

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiterin: DIⁿ Nina Marinics-Bertović

BerichterstatteIn: *GR Lenartitsch*

GZ: A 14-074564/2020/0014

Graz, 17. Februar 2022

11.13.0 Bebauungsplan

„Mariatroster Straße – Langeggerweg“

XI. Bez., KG Graz Stadt – Fölling

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

Der Eigentümer der Liegenschaften 456/1, 507, 510 und 511 der KG 63111 Graz Stadt-Fölling, der Verein „Kleine Wildtiere in großer Not“, ersucht um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 14.447 m² auf.

Am 25.02.2021 wurde im Gemeinderat die **4. Änderung des 4.0 Flächenwidmungsplanes** der Landeshauptstadt Graz beschlossen.

In dieser ist der Bereich des Grundstückes 456/1 als Sondernutzung im Freiland für Erholungszwecke mit der Zusatzwidmung Zoo (zoo) ausgewiesen, der Bereich der Teilflächen der Grundstücke 507, 510 und 511 als Sondernutzung im Freiland für Erholungszwecke mit der Zusatzwidmung Wildgehege (wig) ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zur 4. Änderung des 4.0 Flächenwidmungsplanes ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Genehmigung durch die Steiermärkische Landesregierung erfolgte am 12. August 2021. Der Genehmigungsbescheid wurde am 29. September 2021 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz kundgemacht.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen keine detaillierte Vorplanungen vor.

Am 25.02.2021 wurde im Gemeinderat die 5. Änderung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes der Landeshauptstadt Graz beschlossen.

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des **4.05 Stadtentwicklungskonzeptes (STEK)** für die Bereiche:

- §5(2) Grünzone gem. REPRO Graz / Graz Umgebung
- Lage in der Eignungszone Freizeit/Sport/Ökologie

Die Genehmigung durch die Steiermärkische Landesregierung erfolgte am 12. August 2021. Der Genehmigungsbescheid wurde am 29. September 2021 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz kundgemacht.

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

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

Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 19. Mai 2021 über die beabsichtigte Auflage des 11.13.0 Bebauungsplan „Mariatroster Straße – Langeggerweg“ Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 2. Juni 2021.

Der Bebauungsplan wurde über 9 Wochen, in der Zeit von Donnerstag, dem 3. Juni 2021 bis Donnerstag, dem 5. August 2021 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010) und die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke angehört.

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

Der 11.13.0 Bebauungsplan „Mariatroster Straße – Langeggerweg“ wurde am 24. Juni 2021 aufgrund des geltenden Verbotes von Präsenzveranstaltungen in einem Livestream öffentlich vorgestellt.

Aus den Reaktionen der betroffenen BürgerInnen kam den Themen Verkehrserschließung und der geordneten Zu- und Abfahrten besondere Bedeutung zu, diese wurden in der weiteren Bearbeitung verstärkt berücksichtigt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 3. Juni 2021 bis zum 5. August 2021 langten drei Stellungnahmen und drei Einwendungen im Stadtplanungsamt ein:

Stellungnahme 1 (OZ 0006): Steiermärkische Landesregierung – Abteilung 14 Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit

Zur Kundmachung der Stadt Graz vom Juni 2021 betreffend die Auflage des Bebauungsplanes 11.13.0 „Mariatroster Straße – Langeggerweg“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung mitgeteilt, dass grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Einwendungsbehandlung:

Die Inhalte des eingegangenen Schreibens werden hiermit entsprechend zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme 2 (OZ 0007): Steiermärkische Landesregierung – Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau

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

Einwendungsbehandlung:

Die Inhalte des eingegangenen Schreibens werden hiermit entsprechend zur Kenntnis genommen.

Einwendung 1 (OZ 0008):

„Wie schon im September des letzten Jahres gebe ich in diesem Schreiben nochmals meine Einwendungen zum Verbau der Grundstücke 456/1,510 und 511 „Kleine Wildtiere in großer Not“ bekannt. An den bereits eingebrachten Einwendungen (siehe Anhang) hat sich nichts geändert.

Ich weise nochmals darauf hin, dass die Lage für dieses Projekt völlig ungeeignet ist.

Dies aus folgenden Gründen:

Die sehr stark befahrene Mariatroster Straße führt mitten durch das Projekt, in den direkt angrenzenden Langeggerweg ist ein Einbiegen in Richtung stadtauswärts schwer möglich.

Unmittelbar an das Projekt angrenzend wohnen und leben Menschen, die in ihrer Lebensqualität massiv eingeschränkt werden. Es ist ein deutlich vermehrtes Verkehrsaufkommen rund um die Uhr zu verzeichnen, welches auch entsprechende Lärmemissionen mit sich bringt.

Alle Fahrzeuge fahren über den Haideggerweg zum Langeggerweg, in welchen ein Einbiegen durch eine Spitzkehre sehr schwierig ist. Das bedeutet, dass viele Autofahrer beim Versuch, rechts in den Langeggerweg einzubiegen, mit ihrem Fahrzeug aufsitzen oder/und mit durchdrehenden Rädern diese Stelle überwinden.

Warum fahren die Autos überhaupt über den Haideggerweg in den Langeggerweg?

Warum gibt es keine Beschilderung, damit die Fahrzeuge über die Mariatroster Straße/Grenze Weizerstraße in den Langeggerweg (Nord) einbiegen müssen?

Ich fordere als betroffener Anrainer, dass so rasch wie möglich eine entsprechende Beschilderung für die RICHTIGE Zufahrt (über die Mariatroster Straße/Grenze Weizerstraße in den Langeggerweg (Nord)) angebracht wird!

Weiters werden bei den Bauarbeiten auf Baufeld A keinerlei Vorsichtsmaßnahmen für die Benutzer des Langeggerweges gesetzt.

Konkret bedeutet das, dass im Zuge der Um-/Baumaßnahmen Abladungen (Schotter, Aushubmaterial usw.) direkt auf und neben der Straße aufgebracht werden. Ein Passieren mit Fahrzeugen ist dann unmöglich! Auch bei Auf-/Grabungen werden keinerlei Sicherheitsmaßnahmen wie notwendige Verkehrszeichen und Verkehrsleiteinrichtungen gesetzt, um auf die Gefahr(en) aufmerksam zu machen. Wenn durch Arbeiten (z.B. Bauarbeiten) auf oder neben der Straße der Verkehr beeinträchtigt wird, ist dafür eine Bewilligung gemäß § 90 Straßenverkehrsordnung (StVO) notwendig!

Abgesehen davon, dass für uns Anrainern durch das Projekt das Landschaftsbild durch die massenhaft aufgestellten Bauzäune und grüne Sichtschutzplanen (hiervon werden täglich mehr!) auf Baufeld A auf unbestimmte Zeit verunstaltet wird, werden weitere Lärm-/Geruchsbelästigung durch die Tiere und später auch Besucher befürchtet.

Eine Antwort auf die Frage, wie lange mit diesen unhaltbaren Um- bzw. Zuständen für Mensch und Tier zu rechnen ist, habe ich bis heute nicht erhalten!

Eine weitere, große Befürchtung liegt darin, dass dem Projekt KEIN Fertigstellungstermin zuzurechnen und daher mit einer DAUERBAUSTELLE zu rechnen ist.

Zu guter Letzt halte ich an dieser Stelle noch fest, dass die derzeitige Tierhaltung in keinsten Weise artgerecht ist. Die Tiere werden strikt abgeschottet, weil die Umzäunung der Tiergehege ausschließlich aus grünen Sichtschutzplanen besteht. Da den Tieren hiermit der normale Lebensraum und -umgebung genommen wird, ist eine mögliche Auswilderung zum Scheitern verurteilt! Wie sollen sich Wildtiere in der Natur wieder zurechtfinden?? Die Sichtschutzplanen ersetzen weder Wald, Sträucher oder Hecken!

Tatsächlicher Sachverhalt mit dem Ersuchen an die Behörde, sich bei einem Ortsaugenschein von der Situation zu überzeugen:

In der Auflage des Entwurfs – Erläuterungsbericht ist festgehalten, dass auf Baufeld A (Sondernutzung im Freiland Zoo) Gebäude in Massivbauweise oder auch als Holbalkonstruktionen errichtet werden können.

- bestehende Gebäude in Massivbauweise werden abgetragen und durch Container ersetzt!

Einfriedungen entlang der Straßen müssen eine dem Gebietsbereich adäquate Höhe aufweisen und müssen blickdurchlässig ausgeführt werden. Die erforderlichen Umzäunungen der Tiergehege können bis zu 2,50 m hoch sein, müssen aber ebenfalls zur besseren Einpassung in das Ortsbild blickdurchlässig ausgeführt werden. Sichtschutz ist ausschließlich über Hecken- und Strauchpflanzungen herzustellen.

- massenhaft aufgestellte Bauzäune und grüne Sichtschutzplanen!!

Pkw-Abstellplätze

Für diesen Bepflanzungsplan dürfen maximal 4 oberirdische Stellplätze, wovon einer als Behindertenstellplatz ausgeführt werden muss, zulässig.

- geparkte Autos am Langeggerweg erschweren massiv ein etwaiges Passieren

Zum Schutz der Tiere vor der Blendwirkung von vorbeifahrenden Kraftfahrzeugen und als Sichtschutzmaßnahmen zu den angrenzenden Wohnhäusern sind zur harmonischen Einfügung in den Naturraum immergrüne Bepflanzungsmaßnahmen zu setzen. Plakatwände und Sichtschutzplanen, -matten und ähnliche abschottende Materialien auf Einfriedungen sind nicht gebietstypisch und daher auch nicht zulässig.

- *massenhaft aufgestellte Bauzäune und grüne Sichtschutzplanen!!*

Müllsammelstellen sind im Bereich der Sondernutzung Zoo in das Hauptgebäude zu integrieren und im

- *diese Sammelstellen befinden sich direkt am Langeggerweg!*

Wie Sie aus den angeführten Punkten ersehen können, werden vom Bauwerber so gut wie alle „Auflagen“ ignoriert.

Geforderte, sofort umzusetzende Auflagen:

- *ausreichende Beschilderung für die richtige Zufahrt zum Verein (Mariatroster Straße/Grenze Weizer Straße in den Langeggerweg (Nord))*
- *Entfernung der grünen Sichtschutzplanen (auch nicht als Provisorium!!)*
- *„Übertragung“ des provisorischen Wildgeheges (Bauzäune) auf Baufeld A nach Baufeld B*
- *Entfernung der Container*
- *Parken der Kfz an den hierfür vorgesehenen Stellflächen*
- *Unterbringung der Müllcontainer im Hauptgebäude*

Ich ersuche die Behörde, meine Einwendungen zu berücksichtigen und die geforderten, sofort umzusetzenden Auflagen zu erteilen.“

Einwendungsbehandlung:

Schon in den vorangegangenen Verfahren zum 4.05 Flächenwidmungsplan und zum 4.04 Stadtentwicklungskonzept wurde seitens der Landesverkehrsbehörde und auch seitens der Stadt darauf verwiesen, dass die Zufahrt ausschließlich über die B-72 Mariatroster Straße in den Langeggerweg (an der Gemeindegrenze) zu erfolgen hat. Die Benützung der Privatstraße (Gst. Nr. 455) ist nicht als Zufahrt vorgesehen.

Für die entsprechend korrekte Beschilderung zur geordneten Zufahrt hat der Verein „Kleine Wildtiere in großer Not“ zu sorgen und ist nicht Teil dieses raumordnungsrechtlichen Verfahrens. Hier ist außerdem anzumerken, dass eine Beschilderung grundsätzlich genehmigungspflichtig ist. Hier muss beim Land Steiermark ordnungsgemäß angesucht werden.

Die angeführten, scheinbar konsenslosen Baumaßnahmen, wurden an die Baubehörde weitergeleitet und werden derzeit dort bearbeitet. Diese sind Teil eines baupolizeilichen Verfahrens und nicht des gegenständlichen raumordnungsrechtlichen Verfahrens.

Ebenso können mögliche Verstöße gegen das Tierhaltungsgesetz nicht im Zuge des Bebauungsplanverfahrens behandelt werden.

Einwendung 2 (OZ 0009):

In Bezug auf den 11.13.0 Bebauungsplan „Mariatroster Straße –Langeggerweg“ XI. Bezirk., KG Graz Stadt-Fölling möchte ich hiermit die Zufahrt von der Mariatroster Straße kommend über den Privatweg zum Langeggerweg beeinspruchen.

Festhalten möchte ich, dass diese Privatstraße zum Langeggerweg zur Hälfte in meinen Besitz ist und ich eine Ausweitung des Verkehrs auf keinen Fall erlauben werde.

Diese Straße wird derzeit von Anrainern genutzt, fließend dem Verlauf der Straße nach in Richtung Weinitzen (Josefhof).

Besucher und Mitarbeiter die zur Liegenschaft des Vereins „Kleine Wildtiere in Not“ zufahren, fahren jetzt von der Mariatroster Straße kommend in die Privatstraße ein und müssen danach in den Langeggerweg rechts einbiegen. Das lässt der Straßenverlauf nicht zu, daher müssen die Autofahrer mehrmals reversieren damit sie rechts abbiegen können.

Dabei fahren sie auch wie beobachtet sehr oft in meine angrenzende Wiese!

Weiter's fahren die Besucher den Langeggerweg suchend entlang und stören meinen Privatbesitz, indem sie in die Einfahrt hineinfahren oder umkehren und dabei in meinen Wohnbereich blenden!!

Dieser Publikumsverkehr ist eine enorme Störung für mich!

Festhalten möchte ich auch, dass ich meine Bedenken bezüglich Publikumsverkehr schon im September 2020 geäußert habe.

Ich beantrage daher die Zufahrt neu zu beschildern, sodass die Besucher nicht von der Mariatroster Straße kommend, wie vorhin dargestellt, einbiegen, sondern von der Weizer Straße nördlich in den Langeggerweg einbiegen müssen.

Das wurde uns Anrainern im „Livestream“ zugesagt. Leider sieht die Realität anders aus! Es wurde sogar vom Verein so beschildert, dass die Besucher über den Privatweg in den Langeggerweg einbiegen. Daher fordere ich Sie auf Maßnahmen zu treffen.

Im Bebauungsplan wurde dargestellt, wo sich die Parkplätze befinden werden. Am Langeggerweg - entlang dem Gebäude, wurden einige zusätzliche Stellflächen für PKWs erstellt und mit Schotter befestigt, sodass die Besucher diese nutzen, und nicht die im Bebauungsplan vorgesehenen Stellflächen!

Im Entwurf des Bebauungsplanes steht, dass keine Bauzäune und Container aufgestellt werden dürfen. Im Moment stehen einige Bauzäune und Container am Areal. Es ist zu befürchten, dass diese nicht wieder entfernt werden, da diese mit Schotter befestigt wurden.

Da es keine Frist für eine Fertigstellung geben wird gehe ich davon aus, dass dieses Areal nie fertig werden wird und daher wird sich hier eine nie endende Baustelle befinden.

Durch die vielen Krähen und Rehkitze die unmittelbar an meiner Grundgrenze krähen und schreien, haben wir zusätzlich zum Verkehr noch eine enorme Lärmbelästigung dieser Tiere zu ertragen. Auch diese Befürchtungen habe ich schon im ersten Einwendungsschreiben festgehalten. Dieses Schreiben wurde nicht berücksichtigt.

Dies mindert die Wohnqualität enorm, sowie den Wert meines Besitzes erheblich und ich fordere Sie auf, auch mich als Anrainer zu schützen!

Einwendungsbehandlung:

Schon in den vorangegangenen Verfahren zum 4.05 Flächenwidmungsplan und zum 4.04 Stadtentwicklungskonzept wurde seitens der Landesverkehrsbehörde und aus seitens der Stadt darauf verwiesen, dass die Zufahrt ausschließlich über die B-72 Mariatroster Straße in den Langeggerweg (an der Gemeindegrenze) zu erfolgen hat. Die Benützung der Privatstraße (Gst. Nr. 455) ist nicht als Zufahrt vorgesehen.

Ein Umkehren bzw. Reversieren auf privatem Grundstück kann nur mittels Besitzstörungsklage geahndet werden. Die Blendung ergibt sich wohl bei der Befahrung des öffentlichen Gutes Langeggerweg, die jedoch geduldet werden muss, da das öffentliche Gut für alle zu gleichen Bedingungen zur Verfügung steht.

Für die entsprechend korrekte Beschilderung zur geordneten Zufahrt hat der Verein „Kleine Wildtiere in großer Not“ zu sorgen und ist nicht Teil dieses raumordnungsrechtlichen Verfahrens. Hier ist außerdem anzumerken, dass eine Beschilderung grundsätzlich genehmigungspflichtig ist. Hier muss beim Land Steiermark ordnungsgemäß angesucht werden.

Die angeführten scheinbar konsenslosen Baumaßnahmen wurden an die Baubehörde weitergeleitet und werden derzeit dort bearbeitet. Diese sind Teil eines baupolizeilichen Verfahrens und nicht des gegenständlichen raumordnungsrechtlichen Verfahrens.

Bezüglich der Immissionsbelastung kann festgehalten werden, dass es im Freiland auf Grundlage der Bestimmung des § 13 Abs. 12 Stmk Baugesetz (BauG) einen „indirekten“ Immissionsschutz gibt: „(12) Lässt der Verwendungszweck von baulichen Anlagen eine unzumutbare oder das ortsübliche Ausmaß übersteigende Belästigung oder Gesundheitsgefährdung der Nachbarn erwarten oder ist dies zum Schutz des Ortsbildes erforderlich, hat die Behörde größere Abstände vorzuschreiben [...]“

Darauf wurde im Bebauungsplanverfahren mit erhöhten Grenzabständen (Abstand Baugrenzlinie – Grundstücksgrenze zu Gst. Nr. 456/2) und einer Beschränkung der Geschoßanzahl (max. 1 G) und der Gebäude- und Gesamthöhe (4,5 m bzw. 10,5 m) reagiert.

Einwendung 3 (OZ 0010): Steiermärkische Landesregierung – Abteilung 13 Referat Bau- und Raumordnung

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

- 1. Im einleitenden 2. Absatz des Wortlautes ist auf die aktuelle Rechtslage des Stmk. ROG 2010 und auf die aktuelle Rechtslage des Stmk. BauG abzustellen.*
- 2. In der Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) zur STEK-Änderung 4.05 wurde für den Themenbereich Naturraum/Ökologie eine Verschlechterung festgestellt (Details siehe dort). Dies wurde insbesondere mit Beanspruchungen von vorhandenen Biotoptypen begründet.*

Aus naturschutzfachlicher Sicht stellt besonders der Streuobstbestand eine Seltenheit mit regionaler Bedeutung dar. Auch aus tierökologischer Sicht ist ein Lebensraumverlust festzustellen, der negative Auswirkungen auf die Fauna der Region erwarten lässt, wobei erhebliche Beeinflussungen auf geschützte Tierarten ausgeschlossen werden. [...]

Jedenfalls ist der Streuobstbestand im Sinne einer Eingrünung des westlichen Teilbereiches zu erhalten und ist der Verlust des Streuobstbestandes jedenfalls innerhalb des Geltungsbereiches im gleichen Ausmaß zu ersetzen. Das genaue Ausmaß des zulässigen Baumverlustes und der Neuanpflanzung ist im Zuge des nachfolgenden Raumordnungsverfahren (Bebauungsplan) zu präzisieren und verbindlich festzulegen.

Gemäß den Erläuterungen zur oa. STEK-Änderung 4.05 bzw. der zu diesem Verfahren übermittelten Stellungnahme der Umweltschützerin ist zudem im Zuge des Bebauungsplanverfahrens jedenfalls auch ein Grün- und Freiflächenkonzept zu erarbeiten. „Dieses Konzept hat sich auf fachlicher Ebene mit dem Umgang mit den hochwertigen Biotoptypen „Streuobstbestand x Intensivwiese“ und „Frische, artenreiche Fettwiese der Tieflagen“ auseinanderzusetzen und Maßnahmen zu deren Erhalt bzw. Ausgleich darzulegen.“ Unter Berücksichtigung dieser Vorgabe des STEK 4.05 bzw. der Umweltschützerin zu den hochwertigen Biotoptypen sind daher in der Bebauungsplanung detailliertere verbindliche Festlegungen erforderlich, die die Einhaltung bzw. Umsetzung dieser in vorangehenden Raumordnungsverfahren dargelegten öffentlichen Interessen sicherstellen. Im Zusammenhang mit dem geforderten Grün- und Freiflächenkonzept sind auch die entsprechend den Entwurfsunterlagen möglichen Nutzungen im Bereich der bestehenden Streuobstbestände auf dem westlichen Baufeld A (vgl. dazu auch die Plandarstellung der Freiland GmbH zur UEP) nicht nachvollziehbar und werden daher in der Zusammenschau hinsichtlich wertvoller Biotoptypen im Sinne der Vorgaben der UEP zum STEK 4.05 ergänzende Festlegungen im Wortlaut, allenfalls auch in der Plandarstellung, als erforderlich erachtet.

Zudem besteht entsprechend den Erläuterungen zu § 2 die städtebauliche Intention für das westliche Baufeld A ua. darin, die Baumassen entlang des Langeggerweges zu konzentrieren, weshalb die Festlegung des relativ weiträumigen Baufeldes, auf dem im Grunde die Errichtung von Hauptgebäuden auch zur Mariatroster Straße entgegen den oa. Erläuterungen zu § 2 kaum eingeschränkt wird, nicht nachvollziehbar ist.

3. Entsprechend den Vorgaben des § 41 (2) Z5 kann in Bebauungsplänen die Nutzung der Gebäude „Verteilung der Nutzungen im Sinn der jeweiligen Baugebietskategorie (in Teilbereichen, in Gebäuden, in Geschoßen) [...]“ geregelt werden. Der in den §§ 2 (2) u. (3) des BPLs geplante generelle Ausschluss von speziellen Nutzungen wird daher beeinträchtigt. Die Bestimmungen sind entsprechend zu adaptieren; der gänzliche Ausschluss von konkreten Nutzungen wäre allenfalls zB durch privatrechtliche Vereinbarungen sicher zu stellen, wobei bei baurechtlichen Bewilligungen innerhalb von als Sondernutzung festgelegten Flächen hinsichtlich der Erforderlichkeit von Neu- und Zubauten auch auf die Gutachtensverpflichtung gemäß § 33 (7) Z4 StROG 2010 hingewiesen wird. Aus fachlicher Sicht ist ua. eine Beherbergung im Bereich einer Sondernutzungsfläche jedenfalls unzulässig.
4. Zur Festlegung des § 3 (1), dass als bebaute Fläche die senkrechte Projektion des „Gebäudes“ einschließlich aller raumbildenden oder raumergänzenden Vorbauten auf eine waagrechte Ebene definiert werden soll, wird auch im Sinne der Erläuterungen eine ergänzende Klarstellung hinsichtlich baulicher Anlagen (überdachte KFZ-Abstellplätze, Schutzdächer udgl.) als erforderlich erachtet.

Zu den Festlegungen der §§ 8 (3) u. (4) wird iVm der Ausnahme für Obstgehölze in § 8 (5) um eine ergänzende Klarstellung ersucht, dass auch verpflichtende Pflanzungen von Obstgehölzen und von Sträuchern dauerhaft zu erhalten sind.

5. *Die geplante Festlegung des § 8 (12) zur Vorschreibung einer ökologischen Bauaufsicht in Bauverfahren ist aus fachlicher Sicht durch Vorgaben des Raumordnungsgesetzes nicht gedeckt.*
6. *IVm der Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb von Baugrenzlinien (vgl. insb. § 4 (3)) wird um eine Prüfung bzw. Klarstellung hinsichtlich der Zulässigkeit von Einfriedungen entlang der Straßen gemäß § 9 (2) des BPLs ersucht.*
7. *Zudem wären für die entsprechend den Erläuterungen auf Seite 16 augenscheinlich generell geplanten Abstände von Lagerflächen, Mistplätzen udgl. von mindestens 15m auch zu den östlichen Waldflächen bzw. zu den nachbarlichen Grundstücken des westlichen Baufeldes A ergänzende Festlegungen im Wortlaut und/oder im Plan erforderlich, weshalb auch diesbezüglich um eine Prüfung bzw. Klarstellung ersucht wird.*

Einwendungsbehandlung:

Zu Punkt 1

Im einleitenden 2. Absatz des Wortlautes wurde die Rechtslage des Stmk. ROG 2010 und Rechtslage des Stmk. BauG aktualisiert.

Zu Punkt 2

Der Wortlaut und die planliche Darstellung des Bebauungsplans wurde in enger Abstimmung mit der Abteilung für Grünraum und Gewässer entwickelt und mit der Umweltschützerin akkordiert und im Sinne der UEP umgesetzt.

Die auf den ersten Blick großzügige Festlegung der Baugrenzlinien auf Baufeldes A wird durch die Festlegungen im „§3 BEBAUTE FLÄCHE, BEBAUUNGSGRAD, VERSIEGELUNGSGRAD“ mit einem Bebauungsgrade von höchstens 0,25 und einem Versiegelungsgrad von maximal 30% beschränkt.

Die Sondernutzung im Freiland – Zoo ist gem. 4.04 Flächenwidmungsplan für das gesamte Grundstück Nr. 456/1 festgelegt und beschränkt sich nicht nur auf die Flächen entlang des Langeggerweges.

Im gegenständlichen Bebauungsplan wird die faktische Zoo-Funktion auf den Bereich innerhalb der Baugrenzlinien und somit innerhalb von Zäunen und Hecken begrenzt. Innerhalb dieses Areals können den unterschiedlichen Tierarten (Rotwild, Vögel, etc.) ansprechende artgerechte Räumlichkeiten und Gehege angeboten werden. Um einen sanften Übergang zwischen der Zoo-Nutzung und der anrainenden Umgebung zu gewährleisten, wird ein 7 m bzw. 5 m breiter grüner Puffer aus großkronigen Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Zu Punkt 3

Aus Sicht der Stadtplanung sind Nutzungen wie Verkauf, Veranstaltungen, Schulungen, Beherbergung, Wohnen, Gastronomie grundsätzlich in einer Sondernutzung Zoo vorstellbar.

Der im Grazer Stadtgebiet etablierte Verein „Kleine Wildtiere in großer Not“ kümmert sich um die Aufnahme von verletzten oder die Aufzucht von verwaisten Tieren und wildert diese nach Pflege und Aufzucht wieder aus. Aufgrund von Platzmangel und weiterer Unsicherheiten soll eine neue Wildtierstation errichtet werden.

Eine klassische Zoofunktion, wie in Schönbrunn oder Herberstein ist hier nicht vorgesehen. Daher werden in dieser konkreten Sondernutzung im Freiland Zoo bestimmte, grundsätzlich vorstellbare Nutzungen völlig ausgeschlossen.

Ähnliches gilt für die Sondernutzung im Freiland Wildgehege, auch hier sind Nutzungen die in großen Wildgehegen vorstellbar sind, wie Veranstaltungen, Schulungen oder Verkauf aufgrund der begrenzten Fläche, der Lage und der vorausschauenden Vermeidung von Nutzungskonflikten mit den nachbarlichen Wohnnutzung völlig ausgeschlossen.

Zu Punkt 4

Die geforderte Klarstellung ist bereits im Verordnungswortlaut des Bebauungsplans definiert: jegliche Bauliche Maßnahmen mit und ohne Gebäudeeigenschaften (zB Gehege) sind hier umfasst.

Zu Punkt 5

Die geforderte Anmerkung wurde in der Verordnung ergänzt.

Zu Punkt 6

In der UEP wird eine ökologische Bauaufsicht für die späteren Bauvorhaben zwingend eingefordert und daher in die Verordnung des Bebauungsplans übernommen.

Zu Punkt 7

Die geforderte Klarstellung wurde in der Verordnung vorgenommen.

Zu Punkt 8

Die geforderte Klarstellung wurde in der Verordnung vorgenommen.

Stellungnahme 3 (OZ 0011): Energie Graz GmbH & CO KG

Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan 11.13.0 keine Einwände.

Zusatz Energie Graz – Bereich Erdgas

Die betreffende Liegenschaft liegt weit außerhalb des Gas-Versorgungsgebietes.

Zusatz Energie Graz – Fernwärme

11.13.0 Mariatroster Straße - Langeggerweg

Der Bebauungsplan liegt außerhalb des Versorgungsgebietes Fernwärme.

Zusatz Energie Graz – Licht

Bezüglich des Bebauungsplans: „BAB 11.13.0 Mariatroster Straße – Langeggerweg“ gibt es seitens KL – Straßenbeleuchtung keine Einwände

Zusatz Stromnetz Graz

Das Bauvorhaben BAB 11.13.0 Mariatroster Straße 354 – Langeggerweg befindet sich nicht im Versorgungsgebiet der Stromnetz Graz.

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

Einwendungsbehandlung:

Die Inhalte des eingegangenen Schreibens werden hiermit entsprechend zur Kenntnis genommen.

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.

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

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

den

ANTRAG

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 11.13.0 Bebauungsplan „„Mariatroster Straße – Langeggerweg““, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Die Sachbearbeiterin:

DIⁿ Nina Marinics-Bertovic

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsleiter:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Die Bürgermeister-Stellvertreterin:

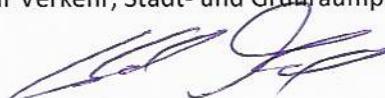
Mag.^a Judith Schwentner

(elektronisch unterschrieben)

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

Die Schriftführerin:

Der Vorsitzende des Ausschusses
für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung:



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 ..17.2.22..

Der/die Schriftführerin:



- Vorhabenliste/Bürgerbeteiligung:
 - ✓ BürgerInnenbeteiligung vorgesehen: ja
Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: März 2021.
 - ✓ 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 abrufbar.

- Bezirksrat

Dem Bezirksrat Mariatrost wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 Geschäftsordnung für den Bezirksrat sowie für Bezirksvorsteherinnen / Bezirksvorsteher 2009, der 11.13.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat zu dem gegenständlichen Antrag keine Stellungnahme abgegeben.

	Signiert von	Marinics-Bertovic Nina
	Zertifikat	CN=Marinics-Bertovic Nina,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-02-01T12:52:27+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-02-03T09:33:09+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-02-04T09:06:32+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.



Signiert von	Schwentner Judith
Zertifikat	CN=Schwentner Judith,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
Datum/Zeit	2022-02-04T12:36:29+01:00
Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses



GZ: A 14-074564/2020/0014

Der Schriftführer:*M*.....

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Nina Marinics-Bertovic

11.13.0 Bebauungsplan

„Mariatroster Straße – Langeggerweg“

XI. Bez., KG Graz Stadt – Fölling

Graz, 17. Februar 2022

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

(1) Ausgangslage

Der Eigentümer der Liegenschaften 456/1, 507, 510 und 511 der KG 63111 Graz Stadt-Fölling, der Verein Kleine Wildtiere in großer Not, ersucht um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 14.447 m² auf.

Am 25.02.2021 wurde im Gemeinderat die **4. Änderung des 4.0 Flächenwidmungsplanes** der Landeshauptstadt Graz beschlossen, von der Steiermärkischen Landesregierung mit Bescheid vom 12. August 2021 genehmigt und am 29. September 2021 im Amtsblatt der Stadt Graz kundgemacht.

In dieser ist der Bereich des Grundstückes 456/1 als Sondernutzung im Freiland für Erholungszwecke mit der Zusatzwidmung Zoo (zoo) ausgewiesen, der Bereich der Teilflächen der Grundstücke 507, 510 und 511 als Sondernutzung im Freiland für Erholungszwecke mit der Zusatzwidmung Wildgehege (wig) ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.04 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Genehmigung durch die Steiermärkische Landesregierung erfolgte am 12. August 2021. Der Genehmigungsbescheid wurde am 29. September 2021 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz kundgemacht.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen keine Vorplanungen vor.

Am 25.02.2021 wurde im Gemeinderat die **5. Änderung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes** der Landeshauptstadt Graz beschlossen.

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

2

Der Schriftführer:

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des **4.05 Stadtentwicklungskonzeptes (STEK)** für die Bereiche:

- §5(2) Grünzone gem. REPRO Graz / Graz Umgebung
- Lage in der Eignungszone Freizeit/Sport/Ökologie

Die Genehmigung durch die Steiermärkische Landesregierung erfolgte am 12. August 2021. Der Genehmigungsbescheid wurde am 29. September 2021 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz kundgemacht.

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

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

(2) Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 19. Mai 2021 über die beabsichtigte Auflage des 11.13.0 Bebauungsplan „Mariatroster Straße – Langeggerweg“ Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 2. Juni 2021.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 3. Juni 2021 bis zum 5. August 2021 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Der 11.13.0 Bebauungsplan „Mariatroster Straße – Langeggerweg“ wurde am 24. Juni 2021 aufgrund des geltenden Covid 19 - Sicherheitskonzeptes der Stadt Graz in einem Livestream öffentlich vorgestellt.

Während der Auflage erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit, sowie wie die Möglichkeit telefonsicher Anfragen. Innerhalb der Anhörungsfrist konnten Stellungnahmen schriftlich und begründet beim Stadtplanungsamt bekanntgegeben werden.

Während der neunwöchigen Auflage langten drei Stellungnahmen und drei Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Zwischen Auflageentwurf und Beschlussfassung wurden folgende Änderungen vorgenommen:

VERORDNUNGSWORTLAUT: (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt)

Der einleitenden 2. Absatz „Bezug auf die Rechtslage des Stmk. ROG 2010 und des Stmk. BauG“ wird aktualisiert.

Zu § 8 (3) FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG wird ergänzt.

- (3) Auf Baufeld A (Sondernutzung im Freiland Zoo) ist bei Neubauten je unbebauter Baufeldfläche von 250 m² ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Obstbäume können je nach Gestaltung des Bauplatzes auch in Gruppen verpflanzt werden.

Zu § 9 (2) SONSTIGES wird klargestellt und ergänzt.

- (2) Auf Baufeld A (Sondernutzung im Freiland Zoo) sind Einfriedungen entlang der Straßen ausschließlich innerhalb der Baugrenzlinien und in nicht blickdichter Form als Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
Auf Baufeld B (Sondernutzung im Freiland Wildgehege) sind Einfriedungen ausschließlich innerhalb der Baugrenzlinien als Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

Zu § 9(5) SONSTIGES wird klargestellt und ergänzt.

- (5) Überdachte und nicht überdachte Lagerflächen für landwirtschaftliche Geräte, Futtermittel, Stroh, Mistplatz und dergleichen sind nur innerhalb der Baugrenzlinien und mindestens 15 m von der Bauplatzgrenze abgerückt zulässig.

PLANWERK:

Im Planwerk wurde die Legende um die Punkte „Gemeindegrenze“ und „Höhenschichtenlinien“ ergänzt.

ERLÄUTERUNGSBERICHT: (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt)

Im Erläuterungsbericht wurde unter Punkt 1 „Ausganglage“ und Punkt 3 „4.0 Stadtentwicklungskonzept“ und „4.0 Flächenwidmungsplan“ auf die nunmehr rechtskräftigen Rechts- und Planungsgrundlagen abgestellt.

Im Erläuterungsbericht wurde unter dem Punkt 6 „Inhalt des Bebauungsplanes:

VERKEHRSANLAGEN“ „siehe dazu Planwerk und § 7 der Verordnung“ konkretisiert, dass die Anbindung der unter- und oberirdischen Kfz-Stellplätze des Bebauungsplans 11.13.0 von der Mariatroster Straße B 72 kommend in den Langeggerweg erfolgt.

Im Erläuterungsbericht wurde unter dem Punkt 7 „Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG“ „zu §9 Sonstiges“ konkretisiert, dass auf Baufeld A und auf Baufeld B für Lagerflächen für landwirtschaftliche Geräte, Stroh- und Einstreulager, Mistplätze und

Der Schriftführer:

dergleichen innerhalb der Baugrenzlinien und zu den nachbarlichen Grundstücken und auch zu den östlich gelegenen Waldflächen ein Abstand von mind. 15 m eingehalten werden muss.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

(3) Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten von Graz, im Bezirk Mariatrost, an der Gemeindegrenze zur Gemeinde Weinitzen. Das Gebiet ist im Westen vom Langeggerweg und im Norden von der Gemeindegrenze begrenzt, die Mariatroster Straße durchschneidet das Planungsareal.

Das Planungsgebiet ist zweigeteilt und weist im westlichen Bereich am Langeggerweg eine Fläche von ca. 6.697 m² und im östlichen Bereich eine Fläche von ca. 7.750 m² auf. Dies ergibt eine Gesamtfläche von ca. 14.447 m².



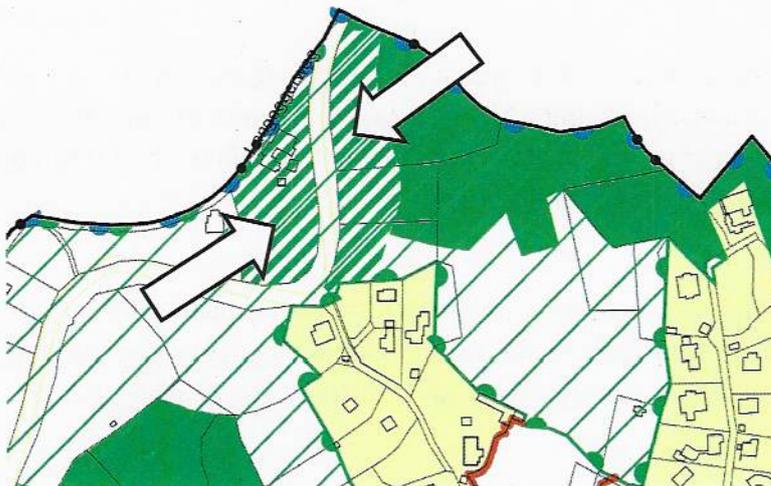
Luftbild 1 (2019): Auszug aus dem
Geo-Daten-Graz
© Stadtvermessung Graz.

Die Umrandungen bezeichnen
das Planungsgebiet.

• Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

4.05 Stadtentwicklungskonzept

Das Planungsgebiet liegt laut 4.05 Stadtentwicklungskonzept idgF in der Grünzone gem. §5(2) REPRO Graz/Graz Umgebung sowie innerhalb einer Eignungszone Freizeit/Sport/Ökologie.

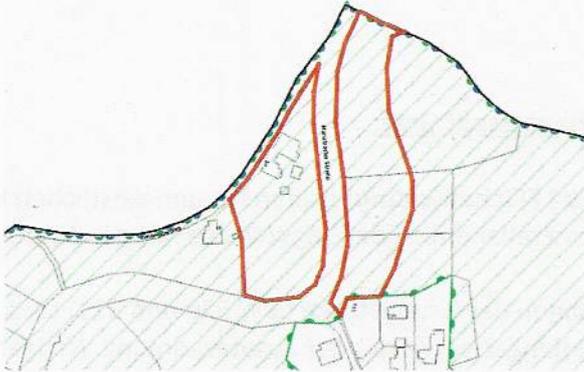


Auszug aus dem
Entwicklungsplan des 4.05
Stadtentwicklungskonzeptes

Die Pfeile markieren das
Bebauungsplangebiet.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):



Auszug aus dem Deckplan 1 zum
4.0 Stadtentwicklungskonzept
(idgF).

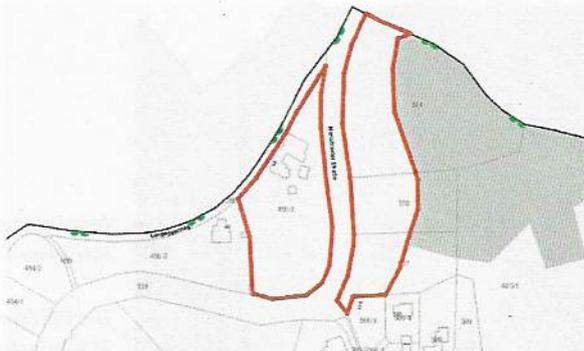
Die Umrandungen bezeichnen
das Planungsgebiet.

Lage außerhalb der Kernstadt

Lage innerhalb der §5(2) Grünzone gem. REPRO Graz / Graz Umgebung

Lage innerhalb einer Eignungszone Freizeit/Sport/Ökologie

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):

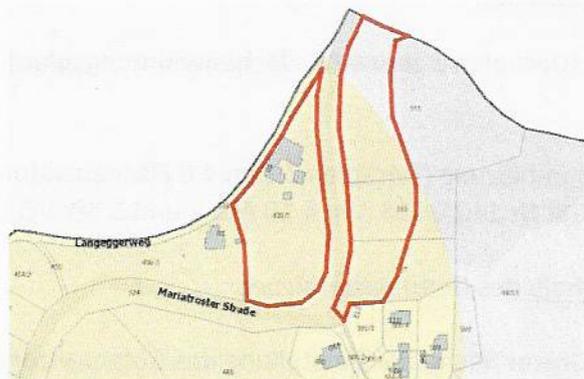


Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0
Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die Umrandungen bezeichnen das
Planungsgebiet.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nr. 30.

- Verkehr (Deckplan 3):



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0
Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die Umrandungen bezeichnen das
Planungsgebiet.

Kategorie 5 (hellbeige):

„Geringe Bedienqualität“

Intervalle über 20 Minuten, ganzjähriger Betrieb, eventuell Taktverkehr.

Der Schriftführer:

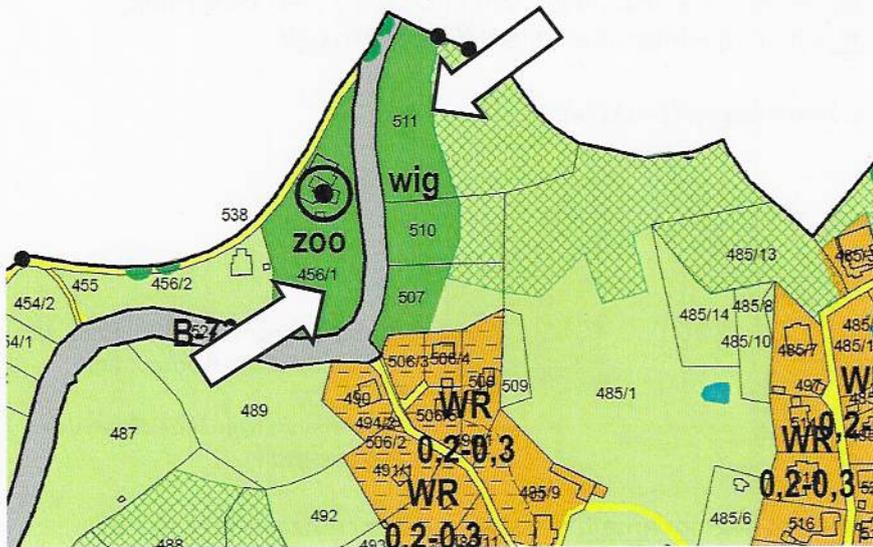
Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Lage außerhalb des Versorgungsgebietes Fernwärme.

4.04 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Planungsgebiet liegt gemäß **4.04 Flächenwidmungsplan** für den westlichen Bereich (Gst. Nr. 456/1) in der Sondernutzung im Freiland für Erholungszwecke mit der Zusatzwidmung Zoo (zoo).

Die restlichen Grundstücke (Teilflächen der Grundstücke 507, 510 und 511) sind als Sondernutzung im Freiland für Erholungszwecke mit der Zusatzwidmung Wildgehege (wig) ausgewiesen.



Auszug aus dem 4.04
Flächenwidmungsplan.

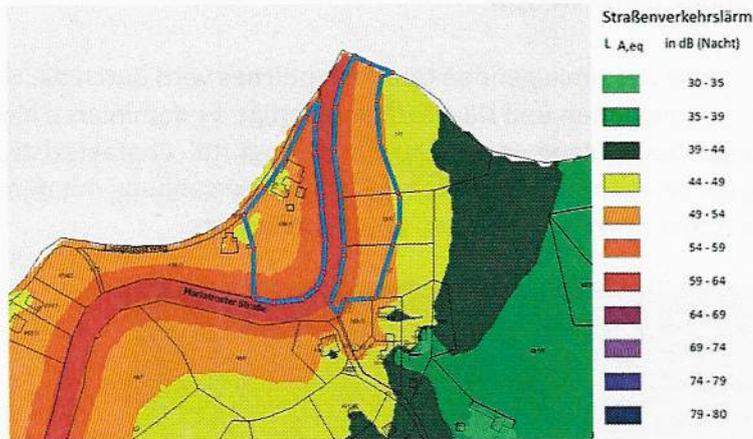
Die Pfeile markieren das
Planungsgebiet.

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum **4.04 Flächenwidmungsplan**):
Bebauungsplan erforderlich.
- Beschränkungenzonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan)
gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBI Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0
Flächenwidmungsplan:
Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss - Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes
der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Gefahrenzonen.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Lage außerhalb des kommunalen Entsorgungsbereiches.
Die Liegenschaft Langeggerweg 80 liegt im privaten, dezentralen Entsorgungsbereich.
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



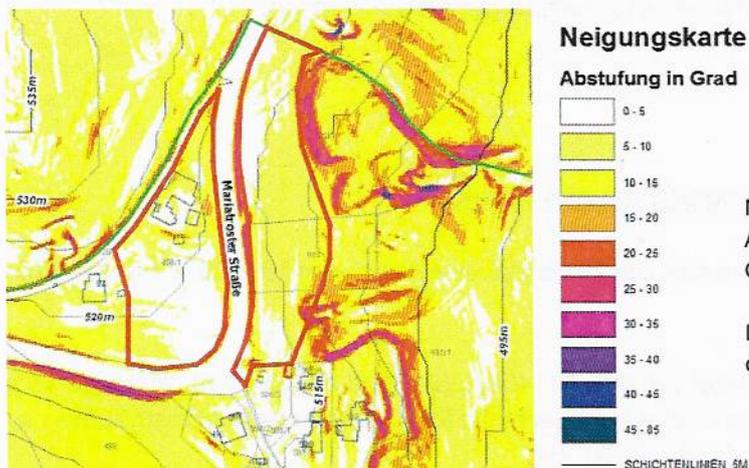
Auszug aus der
Karte 2A des 4.0
Flächenwidmungs
plan.

Die Umrandungen
bezeichnen das
Planungsgebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):
Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nr. 30.

Stadtklimaanalyse:

- Klimakarte:
„Riedelrücken im Grüngürtel, gute Durchlüftung, Eignung für Naherholung (22)“
- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:
„Lockere Bebauung möglich“

Neigungskarte:

Neigungskarte:
Auszug aus den GeoDaten-
Graz.

Die Umrandungen bezeichnen
das Planungsgebiet.

Der Schriftführer:

- **Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet liegt im Norden an der Stadtgrenze von Graz, im Bezirk Mariatrost. Das Planungsgebiet wird von der Mariatroster Straße in zwei Bereiche geteilt. Im Nordwesten wird das Planungsgebiet von der Stadtgrenze zu Weinitzen und vom Langeggerweg, im Nordosten von der Stadtgrenze zu Weinitzen und einer Waldfläche begrenzt. Im Süden grenzt es an den Siedlungssplitter Neusitz.

Die städtebauliche Struktur des umliegenden Gebietsbereiches wird durch die Homogenität der Bebauungsweisen, Bauvolumen und Dachformen geprägt. Es dominieren kleinteilig strukturierte Bebauungen im Bauland und Freiland im Grüngürtel. Charakteristisch ist die starke Durchgrünung (privates Grün) sowie die engräumige Verzahnung mit dem angrenzenden Naturraum in Form von Wiesen- und Waldflächen.



Luftbild 1 (2019): Auszug aus dem Geo-Daten-Graz (#.FSTR20_000513_Fwd) © Stadtvermessung Graz.

Blick in Richtung **Westen**.

Die Pfeile markieren den Gültigkeitsbereich des Bebauungsplans.

Kleinräumige Umgebung:

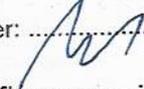
Im Norden, Westen und Süden: Nördlich des Langeggerweges - offene Bebauung von Einfamilienhäusern und landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Im Osten: Waldgebiet.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 19.3.2021 mit ca. 10 Grad nach Südosten geneigt.

Im Planungsgebiet befindet auf Gst. Nr. 456/1 (Baufeld A) zwischen Langeggerweg und Mariatroster Straße eine ökologisch wertvolle Streuobstwiese mit Obstbäumen sowie eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstätte.

Der Schriftführer: 

- **Umwelteinflüsse, Lärm**

Das Planungsareal ist durch die Lärmentwicklung auf Grund des Verkehrsaufkommens in den angrenzenden Straßen beeinträchtigt - siehe bestehende Planungsgrundlagen (STEK, Verkehrslärm; Flächenwidmung- Sanierungsgebiet Lärm; Verkehrslärmkataster).

- **Infrastruktur**

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 1.800 m bis ca. 3.000 m.

- **Erschließung/Verkehr**

Das Planungsgebiet wird im Norden vom Langeggerweg begrenzt und von der Mariatroster Straße durchschnitten.

Öffentlicher Verkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300 m Radius gegeben.

- Regionalbuslinien 200-250, X20, Haltestelle „Fölling Josefhof“ in der Mariatroster Straße, Intervalle über 20 Minuten.

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Straßen. Die Verkehrsfläche Gst. Nr. 455 ist eine Privatstraße und dient nicht der allgemeinen Erschließung.

Der Langeggerweg ist eine Gemeindestraße.

Die Mariatroster Straße ist eine Landesstraße.

Radverkehr / Fußwege

Gehsteige und Radwege sind nicht vorhanden.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich liegt im privaten, dezentralen Entsorgungsbereich.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat nach dem Stand der Technik zu erfolgen.

Die Dach- und Oberflächenwässer sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten und sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

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

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

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

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

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

(4) Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Der im Grazer Stadtgebiet etablierte Verein „Kleine Wildtiere in großer Not“ kümmert sich um die Aufnahme von verletzten oder der Aufzucht von verwaisten Tieren und wildert diese nach Pflege und Aufzucht wieder aus. Aufgrund von Platzmangel sowie steigender Anforderungen der artgerechten Tierhaltung am ursprünglichen Standort im Leechwald soll im Bereich Langeggerweg 80 eine neue Wildtierstation errichtet werden.

Zu §2 Bebauungsweisen, Nutzungen

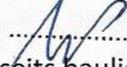
Die städtebauliche Intention für den westlichen Bereich Baufeld A (Sondernutzung im Freiland Zoo) besteht darin, die Baumassen zu konzentrieren um die historisch tradierte hofbildende Bebauung auch künftig fort zu führen. Daher fordert Bebauungsplan die Festlegung der offenen Bebauung.

Diese Art der Bebauung gewährleistet die Intention der Stadtplanung, Baumasse gemäß den gebietsprägenden, dörflichen Strukturen auszurichten und die traditionell enge Verknüpfung zwischen Bebauung und Kulturlandschaft weiter zu führen. Der Erhalt eines hohen, das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild prägenden, Durchgrünungsgrad wird angestrebt.

Entsprechend den Festlegungen in den übergeordneten Planungsinstrumenten sind im gegenständlichen Planungsbereich auf Baufeld A (Sondernutzung im Freiland Zoo) und Baufeld B (Sondernutzung im Freiland Wildgehege) die möglichen Nutzungen eng abgesteckt.

Zu §§3, 4, 5, 10 bebaute Fläche, Bebauungsgrad, Versiegelungsgrad, Baugrenzlinie, Baukörperlängen, Gebäude, Geschoßzahl, Gesamthöhen, Dächer, bestehende Gebäude

Als bebaute Fläche ist die senkrechte Projektion der baulichen Anlage mit oder ohne Gebäudeeigenschaften einschließlich aller raumbildenden oder raumergänzenden Vorbauten auf eine waagrechte Ebene definiert.

Der Schriftführer: 

Als raumbildend oder raumergänzend sind jene Bauteile anzusehen, die allseits baulich umschlossen sind oder 5-seitig umschlossen sind. Unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile bleiben bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht.

In einem Freiflächenplan, der die bebauten und versiegelten Flächen den zu bepflanzenden und unversiegelten Flächen gegenüberstellt, liefert einen Überblick über die Gesamtsituation. Dadurch lässt sich der Versiegelungsgrad ermitteln und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen können formuliert werden

Gründächer und sickerfähige Beläge können entsprechend ihrer Durchlässigkeit bei der Berechnung des Versiegelungsgrades berücksichtigt werden.

Ausführung	Versiegelung
begrüntes Dach 8 – 15 cm (Substrathöhe)	60 %
begrüntes Dach 15 – 30 cm (Substrathöhe)	45 %
begrüntes Dach 30 – 50 cm (Substrathöhe)	20 %
Pflastersteine mit aufgeweiteten Fugen	50 %
wassergebundene Decke	50 %
Rasengittersteine	50 %
Porenpflaster in Kies- / Splittbett	50 %
Pflastersteine im Sandbett	67 %
Asphalt	100 %
Pflastersteine und -platten im Mörtelbett	100 %

Durch die im Bebauungsplan verordneten Baugrenzl意思, maximalen Gebäudelänge und dem Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge wird der Erhalt des einheitlichen dörflichen Gebietscharakters hinsichtlich des Baufluchtlinienverlaufs (Krümmung, Staffelung usw.), die Proportionen der Bauvolumina, der Gebäudehöhen und der Dachformen wird angestrebt.

Der Bestand wird durch Gebäudehöhen und Gesamthöhen beschrieben. Möglich sind auf Baufeld A (Sondernutzung im Freiland Zoo) klassische Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 40° und Ziegeldeckung sowie auf Baufeld B (Sondernutzung im Freiland Wildgehege) ein begrüntes Flachdach oder ein begrüntes flachgeneigtes Dach bis 10 Grad.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer gem. §5 (6) zu begrünen. Dabei hat die Substrathöhe mind. 10 cm zu betragen.

Ziele dieser Begrenzung sind - in Übereinstimmung mit dem 4.0 des Stadtentwicklungskonzeptes idGF die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt.

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch sind Zubauten erlaubt. Unter Zubau ist jegliche Art von baulicher Anlage (Flächengewinn) zu verstehen.

Zu §§6, 9 formale Gestaltung von Gebäuden, Sonstiges

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist nicht nur die Sicherung des typischen architektonischen einheitlichen dörflichen Gebietscharakters und der straßenräumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich durch Wahrung des Baufluchtlinienverlaufs, die Proportionen der Bauvolumina. Auch die Materialität der Gebäude ist an die gebietsprägende Materialität anzupassen.

Möglich sind auf Baufeld A (Sondernutzung im Freiland Zoo) Gebäude in Massivbauweise oder auch als Holzbaukonstruktionen. Auf Baufeld B (Sondernutzung im Freiland Wildgehege) sind die baulichen Anlagen der Tiergehege, Volieren und Käfigen als Metallkonstruktion möglich.

Die Errichtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.

Einfriedungen entlang der Straßen müssen eine dem Gebietsbereich adäquate Höhe aufweisen und müssen blickdurchlässig ausgeführt werden. Die erforderlichen Umzäunungen der Tiergehege können bis zu 2,50 m hoch sein, müssen aber ebenfalls zur besseren Einpassung in das Ortsbild blickdurchlässig ausgeführt werden. Sichtschutz ist ausschließlich über Hecken- und Strauchpflanzungen herzustellen.

(5) **Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN**

(siehe dazu Planwerk und § 7 der Verordnung)

Die Festlegungen zu Verkehrsanlagen wurden in Abstimmung mit der Abteilung für Verkehrsplanung getroffen.

Abtretungsflächen:

Zur Errichtung von Gehsteigen sind keine Abtretungsflächen erforderlich.

Anbindung an das öffentliche Straßennetz

Die Anbindung der unter- und oberirdischen Kfz-Stellplätze des Bebauungsplans 11.13.0 erfolgt von der Mariatroster Straße B 72 kommend in den Langeggerweg. Zufahrten sind grundsätzlich mit dem Straßenamt abzustimmen und durch dieses zu genehmigen. Es sind keine direkten Zufahrten von der Landesstraße B-72 zulässig.

Anlieferung, Ver- und Entsorgung (Abfallentsorgung)

Die Anlieferung, Ver- und Entsorgung muss über den Langeggerweg erfolgen.

Pkw-Stellplätze

Für diesen Bebauungsplan dürfen maximal 4 oberirdische Stellplätze, wovon einer als Behindertenstellplatz ausgeführt werden muss, zulässig.

Fahrradabstellplätze

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

Für diesen BBPL müssen mindestens 5 Fahrradabstellplätze errichtet werden.

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

Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen.

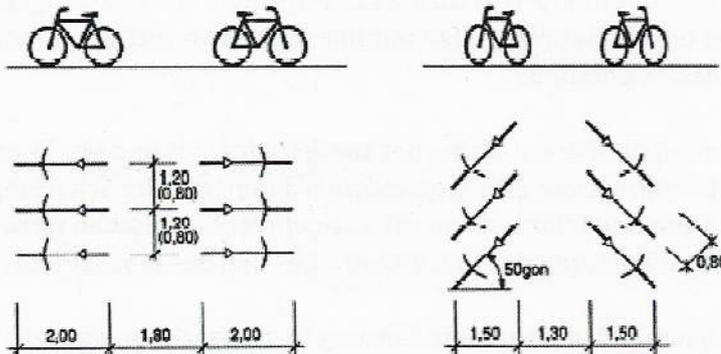


Abbildung 1:

Maße für ebenerdige
Fahrradaufstellflächen in m,
Vgl.: RVS 03.02.13, S54

Abstellanlagen für Fahrräder sind laut Stmk. Baugesetz §4, Abs. 1 folgend definiert:

„Abstellanlagen für Fahrräder: Fahrrad-Abstellplätze mit felgenschonenden Vorrichtungen zum standsicheren Abstellen der Fahrräder und der Möglichkeit zum Absperrern des Fahrradrahmens, ...“

Verkehrsflächen

Oberflächenwässer von bestehenden Verkehrsflächen die derzeit über die Flächen des Bauvorhabens verbracht werden, müssen auch weiterhin auf Eigengrund verbracht werden können.

Der Anteil an versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Auf **den** innerhalb des Grundstückes liegenden Verkehrsflächen sind anfallende Oberflächenwässer auf eigenem Grund zu versickern.

(6) Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu §8 der VO)

Die Festlegungen zur Frei- und Grünraumgestaltung wurden in enger Abstimmung mit der Abteilung Grünraum und Gewässer getroffen.

Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Arten bevorzugt werden. Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume und Hecken sind möglich.

Der Schriftführer:

§8 (1-6)

Als Ausgleich des Verlustes von „frischen, artenreichen Fettwiesen der Tieflagen“ sind sämtliche Grünflächen als extensive Wiesen auszuführen und dauerhaft Instand zu halten (2-3-mähig, Schnittgut entfernen). Bei einer allfällig erforderlichen Ansaat ist Saatgut aus heimischer Herkunft (zB Kärntner Saatbau) zu verwenden. Es sind extensive Blumen-Kräuter-Gräser-Mischungen zu verwenden.

Um mit den Bepflanzungsmaßnahmen einen ökologischen Ausgleich für Streuobstwiesen sowie eine Aufwertung des Kulturlandschaftsbildes zu erreichen, soll eine möglichst naturnahe Hecke als 5 m breiter Gehölzstreifen mit heimischen Sträuchern, Laubgehölzen und extensive Blumenwiesen, entstehen.

Die Anlage von Hecken dient der Bereicherung des Landschaftsbildes und der Erlebniswirkung und damit auch der Verbesserung von Erholungsmöglichkeiten. Mit der Schaffung von neuem Lebensraum für Tiere und Pflanzen kommt es zu einer ökologischen Aufwertung des Gebietes sowie zu einer Stabilisierung des Naturhaushaltes und des Biotopverbundes.

Als Kriterien zur Pflanzenauswahl und Heckenpflanzung ist zu beachten, dass ausschließlich heimische, standortgerechte und ortstypische Pflanzen (d.h. keine Thujen und andere exotischen Zierpflanzen) verwendet werden. Das Pflanzenmaterial sollte resistent gegen Wildverbiss und Schädlingsbefall (keine feuerbrandgefährdeten Arten wie z.B. Vogelbeere, Mehlbeere, Weißdorn, Zierapfel, Zierquitte, Felsenbirne und Cotoneaster) sein. Auf eine gute Schnittverträglichkeit (für Heckengehölze) ist ebenso zu achten.

Durch die Verwendung von Pflanzen unterschiedlicher Größen wird bei neu angelegten Pflanzungen schon zu Beginn ein natürlicherer Eindruck erzielt, zudem erfolgt keine gleichzeitige Alterung des Bestandes. Die Höhe der Sträucher sollte bei der Pflanzung 60 – 80cm nicht unterschreiten. Bäume sollten zumindest einen Stammumfang von 14-20 cm besitzen und bei der Bepflanzung mit zwei Holzpfählen gesichert werden.

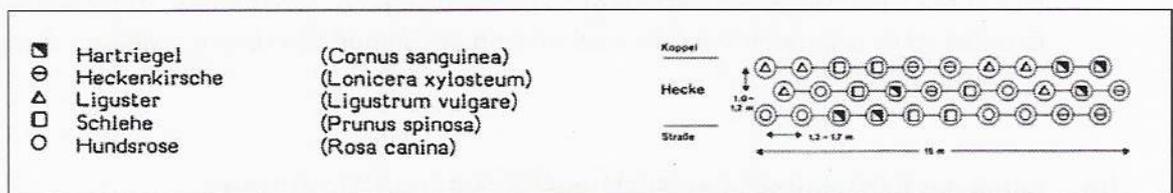


Abbildung 2: Pflanzschema; statt Schlehe wird Schwarzer Holunder empfohlen. (Quelle: Merkblatt Fachdienst Naturschutz Baden Württemberg)

In den mittleren Pflanzreihen der Hecken sind kleinwüchsige Baumarten (Bäume 2. Ordnung) zu pflanzen. Hier ist die Verwendung von Obstbäumen und ein hoher Anteil von Dornsträuchern empfehlenswert. Die Abstände der Pflanzreihen sowie auch innerhalb der Pflanzreihen liegen optimaler Weise bei ca. 1,0 - 1,5 m, bei hohem Baumanteil sollte der Pflanzabstand ca. 2,0 m betragen. Idealerweise sollten heimische Sträucher, zB Hainbuchen, je Art in kleinen Gruppen, mind. zwei Pflanzen pro Laufmeter, gepflanzt werden. (vgl. Abbildung)

Beispielhafte Auflistung passender Gehölzarten:

Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	Acer campestre	Traubenkirsche	Prunus padus
Kornelkirsche	Cornus mas	Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Hasel	Corylus avellana	Hundsrose	Rosa canina
Faulbaum	Frangula alnus	Sal-Weide	Salix caprea
Liguster	Ligustrum vulgare	Schwarzer Holunger	Sambucus nigra
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Gewöhnlicher Flieder	Syringa vulgaris
Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Vogelkirsche	Prunus avium	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Steinweichsel	Prunus mahaleb		

Darüber hinaus gilt für die Erhaltung und Erneuerung der Obstgehölze im hofnahen Bereich die Vorgabe, dass alte, traditionelle und regionaltypische Streuobstsorten als Hochstamm verwendet werden sollen.

Auf Baufeld B (Sondernutzung im Freiland Wildgehege) sind zwischen den und je nach Tierart (z.B. Fuchs) in den Tiergehegen und Volieren ebenfalls Solitärgehölze, Feldgehölze oder Obstbäume zu pflanzen. Empfohlen werden Baum- oder auch Strauchpflanzungen entlang von Wegen oder auf Zwickelflächen.

Bei der Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baumachsabstände gem. §8 (6) so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten hitzeresistente Sorten bevorzugt werden. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten den Standortbedingungen angepasste Laubgehölze verwendet werden.

§8 (7 - 9) Geländeänderungen

Bei sämtlichen Baumaßnahmen und Wegführungen ist darauf zu achten, dass der Erhalt des natürlichen Geländeverlaufs weitestgehend erhalten bleibt. Zur verbesserten Einfügung des Gebäudes in das Landschaftsbild ist eine harmonische Anpassung der baulichen Anlagen an das natürliche Gelände vorzusehen und Änderungen des natürlichen Geländeverlaufes sind so gering als möglich zu halten.

Zu § 8 (10 - 12) Sonstiges

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Wegführungen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung.

Der Schriftführer:

Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

Zur Sicherung der angestrebten Freiraumqualitäten und der Aufwertung des Kulturlandschaftsbildes muss eine ökologische Bauaufsicht gem. RVS 04.05.11 über die gesamte Bauphase das Bauprojekt begleiten.

Zu § 9 Sonstiges

Der Gebietsbereich des 11.13.0 Bebauungsplans wird durch die von Freilandflächen und vereinzelt Gebäudecluster charakterisiert und sind ein wesentliches Gestaltungsmerkmal. Dies muss klar erkennbar bleiben, Werbeanlagen oder Plakatwände fügen sich nicht in das intendierte Erscheinungsbild ein und sind daher auch nicht zulässig.

Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) soll in straßennahen Bereichen hohe, den Ausblick einengende Situationen vermeiden und damit eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit der räumlichen Wirkung und des umgebenden Naturraums sichern. Im Inneren des Wildgeheges können zum Schutz der Tiere nicht blickdichte Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m errichtet werden.

Zum Schutz der Tiere vor der Blendwirkung von vorbeifahrenden Kraftfahrzeugen und als Sichtschutzmaßnahmen zu den angrenzenden Wohnhäusern sind zur harmonischen Einfügung in den Naturraum immergrüne Bepflanzungsmaßnahmen zu setzen. Plakatwände und Sichtschutzplanen, -matten und ähnliche abschottende Materialien auf Einfriedungen sind nicht gebietstypisch und daher auch nicht zulässig.

Lagerflächen für landwirtschaftliche Geräte, Stroh- und Einstreulager, Mistplätze und dergleichen müssen innerhalb der Baugrenzlinien, zu den nachbarlichen Grundstücken und auch zu den östlich gelegenen Waldflächen auf Baufeld A und auf Baufeld B einen Abstand von mind. 15 m einhalten, da ein Ziel dieses Bebauungsplans die geordnete Entwicklung der Sondernutzungen im Freiland - Erholung und deren Freihaltung von nicht adäquater Bebauungen ist.

Müllsammelstellen sind im Bereich der Sondernutzung Zoo in das Hauptgebäude zu integrieren und im Bereich des Wildgeheges in Nebengebäude zu integrieren um einer kleinteiligen und unkontrollierten Verbauung der der Sondernutzungen zugeordneten Freiflächen entgegenzuwirken da ein Ziel dieses Bebauungsplans die geordnete Entwicklung der Sondernutzungen im Freiland - Erholung und deren Freihaltung von nicht adäquater Bebauungen ist.

Zu § 10 bestehende Gebäude

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch Zubauten - unter

Zubau ist jegliche Art von Flächengewinn durch die Erweiterung der baulichen Anlage zu verstehen.

Ein Ziel des Bebauungsplans ist die geordnete, zukünftige Entwicklung der Flächen der Sondernutzung im Freiland Zoo und Wildgehege.

(7) ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 11.13.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-02-03T09:33:13+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

Beschluss

Bestandteil des
 Gemeinderatsbeschlusses

GZ.: A 14-074564/2020/0014

Der Schriftführer: 

11.13.0 Bebauungsplan

„Mariatroster Straße – Langeggerweg“
 XI. Bez., KG Graz Stadt – Fölling

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 17. Februar 2022, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 11.13.0 Bebauungsplan „Mariatroster Straße – Langeggerweg“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 15/2022 in Verbindung mit den §§ 8, 11 (Einfriedungen und lebende Zäune) und 89 Abs. 4 (Abstellflächen und Garagen, wenn Anzahl der Abstellplätze abweichend von § 89 (3) BauG) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 91/2020 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Offene Bebauung
- (2) Auf Baufeld A (Sondernutzung im Freiland Zoo) sind im Rahmen der Sondernutzung folgende weitere Nutzungen unzulässig:
 Verkauf, Veranstaltungen, Schulungen, Beherbergung, Wohnen, Gastronomie.
- (3) Auf Baufeld B (Sondernutzung im Freiland Wildgehege) sind im Rahmen der Sondernutzung folgende weitere Nutzungen unzulässig:
 Veranstaltungen, Schulungen, Verkauf.

§ 3 BEBAUTE FLÄCHE, BEBAUUNGSGRAD, VERSIEGELUNGSGRAD

- (1) Als bebaute Fläche wird die senkrechte Projektion des Gebäudes einschließlich aller raumbildenden oder raumergänzenden Vorbauten auf eine waagrechte Ebene definiert.

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:

- (2) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (3) Der Versiegelungsgrad bezeichnet das Verhältnis der oberirdisch bebauten Fläche, der überbauten Fläche und befestigten Flächen zur Bauplatzfläche.
- (4) Auf Baufeld A (Sondernutzung im Freiland Zoo) und Baufeld B (Sondernutzung im Freiland Wildgehege) wird der Bebauungsgrad mit höchstens 0,25 begrenzt.
- (5) Auf Baufeld A (Sondernutzung im Freiland Zoo) und Baufeld B (Sondernutzung im Freiland Wildgehege) wird der Versiegelungsgrad mit 30% begrenzt.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUKÖRPERLÄNGEN, GEBÄUDE

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien für bauliche Anlagen wie Hauptgebäude, Tiergehege, Volieren, Nebengebäude und ähnliches festgelegt.
Anlagen, die nicht mit dem Boden in Verbindung stehen bzw zu deren fachgerechter Herstellung keine bautechnischen Kenntnisse erforderlich sind, wie zB Container oder ähnliches, sind unzulässig.
- (2) Über die Baugrenzlinien dürfen auf Baufeld A (Sondernutzung im Freiland Zoo) Balkone, Zugänge und deren Einhausungen und dergleichen nicht vortreten.
- (3) Auf Baufeld B (Sondernutzung im Freiland Wildgehege) dürfen außerhalb der Baugrenzlinien keine baulichen Anlagen, weder mit, noch ohne Gebäudeeigenschaften, errichtet werden.
- (4) Auf Baufeld A (Sondernutzung im Freiland Zoo) hat das Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge von bauliche Anlagen mit oder ohne Gebäudeeigenschaften (Tiergehege) höchstens 2:3 zu betragen.
- (5) Auf Baufeld A (Sondernutzung im Freiland Zoo) hat die jeweilige Gebäudelänge höchstens 20,0 m zu betragen.
- (6) Auf Baufeld B (Sondernutzung im Freiland Wildgehege) sind ausschließlich Tiergehege, Volieren sowie ein Nebengebäude mit max. 30 m² Nutzfläche zulässig.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Die festgelegten Gesamthöhen beziehen sich auf den Höhenschichtlinienplan gemäß der Luftbildauswertung der Stadtvermessung.
- (2) Auf Baufeld A (Sondernutzung im Freiland Zoo) sind ausschließlich 1-geschoßige Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4,50 m und Gesamtlänge von 10,50 m zulässig.
Stallungen, Pflegegehege, Pflegeboxen und ähnliches sind ausschließlich in 1-geschoßigen baulichen Anlagen mit oder ohne Gebäudeeigenschaften zulässig.
- (3) Auf Baufeld A (Sondernutzung im Freiland Zoo) sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 40° zulässig.
- (4) Auf Baufeld A (Sondernutzung im Freiland Zoo) sind ausschließlich rote bis braunrote Ziegeldeckungen aus Ton zulässig.
- (5) Auf Baufeld B (Sondernutzung im Freiland Wildgehege) ist ausschließlich ein Nebengebäude mit Gebäudehöhe max. 3,00 m und Gesamthöhe max. 3,50 m zulässig.

- (6) Auf Baufeld B (Sondernutzung im Freiland Wildgehege) sind Tiergehege und Volieren mit einer Gesamthöhe von max. 3,50 m zulässig.
- (7) Auf Baufeld B (Sondernutzung im Freiland Wildgehege) ist ausschließlich ein Flachdach oder ein flachgeneigtes Dach bis 10° Dachneigung zulässig. Dieses ist zu begrünen.
Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 10 cm vorzusehen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Auf Baufeld A (Sondernutzung im Freiland Zoo) und Baufeld B (Sondernutzung im Freiland Wildgehege) sind ausschließlich bauliche Anlagen mit oder ohne Gebäudeeigenschaften in Massivbauweise oder Holzkonstruktion zulässig.
- (2) Tiergehege und Volieren sind ausschließlich als Metallkonstruktion zulässig.
- (3) Bauzäune und dergleichen sind nicht zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Auf Baufeld A (Sondernutzung im Freiland Zoo) sind ausschließlich vier PKW-Abstellplätze im Freien und innerhalb des im Plan mit „P“ gekennzeichneten Bereiches zu errichten.
- (2) Auf Baufeld B (Sondernutzung im Freiland Wildgehege) sind Abstellflächen für Kraftfahrzeuge nicht zulässig.
- (3) Auf Baufeld A (Sondernutzung im Freiland Zoo) sind 5 Fahrradabstellplätze innerhalb der Baugrenzlinien oder des im Plan mit „P“ gekennzeichneten Bereiches zu errichten.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

Pflanzungen, Bäume

- (1) Der im Plan dargestellte Gehölzstreifen ist als mind. 5 m breite, naturnahe Hecke auszuführen. Es sind standortangepasste, einheimische Sträucher und Laubgehölze zu verwenden.
- (2) Sämtliche Grünflächen mit Ausnahme relevanter Erschließungs- und Manipulationsflächen sind als extensive Wiesen auszuführen und dauerhaft zu erhalten.
- (3) Auf Baufeld A (Sondernutzung im Freiland Zoo) ist bei Neubauten je unbebauter Baufeldfläche von 250 m² ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Obstbäume können je nach Gestaltung des Bauplatzes auch in Gruppen verpflanzt werden.
- (4) Auf Baufeld B (Sondernutzung im Freiland Wildgehege) ist zusätzlich zu dem Gehölzstreifen je 250 m² unbebauter Baufeldfläche ein Baum als Hochstamm oder eine Strauchpflanzung zu verpflanzen.

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:

- (5) Die Bäume, ausgenommen Obstgehölze, sind als Laubbäume in Baumschulqualität (Solitär, Hochstamm mit Ballen, 3 x verschult), mit einem Mindeststammumfang von 18/20, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Kugelformen sind nicht zulässig.
- (6) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat bei Laubbäumen in 1. Ordnung (großkronig) mind. 9,0 m bei Laubbäumen in 2. Ordnung (mittelkronig) mind. 6,0 m bei Laubbäumen in 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig) mind. 3,0 m zu betragen.

Geländeänderungen

- (7) In einem Abstandsstreifen innerhalb von 15 m entlang der Grenzen des Planungsgebietes sind Geländeänderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) nicht zulässig.
- (8) Geländeänderungen sind nur zur geringfügigen Adaption des Geländeniveaus im Bereich von baulichen Anlagen im Ausmaß von max. 0,50 m zulässig.
- (9) Auf Baufeld B (Sondernutzung im Freiland Wildgehege) sind maximal vier Teichanlagen und mit einer Gesamtfläche von max. 125 m² Wasserfläche zulässig.

Sonstiges

- (10) Lärmschutzwände sind nicht zulässig.
- (11) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünt und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen.
- (12) Im Bauverfahren ist die Beauftragung einer ökologischen Bauaufsicht gem. RVS 04.05.11 vorzuschreiben.
Nach Fertigstellung der Bautätigkeiten ist die Ausführung gem. RVS 04.05.11 durch diese zu bescheinigen.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- (2) Auf Baufeld A (Sondernutzung im Freiland Zoo) sind Einfriedungen entlang der Straßen ausschließlich innerhalb der Baugrenzlinien und in nicht blickdichter Form als Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Auf Baufeld B (Sondernutzung im Freiland Wildgehege) sind Einfriedungen ausschließlich innerhalb der Baugrenzlinien als Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (3) Umzäunungen für Tiergehege innerhalb der Baufelder sind ausschließlich in nicht blickdichter Form als Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun bis zu einer Höhe von max. 2,50 m zulässig.
Bauzäune und dergleichen sind nicht zulässig.
- (4) Sichtschutz ist ausschließlich über Bepflanzungsmaßnahmen herzustellen.
Sichtschutzplanen, -matten und dergleichen sind nicht zulässig.

Der Schriftführer: 

- (5) Überdachte und nicht überdachte Lagerflächen für landwirtschaftliche Geräte, Futtermittel, Stroh, Mistplatz und dergleichen sind nur innerhalb der Baugrenzlinien und mindestens 15 m von der Bauplatzgrenze abgerückt zulässig.
- (6) Auf Baufeld A (Sondernutzung im Freiland Zoo) sind Müllsammelstellen udgl. in Hauptgebäude oder Nebengebäude zu integrieren.
- (7) Auf Baufeld B (Sondernutzung im Freiland Wildgehege) sind Müllsammelstellen udgl. in das Nebengebäude zu integrieren.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch Zubauten.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 3. März 2022 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Die Bürgermeisterin:

Elke Kahr