

Stadt Graz
Stadtplanungsamt
Referat Bebauungsplanung

BearbeiterIn
DI Elisabeth Mahr

BerichterStatter:in

GE Ripp-Berger

Graz, 17. Oktober 2024

Bericht an den Gemeinderat

GZ.: A14 – 048437/2017/0046

13.03.2 Bebauungsplan
„Waldweg“, 2. Änderung
XIII. Bez., KG Gösting

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

Die Eigentümer:innen (BWST Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Bauen und Wohnen) des gesamten Planungsgebietes hat um Änderung des 13.03.1 Bebauungsplan „Waldweg“, 1. Änderung angesucht. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 10.879m² auf.

Der Urversion des Bebauungsplanes wurde 1999 vom Gemeinderat beschlossen und wurde am 5. November 1999 rechtswirksam. Angedacht war die Errichtung von 14 Ein- bis Zweifamilienhäusern, auf den einzelnen Parzellen. Es gab zwei Zufahrten zum Planungsgebiet und eine interne Ringerschließung. Die Parkierung war in Carports vorgesehen.

2017 wurde nach der Flächenwidmungsplanrevision der Bebauungsplan erstmals geändert. Aufgrund des rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan der Stadt Graz, gab es formale Widersprüche im Hinblick auf die Mindestbebauungsdichte im Planungsgebiet. Diese wurden durch die erste Änderung ausgeräumt. An der maximalen Bebauungsdichte gab es keine Änderungen.

Der jetzige Grundeigentümer, hat um Änderung angesucht, um eine zweckmäßigere Bebauung zu ermöglichen, und vor allem die Hangwasserproblematik im Planungsgebiet zu lösen. Aus diesem Grund wurde auf die Bebauung der Grundstücke 78/17, 78/16, 78/15 und 79/21, alle KG Gösting verzichtet. Zusätzlich wurde auf eine Zufahrt vom Waldweg verzichtet. Durch die Reduzierung auf vier 2-3 geschossige Baukörper konnten auch deutlich größere zusammenhängende Grün- und Freiflächen umgesetzt werden. Die Parkierung erfolgt weiterhin in Carports.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Reines Wohngebiet“ - Sanierungsgebiet Lärm mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 0,3 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Im gegenständlichen Fall handelt es sich um eine Änderung.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Bebauungsstudie, Büro Planorama
- Wasserrechtliche Untersuchung, Hydroconsult

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 15. Mai 2024 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 13.03.2 Bebauungsplan – Entwurfes „Waldweg“, 2. Änderung informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 29. Mai 2024.

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 30. Mai 2024 bis zum 01. August 2024 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010)

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde 2. Juli 2024, im Hotel Novapark, Fischeraustraße 22, 8051 Graz, durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 30. Mai 2024 bis 01. August 2024 langten 38 Einwendungen (davon 19 mit gleichem Einwendungstext), 2 Stellungnahmen und 1 Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein:
Eine Einwendung wurde zurückgezogen.

Einwendung 1: OZ 0006 (BWS-Gruppe)

*„Einwand zu § 7 - PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE
Um eine qualitätsvolle Umsetzung der Carports, Müll, Fahrradabstellplätze zu ermöglichen, wurde im Vorfeld mit Frau Dipl.-Ing. Elisabeth Mahr besprochen, eine Ausnahme bezüglich der Dichte zu gewähren.
Daher ersuchen wir, die dichte-neutrale Ausführung der Carports, Müll, Fahrradabstellplätze in die Verordnung des oben genannten Bebauungsplans zu ergänzen.“*

Einwendungsbehandlung:

Die Verordnung wurde ergänzt:

§5 (3) Carports, Müll und Fahrradabstellplätze müssen, sofern für den Lärmschutz erforderlich, geschlossen ausgeführt werden. Eine Überschreitung der Bebauungsdichte für diesen Anwendungsfall ist zulässig, jedoch maximal bis zu einer Bebauungsdichte von 0,4 bezogen auf das gesamte Planungsgebiet.

**Einwendung 2: OZ 0008
(Bürger:innen)**

„Im Erläuterungsbericht ist auf Seite 1 vermerkt: „Zusätzlich wurde auf eine Zufahrt vom Waldweg verzichtet.“ Auf Seite 9 jedoch ist angeführt: „Erschließung/Verkehr: Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Waldweg.“

Meinen Einspruch gegen die Verkehrserschließung über den Waldweg begründe ich wie folgt:

Der Waldweg hat vom Baugrundstück nach Süden und Norden eine Fahrbahnbreite von max. 2,90 m und weist Engstellen auf. Zwei Fahrzeuge können nicht aneinander vorbeifahren, sondern es muss immer eine passende Stelle (Privatgrund) gefunden werden, um auszuweichen. Ganz schwierig ist es, wenn Anrainerfahrzeuge auf dem Straßenrand - angrenzend an deren Grundstücke - parken bzw. wenn Baufahrzeuge Ladetätigkeiten etc. vornehmen. Dann kommt es des Öfteren vor, dass man eine Stelle finden muss, um umzudrehen und zurück über die Judendorfer Straße und Raachgasse zufahren muss, was für uns einen erheblichen Umweg bedeutet.

Sollten nun durch die Bebauung des betreffenden Grundstückes vier 2- bis 3-geschossige Baukörper entstehen, so bedeutet das wesentlich mehr Anrainer-Verkehr auf dem Waldweg, was zu massiven Verkehrsbehinderungen führen würde. Auch würde der Baustellenverkehr für Chaos am Waldweg sorgen. Dies war bisher bei jedem neuen Hausbau der Fall. Man biegt von der Judendorfer Straße in den Waldweg ein und befindet sich plötzlich hinter mehreren Baufahrzeugen, die die Straße blockieren.

Ursprünglich wurden zwei Zufahrten-Raachgasse und Waldweg-vorgesehen. Dies wäre unseres Erachtens nach weiterhin anzustreben. Laut Grundbuchauszug befindet sich das

Grundstück 78/2 im Besitz der BWSt. Somit wäre es möglich, eine entsprechende Zufahrt bzw. Verbindungsstraße von der Raachgasse zum Waldweg zu errichten.

Leider ist die Anbindung an den öffentlichen Verkehr in Raach sehr schlecht. D.h. es gibt tagsüber einen 1-Stunden-Takt und eine reduzierte Bedienung am Wochenende. Auch ist eine Infrastruktur nicht vorhanden. Demnach ist es notwendig, nach Judendorf-Straßengel bzw. Graz-Nord zu fahren, um einzukaufen. Aus diesem Grund ist man in Raach auf eigene PKW angewiesen.

Festzuhalten ist, dass wir keinen Einspruch gegen das Bauprojekt erheben, sondern nur gegen die alleinige Verkehrserschließung über den Waldweg.“

Einwendungsbehandlung:

Beim gegenständlichen Verfahren handelt es sich um eine Bebauungsplan-Änderung. Die bestehende Zufahrt vom Waldweg kann daher nicht ersatzlos entfallen. Im Bebauungsplan-Entwurf der Änderung wurden jedoch die beiden Zufahrten vom Waldweg auf eine Zufahrt reduziert. In der nun vorliegenden Beschlussfassung wurde zusätzlich die Möglichkeit der Zufahrt von Osten über die Raachgasse ausdrücklich ermöglicht.

Wie schon im ursprünglichen Bebauungsplan, wurde entlang des Waldweges eine Straßenregulierung eingetragen. Im Zuge des Bauverfahren, muss der Waldweg auf eine ungefähre Breite von 5,50-6,00 m ausgebaut werden.

**Einwendung 3: OZ 0009
(Bürger:in)**

„In Vertretung des Grundeigentümers (Vollmacht beiliegend) Herrn Thomas Ochsenberger, ergebe ich Einwand gegen die geplante Verkehrsanbindung über den Waldweg. Es gibt eine wesentlich kürzere Zu- und Abfahrtsmöglichkeit über die Raachgasse. Die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehenen Verkehrsanbindungen zum Waldweg mögen 1999 zeitgemäß gewesen sein, aus Umweltschutzgründen sind diese im Jahr 2024 nicht mehr zu vertreten. Die vorhandene Lärmbelastung in Raach (Schnellstraße und Zug) würde sich durch das vermehrte Verkehrsaufkommen erhöhen und damit unsere Lebensqualität verschlechtern.“

Einwendungsbehandlung:

Beim gegenständlichen Verfahren handelt es sich um eine Bebauungsplan-Änderung. Die bestehende Zufahrt vom Waldweg kann daher nicht ersatzlos entfallen. Im Bebauungsplan-Entwurf der Änderung wurden jedoch die beiden Zufahrten vom Waldweg auf eine Zufahrt reduziert. In der nun vorliegenden Beschlussfassung wurde zusätzlich die Möglichkeit der Zufahrt von Osten über die Raachgasse ausdrücklich ermöglicht.

Einwendung 4: OZ 0010 (Bürger:in)

Als Eigentümer der Liegenschaft Swikerstrasse 35, beeinspruche ich den vorliegenden Bebauungsplanentwurf wie folgt: die vorgesehene Zu- und Abfahrt über den Waldweg führt zu mehr Verkehr in Raach. Durch die Verkehrssteigerungen der letzten Jahre (Radfahrer mit E-Bikes und mehr PKW - Verkehr) kommt es bereits jetzt immer wieder zu gefährlichen Situationen und auch immer wieder zu Unfällen. Auch für unsere Kinder bzw. Enkelkinder würden sich die Gefahren durch den Verkehr auf den kurvigen und engen Straßen weiter erhöhen. Da ein Weg zur Raachgasse vorhanden ist, der ausgebaut werden müsste, ersuche ich diese Alternative im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Einwendungsbehandlung:

Beim gegenständlichen Verfahren handelt es sich um eine Bebauungsplan-Änderung. Die bestehende Zufahrt vom Waldweg kann daher nicht ersatzlos entfallen. Im Bebauungsplan-Entwurf der Änderung wurden jedoch die beiden Zufahrten vom Waldweg auf eine Zufahrt reduziert. In der nun vorliegenden Beschlussfassung wurde zusätzlich die Möglichkeit der Zufahrt von Osten über die Raachgasse ausdrücklich ermöglicht.

Einwendung 5: OZ 0011, 0012, 0016 - 0028, 0035. 0037, 0040, 0045 (Bürger:in)

„Der Waldweg hat vom Baugrundstück nach Süden und Norden eine Fahrbahnbreite von max. 2,90 m und weist außerdem noch bei jeder Fahrtrichtungsänderung (Kurve) Engstellen auf.

Die Einbindung nach Norden in die Judendorferstrasse quert den Radweg R2 und ist als gefährlich einzustufen, benutzt die Einbindung hauptsächlich von Anrainern des Wald- und Schlösselweges, sowie den vielen Radfahrern, die sie als Abkürzung zum eigentlichen R2 benutzen.

Schon jetzt gibt es immer wieder Schwierigkeiten mit dem Gegenverkehr, einschließlich sämtlicher Lieferfahrzeuge der Zustelldienste. Zusätzliche PKWs bzw. der LKW-Baustellenverkehr würden die Lage drastisch verschlimmern und auch Einsatzkräfte behindern.

Im Winter ist die Einbindung in die Judendorferstrasse durch die meist glatte Fahrbahn, den vereisten Verkehrsspiegel und die Geschwindigkeit des von Judendorf kommenden Verkehrs (mind. 80 km/h), sowie auch noch Allwetter-Radfahrern, mit einem erheblichen Unfallrisiko verbunden und es wird dann größtenteils durch Raach gefahren um die sichere Haupt-ein- und -ausfahrt zu nehmen.

Aufgrund der nicht vorhandenen Infrastruktur und geringer Bedienqualität - Busanbindung Mo — Fr derzeit im Stundentakt, Wochenende reduziert, gibt es in Raach fast bei jedem Haushalt 2 PKW.

Hier wäre nicht nur der Waldweg, sondern auch die Einbindung in die Swikerstrasse (auch hier Radweg R2) massiv betroffen.

Die Einmündung in die Raachgasse Richtung Judendorferstraße bedeutet auch eine massive Gefährdung der Schulkinder (Raachgasse 66), der Spielplatzbenutzer und Benützer des öffentlichen Verkehrs.

Eine Zu- und Abfahrtsstraße über das Grundstück 78/2 — im Besitz der BWSt, lt. Grundbuchauszug — nach Osten zur Judendorferstraße würde den jetzigen Wegbenutzern und Anrainern und den neu hinzukommenden Bürgern einigen Ärger ersparen.

Gegen das geplante Bauvorhaben besteht kein Einwand, jedoch gegen die zusätzliche Verkehrsbelastung, den zusätzlichen Lärm und die erhöhte Staubbelastung (Belastung durch Auslass Plabutschunnel bereits gegeben)“

Einwendungsbehandlung:

Beim gegenständlichen Verfahren handelt es sich um eine Bebauungsplan-Änderung. Die bestehende Zufahrt vom Waldweg kann daher nicht ersatzlos entfallen. Im Bebauungsplan-Entwurf der Änderung wurden jedoch die beiden Zufahrten vom Waldweg auf eine Zufahrt reduziert. In der nun vorliegenden Beschlussfassung wurde zusätzlich die Möglichkeit der Zufahrt von Osten über die Raachgasse ausdrücklich ermöglicht.

Wie schon im ursprünglichen Bebauungsplan, wurde entlang des Waldweges eine Straßenregulierung eingetragen. Im Zuge des Bauverfahren, muss der Waldweg auf eine ungefähre Breite von 5,50-6,00 m ausgebaut werden.

Einwendung 6: OZ 0013 (Stadt Graz - Abteilung Grünraum und Gewässer)

„Im westlichen Bereich des gegenständlichen Bebauungsplans sind 3 Bäume zwischen den Carports situiert. Diese Bäume sind so weit wie möglich an die Baufeld-Grenze zu verschieben, um diesen Bäumen einen bestmöglichen Lebensraum zu bieten. Je weiter diese aus der Flucht der Carports Richtung „Waldweg“ versetzt werden können desto besser.“

Einwendungsbehandlung:

Die Bäume sind in ungefährer Lage eingetragen. Die genaue Lage wird dann im Zuge des Baubewilligungsverfahrens fixiert und überprüft.

Einwendung 7: OZ 0014 (Wassergensossenschaft Raach)

„Die WG-Raach erhebt Einspruch gegen nachstehende Punkte (in Fettdruck hervorgehoben):

1) Die in der Planung vorhandenen hydrologischen Annahmen zum Wassermanagement.

**Die Ableitung der Hangwässer, der Straßenabwässer und die Ableitung der Wässer von den dauerhaft fließenden Quellen ist nicht richtig erfasst.*

**Die Ableitung der Quellenwässer (dauerhaftes Gerinne) ist im Gewässerplan der Stadt Graz (Umweltamt) nicht erfasst. Diese Wässer führen zuerst zum Teich (auf Parzelle 45/5) und von dort bis zu einem tieferliegenden Retentionsgebiet (45/2, 1006/1) nach der Raachgasse.*

**Das Gerinne an der südlichen Grundgrenze (78/3, 78/17, 78/16, 78/15 oder 79/18) wurde nicht vermessen, es ist nicht ersichtlich über welche Parzellen dieses Gerinne läuft.*

**Nach der jetzigen Planung wird die Sickerfläche am Ostrand (Parzellen 78/11-14) bei Starkregen die Hangwässer nicht aufnehmen können. Die Wässer, welche über die Parzelle 45/1 auslaufen, können nicht in das Retentionsbecken (45/2, 1006/1) gelangen, weil kein Abfluss über die Raachgasse möglich ist.*

2) Die Erstellung des Bebauungsplans erfolgte ohne auf die Trink- und Brauchwasser-versorgung des Planungsgebietes einzugehen.

**Es gibt keine öffentliche Wasserversorgung durch die Stadt Graz in Raach. Die Wassergenossenschaft Raach wird die Gebäude im Planungsgebiet zu den Konditionen der WG-Raach versorgen. Nach den Satzungen der WG-Raach sind die Wasserleitungen im Planungsgebiet auf Kosten der Bauwerber herzustellen und zu warten.*

3) Nichtaufnahme der Wasserleitungen, Stromleitung und Datenleitung der WG-Raach in den Bebauungsplan

**Am Südrand des Planungsgebietes (78/3, 78/15, 78/16, 78/17) liegen drei Wasser Hauptleitungen der WG-Raach („Brunnen“, „Thier“ und „Brunnen-Netz“), eine Starkstromleitung und eine Datenleitung.*

**Entlang des Waldweges auf Parzelle 78/3 liegt die Hauptleitung „Waldweg“. Nur von dieser Hauptleitung kann der Wasseranschluss für den Planungsbereich erfolgen.*

4) Das Verkehrskonzept für die Zufahrt zum Planungsgebiet.

**Die WG-Raach spricht hier für alle Mitglieder der WG-Raach, welche von einer Verkehrsverdichtung in Raach durch diese Planung betroffen sind.*

**Das Verkehrskonzept, welches nur eine Zufahrt vom Waldweg vorsieht, ist nicht durchführbar. Die Einfahrt von der Judendorferstraße in den Waldweg ist für die zu erwartende Verkehrsdichte nicht ausgelegt. Der Waldweg ist zu schmal, um zweispurig befahrbar zu sein (Gegenverkehr braucht Ausweichplätze). Der Radweg R2 benutzt ebenfalls die Zufahrtsstraßen in der Nähe des Bauplanungsgebietes. *Eine Zufahrt von der Raachgasse über die Parzelle 78/2, die eigens für diese Zufahrt bis zur Raachgasse erweitert wurde, ist die optimale Lösung. Parzellenbreite: 7 Meter!*

5) Das Parkraumkonzept für das Planungsgebiet.

**Das Parkraumkonzept für 28 Wohnungen mit 28 PKW-Stellplätzen und 3 Besucherparkplätzen ist sicher nicht tragbar.*

**Lösungsvorschlag: Entlang der Zufahrt von der Raachgasse könnte man einen Parkstreifen von 6 Meter einrichten. Dieser Streifen, welcher bisher als Freiland gewidmet ist, sollte mit neuer Widmung von der Parzelle 45/1 abgetrennt werden. Dieser Streifen ist vom Bauwerber zu erwerben und mit gelochten Rasensteinen zu befestigen (Versickerung möglich) und als Parkplatz einzurichten.*

6) Die Einbeziehung der Parzelle 79/21 in das Planungsgebiet

**Diese Parzelle ist die Wasserschutzzone 1 für den Brunnen der WG-Raach (nicht wie in der Bebauungsplanung als Wasserschutzzone 2 angeführt) und hat keinen Bezug zum Planungsgebiet. Alle Nennungen dieser Parzelle in der Bebauungsplanung, welche nicht essentiell notwendig sind, sind zu streichen!*

7) Verwendung der siedlungsöffentlichen Freifläche als Hundewiese

Dieses Gebiet ist als Wasserschutzzone 2 eingerichtet. In dieser Zone ist die Düngung und das Liegenlassen von Fäkalien verboten. Für diesen Bereich ist ein Hundeverbot „Keine Hundewiese“ zu erlassen.“

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.

Im Bebauungsplanverfahren nach dem Stmk. Raumordnungsgesetz können keine „neuen“ Gewässer eingetragen oder ersichtlich gemacht werden. Dafür sind andere Verfahren und Plandarstellungen vorgesehen. Zuständig dafür ist das Land Steiermark und die städtische Abteilung Grünraum und Gewässer.

Trotzdem hat man sich das Planungsgebiet, das massiv von Hangwässern betroffen, genau angeschaut. Aus diesem Grund wurde gemeinsam mit der Grundeigentümer:in und der Stadt Graz, Abteilung Grünraum und Gewässer eine hydrologische Untersuchung beauftragt und Lösungsvarianten erarbeitet. Im gegenständlichen Planwerk wurde nun, die favorisierte Entwässerungsrinne eingetragen. Diese ist im Zuge der ersten Baulichen Maßnahmen umzusetzen.

Ad 2.

Die Themen Brauch- und Trinkwasserversorgung können nicht eine Bebauungsplanverfahren nach dem Stmk. Raumordnungsgesetz abgehandelt werden.

Es muss jedoch im nachgereichten Baubewilligungsverfahren die Bauplatzeignung vorliegen, im Zuge dieses Verfahrens sind Nachweise über diverse Themen, auch über den Wasser-, Kanal- und Straomaschluss beizubringen.

Ad 3.

Leitungen werden im Bebauungsplan nicht dargestellt, ausgenommen davon sind 20 KV-Leitungen die im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht werden.

Ad 4.

Beim gegenständlichen Verfahren handelt es sich um eine Bebauungsplan-Änderung. Die bestehende Zufahrt vom Waldweg kann daher nicht ersatzlos entfallen. Im Bebauungsplan-Entwurf der Änderung wurden jedoch die beiden Zufahrten vom Waldweg auf eine Zufahrt reduziert. In der nun vorliegenden Beschlussfassung wurde zusätzlich die Möglichkeit der Zufahrt von Osten über die Raachgasse ausdrücklich ermöglicht.

Ad 5.

Im bis zum Änderungsverfahren gültigen Bebauungsplan war die Errichtung von 14 Wohneinheiten in Einfamilien- bzw. Doppelhäusern mit 28 Parkplätzen zulässig. Durch die Änderung wird anstelle von 14 Einzelhäusern, 4 Mehrparteienhäuser errichtet. Die Anzahl der Wohneinheiten wird sich wahrscheinlich annähernd verdoppeln, weil die Größe der Wohneinheiten auch deutlich reduziert wird. Die Parkplatzzahl für die beiden Baufelder wird mit 14 PKW-Stellplätzen festgelegt. Zusätzlich sind je Bauplatz auch noch 3, also insgesamt 6 Besucherparkplätze zulässig. Diese sind im Zuge der Bebauungsplan-Änderung zusätzlich dazugekommen.

Generell müssen Parkplätze innerhalb des Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes nachgewiesen werden, der Ankauf einer Liegenschaft außerhalb des Gültigkeitsbereich ist nicht zielführend. Weiters ist das Parkieren im Freiland nicht zulässig. Eine Umwidmung im Flächenwidmungsplan ist nur in begründeten Ausnahmen zulässig und bedarf einer 2/3 Mehrheit im Gemeinderat.

Ad 6.

Bereits im ursprüngliche Bebauungsplan, war diese Parzelle immer schon Teil des Bebauungsplanes. Der Gültigkeitsbereich kann daher nicht abgeändert werden.

Ad 7.

Es ist im Gültigkeitsbereich des 13.03.2 Bebauungsplan keine Hundewiese geplant.

**Einwendung 8: OZ 0015
(Bürger:in)**

*„Hiermit erhebe ich Einspruch zum Punkt **Zufahrt über den Waldweg**, sowie zu der meines Erachtens zu geringen **Anzahl der Parkplätze** Erläuterung meiner Gründe:*

Der Waldweg ist eine schmale, einspurige Strasse mit einigen Engstellen ohne jegliche Ausweichmöglichkeit (z.B. Haus Nr. 100 / 75 / 121). Dies kann unter anderem für größere Einsatzfahrzeuge (Feuerwehr), die auf das Areal müssen zum Hindernis werden und im Notfall wertvolle Zeit kosten.

- Die Raachgasse hingegen ist ohne jegliche Engstellen zweistreifig befahrbar und gut einsehbar.

Kreuzung Waldweg / Judendorferstrasse

Bei der Einfahrt von der Judendorferstrasse auf den Waldweg muss man aus Richtung Graz kommend scharf links abbiegen, wobei man u.a. den Murradweg kreuzt (täglich sehr viele Radfahrer – auch Pendler) Und auch wenn sich die Streckenführung des R2 mit dem neuen Kraftwerk evtl. ändert, werden hier weiterhin viele E-Scooter Fahrer; Fahrradpendler; Rennradfahrer und Freizeiträder unterwegs sein.

Für Radfahrer ist diese Stelle besonders gefährlich!

Autos die vom Waldweg auf die Judendorferstrasse einfahren wollen, sehen Radfahrer aus beiden Richtungen erst im letzten Moment.

Auch ist auf der Judendorferstrasse keine Abbiegespur vorhanden (bei der Abzweigung zur Raachgasse jedoch schon). Mir persönlich ist es schon passiert, dass mich trotz gesetztem Blinker genau dort jemand überholt hat, was jedoch glimpflich ausgegangen ist.

Auch an dieser Stelle könnte es zu unnötigen Verzögerungen für Einsatzfahrzeuge kommen (auch wenn diesen natürlich absoluten Vorrang haben).

Weiters kann es im Winter schon einmal passieren, dass man wegen der abschüssigen Straße - trotz umsichtiger Fahrweise - bei Schnee / Glatteis Gefahr läuft mit dem PKW auf die Judendorfer Strasse in den Querverkehr zu rutschen (auch wenn die Strassenmeisterei immer ihr bestes gibt die Strassen frei zu halten!)

Missachtung der 30-er Zone

Man hat am Waldweg von der Nr. 75 bis zu Nr. 100 freie Sicht was den Verkehr betrifft.

Leider verleitet dies sehr viele sich nicht an die 30-er Beschränkung zu halten, diese oft auch erheblich zu überschreiten. Hier wird leider wenig zu machen sein, denn wer sich nicht an Regeln halten will, wird dies wohl auch in Zukunft nicht tun.

Mich persönlich betrifft dies wenn ich an der Strasse Rasen mähe, oder aus meiner Garage ausparke, wobei mir hier leider auch noch so gut wie immer die Sicht nach links verstellt ist (für rechts bin ich selbst verantwortlich). Dem Nachbarn ist das Problem bekannt – er hat jedoch auch nur wenige Abstellmöglichkeiten für seine PKW. Auch für andere Nachbarn ist dies ein Thema – vor allem für jene, deren Garagen noch nach alten Richtlinien knapp an der Strasse gebaut wurden.

spielende Kinder

In den Häusern 89/91/93/95 und auch in weiteren Liegenschaften am Waldweg leben aktuell viele Kinder, einige davon noch nicht schulpflichtig, für die auf Grund des extrem erhöhten Verkehrsaufkommens durch 28 neue Wohneinheiten eine größere Gefahr besteht.

zur Parkplatzsituation, erhöhtes Verkehrsaufkommen am Waldweg

Es sind ja 28 Wohneinheiten geplant.

Da es in Raach weder Nahversorger, Apotheke, größere Dienstgeber, öffentliche Schulen oder Kinderbetreuungen etc. gibt, ist zu erwarten, dass die Anwohner eines neuen Projektes zu einem Großteil mit dem Auto fahren werden. Dazu kommen noch etwaige Besucher, mehr Paketzusteller usw.

Da viele Haushalte mittlerweile zwei PKW haben wären die geplanten Besucherparkplätze schnell durch Anwohner ausgelastet und die Gefahr ist groß, dass dann am Waldweg *wild*geparkt wird. Hier stehen jedoch **keinerlei** freie Flächen zur Verfügung!

Auch dieser Umstand könnte gefährlich werden, da die Fahrbahn hier noch mehr verengt würde – besonders gerne wird z.B. auch hier geparkt. Dann steht jedoch das halbe Fahrzeug in die Fahrbahn.

Ich z.B. musste meinen Grund mit Blumentrögen verstellen, damit hier nicht einfach geparkt wird (das war vor allem zu Erdbeerlandzeiten auf Grundstück 46/1 und Bauphase von Nr. 89 ein Problem)

Natürlich könnte es auch bei einer Zufahrt über die Raachgasse zu Wildparken im Raum Waldweg kommen, aber das wäre dann nicht ganz so verlockend

Gefahrenstelle bei Nr. 75/77

Obwohl der R2 entlang der Raachgasse führt, fahren sehr viele Radler den Waldweg entlang.

Auch hier sehen sich Auto- und Radfahrer aus beiden Richtungen kommend erst im letzten Moment. Und leider fahren viele (auch Radfahrer) nicht mit angepasster Geschwindigkeit.

Dazu kommt, dass Autofahrer beim Anfahren auf den Waldweg auf Grund des Niveauunterschiedes hier auch noch extra Gas geben müssten, was wieder Gefahren birgt.

Gefahrenstelle bei Haus Nr. 100

Auch hier sehen sich die Verkehrsteilnehmer erst sehr spät.

Zum Thema Hangwasser kann ich als Laie nicht viel sagen, jedoch hatten wir gestern Abend (14.07.2024) ca. 1h lang Starkregen. Hier ein Bild wohin sich das Wasser aktuell seinen Weg sucht. Links an der Hütte vorbei und in den Acker.

Mir ist bewusst, dass die angeführten Gegebenheiten bereits seit Jahren bestehen.

*Doch ein Plus von 28 neuen Haushalten würde hier sicher zu erheblichen Problemen führen und die Sicherheit **aller** Verkehrsteilnehmer gefährden, sollte die Planung bei Zu- und Abfahrt Waldweg bleiben.*

Noch dazu wo der Bauträger BWSt lt. Grundbuch und Kaufvertrag vom 20.05.2021 ohnehin bereits Eigentümer der Strasse (78/2) ist die zur Raachgasse hinführt.

Im Kaufvertrag GBG an BWSt vom 26.05.2021 mit Grundbuchurkunde 8527_641_8721_2021_1 werden auf Seite 7 auch beide Zufahrtsvarianten beschrieben.

Einwendungsbehandlung:

Beim gegenständlichen Verfahren handelt es sich um eine Bebauungsplan-Änderung. Die bestehende Zufahrt vom Waldweg kann daher nicht ersatzlos entfallen. Im Bebauungsplan-Entwurf der Änderung wurden jedoch die beiden Zufahrten vom Waldweg auf eine Zufahrt reduziert. In der nun vorliegenden Beschlussfassung wurde zusätzlich die Möglichkeit der Zufahrt von Osten über die Raachgasse ausdrücklich ermöglicht.

Im bis zum Änderungsverfahren gültigen Bebauungsplan war die Errichtung von 14 Wohneinheiten in Einfamilien- bzw. Doppelhäusern mit 28 Parkplätzen zulässig. Durch die Änderung wird anstelle von 14 Einzelhäusern, 4 Mehrparteienhäuser errichtet. Die Anzahl der Wohneinheiten wird sich wahrscheinlich annähernd verdoppeln, weil die Größe der Wohneinheiten auch deutlich reduziert wird. Die Parkplatzzahl für die beiden Baufelder wird mit 14 PKW-Stellplätzen festgelegt. Zusätzlich sind je Bauplatz auch noch 3, also insgesamt 6 Besucherparkplätze zulässig. Diese sind im Zuge der Bebauungsplan-Änderung zusätzlich dazugekommen.

Wie schon im ursprünglichen Bebauungsplan, wurde entlang des Waldweges eine Straßenregulierung eingetragen. Im Zuge des Bauverfahren, muss der Waldweg auf eine ungefähre Breite von 5,50-6,00 m ausgebaut werden.

Die Missachtung der 30er Zone, die Benutzung der öffentlichen Straße von E-Scooter-Fahrer:innen, etc. kann nicht als Thema in eine Bebauungsplanverfahren nach dem Stmk. Raumordnungsgesetz abgehandelt werden.

Das Planungsgebiet ist massiv von Hangwässern betroffen, aus diesem Grund wurde im Vorfeld der Bebauungsplan-Änderung gemeinsam mit der Grundeigentümer:in und der Stadt Graz , Abteilung Grünraum und Gewässer eine hydrologische Untersuchung beauftragt und Lösungsvarianten erarbeitet. Im gegenständlichen Planwerk wurde nun, die favorisierte Entwässerungsrinne eingetragen. Diese ist im Zuge der ersten Baulichen Maßnahmen umzusetzen. Dieses ist auch im Planwerk des Bebauungsplanes eingetragen.

**Einwendung 9: OZ 0029
(Bürger:innen)**

*„Der **Parkplatzmangel** am Waldweg ist derzeit schon ein riesiges Problem, von der Zufahrt über die Judendorferstraße bis zum geplanten Baugrundstück gibt es keinen Parkplatz!*

*Da die meisten Häuser am Waldweg zu einer Zeit gebaut wurden, als fast keiner ein Auto hatte, sind die **Aus- bzw. Zufahrten der Anrainer** sowieso sehr unübersichtlich und mehr Verkehrsaufkommen wird noch mehr Probleme erzeugen!*

*Aufgrund der **Hangwassersituation** kommt es bei Starkregen, ungefähr in der Mitte der Zufahrt zum Bauprojekt, von einem erweiterten genutzten Forstweg aus (den ich auf keiner ihrer Karten finden konnte), sowie durch Geländeänderungen der bereits jahrelang bestehende Baustelle durch welche die vorhandenen Versickerungsmöglichkeiten auf Wiesengrund zerstört und bis dato nicht ersetzt wurden, auch immer wieder zu **extremen Wasserfluss** auf der Zufahrtstrasse bis zum Waldweg und wegen **abgeschwemmtem Material** zu **Behinderungen** beim Befahren und Begehen.*

*Die **Schneeräumung** am Waldweg erfolgt relativ **spät** und **spärlich** und die **Aus- bzw. Einfahrt** von der Judendorferstraße ist bei Kälte und Nässe äußerst gefährlich, weil die steile Auffahrt meistens sehr **rutschig** oder sogar **eisig** ist.*

***Erhebliche eventuell lebensbedrohende Sicherheits- und Verkehrsprobleme am Waldweg** wären vorprogrammiert **durch den zusätzlichem Verkehr**, der bereits beim Bau, durch große, breite und schwere **Baufahrzeuge** und weiterhin durch **Firmenfahrzeuge** der verschiedenen Baufirmen die beschäftigt sein werden, sowie **Zustellfahrzeuge** aufgrund von Siedeln bzw. Einrichten der Wohnungen und weiterhin alle **PKWs** der Eigentümer oder Mieter und deren Mitbewohner und Besucher, drastisch erhöht wird.*

*Beim Strassenverkehrslärm sind wir lt. **Verkehrslärmkataster im Sanierungsgebiet Lärm** und lt. Plandarstellung am Waldweg ist unsere Gesundheit aktuell noch etwas weniger belastet als in der Raachgasse, wo die zusätzliche Lärmbelastung aber weniger Anrainer betreffen würde, da die Zufahrt entlang eines Feldes und an der Strassenmeisterei vorbei, die bereits Lärm erzeugt, geführt werden müsste.
Sollte das Verhindern von noch mehr Lärm nicht ein Ziel für ein Sanierungsgebiet Lärm sein?*

Wie lange ist die Bauzeit bis zur Fertigstellung eigentlich festgelegt?

Was bedeutet im Erläuterungsbericht eigentlich: Gebietsverträgliche Nachverdichtung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen, auch unter Einsatz der Bebauungsplanung?

Unter Erschließung/Verkehr auf Seite 9 heißt es dass der öffentliche Verkehr innerhalb eines 300m Radius gegeben ist, das ist unserer Meinung wenn überhaupt nur bei Nutzung der Zufahrt über die Raachgasse möglich, Wo ist der Mittelpunkt des zu messenden Radius? Was nützt eigentlich die Angabe der Luftlinie für eine Weglänge?

Zu Entwässerungsrinne auf Seite 13: der letzte Satz ist nicht vollständig, wie endet er?

Beim Bebauungsplan 2. Änderung sind noch 2 Zufahrten abgebildet, welche würde bleiben?“

Einwendungsbehandlung:

Beim gegenständlichen Verfahren handelt es sich um eine Bebauungsplan-Änderung. Die bestehende Zufahrt vom Waldweg kann daher nicht ersatzlos entfallen. Im Bebauungsplan-Entwurf der Änderung wurden jedoch die beiden Zufahrten vom Waldweg auf eine Zufahrt reduziert. In der nun vorliegenden Beschlussfassung wurde zusätzlich die Möglichkeit der Zufahrt von Osten über die Raachgasse ausdrücklich ermöglicht.

Im bis zum Änderungsverfahren gültigen Bebauungsplan war die Errichtung von 14 Wohneinheiten in Einfamilien- bzw. Doppelhäusern mit 28 Parkplätzen zulässig. Durch die Änderung wird anstelle von 14 Einzelhäusern, 4 Mehrparteienhäuser errichtet. Die Anzahl der Wohneinheiten wird sich wahrscheinlich annähernd verdoppeln, weil die Größe der Wohneinheiten auch deutlich reduziert wird. Die Parkplatzzahl für die beiden Baufelder wird mit 14 PKW-Stellplätzen festgelegt. Zusätzlich sind je Bauplatz auch noch 3, also insgesamt 6 Besucherparkplätze zulässig. Diese sind im Zuge der Bebauungsplan-Änderung zusätzlich dazugekommen.

Wie schon im ursprünglichen Bebauungsplan, wurde entlang des Waldweges eine Straßenregulierung eingetragen. Im Zuge des Bauverfahren, muss der Waldweg auf eine ungefähre Breite von 5,50-6,00 m ausgebaut werden.

Das Planungsgebiet ist massiv von Hangwässern betroffen, aus diesem Grund wurde im Vorfeld der Bebauungsplan-Änderung gemeinsam mit der Grundeigentümer:in und der Stadt Graz, Abteilung Grünraum und Gewässer eine hydrologische Untersuchung beauftragt und Lösungsvarianten erarbeitet. Im gegenständlichen Planwerk wurde nun, die favorisierte Entwässerungsrinne eingetragen. Diese ist im Zuge der ersten Baulichen Maßnahmen umzusetzen. Dieses ist auch im Planwerk des Bebauungsplanes eingetragen.

Die Themen Schneeräumung, Zustellfahrzeuge, Parkplatzmangel im gesamten Gebiet, auch außerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplan können nicht eine Bebauungsplanverfahren nach dem Stmk. Raumordnungsgesetz abgehandelt werden.

Bauzeit

Ebenso regelt der Bebauungsplan nicht, wann gebaut wird, bzw. eine Baustelle abgeschlossen wird. Der gegenständliche Bebauungsplan ist in seiner Urversion schon seit dem 05. November 1999 rechtskräftig und wurde bis jetzt von der Grundeigentümer:in noch nicht konsumiert. Die Entscheidung, wann eine Liegenschaft entwickelt wird, obliegt dem Eigentümer.

Gebietsverträgliche Nachverdichtung

Bebauungspläne ermöglicht durch die Verordnungspunkte und das Planwerk eine geregelte und gebietsangepasste Nachverdichtung. Oberstes Ziel ist ein sparsamer Umgang mit den Baulandressourcen und eine gute Ausnutzung des bestehenden Baulandes.

Öffentlicher Verkehr/300 Radius

Der Mittelpunkt des 300 m Radius ist immer die Haltestelle des Verkehrsmittels, und es wird Luftlinie gemessen, nicht die tatsächliche Wegeföhrung gemäß dem Straßennetz.

Entwässerungsrinne/Seite 13 Erläuterungsbericht

Das Planungsgebiet ist massiv von Hangwässern betroffen, aus diesem Grund wurde gemeinsam mit der Grundeigentümer:in und der Stadt Graz, Abteilung Grünraum und Gewässer eine hydrologische Untersuchung beauftragt und Lösungsvarianten erarbeitet. Im gegenständlichen Planwerk wurde nun, die favorisierte Entwässerungsrinne eingetragen. Diese ist im Zuge der ersten Baulichen Maßnahmen umzusetzen.

Zufahrt

Die Zufahrt vom Waldweg ist mit zwei Pfeilen markiert, diese bleibt erhalten. Im Zuge der Beschlussfassung wurde nun auch im Östlichen Bereich, Zufahrt von der Raachgasse Pfeile für die Zufahrt eingetragen.

Einwendung 10: OZ 0030

(Bürger:innen)

„Zufahrt zum Grundstück /Baustelle und Zukunftsperspektive

Hier sehen wir als Einwohner von Raach, dass es durch die vorhandenen engen Straßen und dadurch auch das nicht vorhanden sein von Ausweichmöglichkeiten eine nicht tolerierbare Situation ergibt.

Sobald dort wie geplant 21 Wohneinheiten gebaut werden, wird der Baustellenverkehr sprich (schwere LKW und Lieferantenverkehr) auch über den Waldweg und zwangsweise durch den Ortskern von RAACH geschickt. Dadurch entsteht eine zusätzliche Lärmbelästigung und Gefahrensituationen für uns Bewohner.

Gründe Tatsachen hierfür sind :

- 1. enge Straßen und unübersichtliche Kurven (Straßen sind für ein Auto gedacht und Ausweichnischen sind nicht vorhanden (siehe Foto im Anhang.) hier passieren schon jetzt mehrmals im Jahr gefährliche Situationen und Unfälle mit Auto's und Radfahren.*
- 2. unbedingt mit zu berücksichtigen sind: die in der Früh zu Schule gehenden Kinder die zur Bushaltestation gehen müssen und zwangsweise diese Baustellen Zufahrtstraßen benutzen müssen. Wie wird das gelöst?*
- 3. der schon jetzt vorhanden normale Berufsverkehr, hier wird es zu Zwangssituationen kommen. Wie wird hier der Punkt gelöst?*

Ihre Aussage im Erläuterungsbericht hinsichtlich der Zufahrten ist nicht korrekt sondern falsch.

Es wurde vom seinerzeitigen der BWSTG als Zufahrt zu den Wohneinheiten sondern auch als rasche Zufahrt für Einsatzkräfte angedacht.

Diese ist in dem von Ihnen vorgelegt Plan als Judendorferstrasse eingezeichnet, und wird nicht wie korrekt mit dem richtigen Namen RAACHGASSE angegeben. (diese wurde schon seit den 80er Jahren so bezeichnet und wird auch so gekennzeichnet.)

Parkplatzsituation:

Es wird zu vorprogrammierten Parkplatzproblemen kommen. Ursprünglich waren für jede Wohneinheit 2 PKW Stellplätze vorgesehen.

Indem von Ihnen vor gestellten Entwurf oder Plan ist nur mehr 1 Parkplatz pro Wohneinheit vorgesehen und zusätzlich 6 Besucher Parkplätze. Dadurch ergibt sich eine deutliche Reduzierung der Parkmöglichkeit und daraus folgend ein gravierendes Parkplatzproblem.

Raach wird zwar ab jetzt mit neuen zusätzlichen Busverbindungen versorgt ist aber unzureichend über das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Daraus folgt, das auch die neuen Bewohner/Familien Ihren Weg zum Arbeitsplatz mit dem eigenen Auto bzw. die Kinder zur Schule geführt werden müssen.

Fragestellungen hier raus:

Wo werden die Besucher parken wenn alle 6 Besucherparkplätze besetzt sind? Was ja auch am Wochenende realistisch ist.

Wenn man mit dem Rad von Raach in die Innenstadt von Graz möchte oder zur nächsten öffentlichen Anbindung will, muss man mindestens eine halbe Stunde planen. Dieses ist im Winter nicht zumutbar.

Hangwasser bzw. Hochwassersituation

Im vorgelegten Kartenmaterial ist zwar eine Gerinne eingezeichnet welches weiter südlich über das Grundstück Swikerstrasse 37 führt, aber in den letzten Jahren nicht mehr bei Unwettern relevant war.

Jedoch die Johannesquelle und Bergabwässer bei Starkregen führten in den letzten Jahren zu massiven Überschwemmungen. Hierfür gibt es auch Videobeweise und Foto's.

Hier werden die Hochwassergefahren (auch für die Liegenschaften) völlig falsch dargestellt und eindeutig unterschätzt.

Hier wäre es sinnvoll im Rahmen eines Ortsaugenscheines mit den verantwortlichen Personen und Anrainer zu machen.

Zu diesem beschreiben Punkten werfen sich folgende Fragen auf:

Parksituation: laut §24 Abs3Lit d. StVO verwiesen, dass Parken verboten ist, wenn nicht mindestens 2 Fahrstreifen für den fließenden Verkehr freibleiben., wobei die Fahrbahn hierfür min. 5.20 m breit sein muss. Diese Situation ist im gesamten Gebiet von Raach gegeben. Sodass sich hier die Frage ergibt, wie die derzeit geplante Regelung in einem Verkehrskonzept der Zukunft Platz hat.

Es wird seitens des Grundeigentümers auf die Bebauung von 4 Grundstücke verzichtet, wobei die Parzelle 79/21 als Wasserschutzgebiet WB1 ausgewiesen ist und man hier gar nicht bauen darf.

Warum wird das Wasserschutzgebiet auf Ihrem Plan als WB2 ausgewiesen obwohl es WB1 ist?

Die Parzellen 45/1 und 46 werden als landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. zu Sport und Freizeit genutzt.

Hier ist in dem von Ihnen vorgelegten Plan noch ein Tennisplatz eingezeichnet welche schon seit Jahrzehnten nicht mehr existiert.

Die Einfahrtstrasse nach Raach wird von ihnen als Judendorferstrasse angegeben, ist aber schon seit den 80er Jahren als RAACHGASSE umbenannt.

Für uns stellt sich die Frage: Wieso solche gravierende Fehler in die Öffentlichkeit getragen werden, haben sich die Bearbeiter tatsächlich von den örtlichen Gegebenheiten ein Bild gemacht?

Für uns stellt sich laut derzeitigen Entwurf des Bebauungsplanes Waldweg GZ:A14-048437/2017/0002 eine Verschlechterung des Ortsbildes und er Infrastruktur dar.

Außerdem wurden die Gefahren des Hochwassers völlig falsch interpretiert und vorgetragen, sowie keine Lösung für die Entschärfung dieser Problematik auch für die Anrainer angegeben.

Hier besteht akuter Handlungsbedarf.“

Einwendungsbehandlung:

Zufahrt

Beim gegenständlichen Verfahren handelt es sich um eine Bebauungsplan-Änderung. Die bestehende Zufahrt vom Waldweg kann daher nicht ersatzlos entfallen. Im Bebauungsplan-Entwurf der Änderung wurden jedoch die beiden Zufahrten vom Waldweg auf eine Zufahrt reduziert. In der nun vorliegenden Beschlussfassung wurde zusätzlich die Möglichkeit der Zufahrt von Osten über die Raachgasse ausdrücklich ermöglicht.

Parkplatzanzahl

Im bis zum Änderungsverfahren gültigen Bebauungsplan war die Errichtung von 14 Wohneinheiten in Einfamilien- bzw. Doppelhäusern mit 28 Parkplätzen zulässig. Durch die Änderung wird anstelle von 14 Einzelhäusern, 4 Mehrparteienhäuser errichtet. Die Anzahl der Wohneinheiten wird sich wahrscheinlich annähernd verdoppeln, weil die Größe der Wohneinheiten auch deutlich reduziert wird. Die Parkplatzanzahl für die beiden Baufelder wird mit 14 PKW-Stellplätzen festgelegt. Zusätzlich sind je Bauplatz auch noch 3, also insgesamt 6 Besucherparkplätze zulässig. Diese sind im Zuge der Bebauungsplan-Änderung zusätzlich dazugekommen.

Straßenbreite

Wie schon im ursprünglichen Bebauungsplan, wurde entlang des Waldweges eine Straßenregulierung eingetragen. Im Zuge des Bauverfahren, muss der Waldweg auf eine ungefähre Breite von 5,50-6,00 m ausgebaut werden.

Hangwässer

Das Planungsgebiet ist massiv von Hangwässern betroffen, aus diesem Grund wurde im Vorfeld der Bebauungsplan-Änderung gemeinsam mit der Grundeigentümer:in und der Stadt Graz, Abteilung Grünraum und Gewässer eine hydrologische Untersuchung beauftragt und Lösungsvarianten erarbeitet. Im gegenständlichen Planwerk wurde nun, die favorisierte Entwässerungsrinne eingetragen. Diese ist im Zuge der ersten Baulichen Maßnahmen umzusetzen. Dieses ist auch im Planwerk des Bebauungsplanes eingetragen.

Grundlagen der Planunterlagen

Die Grundlagen für den Bebauungsplan werden der Stadtplanung von der Stadtvermessung zur Verfügung gestellt. Katasterdaten, aber auch Luftbilddauswertungen werden abgerufen.

Vielen Dank für die Hinweise der falschen Bezeichnungen. Diese wurden im Zuge der Beschlussfassung richtiggestellt.

Einwendung 11: OZ 0031

(Bürger:innen)

Parksituation / öffentliche Anbindung:

Im Entwurf ist pro Wohneinheit ein Parkplatz vorgesehen zuzüglich 6 Besucherparkplätze. (34 Parkplätze für 28 Wohneinheiten) Daraus ergibt sich ein aus meiner Sicht gravierendes Parkplatzproblem, da in Raach keine Fahrzeuge am Fahrbahnrand abgestellt werden dürfen (geringe Fahrbahnbreite) und es eben nicht wie im übrigen Stadtgebiet von Graz möglich ist, dass der Pkw in umliegenden Seitengassen geparkt werden kann. § 24 Abs. 3 lit. d StVO – das Parken ist verboten, wenn nicht mindestens 2 Fahrstreifen für den fließenden Verkehr freibleiben, wobei die Fahrbahnbreite hierfür mindestens 5,20 m breit sein muss.

Diese Situation ist im gesamten Gebiet von Raach gegeben, sodass sich hier die Frage ergibt, wie die derzeit geplante Regelung in einem Verkehrskonzept der Zukunft Platz findet.

Die Besucher dieser 28 Wohneinheiten müssten nun entweder in Gratwein Straßengel, oder beim Schlossplatz Gösting parken und zu Fuß nach Raach gehen – beide Varianten sind eher unwahrscheinlich.

Im ursprünglichen Bebauungsplan waren pro Wohneinheit zumindest 2 Pkw-Stellplätze vorgesehen zuzüglich 3 Besucherparkplätzen. (59 Parkplätze für 28 Wohneinheiten)

Raach ist außerdem nach wie vor nur unzureichend an den öffentlichen Verkehr angebunden. Obwohl Raach im Grazer Stadtgebiet liegt, wird der Bezirk lediglich stündlich vom Busunternehmen Watzke angefahren. Dies bedeutet, dass die Bewohner von Raach auf private Pkw's angewiesen sind um sich versorgen zu können bzw. ihren Kindern lange Wartezeiten auf dem nach Hause Weg zu ersparen.

Zufahrt zum Grundstück:

Auf Seite 9 des Erläuterungsberichtes ist erkennbar, dass die Zufahrt zum Objekt über den Waldweg erfolgen soll. Dagegen wird eingewendet, dass es sowohl für die derzeitigen Bewohner von Raach, als auch für Baufahrzeuge und künftige Bewohner unzumutbar ist, dass der gesamte Verkehr durch das Gebiet von Raach geführt wird. Die Straßen sind eng, unübersichtlich und kurvig. Außerdem ergibt sich auf Grund der örtlichen Gegebenheiten auch keine Notwendigkeit, den Verkehr durch Raach durchzuleiten, da schon mit dem seinerzeitigen Eigentümer konkret für die Zukunft eine eigene Parzelle 78/2 direkt vom Waldweg hinunter in die Einfahrtsstraße nach Raach begründet wurde, welche sich im Eigentum der BWSTG befindet und breit genug ist, um auch die rasche Zufahrt von Einsatzfahrzeugen zu gewährleisten.

Hochwassersituation:

Im Bereich Waldweg / Bebauungsgebiet kam es in den letzten Jahren mehrmals zu massiven Überschwemmungen. Die vorgesehene und eingezeichnete Entlastungsrinne, welche um das Grundstück herumführt und am nordöstlichen Ende im Nichts endet, wird wahrscheinlich dazu führen, dass die Wassermassen nicht vom Waldweg herunter zu Überschwemmungen auf dem Bebauungsgebiet führen,

sondern eben vom Ende der Entlastungsrinne aus, die ohnehin schon schwer betroffenen Anwohner südlich der siedlungsfreien Zone, noch härter treffen.

Weitere Fragen:

Wenn man sich den Erläuterungsbericht durchliest, liegt die Vermutung nahe, dass der Bearbeiter oder die Bearbeiterin lediglich den „alten“ Bebauungsplan abgeändert hat, ohne diesen auf dessen Richtigkeit hin zu überprüfen.

Weder die Einfahrtstraße von Raach ist richtig benannt – diese wird im uns überlassenen Plan als Judendorfer Straße geführt, laut Straßenschild gegenüber der Straßenmeisterei ist jedoch klar erkennbar, dass es sich bei dieser Straße um die Raachgasse handelt, noch sind die Parzellen richtig vermerkt.

Auf Seite 8 wird angeführt, dass die Parzellen 45/1 und 46 landwirtschaftlich bzw. zu Sport- und Freizeitzwecken genutzt werden. Zusätzlich ist auf dem Plan noch ein Tennisplatz eingezeichnet, welcher schon seit 2008 nicht mehr existiert – im Gegenteil, auch hier ist schon ein Bauprojekt geplant, welches auch im Internet zum Kauf angeboten wird.

Es wird angeregt, dass sich die jeweiligen Sachbearbeiter vielleicht vor Ort ein Bild der tatsächlichen Gegebenheiten machen und den uns vorgelegten Plan auf dessen Richtigkeit überprüfen.“

Einwendungsbehandlung:

Parksituation / öffentliche Anbindung

Im bis zum Änderungsverfahren gültigen Bebauungsplan war die Errichtung von 14 Wohneinheiten in Einfamilien- bzw. Doppelhäusern mit 28 Parkplätzen zulässig. Durch die Änderung wird anstelle von 14 Einzelhäusern, 4 Mehrparteienhäuser errichtet. Die Anzahl der Wohneinheiten wird sich wahrscheinlich annähernd verdoppeln, weil die Größe der Wohneinheiten auch deutlich reduziert wird. Die Parkplatzzahl für die beiden Baufelder wird mit 14 PKW-Stellplätzen festgelegt. Zusätzlich sind je Bauplatz auch noch 3, also insgesamt 6 Besucherparkplätze zulässig. Diese sind im Zuge der Bebauungsplan-Änderung zusätzlich

Wie schon im ursprünglichen Bebauungsplan, wurde entlang des Waldweges eine Straßenregulierung eingetragen. Im Zuge des Bauverfahren, muss der Waldweg auf eine ungefähre Breite von 5,50-6,00 m ausgebaut werden.

Zufahrt zum Grundstück

Beim gegenständlichen Verfahren handelt es sich um eine Bebauungsplan-Änderung. Die bestehende Zufahrt vom Waldweg kann daher nicht ersatzlos entfallen. Im Bebauungsplan-Entwurf der Änderung wurden jedoch die beiden Zufahrten vom Waldweg auf eine Zufahrt reduziert. In der nun vorliegenden Beschlussfassung wurde zusätzlich die Möglichkeit der Zufahrt von Osten über die Raachgasse ausdrücklich ermöglicht.

Hochwassersituation

Das Planungsgebiet ist massiv von Hangwässern betroffen, aus diesem Grund wurde im Vorfeld der Bebauungsplan-Änderung gemeinsam mit der Grundeigentümer:in und der Stadt Graz, Abteilung Grünraum und Gewässer eine hydrologische Untersuchung beauftragt und Lösungsvarianten erarbeitet. Im gegenständlichen Planwerk wurde nun, die favorisierte Entwässerungsrinne eingetragen. Diese ist im Zuge der ersten Baulichen Maßnahmen umzusetzen. Dieses ist auch im Planwerk des Bebauungsplanes eingetragen.

Grundlagen der Planunterlagen

Die Grundlagen für den Bebauungsplan werden der Stadtplanung von der Stadtvermessung zur Verfügung gestellt. Katasterdaten, aber auch Luftbilddauswertungen werden abgerufen.

Vielen Dank für die Hinweise der falschen Bezeichnungen. Diese wurden im Zuge der Beschlussfassung richtiggestellt.

Einwendung 12: OZ 0032
(Bürger:innen)

Zum aufgelegten Entwurf des Bebauungsplanes folgende Einwendung vorgebracht:

„Der Waldweg hat vom Baugrundstück nach Süden und Norden eine Fahrbahnbreite von max. 2,90 m und weist außerdem noch bei jeder Fahrtrichtungsänderung (Kurve) Engstellen auf.

Die Einbindung nach Norden in die Judendorferstraße quert den Radweg R2 und ist als gefährlich einzustufen, benutzt die Einbindung hauptsächlich von Anrainern des Wald- und Schlösselweges, sowie den vielen Radfahrern, die sie als Abkürzung zum eigentlichen R2 benutzen.

Schon jetzt gibt es immer wieder Schwierigkeiten mit dem Gegenverkehr, einschließlich sämtlicher Lieferfahrzeuge der Zustelldienste. Zusätzliche PKWs bzw. der LKW-Baustellenverkehr würden die Lage drastisch verschlimmern und auch Einsatzkräfte behindern.

Im Winter ist die Einbindung in die Judendorferstraße durch die meist glatte Fahrbahn, den vereisten Verkehrsspiegel und die Geschwindigkeit des von Judendorf kommenden Verkehrs (mind. 80 km/h), sowie auch noch Allwetter-Radfahrern, mit einem erheblichen Unfallrisiko verbunden und es wird dann größtenteils durch Raach gefahren um die sichere Haupt-ein- und -ausfahrt zu nehmen.

Hier wäre nicht nur der Waldweg, sondern auch die Einbindung in die Swikerstraße (auch hier Radweg R2) massiv betroffen.

Die Einmündung in die Raachgasse Richtung Judendorferstraße bedeutet auch eine massive Gefährdung der Schulkinder (Raachgasse 66), der Spielplatzbenutzer und Benützer des öffentlichen Verkehrs.

Eine Zu- und Abfahrtsstraße über das Grundstück 78/2 — im Besitz der BWSt, lt. Grundbuchauszug — nach Osten zur Judendorferstraße würde den jetzigen Wegbenutzern und Anrainern und den neu hinzukommenden Bürgern einigen Ärger ersparen.

Aufgrund der nicht vorhandenen Infrastruktur und geringer Bedienqualität -Busanbindung Mo -Fr derzeit im Stundentakt, Wochenende reduziert, gibt es in Raach fast bei jedem Haushalt 2 PKW und dies wird sich auch bei den neuen Wohnungen so durchziehen und somit auch der vorprogrammierte Parkplatzmangel.

Im ursprünglichen Bebauungsplan waren für jede Wohneinheit 2 PKW vorgesehen, im neuen Entwurf der Stadtplanung ist nur mehr ein Parkplatz pro Einheit vorgesehen?

Bezüglich der Oberflächen-und Hangwassersituation ist anzumerken, dass das Gerinne, dass im Kartenmaterial (sehr veraltet ..) eingezeichnet ist nicht relevant für die seit längerem massiven Überschwemmungen verantwortlich ist.

Das Oberflächen-und Hangwasser kommt vom Waldweg, vom Waldweg vom Hang (Bergseite Wald) und vom Schlösselweg und schiesst von allen 3 Stellen gesammelt über den Waldweg Richtung Bebauungsgebiet.

Beim Infoabend am 2.7.24 wurde von Fr. DI Mahr berichtet, dass das Regenwasser über den „Schlösserlweg“ kommt?? Es wäre von unserer Seite ein Lokalausgleich mit Einbeziehung der Anrainer, auch zur Planung des Entlastungsgerinnes, von Vorteil, da die Stadtplanung mit den tatsächlichen Gegebenheiten nicht vertraut scheint. Siehe auch vorgelegter Plan in der die Haupteinfahrtsstraße nach Raach noch immer als Judendorferstraße geführt wird, obwohl sogar schon bei der Einfahrt der Bauhof als Adresse Raachgasse anführt?

Gegen das geplante Bauvorhaben besteht grundsätzlich mit Vorbehalt (da der Bauplan nicht bekannt ist},kein Einwand, jedoch gegen die zusätzliche Verkehrsbelastung bzw. Parkplatzproblematik, den zusätzlichen Lärm und die erhöhte Staubbelastung (Belastung durch Auslass Plabutschunnel bereits gegeben).“

Einwendungsbehandlung:

Beim gegenständlichen Verfahren handelt es sich um eine Bebauungsplan-Änderung. Die bestehende Zufahrt vom Waldweg kann daher nicht ersatzlos entfallen. Im Bebauungsplan-Entwurf der Änderung wurden jedoch die beiden Zufahrten vom Waldweg auf eine Zufahrt reduziert. In der nun vorliegenden Beschlussfassung wurde zusätzlich die Möglichkeit der Zufahrt von Osten über die Raachgasse ausdrücklich ermöglicht.

Im bis zum Änderungsverfahren gültigen Bebauungsplan war die Errichtung von 14 Wohneinheiten in Einfamilien- bzw. Doppelhäusern mit 28 Parkplätzen zulässig. Durch die Änderung wird anstelle von 14 Einzelhäusern, 4 Mehrparteienhäuser errichtet. Die Anzahl der Wohneinheiten wird sich wahrscheinlich annähernd verdoppeln, weil die Größe der Wohneinheiten auch deutlich reduziert wird. Die Parkplatzanzahl für die beiden Baufelder wird mit 14 PKW-Stellplätzen festgelegt. Zusätzlich sind je Bauplatz auch noch 3, also insgesamt 6 Besucherparkplätze zulässig. Diese sind im Zuge der Bebauungsplan-Änderung zusätzlich dazugekommen.

Wie schon im ursprünglichen Bebauungsplan, wurde entlang des Waldweges eine Straßenregulierung eingetragen. Im Zuge des Bauverfahren, muss der Waldweg auf eine ungefähre Breite von 5,50-6,00 m ausgebaut werden.

Die Themen Parkplatzproblematik außerhalb des Bebauungsplangebietes, Lärm- und Staubbelastung durch den Plabutschunnel können nicht eine Bebauungsplanverfahren nach dem Stmk. Raumordnungsgesetz abgehandelt werden.

Einwendung 13: OZ 0033 (Bürger:innen)

„Unser Einwand geht nicht gegen die geplante Siedlung, sondern gegen die Zufahrt der Baufahrzeuge und der späteren Bewohner über den Waldweg.

Die Siedlung sollte ohne ZUGANG UND ZUFAHRT zum Waldweg errichtet werden!

Als eigenständige Siedlung mit Zufahrtsstraße zur Raachgasse.

Wir wohnen seit 1993 im Waldweg 108 und die Straße hat sich seither nicht verändert.

- *Aber der Verkehr wurde immer mehr.*
- *Die Autos werden immer breiter*
- *Es werden immer mehr Radfahrer, E-Biker und Lastenräder, die ebenfalls sehr breit sind*
- *Es fahren auch sehr viele Radfahrer vom Norder her über den Waldweg nach Graz täglich zur Arbeit und nicht auf dem Radweg entlang der Raachgasse (die doppelt so breit ist)*
- *In jedem Haus gibt es Autos, die den Waldweg täglich passieren.*
- *Die Paketzusteller sind ebenfalls täglich am Waldweg mit ihren großen Kastenwagen unterwegs*
- *Wenn Pellets oder Heizöl geliefert werden, ist der Waldweg sowieso mal für 1 Stunden nicht passierbar.*

- *Solange nur ein Fahrzeug fährt ist es kein Problem. Doch was tun bei Gegenverkehr?*
Es gibt nur private Hofeinfahrten.
Wie lange werden die Hausbesitzer das noch billigen, dass die privaten Hofeinfahrten von jedem Verkehrsteilnehmer zum Ausweichen benutzt werden?
Was ist, wenn irgendwann überall Tore und Ketten an den Hofeinfahrten sind. Dann sieht es mit dem Ausweichen schlecht aus. Wenn ich mir vorstelle, dass für die 28 Wohneinheiten wahrscheinlich 30, 40, 50 oder gar fast 60 zusätzliche Autos den Waldweg täglich befahren würden!?!?

- Was macht man als Fußgänger, wenn einem an einer engen Stelle (2,4m) ein PKW oder LKW entgegenkommt, oder in Zukunft viele PKW s und LKWs? ... die Autos sind ca. 2.10 m oder breiter,... Es gib keinen Gehweg.
- Fährt ein Radfahrer vor einem Auto her, kann der Radfahrer den Waldweg entlang nicht überholt werden. ... zumindest von der Siedlung in Richtung Norden.

Als vor vielen Jahren schon einmal im Gespräch war, daß eine Siedlung gebaut wird, wurde aus diesen Gründen eine Zufahrt nach unten Richtung Raachgasse eingeplant. Diese sollte auch 2- spurig sein, so dass die Bewohner und Baufahrzeuge ungehindert fahren können.

UND JETZT so viele Jahre später, wo der generelle Verkehr zugenommen hat, will man diese Erkenntnis über den Haufen werfen? Wahrscheinlich will der Bauträger unterhalb nochmals eine Siedlung bauen und benötigt die Zufahrt dafür????????... und wir Anrainer sollen das so hinnehmen?

Wir wohnen am Stadtrand von Graz, haben die Autobahn, den Zug, Tunneleinfahrt der Autobahn, den Steinbruch, die Straße nach Norden und hatten die letzten Jahre auch die Bauphasen des Wasserkraftwerkes mitertragen müssen.

Noch mehr Lärm, Dreck und Ärger geht nicht mehr..... und später noch die vielen Autos....

- Aktuell gibt es im Bereich der Siedlung bis Norden ca. 16 Häuser, dann würden die Bewohner der 28 Wohneinheiten auch täglich hier entlangfahren????????
DER VERKEHR wäre ein Wahnsinn!

ES GIBT EINE LÖUNG: EINE AUSFAHRT NACH UNTEN ZUR RAACHGASSE; EIGENTLICH IST ES EIN WAHNSINN, DASS MAN DARÜBER ÜBERHAUPT NACHDENKEN MUSS!

- Weiters ist die Einfahrt im Norden des Waldwegs Richtung Judendorf gefährlich.
- Radfahrer fahren ungebremsst über die Zufahrt „Waldweg“
- Will ein Auto von der Bundesstraße in den Waldweg einfahren, muss es so lange warten, bis kein Auto mehr hinausfahren will. Für beide Autos wäre gleichzeitig keinen Platz, da die Straße nur für ein Auto Platz hat.
- Regenfälle und Murenabgänge im Waldweg:

Im Bereich Waldweg 101a/b kommt es seit dem Bau dieses Hauses vermehrt bei jedem Starkregen dazu, dass der Schotter der Waldstraße auf den Waldweg gespült wird.

Die Straßenmeisterei stellt meist nach jedem Regen Schilder auf, dass der Waldweg verschmutzt ist. Das hinuntergespülte Geröll kann bis zu 40-50 cm hoch auf der Straße liegen.

Wir haben im Waldweg genug Probleme, mit denen die Anrainer allein gelassen werden. Jetzt soll noch mehr dazukommen?

-Weiters ist der Waldweg im Bereich Nr. 101 a/b ein Risiko. Laut Plan sollten hier 2 Stützmauern das Haus sichern.... Oder besser gesagt, den Waldweg vor dem Haus schützen! Bis heute halten nur Unkraut und Neophyten den aufgeschütteten Hang. Sollte hier mal mehr Erdreich abrutschen, kann der Waldweg in diesem Bereich nicht mehr befahren werden.

Busverbindung/ Wartehäuschen:

- Würden die neuen Siedlungsbewohner mit dem Bus fahren, haben sie im Norden eine Bushaltestelle, die sowohl Radweg und Gehweg ist. Ohne Wartehäusschen. Die Autos fahren dort mit 80 KM/H vorbei. Hingegen gibt es an der Raachgasse eine Wartehäuschen, das in einem separaten Bereich ist. Für alle wäre das eine sichere Lösung!

Wir bitten alle Entscheidungsträger nicht nur auf die Bedürfnisse der Baufirma zu hören, sondern auch auf die Bewohner des Waldweges. Wir wohnen hier und haben die Entscheidung dann auszubaden.

Bis wann werden die Häuser gebaut?

Wie lange soll die Bauzeit dauern?

Was bedeutet „Gebietsverträgliche Nachverdichtung? Kommen dann noch mehr Stockwerke auf die Häuser drauf und noch mehr Autos???“

Einwendungsbehandlung:

Zufahrt und Straßenbreiten

Beim gegenständlichen Verfahren handelt es sich um eine Bebauungsplan-Änderung. Die bestehende Zufahrt vom Waldweg kann daher nicht ersatzlos entfallen. Im Bebauungsplan-Entwurf der Änderung wurden jedoch die beiden Zufahrten vom Waldweg auf eine Zufahrt reduziert. In der nun vorliegenden Beschlussfassung wurde zusätzlich die Möglichkeit der Zufahrt von Osten über die Raachgasse ausdrücklich ermöglicht.

Wie schon im ursprünglichen Bebauungsplan, wurde entlang des Waldweges eine Straßenregulierung eingetragen. Im Zuge des Bauverfahren, muss der Waldweg auf eine ungefähre Breite von 5,50-6,00 m ausgebaut werden.

Parkplatzanzahl

Im bis zum Änderungsverfahren gültigen Bebauungsplan war die Errichtung von 14 Wohneinheiten in Einfamilien- bzw. Doppelhäusern mit 28 Parkplätzen zulässig. Durch die Änderung wird anstelle von 14 Einzelhäusern, 4 Mehrparteienhäuser errichtet. Die Anzahl der Wohneinheiten wird sich wahrscheinlich annähernd verdoppeln, weil die Größe der Wohneinheiten auch deutlich reduziert wird. Die Parkplatzanzahl für die beiden Baufelder wird mit 14 PKW-Stellplätzen festgelegt. Zusätzlich sind je Bauplatz auch noch 3, also insgesamt 6 Besucherparkplätze zulässig. Diese sind im Zuge der Bebauungsplan-Änderung zusätzlich dazugekommen.

Hangwässer

Das Planungsgebiet ist massiv von Hangwässern betroffen, aus diesem Grund wurde im Vorfeld der Bebauungsplan-Änderung gemeinsam mit der Grundeigentümer:in und der Stadt Graz, Abteilung Grünraum und Gewässer eine hydrologische Untersuchung beauftragt und Lösungsvarianten erarbeitet. Im gegenständlichen Planwerk wurde nun, die favorisierte Entwässerungsrinne eingetragen. Diese ist im Zuge der ersten Baulichen Maßnahmen umzusetzen. Dieses ist auch im Planwerk des Bebauungsplanes eingetragen.

Bauzeit

Der Bebauungsplan regelt nicht, wann gebaut wird, bzw. eine Baustelle abgeschlossen wird. Der gegenständliche Bebauungsplan ist in seiner Urversion schon seit dem 05. November 1999 rechtskräftig und wurde bis jetzt von der Grundeigentümer:in noch nicht konsumiert. Die Entscheidung, wann eine Liegenschaft entwickelt wird, obliegt dem Eigentümer.

Gebietsverträgliche Nachverdichtung

Bebauungspläne ermöglicht durch die Verordnungspunkte und das Planwerk eine geregelte und gebietsangepasste Nachverdichtung. Oberstes Ziel ist ein sparsamer Umgang mit den Baulandressourcen und eine gute Ausnutzung des bestehenden Baulandes. Eine weitere Erhöhung der Geschossanzahl und der PKW-Stellplätze ist nach dem Beschluss des Bebauungsplanes nicht möglich.

Die Themen Missachtung der 30er Zone, Stützmauern, Erdbewegungen außerhalb des Bebauungsplangebietes, Lärm- und Staubbelastung durch den Plabutschunnel, die Benutzung der öffentlichen

Straße von Fahrer:innen, etc. können nicht eine Bebauungsplanverfahren nach dem Stmk. Raumordnungsgesetz abgehandelt werden.

**Einwendung 14: OZ 0036
(Bürger:innen)**

*Als Bewohner am Schlösselweg 9 haben wir zu der geplanten Zu- und Abfahrtsstrecke über den **Waldweg Bedenken**, da eine Zufahrt über die Judendorferstraße zu dem Baugrundstück möglich wäre.*

Wir benützen mit unseren Autos zu 99 % täglich, und das seit Jahrzehnten, dem Waldweg als Zu- und Abfahrt. Die Veränderung in dieser Zeit ist der signifikante Anstieg an Autos, Radfahrer sowie Zustelldienste und dergleichen.

Daher ist es die Ausnahme den Waldweg ungehindert zu befahren. Selbst bei einem entgegenkommenden Radfahrer, ist man als Autofahrer gezwungen anzuhalten.

Die jedoch exponierte Situation besteht bei der Einmündung des Waldweges in die Judendorferstraße. Hier gibt es zwei Gegebenheiten zu händeln und zwar die Radfahrer am Radweg und den Verkehr auf der Straße. Obwohl ein Verkehrsspiegel vorhanden ist, kann man den Radfahrer von Straßengel kommend kurz vor dem Waldweg

nicht sehen, da es einen „toten Winkel“ gibt. Daher muss nach Sicht in den Verkehrsspiegel, wo kein Radfahrer zu sehen ist, abgewartet werden ob aus dem uneinsehbaren Radweg ein Radfahrer auftaucht. Erst wenn dies erfolgt ist, kann man seine Aufmerksamkeit auf den Straßenverkehr richten. Das diese Stelle als „gefährlich“ zu bezeichnen ist, zeigt die immer wieder haarigen Situationen und Zusammenstöße mit Radfahrern.

Auch die Zufahrt über die Judendorferstraße – Raachgasse – Swickerstraße – Waldweg beinhaltet zu mindestens drei uneinsehbare schmale Gefahrenstellen.

Zuletzt wäre es auch eine ökologische Überlegung wert, bezüglich Feinstaub und CO₂, die Zufahrt über Judendorferstraße zu wählen.

Mit der Bitte die von uns dargelegten Fakten in Ihren Entscheidungen einzubringen“

Einwendungsbehandlung:

Beim gegenständlichen Verfahren handelt es sich um eine Bebauungsplan-Änderung. Die bestehende Zufahrt vom Waldweg kann daher nicht ersatzlos entfallen. Im Bebauungsplan-Entwurf der Änderung wurden jedoch die beiden Zufahrten vom Waldweg auf eine Zufahrt reduziert. In der nun vorliegenden Beschlussfassung wurde zusätzlich die Möglichkeit der Zufahrt von Osten über die Raachgasse ausdrücklich ermöglicht.

Wie schon im ursprünglichen Bebauungsplan, wurde entlang des Waldweges eine Straßenregulierung eingetragen. Im Zuge des Bauverfahren, muss der Waldweg auf eine ungefähre Breite von 5,50-6,00 m ausgebaut werden.

**Einwendung 15: OZ 0038
(Bürger:innen)**

„Ich (über 70) bin Anwohnerin einer Liegenschaft Ecke Judendorferstrasse/Waldweg und entsetzt und erbost über die Ankündigung,

den Waldweg als Zufahrtsstraße" zu bewilligen !!! Die Staub- und Lärmbelastung ist jetzt schon an der Grenze angelangt!

Der Waldweg ist ein WEG von max. 3m !!! Es reichen die ohnedies notwendigen Fahrten der Zulieferer ! Abgesehen von vermehrtem Verkehrsaufkommen weise ich darauf hin, dass aufgrund der ohnehin schmalen Fahrbahnbreite ein erhöhtes

Unfallrisiko gegeben ist.

Der Waldweg ist ein beliebter Wander- und Radweg, außerdem stellt der angedachte Plan eine große Gefahr für unsere Kinder dar, die den Schulweg

über den Waldweg antreten! Auch ich möchte meine noch verbleibende Lebenszeit ohne Angst vor Unfall oder gesundheitlichen Beschwerden durch die

zu erwartende Umweltverschmutzung im bis jetzt noch lebenswerten Raach verbringen !!!

Auch das in der heutigen Zeit so wichtige Thema WALD und WASSER sollte man nicht außer Acht lassen und das gesamte Projekt gründlichst überdenken !!!

NS: Als betroffenen Bewohner von Raach erwarte ich mir auch Einsicht in einen - das Projekt betreffenden – Bauplan“

Einwendungsbehandlung:

Beim gegenständlichen Verfahren handelt es sich um eine Bebauungsplan-Änderung. Die bestehende Zufahrt vom Waldweg kann daher nicht ersatzlos entfallen. Im Bebauungsplan-Entwurf der Änderung wurden jedoch die beiden Zufahrten vom Waldweg auf eine Zufahrt reduziert. In der nun vorliegenden Beschlussfassung wurde zusätzlich die Möglichkeit der Zufahrt von Osten über die Raachgasse ausdrücklich ermöglicht.

Im bis zum Änderungsverfahren gültigen Bebauungsplan war die Errichtung von 14 Wohneinheiten in Einfamilien- bzw. Doppelhäusern mit 28 Parkplätzen zulässig. Durch die Änderung wird anstelle von 14 Einzelhäusern, 4 Mehrparteienhäuser errichtet. Die Anzahl der Wohneinheiten wird sich wahrscheinlich annähernd verdoppeln, weil die Größe der Wohneinheiten auch deutlich reduziert wird. Die Parkplatzanzahl für die beiden Baufelder wird mit 14 PKW-Stellplätzen festgelegt. Zusätzlich sind je Bauplatz auch noch 3, also insgesamt 6 Besucherparkplätze zulässig. Diese sind im Zuge der Bebauungsplan-Änderung zusätzlich dazugekommen.

Wie schon im ursprünglichen Bebauungsplan, wurde entlang des Waldweges eine Straßenregulierung eingetragen. Im Zuge des Bauverfahren, muss der Waldweg auf eine ungefähre Breite von 5,50-6,00 m ausgebaut werden.

Ein konkretes Bauprojekt liegt noch nicht vor, daher kann auch keine Einsicht in Pläne ermöglicht werden. Das spätere Bauverfahren wird von der Bau- und Anlagenbehörde abgewickelt, ob und in welcher Form Ihnen Akteneinsicht gewährt wird, obliegt einerseits dem Steierischen Baugesetz bzw. der Sachbearbeiter:in des Bauverfahrens.

Einwendung 16: OZ 0039 (Bürger:innen)

„Wir, Thomas & Tanja Stibernitz sind wohnhaft im Waldweg 70 und sehen die zusätzlich 28 geplanten Wohnungen/Parkplätze, welche über den äußerst schmalen Waldweg erschlossen werden sollten als äußerst kritisch an. Die Verkehrssituation ist bei aktuellen (Anrainer) -verkehr absolut ausgelastet, sprich ein reversieren ist bei Entgegenkommen kaum bis garnicht möglich und wenn nur über private Einfahrten eine Option. Zusätzliche 28 Wohneinheiten (man bedenke, dass teilweise pro Haushalt 2 Autos zu rechnen sind) werden mit Sicherheit aufgrund der Schmalheit des Waldwegs/Waldgasse zu einem verkehrstechnischen Problem und ist auch nicht einfach lösbar (Straßenerweiterung nicht möglich). Nach den letzten Regengüssen sollte nochmals

mehr die Hangwasser Situation genau unter Betracht gezogen werden; sind die Wassermassen die bei stärkeren Regen in Richtung der zu bebauenden Fläche rauschen doch dementsprechend erschreckend.

Wir sprechen uns klar gegen die geplante Zufahrtssituation aus und erbitten Sie diese im aktuellen Entwurf zu ändern sowie das Oberflächen/Hangwasser Situation nochmals genau zu prüfen.“

Einwendungsbehandlung:

Beim gegenständlichen Verfahren handelt es sich um eine Bebauungsplan-Änderung. Die bestehende Zufahrt vom Waldweg kann daher nicht ersatzlos entfallen. Im Bebauungsplan-Entwurf der Änderung wurden jedoch die beiden Zufahrten vom Waldweg auf eine Zufahrt reduziert. In der nun vorliegenden Beschlussfassung wurde zusätzlich die Möglichkeit der Zufahrt von Osten über die Raachgasse ausdrücklich ermöglicht.

Im bis zum Änderungsverfahren gültigen Bebauungsplan war die Errichtung von 14 Wohneinheiten in Einfamilien- bzw. Doppelhäusern mit 28 Parkplätzen zulässig. Durch die Änderung wird anstelle von 14 Einzelhäusern, 4 Mehrparteienhäuser errichtet. Die Anzahl der Wohneinheiten wird sich wahrscheinlich annähernd verdoppeln, weil die Größe der Wohneinheiten auch deutlich reduziert wird. Die Parkplatzanzahl für die beiden Baufelder wird mit 14 PKW-Stellplätzen festgelegt. Zusätzlich sind je Bauplatz auch noch 3, also insgesamt 6 Besucherparkplätze zulässig. Diese sind im Zuge der Bebauungsplan-Änderung zusätzlich dazugekommen.

Wie schon im ursprünglichen Bebauungsplan, wurde entlang des Waldweges eine Straßenregulierung eingetragen. Im Zuge des Bauverfahren, muss der Waldweg auf eine ungefähre Breite von 5,50-6,00 m ausgebaut werden.

Das Planungsgebiet ist massiv von Hangwässern betroffen, aus diesem Grund wurde gemeinsam mit der Grundeigentümer:in und der Stadt Graz, Abteilung Grünraum und Gewässer eine hydrologische Untersuchung beauftragt und Lösungsvarianten erarbeitet. Im gegenständlichen Planwerk wurde nun, die favorisierte Entwässerungsrinne eingetragen. Diese ist im Zuge der ersten Baulichen Maßnahmen umzusetzen.

Einwendung 17: OZ 0041

(Sammeleinwendung von Bürger:innen)

„Die unterzeichnenden Bewohner von 8051 Graz-Raach, erheben Einwände gegen den Bebauungsplan 13.03.2 „Waldweg“ 2. Änderung, betreffend der geplanten

Zu und Abfahrt über den Waldweg und dem Ausmaß der geplanten Wohneinheiten/Geschosszahlen. (Anhang, 19 Seiten, Unterschriftenliste, 190 Unterzeichnende).

Die Unterzeichner präferieren eine Zu und Abfahrt über die Raachgasse um das Verkehrsaufkommen und den ohnehin schon hohen Lärmpegel im Ort nicht weiter zu erhöhen. Die Straßen sind schmal, oft unübersichtlich und ohne Gehsteige, zusätzliche Gefahrsituationen sollen vermieden werden. Auch die bis zu dreigeschossig geplante Bauweise und die erhöhte Anzahl der geplanten Wohneinheiten stehen im Widerspruch zum dörflichen Erscheinungsbild, welches bezeichnend für diesen Randbezirk ist und mit einem Teil der Wohnqualität der Bewohner.“

Einwendungsbehandlung:

Zufahrt zum Grundstück

Beim gegenständlichen Verfahren handelt es sich um eine Bebauungsplan-Änderung. Die bestehende Zufahrt vom Waldweg kann daher nicht ersatzlos entfallen. Im Bebauungsplan-Entwurf der Änderung wurden jedoch die beiden Zufahrten vom Waldweg auf eine Zufahrt reduziert. In der nun vorliegenden Beschlussfassung wurde zusätzlich die Möglichkeit der Zufahrt von Osten über die Raachgasse ausdrücklich ermöglicht.

Wie schon im ursprünglichen Bebauungsplan, wurde entlang des Waldweges eine Straßenregulierung eingetragen. Im Zuge des Bauverfahren, muss der Waldweg auf eine ungefähre Breite von 5,50-6,00 m ausgebaut werden.

Bauweise/Geschossanzahl

Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von maximal 0,3 festgelegt. Die Bebauungsdichte wird nicht erhöht.

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, eine von maximal 0,4. 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.

Einwendung 18: OZ 0042

Land Steiermark

Abteilung 13

Referat Bau- und Raumordnung

„Zu dem dem ggst. Verfahren zu Grunde liegenden Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes (BPLs) bestehen aus raumordnungsfachlicher Sicht folgende Einwendungen bzw. Mängel:

- Generell wird darauf hingewiesen, dass Änderungen von rechtskräftigen BPLen grundsätzlich nur aufgrund geänderter Gesetzeslage bzw. aufgrund geänderter Planungsvoraussetzungen im öffentlichen Interesse möglich sind. Eine Änderung darf keinesfalls aus dem Grund der individuellen Begünstigung durchgeführt werden, sondern es dürfen dafür ausschließlich objektive Kriterien im öffentlichen Interesse maßgebend sein, damit sich ua. keine Ungleichbehandlung ergibt. Sämtliche Änderungen derzeit bestehender Festlegungen (ua. jene des maximalen Bebauungsgrades) sind in diesem Sinne in den Erläuterungen vertieft zu begründen.*
- Das vorliegende Verfahren zur 2. Änderung des BPLs sieht in der Zusammenschau offensichtlich auch die Aufhebung der beiden derzeit rechtskräftigen BPL 13.03.0 und 13.03.1 vor, weshalb aus fachlicher Sicht die Außerkraftsetzung dieser beiden derzeit noch rechtskräftigen BPL auch im Wortlaut des BPLs 13.03.2, bei der Beschlussfassung durch den Gemeinderat sowie bei der abschließenden Kundmachung zu berücksichtigen ist.*
- Mit Verweis auf die Vorgabe des § 41 (1) Z1 StROG 2010 ist im Rechtsplan innerhalb des Geltungsbereiches des BPLs eine Nutzungsschablone mit den relevanten Inhalten des FWP 4.00 idgF zu ergänzen. Dabei ist offensichtlich eine zentrale Teilfläche des BPL-Gebietes im derzeit rechtskräftigen FWP als Verkehrsfläche festgelegt (siehe Rechtsplan und Erläuterungen Seite 5), weshalb für diese relevante Teilfläche eine Änderung des FWP erforderlich ist.*

Auf die Vorgaben des § 8 (1) StROG wird ergänzend generell hingewiesen.

- Es wird grundsätzlich angeregt, bei BPL-Festlegungen auf die Begriffe bzw. Begriffsbestimmungen des StROG bzw. des Stmk. BauG abzustellen (Baufeld/Bauplatz, Bebauungsgrad udgl.).*

Ergänzend wird zu den Erläuterungen des Bebauungsgrades auf Seite 10 darauf hingewiesen, dass bei dessen Berechnung nicht nur Teile eines Gebäudes, sondern gegebenenfalls auch Teile baulicher Anlagen wie überdachte KFZ-Abstellflächen/Carports zu berücksichtigen sind (vgl. auch § 4 Z17 Stmk. BauG).

- Eine über einen BPL mögliche Überschreitung der im FWP festgelegten Bebauungsdichte bedarf auch einer Begründung im Sinne der Bestimmung des § 3 (1) der Bebauungsdichteverordnung. Dabei ist die Festlegung eines konkreten Maximalwertes erforderlich. Die Festlegungen des § 3 (2) des BPLs und die Erläuterungen sind entsprechend zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.
 - Zu § 4 (1): Im Plan erfolgt augenscheinlich keine Differenzierung in Baugrenzlinien für Haupt- und Nebengebäude. Dahingehend wird um Klarstellung ersucht.
 - Mit Verweis auf das Determinierungsgebot ist in § 5 (3) das Ausmaß für die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen durch bestimmte einschränkende Vorgaben eindeutig zu definieren.
 - In § 7 (1) wird generell einschränkend geregelt, dass PKW-Abstellplätze überdacht [...] zu errichten sind. IVm dieser generellen Vorgabe wird die geplante Bestimmung des § 8 (10) hinterfragt, dass bei PKW-Abstellflächen im Freien verbindlich Bäume zu pflanzen [...] sind. Es wird eine Prüfung bzw. Klarstellung als erforderlich erachtet.
 - Zu § 7 (2): Die Ausführung, dass je Baufeld konkret definierte Stellplatzanzahlen „zulässig sind“, schließt die Errichtung von einer davon abweichenden Anzahl an Stellplätzen nicht grundsätzlich aus, weshalb eine einschränkende Formulierung (vgl. zB § 5 (1) „maximal zulässig“) zu ergänzen ist. Zudem sind generell konkret definierte Grenzwerte vertieft zu begründen.
 - Die generelle Festlegung des § 7 (5), dass Fahrradabstellplätze zu überdachen sind, widerspricht grundlegend der Festlegung des § 7 (7), dass oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzlinien nicht überdacht werden dürfen. Eine Prüfung bzw. Klarstellung ist erforderlich.
 - Um die Nutzung der südlichen Teilfläche des Planungsgebiet als „siedlungsöffentliche Frei/Grün-fläche“ sicher zu stellen, wird der Abschluss entsprechender zivilrechtlicher Vereinbarungen angeregt.
 - Gemäß den Vorgaben des § 41 (1) Z2 StROG ist als Mindestinhalt eines BPLs ua. auch der maximal zulässige Grad der Bodenversiegelung (mit Verweis auf die Begriffsbestimmung des Stmk. BauG) festzulegen. In § 4 Z18a Stmk. BauG ist die Bodenversiegelung wie folgt definiert: „Die Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann, wie z.B. mit Beton, Asphalt, Pflastersteinen oder wassergebundenen Decken.“ Grundsätzlich ist daher auch die Bestimmung des § 8 (4) der Entwurfs-unterlage zu adaptieren, um die oa. Vorgabe des StROG hinreichend umzusetzen.
 - Der in § 8 (6) angeführte Begriff „befestigter Bereich“ ist nachvollziehbar zu definieren. Wie ist dieser „Bereich“ zB im Rahmen einer baurechtlichen Beurteilung abzugrenzen?
 - Im Sinne der oa. Ausführungen wird auch für den in den Erläuterungen angeführten Begriff „versickerungsfähiges/versiegeltes Umfeld“ eine nachvollziehbare Definition als erforderlich erachtet. Dabei wird in § 8 (6) des Wortlautes die Mindestfläche einer Baumscheibe generell mit 9m² festgelegt, weshalb in den Erläuterungen auf Seite 13 die unterschiedlichen Flächenangaben von 6,0 bzw. 9,0m² für differenzierte Baumpflanzungen hinterfragt werden.
 - Zu § 8 (11): Unter Berücksichtigung der in den Erläuterungen dargelegten Hangwasserthematik werden auf Ebene der Bebauungsplanung grundsätzliche Vorgaben ua. für die Bemessung der Entwässerungsrinne (zB Mindestquerschnitte) als erforderlich erachtet, um eine dem Stand der Technik entsprechende Ableitung von Meteorwässern bei Ausnutzung der zulässigen städtebaulichen Kennwerte sicher zu stellen. Ein gänztliches Abschieben dieser Beurteilung auf nachfolgende Bauverfahren wird abgelehnt. Aus fachlicher Sicht sind entsprechende Festlegungen im Wortlaut und allenfalls auch in der zeichnerischen Darstellung zu ergänzen.
 - Zu § 8 (12) sind Klarstellungen erforderlich, was unter „geringfügige Abweichungen im Nahebereich der Straßen/Entwässerungsrinne“ zu verstehen ist und wie „kleinflächige Geländeänderungen“ zB im Rahmen einer baurechtlichen Beurteilung abzugrenzen sind.
 - Zu der im Planentwurf dargestellten „zulässige Teilungslinie (ungefähre Lage)“ werden einschränkende Festlegungen – auch im Wortlaut des BPLs – als erforderlich erachtet.
- Zudem sind in der Plandarstellung aufgrund der gebotenen Rechtssicherheit Kotierungen ua. von Straßenflucht- u. Baugrenzlinien (auch zu Außengrenzen) zu ergänzen. Es wird dahingehend um generelle Prüfungen ersucht.
- Für einzelne Verordnungsinhalte sind Entscheidungsgrundlagen (ua. iVm Stützmauern, verpflichtenden Baumpflanzungen je definierter Freifläche) nicht hinreichend erkennbar. Generell sind Festlegungen des BPLs

unter Berücksichtigung gegebener Festlegungen und der Bestandssituation sowie der nun geplanten Entwicklung vertieft zu begründen. Die Erläuterungen sind dahingehend zu prüfen und allenfalls zu ergänzen.

- Hinsichtlich der Festlegungen des Räumlichen Leitbildes ist in den Erläuterungen ua. darzulegen, warum davon ausgegangen wird, dass die verfahrensrelevanten Bestimmungen dieser übergeordneten Vorgabe hinreichend umgesetzt wurden. Allenfalls ist auch die Anwendung von Ausnahmebestimmungen bei den jeweiligen Erläuterungen/Begründungen zu einzelnen BPL-Festlegungen darzulegen.
- In den Erläuterungen auf Seite 8 letzter Absatz wird ausgeführt, dass Höhenangaben [...] dem Planwerk zu entnehmen sind. Diese sind jedoch augenscheinlich im Planwerk nicht ersichtlich gemacht, weshalb um Prüfung ersucht wird, zumal ua. aufgrund des geneigten Geländes im BPL baufeldbezogen verbindliche Höhenbezugspunkte festgelegt werden sollen.
- In den Erläuterungen zu reflektierenden Metallfassaden auf Seite 11 der Entwurfsunterlagen wird mit Verweis auf den Wortlaut um Prüfung der Ausführung „oberhalb des Erdgeschosses“ ersucht.
- Für die verbindliche Umsetzung des in den Erläuterungen auf Seite 13 angeführten Ausschlusses von Baumpflanzungen in Betonringen wären entsprechend bestimmte Wortlautfestlegungen erforderlich.

Im Zusammenhang mit Geländeänderungen werden im Wortlaut Höhen und Ausführungen von Stützmauern geregelt, es finden sich jedoch im Grunde keine Höhereinschränkungen für „Geländemodellierungen“ selbst (vgl. die Erläuterungen zu § 8 (12-14)), weshalb in der Zusammenschau um generelle Prüfungen der Wortlautfestlegungen bzw. der entsprechenden Erläuterungen ersucht wird.

- In den Erläuterungen wird zum Teil um Prüfung von Verweisen auf Bestimmungen/Absätze des Wortlautes ersucht (vgl. zB Haustechnikanlagen, PKW-/Fahrradabstellplätze, zu Sonstiges).“

Einwendungsbehandlung:

Aufhebung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes

Die Verordnung wurde unter § 11 entsprechend ergänzt.

Nicht benötigte Verkehrsfläche

Nach dem Beschluss des gegenständlichen Bebauungsplanes, wird der Teilbereich im nächsten Flächenwidmungsplan-Änderungspaket eingearbeitet.

Erläuterung Bebauungsgrad

Im Erläuterungsbericht wurde die Festlegung des Bebauungsgrades wie folgt ergänzt, dass zu dessen Berechnung die oberirdischen Gebäude und Bauteile sowie gegebenenfalls auch Teile baulicher Anlagen wie überdachte Kfz-Abstellflächen/Schutzdächer herangezogen werden.

Bebauungsdichte

Auf jedem Baufeld sind maximale 1.415 m² Bruttogeschossfläche zulässig. Da die Grundstücke 78/17, 78/16, 78/15 und 79/21, alle KG Gösting unbebaut bleiben und eine siedlungsöffentliche Grünfläche entstehen wird, wurde diese mögliche Bebauungsdichte auf die beiden neuen Baufelder aufgeteilt.

Die Bebauungsdichte wird bezogen auf die Gesamtliegenschaft eingehalten.

Haupt- und Nebengebäude/Baugrenzlinien

Um mögliche Verhüttelungen/Verbauung der Liegenschaft zu vermeiden, wurde ein kompakter Bereich definiert, innerhalb dieser Baugrenzlinien sowohl Haupt- als auch Nebengebäude errichtet werden dürfen. Es bedarf keiner weiteren Klarstellung.

Stehlplatzanzahl

Zum besseren Verständnis wurde maximal zulässig ergänzt.

Widerspruch Festlegungen Fahrradabstellplätze

Aufgrund Widersprüche in der Verordnung ist der §7 (7) entfallen.

Siedlungsöffentliche Freifläche

Die siedlungsöffentliche Freifläche liegt zu Gänze im Wasserschongebiet 2. Hier sind keine Baumaßnahmen zulässig, sondern steht den zukünftigen Bewohner:innen des Planungsgebiet zur Verfügung. Eine Übernahme für die Öffentlichkeit (öffentliches Gut oder Dienstbarkeit) ist nicht vorgesehen, daher ist auch eine privatrechtliche Vereinbarung nicht notwendig.

Befestigte Bereiche

Hinsichtlich des Begriffes „befestigte Bereiche“ sei erwähnt, 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.

Unter Berücksichtigung der Struktur und des Erscheinungsbildes des Planungsgebietes wurde im § 8 (5) des Verordnungstextes von einer eindeutigen Definition des Begriffes „befestigte Bereiche“ und deren dezidierte Abgrenzung 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 zu beurteilen ist. Zudem ist gem. § 8 (13) des Verordnungstextes im Bauverfahren zusätzlich ein Außenanlagenplan vorzulegen, um die Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung, die auch die nachhaltige Entwicklung von Baumpflanzungen beinhaltet, nachvollziehbar zu machen.

Begriffsbestimmungen

Das Stadtplanungsamt bietet Auskunft- und Beratungstätigkeit an, die Inhalte der Bebauungsplanung erläutert und die Bürger:innen informiert. Bei Unklarheiten, Begriffsschwierigkeiten etc. wird auf diesem Weg versucht, diese bestmöglich zu klären.

Teilungslinie

Die Teilungslinie im Planwerk bezieht sich auf die beiden Baufelder mit der Bezeichnung A und B. In der Verordnung wird ebenso darauf Bezug bezüglich Bruttogeschossfläche und Pkw-Abstellplätzen Bezug genommen. Die Kotierung wurde im Planwerk ergänzt.

Ergänzungen im Erläuterungsbericht

Bezüglich der angeführten Themen (Stützmauern, Baumpflanzungen, Werbeanlagen, Müllsammelstellen etc.) wurden Ergänzungen im Erläuterungsbericht vorgenommen.

Einwendung 19: OZ 0044

(Bürger:innen)

„Der Waldweg der als Zu und Abfahrtsstraße für das geplante Bauvorhaben genutzt werden soll und unter anderem an unsere Grundstücke (GNr-2/4, 47 /4, 47,12),

(siehe Anhang A, Lageplan Waldweg 116-122)

bis zur Einbindung in die Judendorferstraße angrenzt, ist sehr schmal, weist Engstellen auf, Aus und Zufahrten der Häuser sind unübersichtlich und ein Ausweichen bei Gegenverkehr ist kaum möglich. Im Bereich des geplanten Bauvorhabens ist durch die Hanglage eine lange Retourfahrt die einzige Möglichkeit auszuweichen. Dieser Zustand führt schon jetzt zu vielen Schwierigkeiten und Gefahrensituationen. Die wenigen Ausweichmöglichkeiten sind durchwegs Privatgründe und wurde das Befahren dieser bisher von den Eigentümern nur geduldet. Ein befahren und ausweichen auf unser Eigentum werden wir im Falle der Anbindung des Bauvorhabens über den Waldweg nicht in Kauf nehmen und werden wir diese Bereiche mit Absperrungen versehen! (Zusätzlich soll erwähnt werden, dass es

von der Zufahrt Judendorferstrasse bis zum geplanten Bauvorhaben keinen Parkplatz gibt der der Allgemeinheit zur Verfügung steht.)

Die vielen Radfahrer die den Waldweg täglich als Abkürzung vom Radweg R2 nutzen und die Tatsache, dass keine Gehsteige für Fußgänger bestehen erhöhen die Problematik. Auch die Einbindung in die Judendorferstraße ist jetzt schon ein hoher Gefahrenpunkt, weil der Radweg den Waldweg direkt an der Einbindung quert und ein sicheres Ausfahren wegen eingeschränkter Sicht nur „zentimeterweise“ möglich ist, der fließende Verkehr an dieser Stelle aber oft noch 80km/h beträgt. Bei gesteigertem Verkehrsaufkommen durch den geplanten Anschluss des Bauvorhabens an das Straßennetz über den Waldweg und dem damit verbundenen erhöhten Fußgängerverkehr (um zur Bushaltestelle Richtung Norden zu gelangen ist die Judendorferstraße ungesichert zu überqueren) haben wir große Sicherheitsbedenken.

Zusätzlich sind wir schon jetzt aufgrund der Lage unserer Grundstücke direkt an der Hauptstraße, in unmittelbarer Nähe zur Zugführung und der Autobahn einem hohen Lärmpegel (und Feinstaubbelastung) ausgesetzt und wir erheben Einwand gegen jede weitere Erhöhung von Verkehrsbelastung am Waldweg.

Eine Zu -und Abfahrtsstraße über das Grundstück 78/2 erscheint uns als einziger für die Anrainer annehmbarer, sicherer und zumutbarer Anschluss an das übergeordnete Straßennetz.

Der Waldweg angrenzend an die nicht bebauten Feldflächen wird von den Anrainern, auch von vielen Kindern gerne für Spaziergänge und zum Radfahren genutzt, wir bitten um Wahrung des Gemeinwohls und des dörflichen Gebietscharakters in Bezug auf die zu planende Bebauungsweise.“

Einwendungsbehandlung:

Beim gegenständlichen Verfahren handelt es sich um eine Bebauungsplan-Änderung. Die bestehende Zufahrt vom Waldweg kann daher nicht ersatzlos entfallen. Im Bebauungsplan-Entwurf der Änderung wurden jedoch die beiden Zufahrten vom Waldweg auf eine Zufahrt reduziert. In der nun vorliegenden Beschlussfassung wurde zusätzlich die Möglichkeit der Zufahrt von Osten über die Raachgasse ausdrücklich ermöglicht.

Wie schon im ursprünglichen Bebauungsplan, wurde entlang des Waldweges eine Straßenregulierung eingetragen. Im Zuge des Bauverfahren, muss der Waldweg auf eine ungefähre Breite von 5,50-6,00 m ausgebaut werden.

Im bis zum Änderungsverfahren gültigen Bebauungsplan war die Errichtung von 14 Wohneinheiten in Einfamilien- bzw. Doppelhäusern mit 28 Parkplätzen zulässig. Durch die Änderung wird anstelle von 14 Einzelhäusern, 4 Mehrparteienhäuser errichtet. Die Anzahl der Wohneinheiten wird sich wahrscheinlich annähernd verdoppeln, weil die Größe der Wohneinheiten auch deutlich reduziert wird. Die Parkplatzzahl für die beiden Baufelder wird mit 14 PKW-Stellplätzen festgelegt. Zusätzlich sind je Bauplatz auch noch 3, also insgesamt 6 Besucherparkplätze zulässig. Diese sind im Zuge der Bebauungsplan-Änderung zusätzlich dazugekommen.

Die Themen Lärm- und Staubb Belastung durch den Plabutschunnel, Zug und Autobahnnähe, und die Benutzung der öffentlichen Straße von Fahrer:innen, etc. können nicht eine Bebauungsplanverfahren nach dem Stmk. Raumordnungsgesetz abgehandelt werden.

Stellungnahme 1: OZ 0043 Straßenamt der Stadt Graz

„Grundsätzlich ist zu begrüßen, dass nur mehr eine Zufahrt vom Waldweg erforderlich ist. Für diese ist beim Straßenamt zum Zufahrtsgenehmigung anzusuchen, auch die Ausnahme vom Bauverbot gem Landes-Straßenverwaltungsgesetz ist vermutlich zu erwirken (hier fehlen leider in den Plandarstellungen die Bemaßungen).

Da der Waldweg in seinem Bestand nur eine Fahrflächenbreite von 3,0 bis 3,5m vorsieht, was einem Fahrstreifen entspricht, sind über die gesamte Länge des Bebauungsplangebietes Verbreiterungen vorzunehmen. In diesem Zusammenhang fehlen jegliche Angaben zur zukünftigen Querschnittsgestaltung des Waldweges wie Breiten für den Begegnungsverkehr, Anordnung von Ausweichen, mittelfristig Errichtung eines Gehsteiges usw, die von der Abteilung für Verkehrsplanung beigebracht werden sollten. Ob der schmale Grundstücksstreifen entlang des Waldweges bereits für diese Verbreiterung gedacht war, ließ sich im Rahmen dieser Stellungnahme nicht eruieren, fest steht jedoch, dass bei einer Übertragung ins öGut diese Flächen frei von Einbauten sein müssen und auch keine privaten Entwässerungsmaßnahmen in diesem Bereich erfolgen dürfen. Auch ist festzuhalten, dass im laufenden Erhaltungsbudget der Holding Graz Services keine Reserven für die erforderlichen Ausbaumaßnahmen vorhanden sind, sodass die Finanzierung für die Verbreiterung, Anpassung der Entwässerung und etwaige Beleuchtungsmaßnahmen vorab geklärt werden muss.

Im Bericht angeführt, jedoch ein weiteres Mal zu unterstreichen ist der Abstimmungsbedarf mit dem Abfallentsorgungsunternehmen, zumal der Abstand zwischen Abholort und dem öffentlichen Gut limitiert ist.“

Beantwortung:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und in den begleitenden privatrechtlichen Verträgen berücksichtigt bzw. der Grundeigentümerin zur Kenntnis gebracht.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 13.03.2 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

Die Änderungen wurden rot markiert:

Die Verordnung wurde ergänzt:

§5 (3) Carports, Müll und Fahrradabstellplätze müssen, sofern für den Lärmschutz erforderlich, geschlossen ausgeführt werden. Eine Überschreitung der Bebauungsdichte für diesen Anwendungsfall ist zulässig, jedoch maximal bis zu einer Bebauungsdichte von 0,4 bezogen auf das gesamte Planungsgebiet.

Um eine Klarstellung zu erwirken wurde der §7 (2) ergänzt:

Je Baufeld sind jeweils **maximal** 14 Parkplätze und 3 Besucherparkplätze zulässig.

Um Widersprüche innerhalb der Verordnung zu klären, ist der §7 (7) gänzlich entfallen:

~~Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzlinien dürfen nicht überdacht werden.~~

§ 10 INKRAFTTRETEN wurde wie folgt ergänzt:

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 31. Oktober 2024 in Kraft.

- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 05.11.1999, mit welcher der 13.3.1 Bebauungsplan „Waldweg“ – 1. Änderung beschlossen wurde, außer Kraft.

PLANWERK:

Im Planwerk wurden nur zusätzliche Bemaßungen ergänzt, sowie Straßennamen und Ersichtlichmachungen richtiggestellt.

ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Es wurden lediglich redaktionelle Änderungen bzw. erklärende Ergänzungen zw. Klarstellungen vorgenommen. Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf 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 4.02 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz.

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

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

Die Verständigung der Einwender:innen 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 Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

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

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 13.03.2 Bebauungsplan „Waldweg“ 2. Änderung, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Die Sachbearbeiterin:
DIⁱⁿ Elisabeth Mahr
(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsleiter:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:
DI Mag. Bertram Werle
(elektronisch unterschrieben)

Die Bürgermeisterin-Stellvertreterin:
Mag.^a Judith Schwentner
(elektronisch unterschrieben)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit 10 Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen in der Sitzung des

Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung
am 16.10.2024

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen ☒ öffentlichen ☐ nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

☐ bei Anwesenheit von Gemeinderät:innen

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

☐ Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 17.10.2024

Der/die Schriftführer:in:



Vorhabenliste/Bürger:innenbeteiligung:

- ☒ Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: Herbst 2023
- ☒ Die Bürger:innenbeteiligung 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 Gösting wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für Bezirksvorsteher:innen 2009, der 13.03.2 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat den gegenständlichen Antrag keine Stellungnahme abgegeben.

Klima-Schutz Maßnahmen

Im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Graz wurden in diesem Bebauungsplan auf folgende Themenbereiche besonders eingegangen:

- Boden- und Flächen-sparender Umgang mit den Liegenschaften
- Extensive Dachbegrünung
- Festlegung des Bebauungsgrades
- Entwässerungsrinne zur Lösung der bestehenden Hangwasserproblematik
- Siedlungsöffentliche Freifläche auf den Grundstücken 78/17, 78/16, 78/15 und 79/21, alle KG Gösting
- Bepflanzungsmaßnahmen (Bäume, ...)
- Sicherung der Baumstandorte
- Regelwerk für die Neupflanzung von Bäumen
- Aufwertung der Straßenräume (Baumpflanzungen, ...)
- Helle Fassadengestaltung/Farbgebung

	Signiert von	Mahr Elisabeth
	Zertifikat	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-10-07T08:16:08+02:00
	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	2024-10-07T09:06:06+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-10-07T15:10:42+02:00
	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	2024-10-08T08:00:04+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

GZ.: A14 – 048437/2017/0046

13.03.2 Bebauungsplan

„Waldweg“, 2. Änderung

XIII.Bez., KG Gösting

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 17. Oktober 2024, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 13.03.2 Bebauungsplan „Waldweg“, 2. Änderung beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBI 73/2023 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzung), 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 LGBI 73/2023 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBI. 51/2023 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN,

- (1) offene Bebauung

§ 3 BAUFELDER, BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE, BEBAUUNGSGRAD

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung zwei Baufelder mit der Bezeichnung A und B festgelegt.
- (2) Baufeld A: max. 1.415 m² Bruttogeschossfläche
Baufeld B: max. 1.415 m² Bruttogeschossfläche
- (3) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (4) Bebauungsgrad: höchstens: 0,4
- (5) Carports, Müll und Fahrradabstellplätze müssen, sofern für den Lärmschutz erforderlich, geschlossen ausgeführt werden. Eine Überschreitung der Bebauungsdichte für diesen Anwendungsfall ist zulässig, jedoch maximal bis zu einer Bebauungsdichte von 0,4 bezogen auf das gesamte Planungsgebiet.

§ 4 BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude und Nebengebäude festgelegt.

- (2) Balkone dürfen max. 1,50 m über die Baugrenzlinie vortreten.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

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

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
1 G	max. 3,00 m	max. 3,50 m
2 G	max. 7,50 m	max. 7,50 m
3 G	max. 10,50 m	max. 10,50 m

- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf folgende Höhenbezugspunkte:

Baukörper 1	370,60 m ü. A.
Baukörper 2	371,84 m ü. A.
Baukörper 3	371,44 m ü. A.
Baukörper 4	370,83 m ü. A.

- (3) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte.
- (5) Dächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung von 0 ° bis 10° zulässig.
- (6) Haustechnikanlagen sind bei Dächern mit einer Neigung von bis zu 10 ° mindestens 3,00 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Offene Erschließungen sind nicht zulässig.
- (2) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (3) Großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden unzulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind überdacht in Carports (siehe Eintragung im Plan) zu errichten.
- (2) Je Baufeld sind jeweils maximal 14 Parkplätze und 3 Besucherparkplätze zulässig.
- (3) Die Pkw - Abstellplätze gemäß Abs.2 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (4) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (5) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.
- (6) Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Baugrenzlinien zu errichten.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Auf den Grundstücken 78/17, 78/16, 78/15 und 79/21, alle KG Gösting muss eine siedlungsöffentliche Grünfläche errichtet werden.
- (4) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

Pflanzungen, Bäume

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

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 9,0 m
Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m

Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5m reduziert werden.
- (8) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (9) Je 150 m² Freifläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.

PKW-Abstellflächen

- (10) Bei PKW-Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätze, ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Entwässerungsgerinne, Geländeänderungen

- (11) Die, im Planwerk eingetragene, Entwässerungsgerinne muss im Zuge der ersten baulichen Maßnahmen im Planungsgebiet umgesetzt werden.
- (12) Stützmauern dürfen eine Höhe von +/- 1 m nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind im Nahebereich der angrenzenden Straßen und der Entwässerungsrinne geringfügige, ausgleichende Abweichungen sowie kleinflächige Geländeänderungen.
- (13) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (14) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.

Sonstiges

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

§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, zulässig.
- (2) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50m² Fläche sind unzulässig, ausgenommen Werbepylone.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

§ 10 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 31. Oktober 2024 in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 05.11.1999, mit welcher der 13.3.1 Bebauungsplan „Waldweg“ – 1. Änderung beschlossen wurde, außer Kraft.
- (3) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat
Die Bürgermeisterin:

Elke Kahr
(elektronisch unterschrieben)

GZ.: A14 – 048437/2017/0046

Bearbeiterin:
DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

13.03.2 Bebauungsplan
„Waldweg“, 2. Änderung
XIII.Bez., KG Gösting

Graz, 17. Oktober 2024

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Eigentümer:innen (BWST Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Bauen und Wohnen) des gesamten Planungsgebietes hat um Änderung des 13.03.1 Bebauungsplan „Waldweg“, 1. Änderung angesucht.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 10.879m² auf.

Der Urversion des Bebauungsplanes wurde 1999 vom Gemeinderat beschlossen und wurde am 5. November 1999 rechtswirksam. Angedacht war die Errichtung von 14 Ein- bis Zweifamilienhäusern, auf den einzelnen Parzellen. Es gab zwei Zufahrten zum Planungsgebiet und eine interne Ringerschließung. Die Parkierung war in Carports vorgesehen.

2017 wurde nach der Flächenwidmungsplanrevision der Bebauungsplan erstmals geändert. Aufgrund des rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan der Stadt Graz, gab es formale Widersprüche im Hinblick auf die Mindestbebauungsdichte im Planungsgebiet. Diese wurden durch die erste Änderung ausgeräumt. An der maximalen Bebauungsdichte gab es keine Änderungen.

Der jetzige Grundeigentümer, hat um Änderung angesucht, um eine zweckmäßigere Bebauung zu ermöglichen, und vor allem die Hangwasserproblematik im Planungsgebiet zu lösen. Aus diesem Grund wurde auf die Bebauung der Grundstücke 78/17, 78/16, 78/15 und 79/21, alle KG Gösting verzichtet. Zusätzlich wurde auf eine Zufahrt vom Waldweg verzichtet. Durch die Reduzierung auf vier 2-3 geschossige Baukörper konnten auch deutlich größere zusammenhängende Grün- und Freiflächen umgesetzt werden. Die Parkierung erfolgt weiterhin in Carports.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Reines Wohngebiet“ - Sanierungsgebiet Lärm mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 0,3 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Im gegenständlichen Fall handelt es sich um eine Änderung.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Bebauungsstudie, Büro Planorama
- Wasserrechtliche Untersuchung, Hydroconsult

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 15. Mai 2024 über die beabsichtigte Auflage des 13.03.2 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 29. Mai 2024.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 30. Mai bis zum 01. August 2024 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde 2. Juli 2024, im Hotel Novapark, Fischeraustraße 22, 8051 Graz, durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 30. Mai 2024 bis 01. August 2024 langten 38 Einwendungen (davon 19 mit gleichem Einwendungstext), 2 Stellungnahmen und 1 Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein: Eine Einwendung wurde zurückgezogen.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 13.03.2 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

Die Änderungen wurden rot markiert:

Die Verordnung wurde ergänzt:

§5 (3) Carports, Müll und Fahrradabstellplätze müssen, sofern für den Lärmschutz erforderlich, geschlossen ausgeführt werden. Eine Überschreitung der Bebauungsdichte für diesen Anwendungsfall ist zulässig, jedoch maximal bis zu einer Bebauungsdichte von 0,4 bezogen auf das gesamte Planungsgebiet.

Um eine Klarstellung zu erwirken wurde der §7 (2) ergänzt:

Je Baufeld sind jeweils maximal 14 Parkplätze und 3 Besucherparkplätze zulässig.

Um Widersprüche innerhalb der Verordnung zu klären, ist der §7 (7) gänzlich entfallen:

~~Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzlinien dürfen nicht überdacht werden.~~

§ 10 INKRAFTTRETEN wurde wie folgt ergänzt:

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 31. Oktober 2024 in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 05.11.1999, mit welcher der 13.3.1 Bebauungsplan „Waldweg“ – 1. Änderung beschlossen wurde, außer Kraft.

PLANWERK:

Im Planwerk wurden nur zusätzliche Bemaßungen ergänzt, sowie Straßennamen und Ersichtlichmachungen richtiggestellt.

ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Es wurden lediglich redaktionelle Änderungen bzw. erklärende Ergänzungen zw. Klarstellungen vorgenommen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

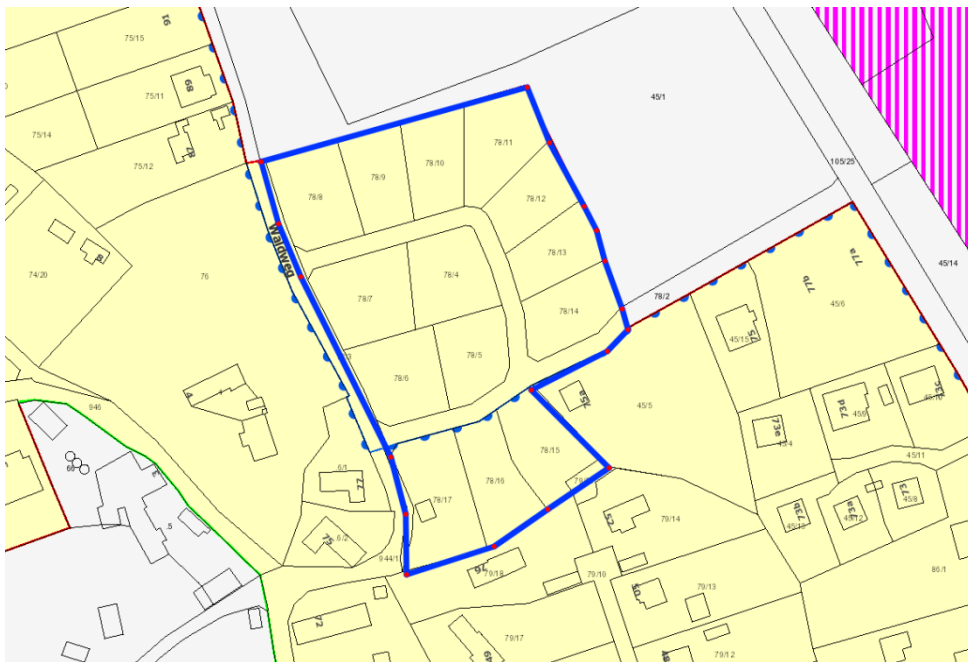
3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 10.879 m² brutto auf. Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum von BWST Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Bauen und Wohnen.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN**4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):**

Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept im „Wohngebiet geringer Dichte“. Die Grundstücke 78/17, 78/16, 78/15 und 79/21, alle KG Gösting liegen innerhalb des Grüngürtel.



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF)

Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

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

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

sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.

§ 8 Grüngürtel (Teil C, Kap. 2.3)

- (1) Der im Entwicklungsplan festgelegte Grüngürtel umfasst Freiland, Wald und bestehende Wohngebiete geringer Dichte. Der stark durchgrünte Charakter insbesondere auch der Baugebiete ist zu erhalten.*
- (2) In Bereichen mit relativen Siedlungsgrenzen sind kleinräumige Ergänzungen des Baulandes unter Berücksichtigung folgender Kriterien zulässig:*
 - Erhaltung der großräumigen Freiflächen und deren Verbindung untereinander.*
 - Rücksichtnahme auf landschaftliche, topografische und klimatische Gegebenheiten.*
- (3) Festlegung einer Bebauungsdichte von höchstens 0,3. Im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel und unter Berücksichtigung topografischer Verhältnisse ist eine Bebauungsdichte von höchstens 0,4 zulässig.*
- (4) Anpassung aller baulichen Anlagen an die Topografie, weitgehender Erhalt des natürlichen Geländeverlaufs, flächen- und höhenmäßige Beschränkung von Geländeänderungen in der Bebauungsplanung und in Bauverfahren.*
- (5) Zulässig sind:*

Bebauungen mit einem zweigeschossigen Erscheinungsbild, wobei zusätzlich ein zurückversetztes zweites Obergeschoss oder ein ausgebautes Dachgeschoss zulässig ist und abgetreppte mehrgeschossige Bebauungen, die an keiner Stelle eine größere Gebäudehöhe als 7,50 m erreichen.
- (6) Zur Angleichung von Neu- und Zubauten an die Nachbarobjekte hinsichtlich ihrer Maßstäblichkeit und unter Berücksichtigung des Gebietscharakters kann die Festlegung nach Abs (5) um maximal ein Geschoß überschritten werden.*
- (7) Einhaltung gebietstypischer Abstände zwischen Hauptgebäuden und den Bauplatzgrenzen, insbesondere auch zu öffentlichen Verkehrsflächen ist anzustreben.*
- (8) Beschränkung der Bodenversiegelung.*
- (9) Außerhalb des Grüngürtels sind Tierhaltungsbetriebe mit einer Geruchszahl $G \geq 20$ einschließlich ihrer Geruchsschwellenabstände unzulässig.*

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

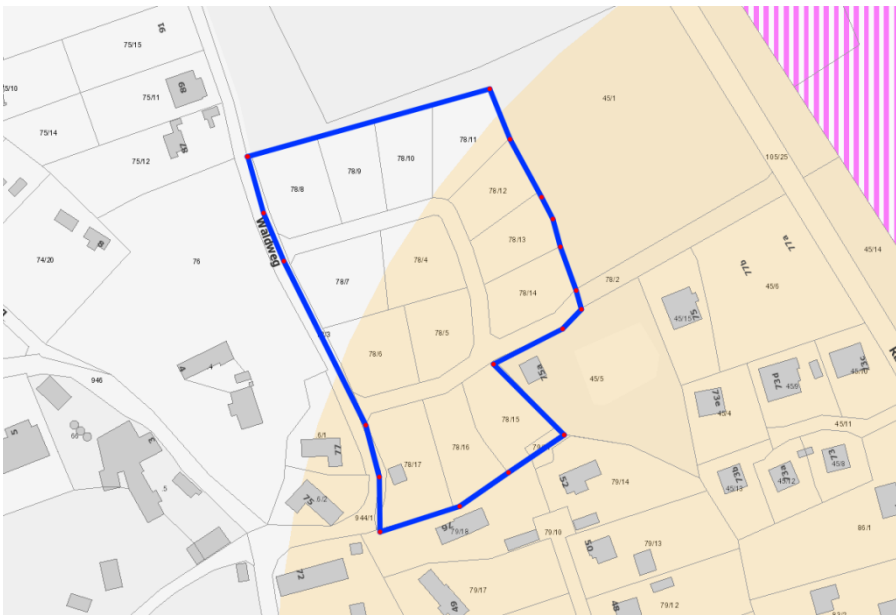
- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Der Bauplatz liegt außerhalb der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“.
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Über das Planungsgebiet verläuft ein Erdkabel (20kv-Leitung).
Die Grundstücke 78/17, 78/16, 78/15 und 79/21, alle KG Gösting sind als Wasserwirtschaftliche Beschränkungszone 2 ausgewiesen.



Auszug aus dem
Deckplan 2 zum
4.0
Stadtentwicklungs-
konzept (idgF).

Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Verkehr (Deckplan 3):
Mehr als die Hälfte des planungsgebiet liegt innerhalb der Kategorie 5.
Kategorie 5:
„Geringe Bedienqualität“
Intervalle über 20 Minuten, ganzjähriger Betrieb, eventuell Taktverkehr



Auszug aus dem
Deckplan 3 zum
4.0
Stadtentwicklungs-
konzept (idgF).

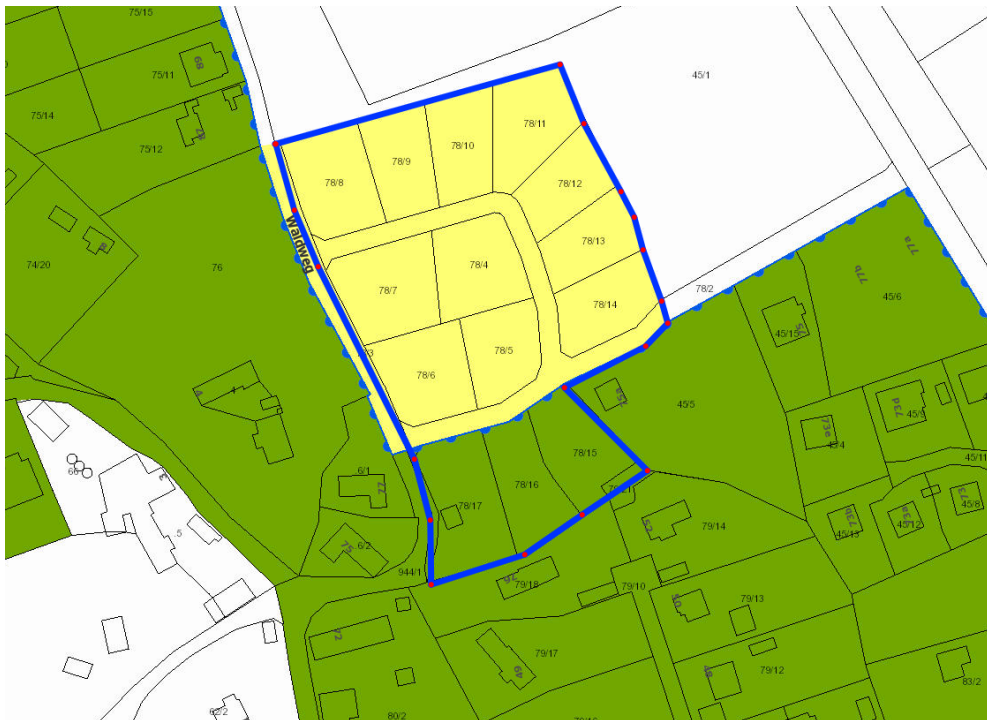
Die Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

Überwiegende Teil des Planungsgebiet:

„Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels“ Im Teilraum Nr. 28 (Raach)
Grundstücke 78/17, 78/16, 78/15 und 79/21, alle KG Gösting:

„Baugebiet im Grüngürtels“ Im Teilraum Nr. 28 (Raach)

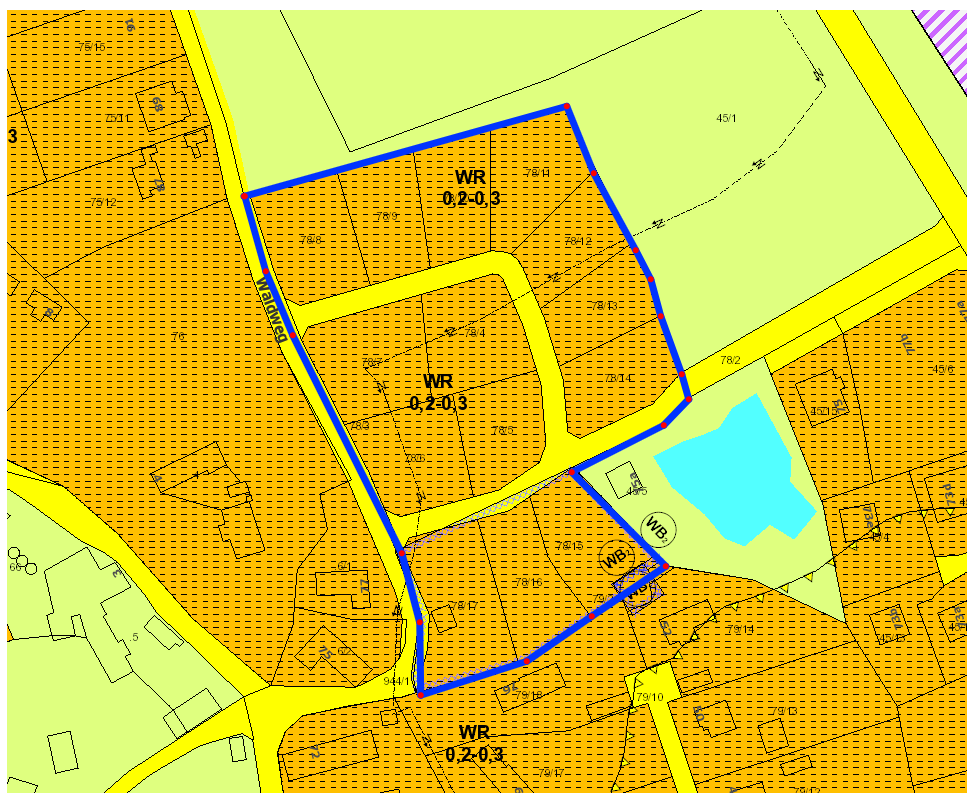


Auszug aus dem 1.0
Räumlichen Leitbild.

Die Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Reinen Wohngebiet“ - Sanierungsgebiet Lärm mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 0,3.



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungs-
plan.

Die Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die

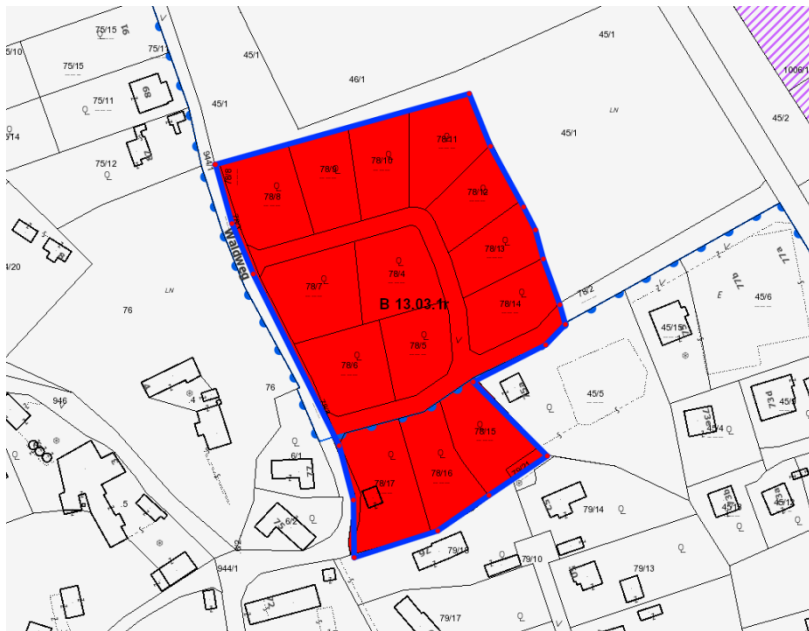
jeweilige Gebietskategorie – während der Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird.

Gem. ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen 2001 gelten je Baulandkategorie gem. § 30STROG 2010 folgende Planungsrichtwerte.

Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010	Planungsrichtwert		
	Tag	Abend	Nacht
Reine Wohngebiete	50	45	40

Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
13.03.1 Bebauungsplan“ Waldweg“, 1. Änderung, rechtswirksam seit 05.10.2017
(Rechtskraft der Urversion des Bebauungsplanes: 05.11.1999)

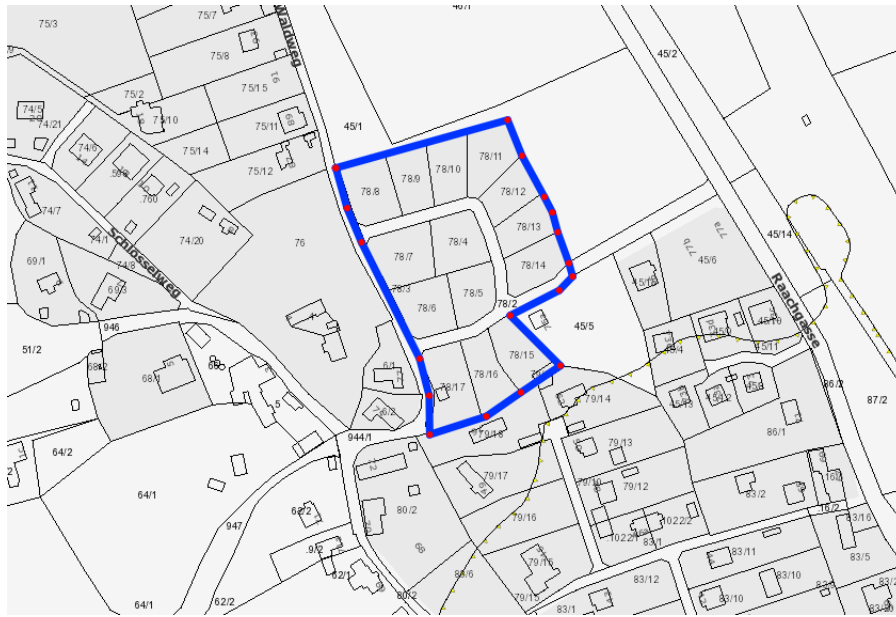


Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Beschränkungen 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:
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) bzw. Abteilung 14 der Stmk. Landesregierung (2D-Untersuchung):
Im 4.0 Flächenwidmungsplan wird unter § 12 Sanierungsgebiete – Gefahrenzonen – Hochwasser festgelegt, „dass jene Baulandflächen, die gemäß dem Deckplan 3 innerhalb der Anschlaglinien eines Hochwasserereignisses HQ30 und HQ100 bzw. in einer gelben Gefahrenzone liegen als Sanierungsgebiet - Hochwasser (HW) gelten; [...]“

Der Bauplatz liegt außerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwassers.

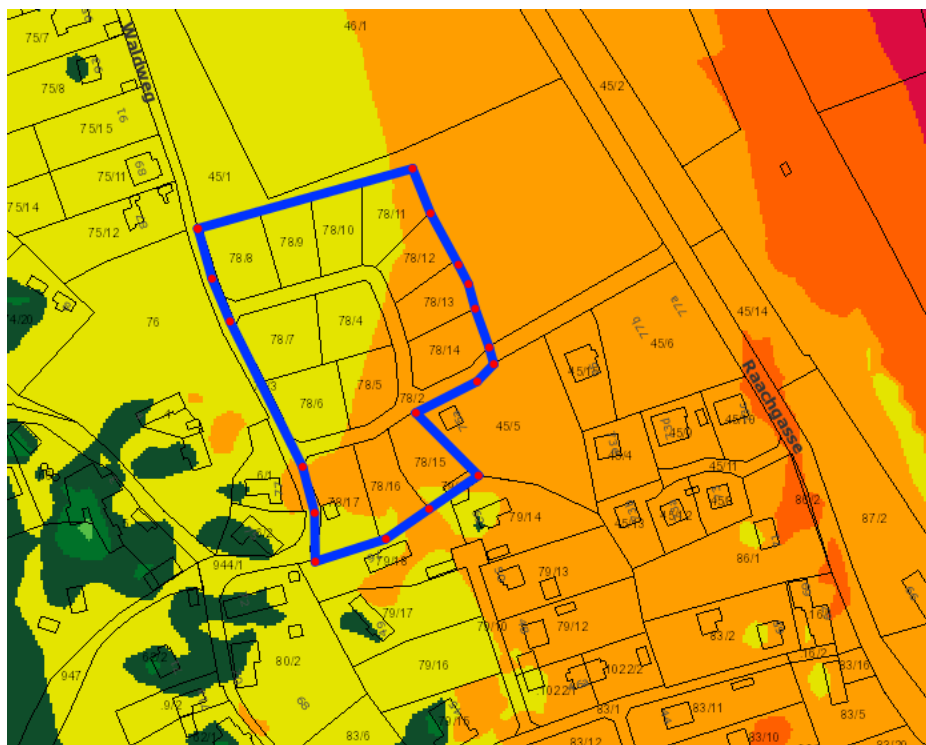


Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Bereits im kommunalen Entsorgungsbereich
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



Straßenverkehrslärm

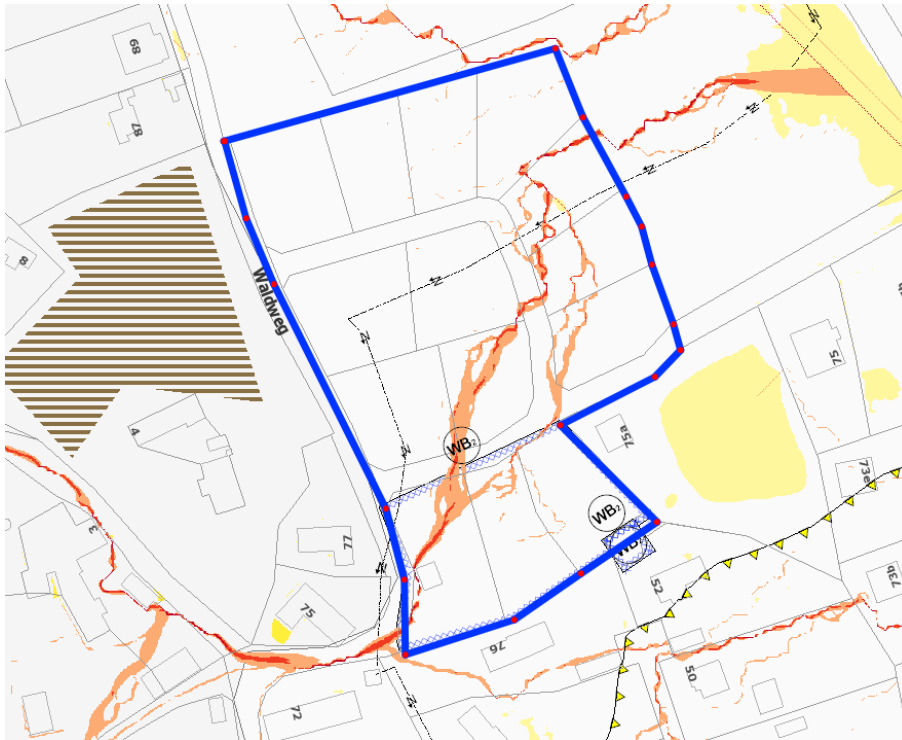
$L_{A,eq}$ in dB (Nacht)

	30 - 35
	35 - 39
	39 - 44
	44 - 49
	49 - 54
	54 - 59
	59 - 64
	64 - 69
	69 - 74
	74 - 79
	79 - 80

Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):
 - Über das Planungsgebiet verläuft ein Erdkabel (20kv-Leitung).

- Die Grundstücke 78/17, 78/16, 78/15 und 79/21, alle KG Gösting sind als Wasserwirtschaftliche Beschränkungszone 2 ausgewiesen. Im noch nicht rechtskräftigen 4.08 Flächenwidmungsplan ist der überwiegende Teil Weiterhin als wasserwirtschaftliche Beschränkungszone 2, aber auch ein kleiner Teil als wasserwirtschaftliche Beschränkungszone 1 ausgewiesen. Es erfolgt der Hinweis, dass Hangwässer das Grundstück queren.



Auszug aus der Karte 6 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- **Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet liegt im Randbereich des „Reinen Wohngebietes“ zum „Freiland“. Die Bebauung südlich und westlich besteht größtenteils aus kleindimensionierten Ein- bis Zweifamilienwohnhäusern in ein- oder zweigeschossiger Bauweise.

Westlich des Waldweges existiert eine Geländekante, die im unmittelbar straßennahen Bereich auch das Bebauungsplangebiet betrifft. Um die Geländesituation bei der Planung berücksichtigen zu können wurden vom Stadtvermessungsamt die wesentlichen Bereiche terrestrisch vermessen.

Ebenso wurde die im südlichen Grenzbereich vorfindliche Rinne exakt vermessen. Da dem Stadtplanungsamt bekannt wurde, dass bei starken Regenfällen nicht nur die Rinne, sondern der gesamte Bereich von auftretenden Hangwässern betroffen ist, wurde eine entsprechende Stellungnahme des Fachamtes und eine hydrologische Untersuchung eingeholt.

Das angrenzende Freiland ist annähernd eben und wird landwirtschaftlich (Gst.:45/1 u. 46) bzw. zu Freizeit- und Sportzwecken genutzt.

Weiter westlich befindet sich der „Racher Kogel“.

Im Osten sind neben der Bahntrasse der ÖBB die Straßenbauwerke der Pyhrn-Autobahn sowie diverse Zu- und Abfahrten der Grazer Nordeinfahrt vorfindlich.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Die Höhenangaben des Bebauungsplangebietes sind dem Planwerk zu entnehmen.
Auf dem größtenteils landwirtschaftlich genutzten Areal befindet sich kaum Baumbestand.
Es besteht ein kleines Nebengebäude im südwestlichen Grundstücksbereich.

- Infrastruktur

Infrastrukturell mäßig erschlossener Wohnbereich in städtischer Randlage.

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Waldweg
Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300m Radius gegeben ist im Großteil des Gebietes mit der Kategorie 5 gegeben.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.
Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.
Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten.
Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.
Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.
Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

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

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6, 9 der VO)

Zu §2 Bebauungsweisen

Auf den beiden Baufeldern ist die offene Bauweise festgelegt.

Zu §3 Baufelder, Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

Im Planungsgebiet wurden zwei Baufelder mit der Bezeichnung A und B festgelegt. Auf jedem Baufeld sind 2 Baukörper zulässig, diese sind 2- bis 3- geschossig ausgeführt.

Auf jedem Baufeld sind maximale 1.415 m² Bruttogeschossfläche zulässig. Da die Grundstücke 78/17, 78/16, 78/15 und 79/21, alle KG Gösting unbebaut bleiben und eine siedlungsöffentliche Grünfläche entstehen wird, wurde diese mögliche Bebauungsdichte auf die beiden neuen Baufelder aufgeteilt.

Die Bebauungsdichte wird bezogen auf die Gesamtliegenschaft eingehalten.

Bebauungsgrad ist mit 0,40 festgelegt.

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden.

Zu §4 Baugrenzlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt.

Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. In der Entwurfsplanung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

Zu §5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer

Im Planwerk wurde die maximalen Geschossanzahlen festgelegt, in der Verordnung die dazugehörigen maximalen Gebäude- und gesamthöhen.

Da die Liegenschaft geneigt, ist wurde anhand eines aktuellen Vermessungsplanes, für jeden zukünftigen Baukörper ein Höhenbezugspunkt festgelegt, damit sich Baukörper gut in das bestehende Gelände einfügen.

Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf folgende Höhenbezugspunkte:

Baukörper 1	370,60 m ü. A.
Baukörper 2	371,84 m ü. A.
Baukörper 3	371,44 m ü. A.
Baukörper 4	370,83 m ü. A.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte auf max. 1/3 der gesamten Dachfläche begrenzt wurden. Ziele dieser Begrenzung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.02 des Stadtentwicklungskonzeptes - 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 Niederschlagswasser erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt.

Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingt Haustechnikanlagen gem. § 5 (5) wird die Höhenentwicklung der Anlage beschränkt um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu sichern.

Zu §6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der vorwiegend dominierenden architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im gegenständlichen Gebietsbereich. Diese zeigen sich durch kompakte straßenraumbildende Bebauung. Ebenso sind die städtebaulichen Zielsetzungen, repräsentativ in Erscheinung tretende Fassaden herzustellen.

Laubengänge entsprechen nicht dieser Intention und sind daher mit dem Bebauungsplan ausgeschlossen.

Aus Gründen des Klimaschutzes und um den sommerlichen Aufheizeffekten von dunklen Fassaden entgegenzuwirken, ist in die Verordnung der Hellbezugswert für Fassaden vorgegeben. Der

Hellbezugswert ist der Wert, der Lichtmenge die von der Oberfläche reflektiert wird. Gemessen wird dieser Wert in Prozent. (100% = weiß, 0% ist schwarz).

Der Hellbezugswert (HBW) ist ein Maß für die Helligkeit von Oberflächen. Ein Wert von 100 entspricht der Helligkeit einer absolut weißen Oberfläche. Dem entsprechend steht die Null für eine absolut schwarze Oberfläche. Der Hellbezugswert beschreibt den Anteil des auf eine Oberfläche auftreffenden sichtbaren Lichts, der von dieser Oberfläche zurückgeworfen (reflektiert) wird. Diesen Reflexionsgrad einer bestimmten Farbe setzt man in das Verhältnis zwischen dem Schwarzpunkt (Null) und Weißpunkt (100).

Die Fassade ist ein gestalteter, oft repräsentativer Teil der sichtbaren Hülle eines Gebäudes. Der Hellbezugswert gilt für alle opake Fassadenbereiche/-materialien, wobei untergeordnete Bauteile abweichen dürfen. Belichtungsflächen (Fenster, Türen, ...) und verglaste Bereiche sind davon ausgenommen. Auch bei mehrschaligen Fassaden ist der Hellbezugswert von allen maßgeblichen Fassadenbauteile einzuhalten.

Additive bzw. bewegliche Fassadenteile (Sonnenschutz, Rollos, Jalousien,.....) müssen den festgelegten Hellbezugswert ebenso einhalten.

Zusätzlich zum Klimaschutz wurden auch aufgrund möglicher Blendwirkungen großflächige Glasfassaden und reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses ausgeschlossen. Mit großflächig ist das Verhältnis zwischen opaker und transparenter Bauteile (nicht miteinzubeziehen sind Fensteröffnungen) gemeint, bei denen der flächenmäßige Anteil der transparenten Bauteile flächenmäßig über dem der opaken Bauteile liegt.

Zu § 10 Sonstiges

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss am Gebäude montiert, in Form von Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. bis maximal 0,5 m², zulässig.

Die Vorgaben wurden aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild der Stadt Graz abgeleitet.

Einfriedungen

Einfriedungen sind ausschließlich an den Außengrenzen des Bebauungsplangebietes in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) soll hohe, den Ausblick einengende Situationen vermeiden und damit eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit der räumlichen Wirkung sichern.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Zu § 7 (1-2) Pkw-Stellplätze

Im ursprünglichen Bebauungsplan, war für jede Wohneinheit 2 PKW-Stellplätze angedacht. Die aktuelle Festlegung erhöht die maximale Anzahl der PKW-Stellplätze nicht.

Je Baufeld sind jeweils 14 Parkplätze und explizit 3 Besucherparkplätze zulässig. Diese müssen innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Planungsgebietes nachgewiesen werden.

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

hitzeresistente Sorten bevorzugt werden. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten

Zu §8 (3) Siedlungsöffentliche Grünfläche

Auf den Grundstücken 78/17, 78/16, 78/15 und 79/21, alle KG Gösting muss eine siedlungsöffentliche Grünfläche errichtet werden. Eine Bebauung in diesem Bereich ist nicht zulässig. Dieser Bereich ist auch als wasserwirtschaftliche Beschränkungszone 2 ausgewiesen.

Zur § 8 (1, 4-9) Baumpflanzungen

Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.

Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk inkl. baulicher Auskragungen (z.B. Balkon) beträgt:

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 9,0 m
Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m

Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.

Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u. ä.). Baumscheiben sind bis zu einer Tiefe von 1,5 m von Leitungen und unterirdischen Einbauten frei zu halten.

Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baumachsabstände 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. Hierzu ist in der Verordnung der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk festgelegt.

Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig. Baumpflanzungen in Betonringen sind nicht zulässig, da die Entwicklungsfähigkeit der Wurzeln beeinträchtigt wird und der Baum damit ganzheitlich in seinem Wachstum und Entwicklung stark eingeschränkt ist. Nicht zulässig sind Baumpflanzungen in Betonringen.

Zu §8 (11) Entwässerungsrinne

Das Planungsgebiet ist massiv von Hangwässern betroffen, aus diesem Grund wurde gemeinsam mit der Grundeigentümer:in und der Stadt Graz, Abteilung Grünraum und Gewässer eine hydrologische Untersuchung beauftragt und Lösungsvarianten erarbeitet. Im gegenständlichen Planwerk wurde nun, die favorisierte Entwässerungsrinne eingetragen. Diese ist im Zuge der ersten Baulichen Maßnahmen umzusetzen.

Zu §8 (12-14) Geländeänderungen

Geländemodellierungen sind bis max. 1 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.

Ausgenommen davon sind im Nahebereich der angrenzenden Straßen und der Entwässerungsrinne geringfügige, ausgleichende Abweichungen sowie kleinflächige Geländeänderungen.

Zu §8 (14) Außenanlageplan

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

www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

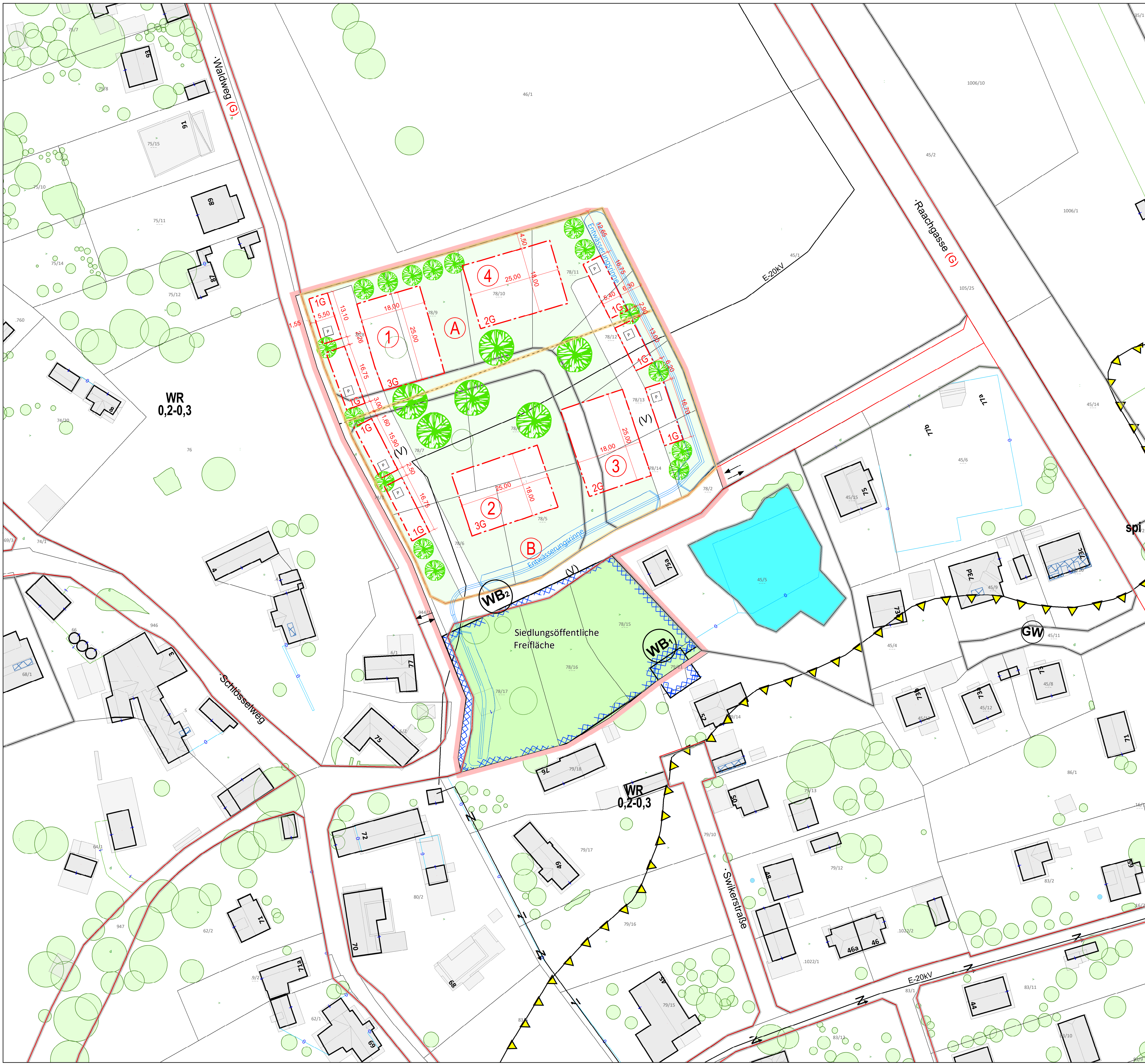
- Der 13.03.2 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, 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 Einwender:innen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)



13.03.2 BEBAUUNGSPLAN
"WALDWEG"

A14 - 048437/2017

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

WR	Reines Wohngebiet
0,2 - 0,3	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien
E-20kV	Hochspannungserdkabel
WB2	Wasserwirtschafts Beschränkungszone 2

FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ

BEREICHSTYP:	8 - Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels 9 - Baugebiet im Grüngürtel
TEILRAUM:	28 - Raach

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

Baugrenzlinie	Bebauung
zulässige Teilungslinie (ungefähre Lage)	
max. Geschoßanzahl	
KFZ-Abstellfläche (ungefähre Größe)	
Baukörper	
Baufeld	
Baufeldbezeichnung	Freiflächen
Zu- und Abfahrt	
Straßenfluchtlinie	
Gemeindestraße	
Verkehrsstraße	
Freifläche	
Siedlungsöffentl. Freifläche	Freiflächen
Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1.Ordnung, ungefähre Standorte)	
Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2.Ordnung, ungefähre Standorte)	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

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

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Planvorlage Stadtvermessungsamt)
Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung

Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 10.879 m²

Maßstab: 1:500



13.03.2 BEBAUUNGSPLAN
"WALDWEG"



A14 - 048437/2017

Datum: Oktober 2024

Inhaltliche Bearbeitung: DIⁱⁿ Elisabeth MAHR

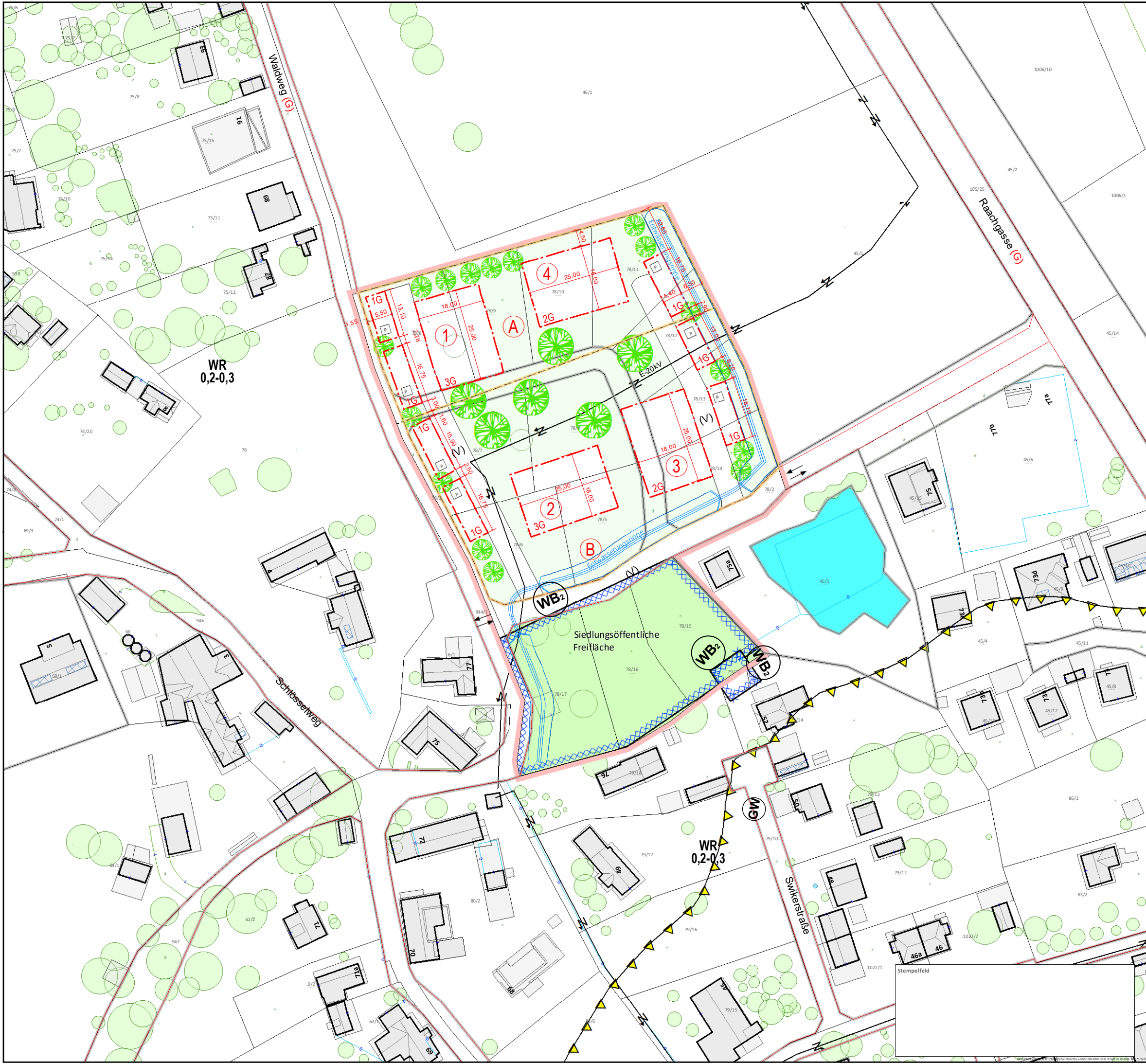
Digitale Bearbeitung: Jürgen DOLINSCHKE, Armin LANG

AUFLAGE VON: BIS

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:

Stempelfeld



13.03.2 BEBAUUNGSPLAN
"WALDWEG"

A14 - 048437/2017

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

WR	Reines Wohngebiet
0,2 - 0,3	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien
E-20kV	Hochspannungserdkabel
WB2	Wasserwirtschafts Beschränkungszone 2

FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ

BEREICHSTYP:	8 - Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels 9 - Baugebiet im Grüngürtel
TEILRAUM:	28 - Raach

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

--- (red dashed)	Baugrenzlinie	Bebauung
--- (black dashed)	zulässige Teilungslinie (ungefähre Lage)	
3G	max. Geschoßanzahl	
P	KFZ-Abstellfläche (ungefähre Größe)	
1	Baukörper	
	Baufeld	Freiflächen
A	Baufeldbezeichnung	
↔	Zu- und Abfahrt	
---	Straßenfluchtlinie	
(G)	Gemeindestraße	
(V)	Verkehrsstraße	
	Freifläche	Freiflächen
	Siedlungsöffentl. Freifläche	
	Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1. Ordnung, ungefähre Standorte)	
	Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2. Ordnung, ungefähre Standorte)	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

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

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Planvorlage Stadtvermessungsamt)
Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung

	Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
	Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 10.879 m²

Maßstab: 1:1.000



13.03.2 BEBAUUNGSPLAN

"WALDWEG"

A14 - 048437/2017

Datum: Mai 2024, Oktober 2024

Inhaltliche Bearbeitung: DI[®] Elisabeth MAHR

Digitale Bearbeitung: Jürgen DOLINSCHKE, Armin LANG

AUFLAGE VON: BIS

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:

