## **BAUSPERRE-VERORDNUNG**

# der Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz



- BESCHLUSS -§ 9 StROG 2010 LGBI. Nr. 49/2010 idF LGBI. Nr. 15/2022

Stand: 15.06.2022

Verfasser:



Pumpernig & Partner ZT GmbH staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker Raumplanung, Raumordnung und Geographie DI Maximilian Pumpernig Mag. Christine Schwaberger Mag. Gernot Paar, MSc 8020 Graz, Mariahilferstraße 20/I/9

190FR19/NL

# **INHALTSVERZEICHNIS**

51	EITE
Bausperreverordnung	
Präambel	1
§ 1	1
§ 2	
§ 3	
Verfahrensblatt	
Frläuterungsbericht	

## **ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS**

Abs

Absatz

ABT

Abteilung (des Amtes der Stmk. Landesregierung)

ao

außerordentliche (Revision) beim LVwG

BauG

Baugesetz 1995 (Steiermark)

BBPI

Bebauungsplan

BGBI. Nr.

Bundesgesetzblatt Nummer

bzw.

beziehungsweise

ehem.

Ehemalig(-e)

FA

Fachabteilung

FWP

Flächenwidmungsplan

gem

gemäß

goll.

Geltend

gelt.

Geschäftszahl

GZ idF

in der Fassung

idgF

in der geltenden Fassung

idHv

in der geitenden Fass in der Höhe vona

iSd

im Sinne des/der

iVm

in Verbindung mit

KG

Katastralgemeinde

LGBI. Nr.

Landesgesetzblatt Nummer (Steiermark)

lfd./lfde.

Laufend/laufende

lit.

Litera

LVwG

Landesverwaltungsgericht (Steiermark)

max. mind. maximal Mindestens

Nr.

Nummer

ÖEK

Örtliches Entwicklungskonzept

ÖEP

Örtlicher Entwicklungsplan

**REPRO** 

Regionales Entwicklungsprogramm

RVK

Regionales Verkehrskonzept

SAPRO

regionales verkemskonzept

o b

Sachprogramm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume

sh

siehe

Stmk

Steiermärkisch(-e)

StROG

Raumordnungsgesetz 2010 (Steiermark)

Tlf./Teilfl.

Teilfläche (eines Grundstückes)

ua

und andere

u.a.m.

und anderes mehr

vd

vertreten durch

vgl.

vergleiche

Z.

Ziffer/Zahl

z.B.

zum Beispiel

## VERORDNUNG DER MARKTGEMEINDE KALSDORF BEI GRAZ

### BAUSPERREVERORDNUNG

**ZUR REVISION NR. 5.00** 

#### Präambel und Rechtsgrundlage

"VERORDNUNG ÜBER DIE VOM GEMEINDERAT DER MARKTGEMEINDE KALSDORF BEI GRAZ GEM. DEN BESTIMMUNGEN DES § 9 IVM § 42 STROG 2010, LGBL. NR. 49/2010 IDF LGBL. NR. 15/2022, AM 23.06.2022 BESCHLOSSENE BAUSPERREVERORDNUNG ZU DEN AUFLAGE-ENT-WÜRFEN DES ÖEK/ÖEP NR. 5.00 SAMT ZUGEHÖRIGER RÄUMLICHER LEITBILDER "REINES WOHNEN", "ZENTRUM" UND "COPACABANA" UND SACHBEREICHSKONZEPTE "ENERGIE" UND "PV-FREI-FLÄCHENANLAGEN" SOWIE ZUM ENTWURF DES FWP NR. 5.00."

Erläuternde Textpassagen werden in kursivem Schriftbild dargestellt.

#### § 1

- (1) Der Gemeinderat hat gem. § 9 StROG 2010, wenn dies zur Sicherung der Zielsetzungen eines zu erlassenden Örtlichen Entwicklungskonzeptes und Flächenwidmungsplanes notwendig ist, für das gesamte Gemeindegebiet durch Verordnung eine Bausperre zu erlassen.
- (2) Die Bausperreverordnung besteht aus dem Wortlaut und Erläuterungsbericht, verfasst von der Pumpernig & Partner ZT GmbH, Mariahilferstraße 20/1/9, 8020 Graz, GZ: 190FR19 (Stand: 15.06.2022) und gilt für das gesamte Gemeindegebiet der Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz.

#### § 2

- (1) Der Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzeptes/Entwicklungsplanes Nr. 5.00 samt der integrierenden Räumlichen Leitbilder "Reines Wohnen", "Zentrum" und "Copacabana" sowie der Sachbereichskonzepte "Energie" und "Photovoltaikfreiflächenanlagen" wird gem. Beschluss des Gemeinderates vom 23.06.2022 in der Zeit von 18.07.2022 bis 16.09.2022 öffentlich zur Einsichtnahme aufgelegt und sind diese integrierende Bestandteile dieser Verordnung.
- (2) Die Bausperre hat die Sicherstellung der Zielsetzungen des zu erlassenden Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 5.00 samt Entwicklungsplan, Räumlicher Leitbilder und Sachbereichskonzepte sowie des zu erlassenden Flächenwidmungsplanes Nr. 5.00 der Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz zum Ziel.

- (3) Die Bausperre hat die Wirkung, dass für raumbedeutsame Maßnahmen behördliche Bewilligungen, insbesondere nach dem Steiermärkischen Baugesetz, die dem Planungsvorhaben, zu deren Sicherung die Bausperre erlassen wurde, widersprechen, nicht erlassen werden dürfen.
- (4) Bauvorhaben, die dem geltenden Örtlichen Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 idgF und dem zu erlassenden Örtlichen Entwicklungskonzept, den integrierenden Räumlichen Leitbildern und Sachbereichskonzepten sowie dem Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 entsprechen, unterliegen nicht der Bausperre.

§3

- (1) Die Bausperre wird gem. § 92 Stmk. Gemeindeordnung 1967 idgF mit Kundmachung rechtswirksam.
- (2) Die Bausperre tritt, soweit sie nicht früher aufgehoben wird, mit dem Inkrafttreten des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 5.00 und des Flächenwidmungsplanes Nr. 5.00 außer Kraft.
- (3) Wird das Örtliche Entwicklungskonzept Nr. 5.00 und der Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 nicht innerhalb von zwei Jahren ab Inkrafttreten der Bausperre erlassen, dann tritt die Bausperre außer Kraft. Die zweijährige Frist kann aus Gründen, die nicht in einer Säumigkeit der Gemeinde oder des Landes liegen, um höchstens ein weiteres Jahr verlängert werden.

Kalsdorf, am 23.06.2022

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister

Manfred Komericky B.A.

Anschlag: 24.06.2022

Abnahme:

### **VERFAHRENSBLATT**

## MARKTGEMEINDE KALSDORF BEI GRAZ

### **BAUSPERREVERORDNUNG**

<b>KUNDMACHUNG</b> (§ 9 StROG 2010, LGBI. Nr. 49/2010 idF LGBI. Nr. 15/2022)	BESCHLUSS DES GEMEINDERATES (§ 9 StROG 2010, LGBI. Nr. 49/2010 idF LGBI. Nr. 15/2022) am 23.06.2022
Kundgemacht am 24.06.2022	Zahl: 004-1/23.06.2022-8.8.
Anschlag am 24.06, 2022	Datum: 23-06.2022
Abnahme am	Rundsiegel für den GR, der Bürgermeister
Gültig ab:	Gültig bis:

### VERFASSER:

## **PUMPERNIG & PARTNER ZT GMBH**

STAATLICH BEFUGTE UND BEEIDETE ZIVILTECHNIKER INGENIEURKONSULENTEN FÜR RAUMPLANUNG, RAUMORDNUNG UND GEOGRAPHIE vd DI MAXIMILIAN PUMPERNIG A-8020 GRAZ, MARIAHILFERSTRASSE 20/1/9, TEL: 0316/833170

190FR19	Graz,	15.06.2022	
Geschäftszahl	Ort	Stand d. Ausfertigung	Rundsiegel, Unterschrift

### **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### 1. Grundsätzliches:

Die Bausperreverordnung gem. § 9 StROG 2010 erfüllt folgende Zielsetzung:

Gem. § 9 (2) StROG 2010 <u>hat</u> "der Gemeinderat, wenn dies zur Sicherung der Zielsetzungen eines zu erlassenden Örtlichen Entwicklungskonzeptes, Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes notwendig ist, für das gesamte Gemeindegebiet oder für bestimmte Teile desselben durch Verordnung eine Bausperre zu erlassen."

Der Behörde kommt durch die Formulierung kein Ermessen zu, wenn eine Bausperre notwendig ist. Notwendig ist diese wohl dann, wenn die künftigen Planungsabsichten bereits feststehen und daher die entsprechenden Unterschiede zwischen bisheriger Planung und zukünftiger Planung klar ersichtlich werden.

Gemäß § 9 (4) StROG 2010 hat "die Bausperre die Wirkung, dass für raumbedeutsame Maßnahmen behördliche Bewilligungen, insbesondere nach dem Steiermärkischen Baugesetz, die dem Planungsvorhaben, zu deren Sicherung die Bausperre erlassen wurde, widersprechen, nicht erlassen werden dürfen."

Die Bausperre selbst ist damit ein Instrument der Örtlichen Raumplanung, welches die Verwirklichung einer Planung (so auch Änderungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes bzw. auch von Bebauungsplänen) dahingehend vereinfachen soll, als dass nur mehr solche Bauverfahren bewilligt werden dürfen, die der bisherigen Rechtslage sowie der zukünftigen Rechtslage entsprechen.

Werden daher im Rahmen einer Revision des geltenden Örtlichen Entwicklungskonzeptes und Flächenwidmungsplanes (wie z.B. Änderungen der Baulandkategorien, Bebauungsdichten, neue oder geänderte gestalterische Vorgaben über Räumliche Leitbilder etc.) vorgenommen, so würde die neue Rechtslage ohne Bausperre erst dann Anwendung finden können, wenn das neue Örtliche Entwicklungskonzept und/oder der neue Flächenwidmungsplan in Kraft getreten ist/sind. Während der Planungs- und Überarbeitungsphase jedoch könnten damit weitere Bauverfahren durchgeführt werden, die eventuell einer allenfalls neuen Gebietsausweisung widersprechen würden (z.B. bisher Bauland - Kerngebiet (KG) und zukünftig Bauland - Allgemeines Wohngebiet (WA)).

Zur Absicherung der Entwicklung des gesamten Gemeindegebietes wird daher mittels Bausperre festgelegt, dass die Baubehörde stets den alten und den neuen Flächenwidmungsplan (und das Örtliche Entwicklungskonzept) auf Übereinstimmung mit dem Bauverfahren zu prüfen hat. Besteht mit beiden Planungen eine Übereinstimmung, so kann das Bauverfahren wie gewohnt bewilligt werden. Gibt es jedoch einen Widerspruch, entweder zum alten oder zum neuen Entwicklungskonzept/ Flächenwidmungsplan, ist eine Baubewilligung unzulässig. Ziel und Zweck ist das "Sperren" von Fehlentwicklungen, die der Planung quasi vorab einen "Strich durch die Rechnung" machen und somit dem öffentlichen und siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde zuwiderlaufen würden.

Insgesamt bedeutet die Bausperre somit nicht einen vollständigen "Baustopp", sondern wird eine weitreichendere Prüfung der Einreichunterlagen durch das Bauamt erforderlich.

### 2. Revision Nr. 5.00:

Die Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz hat mittels Kundmachung vom 14.10.2019, GZ: 031/2019\_Revision die Abfrage der Planungsinteressen iSd § 42 StROG 2010 fristgerecht gestartet und damit fristgerecht die Revision des derzeit geltenden Örtlichen Entwicklungskonzeptes/Entwicklungsplanes samt Räumlichen Leitbild "Copacabana" und des derzeit geltenden Flächenwidmungsplanes Nr. 4.00 idgF eingeleitet. Es liegen nunmehr die vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 23.06.2022 beschlossenen Auflageentwürfe zum neuen Örtlichen Entwicklungskonzept/Entwicklungsplan und Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 vor. Diese werden gemeinsam mit den neu zu erlassenden Räumlichen Leitbildern "Reines Wohnen", "Zentrum" und "Copacabana" sowie den Sachbereichskonzepten Energie und PV-Freiflächenanlagen in der Zeit von 18.07.2022 bis 16.09.2022 öffentlich aufgelegt.

### 3. Zielsetzungen und Begründungen:

Die Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz ist bestrebt, auf Basis einer nachhaltigen Entwicklung, ihre Raumplanung auf Grundlage der wesentlich geänderten Planungsvoraussetzungen durch Einleitung der Revision Nr. 5.00 neu zu bewerten. Damit einher geht die Festlegung neuer Zielsetzungen. Aufgrund geänderten rechtlicher Rahmenbedingungen (div. Novellierungen zum StROG 2010 und des 2016 in Kraft getretenen REPROs Steirischer Zentralraum) sowie der nachweislich gegebenen Klimaveränderungen und des enormen Siedlungsdruckes hat die nachhaltige und langfristige Planung der Siedlungs- und Gewerbegebiete oberste Priorität.

Die nachhaltige Siedlungsentwicklung soll unter Berücksichtigung der Mobilitätserfordernisse eines möglichst leistungsfähigen Verkehrsnetzes für den MIV und den ÖPNV erfolgen – dies teils auch unter Reduktion bestehender Bebauungsdichten aufgrund der eingeschränkten Leistungsfähigkeit bestehender Straßen. Außerdem legt die Gemeinde besonderes Augenmerk auf die Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen zwischen Wohnen und anderen Nutzungen. Die Gemeinde wird außerdem mit den neuen Räumlichen Leitbildern "Reines Wohnen" und "Zentrum" neue gestalterische Aspekte in die Raumplanung mit ein bringen, damit eine adäquate Entwicklung der Struktur und Gestaltung des Siedlungsgebietes gewährleistet wird.

Das Räumliche Leitbild oder besser die Räumlichen Leitbilder sollen die Charakteristik und die zukünftige Entwicklungsrichtung der im Rahmen der durchgeführten Bestandsaufnahme betrachteten Räume hinsichtlich der Bebauungsweise, des Erschließungssystems, der Freiraumgestaltung und Baumassenverteilung inkl. Gebäudehöhen, jeweils abgeleitet von den vorherrschenden Gebietstypen der Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz vorgeben, um eine geordnete, gebietsverträgliche (hins. Versiegelung und Höhenentwicklung und Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrswege) und auf die Bestandsgegebenheiten abgestimmte planmäßige Entwicklung sicherzustellen.

Die oberste Prämisse stellt dabei die planmäßige Ordnung unter Berücksichtigung der gebietstypischen Bebauungsformen und -weisen in Verbindung mit einer immer größer werdenden Bedeutung der Wahrung der Wohnumfeld- und Lebensqualität samt des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes dar.

Verbessert werden sollen damit Gebiete mit heterogener baulicher Entwicklung in struktureller und gestalterischer Hinsicht sowie übermäßig versiegelte Gebiete. Gleichzeitig soll die planmäßige Entwicklung der baulich noch nicht genutzten Gebiete erfolgen, bzw. auch Gebiete für bestimmte Nutzungen besichert werden.

Weitere Begründungen können den Differenzlisten des ÖEK und des FWP Nr. 5.00 entnommen werden. So werden unter anderem auch einige Liegenschaften zukünftig als Bauland – Reines Wohngebiet (WR) festgelegt – und unterliegen damit dem zukünftigen RLB Reines Wohnen – welche bisher Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) waren.

Da sich die Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz sehr dynamisch entwickelt und für verschiedene Wohnbauträger:innen sehr attraktiv ist, ist davon auszugehen, dass auch bestehende Potenzialflächen in den nächsten Jahren einer Bebauung zugeführt werden. Dadurch ist nicht nur während der Bauphase, sondern auch längerfristig damit zu rechnen, dass neue Verkehre entstehen, welche sich mit den bestehenden Verkehren überlagern. Bestehende Problemstellen im öffentlichen Straßennetz (Kapazitätsengpässe, Engstellen, Wartezeiten bei Einmündungen, ...) werden sich dadurch faktisch verstärken, weshalb bereits im Vorfeld die verkehrlichen Auswirkungen der bestehenden bzw. möglichen Potenzialflächen auf die Straßeninfrastruktur untersucht werden.

Meist kommt es auch bei der Ortsplanung zu Konflikten zwischen verschiedenen Zielen, die sich nicht alle zur gleichen Zeit am gleichen Ort verwirklichen lassen. Es muss daher einem Ziel der Vorrang vor einem anderen eingeräumt werden. Die Auswahlentscheidung liegt im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde, der vor Eingriffen von außen (Aufsichtsbehörde, VfGH) geschützt ist.

Ziele müssen sich nicht gegenseitig ausschließen. Der wohl wichtigste Raumordnungsgrundsatz verlangt, gegenseitige Beeinträchtigungen bzw. Nutzungskonflikte nach Möglichkeit zu vermeiden. Für die Flächenwidmung bedeutet dies beispielsweise, dass Wohnnutzungen und betriebliche Nutzungen zu entflechten sind. Auch wird eine Wohnbebauung aus Gründen des Immissionsschutzes nur abseits stark befahrener Verkehrswege zugelassen werden dürfen. Das lässt sich z.B. durch ausreichend große Freiflächen erreichen.

### 4. Zum Verfahrensablauf/zur Kundmachung:

Die Erlassung einer Bausperre als gemeindeeigene Verordnung erfolgt durch den Gemeinderat – in derselben Sitzung, wo auch die Auflage zum ÖEK und FWP Neu beschlossen wird. Dazu bedarf es jeweils mindestens einer 2/3-Mehrheit im Gemeinderat.

Verordnungen der Gemeinde, die – wenn nicht anderes bestimmt wird – für das gesamte Gemeindegebiet gelten, bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der öffentlichen Kundmachung. Die Kundmachung ist vom Bürgermeister binnen zwei Wochen nach der Beschlussfassung durch Anschlag an der Amtstafel durchzuführen. Die Kundmachungsfrist beträgt

gem. § 92 Stmk. Gemeindeordnung zwei Wochen. Der Tag des Anschlages und der Abnahme der Kundmachung sind auf dieser zu vermerken. Die Rechtswirksamkeit solcher Verordnungen beginnt, sofern nicht anderes bestimmt wird, mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag. Eine rückwirkende Inkraftsetzung einer Verordnung ist nur zulässig, wenn dies durch Gesetz ausdrücklich vorgesehen ist. Bei Gefahr im Verzug kann in der Verordnung bestimmt werden, dass sie mit der Kundmachung rechtswirksam wird. Verordnungen, die zu ihrer Rechtswirksamkeit der vorherigen Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde bedürfen, sind, sofern gesetzlich nicht anderes bestimmt wird, innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung des Genehmigungsbescheides durch Anschlag an der Amtstafel kundzumachen.

Verordnungen, deren Umfang oder Art den Anschlag an der Amtstafel nicht zulässt, sind im Gemeindeamt zur öffentlichen Einsicht während der Amtsstunden innerhalb der Kundmachungsfrist aufzulegen. Die Auflegung ist kundzumachen.

Geltende Verordnungen sind im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsichtnahme bereitzuhalten und der Kundmachungsinhalt ist nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten auch im Internet bereit zu stellen.

Es wird daher, um die Zielsetzungen der Gemeinde sicherzustellen, die Rechtskraft der Bausperreverordnung mit Kundmachung (Anschlag an der Amtstafel) festgelegt.

Es bedarf keiner Aufhebung der Verordnung, da diese ex-lege (mit Inkrafttreten der betreffenden Verordnungen) außer Kraft tritt.