

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Europaplatz 20/6 | 8011 Graz

Auflage

Tel.: +43 316 872-4702

Fax: +43 316 872-4709

stadtplanungsamt@stadt.graz.at

Bearbeitung:

DI Doris Arch

GZ.: A 14-001665/2025/0003

UID: ATU36998709, DVR: 0051853

4.09 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz 9. Änderung - Entwurf

Graz, 13.2.2025

1. Rechtsgrundlage

Gemäß § 25 Abs. 1 StROG 2010 hat jede Gemeinde in Durchführung der Aufgaben der örtlichen Raumplanung für ihr Gemeindegebiet durch Verordnung einen Flächenwidmungsplan aufzustellen und fortzuführen. Der Flächenwidmungsplan darf den Gesetzen und Verordnungen des Bundes und des Landes, insbesondere den Raumordnungsgrundsätzen und den Entwicklungsprogrammen des Landes sowie dem örtlichen Entwicklungskonzept – 4.0 Stadtentwicklungskonzept, nicht widersprechen.

Gemäß § 42 Abs. 1 und 8 sowie 8a des StROG 2010 ist die örtliche Raumordnung nach Rechtswirksamkeit des örtlichen Entwicklungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes und der Bebauungspläne nach Maßgabe der räumlichen Entwicklung fortzuführen. Eine Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes und der Bebauungspläne ist jedenfalls dann vorzunehmen, wenn dies z.B.: durch eine wesentliche Änderung der Planungsvoraussetzungen oder zur Abwehr schwerwiegender volkswirtschaftlicher Nachteile erforderlich ist.

Die beabsichtigte Änderung erfüllt jene Voraussetzungen, die ein vorgezogenes Verfahren nach § 42 Abs. 8 bzw. 8a StROG 2010 rechtfertigen. Die Änderungen stehen mit dem rechtswirksamen 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F 4.07 in Einklang.

Sämtliche Änderungen stimmen mit dem Regionalen Entwicklungsprogramm Steirischer Zentralraum überein.

Gemäß § 39 Abs 1 StROG 2010 können Änderungen eines Flächenwidmungsplanes außerhalb einer Revision, die im Rahmen eines von der Landesregierung genehmigten örtlichen Entwicklungskonzeptes erfolgen oder ausschließlich Änderungen der Bebauungsplanzonierung beinhalten, als Vereinfachtes Verfahren abgeführt werden.

Gemäß § 39 Abs 2 kann die Landesregierung jedoch im Zuge des Auflage- oder Anhörungsverfahrens von der Gemeinde schriftlich unter Anführung der Gründe verlangen, dass die Flächenwidmungsplanänderung dem Genehmigungsvorbehalt unterliegt. Solche Gründe für dieses Verlangen liegen dann vor, wenn ein oder mehrere Versagungsgründe gemäß § 38 Abs. 10 vorliegen. In diesem Fall sind für die Durchführung des weiteren Verfahrens die Bestimmungen des § 38 Abs. 6 bis 14 anzuwenden, sofern den angeführten Gründen nicht vollinhaltlich Rechnung getragen und der Genehmigungsvorbehalt von der Landesregierung nicht aufgehoben wurde.

Gemäß § 39 Abs 1 a ist für das Verfahren § 38 Abs. 1 bis 8 StROG anzuwenden. Danach ist die Flächenwidmungsplanänderung kundzumachen und eine Ausfertigung der Kundmachung der Landesregierung zu übermitteln.

Gemäß § 38 Abs 1 StROG 2010 ist die Auflage des Entwurfes zur Erstellung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes vom Gemeinderat zu beschließen. Der Entwurf ist für mindestens 8 Wochen öffentlich aufzulegen.

2. Verfahren

Der 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz wurde vom Gemeinderat in seinen Sitzungen am 11.05.2017, 29.06.2017 und 08.02.2018 beschlossen und im Sonder-Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz am 21.03.2018 kundgemacht.

Am 18.10.2018 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz die 1. Änderung des 4.0 Flächenwidmungsplanes beschlossen. Der 4.01 Flächenwidmungsplan wurde im Amtsblatt vom 31.10.2018 kundgemacht und ist somit seit 01.11.2018 rechtskräftig.

In seiner Sitzung am 06. Juni 2019 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz den 4.02 Flächenwidmungsplan – 2. Änderung (ohne die ausgesetzten Änderungspunkte 10 und 11) beschlossen. Nach Genehmigung durch das Land Steiermark (Bescheid vom 12. Dezember 2019, GZ.: ABT13-10.100-285/2015-37) erfolgte die Kundmachung im Amtsblatt vom 30. Dezember 2019 und ist die 4.02 Änderung somit seit 31. Dezember 2019 rechtskräftig.

In seiner Sitzung am 23. April 2020 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz den 4.03 Flächenwidmungsplan – 3. Änderung beschlossen. Diese Änderung wurde als vereinfachtes Verfahren durchgeführt und es erfolgte daher die Kundmachung im Amtsblatt vom 06. Mai 2020.

Die 4.03 Änderung ist somit seit 07. Mai 2020 rechtskräftig.

In seinen Sitzungen am 25.02.2021 und am 25.03.2021 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz den 4.04 Flächenwidmungsplan 4. Änderung (ohne Änderungspkt. 2,9b,9c,15,25 und 28) beschlossen. Nach Genehmigung durch das Land Steiermark (Bescheid vom 19. August 2021, GZ.: ABT13-305556/2020-23) erfolgte die Kundmachung im Amtsblatt

vom 29. September 2021 und ist die 4.04 Änderung somit seit 30. September 2021 rechtskräftig.

In seiner Sitzung vom 25. März 2021 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz den 4.05 Flächenwidmungsplan 5. Änderung beschlossen. Änderungspunkt 2 (Starhembergasse) wurde als vereinfachtes Verfahren geführt und erfolgte die Kundmachung im Amtsblatt vom 07. April 2021 (rechtskräftig ab 08. April 2021).

Der Änderungspunkt 1 (Neufeldweg) wurde nach Genehmigung durch das Land Steiermark (Bescheid vom 19.08.2021, GZ.: ABT13-257724/2020-18) im Amtsblatt vom 29. September 2021 kundgemacht und ist die 4.05 Änderung (Pkt.1) somit seit 30. September 2021 rechtskräftig.

Die Änderung zum 4.06 Flächenwidmungsplan wurde als vereinfachtes Verfahren ohne Auflage durchgeführt. Der Endbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 22.09.2022. Die Kundmachung erfolgte im Amtsblatt vom 05. Oktober 2022 und ist die 4.06 Änderung somit seit 06. Oktober 2022 rechtskräftig.

In seiner Sitzung am 27. April 2023 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz den Auflagebeschluss zum 4.07 Flächenwidmungsplan -7. Änderung gefasst. In seiner Sitzung am 19. Oktober 2023 (Teil A) bzw. 25. April 2024 (Teil B) hat er den 4.07 Flächenwidmungsplan beschlossen. Nach Genehmigung durch das Land Steiermark (Bescheid vom 10. Juni 2024, GZ.: ABT13-104505/2023-18) erfolgte die Kundmachung im Amtsblatt vom 26. Juni 2024 und ist die 4.07 Änderung somit seit 27. Juni 2024 rechtskräftig.

In seiner Sitzung am 14. Dezember 2023 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz den Auflagebeschluss zum 4.08 Flächenwidmungsplan -8. Änderung gefasst. In seiner Sitzung am 17. Oktober 2024 hat er den 4.08 Flächenwidmungsplan Teil A mit 34 Änderungspunkten beschlossen. Teil B wurde vom Gemeinderat noch nicht abschließend behandelt. Das Genehmigungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Gemäß § 39 Abs 1 in Verbindung mit § 38 Abs 1 StROG 2010 ist die Auflage des Entwurfes zur Erstellung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes vom Gemeinderat zu beschließen. Der Entwurf ist für mindestens 8 Wochen öffentlich aufzulegen.

Die Auflage des 4.09 Flächenwidmungsplanes der Landeshauptstadt Graz 9. Änderung - Entwurf wird gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz vom 26. Februar 2025 kundgemacht. Die Kundmachung ergeht weiters an die Stellen und Institutionen gemäß § 38 Abs. 3 StROG 2010 bzw. der Verordnung der Stmk. Landesregierung vom 16.10.1989, in der die Bundes- und Landesdienststellen und weitere Körperschaften öffentlichen Rechtes gem. § 38 Abs. 3 lit 8 StROG 2010 festgelegt sind sowie an die Bezirksvorstehungen aller betroffenen Grazer Bezirke.

Der 4.09 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz 9. Änderung - Entwurf wird über 8 Wochen, in der Zeit

vom 27. Februar 2025 bis 24. April 2025

während der Amtsstunden (Montag bis Donnerstag, 8h bis 15h, sowie am Freitag, 8h bis 12:30) zur allgemeinen Einsicht im Stadtplanungsamt aufgelegt (Auflage gemäß § 39 Abs 1 Z 1 u. 2 in Verbindung mit § 38 Abs 1 Z 1 StROG 2010).

Innerhalb der Auflagefrist können Einwendungen schriftlich und begründet bekannt gegeben werden und zu den Parteienverkehrszeiten, Dienstag von 8:00 bis 14:00 Uhr, wird im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit angeboten.

3. Änderungspunkte

Gegenüber dem rechtsgültigen 4.0 Flächenwidmungsplan in der Fassung der 7. Änderung werden mit dem gegenständlichen Änderungsverfahren 4.09 vier Änderungen im Bereich südlich der Puntigamer Straße und westlich der Mur vorgenommen, welche alle im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung des sogenannten Sturm-Trainingszentrums Puntigam, stehen.

Die vorliegende Änderung des Flächenwidmungsplanes steht in Zusammenhang mit dem im Zuge des Gemeinderates am 16. Jänner 2025 unter GZ: A 8/4 – 054633/2024-0088; A8 – 147713/2024-01 beschlossenen Ankaufs einer rund 15.830 m² großen Teilfläche des Grundstücks 404/21, KG 63118 Rudersdorf zum Zweck der Errichtung eines Sturm Trainingszentrums für Jugend- und Frauenfußballmannschaften. Das entspricht rund 50% der erforderlichen Flächen, wovon Sturm die zweite Hälfte erwirbt. Ebenfalls beschlossen wurden im genannten GR-Stück Modalitäten der Vermietung an Sturm, ein Verzicht auf Einhebung des Bestandsentgeltes für die Dauer von 15 Jahren sowie die Einräumung einer Kaufoption für Sturm.

Die bereits getroffenen Maßnahmen dokumentieren bereits das hohe öffentliche Interesse an der gegenständlichen Änderung

Ein Antrag auf Änderung des Flächenwidmungsplanes durch den Verkäufer liegt vor.

Darüber hinaus ist vom Verkäufer der Nachweis einer technisch und rechtlich unbedenklichen Zufahrt von der Puntigamer Straße nachzuweisen.

Die gegenständliche 9. Änderung des Flächenwidmungsplanes steht auf Grund der geplanten Nutzung des Areals für Jugend- und Frauenfußball im öffentlichen Interesse der Stadt Graz, entspricht dem rechtsgültigen 4.0 Stadtentwicklungskonzept in der Fassung der 7. Änderung und erzeugt keinen Widerspruch zu benachbarten Wasserwirtschaftlichen Beschränkungszonen.

Die Grundstücksteilung und die vorliegende Flächenwidmungsplanänderung basieren auf einer im Auftrag von Sturm Graz erarbeiteten Entwurfsstudie (siehe Bild 1) hinsichtlich der geplanten Anordnung der Spielfelder und notwendiger baulicher Maßnahmen. Die Darstellung zweier weiterer Trainingsfelder westlich der Nord/Süd verlaufenden Erschließungsstraße, stellt lediglich langfristige Überlegungen im Sinne einer Entwicklungsoption dar und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung.

Im Hinblick auf eine Abwicklung als vereinfachtes Verfahren gemäß § 39 StROG werden nur unmittelbar mit dem Sportzentrum im Zusammenhang stehende Änderungen am Flächenwidmungsplan vorgenommen, um einen raschen Verfahrensforgang nicht zu beeinträchtigen.

ENTWURF Trainingszentrum Puntigam
STURM GRAZ



Bild 1: Ausschnitt Entwurfsunterlage neues Sturm-Trainingszentrum

Zu den Änderungspunkten im Einzelnen:

Ad. 1. a-d

Ein bisher als Sondernutzung im Freiland Sport festgelegter Bereich mit einer Fläche von ca. 38.304,5 m², rund 180 m südlich der Puntigamer Straße und westlich der Mur gelegen, wird zum überwiegenden Teil in eine Sondernutzung im Freiland Sport mit der spezifischen Nutzung Sportzentrum (ztr) geändert, um künftig für die Nutzung als Trainingszentrum für Jugend- und Frauenfußball und dafür notwendige bauliche Anlagen, zur Verfügung zu stehen. Die Festlegung als Sportzentrum ztr erscheint geboten, da neben Freiflächenanlagen auch bauliche Anlagen in größerem Ausmaß (Garderoben, Trainingsräume, Verwaltungsräume usw., eine Tribüne, ev. Parkplätze) zu errichten sein werden.

Die Abgrenzung der Festlegung ztr wurde so gewählt, dass die beiden Grundstücke (siehe rote Teilungslinien in der Solldarstellung) auf denen drei unterschiedlich große Fußballfelder sowie ein Trainingszentrum samt Tribüne errichtet werden soll, dem Kaufvertrag samt zugehöriger Grundstücksteilung entspricht und die am nördlichen Rand angrenzende Wasserwirtschaftliche Beschränkungszone WB₂ zum Ausschluss von Nutzungskonflikten, ausnimmt. Die ztr-Ausweisung erstreckt sich damit auf eine Fläche von ca. 31.818,4 m².

Die in der Soll-Darstellung ersichtlichen roten Teilungslinien samt künftiger Grundstücksnummer, ebenfalls in rot, sind als Darstellungen außerhalb der Planzeichenverordnung zu verstehen und dienen dem besseren Verständnis der gewählten Abgrenzung.

Eine rund 5.314 m² große Teilfläche wird von Sondernutzung Sport in Freiland landwirtschaftliche Nutzung geändert, da für diesen Teilbereich die Sicherstellung der Brunnenschutzfunktion vorrangig ist.

Eine rund 1.166,5 m² große Teilfläche der bisherigen spo-Ausweisung wird auf Grund der zu erwartenden verkehrlichen Erfordernisse der Aufschließung, in Verkehrsfläche geändert. Der notwendige Straßenquerschnitt auf Höhe des Sportzentrums wurde nach Angaben der Abteilung für Verkehrsplanung der Stadt Graz mit 15,5 m berücksichtigt, was auch eine Aufschließung südlich gelegener Industrieentwicklungsbereiche einbezieht bzw. die Anordnung eines Grünstreifens ermöglicht. Die Festlegung der Verkehrsfläche auf Höhe der Sondernutzung Sport ersetzt die bisher dargestellte und damit nicht näher definierte Verkehrsfläche in ungefährender Lage in diesem Abschnitt.

Weiter südlich verbleibt die bisherige Festlegung einer Verkehrsfläche in ungefährender Lage (gelbe große Punkte) aufrecht, welche auch im Rahmen einer künftigen Bebauungsplanerstellung in ihrer Lage und Ausformung, im Detail festgelegt werden kann.

Eine sehr kleine Teilfläche der spo-Ausweisung im Ausmaß von ca. 5,6 m² wird der westlich anschließenden Sondernutzungsfläche Sport mit zeitlicher Nachfolgenutzung Aufschließungsgebiet Industriegebiet 1 zugeordnet. Für diese bereits unter der Nummer 19 laufende, aber nunmehr neu abgegrenzte Nachfolgenutzung gelten folgende Festlegungen wie bisher (Flächenangabe wurde adaptiert, siehe kursiver Text lt. Verordnung).

Nr.	Nutzung	Bebauungsdichte	Zeitliche Nachfolgenutzung	Künftige Bebauungsdichte	Eintrittszeitpunkt	Künftige Bebauungsplanpfl	Fläche ca. (m ²)	Gst.Nr.	Katastralgemeinde
19	spo	-	(I1)	0,5 – 1,5	1	ja	36.604m ²	382/1 u.a.	63118 Rudersdorf

Anmerkung: Grundstücksangaben sind nicht Teil der Verordnung, sondern dienen der leichteren Orientierung. Die Abgrenzungen der Nachfolgenutzungen sind dem Planwerk zu entnehmen.

Aus Änderungspunkt 1. d sowie Punkt 2., welche eine flächenmäßige Änderung der Abgrenzung der Nachfolgenutzung 19 ergeben, resultieren folgende Adaptierungen:

- Anpassung der Liste unter § 7 Abs 6. Lt. 4.0 Flächenwidmungsplan,
- Anpassung der Abgrenzung der Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes im Deckplan 1 (siehe Ist/Soll Darstellung zu Deckplan 1) und

- Anpassung der Abgrenzung der Beschränkungszone für die Raumheizung im Deckplan 2 (siehe Ist/Soll Darstellung zu Deckplan 2).

Keine Änderungen werden jedoch hinsichtlich der für die neu abgegrenzte Nachfolgenutzung Nr. 19 geltenden Aufschließungserfordernisse vorgenommen. Es gelten weiterhin die Aufschließungserfordernisse 1, 3, 7 und 9 nach § 3 Abs 1 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Ad. 2.

Eine rund 1.537,7 m² große Teilfläche der als Sondernutzungsfläche Sport mit einer zeitlichen Nachfolgenutzung Aufschließungsgebiet Industriegebiet 1 ausgewiesenen Fläche (Nachfolgenutzung 19) wird auf Grund der zu erwartenden verkehrlichen Erfordernisse der Aufschließung, in eine Verkehrsfläche geändert. Wie bereits unter Punkt 1 beschrieben, wird die künftige Verkehrsfläche eine Breite von 15,5 m aufweisen und die verkehrlichen Erfordernisse sicherstellen.

Ad. 3.

Der bisherige Golfplatz im Bereich der Sportsondernutzung verfügte grundsätzlich bereits über eine bestehende Zufahrt, abzweigend von der Puntigamer Straße, über das Areal des Industriegebietes 1 (Suchgrundstück 599, KG Rudersdorf). Die Aufschließung des Sportzentrums ist weitgehend mit diesem bisherigen Verlauf der Zufahrt vorgesehen. Daher wurde die Adaptierung der Verkehrsfläche in ungefährender Lage (große gelbe Punkte) abzweigend von der Puntigamer Straße bis auf Höhe der künftigen ztr-Ausweisung in die Änderung aufgenommen. Der neue Verlauf der Punktlinie entspricht weitgehend der Bestandssituation und bindet an die nunmehr auf Höhe der ztr-Ausweisung festgelegte Verkehrsfläche, deren Lage nunmehr fixiert ist, an. Die Führung einer künftigen Verkehrsfläche über Wasserwirtschaftliche Beschränkungsgebiete wird nicht weiter angestrebt.

Ad. 4.

Auf Basis der aktuell übermittelten Datengrundlage aus dem Gis-Steiermark vom 16.1.2025 wurde die zuletzt laut Wasserbuch unter der GZ ABT13-95463/2024-9 vorgenommene Änderung der Wasserwirtschaftlichen Beschränkungszone WB₂ (weiteres Schutzgebiet) südlich der Puntigamer Straße aktualisiert. Die Ersichtlichmachung der Brunnenschutzgebiete auf den Grundstücken 382/6 und 404/20, KG Rudersdorf, durch die nunmehr als digitale Polygone vorliegenden Wasserwirtschaftlichen Beschränkungszone entspricht somit dem Letztstand des Wasserbuches.

4. Bestandteile des 4.09 Flächenwidmungsplanes der Landeshauptstadt Graz

9. Änderung

Der 4.09 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz – 9. Änderung besteht aus dem Verordnungswortlaut, den grafischen Darstellungen (Maßstab 1:5.000 bzw. 1:7.500) samt Planzeichenerklärungen. Die grafischen Darstellungen zeigen sowohl Änderungen im Bereich

des Hauptplans als auch der Deckpläne 1 und 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (Bebauungsplanzonierungsplan und Beschränkungszone für die Raumheizung).

Ein Erläuterungsbericht ist angeschlossen.

Bei Widersprüchen zwischen der grafischen Darstellung und der Verordnung gilt der Wortlaut der Verordnung, ausgenommen bei angeführten Grundstücksnummern und Flächenangaben. In diesen Fällen gilt die plangraphische Abgrenzung.

5. Umweltprüfung

Gem. § 4 Abs. 2 StROG 2010 ist im Rahmen der Erstellung und Änderung von Plänen und Programmen (Entwicklungsprogramme, örtliche Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungspläne, etc.) ihre Auswirkung auf die Umwelt zu prüfen und ein Umweltbericht zu erstellen.

Gemäß § 4 Abs. 3 Z 1 ist eine Umweltprüfung für Planungen jedenfalls NICHT erforderlich, wenn eine Umweltprüfung für einen Plan höherer Stufe bereits vorliegt und aus einer weiteren Prüfung keine zusätzlichen Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Das 4.0 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz wurde einer Umweltprüfung unterzogen und somit liegt eine Prüfung für einen Plan höherer Ordnung vor. Eine neuerliche Umweltprüfung der 9. Änderung zum 4.0 Flächenwidmungsplans kann somit entfallen. Die 9. Änderung zum 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf) hält sich in all ihren Festlegungen an den vorgegebenen Rahmen des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes idgF. Es sind somit keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)