

# Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Thomas Wagner

BerichterstellerIn: *GR Dr. Pippe-Percenic*

GZ: A 14 – 013041/2020/0018

Graz, 17. Juni 2021

## 14.33.0 Bebauungsplan

„Seidenhofstraße – Absengerstraße –  
Johann-Haiden-Straße – Herbersteinstraße“  
XIV. Bez., KG 63109 Baierdorf

### 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

Mit dem Schreiben vom 21. März 2019 ersucht Frau Kristin Rack, Eigentümerin der Liegenschaft Gst. Nr. 257/21, EZ 869, KG 63109 Baierdorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Im Planungsgebiet befinden sich noch folgende Liegenschaften: .654, 257/7, .535, 257/22, .593, 257/20, 403/7, .757, 263/34, 263/5, .765, 263/6, .970, 263/7, 265/34, 265/19, 265/18, .968, 263/26, 265/16, 262/6, 262/13, .964, 262/5, .959, 259/8, 403/6, alle KG 63109 Baierdorf.

Das Bebauungsplangebiet weist gesamt eine Größe von ca. 18.318 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan idgF der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 - 0,6 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen keine Vorplanungen vor.

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

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich:

- Wohngebiet geringer Dichte gem. §15 STEK 4.0

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

## **Verfahren**

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 02. Dezember 2020 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 14.33.0 Bebauungsplan - Entwurfes „Seidenhofstraße - Absengerstraße - Johann-Haiden-Straße - Herbersteinstraße" informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 30. Dezember 2020.

## **AUFLAGE**

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 31. Dezember 2020 bis zum 04. März 2021 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010)

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit gemäß der gültigen COVID-19 Bestimmungen.

Aufgrund geltenden Verbotes von Präsenzveranstaltungen (im Zusammenhang mit COVID-19) wurde eine öffentliche Informationsveranstaltung am 23. Februar 2021 im Live-Video-Format durchgeführt.

## **Einwendungen**

Während der Auflagefrist vom 31. Dezember 2020 bis 04. März 2021 langten 8 Einwendungen, 3 Stellungnahmen und 1 Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein:

### **Einwendung 1 (OZ 0005)**

*„[...] die im gegenständlichen Bebauungsplan vorgeschlagene Baudichte von 0,3-0,6 wurde [...] damit begründet, dass die Stadt Graz*

- dem benötigten Wohnraumbedarf Rechnung tragen will,*
- sich dabei jedoch ausdrücklich gegen eine weitere Bodenversiegelung ausspricht.*

*[...] Betrachte ich zusätzlich die aktuelle Situation in Neubauten, wie z.B. Eckertstraße 30, und sehe dort die teils bemerkenswerten Leerstände, dann stellt sich für mich folgendes Bild dar: dem seit Jahren erkennbaren Bauwahn der Stadtpolitik soll durch die Fixierung einer Baudichte "0,3-0,6 + 3-geschossig" in Eggenberg Tür und Tor für eine sukzessive Verdichtung geöffnet werden.*

*Von einigen Ausnahmen abgesehen, s. Seidenhofstraße 79, entspricht das hier typische Siedlungsbild auch nicht dem vorgeschlagenen Bebauungsplan.*

*Aus diesen Gründen lege ich mein Veto gegen die Baudichte 0,3-0,6 sowie dem vorgeschlagenen 3-geschossigen Bau ein!“*

#### Einwendungsbehandlung:

##### Bebauungsdichte/Geschossigkeit

Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von maximal 0,6 festgelegt. Die Bebauungsdichte wird nicht erhöht.

Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden ebenfalls verordnet.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

In dieser Verordnung wurde überwiegend die offene Bauweise und ein Bebauungsgrad mit höchstens 0,4 festgelegt. Somit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Grünflächen erhalten bleiben.

Eine Reduzierung der Höhe, würde bedeuten mehr Flächen zu Verbauung, den Bebauungsgrad und den Versiegelungsgrad zur erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen.

Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiter zu entwickeln.

#### **Nullmeldung 1 (OZ 0006)**

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
Abteilung 16 – Verkehr und Landeshochbau  
Stempfergasse 7  
8010 Graz**

*„Zum gegenständlichen Akt wird seitens der Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau, in Abstimmung mit der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, eine Nullmeldung erstattet.“*

#### **Stellungnahme 1 (OZ 0007)**

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

*„Zur Kundmachung der Stadt Graz vom Dezember 2020 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 14.33.0 „Seidenhofstraße – Absengerstraße – Johann-Haidenstraße – Herbersteinstraße“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung mitgeteilt, dass grundsätzlich keine Einwände bestehen.“*

### Beantwortung:

Die Stellungnahme des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 14 – Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit wird zur Kenntnis genommen.

### **Einwendung 2 (OZ 0008)**

„[...] beziehungsweise auf den Entwurf 14.33.0 Bebauungsplan, dürfen wir [...] Stellung nehmen bzw. Einspruch zu manchen angedachten Umsetzungspunkten nehmen:

#### **Einfriedungen:**

Einspruch gegen den neuen Plan von „... ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 zulässig“ stattdessen belassen wie bisher „max. 1,50 – 1,80m hoch und überwiegend blickdurchlässig“. Insbesondere die Herbersteinstraße ist ein sehr stark frequentierter Spazierweg mit Kindern und Hunden. Am Wochenende gehen hier wirklich sehr, sehr viele Leute spazieren, dies vor allem auch deswegen, da die Herbersteinstraße keine Durchzugsstraße wie z.B. die Absengerstraße ist. Deswegen ist aber gerade der Sichtschutz an geeigneten Stellen ein wesentlicher Punkt, um Ruhe und Erholung im eigenen Garten zu finden (dies auch im Sinne der Stadtverwaltung!) und damit kommt der Begrifflichkeit "überwiegend" statt "ausschließlich" eine besonders starke Bedeutung zu.

#### **maximale Gebäudelänge:**

Die maximale vorgesehene Gebäudelänge von 25m bezieht sich auf das einzige größere Gebäude in diesem Bebauungsplangebiet (Ecke Seidenhofstraße und Herbersteinstraße) und sollte unserer Meinung nach nicht als Relevanz dafür stehen, da sich innerhalb des gesamten Wohngebietes ansonsten ausschließlich Einfamilienhäuser befinden. Dieser Charakter soll beibehalten werden und deswegen wäre eine max. Gebäudelänge von 20m ausreichend.

#### **Maximale Gebäudehöhe:**

Einspruch gegen die geplante max. Gebäudehöhe von 10,5m. Diese sollte auf max. 10m reduziert werden, so wie dies auch im benachbarten Bebauungsgebiet (siehe Bebauungsplan 14.32.0) vorgesehen ist.

#### **Geschoße:**

Die Anzahl der Geschoße von max. drei Geschoßen sollte sich rein auf die Ausgestaltung von Satteldächern beziehen, in denen das dritte Geschoß in den Dachaufbau integriert ist. Dadurch würde der bestehende Gebietscharakter beibehalten bleiben und der Wildwuchs von Flachdächern nicht möglich sein.

#### **Bebauungsgrad:**

Ausdrückliche Zustimmung zu Bebauungsgrad von 0,2 für Bauplatz A und wünschenswerte Reduktion des Bebauungsgrades auf 0,2-0,3 (von 0,4) für den Bauplatz D.

## Einwendungsbehandlung:

### Ad Einfriedungen

Gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz müssen sich Einfriedungen in ihrer Gestaltung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen und sind daher entsprechend den üblichen Festlegungen in nicht blickdichter Form und in einer Höhe von max. 1,50 m auszuführen. Die Bezeichnung *in nicht blickdichter Form* ist mit dem Begriff *blickdurchlässig* gleichzusetzen. Ein Sichtschutz kann beispielsweise auch durch eine Heckenbepflanzung mit heimischen Gehölzen hergestellt werden.

### Ad maximale Gebäudelänge

In der Beschlussfassung wurde in der Verordnung des 14.33.0 Bebauungsplan die Baukörperlänge mit max. 20,0 m begrenzt.

### Ad maximale Gebäudehöhe

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung erfolgte eine Überprüfung der bestehenden Gebäude- und Gesamthöhen innerhalb des Bebauungsplangebietes, die gezeigt hat, dass die Bestandsbebauung in der Seidenhofstraße 79 (Grundstück Nr. .654 und 257/7, KG Baierdorf) eine Gesamthöhe von 12,80 m aufweist. Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingung wurde eine maximal zulässige Gesamthöhe (GesH. max.) von 10,5 m festgelegt, die in Bezug auf die Festlegung im 14.32.0 Bebauungsplan (GesH. max. 10,0 m) eine durchwegs moderate Höhendifferenz von lediglich 0,50 m darstellt.

### Ad Geschoße

Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von maximal 0,6 festgelegt. Die Bebauungsdichte wird nicht erhöht.

Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden ebenfalls verordnet.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

In dieser Verordnung wurde überwiegend die offene Bauweise und ein Bebauungsgrad mit höchstens 0,4 festgelegt. Somit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Grünflächen erhalten bleiben.

Eine Reduzierung der Höhe, würde bedeuten mehr Flächen zu Verbauung, den Bebauungsgrad und den Versiegelungsgrad zur erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen.

Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiter zu entwickeln.

Zur formalen Gestaltung von Gebäuden darf angemerkt werden, dass die Sicherung der typischen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich von Bedeutung ist. Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen- und Ortsbild können allerdings keine einzelnen Dachformen explizit ausgeschlossen werden.

#### Ad Bebauungsgrad

Mit der Festlegung des Bebauungsgrades von 0,4 (je Bauplatz, ausgenommen Bauplatz A und C) werden ausreichend Zwischenräume im Sinne einer großzügigen Frei- u. Grünflächengestaltung gesichert sowie großzügige, zusammenhängende und gut nutzbare Freiräume erzeugt.

#### **Stellungnahme 2 (OZ 0009)**

**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 14.33.0 keine Einwände.*

#### Zusatz Energie Graz – Bereich Erdgas

*Bezüglich des Bebauungsplanes 14.22.0 „Karl-Morre-Straße – Reininghausstraße – Koloniegasse – Königshoferstraße“ gibt es seitens der Erdgasversorgung keine Einwände.*

#### Zusatz Energie Graz – Bereich Fernwärme

**14.33.0 „Seidenhofstraße – Absengerstraße – Johann-Haiden-Straße - Herbersteinstraße“**  
*Der Bebauungsplan liegt außerhalb des Versorgungsgebietes Fernwärme (Versorgungsgebiet Erdgas lt. KEK).  
Seitens der Fernwärme Ausbau und Betrieb gibt es daher keine Einwände gegen den Bebauungsplan.*

#### Zusatz Energie Graz – Bereich Erdgas

**14.33.0 „Seidenhofstraße – Absengerstraße – Johann-Haiden-Straße - Herbersteinstraße“**  
*Gegen den Bebauungsplan bestehen aus unserer Sicht keine Einwände!*

#### Zusatz Energie Graz – Bereich Licht

*Bezüglich des BAB 14.33.0 „Seidenhofstraße - Absengerstraße“ gibt es seitens der Straßenbeleuchtung keine Einwände.*

#### Zusatz Stromnetz Graz

*Beim Bauvorhaben Seidenhofstraße befindet sich im angegebenen Areal Niederspannungstrassen (Erdkabel und Freileitung) und des Weiteren befindet sich auf dem Grundstück 257/7 die Umspannstation Herbersteinstraße 53 mit Hochspannungsleitungen Richtung Herbersteinstraße. Bei etwaigen Umbauarbeiten ist unbedingt frühzeitig mit der Stromnetz Graz, in Bezug auf bestehende Leitungen (Online Leitungsauskunft), Umspannstation, Abbruchbescheid, sowie einem neuen Anschlusskonzept Rücksprache zu halten.*

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

### Beantwortung:

Die Stellungnahme der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung und Umsetzung späterer Bauprojekte im Baubewilligungsverfahren.

### **Einwendung 3 (OZ 0010, OZ 0012, OZ 0013)**

„[...] zum gegenständlichen Bebauungsplan erhebe ich als Eigentümer der vom Bebauungsplan 14 33 0 betroffenen Liegenschaft [...] nachstehende

### **EINWENDUNGEN**

sowie Anregungen und führen dazu wie folgt aus:

1.

Der Bebauungsplan 14 33 0 betrifft das Bebauungsgebiet Seidenhofstraße – Absengerstraße - Johann-Haiden-Straße - Herbersteinstraße und wird dieses Gebiet nach dem Stadtentwicklungskonzept Graz 4 0 (in der Folge STEK 4 0), welches in der Rechtsqualität eine Verordnung darstellt, unter § 15 als ein Wohngebiet geringer Dichte bezeichnet.

Das Wohngebiet **mit geringer Dichte nach § 15 STEK 4.0** wird definiert als **Wohngebiet mit geringer Dichte**, in welchem zusammenfassend eine geringe Verbauungsdichte, eine intensive Durchgrünung, eine Beschränkung der Bodenversiegelung determiniert wurde.

Tatsächlich befinden sich im Planungsgebiet ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser auf weitgehend sehr gut durchgrüneten Liegenschaften verbunden mit einer sehr hohen Lebensqualität für die Bewohner in diesem Gebiet.

Im gesamten Planungsgebiet liegen Grundstücke mit geringer Baudichte und wenig Bodenverdichtung bzw. Versiegelung, in der Regel 1 1/2 bis 2-geschossig und weisen eine typische historisch gewachsene Einfamilienhausstruktur auf.

Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan könnten im Planungsgebiet 3-geschossige Wohnhäuser mit 10,5 Metern Höhe, einer Baukörperlänge von 25 Metern und einer Baukörpertiefe von 20 Metern errichtet werden, lt. § 4 VO wären sogar Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände auf den Bauplatzen C und D zulässig. Zusätzliche könnten auch Tiefgaragen errichtet werden.

Dies ist völlig konträr zur bestehenden Bebauungsstruktur und würde das Ortsbild komplett verändern und auch zerstören. In diesem Zusammenhang wird auf den **§ 29 Abs. 2 Stmk.BauG** hingewiesen, wonach der Bauwerber auf die **Ausschöpfung der für die Baugebiete sowie im Bebauungsplan festgesetzten höchstzulässigen Bebauungsdichte einen Rechtsanspruch** hat.

Dies hätte zur Folge, dass unter Ausnutzung dieser Norm gewerblichen Bauträgern bzw. Wohnungsgenossenschaften Tür und Tor geöffnet werde. Auf Grund des Rechtsanspruches auf die höchstzulässige Bebauungsdichte bliebe der Baubehörde bei entsprechender Beantragung gar nichts anderes übrig als die größtmögliche Bebauungsdichte zu genehmigen.

In diesem Zusammenhang sei auch auf die im Bebauungsplan festgelegte Wohnungsgröße von mindestens 30 m<sup>2</sup> sowie die Errichtung von Tiefgaragen hingewiesen. Durch die Festsetzung der Bebauungsgrad von 0,4 (in einigen Teilbereichen auch 0,3 bzw. 0,2) sowie einer Geschossfläche von 3 (unter Ausnutzung der Bestimmung des § 29 Abs. 2 Steiermärkische Bauordnung) kommt es bei Umsetzung daher zu einer

- massiven Erhöhung der tatsächlichen Bebauungsdichte
- massiven Versiegelung und Verbauung der Grundstücke
- massiven Änderung des Ortsbilds.

Der Bebauungsplanentwurf widerspricht mE. damit auch § 15 STEK 4 0, in welchem unter anderem eine gebietsverträgliche Nachverdichtung, eine intensive Durchgrünung sowie Beschränkung der Bodenversiegelung festgelegt ist. Diese Anforderungen werden wie zuvor dargestellt vom Bebauungsplanentwurf nicht erfüllt.

**2.**

Im Planungsgebiet befindet sich, wie bereits ausgeführt, **kein einziges 3-geschossiges Baugebäude und wäre daher mE. die Geschossanzahl mit maximal 2 Geschossen zu begrenzen.**

**3.**

Hinsichtlich der Höhenentwicklung wurden für die Bauwerke 10,5 Höhenmeter festgelegt. Diese Festlegung ist ebenfalls nicht gebietstypisch und ist nur nebenbei zu bemerken, dass im kürzlich entwickelten Bebauungsplan 14 32.0 die Gebäudehöhe mit maximal 10 Metern festgelegt wurde, obwohl sich in diesem Nahbereich bereits Mehrfamilienhäuser befinden. **Somit wäre mE. auch im ggst. Bebauungsplan die max. zulässige Gesamthöhe von Gebäuden (GesH. Max.) mit maximal 10 Meter zu begrenzen.**

**4.**

Auch die Gebäudelänge mit 25 Metern und einer Gebäudetiefe mit 20 Metern ist zu großzügig bemessen. Im gesamten Planungsgebiet gibt es kein Gebäude von derartiger Größe. **Aus diesem Grund wäre mE. auch im ggst. Bebauungsplan die Gebäudelänge mit max. 20 Meter zu begrenzen.**

Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass bei einer Verordnung der im Bebauungsplanentwurf festgelegten Parameter und unter Berücksichtigung der zwingenden Anwendung des § 29 Abs 2 StmkBauG Bauträgern bzw. Wohnungsgenossenschaften Tür und Tor geöffnet werden und es zu einer massiven Bodenversiegelung sowie Änderung des historisch gewachsenen Ortsbilds kommen würde. Von im § 15 STEK 4 0 festgelegten Leitbildes des Wohngebietes mit geringer Dichte bliebe in diesem Fall nicht viel übrig.



5.

Zum Baumbestand (§ 8VO) Das Planungsgebiet weist eine messdichte Bestockung mit Laub- und Nadelbäumen auf. In Bereichen, die nach dem Bebauungsplan bebaut werden dürften, sind vermehrt Baumgruppen vorhanden. Zahlreiche, die nach einer Beurteilung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 20.10.2020 beurteilten Bestandsbäume, wie etwa Zedern, Kiefern, Kirschenmagnolien und Ahorn, sind erhaltenswert und würden bei einer Verordnung dieses Bebauungsplans der Bebauung zum Opfer fallen. Ein Widerspruch zur Festlegung in § 15 STEK.

6.

Wie im vorhergehenden Punkt beschrieben, trägt die derzeitige Form der geringen Bebauungsdichte, der intensiven Durchgrünung und des guten bestehenden und tw. erhaltungswürdigen Baumbestandes zu einer sehr hohen Wohnqualität bei. Es wird im Allgemeinen ein entsprechender Baumbestand durchaus positiv gesehen und dieser wird von den Eigentümern ja auch entsprechend gepflegt und erhalten. Dass aber im ggst. Bebauungsplan seitens der Behörde zusätzlich in das jeweilige Eigentum eingreifen und unter § 8 VO sogar vorschreiben möchte, dass je 250 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche einen mittel- oder großkroniger Laubbaum (mit Angabe von Mindestabmessungen, von Baumscheiben, von Abständen zu Gebäuden, mit Mindestflächen der Baumscheiben usw.) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist, erscheint mE. doch eine etwas überzogene Forderung zu sein, die zu beeinspruchen wäre.

7.

Wenn seitens der Behörde die Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von zusätzlichen mittel- und großkronigen Bäumen empfohlen bzw. gefordert wird, würde es sich mE. ja anbieten, dass die bestehenden Straßen zu Wohnstraßen umzugestaltet werden und hier die Stadt nach ihren Vorstellungen und unter Einbeziehung der Bewohner in diesem Bereich diese zusätzlichen Bäume pflanzt und dauerhaft erhaltet. Dies würde zusätzlich zu den von der Behörde gewünschten ökologischen/klimatischen Effekten führen und zusätzlich durch eine Verkehrsberuhigung einen weiteren qualitativ hochwertigen Lebens- und Begegnungsraum für die Bürger schaffen, ohne dass dies zu wesentlichen Mehrkosten für die Grundstückseigentümer führt.

8.

Die Möglichkeit zur Errichtung von Tiefgaragenplätzen (§ 7 VO)  
Diesbezüglich ist nur darauf hinzuweisen, dass im gesamten Planungsgebiet keine einzige Tiefgarage besteht **Die Errichtung von Tiefgaragen ist überhaupt nicht ortsüblich und daher abzulehnen.**

9.

Das Planungsgebiet liegt in einem ausschließlichen Einfamilienhausbereich mit einer maximalen Geschosshöhe von maximal 2 Geschossen. Für das Stadtklima ist die Durchlüftung in diesem Wohnbereich sehr wichtig und wird auch von der Stadtklimaanalyse darauf hingewiesen. In Wirklichkeit stellt nahezu der gesamte Bereich KG Baierdorf eine wesentliche Frischluftschleuse für die Durchlüftung Nord/Süd dar und kann daher im Sinne eines angewandten Umweltschutzes nur eine maximal 2-geschossige Bebauung in der Planung vorgesehen werden. Dass die Luftgüte in Graz-West schlecht ist, ergibt sich auch aus den

Messungen an der Messstation Don Bosco und auch aus dem Umstand, dass das Planungsgebiet in der Beschränkungszone für die Raumheizung (sog. Verbotszone) i.S. der § 30 (7) StROG i.V. § 10 STEK 4.0 liegt.

**10.**

Der Planungsentwurf der gegenständlichen Verordnung berücksichtigt keine ausreichende Grundlagenforschung und auch nicht die gesetzlich gebotene Interessensabwägung der betroffenen Bewohner.

**11.**

Wie bereits an anderer Stelle ausgeführt, würde ein stattgebender Gemeinderatsbeschluss von diesem Bebauungsplan den Bauträgern im vorliegenden Gebiet Tür und Tor öffnen und bedeutet dies eine damit einhergehende massive Entwertung der Grundstücke. Das ist zwangsläufig der Fall, wenn neben einem Einfamilienhaus ein Mehrparteienhaus errichtet wird und hätte dies zur Folge, dass den bisherigen Grundeigentümern kein gesetzlicher Entschädigungsanspruch von Seiten des Gesetzgebers eingeräumt wird. Auf die diesbezügliche Judikatur des VfGH wird verwiesen.

**12.**

Aus dem Entwurf geht nicht hervor aufgrund welcher konkreten Eigentümerverhältnisse oder Planungsabsichten der gegenständliche Planungsentwurf realisierbar wäre. Es ist auch nicht zu entnehmen, ob mit diesem Entwurf auf die Interessen der Grundstückseigentümer Bedacht genommen wird. Einhergehend damit ist einerseits die Entwertung der Liegenschaften der Grundstückseigentümer und andererseits auch die Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten und der Lebensqualität. Diesbezüglich sollte daher eine Interessensabwägung jedenfalls stattfinden.

**13.**

Im § 4 VO ist angeführt, dass sogar Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände auf den Bauplätzen C und D zulässig wären. Hier ist mE. in der Formulierung klar zu stellen, dass hierbei nicht eine Unterschreitung der baugesetzlichen Abstände zu den Nachbargrundstücken gemeint ist und die baugesetzlichen Abstände zu den Nachbargrundstücken jedenfalls zukünftig eingehalten werden. Die Einhaltung der baugesetzlichen Abstände zu den Nachbargrundstücken wurden im Livestream auch dargestellt und dem Grunde nach anhand eines Beispiels im Detail erläutert, allerdings ist dies im Textentwurf vom § 4 VO mE. noch missverständlich angeführt.



Abbildung: Auszug aus der Präsentation beim Livestream vom 23.2.2021:  
Beispielhaft: Neues Gebäude am Bauplatz C unter Einhaltung der baugesetzlichen Abstände zu den Nachbargrundstücken.

**Eine im Bebauungsplan angeführte zulässige Unterschreitung der baugesetzlichen Abstände zu den Nachbargrundstücken wird jedenfalls beeinsprucht und um eine Klarstellung im Text wird ersucht.**

#### 14.

Der vom Bebauungsplan betroffene Bereich ist strukturell kleinteilig mit ausschließlich Einfamilienhäusern bebaut. Zur Eigentümerstruktur ist festzuhalten, dass diese inhomogen ist, relativ viele Parzellen gehören verschiedenen Eigentümern und würde eine Bebauung auch nur einzelner Bereiche mit 3-geschossigen Gebäuden mit einer Länge von 25 Metern und einer Tiefe von 20 Metern sowie einer Tiefgarage massiv in das Ortsbild eingreifen. In diesem Zusammenhang wird daher auch **angeregt**, den entsprechenden Planungsentwurf im Sinne eines **städtebaulichen Gutachtens** hinsichtlich der entsprechenden Verträglichkeit von Bauen im Grünen und in Entsprechung des Bebauungsentwurfes hinsichtlich des räumlichen Stadtbildes zu überprüfen.

Im Wesentlichen wird u.a. auch die Auffassung vertreten, dass der gegenständliche Bebauungsplan nicht dem Ortsbild entspricht, sich nicht am Gebietscharakter orientiert und zu einer massiven Bebauung und Versiegelung der Bodenfläche bei gesetzlich vorgesehener Ausnützung der Höchstbebauungsdichte führen würde.

Auch die Begründung in der Präsentation des Bebauungsplans per Livestream, dass Graz so viele Wohnungen benötige, kann nicht ganz nachvollzogen werden, da es bekannter Weise einen beachtlich hohen Wohnungsleerstand sowohl in innerstädtischen Gebieten als auch bei den neu errichteten Wohnsiedlungen gibt und zusätzlich bereits eine sehr große Anzahl an Neuwohnungen in Planung bzw. in Bau sind.

Wenn, wie von Vertretern der Politik sowie des Stadtplanungsamtes, die Bebauungsplanerstellung zum **Schutz** der Liegenschaftseigentümer dienen sollte, so möge doch ein Bebauungsplan erstellt werden, der die bestehenden Verhältnisse besser

*berücksichtigt, schützt sowie sichert und nicht einen Bauplan, der eine Einfamilienhausgegend für Bauträger öffnet, welche in diesem Gebiet mehrgeschossigen Siedlungsbau mit all den Nachteilen der Bodenversiegelung und damit auch einhergehender Ortsbildzerstörung forcieren [...].*

#### Einwendungsbehandlung:

Grundsätzlich ist anzumerken, dass in dieser Einwendung vermehrt Punkte angesprochen werden, die nicht im Gültigkeitsbereich des 14.33.0 Bebauungsplan liegen oder nicht in einem raumordnungsrechtlichen Verfahren abgewickelt bzw. gelöst werden können.

#### Ad Pkt. 1 und 2

Das Stadtentwicklungskonzept als übergeordnetes raumordnungsrechtliches Planungsinstrument wurde bei der Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von maximal 0,6 festgelegt. Die Bebauungsdichte wird nicht erhöht.

Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden ebenfalls verordnet. 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.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

In dieser Verordnung wurde überwiegend die offene Bauweise und ein Bebauungsgrad mit höchstens 0,4 festgelegt. Somit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Grünflächen erhalten bleiben.

Eine Reduzierung der Höhe, würde bedeuten mehr Flächen zu Verbauung, den Bebauungsgrad und den Versiegelungsgrad zu erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen.

Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiter zu entwickeln.

#### Ad Pkt. 2

Im übergeordneten raumordnungsrechtlichen Planungsinstrument dem 1.0 Räumlichen Leitbild ist eine maximale Geschossanzahl von 3 Geschossen vorgeschrieben. Dieser Rahmen wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Zusätzliche Intention der Stadtplanung ist es Grundstücke mit einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu bebauen. Niedrigere Bebauung bei gleicher Dichte haben einen viel größeren Bebauungsgrad, als Bebauung denen man eine mäßige Höhenentwicklung zugesteht.

#### Ad Pkt. 3

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung erfolgte eine Überprüfung der bestehenden Gebäude- und Gesamthöhen innerhalb des Bebauungsplangebietes, die gezeigt hat, dass die Bestandsbebauung in der Seidenhofstraße 79 (Grundstück Nr. .654 und 257/7, KG Baierdorf) eine Gesamthöhe von 12,80 m aufweist. Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingung wurde eine maximal zulässige Gesamthöhe (GesH. max.) von 10,5 m festgelegt, die in Bezug auf die Festlegung im 14.32.0 Bebauungsplan (GesH. max. 10,0 m) eine durchwegs moderate Höhendifferenz von lediglich 0,50 m darstellt.

#### Ad Pkt. 4

In der Beschlussfassung wurde in der Verordnung des 14.33.0 Bebauungsplan die Baukörperlänge mit max. 20,0 m begrenzt.

#### Ad Pkt. 5 und 6

Der Erhalt der Durchgrünung und Bestandsbäume wird im gegenständlichen Bebauungsplan durch die plangrafische Ausweisung der bebaubaren Flächen (Festlegung einer „grüne Mitte“ im Zentrum des Gevierts sowie einer 4,0 m tiefen Vorgartenzone) in Kombination mit der Definition eines maximalen Bebauungsgrades von 0,4 sowie entsprechender Bepflanzungsvorgaben (siehe § 8 der Verordnung) sichergestellt.

Durch den Bebauungsplan wird keine Fällung von Bäumen festgelegt. Es gilt weiterhin die Grazer Baumschutzverordnung. Für jede Fällung muss eine Bewilligung eingeholt werden.

#### Ad Pkt. 7

Die vorgebrachten Einwendungen bzw. Vorschläge zur Straßengestaltung, Reduzierung der Umweltbelastung sowie verkehrsplanerische Festlegungen für die angrenzenden Straßenzüge liegen außerhalb des Gültigkeitsbereiches des Planungsgebietes und können nicht in einem Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz behandelt werden.

#### Ad Pkt. 8

Zur Reduzierung der Versiegelung und der Oberflächenparkierung ist die Unterbringung von PKW-Stellplätzen in Tiefgaragen durchaus zu begrüßen. Es ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, ob eine Tiefgarage auf dem Bauplatz oder bauplatzübergreifend bzw. ob eine andere gebietsverträgliche Art der Parkierung möglich ist.

#### Ad Pkt. 9

Im vorliegenden Bebauungsplan wurden die stadtklimatologischen Vorgaben durch die entsprechenden Festlegungen hinsichtlich Bauweisen, Freiflächen und maximale Geschossanzahl berücksichtigt. Im zentralen Bereich des Planungsgebietes wurde eine Grünfläche im Ausmaß von rd. 5.600 m<sup>2</sup> festgelegt, welche in Nord-Süd-Richtung orientiert ist. Zudem wurde die Festlegung eines maximalen Baugrades in der Verordnung ergänzt um einen adäquaten Freiflächenanteil im Gebietsbereich zu gewährleisten.

Ausführliche Vorgaben zur klimawirksamen Gestaltung der künftigen Gebäude und der erforderlichen Grünflächen sind in der Verordnung und im Erläuterungsbericht zum 14.33.0 Bebauungsplan enthalten.

#### Ad Pkt. 10 – 12

Im Hinblick auf den Vorwurf der fehlenden *Grundlagenforschung* und *gesetzlich gebotenen Interessenabwägung* darf festgehalten werden, dass unabhängig von den zu berücksichtigenden Planungsgrundlagen, im vorliegenden Fall des 14.33.0 Bebauungsplanes vor der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes alle im Grundbuch eingetragenen EigentümerInnen im Planungsbereich per Brief von der beabsichtigten Erstellung des Bebauungsplanes informiert wurden und gleichzeitig den EigentümerInnen die Möglichkeit der Bekanntgabe von Interessen für das Planungsgebiet geboten wurde. Von dieser Möglichkeit wurde teilweise Gebrauch gemacht.

Hierzu darf angemerkt werden, dass ein/eine EigentümerIn im Planungsgebiet die Absicht einen Neubau errichten zu wollen bekannt gegeben hat. Seitens dem/der GrundstückseigentümerIn besteht ein Anspruch auf Erstellung eines Bebauungsplanes – unabhängig von den Entwicklungsabsichten eventuell betroffener Nachbarliegenschaften – dem die zuständige Behörde „*spätestens im Anlassfall (z.B. Ansuchen um Erstellung eines Bebauungsplanes)*“ nachzukommen hat. Dabei ist das Verfahren „*unverzüglich nach Eintreten des Anlassfalles einzuleiten und (...) abzuschließen. (...)*“ (vgl. Stmk. ROG 2010 § 40 Abs. 8).

Dem diametralen Ansinnen nach einem Erhalt der bestehenden Einfamilienhäuser und der bestehenden Wohnnutzung widerspricht die Verordnung eines Bebauungsplanes für den Planungsbereich insofern nicht, als mit dem Beschluss des Bebauungsplanes keine Verpflichtung zur Umsetzung von Bauvorhaben verbunden ist. Zudem wird darauf hingewiesen, dass der Großteil der bestehenden Wohngebäude ohnehin innerhalb der definierten Baugrenzen zu liegen kommt.

#### Ad Pkt. 13

Die Festlegungen zu Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände auf den Bauplätzen C und D im § 4 (3) der Verordnung wurden präzisiert; nunmehr wird klargestellt, dass diese Vorgaben nur innerhalb des jeweiligen Bauplatzes und nicht zu den angrenzenden Nachbarliegenschaften gelten.

#### Ad Pkt. 14

Die sich wiederholenden Einwendungen wurde bereits in den vorangegangenen Punkten berücksichtigt bzw. beantwortet oder können nicht in einem Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz behandelt werden.

#### **Einwendung 4 (OZ 0011)**

„[...] wir nehmen Bezug auf die bereits am 24.02.2021 übermittelten Mails, präzisieren hiermit unsere Einwendungen zum gegenständlichen Bebauungsplan 14.33.0 als gemeinsame Eigentümer der Liegenschaft [...] und führen dazu wie folgt aus:

##### **1.**

Der Bebauungsplan 14 33 0 betrifft das Bebauungsgebiet Seidenhofstraße – Absengerstraße - Johann-Haiden-Straße - Herbersteinstraße und wird dieses Gebiet nach dem Stadtentwicklungskonzept Graz 4 0 (in der Folge STEK 4 0), welches in der Rechtsqualität eine Verordnung darstellt, unter § 15 als ein Wohngebiet geringer Dichte bezeichnet.

**Das Wohngebiet mit geringer Dichte nach § 15 STEK 4.0 wird definiert als Wohngebiet mit geringer Dichte, in welchem zusammenfassend eine geringe Verbauungsdichte, eine intensive Durchgrünung, eine Beschränkung der Bodenversiegelung determiniert wurde.**

Tatsächlich befinden sich im Planungsgebiet ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser auf weitgehend sehr gut durchgrüneten Liegenschaften verbunden mit einer sehr hohen Lebensqualität für die Bewohner in diesem Gebiet.

Im gesamten Planungsgebiet liegen Grundstücke mit geringer Baudichte und wenig Bodenverdichtung bzw. Versiegelung, in der Regel 1 1/2 bis 2-geschossig und weisen eine typische historisch gewachsene Einfamilienhausstruktur auf.

Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan könnten im Planungsgebiet 3-geschossige Wohnhäuser mit 10,5 Metern Höhe, einer Baukörperlänge von 25 Metern und einer Baukörpertiefe von 20 Metern errichtet werden, lt. § 4 VO wären sogar Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände auf den Bauplatzen C und D zulässig. Zusätzliche könnten auch Tiefgaragen errichtet werden.

Dies ist völlig konträr zur bestehenden Bebauungsstruktur und würde das Ortsbild komplett verändern und auch zerstören. In diesem Zusammenhang wird auf den **§ 29 Abs. 2 Stmk.BauG** hingewiesen, wonach der Bauwerber auf die **Ausschöpfung der für die Baugebiete sowie im Bebauungsplan festgesetzten höchstzulässigen Bebauungsdichte einen Rechtsanspruch hat.**

Dies hätte zur Folge, dass unter Ausnutzung dieser Norm gewerblichen Bauträgern bzw. Wohnungsgenossenschaften Tür und Tor geöffnet werde. Auf Grund des Rechtsanspruches auf die höchstzulässige Bebauungsdichte bliebe der Baubehörde bei entsprechender Beantragung gar nichts anderes übrig als die größtmögliche Bebauungsdichte zu genehmigen.

In diesem Zusammenhang sei auch auf die im Bebauungsplan festgelegte Wohnungsgröße von mindestens 30 m<sup>2</sup> sowie die Errichtung von Tiefgaragen hingewiesen Durch die Festsetzung der Bebauungsgrad von 0,4 (in einigen Teilbereichen auch 0,3 bzw. 0,2) sowie einer Geschossfläche von 3 (unter Ausnutzung der Bestimmung des § 29 Abs. 2 Steiermärkische Bauordnung) kommt es bei Umsetzung daher zu einer

- massiven Erhöhung der tatsächlichen Bebauungsdichte
- massiven Versiegelung und Verbauung der Grundstücke
- massiven Änderung des Ortsbilds.
- Entzug von Wohnqualität
- Massiver Wertverlust der Liegenschaften

Der Bebauungsplanentwurf widerspricht mE. damit auch § 15 STEK 4 0, in welchem unter anderem eine gebietsverträgliche Nachverdichtung, eine intensive Durchgrünung sowie Beschränkung der Bodenversiegelung festgelegt ist. Diese Anforderungen werden wie zuvor dargestellt vom Bebauungsplanentwurf nicht erfüllt.

**2.**

Im Planungsgebiet befindet sich, wie bereits ausgeführt, **kein einziges 3-geschossiges Baugebäude und wäre daher mE. die Geschossanzahl mit maximal 2 Geschossen zu begrenzen.**

**3.**

Hinsichtlich der Höhenentwicklung wurden für die Bauwerke 10,5 Höhenmeter festgelegt. Diese Festlegung ist ebenfalls nicht gebietstypisch und ist nur nebenbei zu bemerken, dass im kürzlich entwickelten Bebauungsplan 14 32.0 die Gebäudehöhe mit maximal 10 Metern festgelegt wurde, obwohl sich in diesem Nahbereich bereits Mehrfamilienhäuser befinden. **Somit wäre mE. auch im ggst. Bebauungsplan die max. zulässige Gesamthöhe von Gebäuden (GesH. Max.) mit maximal 10 Meter zu begrenzen.**

**4.**

Auch die Gebäudelänge mit 25 Metern und einer Gebäudetiefe mit 20 Metern ist zu großzügig bemessen. Im gesamten Planungsgebiet gibt es kein Gebäude von derartiger Größe. **Aus diesem Grund wäre mE. auch im ggst. Bebauungsplan die Gebäudelänge mit max. 20 Meter zu begrenzen.**

Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass bei einer Verordnung der im Bebauungsplanentwurf festgelegten Parameter und unter Berücksichtigung der zwingenden Anwendung des § 29 Abs 2 StmkBauG Bauträgern bzw. Wohnungsgenossenschaften Tür und Tor geöffnet werden und es zu einer massiven Bodenversiegelung sowie Änderung des historisch gewachsenen Ortsbilds kommen würde. Von im § 15 STEK 4 0 festgelegten Leitbildes des Wohngebietes mit geringer Dichte bliebe in diesem Fall nicht viel übrig.

**5.**

Zum Baumbestand (§ 8VO) Das Planungsgebiet weist eine messdichte Bestockung mit Laub- und Nadelbäumen auf. In Bereichen, die nach dem Bebauungsplan bebaut werden dürften, sind vermehrt Baumgruppen vorhanden. Zahlreiche, die nach einer Beurteilung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 20 10 2020 beurteilten Bestandsbäume, wie etwa Zedern, Kiefern, Kirschenmagnolien und Ahorn, sind erhaltenswert und würden bei einer Verordnung dieses Bebauungsplans der Bebauung zum Opfer fallen. Ein Widerspruch zur Festlegung in § 15 STEK.



6.

Wie im vorhergehenden Punkt beschrieben, trägt die derzeitige Form der geringen Bebauungsdichte, der intensiven Durchgrünung und des guten bestehenden und tw. erhaltungswürdigen Baumbestandes zu einer sehr hohen Wohnqualität bei. Es wird im Allgemeinen ein entsprechender Baumbestand durchaus positiv gesehen und dieser wird von den Eigentümern ja auch entsprechend gepflegt und erhalten.

Dass aber im ggst. Bebauungsplan seitens der Behörde zusätzlich in das jeweilige Eigentum eingreifen und unter § 8 VO sogar vorschreiben möchte, dass je 250 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche einen mittel- oder großkroniger Laubbaum (mit Angabe von Mindestabmessungen, von Baumscheiben, von Abständen zu Gebäuden, mit Mindestflächen der Baumscheiben usw.) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist, erscheint mE. doch eine etwas überzogene Forderung zu sein, die zu beeinspruchen wäre.

7.

Wenn seitens der Behörde die Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von zusätzlichen mittel- und großkronigen Bäumen empfohlen bzw. gefordert wird, würde es sich mE. ja anbieten, dass die bestehenden Straßen zu Wohnstraßen umzugestaltet werden und hier die Stadt nach ihren Vorstellungen und unter Einbeziehung der Bewohner in diesem Bereich diese zusätzlichen Bäume pflanzt und dauerhaft erhaltet. Dies würde zusätzlich zu den von der Behörde gewünschten ökologischen/klimatischen Effekten führen und zusätzlich durch eine Verkehrsberuhigung einen weiteren qualitativ hochwertigen Lebens- und Begegnungsraum für die Bürger schaffen, ohne dass dies zu wesentlichen Mehrkosten für die Grundstückseigentümer führt!

8.

Die Möglichkeit zur Errichtung von Tiefgaragenplätzen (§ 7 VO)  
Diesbezüglich ist nur darauf hinzuweisen, dass im gesamten Planungsgebiet keine einzige Tiefgarage besteht **Die Errichtung von Tiefgaragen ist überhaupt nicht ortsüblich und daher abzulehnen.**

9.

Das Planungsgebiet liegt in einem ausschließlichen Einfamilienhausbereich mit einer maximalen Geschosshöhe von maximal 2 Geschossen. Für das Stadtklima ist die Durchlüftung in diesem Wohnbereich sehr wichtig und wird auch von der Stadtklimaanalyse darauf hingewiesen. In Wirklichkeit stellt nahezu der gesamte Bereich KG Baierdorf eine wesentliche Frischluftschleuse für die Durchlüftung Nord/Süd dar und kann daher im Sinne eines angewandten Umweltschutzes nur eine maximal 2-geschossige Bebauung in der Planung vorgesehen werden. Dass die Luftgüte in Graz-West schlecht ist, ergibt sich auch aus den Messungen an der Messstation Don Bosco und auch aus dem Umstand, dass das Planungsgebiet in der Beschränkungszone für die Raumheizung (sog. Verbotszone) i.S. der § 30 (7) StROG i.V. § 10 STEK 4.0 liegt.

10.

Der Planungsentwurf der gegenständlichen Verordnung berücksichtigt keine ausreichende Grundlagenforschung und auch nicht die gesetzlich gebotene Interessensabwägung der betroffenen Bewohner.

**11.**

Wie bereits an anderer Stelle ausgeführt, würde ein stattgebender Gemeinderatsbeschluss von diesem Bebauungsplan den Baurägern im vorliegenden Gebiet Tür und Tor öffnen und bedeutet dies eine damit einhergehende massive Entwertung der Grundstücke. Das ist zwangsläufig der Fall, wenn neben einem Einfamilienhaus ein Mehrparteienhaus errichtet wird und hätte dies zur Folge, dass den bisherigen Grundeigentümern kein gesetzlicher Entschädigungsanspruch von Seiten des Gesetzgebers eingeräumt wird. Auf die diesbezügliche Judikatur des VfGH wird verwiesen.

**12.**

Aus dem Entwurf geht nicht hervor aufgrund welcher konkreten Eigentümerverhältnisse oder Planungsabsichten der gegenständliche Planungsentwurf realisierbar wäre. Es ist auch nicht zu entnehmen, ob mit diesem Entwurf auf die Interessen der Grundstückseigentümer Bedacht genommen wird. Einhergehend damit ist einerseits die Entwertung der Liegenschaften der Grundstückseigentümer und andererseits auch die Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten und der Lebensqualität. Diesbezüglich sollte daher eine Interessenabwägung jedenfalls stattfinden.

**13.**

Im § 4 VO ist angeführt, dass sogar Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände auf den Bauplätzen C und D zulässig wären. Hier ist mE. in der Formulierung klar zu stellen, dass hierbei nicht eine Unterschreitung der baugesetzlichen Abstände zu den Nachbargrundstücken gemeint ist und die baugesetzlichen Abstände zu den Nachbargrundstücken jedenfalls zukünftig eingehalten werden. Die Einhaltung der baugesetzlichen Abstände zu den Nachbargrundstücken wurden im Livestream auch dargestellt und dem Grunde nach anhand eines Beispiels im Detail erläutert, allerdings ist dies im Textentwurf vom § 4 VO mE. noch missverständlich angeführt.

**Aufgabe: 14.33.0 Bebauungsplan-Entwurf**  
„Sanderhofstraße – Absenkerstraße – Johann-Haiden-Straße – Herbersteintor“



Abbildung: Auszug aus der Präsentation beim Livestream vom 23.2.2021:  
Beispielhaft: Neues Gebäude am Bauplatz C unter Einhaltung der baugesetzlichen Abstände zu den Nachbargrundstücken.

**Eine im Bebauungsplan angeführte zulässige Unterschreitung der baugesetzlichen Abstände zu den Nachbargrundstücken wird jedenfalls beeinträchtigt und um eine Klarstellung im Text wird ersucht.**

**14.**

Der vom Bebauungsplan betroffene Bereich ist strukturell kleinteilig mit ausschließlich Einfamilienhäusern bebaut. Zur Eigentümerstruktur ist festzuhalten, dass diese inhomogen ist, relativ viele Parzellen gehören verschiedenen Eigentümern und würde eine Bebauung auch nur einzelner Bereiche mit 3-geschossigen Gebäuden mit einer Länge von 25 Metern und einer Tiefe von 20 Metern sowie einer Tiefgarage massiv in das Ortsbild eingreifen. In diesem Zusammenhang wird daher auch **angeregt**, den entsprechenden Planungsentwurf im Sinne eines **städtebaulichen Gutachtens** hinsichtlich der entsprechenden Verträglichkeit von Bauen im Grünen und in Entsprechung des Bebauungsentwurfes hinsichtlich des räumlichen Stadtbildes zu überprüfen.

Im Wesentlichen wird u.a. auch die Auffassung vertreten, dass der gegenständliche Bebauungsplan nicht dem Ortsbild entspricht, sich nicht am Gebietscharakter orientiert und zu einer massiven Bebauung und Versiegelung der Bodenfläche bei gesetzlich vorgesehener Ausnützung der Höchstbebauungsdichte führen würde.

Auch die Begründung in der Präsentation des Bebauungsplans per Livestream, dass Graz so viele Wohnungen benötige, kann nicht ganz nachvollzogen werden, da es bekannter Weise einen beachtlich hohen Wohnungsleerstand sowohl in innerstädtischen Gebieten als auch bei den neu errichteten Wohnsiedlungen gibt und zusätzlich bereits eine sehr große Anzahl an Neuwohnungen in Planung bzw. in Bau sind.

Wenn, wie von Vertretern der Politik sowie des Stadtplanungsamtes, die Bebauungsplanerstellung zum **Schutz** der Liegenschaftseigentümer dienen sollte, so möge doch ein Bebauungsplan erstellt werden, der die bestehenden Verhältnisse besser berücksichtigt, schützt sowie sichert und nicht einen Bauplan, der eine Einfamilienhausgegend für Bauträger öffnet, welche in diesem Gebiet mehrgeschossigen Siedlungsbau mit all den Nachteilen der Bodenversiegelung und damit auch einhergehender Ortsbildzerstörung forcieren sowie die Gestaltungsfreiheit der Liegenschaften der tw. Über Jahrzehnte ansässigen Bürger\*innen quasi zensuriert. [...].

Einwendungsbehandlung:

Grundsätzlich ist anzumerken, dass in dieser Einwendung vermehrt Punkte angesprochen werden, die nicht im Gültigkeitsbereich des 14.33.0 Bebauungsplan liegen oder nicht in einem raumordnungsrechtlichen Verfahren abgewickelt bzw. gelöst werden können.

Ad Pkt. 1 und 2

Das Stadtentwicklungskonzept als übergeordnetes raumordnungsrechtliches Planungsinstrument wurde bei der Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von maximal 0,6 festgelegt. Die Bebauungsdichte wird nicht erhöht.

Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden ebenfalls verordnet. 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.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

In dieser Verordnung wurde überwiegend die offene Bauweise und ein Bebauungsgrad mit höchstens 0,4 festgelegt. Somit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Grünflächen erhalten bleiben.

Eine Reduzierung der Höhe, würde bedeuten mehr Flächen zu Verbauung, den Bebauungsgrad und den Versiegelungsgrad zu erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen.

Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiter zu entwickeln.

#### Ad Pkt. 2

Im übergeordneten raumordnungsrechtlichen Planungsinstrument dem 1.0 Räumlichen Leitbild ist eine maximale Geschossanzahl von 3 Geschossen vorgeschrieben. Dieser Rahmen wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Zusätzliche Intention der Stadtplanung ist es Grundstücke mit einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu bebauen. Niedrigere Bebauung bei gleicher Dichte haben einen viel größeren Bebauungsgrad, als Bebauung denen man eine mäßige Höhenentwicklung zugesteht.

#### Ad Pkt. 3

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung erfolgte eine Überprüfung der bestehenden Gebäude- und Gesamthöhen innerhalb des Bebauungsplangebietes, die gezeigt hat, dass die Bestandsbebauung in der Seidenhofstraße 79 (Grundstück Nr. .654 und 257/7, KG Baierdorf) eine Gesamthöhe von 12,80 m aufweist. Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingung wurde eine maximal zulässige Gesamthöhe (GesH. max.) von 10,5 m festgelegt, die in Bezug auf die Festlegung im 14.32.0 Bebauungsplan (GesH. max. 10,0 m) eine durchwegs moderate Höhendifferenz von lediglich 0,50 m darstellt.

#### Ad Pkt. 4

In der Beschlussfassung wurde in der Verordnung des 14.33.0 Bebauungsplan die Baukörperlänge mit max. 20,0 m begrenzt.

#### Ad Pkt. 5 und 6

Der Erhalt der Durchgrünung und Bestandsbäume wird im gegenständlichen Bebauungsplan durch die plangrafische Ausweisung der bebaubaren Flächen (Festlegung einer „grüne Mitte“ im Zentrum des Gevierts sowie einer 4,0 m tiefen Vorgartenzone) in Kombination mit der Definition eines maximalen Bebauungsgrades von 0,4 sowie entsprechender Bepflanzungsvorgaben (siehe § 8 der Verordnung) sichergestellt.

Durch den Bebauungsplan wird keine Fällung von Bäumen festgelegt. Es gilt weiterhin die Grazer Baumschutzverordnung. Für jede Fällung muss eine Bewilligung eingeholt werden.

#### Ad Pkt. 7

Die vorgebrachten Einwendungen bzw. Vorschläge zur Straßengestaltung, Reduzierung der Umweltbelastung sowie verkehrsplanerische Festlegungen für die angrenzenden Straßenzüge liegen außerhalb des Gültigkeitsbereiches des Planungsgebietes und können nicht in einem Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz behandelt werden.

#### Ad Pkt. 8

Zur Reduzierung der Versiegelung und der Oberflächenparkierung ist die Unterbringung von PKW-Stellplätzen in Tiefgaragen durchaus zu begrüßen. Es ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, ob eine Tiefgarage auf dem Bauplatz oder bauplatzübergreifend bzw. ob eine andere gebietsverträgliche Art der Parkierung möglich ist.

#### Ad Pkt. 9

Im vorliegenden Bebauungsplan wurden die stadtklimatologischen Vorgaben durch die entsprechenden Festlegungen hinsichtlich Bauungsweisen, Freiflächen und maximale Geschossanzahl berücksichtigt. Im zentralen Bereich des Planungsgebietes wurde eine Grünfläche im Ausmaß von rd. 5.600 m<sup>2</sup> festgelegt, welche in Nord-Süd-Richtung orientiert ist. Zudem wurde die Festlegung eines maximalen Bebauungsgrades in der Verordnung ergänzt um einen adäquaten Freiflächenanteil im Gebietsbereich zu gewährleisten.

Ausführliche Vorgaben zur klimawirksamen Gestaltung der künftigen Gebäude und der erforderlichen Grünflächen sind in der Verordnung und im Erläuterungsbericht zum 14.33.0 Bebauungsplan enthalten.

#### Ad Pkt. 10 – 12

Im Hinblick auf den Vorwurf der fehlenden *Grundlagenforschung* und *gesetzlich gebotenen Interessenabwägung* darf festgehalten werden, dass unabhängig von den zu berücksichtigenden Planungsgrundlagen, im vorliegenden Fall des 14.33.0 Bebauungsplanes vor der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes alle im Grundbuch eingetragenen EigentümerInnen im Planungsbereich per Brief von der beabsichtigten Erstellung des Bebauungsplanes informiert wurden und gleichzeitig den EigentümerInnen die Möglichkeit der Bekanntgabe von Interessen für das Planungsgebiet geboten wurde. Von dieser Möglichkeit wurde teilweise Gebrauch gemacht.

Hierzu darf angemerkt werden, dass ein/eine EigentümerIn im Planungsgebiet die Absicht einen Neubau errichten zu wollen bekannt gegeben hat. Seitens dem/der GrundstückseigentümerIn besteht ein Anspruch auf Erstellung eines Bebauungsplanes – unabhängig von den Entwicklungsabsichten eventuell betroffener Nachbarliegenschaften – dem die zuständige Behörde „spätestens im Anlassfall (z.B. Ansuchen um Erstellung eines Bebauungsplanes)“ nachzukommen hat. Dabei ist das Verfahren „unverzüglich nach Eintreten des Anlassfalles einzuleiten und (...) abzuschließen. (...)“ (vgl. Stmk. ROG 2010 § 40 Abs. 8).

Dem diametralen Ansinnen nach einem Erhalt der bestehenden Einfamilienhäuser und der bestehenden Wohnnutzung widerspricht die Verordnung eines Bebauungsplanes für den Planungsbereich insofern nicht, als mit dem Beschluss des Bebauungsplanes keine Verpflichtung zur Umsetzung von Bauvorhaben verbunden ist. Zudem wird darauf hingewiesen, dass der Großteil der bestehenden Wohngebäude ohnehin innerhalb der definierten Baugrenzlinien zu liegen kommt.

#### Ad Pkt. 13

Die Festlegungen zu Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände auf den Bauplätzen C und D in § 4 (3) wurden präzisiert; nunmehr wird klargestellt, dass diese Vorgaben nur innerhalb des jeweiligen Bauplatzes und nicht zu den angrenzenden Nachbarliegenschaften gelten.

#### Ad Pkt. 14

Die sich wiederholenden Einwendungen wurde bereits in den vorangegangenen Punkten berücksichtigt bzw. beantwortet oder können nicht in einem Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz behandelt werden.

### **Stellungnahme 3 (OZ 0014)**

#### **Mag. Abt. 10/1 – Straßenamt Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen**

*„Nach Durchsicht der Unterlagen des aufliegenden Bebauungsplanes 14.33.0  
„Seidenhofstraße – Absengerstraße – Johann-Haiden-Straße – Herbersteinstraße“ wird von  
Seiten des Straßenamtes folgende Stellungnahme abgegeben:*

- *Bei sämtlichen Zufahrten ist sicherzustellen, dass die Sichtbeziehungen eingehalten und nicht durch Objekte eingeschränkt werden. Bei Neuordnung der Baumbepflanzung, sowie im Bereich der zu erhaltenden Bestandsbäume, ist die Zufahrt derart anzuordnen, dass es zu keiner Sichtbeeinträchtigung kommt. Die hierzu erforderlichen Rahmenbedingungen sind mit dem Straßenamt, sowie der Abteilung für Grünraum und Gewässer abzustimmen.*
- *Die Wartepositionen für die Zu- und Abfahrt sind abseits des fließenden Verkehrs und der Flächen für den Fußgängerverkehr auf Privatgrund vorzusehen. Die Wartepositionen sind derart anzuordnen, dass wartende Kraftfahrzeuge den Fußgänger- und Fahrzeugverkehr im öffentlichen Straßenraum nicht beeinträchtigen.*

- *In Anbetracht des großräumig bebauungsplanpflichtigen Gevierts Eckertstraße/Burenstraße/Wetzelsdorfer Straße/Straßganger Straße ist von einer Nachverdichtung der do. Wohnsiedlungsgebiete auszugehen. Es wird empfohlen einhergehend mit dem Bebauungsplan, die gem. der Studie zur Straßenraumgestaltung Graz – Baierdorf vorgesehenen Gehsteige und Grünraumgestaltung in Abstimmung mit der A10/8 – Abteilung für Verkehrsplanung und der A10/5 – Abteilung für Grünraum und Gewässer abschnittsweise zu realisieren und die dafür erforderlichen finanziellen Mittel mit dem rechtskräftigen Beschluss des Bebauungsplans vorzusehen.*
- *Jene Teilflächen, die ins öffentliche Gut übergehen, sind von Einbauten und dgl. freizuhalten. Auf diesen ist eine Versickerung von Oberflächenwässer der Bauobjekte oder anderen Nutzungen durch Dritte nicht zulässig. Von Seiten des Straßenamtes besteht der Wunsch die Flächen kosten- und lastenfrei ins öffentliche Gut übertragen zu lassen. Dies ist entweder in den jeweiligen Baubescheiden oder mittels privatrechtlichen Verträgen festzuhalten!*
- *Sofern in etwaigen Vereinbarungen eine Kostentragung durch Dritte für die Errichtung der Verkehrsflächen vorgesehen ist, ist privatrechtlich sicherzustellen, dass diese Verpflichtung bei Veräußerung auch auf den jeweiligen Rechtsnachfolger übergeht.*
- *Hinsichtlich der Bauverbotszone gemäß Stmk LStVG ist das Einvernehmen mit dem Straßenamt, Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen herzustellen.“*

#### Beantwortung:

Die Stellungnahme des A10/1 - Straßenamts wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung und Umsetzung späterer Bauprojekte im Baubewilligungsverfahren.

#### **Einwendung 5 (OZ 0015)**

*„[...] zum gegenständlichen Bebauungsplan erheben die im Beiblatt „Einwendungen zum Bebauungsplan“ bezeichneten grundbücherlichen Eigentümer der vom Bebauungsplan 14.33.0 betroffenen Liegenschaften nachstehende Einwendungen und führen dazu wie folgt aus:*

##### **1.**

*Für die im oben bezeichneten Gebiet befindlichen Liegenschaften ist zum Flächenwidmungsplan 4.0 der Stadt Graz die Erstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Gemäß § 40 StROG hat jede Gemeinde zur Umsetzung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsplananierung durch Verordnung Bebauungspläne zu erstellen und fortzuführen. Nach § 40 Abs. 6 Z 1 sind im Verfahren zur Erstellung und Änderung von Bebauungsplänen die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke innerhalb **angemessener** Frist anzuhören und ist der Entwurf mindestens 8 Wochen im Gemeindeamt bzw. im Magistrat während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufzuerlegen und ortsüblich kundzumachen. Nach Z 2 der zitierten Norm können innerhalb der Auflage- bzw. Anhörungsfrist Einwendungen schriftlich und begründet beim Gemeindeamt bzw. Magistrat bekanntgegeben werden.*

*Im Konkreten wurde der Bebauungsplan 14.33.0 am 31.12.2020 aufgelegt und endet die Frist für die Auflage des Bebauungsplans bzw. die Erhebung von Einwendungen durch die Berechtigten mit 4.3.2021.*

*Die vom Bebauungsplan betroffenen Eigentümer wurden jedoch erst ab **16.2.2021**, also knapp 7 Wochen nach Auflage des Bebauungsplans, im Bauamt der Stadt Graz auf das Verfahren hingewiesen, die Präsentation des Bebauungsplanes durch die zuständige Behörde erfolgte erst am **23.2.2021**.*

*In dieser Livestream-Veranstaltung wurde den Betroffenen der Bebauungsplanentwurf vorgestellt und auch die Möglichkeiten zur Einbringung von Einwendungen erläutert. Für die vom Bebauungsplanentwurf betroffenen Anrainer verbleiben sohin nicht einmal 2 Wochen um sich den Bebauungsplan genau anzuschauen, sich eventuell mit einem berufsmäßigen Parteienvertreter zu besprechen und Einwendungen zu erheben.*

*Diese Vorgehensweise stellt eine unzulässige Verkürzung der im § 40 StROG festgelegten Fristen dar. Die Frist gemäß § 40 Abs. 6 Z 1 wurde vom Gesetzgeber bewusst mit mindestens 8 Wochen festgelegt und sollte nach Intention des Gesetzgebers (dies ergibt sich aus den diesbezüglichen Gesetzesmaterialien) dazu dienen, den vom Bebauungsplan betroffenen Anrainern ausreichend Zeit zur Einsichtnahme sowie zur Erstattung von Einwendungen zu ermöglichen. Im Gegenstande haben die vom Bebauungsplan betroffenen Anwohner dies angemessene Frist nicht und verbleiben ihnen für die Erhebung von substantiierten Einwendungen nicht einmal die vergleichsweise kürzeste Frist von 14 Tagen nach dem AVG.*

*Es wird daher der Antrag gestellt, die Frist für die Begutachtung sowie die Erhebung von Einwendungen für den Zeitraum vom 15.2.2021 (Datum der Zustellung der Informationsschreiben zum Bebauungsplan durch die Behörde) bis 12.4.2021 zu verlängern, da die im § 40 StROG festgelegte angemessene Frist für die Auflage sowie die Erhebung von Einwendungen von mindestens 8 Wochen nicht eingeräumt wurde. Ein Bebauungsplan kann einen schwerwiegenden Eingriff in privatrechtliche sowie vermögensrechtliche Ansprüche bedeuten und muss daher den vom Bebauungsplan betroffenen Anrainern dieser angemessene Zeitraum eingeräumt werden.*

## **2.**

*Der Bebauungsplan 14 33 0 betrifft das Bebauungsgebiet Seidenhofstraße – Absengerstraße - Johann-Haiden-Straße - Herbersteinstraße und wird dieses Gebiet nach dem Stadtentwicklungskonzept Graz 4 0 (in der Folge STEK 4 0), welches in der Rechtsqualität eine Verordnung darstellt, unter § 15 als ein Wohngebiet geringer Dichte bezeichnet.*

*Das Wohngebiet mit geringer Dichte nach § 15 STEK 4.0 wird definiert als Wohngebiet mit geringer Dichte, in welchem zusammenfassend eine geringe Verbauungsdichte, eine intensive Durchgrünung, eine Beschränkung der Bodenversiegelung determiniert wurde.*



Der gegenständliche Bebauungsplan sieht zusammengefasst

- eine maximal 3-geschossige Bebauung in Form von freistehenden oder in 2 Fällen gekuppelte Gebäude (§ 2 VO).
- eine bebaubare Fläche mit einem straßenseitigen Abstand von 4 Metern und einer Tiefe von 20 Metern und einer maximalen Baukörperlänge von 25 Metern als Definition vor (§ 6 VO, 4. Erläuterungsbericht zur VO)
- der Bebauungsgrad beträgt höchstens 0,4, beim Bauplatz A max. 0,2 und beim Bauplatz C max. 0,3.
- Eine Bebauungsdichte im Bereich von 0,3 – max. 0,6 und sind Tiefgaragen als Abstellplätze für PKWs zulässig (§ 7 VO).
- Gem. § 4 VO wären Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände auf den Bauplätzen C und D zulässig.

vor:

Tatsächlich befinden sich im Planungsgebiet ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser auf weitgehend sehr gut durchgrüntem Liegenschaften.

Im gesamten Planungsgebiet liegen Grundstücke mit geringer Baudichte und wenig Bodenverdichtung bzw. Versiegelung, in der Regel 1 1/2 bis 2-geschossig und weisen eine typische historisch gewachsene Einfamilienhausstruktur auf. Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan könnten im Planungsgebiet 3-geschossige Wohnhäuser mit 10,5 Metern Höhe, einer Baukörperlänge von 25 Metern und einer Baukörpertiefe von 20 Metern errichtet werden, lt. § 4 VO wären sogar Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände auf den Bauplätzen C und D zulässig. Zusätzliche könnten auch Tiefgaragen errichtet werden.

Dies ist völlig konträr zur bestehenden Bebauungsstruktur und würde das Ortsbild komplett verändern und auch zerstören. In diesem Zusammenhang wird auf den **§ 29 Abs. 2 Stmk. BauG** hingewiesen, wonach der Bauwerber auf die **Ausschöpfung der für die Baugebiete sowie im Bebauungsplan festgesetzten höchstzulässigen Bebauungsdichte einen Rechtsanspruch hat.**

Dies hätte zur Folge, dass unter Ausnutzung dieser Norm gewerblichen Bauträgern bzw. Wohnungsgenossenschaften Tür und Tor geöffnet werde. Auf Grund des Rechtsanspruches auf die höchstzulässige Bebauungsdichte bliebe der Baubehörde bei entsprechender Beantragung gar nichts anderes übrig als die größtmögliche Bebauungsdichte zu genehmigen.

In diesem Zusammenhang sei auch auf die im Bebauungsplan festgelegte Wohnungsgröße von mindestens 30 m<sup>2</sup> sowie die Errichtung von Tiefgaragen hingewiesen. Durch die Festsetzung der Bebauungsgrad von 0,4 (in einigen Teilbereichen auch 0,3 bzw. 0,2) sowie einer Geschossfläche von 3 (unter Ausnutzung der Bestimmung des § 29 Abs. 2 Steiermärkische Bauordnung) kommt es bei Umsetzung daher zu einer

- massiven Erhöhung der tatsächlichen (bestehenden) Bebauungsdichte
- massiven Versiegelung und Verbauung der Grundstücke
- massiven Änderung des Ortsbilds.

Der Bebauungsplanentwurf widerspricht mE. damit auch § 15 STEK 4 O, in welchem unter anderem eine gebietsverträgliche Nachverdichtung, eine intensive Durchgrünung sowie Beschränkung der Bodenversiegelung festgelegt ist. Diese Anforderungen werden wie zuvor dargestellt vom Bebauungsplanentwurf nicht erfüllt.

3.

Im Planungsgebiet befindet sich, wie bereits ausgeführt, **kein einziges 3-geschossiges Baugebäude und wäre daher die Geschossanzahl mit maximal 2 Geschoßen zu begrenzen.**

4.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung wurden für die Bauwerke **10,5 Höhenmeter** festgelegt. Diese Festlegung ist ebenfalls nicht gebietstypisch und ist nur nebenbei zu bemerken, dass im kürzlich entwickelten Bebauungsplan 14 32.0 die Gebäudehöhe mit maximal 10 Metern festgelegt wurde, obwohl sich in diesem Bereich bereits Mehrfamilienhäuser befinden. Somit wäre im Gegenstande die max. zulässige **Gesamthöhe** von Gebäuden (GesH. Max.) mit **maximal 10 Meter zu begrenzen.**

5.

Auch die Gebäudelänge mit 25 Metern und einer Gebäudetiefe mit 20 Metern ist zu großzügig bemessen. Im gesamten Planungsgebiet gibt es kein Gebäude von derartiger Größe. Daher wäre auch die **Gebäuelänge mit 20 Meter und die Gebäudetiefe mit 15 Metern zu begrenzen.**

Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass bei einer Verordnung der im Bebauungsplanentwurf festgelegten Parameter und unter Berücksichtigung der zwingenden Anwendung des § 29 Abs 2 Stmk.BauG das Bebauungsgebiet für gewerbliche Bauträger bzw. geöffnet wird und es zu einer massiven Bodenversiegelung sowie Änderung des historisch gewachsenen Ortsbildes käme. Von im § 15 STEK 4 0 festgelegten Leitbildes des Wohngebietes mit geringer Dichte bliebe in diesem Fall nicht viel übrig.

6.

Zum Baumbestand (§ 8VO): Das Planungsgebiet weist eine messdichte Bestockung mit Laub- und Nadelbäumen auf. In Bereichen, die nach dem Bebauungsplan bebaut werden dürften, sind vermehrt Baumgruppen vorhanden. Zahlreiche, die nach einer Beurteilung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 20 10 2020 beurteilten Bestandsbäume, wie etwa Zedern, Kiefern, Kirschenmagnolien und Ahorn, sind erhaltenswert und würden bei einer Verordnung dieses Bebauungsplans der Bebauung zum Opfer fallen. Ein Widerspruch zur Festlegung in § 15 STEK.

7.

Die Möglichkeit zur Errichtung von Tiefgaragenplätzen (§ 7 VO)  
Diesbezüglich ist nur darauf hinzuweisen, dass im gesamten Planungsgebiet **keine einzige Tiefgarage** besteht. Die Errichtung von Tiefgaragen ist überhaupt nicht ortsüblich und daher abzulehnen.

8.

Das Planungsgebiet liegt in einem ausschließlichen Einfamilienhausbereich mit einer maximalen Geschosshöhe von 2. Für das Stadtklima ist die Durchlüftung in diesem Wohnbereich sehr wichtig und wird auch von der Stadtklimaanalyse darauf hingewiesen. In Wirklichkeit stellt nahezu der gesamte Bereich Baierdorf eine wesentliche Frischluftschleuse für die Durchlüftung Nord/Süd dar und kann daher im Sinne eines angewandten Umweltschutzes nur eine maximal 2-geschossige Bebauung mit guter Durchlüftung in der Planung vorgesehen werden. Dass die Luftgüte in Graz-West sehr schlecht ist, ergibt sich

*auch aus den Messungen an der Messstation Don Bosco und auch aus dem Umstand, dass das Planungsgebiet in der Beschränkungszone für die Raumheizung (sog. Verbotzone) i.S. der § 30 (7) StROG i.V. § 10 STEK 4.0 liegt.*

**9.**

*Der Planungsentwurf der gegenständlichen Verordnung berücksichtigt keine ausreichende Grundlagenforschung und auch nicht die gesetzlich gebotene Interessensabwägung der betroffenen Bewohner.*

**10.**

*Wie bereits an anderer Stelle ausgeführt, würde ein stattgebender Gemeinderatsbeschluss Bauträgern im Gebiet Tür und Tor öffnen und bedeutet dies eine damit einhergehende massive Entwertung der Grundstücke. Das ist zwangsläufig der Fall, wenn neben einem Einfamilienhaus ein Mehrparteienhaus errichtet wird und hätte dies zur Folge, dass den bisherigen Grundeigentümern kein gesetzlicher Entschädigungsanspruch von Seiten des Gesetzgebers eingeräumt wird. Auf die diesbezügliche Judikatur des VfGH wird verwiesen.*

**11.**

*Aus dem Entwurf geht nicht hervor aufgrund welcher konkreten Eigentümerverhältnisse oder Planungsabsichten der gegenständliche Planungsentwurf darstellbar wäre. Es ist auch nicht zu entnehmen, ob mit diesem Entwurf auf die Interessen der Grundstückseigentümer Bedacht genommen wird. Einhergehend damit ist einerseits die Entwertung der Liegenschaften der Grundstückseigentümer und andererseits auch die Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten. Diesbezüglich müsste daher eine Interessenabwägung jedenfalls stattfinden.*

**12.**

*Im § 4 VO ist angeführt, dass sogar Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände auf den Bauplätzen C und D zulässig sind. Hier müsste klargelegt werden, dass damit nicht eine Unterschreitung der baugesetzlichen Abstände zu den Nachbargrundstücken gemeint ist und die baugesetzlichen Abstände zu den Nachbargrundstücken **jedenfalls** einzuhalten sind. Die Einhaltung dieser baugesetzlichen Abstände zu den Nachbargrundstücken wurden im Livestream am 23.2.2021 auch dargestellt, allerdings ist dies im Verordnungsentwurf von § 4 missverständlich ausgeführt. Diesbezüglich bedarf es einer Klarstellung.*



Beispielhaft. Neues Gebäude am Bauplatz C unter Einhaltung der baugesetzlichen Abstände zu den Nachbargrundstücken (Quelle: Auszug aus der Präsentation beim Livestream vom 23.2.2021)

### 13.

Das Geviert weist eine durchaus gute Bestockung mit Laub- und Nadelbäumen auf mit einigen erhaltenswerten Bestandsbäumen und trägt in der derzeitigen Form aufgrund der geringen Bebauungsdichte und der intensiven Begrünung zu einer sehr hohen Wohn- und auch besseren Luftqualität bei. Es wird im allgemeinen ein entsprechender Baumbestand durchaus positiv gesehen und dieser wird von den Eigentümern ja auch entsprechend gepflegt. Dass aber im ggst. Bebauungsplan die Behörde aber derart zusätzlich in das jeweilige Eigentum eingreift und unter § 8 sogar vorschreiben möchte, dass je 250 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche einen mittel- oder großkroniger Laubbaum (mit Angabe von Mindestabmessungen, von Baumscheiben, von Abständen zu Gebäuden, mit Mindestflächen der Baumscheiben usw.) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten scheint doch sehr übertrieben zu sein.

Wenn die Behörde in diesem Gebiet zusätzliche Bäume pflanzen und dauerhaft erhalten möchte, dann würde es sich anbieten, dass die bestehenden Straßen in Wohnstraßen umzuwidmen und hier nach ihren Vorstellungen und unter Einbeziehung der Bewohner in diesem Bereich zusätzliche Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das würde zusätzlich zu den von der Behörde gewünschten ökologischen Effekten führen und zusätzlich durch eine Beruhigung des Verkehrs einen weiteren qualitativ hochwertigen Lebens- und Begegnungsraum für die Bürger schaffen, ohne dass dies zu wesentlichen Mehrkosten für die Grundstückseigentümer führt. Das wäre eine win-win Situation für alle Beteiligten.

### 14.

Der vom Bebauungsplan betroffene Bereich ist strukturell kleinteilig mit ausschließlich Einfamilienhäusern bebaut. Zur Eigentümerstruktur ist festzuhalten, dass diese inhomogen ist, relativ viele Parzellen gehören verschiedenen Eigentümern und würde eine Bebauung auch nur einzelner Bereiche mit 3-geschossigen Gebäuden mit einer Länge von 25 Metern und einer Tiefe von 20 Metern sowie einer Tiefgarage massiv in das Ortsbild eingreifen. In diesem Zusammenhang wird daher auch **angeregt**, den entsprechenden Planungsentwurf im

Sinne eines **städtebaulichen Gutachtens** hinsichtlich der entsprechenden Verträglichkeit von Bauen im Grünen und in Entsprechung des Bebauungsentwurfes hinsichtlich des räumlichen (örtlichen) Stadtbildes zu überprüfen.

**15.**

Im Wesentlichen vertreten die Eigentümer der betroffenen Liegenschaften u.a. auch die Auffassung, dass der gegenständliche Bebauungsplan nicht dem Ortsbild entspricht, sich nicht am Gebietscharakter orientiert und zu einer massiven Versiegelung der Bodenfläche bei gesetzlich vorgesehener Ausnützung der Höchstbebauungsdichte führen würde.

Auch die Begründung in der Präsentation des Bebauungsplans per Livestream, dass Graz so viele Wohnungen benötige, kann nicht ganz nachvollzogen werden. Eine Nachschau allein auf der Online Plattform Willhaben in der Kalenderwoche 9/2021 ergibt, dass im Bereich der Stadt Graz 5.865 Wohnungen und Häuser zu mieten oder zu kaufen sind. Dabei sind Immobilienmakler, Bauträger oder Wohnungsgenossenschaften noch gar nicht berücksichtigt. Zudem ist festzuhalten, dass nach den Zahlen und Statistiken der Landeshauptstadt Graz derzeit rund 10.000 Wohnungen in Planung bzw. im Verfahren für eine Baubewilligung sind, rund 6.500 Wohneinheiten alleine in den neuen Stadtvierteln Reininghaus und Waagner-Biro sowie in großen Siedlungen, die in den letzten Jahren errichtet wurden, der Wohnungsleerstand beachtlich hoch ist. Wenn, wie von Vertretern der Politik sowie des Stadtplanungsamtes, die Bebauungsplanerstellung zum **Schutz** der Liegenschaftseigentümer dienen sollte, so möge doch ein Bebauungsplan erstellt werden, der die bestehenden Verhältnisse berücksichtigt, schützt und sichert und nicht einen Bauplan, der eine Einfamilienhausgegend für Bauträger öffnet, welche in diesem Gebiet spekulativen mehrgeschossigen Siedlungsbau mit all den Nachteilen der Bodenversiegelung und damit auch einhergehender Ortsbildzerstörung (Betonplattenbau) forcieren.“

Einwendungsbehandlung:

Grundsätzlich ist anzumerken, dass in dieser Einwendung teils Punkte angesprochen werden, die nicht im Gültigkeitsbereich des 14.33.0 Bebauungsplan liegen oder nicht in einem raumordnungsrechtlichen Verfahren abgewickelt bzw. gelöst werden können.

Ad Pkt. 1

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 02. Dezember 2020 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 14.33.0 Bebauungsplan - Entwurfes „Seidenhofstraße - Absengerstraße - Johann-Haiden-Straße - Herbersteinstraße“ informiert. Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 30. Dezember 2020.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 31. Dezember 2020 bis zum 04. März 2021 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010; Versanddatum Bebauungsplan-Entwurf: 18. Dezember 2020)

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit gemäß der gültigen Covid-19 Bestimmungen.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 23. Februar 2021 aufgrund des geltenden Verbotes von Präsenzveranstaltungen (im Zusammenhang mit Covid-19) im Live-Video-Format durchgeführt.

#### Ad Pkt. 2

Das Stadtentwicklungskonzept als übergeordnetes raumordnungsrechtliches Planungsinstrument wurde bei der Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von maximal 0,6 festgelegt. Die Bebauungsdichte wird nicht erhöht.

Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden ebenfalls verordnet. 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.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

In dieser Verordnung wurde überwiegend die offene Bauweise und ein Bebauungsgrad mit höchstens 0,4 festgelegt. Somit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Grünflächen erhalten bleiben.

Eine Reduzierung der Höhe, würde bedeuten mehr Flächen zu Verbauung, den Bebauungsgrad und den Versiegelungsgrad zu erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen.

Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiter zu entwickeln.

#### Ad Pkt. 3

Im übergeordneten raumordnungsrechtlichen Planungsinstrument dem 1.0 Räumlichen Leitbild ist eine maximale Geschossanzahl von 3 Geschossen vorgeschrieben. Dieser Rahmen wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Zusätzliche Intention der Stadtplanung ist es Grundstücke mit einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu bebauen. Niedrigere Bebauung bei gleicher Dichte haben einen viel größeren Bebauungsgrad, als Bebauung denen man eine mäßige Höhenentwicklung zugesteht.

#### Ad Pkt. 4

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung erfolgte eine Überprüfung der bestehenden Gebäude- und Gesamthöhen innerhalb des Bebauungsplangebietes, die gezeigt hat, dass die Bestandsbebauung in der Seidenhofstraße 79 (Grundstück Nr. .654 und 257/7, KG Baierdorf) eine Gesamthöhe von 12,80 m aufweist. Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingung wurde eine maximal zulässige Gesamthöhe (GesH. max.) von 10,5 m festgelegt, die in Bezug auf die Festlegung im 14.32.0 Bebauungsplan (GesH. max. 10,0 m) eine durchwegs moderate Höhendifferenz von lediglich 0,50 m darstellt.

#### Ad Pkt. 5

In der Beschlussfassung wurde in der Verordnung des 14.33.0 Bebauungsplan die Baukörperlänge mit max. 20,0 m begrenzt. Eine Verringerung der bebaubaren Flächen in der Tiefe würde allerdings eine signifikante Einschränkung der möglichen Situierung der zukünftigen Baumassen bedeuten und kann daher nicht in Betracht gezogen werden.

#### Ad Pkt. 6

Der Erhalt der Durchgrünung und Bestandsbäume wird im gegenständlichen Bebauungsplan durch die plangrafische Ausweisung der bebaubaren Flächen (Festlegung einer „grüne Mitte“ im Zentrum des Gevierts sowie einer 4,0 m tiefen Vorgartenzone) in Kombination mit der Definition eines maximalen Bebauungsgrades von 0,4 sowie entsprechender Bepflanzungsvorgaben (siehe § 8 der Verordnung) sichergestellt.

Durch den Bebauungsplan wird keine Fällung von Bäumen festgelegt. Es gilt weiterhin die Grazer Baumschutzverordnung. Für jede Fällung muss eine Bewilligung eingeholt werden.

#### Ad Pkt. 7

Zur Reduzierung der Versiegelung und der Oberflächenparkierung ist die Unterbringung von PKW-Stellplätzen in Tiefgaragen durchaus zu begrüßen. Es ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, ob eine Tiefgarage auf dem Bauplatz oder bauplatzübergreifend bzw. ob eine andere gebietsverträgliche Art der Parkierung möglich ist.

#### Ad Pkt. 8

Im vorliegenden Bebauungsplan wurden die stadtklimatologischen Vorgaben durch die entsprechenden Festlegungen hinsichtlich Bauungsweisen, Freiflächen und maximale Geschossanzahl berücksichtigt. Im zentralen Bereich des Planungsgebietes wurde eine Grünfläche im Ausmaß von rd. 5.600 m<sup>2</sup> festgelegt, welche in Nord-Süd-Richtung orientiert ist. Zudem wurde die Festlegung eines maximalen Bebauungsgrades in der Verordnung ergänzt um einen adäquaten Freiflächenanteil im Gebietsbereich zu gewährleisten.

Ausführliche Vorgaben zur klimawirksamen Gestaltung der künftigen Gebäude und der erforderlichen Grünflächen sind in der Verordnung und im Erläuterungsbericht zum 14.33.0 Bebauungsplan enthalten.

#### Ad Pkt. 9 – 11

Im Hinblick auf den Vorwurf der fehlenden *Grundlagenforschung* und *gesetzlich gebotenen Interessenabwägung* darf festgehalten werden, dass unabhängig von den zu berücksichtigenden Planungsgrundlagen, im vorliegenden Fall des 14.33.0 Bebauungsplanes vor der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes alle im Grundbuch eingetragenen EigentümerInnen im Planungsbereich per Brief von der beabsichtigten Erstellung des Bebauungsplanes informiert wurden und gleichzeitig den EigentümerInnen die Möglichkeit der Bekanntgabe von Interessen für das Planungsgebiet geboten wurde. Von dieser Möglichkeit wurde teilweise Gebrauch gemacht.

Hierzu darf angemerkt werden, dass ein/eine EigentümerIn im Planungsgebiet die Absicht einen Neubau errichten zu wollen bekannt gegeben hat. Seitens dem/der GrundstückseigentümerIn besteht ein Anspruch auf Erstellung eines Bebauungsplanes – unabhängig von den Entwicklungsabsichten eventuell betroffener Nachbarliegenschaften – dem die zuständige Behörde „*spätestens im Anlassfall*“ (z.B. *Ansuchen um Erstellung eines*

*Bebauungsplanes)*“ nachzukommen hat. Dabei ist das Verfahren „*unverzüglich nach Eintreten des Anlassfalles einzuleiten und (...) abzuschließen. (...)*“ (vgl. Stmk. ROG 2010 § 40 Abs. 8).

Dem diametralen Ansinnen nach einem Erhalt der bestehenden Einfamilienhäuser und der bestehenden Wohnnutzung widerspricht die Verordnung eines Bebauungsplanes für den Planungsbereich insofern nicht, als mit dem Beschluss des Bebauungsplanes keine Verpflichtung zur Umsetzung von Bauvorhaben verbunden ist. Zudem wird darauf hingewiesen, dass der Großteil der bestehenden Wohngebäude ohnehin innerhalb der definierten Baugrenzlängen zu liegen kommt.

#### Ad Pkt. 12

Die Festlegungen zu Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände auf den Bauplätzen C und D in § 4 (3) wurden präzisiert; nunmehr wird klargestellt, dass diese Vorgaben nur innerhalb des jeweiligen Bauplatzes und nicht zu den angrenzenden Nachbarliegenschaften gelten.

#### Ad Pkt. 13

Hierzu darf angemerkt werden, dass gerade zum Erhalt des gut durchgrüntes Charakters des Planungsgebietes bei Neubauten entsprechende Baumpflanzungen festgelegt werden, die sowohl gestalterische- als auch ökologische Funktionen erfüllen sowie eine Luftqualitätsverbesserung über Bepflanzungsmaßnahmen bewirken.

Die vorgebrachten Einwendungen bzw. Vorschläge zur Straßengestaltung, Reduzierung der Umweltbelastung sowie verkehrsplanerische Festlegungen für die angrenzenden Straßenzüge liegen außerhalb des Gültigkeitsbereiches des Planungsgebietes und können nicht in einem Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz behandelt werden.

#### Ad Pkt. 14-15

Die sich wiederholenden Einwendungen wurde bereits in den vorangegangenen Punkten berücksichtigt bzw. beantwortet oder können nicht in einem Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz behandelt werden.

### **Einwendung 6 (OZ 0016)**

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

*„[...] Zu dem ggst. Verfahren zu Grunde liegenden Entwurf des Bebauungsplanes bestehen aus raumordnungsfachlicher Sicht folgende Einwendungen bzw. Mängel:*

- *Gemäß § 41 (1) Z1 StROG 2010 sind in Bebauungsplänen als „Mindestinhalte“ ua. jedenfalls auch die Inhalte des Räumlichen Leitbildes (soweit darstellbar) ersichtlich zu machen. Diese werden in den Erläuterungen zum Teil angeführt, doch fehlt eine entsprechende Ersichtlichmachung im Wortlaut der Verordnung und/oder in der Plandarstellung. Diese ist zu ergänzen.*



- Zu § 2 (3) wird um eine Klarstellung des Begriffs „Nutzfläche“ (vgl. „Wohnnutzfläche“ gem. § 7 (6) des BPLs) ersucht.
- In § 3 werden für Teilflächen des Planungsgebietes Bauplätze (Baufelder) ua. mit unterschiedlichen Vorgaben zum maximal zulässigen Bebauungsgrad festgelegt. Diese differenzierten Festlegungen sind im Sinne der gebotenen Gleichbehandlung vertieft zu begründen.
- Zu § 4 wird eine Prüfung angeregt, dass gegebenen Falles die Errichtung von eingehausten Tiefgaragenrampen gem. § 7 (2) des BPLs auch außerhalb der Baugrenzlinien zulässig ist.
- Zu § 4 (3): Hinsichtlich Abstandsunterschreitungen wird auf die Einhaltung der entsprechenden baugesetzlichen Vorgaben hingewiesen.
- Zu § 5 (2) wird um Klarstellung ersucht, dass „ausschließlich“ die angeführten Dachformen zulässig sind, da andere Dachformen derzeit im Wortlaut nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.
- Bestimmungen wie z.B. jene des § 7 (8), dass „ca.“ 15% der Fahrradstellplätze für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen sind, des § 8 (1), dass Ausnahmen für Gehwege und Terrassen in einer „verträglichen Relation zur Gebäudegröße“ zulässig sind sowie des § 8 (7), dass ein Wurzelraum-volumen [...] „anzustreben ist“, sind aufgrund des erforderlichen Determinationsgebotes durch konkrete, verbindliche Festlegungen zu ersetzen.
- In den Erläuterungen zu den Fahrradstellplätzen auf Seite 19 wird ausgeführt, dass die festgelegte Unterbringung der Fahrradstellplätze innerhalb der Baugrenzlinien ua. aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruches erfolgt. Eine entsprechende verbindliche Festlegung wurde jedoch augenscheinlich im Wortlaut des Bebauungsplanes nicht getroffen, weshalb gegebenen Falles diese der Zielsetzung entsprechend zu ergänzen ist.
- Zu § 10: Da die Bebauungsplanung ua. die Zielsetzungen des STEK, des Räumlichen Leitbildes und des FWP umzusetzen hat, wird iVm den Festlegungen und Erläuterungen des Bebauungsplanes (ua. Nebengebäude außerhalb der Baugrenzlinien mit max. 16m<sup>2</sup>, „Grüne Mitte“ – Freihalten von Bebauung) die Möglichkeit Zubauten zu bestehenden Gebäuden außerhalb der Baugrenzlinien auf Grundlage eines positiven raumplanerischen Gutachtens zu bewilligen, hinterfragt und sind diesbezüglich sowie hinsichtlich möglicher Kriterien für zulässige Zubauten die Erläuterungen zu vertiefen.“

#### Einwendungsbehandlung:

##### Ad Pkt. „Räumliches Leitbild“

Die Inhalte des 1.0 Räumlichen Leitbildes sind im Erläuterungsbericht zum 14.33.0 Bebauungsplan bereits ausreichend dargelegt. Eine entsprechende Ersichtlichmachung im Wortlaut der Verordnung ist daher nicht angedacht.

##### Ad Pkt. „Klarstellung des Begriffs Nutzfläche“

Das Stadtplanungsamt bietet Auskunft- und Beratungstätigkeit an, die Inhalte der Bebauungsplanung erläutert und die BürgerInnen informiert. Bei Unklarheiten, Begriffsschwierigkeiten etc. wird auf diesem Weg versucht, diese bestmöglich zu klären. Die Definition von Begrifflichkeiten/Fachbegriffen – beispielsweise im Erläuterungsbericht – ist momentan nicht angedacht.

#### Ad Pkt. „Vorgaben zum maximal zulässigen Bebauungsgrad von Bauplätzen“

Im § 3 (7) und (8) des Verordnungstextes sowie im Erläuterungsbericht auf Seite 18 wurden entsprechende Bebauungsgrade definiert. Wenn man sich für den Bauplatz A und den Bauplatz C das Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche errechnet, ergeben sich zwei unterschiedliche Bebauungsgrade.

Im Erläuterungsbericht wurde begründet, weshalb bei den Bauplätzen A und C geringere Bebauungsgrade als im restlichen Planungsgebiet festgelegt wurden.

#### Ad Pkt. „Eingehauste Tiefgaragenrampen auch außerhalb der Baugrenzl意思en“

Das Straßenamt fordert in ihren grundsätzlichen Vorgaben für die Planung und Gestaltung der Grundstückszufahrten und Bebauungen sowie unter Bedachtnahme auf die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs im Sinne der Straßenverkehrsordnung StVO vor Garagen- und Tiefgarageneinfahrten eine befestigte Aufstandsfläche mit einer Aufstandslänge von 5 m.

Eingehauste Tiefgaragenrampen, die außerhalb der Baugrenzl意思en und somit näher als 4m an die Straßenflucht reichen, widersprechen dieser Forderung, zumal wartende Kraftfahrzeuge den Fußgänger- und Fahrzeugverkehr im öffentlichen Straßenraum beeinträchtigen würden.

#### Ad. Pkt. „Abstandsunterschreitungen gem. § 4 (3) des Bebauungsplans“

Im §4 (3) des Verordnungstextes wird festgelegt, dass unter Einhaltung der Baugrenzl意思en Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände auf den Bauplätzen C und D zulässig sind. Innerhalb dieser beiden Bauplätze, die sich jeweils aus mehreren Grundstücken zusammensetzen, sind Abstandsunterschreitungen möglich. Zu den angrenzenden Liegenschaften sind allerdings die gesetzmäßigen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. Um für künftige Bauvorhaben eine bessere Bebaubarkeit zu gewährleisten wurde daher auch die Möglichkeit der gekuppelten Bebauungsweise innerhalb der Bauplätze zugelassen.

Im § 4 (3) wurden die Festlegungen zu Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände auf den Bauplätzen C und D dahingehend präzisiert, dass diese Vorgaben nur innerhalb des jeweiligen Bauplatzes und nicht zu den angrenzenden Nachbarliegenschaften gelten.

#### Ad Pkt. „Klarstellung Dachformen gem. § 5 (2) des Bebauungsplanes“

Die Verordnung unterscheidet im Wesentlichen zwischen Sattel- und Walmdächern sowie Flachdächern und flachgeneigten Dächern. Etwaige andere Dachformen (mit Ausnahme des Mansarddaches in der Seidenhofstraße 79) sind als gebietsuntypisch zu bezeichnen und werden demzufolge in der gegenständlichen Verordnung ausgeschlossen.

Im § 5 (2) wird festgelegt, dass innerhalb des Planungsgebietes „ausschließlich“ die o.a. Dachformen zulässig sind.

#### Ad Pkt. „Ersetzen von Bestimmungen durch verbindliche Festlegungen“

Der § 7 (8) des Verordnungstextes wurde konkretisiert:

„[...] Davon sind 15% für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen.“

Im Hinblick drauf, dass die Gestaltung von Grün- und Freiflächen im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz in den „Kann-Bestimmungen“ (unter § 41 Abs. 2 Z. 8) mit dem Hinweis „(fließend bis Maximalinhalt)“ enthalten ist, bleibt eine diesbezügliche Anwendung offensichtlich der Gemeinde überlassen.

Unter Berücksichtigung der Struktur und des Erscheinungsbildes des Planungsgebietes wurde im § 8 (1) des Verordnungstextes von einer dezidierten Festlegung von Flächen für Gehwege und Terrassen abgesehen, zumal die Einfügung zukünftiger Bauvorhaben samt dazugehöriger Freiflächen in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild unabhängig von den Festlegungen der Bebauungsplanverordnung gemäß den Festlegungen des Steiermärkischen Baugesetzes im Bauverfahren zu beurteilen ist.

Der § 8 (7) des Verordnungstextes wurde geändert:

„[...] Ein Wurzelraumvolumen von min. 50,0 m<sup>3</sup> pro Baum ist vorzusehen.“

Ad Pkt. „Fahrradabstellplätze – innerhalb der Baugrenzlinsen“

In der Verordnung wurde der § 7 (9) diesbezüglich konkretisiert.

„Die Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Baugrenzlinsen unterzubringen und zu überdachen sind bzw. entsprechend §92 (6) Stmk.BauG festzulegen.“

Ad Pkt. „Zu §10 Bestehende Gebäude“

Der Erläuterungsbericht wurde bezüglich Zubauten wie folgt konkretisiert und vertieft: Positive raumplanerische Gutachten bei Zubauten an bestehenden Gebäuden können nur bei Dachraumausbauten in der bestehenden Hülle oder in Form von Windfängen oder beim Schließen von Balkonen oder ähnlichen untergeordneten Baumaßnahmen argumentiert werden.

## **Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 14.33.0 Bebauungsplan „Seidenhofstraße – Absengerstraße – Johann-Haiden-Straße – Herbersteinstraße“ in folgenden Punkten geändert.

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.

Die kursiv geschriebenen, durchgestrichenen Worte wurden gelöscht.

## **VERORDNUNG**

### **§ 2 BEBAUUNGSWEISE**

(3) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zu betragen.

### **§ 4 BAUGRENZLINIEN, ABSTÄNDE**

(3) Unter Einhaltung der Baugrenzlinsen sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände innerhalb der Bauplätze auf den Bauplätzen C und D zulässig. Zu den angrenzenden Liegenschaften sind die Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

## § 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER

- (2) Als Dachform sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer sowie Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad Dachneigung zulässig.

## § 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

~~(3) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.~~

- (6) Die Baukörperlänge ist mit max. 20,0 ~~25,0~~ m begrenzt.

## § 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (8) Für Neubauten ist je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen, beziehungsweise je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei anderer Nutzung als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.

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

- (9) Die Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Baugrenzlinien unterzubringen und zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

## § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten. Bei groß- u. mittelkronigen Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen 3. Ordnung von mind. 1,00 m Höhe vorzusehen. Ein Wurzelraumvolumen von min. 50,0 m<sup>3</sup> pro Baum ist vorzusehen anzustreben. Kugelformen sind unzulässig.

## PLANWERK

Nach erneuter Überprüfung des Planwerks wurden in der Legende die Begriffe *Baufeld* und *Baufeldbezeichnung* in Bauplatz und Bauplatzbezeichnung geändert.

## ANHÖRUNG

Aufgrund dieser Änderungen wurde eine neuerliche Anhörung aller Grundeigentümer\*Innen mit einer Einwendungsfrist bis 19. Mai 2021 durchgeführt. Innerhalb dieser Frist sind keine weiteren Einwendungen bzw. Stellungnahmen eingelangt.

Es erfolgten keine Änderungen im Planwerk oder in der Verordnung.

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

Der Erläuterungsbericht wurde betreffend die geänderten Inhalte ergänzt und berichtigt. Die Änderungen haben keine Rückwirkungen auf weitere EigentümerInnen bzw. Dritte.

## **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 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF. 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:

1. den 14.33.0 Bebauungsplan „Seidenhofstraße – Absengerstraße – Johann-Haiden-Straße – Herbersteinstraße“ bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Der Bearbeiter:

DI Thomas Wagner  
(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger  
(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle  
(elektronisch unterschrieben)

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:

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

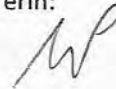
bei Anwesenheit von ..... GemeinderätInnen

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

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 17.6.21

Der/die Schriftführerin:



Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: Februar 2019
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz [www.graz.at/bebauungsplanung](http://www.graz.at/bebauungsplanung) abrufbar.


Bezirksrat

Dem Bezirksrat Eggenberg wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 14.33.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

	<b>Signiert von</b>	Wagner Thomas
	<b>Zertifikat</b>	CN=Wagner Thomas,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2021-06-01T12:13:34+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2021-06-01T12:51:21+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Werle Bertram
	<b>Zertifikat</b>	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2021-06-02T13:00:40+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.



8011 Graz, Hauptplatz 1

Tel.: +43 316 872-2302  
Fax: +43 316 872-2309  
praesidialabteilung@stadt.graz.at

**BearbeiterIn: Wolfgang Polz**

Tel.: +43 316 872-2316  
wolfgang.polz@stadt.graz.at

UID: ATU36998709, DVR: 0051853

**Parteienverkehr**

Mo. bis Fr. 8 bis 12 Uhr

**www.graz.at**

## **Datenmenge für Internet-Upload zu groß**

Sehr geehrte UserInnen,

da die Datenmenge der im GR-Bericht erwähnten Beilage/n für ein Upload als PDF-Datei zu groß ist (das Content-Management-System läst Links zu über 10 MB großen Dateien nicht zu), können wir Ihnen diese im Internet nicht (bzw. nur Teile davon) zugänglich machen.

Kopien/Scans davon liegen selbstverständlich zur Einsichtnahme für alle interessierten BürgerInnen in der Schriftleitung des Präsidialamtes (Rathaus, III. Stock, Zi. 311) auf oder können auf Wunsch auch per Mail übermittelt werden (sofern deren Mail-Server solche Datenvolumina bewältigen).

Wir ersuchen um Verständnis,  
Ihre Schriftleitung