



Abteilung 7

Abteilung 15

z.H. Mag. Michael Reimelt

Trauttmansdorffgasse 2

8010 Graz

GZ: XXX

Ggst.: UVP- Golfplatz Kaindorf

Gutachten aus dem Fachbereich

→ Landes- und Gemeindeent-  
wicklung

BearbeiterIn: DI Martin Wieser

Tel.: (0316) 877-4317

Fax: (0316) 877-3711

E-Mail: martin.wieser@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte  
Geschäftszeichen (GZ) anführen

Graz, am 13.09.2013

# FACHGUTACHTEN ZUR UVP

## GOLFPARK KAINDORF

FACHBEREICH

RAUMPLANUNG

# **1 INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>INHALTSVERZEICHNIS .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>FACHBEFUND .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>GUTACHTEN IM ENGEREN SINN.....</b>	<b>4</b>
<b>3.1</b>	<b>Übereinstimmung mit Plänen und Konzepten auf örtlicher Ebene.....</b>	<b>4</b>
<b>3.2</b>	<b>Übereinstimmung mit Plänen und Konzepten auf überörtlicher Ebene.....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>MABNAHMEN UND AUFLAGENVORSCHLÄGE.....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>ZU DEN VARIANTEN UND ALTERNATIVEN .....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>ZU DEN STELLUNGNAHMEN UND EINWENDUNGEN.....</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG.....</b>	<b>6</b>

## 2 FACHBEFUND

Die Golfpark Grottenhof GmbH & Co KG beabsichtigt auf dem östlich der Laßnitz liegenden an das Naturparkzentrum Grottenhof angrenzenden Areal auf einer Fläche von rund 45 ha die Errichtung und den Betrieb einer Neun-Loch Golfanlage mit einem Neun-Loch Kompaktkurs, einer Driving Range sowie eines Betriebsgebäudes linksufrig der Laßnitz und einer Fußgängerbrücke über die Laßnitz zu errichten. Rechtsufrig der Laßnitz soll ein bestehendes Gebäude im Bereich des Naturparkzentrums in ein Clubhaus umgewandelt werden. In diesem Bereich sollen auch weitere dauerhafte Parkplätze realisiert werden.

Das Projektsgelände liegt im Europaschutzgebiet AT 2225000 „Demmerkogel-Südhänge, Wellinggraben mit Sulm-, Saggau- und Laßnitzabschnitten und Pöbnitzbach“. Im Westen wird das Gebiet von der Laßnitz im Norden und Osten von einem Altarm der Laßnitz und im Süden von der B74 Sulmtal-Bundesstraße begrenzt. Details zum Vorhaben sind dem Basisbefund zu entnehmen.

Das Gebiet liegt zur Gänze innerhalb einer Grünzone gem. § 5 (1) Regionales Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Leibnitz (LGBl.Nr. 76/2009) bzw. „Regionalplan“ (Anlage zur Verordnung).

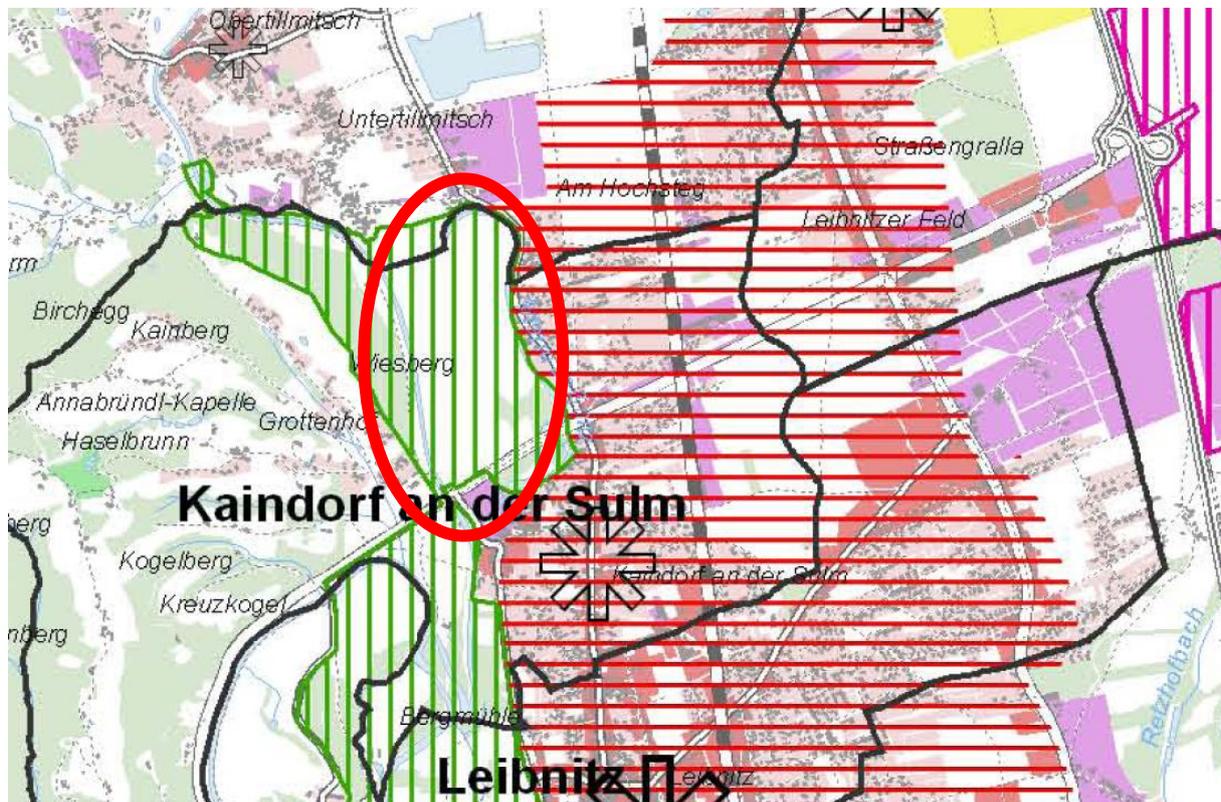


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Leibnitz (Stand LGBl Nr. 76/2009), unmaßstäblich, eigene Ergänzung

Gemäß § 5 (1) dienen Grünzonen dem Schutz der Natur- oder Kulturlandschaft und ihrer Faktoren (ökologische Funktion) und/oder der Naherholung (Erholungsfunktion). Darüber hinaus erfüllen sie auch Funktionen des Schutzes von Siedlungsgebieten vor Gefährdungen, wie z.B.: Hochwässer (Schutzfunktion).

Im Rahmen der Zielsetzungen dieser Verordnung gelten für Grünzonen folgende Festlegungen:

- Die Festlegung von Bauland und Sondernutzungen im Freiland für Erwerbsgärtnereien, Kleingartenanlagen, Ablagerungsplätze, Aufschüttungsgebiete, Bodenentnahmeflächen,

Schießstätten, Schieß- und Sprengmittellager und ihre Gefährdungsbereiche und Auffüllungsgebiete sind unzulässig.

- Bei Festlegung von Sondernutzungen ist auf die Vermeidung von großflächigen Versiegelungen sowie über den Gebietscharakter hinausgehende Immissionen zu achten.
- Grünzonen gelten als Ruhegebiete gem. §82(1)4 Mineralrohstoffgesetz. Die Erweiterung bestehender Rohstoffgewinnungen ist zulässig.

Auf Ebene der örtlichen Raumplanung der Standortgemeinde Kaindorf an der Sulm ist das Areal als Freiland (Landwirtschaft) ausgewiesen. Parallel zum aktuellen UVP-Verfahren wird derzeit das Verfahren zur Festlegung einer Sondernutzung im Freiland „Golfplatz“ seitens der Gemeinde Kaindorf durchgeführt.

### **3 GUTACHTEN IM ENGEREN SINN**

Die Prüfung des Vorhabens hinsichtlich Übereinstimmung mit öffentlichen Plänen und Konzepten im Bereich der Raumplanung unterscheidet in 2 Kategorien:

1. Übereinstimmung mit Plänen und Konzepten auf örtlicher Ebene
2. Übereinstimmung mit Plänen und Konzepten auf überörtlicher Ebene

#### **3.1 ÜBEREINSTIMMUNG MIT PLÄNEN UND KONZEPTEN AUF ÖRTLICHER EBENE**

Für den Vorhabensbereich wird in der örtlichen Raumplanung der Gemeinde Kaindorf an der Sulm derzeit ein Verfahren zur Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes sowie des Flächenwidmungsplanes einschließlich einer strategischen Umweltprüfung durchgeführt.

Wenngleich in der strategischen Umweltprüfung die Auswirkungen einer (allgemeinen) Festlegung zur Errichtung eines Golfplatzes im Vorhabensbereich überprüft werden müssen, werden hierbei die relevanten Fachgutachten der UVE als Beurteilungsgrundlage herangezogen. Diese sind zwar projektsbezogen aufgebaut, bieten jedoch insbesondere in der Analyse der örtlichen Gegebenheiten eine aktuelle und fachlich fundierte Basis für eine strategische Umweltprüfung (vgl. z.B. UVE – Gutachten III-B und III-C).

Aus fachlicher Sicht ist der Vorhabensbereich für die Nutzung als Golfplatz grundsätzlich geeignet, wobei die konkrete Ausgestaltung in Zusammenhang mit dem Ensemble Grottenhof Vorteile im Sinne der Standortentwicklung auf örtlicher Ebene bringt.

Für die Umsetzung des Vorhabens ist die rechtskräftige Festlegung einer Sondernutzung im Freiland Golfplatz erforderlich.

#### **3.2 ÜBEREINSTIMMUNG MIT PLÄNEN UND KONZEPTEN AUF ÜBERÖRTLICHER EBENE**

Auf Ebene der überörtlichen Raumplanung ist für das gegenständliche Vorhaben die Lage innerhalb einer Vorrangzone „Grünzone“ gemäß Regionalem Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Leibnitz (LGBL.Nr. 76/2009) relevant. Ein Widerspruch der Festlegungen auf örtlicher Ebene hätte die Versagung der Flächenwidmung zur Folge hätte.

Im gegenständlichen Projektgebiet herrscht aktuell intensiv-landwirtschaftliche Nutzung vor. Die Randbereiche werden als Naherholungslinien genutzt und sind öffentlich zugänglich. Das Areal schließt funktional an die südlich angrenzenden Naherholungs- und Sportbereiche des Raumes Leibnitz an.

Die ökologische Bedeutung (allgemeine Leitfunktion von Grünzonen) wird im FG Naturschutz behandelt. Hierbei wird kein Konflikt des Vorhabens mit der Lage innerhalb eines Europaschutzgebietes festgestellt.

In diesem Gesamtkontext ist obgleich der Festlegung eines Europaschutzgebietes für das Projektgebiet aus überörtlicher Sicht der Raumplanung die Naherholungsfunktion als Leitfunktion anzusehen.

Die geplante Anlage als solches dient der Naherholung (Golf sport), wobei auch die geplante Erhaltung der öffentlich zugänglichen Wege im Randbereich des Areals das bestehende Naherholungsangebot unterstützt bzw. sichert.

In § 5 (1) des Regionalen Entwicklungsprogrammes werden taxativ jene Sondernutzungen im Freiland aufgezählt, deren Festlegung im Flächenwidmungsplan der Gemeinde jedenfalls unzulässig ist. Eine Festlegung der Fläche als Sondernutzung im Freiland – Golfplatz ist nicht ausgeschlossen.

Darüber hinaus ist jedoch bei Festlegung von Sondernutzungen auf die Vermeidung von großflächigen Versiegelungen sowie über den Gebietscharakter hinausgehende Immissionen zu achten.

Durch die geplante Anlage in ihrer konkreten Ausgestaltung werden jedenfalls keine großen Flächen im Sinne des Regionalen Entwicklungsprogramms versiegelt.

Auf Grundlage des humanmedizinischen Fachgutachtens ist auch von geringfügigen Immissionen auszugehen, welche nicht über das Ausmaß des herrschenden Gebietscharakters hinausgehen.

Somit steht das gegenständliche Vorhaben Golfpark Kaindorf nicht im Widerspruch zu Festlegungen im Bereich der überörtlichen Raumplanung.

## **4 MAßNAHMEN UND AUFLAGENVORSCHLÄGE**

Keine Maßnahmen und Auflagen erforderlich.

## **5 ZU DEN VARIANTEN UND ALTERNATIVEN**

Varianten und Alternativen im Bereich der Raumplanung werden im Rahmen der strategischen Umweltprüfung im Verfahren der örtlichen Raumplanung geprüft.

Die in der UVE dargestellten Auswirkungen von Alternativen und Varianten (UVE III-I) sind grundsätzlich nachvollziehbar. Die im Zuge des Projektes vorgesehene Sanierung des sog. „L-Gebäudes“ im Ensemble Grottenhof ist als besonders positiv für den Standort Grottenhof in Zusammenhang mit den vorhandenen vielfältigen Nutzungen hervorzuheben.

## **6 ZU DEN STELLUNGSNAHMEN UND EINWENDUNGEN**

Im Verfahren sind bisher folgende Stellungnahmen mit Bezug zur Raumplanung eingegangen:

- Stellungnahme der Umweltschutzbehörde Steiermark
- Stellungnahme des Umweltbundesamtes

Inhaltlich werden in den beiden Stellungnahmen keine Mängel festgestellt. Den Kritikpunkten zur redaktionellen Aufbereitung der Unterlagen kann grundsätzlich gefolgt werden, dies stellt aber keinen relevanten fachlichen Mangel der UVE dar.

## **7 ZUSAMMENFASSUNG**

Das Vorhaben Golfpark Grottenhof liegt nordöstlich des Grottenhofes in der Gemeinde Kaindorf an der Sulm. Das Areal liegt innerhalb einer Grünzone gem. Regionalem Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Leibnitz und ist im Flächenwidmungsplan der Standortgemeinde als Freiland - Landwirtschaft festgelegt.

Auf örtlicher Ebene ist die Festlegung einer Sondernutzung im Freiland (Golfplatz) im Flächenwidmungsplan eine Voraussetzung für die Projektumsetzung. Das bezughabende Verfahren der Gemeinde Kaindorf wird aktuell durchgeführt, wobei aus fachlicher Sicht keine Konflikte bestehen, die einem positiven Abschluss des Verfahrens entgegenstehen.

Auf überörtlicher Ebene ist der für das Projekt relevanten Festlegung „Grünzone“ die Leitfunktion Naherholung zuzuordnen. Das Vorhaben dient als solches (Golfplatz) der Naherholung, darüber hinaus wird durch Sicherung der bestehenden Naherholungspotentiale in Form von öffentlich zugänglicher Wegführung im Randbereich die Leitfunktion gestützt.

Somit entspricht das Vorhaben (unter Voraussetzung des positiven Abschlusses des örtlichen Widmungsverfahrens) den geltenden Festlegungen der Raumplanung.

Graz, 13.09.2013  
(Ort und Datum)

(DI Martin Wieser)