# Kalsdorfer Gemeindenachrichten

www.kalsdorf-graz.gv.at

Amtliche Mitteilung der Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz

Sonderausgabe
zur Revision 5.0
Februar 2024

ES IST FAST GESCHAFFT!

## Kalsdorf bleibt lebenswerte Gemeinde!

Alle Informationen zur Raumplanung der nächsten 10 Jahre


Bericht des Bürgermeisters Seite 2

Vorteile für die Bürgerinnen und Bürger Seite 4

Häufig gestellte Fragen Seite 7

# Bericht des Bürgermeisters

## Geschätzte Bürgerinnen und Bürger!

**Sie erreichen mich unter:**
**Tel: 0664/5065000**
**Mail: buergermeister@kalsdorf-graz.at**

## Wir haben es „fast geschafft".

***Im Oktober 2019 wurde im Gemeinderat die „Einleitung der Revision 5.0" (örtliches Entwicklungskonzept, Flächenwidmungsplan und räumliche Leitbilder) einstimmig beschlossen.***

In weiterer Folge wurde die Bevölkerung über ihre Planungsinteressen etc. befragt und auch die öffentlichen Bedürfnisse erarbeitet. Durch die COVID-Pandemie gab es eine Verzögerung, so dass erst im Juni 2022 der erforderliche Auflagebeschluss des Entwurfes des Flächenwidmungsplanes und des Örtlichen Entwicklungskonzeptes im Gemeinderat einstimmig beschlossen wurde. In weiterer Folge sind 46 Einwendungen/Stellungnahmen von Betroffenen eingelangt.

Im Anschluss wurden 2 öffentliche Informationsveranstaltungen zum Auflageentwurf des Flächenwidmungsplanes durchgeführt. Darüber hinaus gab es spezielle Sprechstunden des Amtes und des Raumplaners. Schlussendlich erfolgte durch den Gemeinderat die einstimmige Endbeschlussfassung der Revision 5.0. Nach der Einwendungsbehandlung (Information aller Betroffenen) wird der komplette Verfahrensakt zur Genehmigungsprüfung an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abt. 13, übermittelt. Im Idealfall wird der Akt mittels Bescheid durch die Landesregierung genehmigt und nach 2-wöchiger Kundmachung an der Amtstafel rechtskräftig - dann haben wir es **tatsächlich geschafft**.

## Was haben wir geschafft?

***Ziel war es, die Bebauung einzubremsen, dadurch den Verkehr zu reduzieren und die Natur zu erhalten bzw. zu schützen und dadurch die Lebensqualität zu erhalten bzw. zu verbessern.***

Bei Rechtskraft gibt es einen nachhaltigen Schutz der Waldflächen und einen nachhaltigen Schutz von Freiflächen, Wiesen und der Äcker vor Verbauung.

Einerseits wurden Baulandpotentiale reduziert und andererseits lediglich nur geringfügige Baulanderweiterungen nahezu ausschließlich für den Eigenbedarf (Familie etc.) – genehmigt. Zu erwähnen ist auch die Reduktion der Bebauungsdichte im Kerngebiet und die Änderung der Baulandkategorien d.h. „allgemeines Wohngebiet" zu „reinem Wohngebiet" was bedeutet, dass dort nur mehr Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut werden dürfen.

Insbesondere die Herabsetzung der Bebauungsdichte bei bestehenden Widmungen (gänzliche Rückwidmungen sind rechtlich kaum möglich), sollten den Anstieg des Fahrzeugverkehrs reduzieren bzw. nicht ansteigen lassen. Im Sinne des Beschlusses des Gemeinderates sollten diese Ziele bei Zustimmung des Landes sicherstellen, dass in den nächsten 10 Jahren Kalsdorf noch lebenswerter wird.

Der Vollständigkeit halber muss aber auch erwähnt werden, dass es nicht heißt, dass in Kalsdorf in den nächsten Jahren kein Bauprojekt mehr umgesetzt werden darf. Die bestehenden Widmungen (oft schon 30 Jahre zurückliegend) bleiben bestehen und können dort noch Bauvorhaben umgesetzt werden - wenn auch schon unter Berücksichtigung der neuen Richtlinien (Reduzierung der Bebauungsdichte etc.).

Wir haben in der Revision 5.0 geprüft, wie wir auch die bestehenden Widmungen noch stärker „verändern“ können, wir mussten aber zur Kenntnis nehmen, dass es für die Besitzer etc. auch Rechtssicherheit geben muss.

„Am Ende des Tages“ leben wir (Gott sei Dank) in einem Rechtsstaat, der allen Menschen Sicherheit gibt, uns aber dennoch die Möglichkeiten bietet, für die Zukunft die richtigen Entscheidungen zu treffen (Festlegungen für die nächsten Jahre). Das soll keine Kritik an unseren Vorgängern in der Gemeindepolitik sein, jede Zeit hat ihre speziellen Anforderungen.

Wir haben uns den Herausforderungen gestellt und erkannt, dass aktuell keine weiteren Widmungen zugelassen werden sollten, um die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger in Kalsdorf zu erhalten.

**Ich bedanken mich bei allen Beteiligten (Gemeinderat, Bauamt, Raumplaner, Experten etc.) für die konstruktive Zusammenarbeit - gemeinsam haben wir „Großes für Kalsdorfs Zukunft geschafft“.**

Damit haben die Politiker aller Fraktionen „ihre Hausaufgaben“ gemacht und ihr Versprechen eingehalten, dass in Zukunft Bauprojekte nur sehr sehr eingeschränkt möglich sein werden.

Mit den „Altlasten“ müssen wir (leider) noch einige Zeit leben. Jetzt hoffen wir auf die Zustimmung der Stmk. Landesregierung.

*Ihr Bürgermeister*
*Manfred Komericky, BA*

## Sprechtage des Bürgermeisters:

*Montag von 14:00 bis 17:00 Uhr*
*Donnerstag von 14:00 bis 18:00 Uhr*
*Um Voranmeldung bei*
*Frau Berta Drobinc (Nbst. -11) wird gebeten.*

# Vorteile
## für die Bürgerinnen und Bürger

### - Kaum neue Umwidmungen !

***Es liegt im Interesse der Gemeinde und deren Bürgerinnen und Bürger mit dem vorhandenen Ressourcen sparsam umzugehen.***

Somit wurde die Anzahl der genehmigten Neuausweisungen auf ein Mindestmaß reduziert, es handelt sich hier ausschließlich um minimale Baulanderweiterungen (wenige 1.000m²), insbesondere für den Eigenbedarf (Familie etc.).

### - Reduktion des Verkehrsaufkommens !

***Die Gemeinde kann nur bedingt auf das Verkehrsaufkommen Einfluss nehmen.***

Unser Ort ist ein „Verkehrsdrehkreuz“ vom Süden (Slowenien, Leibnitz etc.) und auch vom Osten Richtung Graz.
Dadurch sind wir stark vom Durchzugsverkehr betroffen. Aufgrund der geplanten sparsamen Ausweisung von Bauland und durch die Senkung der Bebauungsdichte – insbesondere im Kerngebiet – sollte sichergestellt sein, dass zumindest in Kalsdorf so wenig als möglich „neuer“ Verkehr erzeugt wird.

### - Neue „Verkehrswege“ !

***Neue Verkehrsflächen, die insbesondere abseits der Hauptverkehrsstrecken verlaufen, sollen sicherstellen, dass die Bürgerinnen und Bürger – insbesondere unsere Kinder – sichere Wege vorfinden.***

In diesem Zusammenhang darf berichtet werden, dass aufgrund des Radverkehrskonzeptes der GU 6 Gemeinden das Radverkehrsnetz massiv ausgebaut werden wird.

## - Schutz der Freiflächen, Wiesen, Äcker und Waldflächen !

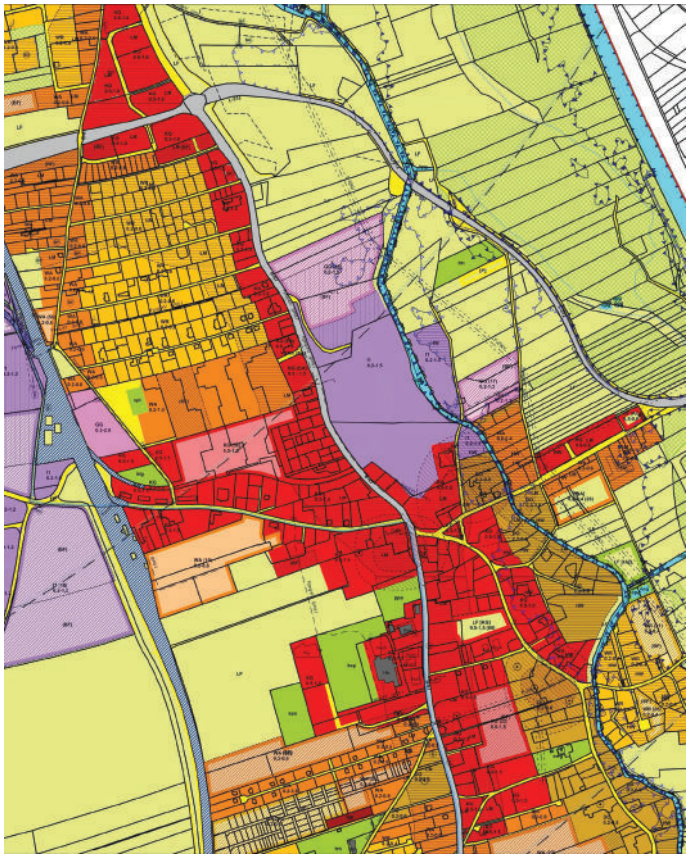
***Eines der obersten Ziele war Grünflächen zu schützen.***

Sowohl der Erhalt der bestehenden Wälder als auch der Freiflächen und Wiesen soll die Lebensqualität in Kalsdorf erhalten bzw. sogar steigern. So ist z.B. die Grünzone entlang der Mur im Flächenwidmungsplan fest verankert und wird somit unangetastet und für die Bürgerinnen und Bürger weiter als Erholungsraum zugänglich bleiben. Die Äcker sollen für die Produktion von Lebensmitteln erhalten bleiben und so unsere Nah- und Grundversorgung sicherstellen.

## - Reduktion der Bebauungsdichte im Kerngebiet !

***Im Kerngebiet wurde die bestehende Baudichte von aktuell 0,5 – 1,5 auf 0,5 – 1,0 reduziert.***

Dadurch soll auch der Verkehr im Zentrum reduziert werden. Verkehrsstudien von Gutachtern machten anschaulich, dass eine Herabsetzung der Baudichte erheblich weniger Verkehr erzeugt. Damit soll sichergestellt sein, dass insbesondere das Zentrum vom Verkehr entlastet wird.



## - Festlegung großflächiger Erholungsräume !

***Durch Festlegung/Schaffung von Freiflächen als Erholungsräume – siehe „Grünoase“ – sollen auch im Nahbereich des Zentrums gut erreichbare Erholungsräume verfügbar sein.***

Weiters wurden Vorbehaltsflächen für Kinderspielplätze festgelegt.

# Beispiele für bestehende Widmungen

***Die angeführten Beispiele sind Bauprojekte, die auf Baulandflächen errichtet werden die bereits eine bestehende, rechtsgültige Widmung aus vorangegangenen Revisionen aufweisen.***

Aufgrund bestehender Gesetze dürfen diese Projekte durch den jeweiligen Bauträger/Grundstückseigentümer umgesetzt bzw. konsumiert werden. Für den Bürgermeister und die Gemeindepolitiker gibt es nur minimale Korrekturmöglichkeiten, insbesondere in der Verringerung der Baudichte. Die grundsätzliche Untersagung solcher Projekte auf bestehenden Baulandflächen ist rechtlich nicht möglich.

## Beispiel „Strobl Bau“ (Zirbenweg)

Bestehende Widmung aus dem Flächenwidmungsplan Nr. 3.00 (**2001**). Hier konnte durch konstruktive Gespräche zwischen den politischen Vertretern und dem Bauträger eine erhebliche Verringerung der Baudichte um 1/3 erzielt werden.

## Beispiel „Stilvoll Wohnen“ (Maurerweg)

Bestehende Widmung aus dem Flächenwidmungsplan Nr. 3.00 (**2001**) als vollwertiges Bauland. Die Umsetzung erfolgt im Sinne des bestehenden Flächenwidmungsplanes.

## Beispiel „Aventa“ (Morregasse/OMV)

Bestehende Widmung aus dem Flächenwidmungsplan Nr. 3.00 (**2001**) als vollwertiges Bauland.
Durch Intervention der Gemeindepolitiker konnte die Bebauungsdichte von möglichen 1,5 auf 1,0 herabgesetzt werden.

## Anmerkung zur Baudichte:

Bei einem Bauland von 1.000m² Grundfläche dürfen z.B. bei 0,5 Baudichte 500m² Bruttogeschossfläche verbaut werden. Die Grünverordnung etc. ist jedenfalls zu beachten.

# Häufig gestellte Fragen

## Warum gibt es keinen Baustopp ?

Von der Bevölkerung wird immer wieder ein „Baustopp“ eingefordert und bekritelt, dass trotz bestehender „Bausperre“ so viel gebaut wird. Einen „Baustopp“ sieht weder das Raumordnungsgesetz noch das Baugesetz vor und kann somit weder vom Bürgermeister noch vom Gemeinderat verfügt werden. Vielmehr wird der Begriff „Baustopp“ von den Medien etc. verwendet, ohne – wie angeführt – dass es dafür eine gesetzliche Grundlage/Definition gibt. Eine Bausperre (im Raumordnungsgesetz geregelt) – derzeit in Kalsdorf in Rechtskraft (2/3 Mehrheit im GR erforderlich) – heißt nicht, dass Bauvorhaben generell verboten sind, sondern stellt lediglich sicher, dass während des Prozesses der Revision 5.0 die Bauvorhaben nur im Rahmen bewilligt werden, die den in der Revision geplanten, zukünftigen Regelungen nicht widersprechen. D.h. es dürfen nur Baudichten umgesetzt werden, die auch in der Revision 5.0 geplant sind (im Allgemeinen geringere Baudichte als Revision 4.0). Alle rechtskräftig bereits bewilligten Bauvorhaben und „neue“ Bauvorhaben die den geplanten „neuen“ Bestimmungen nicht widersprechen, dürfen umgesetzt werden.

## Was regelt der Bebauungsplan ?

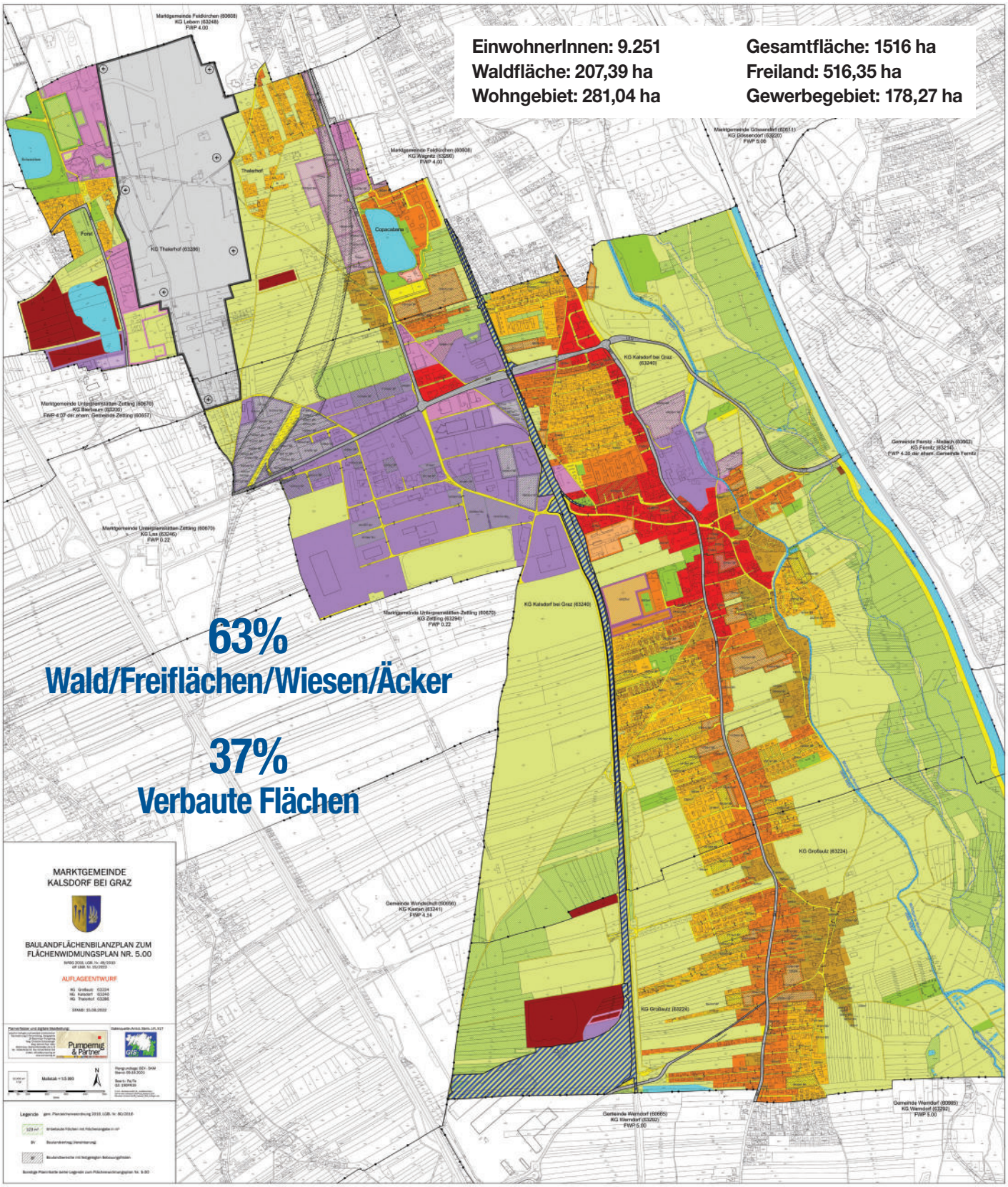
Jeder Bebauungsplan kann und darf nur aufgrund des bestehenden Flächenwidmungsplanes umgesetzt werden. Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird geregelt, wie auf einem konkreten Grundstück gebaut werden darf. Insbesondere werden z.B. Vorgaben für die Bauhöhe, Größe der verbauten Grundfläche oder Abstand zum Nachbargrundstück festgelegt. Alle Vorgaben müssen aber im Rahmen der bestehenden Widmung und in Abstimmung mit den Vorgaben des Flächenwidmungsplanes erfolgen.

## Welche Voraussetzungen müssen für eine Umwidmung gegeben sein ?

Da der Flächenwidmungsplan – als Teil der Revision – die langfristigen Ziele der örtlichen Gemeindeentwicklung bzw. im Besonderen die Nutzungsmöglichkeiten (Freiland, Bauland etc.) der einzelnen Grundstücke umfasst, müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein, damit außerhalb der Revision z.B. ein Freiland in Bauland umgewidmet werden kann. Jedenfalls muss die geplante Änderung grundsätzlich den Zielen der Gemeinde (siehe Revision) entsprechen und dürfen insbesondere die Interessen von benachbarten Grundstückseigentümern nicht verletzt werden. Eine Umwidmung wird beispielsweise nicht genehmigt, wenn die geplante Änderung in Widerspruch zum örtlichen Entwicklungskonzept steht.
Jede Umwidmung von Grundstücken ist nur aufgrund eines Gemeinderatsbeschlusses, der mit 2/3 Mehrheit zustande kommen muss, möglich. In den letzten Jahrzehnten wurden alle Umwidmungen einstimmig gefasst. Jede Umwidmung muss zur Prüfung dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung vorgelegt werden.

## Bringt das Wachstum den Bürgerinnen und Bürgern auch Vorteile ?

Die starke wirtschaftliche Expansion und der Zuzug der letzten Jahren brachte eine erhöhte Notwendigkeit, Infrastruktur zu schaffen, mit sich. Diese Entwicklung bringt auch viele Vorteile. Kalsdorf hat ein ausgezeichnetes Betreuungs- und Bildungsangebot für unsere Kinder, zahlreiche Freizeit- und Sporteinrichtungen wie Hallenbad, Eislaufplatz, Tennisplätze etc., eine großartige Versorgung mit Ärzten (sogar Kinderärztin!), noch eine vollwertige Poststelle, eine Polizeiinspektion, Apotheke, Bankinstitute, traditionelle Gaststätten und zahlreiche Nahversorger. Alle diese Institutionen und Organisationen sind in Kalsdorf verfügbar, weil es auch eine ensprechende Nachfrage und Frequenz gibt. Das alles trägt auch zur guten Lebensqualität bei. Im Zuge der Revision wurde sehr intensiv darauf geachtet, dass die aktuell gute Balance zwischen Wohnangebot, Infrastruktur und Wirtschaftsstandort einerseits und großzügige Freiflächen andererseits, nicht verloren geht bzw. sichergestellt wird.

# Kalsdorf bei Graz in Daten

## (Stand Jänner 2024)