

MEHRZEIT FÜR GRAZ

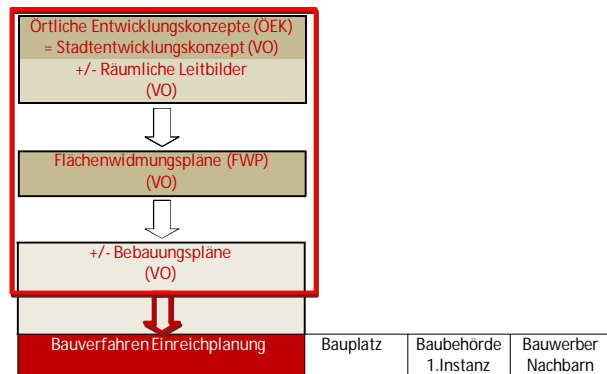
Planungsinstrumente rund um das Thema Siedlungsentwicklung
 Entscheidungsmechanismen im Raumordnungsverfahren
 Mitsprache ?
 Resümee und Diskussion

Rathaus der Stadt Graz
 Montag, 27.06.2016, 17.00

battyan | Raumplanung Raumordnung Raumentwicklung
 DI Stefan Battyan, Ingenieurbüro für Raumplanung & Raumordnung, Ortsbildsachverständiger
 Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Landes-, Stadt- & Ortsplanung
 A: Franziskanerplatz 10 A 8010 Graz E-Mail: office @ battyan.at web: www.battyan.at
 T: 0316 225027 M: 0664 5533785 DV: Straßenbahn 1, 3, 4, 5, 6, 7 - Haltestelle Hauptplatz

Planungsinstrumente rund um das Thema Siedlungsentwicklung

Planungsinstrument gemäß Stmk. Raumordnungsgesetz 2010	Örtlicher Geltungsbereich	Zuständigkeit	Primär- Adressat
Landesentwicklungsprogramm (VO)	Bundesland Steiermark	Stmk. Landesregie- rung Abt. 17	Kommunen Raumplaner
↓			
Regionale Entwicklungsprogramme (VO)	Bezirke	Stmk. Landesregie- rung Abt. 17	Kommunen Raumplaner
↓			
Örtliche Entwicklungskonzepte (OEK) = Stadtentwicklungskonzept (VO) +/- Räumliche Leitbilder (VO)	Gemeinde Gemeindeteilflächen	Gemeinderat (2/3-Mehrheit) Gemeinderat (2/3-Mehrheit)	Kommunen Raumplaner Bauwerber
↓			
Flächenwidmungspläne (FWP) (VO)	Gemeinde	Gemeinderat (2/3-Mehrheit)	Kommunen Raumplaner Bauwerber
↓			
+/- Bebauungspläne (VO)	Gemeindeteilflächen	Gemeinderat (1fache Mehrheit)	Kommunen Raumplaner Bauwerber



Fazit:

- Zahlreiche Planungsebenen mit unterschiedlichen Kompetenzen, Geltungsbereichen und Inhalten
- „Roter Faden der Planung“ vom gesamten Bundesland bis zum einzelnen Bauplatz
- Verordnungen politisch beschlossen, rechtsverbindlich = öffentliches Interesse

Entscheidungsmechanismen im Raumordnungsverfahren
Mitsprache ?

Das örtliche Entwicklungskonzept (=Stadtentwicklungskonzept)

Im Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 normiert

§ 21 Örtliches Entwicklungskonzept

§ 22 Inhalt des örtlichen Entwicklungskonzeptes

§ 23 Gemeinsames örtliches Entwicklungskonzept

§ 24 Verfahren zur Erlassung und Änderung eines örtlichen Entwicklungskonzeptes

Zu § 21 Örtliches Entwicklungskonzept (Stadtentwicklungskonzept)

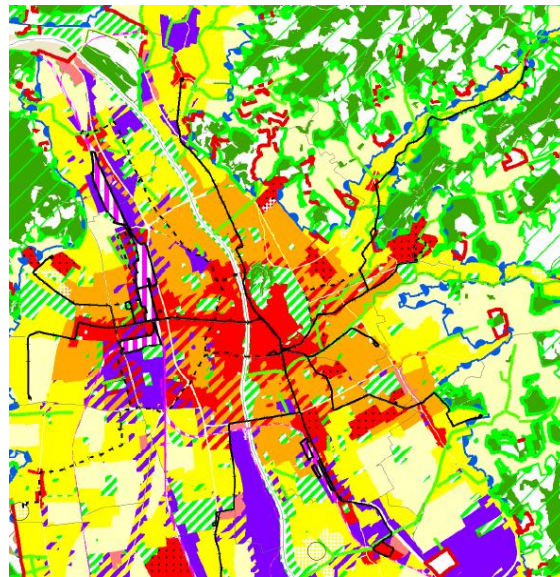
- Verpflichtend für jede Gemeinde
- Festlegung der langfristigen, aufeinander abgestimmten Entwicklungsziele
- Grundlage für weitere Planungen
- Wortlaut und Entwicklungsplan (=Verordnung)
- Erläuterungsbericht mit Planungsbegründung
- allenfalls erforderliche Sachbereichskonzepte zur Erreichung der Entwicklungsziele für einzelne Sachbereiche, wie insbesondere für die Energiewirtschaft (z. B. Energiekonzepte), die Abwasserwirtschaft, die Abfallwirtschaft, den Verkehr, den Umweltschutz, die Zonen im Sinn § 30 Abs. 1 Z 5 vorletzter und letzter Satz sowie die umgebenden Gefährdungsbereiche und
- die erforderlichen Unterlagen im Sinn des § 4 (Umweltprüfung)

Zu § 22 Inhalt des örtlichen Entwicklungskonzeptes (Stadtentwicklungskonzept)

- Baulandbedarf getrennt nach Funktionen
- überörtliche Vorgaben zu berücksichtigen
 - Entwicklungsplan mit räumlich-funktioneller Gliederung, Entwicklungsrichtungen und -grenzen, Prioritätensetzung, besondere Standorte für Wohnen, Handel, Gewerbe und Industrie, schützenswerte Bereiche (z.B. Ruhezone, Freihaltezone und andere Vorrang- und Eignungszonen),...
- Bedarf ist vorrangig in den Siedlungsschwerpunkten festzulegen. (ÖPNV-Einzugsbereiche, öffentlichen und privaten Diensten und technischer Infrastruktur, geeignete Umweltbedingungen)
- Zur Vorbereitung der Bebauungsplanung soll die Gemeinde ein räumliches Leitbild als Teil des örtlichen Entwicklungskonzeptes erlassen. In diesem sind für das Bauland und für Sondernutzungen im Freiland insbesondere der Gebietscharakter sowie die Grundsätze zur Bauweise, zum Erschließungssystem, zur Freiraumgestaltung und dergleichen festzulegen.
- Fernwärmeanschlussbereich
- Usw.

Fazit:

- Die langfristige Ausrichtung einer Gemeinde ist (bereits) im STEK detailliert geregelt.
- Flächenwidmung und Bebauungspläne müssen diesem STEK entsprechen.



4.0 Entwicklungsplan (Ausschnitt) (graz.at)

Zu § 24 Verfahren zur Erlassung und Änderung eines örtlichen Entwicklungskonzeptes iVm. § 42 Fortführung der örtlichen Raumordnung

Zu § 42 Fortführung der örtlichen Raumordnung

Die örtliche Raumordnung ist nach ... nach Maßgabe der räumlichen Entwicklung fortzuführen.

Der Bürgermeister hat spätestens alle zehn Jahre aufzufordern, Anregungen auf Änderungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes einzubringen (Revision).

Links: <http://www.graz.at/> → Ämter + Servicestellen → Stadtplanungsamt → STEK

Fazit:

- Stadtplanung ist ein kontinuierlicher Prozess und kein statischer Zustand
- STEK kann (punktuell) geändert werden (öffentliches Interesse, wesentlich geänderte Planungsvoraussetzung)
- Zumindest alle 10 Jahre ist die Möglichkeit für Anregungen auf Änderung des STEK zu geben

Kundmachungsfrist (mindestens acht Wochen)

jedes Gemeindeglied sowie jede physische und juristische Person, die ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen kann, Bauvorhaben und sonstige Planungsinteressen sowie Planungsanregungen dem Gemeindeamt (Magistrat) schriftlich bekannt zu geben

Kundmachung in Graz durch einmalige Verlautbarung im Amtsblatt

schriftlich zu benachrichtigen: 1. die benachbarten Gemeinden, 2. die Wirtschaftskammer, 3. die Landwirtschaftskammer, 4. die Arbeiterkammer Steiermark, 5. die Steiermärkische Kammer für Arbeiter und Angestellte in der Land- und Forstwirtschaft sowie 6. die Bundes- und Landesdienststellen und weitere Körperschaften öffentlichen Rechtes, die von der Landesregierung nach Maßgabe der von diesen wahrzunehmenden Aufgaben durch Verordnung festzulegen sind.

Fazit:

- Planungsinteressen für jedermann möglich
- Berechtigtes Interesse (Begründung für das Planungsinteresse erforderlich)
- Verständigung über einmalige Verlautbarung im Amtsblatt (Mindestanforderung)
- Bürgerinitiativen sind gemäß StROG 2010 nicht zu verständigen

Zu §§ 25 und 26 Flächenwidmungsplan

Bestandteile:

Wortlaut und

folgende planliche Darstellungen:

1. dem Flächenwidmungsplan im engeren Sinn,
2. dem Bebauungsplanzonierungsplan,
3. allfälligen Ergänzungsplänen

= VERORDNUNG

Erläuterungsbericht

Differenzplan

Flächenbilanz

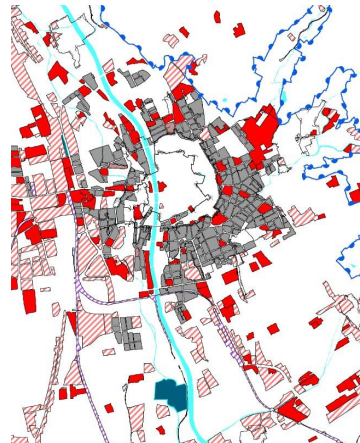
Berechnungsnachweise

Umweltprüfung

= BEGRÜNDUNG



4.0 Flächenwidmungsplan mit
 1. Bauland und Bebauungsdichte
 2. Verkehrsflächen,
 3. Freiland



4.0 Bebauungsplanzonierung mit
 1. Gebieten mit rk. Bebauungsplänen
 2. Gebieten mit erforderlichen Bebauungsplänen

Zu § 38 Verfahren zur Erlassung und Änderung eines Flächenwidmungsplans

Entspricht §§ 24 und 42 (Stadtentwicklungskonzept)

Öffentliche, mindestens 8wöchige Auflage

Möglichkeit der Einwendung

Links: <http://www.graz.at/> → Ämter + Servicestellen → Stadtplanungsamt → FWP

Fazit:

- Der Flächenwidmungsplan muss dem STEK entsprechen.
- Die unmittelbare Siedlungsentwicklung einer Gemeinde wird im FWP detailliert geregelt.
- Die Erforderlichkeit von Bebauungsplänen wird im FWP geregelt.
- FWP kann (punktuell) geändert werden (öffentliches Interesse); öff. 8wöchige Auflage
- Zumindest alle 10 Jahre ist die Möglichkeit für Anregungen auf Änderung des FWP zu geben

Zu § 40 Bebauungsplanung

Verpflichtend bei:

- Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Vermeidung oder Behebung von Widersprüchen
- Zur Errichtung von Einkaufszentren
- In einem Landschaftsschutzgebiet mit zusammenhängend unbebauten Grundflächen ab 3000 m², wenn kein RLB erlassen wurde
- Beim Erfordernis einer Grundumlegung

Verfahren

- 8wöchige Auflage mit Anhörung der betroffenen GrundstückseigentümerInnen oder
- Schriftliche Anhörung der betroffenen und angrenzenden GrundstückseigentümerInnen
- Informationsveranstaltung laut Kundmachung
- Möglichkeit der schriftlichen Einwendung

Links: <http://www.graz.at/> → Ämter + Servicestellen → Stadtplanungsamt → BPL

Differenziert nach:

- rechtswirksamen BPL und
- BPL- Entwürfen

Zu § 41 Inhalte der Bebauungsplanung

	<u>Verkehr</u>	<u>Bebauung</u>	<u>Freiraum</u>
Muss- Inhalt	Verkehrsflächen der Gemeinde	Bebauungsweise: offen, gekuppelt, geschlossen	Freiflächen und Grünanlagen: Gestaltungsgrundsätze
	Regelungen für den ruhenden Verkehr private Verkehrsflächen	Höhenentwicklung der Gebäude Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen: Festlegung des Bebauungsgrades	
Kann- Inhalt	... Abtretungsflächen, Festlegung der inneren Erschließung, Durchlässigkeit (auch für Fuß- und Radwege...)	Verteilung der Nutzungen Einfriedungen und Werbeanlagen	Geländegestaltung, Erhaltungs- und Pflanzgebote, lebende Zaune, Höfe, Kinderspielplätze und dergleichen
	Vorkehrungen für den öffentlichen Verkehr	Detail- Höhenentwicklung der Gebäude	Umweltschutz
	Detailangaben zur Gestaltung und Grünausstattung von Parkplätzen	nicht bebaubare Flächen, Stellung der Gebäude, Baugrenzlinien, Baufuchtlinien... Proportionen der Baukörper, Dachformen, Materialien, Farben, Oberflächenbehandlung, Stützmauern, Beläge von Terrassen, Spielplätze	



14.14.0 Bebauungsplan "Reininghaus - Parkquartier - Brauhausstraße" (Rechtsplan - Entwurf)

- (8) Für die Bauplätze 1, 5a, 5b, 5c gilt: Das erste und zweite Obergeschoss, hat eine Raumhöhe von mind. 3,00m einzuhalten. Ausgenommen davon sind Gänge, Kellerratschlüsse, Nebenräume u.dgl. Abgehängte Decken bleiben unberücksichtigt.

§ 7 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlängen sind Unterschreitungen der bauseitlichen Abstände zulässig.
 (2) Laubgänge sind nicht zulässig.
 (3) Über die Straßenfluchtlinie bzw. Bauplatzgrenzen hervortretende Erker und Balkone sind nicht zulässig.
 (4) Die Abstände von Ballonen untereinander haben mindestens 5,00m zu betragen. Dies gilt nicht für Balkone desselben Hauses.
 (5) Bauplatz 1, Bereich Höhenzonierung für max. 17 und 20 Geschosse:
 Der Gebäudeabstand der Gebäude untereinander hat ab dem vierten Geschoss mindestens 15m zu betragen.
 (6) Der Wiederaufbau der bestehenden Holzhalle (Flugdach) auf Bauplatz1 in ungefähr gleicher Lage, Höhe und Dachform entsprechend Bestand ist zulässig.

§ 8 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen und auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) zu errichten.
 (2) Für die Bauplätze: 1 u. 2a je 140 - 160 m²,
 für die Bauplätze 3 u. 4 je 140 - 160 m² und
 für die Bauplätze: 5a, 5b u. 5c je 120 - 160 m²
 Bruttogeschossfläche ist ein PKW-Abstellplatz herzustellen.
 Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
 (3) Stellplatzobergrenze maximal:
 für die Bauplätze: 1 u. 2a insgesamt 337PKW-Abstellplätze
 für die Bauplätze 3 u. 4 insgesamt 213 PKW-Abstellplätze
 für die Bauplätze: 5a, 5b u. 5c insgesamt 127PKW-Abstellplätze
 (4) PKW-Abstellflächen im Freien:
 Bauplätze: 1 u. 2a max. 18 PKW-Abstellplätze
 Bauplätze: 3 u. 4 max. 10 PKW-Abstellplätze
 Bauplätze: 5a, 5b u. 5c max. 6 PKW-Abstellplätze
 (5) PKW-Abstellflächen im Freien sind wie folgt auszuführen:
 mit sicherer Oberfläche, dies gilt nicht für PKW-Abstellplätze für Menschen mit Behinderung.
 (6) Es sind maximal 3 Tiefgaragen Zu- und Abfahrten zulässig (lt. Eintragung im Plan).
 (7) Tiefgaragen sind nur innerhalb der im Plan eingetragenen Zonen zulässig.
 Mindestens 50% der oberirdischen Nutzflächen dürfen weder über Treppen noch über Aufzüge innerhalb des Gebäudes mit einer Garage verbunden sein.
 Der rechnerische Nachweis hat jeweils für A) die Bauplätze 1, B) den Bauplatz 2a, C) die Bauplätze 3 und 4, D) die Bauplätze 5a, 5b und 5c zu erfolgen.
 Jede Garage muss mindestens 2 Ein- und Ausgänge zu/von den Freiflächen haben.

14.14.0 Bebauungsplan "Reininghaus - Parkquartier - Brauhausstraße" (Entwurf-Auszug)

Fazit:

- Der Bebauungsplan muss dem STEK und FWP entsprechen.
- Bebauungsplanung erfolgt weitgehend freiwillig in ausgewählten Baugebieten
- In zahlreichen Baugebieten ist keine Bebauungsplanung erforderlich.
- Große Wahlfreiheit hinsichtlich Regelungsumfang (Muss- / Kann- Inhalte)
- Ordnungsplanung definiert öffentliches Interesse
- Kein Planungsinteresse möglich
- In Graz: Informationsveranstaltungen
- Einwendung im Rahmen der 8wöchigen Auflage möglich

Zu § 8 Rechtswirkung der Planungsinstrumente

(2) Bewilligungen nach diesem Gesetz, Baubewilligungen und Genehmigungen nach § 33 des Steiermärkischen Baugesetzes dürfen diesem Gesetz und Verordnungen auf Grund dieses Gesetzes nicht widersprechen.

Zu § 26 StBauG 1995 Nachbarrechte

(1) Der Nachbar kann gegen die Erteilung der Baubewilligung Einwendungen erheben, wenn diese sich auf Bauvorschriften beziehen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarn dienen (subjektiv-öffentlich-rechtliche Einwendungen). Das sind Bestimmungen über

1. die Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Flächenwidmungsplan und einem Bebauungsplan, soweit damit ein Immissionsschutz verbunden ist
2. die Abstände (§ 13);
3. den Schallschutz (§ 77 Abs. 1)
4. die brandschutztechnische Ausführung der Außenwände von Bauwerken an der Nachbargrenze (§ 52 Abs. 2)
5. die Vermeidung einer sonstigen Gefährdung oder unzumutbaren Belästigung bzw. unzumutbaren Beeinträchtigung (§ 57 Abs. 2, § 58, § 60 Abs. 1, § 66 zweiter Satz und § 88)
6. die Baueinstellung und die Beseitigung (§ 41 Abs. 6).

Fazit:

- Zahlreiche Planungsebenen mit unterschiedlichen Kompetenzen, Geltungsbereichen und Inhalten
- „Roter Faden der Planung“ vom gesamten Bundesland bis zum einzelnen Bauplatz
- Verordnungen politisch beschlossen, rechtsverbindlich = öffentliches Interesse

- Die langfristige Ausrichtung einer Gemeinde ist (bereits) im STEK detailliert geregelt.
- Flächenwidmung und Bebauungspläne müssen diesem STEK entsprechen.

- Stadtplanung ist ein kontinuierlicher Prozess und kein statischer Zustand
- STEK/FWP kann geändert werden (öffentliches Interesse, wesentlich geänderte Planungsvoraussetzung)
- Zumindest alle 10 Jahre ist die Möglichkeit für Anregungen auf Änderung des STEK/FWP zu geben

- Planungsinteressen für jedermann möglich
- Berechtigtes Interesse (Begründung für das Planungsinteresse erforderlich)
- Verständigung über einmalige Verlautbarung im Amtsblatt (Mindestanforderung)
- Bürgerinitiativen sind gemäß STROG 2010 nicht zu verständigen

- Der Bebauungsplan muss dem STEK und FWP entsprechen.
- Bebauungsplanung erfolgt weitgehend freiwillig in ausgewählten Baugebieten
- In zahlreichen Baugebieten ist keine Bebauungsplanung erforderlich.
- Große Wahlfreiheit hinsichtlich Regelungsumfang (Muss- / Kann- Inhalte)
- Ordnungsplanung definiert öffentliches Interesse
- Kein Planungsinteresse möglich
- In Graz: Informationsveranstaltungen
- Einwendung im Rahmen der 8wöchigen Auflage möglich

Resümee und Diskussion

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

battyan | Raumplanung Raumordnung Raumentwicklung
DI Stefan Battyan, Ingenieurbüro für Raumplanung & Raumordnung, Ortsbildsachverständiger
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Landes-, Stadt- & Ortsplanung
A: Franziskanerplatz 10 A 8010 Graz E-Mail: office@battyan.at web: www.battyan.at
T: 0316 225027 M: 0664 5533785 OV: Straßenbahn 1, 3, 4, 5, 6, 7 - Haltestelle Hauptplatz