

Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterIn: DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

BerichterstellerIn: *GR HABERLER*

GZ: A 14-025521/2008/0050

Graz, 23.04.2020

07.18.0 Bebauungsplan

„Eichäckerweg - Raabaweg“

VII. Bez., KG Neudorf

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs. 1 und 3
Stmk. ROG 2010

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit
gem. § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches
Raumordnungsgesetz 2010
Mindestanzahl der Anwesenden: 25
Zustimmung von mehr als der ½ der
anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

Ausgangslage

Im Jahr 2009 wurde für einen privaten Bauträger bereits ein Bebauungsplanentwurf öffentlich ausgelegt, jedoch wurde dieser Entwurf auf Wunsch des damaligen Eigentümers nicht durch den Gemeinderat beschlossen.

Die Firma Kohlbacher GmbH als neuer Eigentümerin der Liegenschaft Nr.: 114; KG Neudorf ersucht nun wiederum um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Da es hinsichtlich der PKW-Erschließung und der Durchwegung für FußgängerInnen und RadfahrerInnen neue städtebauliche Parameter gibt, wurde der Bebauungsplan Entwurf gänzlich im Hinblick auf die heutigen raumordnungsrechtlichen Grundlagen und Standards bezüglich Grünraumausstattungen überarbeitet.

Das Planungsgebiet weist insgesamt eine Größe von rd. 12.265 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** ist der Bereich als „Aufschließungsgebiet (Nr. VII.10) Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 0,4 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.02 Stadtentwicklungskonzept** liegt das Planungsareal im Bereich „Wohngebiet geringer Dichte“.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 04. Juli 2018 über die beabsichtigte Auflage des 07.18.0 Bebauungsplan Entwurfes informiert.
Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 08. August 2018.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 09. August bis zum 18. Oktober 2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung hat am 24. September 2018 im Gasthaus Raabahof stattgefunden.

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

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 09. August bis 18. Oktober 2018 langten 4 Stellungnahmen und 7 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein:

Stellungnahme 1: (OZ-0038)

Energie Steiermark Technik GmbH
Leonhardgürtel 10
8010 Graz

„Vor Inangriffnahme der Arbeiten haben die bauausführenden Firmen unbedingt das Einvernehmen mit dem NETZBETREIBER, Betriebsleitung Graz, Neuholdaugasse 56, Telefon 0316/293021-0 herzustellen.“

Beantwortung:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und wird an die Bauwerber weitergeleitet.

Stellungnahme 2: (OZ-0042)

Mag. Abt. 10/8 – Verkehrsplanung

Geh-/ Radweg:

Bei Erstaufgabe des gegenständlichen Bebauungsplanes gab es die ämterübergreifende Abstimmung, den Geh-/ Radweg an der Südseite des BBP-Gebietes zu führen.

Weiters ist, so wie in der ersten Bearbeitung des BBP dargestellt, neben der Grundabtretung für den Geh-/ Radweg eine ebensolche entlang des Raabaweges für Gehsteig und Fahrbahn vorzusehen. (siehe Anhang E-Mail zum ÖGut vom Di 25.08.2009 bzw. die Schemadarstellung im Entwurf 500_V08) Die A10/8 – Verkehrsplanung spricht sich für die Beibehaltung der damaligen Lösung aus. Der Geh-/ Radweg im Süden dient auch dem Anschluss einer, im FLÄWI punktiert dargestellten, gewünschten Wegverbindung aus Richtung Süden.

Ein Geh-/ Radweg an der nördlichen Grundstücksgrenze hat keinen besonderen Nutzen, da die wesentlichen Ziele

1) die Unterführung der Ostbahn am Tiefentalweg wegen der ggü. liegenden Privatgrundstücke für die allg. Öffentlichkeit nicht maßgebend umwegfreier zu erreichen ist als über den Tiefentalweg selbst und

2) für die Erreichung der Bahnhaltestelle Raaba in südöstlicher Richtung damit sogar eine Verlängerung der Wegstrecke für FG & RF bewirkt wird.

Öffentlicher Verkehr:

Wie in der Stellungnahme 2008 bereits enthalten, wird nochmals auf die sehr niedrige bzw. schlechte Kategorie (5 & 6) bei der Erschließung mit Öffentlichen Verkehrsmitteln hingewiesen.

Pkw-Abstellanlagen:

Pkw-Abstellplatz je 55m² - 71 Obergrenze, Pkw-Abstellplatz je 65 m² - je 61 Untergrenze.

Die rechnerische Obergrenze von 71 Pkw – Abstellplätzen entspricht ca. der Vorgabe mit 70 Pkw - Abstellplätzen aus der ersten Bearbeitung 2008.

Weiters ist der gewählte Stellplatzschlüssel bereits für umgebende BBP-Gebiete (z.B. Tiefentalweg) zur Anwendung gekommen.

Radabstellplätze:

Es sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt ausgeführte Abstellflächen für Fahrräder im Nahbereich der Eingänge zu errichten.

Werden mehrere Baukörper geplant sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den NutzerInnen den kurzmöglichsten Weg zu den Abstellanlagen zu bieten.

Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen: Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.

Davon sind ca. 15% für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen.

Die Abmessungen und die Ausführung eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 zu entnehmen.

Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert.

Der gewählte Typ der Radeinstellung muss in Qualität und Ausführung den Förderkriterien Radabstellanlagen des Landes Steiermark entsprechen.

Beantwortung:

Lage des Geh- und Radweges

Der Eichackerweg ist eine Privatstraße, daher hat der zukünftige Geh- und Radweg noch keine Netzfunktion. Die Stadtplanung hat sich jedoch gegenüber der ursprünglichen Lage im Osten der Liegenschaft für die Lage im Westen der Liegenschaft entschieden, um eine nähere und engere Verbindung zur nördlich des Raabaweg gelegenen Siedlung zu schaffen. Die Stadt hat sich „der kurzen Wege“ sollte möglichst die Bewohner näher zueinander bringen beziehungsweise auch die Erreichbarkeit von Öffentlichen Verkehrsmitteln zu erleichtern.

Stellungnahme 3: (OZ-0047)
Energie Graz GmbH & Co KG
Schönaugürtel 65
8010 Graz

„Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan 07.18.0. Eichäckerweg – Raabaweg keine Einwände.

Zusatz Energie Graz – Bereich Stromnetz Graz

Das Bauvorhaben Eichäckerweg - Raabaweg befindet sich nicht im Versorgungsgebiet der Stromnetz Graz.

Von Seiten der Stromnetz Graz GmbH & Co KG besteht zum Bebauungsplan kein Einwand.

Zusatz Energie Graz – Bereich Erdgas

zum Bebauungsplan 07.18.0 gibt es aus unserer Sicht keine Einwände!

Zusatz Energie Graz – Bereich Fernwärme

07.18.0 Bebauungsplan „Eichäckerweg – Raabaweg“

Der Bebauungsplan liegt außerhalb des Versorgungsgebietes Fernwärme.

*Seitens der Fernwärme Planung und Netz gibt es daher **keine Einwände** gegen den Bebauungsplan.*

Zusatz Energie Graz – Bereich LED

Bezüglich des BAB 07.18.0 „Eichäckerweg – Raabaweg GZA14-025521/2008“ gibt es seitens der Straßenbeleuchtung keine Einwände.“

Beantwortung:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und wird an die Bauwerber weitergeleitet.

Stellungnahme 4: (OZ-0049)
Mag. Abt. 10/1 - Straßenamt

Nach Durchsicht der Unterlagen des übermittelten Bebauungsplanes 07.18.0 „Eichäckerweg - Raabaweg“ darf seitens A10/1 folgende Stellungnahme abgegeben werden:

Die Durchbindung der privaten Zufahrtsstraße zwischen dem Raabaweg und dem Eichäckerweg wird vom Straßenamt abgelehnt, dies ist in den angeführten privatrechtlichen Verträgen festzuhalten. Im Falle des Eichäckerweges wird angemerkt, dass dieser auf Privatgrund verläuft und demnach für eine Zufahrt entsprechende Servitutsvereinbarungen zu treffen sind.

Bzgl. einer Grundstückszufahrt auf Höhe des Raabaweges ist Einvernehmen mit der zuständigen Straßenverwaltung herzustellen. Anschlüsse an Gemeindestraßen gem. § 25a LStVG fallen außerhalb des Grazer Stadtgebietes nicht mehr in den Zuständigkeitsbereich des Magistrates Graz.

Hinsichtlich der Übernahme von Abtretungsflächen, wie z.B. für Straßenquerschnittsverbreiterungen, Gehsteige, Geh- und Radwege u.dgl., außerhalb des Grazer Ortsgebietes ist Einvernehmen mit der jeweiligen Straßenverwaltung herzustellen. Eine Übernahme von Verkehrsflächen in das öffentliche Gut der Stadt Graz, welche nahtlos an den Raabaweg außerhalb des Grazer Stadtgebietes anschließen, ist prinzipiell abzulehnen. Im konkreten Fall würden sich die Befugnisse mehrerer Verwaltungsbehörden (Magistrat Graz, Bezirkshauptmannschaft Graz-Umgebung, Marktgemeinde

Raaba-Grambach) überschneiden. Erforderlichenfalls ist eine Grenzberichtigung des Grazer Stadtgebietes zu prüfen.

Innerhalb des Grazer Stadtgebietes sind entlang der Südseite des Raabaweges Grundabtretungsflächen für künftige Straßenquerschnittsverbreiterungen und die Trassierung eines öffentlichen Geh- und Radweges oder Gehsteiges gem. den Vorgaben der Abteilung für Verkehrsplanung zu berücksichtigen.

Der geplante Geh- und Radweg ist vollständig in das öffentliche Gut der Stadt Graz zu übernehmen. Aus straßenerhaltungstechnischen Gründen sind bei der Ausführung des Geh- und Radweges entsprechende Versickerungsflächen für die anfallenden Niederschlagswässer bzw. Ablagerungsflächen von Schnee zu berücksichtigen. Hierzu darf sinngemäß auf die gesetzlichen Bestimmungen gem. § 24 Stmk. LstVG verwiesen werden. Insbesondere bei Einfriedungen, welche Ablagerungen von Schnee entlang des künftig öffentlichen Geh- und Radweges verhindern, sind entsprechende Abstände gem. § 24 Abs. 1 Zif. 2 Stmk. LstVG einzuhalten. Ebenso sind Zäune, welche die Ablagerung von Schnee nicht behindern, mind. 60cm von der Grundgrenze abzurücken. Sollte eine Ableitung der (Straßen-)Oberflächenwässer gem. § 26 Abs. 2 Stmk. LstVG auf Privatgrund nicht möglich sein (Profilhöhe, Einschnitt, Kunstbauten u.dgl.), sind alternativ gesonderte Oberflächenentwässerungsanlagen, wie z.B. Versickerungsmulden, vorzusehen. In diesem Fall sind über die Bemessung der Versickerungsleistung und Dimensionierung dieser Oberflächenentwässerungsanlagen entsprechende Nachweise zu erbringen. Die befestigte Breite des Geh- und Radweges ist in Anbetracht dieser Gesichtspunkte noch zu definieren.

Hinsichtlich der Bauverbotszone an Gemeindestraßen ist Einvernehmen mit der jeweiligen Straßenverwaltung herzustellen.

Der Anordnung von auskragenden Bauwerksteilen, welche ggf. über Baugrenzlinien hervortreten dürfen und das öffentliche Gut überragen, kann nicht zugestimmt werden

Etwaige Verkehrsmaßnahmen gem. StVO sind im Zuge eines straßenpolizeilichen Verfahrens festzulegen.

Beantwortung:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und wird an die Bauwerber weitergeleitet.

Der Eichackerweg ist eine Privatstraße, dies wurde im nun vorliegenden Bebauungsplan-Beschluss richtiggestellt. Als Konsequenz entfällt die Zufahrt von Eichackerweg ersatzlos. Das Planungsgebiet hat nun nur mehr eine Zufahrt vom Raabweg. Dadurch entfällt auch die Durchbindung der Straße.

Einwendung 1: (OZ-0039)

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 14 – Wasserwirtschaft, Ressourcen
und Nachhaltigkeit
Wartingergasse 43
8010 Graz**

Zur Kundmachung der Stadt Graz vom August 2018 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 07.18.0 „Eichackerweg - Raabaweg" wird seitens der

wasserwirtschaftlichen Planung vorgeschlagen, dass der Bebauungsplan auf Grund des Umfanges des Planungsgebietes durch ein entsprechendes Oberflächenentwässerungs- bzw.

Regenwasserbewirtschaftungskonzept ergänzt wird.

Eine Teilfläche des Planungsgebietes liegt im H0100 des Tiefentalgerinnes

(Hochwasserabflussuntersuchung Tiefentalgerinne 2015, Hydroconsult) und sind demzufolge

Maßnahmen zur Hochwasserfreistellung zu projektieren und umzusetzen.

Weiters wird, wie dies bereits bei vorangegangenen Bebauungsplänen erfolgte, darauf hingewiesen, dass sichergestellt sein muss, dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, die im Planungsgebiet anfallenden Abwässer aufzunehmen.

Einwendungsbehandlung:

Hinsichtlich der vorgebrachten Notwendigkeit eines Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept darf angemerkt werden, dass es sich bei der Bebauungsplanung um eine Rahmenplanung handelt und derartige Betrachtungen auf Ebene der Bebauungsplanung aufgrund fehlender Detailplanungen nicht erfolgen. Eine detaillierte Ausarbeitung von Oberflächenentwässerungskonzepten ist im Steiermärkischen Baugesetz vorgeschrieben und wird daher erst im Zuge der konkreten Projektplanung im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren umgesetzt.

Die Holding Graz Wasserwirtschaft ist gemäß Betriebsführungsvertrag berechtigt und verpflichtet die Stadt Graz in Angelegenheiten der Abwasserentsorgung zu vertreten und nimmt zur gegenständlichen Einwendung wie folgt Stellung:

„Wie im Schreiben der Holding Graz an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, detailliert dargestellt, ist zwar die auf 500.000 EW60 bemessene Grazer Kläranlage stofflich ausgelastet, die Ablaufgrenzwerte werden jedoch, bis auf einige Überschreitungen der NH4-N Ablaufkonzentration, gemäß dem gültigen Wasserrechtsbescheid deutlich eingehalten. Dennoch wurde der erkennbar steigenden Belastung Rechnung getragen und zur Optimierung des Anlagenbetriebes innerbetriebliche Maßnahmen getroffen um die verfahrenstechnischen Reserven der Kläranlage auszureizen. Im Juli 2015 wurde zudem mit einer neuen Grundlagenermittlung zur Anpassung der Kläranlage an aktuelle und zukünftige Belastungen begonnen.“ [...] „Zudem möchten wir im Allgemeinen zu Bebauungsplänen festhalten, dass hauptsächlich die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich für die Auslastung der Kläranlage ist. Es ist aus Sicht der Kläranlage irrelevant, wo im Stadtgebiet diese Einwohner ihr Abwasser entsorgen.

Weiters wird es durch die ausdrückliche Vorschreibung der dezentralen Entsorgung der Oberflächenwässer, im Gegensatz zum Bestand, sogar zu einer geringfügigen Entlastung der Kläranlage kommen. Diese Vorschreibung in nahezu allen (technisch möglichen) Fällen von Bebauungsplänen und Baubewilligungsverfahren und die schrittweise Entwicklung eines qualifizierten Mischsystems sollen ebenfalls langfristig zu einer Reduktion der Kläranlagenbelastung bzw. Vorfluterbelastung durch Mischwasserüberläufe führen.

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Reserven in der Reinigungsleistung der Kläranlage bis zur geplanten und mit dem Land abgestimmten Erweiterung bis im Jahr 2023 ausreichen um die zu erwartende Bevölkerungszunahme abzudecken. Einzelne Bebauungspläne haben darauf keinen Einfluss.“

Einwendung 2: (OZ-0040)

„Beabsichtigter Rad- und Fußweg zwischen dem Raabaweg und Eichäckerweg:

Wie auf Seite 6 des Erläuterungsberichtes zum Bebauungsplan richtig festgestellt wird, ist der Eichäckerweg eine Sackgasse und steht im Privatbesitz von acht bzw. zehn Anrainern. Die Absicht zwischen dem Raabaweg und dem Eichäckerweg einen Rad- und Fußweg zu errichten, ist deshalb nicht nachvollziehbar.

Für uns Anrainer stellt dieser Rad- und Fußweg keinen Nutzen dar und eine Öffnung des Eichäckerweges für die allgemeine Nutzung als Rad- und Fußweg liegt nicht in unserem Interesse. Allein auf Grund der örtlichen Gegebenheit ist diese Wegführung nicht sinnvoll. Der Eichäckerweg als Sackgasse endet nämlich am Ende der Siedlung ohne weitere Anbindung.

Die geplante Breite von fünf Metern lässt auch befürchten, dass dieser Weg als Zufahrtsstraße zur geplanten Siedlung (Liegenschaft Nr.:114; KG Neudorf) genützt werden könnte und in weiterer Folge als Einfahrt auf den Eichäckerweg.

Sollte für die geplante Siedlung dieser Rad- und Fußweg errichtet werden, kann die Anbindung an das Radwegenetz der Stadt Graz im Bereich Tiefentalweg/Messendorferstraße erfolgen und bis zur Durchbindung Jägerweg geführt werden. Eine Erschließung über den Eichäckerweg ist in diesem Fall nicht erforderlich.

Erschließung/Verkehr

Der Anschluss der geplanten Siedlung an das übergeordnete Straßennetz kann unserer Ansicht nach über den Raabaweg sichergestellt werden.

Für eine Hauptzufahrt über den Eichäckerweg ist zu bedenken, dass unmittelbar nach der Einfahrt vom Raabaweg in den Eichäckerweg eine scharfe uneinsichtige Linkskurve führt. Auf Grund der Breite des Eichäckerweges kann in diesem Bereich die Straße lediglich von einem Auto befahren werden. Diese Gegebenheit ist für die Nutzung der Anrainer ausreichend, ein vermehrtes Verkehrsaufkommen etwa durch die geplante Hauptzufahrt für die Siedlung lässt diese Straße nicht zu.

Darüber hinaus ist die geplante Nutzung als Hauptzufahrt zur geplanten Siedlung mit einer Lärmbelästigung verbunden und gefährdet die Sicherheit der am Eichäckerweg lebenden Kleinkinder und Haustiere. Des Weiteren ist zu bedenken, dass eine Öffnung des Eichäckerweges für eine Zufahrt zur geplanten Siedlung unweigerlich dazu führen wird, dass Autos (widerrechtlich) am Eichäckerweg abgestellt werden. Damit kann die Zu- und Abfahrt im Eichäckerweg erheblich behindert werden.

So wie der Eichäckerweg ausgestaltet ist, erlaubt er eine relativ sichere Zu- und Abfahrt der Anrainer und die Nutzung für die öffentliche Müllentsorgung. Eine Öffnung des Eichäckerweges wie im Erläuterungsbericht dargestellt (Rad- und Fußweg und Hauptzufahrt für die Siedlung), bringt für uns Anrainer keinen Nutzen. Es ergibt sich daraus eine Belastung, Lärmbelästigung, Verlust an Sicherheit und stört unsere Ruhe in der Straße. Es besteht daher kein Interesse an einer vertraglichen Vereinbarung, die unsere derzeitige Wohnqualität massiv verschlechtert.

Sonstiges.

Weiters ist darauf zu achten, dass es im Zuge der Bebauung zu keiner Niveauerhöhung des Geländes kommt. Wie wir in den letzten Jahren erlebt haben, kann es nach Starkregen zu Überschwemmungen auf dem Landstrich kommen. Das Wasser rinnt dabei in weiterer Folge über den Eichäckerweg in unsere Einfahrten und in weiterer Folge in die Keller.

Es muss daher darauf geachtet werden, dass die Oberflächenwässer, die nicht in den Kanal abgeleitet werden, in Richtung Norden zu den bestehenden angrenzenden Häusern und in Richtung Westen vor der Grundgrenze zum Eichäckerweg in Sickerschächten abgefangen werden können. Denn sonst droht, wie oben bereits beschrieben, auch hier wieder Überschwemmungsgefahr!

Weiters wird darauf aufmerksam gemacht, dass es aus Sicherheitsgründen ratsam wäre, eine Umzäunung des Grundstückes in Richtung Westen zum Eichäckerweg hin zu errichten. Wir können aus versicherungstechnischen Gründen auf keinen Fall die Haftung für Kinder oder Haustiere, die unkontrolliert in den Eichäckerweg laufen, übernehmen.“

Einwendungsbehandlung:

Geh- und Radwegeverbindung

Die Stadt Graz hat sich als Ziel gesetzt, eine „Stadt der kurzen Wege“ zu sein. Daher ist es besonders wichtig zusätzlich zum klassischen Straßennetz für den motorisierten Individualverkehr, ein gutes Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln, aber auch Geh- und Radwegeverbindungen für Fußgängerinnen und Radfahrerinnen zu sichern. Der Eichäckerweg ist ein Privatweg und daher ist durch den nun festgelegten geh- und Radweg noch keine Netzwirkung vorhanden. Ein Bebauungsplan ist ein raumordnungsrechtliches Instrument, das Flächensicherung auch für die Zukunft vorsieht.

Eichäckerweg als Privatweg/Zufahrten

Der Eichäckerweg ist eine Privatstraße, dies wurde im nun vorliegenden Bebauungsplan-Beschluss richtiggestellt. Als Konsequenz entfällt die Zufahrt von Eichäckerweg ersatzlos. Das Planungsgebiet hat nun nur mehr eine Zufahrt vom Raabweg.

Oberflächenwässer

Bezüglich der Ableitung der Oberflächenwässer (Verweis auf § 88 Stmk. Baugesetz in der Einwendung) wird festgehalten, dass die ordnungsgemäße Ausführung erst anhand eines konkreten Bauprojekts im Zuge eines Baubewilligungsverfahrens überprüft werden kann und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist.

Umzäunungen der Liegenschaften

Im §8 (2) der Bebauungsplanverordnung sind die Möglichkeiten der Einfriedungen geregelt. Ob ein Grundeigentümer eine Zaunanlage errichtet ist dem jeweiligen Eigentümer überlassen.

Einwendung 3: (OZ-0041)

„Als die Eigentümer vor Jahren im Eichäckerweg ein Kanal verlegt haben wollten hieß es: der Eichäckerweg ist eine Privatstraße als die Straße asphaltiert werden sollte hieß es: der Eichäckerweg ist eine Privatstraße als eine Wasserleitung verlegt werden sollte hieß es: der Eichäckerweg ist eine Privatstraße ebenso war es als wir ans Fernwärmenetz angeschlossen werden wollten hieß es: der Eichäckerweg ist eine Privatstraße.“

Ist doch seltsam: immer wenn die Bürger vom Eichäckerweg eine Verbesserung für die Straße wollten, war es für Stadt Graz eine PRIVATSTRASSE

Das Grundstück der Straße und die Asphaltierungsarbeiten, die Wasserleitung wurden von den Eigentümern selbst bezahlt.

Aber nun, wo die Fa Kohlbacher und die Stadt Graz eine Zufahrt und ein Geh/ Radweg über den Eichäckerweg wünscht, soll es auf einmal keine Privatstraße mehr sein!

Im Gegenteil fordern wir: Das auf der Seite zum Eichäckerweg ein Oberflächenwasser Entwässerungsgraben und ein

Zaun aufgestellt wird, damit der EICHACKERWEG auch in Zukunft eine Privatstraße bleibt.

Ich werde jedenfalls dem Ansinnen der Fa Kohlbacher und der Stadt Graz nicht zustimmen und wünsche dies zu akzeptieren und schließe mich den Argumentationen von Hr. Wolfgang Zieger an.“

Einwendungsbehandlung:

Geh- und Radwegeverbindung

Die Stadt Graz hat sich als Ziel gesetzt, eine „Stadt der kurzen Wege“ zu sein. Daher ist es besonders wichtig zusätzlich zum klassischen Straßennetz für den motorisierten Individualverkehr, ein gutes Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln, aber auch Geh- und Radwegeverbindungen für Fußgängerinnen und Radfahrerinnen zu sichern. Der Eichäckerweg ist ein Privatweg und daher ist durch den nun festgelegten geh- und Radweg noch keine Netzwirkung vorhanden. Ein Bebauungsplan ist ein raumordnungsrechtliches Instrument, das Flächensicherung auch für die Zukunft vorsieht.

Eichäckerweg als Privatweg/Zufahrten

Der Eichäckerweg ist eine Privatstraße, dies wurde im nun vorliegenden Bebauungsplan-Beschluss richtiggestellt. Als Konsequenz entfällt die Zufahrt von Eichäckerweg ersatzlos. Das Planungsgebiet hat nun nur mehr eine Zufahrt vom Raabweg.

Oberflächenwässer

Bezüglich der Ableitung der Oberflächenwässer (Verweis auf § 88 Stmk. Baugesetz in der Einwendung) wird festgehalten, dass die ordnungsgemäße Ausführung erst anhand eines konkreten Bauprojekts im Zuge eines Baubewilligungsverfahrens überprüft werden kann und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist.

Einwendung 4: (OZ-0043)

„1) Bis jetzt war es so, dass sich schon bei geringen Regenmengen Wasserseen auf dem Grundstück Nr. 114 gebildet haben, die tagelang nicht versickerten. Wie es nach einem Starkregen aussieht, wurden dem do. Amt schon am 13.9.2010 unter GZ.: 010848/2010/0007 berichtet und mit Bildern dokumentiert. Aufgrund des Bauvorhabens wird befürchtet, dass bei einer Erhöhung des Geländes die Nachbargrundstücke unter Wasser gestellt werden. Es wird daher ersucht, geeignete Sicherheitsmaßnahmen gegen mögliche Überflutungen zu setzen.

2) Auch wird dem do. Amt mitgeteilt, dass eine Dienstbarkeit auf das Grundstück 114, gemäß Dienstbarkeitsvertrag vom 26.11.2009 für die Grundstücke 113/3, 113/5, 113/6 besteht.“

Einwendungsbehandlung:

Oberflächenwässer

Bezüglich der Ableitung der Oberflächenwässer (Verweis auf § 88 Stmk. Baugesetz in der Einwendung) wird festgehalten, dass die ordnungsgemäße Ausführung erst anhand eines konkreten Bauprojekts im Zuge eines Baubewilligungsverfahrens überprüft werden kann und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist.

Dienstbarkeiten

Die Dienstbarkeiten sind bekannt, werden aber nochmals zur Kenntnis genommen.

Einwendung 5: (OZ-0044)

„Wir sind Anwohner am Tiefentalweg (Tiefentalweg 21a) und haben folgende Bedenken bezüglich dem Bauvorhaben:

Da unser Grundstück direkt an die Straße grenzt, welche die Zufahrt der neuen Häuser werden soll, befürchten wir ein viel höheres Verkehrsaufkommen, was natürlich für uns auch einen höheren Lärmpegel durch den Verkehr bedeuten wird.

Vor allem sind unsere Wohnräume zur Straße hin ausgerichtet - welche derzeit noch nicht so viel befahren wird.

Des Weiteren ist auch noch die damit verbundene Luftverschmutzung nicht außer Acht zu lassen.

Weiters würde mir daran gelegen den Rad- und Gehweg neben der Siedlung etwas schmaler zu gestalten, da wir in unsere Siedlung zwar nur einen kurzen aber auch kleinen Abschnitt von Geh- und Radweg haben, aber dieser leider von diversen Zeitungszustellern als Fahrweg genutzt wird. Falls es vorgeschriebene Breiten für solche Wege geben sollte, sollte dieser unbedingt auch mit kleinen Behinderungen ausgestattet werden, sodass eben wirklich kein Auto (auch keine kleineren Fahrzeuge) durchfahren kann.“

Einwendungsbehandlung:

Bebauung/Verkehr/Luftverschmutzung

Die Liegenschaft liegt gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan im Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohnen. Es handelt sich hier um keine Neuausweisung von Bauland. Das Grundstück ist bereits im 1.0 Flächenwidmungsplan der Stadt als Aufschließungsgebiet ausgewiesen.

Mit dieser Ausweisung im Flächenwidmungsplan besteht ein Rechtsanspruch auf Erlassung eines Bebauungsplanes und entsprechende Umsetzung einer Bebauung.

Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist „mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.“

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes.

Ebenso wird auf das konkrete Bauverfahren hingewiesen, in welchem, die unter § 26 angeführten Nachbarrechte gem. Steiermärkisches Baugesetz (z.B. Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Flächenwidmungsplan und einem Bebauungsplan, Abstände, die Vermeidung einer unzumutbaren Beeinträchtigung, etc.) nachzuweisen sind.

Geh- und Radwegeverbindung

Für alle Verkehrsflächen (Straßen, Geh- und Radwege, Gehsteige, Parkspuren, etc.) gibt es Normen und Richtlinien, die eingehalten werden müssen. Der Bebauungsplan sichert lediglich die notwendigen Flächen nach Stand der Technik zum Zeitpunkt der Erlassung eines Bebauungsplanes. Der Ausbau selbst erfolgt in enger Abstimmung mit Straßenamt und Verkehrsplanung der Stadt Graz, und diese Detailplanung erfolgt dann natürlich auch zum aktuellen Stand der Technik.

Einwendung 6: (OZ-0046)

„Als Eigentümer des Grundstücks 111 / 18 und vom Bauvorhaben der Firma Kohlbacher GmbH auf der Liegenschaft Nr. 114; KG Neudorf unmittelbar betroffene Anrainer erheben wir nach gründlichem

Studium der zur Verfügung gestellten Materialien und den bei der Informationsveranstaltung vom 24. September 2018 gewonnenen Erkenntnissen die folgenden Einwendungen gegen den 2. Entwurf des Bebauungsplanes 07.18.0:

1. Die geplante Ein- und Ausfahrt über den Eichäckerweg ist problematisch, da der Eichäckerweg in seiner Gesamtheit (= 3 Grundstücke) ein Privatweg ist.
2. Sowohl die alten als auch die neuen Eigentümer der Liegenschaft Nr.: 114; KG Neudorf hatten bzw. haben kein grundbücherlich verbrieftes Recht am Eichäckerweg, Es gibt auch keine schriftlichen oder sonst wie abgeschlossenen Vereinbarungen zwischen allen Eigentümern des Eichäckerwegs und den Eigentümern! Besitzern! Inhabern des Grundstückes Nr.: 114; KG Neudorf.
3. Der entlang der nördlichen Grundstücksgrenze angedachte Geh- und Radweg zwischen Raabaweg und Eichäckerweg ist gut gemeint aber nicht wirklich notwendig, da seine Benützung keinen Mehrwert für die Anrainer bringt.
4. Im Erläuterungsbericht wird nicht wirklich geklärt, wie und wo das anfallende Oberflächenwasser dieser immerhin 5,0 m breiten versiegelten Verkehrsfläche versickern soll. Da das Grundstück Nr.: 114; KG Neudorf in Richtung Eichäckerweg hinabfällt, besteht die Gefahr, dass dieses Wasser auf den Eichäckerweg abfließt und dortige Einfahrten und Keller überflutet. Ein derartiges Abfließen von Oberflächenwasser mit den entsprechenden Folgen gab es bereits in der Vergangenheit
5. Aus Planwerk und Erläuterungsbericht geht ebenfalls nicht hervor, wie der zu erwartende Besucherverkehr der neuen Siedlung gehandhabt werden soll. Es sind 61- 71 PKW-Abstellplätze für die Bewohner vorgesehen, aber wo parken die Besucher?
6. Die Liegenschaft Nr. 114; KG Neudorf hat auf Grund langjähriger landwirtschaftlicher Nutzung gegenüber unserem eigenen Grundstück, den Grundstücken der Nachbarn und dem Eichäckerweg ein leicht erhöhtes Niveau und zeichnet sich durch verdichtete Bodenverhältnisse aus. Dies führte in der Vergangenheit bei Starkregenereignissen wie jenem vom Mai 2013, als das gesamte Grundstück überschwemmt war und abfließendes Oberflächenwasser auf unser Grundstück übertrat, bereits zu Problemen. Wir fordern daher, sämtliche Geländeänderungen, auch geringfügige Niveauerhöhungen gegenüber der bestehenden Bebauung im Zuge des Bauvorhabens zu unterlassen, um die Situation des schlecht versickernden und ab rinnenden Oberflächenwassers nicht noch zu verschärfen.
7. Der an unserer östlichen Grundstücksgrenze gelegene schmale Streifen Eichäckerweg fällt auf Grund des höheren Niveaus der Liegenschaft Nr.: 114 leicht zu unserem eigenen Grundstück hin ab. Als 1/8-Anteil Eigentümer dieses bislang als Rasenstreifen gepflegten Weges wehren wir uns entschieden gegen die angedachte Versiegelung dieser Fläche, da bei Starkregenereignissen Oberflächenwasser unweigerlich auf unser Grundstück übertreten würde.
8. Im Gegensatz zum I. Entwurf des Bebauungsplans aus dem Jahr 2009, bei dem die interne Erschließung des Grundstücks über zwei vom Raabaweg ausgehende Stichstraßen geplant und die Last des Zufahrtsverkehrs somit gleichmäßig auf ebendiese beiden Straßen verteilt war, konzentriert sich im vorliegenden 2. Entwurf der gesamte Zufahrtsverkehr auf eine einzige Straße, die im annähernd rechten Winkel auf unser Grundstück zuläuft. Die bereits durch den nahen A2- Zubringer verursachte Wertminderung unserer Liegenschaft bei Vermietung oder Verkauf wird durch die Schaffung einer weiteren Lärmquelle im Osten noch erhöht, was wir so nicht hinnehmen werden.
9. Ebenso wurde im Gegensatz zum I. Entwurf des Bebauungsplans auf geeignete Sichtschutzmaßnahmen am Ende der Zufahrtsstraße verzichtet, sodass die Scheinwerferlichter der heranrollenden und zu den unteren Wohneinheiten abbiegenden Autos unsere ostseitig gelegenen

Fenster treffen, wo sich sowohl Küche als auch Wohnzimmer befinden. Es ist äußerst störend und auf Dauer auch Augenlichtschädigend, beim Blick aus dem Fenster tagtäglich von aufblitzenden Lichtem geblendet zu werden. Es ist der Firma Kohlbacher sehr wohl zumutbar, lichtabschirmende Maßnahmen zu treffen, um diese Belästigung in den eigenen vier Wänden entgegenzuwirken.

10. Die Erschließungsstruktur des Grundstücks mit nur einer Zufahrtsstraße, von der die weiteren Zufahrten abzweigen, ist denkbar ungeschickt, da die Bewohner der nördlichen Wohneinheiten relativ lange Strecken am Raabaweg / Eichäckerweg entlangfahren und dann die gleiche Strecke wieder zurückfahren müssen, um zu ihren Häusern zu gelangen.

11. Nur eine Zufahrtsstraße für mehr als 70 Pkws ausgerechnet an einer Stelle des Raabaweges, wo andere Anrainer auch aus- und zufahren müssen, birgt außerdem ein gehöriges Konfliktpotential, welches durch ausgewogenere Wegführung und Zufahrtsverhältnisse reduziert werden könnte.

12. Verglichen mit dem 1. Entwurf des Bebauungsplans weist der 2. Entwurf einen Mangel an Ausgleichsmaßnahmen in Form von Baumpflanzungen auf. Laut Verordnung §6 (6) ist pro 5 PKW-Abstellplätze "ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten". Im Planwerk sind 10 Bäume entlang der Zufahrtsstraße eingetragen, im nördlichen Bereich der Siedlung, wo es auch PKW-Abstellplätze gibt, fehlen sie völlig. Bei zu erwartenden 61-71 PKW-Abstellplätzen wären 12-14 Bäume das Mindeste, was für die Umwelt getan werden könnte.

13. Die durch den nahen A2-Zubringer und insbesondere die erhöhte Lage der Magnawerk- Ausfahrt bedingte Lärmbelastung der gesamten Gegend ist trotz Lärmschutzwand nach wie vorgegeben, bei Föhnwetterlage wird es unerträglich laut.

14. Nach den am Tiefentalweg bereits realisierten Kohlbacher- Häusern werden die auf dem Grundstück NT.: 114 vorgesehenen Bauten uns endgültig die schöne Aussicht auf den Grüngürtel am Messendorferberg nehmen, was neben den zu erwartenden Lärm-, Abgas- und Lichtemissionen der neuen Siedlung eine weitere erhebliche Beeinträchtigung unserer Lebensqualität darstellt. Es hebt nicht gerade das psychische Wohlbefinden, statt grüner Landschaft nur mehr kahle, steril wirkende Häuserfronten im Blickfeld zu haben.

15. Wie in jedem Erläuterungsbericht wurde auch diesmal beteuert, dass mit dem vorgelegten Bebauungskonzept in Form von Reihen- bzw. Doppelhäusern eine Einfügung des neuen Kohlbacher-Projekts in das bestehende "Straßen-, Orts- und Landschaftsbild" gewährleistet werden kann. Das mag für ein derartiges Projekt isoliert betrachtet vielleicht gelten, bei insgesamt drei (!) Kohlbacher-Projekten innerhalb weniger hundert Meter in unserem Viertel (= Bebauungsplan 08.16.0 - Tiefentalweg / Neufeldweg / Raabaweg: mittlerweile realisiert; Bebauungsplan 08.22.0 - Neufeldweg / Raabaweg: mittlerweile beschlossen und rechtskräftig; Bebauungsplan 07.18.0 – Eichäckerweg / Raabaweg: gegenwärtig im Entwurf) stellt sich zwangsläufig die Frage, ob sich all diese Bauten tatsächlich so gut in eine Umgebung einfügen, die bisher von Ein- bis Zweifamilienhäusern mit Garten geprägt war. Bereits die am Tiefentalweg realisierten, hochgradig uniformen blockartigen Bauten wirken wuchtig und überdimensioniert im Vergleich zu den umliegenden Einfamilienhäusern, fügen sich also nicht wirklich in die derzeit noch vorherrschende ländliche Umgebung ein.

16. Wie aus dem bisher gesagten entnommen werden kann, fühlen wir uns als unmittelbare Anrainer des Grundstücks Nr.: 114; KG Neudorf durch den Bebauungsplan 07.18.0 und das zu erwartende Bauvorhaben in unseren subjektiven Rechten verletzt, da letzteres, so wie es derzeit geplant ist, unzumutbare Beeinträchtigungen unseres eigenen Grundstücks durch Lärm-, Abgas-, Licht- und Wasserimmissionen herbeiführen wird. Der im § 364 Abs. 2 ABGS festgeschriebene Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Immissionen ist durch den vorliegenden Entwurf nicht wirklich gewährleistet, sodass durch das Bauvorhaben mit einer wesentlichen und dauerhaften Beeinträchtigung unserer Lebensqualität am Eichäckerweg zu rechnen ist.

Wir hoffen, dass die unserem Schreiben vorgebrachten Einwendungen von Ihnen und Ihrer Behörde ernst genommen und zu einer sinnvollen, für alle Nachbarn verträglichen Modifizierung des Bebauungsplanentwurfs 07.18.0 führen werden.“

Einwendungsbehandlung:

Eichäckerweg als Privatweg/Zufahrten

Der Eichäckerweg ist eine Privatstraße, dies wurde im nun vorliegenden Bebauungsplan-Beschluss richtiggestellt. Als Konsequenz entfällt die Zufahrt von Eichäckerweg ersatzlos. Das Planungsgebiet hat nun nur mehr eine Zufahrt vom Raabweg.

Geh- und Radwegeverbindung/Breiten/Entwässerung

Die Stadt Graz hat sich als Ziel gesetzt, eine „Stadt der kurzen Wege“ zu sein. Daher ist es besonders wichtig zusätzlich zum klassischen Straßennetz für den motorisierten Individualverkehr, ein gutes Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln, aber auch Geh- und Radwegeverbindungen für Fußgängerinnen und Radfahrerinnen zu sichern.

Der Eichäckerweg ist ein Privatweg und daher ist durch den nun festgelegten geh- und Radweg noch keine Netzwirkung vorhanden. Ein Bebauungsplan ist ein raumordnungsrechtliches Instrument, das Flächensicherung auch für die Zukunft vorsieht. Für alle Verkehrsflächen (Straßen, Geh- und Radwege, Gehsteige, Parkspuren, etc.) gibt es Normen und Richtlinien, die eingehalten werden müssen. Der Bebauungsplan sichert lediglich die notwendigen Flächen nach Stand der Technik zum Zeitpunkt der Erlassung eines Bebauungsplanes. Der Ausbau selbst erfolgt in enger Abstimmung mit Straßenamt und Verkehrsplanung der Stadt Graz, und diese Detailplanung erfolgt dann natürlich auch zum aktuellen Stand der Technik.

Bezüglich der Ableitung der Oberflächenwässer (Verweis auf § 88 Stmk. Baugesetz in der Einwendung) wird festgehalten, dass die ordnungsgemäße Ausführung erst anhand eines konkreten Bauprojekts im Zuge eines Baubewilligungsverfahrens überprüft werden kann und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist.

Parkplätze/Besucher

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen innerhalb der Stadt Graz wird die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze (abweichend von den Regelungen im Steiermärkischen Baugesetz) als Bezugswert zur möglichen Wohnnutzfläche verordnet. So wurde für den 07.18.0 Bebauungsplan festgelegt, dass je 55-65m² Wohnnutzfläche ein PKW-Stellplatz zu errichten ist. In diesem Schlüssel sind die Besucherparkplätze bereits miteingerechnet. Im Steiermärkischen Baugesetz besteht keine Verpflichtung zur Errichtung von Besucherparkplätzen.

Dieser Wert wurde unter Berücksichtigung der fußläufigen Distanzen zum öffentlichen Verkehr (Bus- und Straßenbahnhaltestellen), Kinderbetreuungsstätten und Lebensmittelmärkten ermittelt. Diese Vorgangsweise wurde durch Erfahrungswerte unterlegt und entspricht den Zielsetzungen der Verkehrspolitischen Leitlinie 2020 der Stadt Graz (Gemeinderatsbeschluss Herbst 2010). Darin werden die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbands und die Reduzierung der Kfz-Wege innerhalb der Stadt als Zielsetzung festgelegt.

Oberflächenwässer

Bezüglich der Ableitung der Oberflächenwässer (Verweis auf § 88 Stmk. Baugesetz in der Einwendung) wird festgehalten, dass die ordnungsgemäße Ausführung erst anhand eines konkreten Bauprojekts im Zuge eines Baubewilligungsverfahrens überprüft werden kann und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist.

Anzahl der Zufahrten/Erschließungsstruktur

Neue Zufahrten müssen ausreichende Leistungsfähigkeitsreserven aufweisen und die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrsablaufes des übergeordneten Verkehrsnetzes darf durch das Bauvorhaben nicht gefährdet werden.

Jeder Kreuzungspunkt stellt eine potentielle Gefahrenquelle dar.

Bei jeder neuen Zufahrtsgenehmigung werden diese Punkte überprüft.

Bei dem gewählten Erschließungskonzept wurde einerseits ein möglichst sparsamer Flächenverbrauch berücksichtigt, damit möglichst wenige Flächen versiegeln werden müssen und andererseits eine Lage der Erschließungsstraßen gewählt, damit es zu keinen unzumutbaren Emissionen für die Nachbarliegenschaften kommt.

Lichtemissionen

Ebenso wird auf das konkrete Bauverfahren hingewiesen, in welchem, die unter § 26 angeführten Nachbarrechte gem. Steiermärkisches Baugesetz (z.B. Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Flächenwidmungsplan und einem Bebauungsplan, Abstände, die Vermeidung einer unzumutbaren Beeinträchtigung, etc.) nachzuweisen sind.

Baumpflanzungen

Im Planwerk sind die Baumpflanzungen eingetragen, die unabhängig von den Baumpflanzungen gemäß dem Verordnungspunkt §6 (6) zu pflanzen sind.

Entsprechend der Parkplatzanzahl die errichtet wird, müssen weitere Bäume gesetzt werden. Diese sind plangraphisch nicht dargestellt, weil deren Anzahl an die gebauten Wohnnutzflächen gekoppelt ist.

Schallreflexionen des A2-Zubringer bzw. der Magna-Ausfahrten

Hinsichtlich Lärmbelastung durch den Verkehr umliegender Straßen bzw. Gewerbebetriebe außerhalb des Bebauungsplangebiet muss festgehalten werden, dass dies nicht Gegenstand des gegenständlichen raumordnungsrechtlichen Bebauungsplanverfahrens sein kann.

Bebauung der Liegenschaft/Ausblicke/Ortsbild

Die Liegenschaft liegt gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan im Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohnen. Es handelt sich hier um keine Neuausweisung von Bauland. Das Grundstück ist bereits im 1.0 Flächenwidmungsplan der Stadt als Aufschließungsgebiet ausgewiesen.

Mit dieser Ausweisung im Flächenwidmungsplan besteht ein Rechtsanspruch auf Erlassung eines Bebauungsplanes und entsprechende Umsetzung einer Bebauung.

Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist „mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.“

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes. Ein Bebauungsplan wird unabhängig der Eigentumsverhältnisse bzw. der Bauträgerschaft verordnet, ein Bebauungsplan legt Parameter für die bauliche Ausnutzung einer oder mehrerer Liegenschaften fest. Dazu dient einerseits die grafische Darstellung (Planwerk) mit Festlegungen der Baugrenzlinien, Höhenzonierungen, Geschossanzahlen, Festlegung der Verkehrsflächen, der Zufahrten und Situierung der möglichen Parkplätze und plangrafische Darstellung der Baumpflanzungen. Zusätzlich werden in der Verordnung textliche Festlegungen getroffen.

Ebenso wird auf das konkrete Bauverfahren hingewiesen, in welchem, die unter § 26 angeführten Nachbarrechte gem. Steiermärkisches Baugesetz (z.B. Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Flächenwidmungsplan und einem Bebauungsplan, Abstände, die Vermeidung einer unzumutbaren Beeinträchtigung, etc.) nachzuweisen sind.

Einwendung 7: (OZ-0048)

„Unsere Befürchtung richtet sich unter anderem in Richtung des erhöhten Verkehrsaufkommens, da der Raabaweg derzeit schon recht befahren bzw. vor allem nachts sehr schnell befahren wird, und es dadurch schon teilweise bei offenem Fenster mühsam ist zu schlafen.

Anbei noch einige Punkte die uns Sorgen bereiten.

Lärmbelästigung

Erhöhtes Verkehrsaufkommen

Erhöhungen der Emissionswerte

Erhöhte Feinstaubbelastung in unmittelbarer Umgebung

Wir hoffen, dass wie im Bebauungsplan angeführt nur ein- bis zweigeschoßige Gebäude errichtet werden.

Die Berücksichtigung sozialer Aspekte fehlt vollständig. Die Bedürfnisse der hier lebenden Kinder werden nicht berücksichtigt, es ist hier kein Kinderspielplatz vorgesehen. Auch bei den umgesetzten Projekten am gegenüberliegenden Tiefentalweg wurde dies nicht berücksichtigt.“

Einwendungsbehandlung:

Bebauung/Verkehr/Lärmbelastung/Emissionswerte

Die Liegenschaft liegt gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan im Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohnen. Es handelt sich hier um keine Neuausweisung von Bauland. Das Grundstück ist bereits im 1.0 Flächenwidmungsplan der Stadt als Aufschließungsgebiet ausgewiesen.

Mit dieser Ausweisung im Flächenwidmungsplan besteht ein Rechtsanspruch auf Erlassung eines Bebauungsplanes und entsprechende Umsetzung einer Bebauung.

Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist *„mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.“*

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes.

Ebenso wird auf das konkrete Bauverfahren hingewiesen, in welchem, die unter § 26 angeführten Nachbarrechte gem. Steiermärkisches Baugesetz (z.B. Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Flächenwidmungsplan und einem Bebauungsplan, Abstände, die Vermeidung einer unzumutbaren Beeinträchtigung, etc.) nachzuweisen sind.

Geschossigkeit

Im Bebauungsplan ist die Geschossigkeit mit 2 Geschossen (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) begrenzt.

Kinderspielplätze

Die Größe von Kinderspielplätzen können erst im Zuge der Baubewilligungsverfahren festgelegt werden, da im Steiermärkischen Baugesetz die Größe von Kinderspielplätzen an die Wohnungsanzahl gekoppelt ist.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 07.18.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

In der Verordnung wurden keine inhaltlichen Veränderungen vorgenommen.

PLANWERK:

Im Planwerk wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Der Eichäckerweg wird nicht mehr als Gemeindestraße dargestellt. Der Eichäckerweg ist eine Privatstraße.
- Die Zufahrt vom Eichäckerweg ist ersatzlos entfallen, dadurch gibt es nur eine Zufahrt vom Rabbaweg. Eine Durchbindung der Verkehrsfläche vom Raabaweg zum Eichäckerweg ist nicht mehr vorhaben.
- Die Baufelder, die mit Baugrenzl原因en definiert sind, wurden minimal verändert.
 - Baukörper wurden 62,50 m auf 63,50 m verlängert
 - Baukörper wurden 35,50 m auf 37,00m verlängert
 - Baukörperlängen wurden von 31 auf 30 m reduziert

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

Aufhebung des Aufschließungsgebietes

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan:

- *Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)*
- *Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und/oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Industrie- und Gewerbebetrieben*
- *Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild*

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde auf die bestehende Lärmbelastung am Raabaweg und Eichäckerweg bereits durch die Positionierung der Baukörper städtebaulich reagiert. Dadurch wird eine grundlegende Abschirmung der dahinterliegenden Bereiche erzielt. Das Aufschließungserfordernis der **Lärmfreistellung** (gem. 4.0 Flächenwidmungsplan) erfordert jedoch über das Bebauungsplanverfahren hinausgehende Maßnahmen. Der schallschutztechnische Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die verbleibenden Aufschließungserfordernisse können durch die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als erfüllt angesehen werden:

Die Aufschließungserfordernisse der **Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz** und der **Inneren Erschließung** werden durch die Festlegungen im Bebauungsplan hinsichtlich der Lage der Zufahrten zum Bauplatz und Regelungen zur Parkierung (§7 der Verordnung) erfüllt. Fuß- und Radläufige Durchwegungen entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze wurde im Planwerk festgelegt und wird noch vertraglich abgesichert.

Mit der Erstellung des 07.18.0 Bebauungsplanes „Eichäckerweg - Raabaweg“ wird eine Bebauung in Form von Reihen- bzw. Doppelhäusern festgelegt. Mit der Umsetzung des Gestaltungskonzeptes des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes kann eine **geordnete Siedlungsentwicklung und eine Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild** gewährleistet werden.

Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht. Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.02 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz.

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt mit Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

den 07.18.0 Bebauungsplan „Eichäckerweg - Raabaweg“

1. , bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
 2. die Einwendungserledigungen, und
 3. die Aufhebung folgender Aufschließungserfordernisse des Aufschließungsgebietes (Nr. VII.10):
 - - *Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)*
 - - *Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild*
- Das Aufschließungsgebiet (Nr. VII.10) bleibt in Bezug auf folgende Aufschließungserfordernisse:
- - *Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und/oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Industrie- und Gewerbebetrieben* aufrecht.

Die Bearbeiterin:
DIⁱⁿ Elisabeth Mahr
(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor
DI Mag. Bertram Werle
(elektronisch unterschrieben)

Der Bürgermeister als Stabsratsreferent

Mag. Siegfried Nagl

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

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

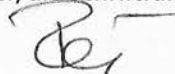
bei Anwesenheit von ⁴³..... GemeinderätInnen

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

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 23.4.2020

Der/die Schriftführerin:




Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: ja, Datum: Juni 2018
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgt über die Auflage des Bebauungsplanes, diese ist für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgt innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wird im Amtsblatt veröffentlicht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/bebauungsplanung abrufbar.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat Liebenau wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 07.18.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

	Signiert von	Mahr Elisabeth
	Zertifikat	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2020-03-28T08:57:03+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2020-03-30T10:02:25+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2020-03-30T12:54:44+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

GZ.: A 14- 025521/2008/0050

07.18.0 Bebauungsplan

„Eichäckerweg - Raabaweg“

VII. Bez., KG Neudorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 23. April 2020, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 07.18.0 Bebauungsplan „Eichäckerweg - Raabaweg“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 6/2020 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 11/2020 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Plan) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN

offene Bebauung
 gekuppelte Bebauung
 geschlossene Bebauung

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BAUPLATZ, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Bebauungsgrad: max. 0,3
- (2) Der Nettobauplatz hat eine Fläche von ca. 11.740 m²
- (3) Bebauungsdichte: max. 0,42

§ 4 BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzl意思en gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Geschoßanzahl:
2 G

Gebäudehöhe:
max. 7,50 m

- (2) Das natürliche Gelände ist als Höhenbezugspunkt festgelegt.
- (3) Dächer sind mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.
- (4) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind mit einer Substrathöhe von mindestens 10 cm zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen, z.B. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachflächen pro Bauplatz.
- (5) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,00 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind innerhalb der Baugrenzl意思 und auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragungen im Plan) zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist je 55-65 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen.
- (3) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (4) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (5) PKW-Abstellflächen im Freien sind in Gruppen von jeweils maximal 5 PKW-Abstellplätzen auszuführen.
- (6) Mindestens pro 5 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung ist ein Laubbaum in Baumschulqualität, Hochstamm, Mindeststammumfang 16 | 18, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (2) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18 | 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (3) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m² zu betragen.
Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzgitter) vor Befahren zu schützen.
Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (4) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 10,0 m
Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m

Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.
- (5) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (6) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.
- (7) Lärmschutzwände sind beidseitig mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.

- (8) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen.

§ 8 SONSTIGES

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden oder von großflächigen Werbeanlagen mit abschottender Wirkung ist unzulässig.
- (2) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Zur Abgrenzung privater Gartenflächen im Anschluss an eine Wohnung sind ausschließlich Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind Lärmschutzmaßnahmen entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze (Gewerbegebiet).

§ 9 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 7. Mai 2020 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:



Mag. Siegfried Nagl

GZ.: A 14- 025521/2008/0050

Bearbeiter: DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

07.18.0 Bebauungsplan

„Eichäckerweg - Raabaweg“
VII. Bez., KG Neudorf

Graz, 23.04.2020

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Im Jahr 2009 wurde für einen privaten Bauträger bereits ein Bebauungsplanentwurf öffentlich ausgelegt, jedoch wurde dieser Entwurf auf Wunsch des damaligen Eigentümers nicht durch den Gemeinderat beschlossen.

Die Firma Kohlbacher GmbH als neuer Eigentümerin der Liegenschaft Nr.: 114; KG Neudorf ersucht nun wiederum um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Da es hinsichtlich der PKW-Erschließung und der Durchwegung für FußgängerInnen und RadfahrerInnen neue städtebauliche Parameter gibt, wurde der Bebauungsplan Entwurf gänzlich im Hinblick auf die heutigen raumordnungsrechtlichen Grundlagen und Standards bezüglich Grünraumausstattungen überarbeitet.

Das Planungsgebiet weist insgesamt eine Größe von rd. 12.265 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** ist der Bereich als „Aufschließungsgebiet (Nr. VII.10) Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 0,4 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.02 Stadtentwicklungskonzept** liegt das Planungsareal im Bereich „Wohngebiet geringer Dichte“.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 04. Juli 2018 über die beabsichtigte Auflage des 07.18.0 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 08. August 2018.

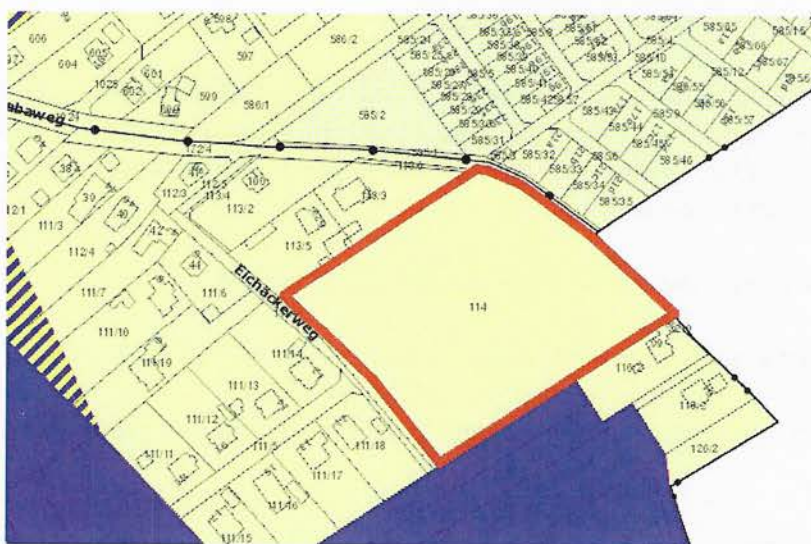
Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 09. August bis zum 18. Oktober 2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung hat am 24. September 2018 im Gasthaus Raabahof stattgefunden.

3. Planungsgebiet

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF
Das Planungsgebiet ist als „Wohngebiet geringer Dichte“ ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan zum 4.02 Stadtentwicklungskonzept.

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

§ 15 WOHNEN: Wohngebiet geringer Dichte (Signatur „Wohnen“ - hellgelb)

- (1) Gebietsverträgliche Nachverdichtung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen, auch unter Einsatz der Bebauungsplanung.
- (2) Festlegung einer Mindestbebauungsdichte von 0,3 im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel.
- (3) Intensive Durchgrünung und Schaffung bzw. Erhaltung öffentlich zugänglicher Freiflächen.
- (4) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (5) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Verkehr (Deckplan 3):

Nordöstlicher Teil der Liegenschaft:

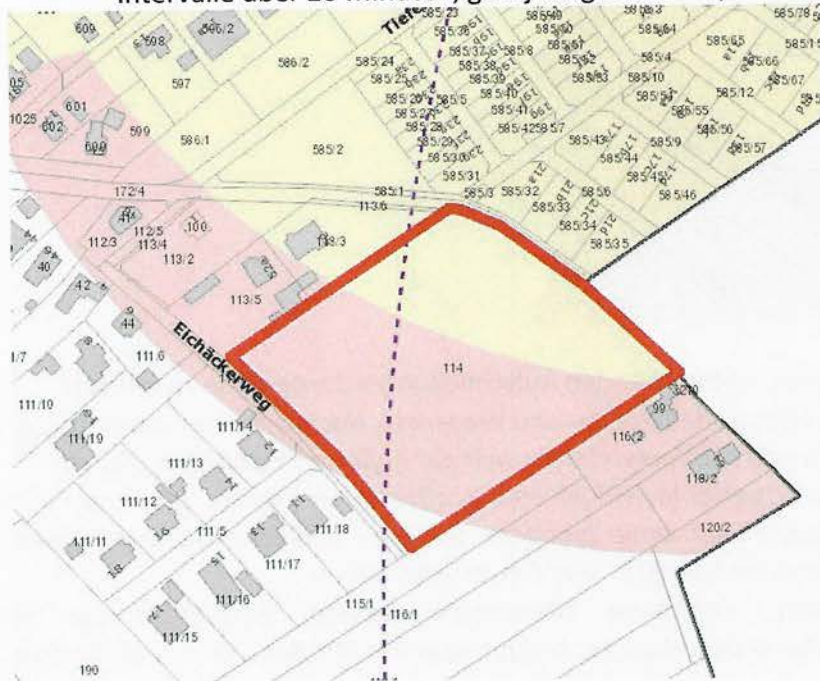
Kategorie 5: „Geringe Bedienqualität“

Intervalle über 20 Minuten, ganzjähriger Betrieb, eventuell Taktverkehr

Südwestlicher Teil der Liegenschaft:

Kategorie 6: „Geringe Bedienqualität mit zeitlichen Einschränkungen“

Intervalle über 20 Minuten, ganzjähriger Betrieb, kein Taktverkehr zeitliche Mängel



Ausschnitt aus dem Deckplan 3 zum 4.02 Stadtentwicklungskonzept.

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

1.0 Räumliches Leitbild:

Bereichstyp „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ innerhalb des Teilraums Nr. 23:

Geschossanzahl: max. 2 – max. 4 G

Lage zur Straße: straßenbegleitend, abgerückt

Begrünung: Einfriedungen max. 1,50 - 1,80 m hoch und überwiegend blickdurchlässig

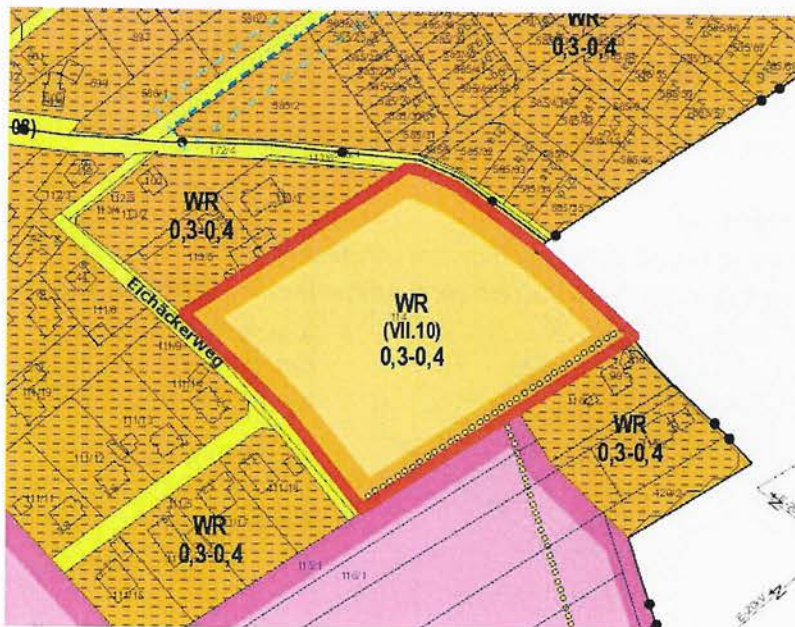
Zulässige Parkierungsformen: Tiefgarage (im Neubaufall) bzw. ins Gebäude integriert, bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topografie vereinbar.

- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Der Bauplatz liegt außerhalb des Versorgungs- und Erweiterungsgebietes Fernwärme.

- Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan sind die Flächen als „Aufschließungsgebiet (Nr. VII.10) Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 0,4 festgelegt.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Für diesen Bereich sind die nachstehenden Anschließungserfordernisse zu erfüllen:

- *Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)*
- *Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und/oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Industrie- und Gewerbebetrieben*
- *Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild*

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- **Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1):**
Bebauungsplan erforderlich
- **Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2):**
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- **Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinverbauung (Deckplan 3):**
Der Planungsbereich liegt außerhalb der Gefahrenzonen.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- **Gemeindeabwasserplan (Karte 1):**
Die Grundstücke liegen bereits im kommunalen Entsorgungsbereich.
- **Verkehrslärmkataster (Karte 2A):**
Darstellung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm im Planungsbereich:



- Stadtklimaanalyse
Klimatopkarte: „Isolierte Grünflächen, häufig mit der Ausbildung stagnierender Kaltluft“ (23)
Planerische Empfehlungen (gem. Stadtklimaanalyse): „Emissionsarme Betriebe, Anschluss an Fernwärme oder Ferngas, lockere Wohnbebauung möglich“ (24)

Situierung und Umgebung



Luftbild/ Schrägaufnahme (2015): Blick in östliche Richtung. Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.
© Stadt Graz - Stadtvermessung

Das Planungsgebiet liegt im Bereich zwischen der südöstlichen Gemeindegrenze der Stadt Graz (Grenze zur Gemeinde Raaba) und dem Raabaweg bzw. Eichäckerweg. Parallel zum Neufeldweg verläuft die ÖBB-Strecke Graz-Fehring (Ostbahn) mit dem Bahnhof Messendorf. Der Planungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Im Gebietsbereich sind Bebauungen in Form von freistehenden, überwiegend ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern und Reihenhausbebauungen gegeben.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden: Einfamilienhäuser

Im Süden: anschließend an die westlich der Verlängerung des Raabaweges straßenbegleitende Einfamilienhausbebauung ist das bestehende Feld lt. Flächenwidmungsplan als Gewerbegebiet - Aufschließungsgebiet verordnet.

Im Osten: auf Grazer Gemeindegebiet unbebautes Freiland, im Bereich Raaba mit Ein- bis Zweifamilienhäuser bebaute Grundstücke.

Im Westen: Die Sackgasse Eichäckerweg erschließt als Privatweg einige Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser. Weiter westlich ist das Aufschließungsgebiet für Gewerbegebiet festgelegt. Im Anschluss an die Autobahn besteht teilweise ein öffentliches Gut bzw. das längerfristige Ziel einer öffentlichen Rad- / Fußweg-Verbindung mit Durchbindung bis zum Jägerweg.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**
Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben. Das Grundstück ist unbebaut und wird derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt.
- **Infrastruktur**
Der Bereich ist infrastrukturell ausreichend erschlossen.
Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 500 – 1.000m.
Nächstgelegene Schulen:
 - NMS Graz-Engelsdorf/ Liebenauer Hauptstraße 173/ ca. 1,5 km Entfernung
 - VS Graz-Engelsdorf/ Liebenauer Hauptstraße 177/ ca. 1,5 km Entfernung
 - Freie Waldorfschule/ St.-Peter-Hauptstraße 182/ ca. 1,7 km Entfernung
 Nächstgelegene Kindergärten:
 - Kinderkrippe/ Messendorfer Straße 19/ ca. 1,5 km Entfernung
 - Waldorfkindergarten/ St.-Peter-Hauptstraße 182/ ca. 1,7 km Entfernung
 - Kath. Pfarrkindergarten Liebenau/ Konrad Hopferwieser-Gasse 6/ ca. 1,7 km Entfernung
- **Erschließung/Verkehr**
Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Raabaweg und Eichäckerweg.

Ein Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz (Kategorie 5 bzw, Kategorie 6) ist innerhalb eines 300 m-Radius gegeben:
 - Buslinie 75U, Haltestelle Prinzhoferweg, ca. 15-30 Minuten Takt, exkl. Abend- und Wochenendverkehr.

- S-Bahn Linie S 3, Haltestelle Raaba, Bahnhof, ca. 1,0 km Entfernung, ca. 30 Minuten Takt (früh) und ca. 1 Stunde Takt (tagsüber)

Im Bereich Tiefentalweg/ Messendorfer Straße besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

- **Ver- und Entsorgung**
Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich im Raabaweg.
Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Planungsgebiet außerhalb des Versorgungs- und Erweiterungsgebietes Fernwärme.

Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.

Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.

Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

<https://www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo.html>

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan:

- *Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)*
- *Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und/oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Industrie- und Gewerbebetrieben*
- *Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild*

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde auf die bestehende Lärmbelastung am Raabaweg und Eichäckerweg bereits durch die Positionierung der Baukörper städtebaulich reagiert. Dadurch wird eine grundlegende Abschirmung der dahinterliegenden Bereiche erzielt.

Das Aufschließungserfordernis der **Lärmfreistellung** (gem. 4.0 Flächenwidmungsplan) erfordert jedoch über das Bebauungsplanverfahren hinausgehende Maßnahmen. Der schallschutztechnische Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die verbleibenden Aufschließungserfordernisse können durch die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als erfüllt angesehen werden:

Die Aufschließungserfordernisse der **Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz** und der **Inneren Erschließung** werden durch die Festlegungen im Bebauungsplan hinsichtlich der Lage der Zufahrten zum Bauplatz und Regelungen zur Parkierung (§7 der Verordnung) erfüllt. Fuß- und Radläufige Durchwegungen entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze wurde im Planwerk festgelegt und wird noch vertraglich abgesichert.

Mit der Erstellung des 07.18.0 Bebauungsplanes „Eichäckerweg - Raabaweg“ wird eine Bebauung in Form von Reihen- bzw. Doppelhäusern festgelegt. Mit der Umsetzung des Gestaltungskonzeptes des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes kann eine **geordnete Siedlungsentwicklung und eine Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild** gewährleistet werden.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG (siehe dazu §§ 2-5 und 8 der VO)

Zu § 2 Bauungsweise

Es wurde die offene, gekuppelte und geschlossene Bebauung festgelegt.

Zu § 3 Bebauungsgrad, Bebauungsdichte, Bauplätze

Der Bebauungsgrad ist mit 0,3 begrenzt. Zur Berechnung werden nur die oberirdischen Gebäude und Bauteile herangezogen. Die unterirdischen Bauteile (Tiefgaragen, Kellerräume, etc.) bleiben in der Berechnung unberücksichtigt.

Der Nettobauplatz wurde mit ca. 11.740 m² festgelegt. Die zukünftige Verkehrsfläche für den Geh- und Radweg (ca. 525 m²) wurden vom Bruttobauplatz abgezogen.

Eine Überschreitung des, im Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baugrenzlinien, Gebäudehöhen etc.) bezogen auf den Nettobauplatz bis höchstens 0,42 zulässig. Die Bebauungsdichte von 0,4 gemäß dem 4.0 Flächenwidmung wird bezogen auf den Bruttobauplatz eingehalten.

Zu § 4 Baugrenzlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt.

Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. Balkone und Loggien dürfen nicht über die Baugrenzlinien hervortreten.

Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer

Im Plan sind die maximale zulässigen Geschossanzahl von 2G eingetragen und in der Verordnung ist die maximale Gebäudehöhen (=Gesamthöhe) begrenzt.

Der Höhenbezugspunkt ist das natürliche Gelände festgelegt.

Dächer sind mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte auf max. 1/3 der gesamten Dachfläche begrenzt wurden. Ziele dieser Begrenzung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.02 des Stadtentwicklungskonzeptes (Entwurf-2. Auflage) - die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt.

Zu § 8 Sonstiges

Die Errichtung von Plakatwänden oder von großflächigen Werbeanlagen mit abschottender Wirkung ist unzulässig.

Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Zur Abgrenzung privater Gartenflächen im Anschluss an eine Wohnung sind ausschließlich Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Lärmschutzmaßnahmen entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze zum Gewerbegebiet hin.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 6 der VO)

Die Hauptzufahrten erfolgen über den Eichackerweg im Süden und den Raabaweg im Norden.

Für das Planungsgebiet wurde ein KFZ-Stellplatzschlüssel von 1 PKW-Abstellplatz je 55-65 m² Wohnnutzfläche festgelegt.

Diese Werte sind als Ober- und Untergrenze zu sehen.

Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen; je 35 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz zu errichten.

Entlang der Nordwestlichen Grundstücksgrenze ist ein Geh- und Radweg in der Breite von 5,0 m zwischen dem dem Eichackerweg und dem Raabaweg (Nord-Süd-Verbindung) vorgesehen. Eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Graz liegt vor, damit diese Durchwegung gesichert ist.

Des Weiteren wurden entlang des Raabaweges eine Abtretungsfläche in öffentliche Gut vertraglich gesichert, um Straßenquerschnittsverbreiterungen, Errichtung von Gehsteige, Geh- und Radwege u.dgl. umsetzen zu können.

Der geplante Geh- und Radweg wurde ebenfalls vertraglich abgesichert, auf ein späteres Verlangen (Netzwerk) wird der Geh- und Radweg vollständig in das öffentliche Gut der Stadt Graz übernommen.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 7 der VO)

Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.

Zur § 7 (2-4) Baupflanzungen

Je Bauplatz ist in Eingangsnähe ein Laubbaum zu pflanzen. Bei Baumbepflanzungen ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baum-Achsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist.

Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Zu §7 (5-7) Stützmauern und Lärmschutzwände

Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten. Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen. Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.

Lärmschutzwände sind beidseitig mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.

Zu § 7 (8) Außenanlageplan

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 9 der VO)

- Der 07.18.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

(DI Bernhard Inninger)
(elektronisch unterschrieben)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2020-03-30T10:02:22+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.



07.18.0 BEBAUUNGSPLAN

"EICHÄCKERWEG - RAABAWEG"

A14_25521/2018

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

WR (VII.10)	Reines Wohngebiet
0,3 - 0,4	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
(Red line)	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

(Red dashed line)	Baugrenzlinie	Bebauung
2G	max. Geschoßanzahl	
(Arrow)	Zu- und/Abfahrt (ungefähre Lage)	
(P)	Parkplatz (ungefähre Lage)	Verkehrsflächen
(G)	Straßenfluchtlinie	
(V)	Gemeindestraße	
(Green circle)	Freifläche	Freiflächen
(Green circle with star)	Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1. Ordnung, ungefähre Standorte)	
(Green circle with dot)	Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2. Ordnung, ungefähre Standorte)	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

25a	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
25a	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDBSBÄUME
(Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung)

(Green circle)	Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
(Green circle with dot)	Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 12.265 m²

Maßstab: 1:1.000



07.18.0 BEBAUUNGSPLAN
"EICHÄCKERWEG - RAABAWEG"



A14_25521/2018		FÜR DEN GEMEINDERAT: DI Bernhard INNERINGER
Datum:	März 2019, Februar 2020	
Inhaltliche Bearbeitung:	DI Elisabeth MAHR	
Digitale Bearbeitung:	Armin LANG	
Digitale Bearbeitung:		
AUFLAGE	VON	BIS
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:		
RECHTSWIRKSAM AB:		
PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt		