an der übergeordneten Straße Mariatroster Straße wird der internen Verteilung der Verkehrsströme eine hohe Bedeutung zukommen.

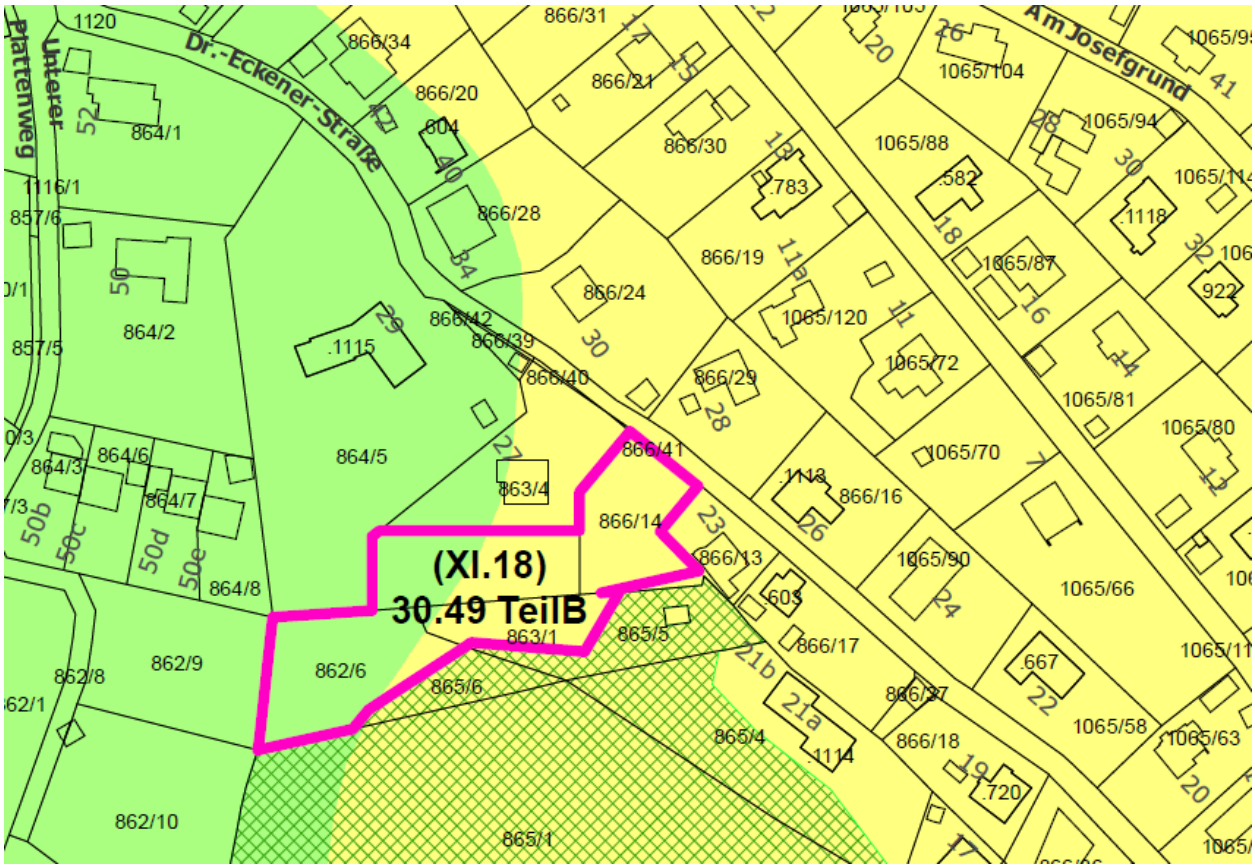
Aufschließungserfordernis 6 – Lärm siehe allgemeine Ausführungen

30.46 aufgehoben Beschluss Teil A

30.47 aufgehoben Beschluss Teil B

30.48 aufgehoben Beschluss Teil A

30.49



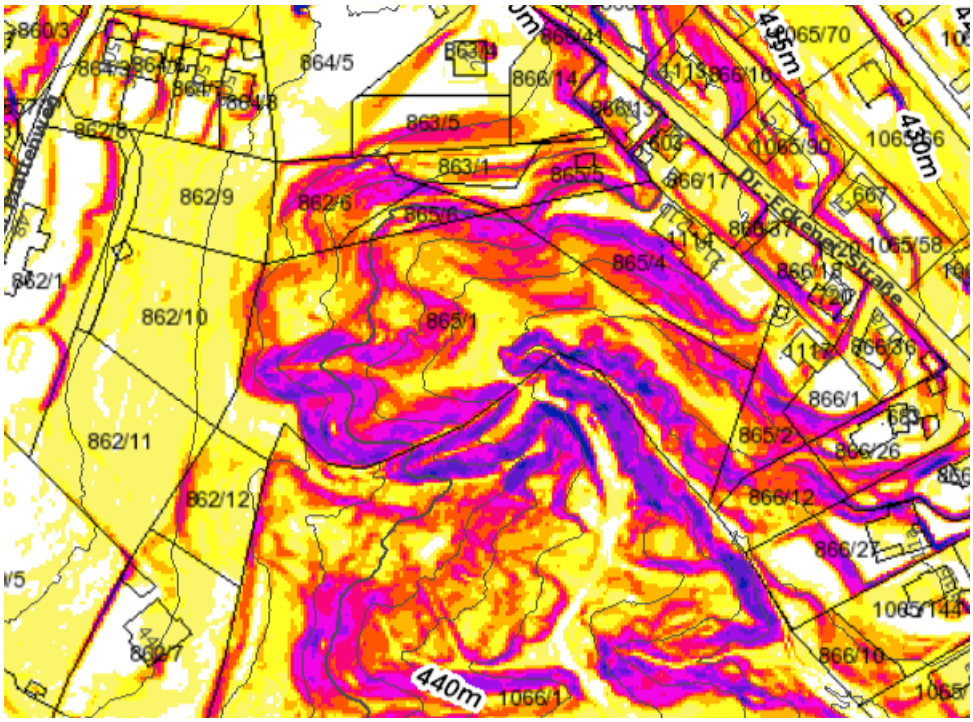
Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

Legende Versickerungskarte

- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte überwiegend in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich möglich“ ist. Dies ist jedoch im Einzelfall durch ein Gutachten abzusichern.
Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können. Hierbei ist die topographische Situation zu beachten.

Aufschließungserfordernis 3 – Innere Erschließung:
Ergänzend zu den allgemeinen Ausführungen wird auf die schwierige topographische Situation und die große Längserstreckung hingewiesen.

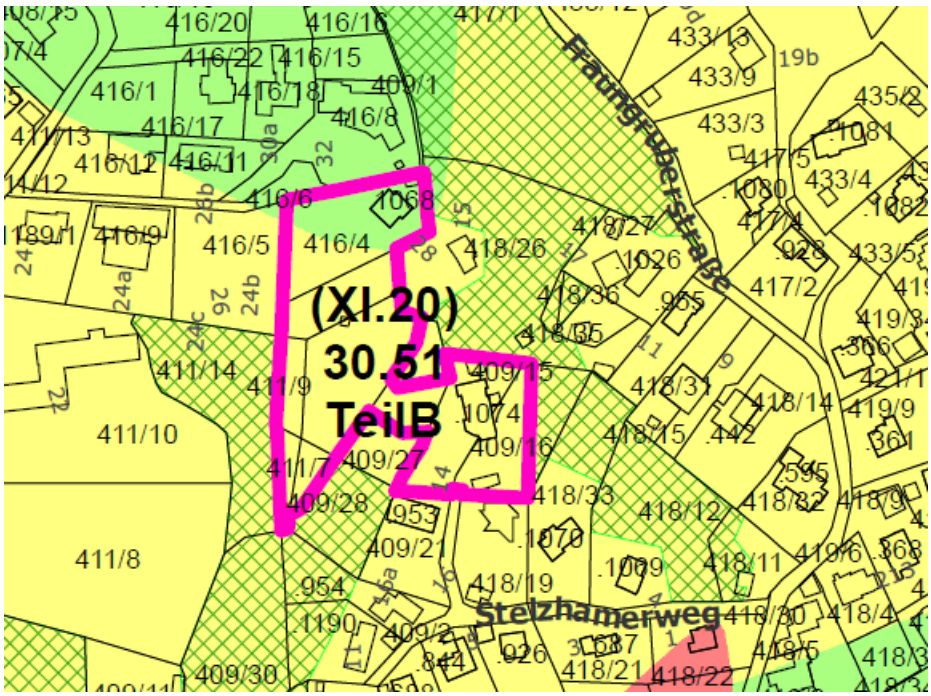


Planausschnitt Neigungskarte

Aufschließungserfordernis 6 – Lärm siehe allgemeine Ausführungen

30.50 aufgehoben Beschluss Teil A

30.51



Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

Legende Versickerungskarte

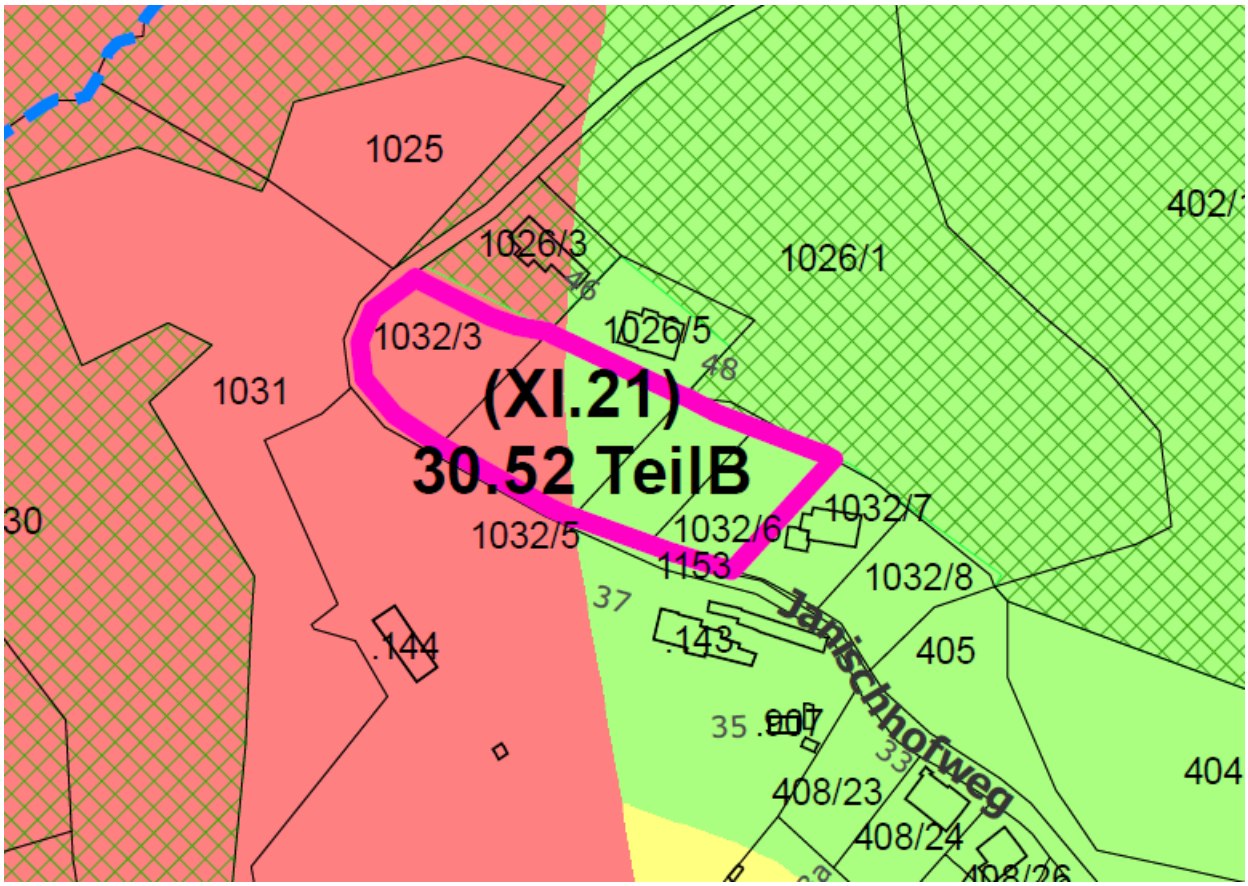
- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte beinahe zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich möglich“ ist. Dies ist jedoch im Einzelfall durch ein Gutachten abzusichern.
Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Aufschließungserfordernis 1 – Äußere Erschließung (…):
Der ggst. Bereich liegt nicht am öffentlichen Gut. Der einzige im Kataster eingetragene Privatweg,der den Bereich erschließt, ist relativ schmal. Zudem liegt eine schwierige topographische Situation vor. Es ist verkehrsplanerisch zu prüfen und darzulegen, wie eine Zufahrt zum gesamten Gebiet aussehen kann.

Aufschließungserfordernis 3 – Innere Erschließung siehe allgemeine Ausführungen
Aufschließungserfordernis 6 – Lärm siehe allgemeine Ausführungen

30.52

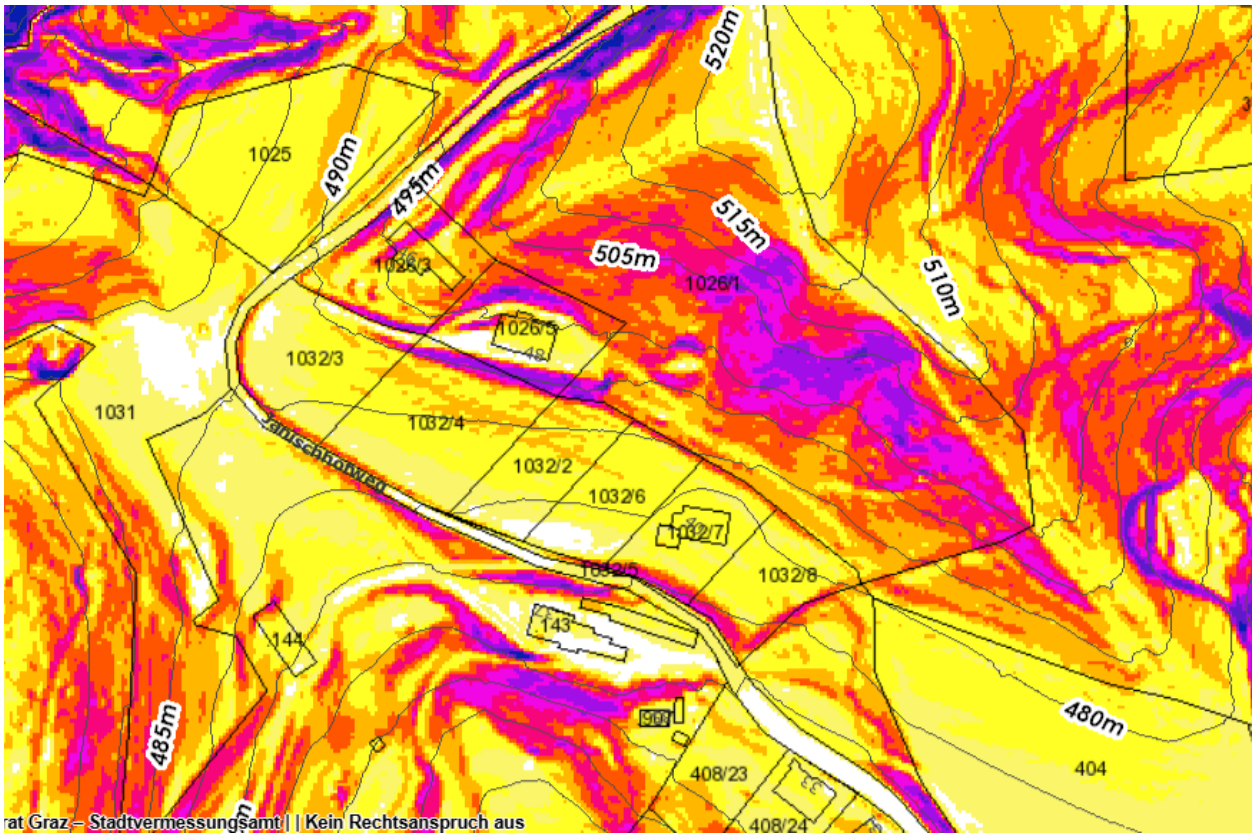


Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

Legende Versickerungskarte

- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Maßgebliche Teilbereiche des ggst. Aufschließungsgebietes liegen gemäß der aktuellen Bodengrundkarte Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich nicht möglich“ ist.
Es ist daher in einem möglichen Bauverfahren in Form eines hydrologischen Gutachtens zu erheben, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können. Hierbei muss raumplanerisch der gesamte Bereich betrachtet werden, da sicherzustellen ist, dass der bestehende Mangel gemäß § 29 Abs 2 Z 3 STROG auch für das gesamte Aufschließungsgebiet behoben werden kann.
Bei der Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer ist zudem die bestehende Geländeneigung zu berücksichtigen.

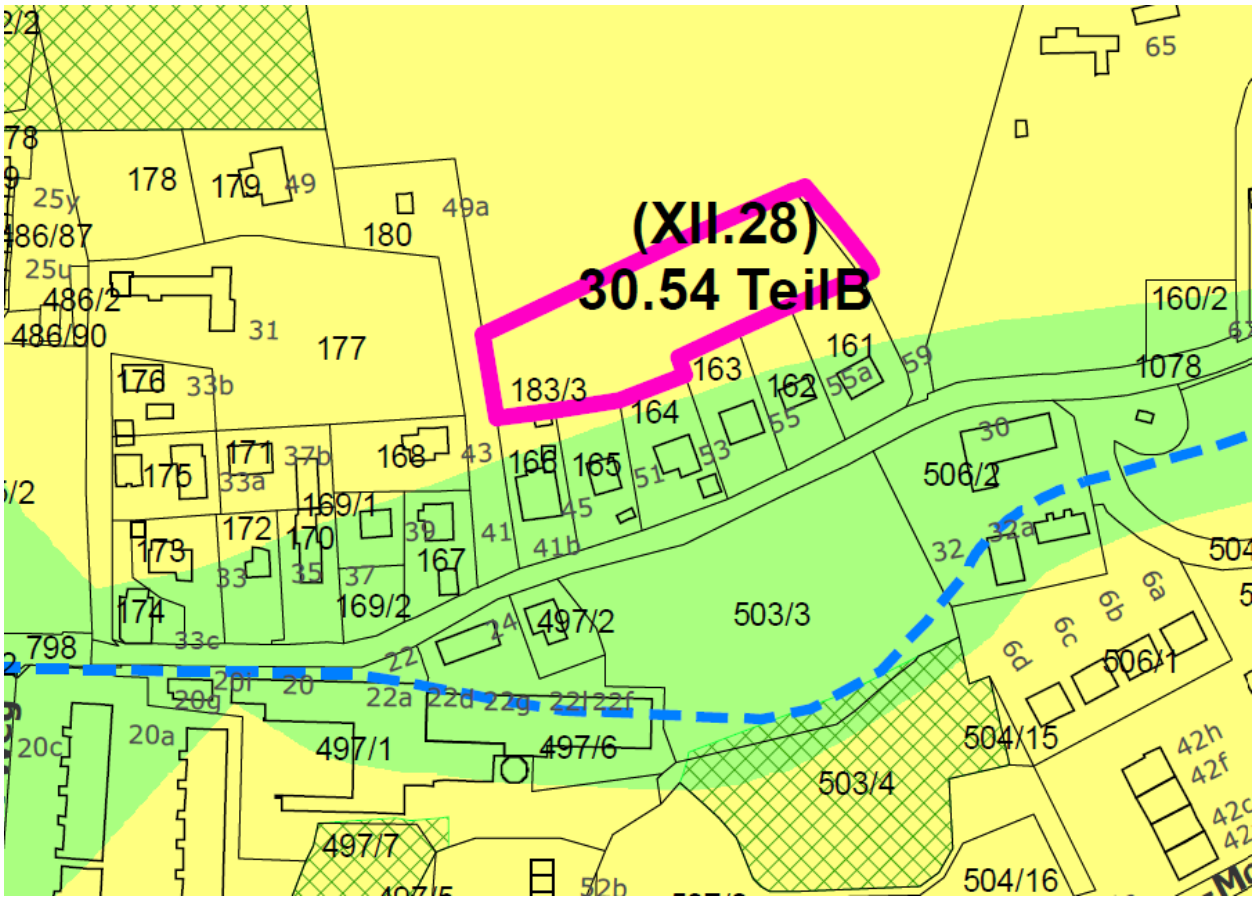


Planauschnitt Neigungskarte

Aufschließungserfordernis 6 – Lärm siehe allgemeine Ausführungen

30.53 aufgehoben Beschluss Teil A

30.54



Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

Legende Versickerungskarte

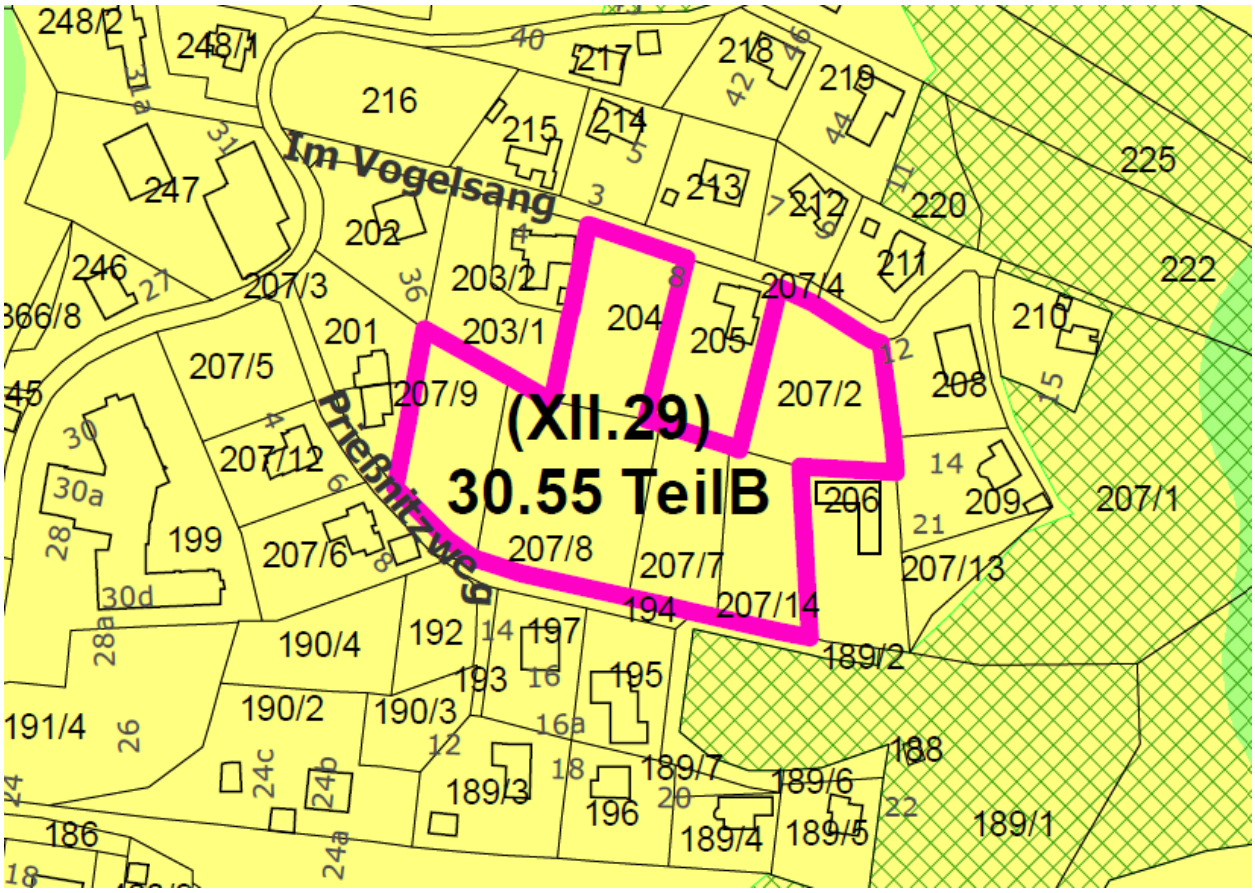
- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich möglich“ ist. Dies ist jedoch im Einzelfall durch ein Gutachten abzusichern. Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Aufschließungserfordernis 1 – Äußere Erschließung (…):
Der ggst. Bereich grenzt nicht ans öffentliche Gut. Er wird derzeit nur über zwei äußerst schmale Stiche erschlossen, die für eine allfällige Entwicklung der Bauflächen als nicht ausreichend betrachtet werden. Es ist verkehrsplanerisch darzulegen, wie die langgestreckte Fläche in 2. Reihe angebunden werden kann.

Aufschließungserfordernis 3 – Innere Erschließung siehe allgemeine Ausführungen
Aufschließungserfordernis 6 – Lärm siehe allgemeine Ausführungen

30.55



Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

Legende Versickerungskarte

- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich möglich“ ist. Dies ist jedoch im Einzelfall durch ein Gutachten abzusichern. Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

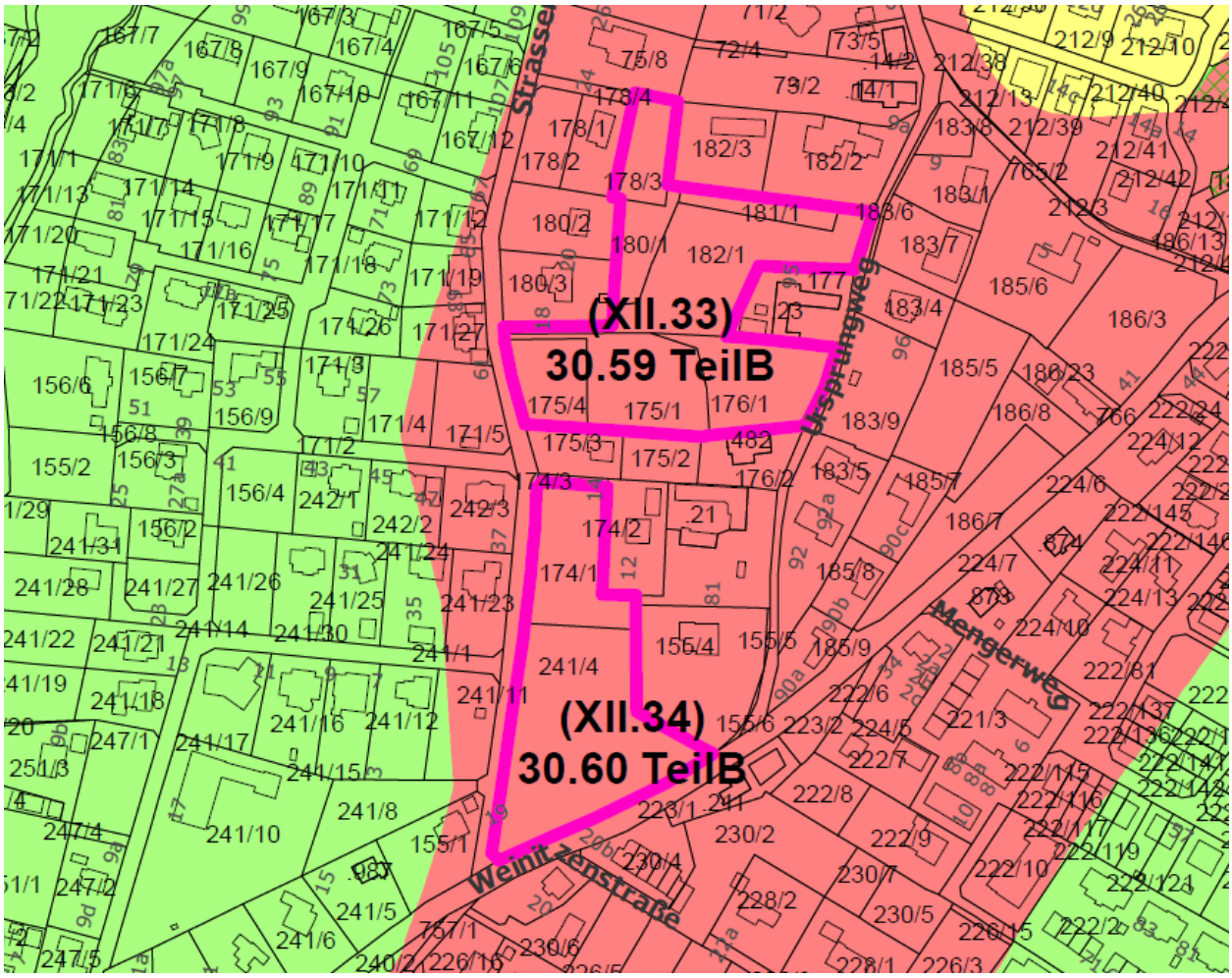
Aufschließungserfordernis 1 – Äußere Erschließung (…):
Der ggst. Bereich grenzt einseitig an ein öffentliches Gut (Im Vogelsang). Südlich liegt es an einem Privatweg. Ob der Gesamtgröße und der Durchbindungsmöglichkeit ist verkehrsplanerisch zu prüfen und darzulegen, wie eine möglichst effiziente Zufahrt des gesamten Areals gewährleistet werden kann.

30.56 aufgehoben Beschluss Teil A

30.57 aufgehoben Beschluss Teil A

30.58 aufgehoben Beschluss Teil A

30.59



Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

Legende Versickerungskarte

- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich nicht möglich“ ist.
Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Aufschließungserfordernis 3 – Innere Erschließung siehe allgemeine Ausführungen
Aufschließungserfordernis 6 – Lärm siehe allgemeine Ausführungen

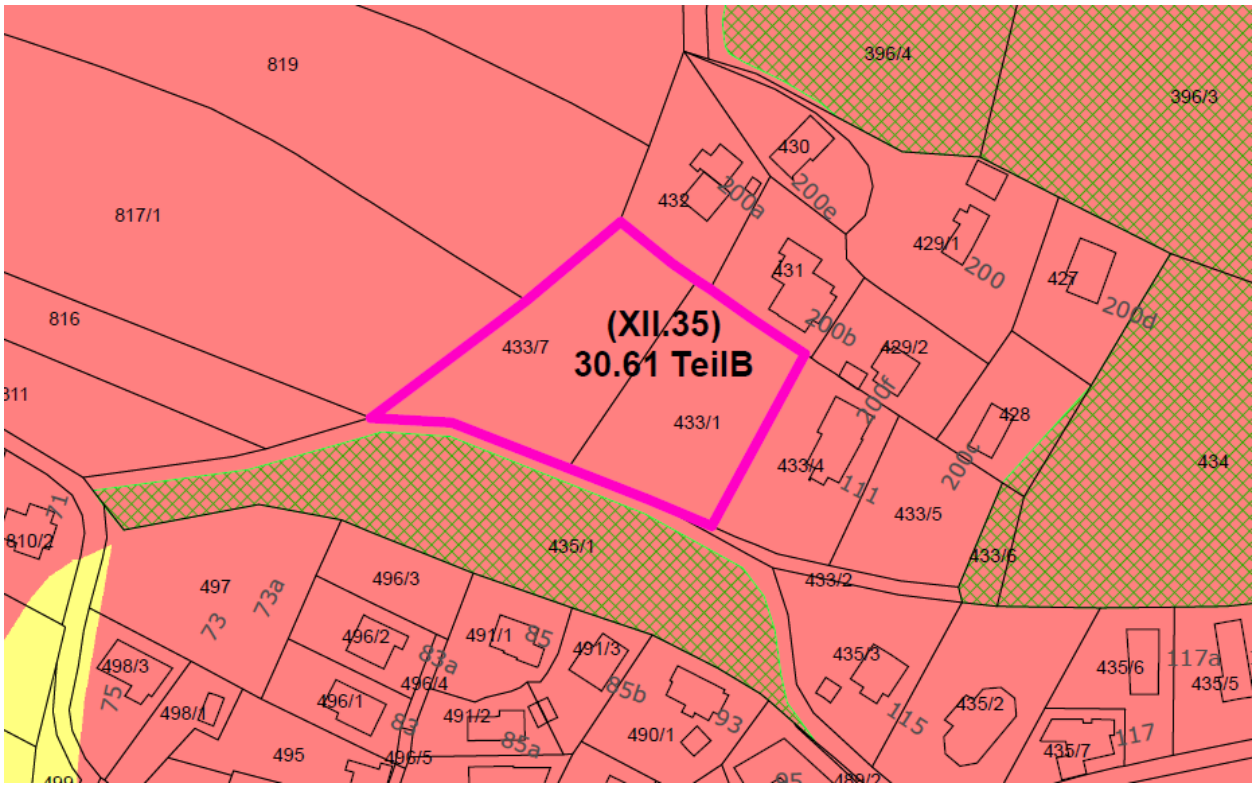
30.60

Plandarstellung siehe oben /30.59
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich nicht möglich“ ist.

Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Aufschließungserfordernis 3 – Innere Erschließung siehe allgemeine Ausführungen
Aufschließungserfordernis 6 – Lärm siehe allgemeine Ausführungen

30.61



Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

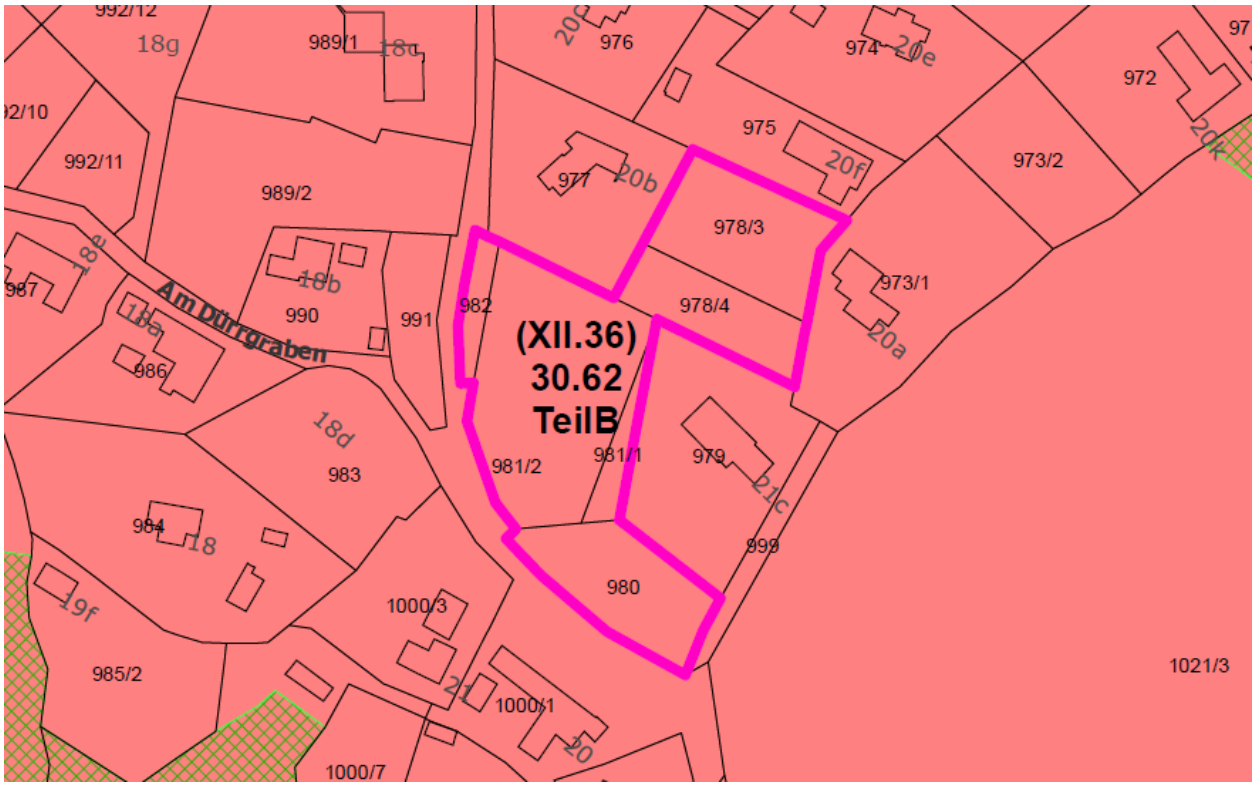
Legende Versickerungskarte

- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich nicht möglich“ ist.
Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Aufschließungserfordernis 3 – Innere Erschließung siehe allgemeine Ausführungen

30.62



Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

Legende Versickerungskarte

- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

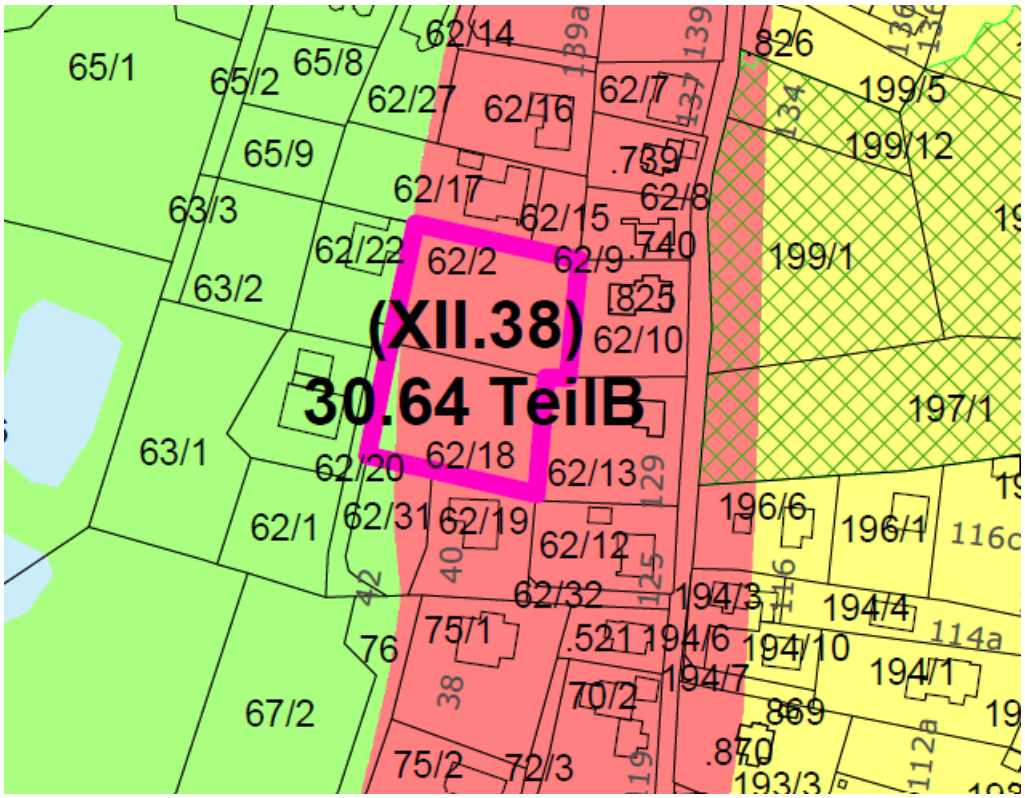
Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich nicht möglich“ ist.
Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Aufschließungserfordernis 1 – Äußere Erschließung (…):
Der ggst. Bereich grenzt nicht an öffentliches Gut. Zu den angrenzenden Privatstraßen besteht ein erheblicher Geländesprung. Es ist verkehrsplanerisch zu prüfen und darzulegen, wie eine möglichst effiziente Zufahrt des gesamten Areals auch im Hinblick auf die bestehende Topographie erfolgen kann.

Aufschließungserfordernis 3 – Innere Erschließung siehe allgemeine Ausführungen

30.63 aufgehoben Beschluss Teil B

30.64



Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

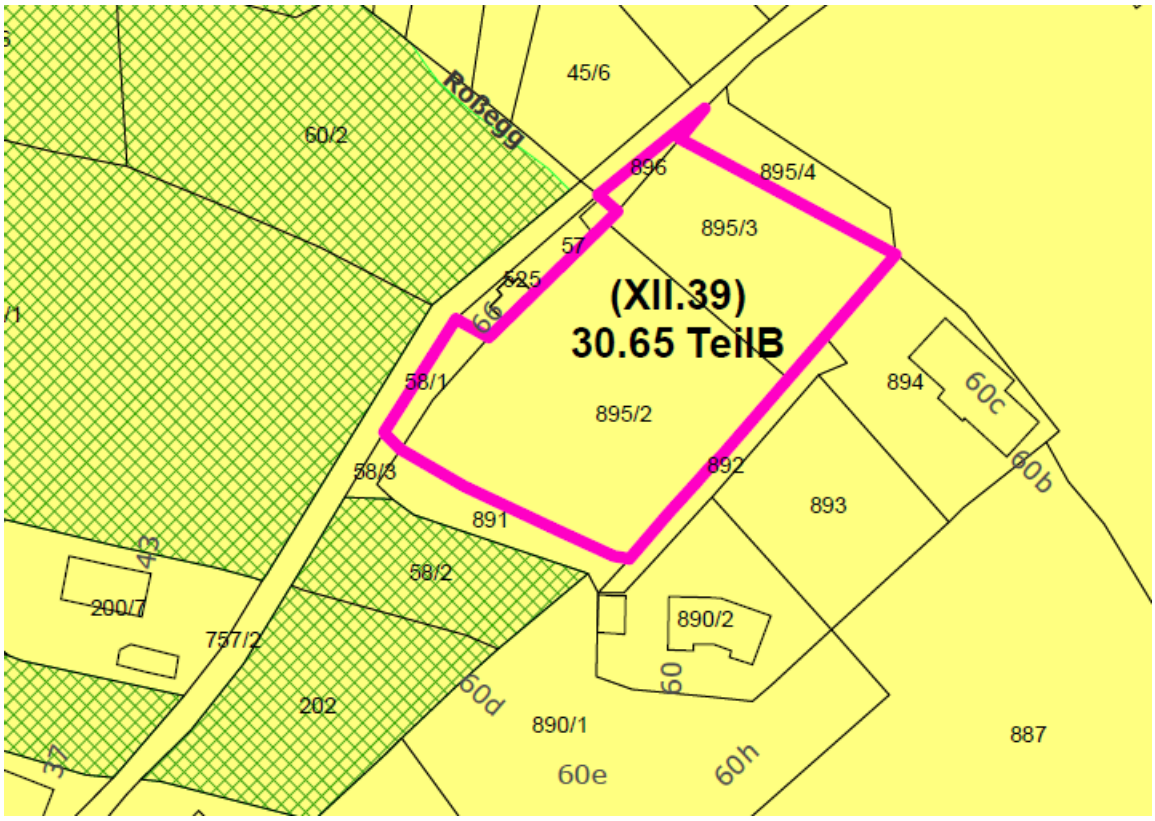
Legende Versickerungskarte

- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich nicht möglich“ ist.
Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Aufschließungserfordernis 3 – Innere Erschließung siehe allgemeine Ausführungen

30.65



Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

Legende Versickerungskarte

- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

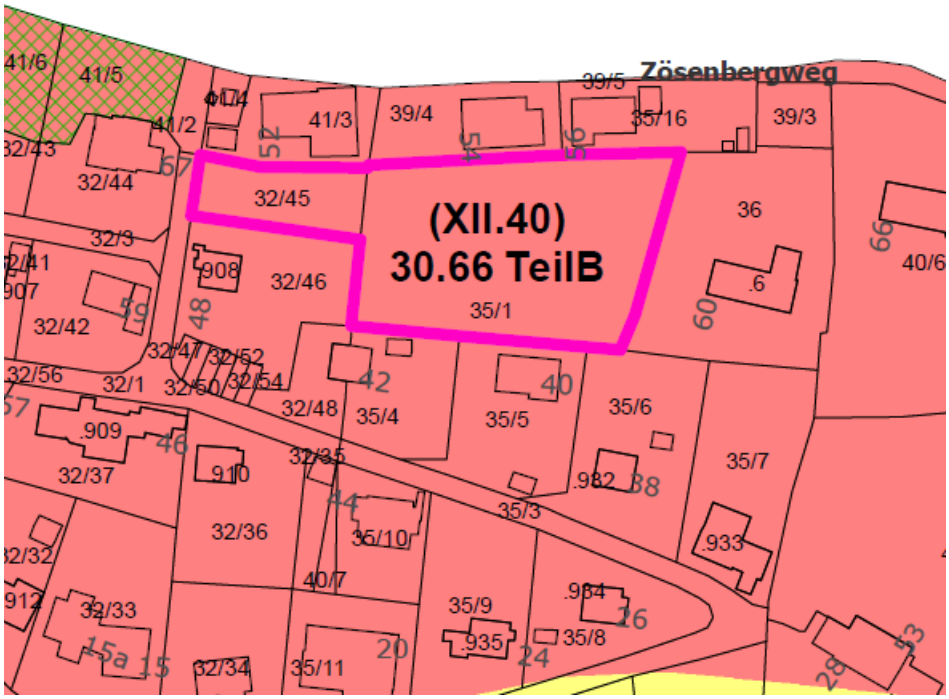
Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich möglich“ ist. Dies ist jedoch im Einzelfall durch ein Gutachten abzusichern. Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Das Aufschließungserfordernis 1 – Äußere Erschließung basiert auf der Gesamtgröße des unverbauten Bereiches. Die Zufahrt über öffentliches Gut ist für das ggst. Grundstück nur über Fremdgrundstücke gegeben. Eine Bündelung der Zufahrt und die Schaffung einer möglichst effizienten Erschließung soll sichergestellt werden. Eventuell bestehen Zufahrtsmöglichkeiten über Privatstraßen. Ob diese planlichen Möglichkeiten auch eine gesicherte Zufahrt darstellen, ist im Bauverfahren vertieft zu prüfen.

Aufschließungserfordernis 3 – Innere Erschließung siehe allgemeine Ausführungen

Aufschließungserfordernis 6– Lärm siehe allgemeine Ausführungen

30.66



Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

Legende Versickerungskarte

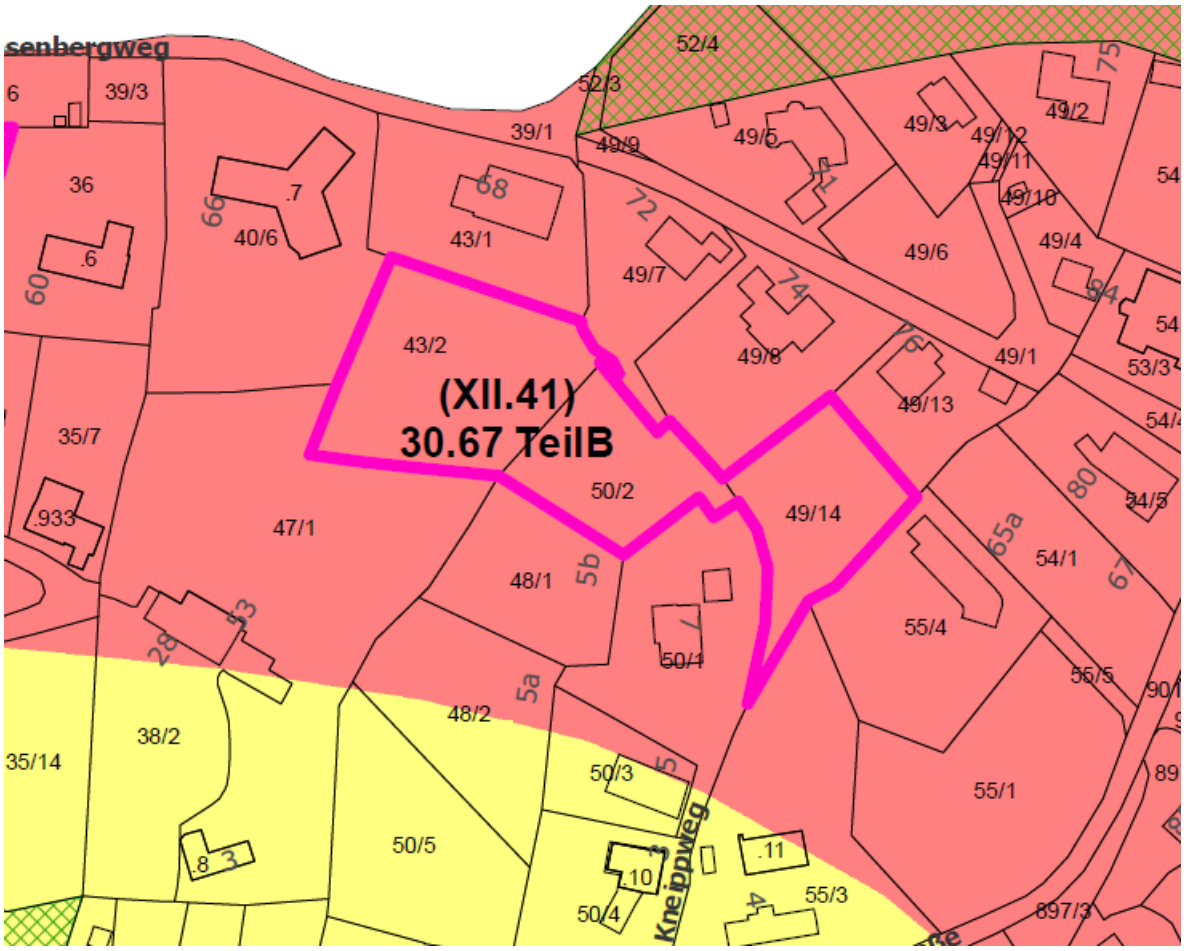
- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich nicht möglich“ ist.
Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Das Aufschließungserfordernis 3 – Innere Erschließung:
Der ggst. Bereich liegt zum überwiegenden Teil in 2. Reihe. Es ist daher auf eine innere Verteilung des Verkehrs zu achten, der eine Beeinträchtigung der Nachbarliegenschaften möglichst vermeidet.

Aufschließungserfordernis 6– Lärm siehe allgemeine Ausführungen

30.67



Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

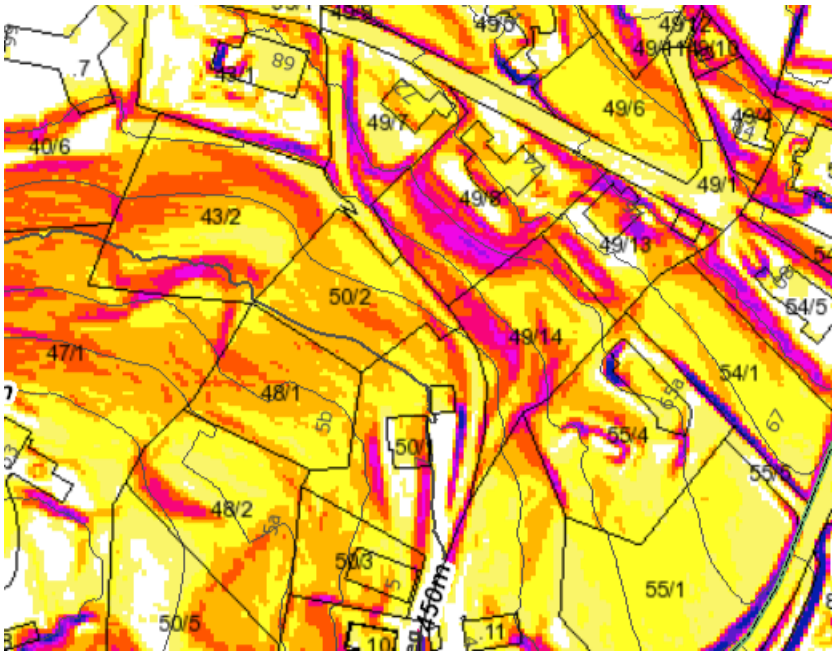
Legende Versickerungskarte

- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich nicht möglich“ ist.
Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Aufschließungserfordernis 1 – Äußere Erschließung(…):
Der ggst. Bereich grenzt nicht an öffentliches Gut. Es ist daher im Zuge eines möglichen Bauverfahrens vertieft zu prüfen, ob und wie sämtliche Teile desselben erreichbar sind.

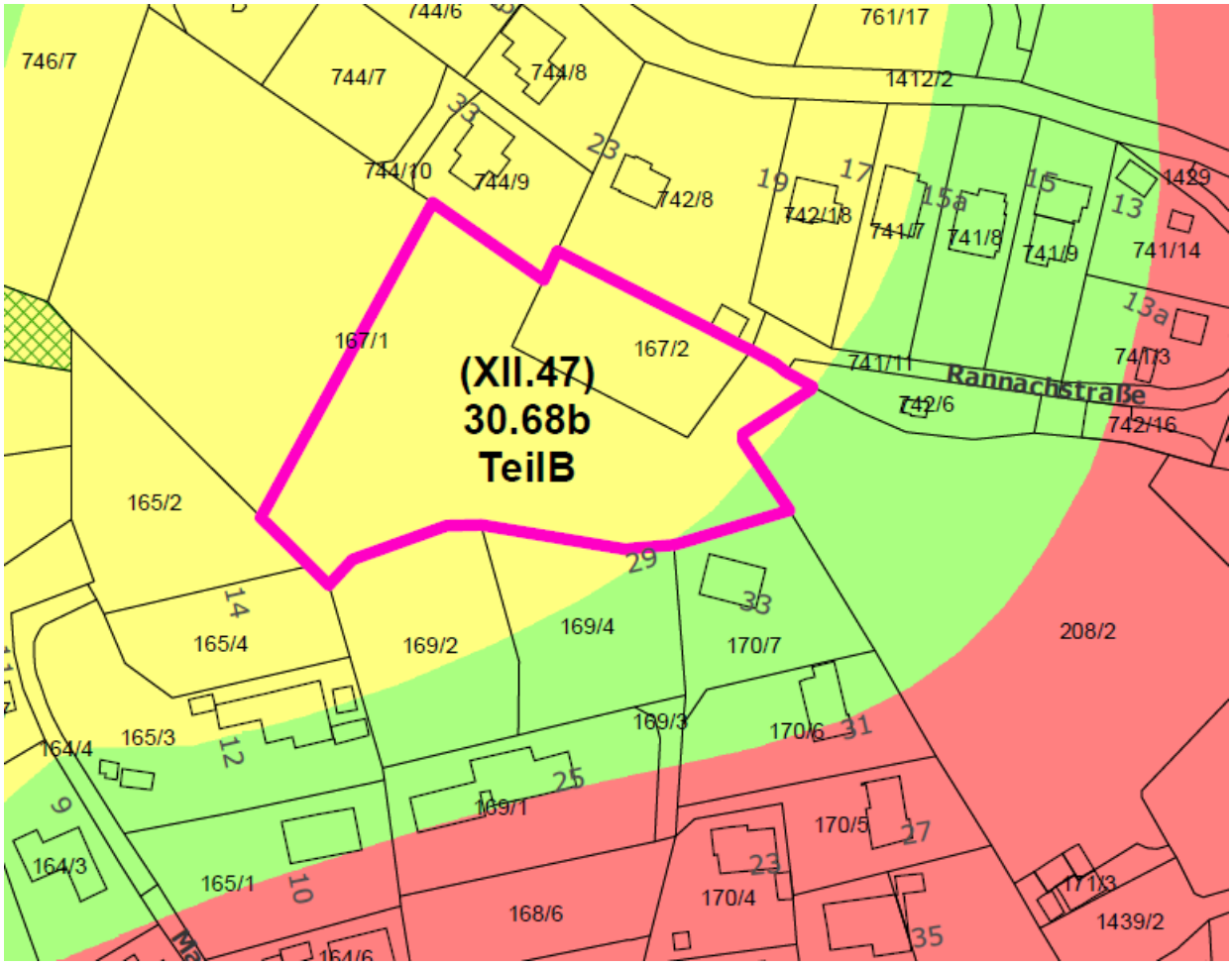
Aufschließungserfordernis 3 – Innere Erschließung:
Bei der inneren Verteilung des Verkehrs ist auf die besonderen topographischen Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen. Die Führung allfälliger Erschließungsstraßen und – wege hat geländeangepasst zu erfolgen.



Planausschnitt Neigungskarte

30.68a aufgehoben Beschluss Teil B

30.68b



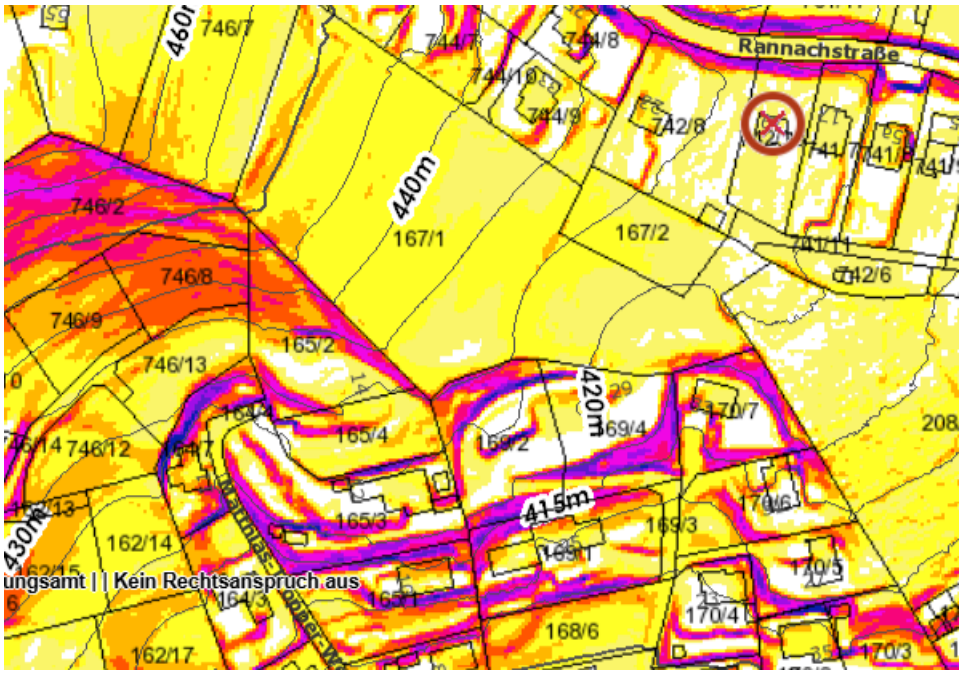
Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

Legende Versickerungskarte

- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich möglich“ ist. Dies ist jedoch im Einzelfall durch ein Gutachten abzusichern. Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Aufschließungserfordernis 1– Äußere Erschließung (…):
Der ggst. Bereich grenzt nicht an öffentliches Gut. Er ist über drei schmale Privatwege angebunden, die zum Teil topographisch schwierig einzubinden sind. Es ist daher verkehrsplanerisch darzulegen, wie hier für das gesamte Aufschließungsgebiet eine möglichst Landschaftsbild verträgliche und Nachteil für Nachbarn vermeidende Anbindung erfolgen kann.



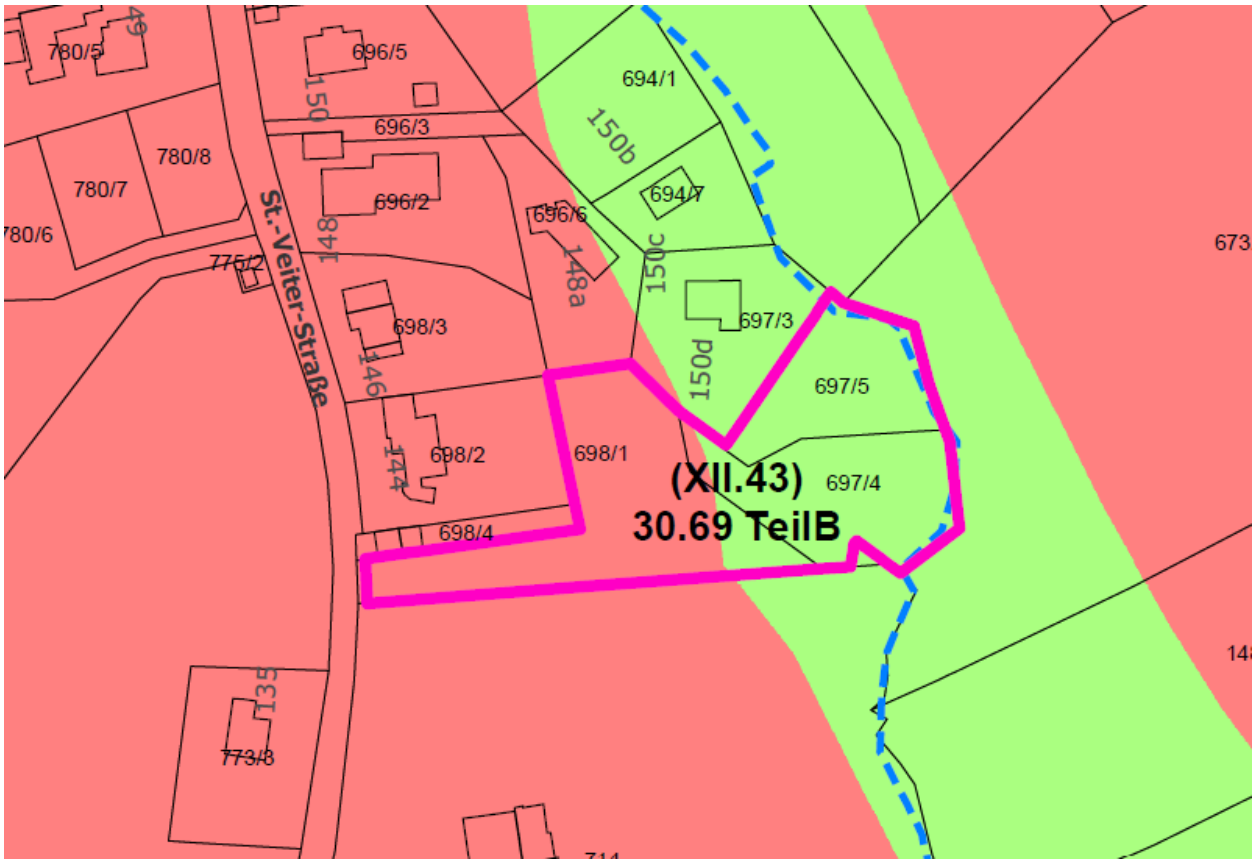
Planausschnitt Neigungskarte

Es wird darauf hingewiesen, dass Teile des ggst. Aufschließungsgebietes innerhalb einer Schutzzone des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes liegen.

Aufschließungserfordernis 3– Innere Erschließung:
Ergänzend zu den allgemeinen Ausführungen ist festzuhalten, dass auch im Rahmen der inneren Erschließung auf die Topographie und die Lage innerhalb einer Schutzzone nach GAEG Rücksicht zu nehmen ist.

Aufschließungserfordernis 6– Lärm siehe allgemeine Ausführungen

30.69



Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

Legende Versickerungskarte

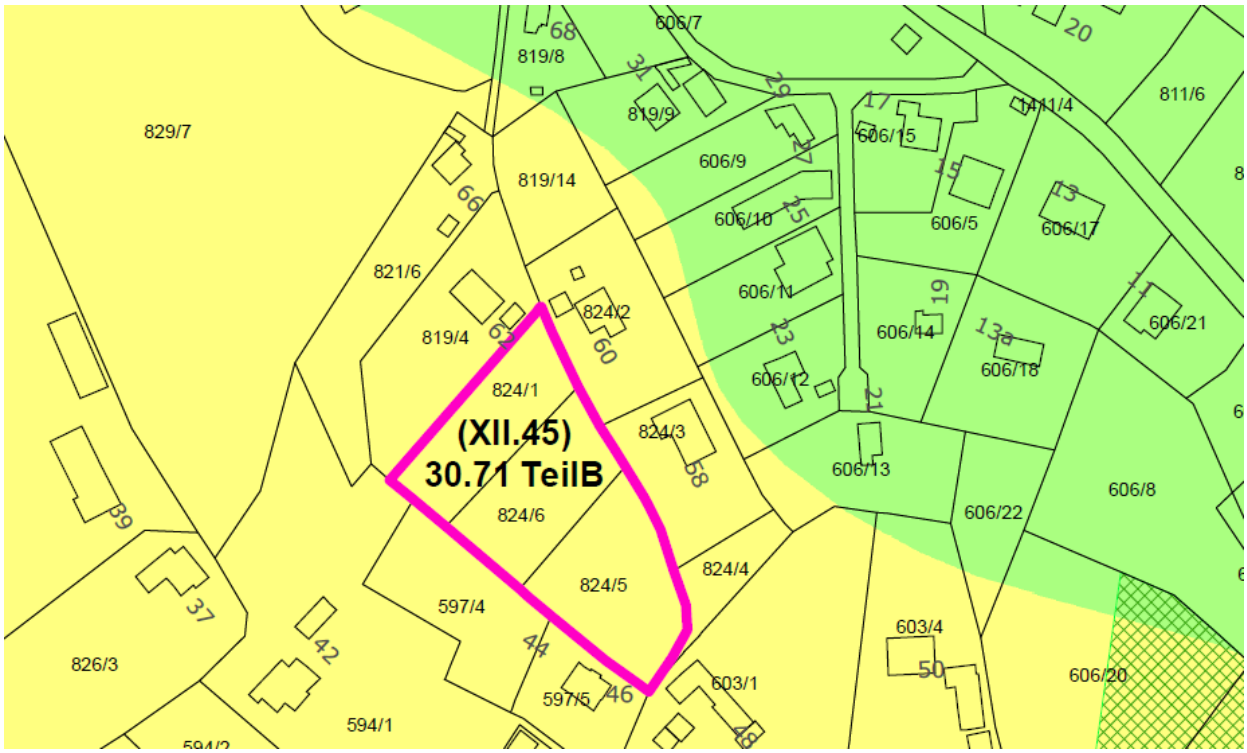
- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Im ggst. Bereich liegt die derzeit unbebaute Fläche teilweise in einem Bereich in dem „Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich“ sein wird und teilweise in einem Bereich, in dem „Versickerung wahrscheinlich nicht möglich“ sein wird. Es ist daher jedenfalls eine zusammenhängende Betrachtung erforderlich, um in Summe die Gefährdung durch Hang- und Oberflächenwässer zu vermeiden.
Weiters ist der ggst. Bereich zusätzlich von massiven Fließpfaden betroffen. Diese betreffen vor allem die Grundstücke im Nahbereich des Bachlaufs.
In Summe kommt erschwerend hinzu, dass die Neigung des Geländes die Hang- und Oberflächenwässer über den nicht sickerfähigen Bereich auf die beiden an sich sickerfähigen Grundstücke weiterleitet.
Im Zuge eines möglichen Bauverfahren ist in Form eines hydrologischen Gutachtens zu erheben, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können. Hierbei muss raumplanerisch der gesamte Bereich betrachtet werden, da sicherzustellen ist, dass der bestehende Mangel gemäß § 29 Abs 2 Z 3 STROG auch für das gesamte Aufschließungsgebiet behoben werden kann.

Planausschnitt Fließpfadkarte

30.70 aufgehoben Beschluss Teil A

30.71



Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

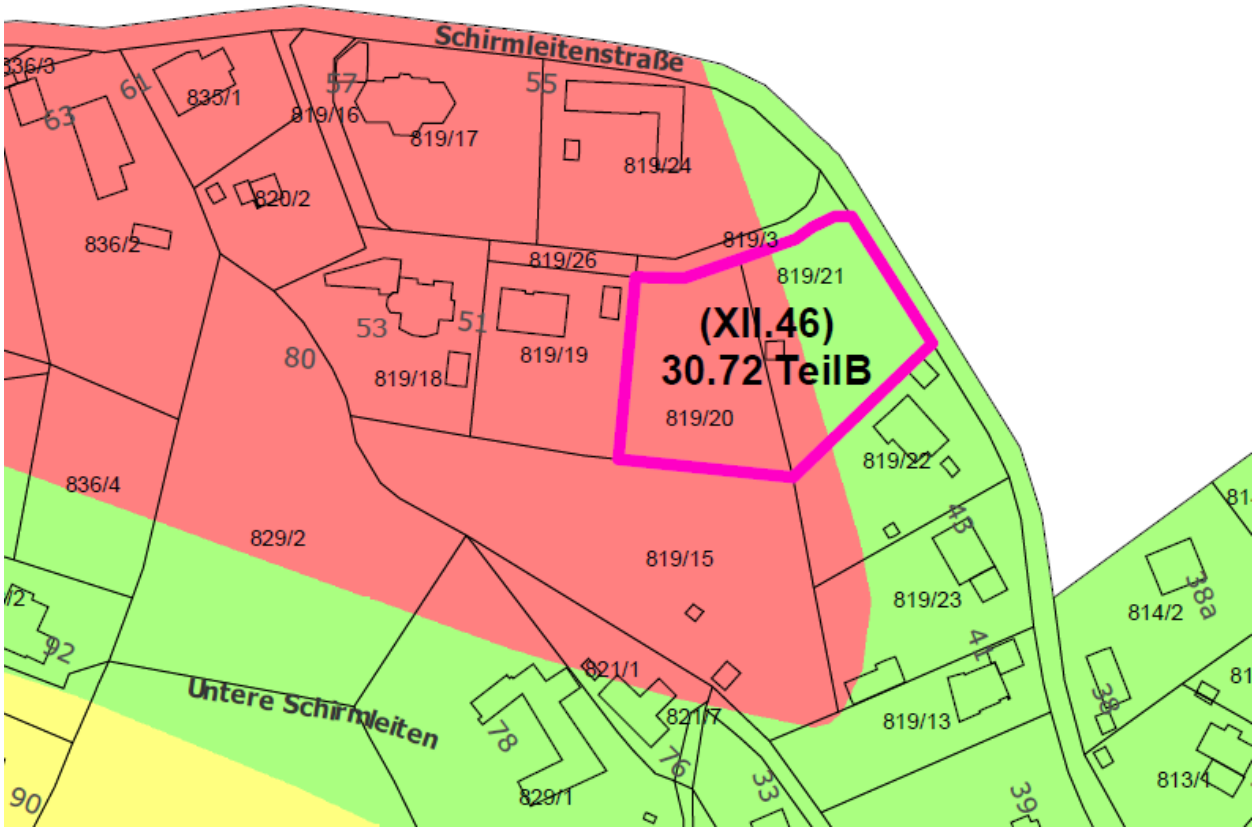
Legende Versickerungskarte

- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich möglich“ ist. Dies ist jedoch im Einzelfall durch ein Gutachten abzusichern. Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Aufschließungserfordernis 1 – Äußere Erschließung (…):
Der ggst. Bereich grenzt nicht an ein öffentliches Gut. Es ist ostseitig vom Privatweg „Untere Schirmleiten“ erschlossen. Dieser weist teilweise eine sehr geringe Breite auf. Es ist daher verkehrsplanerisch darzulegen, wie hier eine ausreichende und gesicherte Zufahrt gewährleistet werden kann.

30.72



Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

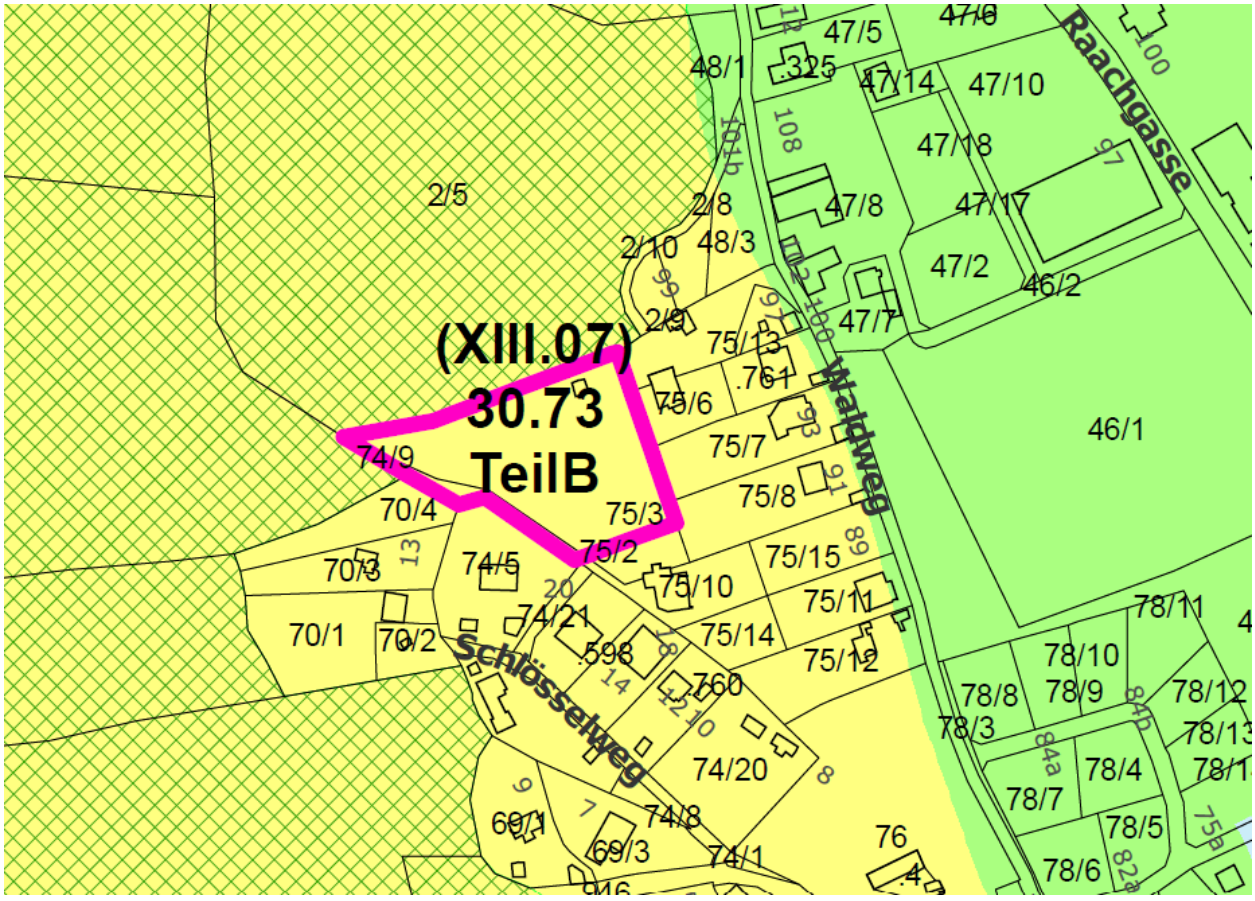
Legende Versickerungskarte

- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte überwiegend in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich nicht möglich“ ist. Aufgrund der Topographie ist ein besonderes Augenmerk auf die „roten Bereiche“ innerhalb des Aufschließungsgebietes zu legen.
Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, dass darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Aufschließungserfordernis 3– Innere Erschließung siehe allgemeine Ausführungen

30.73



Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

Legende Versickerungskarte

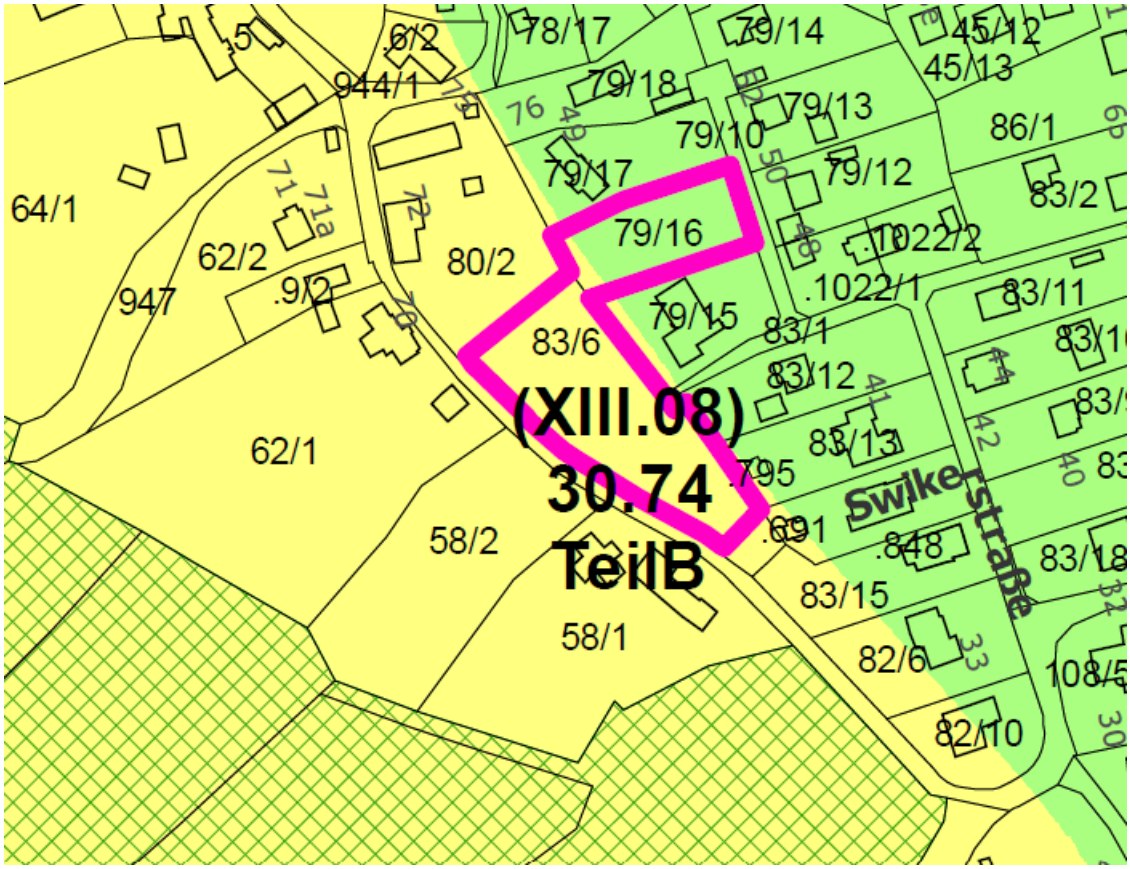
- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich möglich“ ist. Dies ist jedoch im Einzelfall durch ein Gutachten abzusichern.
Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Aufschließungserfordernis 1– Äußere Erschließung (…):
Der ggst. Bereich grenzt nicht an ein öffentliches Gut. Er ist derzeit lediglich über eine schmale Stichstraße vom Schlösselweg aus erreichbar. Es ist verkehrsplanerisch darzulegen, wie eine ausreichende Zufahrt für das gesamte Entwicklungspotential gewährleistet werden kann.

Aufschließungserfordernis 3– Innere Erschließung siehe allgemeine Ausführungen
Aufschließungserfordernis 6– Lärm siehe allgemeine Ausführungen

30.74



Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

Legende Versickerungskarte

- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich möglich“ ist. Dies ist jedoch im Einzelfall durch ein Gutachten abzusichern. Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

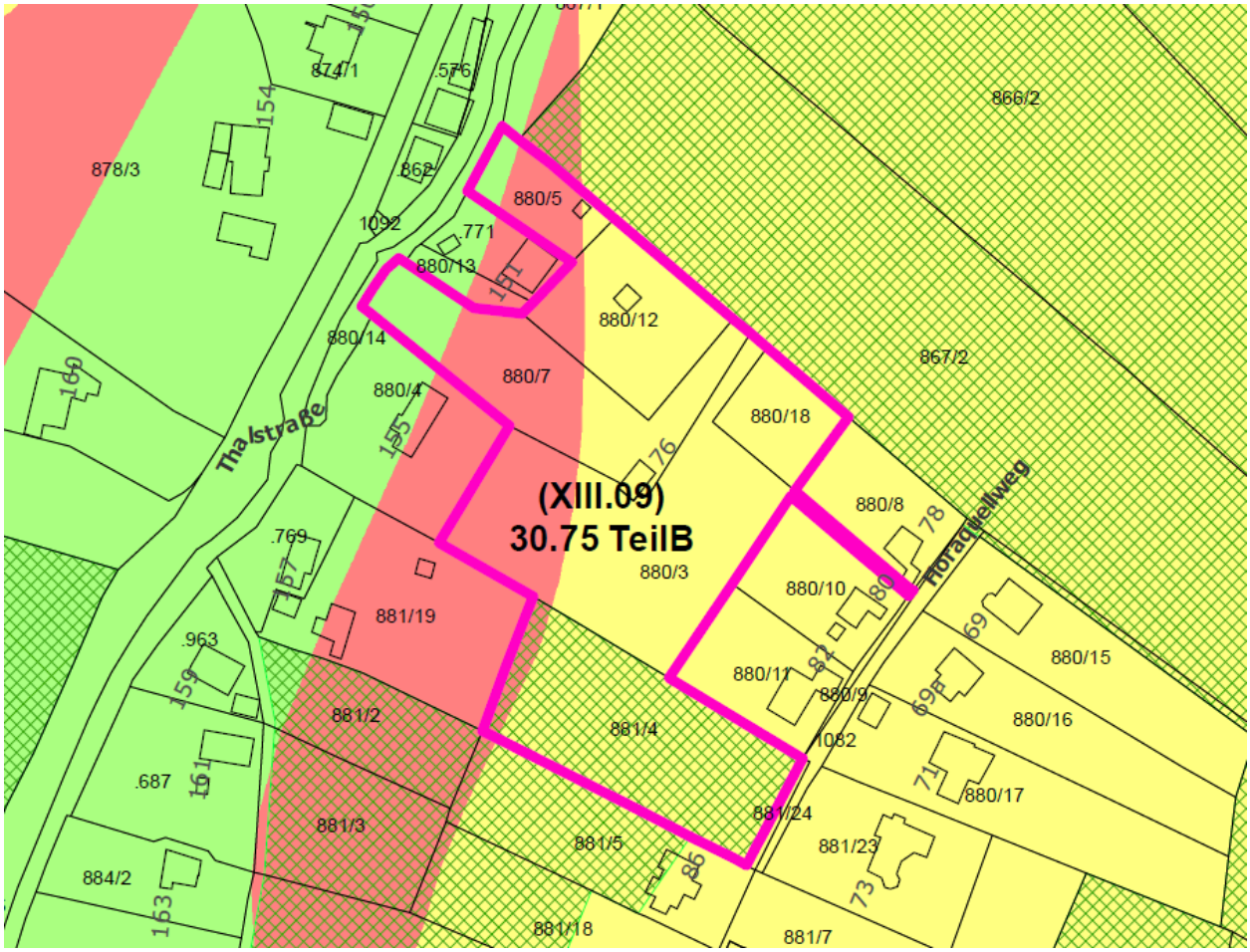
Aufschließungserfordernis 3– Innere Erschließung siehe allgemeine Ausführungen

Aufschließungserfordernis 5– Öffentliche Durchwegung:
Im Sinne der Stadt der kurzen Wege (4.08A STEK und Mobilitätsplan 2040) wird eine Verlängerung der Swikerstraße hin zum Waldweg angestrebt, hierbei handelt es sich um eine Geh- Fußwegverbindung.

Aufschließungserfordernis 6– Lärm siehe allgemeine Ausführungen

Aufschließungserfordernis 12– Belange des Hochwasserschutzes (Überflutungsbereiche an Mur und Grazer Bächen HQ30/100 und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach und Lawinenverbauung): Der ggst. Bereich ist von einer gelben Gefahrenzone betroffen. Es ist daher in einem möglichen Bauverfahren des Gefahrenpotential im Detail zu erheben und der Umgang mit demselben darzulegen.

30.75



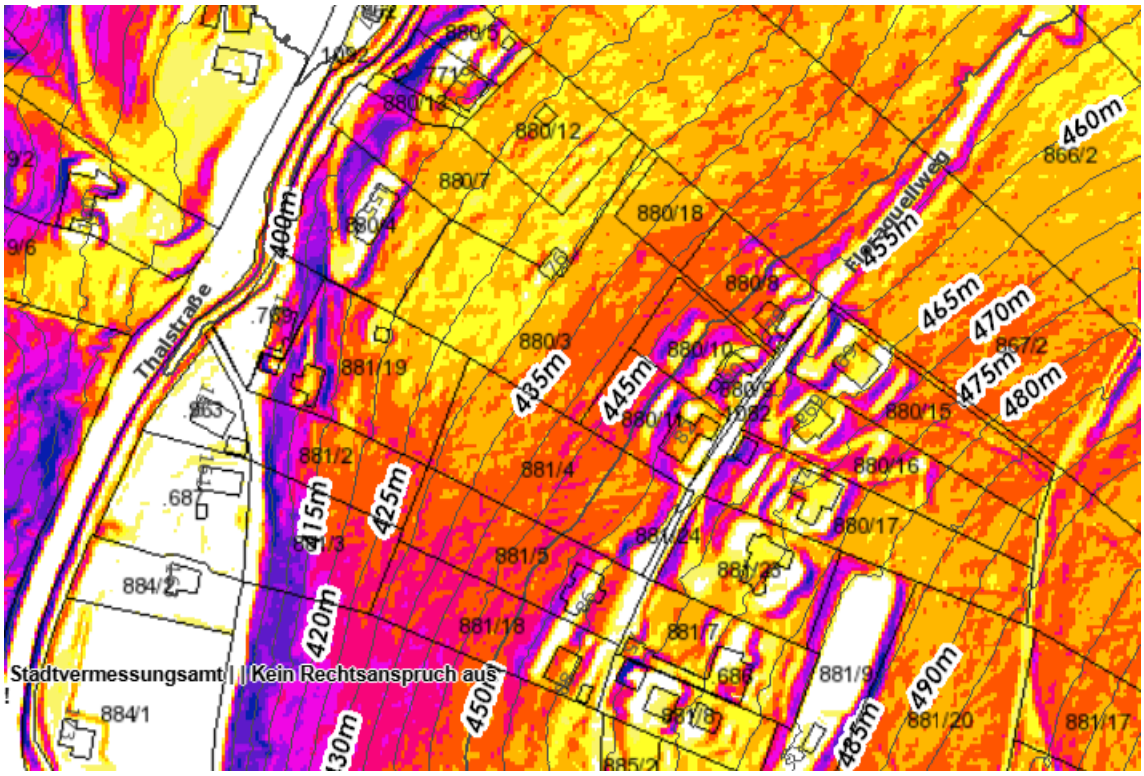
Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

Legende Versickerungskarte

- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte großteils in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich möglich“ ist. Dies ist jedoch im Einzelfall durch ein Gutachten abzusichern.

Er liegt zudem teilweise in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich nicht möglich“ ist. Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, dass darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können. Hierbei sind die Topographie und der bestehende forstrechtliche Wald zu beachten.

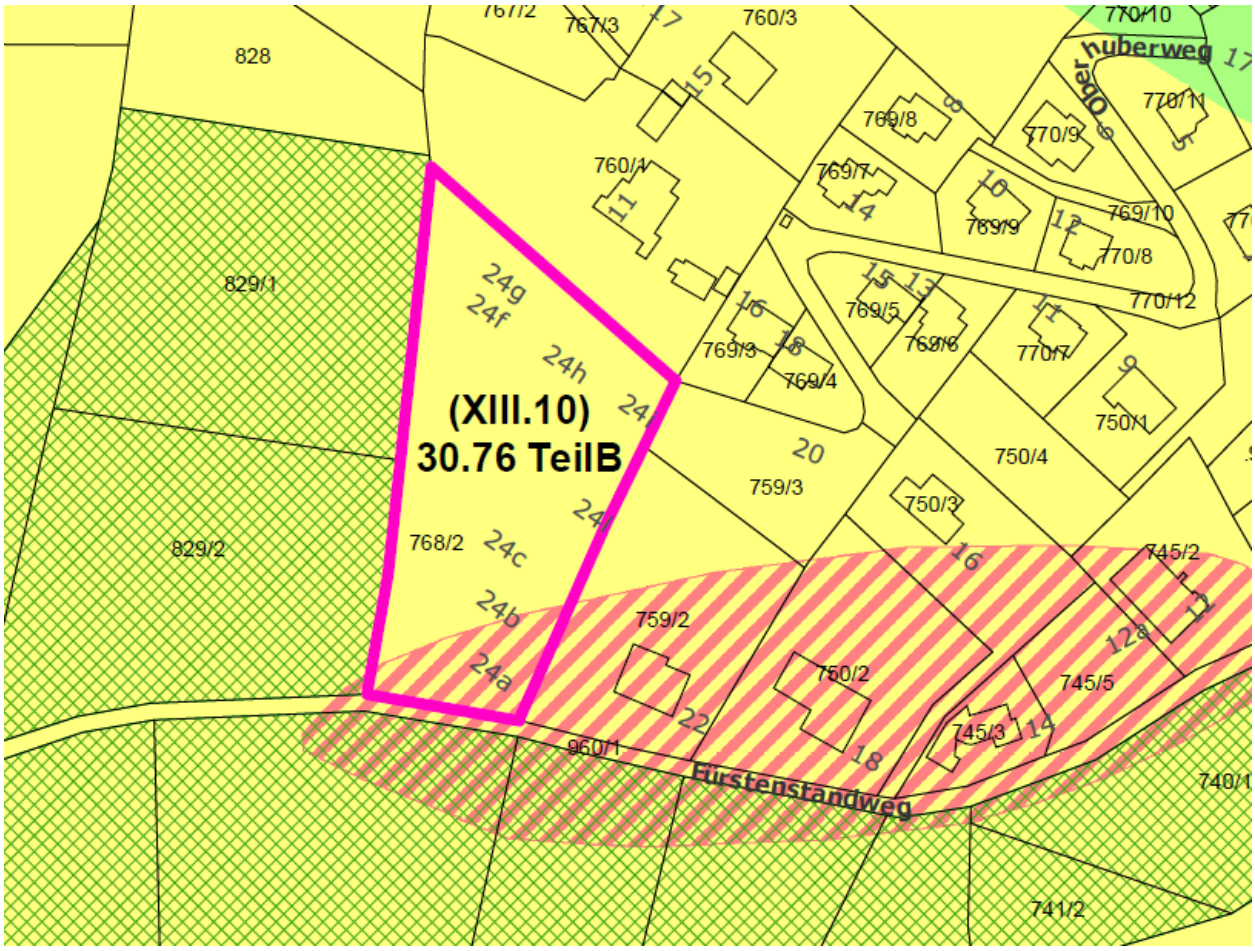


Planausschnitt Neigungskarte

Aufschließungserfordernis 3– Innere Erschließung:
Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die verkehrsplanerische Lösung die schwierige topographische Situation und die Waldbestände bestmöglich berücksichtigen muss und möglichst eine Beeinträchtigung der anliegenden Wohngebiete vermeiden soll.

Aufschließungserfordernis 6– Lärm siehe allgemeine Ausführungen

30.76



Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

Legende Versickerungskarte

- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich möglich“ ist. Dies ist jedoch im Einzelfall durch ein Gutachten abzusichern. Teilweise ist der Bereich zudem von Verkarstungen betroffen.
Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, dass darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

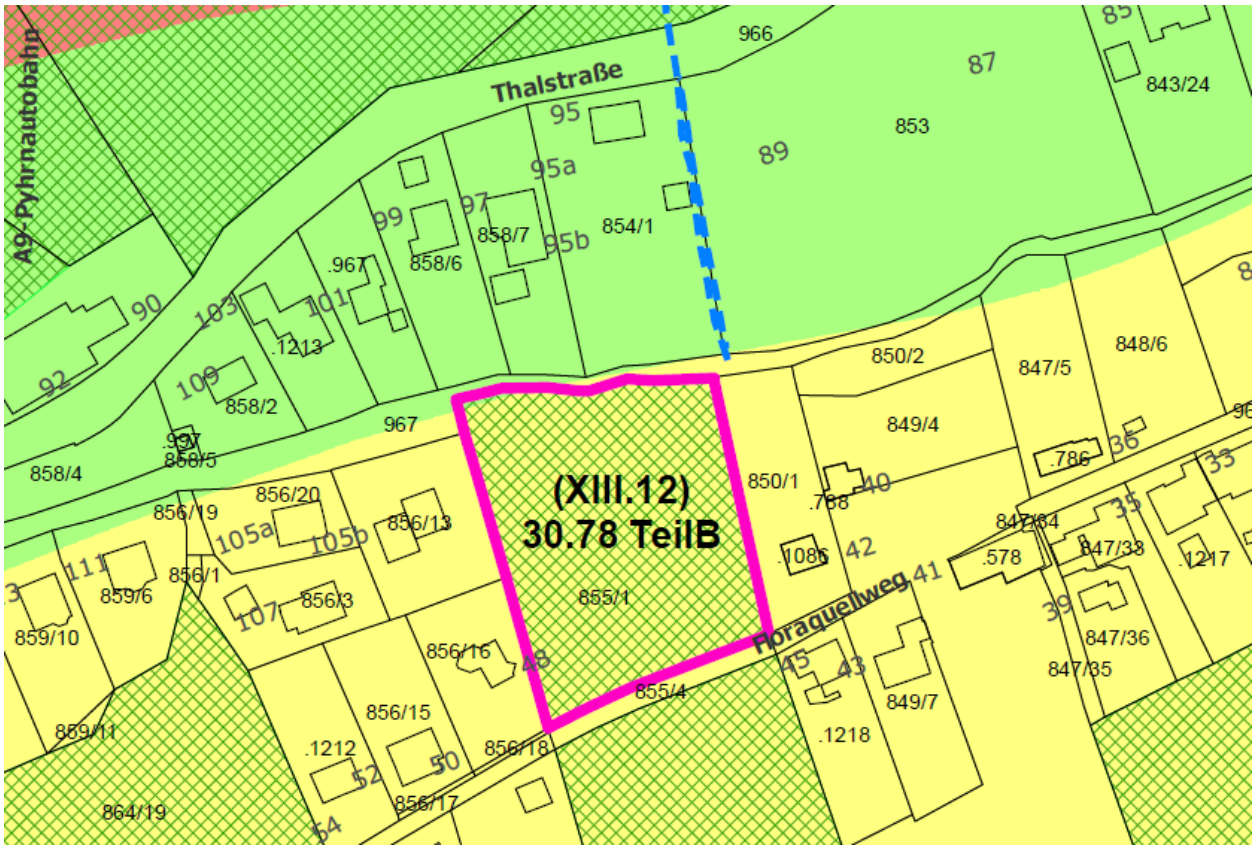
Aufschließungserfordernis 1 – Äußere Erschließung (…):
Zur äußeren Aufschließung ist festzuhalten, dass das ggst. Grundstück zwar an einem öffentlichen Gut liegt, der Fürstenstandweg aber derart schmal ist, dass die Zufahrtssituation im Bauverfahren vertieft geprüft werden muss.

Aufschließungserfordernis 3 – Innere Erschließung
Hierbei ist die topographische Gegebenheit zu beachten. Die verkehrliche Erschließung ist landschaftsangepasst zu führen.

Aufschließungserfordernis 6– Lärm siehe allgemeine Ausführungen

30.77 aufgehoben Beschluss Teil A

30.78



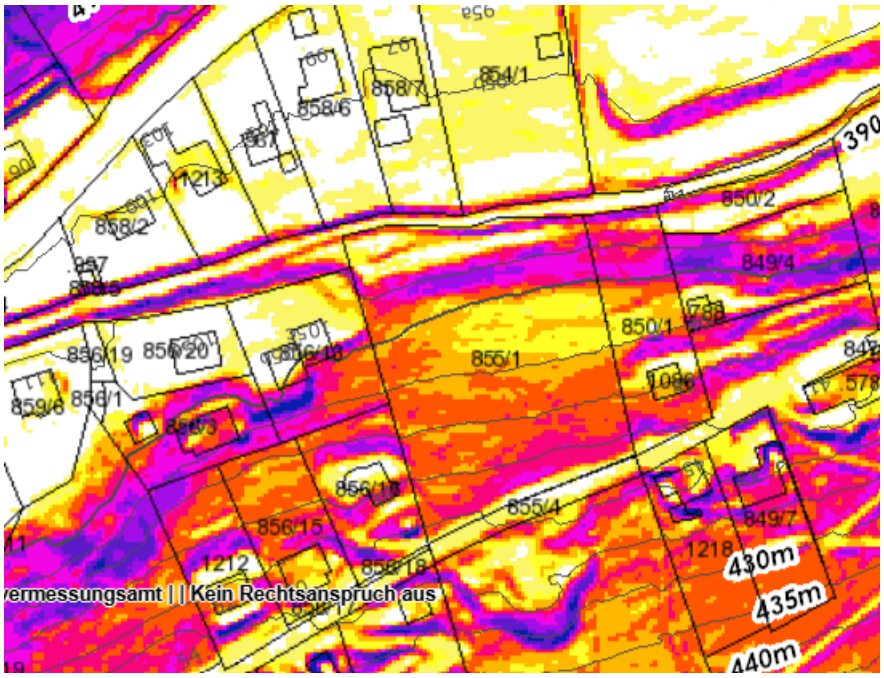
Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

Legende Versickerungskarte

- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich möglich“ ist. Dies ist jedoch im Einzelfall durch ein Gutachten abzusichern. Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Aufschließungserfordernis 3 – Innere Erschließung
Hierbei ist die topographische Gegebenheit zu beachten. Die verkehrliche Erschließung ist landschaftsangepasst zu führen.



Planausschnitt Neigungskarte

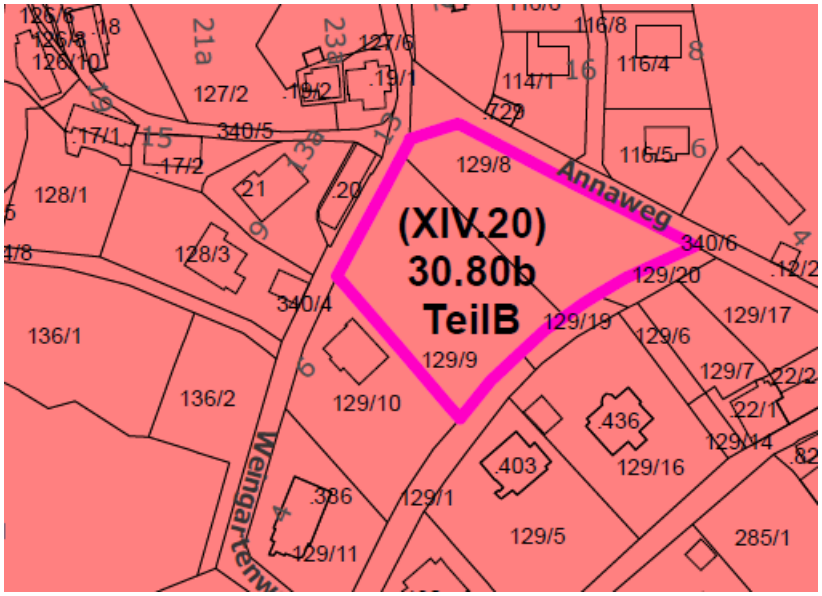
Aufschließungserfordernis 5– öffentliche Durchwegung:
Entlang des Bachlaufs wird eine öffentliche Wegeverbindung angestrebt.

Aufschließungserfordernis 6– Lärm siehe allgemeine Ausführungen

30.79 aufgehoben Beschluss Teil A

30.80a ausgesetzt

30.80b



Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

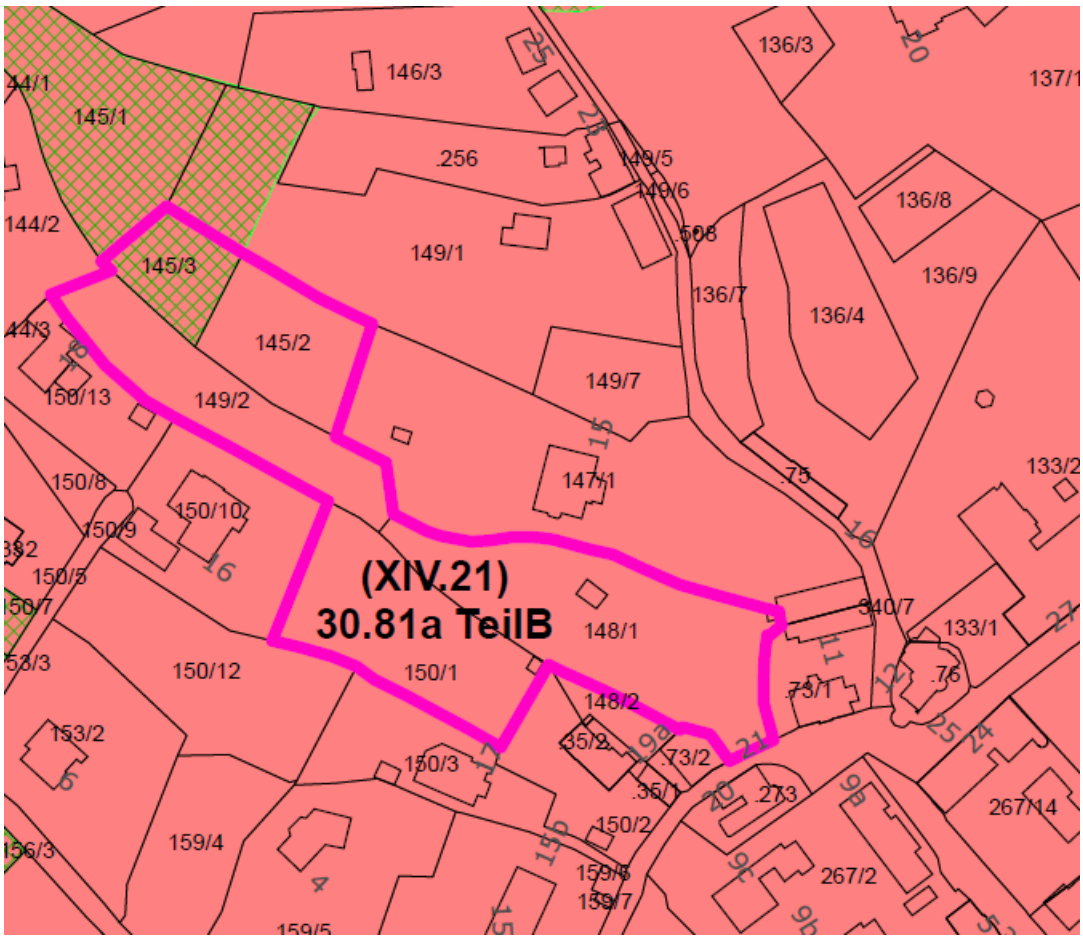
Legende Versickerungskarte

- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich nicht möglich“ ist.
Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Aufschließungserfordernis 3– Innere Erschließung siehe allgemeine Ausführungen
Aufschließungserfordernis 6– Lärm siehe allgemeine Ausführungen

30.81a



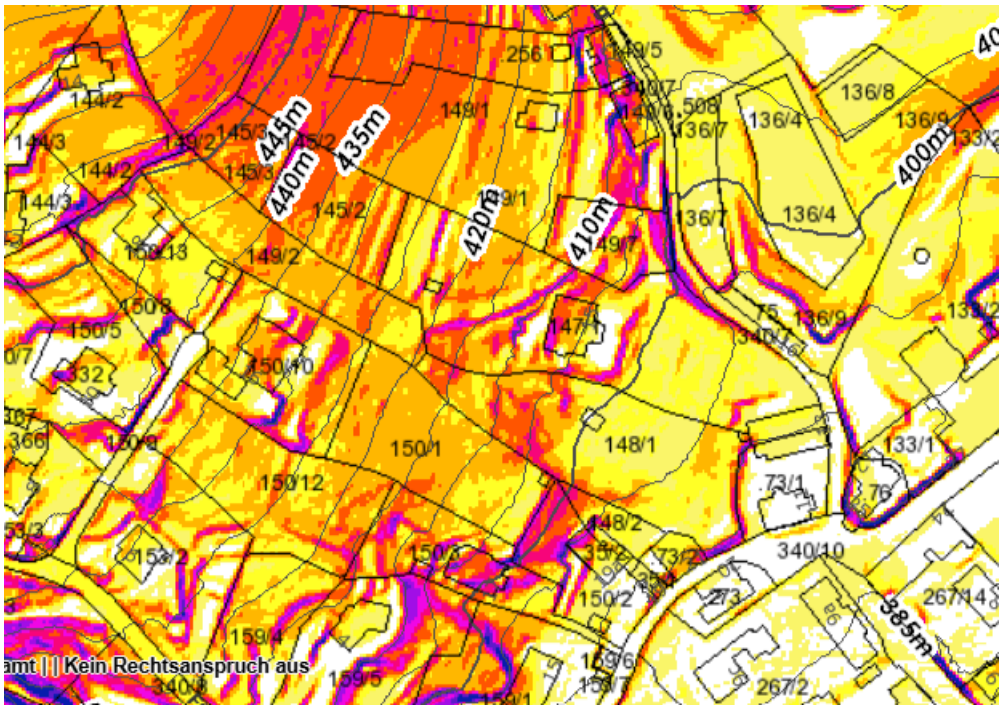
Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

Legende Versickerungskarte

- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich nicht möglich“ ist.
Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

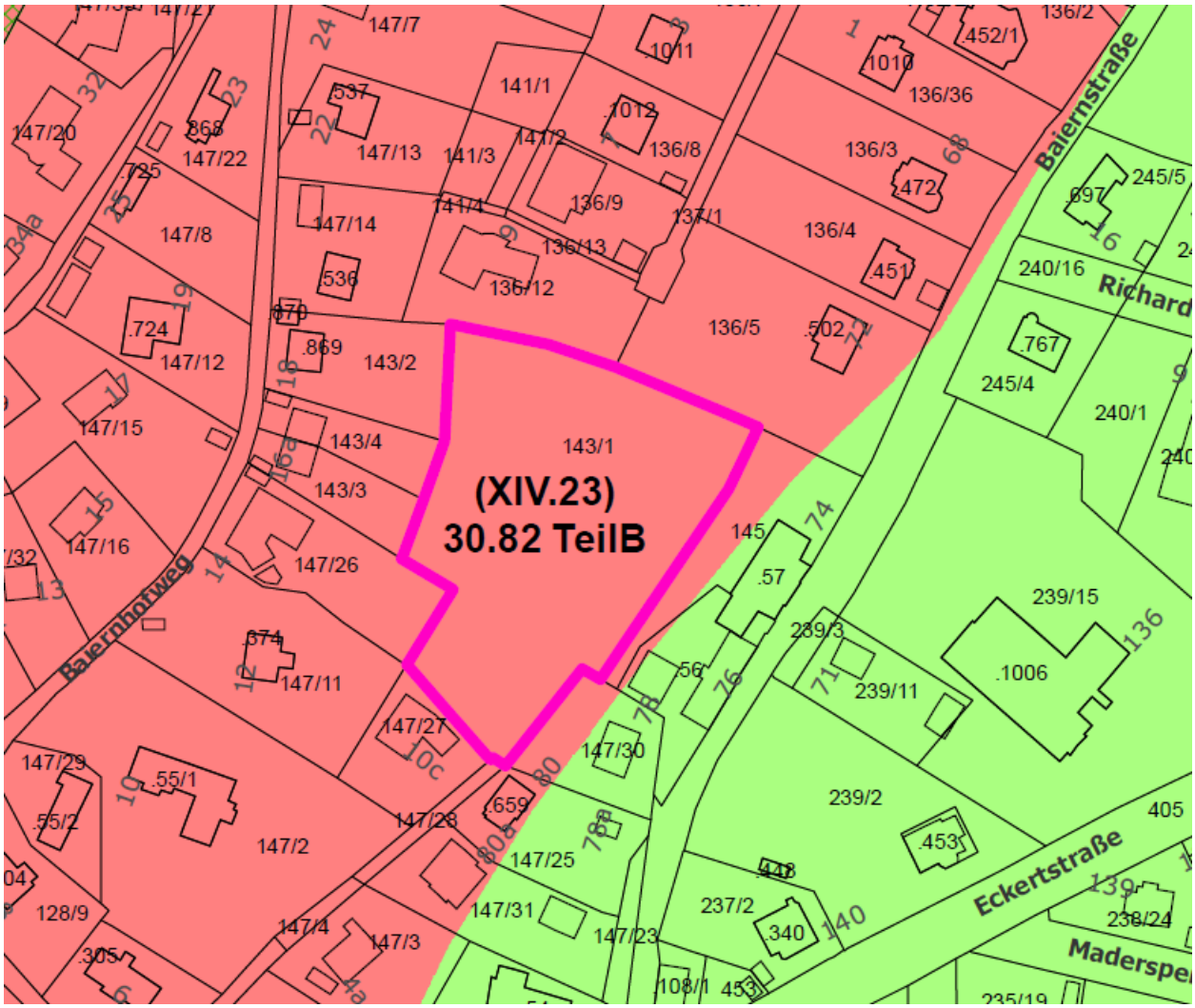
Aufschließungserfordernis 1 – Äußere Erschließung und 3 – Innere Erschließung:
Es darf darauf hingewiesen werden, dass sich die Aufschließungserfordernisse immer auf das gesamte Aufschließungsgebiet beziehen.
Im ggst. Fall besteht bei einer Nord – Süd Ausdehnung von rd. 225m nur ein einseitiger punktueller Anschluss an ein öffentliches Gut. Zudem besteht auch eine schwierige Hanglage in dieser Längsausdehnung. Voraussichtlich wird die Erschließung nicht über eine zentrale Zufahrt möglich sein
Die Aufschließungserfordernisse 1 (Äußere Erschließung) und 3 (Innere Erschließung) sollen sicherstellen, dass keine Flächen innerhalb des Aufschließungsgebietes langfristig ohne Erschließung zurückbleiben. Es ist daher im Zuge eines möglichen Bauverfahrens darzulegen, dass und wie das gesamte Aufschließungsgebiet erschließbar ist, dies inkludiert die mögliche Notwendigkeit einer Zufahrt über Grundstücke von Dritten und/oder aber mehrere dezentrale Zufahrten.
Die Topographie ist zu beachten und eine möglichst landschaftsangepasste Führung der inneren Erschließung ist anzustreben.



Planausschnitt Neigungskarte

30.81b ausgesetzt

30.82



Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

Legende Versickerungskarte

- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

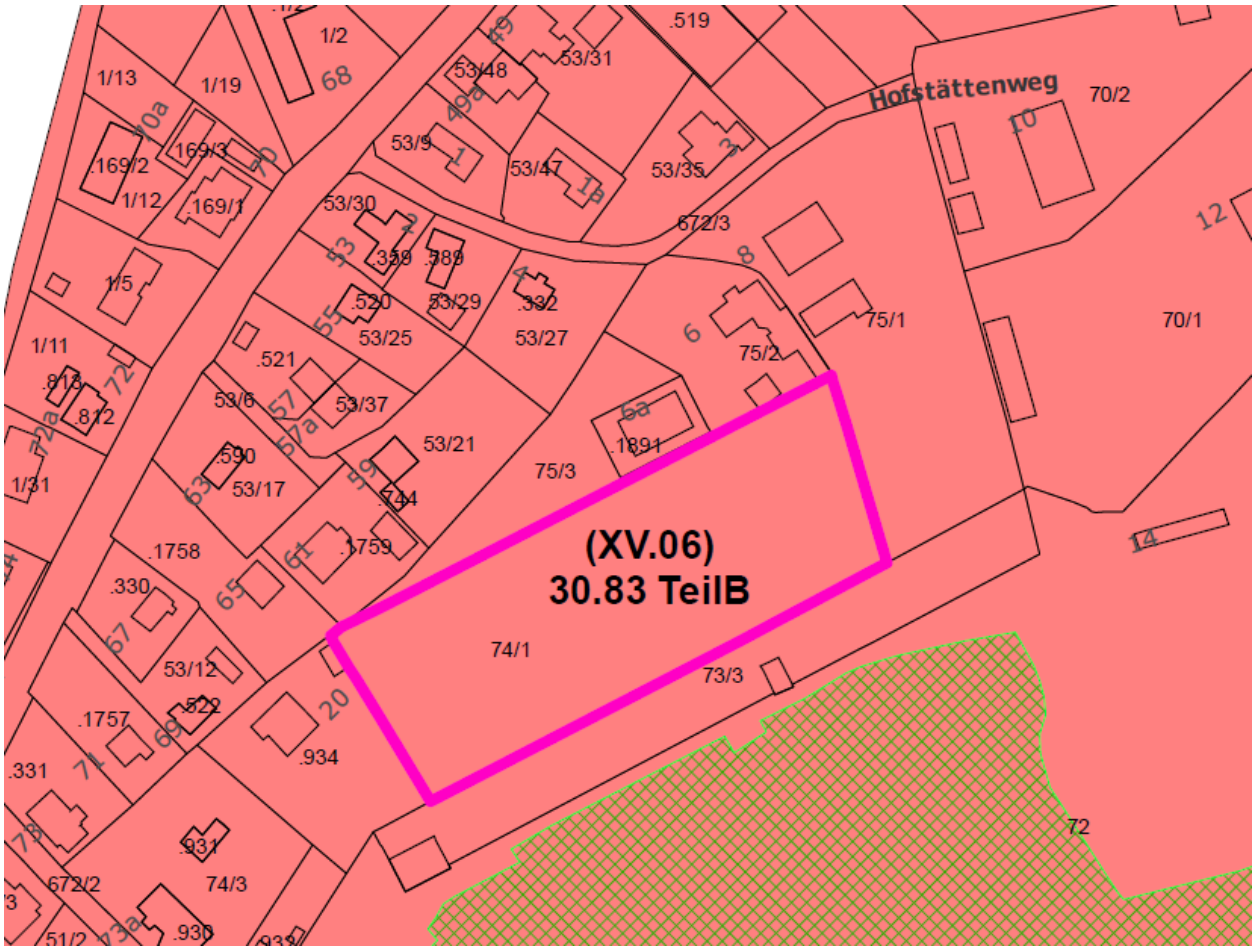
Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich nicht möglich“ ist.
Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Zum Aufschließungserfordernis 1 – Äußere Erschließung:
Das ggst. Aufschließungsgebiet grenzt nicht an öffentliches Gut. Es ist daher im Zuge eines möglichen Bauverfahrens vertieft zu prüfen, ob und wie sämtliche Teile desselben erreichbar sind.

Zum Aufschließungserfordernis 3 – Innere Erschließung:
Aufgrund der Größe des Aufschließungsgebietes von über 5000m² kommt der Verteilung der Verkehrsströme im Inneren des Bereichs eine große Rolle zu. Hierfür ist ein gesamthaftes Konzept vorzulegen.

Aufschließungserfordernis 6– Lärm siehe allgemeine Ausführungen

30.83



Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

Legende Versickerungskarte

- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich nicht möglich“ ist.
Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

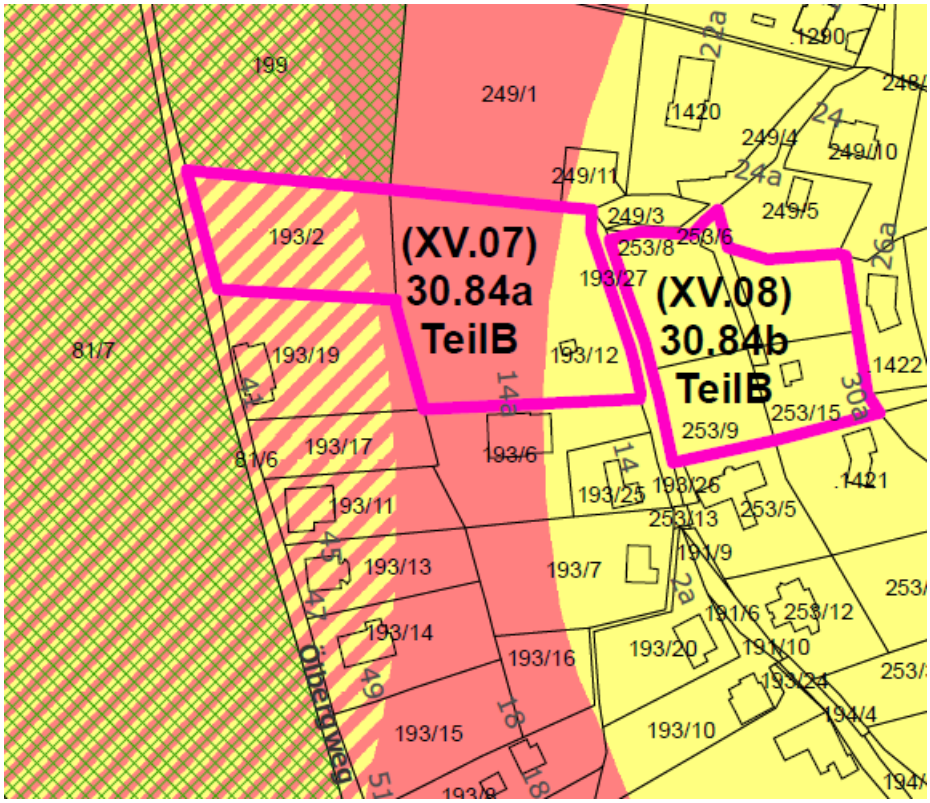
Aufschließungserfordernis 1 – Äußere Erschließung (…):
Der ggst. Bereich grenzt nicht an ein öffentliches Gut. Er ist derzeit nur über einen schmalen Privatweg ausgehend vom Hofstättenweg zu erreichen. Es ist daher verkehrsplanerisch darzulegen, wie hier eine ausreichende und gesicherte Zufahrt für das gesamte Entwicklungspotential gewährleistet werden kann.

Aufschließungserfordernis 3– Innere Erschließung:

Ob der großen Längsausdehnung des Bereiches soll eine möglichst effiziente und Flächen sparende Verkehrserschließung entwickelt werden.

Aufschließungserfordernis 6– Lärm siehe allgemeine Ausführungen

30.84a



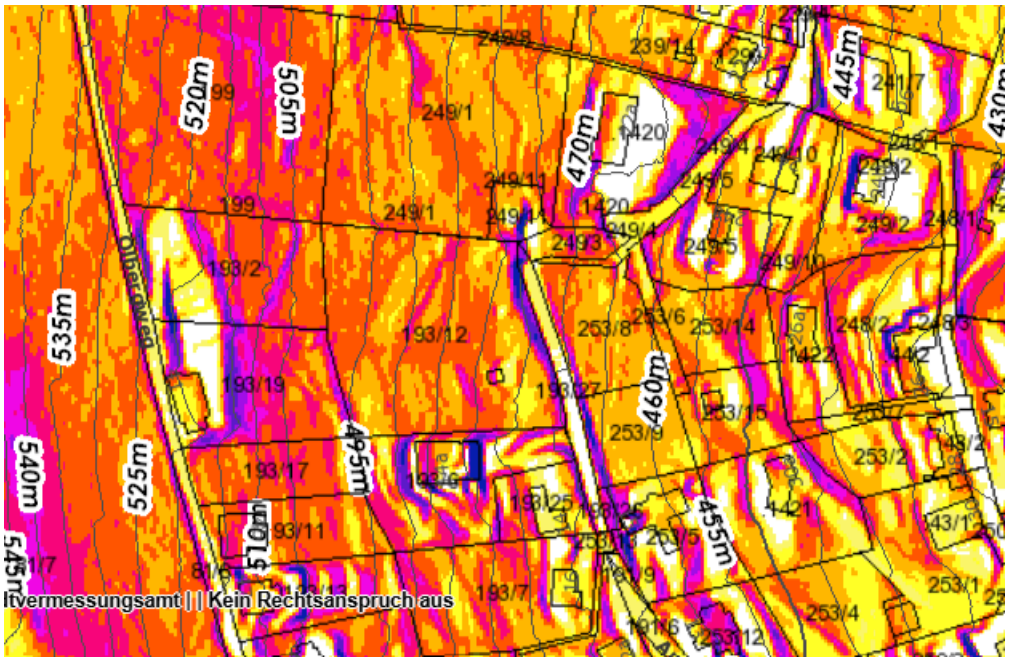
Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

Legende Versickerungskarte

- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte überwiegend in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich nicht möglich“ ist. Im westlichen Bereich bestehen verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine.
Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Aufschließungserfordernis 1– Äußere Erschließung (…):
Der ggst. Bereich grenzt nicht an ein öffentliches Gut. Er ist derzeit nur über schmale Privatwege ausgehend vom Neupauerweg bzw. „Am Ölberg“ zu erreichen. Es ist daher verkehrsplanerisch darzulegen, wie hier eine ausreichende und gesicherte Zufahrt für das gesamte Entwicklungspotential gewährleistet werden kann. Zudem ist die topographische Situation zu beachten.



Planausschnitt Neigungskarte

Aufschließungserfordernis 6 – Lärm siehe allgemeine Ausführungen

30.84b

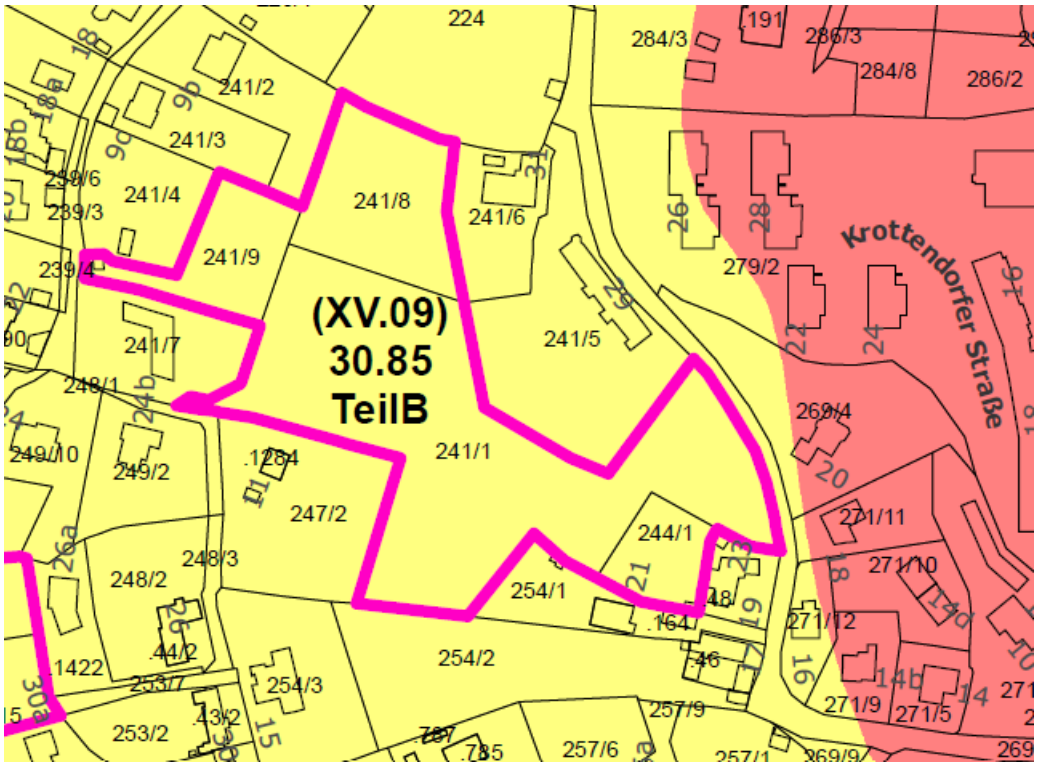
Plandarstellung siehe oben /30.84a

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Gebiet, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich möglich“ ist. Dies ist jedoch im Einzelfall durch ein Gutachten abzusichern. Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Aufschließungserfordernis 1– Äußere Erschließung (…):
Der ggst. Bereich grenzt nur punktuell an ein öffentliches Gut. Dies ist ein schmaler „Ausläufer“ des Neupauerweg. Im Westen liegt er an einem schmalen Privatweg (Am Ölberg). Es ist verkehrsplanerisch darzulegen, wie die Zufahrt(en) für das gesamte Entwicklungspotential gelöst werden können, dies unter besonderer Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur und der Topographie.

Aufschließungserfordernis 6– Lärm siehe allgemeine Ausführungen

30.85



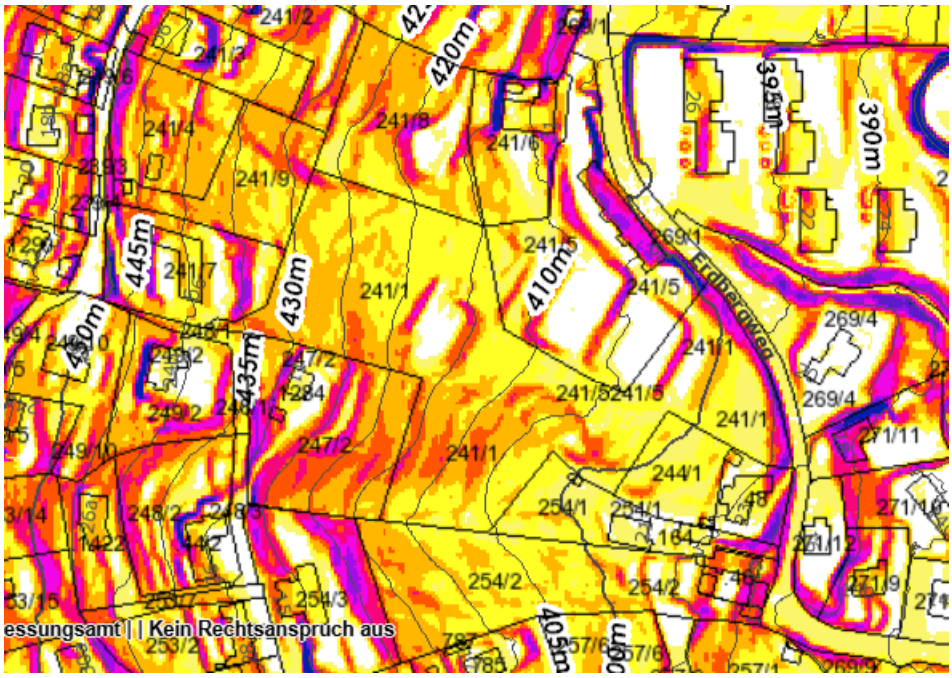
Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

Legende Versickerungskarte

- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich möglich“ ist. Dies ist jedoch im Einzelfall durch ein Gutachten abzusichern. Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Aufschließungserfordernis 1– Äußere Erschließung (…):
Der ggst. Bereich grenzt im Osten an den Erdbergweg und im Westen punktuell an den Neupauerweg. Beide Wege sind als öffentliches Gut zu bezeichnen, sind in ihrem Verkauf jedoch äußerst schmal. Auf die große Längserstreckung des Gebietes wird zudem hingewiesen. Es ist verkehrsplanerisch darzulegen, wie die Zufahrt(en) für das gesamte Entwicklungspotential gelöst werden können. Hierbei sind die topographischen Gegebenheiten zu beachten.



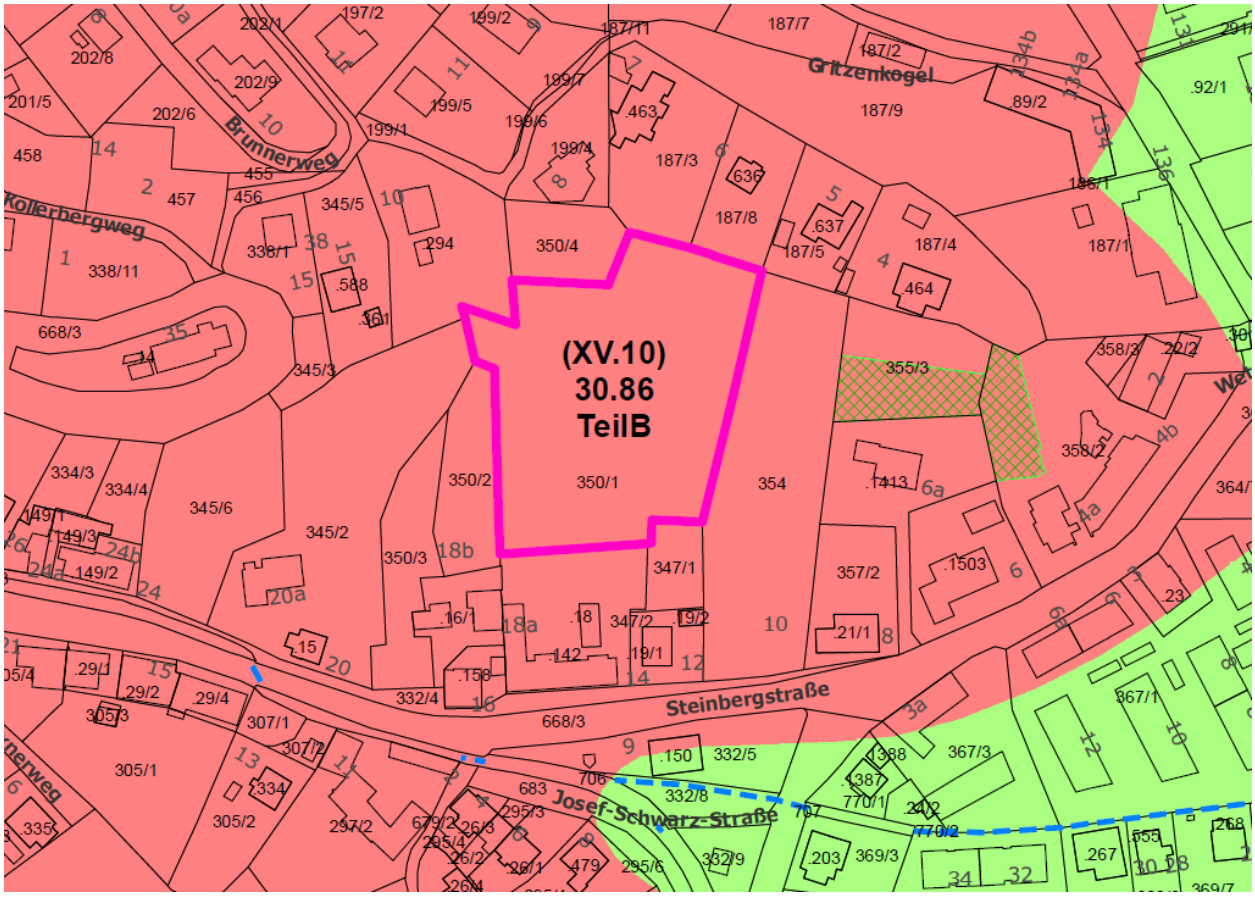
Planausschnitt Neigungskarte

Aufschließungserfordernis 3– Innere Erschließung

Ergänzend wird auf die große Längsausdehnung, den Höhenunterschied zwischen Ost und West sowie allgemein die topographische Situation hingewiesen.

Aufschließungserfordernis 6– Lärm siehe allgemeine Ausführungen

30.86

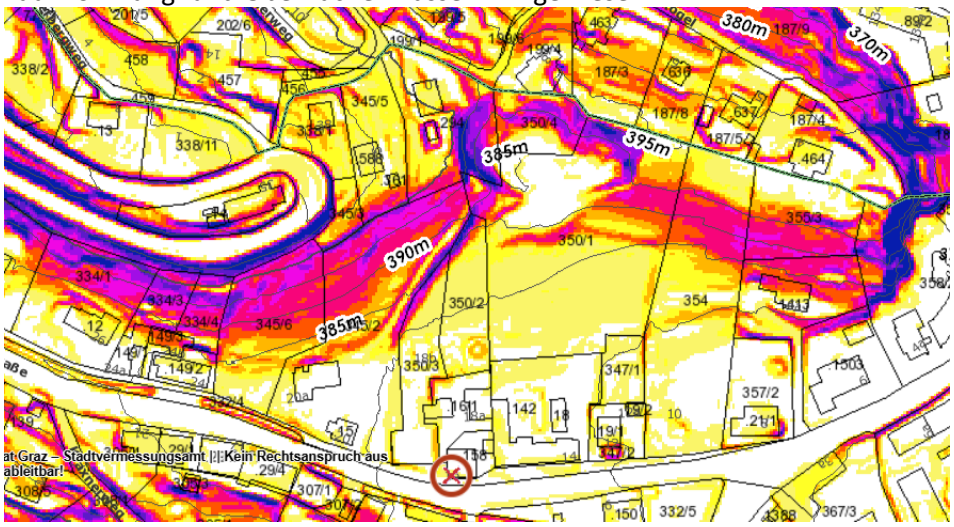


Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

Legende Versickerungskarte

- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich nicht möglich“ ist.
Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können. Es wird auf die topographische Situation und deren Auswirkungen auf den Verkauf von Hang- und Oberflächenwässern hingewiesen.



Planausschnitt Neigungskarte

Im Nordwesten des ggst. Aufschließungsgebietes besteht derzeit eine Senke.

Planausschnitt Fließpfadkarte

Aufschließungserfordernis 1– Äußere Erschließung (…):
Der ggst. Bereich grenzt nicht ans öffentliche Gut. Er liegt in 2. Reihe zur Steinbergstraße. Es ist verkehrsplanerisch darzulegen, wie die Zufahrt(en) für das gesamte Entwicklungspotential gelöst werden können. Hierbei sind auch die topographischen Gegebenheiten zu beachten.

Aufschließungserfordernis 3– Innere Erschließung siehe allgemeine Ausführungen
Aufschließungserfordernis 6– Lärm siehe allgemeine Ausführungen

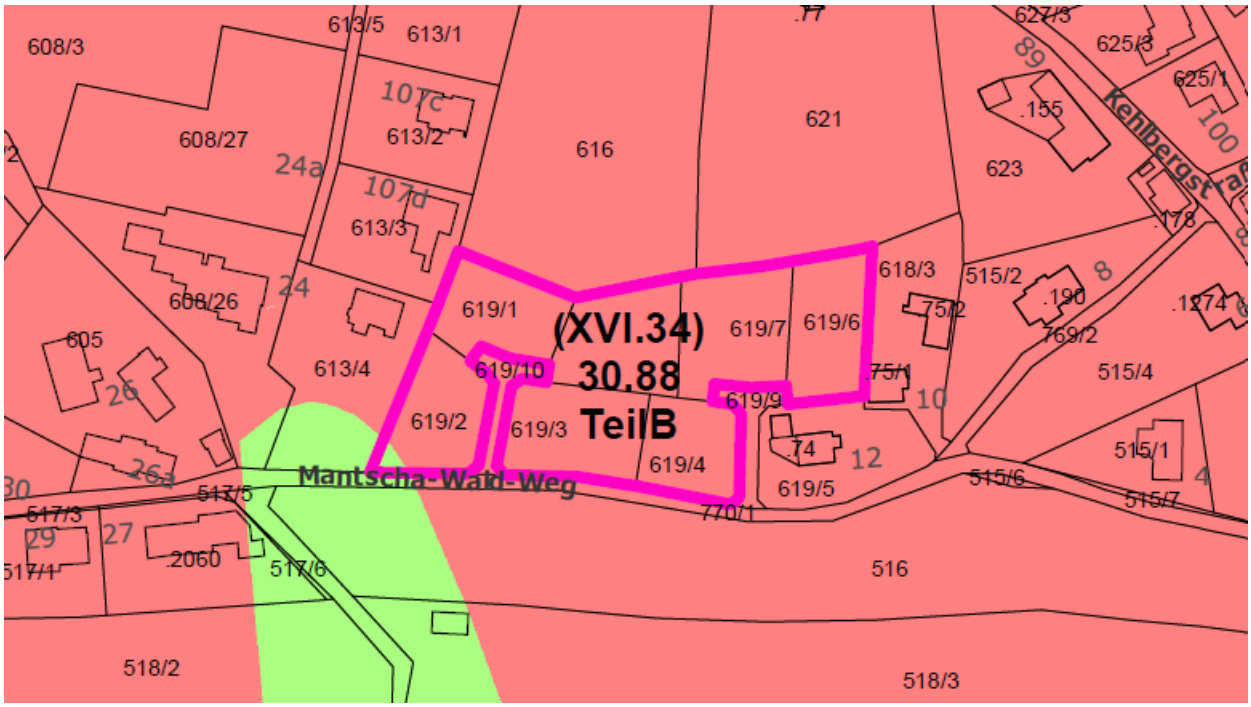
Aufschließungserfordernis 7 – Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes:
Die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes wird größer gefasst als die Abgrenzung des Aufschließungsgebietes selbst. Hier bestehen aufgrund der topographischen als auch der Hang- und Oberflächenwässersituation ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang. Sowohl die Bebauung als auch die Erschließungen und somit versiegelte Flächen und Freiflächen sind im Sinne einer gesamthaften Entwicklung aufeinander abzustimmen. Mit der Nähe zum Bachlauf als auch zur Landesstraße besteht im Bereich eine Vielzahl an öffentlichen Interessen. Die Ausweisung der Gefahrenzonen sind hierbei ebenso zu beachten. Das Räumliche Leitbild sieht im ggst. Bereich eine straßenbegleitende Bebauung in 1. Reihe vor, dahinter werden die Gebiete bereits dem Grazer Grüngürtel zugeordnet und ist somit eine kleinteilige Bebauung mit niedrigem Bebauungsgrad und hoher Durchgrünung anzustreben. Dies bedingt auch eine möglichst effiziente Erschließung mit geringen versiegelten Flächen.

Folgende Planungsziele werden angestrebt:

- Fassung des Straßenraum unter Berücksichtigung der Hang- und Oberflächenwassersituation
- Ausbildung eines Übergangs zwischen Straßenrandbebauung und kleinteiliger Bebauung im Grüngürtel
- Schaffung einer effizienten und dem Landschaftsbild angepassten Erschließung unter Vermeidung von großflächigen Versiegelungen

30.87 aufgehoben Beschluss Teil A

30.88



Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

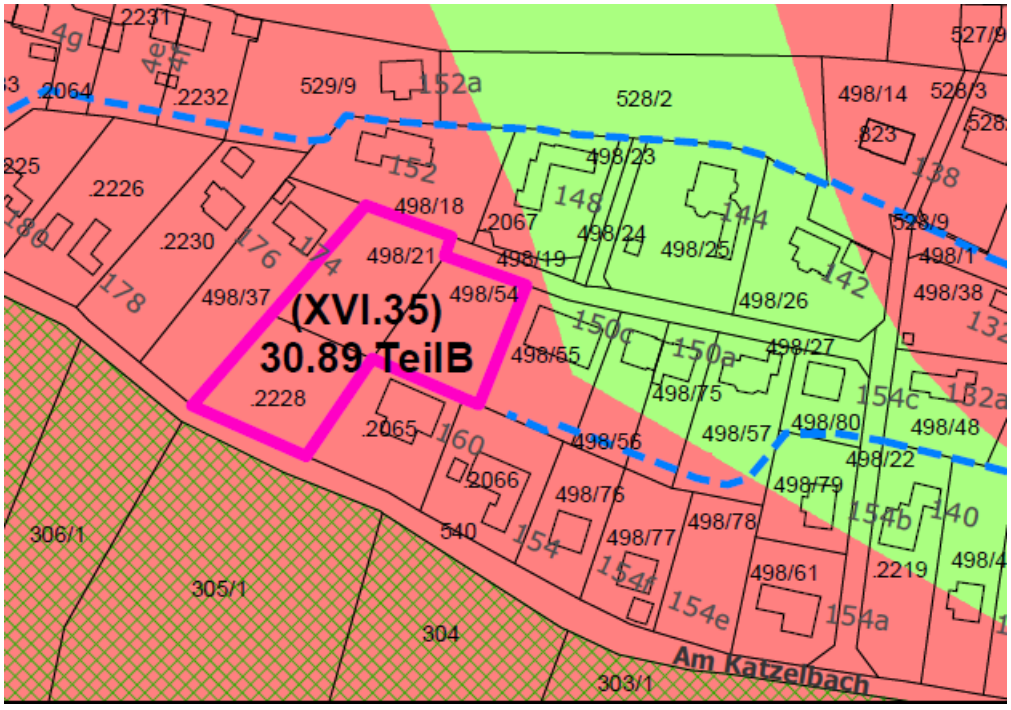
Legende Versickerungskarte

- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich nicht möglich“ ist. Zudem verläuft ein Fließpfad mitten durch das Aufschließungsgebiet.
Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Aufschließungserfordernis 6– Lärm siehe allgemeine Ausführungen

30.89



Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

Legende Versickerungskarte

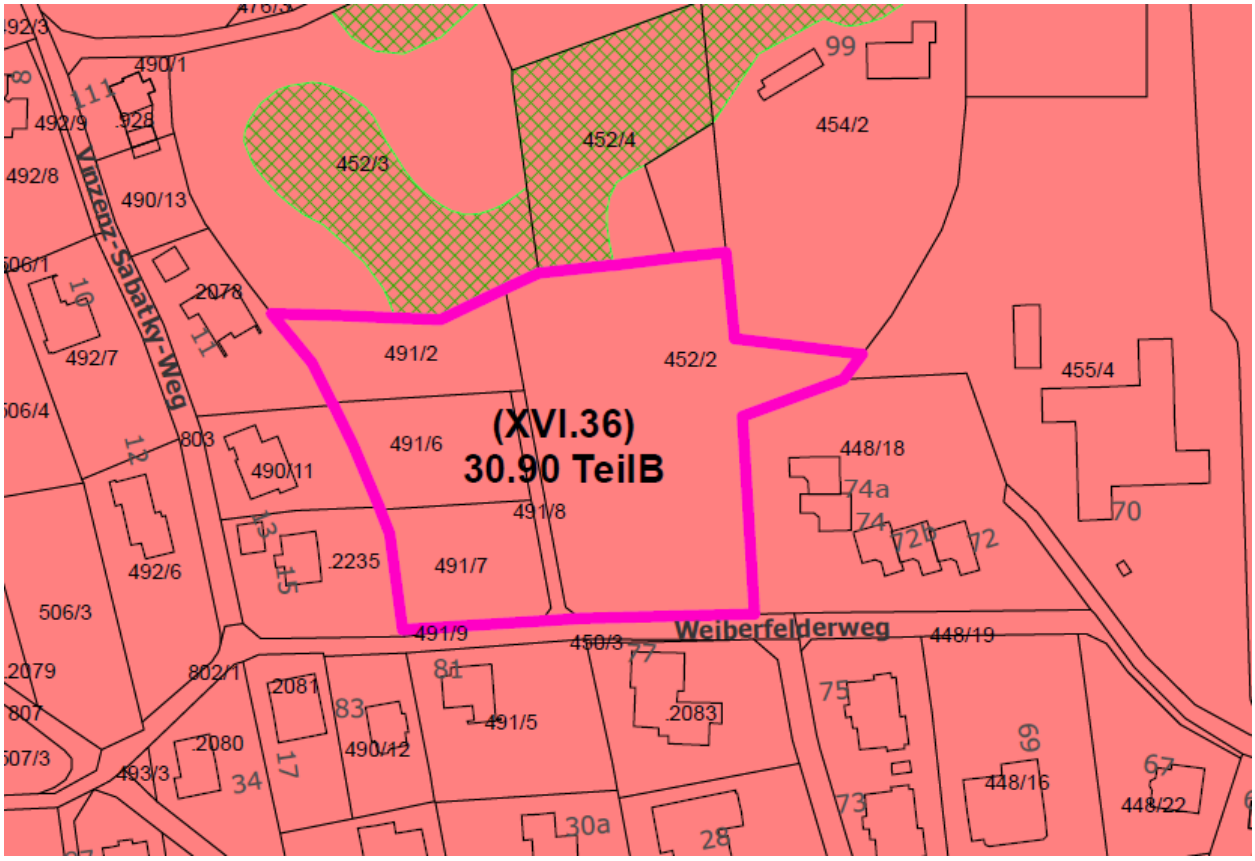
- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich nicht möglich“ ist. Zudem kreuzt ein Fließpfad das Gebiet.
Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Aufschließungserfordernis 6– Lärm siehe allgemeine Ausführungen

Aufschließungserfordernis 12– Belange des Hochwasserschutzes (…):
Große Teil des Aufschließungsgebietes waren auch bisher nicht als vollwertiges Bauland ausgewiesen, da sie von Überflutungsflächen betroffen sind. Aufgrund des Flächenausmaßes von über 3000m² unbebaut erfolgt nunmehr die Festlegung eines Aufschließungsgebietes auch im Hinblick auf die Hochwasserbetroffenheit. Die Freistellung maßgeblicher Grundstücksteile ist erforderlich. Im Zuge eines möglichen Bauverfahrens sind entsprechende hydrologische Gutachten inkl. Maßnahmenkonzept vorzulegen.

30.90



Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

Legende Versickerungskarte

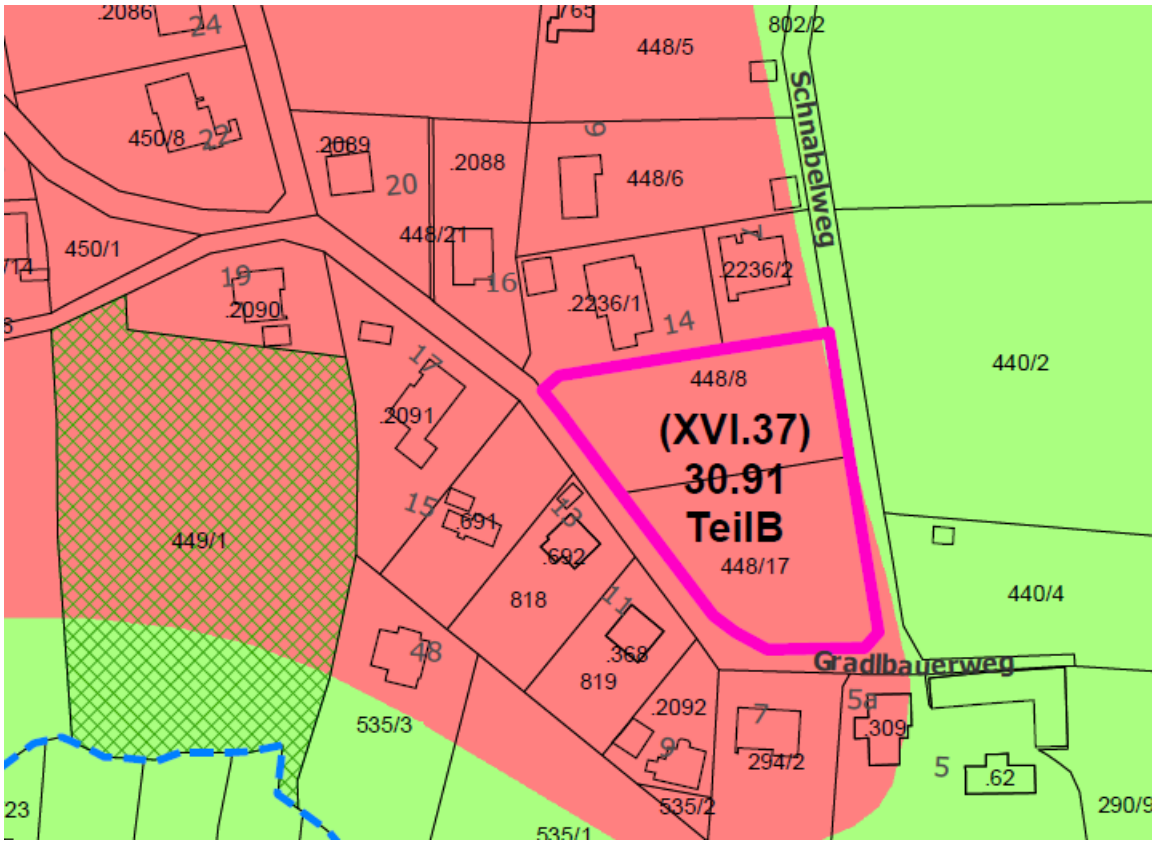
- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich nicht möglich“ ist.
Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Aufschließungserfordernis 3– Innere Erschließung siehe allgemeine Ausführungen

Aufschließungserfordernis 6– Lärm siehe allgemeine Ausführungen

30.91



Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

Legende Versickerungskarte

- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich nicht möglich“ ist.
Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Aufschließungserfordernis 6– Lärm siehe allgemeine Ausführungen

30.92 aufgehoben Beschluss Teil A

30.93 aufgehoben Beschluss Teil A

30.94 aufgehoben Beschluss Teil A

30.95 aufgehoben Beschluss Teil A

30.96 aufgehoben Beschluss Teil A

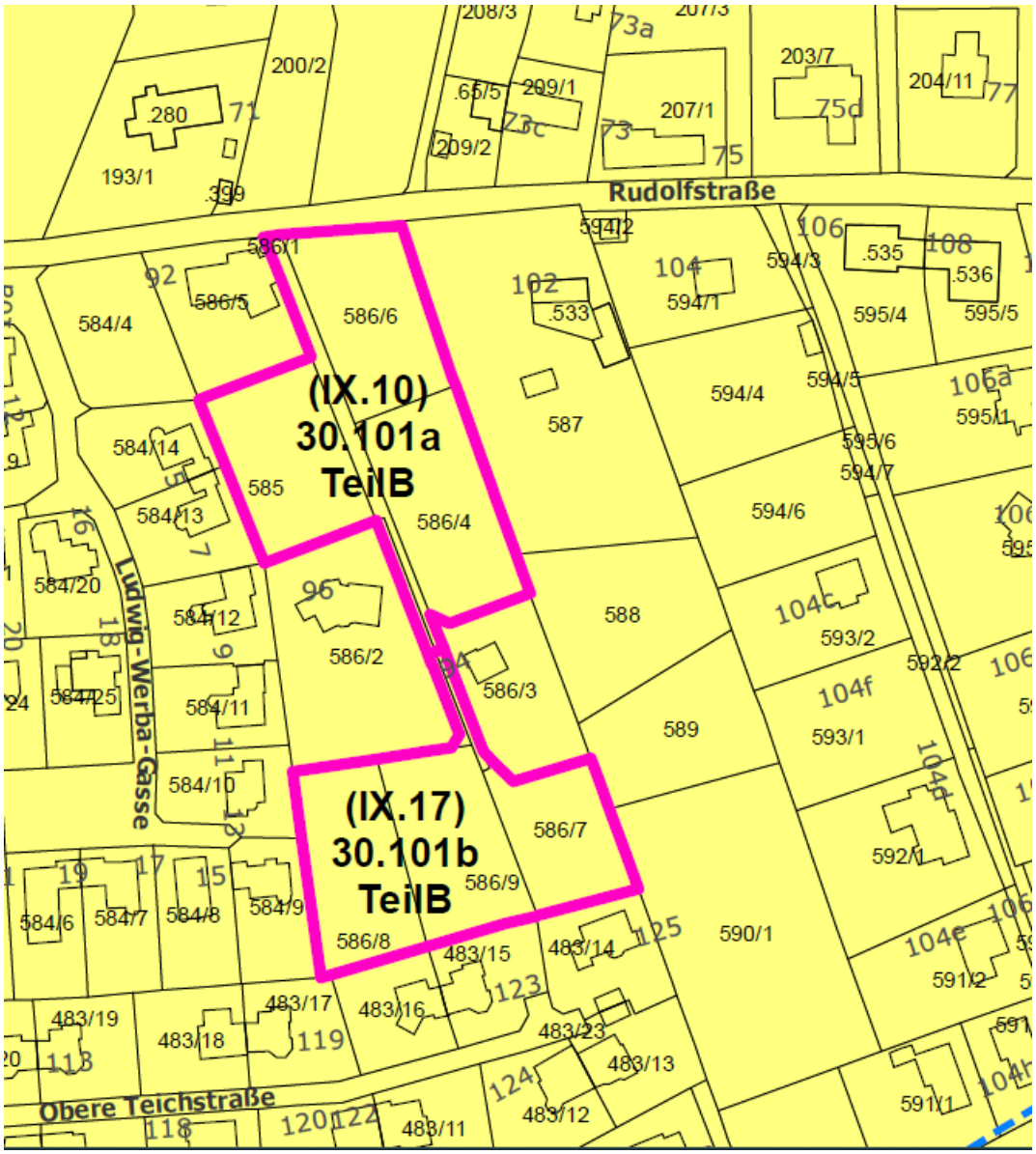
30.97 aufgehoben Beschluss Teil A

30.98 aufgehoben Beschluss Teil A

30.99 aufgehoben Beschluss Teil A

30.100 aufgehoben Beschluss Teil A

30.101a



Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

Legende Versickerungskarte

- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich möglich“ ist. Dies ist jedoch im Einzelfall durch ein Gutachten abzusichern. Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Aufschließungserfordernis 1 – Äußere Erschließung:
Der ggst. Bereich grenzt an das öffentliche Gut Rudolfstraße. Eine direkte Zufahrt wird nicht möglich sein, derzeit besteht ein schmaler privater Weg der von der Rudolfstraße Richtung Süden führt. Es ist daher

verkehrsplanerisch darzulegen, wie hier eine ausreichende und gesicherte Zufahrt für das gesamte Entwicklungspotential gewährleistet werden kann.

Das Aufschließungserfordernis 3 – Innere Erschließung siehe allgemeine Ausführungen
Das Aufschließungserfordernis 6 – Lärm siehe allgemeine Ausführungen

30.101b

Plandarstellung siehe oben/30.101a

Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich möglich" ist. Dies ist jedoch im Einzelfall durch ein Gutachten abzusichern. Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Das Aufschließungserfordernis 1 – Äußere Erschließung basiert auf dem fehlenden Anschluss an ein öffentliches Gut. Auch grenzt im Flächenwidmungsplan keine graphisch dargestellt Privatstraße an. Es ist daher im Bauverfahren vertieft zu prüfen, ob eine gesicherte Zufahrt für die gesamte Fläche des Aufschließungsgebietes IX.17 gegeben ist.

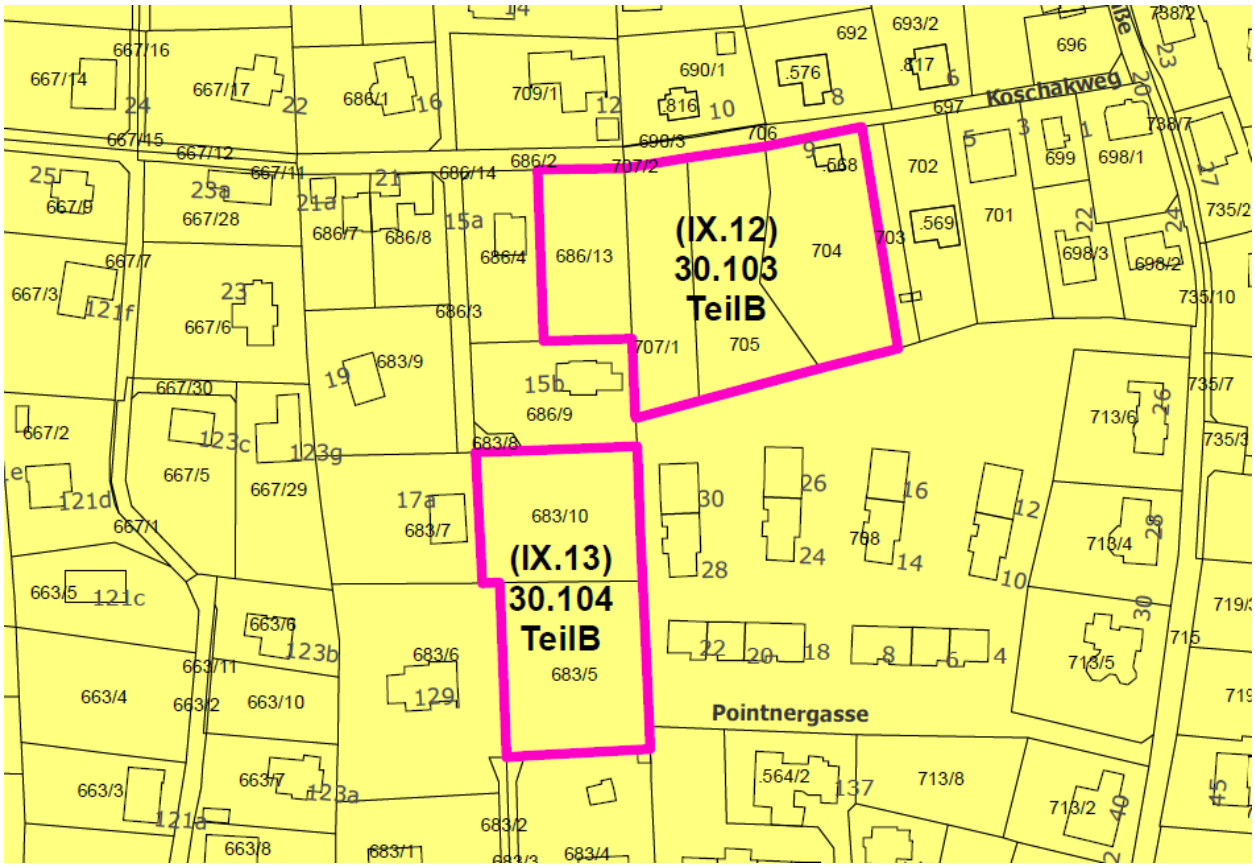
Das Aufschließungserfordernis 3 – Innere Erschließung siehe allgemeine Ausführungen

<u>Zur Rückwidmung und Festlegung einer zeitlichen Nachfolgennutzung unter 30.101</u>

Im ggst. Bereich besteht eine aufrechte Landwirtschaft. Die Ausweisung als Bauland erschwert hierbei die Führung des Betriebes bzw. erhöht die Kosten. Im Sinne der Ernährungssicherheit sind landwirtschaftliche Betriebe innerhalb des Grazer Stadtgebietes jedenfalls zu fördern und zu unterstützen. Aufgrund dieses übergeordneten Interesses und auf Antrag der Grundeigentümer:in erfolgt daher eine Rückführung ins Freiland im Ausmaß von ca. 6.900m².
Im Sinne der Stadtentwicklung und der zentralen Lage (4-seitiger Baulandanschluss) wird parallel eine zeitliche Nachfolgennutzung definiert, sodass bei einer allfälligen Betriebsaufgabe eine Baulandentwicklung, wie bisher vorgesehen, möglich ist.
Der Eintrittszeitpunkt wird mit Aufgabe der bisherigen Nutzung für den gesamten Bereich definiert.
Bei der zeitlich nachfolgenden Nutzung handelt es sich um ein Aufschließungsgebiet. Im Zuge der weiteren Entwicklung ist vor allem die Zufahrtssituation in Abstimmung mit der Topographie und der Umgang mit den anfallenden Hang- und Oberflächenwässern zu prüfen und zu lösen.

30.102 aufgehoben Beschluss Teil A

30.103



Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

Legende Versickerungskarte

- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich möglich“ ist. Dies ist jedoch im Einzelfall durch ein Gutachten abzusichern. Zudem sind die Fließpfade im ggst. Gebiet zu beachten.
Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Planausschnitt Fließpfadkarte

Das Aufschließungserfordernis 1 – Äußere Erschließung (…):
Der ggst. Bereich grenzt nicht an ein öffentliches Gut. Es liegt am Privatweg Koschakweg (nördlich). Es ist daher im Bauverfahren vertieft zu prüfen und darzulegen, dass eine gesicherte Zufahrt für die gesamte Fläche des Aufschließungsgebietes gegeben ist.

Das Aufschließungserfordernis 3 – Innere Erschließung siehe allgemeine Ausführungen
Das Aufschließungserfordernis 6 – Lärm siehe allgemeine Ausführungen

30.104

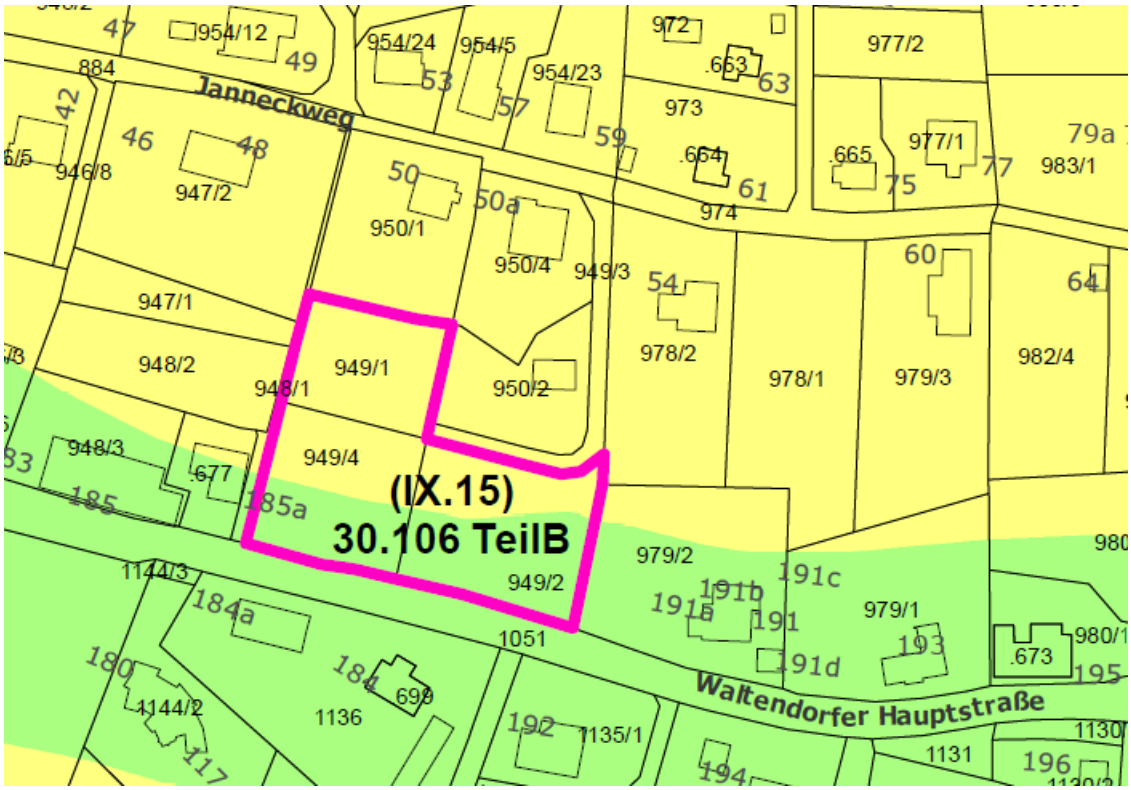
Plandarstellung siehe oben / 30.103
Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich möglich“ ist. Dies ist jedoch im Einzelfall durch ein Gutachten abzusichern. Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Aufschließungserfordernis 1 (Äußere Erschließung):
Das ggst. Aufschließungsgebiet grenzt nicht an ein öffentliches Gut. Es ist daher im Zuge eines möglichen Bauverfahrens vertieft zu prüfen, ob und wie sämtliche Teile derselben erreichbar sind.

Aufschließungserfordernis 3 – Innere Erschließung siehe allgemeine Ausführungen

30.105 aufgehoben Beschluss Teil B

30.106

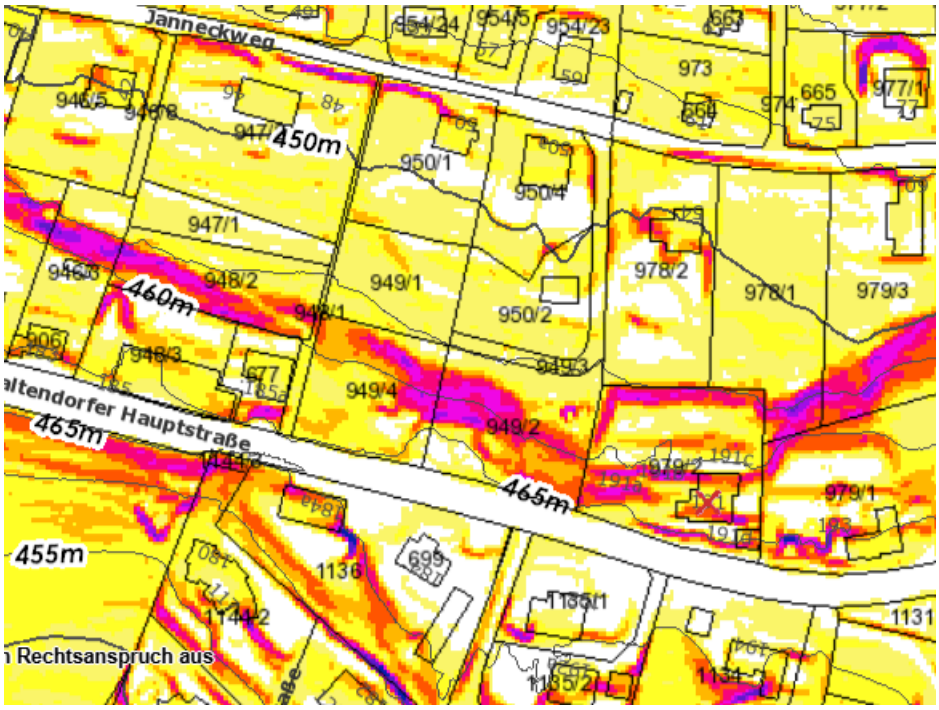


Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

Legende Versickerungskarte

- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte beinahe zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich möglich“ ist. Dies ist jedoch im Einzelfall durch ein Gutachten abzusichern.
Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können. Hierbei ist die topographische Situation zu beachten.



Planausschnitt Neigungskarte

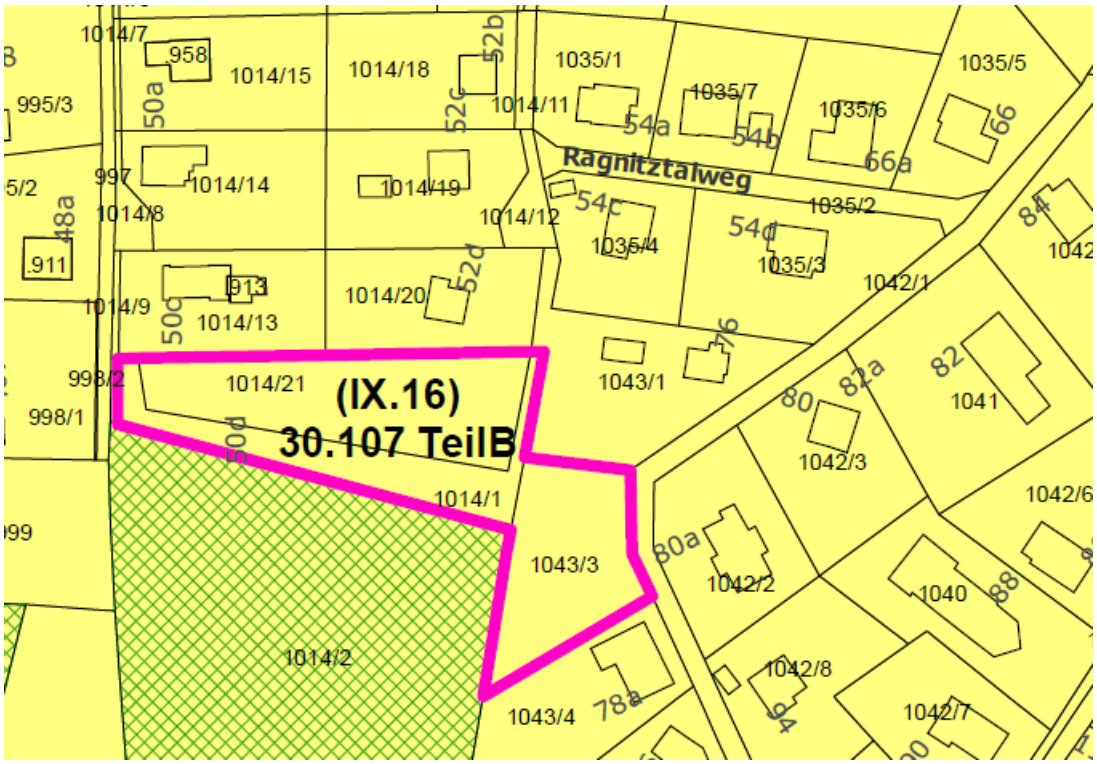
Aufschließungserfordernis 1 – Äußere Erschließung (…):
Der ggst. Bereich liegt am öffentlichen Gut „Waltendorfer Hauptstraße“. Zudem wird er derzeit durch eine schmale Privatstraße von Norden ausgehend vom Janeckweg angebunden. Ob diese planlichen Möglichkeiten auch eine gesicherte Zufahrt darstellen, ist im Bauverfahren vertieft zu prüfen.

Aufschließungserfordernis 3 – Innere Erschließung:
Ergänzend wird auf die topographische Situation hingewiesen. Eine möglichst effiziente und landschaftsangepasste Führung der inneren verkehrlichen Erschließung ist darzulegen.

Aufschließungserfordernis 5 – Öffentliche Durchwegung:
Es wird im Sinne der Stadt der kurzen Wege, den Zielen des 4.08A STEK und des Mobilitätsplanes 2040 eine fußläufige Verbindung zwischen Janneckweg und Waltendorfer Hauptstraße angestrebt.

Aufschließungserfordernis 6 – Lärm siehe allgemeine Ausführungen

30.107



Planausschnitt Bodengrundkarte – Versickerung (inkl. Waldersichtlichmachung)

Legende Versickerungskarte

- Versickerung wahrscheinlich problemlos möglich
- Versickerung wahrscheinlich möglich; im Einzelfall durch Gutachten abzuklären
- Versickerung wahrscheinlich nicht möglich
- Verkarstete oder verkarstungsfähige Gesteine

Zentrales Aufschließungserfordernis 10 – Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer:
Der ggst. Bereich liegt gemäß der aktuellen Bodengrundkarte zur Gänze in einem Bereich, in dem eine Versickerung „wahrscheinlich möglich“ ist. Dies ist jedoch im Einzelfall durch ein Gutachten abzusichern. Im Zuge eines künftigen Bauverfahrens ist daher ein hydrologisches Gutachten beizubringen, das darlegt, in welchem Ausmaß Hang- und Oberflächenwässer im ggst. Bereich anfallen und wie diese verbracht werden können.

Aufschließungserfordernis 1 – Äußere Erschließung (…):
Der ggst. Bereich liegt nicht am öffentlichen Gut. Sowohl im Osten als auch im Westen liegt es an schmalen Privatwegen, zum Teil Stichstraßen ausgehend vom Ragnitztalweg.
Ob diese planlichen Möglichkeiten auch eine gesicherte Zufahrt darstellen, ist im Bauverfahren vertieft zu prüfen. Es ist darzulegen, dass eine gesicherte Zufahrt für die gesamte Fläche des Aufschließungsgebietes gegeben ist.

Aufschließungserfordernis 3 – Innere Erschließung:
Ergänzend wird auf die große Längsausdehnung des Gebietes hingewiesen.

Zur Baulandmobilisierung:
Gegenüber der Revision hat sich eine geänderte Rechtslage im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ergeben. Wie bisher hat die Gemeinde gemäß § 34 StROG Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik zu setzen. Gemäß § 34 Abs 1 sind hierbei unbebaute Grundstücke eines Grundeigentümers mit einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 1000m² in Baugebieten betroffen. Ausgenommen sind Bereiche, für die aufgrund einer Festlegung im örtlichen Entwicklungskonzept gemäß § 22 Abs. 5a keine Baulandmobilisierungsmaßnahmen zu treffen sind. Dies betrifft im Grazer Stadtgebiet beispielsweise den gesamten Grüngürtel und Flächen, die als Gewerbe- bzw. Industriegebiete ausgewiesen sind.
Im Bereich der neu festgelegten Aufschließungsgebiete der Änderungspunkte 30.23, 30.25, 30.40 und 30.45 waren entsprechend Maßnahmen zu setzen. Es wurde die Festlegung einer Bebauungsfrist als gelindestes Mittel gewählt. Hierbei beginnt die Frist erst zu laufen, nachdem sämtliche Aufschließungserfordernisse erfüllt sind. Nach allfälligem fruchtlosen Ablauf der Frist ist gemäß StROG idgF eine Raumordnungsabgebe vorzuschreiben. Diese unterscheidet sich in der Höhe von der Investitionsabgabe, es ist jedoch aufgrund der klaren Festlegung im StROG kein Interpretationsspielraum für die Gemeinde gegeben.

31) im Zuge Beschluss Teil B aufgehoben
32) Weinzödl Beschluss Teil A
33) Herrgottwiesgasse – Markusgasse – im Zuge Beschluss Teil B aufgehoben
34) Lerchengasse Beschluss Teil A
35) Eggenberger Allee Beschluss Teil A
36) Bischofplatz aufgehoben
37) Gaswerkstraße – Reininghausstraße Beschluss Teil A

38) Ausweitung der Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes in Kerngebieten mit Entwicklungsmöglichkeiten

Im Sinne der stadtweiten Gleichbehandlung werden Kerngebiete mit erheblichem Entwicklungspotentialen und weiteren geänderten Planungsvoraussetzungen mit einer Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes belegt.
Historisch wurden in der Stadt Graz Flächen mit Nutzungen im öffentlichen Interesse (beispielsweise Universitäten, Krankenhausstandorte u.dgl.) und im Eigentum von öffentlichen Trägern von dieser ausgenommen. Aufgrund der Bestimmungen des Vergaberechts ging man davon aus, dass ohnehin Wettbewerbe zur städtebaulichen und architektonischen Lösungsfindung anzuwenden sind und somit die Qualitätssicherung per se gegeben ist. Auch sollte ein rasches und flexibles Reagieren auf geänderte Rahmenbedingungen möglich sein.
Durch die verfolgte Strategie der Innenentwicklung steigt jedoch nunmehr auch der Druck auf diese Flächen. Auch zeigen die Erkenntnisse aus dem Klimainformationssystem Graz (KIS) klar, dass vor allem in dichten Bereichen massive Hitzeinseln entstehen. Im Sinne der Klimawandelanpassung sind hier Maßnahmen zur intensiven Baulanddurchgrünung zu setzen, um die Lebensqualität in diesen – im besten Fall – gemischt genutzten Stadtteilen zu sichern.

Geänderte Planungsgrundlagen stellen somit das Klimainformationssystem Graz, das 4.08 A Stadtentwicklungskonzept - unter anderem mit seiner vertieften Betrachtung der Themen Hitzeinseln und Klimawandelanpassung -, sowie im Sinne der Stärkung der Stadtteilzentren das Mobilitätsplan 2040 dar.
Es gilt – unter anderem - die rechtskräftigen Ziele und Maßnahmen aus dem 4.08 Stadtentwicklungskonzept Teil A im Sinne des Grundsatzes A *„Graz stellt sich aktiv den Herausforderungen der Klimakrise und des Klimawandels“* umzusetzen.

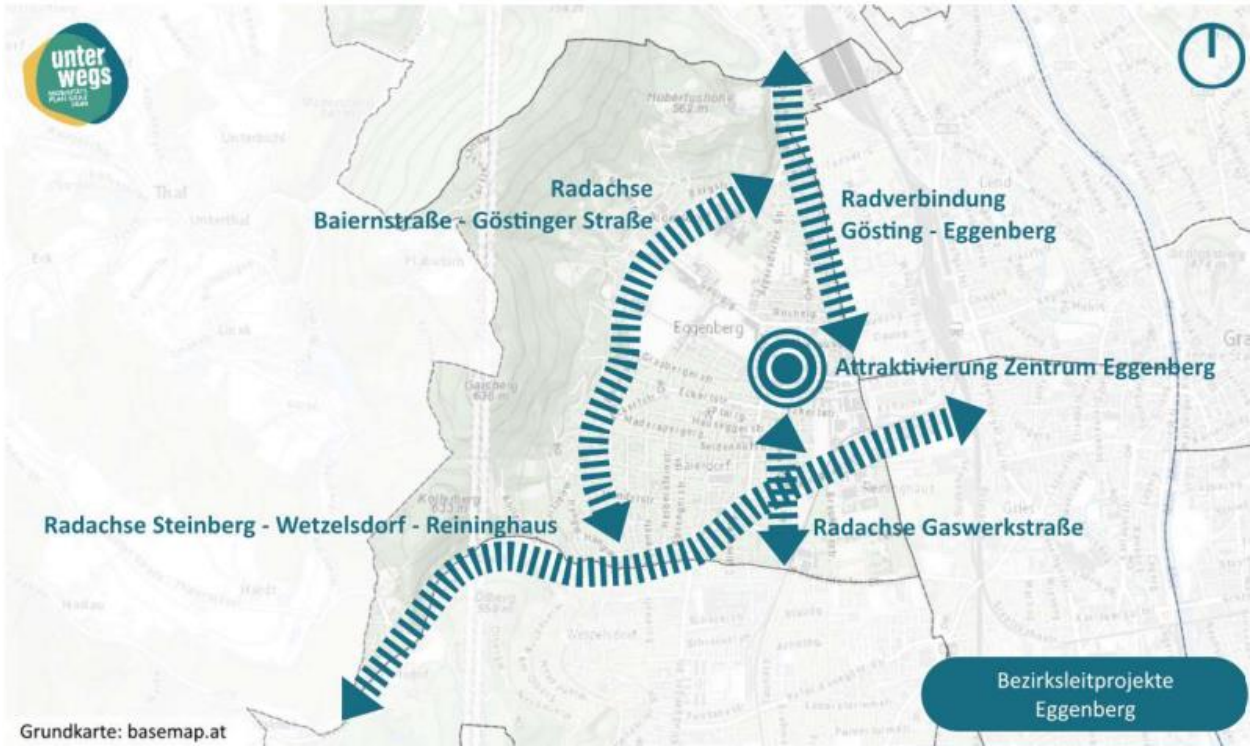
Wesentliche Inhalte der Bebauungsplanung werden demnach die Durchgrünung der Areale, die nachhaltige verkehrliche Anbindung sowie der Umgang mit dem ruhenden Verkehr, die Nutzungen entsprechend der jeweiligen öffentlichen Einrichtung bzw. eine der Widmung Kerngebiet entsprechende Nutzungsdurchmischung sowie eine städtebaulich nachhaltige Baukörperentwicklung (geringe Versiegelung, Bauwerksbegrünung, Oberflächen als Beitrag zu geringer Aufheizung etc.) sein.

a) *38.1 aufgehoben*
b) 38.2 Eggenberger Allee – Gaswerkstraße – Grasbergerstraße im Ausmaß von ca. 24.591m²

Zur Ausweitung der Bebauungsplanpflicht im Bereich Eggenberger Allee / Karl-Morre-Straße / Grasbergerstraße / Gaswerkstraße:

Der gegenständliche Bereich liegt westlich des Grazer Hauptbahnhofes bzw. westlich der Alten Poststraße im Nahebereich des Schlosses Eggenberg. Die verkehrliche und infrastrukturelle Anbindung an die bedeutende Ost-West-Achse, bestehend aus Eggenberger Straße und Eggenberger Allee, macht das Gebiet zu einem geeigneten Standort für eine städtebauliche Schwerpunktsetzung. Beispielhaft sei der Gebäudekomplex der Fachhochschule Joanneum Graz genannt, welcher bereits eine städtebauliche Schwerpunktbildung im Gebiet bildet. Entlang der Eggenberger Allee ist ein weiteres Wachstum der Fachhochschule gemäß Flächenwidmungsplan 4.0 („Fhs (XIV.A)“) vorgesehen.

Der Mobilitätsplan 2040 (MP 2040) sieht in der Attraktivierung des Stadtteilzentrums Eggenberg, gelegen zwischen Alter Poststraße und Janzgasse, ein Zielgebiet der Verkehrsberuhigung im Bezirk Eggenberg. Dieses Leitprojekt lt. MP2040 sieht eine Aufwertung der Eggenberger Allee zum Zentrum Eggenberg vor. Verknüpft mit den allgemeinen Zielsetzungen des MP 2040 liegt damit eine geänderte Sachlage vor. Auf Ebene der örtlichen Raumplanung kann vorzugsweise mit dem Instrument der Bebauungsplanung auf die Attraktivierung hingewirkt werden. Hierbei tragen sowohl Maßnahmen zur Nutzungsdurchmischung , zur Schaffung eines attraktiven öffentlichen Raums, einer umfassenden Durchgrünung (zb straßenbegleitende Baumalleen) und einer nachhaltigen, vorzugsweise aktiven Mobilität bei.



Planausschnitt Mobilitätsplan 2040 – Bezirksleitprojekte Eggenberg

Auf Ebene der Raumplanung sind die Festlegung einer Bebauungsplanpflicht und daraus folgend die Verordnung eines Bebauungsplanes das qualitätssichernde Planungsinstrument für die zukünftige Stadtteilentwicklung im Bereich des Stadtteilzentrums von Eggenberg. Große Teil desselben sind bereits mit einer Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes belegt, nunmehr erfolgt eine Ausweitung hinsichtlich der zusätzlich betroffenen Flächen südlich der Eggenberger Allee.

Als städtische Hauptachse mit beidseitiger Baumreihe prägt die Eggenberger Allee den städtischen Raum markant, wobei in Teilbereichen eine weitere Herausbildung und qualitative Aufwertung dieses Charakters anzustreben ist. Sie ist zudem Teil der Pufferzone des Weltkulturerbes Graz zwischen dem Historischen Zentrum und der Erweiterung Schloss Eggenberg.

Derzeit ist der gegenständliche Bereich entlang der Eggenberger Allee geprägt durch freistehende Gebäude mit Geschäftsnutzung im Erdgeschoss sowie Büro- und Wohnnutzung und dergleichen in den Obergeschossen. Im Kreuzungsbereich Eggenberger Allee / Gaswerkstraße befindet sich ein eingeschossiges Einkaufszentrum mit großer KFZ – Abstellfläche, im südlichen Bereich bestehen Ansätze einer gekuppelten bzw. geschlossenen Blockrandstruktur ebenfalls mit großen KFZ – Abstellflächen im Innenhof. An der Eckertstraße – Gaswerkstraße besteht eine öffentliche Parkanlage.
Aufgrund der Vielzahl an unterschiedlichen Bebauungen mit stark wechselnder Höhenentwicklung, starker Versiegelung und Gestaltungsdefiziten in der Eggenberger Allee und der Karl-Morre-Straße stellt sich das Umfeld als strukturell uneinheitliches Gebiet dar (siehe auch Planausschnitt Stadtmorphologie).

Planausschnitt Stadtmorphologie

Aufgrund der Heterogenität, insbesondere auch im Übergang zu niedrigeren Dichten im Westen des gegenständlichen Gebietes entlang der Karl-Morre-Straße, eine Transformation von Betriebsgebiete zu Straßenrandbebauung mit hohem Nachverdichtungspotential in einer hochsensiblen Lage im Kreuzungsbereich Eggenberger Allee / Karl-Morre-Straße im gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes festgelegten „Bezirks- und Stadtteilzentrum“, besteht ein enormer Druck auf diese Flächen und sind künftige Entwicklungen absehbar.

Planausschnitt KIS Karte zur Oberflächentemperatur

Im Bereich der Oberflächentemperatur belegen die Auswertungen des KIS, dass der Bereich zwischen Gaswerkstraße und Karl – Morre- Straße eine Hitzeinsel mitten im Stadtteil darstellt. Auch im Bereich des öffentlichen Raums sind große Aufheizungen nachweisbar. Dies steht der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und einem angenehmen Kleinklima diametral entgegen. Der im Westen angrenzende Bereich des 14.02.0 Bebauungsplanes weist hierbei wesentlich geringere thermische Belastungen auf und zeigt, dass mit den Mitteln der Bebauungsplanung entsprechende qualitätssichernde Maßnahmen getroffen werden können.
Die nunmehr betroffenen Flächen sind als Kerngebiet ausgewiesen und sollen als solche Teil des Stadtteilzentrums sein und zur Attraktivität desselben beitragen.
Gegen Westen wird zudem die Pflicht zum Schutz des Innenhofes ausgeweitet. Hier hat sich in den Analysen des KIS gezeigt, dass diese Struktur durch Bildung der grünen Innenhöfe einen besonderen Beitrag zu einem positiven wohnnahen Kleinklima leistet. Die städtebauliche Struktur der Blockrandbebauung soll demnach wie südlich bereits entwickelt, fortgesetzt werden.

Folgende Planungsziele werden für den ggst. Bereich festgelegt:
Primär sind im Falle von weiteren baulichen Entwicklungen Maßnahmen zur Stärkung des Ortszentrums (zb: Nutzungsdurchmischung, Wohnen im Zentrum), zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und zur räumlichen Fassung der Straßenräume sowie einer stärkeren Durchgrünung und Entsiegelung zu setzen.
Hierbei ist im speziellen auch die Lage in der Pufferzone des Weltkulturerbes Schloss Eggenberg zu beachten. So sind in dieser Beeinträchtigungen durch bauliche Anlagen in einer unangemessenen Höhe, Kubatur oder Gestaltung, gebietsuntypische oder maßstabslose Gebäude zu vermeiden, insbesondere im Hinblick auf Sichtachsen und Blickbeziehungen und den angrenzenden Straßenraum.
Weiters ist entlang der Grasbergstraße ein Übergang vom Stadtteilzentrum hin zur angrenzenden Wohnbebauung auszubilden. Hierbei ist besonders auf den Erhalt bzw. die Entwicklung von grünen Innenhöfen zu achten.

c) 38.3 nordöstlich der Wagner-Jauregg-Straße im Ausmaß von ca. 100.700m²

Der ggst. Bereich betrifft die östlichen unbebauten Entwicklungsflächen des Landeskrankenhausstandortes Süd. Aufgrund der hohen Entwicklungsdynamik wurde seitens der Steiermärkischen Krankenanstalten ein Rahmenplan für das gesamte Areal erstellt. Dieser sieht eine weitere, eher kleinteilige Entwicklung im Umfeld der denkmalgeschützten Gebäude und des wertvollen Baumbestandes im Westen vor.

Die Flächen entlang der Bahn werden hingegen als längerfristigeres, künftig intensiv genutztes Potential gesehen, welches in einer massiven Verdichtung die funktionellen Notwendigkeiten eines Krankenhausstandortes abdecken soll. Hierbei ist die bestehende und künftig allenfalls noch steigende Lärmbelastung von der Bahn und den östlich angrenzenden Gewerbebetrieben zu beachten. Weiters steht die Errichtung einer zusätzlichen Bahnhaltstelle im Bereich Ulmgasse im Raum. Diese würde einerseits eine hochwertige regionale Anbindung des Krankenhausstandortes ermöglichen, die Errichtung desselben würde andererseits jedoch zu massiven Flächenbedarfen führen.
Im Sinne der Erkenntnisse des KIS und der Maßnahmen und Zielsetzungen des 4.08A Stadtentwicklungskonzeptes im Hinblick auf den Klimawandel und Klimawandelanpassung soll die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes gewährleisten, dass trotz verdichteter Entwicklung der bis dato nahezu unbebauten Fläche keine Hitzeinsel entsteht bzw. fortgeschrieben wird und das Kleinklima sowohl für Menschen im Bereich des Krankenhausareals selbst als auch in den angrenzenden Wohngebieten nicht nachteilig belastet wird.

Planausschnitt KIS Karte zur Oberflächentemperatur

Bereits im Bestand zeigt sich, dass der kleinteilig bebaute Bereich mit guter Grünausstattung und Baumbestand im Hinblick auf die Oberflächentemperatur günstiger zu bewerten ist als die große unbebaute Fläche ohne Bestockung. Es besteht also Handlungsbedarf, im Zuge einer Entwicklung Baumpflanzungen und kühlende Vegetation nachzuziehen. Zudem zeigt sich, dass bebaute und entsprechend durchgrünte Flächen durchaus positiv zum Kleinklima beitragen können.

Folgende Planungsziele werden für den ggst. Bereich angestrebt:
Primär sind im Falle von weiteren baulichen Entwicklungen Maßnahmen zum Erhalt der Durchgrünung und zur Hintanhaltung einer Aufheizung des Kleinklimas zu setzen. Dies beinhaltet beispielsweise Baumpfanzungen, Bauwerksbegrünungen, Einsatz von hellen Oberflächen und Vermeidung von großflächigen Glas- und/oder Metallelementen in der Fassade. Die Außenanlagen sollen ausschließlich im tatsächlich erforderlichen Ausmaß versiegelt werden. Im Hinblick auf die Anbindung an einen hochwertigen öffent-

lichen Verkehr und die öffentliche Nutzung des Areals ist auf attraktive Durchwegungen und die Anbindung für den Fuß- und Radverkehr zu achten. Die Stellung der Baukörper ist sowohl in lärmtechnischer Hinsicht (Stichwort Bahn) als auch im Hinblick auf Durchlüftungsachsen zu optimieren.

Zusammengefasst soll durch künftige Maßnahmen das Areal stärker in den umliegenden Stadtteil integriert werden, das Bauland möglichst effizient im Sinne der öffentlichen Einrichtung eines Krankenhausstandortes genutzt werden und dennoch sollen negative Auswirkungen auf das Umfeld minimiert werden.

Sowohl aufgrund der Festlegungen des Rahmenplans, nachdem lediglich kleinteilige bauliche Ergänzungen vorgesehen sind, als auch aufgrund der geringen Aufheizung des gesamten westlichen Bereiches entfällt für diesen gegenüber der Auflage die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes.
Die Entwicklung des Krankenhausstandortes wird durch die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes für die langfristigen Entwicklungspotentiale nicht nachteilig beeinflusst. Vielmehr sollen qualitätssichernde Maßnahmen im Hinblick auf Gebäudestruktur (Ausrichtung), Bauwerksbegrünung und Freiraum (inkl. Verkehrliche Aspekte) definiert werden, die die künftige Entwicklung im Einklang mit dem Umfeld und im Sinne der Anpassung an den Klimawandel ermöglichen.

d) *38.4 aufgehoben*
e) *38.5 östlich der Kärntner Straße – südlich der Gradnerstraße im Ausmaß von ca. 20.430m² und arrondierende Flächen in der Widmung Allgemeines Wohngebiet östlich der Aribonenstraße und beidseits der Gradnerstraße im Ausmaß von ca. 46.143m²*

Zur Ausweitung der Bebauungsplanpflicht im Bereich Kärntner Straße:

Das historische Zentrum Straßgang befindet sich an der Kreuzung Kärntner Straße (B70) und Gradnerstraße (L321) und übernimmt durch verschiedene Angebote aus Gastronomie und Dienstleistungen die Funktion als Bezirkszentrum. Der öffentliche Raum ist momentan stark durch Flächen für den ruhenden und fließenden KFZ-Verkehr geprägt. Gemeinsam mit den Ausbaumaßnahmen für den Fuß- und Radverkehr sollen in diesem Bereich gestalterische Maßnahmen und Begrünungen umgesetzt werden, um die Aufenthaltsqualität zu steigern und die Rolle als Bezirkszentrum zu festigen. Der Schulvorplatz vor der VS und MS Straßgang in der Kärntner Straße soll hinsichtlich der Qualität für den Fußverkehr und als Aufenthaltsbereich attraktiviert und sicherer werden.
Dieses Erfordernis einer verbesserten Anbindung der Schulen ist insbesondere durch den geplanten Ausbau der bestehenden Mittelschule Straßgang zu einem modernen Bildungszentrum verstärkt gegeben, da hier von einer nahezu Verdoppelung der Schüler:innen- und Lehrer:innenanzahl auszugehen ist. Das im Jahr 2025 finalisierte Preisträgerprojekt eines Architekturwettbewerbes sieht ebenso die Aufwertung des Vorfeldes zur Aribonenstraße vor.

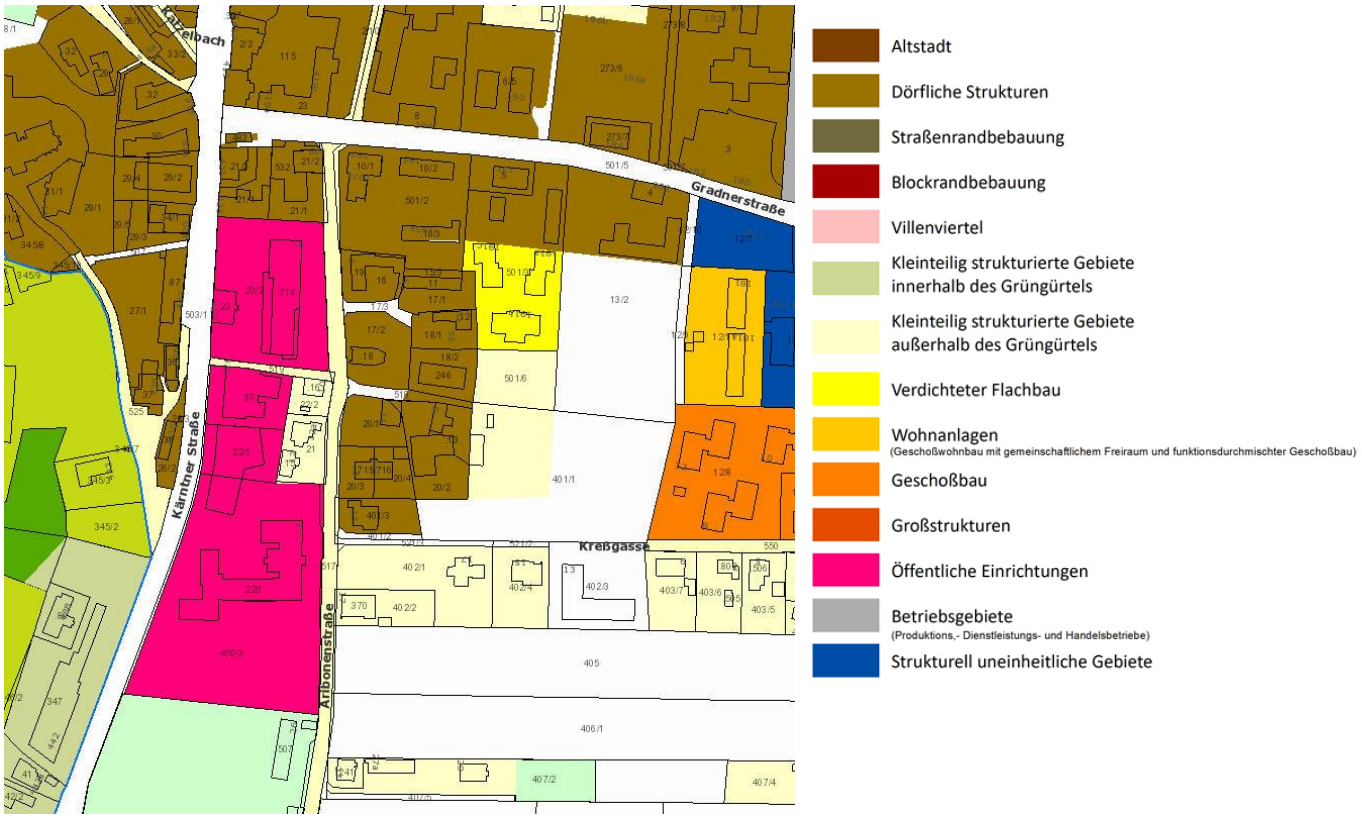
Der Mobilitätsplan 2040 der Stadt Graz postuliert die Stärkung der Ortszentrum als Instrument zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs und der Stärkung der Nahmobilität.
Er sieht im ggst. Bereich zudem einige Maßnahmen vor, welche das Erfordernis von Bebauungsplänen für die Absicherung einer geordneten Entwicklung erforderlich machen.
Die geplante Aufwertung des Bahnhofes Straßgangs zu einem Nahverkehrsknoten und der Ausbau des Fuß- und Radverkehrs im Bereich Gradnerstraße bis zur Kärtner Straße (B70) wird ebenso eine gesamthafte Attraktivierung des Stadtteilzentrums Straßgang zur Folge haben.

Planausschnitt Mobilitätsplan 2040 – Handlungsfelder & Maßnahmen

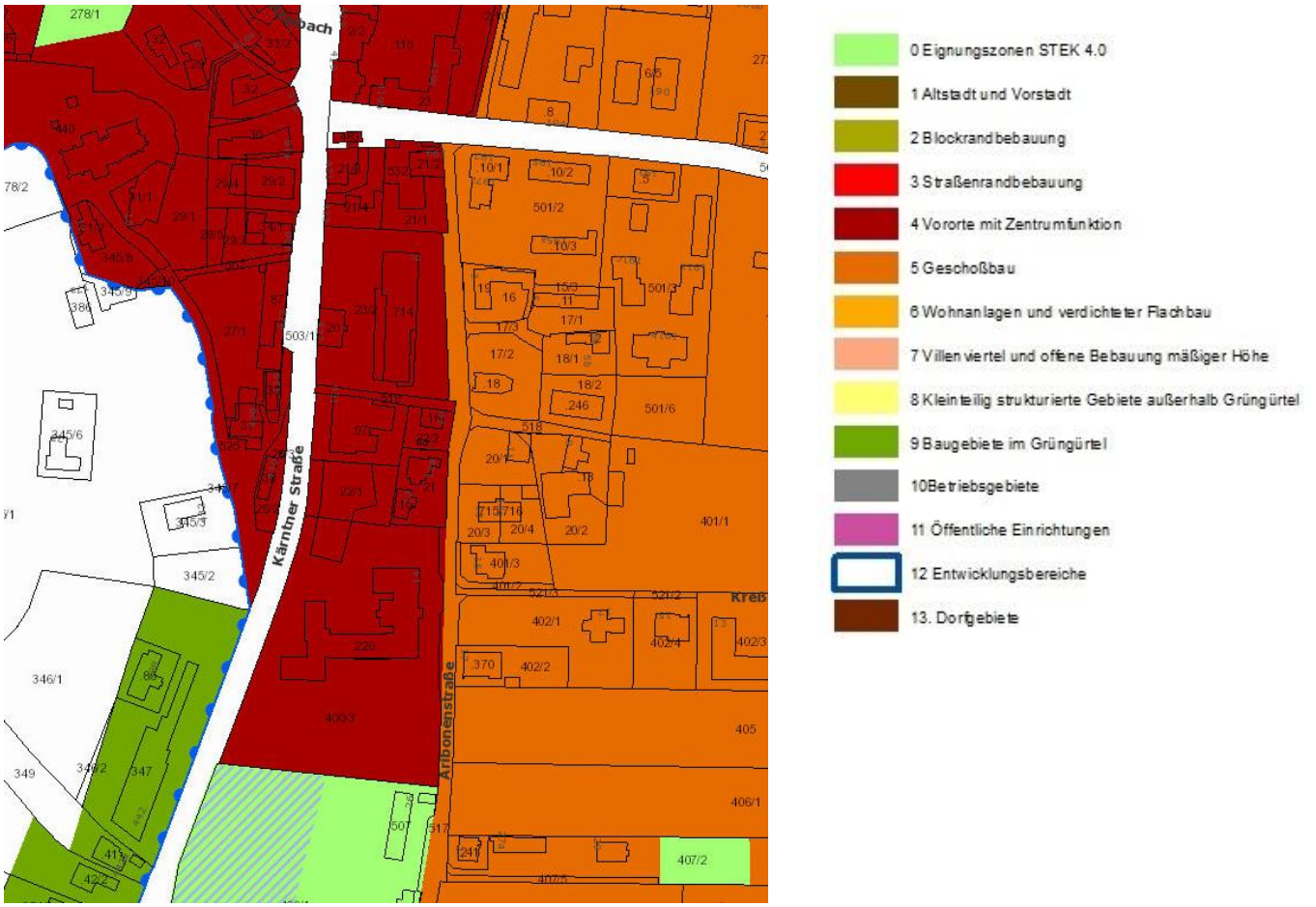
Auf Ebene der Raumplanung sind die Festlegung einer Bebauungsplanpflicht und daraus folgend die Verordnung eines Bebauungsplanes das qualitätssichernde Planungsinstrument für die zukünftige Stadtteilentwicklung im Bereich des Stadtteilzentrums von Straßgang.

Der ggst. Bereich ist Teil des Stadtteilzentrums in Straßgang und ist auf Grund der zentralen Lage und seiner historischen Entwicklung bereits im Zuge der Ausarbeitung des Räumlichen Leitbildes als „Vorort mit Zentrumsfunktion“, sowie „Geschossbau“ eingestuft worden. Der innerste Kern rund um den Kirchberg und historische Bestände nördlich der Gradnerstraße wurden bereits in der Revision mit der Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes belegt. Hierbei wurde nur der homogene Bereich, der noch Relikte der ursprünglichen dörflichen Struktur aufweist, einbezogen. Für Teilflächen ist seit April 2025 der Bebauungsplan 16.27.0 rechtswirksam.

Im zukünftigen bebauungsplanpflichtigen Gebiet finden sich drei unterschiedlich kategorisierte Bebauungsstrukturen: öffentliche Einrichtungen (Volkschule und Mittelschule, Pflegewohnheim), dörfliche Strukturen (Wohnhäuser, ehemalige Gehöfte, Kirche) und ein kleinerer Bereich mit verdichtetem Flachbau.



Planausschnitt Stadtmorphologie



Planausschnitt RLB Bereichstypenplan
(Dunkelrot – 4 Vororte mit Zentrumfunktion, Orange – 5 Geschoßbau)

Ortszentrum bedeutet aber auch und vor allem Infrastruktur und so wurde bereits im Räumlichen Leitbild eine größere Abgrenzung für den Bereichstyp Vororte mit Zentrumsfunktion gewählt. Hierbei sind Einrichtungen wie Schule, Kindergarten, Pflegeheim inkludiert. Dieser Bereich reicht bis zur Aribonenstraße. Östlich derselben entwickelt sich das Rückgrad jedes Zentrums: Wohnbereiche, die fußläufig an das Ortszentrum angebunden sind.
Um eine Überregulierung zu vermeiden, wurde zum Zeitpunkt des Beschlusses des 4.0 FWP und des 1.0 RLB auf die Festlegung einer Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes mit Verweis auf das damals zeitgleich in Kraft tretende Räumliche Leitbild unterlassen.

Nunmehr konnten die Auswirkungen und Ergebnisse des Räumlichen Leitbildes evaluiert werden und es hat sich gezeigt, dass die Wirkung im Hinblick auf eine Stärkung und bedarfsgerechte Ausstattung des Stadtteilzentrums Straßgang, sowie eine Erhaltung bzw. Verbesserung der Durchgrünung und Durchwegung im Stadtteilzentrum nicht zum selben qualitätssichernden Erfolg führt wie bei der Erstellung von Bebauungsplänen.

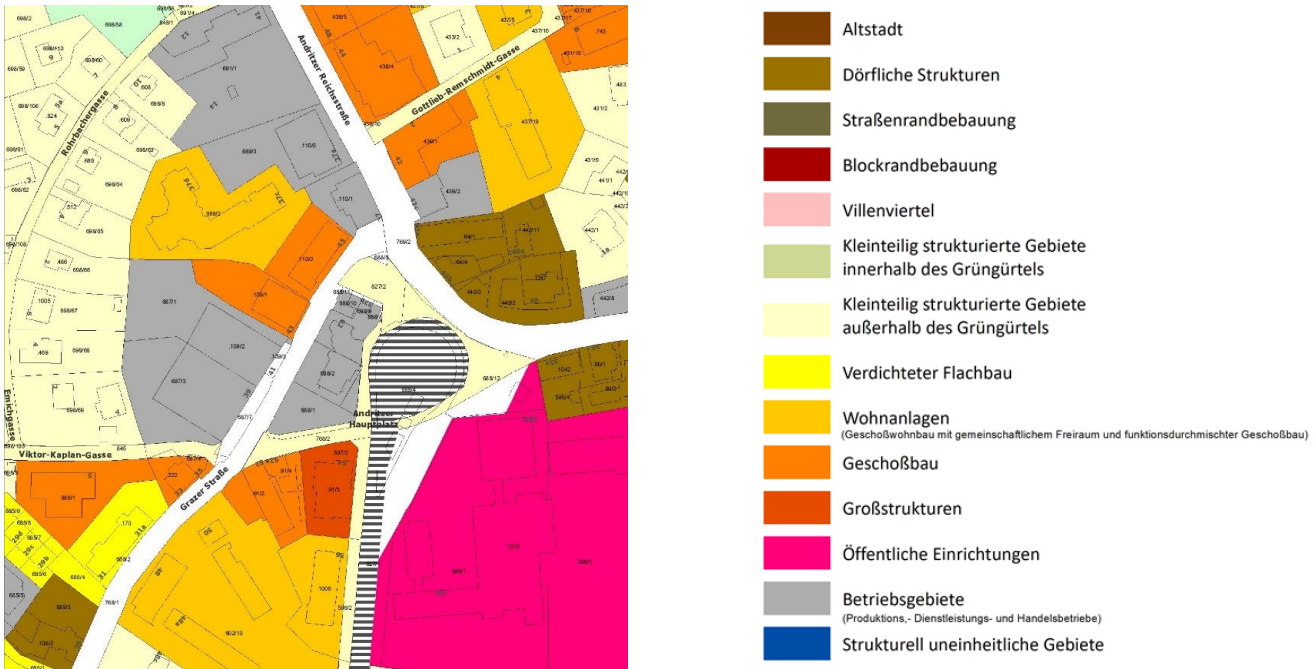
Unmittelbar angrenzend ist der 16.27.0 Bebauungsplan „Hans-Hegenbarth-Allee – Kärntner Straße – Am Katzelbach“ seit 3. April 2025 rechtswirksam.
Dieser sichert mit den verordnenden Baugrenz- bzw. Baufluchtlinien die straßenraumbildende und straßenraumbegleitende Bebauung entlang der Kärntner Straße und der Nebenstraßen, fördert mit Nutzungsfestlegungen belebten Erdgeschosszonen, wertet den öffentlichen Raum auf und erhöht bzw. sichert die Durchgrünung im Planungsgebiet. Dieser nunmehr rechtskräftige Bebauungsplan stellt in unmittelbarer Nahelage eine geänderte Sach- und Rechtslage dar.

Die geplanten Maßnahmen aus dem Mobilitätsplan 2040, der Ausbau des Schulzentrums Straßgang, die Evaluierung des Räumlichen Leitbildes, als auch die getroffenen Festlegungen des rechtskräftigen 16.27.0 Bebauungsplanes dokumentieren die geänderten Planungsvoraussetzungen für den ggst. Bereich.

Folgende Planungsziele werden für den ggst. Bereich angestrebt:
Primär sind im Falle von weiteren baulichen Entwicklungen Maßnahmen zur Stärkung des Ortszentrums (zb: Nutzungsdurchmischung, Wohnen im Zentrum), zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und zur räumlichen Fassung der Straßenräume sowie einer stärkeren Durchgrünung zu setzen. Das „Rückgrad“ des Ortszentrums die anliegenden Wohngebiete sind mit angemessener Dichte zu entwickeln. Wesentlich hierbei ist die fußläufige Anbindung an die umliegende Infrastruktur und der Beitrag der Wohngebiete zu einem attraktiven öffentlichen Raum.

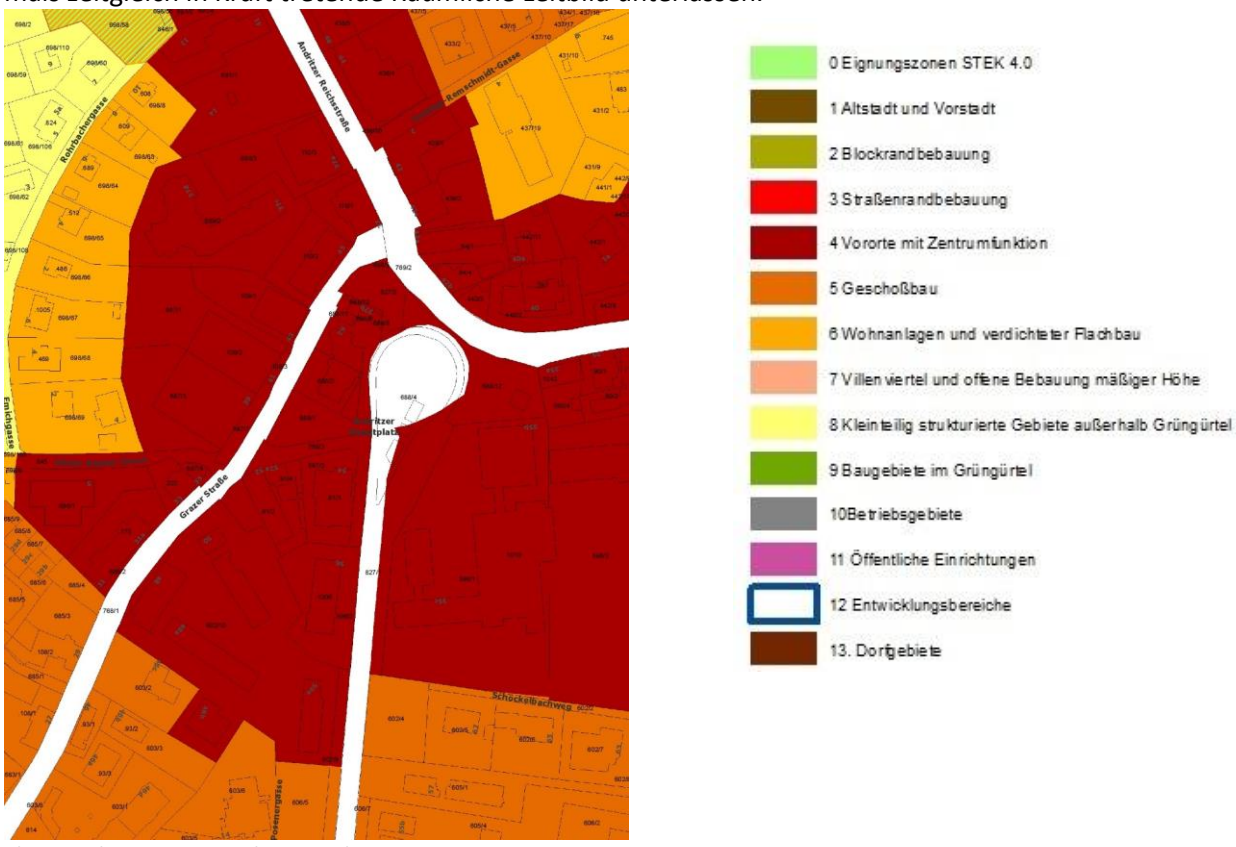
f) 38.6 Umfeld Andritzer Hauptplatz im Ausmaß von ca. 22.100m²

Der ggst. Bereich ist Teil des Stadtteilzentrums in Andritz und ist auf Grund der zentralen Lage bereits im Zuge der Ausarbeitung des Räumlichen Leitbildes als städtebaulich besonders heterogen eingestuft worden.
Im zukünftigen bebauungsplanpflichtigen Gebiet finden sich vier unterschiedlich kategorisierte Bebauungsstrukturen: mehreren Betriebsgebieten (Produktions- Dienstleitungs- und Handelsbetriebe), Wohnanlagen, Geschoßbauten und eine Großstruktur in Form eines Hochhauses.



Planausschnitt Stadtmorphologie

Das Räumliche Leitbild sieht für das Stadtteilzentrum Andritz den Bereichstypen „Vororte mit Zentrumfunktion“ vor. Um eine Überregulierung zu vermeiden, wurde zum Zeitpunkt des Beschlusses des 4.0 FWP und des 1.0 RLB auf die Festlegung einer Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes mit Verweis auf das damals zeitgleich in Kraft tretende Räumliche Leitbild unterlassen.



Planausschnitt RLB Bereichstypenplan
(Dunkelrot – 4 Vororte mit Zentrumfunktion)

Die Auswirkungen und Ergebnisse des mit 27.02.2020 in Rechtskraft getretenen Räumlichen Leitbildes konnten mittlerweile evaluiert werden und es hat sich gezeigt, dass die Wirkung im Hinblick auf eine Stärkung und bedarfsgerechte Ausstattung des Stadtteilzentrums Andritz, sowie eine Erhaltung bzw. Verbesserung der Durchgrünung und Durchwegung im Stadtteilzentrum nicht zum selben qualitätssichernden Erfolg führt wie bei der Erstellung von Bebauungsplänen.

Als direkter Vergleich kann der angrenzende Bebauungsplan 12.25.0 „Andritzer Reichsstraße – Grazer Straße – Rohrbachergasse – Am Andritzbach“, welcher im Jahr 2023 fertiggestellt wurde, genannt werden. Dieser nunmehr rechtskräftige Bebauungsplan stellt in unmittelbarer Nahelage eine geänderte Sach- und Rechtslage dar.

Im Zuge dieses Verfahrens erfolgte speziell im Planungsgebiet des genannten Bebauungsplanes eine Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum, einer Bespielung der Erdgeschoßzonen durch gewerbliche Nutzungen, eine Aufwertung des Grünraums im öffentlich erlebbaren Raum und natürlich auch die Schaffung von Wohnraum in zentraler Lage. Durch diesen rechtskräftigen Bebauungsplan wird sich die stadträumliche Struktur, der öffentliche Raum und das öffentliche Leben im Stadtteilzentrum Andritz verändern.

Auf Ebene der örtlichen Raumplanung sind die Festlegung einer Bebauungsplanpflicht und daraus folgend die Verordnung eines Bebauungsplanes das qualitätssichernde Planungsinstrument für die zukünftige Stadtteilentwicklung im Bereich des Stadtteilzentrums des Andritzer Hauptplatzes.

Durch die Evaluierung des Räumlichen Leitbildes und der erhobenen, jedoch nicht prognostizierbaren Qualitätsdifferenzen in der Durchschlagskraft auf nachgereihte Bauverfahren, als auch durch die getroffenen Festlegungen des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplanes ist eindeutig dokumentiert, dass von geänderte Planungsvoraussetzungen auszugehen ist.

Folgende Planungsziele werden für den ggst. Bereich festgelegt:
Primär sind im Falle von weiteren baulichen Entwicklungen Maßnahmen zur Stärkung des Ortszentrums (zb: Nutzungsdurchmischung, Wohnen im Zentrum), zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und zur räumlichen Fassung der Straßenräume sowie einer stärkeren Durchgrünung zu setzen.

Da sich ein Bebauungsplan nicht auf die konkrete Gestaltung eines Einzelobjektes und auch nicht auf den Erhalt einzelner Bestandsbauten auswirken kann, sehr wohl aber auf die gesamthafte Struktur und die Qualität des öffentlichen Raumes im Bereich des Stadtteilzentrums Andritz, wurde die Abgrenzung an die im Räumlichen Leitbild ausgewiesenen Bereichstyp „Vororte mit Zentrumfunktion“ angepasst.

g) 38.7 aufgehoben
h) 38.8 aufgehoben
i) 38.9 aufgehoben
j) 38.10 östlich der Conrad-von-Hötzendorf-Straße – nördlich der Fröhlichgasse im Ausmaß von gesamt ca. 100.700m²

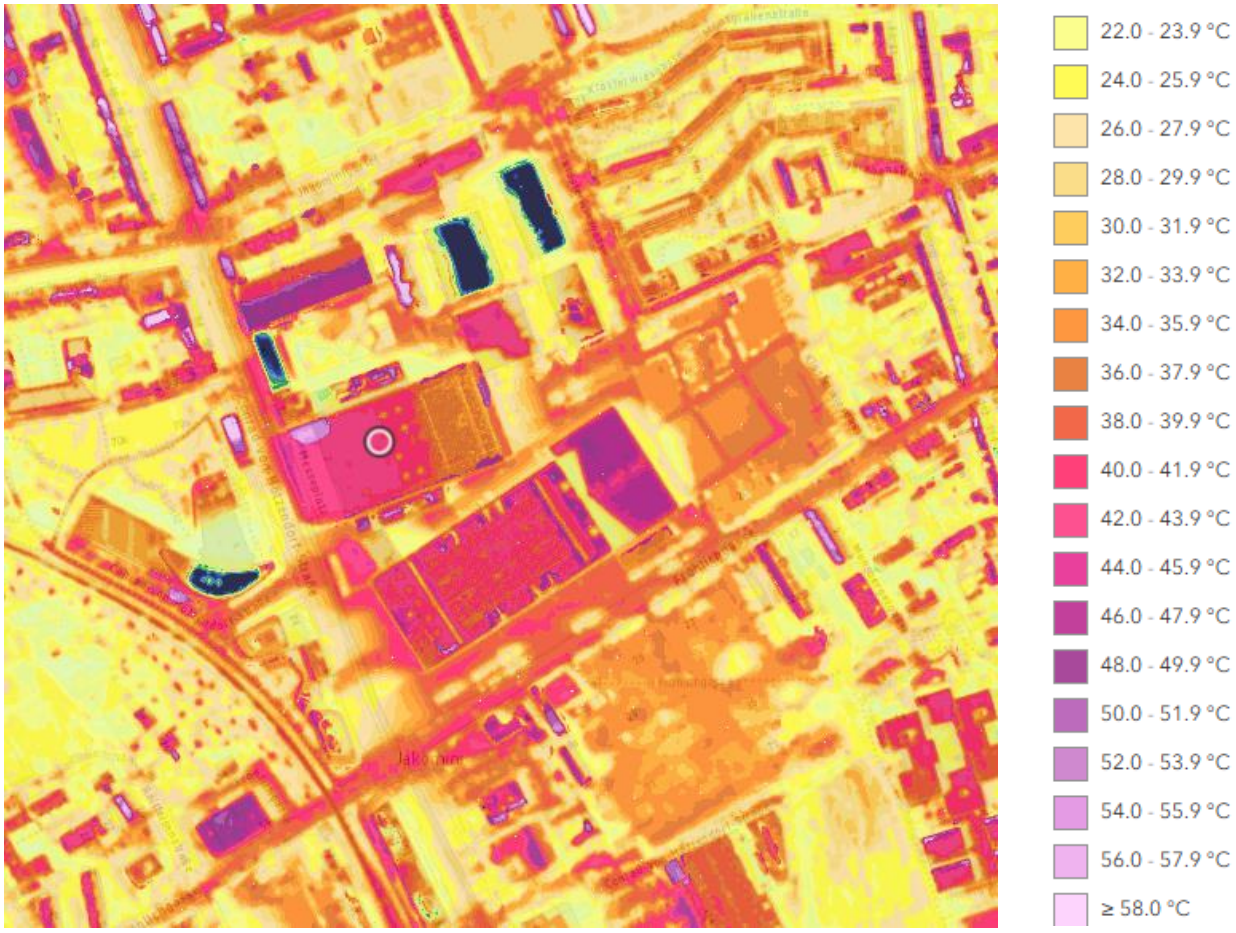
Der ggst. Änderungsbereich betrifft das Areal der Grazer Messe inklusive der unmittelbar angrenzenden Bauflächen.
Das Umfeld der Messe Graz entwickelt sich dynamisch und ist seit mehr als zwei Jahrzehnten Objekt intensiver Analysen und Planungen der Stadt Graz. Seit der letzten Revision des Stadtentwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes sind u.a. erfolgt oder haben begonnen:

- Genehmigung eines Großbauvorhabens südlich der Fröhlichgasse durch das Amt der Stmk Landesregierung im Zug eines UVP-Verfahrens; Antragsgegenstand sind hunderte Wohnungen, mehrere Geschäftslokale sowie 1.500 KFZ - Stellplätze
- Auslobung eines Architekturwettbewerbs für die Erweiterung des BGR Monsbergergasse durch die Bundesimmobiliengesellschaft
- Umbau der Kreuzung Münzgrabenstraße / Fröhlichgasse durch die Stadt Graz

Das Messeareale selbst wird voraussichtlich ebenso eine relevante Weiterentwicklung erfahren. Die hohe Entwicklungsdynamik des gesamten Bereiches erfordert auch auf Ebene der raumplanerischen Instrumente eine zeitnahe Anpassung.

Zum Thema der Grundlagenforschung und der geänderten Planungsvoraussetzungen

Die Stadt Graz hat mit dem Klimainformationssystem in Zusammenarbeit mit sämtlichen in Österreich führenden Expert:innen zum Thema Stadtklima eine umfassende Grundlagenforschung betrieben (vgl. graz.at/kis).
Gemeinsam mit den bereits darauf aufbauenden neuen Ziel- und Maßnahmenfestlegungen des 4.08 Stadtentwicklungskonzeptes Teil A bildet dieses die zentrale geänderte Planungsvoraussetzung für die ggst. Flächenwidmungsplanänderung.
Im Konkreten weist die Karte zur Oberflächentemperatur im Bereich des Messeareals eine massive Hitzeinsel mit Temperaturen bis zu 50° Celsius auf.



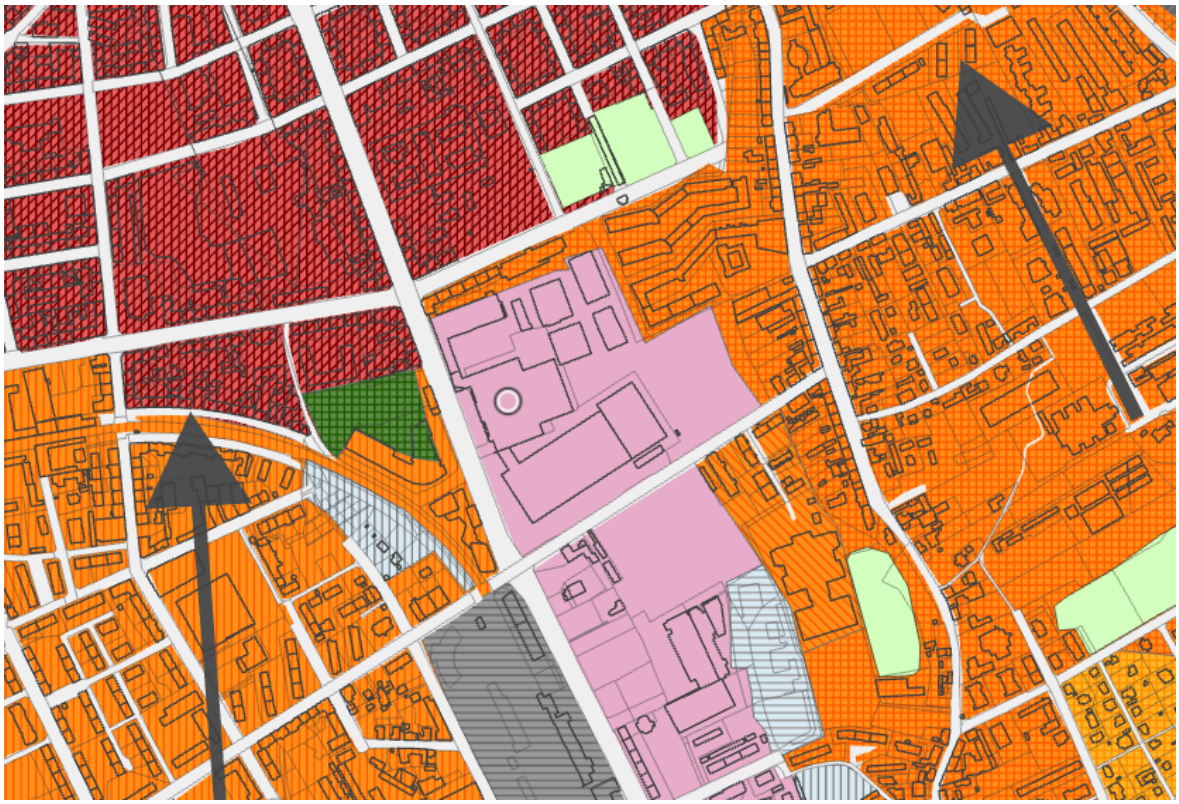
Planausschnitt KIS Karte zur Oberflächentemperatur

Vor allem in den versiegelten Bereichen im Übergang zum öffentlichen Raum, die Gebäude jüngeren Datums im Nahbereich der Conrad von Hötzendorf Straße und die zentrale Veranstaltungsfläche haben

eine massive Aufheizung erfahren. Ebenso dichte oder dichter entwickelte Bereiche im unmittelbaren Anschluss wie das Styria Center oder das Messequartier stellen sich hierbei wesentlich verträglicher dar. Eine weitere Karte aus dem KIS zum Thema Gründach zeigt, dass sämtliche vergleichbaren Bebauungen im Umfeld über ein Gründach verfügen und somit eine geringere Aufheizung erfolgt, und diese zudem einen Beitrag zum Wasserrückhalt und zur Durchgrünung des Stadtteils allgemein leisten.

Planausschnitt KIS Karte Gründach

In der aktuellen Klimaanalysekarte und der Karte der planerischen Hinweise (beides GEO.Graz, Sulzer, 2024) wird das Messeareal als bebautes Gebiet mit klimatischen Nachteilen klassifiziert. Als Maßnahmen werden die Erhöhung des Vegetationsanteils, die Verringerung des Versiegelungsgrades sowie die Schaffung und Erweiterung von Durchlüftungsbahnen definiert.



Planausschnitt Klimatopkarte 2024

Das ggst. Areal der Messe liegt innerhalb des Sonderklimatops 29 Gewerbeflächen. Hierzu wird im Bericht ausgeführt:

Zone 29 (Gewerbeflächen): *Gewerbegebiete mit den dazugehörigen Produktions-, Laer- und Umschlagstätten prägen das Mikroklima. Bedingt durch den hohen Versiegelungsgrad in Kombination mit erhöhten Emissionen an Produktionsstätten kommt es verstärkt zu lufthygienischen und human-bioklimatischen Belastungssituationen. Zu diesen Flächen zählen auch Sonderflächen wie militärisch genutzte Flächen sofern sie einen hohen Versiegelungsgrad besitzen. Gewerbeflächen zählen zu den wärmsten Klimatopen, weil sie sich tagsüber stark aufheizen und nachts je nach Wärmespeicherung ihre Energie langsam wieder abgeben; ein Hauptgrund sind der hohe Versiegelungsanteil mit den Verkehrs- und Parkflächen aber auch klarerweise die Gebäude. Hallen mit Blechdächern können hingegen nachts gut abkühlen, was unter anderem auch einige Betriebe in den Gewerbepars (z.B. Center West) betrifft. Die Durchlüftung hängt in hohem Maße von der Bauhöhe und der Anordnung der Gebäude ab, ideal wäre eine Anpassung an die Hauptwindrichtung.*
(vgl. GEO.Graz Sulzer: Erläuterungen zur Klimatopkarte, 2024)

Auch in der Karte der Planerischen Hinweise kommt das ggst. Areal in der Kategorie „Sonderflächen Gewerbegebiet“ zu liegen. Die nördlich und westlich unmittelbar angrenzenden Flächen wurden als Blockbebauungszone definiert. Besonders im Südosten des ggst. Bereiches kommt es zu einer engen Verzahnung der Bereiche.

Planausschnitt Karte der planerischen Hinweise

Zone 29 (Gewerbeflächen): *(VDI – Gewerbeflächenklima) Gewerbeflächen sind zumeist Mischflächen aus großen Hallen und Betriebsgebäuden und den zugehörigen Manipulationsflächen (Parkplätze etc.). Die Aufheizung tagsüber betrifft besonders die Dächer, die ihre Energie aber auch nachts bald abgeben. Die versiegelten Flächen sind heikler, weil sie die Wärme viel mehr speichern. Insgesamt sind Gewerbeflächen in Graz die Wärmespots. Aus planerischer Sicht können nur Schatten spendende Maßnahmen, Gründächer und Entsiegelung einen Beitrag leisten.*
(vgl. GEO.Graz Sulzer: Erläuterungen zur Karte der planerischen Hinweise, 2024)

Planungshinweise für Blockbebauungszonen:
Als Planungshinweise sollen Gründächer vor allem bei niedrigen Gebäuden wie Einkaufsmärkten errichtet werden; Entsiegelungspotentiale sollen genutzt und die Gebäudeausrichtung längst der (Haupt-)Windrichtung berücksichtigt werden.
(vgl. GEO.Graz Sulzer: Erläuterungen zur Karte der planerischen Hinweise, 2024)

Im ggst. Bereich besteht erhöhter Handlungsbedarf, da eine Ausweisung als Kerngebiet besteht - und auch unverändert fortgeführt werden soll-, die eine wesentlich durchmischtere und höherwertige Nutzung erlaubt als die eines Gewerbegebietes. Zudem grenzt das Areal nahezu umlaufend an Gebiete mit Wohnen im Bestand, ebenso befinden sich mehrere Kinderbetreuungseinrichtungen im unmittelbaren Umfeld. Im Sinne des § 3 Abs 1 Z2 StROG hat die Nutzung von Grundflächen *unter weitgehender Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen zu erfolgen*. In diesem Sinne sind im ggst. Bereich Maßnahmen zur Verbesserung des Kleinklimas zu setzen. Derzeit ist beispielsweise die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum (C.v.H und Fröhlichgasse sowie entlang der Wegeverbindungen im Osten) stark durch die Hitzeinsel Messe Graz beeinträchtigt. Der Stadt Graz steht hierbei die Bebauungsplanung als Instrument zur Verfügung. In den oben dargelegten Karten zur Oberflächentemperatur und zu den Gründächern zeigt sich, dass angrenzende im Rahmen von Bebauungsplänen entwickelte Bereiche wesentlich verträglicher in den Stadtteil integriert werden konnten.

Die wirtschaftliche Entwicklung des Betriebes Messe Graz wird durch die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes nicht nachteilig beeinflusst. Vielmehr sollen qualitätssichernde Maßnahmen im Hinblick auf Gebäudestruktur (Ausrichtung), Bauwerksbegrünung und Freiraum (inkl. Verkehrliche Aspekte) definiert werden, die die künftige Entwicklung im Einklang mit dem Umfeld und im Sinne der Anpassung an den Klimawandle (vgl. § 3 Abs 2 Z2 lit.i) ermöglichen.

Folgende Planungsziele werden aus den o.gen. Grundlagen abgeleitet:
Primär sind im Falle von weiteren baulichen Entwicklungen Maßnahmen zur Reduktion der bestehenden Hitzeinsel zu setzen. Beispielhaft können Entsiegelung, Bauwerksbegrünungen und Baumpflanzungen angeführt werden. Weiters sollte die Gebäudeausrichtung sich möglichst an der Hauptwindrichtung orientieren. Korridore zur Durchlüftung sind freizuhalten.
Zusammengefasst soll durch künftige Maßnahmen das Areal stärker in den umliegenden Stadtteil integriert werden und die derzeit bestehenden negativen Auswirkungen auf das Umfeld reduziert werden.

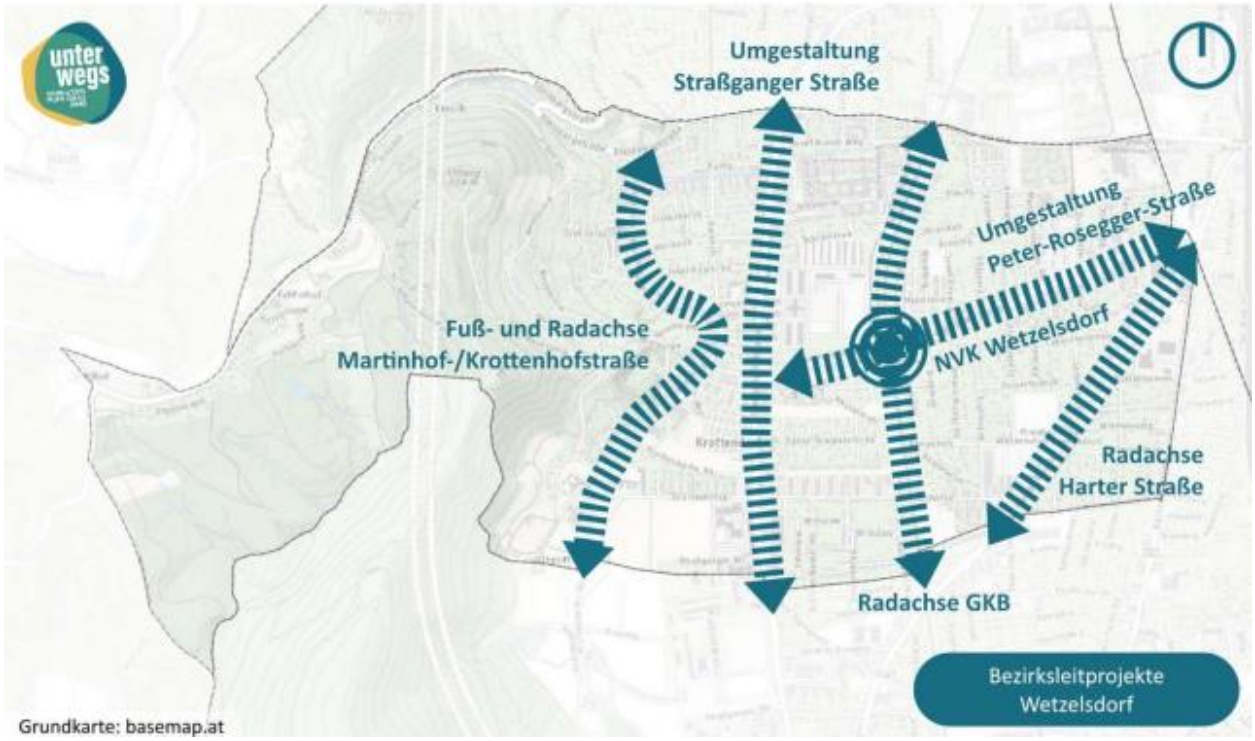
Bereiche entlang des Jakominigürtels werden in die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes mitaufgenommen, da die Ausbildung des Überganges zwischen Messeareal, angrenzender Wohnbebauung und öffentlicher Straße wesentlicher Inhalt einer besseren Integration in den Stadtteil und einer Abstimmung mit benachbarten Bereichen darstellt.

k) 38.11 Kreuzung Peter-Rosegger-Straße, Straßganger Straße im Ausmaß von ca. 21.399m²

Der ggst. Änderungsbereich betrifft den Bereich um die Straßganger Straße zwischen Peter – Rosegger Straße und Grottenhofstraße. Im Stadtentwicklungskonzept ist hier das Stadtteilzentrum Wetzelsdorf festgelegt. Für den Bereich östlich der Straßganger Straße besteht bereits eine Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes bis zur Hausnummer 231. Für den Bereich zwischen Hausnummer 213 und 231

wurde im Herbst 2024 ein Bebauungsplanentwurf in Auflage gebracht. Ein Endbeschluss ist für Sommer 2025 beabsichtigt.
Im Zuge der vertiefenden Betrachtung und unter Berücksichtigung der Ergebnisses aus dem KIS und der Zielsetzungen aus 4.08 STEK sowie dem Masterplan 2040 erfolgt nunmehr eine Ausweitung nördlich und westlich der Kreuzung Straßganger Straße – Peter-Rosegger-Straße sowie im Umfeld der Kreuzung STraßganger Straße -Grottenhofstraße.

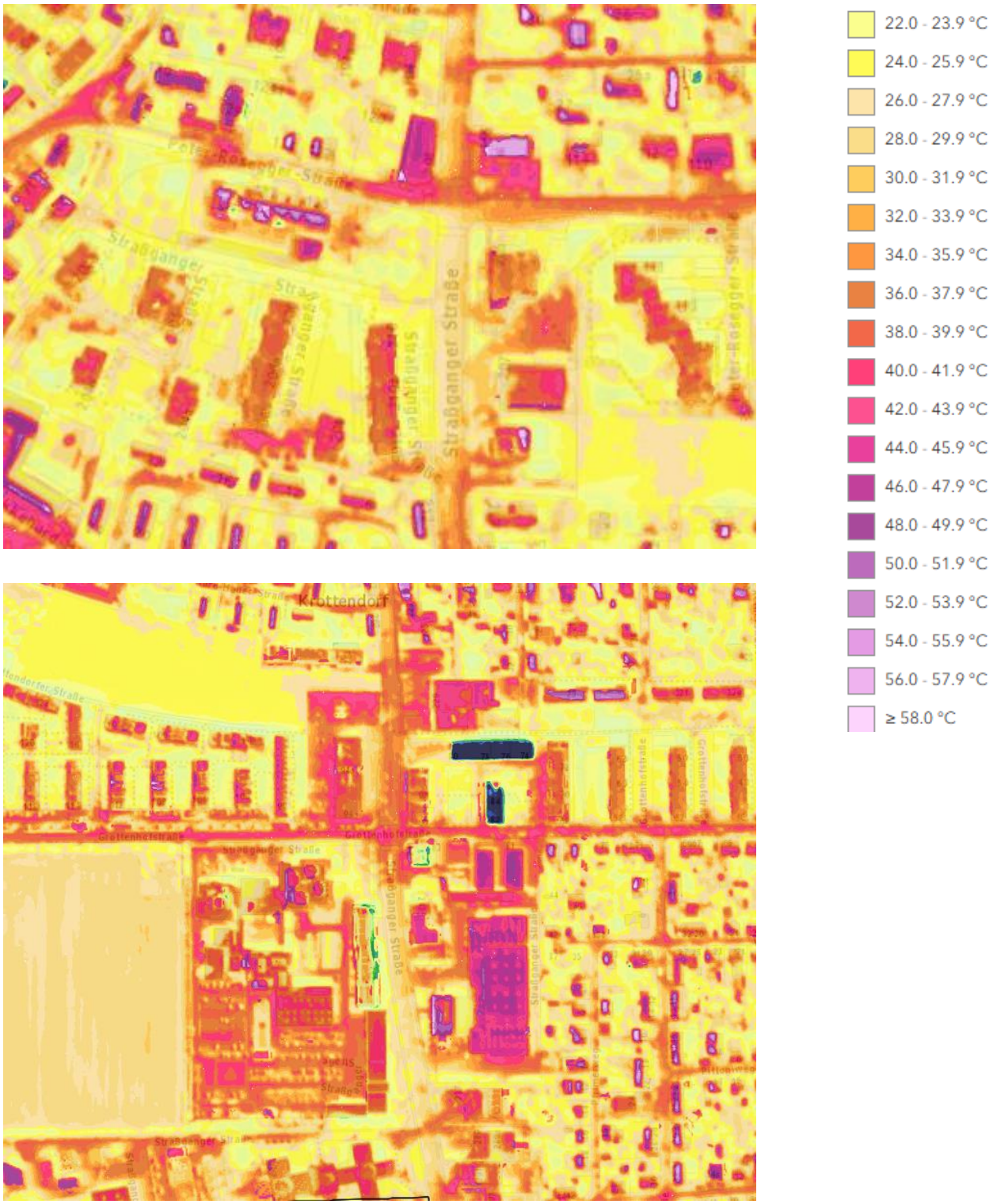
Der Mobilitätsplan 2040 sieht unter anderem die Umgestaltung der Straßganger Straße und der Peter – Rosegger – Straße als Bezirksleitprojekt in Wetzelsdorf. Mit dem Ausbau der Straßenbahnlinie 8 wird hier ein Eingriff in den bestehenden öffentlichen Raum erfolgen, unter anderem mit dem Ziel einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität. So sollen hochwertige Fuß- und Radverkehrsanlagen errichtet und Begrünungsmaßnahmen umgesetzt werden (vgl. Mobilitätsplan Graz 2040 Handlungsfelder & Maßnahmen, S.85). Dies wird auch Flächen bedürfen.



Planausschnitt Mobilitätsplan 2040 – Bezirksleitprojekte Wetzelsdorf

Auf Ebene der örtlichen Raumplanung sind die Festlegung einer Bebauungsplanpflicht und daraus folgend die Verordnung eines Bebauungsplanes das qualitätssichernde Planungsinstrument für die zukünftige Stadtteilentwicklung im Bereich des Stadtteilzentrums Wetzelsdorf.

Die Karte zur Oberflächentemperatur aus dem KIS zeigt für den Bereich Kreuzung Grottenhofstraße eine bestehende Hitzeinsel mit bis zu 50° Celsius im Bereich von ausgewiesenen Kerngebieten und den angrenzenden Straßenzügen.
Da diese für eine gemischte Nutzung inklusive Wohnen gedacht sind, ist die Verbesserung des Kleinklimas eine dringende Herausforderung im ggst. Bereich.
Ebenso zeigen sich kleine Hitzefelder im Kerngebiet nördlich der Peter-Rosegger-Straße mit entsprechender Ausstrahlung auf den angrenzenden Straßenraum. Die westlich der Straßganger Straße gelegene großteils unbebaute Fläche weist hierbei nur eine geringe Aufheizung auf und wirkt daher im Bestand als Ausgleich. Da diese jedoch als gewidmetes Kerngebiet über massive Entwicklungspotentiale verfügt, wird im Sinne der Qualitätssicherung die Fläche in die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes aufgenommen.



Planausschnitt KIS Karte zur Oberflächentemperatur

Folgende Planungsziele werden für den ggst. Bereich angestrebt:
Primär sind im Falle von weiteren baulichen Entwicklungen Maßnahmen zur Stärkung des Ortszentrums (zb: Nutzungsdurchmischung, Wohnen im Zentrum), zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und zur räumlichen Fassung der Straßenräume sowie einer stärkeren Durchgrünung zu setzen. Straßenbegleitende Baumpflanzungen und Entsiegelungen der Baufelder bzw. Erhalt eines möglichst großen Anteils an gewachsenem Boden sind anzustreben.

l) *38.12 Mandellstraße – südlich Schörgelgasse im Ausmaß von gesamt ca. 67.675m², wobei der Teilbereich östlich der Mandellstraße als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist.*

Zur Ausweitung der Bebauungsplanpflicht für den Bereich der Technische Universität Graz – Campus Neue Technik, der von den angrenzenden Straßenzügen der Petersgasse, Steyrergasse und Stremayrgasse umfasst wird, sowie für den Bereich Bildungscampus Sacré Coeur, der von der Schörgelgasse und Petersgasse begrenzt wird:

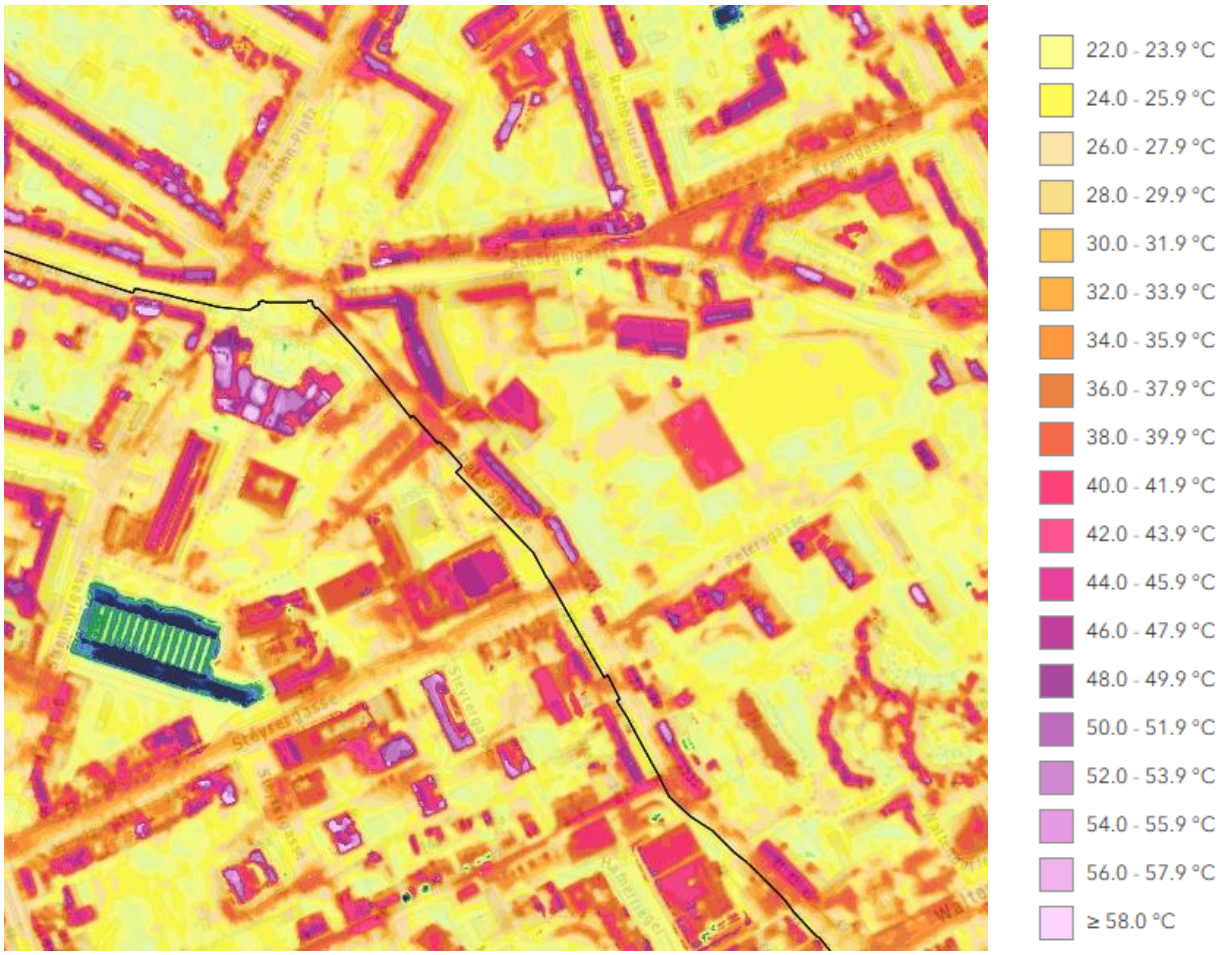
Zur Entwicklung des Stadtteils:
Die beiden ggst. Bereiche sind bereits im Zuge der Ausarbeitung des Räumlichen Leitbildes als städtebaulich besonders wertvoll eingestuft worden. Das Umfeld des Campus Neue Technik und der Schulstandort des Sacré Coeur entwickeln sich dynamischen und haben sich seit der letzten Revision des Stadtentwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes sind u.a. folgende Änderung ergeben oder haben begonnen:

- Radachse St. Peter – Innenstadt
- Mögliche Anwohnergarage im Bereich des Campus Neue Technik
- Um- und Zubau des Instituts für Chemische Technologie /TU Stremayergasse 16 (Grundstück Nr. 1659/1, KG Jakomini) durch die Bundesimmobiliengesellschaft m. b. H.
- Aufstockung des Bestandsgebäudes Schörgelgasse 42 und Neubau des Turmsaals (Grundstück Nr. 1777, KG St. Leonhard) innerhalb des Bildungscampus Sacré Coeur
- Auslobung eines geladenen Architekturwettbewerbes für die Liegenschaft Schörgelgasse 58 (Grundstück Nr. 1776/5, KG St. Leonhard) durch Stia Immo (Benediktinerstift Admont)

Der Mobilitätsplan 2040 beinhaltet den „Ausbau der Radachse Mandellstraße – Petersgasse unter Berücksichtigung der Regionalbusse und des Stellplatzbedarfs im Gebiet“ als Leitprojekt. Dies beeinflusst auch unmittelbar die Entwicklung der Flächen der technischen Universität.
Auch seitens des Instituts Österreichischer Orden ist das Bestreben dokumentiert, dass man die baulichen Entwicklungen für den Bildungscampus Sacré Coeur keineswegs als abgeschlossen betrachtet, sondern einhergehend mit möglichen Erweiterungen des Schulstandortes entsprechende Bautätigkeiten vorbereitet. Das Gebiet wird daher voraussichtlich eine relevante Weiterentwicklung erfahren. Ebenso ist das Areal der Technischen Universität Graz zu verstehen, der als agiler Bildungsstandort gesehen werden muss. Angesichts dieser Tatsachen erfordert diese hohe Entwicklungsdynamik eine wiederkehrende Evaluierung der Raumplanungsinstrumente auch zwischen den Revisionen.

Zu den geänderte Planungsvoraussetzungen und der Grundlagenforschung:
Die Stadt Graz hat mit dem Klimainformationssystem in Zusammenarbeit mit sämtlichen in Österreich führenden Expert:innen zum Thema Stadtklima eine umfassende Grundlagenforschung betrieben (vgl. graz.at/kis).

Gemeinsam mit den bereits darauf aufbauenden neuen Ziel- und Maßnahmenfestlegungen des 4.08 Stadtentwicklungskonzeptes Teil A bildet dieses die zentrale geänderte Planungsvoraussetzung für die ggst. Flächenwidmungsplanänderung.
Im Konkreten weist die Karte zur Oberflächentemperatur im Bereich des Campus Neue Technik eine massive Hitzeinsel mit Temperaturen höher als 58° Celsius auf.



Planausschnitt KIS Karte zur Oberflächentemperatur

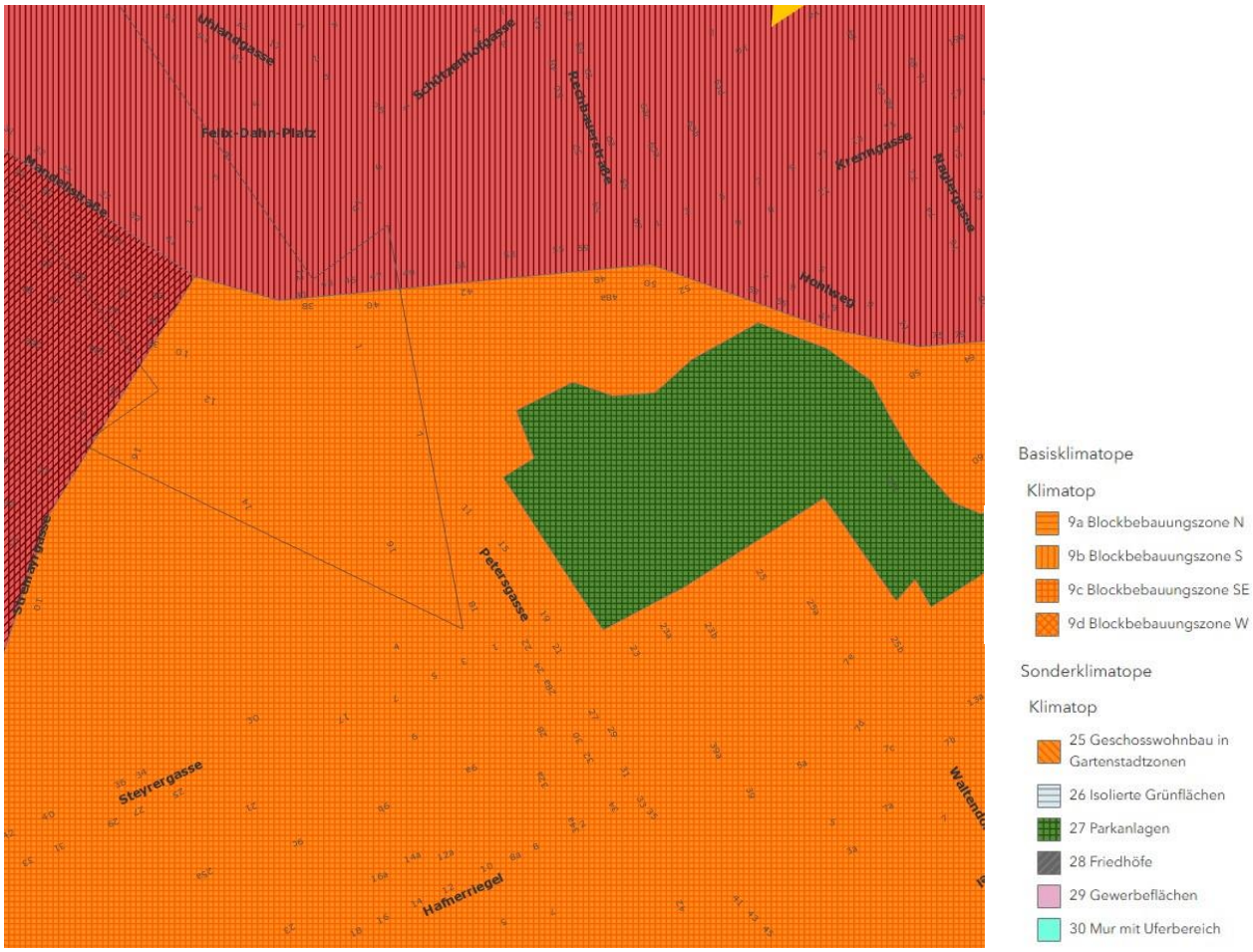
Es ist klar erkennbar, dass vor allem in den versiegelten Bereichen im Übergang zum öffentlichen Raum, die Gebäude im Nahbereich der Petersgasse und der Steyrergasse eine massive Aufheizung erfahren. Ebenso deutlich ist die versiegelte Sportfläche im Bereich der Schulcampus Sacré Coeur ablesbar, die sich in ihrer Oberflächentemperatur merklich von dem angrenzenden Grünraum abhebt.

Eine weitere Karte aus dem KIS zum Thema Gründach zeigt, dass im ggst. Bereich die Ausstattung mit Gründächern nur im untergeordneten Ausmaß vorhanden ist. Grundsätzlich ist anzuführen, dass begrünte Dachflächen zu einer höhen Lebensqualität beitragen, das Mikroklima positiv beeinflussen, sodass Dachflächen eine geringere Aufheizung erfahren und durch die Verdunstungsleistung der Pflanzen die Luft abgekühlt wird. Zusätzlich können begrünte Dächer in der Luft vorhandenen Staub binden sowie über die Photosynthese Sauerstoff produzieren und CO_2 aufnehmen. Außerdem trägt eine Dachbegrünung durch ihre niederschlagsspeichernde Wirkung zum passiven Hochwasserschutz bei.

Planausschnitt KIS Karte-Gründach

Weiters wurden eine Klimaanalysekarte und eine Karte der planerischen Hinweise nach VDI erarbeitet (beides GEO.Graz, Sulzer, 2024). Das Areal der Technischen Universität Graz und der Bildungscampus Sacré Coeur wird hierbei als Blockbebauungszone und Parkanlage klassifiziert. Als Maßnahmen werden die Erhöhung des Vegetationsanteils, die Verringerung des Versiegelungsgrades sowie die Schaffung und Erweiterung von Durchlüftungsbahnen definiert.

Das ggst. Areal des Campus Neue Technik liegt innerhalb der Zone 9c (Blockbebauungszonen SE). Für den Bildungscampus Sacré Coeur ist ebenfalls die Blockbebauungszonen SE sowie das Sonderklimatop 27 Parkanlagen ausgewiesen. Hierzu wird im Bericht zur Klimaanalysekarte (KAK) folgendes ausgeführt:



Planausschnitt Klimaanalysekarte 2024

Zone 9c (Blockbebauungszone SE):

In der Blockbebauungszone SE (9c) war die aus dem kleinen Seitentalkessel Ruckerlberg / Waltendorf ausströmende Kaltluft früher zweifellos wirksamer; heute ist die Bebauung so weit fortgeschritten, dass die einströmende Kaltluft wärmer und der Effekt für die Lufterneuerung bei weitem geringer geworden ist. Damit zählen die Bezirke St. Peter und St. Leonhard zu jenen mit der stärksten Temperaturzunahme seit der Jahrhundertwende, wobei das Ausmaß der Temperaturerhöhung während der Nacht (Verstärkung des Wärmeinseleffektes) mit 1K bis 2K für klare Strahlungsnächte abgeschätzt werden kann, woraus sich noch immer eine mittlere Erwärmung in den letzten vier Jahrzehnten um 0,4K bis 0,8K ergibt. Die thermische Asymmetrie zwischen den wärmeren westlichen und kühleren östlichen Bezirken hat sich somit merklich abgeschwächt, so dass die Differenz in klaren Nächten nur noch etwa 1K bis 3K, bei höheren Werten im Hauptbahnhofbereich, beträgt.

Von den besprochenen „Blockbebauungszonen" nach außen nimmt nun der Anteil der Einzelbebauung stark zu, wofür in Anlehnung an einen Teil in St. Peter ("Gartenstadt") die Bezeichnung "Gartenstadt mit Anpassungen an die Baukörperstrukturen" (7, 8) gewählt wurde. Diese lockere Bebauung mit ihrem erhöhten Anteil an Grünflächen dämpft die nächtliche Überwärmung (Wärmeinselintensität 1,5K bis 3K), schon wegen der tagsüber geringeren Aufheizung der teils beschatteten Obstgärten bei entsprechender höherer Transpiration. Dadurch bleiben auch tagsüber die Unterschiede zum Umland sehr gering. Beträchtliche Gegensätze sind jedoch hinsichtlich der Durchlüftung und der Nebel- und Inversionsgefährdung zu beachten.

Zone 27 (Parkanlagen):
Das Klimatop der Parkanlagen ist einer von der Größe und andererseits vom Baumbestand und Anteil der Wiesen (hier in hohem Maße von der Schnitthöhe!) abhängig. Die Wiesen reagieren beim Mähen sehr empfindlich auf die Schnitthöhe, denn bei kurzem Schnitt erwärmt sich sogar der Boden markant, trocknet rascher aus und liefert gerade bei Hitzeperioden einen Beitrag zur Erwärmung der Luft, wie dies aus Thermalaufnahmen auch gut zu Geltung kommt. Insgesamt spielen die Parkanlagen gerade bei Hitzeperioden eine wichtige Rolle, denn zusätzlich zum bioklimatisch wichtigen Schatteneffekt kommt noch eine Abkühlung der Lufttemperatur von 2-3K je nach Bestand und Windoffenheit des Parks. Der nächtliche Temperaturunterschied zur Umgebung in Parkanlagen hängt stark vom Wiesenanteil (dieser produziert mehr Kaltluft) und schwankt zwischen 1-3K.
(vgl. GEO.Graz Sulzer: Erläuterungen zur Klimatopkarte, 2024)

In der Karte der Planerischen Hinweise kommen die beiden ggst. Areale in der Blockbebauungszone SE und in der Sonderfläche Parkanlagen zu liegen. Die nördlichen und westlich unmittelbar angrenzenden Flächen wurden als Gründerzeitgürtel Ost (3b Gründerzeitgürtel E) sowie Gründerzeitgürtel Süd (3c Gründerzeitgürtel S) definiert. Vor allem entlang der Schörgelgasse, der Petersgasse und der Stremayergasse kommt es zu einer engen Verzahnung der Bereiche.

Planausschnitt Karte der planerischen Hinweise

Folgende planerischen Hinweise wurden entwickelt:

Zone 7c (Blockbebauungszone E): *(VDI- Stadtklima)*
In diesem Abschnitt macht sich ein wenig der Seitentalauswind kühlend bemerkbar – daher die Überwärmung etwas gedämpft. Zunehmende Nebelhäufigkeit ist ebenfalls zu beachten.
Als Planungshinweise sollen Gründächer vor allem bei niedrigen Gebäuden wie Einkaufsmärkten errichtet werden; Entsiegelungspotentiale sollen genutzt und die Gebäudeausrichtung längst der (Haupt-)Windrichtung berücksichtigt werden.

Zone 27 (Parkanlagen): *(VDI - innerstädtischen Grünflächen)*
Bei den Parkanlagen wurden nur die größeren ausgewählt und in die Karte aufgenommen. Es gibt eine Reihe von Grünanlagen, die aber die Bezeichnung „Park" nicht verdienen, denn sie sind zumeist zu klein – also Wiese mit einigen Bäumen. Wichtig erscheint, dass etwa wie beim Augartenpark alle Charakteristika einer Parkanlage wie ausreichend Bäume mit Schatten und Spielflächen/Wiesen gegeben sind, denn nur dann kann auch von einer Ausgleichsfunktion ausgegangen werden, die speziell tagsüber bei Hitzewellen entscheidend ist. In Hinblick auf planerische Hinweise könnte in Graz der Anteil an Parkanlagen generell höher sein, es ist aber schon positiv, wenn bestehende kleinere Parks mit Bäumen verdichtet werden, die insgesamt die Schattenwirkung und damit den bioklimatischen Effekt der Erholung verstärken. Wichtig ist bei allen Grünflächen und Parks (damit auch die Grünanlagen im Bereich von Blockbebauung) die Beachtung einer nicht zu kurzen Schnitthöhe beim Mähen! Die Wiesen und der Boden erwärmen sich relativ rasch und werden dadurch zu Wärmelieferanten, wobei die Wärme im Boden sogar gespeichert wird, so dass die nächtliche Abkühlung gehemmt wird.
(vgl. GEO.Graz Sulzer: Erläuterungen zur Klimatopkarte, 2024)

Im ggst. Bereich besteht insofern Handlungsbedarf, indem Maßnahmen zum Erhalt und zur Verbesserung des Kleinklimas sowohl auf dem Areal der Neuen Technik als auch auf dem Bildungscampus des Sacré Coeur gesetzt werden sollen. Dies ist hier unter anderem erforderlich, um die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum (entlang der angrenzenden Straßenzüge) aber auch auf den Arealen selbst zu erhalten und zu steigern sowie weiterhin die großflächigen Freiräume der Technischen Universität inmitten des dichtbebauten Stadtgebietes zu nutzen. Der Stadt Graz steht hierbei die Bebauungsplanung als Instrument zur Verfügung.
Die weiteren Entwicklungen der beiden Bildungsstandorte werden durch die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes nicht nachteilig beeinflusst. Vielmehr sollen qualitätssichernde Maßnahmen im Hinblick auf Gebäudestruktur (Ausrichtung), Bauwerksbegrünung und Freiraum (inkl. Verkehrliche Aspekte) definiert werden, die die künftige Entwicklung im Einklang mit dem Umfeld und im Sinne der Anpassung an den Klimawandle (vgl. § 3 Abs 2 Z2 lit.i) ermöglichen.

Folgende Planungsziele werden aus den oben gen. Grundlagen abgeleitet:
Primär sind im Falle von weiteren baulichen Entwicklungen Maßnahmen zur Reduktion der bestehenden Hitzeinsel zu setzen und der Erhalt der Grünflächen und Bestandsbäumen als Ausgleichsraum zu forcieren. Beispielhaft können Entsiegelung, Bauwerksbegrünungen und Baumpflanzungen angeführt werden.

Zudem haben die vorhandenen Vegetationsflächen eine bedeutende positive Wirkung auf das Lokalklima, da sie einerseits die nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion verursachen und andererseits bei hohem Baumanteil tagsüber thermisch ausgleichend wirken. Innerstädtische und siedlungsnahe Grünflächen können die direkte Umgebung in mikroklimatischer Sicht positiv beeinflussen. Diese größeren zusammenhängenden Vegetationsflächen stellen das klimatisch-lufthygienische Regenerationspotenzial dar; insbesondere bei direktem Bezug zum Siedlungsraum sind sie für den Luftaustausch sehr wichtig. Deshalb sollten gerade diese noch vorhandenen Freiflächen aus klimatischer Sicht für bauliche Nutzungen nicht herangezogen werden.

Weiters sollte bei der Gebäudeanordnung überwiegend die Nordwest-Südost Ausrichtung unter Berücksichtigung der verbleibenden Grünflächen beachtet werden. Diese soll sich gleichsam an der Hauptwindrichtung orientieren. Mögliche Entsiegelungspotentiale sind zu nutzen und durch Neupflanzungen von Bäumen zu ergänzen.

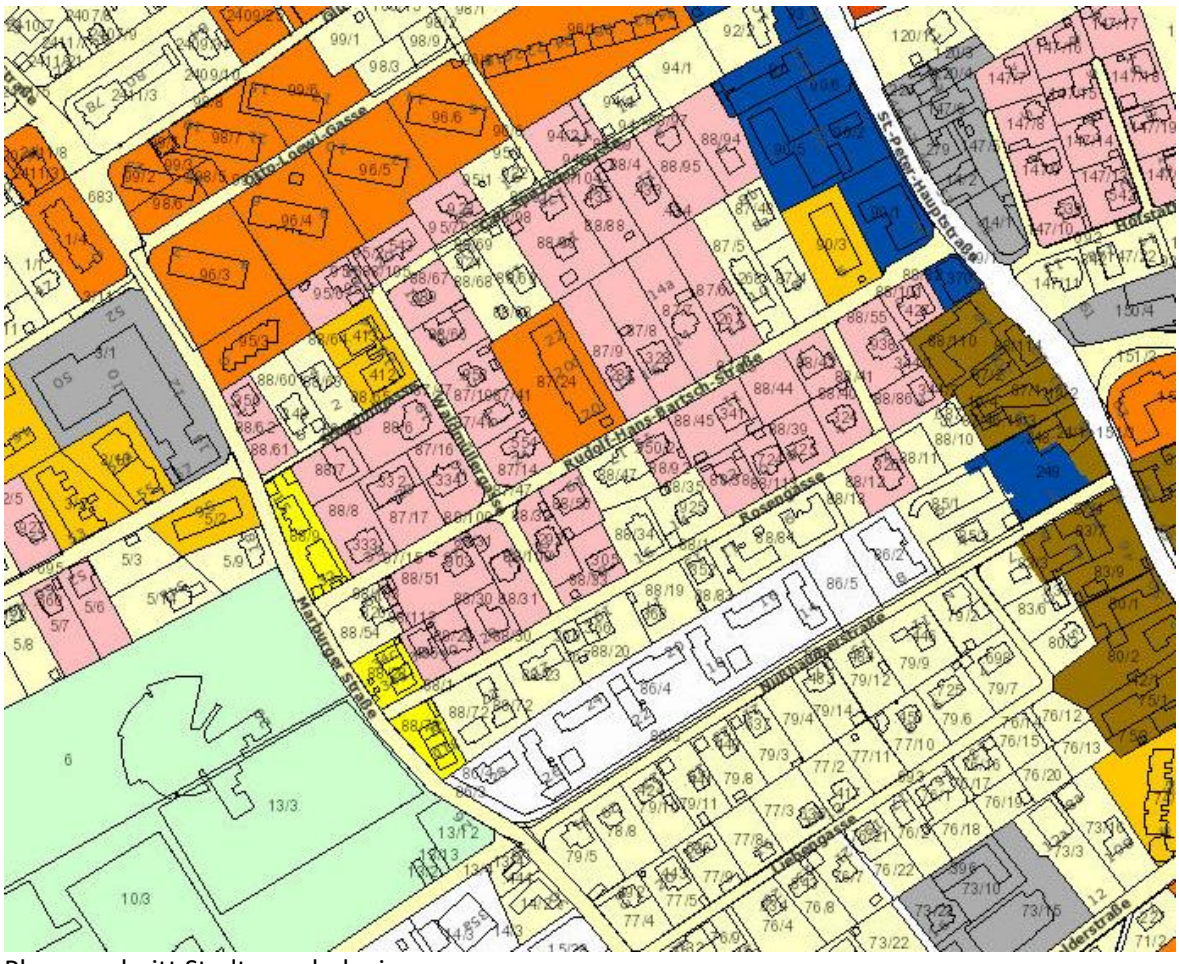
Zusammengefasst sollen durch künftige Maßnahmen die beiden Areale noch stärker in den umliegenden Stadtteil integriert und die derzeit teils negativen Auswirkungen (Hitzeinseln) auf das Umfeld reduziert werden.

m) 38.13 aufgehoben

39) Ausweitung der Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes zum Schutz des Innenhofes nördlich der Eckertstraße östlich und westlich der Straßganger Straße, sowie nördlich der Grasbergerstraße - im Zuge Beschluss Teil B aufgehoben

40) Ausweitung der Bebauungsplanpflicht im Bereich Villenviertel St. Peter (Umfeld Rosengasse)

Geänderte Planungsvoraussetzung und Grundlagenforschung:
Der ggst. Bereich ist bereits im Zuge der Ausarbeitung des Räumlichen Leitbildes als städtebaulich besonders wertvoll eingestuft worden. Es findet sich eine Vielzahl an alten Villen im ggst. Bereich. Die Struktur ist durchgehend offen und mit Punkthäusern bebaut. Diese Struktur erlaubt eine intensive Durchgrünung des Quartiers und führt zu einer entsprechenden Prägung des Straßen – und Ortsbildes.



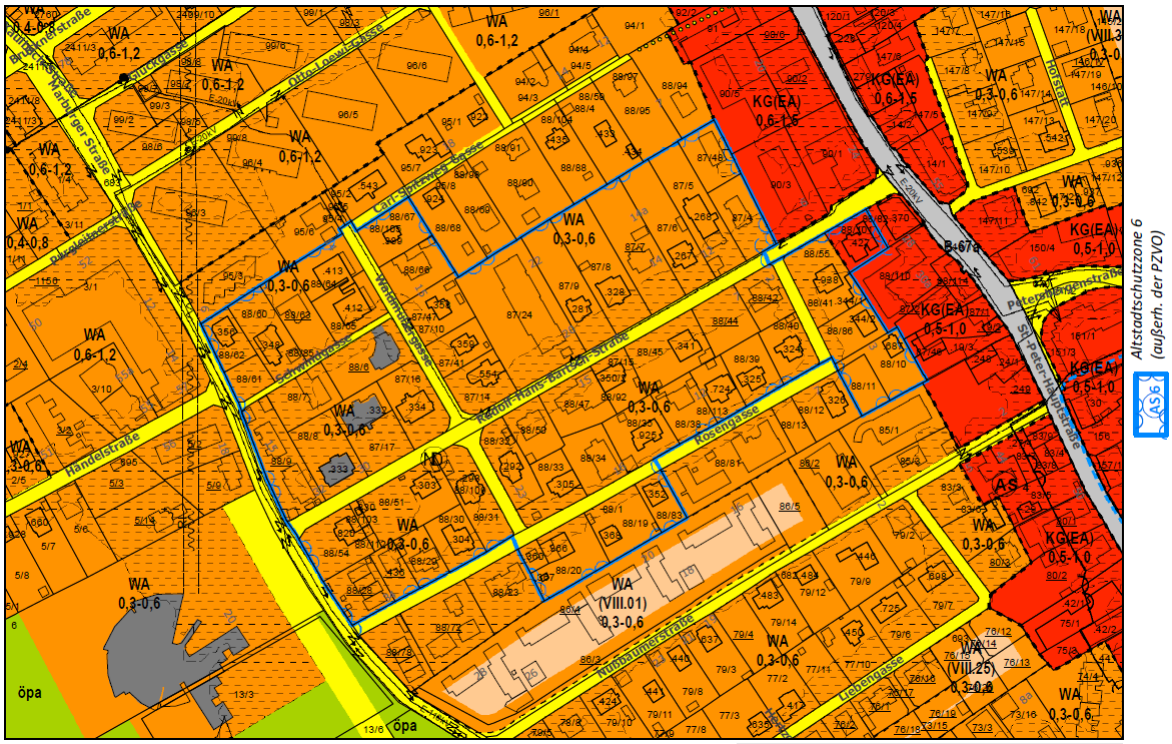
Planausschnitt Stadtmorphologie

Ein Erhalt der strukturell bestehenden Parameter wurde durch die Festlegung des Bereichstypens „Villenviertel und offenen Bebauung mäßiger Höhe“ versucht. Um eine Überregulierung zu vermeiden, wurde zum Zeitpunkt des Beschlusses 4.0 FWP und 1.0 RLB auf die Festlegung einer Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes mit Verweis auf das damals zeitgleich in Kraft tretende Räumliche Leitbild unterlassen.

Planausschnitt RLB Bereichstypenplan
(lachsfarben – 7 Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe)

Nunmehr konnten die Auswirkungen und Ergebnisse des Räumlichen Leitbildes evaluiert werden. Und es hat sich gezeigt, dass die Wirkung im Hinblick auf Erhalt von räumlichen-baulichen Strukturen ebenso wie Erschließungssystem und Begrünung nicht zum selben qualitätssichernden Erfolg führt wie die Erstellung von Bebauungsplänen.

Zudem wurde seitens des Landes Steiermark eine Erweiterung der Altstadtschutzzonen im Grazer Altstadterhaltungsgesetz §2 (3) mit 1.1.2020 vorgenommen. Das „Villenviertel St. Peter“ liegt nunmehr innerhalb der Altstadtschutzzone VI.



Planausschnitt Änderungspunkt 27.2 der 4.08A FWP Änderung der Landeshauptstadt Graz – Aktualisierung der Ersichtlichmachung

Somit liegt nun mehr auch eine geänderte Rechtslage für weite Teil des betroffenen Bereiches vor. Nachdem ein Bebauungsplan nicht auf die konkrete Gestaltung eines Einzelobjektes und auch nicht auf den Erhalt einzelner Bestandsbauten auswirken kann, sehr wohl aber auch die gesamthafte Struktur, wurde die Abgrenzung aus dem Altstadterhaltungsgesetz geringfügig erweitert und der bestehenden Erschließungsstruktur angepasst.

Die geänderte Rechtslage (Lage innerhalb der Altstadtschutzzone) führt nicht zwingend zur Festlegung einer Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes. Es ist durch die Analyse und im Weiteren durch die getroffene Festlegung eindeutig dokumentiert, dass es sich um einen Bereich mit erhöhter städtebaulicher Qualität im Bestand handelt, welche in dieser Form im öffentlichen Interesse erhalten werden soll. Nachdem der Fokus der Altstadterhaltungskommission primär im Bereich Gestaltung des Objektes liegt, soll die einen Bebauungsplan künftig auch die stadträumliche Qualität parzellenübergreifend abgesichert werden.

Folgende Planungsziele werden für den ggst. Bereich angestrebt:

- Erhalt der Durchgrünung
- Fortführung einer offenen Bebauungsweise, das Straßen- und Ortsbild soll auch weiterhin vorzugsweise durch Gärten und deren Vegetation geprägt sein.
- Vorzugsweise punktförmige Hauptbaukörper (Umsetzung der Proportionen lt. RLB Bereichstyp Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe)

41) Ausweitung der Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes im Bereich östlich der Triester Straße bis Stadtgrenze

Der ggst. Änderungspunkt sieht eine Verlängerung der Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes östlich entlang der Triester Straße bis zur Stadtgrenze vor. Der Bebauungsplan 17.26.0 ist seit 03.10.2024 rechtswirksam und stellt eine geänderte Rechtslage dar. Im Zuge der Ausarbeitung hat sich gezeigt, dass eine Verlängerung der getroffenen Festlegungen bis zur Stadtgrenze jedenfalls zu einer Aufwertung der Einfahrtsstraße Triester Straße beitragen wird. Ursprünglich erfolgte die Abstimmung

der Bebauungsplanpflicht mit der KG – Ausweisung im Erdgeschoß. Bauflucht und straßenbegleitende Baumpflanzungen sind jedoch auch im Gewerbegebiet gut umsetzbar und tragen gesamt zu einem besseren Erscheinungsbild und einem angenehmeren Kleinklima bei.

Folgende Planungsziele werden angestrebt:

- Schaffung einer durchgehenden Baumreihe entlang der Triester Straße
- Fassung des Straßenraums (zb: durch durchgehende Bauflucht, Mindestgeschoßanzahl)
- Beitrag zur Steigerung der Aufenthaltsqualität des Straßenraums (zb: Nutzungsdurchmischung, Durchgrünung)

42) Vorbehaltsfläche Bahnhofgürtel – Babenbergerstraße – im Zuge Beschluss Teil B aufgehoben
43) Nachfolgenutzung Fabriksgasse - ausgesetzt
44) Waagner Biro Smart City West – VF öffentliche Parkanlage - im Zuge Beschluss Teil B aufgehoben
45) Brückengasse – Köstenbaumgasse – VF Öffentliche Parkanlage - ausgesetzt
46) Hirschengasse - im Zuge Beschluss Teil B aufgehoben
47) Hilmteichstraße Beschluss Teil A
48) An der Kanzel - ausgesetzt
49) Aktualisierung der Ersichtlichmachung Landesstraße Beschluss Teil A
50) Formulierung § 5 Abs 4 Beschluss Teil A
51) § 4 Bebauungsplanzonierung Abs 1 u. 2 – entfällt / aufgehoben
52) Aktualisierung der Ersichtlichmachung von Wasserschutz- und schongebieten sowie der Wasserwirtschaftlichen Beschränkungszonen Beschluss Teil A
53) Austausch und Aktualisierung Karte 6 Beschluss Teil A
54) Hafnerstraße ausgesetzt
55) Kasernstraße ausgesetzt
56) Staatsbahnstraße – Kurze Gasse Beschluss Teil A

Baulandbilanz der ggst. Änderung (Teil B)

Baulandentwicklung allgemein:

in m²	Zuwachs	Entfall	Differenz
Bauland	0	11.694	-11.694
Freiland (inkl. Sondernutzungsflächen im Freiland)	13.704	2.331	+11.373
Verkehrsflächen	385	64	+321

Änderung innerhalb der Baulandkategorien:

in m²	Zuwachs	Entfall	Differenz
Allgemeines Wohngebiet	0	846	-846
Reines Wohngebiet	0	10.849	-10.849
Kerngebiet	0	0	0
Erholungsgebiet	0	0	0
Gewerbegebiet	0	0	0
Kerngebiet überlagert mit Gewerbegebiet	0	0	0
Verkehr überlagert mit Kerngebiet	0	0	0

4) Bestandsteile des 4.08 B Flächenwidmungsplanes der Landeshauptstadt Graz 8. Änderung Teil B

Der 4.08 B Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz – 8. Änderung Teil B besteht aus dem Verordnungswortlaut, den grafischen Darstellungen (Maßstab 1:5.000, 1:2.500 bzw. 1:15:000) samt Planzeichenerklärungen. Die grafischen Darstellungen zeigen sowohl Änderungen im Bereich des Hauptplans als auch der Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan (Bebauungsplanzonierungsplan) sowie themenspezifische gesamtstädtische Darstellungen von Ersichtlichmachungen. Der Deckplan 3 – Hochwasserabfluss und Gefahrenzonen wird aktualisiert und ersetzt den bisherigen Deckplan 3.

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 8. Änderung Teil B zum 4.0 Flächenwidmungsplan kann somit entfallen.
Die 8. Änderung Teil B zum 4.0 Flächenwidmungsplan hält sich in all ihren Festlegungen an den vorgegebenen Rahmen des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes idgF. Es sind somit keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

Beilagen:

- Beilage Flächenermittlung Pkt. 28
- Stellungnahme der WLV vom 5.6.2024
- Ingenieurgeologisches Gutachten 3G Gruppe Geotechnik ZT GmbH vom 4.12.2024
- Stellungnahme WLV vom 5.12.2024
- Grundstücksliste Hochwassersanierung SAPRO Grazer Bäche, A10/5 vom 5.6.2025
- Beilage Kotierung 30.101

GRAZ
DIGITALE SIGNATUR

Signiert von	Inninger Bernhard
Organisation	Magistrat Graz
Zertifikat	CN=Stadt Graz,O=Stadt Graz,C=AT
Datum/Zeit	2025-06-16T14:25:19+02:00
Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://signaturpruefung.gv.at verifiziert werden.