28

STADT GRAZ STADTPLANUNG

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeitung:
DI Eva Maria Benedikt

Berichterstatter:in: Gräu Wurz-Stolder

GZ.: A 14-081274/2023/0382

Graz, 14. November 2024

4.08 A FLÄCHENWIDMUNGSPLAN
DER LANDESHAUPTSTADT GRAZ – 8. Änderung Teil A
Beschluss gemäß § 38 Abs 6

Erfordernis der Zweidrittelmehrheit gem. § 63 Abs 2 StROG 2010
Mindestanzahl der Anwesenden: 25
Zustimmung von 2/3 der anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates
gemäß § 38 Abs. 6 u. § 63 Abs 1 u. 2 StROG

Mitglieder des Gemeinderates, die sich gemäß § 7 Abs. 1 AVG, der Stimme zu enthalten haben:
.....
.....

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 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 Änderung steht mit dem rechtswirksamen 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F 4.06 in Einklang bzw. erfolgt parallel ein vorgezogenes Änderungsverfahren (4.07 STEK) im Hinblick auf den konkreten Änderungspunkt.
Sämtliche Änderungen stimmen mit dem Regionalen Entwicklungsprogramm Steirischer Zentralraum überein.

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 (Starhemberggasse) 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 19. Oktober 2023 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz den 4.07 Flächenwidmungsplan beschlossen. Am 25. April 2024 erfolgte noch ein Ergänzungsbeschluss im Gemeinderat. 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 seit 27. Juni 2024 rechtskräftig.

Da die 7. Änderung erst nach Auflage des ggst. Änderungsverfahrens rechtskräftig wurde, beziehen sich die Verweise in der Verordnung auf die zum Auflagezeitpunkt gültige Fassung (4.06 FWP).
Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 14. Dezember 2023 die Absicht beschlossen, den 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz idgF zu ändern und den Entwurf zum 4.08 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz 8. Änderung – Entwurf gemäß § 38 Abs 1 STROG

2010 zur allgemeinen Einsicht öffentlich aufgelegt. Über einen Zeitraum von 10 Wochen wurde der Auflageentwurf vom 30. Dezember 2023 bis 8. März 2024 öffentlich aufgelegt.
Am 7. Februar 2024 erfolgte eine Informationsveranstaltung für alle Bezirksvertreter:innen. Am 12. Februar 2024 wurde ein Planungsnachmittag für alle Bürger:innen im Lendhafen abgehalten.

Innerhalb der Auflagefrist sind insgesamt rd. 330 Einwendungen /Stellungnahmen im Stadtplanungsamt eingegangen.

Einige Einwendungen bzw. Einwendungspunkte beziehen sich auf nunmehr ausgesetzte Änderungspunkte, deren Behandlung wird erst im Zuge eines künftigen Beschlusses dieser ausgesetzten Änderungspunkte erfolgen.
Formal kann daher noch keine vollständige Einwendungserledigung dieser eingegangenen Schreiben erfolgen. Eine umfassende Behandlung erfolgt im Zuge der Beschlussfassung Teil B zu einem späteren Zeitpunkt.

Der vorliegende Beschluss umfasst nicht die gesamten aufgelegten Änderungen. Er wird nunmehr als Teil A geführt und beinhaltet insgesamt 34 Änderungspunkte, die zum Beschluss kommen.
Folgende Änderungspunkte kommen nunmehr im Zuge des 4.08 A FWP Teil A zum Beschluss:
2, 3, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 32, 34, 35, 37, 47, 49, 50, 52, 53, 56.

Folgende Punkte werden im Zuge des Beschlusses zum 4.08 A FWP Teil A aufgehoben (mit *„entfällt"* im Verordnungswortlaut markiert): 6 - Harmsdorf, 36 - Bischofplatz, Aufschließungsgebiete unter Punkt 30, die nicht über das Aufschließungserfordernis der Verbringung von Hang- und Oberflächenwässern verfügen, und 51. Die restlichen Punkte werden vorerst ausgesetzt. Ihr Beschluss benötigt vertiefte Prüfungen bzw. vorausgehende Anhörungsverfahren.

Die Prüfung der Einwendungen und deren Bearbeitung hat zu Änderungen geführt, welche gemäß § 38 Abs 7 StROG den Betroffenen zur Anhörung übermittelt wurden.

- Anhörung Jänner 2024 betreffend § 2 Z 8 Erdbergweg (A 14-081274/2023/0018)
- Anhörung August/September 2024 betreffend:
  - § 2 Z 14 Gärtnerstraße (A 14-081274/2023/0348)
  - § 2 Z 17 Liebenauer Hauptstraße – Liebenauer Gürtel (A 14-081274/2023/0349)
  - § 2 Z 2 Conrad-von-Hötzendorf-Straße (A 14-081274/2023/0350)

Zu den genannten Anhörungsverfahren sind insgesamt 4 Einwendungen bzw. Stellungnahmen eingegangen.

Folgende Änderungen haben sich aufgrund der Einwendungen bzw. als redaktionelle Änderung ergeben und erfolgte eine entsprechende Anhörung der Betroffenen:

- Änderungspunkt 2: es erfolgt die Ausweisung Gewerbegebiet anstatt der aufgelegten Überlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet
- Änderungspunkt 8: die Baulandausweisung wurde ggü. der Auflage geringfügig erweitert, die textliche Formulierung in der Verordnung wie folgt angepasst (durchgestrichen entfällt, unterstrichen sind neue Textteile):
  § 2 Z 8 Erdbergweg
  Ausweisung einer bisher im Freiland liegenden Fläche im Ausmaß von ca. ~~424~~ 705m² als Reines Wohngebiet /Sanierungsgebiet Lärm mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,3
- Änderungspunkt 14: es wird das Grundstück KG Gösting Grst.Nr. .748 zusätzlich in das Aufschließungsgebiet XIII.01 aufgenommen. Für beide neu aufgenommenen Grundstücke besteht aufgrund der jeweils geringen Größe keine Notwendigkeit zur Baulandmobilisierung.

Die textliche Formulierung in der Verordnung wie folgt angepasst (durchgestrichen entfällt, unterstrichen sind neue Textteile):
§ 2 Z 14 Gärtnerstraße
Erweiterung des Aufschließungsgebietes XIII.01 im nordwestlichen Bereich im Ausmaß von ca. 1586 m². ~~entsprechende Ausweitung der festgelegten Bebauungsfrist~~

- Änderungspunkt 17: der Eintrittszeitpunkt der zeitlichen Nachfolgenutzung wird von 1 auf 4 geändert. Eintrittszeitpunkt 4 ist wie folgt in der Stammverordnung definiert:
  Aufgabe der bisherigen Nutzung für Teilbereiche und Eintritt der zeitlich nachfolgenden Nutzung für ausschließlich den betroffenen Teilbereich

Folgende weitere Änderungen wurden auf Basis der Einwendungen bzw. als redaktionelle Änderung ohne Anhörung vorgenommen:

- In der Verordnung:
  In der Präambel wird auf die aktuelle Fassung des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 verwiesen (LGBl 73/2023 statt 84/2022 in der Auflage).
  Im Verordnungswortlaut § 1 und § 5 wird der Hinweis Teil A ergänzt, da nicht der gesamte Inhalt der Auflage Teil des ggst. Beschlusses ist. Ebenso wurde die Aufzählung der Bestandteile entsprechend angepasst. Der Titel der Verordnung wird ebenso mit A und Teil A ergänzt.
  Unter § 2 werden ausgesetzte und entfallende Änderungspunkte entsprechend markiert.
  Unter § 4 wird der Hinweis auf die Änderungen im § 5 der Stammverordnung ergänzt.

- Im Erläuterungsbericht:
  Entsprechend der Anhörungen und der Einwendungen wurden die Erläuterungen ergänzt.
- In den Planwerken:
  - Kotierung von unbestimmten Abgrenzungen (teilweise in Beilageblättern zum Erläuterungsbericht)
  - Ergänzung von Hinweisbereichen

Nach erfolgtem Endbeschluss werden sämtliche, den Teil A betreffenden Einwendungsbehandlungen versendet und die Verfahrensunterlagen an die Aufsichtsbehörde, Amt der Steiermärkischen Landesregierung Abteilung 13, zur Genehmigung übermittelt. Bei Vorliegen des Genehmigungsbescheides der Aufsichtsbehörde erfolgt die Kundmachung gemäß dem Statut der Landeshauptstadt Graz.

3. Einwendungsbehandlung

In Summe sind rd. 330 Einwendungen / Stellungnahmen im Zuge des Auflageverfahrens fristgerecht bei der Stadtplanung eingegangen. Weitere 4 Einwendungen sind fristgerecht im Zuge der erfolgten Anhörungsverfahren eingegangen.

OZ 0008 – Privat

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:
Einwand zur vorgesehen Ausweisung in der grafischen Darstellung im Deckplan und den Wortlaut der Verordnung.
KG 63108 Andritz *Grst. 366/1*
Dzt. Ausweisung: WA *beantragte Ausweisung: WA (XII.30)*
Begründung:
Die Fläche soll als Aufschließungsgebiet zur Baulandmobilisierung ausgewiesen werden. Diese Fläche ist der Spielplatz von über 180 Wohnungen der Siedlung Radegunder Straße 30, 30 a,b,c,d,e,f,g,h,i,k,l,m,n,o,p und steht im Eigentum der Eigentümergemeinschaft.

Ein aktuelles Foto des Spielplatzes ist angefügt.
Wir bitten daher von der Ausweisung als Aufschließungsgebiet Abstand zu nehmen, da eine Verbauung des Grundstücks weder im Sinne der Stadt Graz noch im Sinne der Eigentümergemeinschaft ist.

Einwand gegen den Wortlaut:
§ 2, 30.56
Begründung:
Die Fläche soll als Aufschließungsgebiet zur Baulandmobilisierung ausgewiesen werden. Diese Fläche ist der Spielplatz von über 180 Wohnungen der Siedlung Radegunder Straße 30, 30 a,b,c,d,e,f,g,h,i,k,l,m,n,o,p und steht im Eigentum der Eigentümergemeinschaft.
Wir bitten daher von der Ausweisung als Aufschließungsgebiet Abstand zu nehmen und diesen Punkt ersatzlos zu streichen, da eine Verbauung des Grundstücks weder im Sinne der Stadt Graz noch im Sinne der Eigentümergemeinschaft ist.

Einwendungserledigung zu OZ 0008:

Der ggst. Änderungspunkt entfällt.

Konkret handelt es sich um eine Freifläche, die Teil einer Wohnsiedlung ist. Gemäß Bodengrundkarte liegt der Bereich im sickerfähigen Bereich. Es liegt demnach keine geänderte Sach- oder Rechtslage gegenüber dem Zeitpunkt der Revision vor.

Gemäß der Rechtsansicht der Aufsichtsbehörde ist eine reine Korrektur der Festlegung im Rahmen eines vorgezogenen Änderungsverfahrens nicht zulässig. Es wird die Bestandsausweisung unverändert fortgeführt.

OZ 0009 – Privat

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:
Bezugnehmend auf das Schreiben "Benachrichtigung gemäß §36 (1) Steiermärkisches Raumordnungsgesetz", vom 15. Dezember 2023 möchte ich Folgendes festhalten:
Hiermit spreche ich mich ausdrücklich gegen die Bebauung des entsprechenden Grundstücks aus. Grünflächen sind im "grünen Außenbezirk" Andritz mittlerweile ohnehin Rarität geworden. Der Spielplatz dient den Bewohnern als Erholungsort und wertet die Lebensqualität auf! Gerne will ich mich dafür einsetzen, dass das so bleiben kann. 63108, 366/1

Einwendungserledigung zu OZ 0009:

Der ggst. Änderungspunkt entfällt.

Konkret handelt es sich um eine Freifläche, die Teil einer Wohnsiedlung ist. Gemäß Bodengrundkarte liegt der Bereich im sickerfähigen Bereich. Es liegt demnach keine geänderte Sach- oder Rechtslage gegenüber dem Zeitpunkt der Revision vor.

Gemäß der Rechtsansicht der Aufsichtsbehörde ist eine reine Korrektur der Festlegung im Rahmen eines vorgezogenen Änderungsverfahrens nicht zulässig. Es wird die Bestandsausweisung unverändert fortgeführt.

OZ 0010 und OZ 0011 – Privat

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:
Bezugnehmend auf die geplante Flächenwidmungsplanänderung teile ich Ihnen höflich mit, dass das Gst. 366/1 Freiland werden soll und kein Bauland bleiben soll.

Einwendungserledigung zu OZ 0010 und OZ 0011:

Der ggst. Änderungspunkt entfällt.

Konkret handelt es sich um eine Freifläche, die Teil einer Wohnsiedlung ist. Gemäß Bodengrundkarte liegt der Bereich im sickerfähigen Bereich. Es liegt demnach keine geänderte Sach- oder Rechtslage gegenüber dem Zeitpunkt der Revision vor.

Gemäß der Rechtsansicht der Aufsichtsbehörde ist eine reine Korrektur der Festlegung im Rahmen eines vorgezogenen Änderungsverfahrens nicht zulässig. Es wird die Bestandsausweisung unverändert fortgeführt.

Von einer Rückwidmung in Freiland wird mit Blick auf die drohende Entschädigungspflicht abgesehen.

OZ 0013 – Privat Pkt. 1 nicht Gegenstand Beschluss Teil A

OZ 0014 – Bundesdenkmalamt

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:

Bezugnehmend auf die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass eine Liste der unter Denkmalschutz stehenden Objekte (aktualisiert jeweils mit Stichtag 1. Jänner bis spätestens 30. Juni des Kalenderjahres) auf der Website des Bundesdenkmalamtes in der Rubrik Denkmalverzeichnis – Übersicht über die Anzahl der Denkmale in Österreich einsehbar ist. https://www.bda.gv.at/dam/jcr:0ab1dc9a-a59e-454c-a397-2c68b91ceeb5/_Steiermark_DML_2023.pdf
In Hinblick auf die räumlich-funktionalen Festlegungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde möchten wir im Speziellen auf die Berücksichtigung schützenswerter Bereiche im Umfeld denkmalgeschützter Objekte hinweisen und ersuchen diesbezüglich um eine besonders sensible planerische Vorgehensweise. Besonderes Augenmerk ist hierbei auf den Erhalt von historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen und Wegeführungen, Ensemblewirkungen, das Freihalten von Sichtbeziehungen und die Qualität von Freiräumen zu legen.
Diesbezüglich wird auch auf die Bestimmungen zum Umgebungsschutz von Denkmalen gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz (Bundesgesetz vom 25. September 1923, BGBl. Nr. 533/1923 in der Fassung BGBl. I Nr. 170/1999 und BGBl. I Nr. 2/2008) verwiesen. Die Bodenfundstätten des Bezirks und damit der Gemeinde sind im GIS Steiermark über den dort allgemein zugänglichen Layer Fachdienste / Geschichte und Kultur _::_Museen, Burgen, Schlösser, Denkmäler abrufbar. Dort finden Sie einen eigenen Layer "Denkmalschutz - BDA" mit den Unterkategorien "Baudenkmal, Archäologisches Denkmal und Fundstelle" (dies meint die Bodenfundstätten lt. Planzeichenverordnung). In blau sind Bodendenkmale ausgewiesen, in orange Bodenfundstätten. Dieser Layer ersetzt die behördliche Bekanntgabe einzelner Bodenfundstätten und Bodendenkmale.

Einwendungserledigung zu OZ 0014:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

OZ 0015 und OZ 0016 – Privat

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:

Der Gemeinderat der Stadt Graz hat in unserem Fall nicht nur die gesetzliche Möglichkeit, sondern unserer Ansicht nach sogar die aus dem Verfassungsrecht abzuleitende Verpflichtung, den Flächenwidmungsplan aus Anlass der ins Auge gefassten Änderungen von sich aus entsprechend abzuändern." (Hervorhebungen nur hier). Es ist für uns nicht nachvollziehbar, warum nicht bereits aufgrund unseres Emails vom 14. August 2023 im Rahmen der jedem Verwaltungsverfahren innewohnenden amtswegigen Ermittlungspflicht im Hinblick auf die von Ihnen uns gegenüber erst jetzt bestehenden Zweifel mit uns Kontakt aufgenommen wurde, haben wir doch bereits damals den von Ihnen - unseres Erachtens zu Unrecht - als fehlend monierten Abänderungsantrag gestellt, der daher dem weiteren behördlichen Vorgehen zugrunde gelegt hätte werden müssen. Verwiesen wird auf die ständige Rechtsprechung des VwGH, wonach unklare Anbringen eine Ermittlungspflicht der Behörde nach § 37 AVG auslösen.
Im Übrigen fassen wir Ihr heutiges Schreiben, das den objektiv erkennbaren Willen zum Ausdruck bringt, gegenüber uns die normative Erledigung einer konkreten Verwaltungsangelegenheit vorzunehmen, als

abschlägigen Bescheid auf und erheben daher dagegen fristgerecht Beschwerde. Bloß hilfsweise beantragen wir eine § 18 Abs. 4 AVG entsprechende Ausfertigung der angefochtenen beschwerdefähige Erledigung.
Lediglich aus Gründen juristischer Vorsicht erheben wir bereits jetzt unsere beiden Eingaben hilfsweise und vollkommen unpräjudiziell für die nunmehr erhobene Beschwerde auch als Anträge auf Abänderung für einen kommenden Flächenwidmungsplan 5.0.

2. Einwand:
der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 14. Dezember 2023 die Absicht beschlossen, den 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz zu ändern und den Entwurf zum 4.08 Flächenwidmungsplan – 8. Änderung gemäß § 38 Abs 1 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 idF LGBl Nr. 84/2022 zur allgemeinen Einsicht öffentlich aufzulegen.

Wir erheben gegen diesen Entwurf zum 4.08 Flächenwidmungsplan – 8. Änderung binnen offener Frist (der letzte Tag wäre der 8. März 2024) Einwendungen. Wir verweisen auf unser Email vom 14. August 2023 zum Entwurf zum 4.08 Flächenwidmungsplan – 8. Änderung, auf das die Stadt Graz trotz unseres Ersuchens nie reagiert hat. Wir wiederholen daher unser(e) Anliegen nochmals wortwörtlich und machen dieses Vorbringen ausdrücklich zum Inhalt der nun mit diesem Email erhobenen Einwendungen:

Wir sind je zur Hälfte ideelle Miteigentümer der Liegenschaft der Bachweg 2, 8042 Graz-St. Peter (EZ 829 GB 63119 St. Peter, GST-NR 402/23).

Der Flächenwidmungsplan - und damit auch das 4.08 Stadtentwicklungskonzept - sind im Hinblick auf unser verfassungsmäßig geschütztes Eigentumsrecht klar verfassungswidrig, sieht doch der Flächenwidmungsplan (und mit ihm das 4.08 Stadtentwicklungskonzept) Abtretungsflächen über die gesamte Ost- und Westseite unserer Liegenschaft im Gesamtausmaß von rund 75 m² vor (d.s. fast exakt 10 % der Gesamtfläche) und über eine Länge von jeweils ca. 20 m vor, während die Oberlieger in der Peterstalstraße und die Unterlieger am Bachweg unbehelligt geblieben sind. Das ist eine grob unsachliche Ungleichbehandlung und damit eine gravierende Benachteiligung in Bezug auf unser Grundrecht auf Eigentum. Derartige Abtretungsflächen sind aber auch weder notwendig, zweckmäßig noch verhältnismäßig. Der Flächenwidmungsplan entspricht zudem nicht dem Grundsatz des gelindesten Mittels und schon gar nicht dem vom 4.08 Stadtentwicklungskonzept ausdrücklich formulierten Ziel, Grünraum nicht nur zu erhalten (Stichwort: „Beschränkung der Bodenversiegelung und und Erhöhung des Grünanteils), sondern sogar noch zu vergrößern. Eine Verbreiterung der bestehenden Straßen im reinen Wohngebiet würde sämtliche Ziele der Entwicklung der Stadt Graz zu mehr Grün und weniger Beton vollständig konterkarieren.

Der Gemeinderat der Stadt Graz hat in unserem Fall nicht nur die gesetzliche Möglichkeit, sondern unserer Ansicht nach sogar die aus dem Verfassungsrecht abzuleitende Verpflichtung, den Flächenwidmungsplan aus Anlass der ins Auge gefassten Änderungen von sich aus entsprechend abzuändern.

Im Übrigen beantragen wir, den Bachweg vom Süden kommend in Richtung Norden als Einbahn zu führen, denn dies erfordert die Verkehrssicherheit angesichts der durchgehend geringen Fahrbahnbreite ebenso wie die Beruhigung des Verkehrs im Siedlungsgebiet.

Einwendungserledigung zu OZ 0015 und OZ 0016:

Die in der Einwendung vorgebrachte Ausweisung von Verkehrsflächen am Bachweg sind nicht Verfahrensgegenstand des gegenständlichen Änderungsverfahrens zum Flächenwidmungsplan.

OZ 0017 – Privat Aufschließungsgebiet 30.56

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:
Wir erheben beide Einwand gegen obigen Baulandmobilisierungsplan und in weiterer Folge gegen eine Aufschließung dieses Grundstückes.

Über 176 Eigentümer besitzen einen Anteil an diesem Grundstück, dass seit 50 Jahren als Kinderspielplatz und als Erholungsraum dient.

Wir ersuchen um Änderung des betroffenen Grundstückes auf "FREILAND zur SONDERNUTZUNG", damit die Grünfläche, wie bisher erhalten bleibt, bzw. die GRUNDSTEUER auf Freiland geändert wird.

Einwendungserledigung zu OZ 0017:

Der ggst. Änderungspunkt entfällt.

Konkret handelt es sich um eine Freifläche, die Teil einer Wohnsiedlung ist. Gemäß Bodengrundkarte liegt der Bereich im sickerfähigen Bereich. Es liegt demnach keine geänderte Sach- oder Rechtslage gegenüber dem Zeitpunkt der Revision vor.

Gemäß der Rechtsansicht der Aufsichtsbehörde ist eine reine Korrektur der Festlegung im Rahmen eines vorgezogenen Änderungsverfahrens nicht zulässig. Es wird die Bestandsausweisung unverändert fortgeführt.

Von einer Rückwidmung in Freiland bzw. eine Sondernutzung im Freiland wird mit Blick auf die drohende Entschädigungspflicht abgesehen.

OZ 0019 – Privat Aufschließungsgebiet 30.79

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:

Bezugnehmend auf die aktuelle Situation zur Liegenschaft Blümelstr. 17, KG63107, EZ387 (316/11,317/7,.319) mit 1775m2 Gesamtfläche, darf ich bitte wie folgt informieren und Stellung beziehen:

1. *Die Eigentümerkonstellation P. Kroha (Wohnrecht, Anteil a 1/3), M. Blaickner (Eigentumsanteil a 2/3), erlaubt derzeit keinerlei Aussagen, welcher Verwendung die Liegenschaft in Zukunft zugeführt werden kann.*
2. *Abgesehen davon bietet die derzeitige Situation des Immobilien-/Finanzmarkt- Sektors mit allen Einschränkungen so gut wie keine Optionen.*
3. *Zu Punkt (6): Lärmfreistellung ist in der aktuellen Konstellation der Liegenschaft nicht erfüllt und kann allenfalls im Zuge eines Neu-/Umbaus baulich mitberücksichtigt werden — der in der Spalte "Frist" mit „Ja" gekennzeichnete Punkt bzw.allfällige Fristvorgaben werden daher als vorerst hinfällig betrachtet.*
4. *Mit Bezug, auf die im Entwurf FWP 4.08 mit angeführten Anrainer- Liegenschaften und hierfür allfällig gewünschte Durchfahrtsrechte bzw. Servitute über die Blümelstraße 17, kann zum einen aus den bereits angeführten Gründen, zum Anderen wegen derzu geringen verfügbaren Breite (<< 5 Meter, s.Beilagen) für eine Einfahrt, einer dort angrenzenden Brandmauer (s.Beilagen) und dem genutzten und zwingend erforderlichen KFZ-Stellplatz (s.Beilagen) aktuell keinerlei Aussage oder gar Zusage getroffen werden.*
5. *Anmerkung: Für die Zufahrten zu den benachbarten Anrainer Liegenschaften bestehen teils seit vielen Jahrzehnten Einfahrten über die Franz-Pratter-Str., Algersdorfer-Str., Vinzenzgasse und Blümelstraße.*

Einwendungserledigung zu OZ 0019:

Der Änderungspunkt 30.79 entfällt.

Es liegt keine geänderte Sach- oder Rechtslage gegenüber dem Zeitpunkt der Revision vor.

Gemäß der Rechtsansicht der Aufsichtsbehörde ist eine reine Korrektur der Festlegung im Rahmen eines vorgezogenen Änderungsverfahrens nicht zulässig. Es wird die Bestandsausweisung unverändert fortgeführt.

OZ 0020 – Privat - zurückgezogen

OZ 0021 – Privat

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:

Selektive Schlechterstellung der Grundstückseigentümer infolge der beschlossenen Bausperre

Grundstücknummer: 39/25, KG 63119 St. Peter
Dzt: Ausweisung: WR & VERKt beantragte Ausweisung: kompl. WR

Begründung:
Bestehende Bebauung, Widmung Nachbargrundstück, Gebietsentwicklung abgeschlossen.
Weiters siehe Anhang

Aktuell ist ein Teil meines Grundstücks als Verkehrsfläche ausgewiesen. Ich beantrage, diese Widmung zu ändern und auf die Linie des Nachbargrundstücks 39/24 (Adresse: Johann Weizer Weg 25) zu reduzieren. Die Differenzfläche soll als Wohngebiet (WR) ausgewiesen werden, siehe beiliegende Anlage.
Bestehende Bebauung: Mein Grundstück ist auf der betreffenden Fläche bereits seit Jahrzehnten bebaut. Die Bebauung erfolgte im Rahmen eines ordnungsgemäßen Verfahrens.
Entwicklung des Nachbargrundstücks: Das benachbarte Grundstück 39/24 ist ebenfalls seit längerer Zeit bebaut und wurde bereits umgewidmet. Diese Entwicklung bestärkt die Angemessenheit einer ähnlichen Widmungsänderung für mein Grundstück.
Fortschritt der Gebietsentwicklung: Die umliegende Gegend ist bereits weitgehend ausgebaut, und es ist keine nennenswerte Zunahme des Verkehrs zu erwarten. Daher ist die derzeitige Widmung als Verkehrsfläche nicht mehr zeitgemäß und entspricht nicht dem aktuellen Bedarf der Umgebung.
Ich bitte um eine Prüfung meines Antrags und um eine entsprechende Änderung der Flächenwidmung im Sinne der obigen Ausführungen. Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung und freue mich auf eine positive Entscheidung.

Einwendungserledigung zu OZ 0021:

Die in der Einwendung vorgebrachte Ausweisung von Verkehrsflächen am Johann-Weitzer-Weg sind nicht Verfahrensgegenstand des gegenständlichen Änderungsverfahrens zum Flächenwidmungsplan.

OZ 0022 – Bundesministerium Finanzen

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:
Der Bereich Bergbau im Bundesministerium für Finanzen (dieses ist auch für die Angelegenheiten des Bergwesens zuständig) erlaubt sich mitzuteilen, dass das Stadtgebiet der Landeshauptstadt Graz von keinen Bergbauberechtigungen, die in die Zuständigkeit des Bundesministers für Finanzen als Montanbehörde fallen, und von keinen daraus resultierenden Bergbaugebieten berührt wird.
Aus Sicht des Bundesministers für Finanzen als Montanbehörde ist daher zum gegenständlichen Widmungsvorhaben nichts zu bemerken.
Hinweis:
Auskunft darüber, ob bei der beabsichtigten 8. Änderung des 4.08 Flächenwidmungsplanes Bergbauberechtigungen für die ausschließlich obertägige Gewinnung grundeigener mineralischer Rohstoffe zu berücksichtigen sind, kann Ihnen nur die hierfür zuständige Bezirksverwaltungsbehörde geben.
Auch Gebiete, für die von der Bezirksverwaltungsbehörde ein Gewinnungsbetriebsplan für die ausschließlich obertägige Gewinnung grundeigener mineralischer Rohstoffe genehmigt worden ist, gelten als Bergbaugebiete, sodass für die Errichtung von "bergbaufremden" Bauten und Anlagen in diesen Gebieten auch (zusätzlich zur Baubewilligung) eine Bewilligung gemäß § 153 Abs. 2 MinroG erforderlich ist, für deren Erteilung die Bezirksverwaltungsbehörde zuständig wäre.

Einwendungserledigung zu OZ 0022:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

OZ 0023 – Privat

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:
Gegen die vorgesehen Ausweisungen in der grafischen Darstellung im Hauptplan:
63105 Gries EZ 1571 KG 63105 Gries
Dzt. Ausweisung: Baumreihe Staatsbahnstraße 55,57u. 59
Beantragte Ausweisung: keine Grundablösen, keine Baumreihe

Begründung:
Vis a vis sind in diesem Bereich 9 große Bäume. Verantwortlich für die Pflege ist d. Mag. Graz.

Einwendungserledigung zu OZ 0023:

Der angeführte Bereich ist nicht Teil eines Änderungsbereiches der 4.08 Änderung des Flächenwidmungsplanes und somit nicht Gegenstand des Verfahrens zum 4.08 Flächenwidmungsplan.

OZ 0024 – Privat Pkt. 28.6 Nicht Gegenstand Beschluss Teil A

OZ 0025 – Privat

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:
(...)
Folgende Gründe sprechen meines Erachtens gegen den aktuell aufliegenden Entwurf.

Das Grundstück 913/12 – ich verweise auf den Flächenwidmungsplan 4.0 - war im nordwestlichen Bereich immer Wald – schon unter der Eigentümerschaft von Dr. Trutnovski in den 70iger Jahren und davor - und hatte in der Vergangenheit auch im vorderen, südlichen Bereich größtenteils einen waldähnlichen Charakter, insbesondere durch Busch- und Birkenbewuchs. Es ist mir noch erinnerlich, wie die Voreigentümer, Emmerich und Maria Benkö, süd- und ostwärts des Gartenhauses mehrere große Birken und Eichen in den frühen 90iger Jahren durch Hr. Fuchs fällen ließen.

Mehr als sonderbare - es kann nicht anders bezeichnet werden - Gründe veranlassten die Stadt Graz eine seit jeher zu ca. 85% eindeutig bewaldete Parzelle teilweise in Bauland in der Mitte der Nullerjahre umzuwidmen, obwohl auch alle in Richtung Norden anrainenden Grundstücke eindeutig als Wälder ausgewiesen sind. Ein Schelm wer bei solchen Vorgängen Böses denkt!
Das Grundstück 913/12 ist ausschließlich über einen Servitutsweg parallel zur östlichen Grenze des Grundstücks 906/3 erreichbar, der in einen steil nach Norden abfallenden Hang, Grundstücksnummer 898/3, mündet. Zur Erschließung müsste ein Weg mit entsprechender Stützmauer auf Grundstücksnummer 898/3 errichtet werden, um zum Grundstück 913/12 zufahren zu können bzw. Baumaterial anliefern zu können. Dies wird durch die Widmung Freiland der Grundstücke mit den Grundstücksnummern 898/2, 898/3 und die teilweise Widmung des Grundstücks mit der Nr. 913/12 de jure verhindert.

Das Grundstück mit der Grundstücksnummer 898/3 - im Flächenwidmungsplan als Freiland ausgewiesen - ist tatsächlich als bewaldetes, baumbestandenes Grundstück zu werten! Somit müsste auf dieser Parzelle - trotz anderer Widmung - ein Bauwerk in Form einer Stützmauer errichtet werden. Auch auf dem Grundstück mit der Grundstücksnummer 898/2, welches ebenfalls Freiland ist, sich tatsächlich als nahezu vollständig bewaldet erweist, müsste eine Zufahrtsstraße errichtet werden, was meines Erachtens mit der aktuellen Widmung in Widerspruch stünde. Laut den Voreigentümern dieser Grundstücke, das Ehepaar Maria und Emmerich Benkö, wurden beide Grundstücke vom Landwirt Johann Neuhold in den 70iger oder frühen 80iger Jahren als „Waldparzellen" erworben.

Weiters befindet sich am Grundstück 898/3 eine vom Magistrat Graz genehmigte Grabstelle der Voreigentümer Maria und Emmerich Benkö, die bei einer allfälligen Wegerrichtung ein Hindernis darstellt. Müsste diese Grabstelle verlegt werden, gehe ich von einer Störung der Totenruhe aus.

Bemerkenswert ist auch der Umstand, dass das Grundstück mit der Grundstücksnummer 898/4 als Wald ausgewiesen ist, obwohl es sich im Bewuchs und der Bewuchsdichte - wenn überhaupt, nur geringfügigst von den Grundstücken mit den Nummern 913/12, 898/2 und 898/3 unterscheidet, was ein Augenschein sofort evident werden ließe.

Das Grundstück 913/12, welches im südlichen Bereich der Baulandwidmung, aber auch weiter in Richtung Norden - eine beträchtliche Neigung westwärts aufweist, grenzt im Westen an das Grundstück 913/27. Dieses ist mit hohen Bäumen (überwiegend Buchen und Eichen) bestanden und bricht sehr steil unmittelbar an der Grundstücksgrenze nach Westen ab. Selbst bei Einhaltung der drei Meterzone im Falle einer Bebauung wären auf

der Westseite, aufgrund der Neigung des Grundstückes und des angrenzenden steilen Hanges, umfangreiche Hangsicherungsmaßnahmen erforderlich. Zusätzlich stellt sich die Frage, wer unmittelbar neben Bäumen, die mehrheitlich 50 Jahre und älter und höher als 25 Meter sind, bauen möchte, angesichts der häufig auftretenden Starkwinde und permanenter Beschattung. Ich war in den letzten Jahren wiederholt von Wind- bzw. Sturmschäden betroffen.

De facto erfolgt eine Sonneneinstrahlung auf das Grundstück 913/12, insbesondere im südlichen Bereich, fast nur zur Mittagszeit bei höherem Sonnenstand – daher kaum im Spätherbst/Winter - aus dem Süden. Aus den anderen Himmelsrichtungen erfolgt wenig Sonneneinstrahlung aufgrund der Verbauung und der Bewaldung der anderen anrainenden Grundstücke. Angesichts der evidenten Klimaproblematik ist es einigermaßen verwunderlich ein wenig besonntes Grundstück teilweise als Bauland auszuweisen, wodurch ua ein erhöhter Heizaufwand für ein dort stehendes Gebäude die logische Folge wäre.

Ungeklärt ist aus meiner Sicht bei gegenständlicher Widmung auch die Entsorgung des Oberflächenwassers, besonders im Hinblick auf die gehäuft auftretenden Starkregen sowie die Frage der Ableitung des Abwassers über eine Kanalisation.

Aktuell sind ca. 15% gegenständlichen Grundstückes tatsächlich Wiese, was bei einem „Waldgrundstück" nicht ungewöhnlich erscheint.

Aus den dargestellten Gründen, die nach Vereinbarung auch durch einen Augenschein auf meinem angrenzenden Grundstück überprüfbar sind, beantrage ich unter Verweis auf die beiden Anlagen (Ausschnitt Flächenwidmungsplan, GIS-Ausschnitt), eine Änderung des Entwurfs des Flächenwidmungsplanes dahingehend, dass das Grundstück 913/12 - wie bereits in der Vergangenheit, in seiner Gesamtheit als Freiland bzw. Wald ausgewiesen wird.
In Zeiten der akuten Thematik Bodenversiegelung/Bodenfraß und Raumordnung, insbesondere im städtischen Raum, scheint es dringend geboten diese Umwidmung in Bauland, die vor knapp 20 Jahren unter dubiosen Umständen erfolgt ist, einer Revision zu unterziehen!

Aus nachstehenden Gründen beantrage ich eine Umwidmung des nahezu rechteckigen, im südlichen Bereich situierten, als Bauland (laut beiliegendem Flächenwidmungsplan) gewidmeten Teils - ca. 300 Quadratmeter - der Grundstücksnummer 913/12, Katastralgemeinde 63121 Stifting, in Wald bzw. Freiland. In der Anlage übermittle ich den aktuellen Flächenwidmungsplan auf den sich meine Ausführungen beziehen.

Ich ersuche um eingehende Beurteilung meines Antrags, da aus meiner Sicht die teilweise Umwidmung des Grundstücks 913/12 durch die Stadt Graz in der Mitte der Nullerjahre rechtswidrig erfolgt ist und ich geneigt bin diesen Umstand auch in die Medien zu bringen.

Einwendungserledigung zu OZ 0025:

Der angeführte Bereich (KG Stifting, Grst.Nr. 913/12) ist nicht Teil eines Änderungsbereiches der 4.08 Änderung des Flächenwidmungsplanes und somit nicht Gegenstand des Verfahrens zum 4.08 Flächenwidmungsplan.

OZ 0026 – Korrespondenz, keine Einwendung

OZ 0027 – Bezirksvorsteherstellvertreter Bezirk Lend

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:
§ 2 42)
Vorbehaltsfläche Bahnhofgürtel - Babenbergerstraße
für den Verwendungszweck öffentliche Parkanlage
§ 2 44)
Vorbehaltsfläche Waagner Biro Smart City West
für den Verwendungszweck öffentliche Parkanlage
§ 2 i) 29.9
Geh- und Radwegverbindung Bienengasse - Fichtenstraße

Ich erlaube mir dazu meine Stellungnahme zu senden:
"Der Bezirk Lend zählt zu den am stärksten unterversorgten Stadtteilen im Hinblick auf öffentliche Freiflächen - und so kann ich die Schaffung öffentlicher Freiflächen und auch die geplante Geh- und Radverbindung befürworten

Einwendungserledigung zu OZ 0027:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

OZ 0028 – Bezirksrat Puntigam Pkt. 33 – Nicht Gegenstand Beschluss Teil A

OZ 0029 – Privat Aufschließungsgebiet 30.56

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:
Ich bin Eigentümerin am oben genannten Grundstück und erhebe Einwand gegen obigen Baulandmobilisationsplan und in weiterer Folge gegen eine Aufschließung dieses Grundstückes.
Es soll weiter ein Spielplatz für unsere Kinder und Erholungsraum der Bewohner bleiben. Außerdem ist diese Grünfläche sehr wichtig, da es durch die Verbauung oberhalb dieses Grundstückes bei Starkregen schon zu Hochwasserschäden in unseren Häusern gekommen ist.
Ich ersuche um Änderung des betroffenen Grundstückes auf FREILAND zur SONDERNUTZUNG, damit die Grünfläche wie bisher erhalten bleibt, bzw. die GRUNDSTEUER auf FREILAND geändert wird.

Es handelt sich um das Grundstück KG Andritz Gst.:366/1

Einwendungserledigung zu OZ 0029:

Der ggst. Änderungspunkt entfällt.

Konkret handelt es sich um eine Freifläche, die Teil einer Wohnsiedlung ist. Gemäß Bodengrundkarte liegt der Bereich im sickerfähigen Bereich. Es liegt demnach keine geänderte Sach- oder Rechtslage gegenüber dem Zeitpunkt der Revision vor.

Gemäß der Rechtsansicht der Aufsichtsbehörde ist eine reine Korrektur der Festlegung im Rahmen eines vorgezogenen Änderungsverfahrens nicht zulässig. Es wird die Bestandsausweisung unverändert fortgeführt.

Von einer Rückwidmung in Freiland bzw. eine Sondernutzung im Freiland wird mit Blick auf die drohende Entschädigungspflicht abgesehen.

OZ 0030 – Bezirksvorsteher Puntigam

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:
Wie bereits anlässlich der Präsentation der 4.08 Flächenwidmungsplan - 8. Änderung für die Bezirksvertretungen besprochen, beeinspruche ich die in der planlichen Darstellung Änderungspunkt 29.17 eingezeichnete zukünftige Gehwegführung im Westen der Puchstraße und begründe dies wie folgt:

Bereits im Jahre 2017 fand gemeinsam mit Herrn DI Feigl ein Lokalaugenschein zur Errichtung eines Gehweges auf der Ostseite der Puchstraße im Bereich von der Kreuzung Markusgasse bis zum Puchwirt statt. Daraufhin gab es auch einen Antrag seitens des Bezirksrates. Es war schon damals klar, dass eine Errichtung des Gehweges auf der Ostseite vorzuziehen ist, zumal dort ausreichende Flächen vorhanden sind die im Westen erst durch langfristige Abtretungsverhandlungen und bauliche Rückplanung möglich wären. Eine Umsetzung der derzeitigen Variante im Fläwi ist somit praktisch nicht einmal längerfristig möglich, hingegen wäre die Variante im Osten bei vorhandenen Mitteln jederzeit möglich. Umso mehr bin ich jetzt überrascht den Gehweg im Fläwi an der Westseite eingezeichnet zu finden.

Aus diesem Grund ersuche ich die in der planlichen Darstellung Änderungspunkt 29.17 vorgesehenen Verlauf des Gehweges, wie oben beschrieben, zumindest im Bereich von der Kreuzung Markusgasse bis zum Puchwirt (hier wurden bereits 50 Meter Gehweg errichtet) auf die Ostseite der Puchstraße zu verlegen.

Einwendungserledigung zu OZ 0030:

Auf Basis der Einwendung erfolgte eine neuerliche Abstimmung mit der zuständigen Abteilung für Verkehrsplanung. Der bestehende Entwurf eines durchgehenden Gehsteigs, der an einer bereits errichteten Querungshilfe von West nach Ost wechselt, wurde demnach korrekt eingetragen.
Die Priorität liegt hierbei auf einer langfristigen Durchgängigkeit des Gehsteiges. Die Lage des Geh-Radweges in ungefährer Lage ist demnach korrekt.

OZ 0031 – Privat Aufschließungsgebiet 30.27 – nicht Gegenstand Beschluss Teil A
OZ 0032 – Privat – Pkt. 1 - nicht Gegenstand Beschluss Teil A
OZ 0033 – Privat – Pkt. 1 - nicht Gegenstand Beschluss Teil A
OZ 0034 – Privat – Pkt. 1 - nicht Gegenstand Beschluss Teil A
OZ 0035 – Kleingärtner Stmk – Pkt. 54, 55 - nicht Gegenstand Beschluss Teil A

OZ 0036 – Privat

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:
(...)
Auf Höhe der Liegenschaft Theodor-Storm-Straße 10, 8042 St. Peter (EZ 661, KG 63119 St. Peter, bestehend aus dem Grundstück Nr. 36/16; Eigentümer: Mag. Lang und DI Kloukinas) verläuft quer zur Theodor-Storm-Straße in südöstlicher Richtung die Geibelgasse, 8042 St. Peter, die vor dem Grundstück unserer Mandanten in die Theodor-Storm-Straße mündet.
Der Verlauf der Geibelgasse zwischen Theodor-Storm-Straße und Hubertusstraße, beide 8042 St. Peter, wird mitunter durch die Liegenschaften EZZ 640 und 661, beide KG 63119 St. Peter, unterbrochen. Obwohl diese Liegenschaften ***bis heute zu keinem Zeitpunkt als Verkehrsfläche genützt*** *wurden, weist ein Teil der Grundstücke Nrn. 36/4 (EZ 640, KG 63119 St. Peter) und 36/16 (EZ 661, KG 63119 St. Peter) im Flächenwidmungsplan 4.0 der Landeshauptstadt Graz i.d.F. 4.06 (im Folgenden kurz: FWP 4.0) eine solche Widmung auf.*
(...)
Namens und auftrags unserer Mandanten ***regen wir daher an****, die teilweise Widmung der Grundstücke Nrn. 36/4 (EZ 640, KG 63119 St. Peter) und 36/16 (EZ 661, KG 63119 St. Peter) als Verkehrsfläche im Zuge der gegenständlichen Flächenwidmungsplanänderung durch eine Widmung als reines Wohngebiet im Sinne des § 30 Abs 1 Z 1 Stmk ROG zu ersetzen.*

Einwendungserledigung zu OZ 0036:

Die in der Einwendung vorgebrachte Ausweisung von Verkehrsflächen sind nicht Verfahrensgegenstand des gegenständlichen Änderungsverfahrens zum Flächenwidmungsplan.

OZ 0037 – Privat

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:
Selektive Schlechterstellung der Grundstückseigentümer infolge der beschlossenen Bausperre
Ungleichbehandlung der Grundstückseigentümer.

Einwendungserledigung zu OZ 0037:

Da es sich um einen allgemeinen Einwand handelt, kann nicht ausgemacht werden, ob ein Bezug zu einem aufgelegten Änderungspunkt besteht. Generell ist festzuhalten, dass die Bausperre als getrennte Verordnung zu sehen ist. Die Bausperre Verordnung zum Auflageentwurf des 4.08 Flächenwidmungsplanes der Landeshauptstadt Graz bezieht sich auf raumbedeutsame Maßnahmen und nimmt die Änderungspunkte 38, 39, 40 und 41 dezitiert aus.

OZ 0038 – Privat Pkt. 44 nicht Gegenstand Beschluss Teil A

OZ 0039 – Privat Aufschließungsgebiet 30.56

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:
Als Miteigentümerin des Grundstückes 366/1 in der Radegunderstraße 30 - 30p, bin ich gegen die Bebauung dieses Grundstücks! Es wird als Spielplatz bzw. Treffpunkt und Erholungszone der Bewohner benützt und so sollte es auch bleiben.

Einwendungserledigung zu OZ 0039:

Der ggst. Änderungspunkt entfällt.

Konkret handelt es sich um eine Freifläche, die Teil einer Wohnsiedlung ist. Gemäß Bodengrundkarte liegt der Bereich im sickerfähigen Bereich. Es liegt demnach keine geänderte Sach- oder Rechtslage gegenüber dem Zeitpunkt der Revision vor.

Gemäß der Rechtsansicht der Aufsichtsbehörde ist eine reine Korrektur der Festlegung im Rahmen eines vorgezogenen Änderungsverfahrens nicht zulässig. Es wird die Bestandsausweisung unverändert fortgeführt.

OZ 0040 – Privat

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:
Einwand gegen die vorgesehene Ausweisung in der grafischen Darstellung:
KG 63127 Wenisbuch – Gst. Nr. 416/13
Derzeitige Ausweisung: Freiland *beantragte Ausweisung: Bauland*
Begründung:
Derzeit keine Änderung entsprechend dem Ansuchen.

Einwendungserledigung zu OZ 0040:

Der angeführte Bereich ist nicht Teil eines Änderungsbereiches der 4.08 Änderung des Flächenwidmungsplanes und somit nicht Gegenstand des Verfahrens zum 4.08 Flächenwidmungsplan.

OZ 0041 – Privat zurückgezogen

OZ 0042 – Privat Pkt. 29.10 → nicht Gegenstand Beschluss Teil A

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:
Gemäß der 8. Änderung zum Flächenwidmungsplan 4.08 ist im Erläuterungsbericht unter Punkt 3.29.j die Schaffung eines Geh- und Radweges entlang der Straßenbahntrasse vorgesehen, der auch gelb punktiert im Plan markiert ist. Gegen diese vorgesehene Änderung erheben wir als Eigentümer des Grundstücks 650/35 in KG 63108 (Hirschengasse 13, 8045 Graz) Einspruch.
Dieser Geh- und Radweg würde in seiner geplanten Weise über ein privates Grundstück zwischen unserer westlichen Grundstücksgrenze und der Straßenbahn führen, sehr eng sein und außerdem über das private Grundstück nördlich von uns rechtwinkelig zum Schöcklbachweg weitergehen. Außerdem ist bereits auf der Westseite der Straßenbahn ein Geh- und Radweg in ausreichender Breite vorhanden, sodass dieser geplante Radweg unmittelbar parallel dazu verlaufen würde und unnötige Kosten erzeugt sowie zusätzliche Verbauung (Hochwasser!) nach sich zieht. Sinnvollerweise sollte die Querverbindung vom bestehenden Radweg zum Schöcklbachweg über den Spielplatz, die gerade 100 m weiter nördlich als die geplante (gelb punktiert) verläuft, befestigt und beleuchtet werden, sodass diese auch bei feuchtem Wetter und Regen sicher befahren und begangen werden kann.

Mit der Bitte um Berücksichtigung und entsprechende Rückmeldung!

Einwendungserledigung zu OZ 0042:

Nach Abstimmung mit der zuständigen Abteilung für Verkehrsplanung kann Folgendes mitgeteilt werden:
Die Geh-Radwegverbindung östlich der Straßenbahntrasse dient der Erschließung der öffentlichen Freiflächen nördlich und südlich des ggst. Bereiches. Derart können die notwendigen Gleisquerungen reduziert werden.

Die Darstellung ist als langfristige Zielsetzung zu sehen. Eine konkrete Umsetzung wäre jedenfalls nur in Abstimmung mit den jeweils betroffenen Grundeigentümer:innen vorgesehen.

OZ 0043 – Privat – Pkt. 1 nicht Gegenstand Beschluss Teil A
OZ 0044 – Privat Aufschließungsgebiet 30.75 nicht Gegenstand Beschluss Teil A

OZ 0045 – Privat Aufschließungsgebiet 30.79 Entfall

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:
1. Eigentumsverhältnisse:
Die Einschreiterin ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 551 KG 63107 Algersdorf, bestehend aus den Grundstücken Nr. 316/5 und .327/2 mit einer Gesamtfläche von 819 m1 gemäß Grundbuchstand, sowie der angrenzenden Liegenschaft EZ 3 83 KG 63107 Algersdorf, bestehend aus dem einzigen Grundstück Nr .. 303 mit einer Gesamtfläche von 1.100 m2 gemäß Grundbuchstand. Auf dem Grundstück Nr .. 303 ist ein Wohnhaus mit der Anschrift Blümelstraße 25, 8020 Graz, errichtet.
(...)
3. Gesetzwidrigkeit in punkto Bebauungsfrist:
Die Einschreiterin macht die Gesetzwidrigkeit und damit die Unzulässigkeit der geplanten Festlegung einer Bebauungsfrist für ihre von geplanten Widmungsmaßnahmen betroffenen, unbebauten Grundstücke Nr. 316/5 (788 m2) und .327 /2 (31 rn2) geltend. Zusammengerechnet beläuft sich die betroffene Liegenschaftsfläche auf lediglich 819 m2 Gemäß § 34 Abs. I
StROG kommen lediglich "unbebaute Grundstücke" "eines Grundeigentümers" "mit einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 1.000 m2" für die Festlegung einer Bebauungsfrist im Sinn des § 36 StROG in Frage.
(...)
Die im Eigentum der Einschreiterin stehenden, unbebauten Grundstücke erreichen die für eine solche Maßnahme geforderte Mindestfläche von 1.000 m2 nicht. Die Gesamtfläche der betroffenen, unbebauten Grundstücke beträgt 819 m2 Das weitere angrenzende Grundstück der Einschreiterin, nämlich das Grundstück Nr .. 303 der EZ 383 KG 63107 Algersdorf, ist bebaut und daher unberücksichtigt zu lassen.
(...)
4. Gesetzwidrigkeit in punkto Aufschließungswidmung:
Es ist nicht sachlich begründbar und aus Sicht der Einschreiterin offen gestanden auch abwegig, eine Aufschließungswidmung derart vorzusehen, dass ihre Grundstücke Nr. 316/5 und .327 /2 über die nicht in ihrem Eigentum stehenden Nachbargrundstücke Nr. 317/7 und 316/11 (EZ 387 KG 63107 Algersdorf) unter anderem verkehrstechnisch erschlossen werden sollen, wo doch ihr eigenes, an die Grundstücke Nr. 316/5 und .327/2 angrenzendes Grundstück Nr .. 303 sowohl an die Blümelstraße (bestehende Zufahrt zum Haus Nr. 25) als auch an die Algersdorfer Straße angrenzt. Es besteht sogar seit dem Jahr 1970 eine verbücherte Grunddienstbarkeit des Gehens und Fahrens zu Lasten des Grundstücks Nr .. 303, zugunsten der Grundstücke Nr. 316/5 und .327 /2, zumal damals die EZ 551 noch im Eigentum des verstorbenen Mannes der Einschreiterin und die EZ 383 im Eigentum von dessen Vater gestanden hatte.
Die von der geplanten Widmung als Aufschließungsgebiet betroffenen Grundstücke Nr. 316/5 und .327/2 sind somit im Bedarfsfall verkehrstechnisch über Eigengrund bestens aufschließbar.
(...)
5. Verfassungswidrigkeit der Raumordnungsabgabe:
Vorsorglich hält die Einschreiterin bereits jetzt fest, dass sie die mit der letzten Novellierung des StROG geschaffene "Raumordnungsabgabe", welche die vormalige Investitionsabgabe ersetzt, zumindest aus den

nachfolgend erläuterten Gründen für verfassungswidrig hält, weshalb eine auf dieser gesetzlichen Grundlage erlassene Verordnung (Flächenwidmungsplan) gesetzwidrig wäre. (...)
5.1
Die gemäß den Gesetzesmaterialien mit den "Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik"(§§ 34 bis 36 StROG) verfolgten Ziele, nämlich Klimaschutz und die Reduktion des Bodenverbrauchs (Verringerung der Bodenversiegelung, Vermeidung von Hitzeinseln), können durch die für die Grundstücke der Einschreiterin vorgesehenen Maßnahmen nicht einmal theoretisch erreicht werden. Die gesetzlich vorgesehenen Maßnahmen, insbesondere die Festlegung einer Bebauungsfrist für unbebaute Baugrundstücke, bewirken vielmehr exakt das Gegenteil der vom Gesetzgeber vorgeblich avisierten Ziele. Eine bestehende Grünfläche wäre bei sonstiger hoher Abgabenbelastung unter Beachtung der Mindestdichte zu verbauen - ein absurder, nicht haltbarer Zugang zum Thema Klimaschutz! (...)
5.2
Die Verfassungswidrigkeit der Raumordnungsabgabe, nämlich die Verletzung des Grundrechts auf Eigentum sowie des Gleichheitssatzes, ergibt sich auch aus deren überschießender Verschärfung, die über Initiative von politisch mit der aktuellen Grazer Stadtregierung in Einklang stehenden Parteien zustande gekommen und mit der letzten StROG-Novelle in Kraft getreten ist. Nicht nur wurde mit dieser Novelle die Mindestfläche potenziell betroffener Grundstücke von 3 .000 m2 auf nur noch 1.000 m2 reduziert, was die Anzahl der betroffenen (Garten-)Eigentümer deutlich erhöht hat, sondern wurde insbesondere die nunmehr als Raumordnungsabgabe bezeichnete Abgabe gegenüber der vormaligen Investitionsabgabe betraglich drastisch erhöht. (...)
6.
Die Einschreiterin stellt sohin den Antrag,
die Stadt Graz wolle diese Einwendungen vollinhaltlich berücksichtigen, für die Grundstücke Nr. 316/5 und .327/2 der Liegenschaft EZ 551 KG 63107 Algersdorf keine Umwidmung in ein Aufschließungsgebiet (Nr. 4.08.30.79) verordnen, somit die aktuelle Grundstückswidmung jeweils unverändert aufrecht lassen, und insbesondere für die genannten Grundstücke keine Bebauungsfrist im Sinn der §§ 34 und 36 StROG festlegen.

Einwendungserledigung zu OZ 0045:

Der Änderungspunkt 30.79 entfällt.

Es liegt keine geänderte Sach- oder Rechtslage gegenüber dem Zeitpunkt der Revision vor.

Gemäß der Rechtsansicht der Aufsichtsbehörde ist eine reine Korrektur der Festlegung im Rahmen eines vorgezogenen Änderungsverfahrens nicht zulässig. Es wird die Bestandsausweisung unverändert fortgeführt.

Zu den Ausführungen betreffend der Novelle zum Steiermärkischen Raumordnungsgesetz darf darauf hingewiesen werden, dass dies ein Landesgesetz darstellt und von Gemeinden im Rahmen der örtlichen Raumplanung einzuhalten ist, abgesehen von fachlichen und juristischen „Meinungen" der Gemeinden.

OZ 0046 – Privat Aufschließungsgebiet 30.67 nicht Gegenstand Beschluss Teil A

OZ 0047 – Privat

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:
Gegenständlicher Entwurf weist auf der Grundfläche 262/3 KG.Wetzelsdorf entgegen dem Antrag von Frau Maria-Gabriele Lahousen und Christian Lahousen vom Mai 2020, nach wie vor die Ausweisung Freiland auf, entgegen dem gestellten Antrag auf Umwidmung in reines Wohngebiet.
Auf diesem 775 m2 großen Grundstück verläuft laut STEK eine naturräumliche absolute Grenze. Die dafür notwendigen Kriterien sind in der Natur im Bereich dieses Grundstückes keinesfalls gegeben, noch ist geg. Grund in irgendeiner Weise als wertvoll zu bezeichnen.
Dieser ist vorwiegend mit fremden Gewächs, wie Akazien, kleines Buschwerk und kleineren Fichten bepflanzt. Es ist auch dieser Bereich in keiner Art und Weise als einzigartig zu bezeichnen, da der Charakter rundum vollkommen gleichwertig ist, des weiteren ist absolut keinerlei Grenze erkennbar, rundum sind lauter WR Gründe mit kleineren Wohnhäuser bebaut, eben eine reine Wohngegend.
Es ist daher offensichtlich, dass weder eine besondere naturräumliche Bedeutung, noch eine Siedlungsgrenze erkennbar ist. Wie das STEK zu dieser Entscheidung kam, ist einfach für uns logisch nicht zu erklären. Die

Festlegung der naturräumlichen absoluten Entwicklungsgrenze hat keine sichtbare sachliche Grundlage und auch die Grundlagenforschung im STEK ist für diese Festlegung nicht erkennbar. Deswegen fühlen wir uns durch die dadurch entstandene Ungleichbehandlung mit gleich gelagerten benachbarten Grundstücken in unseren Rechten massiv benachteiligt! Dazu ein Hinweis, dass infolge der nicht vorhandenen logischen Gründe für die Festlegung der naturräumlichen absoluten Entwicklungsgrenze, ein Rechtsanspruch auf Baulandausweisung besteht. Bemerkenswert erscheint auch, dass das darunter liegende Grundstück, laut Mitteilung des Stadtplanungsamt Graz mit der Nummer 262/5 KG.Wetzelsdorf, mit gleicher Konfiguration, Aussehen, Bestockung etc. ohne Probleme von Freiland in WR umgewandelt wird. Das Gleiche gilt ebenso für das Grundstück 262/2 KG.Wetzelsdorf der Familie Hofer. Außerdem darf bemerkt werden, dass keines der in der Planzeichenverordnung 2016 für eine naturräumliche absolute Entwicklungsgrenze erforderlichen Kriterien bei dem Grundstück 252/3 KG.Wetzelsdorf zutrifft. Erwiesenermaßen handelt es sich auch um kein Waldgrundstück (siehe forstrechtlicher Akt bei der BFI). Zur Bestätigung der Ausführungen legen wir Fotos der Grundstücke 262/3 und 262/5 als Anlage bei (Anlage 3).
Genauso wenig ist nachvollziehbar, warum gerade um das Grst.262/3 eine absolute Siedlungsgrenze verlaufen soll. Dafür gibt es bei Betrachtung des gültigen und des geplanten FwPl. weder eine logische bzw. nachvollziehbare Begründung, warum gerade an dieser Stelle und um dieses Grundstück diese scheinbar mutwillige Grenzziehung erfolgt. Schon auf Grund der Gleichbehandlung ist nicht einzusehen, dass die unmittelbar anschließenden Grundstücke umgewidmet werden können und sogar auch das darüber liegende Grundstück Nr.262/4 ohne Probleme seinerzeit in WR umgewandelt wurde.
Im Zuge der Erbabfertigung von Frau Maria Lahousen wurde im Jahre 2021 ein neuer Teilungsplan (Anlage 1) samt Teilungsausweis (Anlage 2) in Vorlage gebracht. Durch die neue beabsichtigte Teilung steht das Haus auf dem Grundstück Nr.263/3 auf einer zu kleinen Grundfläche und ist es schon deshalb für uns von entscheidender Bedeutung, dass das danebenliegende Grundstück als WR ausgewiesen wird (Anlage1, rot schraffiert).

Wir stellen auch den Antrag, das geltende STEK. dahingehend abzuändern, dass die naturräumliche absolute Entwicklungsgrenze entfernt wird und das betreffende Grundstück als Potential für ein Gebiet mit baulicher Entwicklung mit der Funktion Wohnen festgelegt wird. Es besteht natürlich auch die Möglichkeit nur das neben dem Wohnhaus, Neupauerweg 27 vorhandene Grundstück im Ausmaß von ca.430-440 m2 in WR umzuwidmen, jedoch den verbliebenen Rest der Parzelle 262/3 mit dem geplanten umzuwidmenden Grundstück 262/5 zusammen zu legen und als Freiland zu belassen. Dadurch würde eine Freilandfläche von ca.850 m2 entstehen, die sogar größer ist, als die beantragte Gesamtfläche der Parzelle 263/3. Nebenbei darf erwähnt werden, dass bei der letzten Auflage des FwPl. bereits geplant war, den gesamten Grundstücksstreifen bestehend aus den Grst. 262/4, 262/3, 262/5 und 262/2 in WR umzuwandeln. Abschließend darf wiederholt werden, dass auch die Möglichkeit besteht, nicht die gesamte Grundfläche des Grst.262/3 in WR umzuwandeln, sondern nur die wesentlich kleinere Fläche heran zu ziehen, die durch die vollzogene Teilung des Grundstückes entsteht.
Aus oben angeführten Gründen dürfen wir daher ersuchen, unseren Einwendungen statt zu geben und die gesamte Fläche in WR umzuwandeln, oder zumindest der Lösung nach genehmigter Teilung im wesentlich geringerem Ausmaß zuzustimmen.

<u>Einwendungserledigung zu OZ 0047:</u>

Eine Änderung des Stadtentwicklungskonzeptes im ggst. Bereich ist nicht Gegenstand des Verfahrens zum 4.08 Flächenwidmungsplanes. Generell kann jedoch festgehalten werden, dass in der laufenden Planungsperiode bisher keine einzige Änderung von Siedlungsgrenzen im Grüngürtel vorgenommen wurde.

Im konkreten Fall wurde im Sinne der Einwendung gegenüber dem Auflageentwurf eine Ausweitung der Baulandausweisung bis an die bestehenden Siedlungsgrenzen des 4.0 STEK vorgenommen. Dies bedeutet, dass nunmehr auch das Grundstück KG Wetzelsdorf Grst.Nr. 262/5 zur Gänze als Bauland ausgewiesen wurde. Damit wurde der bestehende rechtliche Rahmen zur Gänze ausgereizt.

OZ 0048 – Privat Pkt. 30.67 nicht Gegenstand Beschluss Teil A
OZ 0049 – Privat – Pkt. 28.3 nicht Gegenstand Beschluss Teil A

OZ 0050 – Privat

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:
Gegen die vorgesehene Ausweisung in der grafischen Darstellung im Hauptplan – Allgemeines: selektive Schlechterstellung der Grundstückseigentümer infolge der beschlossenen Bausperre
Begründung:
selektive Schlechterstellung der Grundstückseigentümer infolge der beschlossenen Bausperre zumal im umliegenden Gebiet die Grundstückseigentümer die mit einer Bausperre versehen sind selektiv ohne Objektivierung ausgewählt wurden. In der Liebengasse beginnt diese selektive Auswahl unbegründet in der Mitte der Gasse dies entspricht jedenfalls dem Gleichheitsgrundsatz, zumal sie eine Ungleichbehandlung der Grundstückseigentümer aufzeigt!

Einwendungserledigung zu OZ 0050:

Da es sich um einen allgemeinen Einwand handelt, kann nicht ausgemacht werden, ob ein Bezug zu einem aufgelegten Änderungspunkt besteht. Generell ist festzuhalten, dass die Bausperre als getrennte Verordnung zu sehen ist. Die Bausperre Verordnung zum Auflageentwurf des 4.08 Flächenwidmungsplanes der Landeshauptstadt Graz bezieht sich auf raumbedeutsame Maßnahmen und nimmt die Änderungspunkte 38,39,40 und 41 dezitiert aus.

OZ 0051 – Privat – Pkt. 1 – nicht Gegenstand Beschluss Teil A
OZ 0052 – Privat – Pkt. 1 – nicht Gegenstand Beschluss Teil A

OZ 0053 – Privat

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:
Als Bürger und Steuerzahler der Stadt Graz, wie auch namens der BIA-BürgerInitiaitveAndritz erhebe ich Einspruch gegen die Auflage der Änderung 4.08 des Flächenwidmungsplanes.
Begründung:

1. *Die Auflage mitsamt ihrer Einspruchsfrist ist ein Vorgriff auf das dem Flächenwidmungsplan übergeordnete Stadtentwicklungskonzept STEK 4.08, das bis dato noch nicht beschlossen worden ist. Diese geplante Änderungs-Auflage kann jedoch erst nach Beschlussfassung des STEK 4.08 erfolgen.*

2. *Die in der Änderung des 4.08 Flächenwidmungsplan vorgesehene Ausweitung der Bebauungsplan-Pflicht ist eine, die in ihrem Wirkungsgrad der Tragweite einer Neuauflage des gesamten Flächenwidmungsplanes gleichkommt und somit eine Zweidrittel-Mehrheit im Gemeinderat erfordert, die jedoch bei einer geringfügigen bzw. „normalen" Änderungen – wie mit der Änderung 4.08 gewollt – üblicherweise mit einfacher Mehrheit beschlossen wird.*

3. *Die Vorgehensweise „Es ist, wie auch bei zwischenzeitlichen Änderungen üblich, keine Bürger:inneninformationsveranstaltung geplant", so die Referentin Benedikt, entspricht nicht dem aktuellen Regierungsprogramm, das besagt:*

Wir wollen die Grazer:innen vermehrt zur Teilnahme an den demokratischen politischen Prozessen bewegen. Voraussetzungen dafür sind die größtmögliche Transparenz bei Entscheidungsfindungen sowie bei Strukturen und Finanzen im gesamten Haus Graz, ebenso auf Bezirks-, Gemeinderats- und Stadtsenatsebene. Selbstverständlich sind dazu auch die unmittelbaren Beteiligungsmöglichkeiten auszubauen.

Einwendungserledigung zu OZ 0053:

Zu Pkt. 1
Das Stadtentwicklungskonzept (formal das Örtliche Entwicklungskonzept) steht im Stufenbau der Rechtsordnung über dem Flächenwidmungsplan, dh: es darf kein Flächenwidmungsplan beschlossen werden, der im Widerspruch zu Festlegungen des STEK steht.
Im ggst. Fall handelte es sich um eine Auflage, welcher ein Auflageverfahren zum 4.08 Stadtentwicklungskonzept vorangegangen war.

Das 4.08 Stadtentwicklungskonzept ist nunmehr teilweise (Teil A= beschlossen, im ggst. Beschlussstück zum 4.08 A Flächenwidmungsplan Teil A sind wiederum nur Änderungspunkte enthalten, die mit dem bisherigen Stand des Stadtentwicklungskonzeptes im Einklang stehen.

Zu Pkt.2
Die Ausweitung der Bebauungsplanpflichten sind nicht Gegenstand des Beschlusses Teil A.

Zu Pkt. 3
Auf Wunsch der zuständigen Vizebürgermeisterin wurde am 7. Februar 2024 eine Informationsveranstaltung für alle Bezirksvertreter:innen und am 12. Februar 2024 ein Planungsnachmittag für alle Bürger:innen im Lendhafen abgehalten.

OZ 0054 – Privat

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:

„1.Grundstück 1458/1 KG Lend (7456 m2, Widmung WA)
(...)
Das Grundstück ist im vorliegenden Entwurf des Flächenwidmungsplanes nicht nachvoll-ziehbar weder als Sanierungs-noch als Aufschließungsgebiet ausgewiesen. Der Einfluss der Immissio-nen des Wasserkraftwerks (horizontal strichlierte Linien) ist nicht dargestellt. Dies möge korrigiert werden.
(...)
Es ist nicht nachvollziehbar. wie das Grundstück ohne gesicherte Zufahrt als vollwertiges Bauland ausgewiesen werden kann. Um Korrektur wird ersucht.
2. Grundstück 1451 KG Lend (3077 m2 Widmung WA)
(...)
Die Ausweisung von mehr als 10 % des Grundstücks 1451 als öffentliche Verkehrsfläche hat weder eine sachliche noch rechtliche Grundlage und möge umgehend zurückgenommen werden.
3. Grundstück 487/6 KG Andritz (718 m2. Widmung WA)
(...)
Die Ausweisung von Teilen der Verkehrsflächen mit der Widmung WA und die Dar-stellung der Grundgrenzen möge korrigiert werden.
4.Hangwasserkarte (Fließpfade) ist kein Teil des Flächenwidmungsplans
Der § 1 der konsolidierten Fassung des Verordnungsentwurfs zum 4.08 Flächenwidmungsplan weist die Karte 6 - Nutzungsbeschränkungen nicht als Teil des Flächenwidmungsplans aus, sondern, in Zusammenschau mit dem bisherigen konsolidierten Verordnungswortlaut, nur als Teil des Erläuterungsberichts. Gemäß Stmk ROG sind Gefährdungen durch Hangwässer aber im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen.
Einwendung:
Die Karte 6 -Nutzungsbeschränkungen möge in § 1 der Verordnung im Wortlaut als Teil des Flächenwidmungsplans aufgeführt werden.

5.Änderungshistorie der Verordnungen zum Flächenwidmungsplan
Die Änderungen im Entwurf des 4.08 Flächenwidmungsplans beziehen sich laut§ 4 nicht nachvollzieh-bar auf die Verordnung zum 4.06 Flächenwidmungsplan anstelle des 4.07 Flächenwidmungsplans. Die Änderungen des 4.07 Flächenwidmungsplans würden somit wieder außer Kraft treten.
Auch die Änderungen des 4.05 Flächenwidmungsplans änderten den 4.03 Flächenwidmungsplan, nicht den 4.04 Flächenwidmungsplan. Die Änderungen des 4.04 Flächenwidmungsplans dürften damit wieder außer Kraft getreten sein.
Einwendung: Sofern es nicht Wille des Verordnungsgebers war bzw. ist, die Änderungen in den 4.04 und 4.07 Flächenwidmungsplänen außer Kraft treten zu lassen, wird eine Bezugnahme der Änderung auf den 4.07 Flächenwidmungsplan und eine Klarstellung, dass die Änderungen des 4.04 Flächenwidmungsplans aufrecht sind, angeregt.
6. Grundstück 489/l KG Andritz (1501m²; Widmung WA)
Es liegt hier seit der vor wenigen Jahren vorgenommenen Zuteilung der Parkbucht an der Landesstraße L329 / Radegunder Straße zum Grundstück 489/1 eine gemischte Widmungsausweisung vor. Das Grundstück wird zum

größten Teil als W A ausgewiesen. Der zugeschlagene Teil der Radegunder Straße aber nach wie vor als Landesstraße.

Einwendung:

Unterschiedliche Widmungen, die sich nicht auf verschiedene Ebenen (Kellergeschoß. oberirdische Geschoße) beziehen, sind dem § 26 (2) Stmk ROG fremd. Es wird um Korrektur auf eine einheitliche Widmungsausweisung für das gesamte Grundstück 489/1 KG Andritz ersucht. wie es auch in § 7 (5) der Verordnung zum Flächenwidmungsplan vorgesehen ist.

7. Grundstücke 487/6 und 489/1 KG Andritz

Die aneinander angrenzenden Grundstücke sind im Flächenwidmungsplan als unbebaut dargestellt'. Sie liegen vollständig im Sanierungsgebiet Lärm (Aufschließungserfordernis 6), im HQ30-und HQ-100-Abflussbereich des Stufenbachs (Aufschließungserfordernis 12), weisen laut Karte 6 (Nutzungsbe-schränkungen) schlecht sickerfähige Böden auf, werden von zwei Seiten (Ziegelstraße im Süden und von 483/3 im Norden) von Hangwasser angeströmt (> 10 ha Einzugsgebiet, Aufschließungserfordernis 10)und bilden zudem eine lokale Senke im Gebiet, weshalb die Grundstücke bei heftigeren Starkregen-ereignissen vollständig überflutet werden (Abb. 3). Der auf 489/1 noch bestehende Teil eines Gebäudes wird durch ein provisorisches, quer über das Grundstück gelegtes Stromkabel mit Elektrizität versorgt. In der Mitte des noch asphaltierten Grundstücks 489/1 befindet sich ein spätestens 1962 errichtetes Ein-laufgitter mit darunterliegendem Sandfang. Ob Stromversorgung und Abwasserbeseitigung die Auf-schließungserfordernisse 3 und 9 erfüllen, ist zu bezweifeln. Die Grundstücke sind in den bisherigen Verordnungen und im vorliegenden Entwurf nicht als Aufschließungsgebiete ausgewiesen.

Beide Grundstücke befinden sich im Alleineigentum einer Eigentümerin und weisen zusammen eine Fläche von 2219 m2 auf. Ein 2010 gestelltes Ansuchen für ein Bauvorhaben auf beiden Grundstücken wurde nach Entscheid des VwGH vom L VwG Steiermark im Jahr 2022 abgewiesen. Das Erkenntnis ist in Rechtskraft erwachsen.

Einwendung:

Die Ausweisung als (vollwertiges) Bauland ist anhand der vorliegenden hydrologischen Bedingungen, die sich im Zuge des Klimawandels weiter verschärfen werden, nicht nachvollziehbar. Ein ungehinderter Hangwasser-und Hochwasserabfluss der von Osten nach Westen fließenden Wässer wird auch durch die im 1.0 Räumliches Leitbild vorgesehene Straßenrandbebauung konterkariert. Für die umliegenden Bestandsgebäude ist bei einer Verbauung mit Verschlechterungen bei Starkregenereig-nissen zu rechnen. Die Behörde möge prüfen. ob die Voraussetzungen für die Baulandwidmung noch vorliegen. und gegebenenfalls eine Rückwidmung in Freiland, zumindest jedoch eine Ausweisung als Aufschließungsgebiet und Ausweisung von Freihaltebereichen für den Wasserabfluss vornehmen.

8. Grundstück 487/1 KG Andritz

(...)

Einwendung:

Die Ausweisung des gesamten Grundstücks als vollwertiges Bauland ist anhand der vor-herrschenden hydrologischen Bedingungen, die sich im Zuge des Klimawandels weiter verschärfen wer-den, nicht nachvollziehbar. Für die umliegenden Bestandsgebäude ist bei einer Verbauung mit Verschlechterungen bei Starkregenereignissen zu rechnen. Die Behörde möge prüfen. ob die Vorausset-zungen für die Baulandwidmung noch vorliegen, und gegebenenfalls eine Rückwidmung in Freiland zumindest jedoch eine Ausweisung als Aufschließungsgebiet und Ausweisung von Freihaltebereichen für den Wasserabfluss vornehmen.

9.Möglicher redaktioneller Fehler

Laut§ 2 Punkt 45 des Verordnungsentwurfs soll der § 2 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplans durch den Eintrag mit der Nummer „(V.J)"' ergänzt werden. Sofern nichts übersehen wurde, ist die bisher letzte fortlaufende Nummer „(V.H)", weshalb die Ergänzungsnummer „(V.!)" lauten sollte.

10.Mögliche verfassungswidrige Bestimmung

Die geplante Änderung in Abs 1 zum § 4 Bebauungsplanzonierung des 4.0 FWP:

.. Baubewilligungenji,r baubewilligungspjlichtige Vorhaben nach§ 19 und§ 20 Steiermärkisches Bau-gesetz 1995 idF LGBl. Nr. 108/2022 dürfen erst nach Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungspla-nes erteilt werden. "

könnte verfassungswidrig sein.

VfGH V249/2021 (V249/202 I-10) vom 3.3.2022 besagte, dass nach Ablauf der 18-monatigen Frist zur Erstellung des Bebauungsplans die Bebauungsplanpflicht aufzuheben ist.

Einwendung:

Der Text könnte auf:

„Baubewilligungen für baubewilligungspflichtige Vorhaben nach§ 19 und§ 20 Steiermärkisches Bau-gesetz 1995 idF LGB/. Nr. 108/2022 dürfen erst nach Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungsplanes erteilt werden, sondern dieser innerhalb der gesetzlichen Frist erstellt wurde."

geändert werden.

11. Nicht nachvollziehbare Darstellung des Stufenbachs

Der Stufenbach wird im Auflageentwurf des Deckplans 3 (Punkt 28.1) streckenweise als Gerinne (blau strichlierte Linie), streckenweise als öffentliches Gewässer dargestellt (blaue Linie).

Einwendung:

Zum einen ist nicht klar, wodurch sich ein Gerinne von einem öffentlichen Gewässer unterscheiden soll, zum anderen ist der Wechsel von Gerinne auf öffentliches Gewässer im Bereich Viktor-Zack-Straße. dann wieder auf Gerinne auf Höhe Ziegelstraße 16 und schließlich erneut auf öffentliches Gewässer nach der Querung der Andritzer Reichsstraße nicht begründet in der Verordnung oder den begleitenden Dokumenten.

Zusätzlich wird angeregt, für die Farben für öffentliche und private Gewässer einen besseren Kontrast zu wählen. Sofern hier eine Unterscheidung von Bedeutung ist, sollte diese auch erkennbar sein.

12.Widersprüche zwischen der Darstellung der HQ30-und HQI00-Überflutungsbereiche und Aussagen der Abteilung für Grünraum und Gewässer

Der Entwurf des 4.08 Flächenwidmungsplans weist nach wie vor große Bereiche im Gebiet der Ziegelstraße als Hochwassergefährdungsbereiche aus. Dies ist auch nachvollziehbar, da der Linearausbau des Stufenbachs noch nicht abgeschlossen ist und die Dimensionierung der Rückhaltebecken für ältere und geringere Bemessungsregenereignisse erfolgte. Dazu kommen noch die Überschwemmungen durch Hangwässer, die bei der Planung der HWS-Maßnahmen keine Berücksichtigung fanden.

Die Baubehörde argumentiert hingegen den Entfall der wasserrechtlichen Bewilligungspflicht für Bauten in HQ30-Gebieten im Bereich der Ziegelstraße mit einer Stellungnahme der Abteilung Grünraum und Gewässer, die die Ausweisung im Flächenwidmungsplan 4.07 als „überholt" bezeichnet."

Einwendungserledigung zu OZ 0054:

Ad 1., 2. und 3.

Die jeweils angeführten Grundstücke sind nicht Teil eines Änderungsbereiches der 4.08 Änderung des Flächenwidmungsplanes und somit nicht Gegenstand des Verfahrens zum 4.08 Flächenwidmungsplan.

Ad 4.

Die Karte 6 stellt seit der Revision zum 4.0 Flächenwidmungsplan eine Zusammenschau von unterschiedlichen Nutzungseinschränkungen dar. Die Stadt Graz kommt damit ihrer Verantwortung nach, sämtliche zur Verfügung stehende Informationen transparent zugänglich zu machen. Es werden hierbei auch Themen behandelt, deren Ersichtlichmachung nicht Teil der Planzeichenverordnung und der verbindlichen Inhalte eines Flächenwidmungsplanes sind.

Es ist unbestritten, dass es im Bereich der Hang- und Oberflächenentwässerung künftig eines besonderen Augenmerks bedarf. Im Rahmen des Klimainformationssystems (KIS) erfolgten daher umfangreiche Analysen zur Thematik Niederschlag. Dabei hat sich gezeigt, dass kaum eine andere Region in Österreich so stark von Extremniederschlägen, Gewitter und Hagel betroffen ist wie Graz. Anders als fluviuales Hochwasser stehen für Oberflächen und Hangwässer jedoch keine einheitlichen Standards der Darstellung der Gefährdungsbereiche in der Raumplanung zur Verfügung.
Aufgrund der steigenden Starkregenereignisse steigt die Betroffenheit und die Notwendigkeit einer frühzeitigen Darstellung von Risikobereichen und möglichen Gefährdungsbereichen. Gerade in den Hanglagen sind auf Grund der Topographie und der Bodenbeschaffenheit (Versickerung in vielen Fällen stark eingeschränkt oder nicht möglich) besondere Gefahrenlagen vorhanden. Damit eine zukunftsfähige Entwicklung der Stadt unter diesen Rahmenbedingungen gelingen kann, braucht es entsprechende Risikopläne und Resilienz-Maßnahmen, die wiederum auch Auswirkungen auf raumordnungsrechtliche Planungsinstrumente haben können, und somit im örtlichen Entwicklungskonzept und / oder dem Flächenwidmungsplan, Einklang finden sollen. Diese Risikopläne, und somit die räumliche Erfassung dieser Problemgebiete, benötigen noch flächendeckende Untersuchungen anhand der Erkenntnisse aus dem KIS, der Topographie, der Baugrundkarte und der Versiegelungskarte.

Die Grundlagenforschung ist am Laufen und liegt derzeit noch nicht in ausreichendem Detailgrad vor, um sie hoheitlich verbindlich in den Flächenwidmungsplan aufnehmen zu können. Erst nach Vorliegen derselben, können verbindliche Vorgaben in die Verordungspläne aufgenommen werden.

Es wird festgehalten, dass nach Steiermärkischem Raumordnungsgesetz 2010 idgF keine direkte Vorgabe, eine sogenannte Hangwasserkarte zu erstellen, vorliegt. Des Weiteren bestehen keine Vorgaben des Landes, deren Erstellung bis zu einem Stichtag nachzuweisen.
Derzeit steht zu diesem Themengebiet von Seite des Landes Steiermark lediglich ein Leitfaden „Hangwasser" zur Verfügung, der Empfehlungen zur Berücksichtigung von Gefahrenhinweisen durch Oberflächenabfluss enthält.
Das Grazer Stadtgebiet verfügt in einigen Hanglagen über schlecht bzw. nicht sickerfähige Böden. Dadurch bilden sich sogenannte Fließpfade aus, welche vor Bebauung der betroffenen Bereiche durch ein entsprechendes Versickerungskonzept wieder dem Grundwasser zugeführt werden müssen. Daher legt die Stadt Graz seit dem 4.0 Flächenwidmungsplan in solchen Situationen ein Aufschließungserfordernis „Geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer" fest. Auf Basis der neuen Bodengrundkarte wurde zudem im Zuge der Erarbeitung des 4.08 Flächenwidmungsplanes eine Vielzahl an neuen Aufschließungsgebieten definiert.

Ad 5.

Die ggst. Änderung bezieht sich auf die zum Auflagezeitpunkt letztgültige Fassung und dies war der 4.06 Flächenwidmungsplan. Die Änderung zum 4.07 Flächenwidmungsplan ist erst mit 27. Juni 2024 rechtskräftig geworden. In sämtlichen angeführten Änderungen wird immer auf die Stammfassung 4.0 Flächenwidmungsplan bzw. 4.0 Stadtentwicklungskonzept verwiesen. Sämtliche Passagen der Stammfassung, die nicht durch Änderungsverfahren explizit verändert wurden, bleiben aufrecht. Sämtliche beschlossene Verordnungen zu Änderungen bleiben aufrecht, so sie nicht explizit mit Gemeinderatsbeschluss aufgehoben werden.

Ad 6.

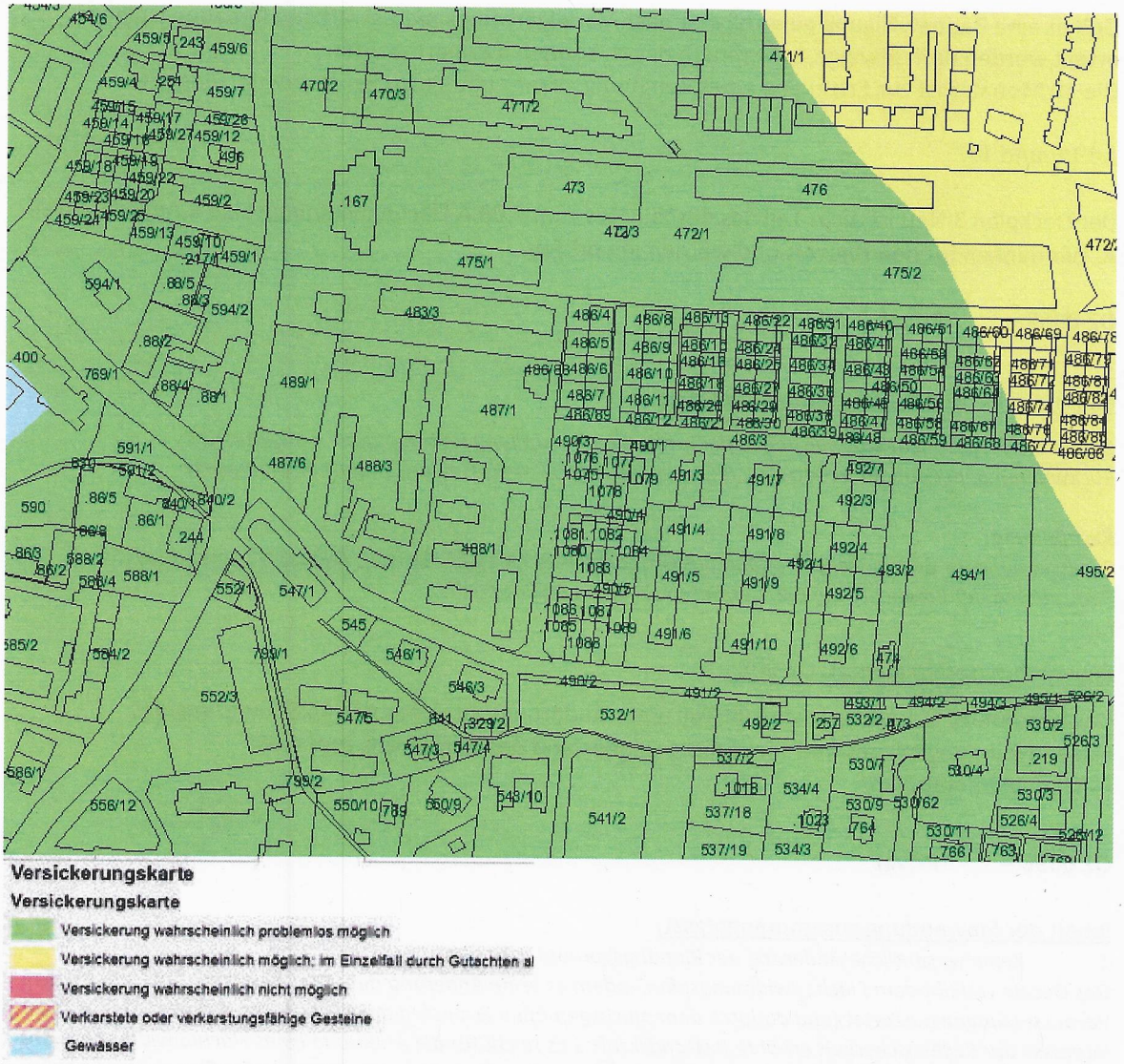
Das angeführte Grundstück ist nicht Teil eines Änderungsbereiches der 4.08 Änderung des Flächenwidmungsplanes und somit nicht Gegenstand des Verfahrens zum 4.08 Flächenwidmungsplan.

Generell kann festgehalten werden, dass sich die Abgrenzungen unterschiedlicher Baulandkategorien bzw. zwischen Bauland und Verkehrsfläche nicht an Katastergrenzen halten müssen. Im Hinblick auf Verkehrsflächen wird zudem auf die Festlegung von Straßenfluchtlinien im Zuge von nachgereihten Verfahren verwiesen (siehe § 5 Abs 3 4.0 FWP)

Ad 7.

Die angeführten Grundstücke sind nicht Teil eines Änderungsbereiches der 4.08 Änderung des Flächenwidmungsplanes und somit nicht Gegenstand des Verfahrens zum 4.08 Flächenwidmungsplan.

Dennoch darf festgehalten werden, dass die beiden Grundstücke gemäß Bodengrundkarte im sickerfähigen Bereich liegen. Das Grundstück 489/1 ist zudem zum Zeitpunkt der Revision als bebaut zu werten.



Zu 8.

Die angeführten Grundstücke sind nicht Teil eines Änderungsbereiches der 4.08 Änderung des Flächenwidmungsplanes und somit nicht Gegenstand des Verfahrens zum 4.08 Flächenwidmungsplan.

Ergänzend darf festgehalten werden, dass das Grundstück als bebaut anzusehen ist. Aufgrund der Hochwasserbetroffenheit ist es demzufolge als Sanierungsgebiet Hochwasser ausgewiesen. Im Zuge eines allfälligen Bauverfahrens unterliegen Maßnahmen auch dem Wasserrecht und ist somit eine Schlechterstellung von Dritten unzulässig.

Ad 9.
Der Änderungspunkt 45 ist nicht Teil des Beschlusses zum 4.08 A Flächenwidmungsplan 8.Änderung Teil A. Wir danken für den Hinweis und werden ihn prüfen.

Ad 10.
Der Änderungspunkt 51 wird im Zuge des Beschlusses zum 4.08 A Flächenwidmungsplanes – 8. Änderung Teil A aufgehoben. Es ist jedoch unbestritten, dass in einem bebauungsplanpflichtigen

Gebiet eine Baubewilligung generell erst nach Vorleigen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes erteilt werden darf. Etwaige Ausnahmen davon können definiert werden.
Die 18 Monatsfrist zur Erstellung eines Bebauungsplanes hat hierzu keine direkte Tangente.

Ad 11. und 12.

Der Deckplan 3 Neu ist nicht Teil des Beschlusses zum 4.08 A Flächenwidmungsplan 8.Änderung Teil A. Wir danken für den Hinweis und werden ihn prüfen.

OZ 0055 – Privat

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:

Gegen die vorgesehene Ausweisung in der grafischen Darstellung im Hauptplan – Allgemeines: Rückwidmung im Grüngürtel betreffend Grundstück 1493/14 KG Geidorf, August-Musgergasse

Begründung:
Rückwidmung im Grüngürtel betreffend das Grundstück 1493/14 KG Geidorf, August-Musgergasse, mit Reduzierung der Baudichte auf 0.2, der Geschosshöhe und Baufläche.
(...)

Einwendungserledigung zu OZ 0055:

Das angeführte Grundstück ist nicht Teil eines Änderungsbereiches der 4.08 Änderung des Flächenwidmungsplanes und somit nicht Gegenstand des Verfahrens zum 4.08 Flächenwidmungsplan.

OZ 0056 – Privat

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:
1. Keine wesentliche Änderung der Planungsvoraussetzungen
Das Gesetz verleiht dem Flächenwidmungsplan, indem es seine Änderung nur unter bestimmt umschriebenen Voraussetzungen gestattet (und dadurch dem pflichtgemäßen Ermessen des Verordnungsgebers überlässt), im Interesse der Rechtssicherheit erhöhte Bestandskraft.1 Es reicht für die Änderung eines Flächenwidmungsplans nicht aus, dass ein Gemeinderat dann, wenn er sich bei mehr als einer ihm im Rahmen des Planungsermessens offen stehenden Möglichkeit für eine bestimmte Lösung entschieden hat, in der Folge „zur Auffassung gelangt, eine andere Widmung als die von ihm seinerzeit festgelegte wäre die bessere, vernünftigere und zweckmäßigere".2 Der Verfassungsgerichtshof geht davon aus, dass aus den Voraussetzungen für eine Flächenwidmungsplanänderung abzuleiten ist, dass einem Flächenwidmungsplan grundsätzlich erhöhte Bestandskraft zukommen soll. Die Änderungsvoraussetzungen sind aus Gründen der Rechtssicherheit möglichst restriktiv auszulegen, da der Rechtsunterworfene im Vertrauen auf die Rechtslage seine individuellen Planungsabsichten gestalten können soll.

Eine Änderung des Flächenwidmungsplans ist ungeachtet der Revisionsfrist von zehn Jahren gemäß § 42 Abs 8 StROG jedenfalls vorzunehmen, wenn dies
▶ zur Vermeidung oder Behebung von Widersprüchen zu Gesetzen und Verordnungen des Bundes und des Landes,
▶ zur Abwehr schwerwiegender volkswirtschaftlicher Nachteile oder
▶ wegen Aufhebung des Vorbehalts gemäß § 26a Abs 3 und 7 StROG erforderlich ist.
Mit Ausnahme dieser in § 42 Abs 8 StROG genannten Gründe dürfen Änderungen des Flächenwidmungsplans gemäß § 42 Abs 8a StROG nur bei einer wesentlichen Änderung der Planungsvoraussetzungen erfolgen.
§ 42 Abs 8a StROG wurde durch die Raumordnungs- und Baugesetznovelle 2022 eingefügt und soll nach den Erläuterungen klarstellen, dass „Änderungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes – abgesehen von den ‚obligatorischen' Gründen (Abs 8) und einer Änderung des Flächenwidmungsplanes, die im Rahmen eines von der Landesregierung genehmigten örtlichen Entwicklungskonzeptes erfolgt – nur bei einer wesentlichen Änderung der Planungsvoraussetzungen und für die

Erstellung eines Sachbereichskonzeptes Energie vorgenommen werden dürfen".4 Vom Gesetzgeber wurde also – noch eindeutiger als vor Inkrafttreten der Raumordnungs- und Baugesetznovelle 2022 – klargestellt, dass Änderungen der örtlichen Raumplanung nicht beliebig und ohne wesentliche Änderung der Planungsvoraussetzungen vorgenommen werden können. Es darf nicht im politischen Belieben stehen, die örtliche Raumplanung nach Gutdünken zu ändern.

Kernanforderung ist somit, dass wesentliche Änderungen vorliegen. Von einer wesentlichen Änderung der Grundlagen kann nach der ständigen Rechtsprechung nicht schon dann gesprochen werden, wenn neue Tatsachen bloß punktuell neue Zielsetzungen rechtfertigen, sondern erst dann, wenn sie erlauben, neue Ziele allgemeiner Art anzustreben. Wenn die Voraussetzungen nicht vorliegen, darf eine Änderung nicht erfolgen.5 Die Feststellung wesentlicher Änderungen der Planungsvoraussetzungen muss in nachvollziehbarer Weise dargestellt werden. Es bedarf also zunächst der Klarstellung, von welchen Voraussetzungen die Planung ausging. So ist auszuführen, bei welcher Grundlage eine Änderung festgestellt wurde, worin diese besteht, warum sie als wesentlich beurteilt wurde und inwiefern die neue Festlegung der geänderten Grundlage entspricht. Dies setzt die Aufbereitung (Erhebung, Analyse und Bewertung) der Grundlagen der Festlegung voraus.6
Wesentliche Änderungen der Planungsvoraussetzungen, die auch während der Revisionsfrist umfassendere Anpassungen der örtlichen Raumplanung zulassen, liegen nicht vor. Angesichts der umfassenden und tiefgreifenden Änderungen, die durch den 4.08 FWP erfolgen sollen, muss deshalb allgemein die Frage der Gesetzmäßigkeit zum „gesamten Wurf" gestellt werden. Derart umfassende Änderungen, wie sie aktuell geplant sind, sind nach den Vorgaben des StROG nur im Rahmen einer Revision möglich. Eine Revision des Flächenwidmungsplans darf jedoch erst wieder im Jahr 2028 – zehn Jahre nach Inkrafttreten des 4.0 Flächenwidmungsplans – stattfinden und hat dem in § 42 StROG festgelegten Verfahren zu folgen.
(...)

2. Grob mangelhafte Grundlagenforschung
§ 6 Abs 1 StROG sieht vor, dass Gemeinden als Grundlage für ihre Planungsmaßnahmen den Zustand des Raums, seine Entwicklung und die Einflussfaktoren zu erheben und zu untersuchen haben, wobei diese Grundlagen jeweils auf dem letzten Stand zu halten sind. Die Grundlagenforschung stellt somit eine wesentliche Planungsbasis für die weiteren Planungsschritte und Entscheidungsprozesse dar.
Jede raumplanerische Maßnahme basiert auf den Erhebungen der Grundlagen, weshalb die genaue Recherche sowie die daraus resultierende Analyse bei der Planung nicht fehlen dürfen. Grundlagenforschung umfasst die Beobachtung, Analyse und Visualisierung raumstruktureller Gegebenheiten und Entwicklungen.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs hat die Grundlagen-forschung in allgemeinen Überlegungen zu bestehen, welche die Grundlage für die jeweilige Planungsentscheidung hinsichtlich der von der Umwidmung konkret betroffenen Flächen bilden und als solche auch erkennbar und nachvollziehbar sind.8 Das Unterbleiben der gebotenen Grundlagenforschung vor der Beschlussfassung der Gemeindevertretung belastet die Änderung des Flächenwidmungsplans mit Gesetzwidrigkeit.9 Besondere Anforderungen an die Grundlagenforschung gelten beispielsweise für Um- und Rückwidmungen, da es sich um besonders sensible Planungsentscheidungen handelt.
Diesen Anforderungen wird der 4.08 FWP nicht gerecht.

3. Unzulässige Ausweisung von Parkanlagen
3.1. Allgemeiner Wunsch nach öffentlichem Grünraum seit 2013 im 4.0 STEK verankert

Bereits in der seit 30.05.2013 geltenden Fassung des 4.0 Stadtentwicklungskonzepts11 (4.0 STEK) wird an unterschiedlichen Stellen auf Parkanlagen bzw Grünflächen Bezug genommen:

► *In § 26 4.0 STEK werden sachbezogene Ziele und Maßnahmen (als generelles Bekenntnis der Stadt Graz zur qualitätsvollen Stadtentwicklung) definiert. „Im Einzelfall sind diese gegeneinander abzuwägen. Die Umsetzung im Zuständigkeitsbereich der Stadt Graz kann jeweils nur nach Maßgabe der vorhandenen finanziellen Möglichkeiten erfolgen." Zu „Sozialem Grün" regelt § 26 Abs 10 4.0 STEK: „Erhaltung bzw Schaffung einer ausreichenden Infrastruktur an öffentlichen Freiflächen (stadtteil- und quartierbezogene Park- und Grünanlagen), insbesondere in unzureichend ausgestatteten Stadtteilen, durch entsprechende Festlegungen in der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung, insbesondere auch durch Ausweisung von Vorbehaltsflächen".*
► *In der vertiefenden Betrachtung zum 4.0 STEK (Teil C) wird unter Punkt 2.8 (Soziales Grün) unter anderem festgehalten.*

▶ *In § 27 4.0 STEK werden Vorgaben zu Siedlungsraum und Bevölkerung getroffen. Dabei wird die bedarfsgerechte Schaffung weiterer Wohnbereichparks und privater Grünflächen ausdrücklich benannt.*

▶ *Des Weiteren finden sich in § 28 Abs 10 4.0 STEK zur Sicherung von Naherholungsmöglichkeiten in allen Stadtteilen folgende Maßnahmen: „Bevorzugte Behandlung von defizitär ausgestatteten Gebieten mit hoher Bevölkerungsdichte und geringen privaten Grünflächen".*

▶ *In der vertiefenden Betrachtung zum 4.0 STEK (Teil C) wird in Punkt 5.3 (Wohnumfeld) festgehalten: Die Notwendigkeit der Reduzierung des Baulandes allein rechtfertigt es nicht, ein Grundstück, das bisher als Bauland gewidmet war, als Freiland zu widmen. Vielmehr bedarf es einer ausreichenden Begründung.12 Zudem müsste für die jetzige Ausweisung vieler Grünflächen eine geänderte Planungsgrundlage vorliegen. Bereits im 4.0 STEK finden sich Passagen betreffend Ausweisung von Grünflächen. Das STEK 4.0 ist seit 30.05.2013 in Kraft. Der FWP 4.0 ist seit 22.03.2018 in Kraft. Die nun angedachten umfassenden Änderungen erfolgen nicht im Rahmen einer Revision, sondern im Rahmen eines Änderungsverfahrens.*

Unter Berücksichtigung der bisherigen Ziele liegen keine „wesentlichen Änderungen der Planungsvoraussetzungen" vor, die insgesamt eine derart umfassende Änderung außerhalb der Revisionsfrist erlauben würden. Dies wäre erst wieder bei der nächsten Revision möglich.

3.2. Offener Widerspruch zur Ausweisung laut gültigem 4.0 STEK
Nach § 8 Abs 1 StROG dürfen örtliche Entwicklungskonzepte (STEK), Flächenwidmungspläne, Bebauungspläne und Bausperren den Gesetzen und Verordnungen des Bundes und des Landes nicht widersprechen. Zusätzlich dürfen Flächenwidmungspläne nicht dem STEK sowie Bebauungspläne nicht dem Flächenwidmungsplan und dem STEK widersprechen. Es gilt daher folgende „Planungshierarchie"

Die Ausweisung von Parkanlagen steht damit nicht nur im Widerspruch zu den bisherigen Überlegungen des Gemeinderates, sondern vor allem auch in offenem Widerspruch zur Ausweisung im übergeordneten 4.0 STEK. Für großflächige Parkausweisungen wäre nach dem 4.0 STEK eine Ausweisung als „Eignungszone Freizeit, Sport, Ökologie" erforderlich. Das zeigt sich auch, wenn man die Ausweisung der bestehenden Parkanlagen der Stadt Graz sowohl im 4.0 STEK als auch im gültigen 4.0 FWP gegenüberstellt:

Vorbehaltsflächen (für Erholungsflächen, wie zB Parkanlagen) dürfen nach § 26a Abs 1 StROG nur für Einrichtungen und Anlagen ausgewiesen werden,
1. *für die eine nachweisbare Notwendigkeit besteht,*
2. *die öffentlichen Zwecken dienen und*
3. *die dem umliegenden Gebiet zugeordnet sind.*

Dabei sollen die im Verfahren gemäß § 42 Abs 2 Z 2 StROG angebotenen Grundstücke berücksichtigt werden. Nach § 42 Abs 2 Z 2 StROG sind im Rahmen der Revision des örtlichen Entwicklungskonzepts und des Flächenwidmungsplans jene Eigentümer von Grundstücken, deren Verwendung als Vorbehaltsflächen möglich ist, aufzufordern, diese Grundstücke der Gemeinde zum Kauf anzubieten. Eine solche Aufforderung hat im letzten Revisionsverfahren für die nun als Vorbehaltsfläche vorgesehenen Grundstücke eben nicht stattgefunden. Vielmehr wurde damals oft erstmals eine Bebauungsplanpflicht festgelegt – diese Grundstücke waren also weit davon entfernt, plötzlich zu einem öffentlichen Park zu werden.
Der konkrete Bedarf an Vorbehaltsflächen muss sich nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs aus den Verwaltungsakten ergeben.13 Zu einer Ausweisung als „Vorbehaltsfläche – öffentliches Grün" führte der Verfassungsgerichtshof in einer Vorarlberger Entscheidung in diesem Zusammenhang aus:
Eine solche von der Rechtsprechung geforderte Auseinandersetzung und Begründung ist aber nicht erfolgt. Die Erläuterungen enthalten praktisch keine Begründung. Ob und inwiefern sich die ausgewiesenen (und nur diese) Grundstücke (im angedachten Ausmaß) als Parkanlagen eignen und inwiefern sich hier die Grundlagen im Vergleich zum 4.0 FWP maßgeblich geändert haben sollen, ergibt sich daraus nicht.
Und nicht nur bei der Auseinandersetzung mit öffentlichen Parkanlagen ist ein massives Defizit erkennbar: Auch private Parkanlagen wurden ohne jegliche Auseinandersetzung ausgewiesen.
Der Verfassungsgerichtshof hat im Jahr 2015 die Rückwidmung eines Grundstücks von Bauland in „Freiland – private Parkanlage" in der Gemeinde Altaussee „mangels ausreichender Grundlagenforschung und einer die Interessen des Baulandeigentümers mitberücksichtigenden Interessenabwägung" aufgehoben.15 Im Detail wird in der Entscheidung Folgendes ausgeführt:

Eine solche von der Rechtsprechung geforderte Auseinandersetzung und Begründung ist auch bei privaten Parkanlagen nicht erfolgt.

4. Unzulässige Ausweisung von Aufschließungsgebieten
Die begründungslose, ohne jede Grundlagenforschung geplante Rückwidmung von unbebautem Bauland in insgesamt 107 (!) Aufschließungsgebiete ist überschießend. Grundstücke, die bereits vollständig aufgeschlossen sind und bei denen ein anerkanntes öffentliches Interesse an der jeweiligen Nutzung besteht, werden ohne wesentliche Veränderung der Planungsgrundlagen in Aufschließungsgebiete „rückgewidmet".

Warum nun plötzlich die Erfüllung mehrerer Aufschließungserfordernisse bei diesen 107 Gebieten notwendig sein soll, nur weil sie mehr als 3.000 m² aufweisen, ist dem Entwurf nicht zu entnehmen.

Die geplante Ausweisung entspricht zum Großteil nicht den gesetzlichen Vorgaben des StROG. Gemäß § 29 Abs 2 StROG dürfen als vollwertiges Bauland Flächen festgelegt werden,
▶ die eine Aufschließung einschließlich Abwasserbeseitigung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung aufweisen oder bei denen sich diese im Bau befindet,
▶ die keiner der beabsichtigten Nutzung widersprechenden Immissionsbelastung (Lärm, Luftschadstoffe, Erschütterungen, Geruchsbelästigung und dergleichen) unterliegen, wobei einschlägige Normen und Richtlinien heranzuziehen sind, und
▶ in denen keine Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher oder hygienischer Mängel sowie zur Vermeidung der Gefährdung der Sicherheit oder gesundheitsschädlicher Folgen erforderlich sind.

▶Hingegen sind als Aufschließungsgebiet nur Flächen auszuweisen, bei denen
die Voraussetzungen zur Ausweisung als vollwertiges Bauland nicht erfüllt sind und deren Herstellung zu erwarten ist,

▶das öffentliche Interesse (wirtschaftliche und siedlungspolitische Interessen und dergleichen) der Verwendung als Bauland entgegensteht,

▶die Herstellung der Baulandvoraussetzungen über einen Bebauungsplan sicherzustellen ist oder

▶eine Grundumlegung oder Grenzänderung erforderlich ist.

Vollwertiges Bauland liegt dann vor, wenn Grundflächen ohne weitere zu setzende Maßnahmen bebaut werden können.17 Aufschließungsgebiete sind innerhalb des Baulandes gelegene, mangelhaft erschlossene (oder sonst mit Mängeln behaftete) Grundflächen. Sie sind zwar Bauland, jedoch als solches noch nicht nutzbar. Nur unbebaute Flächen können – sofern die weiteren Voraussetzungen vorliegen – als Aufschließungs-gebiet festgelegt werden.18

In Punkt 30 des 4.08 FWP wird festgelegt, dass Aufschließungsgebiete bei unbebaut zusammenhängenden Flächen im Ausmaß von über 3.000 m² festgelegt werden. In den Erläuterungen wird dazu auszugsweise festgehalten: „Grundsätzlich sind zusammenhängend unbebaute Flächen ab 3000 m² als Aufschließungsgebiet auszuweisen. In der ggst. Änderung werden entsprechende Flächen ins Aufschließungsgebiet rückgeführt, da dieses Kriterium erfüllt ist und ergänzende Maßnahmen zur Herstellung eines vollwertigen Baulandes erforderlich sind."

Abgesehen davon, dass sich unter den 107 Gebieten auch solche befinden, die sehr wohl bebaut sind: Warum unbebaute Flächen ab 3.000 m² „grundsätzlich" als Auf-schließungsgebiete auszuweisen sein sollen, ist rechtlich nicht nachvollziehbar. Im Gegenteil: Für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet gibt es in § 29 StROG ganz klare Vorgaben. Als Aufschließungsgebiete sind Flächen festzulegen, wenn

▶die Voraussetzungen für vollwertiges Bauland nicht gegeben sind,
▶das öffentliche Interesse (wirtschaftliche und siedlungspolitische Interessen und dergleichen) der Verwendung als Bauland entgegensteht,
▶die Herstellung der Baulandvoraussetzungen über einen Bebauungsplan sicherzustellen ist oder
▶eine Grundumlegung oder Grenzänderung erforderlich ist.

Die generelle Rückführung von Flächen ab 3.000 m² von vollwertigem Bauland in Auf-schließungsgebiet fällt nicht unter diese zulässigen Möglichkeiten der Ausweisung eines Aufschließungsgebiets. Die Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet sind im Wortlaut für jedes einzelne Aufschließungsgebiet gesondert anzuführen. Die pauschal gewählte „Scheinbegründung", für sämtliche unbebauten Flächen über 3.000 m² in ganz Graz seien „ergänzende Maßnahmen zur Herstellung eines vollwertigen Baulandes [...] erforderlich", kann eine Auseinandersetzung mit den nach § 29 Abs 3 StROG zulässigen Fällen einer Festlegung als Aufschließungsgebiet nicht ersetzen.
Eine schlichte Um- bzw Rückwidmung sämtlicher Grundstücke, die größer als 3.000 m² sind, ohne die gesetzlich vorgegebene Grundlagenforschung für jedes einzelne dieser Grundstücke ist somit gesetzwidrig. Die meisten der Flächen erfüllen zudem bereits die Voraussetzungen für vollwertiges Bauland.
Abgesehen davon: Es liegen auch in diesem Zusammenhang keine wesentlichen Änderungen der Planungsvoraussetzungen vor. Eine derart umfassende Änderung ist außerhalb der Revisionsfrist nicht zulässig.

5. Verfassungswidrige massive Erweiterung der Bebauungsplanpflicht
Besonders dramatisch wird sich die Erweiterung der Bebauungsplanpflicht im gesamten Stadtgebiet auf die Bebaubarkeit bestehenden Baulandes auswirken. Schon jetzt verletzt die Stadt Graz in jedem einzelnen Fall ihre gesetzliche Verpflichtung, innerhalb von 18 Monaten einen Bebauungsplan zu erlassen.

Seitens der Stadt Graz wurde dazu schon vor mehr als einem Jahr mitgeteilt, die Anzahl der Mitarbeiter:innen im dafür zuständigen Stadtplanungsamt reiche nicht aus, um die gesetzlichen Fristen einzuhalten. Die Nichteinhaltung der Fristen führt zur faktischen Unbebaubarkeit zahlloser Baulandflächen und damit zur Aufhebung von Verordnungen durch den Verfassungsgerichtshof sowie zu Schadenersatzklagen. Anstatt das Problem dramatischer Überschreitungen dieser gesetzlichen Fristen etwa durch die Einstellung zusätzlicher qualifizierter Mitarbeiter:innen einzudämmen, passiert das Gegenteil: Das Problem wird sehenden Auges verschärft, indem massiv zusätzliche Flächen aus-gewiesen werden, die künftig der Bebauungsplanpflicht unterliegen sollen.

Schon derzeit sind in der Stadt Graz über 100 zusammenhängende Gebiete bebauungs-planpflichtig. Die genaue Zahl an erforderlichen Bebauungsplänen lässt sich nicht feststellen, weil diese davon abhängt, in wie viele Teile das jeweilige Bebauungsplangebiet vom Stadtplanungsamt geteilt wird; beispielsweise ist man im Bebauungsplangebiet Reininghaus mittlerweile bei über zehn Bebauungsplänen angelangt. Zur einfacheren Berechnung wird in der Folge von ca 200 - 300 noch zu erlassenden Bebauungsplänen ausgegangen (was mit hoher Wahrscheinlichkeit zu niedrig angesetzt ist). Im Jahr 2023 wurden vom Gemeinderat 13 Bebauungspläne beschlossen, davon zumindest zwei Änderungen bereits bestehender Bebauungspläne. Ausgehend von dieser Zahl wird es schon jetzt 10 bis 20 Jahre dauern, bis alle vorgegebenen Bebauungsplangebiete bebaut werden können, obwohl der Gesetzgeber eine Frist von 18 Monaten festgelegt hat. Soweit veröffentlicht, lag der Durchschnitt der Verfahrensdauer im Jahr 2023 bereits bei mehr als fünf Jahren.

Was sich aus den veröffentlichten Zahlen leider nicht feststellen lässt ist, wie viele Ansuchen um Erstellung eines Bebauungsplans derzeit bei der Stadt Graz bzw beim Stadt-planungsamt offen sind. Das Stadtplanungsamt wird selbst am besten beurteilen können, wie sich die Wartezeit bei der derzeitigen laufenden Beschlussanzahl entwickeln wird. Sie wird aber sicher nicht kürzer werden.

Es darf daran erinnert werden, dass der Verfassungsgerichtshof bei einer Verfahrens-dauer von fünf Jahren statt der gesetzlich vorgesehenen 18 Monate von einem verfassungswidrigen Bauverbot ausgegangen ist. Ausgehend davon dürften somit schon jetzt sämtliche Zonierungsvorgaben der Stadt Graz verfassungswidrig sein.
Statt diesem massiven Problem mit der Einstellung zusätzlicher Mitarbeiter:innen im Stadtplanungsamt zu begegnen, hat die Stadt Graz im vorliegenden Entwurf weitere 26 Gebiete als bebauungsplanpflichtig vorgegeben – obwohl der Stadt bekannt ist, dass es ihr bereits jetzt unmöglich ist, die gesetzliche Frist von 18 Monaten einzuhalten. Mit einem Schlag werden Baulandgebiete, in denen jederzeit um Baubewilligung angesucht hätte werden können, für die kommenden +/– 10 Jahre unbebaubar. Diese Ausweisung ist verfassungswidrig, weil die Stadt Graz es verabsäumt, gleichzeitig mit dieser Ausweisung etwas gegen die ihr bekannten massiven Überschreitungen der gesetzlichen Frist zu unternehmen.
Nebenbei setzt sich die Stadt Graz der akuten Gefahr von Schadenersatzzahlungen aus. Anstatt ein seit Jahren bekanntes Problem zu lösen, wird es selbstverschuldet und sehenden Auges verschärft. Dies ist ein massives Managementversagen der Grazer Stadt-regierung und des Gemeinderates mit dramatischen Folgen für den Gemeindehaushalt.

6. Folge des FWP 4.08: massive Entschädigungs- und Zahlungspflichten
Durch die Ausweisungen im gesamten Stadtgebiet wird die Stadt Graz in den kommenden Jahren, sofern der FWP 4.08 in der vorliegenden Form beschlossen werden sollte, mit massiven Entschädigungsverpflichtungen und sonstigen Zahlungspflichten konfrontiert sein, für die im Budget entgegen § 89 Abs 6 des Statutes der Landeshauptstadt Graz keine Vorsorge getroffen ist.
Bei der Erlassung von Verordnungen sind von der Stadt Graz zwingend die potentiellen Auswirkungen auf das Budget zu ermitteln. Hätte die Stadt diese Aufgabe erfüllt, hätte sie erkannt, dass die finanziellen Folgen des Entwurfs von der Stadt nicht finanzierbar sind.
Der Entwurf widerspricht insoweit § 88 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, demzufolge die Stadt ihren Haushalt so zu planen und zu führen hat, dass sie im Stande ist, ihre Aufgaben ordnungsgemäß zu besorgen. Dabei ist sie an die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit gebunden und hat das Ziel der Transparenz, der Vergleichbarkeit und der Nachvollziehbarkeit zu beachten.
Gemäß § 95 des Statutes der Landeshauptstadt Graz dürfen Verpflichtungen zur Leistung von Auszahlungen in künftigen Jahren nur eingegangen werden, wenn der Voranschlag oder der mittelfristige Haushaltsplan hiezu ermächtigt. Da dies vorliegend nicht der Fall ist, dürfen insbesondere die im Flächenwidmungsplanentwurf vorgesehenen, gemäß § 44 StROG Entschädigungszahlungen auslösenden Rückwidmungen nicht vorgenommen werden:

6.1. Entschädigungen für Vorbehaltsflächen
Eigentümer von Grundstücken, die als Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden, können nach Inkrafttreten des Flächenwidmungsplans von der Gemeinde mittels schriftlichen Antrags verlangen, dass das Grundstück eingelöst wird.
Wird ein Einlösungsantrag gestellt, so hat die Gemeinde dem Eigentümer innerhalb eines Jahres mitzuteilen, ob sie oder eine dritte Person das Grundstück erwerben will. Ist der Erwerb durch eine dritte Person beabsichtigt, so hat auch diese mitzuteilen, das Grundstück erwerben zu wollen. Falls die Gemeinde oder eine dritte Person das Grundstück oder Teilflächen davon nicht erwerben will, ist die Ausweisung als Vorbehalts-fläche durch Änderung des Flächenwidmungsplans aufzuheben.
Anderenfalls hat die Gemeinde oder die dritte Person innerhalb von drei Jahren nach Ablauf der einjährigen Frist das grundbücherliche Eigentum am Grundstück zu erwerben. Kommt eine Einigung über die Einlösung innerhalb von drei Jahren nach Ablauf der einjährigen Frist nicht zustande, so gilt mit Ablauf der Frist die Zustimmung der Gemeinde bzw der dritten Person zum Einlösungsantrag, nicht aber zur Höhe des Einlösungspreises als gegeben. Für die Ermittlung der Höhe des Einlösungspreises ist das Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz sinngemäß anzuwenden. Wenn eine von der Gemeinde oder einer dritten Person als Vorbehaltsfläche erworbene Grundfläche zweckwidrig verwendet wird oder nicht innerhalb von zehn Jahren nach Erwerb dem ausgewiesenen Zweck zugeführt wurde, kann der Veräußerer bei Gericht die Aufhebung des Vertrags begehren.

6.2. Entschädigungen für Umwidmungen
Nach § 44 StROG besteht die Möglichkeit einer Entschädigung, wenn durch die Wirkung des Flächenwidmungsplans die Bebauung eines als Bauland geeigneten Grundstückes zur Gänze verhindert wird und dadurch eine Wertminderung entsteht, die eine die betroffenen Eigentümer im Vergleich zu anderen Eigentümern in ähnlichen Verhältnissen unverhältnismäßig stark treffende Härte darstellt. Der Anspruch besteht,

▶wenn jemand vor dem in § 42 Abs 2 Z 1 StROG bezeichneten Zeitpunkt der Kundmachung21 im Vertrauen darauf, dass nach der Rechtslage der Bebauung kein gesetzliches Hindernis entgegenstand, nachweisbar Kosten für die Baureif-machung des Grundstückes aufgewendet hat oder

▶wenn eine als Bauland geeignete Grundfläche zur Gänze oder dreiseitig vom Bauland umschlossen wird und dadurch, dass das umschlossene Grundstück nicht ebenfalls als Bauland ausgewiesen wird, eine Wertminderung gegenüber seinem Wert vor Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungsplans entsteht; zu entschädigen ist in diesem Fall die Minderung des Verkehrswerts.
Falls zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer keine gütliche Vereinbarung über das Ausmaß der Entschädigung zustande kommt, ist der Antrag auf Entschädigung bei sonstigem Anspruchsverlust vom Grundeigentümer innerhalb eines Jahres nach dem Inkrafttreten des den Anspruch begründenden Flächenwidmungsplans, im Fall einer Stadt mit eigenem Statut bei der Landesregierung einzubringen. Für die Ermittlung der Höhe des Einlösungspreises ist das Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz sinngemäß anzuwenden.

7. Anregung

Wir regen daher an, unsere Einwendungen zu berücksichtigen und

▶von der Änderung des Flächenwidmungsplans gänzlich Abstand zu nehmen und die geplanten Änderungen gesammelt in das Verfahren zur Erlassung des 5.0 Flächenwidmungsplans aufzunehmen,
eventualiter

▶von den geplanten Ausweisungen von Parkanlagen abzusehen und die dort jeweils geltende Flächenwidmung beizubehalten sowie

▶die massive Ausweisung von Aufschließungsgebieten zurückzunehmen sowie

▶von der Ausdehnung der Bebauungsplanpflicht auf zahllose Grundstücke abzusehen.

2. Einwendung:

wie Ihnen ohnehin bekannt ist, haben wir im Februar Einwendungen gegen die 8. Änderung des 4.0 Flächenwidmungsplanes der Stadt Graz erhoben. Wir senden Ihnen diesen Schriftsatz im Anhang zur nochmaligen Kenntnisnahme. Wir möchten diesbezüglich darauf hinweisen, dass diese Einwendungen, insbesondere betreffend die Themen „Ausweitung der Bebauungsplanpflicht" und „Ausweisung von Aufschließungsgebieten", auch für die nachstehenden Grundstücke unserer Mandantin, der KHVB GmbH, eingebracht wurden:

▶Änderungsnummer 4.08.31c: KG 63119, EZ 69, Gst .141, 209/2, 216/1, 216/3, 216/5, 216/6, 216/7, 216/8, 290/7

▶Änderungsnummer 4.08.30.38: KG 63124, EZ 87, Gst 340 und EZ 2979, Gst 341/6

<u>Einwendungserledigung zu OZ 0056:</u>

Der vorliegende Beschluss umfasst nicht die gesamten aufgelegten Änderungen. Er wird nunmehr als Teil A geführt und beinhaltet insgesamt 34 Änderungspunkte, die zum Beschluss kommen.
Einige der ggst. Einwendungspunkte beziehen sich auf nunmehr ausgesetzte Änderungspunkte, deren Behandlung wird erst im Zuge eines künftigen Beschlusses dieser ausgesetzten Änderungspunkte erfolgen.

Zu 1. geänderte Planungsvoraussetzungen
Sämtliche Änderungen des Beschlusses Teil A erfolgen im Rahmen eines von der Landesregierung genehmigten örtlichen Entwicklungskonzeptes.
Zudem liegen zu den ggst. Änderungspunkten folgende geänderte Planungsvoraussetzungen vor:
Folgende geänderte Sach- oder Rechtslagen und öffentliche Interessen führten zusammengefasst zu Änderungen:
Pkt. 2: Auflassung der Eisenbahnfläche
Pkt. 3: Auflassung der Eisenbahnfläche
Pkt. 7: Anhebung der Frequenz des öffentlichen Verkehrs
Pkt. 8: 3 – bis 4 seitiger Baulandanschluss – Ausweisung zur Abwehr volkswirtschaftlicher Schäden
Pkt. 9: Flächenbedarf der Medizinischen Universität/ Ausbaubedarf an Forschungsräumlichkeiten
Pkt. 10: Genehmigung eines SEVESO Betriebes
Pkt. 11: Benachrichtigung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung Abteilung 15 Referat Abfall und Abwassertechnik, Chemie vom 22.02.2022
Pk. 12: Benachrichtigung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung Abteilung 15 Referat Abfall und Abwassertechnik, Chemie vom 22.02.2022
PKt.13: Entscheidung des Verfassungsgerichtshofes vom 03. März 2022 (V249/2021-10) wonach die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück 1398/2 KG 63105 Gries aufgehoben wurde
Pkt. 14: Maßnahmenkonzept zur Hochwasserfreistellung des ggst. Aufschließungsgebietes

Pkt. 15: Aufgabe der bisher bestehenden Nutzung + öffentliches Interesse am Erhalt der „grauen Energie“
Pkt. 16: Aufhebung des Vorbehalts
Pkt. 17: Erhalt eines landwirtschaftlichen Betriebes im Sinne der Lebensmittelsicherheit im Stadtgebiet
Pkt. 18: Aufgabe der Erweiterungsfläche einer Erwerbsgärtnerei
Pkt. 19: 3 –seitiger Baulandanschluss – Ausweisung zur Abwehr volkswirtschaftlicher Schäden
Pkt. 20: formal keine Änderung der Festlegung, lediglich eine graphische Korrektur
Pkt. 21: Fläche steht im Eigentum der Stadt Graz, Anpassung an die tatsächliche Nutzung vor Ort
Pkt. 22: Erweiterung der Sportnutzung im öffentlichen Interesse
Pkt. 23: Aufgabe der Nutzung Reitsport + öffentliches Interesse am Erhalt der „grauen Energie“ und weiterer Sportnutzung
Pkt. 24: öffentliches Interesse an Schaffung einer Naherholungsinfrastruktur im Stadtgebiet
Pkt. 25: öffentliches Interesse an Schaffung einer Naherholungsinfrastruktur im Stadtgebiet
Pkt. 26: Aktualisierung der Ersichtlichmachungen im Sinne der Transparenz und leichten Handhabbarkeit
Pkt. 27: Aktualisierung der Ersichtlichmachungen entsprechend der Änderung des Altstadterhaltungsgesetzes
Pkt. 29: Konkretisierung der Festlegungen im Sinne der Radoffensive, Ausweisung zur Abwehr volkswirtschaftlicher Schäden
Pkt. 32: öffentliches Interesse an Konfliktminimierung und Arrondierung der bestehenden Sportflächen
Pkt. 34: Fläche im Eigentum der Stadt, Sicherung von Grünflächen im dicht bebauten Statdgebiet zur Verbesserung des Kleinklimas, geänderte Sachlage: Anzahl der Hitzetage
Pkt. 35: Fläche im Eigentum der Stadt, Sicherung von Grünflächen im dicht bebauten Statdgebiet zur Verbesserung des Kleinklimas, geänderte Sachlage: Anzahl der Hitzetage
Pkt. 37: Wachstum des Stadtteil Reininghaus und Ausbaupläne der Eisenbahninfratruktur
Pkt. 47: öffentliches Interesse an Schaffung einer Naherholungsinfrastruktur im Stadtgebiet
Pkt. 49: Aktualisierung der Ersichtlichmachungen im Sinne der Transparenz und leichten Handhabbarkeit
Pkt. 50: Beseitigung von Auslegungsschwierigkeiten bzw. Unklarheiten.
Pkt. 52: Aktualisierung der Ersichtlichmachungen im Sinne der Transparenz und leichten Handhabbarkeit
Pkt. 53: Aktualisierung der Ersichtlichmachungen im Sinne der Transparenz und leichten Handhabbarkeit
Pkt. 56: geänderte Führung der Straßenbahnlinie 8

Zu 2. Mangelhafte Grundlagenforschung
Wie bereits ausgeführt, bewegen sich sämtliche Änderungen des Beschlusses Teil A innerhalb des rechtskräftigen 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes. Sie beziehen sich daher auch auf die zum damaligen Zeitpunkt erfolgte Grundlagenforschung. Das Ausmaß der Änderung ist in diesem übergeordneten Planungsinstrument bereits abgebildet.
Neue Planungsgrundlagen stellen explizit das Klimainformationssystem, die Bodengrundkarte sowie die Studie zum Grazer Wohnbau dar. In allen genannten Untersuchungen wurde gesamtstädtische Erhebungen durchgeführt. Die Untersuchungen des Klimainformationssystems werden laufend weiter vertieft und werden diese daher mittel- bis langfristig voraussichtlich weitere erforderliche Änderungen nach sich ziehen.

Zu 3. Unzulässige Ausweisung von Parkanlagen
Die im Zuge des Teil A zur Ausweisung kommenden Parkflächen stehen entweder bereits im Eigentum der Stadt oder wurde ein entsprechender Änderungsantrag von der jeweiligen Grundeigentümer:in an die Stadt herangetragen.

Es ist korrekt, dass das grundsätzliche Ziel zur Schaffung von öffentlichen Freiflächen bereits seit 2013 im 4.0 Stadtentwicklungskonzept verankert ist. Bereits zum damaligen Zeitpunkt und zum Zeitpunkt der Revision zum 4.0 Flächenwidmungsplan war jedoch klar, dass die darin konkret ausgewiesenen Flächen inkl. Vorbehaltsflächen nicht ausreichend sind, um die angestrebten Richtwerte zu erreichen. Die Schaffung und Sicherung von öffentlichem Freiraum ist eine laufende Daueraufgabe in enger Abhängigkeit mit dem Bevölkerungswachstum bzw. der Bevölkerungszusammensetzung im umliegenden Stadtteil.
Zudem haben die Thermalscannerbefliegung im Jahre 2021 und die Erkenntnisse des Klimainformationssystem deutlich gezeigt, dass die Notwendigkeit zur Schaffung von bzw. Erhalt an unversiegelten Flächen im dichten Stadtgebiet aus Sicht der Klimawandelanpassung dringend gefordert ist.

Da es sich bei den im Zuge des ggst.Beschlusses ausgewiesenen Flächen nicht um Vorbehaltsflächen handelt, wird die entsprechende Einwendungserledigung im Zuge eines allfälligen Beschlusses Teil B erfolgen.

Die Stadt Graz hat in der Präamble zum STEK festgehalten, dass kein Rechtsanspruch auf maximale Ausnutzung des festgelegten Funktionsrahmens besteht, dh: es ist durchaus zulässig, für Flächen mit einer Funktionsfestlegung Sondernutzungsflächen im Freiland auszuweisen.

Zu 4. Ausweisung von Aufschließungsgebieten
Der Änderungspunkt 30 (inkl. Unterpunkte) ist nicht Gegenstand des Beschluss Teil A.
Es erfolgt lediglich die Aufhebung einzelner aufgelegter Unterpunkte, für welche keine geänderte Sach- oder Rechtslage gegenüber dem Zeitpunkt der Revision geltend gemacht werden kann.

Gemäß der Rechtsansicht der Aufsichtsbehörde ist eine reine Korrektur der Festlegung im Rahmen eines vorgezogenen Änderungsverfahrens nicht zulässig. Es wird in diesen Fällen die Bestandsausweisung unverändert fortgeführt.

Zu 5. Erweiterung der Bebauungsplanpflicht
Die hier augenscheinlich angesprochenen Änderungspunkte 31, 38, 39, 40 und 41 sind nicht Gegenstand des Beschluss Teil A.
Es erfolgt lediglich der Beschluss von Änderungspunkt 37 und 56, welche auch von Änderungen im Deckplan 1 betroffen sind. In beiden Fällen ergibt sich die geänderte Sachlage aus Maßnahmen im Bereich der Schieneninfrastruktur im Zusammenhang mit der künftigen Siedlungsentwicklung.

Zu 6. Folge des FWP 4.08: massive Entschädigungs- und Zahlungspflichten / Entschädigungen für Vorbehaltsflächen/ Entschädigungen für Umwidmungen
Das Verfahren zur Einlöse von Vorbehaltsflächen darf als bekannt vorausgesetzt werden. Es ist der Stadt Graz bewusst, dass eine allfällige Einlöse mit Kosten verbunden ist. Umgekehrt darf als bekannt vorausgesetzt werden, dass die jeweils betroffenen Grundeigentümer:innen über den Zeitpunkt des Beginns des Einlöseverfahrens entscheiden und in der Regel nicht von einer massiven Gleichzeitigkeit auszugehen ist. Weiters beinhaltet der vorgesehene Ablauf eine vertiefte Prüfung der aktuellen Situation zum Zeitpunkt des Einlöseantrages und kann die Stadt bei allenfalls fehlender Finanzierungsmöglichkeit zu diesem Zeitpunkt entsprechend reagieren.

Ebenso ist die Regelung des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes zur Entschädigung bekannt. Der Auflageentwurf zum 4.08 Flächenwidmungsplan enthält keine Rückwidmungen, für die gemäß § 44 STROG 2010 Entschädigung gebühren würde.

Zu Einwendungen:
Die konkret angeführten Änderungspunkte 31c und 30.38 sind nicht Gegenstand des Beschlusses Teil A.

OZ 0057 – Privat Pkt. 30.101 nicht Gegenstand Beschluss Teil A

OZ 0059 – Privat Pkt. 36

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:

1. Betroffene Grundfläche
Unsere Einwendungen betreffen das in unserem Eigentum stehende Grundstück 335, EZ 525, KG 63101 Innere Stadt. Das inmitten der Innenstadt liegende Grundstück soll von bisher Kerngebiet mit einer Dichte von 0,8-2,5 in Sondernutzungsfläche im Freiland für Erholungszwecke mit der Zusatzwidmung private Parkanlage (pPa) umgewidmet werden
2. Keine wesentliche Änderung der Planungsvoraussetzungen (...)
2.1. Allgemeiner Wunsch nach öffentlichem Grünraum seit 2013 im 4.0 STEK verankert, Revision 4.0 FWP ab 2018 sah weiterhin Kerngebiet vor
(...)
Das 4.0 STEK ist wie gesagt seit 30.05.2013 in Kraft. Der FWP 4.0 ist seit 22.03.2018 in Kraft. Die nun angedachten umfassenden Änderungen erfolgen nicht im Rahmen einer Revision, sondern im Rahmen eines Änderungsverfahrens. Unter Berücksichtigung der bisherigen Ziele liegen somit keine „wesentlichen Änderungen der Planungsvoraussetzungen" vor, (...)
2.2. Offener Widerspruch zur Ausweisung laut gültigem 4.0 STEK
(...)
Für großflächige Parkausweisungen wäre nach dem 4.0 STEK eine Ausweisung als „Eignungszone Freizeit, Sport, Ökologie" erforderlich und nicht als „Zentrum" - so wie es im Übrigen (korrekterweise) auch sonst der Fall ist. Ein Blick in die Planungsunterlagen der Stadt zeigt, dass bei anderen privaten Parkanlagen- anders als in unserem Fall - der Gleichklang von STEK und FWP evident ist.
3. Mangelnde Grundlagenforschung
3.1. Unzureichende Erhebung zur Ausweisung als private Parkanlage
Gemäß § 33 Abs 3 Z 1 StROG können im FWP im Freiland unter anderem Flächen, wenn aufgrund der besonderen Standortgunst die Nutzung nicht typischerweise einem Baulandgebiet zuzuordnen ist, als Sondernutzung, wie zB öffentliche Parkanlagen oder Erholungsflächen (Parkanlagen, Spiel- und Sportanlagen) ausgewiesen werden.
Der VfGH hat im Jahr 2015 die Rückwidmung eines Grundstücks von Bauland in Freiland - private Parkanlage in der Gemeinde Altaussee „mangels ausreichender Grundlagenforschung und einer die Interessen des Baulandeigentümers mitberücksichtigenden Interessenabwägung" aufgehoben.
Eine solche, von der Rechtsprechung geforderte Auseinandersetzung und Begründung ist nicht erfolgt. Wie erwähnt, wird in den Erläuterungen als „Begründung" nur darauf verwiesen, dass es sich momentan um eine „private Parkanlage" handle und diese aufgrund der hohen Versiegelung in der Innenstadt „hoher Wert" zukommt. Ein Baulückenschluss sei aufgrund der Fensteröffnungen ohnehin nicht denkbar.
(...) Nicht korrekt sind die Ausführungen zur Unmöglichkeit der Bebauung. Eine Bebauung ist etwa bei Ankauf des benachbarten Gebäudes (Stichwort Blockrandbebauung) aber auch im Hinblick auf eine unterirdische Bebauung keinesfalls ausgeschlossen. Unsere Interessen blieben gänzlich unberücksichtigt. (...)
3.2.Kein Bedarf an der Ausweisung unseres Grundstücks als private Parkanlage
Schon unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen umliegenden - extrem großflächigen - Ausweisungen von (privaten und öffentlichen) Parkflächen besteht auch kein Bedarf, konkret auf unserem Grundstück einen Park zu schaffen.(...)
3.3.Ungleichbehandlung gegenüber anderen Grundstückseigentümern
In der Inneren Stadt befinden sich (in unmittelbarer Nähe zu unserem Grundstück) mehrere Grünflächen, die mit keiner geplanten Rückwidmung in Freiland konfrontiert sind. (...)
Dazu stellt sich die Frage, warum nicht zuallererst Flächen der Stadt, wie zB der Haupt-platz, der Jakominiplatz, der Franziskanerplatz, der Karmeliterplatz und weitere Plätze in der Form renaturiert werden, dass hier umfangreiche Grünflächen geschaffen werden, die (anders als unsere private Fläche) auch tatsächlich der Allgemeinheit einen Mehrwert bringen. Das würde im Übrigen anders als die vorliegende Umwidmung auch zulässig sein, ohne dass vorher das STEK geändert wird.
4. Der Vollständigkeit halber: Einwendung gegen die massive Erweiterung der Bebauungsplanpflicht
Mit Blick auf das Ersuchen des Gemeinderates, auf allfällige Probleme bei den geplanten Umwidmungsmaßnahmen hinzuweisen, wird auf Folgendes verwiesen: Besonders dra-matisch wird sich die

Erweiterung der Bebauungsplanpflicht in der Stadt Graz auf die Bebaubarkeit bestehenden 'Baulandes ausweisen. Schon jetzt verletzt die Stadt Graz in zahllosen Fällen ihre gesetzliche Verpflichtung, innerhalb von 18 Monaten Bebauungs-pläne zu erlassen. (...)

5. Antrag

Die Planungsvoraussetzungen (zu unserem Grundstück und generell zu einem Großteil der über den kundgemachten Entwurf angestrebten Änderungen der Flächenwidmung) haben sich nicht wesentlich geändert. Damit liegen die gesetzlichen Voraussetzungen für die Umwidmung außerhalb der Revisionsfrist nicht vor. (...)

Einwendungserledigung zu OZ 0059:

Der ggst. Änderungspunkt 36 Bischofplatz entfällt.

Zu Punkt 4 der Einwendung „Erweiterung der Bebauungsplanpflicht" wird festgehalten, dass die betreffenden Änderungspunkte nicht Teil des Beschlusses Teil A sind.

OZ 0060 – Privat Aufschlgbt. 30.81 nicht Gegenstand Beschluss Teil A

OZ 0061 – Privat Pkt. 6

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:

Gegen die vorgesehene Ausweisung in der grafischen Darstellung im Hauptplan – den Wortlaut der Verordnung: 2/6 (Harmsdorf)

Begründung:

Das betroffene Wohnviertel zeichnete sich bisher durch Ruhe und viel Grün und viele Bäume in jedem Garten aus und wurde von den Bewohnern und Bewohnerinnen sehr bewusst auch im Hinblick auf die erlaubte Bebauungsdichte so ausgewählt und geschätzt.

Eine Erhöhung der Baudichte auf 0.6 würde für uns und alle unsere Nachbarn eine massive Verschlechterung der Wohnqualität bedeuten. Ein Großbau als direkter Nachbar macht die Gärten hier praktisch wertlos, ohne Sonne und mit Blick auf eine hohe Wand.

Einwendungserledigung zu OZ 0061:

Wie in den Erläuterungen zum Auflageentwurf ausgeführt, würde eine entsprechende Erhöhung der Bebauungsdichte den stadtweiten Ausweisungen entsprechen. Hierbei wurde die maximale Bebauungsdichte im Detail auf die Bedienqualität des öffentlichen Verkehrs abgestimmt.

Da sich jedoch im ggst. Bereich (Harmsdorf) die betroffenen Grundeigentümer:innen annähernd flächendeckend gegen eine Anhebung der maximalen Bebauungsdichte ausgesprochen haben, entfällt der ggst. Änderungspunkt 6. Die bestehende Dichteausweisung (0,3 – 0,4) wird beibehalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beibehaltung und Ausbau der öffentlichen Infrastruktur in der Regel auch von den bestehenden Bevölkerungsdichten vor Ort abhängt.

OZ 0062 – Privat

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:

Gegen die vorgesehene Ausweisung in der grafischen Darstellung im Hauptplan – Allgemeines:
Dichteanh. u. Bebau. 3G+Ph im Geviert Siemens,-Hauberrisser,-Ruckerlberg,-Rapoldgasse durch Fläwi 4.0
(...)

Meinen Einwendungen gegen die Dichteanhebung in diesem Bereich von -0,6 auf -0,8 betr. FLäwi 4.0 war kein Erfolg beschieden. Nichtsdestotrotz bin ich der Meinung, dass diese Erhöhung in diesem sensiblen Umfeld nicht gerechtfertigt ist (incl. der durch Bebauungsplan festgelegten Baugrenzlinien - in diesem Punkt wurde von DI Inninger u. DI Mahr Positives signalisiert und danach nicht umgesetzt - und der Höhe von 3G + Penthouse), insbesondere auch dem Räumlichen Leitbild widerspricht.
(...)

Das Grundstück Hauberrissergasse 6 ist seit Kurzem im Eigentum des Bauträgers Hinkel Liegenschaftsverw. GmbH. Es steht zu befürchten, dass die Bebauung im höchstmöglichen Ausmaß erfolgen wird. Dh, dass ein Neubau auf dem Grundstück 65/4 alle umliegenden Villen überragen wird, da sich die 3G+Ph. an den Giebeln der Villen orientiert haben und nicht an den Hauptdächern.
(...)
Das Gebiet liegt in der Altstadtschutzzone! Was die Villa 265 betrifft so ist sie eine der letzten Prachtbauten des Gebietes in ihrer ursprünglichen Form! (...)

Einwendungserledigung zu OZ 0061:

Der angeführte Bereich ist nicht Teil eines Änderungsbereiches der 4.08 Änderung des Flächenwidmungsplanes und somit nicht Gegenstand des Verfahrens zum 4.08 Flächenwidmungsplan.

Ergänzend kann mitgeteilt werden, dass für den Bereich ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, welcher im Gemeinderat beschlossen wurde und im Bauverfahren jedenfalls einzuhalten ist. Zudem sind Bauansuchen innerhalb der Altstadtschutzzone von der Altstadterhaltungskommission zu begutachten.

OZ 0063 – Privat Aufschließungsgebiet 30.22 nicht Gegenstand Beschluss Teil A
OZ 0064 – Privat - Pkt. 42 nicht Gegenstand Beschluss Teil A

OZ 0065 – EKZ Shopping Nord GmbH

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:

(...)
Die seit Jahrzehnten in unserem Eigentum stehenden Grundstücke waren ursprünglich mit einer Dichte von 2,5 (!) (als Industrie-bzw. Gewerbegebiet) gewidmet, während aktuell im Norden nur eine Dichte von 1,2 (mit KG) bzw. im Süden gar nur eine Dichte von 1,0 (mit EZ 2) ausgewiesen wird.
Im Zuge der Umwidmung wurde außerdem ehemals vollwertiges Bauland (mit einer Dichte von 2,5) überhaupt in Grünland im Ausmaß von rd. 12.700m2 (!) rückgewidmet.
Dieses Grünland am Rande unserer Liegenschaften wird seit damals von uns als Wald bewirtschaftet. Alleine im vergangenen Jahr wurden rd. 200 Bäume (!) von uns neu freigestellt -im Vergleich mit den 925 Bäumen, die lt. Baumbilanz 2023 der Stadt Graz im gesamten Stadtgebiet neu oder als Ersatz (379 Bäume) gepflanzt wurden, unseres Erachtens eine beachtliche Anzahl.

Durch die Einräumung (unentgeltlicher (!)) Dienstbarkeiten für die Stadt Graz konnten auf unseren Liegenschaften Geh-und Radwegverbindungen, die noch dazu zum Teil von uns sogar auf eigene Kosten für die Stadt hergestellt wurden, geschaffen werden.

Es finden mehr als 700 Beschäftigen am Standort einen Arbeitsplatz, was auch mit einem entsprechenden Kommunalsteueraufkommen für die Stadt verbunden ist.
Mit unseren zahlreichen E-Ladestationen für PKW, dem Elektrofahrzeugverleih (2 Stk.) für Kunden, PV-Anlagen auf unseren Dächern, einer überdachten E-Bike-Ladestation und unserem Elektro-Lastenrad leisten wir als Nahversorgungsstandort nicht nur einen wesentlichen Beitrag für die Bevölkerung im Norden der Landeshauptstadt, sondern tragen wir auch zum Umstieg auf sanfte Mobilität bei.

Außerdem leistet der von uns gepflegte Grünraum einen positiven Beitrag für den Norden der Stadt.

All dies wird durch die Stadt Graz seit Jahren -bedauerlicherweise -konsequent gefährdet!

Es ist leider auch erst nach unserer VfGH-Beschwerde im vergangenen Herbst zur Auflage einer Änderung des fast 26 Jahre alten Bebauungsplans aus dem Jahr 1997 (!) für das Fachmarktzentrum im Süden einerseits sowie andererseits des Bebauungsplans für das EKZ im Norden, der auch bald 19 Jahre alt ist, gekommen.
Trotz zahlreicher, auch mit Einschreiben übermittelter Ersuchen und Anträge wurden jedoch für uns wesentliche Anliegen (ohne weiteren Kommentar) einfach nicht berücksichtigt.

Während der letzten Jahrzehnte haben sich natürlich nicht nur die rechtlichen Vorschriften, sondern insbesondere die Planungsvoraussetzungen für unsere Liegenschaften, wie eingangs dargestellt, wesentlich geändert, worauf von uns die Stadt Graz und vor allem das Stadtplanungsamt mehrmals schriftlich und auch in persönlichen Gesprächen aufmerksam gemacht wurde.

Wie der Verfassungsgerichtshof regelmäßig feststellt, hat der Verordnungsgeber bei seinen Planungen nicht nur den vorhandenen Bestand, sondern auch die tatsächlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.
Leider wird darauf mit den nun geplanten Änderungen des aktuellen Flächenwidmungsplans neuerlich nicht entsprechend Bedacht genommen.

Um aber den Bestand des Standortes und vor allem die rd. 700 Mitarbeiter-Arbeitsplätze für die Zukunft absichern zu können, ist eine geordnete, vorausschauende Weiterentwicklung im Sinne einer für das überleben derartiger Standorte heute notwendigen Multi-Funktionalität (z.B. betreutes oder gemeinnütziges Wohnen, Ärztezentrum, Co-Working, die Betreuung von Patienten in Form einer Tagesklinik, Büro-und Dienstleistungsflächen, etc.) und damit eine Nachverdichtung sowie eine Anpassung der Widmung unabdingbare Voraussetzung.

Vor allem hat sich die Stadt Graz gemäß aktuell geltendem Stadtentwicklungskonzept (STEK-siehe §17), das im Jahr 2023 auch erst (2x) geändert wurde, dazu verpflichtet, dass bestehende Handelsschwerpunkte zur Sicherung der Nahversorgung durch Ausstattung mit zusätzlichen Funktionen ergänzt werden können. Dabei ist durch Dach-und Fassadenbegrünungen eine Verbesserung des Kleinklimas anzustreben (§17 Abs. 3). Weiters ist eine Beschränkung der Bodenversiegelung und Erhöhung des Grünanteils erklärtes Ziel. Eine Ausweitung von Einkaufszentren oder eine Dichteanhebung soll außerdem nur unter Bedachtnahme auf die Verträglichkeit mit dem Umfeld und die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes erfolgen.

Im §29 des aktuellen STEK ist weiters die Sicherstellung der standörtlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für Wirtschaftsinstitutionen erklärtes Ziel. Die Stadt Graz soll ihre Attraktivität als überregionales Handels-und Dienstleistungszentrum steigern und ein attraktives Angebots-und Versorgungsniveau verbessern, was durch eine Erhaltung und Stärkung von Standorten gelingen soll.

Sämtliche dieser Vorgaben würden ohne weiters im Rahmen der für uns notwendigen Weiterentwicklung Deckung finden, wie aus den von uns der Stadt übergebenen Unterlagen des Architekturbüros Kampits einerseits und vor allem dem erstellten Verkehrsgutachten andererseits ohne weiteres ersichtlich ist.
Durch das Entwickeln in die Höhe bleibt die Bodenversiegelung beschränkt. Gleichzeitig könnten zusätzliche Funktionen als notwendige sowie wichtige Ergänzung geschaffen werden und ist eine Dichteanhebung nicht nur für das Umfeld verträglich, sondern wurde die Leistungsfähigkeit des Verkehrs durch das vom Büro Planum bzw. Prof. Dr. Fallast erstellte Verkehrsgutachten eindeutig nachgewiesen, das extra dafür in enger Abstimmung mit der Stadt und dem Land Steiermark erstellt wurde.

Vor allem für die ganz im Norden liegenden Flächen unserer Liegenschaften, die mit dem EKZ Shopping Nord bebaut sind, ist die im Flächenwidmungsplan vorgesehene Dichte von 1,2 bereits seit zig Jahren völlig ausgeschöpft, wie der Stadt bestens bekannt ist.

Es ist somit jegliche Bauführung und damit auch jede Änderung (und damit Verbesserung der Situation) unmöglich, weshalb die Stadt mit ihrer Verweigerung der Dichteanpassung die Erreichung der Ziele, die das Stadtentwicklungskonzept selbst klar vorgibt, sogar verhindert.
Es ist schlicht unmöglich ohne auch nur einen Quadratmeter neu errichten zu können die vorgenannte und erforderliche Multifunktionalität zu erreichen.
Damit gefährdet die Stadt nicht nur unseren Standort, sondern vor allem auch rd. 700 Arbeitsplätze!

Es ist daher für uns völlig unverständlich, warum eine in den gültigen Verordnungen der Stadt Graz ohne weiteres Deckung findende, wenigstens geringfügige Dichteanhebung, insbesondere entgegen laufender diesbezüglicher Ankündigungen in Sachen Nachverdichtung der verantwortlichen Entscheidungsträger der Stadt Graz, gerade für unsere Liegenschaften weiterhin nicht zur Umsetzung kommen können soll.

Wir ersuchen und bitten die Stadt Graz daher nochmals, die rechtswidrige Verweigerung einer Anpassung der Dichte (zumindest eine Dichte von 1,4 -wünschenswert wäre jedoch eine Dichte von 1,5 ganz im Norden bzw. für das EKZ) nach Jahrzehnten nicht noch weiter zu verlängern und auch im Interesse der Bürgerinnen und Bürger

nun endlich wenigstens eine geringfügige Nachverdichtung zuzulassen, um den Standort in die Zukunft retten zu können.

Für etwaige Rückfragen stehen wir nicht nur der Verwaltung, insbesondere dem Stadtplanungsamt, das seit Monaten auf keines unserer Schreiben reagiert, sondern auch den Gemeinderäten der Stadt Graz jederzeit sehr gerne zur Verfügung!"

Einwendungserledigung zu OZ 0065:

Der angeführte Bereich ist nicht Teil eines Änderungsbereiches der 4.08 Änderung des Flächenwidmungsplanes und somit nicht Gegenstand des Verfahrens zum 4.08 Flächenwidmungsplan.

OZ 0066 – FMZ Shopping Nord GmbH

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:

(...)
Die seit Jahrzehnten in unserem Eigentum stehenden Grundstücke waren ursprünglich mit einer Dichte von 2,5 (!) (als Industrie-bzw. Gewerbegebiet) gewidmet, während aktuell im Norden nur eine Dichte von 1,2 (mit KG) bzw. im Süden gar nur eine Dichte von 1,0 (mit EZ 2) ausgewiesen wird.
Im Zuge der Umwidmung wurde außerdem ehemals vollwertiges Bauland (mit einer Dichte von 2,5) überhaupt in Grünland im Ausmaß von rd. 12.700m2 (!) rückgewidmet.
Dieses Grünland am Rande unserer Liegenschaften wird seit damals von uns als Wald bewirtschaftet. Alleine im vergangenen Jahr wurden rd. 200 Bäume (!) von uns neu freigestellt -im Vergleich mit den 925 Bäumen, die lt. Baumbilanz 2023 der Stadt Graz im gesamten Stadtgebiet neu oder als Ersatz (379 Bäume) gepflanzt wurden, unseres Erachtens eine beachtliche Anzahl.
Durch die Einräumung (unentgeltlicher (!)) Dienstbarkeiten für die Stadt Graz konnten auf unseren Liegenschaften Geh-und Radwegverbindungen, die noch dazu zum Teil von uns sogar auf eigene Kosten für die Stadt hergestellt wurden, geschaffen werden.

Es finden mehr als 700 Beschäftigen am Standort einen Arbeitsplatz, was auch mit einem entsprechenden Kommunalsteueraufkommen für die Stadt verbunden ist.
Mit unseren zahlreichen E-Ladestationen für PKW, dem Elektrofahrzeugverleih (2 Stk.) für Kunden, PV-Anlagen auf unseren Dächern, einer überdachten E-Bike-Ladestation und unserem Elektro-Lastenrad leisten wir als Nahversorgungsstandort nicht nur einen wesentlichen Beitrag für die Bevölkerung im Norden der Landeshauptstadt, sondern tragen wir auch zum Umstieg auf sanfte Mobilität bei.
Außerdem leistet der von uns gepflegte Grünraum einen positiven Beitrag für den Norden der Stadt.
All dies wird durch die Stadt Graz seit Jahren -bedauerlicherweise -konsequent gefährdet!

Es ist leider auch erst nach unserer VfGH-Beschwerde im vergangenen Herbst zur Auflage einer Änderung des fast 26 Jahre alten Bebauungsplans aus dem Jahr 1997 (!) für das Fachmarktzentrum im Süden einerseits sowie andererseits des Bebauungsplans für das EKZ im Norden, der auch bald 19 Jahre alt ist, gekommen.
Trotz zahlreicher, auch mit Einschreiben übermittelter Ersuchen und Anträge wurden jedoch für uns wesentliche Anliegen (ohne weiteren Kommentar) einfach nicht berücksichtigt.

Während der letzten Jahrzehnte haben sich natürlich nicht nur die rechtlichen Vorschriften, sondern insbesondere die Planungsvoraussetzungen für unsere Liegenschaften, wie eingangs dargestellt, wesentlich geändert, worauf von uns die Stadt Graz und vor allem das Stadtplanungsamt mehrmals schriftlich und auch in persönlichen Gesprächen aufmerksam gemacht wurde.

Wie der Verfassungsgerichtshof regelmäßig feststellt, hat der Verordnungsgeber bei seinen Planungen nicht nur den vorhandenen Bestand, sondern auch die tatsächlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.
Leider wird darauf mit den nun geplanten Änderungen des aktuellen Flächenwidmungsplans neuerlich nicht entsprechend Bedacht genommen.

Um aber den Bestand des Standortes und vor allem die rd. 700 Mitarbeiter-Arbeitsplätze für die Zukunft absichern zu können, ist eine geordnete, vorausschauende Weiterentwicklung im Sinne einer für das überleben derartiger Standorte heute notwendigen Multi-Funktionalität (z.B. betreutes oder gemeinnütziges Wohnen, Ärztezentrum, Co-Working, die Betreuung von Patienten in Form einer Tagesklinik, Büro-und Dienstleistungsflächen, etc.) und damit eine Nachverdichtung sowie eine Anpassung der Widmung unabdingbare Voraussetzung.

Vor allem hat sich die Stadt Graz gemäß aktuell geltendem Stadtentwicklungskonzept (STEK-siehe §17), das im Jahr 2023 auch erst (2x) geändert wurde, dazu verpflichtet, dass bestehende Handelsschwerpunkte zur Sicherung der Nahversorgung durch Ausstattung mit zusätzlichen Funktionen ergänzt werden können. Dabei ist durch Dach-und Fassadenbegrünungen eine Verbesserung des Kleinklimas anzustreben (§17 Abs. 3). Weiters ist eine Beschränkung der Bodenversiegelung und Erhöhung des Grünanteils erklärtes Ziel. Eine Ausweitung von Einkaufszentren oder eine Dichteanhebung soll außerdem nur unter Bedachtnahme auf die Verträglichkeit mit dem Umfeld und die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes erfolgen.

Im §29 des aktuellen STEK ist weiters die Sicherstellung der standörtlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für Wirtschaftsinstitutionen erklärtes Ziel. Die Stadt Graz soll ihre Attraktivität als überregionales Handels-und Dienstleistungszentrum steigern und ein attraktives Angebots-und Versorgungsniveau verbessern, was durch eine Erhaltung und Stärkung von Standorten gelingen soll.

Sämtliche dieser Vorgaben würden ohne weiters im Rahmen der für uns notwendigen Weiterentwicklung Deckung finden, wie aus den von uns der Stadt übergebenen Unterlagen des Architekturbüros Kampits einerseits und vor allem dem erstellten Verkehrsgutachten andererseits ohne weiteres ersichtlich ist.
Durch das Entwickeln in die Höhe bleibt die Bodenversiegelung beschränkt. Gleichzeitig könnten zusätzliche Funktionen als notwendige sowie wichtige Ergänzung geschaffen werden und ist eine Dichteanhebung nicht nur für das Umfeld verträglich, sondern wurde die Leistungsfähigkeit des Verkehrs durch das vom Büro Planum bzw. Prof. Dr. Fallast erstellte Verkehrsgutachten eindeutig nachgewiesen, das extra dafür in enger Abstimmung mit der Stadt und dem Land Steiermark erstellt wurde.

Die aktuelle Widmung (EZ 2) entspricht einfach nicht mehr den Anforderungen für den Standort.
Mit einer Anpassung der Widmung auf Kerngebiet (KG), wie aktuell bereits im Norden für das EKZ, ist erst die Schaffung von Multifunktionalität möglich, auf welches Anliegen wir wiederholt hingewiesen haben.

Wir ersuchen in diesem Sinne daher auch um Anpassung der Widmung von EZ 2 auf Kerngebiet für unsere Liegenschaft.

Für uns bleibt völlig unverständlich, warum einerseits eine in den gültigen Verordnungen der Stadt Graz ohne weiteres Deckung findende, wenigstens geringfügige Dichteanhebung, insbesondere entgegen laufender diesbezüglicher Ankündigungen in Sachen Nachverdichtung der verantwortlichen Entscheidungsträger der Stadt Graz, gerade für unsere Liegenschaften weiterhin nicht zur Umsetzung kommen können soll. Andererseits wäre die Umwidmung in KG ohne Weiteres einfach umsetzbar.

Die Stadt gefährdet durch Untätigkeit außerdem nicht nur unseren Standort, sondern vor allem rd. 700 Arbeitsplätze!

In diesem Sinne ersuchen und hoffen wir, dass unsere Einwendungen bzw. Ersuchen entsprochen werden kann und stehen etwaige Rückfragen nicht nur der Verwaltung, insbesondere dem Stadtplanungsamt, das seit Monaten auf keines unserer Schreiben reagiert, sondern auch den Gemeinderäten der Stadt Graz jederzeit sehr gerne zur Verfügung!"

<u>Einwendungserledigung zu OZ 0066:</u>

Der angeführte Bereich ist nicht Teil eines Änderungsbereiches der 4.08 Änderung des Flächenwidmungsplanes und somit nicht Gegenstand des Verfahrens zum 4.08 Flächenwidmungsplan.

OZ 0067 – Privat Aufschlgbt. 30.103 nicht Gegenstand Beschluss Teil A
OZ 0068 – Privat - Pkt. 1 nicht Gegenstand Beschluss Teil A
OZ 0069 – Privat - Pkt. 1 nicht Gegenstand Beschluss Teil A
OZ 0070 – Privat - Pkt. 1 nicht Gegenstand Beschluss Teil A
OZ 0071 – Privat - Pkt. 1 nicht Gegenstand Beschluss Teil A
OZ 0072 – Privat Aufschlgbt.30.66 nicht Gegenstand Beschluss Teil A
OZ 0073 – Privat Aufschlgbt.30.103, 30.104 nicht Gegenstand Beschluss Teil A
OZ 0074 – Privat Aufschlgbt. 30.101 nicht Gegenstand Beschluss Teil A

OZ 0075 – Privat Aufschlgbt. 30.56

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:

Mit Schreiben vom 15.12.2023 haben Sie mich als betroffene Grundeigentümerin über den Flächenwidmungsplan - Entwurf 4.08 informiert.
Ich bin Miteigentümerin des Grundstücks 366/1, KG 63108 Andritz. Dieses Grundstück ist Teil des Grundbuchkörpers EZ 2102. Für dieses Grundstück werden die Aufschließungserfordernisse nach den Punkten 1., 3., 7. und 1 O. gefordert, wobei der Punkt 7. die Bebauungsplanpflicht betrifft.
Bei diesem Grundstück handelt es sich um eine Grünfläche, welche seit Errichtung der Wohnungseigentumsprojekte Radegunderstraße 30 bis 30p vor ca. 50 Jahren als Spielplatz für diese Objekte dient und für diesen Zweck auch adaptiert wurde.
Die Objekte Radegunderstraße 30 bis 30p bestehen aus 192 (!) Wohneinheiten, deren Eigentümer auch Miteigentümer des gegenständlichen Grundstücks 366/1 sind. Es handelt sich daher um geringe Miteigentumsanteile, meine Person betreffend sind das 1/174 Miteigentumsanteile infolge meines Eigentums an der Wohnung Radegunderstraße 30p, top 12.
Schon auf Grund der großen Anzahl an Miteigentümern ist es faktisch auszuschließen, dass eine einheitliche Beschlussfassung zu einer Veräußerung oder Bebauung erlangt werden könnte.
Vielmehr sollte diese seit 50 Jahren als Spielplatz geplante und auch tatsächlich als Spielplatz genutzte Grünfläche als solche für die Freizeitgestaltung und Erholung der Eigentümer der Objekte Radegunderstraße 30 bis 30p erhalten bleiben. Anstatt Maßnahmen für eine Bebauung zu regeln werden Sie ersucht, Maßnahmen zur Erhaltung oder Umwidmung dieses Grundstücks als Grünfläche bzw. Freiland zu treffen.

Einwendungserledigung zu OZ 0075:

Der ggst. Änderungspunkt entfällt.

Konkret handelt es sich um eine Freifläche, die Teil einer Wohnsiedlung ist. Gemäß Bodengrundkarte liegt der Bereich im sickerfähigen Bereich. Es liegt demnach keine geänderte Sach- oder Rechtslage gegenüber dem Zeitpunkt der Revision vor.

Gemäß der Rechtsansicht der Aufsichtsbehörde ist eine reine Korrektur der Festlegung im Rahmen eines vorgezogenen Änderungsverfahrens nicht zulässig. Es wird die Bestandsausweisung unverändert fortgeführt.

Von einer Rückwidmung in Freiland bzw. in eine Sondernutzung im Freiland wird mit Blick auf die drohende Entschädigungspflicht abgesehen.

OZ 0076 – Privat

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:

Gegen die vorgesehene Ausweisung in der grafischen Darstellung im Hauptplan – Allgemeines:
Gst.Nr. 220, KG 63108 Andritz, derzeitige Ausweisung: Hwr (XII;E) – beantragte Ausweisung: Hwr (XII,E)

Begründung:
Auf diesem Grundstück ist die Verlegung des Fuß- und Radweges im Rahmen des Hochwasserschutzbaues 2024 2025 geplant. Die Änderung der Trassenführung ist planlich nicht dargestellt.

Einwendungserledigung zu OZ 0076:

Die Errichtung des Geh-Radweges ist im Hochwasserschutzprojekt enthalten. Es wird daher nicht zwingend eine Darstellung im Flächenwidmungsplan „in ungefährer Lage" benötigt.

Eine Eintragung des Weges nach Umsetzung ist vorgesehen.

OZ 0077 – Privat Aufschlgbt.30.56

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:

Betreff: GZ: A 14-081274/2023/0006 4.08 Flächenwidmungsplanänderung - Einwendung - 63108, 366/1
„Mit diesem Schreiben teile ich Ihnen mit, dass ich gegen eine weitere Bebauung dieses Grundstückes bin und es soll weiterhin als Spielplatz bleiben.

Einwendungserledigung zu OZ 0077:

Der ggst. Änderungspunkt entfällt.

Konkret handelt es sich um eine Freifläche, die Teil einer Wohnsiedlung ist. Gemäß Bodengrundkarte liegt der Bereich im sickerfähigen Bereich. Es liegt demnach keine geänderte Sach- oder Rechtslage gegenüber dem Zeitpunkt der Revision vor.

Gemäß der Rechtsansicht der Aufsichtsbehörde ist eine reine Korrektur der Festlegung im Rahmen eines vorgezogenen Änderungsverfahrens nicht zulässig. Es wird die Bestandsausweisung unverändert fortgeführt.

Von einer Rückwidmung in Freiland bzw. eine Sondernutzung im Freiland wird mit Blick auf die drohende Entschädigungspflicht abgesehen.

OZ 0078 – Privat

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:

Ich darf ersuchen den Grundstücken 995/4 und 995/3 (Kastellfeldgasse 47) die Widmung spo zu entziehen, da von diesen beiden Grundstücken massive Licht und Lärm Emissionen ausgehen, die die Anrainer stark beeinträchtigen.
Ich verweise auf ein Schreiben an das Umweltamt der Stadt Graz vom 5.2.2024 und an die Volksanwaltschaft vom 19.2.2024 und auf die Antwort der Volksanwaltschaft, dass auf Grund der Widmung spo die Emissionen grundsätzlich hinzunehmen sind."

Einwendungserledigung zu OZ 0078:

Der angeführte Bereich ist nicht Teil eines Änderungsbereiches der 4.08 Änderung des Flächenwidmungsplanes und somit nicht Gegenstand des Verfahrens zum 4.08 Flächenwidmungsplan.

OZ 0079 – Privat Aufschlgbt.30.101 nicht Gegenstand Beschluss Teil A

OZ 0080 – Privat

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:

Einwand gegen die vorgesehenen Ausweisungen in der grafischen Darstellung:
KG 63128 Wetzelsdorf – Gst.Nr. .1731
derzeitige Ausweisung: 0,3-0,4
beantragte Ausweisung: 0,3-0,6

Begründung:
Unmittelbare Nachbarschaft hat eine Ausweisung von 0,6

Einwendungserledigung zu OZ 0080:

Das angeführte Grundstück ist nicht Teil eines Änderungsbereiches der 4.08 Änderung des Flächenwidmungsplanes und somit nicht Gegenstand des Verfahrens zum 4.08 Flächenwidmungsplan.

OZ 0081 – Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:

Von unserer Seite bestehen keine Einwände gegen den Auflageentwurf zum FWP 4.08!
Es wird allerdings empfohlen, die Wildbäche mit den im Gefahrenzonenplan verwendeten Namen zu bezeichnen.

Einwendungserledigung zu OZ 0081:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

OZ 0082 / OZ 0277 – Privat Aufschlgbt. 30.53

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:

Bitte um Überprüfung der Änderung (30.53) betreffend meine Liegenschaft in der Saumgasse 95, 8043 Graz (Grundstücke .184, 509/3, 509/13, 509/14 in KG 63108 Andritz). Die Grundstücke wurden neu als Bauland Aufschließungsgebiet definiert mit Ausnahme des Grundstückes mit dem Häuserbestand (Grundstücksnummer .184). Tatsächlich weicht die Nutzung der Liegenschaft von der aktuellen Grundstücksteilung ab, der Garten der den Bestandshäusern ((Grundstück .184) zugeordnet ist, erstreckt sich über Teilbereiche in Grundstück 509/13 hinein. Ich bitte um Prüfung, ob für meine Bestandshäuser bzw eine geplante Neuordnung der Grundstücksteilungen aus diesem Umstand kein Nachteil im Zuge der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse entsteht.

Einwendungserledigung zu OZ 0082:

Der Änderungspunkt 30.53 entfällt.

Es liegt keine geänderte Sach- oder Rechtslage gegenüber dem Zeitpunkt der Revision vor.

Gemäß der Rechtsansicht der Aufsichtsbehörde ist eine reine Korrektur der Festlegung im Rahmen eines vorgezogenen Änderungsverfahrens nicht zulässig. Es wird die Bestandsausweisung unverändert fortgeführt.

OZ 0083 – Privat Pkt.6

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:

Nach Einsichtnahme in den Entwurf des 4.08 Flächenwidmungsplans der Landeshauptstadt Graz erhebe ich Einwand gegen die vorgesehene Anhebung des Bebauungsdichterahmens von 0,3-0,4 auf 0,3-0,6.
Begründung:
Durch die geplante Änderung der Flächenwidmung (Bebauungsdichte bis auf max. 0,6 erhöhen) wird der historische Gebietscharakter unwiderruflich zerstört. Einfamilienhäuser charakterisieren dieses Gebiet. Ein hoher Grünanteil und liebevolle Pflege zeichnen die meisten Häuser aus. Durch die Erhöhung der Baudichte können dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser (bis 12 Wohnungen je Haus) errichtet werden. Verlust von

Grünflächen sind die Folge der zwangsläufig größeren Versieglung. Die ökologischen Ausgleichsflächen werden immer geringer.
Weiters haben dadurch die verbleibenden Einfamilienhäuser eine massive Schattenbildung auf ihrem Grund und eine Reduzierung des natürlichen Lichteinfalls. Zusätzliche Emissionen wie Lärm, künstliches Licht, Autoabgase u.a.m. verschlechtern auch die Lebensqualität. Bäume werden gefällt. Meist haben Einfamilienhäuser viele Büsche, Hecken, Grasflächen. Die Zunahme des Verkehrs ist auch eine Folge.
Wir fordern deshalb die Beibehaltung der Bebauungsdichte von 0,3-0,4.
Es kann nicht sein, dass durch diese Verdichtung die Ein-und Zweifamilienwohnhäuser vernichtet werden und deren Bewohnerinnen und Bewohner systematisch aus der Gegend vertrieben werden.

Einwendungserledigung zu OZ 0083:

Wie in den Erläuterungen zum Auflageentwurf ausgeführt, würde eine entsprechende Erhöhung der Bebauungsdichte den stadtweiten Ausweisungen entsprechen. Hierbei wurde die maximale Bebauungsdichte im Detail auf die Bedienqualität des öffentlichen Verkehrs abgestimmt.

Da sich jedoch im ggst. Bereich (Harmsdorf) die betroffenen Grundeigentümer:innen annähernd flächendeckend gegen eine Anhebung der maximalen Bebauungsdichte ausgesprochen haben, entfällt der ggst. Änderungspunkt 6. Die bestehende Dichteausweisung (0,3 – 0,4) wird beibehalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beibehaltung und Ausbau der öffentlichen Infrastruktur in der Regel auch von den bestehenden Bevölkerungsdichten vor Ort abhängt.

OZ 0084 – Privat

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:

Wir erheben Einwendung gegen den Flächenwidmungsplan 4.08 KG. Waltendorf EZ. 190/2
Hier wurde gegenüber früheren grün eingefärbten Flächen, nunmehr eine rot strichlierte bzw. rosa? Fläche eingezeichnet.
Damit wurden die Grundstücke: 192, 191, 190/2, 190/5 (Haus!), 194/3, 199, 198, 200/1, 200/2, 201/3 als Gesamtgebiet mit roten Strichen versehen. Die Legende dazu ist nicht eindeutig! Erholungsgebiet, Kurgebiet....?
Diese Änderungen sind völlig unverständlich!
Wir ersuchen uns eine Begründung für die Änderung zu geben. Ebenso welche Konsequenzen sich daraus für uns ergeben!
In jedem Fall erheben wir Einwendung.

Einwendungserledigung zu OZ 0084:

Es ist leider nicht klar, von welchen Linien in der Einwendung gesprochen wird.

Der ggst. Bereich ist als Aufschließungsgebiet für Reines Wohnen (IX.02) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,3 ausgewiesen.

Der in der Einwendung angeführte Bereich ist nicht Teil eines Änderungsbereiches der 4.08 Änderung des Flächenwidmungsplanes und somit nicht Gegenstand des Verfahrens zum 4.08 Flächenwidmungsplan.

OZ 0085 – Privat Pkt. 30.44 nicht Gegenstand Beschluss Teil A

OZ 0086 / OZ 0087 – Privat Aufschlgbt.30.56

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:

Ich erhebe Einspruch zu der geplanten Änderung des im 4.08 Flächenwidmungsplan angeführten „Baulandmobilisierung" des Gstr. 366/1 In der KG 63108, und verweise, dass der Flächenwidmungsplan endlich an die tatsächliche Nutzung angepasst und unser Spielplatz als "private Parkanlage" ausgewiesen wird.

Einwendungserledigung zu OZ 0086:

Der ggst. Änderungspunkt entfällt.

Konkret handelt es sich um eine Freifläche, die Teil einer Wohnsiedlung ist. Gemäß Bodengrundkarte liegt der Bereich im sickerfähigen Bereich. Es liegt demnach keine geänderte Sach- oder Rechtslage gegenüber dem Zeitpunkt der Revision vor.

Gemäß der Rechtsansicht der Aufsichtsbehörde ist eine reine Korrektur der Festlegung im Rahmen eines vorgezogenen Änderungsverfahrens nicht zulässig. Es wird die Bestandsausweisung unverändert fortgeführt.

Von einer Rückwidmung in Freiland bzw. eine Sondernutzung im Freiland wird mit Blick auf die drohende Entschädigungspflicht abgesehen.

OZ 0088 – Privat Pkt. 28 nicht Gegenstand Beschluss Teil A
OZ 0089 – Privat Aufschlgbt.30.65 nicht Gegenstand Beschluss Teil A
OZ 0090 – Privat Aufschlgbt.30.65 nicht Gegenstand Beschluss Teil A
OZ 0091 – Privat Pkt. 45 nicht Gegenstand Beschluss Teil A

OZ 0092 – Privat Aufschlgbt. 30.34

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:

1) Grundstück 665, KG 63114 Graz Stadt-Messendorf
Gemäß SOLL - Darstellung (Plan Nr. 30.34) soll die Wirkung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 08.22.0 11Neufeldweg - Raabaweg" des angrenzenden Grundstückes 660/2 auf das gegenständliche Grundstück 665 erweitert werden. Das Grundstück 665 weist jedoch eine Fläche von nur 1.401 m2 auf. Gemäß Erläuterungsbericht zum 4.08 Flächenwidmungsplan vom 13.12.2023, Punkt 30), wird festgehalten, dass nur Grundstücke, welche ein Ausmaß von über 3.000 m2 aufweisen, als Aufschließungsgebiet festgelegt werden sollen. Nachdem das gegenständliche Grundstück dem nicht entspricht, wenden wir ein, dass dieses aufgrund des geringen Flächenausmaßes nicht als Bebauungsplangebiet ausgewiesen werden soll.

2) Grundstück 660/4, KG Graz Stadt-Messendorf
Gemäß SOLL - Darstellung (Plan Nr. 30.34) soll die Wirkung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 08.22.0 11 Neufeldweg - Raabaweg" des angrenzenden Grundstückes 660/2 auf das gegenständliche Grundstück 660/4 erweitert werden.
Aufgrund der Tatsache, dass das Grundstück 660/4 im Rahmen des Fachbeirates bereits mitbetrachtet wurde, erscheint die Festlegung einer Bebauungsplanpflicht für dieses 4.291 °m2 große Grundstück jedenfalls nicht verwaltungsökonomisch und wird aufgrund der Lage und der Konfiguration des Grundstückes auch kein städtebaulicher Mehrwert zu erzielen sein.
Weiters wird bereits unsererseits an der Einreichplanung für das Gesamtprojekt (Grundstücke 660/1, 660/2, 665 und das gegenständliche Grundstück 660/4) gearbeitet und wäre eine Neuplanung in diesem Bereich sehr aufwändig.

Wir ersuchen um Berücksichtigung unserer Einwendungen und Rücknahme der vorgesehenen Änderungen betreffend unserer Grundstücke 665 und 660/4, beide KG 63114 Graz Stadt-Messendorf.

Einwendungserledigung zu OZ 0092:

Der Änderungspunkt 30.34 entfällt.

Es liegt keine geänderte Sach- oder Rechtslage gegenüber dem Zeitpunkt der Revision vor.

Gemäß der Rechtsansicht der Aufsichtsbehörde ist eine reine Korrektur der Festlegung im Rahmen eines vorgezogenen Änderungsverfahrens nicht zulässig. Es wird die Bestandsausweisung unverändert fortgeführt.

OZ 0093 – Privat Aufschlgbt.30.103 Nicht Gegenstand Beschluss Teil A

OZ 0094 – Privat

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:

1.
Ad §2 Punkt 30: Festlegung von Aufschließungsgebieten bei unbebaut zusammenhängenden Flächen im Ausmaß von über 3000 m2 . Das Grundstück 1493/14 KG Geidorf 63103 fehlt in der Auflistung im Anhang 1 Punkt 30, als auch im Planar.
Wir bitten um Aufnahme aufgrund der fehlenden Anbindung unter Pkt. 1, 2 und 5 angeführten Aufschließungskriterien im §3, somit einer rechtlich gesicherten Zufahrt.
Das Grundstück ist unbebaut und es liegt auch keine rechtskräftige Baubewilligung vor.
2.
Durch diesen Änderungsantrag 4.08 ist der Gestaltungsspielraum der Behörde viel zu groß und verletzt somit den Gleichheitsgrundsatz.
Für alle Flächen über 3000m2 sollte eine Bebauungsplanpflicht bestehen.
3.
Änderung der Festlegung des Grundstücks 1505/43 KG Geidorf 63103 von Verkehrsfläche auf WR 0,2 - 0,3, wegen Enteignung auf Vorrat.

Einwendungserledigung zu OZ 0094:

Ad 1 + 3

Die jeweils angeführten Grundstücke sind nicht Teil eines Änderungsbereiches der 4.08 Änderung des Flächenwidmungsplanes und somit nicht Gegenstand des Verfahrens zum 4.08 Flächenwidmungsplan.

Ad 2

Eine weitere Ausweitung der Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes ist nicht argumentierbar, zumal im Grüngürtel durch die Grüngürtelbestimmungen im Stadtentwicklungskonzept und durch das Räumliche Leitbild umfassende Vorgaben für die bauliche Entwicklungen bestehen. Weiteres darf auf die rechtskräftige Verordnung zum Grünflächenfaktor verwiesen werden.

OZ 0095 – Privat 29.3 NICHT GEGENSTAND BESCHLUSS TEIL A : ausgeschalt

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:

29.3 A9 Begleitradweg Süd und Netzschluss Kronfeldgasse – Nittnergasse (...)
Im vorliegenden Änderungsplan ist entlang der A9 ein Begleitradweg neu ersichtlich gemacht. Zusätzlich weist der Flächenwidmungsplan einen direkt über mein Grundstück Nr. 439 führenden bzw. auch entlang des südlichen Grundstücksteiles verlaufenden Radweg (Netzschluss Kronfeldgasse-Nittnergasse) aus.
Gegen Radwege auf meinem Grundstück spreche ich mich entschieden und mit aller Deutlichkeit aus!
Durch die Führung des Radweges käme es zu einer massiven Verkehrswertminderung meines Grundstückes. Das große Grundstück würde regelrecht durchschnitten. Es steht für die Errichtung von Fahrradwegen nicht zur Verfügung.
Sinnvoll und schonender erscheint eine Verbindung nur zwischen der A9 und der Nittnergasse über den Unteren Mühlweg.
Angemerkt wird in diesem Zusammenhang, dass die Plandarstellung nicht mit der Realität übereinstimmt. So zeigt der Plan östlich der „Sondernutzung Kleingarten" eine Verkehrsfläche (Straße), wo es tatsächlich gar keine gab und gibt.
Befremdend ist, dass ein Grundstückseigentümer von einem derart schwerwiegenden Eingriff in sein Eigentum nicht verständigt wird.
Abschließend spreche ich mich nochmals gegen die Ersichtlichmachung der Fahrradwege aus und stelle den Antrag, von der betreffenden Änderung Abstand zu nehmen.

Einwendungserledigung zu OZ 0095:

Die Stadt Graz strebt ein engmaschiges Geh- und Radwegenetz an, um derart die Stadt der kurzen Wege realistisch zu ermöglichen und den Fuß- und Radverkehr zu forcieren. Im ggst Bereich werden Lückenschlüsse als Geh-Radwegverbindungen „in ungefährer Lage" im Flächenwidmungsplan dargestellt. Sowohl der Netzschluss Kronfeldgasse als auch jener im Bereich Nittnergasse verlaufen über Aufschließungsgebiete. Im Zuge eins allfälligen Bauverfahrens kann daher geprüft werden, wie und in welche Form hier eine Geh-Radwegverbindung umsetzbar ist. Dies erfolgt in der Regel gemeinsam mit dem Antragsteller.

Die Darstellung ist als langfristige Zielsetzung zu sehen. Eine konkrete Umsetzung wäre jedenfalls nur in Abstimmung mit den jeweiligen Eigentümer:innen vorgesehen.

Die Verkehrsfläche östlich der gewidmeten Kleingartenanlage stellt ebenso eine verkehrliche Erreichbarkeit sicher. Verkehrsflächen im Flächenwidmungsplan sind Festlegungen nach Raumordnungsgesetz, durch sie ist nicht geregelt, in wessen Eigentum diese Flächen sind und wer diese Verkehrsflächen benutzen darf. Dies ist auf anderen Ebenen (straßenrechtlich, zivilrechtlich) zu lösen.

Das Steiermärkische Raumordnungsgesetz sieht für Änderungsverfahren eine öffentliche Auflage vor, persönliche Anschreiben sind lediglich bei der Änderung von Bauland in Freiland (oder umgekehrt) bzw. bei der Festlegung von Vorbehaltsflächen und Bebauungsfristen vorgesehen.

OZ 0096 – Privat Pkt. 40 nicht Gegenstand Beschluss Teil A
OZ 0097 – Privat Pkt 1 nicht Gegenstand Beschluss Teil A
OZ 0098 – Privat Aufschlgbt. 30.52 nicht Gegenstand Beschluss Teil A

OZ 0099 / OZ 0105 – Privat 29.10 NICHT GEGENSTAND BESCHLUSS TEIL A AUSGESETZT

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:

Geh- und Radweg über das Grundstück 648/1
Ich nehme betreffend der Planung für Geh- und Radwege (aufgrund der Planzeichenverordnung) in Hinblick auf mein oben genanntes Grundstück eine strikte Einwendung vor und begründe diese wie folgt:
1. Die über das Grundstück laufende Geh- und Radverbindung stellt eine unverhältnismäßige Benachteiligung des Grundstückseigentümers dar, da sich auf jeden Fall Einschränkungen ergeben werden, wenngleich diese derzeit in ihrem Ausmaß nicht abschätzbar sind. Daher wird auch aus diesem Aspekt eine Einwendung vorgebracht.
2. Die „ungefähre" Lage des dargestellten Geh- und Radweges ist nicht geeignet, für Grundeigentümer die daraus resultierenden Einschränkungen abschätzen zu können, daher wird gegen die Art und Weise dieser Darstellung eine Einwendung erhoben.

Einwendungserledigung zu OZ 0099 / OZ 0105:

Die Stadt Graz strebt ein engmaschiges Geh- und Radwegenetz an, um derart die Stadt der kurzen Wege realistisch zu ermöglichen und den Fuß- und Radverkehr zu forcieren. Im ggst Bereich wird eine Verbindung des Geh-Radweges am Schöckelbach mit jenem künftigen entlang der Straßenbahntrasse und somit auch eine Verbindung hin zur Straßenbahnhaltestelle dargestellt. Im Zuge eins allfälligen Bauverfahrens kann daher geprüft werden, wie und in welche Form hier eine Geh-Radwegverbindung umsetzbar ist. Dies erfolgt in der Regel gemeinsam mit dem Antragsteller.

Die Darstellung ist als langfristige Zielsetzung zu sehen. Es liegt derzeit keine exakte Planung für einen Geh- Radweg vor. Eine konkrete Umsetzung wäre jedenfalls nur in Abstimmung mit den jeweilgen Eigentümer:innen vorgesehen.

OZ 0100 – Privat Pkt. 31f nicht Gegenstand Beschluss Teil A

OZ 0101 – Privat Pkt. 31f nicht Gegenstand Beschluss Teil A

OZ 0102 – Privat Pkt. 1 nicht Gegenstand Beschluss Teil A

OZ 0103 – Privat Pkt .17

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:

Der Einschreiter ist grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft EZ 5 KG 63110 Engelsdorf, zu welcher unter anderen die Grundstücke 103/1 Landw (10) und Sonst (10) sowie 103/2 Landw (10) und Sonst (10) gehören.
Der Einschreiter wurde als Eigentümer dieser beiden Grundstücke mit Schreiben des Stadtplanungsamtes vom 15.12.2023 davon benachrichtigt, daß hinsichtlich seiner beiden oben genannten Grundstücke im Zuge der geplanten Änderung des Flächenwidmungsplans eine Änderung der Widmung der beiden Grundstücke des Einschreiters vorgesehen ist, welche sich zumindest auf einen Teil seiner beiden Grundstücke 103/1 und 103/2 je KG Engelsdorf in deren westlichen Bereich bezieht.
Derzeit sind diese beiden westlichen Bereiche der Grundstücke 103/1 und 103/2, die sich zwischen den Grundstücken 105/3 im Norden und 102/18 bzw. 102/12 im Süden befinden, gemeinsam mit den Grundstücken 102/12, 102/13, 102/11, 102/7, 102/21, 102/19, 102/18 und .16 als Aufschließungsgebiet für Gewerbegebiet ausgewiesen, wobei bei einer Teilfläche all dieser Grundstücke eine Änderung in Freiland mit einer zeitlichen Nachfolgenutzung für Gewerbegebiet vorgesehen ist.
Dies würde allerdings im Sinne des § 7 Abs 2 Ziff 1 der Verordnung des derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplans eine gleichzeitige Aufgabe der dann bestehenden Nutzung der Teilflächen der beiden Grundstücke 103/1 und 103/2 mit der Aufgabe der Nutzung für das gesamte Gebiet, sowie gemeinsam mit den oben genannten Grundstücken, bedingen. Dagegen richten sich die gegenständlichen Einwendungen mit der Zielsetzung, daß eine Veränderung des Eintrittszeitpunktes für die Grundstücke 103/1 und 103/2 des Einschreiters dahingehend beantragt wird, daß dieser Eintrittszeitpunkt im Sinne des § 7 Abs 2 Ziff 4 der Verordnung des derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplans die Aufgabe der bisherigen Nutzung und der Eintritt der zeitlich nachfolgenden Nutzung für ausschließlich den betroffenen Teilbereich der Grundstücke 103/1 und 103/2 KG 63110 Engelsdorf sein soll.

Einwendungserledigung zu OZ 0103:

Der Einwendung entsprechend wurde der Eintrittszeitpunkt für die ggst. zeitliche Nachfolgenutzung adaptiert. Es erfolgt eine Änderung des Eintrittszeitpunktes der zeitlichen Nachfolgenutzung von 1 (Auflage) zu 4.

Eintrittszeitpunkt 4 ist wie folgt definiert:
Aufgabe der bisherigen Nutzung für Teilbereiche und Eintritt der zeitlich nachfolgenden Nutzung für ausschließlich den betroffenen Teilbereich
Auf diese Art kann eine flexiblere Entwicklung der Flächen zB. getrennten Eigentums erfolgen.

OZ 0104 – Privat Aufschlgbt 30.101 nicht Gegenstand Beschluss Teil A
OZ 0106– Privat Pkt. 1 nicht Gegenstand Beschluss Teil A

OZ 0107– Privat

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:

Einwand gegen die vorgesehenen Ausweisungen in der grafischen Darstellung:
Derzeitige Ausweisung: KLG beantragte Ausweisung: WA bzw. GG

Begründung:
Die angedachte Nutzung als Kleingartenanlage ist aufgrund geänderter Voraussetzungen & Bedingungen nicht mehr möglich bzw. geplant. Daher beantragen die angeführten Besitzer die Rückwidmung bzw.Umwidmung der beiden Grundstücke 427 & 438 auf die zuvor bestehenden Widmungen WA bzw. GG, wie sie auch bei den angrenzenden Grundstücken vorliegen.

Einwendungserledigung zu OZ 0107:

Die Grundstücke KG Straßgang Grst.Nr. 427 und 438 sind nicht Teil eines Änderungsbereiches der 4.08 Änderung des Flächenwidmungsplanes und somit nicht Gegenstand des Verfahrens zum 4.08 Flächenwidmungsplan.

OZ 0108 – Privat Aufschlgbt 30.35 Geh- Radwegverbindung

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:

Durch das, in unserem Eigentum stehende Grundstück in KG 63113
mit der Grdst.Nr. 374/3 ist im nördlichen Bereich ein Geh- und Radweg eingezeichnet.
Wir beantragen den Geh- und Radweg zu entfernen, da wir unser Eigentum nicht aufgeben, und daher nicht damit einverstanden sind, dass durch unser Grundstück ein Geh- und Radweg verlaufen sollte.

Einwendungserledigung zu OZ 0108:

Der Änderungspunkt 30.35 entfällt. Für die Festlegung des Aufschließungsgebietes liegt keine geänderte Sach- oder Rechtslage gegenüber dem Zeitpunkt der Revision vor. Somit entfällt im ggst. Bereich auch die Geh- Radwegverbindung in ungefährer Lage.

OZ 0109 – Privat Aufschlgbt 30.101 nicht Gegenstand Beschluss Teil A
OZ 0110 – Privat Aufschlgbt 30.52 nicht Gegenstand Beschluss Teil A

OZ 0111 – Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 16 – Verkehr und Landeshochbau

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:

„Seitens der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, Referat Wasser, Umwelt und Baukultur, wird im gegenständlichen Verfahren auf folgende grundsätzliche Forderungen der Bundeswasserbauverwaltung hingewiesen:
Bei künftiger Bebauung von Flächen (Teilflächen) der laut Flächenwidmungsplan 4.08 – 8. Änderung namhaft gemachten Siedlungsbereiche sind Entwässerungsprojekte für die schadlose Beseitigung der anfallenden Oberflächenwässer auszuarbeiten. Die Bundeswasserbauverwaltung lehnt die direkte Einleitung der Niederschlagswässer aus dem Bereich der Dach- bzw. der versiegelten Flächen in Gewässer (Vorfluter) grundsätzlich ab und fordert, diese Wässer über geeignete Sickeranlagen, Grünzonen oder wasserdurchlässige Oberflächenstabilisierungen (Betongittersteine oder dgl.) auf Eigengrund dem Grundwasser zuzuführen.
Belastete Meteorwässer sind vor Versickerung dem Stand der Technik entsprechend zu reinigen.
Die Erhaltung von Grünzonen entlang von Bächen gemäß „LGBl. Nr. 87, § 5 (5), Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Steirischer Zentralraum" liegt naturgemäß im öffentlichen Interesse der Bundeswasserbauverwaltung. Es sind daher grundsätzlich zumindest 10m breite Grünkorridore zu den Böschungsoberkanten von Fließgewässern (20m breiter Grünkorridor entlang der Mur) freizuhalten und als ökologische Begleitstreifen gemäß Entwicklungsprogrammen der Raumordnung im Sinne des Schutzwasserbaus umzusetzen."

Einwendungserledigung zu OZ 0111:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

OZ 0112 – Privat

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:

Nachdem ich bereits in den Jahren 2006, 2008, 2011 und 2012 um Umwidmung meiner Grundstücke 598 und 599 in KG Waltendorf ersucht habe, darf ich abermals meine Einwendung gegen den Flächenwidmungsplan 4.0 bei Ihnen einmelden.
Es wird für mich immer unverständlicher wenn man sich die umliegenden Gründe bzw. Widmungen, auch die lt. Widmungsplan 4.0 ausgewiesenen z.B. 520, 521, 524, 525, 617, 620 etc., ansieht, dass ausgerechnet meine im Verhältnis dazu kleinen Grundstücke nicht zu Bauland umgewidmet werden können.
Von einer Durchbrechung freier Grünfläche kann ja wohl angesichts der komplett umliegend zugebauten Gründe nicht wirklich die Rede sein, auch auf Grund der oben genannten bereits gewidmeten Flächen.
Ich habe drei Kinder und sechs Enkelkinder und möchte diesen verständlicherweise ermöglichen in naher Zukunft auf diesen Grundstücken ein Eigenheim zu errichten.
Ich ersuche daher nochmals um Umwidmung meiner o.a. Grundstücke in Bauland und mache somit von der Einwendung gegen den Flächenwidmungsplan 4.0 hiermit Gebrauch.

Einwendungserledigung zu OZ 0112:

Die angeführten Grundstücke sind nicht Teil eines Änderungsbereiches der 4.08 Änderung des Flächenwidmungsplanes und somit nicht Gegenstand des Verfahrens zum 4.08 Flächenwidmungsplan.

OZ 0113 – Privat

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:

„Im derzeit in Geltung stehenden Flächenwidmungsplan der Stadt Graz ist das Grundstück 1493/14 der KG 63103 Geidorf als „Reines Wohngebiet" mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,3–0,4 gewidmet.
Im nunmehr vorliegenden Entwurf soll diese Widmung beibehalten werden. Dies ist rechtswidrig; tatsächlich müsste die Bebauungsdichte auf 0,2–0,3 reduziert werden, und zwar aus folgenden Gründen:

1. Widerspruch zu höherrangigen Planungsnormen
Das Grundstück 1493/14 der KG 63103 Geidorf befindet sich laut Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 14.06.2012 und 28.02.2013, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumplanung das 4.0 Stadtentwicklungskonzept (IDF 4.02) (Örtliches Entwicklungskonzept gem § 21 StROG) beschlossen wird (in der Folge: „STEK") im Grüngürtel.
Für die Bebauung im Grüngürtel regelt § 8 Abs 3 STEK:
Festlegung einer Bebauungsdichte von höchstens 0,3. Im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel und unter Berücksichtigung topografischer Verhältnisse ist eine Bebauungsdichte von höchstens 0,4 zulässig Das 1.0 Räumliche Leitbild (RLB) der Landeshauptstadt Graz, das gemäß § 22 Abs 7 StROG als Teil des STEK gilt, regelt in § 4 Abs 9 das „Baugebiet im Grüngürtel" wie folgt:
Charakteristik: kleinteilige Bebauung mit geringen Baukörperhöhen, hohem Durchgrünungs- und geringem Versiegelungsgrad sowie vorwiegend privaten Freiräumen, geprägt von der bestehenden Topographie des Grazer Grüngürtels
Eine Widmung des Grundstücks 1493/14 der KG 63103 Geidorf mit einer Bebauungsdichte 0,3–0,4 ist demnach unzulässig.
Dabei handelt es sich nämlich um ein Grundstück im Grüngürtel außerhalb des Einzugsbereichs öffentlicher Verkehrsmittel. Die nächste Bushaltestelle, die regelmäßig frequentiert wird und demnach für eine Nutzung für Pendler relevant wäre, ist die Haltestelle „Panoramagasse" der Linie 58 in der Heinrichstraße. Diese Haltestelle ist vom bezeichneten Grundstück rund 500 m entfernt.
(EW kürzen!)Entfernung regelmäßig von Bewohnern einer allfällig auf dem Grundstück befindlichen Liegenschaft (zurzeit ist das Grundstück unbebaut) frequentiert würde. Dies zeigt auch das tatsächliche Verkehrsverhalten in der Umgebung, die meisten Bewohner nutzen das eigene KFZ. Aus diesem Grund sind auch alle anderen in der Umgebung liegenden Grundstücke, die eine ähnliche Entfernung zur nächsten Bushaltestelle aufweisen, mit einer Dichte von nur 0,2–0,3 gewidmet (siehe dazu noch unten, Punkt 2.).

Die Widmung des Grundstücks 1493/14 der KG 63103 Geidorf widerspricht demnach dem STEK und ist daher rechtswidrig.

2. Unsachlichkeit der Widmung wegen Gleichheitswidrigkeit
Raumordnungsrechtliche Festlegungen haben dem verfassungsmäßigen Gleichheitssatz zu entsprechen; nach diesem ist Gleiches gleich und Ungleiches ungleich zu behandeln; generell müssen Raumpläne sachlich sein.
Die Widmung des Grundstücks 1493/14 der KG 63103 Geidorf ist schon deshalb unsachlich, da diese eine höhere Baudichte zulässt als gleichartige Grundstücke in der Umgebung.
Die einzigen Grundstücke in der Umgebung, die eine Baudichte von 0,3–0,4 aufweisen sind nämlich jene, die eine direkte Anbindung von der Panoramagasse oder vom vordersten (breiteren) Teil der August-Musger Gasse haben. Sämtliche Grundstücke, die weiter nördlich oder westlich liegen und in Hinblick auf die Erreichbarkeit vergleichbar sind, ermöglichen hingegen nur eine Baudichte von 0,2–0,3.
Das Grundstück 1493/14 der KG 63103 Geidorf ist hinsichtlich seiner Lage und Erreichbarkeit (eine direkte Erreichbarkeit von der Panoramagasse oder Heinrichstraße liegt nicht vor, sondern es muss immer über die [sehr enge, siehe noch unten, Punkt 3.] August-Musger-Gasse zugefahren werden) mit den benachbarten Grundstücken 1489/3 oder 1486/1 vergleichbar. Nicht vergleichbar ist es hingegen mit Grundstücken wie 1494/3, 1494/7 oder 1493/5, da sämtliche dieser Grundstücke über die Panoramagasse oder den vorderen (wesentlich breiteren) Teil der August-Musger-Gasse erreichbar sind.

3. Unsachlichkeit der Widmung wegen mangelnder Aufschließung
Die Widmung des Grundstücks 1493/14 der KG 63103 Geidorf ist weiterhin unsachlich, da dessen Aufschließung durch eine geeignete Zufahrt mangelhaft ist.

Die Zufahrt zum Grundstück kann nämlich nur über die August-Musger-Gasse erfolgen. Dabei handelt es sich in ihrem hinteren Teil um eine rund 3 m breite (mit Engstellen bis zu 2,80 m), mehre scharfe Kurven aufweisende Siedlungsstraße, die angelegt wurde, um wenige Grundstücke mit geringer Baudichte zu bedienen.
Aus diesem Grund weisen sämtliche Grundstücke, die über diesen hinteren Teil der August-Musger-Gasse erreicht werden, auch nur die Baudichte 0,2–0,3 auf. Beim Grundstück 1493/14 der KG 63103 Geidorf handelt es sich um das einzige, das über diese Straße bedient werden soll, das jedoch die Baudichte 0,3–0,4 aufweist.
Die Widmung ist hinsichtlich ihrer Baudichte daher unsachlich, da eine Baudichte von 0,3–0,4 aufgrund der dafür ungeeigneten Zufahrt nicht für das Grundstück geeignet ist.

4. Fazit, Anträge
Die bisherige Widmung des Grundstücks 1493/14 der KG 63103 Geidorf als „Reines Wohngebiet" mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,3–0,4 ist rechtswidrig, weil
• diese den höherrangigen Planungsnormen widerspricht;
• diese unsachlich ist, weil das Grundstück ohne Grund anders behandelt wird als die vergleichbaren umliegenden Grundstücke;
• diese unsachlich ist, da die vorgegebene Baudichte aufgrund er unzureichenden Zufahrt nicht für das Grundstück geeignet ist. (...)

Einwendungserledigung zu OZ 0113:

Das angeführte Grundstück ist nicht Teil eines Änderungsbereiches der 4.08 Änderung des Flächenwidmungsplanes und somit nicht Gegenstand des Verfahrens zum 4.08 Flächenwidmungsplan.

OZ 0114 – Schreiben des Amtes der Stmk Landesregierung Abteilung 13 – Antrag auf Fristverlängerung

OZ 0115 – Privat Aufschlgbt 30.56

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:

EINWENDUNGEN bezüglich der geplanten Änderung betreffend das Grundstück 366/1 KG 63108 Andritz.
Mit Schreiben vom 15.12.2023 haben Sie uns als Grundeigentümer über den Flächenwidmungsplan - Entwurf 4.08 informiert.

Wir sind Miteigentümer des Grundstückes 366/1, KG63108 Andritz. Dieses Grundstück ist Teil des Grundbuchkörpers EZ 2102.Für dieses Grundstück werden die Aufschließungserfordernisse nach den Punkten 1.3.7.und 10 gefordert, wobei der Punkt 7 die Bebauungspflicht betrifft.
Bei diesem Grundstück handelt es sich um eine Grünfläche, welche seit Errichtung der Wohnungseigentumsprojekte Radegunderstrasse 30 bis 30P vor ca.50 Jahren als SPIELPLATZ für diese Objekte dient und für diesen Zweck auch adaptiert wurde.
Die Objekte 30 bis 30P bestehen aus 192! WOHNEINHEITEN,deren Eigentümer auch Miteigentümer des gegenständlichen Grundstückes 366/1 sind. Es handelt sich daher um geringe Miteigentumsanteile infolge unseres Eigentums an der Wohnung 30PWhg.7.
Schon auf Grund der großen Anzahl an Miteigentümern ist es faktisch auszuschließen, dass eine einheitliche Beschlussfassung zu einer Veräußerung oder Bebauung erlangt werden könnte.
Vielmehr sollte diese seit 50 Jahren als Spielplatz geplante und auch tatsächlich als Spielplatz und Erholung der Eigentümer der Objekte Radegunderstrasse 30 bis 30P erhalten bleiben. Anstatt Maßnahmen für eine Bebauung zu regeln werden Sie ersucht, Maßnahmen zur Erhaltung oder Umwidmung dieses Grundstückes als Grünfläche bzw. Freiland zu treffen.

Einwendungserledigung zu OZ 0115:

Der ggst. Änderungspunkt entfällt.

Konkret handelt es sich um eine Freifläche, die Teil einer Wohnsiedlung ist. Gemäß Bodengrundkarte liegt der Bereich im sickerfähigen Bereich. Es liegt demnach keine geänderte Sach- oder Rechtslage gegenüber dem Zeitpunkt der Revision vor.

Gemäß der Rechtsansicht der Aufsichtsbehörde ist eine reine Korrektur der Festlegung im Rahmen eines vorgezogenen Änderungsverfahrens nicht zulässig. Es wird die Bestandsausweisung unverändert fortgeführt.

Von einer Rückwidmung in Freiland bzw. in eine Sondernutzung im Freiland wird mit Blick auf die drohende Entschädigungspflicht abgesehen.

OZ 0116 – Privat Pkt. 1 nicht Gegenstand Beschluss Teil A

OZ 0117 bis inkl. OZ 0258 – Privat Pkt.6

Inhalt der Einwendung zusammengefasst:

Einwand:
Nach Einsichtnahme in den Entwurf des 4.08 Flächenwidmungsplans der Landeshauptstadt Graz erhebe ich Einwand gegen die vorgesehene Anhebung des Bebauungsdichterahmens von 0,3-0,4 auf 0,3-0,6.
Begründung:
Durch die geplante Änderung der Flächenwidmung (Bebauungsdichte bis auf max. 0,6 erhöhen) wird der historische Gebietscharakter unwiderruflich zerstört. Einfamilienhäuser charakterisieren dieses Gebiet. Ein hoher Grünanteil und liebevolle Pflege zeichnen die meisten Häuser aus. Durch die Erhöhung der Baudichte können dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser (bis 12 Wohnungen je Haus) errichtet werden. Verlust von Grünflächen sind die Folge der zwangsläufig größeren Versieglung. Die ökologischen Ausgleichsflächen werden immer geringer.
Weiters haben dadurch die verbleibenden Einfamilienhäuser eine massive Schattenbildung auf ihrem Grund und eine Reduzierung des natürlichen Lichteinfalls. Zusätzliche Emissionen wie Lärm, künstliches Licht, Autoabgase u.a.m. verschlechtern auch die Lebensqualität. Bäume werden gefällt. Meist haben Einfamilienhäuser viele Büsche, Hecken, Grasflächen. Die Zunahme des Verkehrs ist auch eine Folge.
Wir fordern deshalb die Beibehaltung der Bebauungsdichte von 0,3-0,4.
Es kann nicht sein, dass durch diese Verdichtung die Ein-und Zweifamilienwohnhäuser vernichtet werden und deren Bewohnerinnen und Bewohner systematisch aus der Gegend vertrieben werden.