

# Stadtgemeinde Leibnitz

Öffentliche Kundmachung gemäß § 92 Abs. 1 und 2 der Steiermärkischen Gemeindeordnung 1967, LGBl. Nr. 115, in der geltenden Fassung

## BAUSPERRE:

Aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 31.03.2021 wird gemäß § 9 Abs. 2 Steiermärkisches Raumordnungsgesetzes 2010 (STROG) in der geltenden Fassung eine Bausperre verordnet. Dies dient zur Sicherung der Zielsetzungen des zu ändernden örtlichen Entwicklungskonzeptes (räumliches Leitbild).

### §1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Baugebiete (Bauland gem. § 28 ff STROG) östlich der Lassnitz und der Sulm.

### §2 Ausnahmen:

Ausgenommen von der Bausperre sind die Bebauung mit Wohnhäusern der Gebäudeklasse 1<sup>1</sup>, Umbauten sowie Zubauten, die ≤ 30% der bestehenden Bruttogeschoßfläche bezogen auf den Bauplatz umfassen.

Ausgenommen sind auch Bauvorhaben, die auf Basis eines gültigen Bebauungsplanes, einer Genehmigung des Wohnbautisches des Amtes der steiermärkischen Landesregierung oder einer bestehenden positiven Stellungnahme des Gestaltungsbeirates der Stadtgemeinde Leibnitz eingereicht werden.

### §3 Ziel

3.1 Ziel der Bausperre ist die Sicherung einer qualitätvollen<sup>2</sup> Innenentwicklung des Stadtgebietes:

Nur wenn alle Kriterien erfüllt sind und zusammenwirken, wird die von Leibnitz angestrebte städtebauliche Qualität erreicht:

— Funktion (Ordnung, Nutzungen, Mischung, Orientierung-z.B. Lärmschutz...),

<sup>1</sup> Gebäudeklasse 1 lt. OIB - Richtlinie 2019:

GK	Anzahl der oberirdischen Geschoße	Fluchtniveau (m)	Anzahl Wohnungen bzw. Betriebseinheiten	Brutto-Grundfläche der oberirdischen Geschoße (m <sup>2</sup> )
1	≤ 3	≤ 7	≤ 2 Wohnungen 1 Betriebseinheit	≤ 400 (freistehend)

<sup>2</sup> Die Innenentwicklung ist dann qualitätvoll, wenn nicht nur die Maximierung der Bruttogeschoßfläche, sondern Fragen

- Ökonomie (Wohnen und Arbeiten nebeneinander, wo Handel, Gewerbe etc., Versorgung, Erschließung...),
- Ökologie (Energie-erneuerbare, Versiegelung minimieren, Orientierung-passive, Sonnenenergie...),
- "Schönheit" (Maßstäblichkeit, Raumfolgen, Blickachsen/ Sichtbeziehungen, Angemessenheit-nicht Protz, orts.spez. Materialien, Farbe...)

Hierbei müssen die aktuellen Erkenntnisse aus dem Städtebau, der Verkehrsplanung, der Grünraumplanung, dem Ortsbildschutz, der notwendigen sozialen und technischen Infrastruktur und der erforderliche Finanzierungsbedarf in die zu überarbeitenden Verordnungen einfließen.

3.2 Es sollen Widersprüche in den geltenden Verordnungen, Doppelfestlegungen beseitigt und die aus dem Projekt „Cool Leibnitz“ gewonnenen Erkenntnisse in die Verordnungen eingearbeitet werden.

Um den Finanzierungsbedarf abdecken zu können, sollen Aufschließungskostenverträge (bereits in Ausarbeitung befindlich) bei Bauverfahren ergänzend implementiert werden.

Mit dem in Kürze in Auflage befindlichen Sachbereichskonzept Energie (SK)E verpflichtet sich der Gemeinderat zu bodensparenden Siedlungsentwicklung insbesondere in zentralen Lagen. Für diese angestrebte Entwicklung fehlen noch Umsetzungsstrategien. Es ist auf Ebene Örtliches Entwicklungskonzept, wie z.B. räumliches Leitbild (Ergänzungen und Aktualisierungen in Vorbereitung befindlich), Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan eine Abstimmung unterschiedlicher Fachthemen erforderlich, wie z.B.

- Flächenbedarf für den Ausbau der technischen Infrastruktur, insbesondere der Verkehrsflächen (Motorisierter Verkehr, Fuß-Radwege, Stellplatzschlüssel, Einbindungen in das übergeordnete Straßennetz), Oberflächenentwässerung
- Flächenbedarf für den öffentlichen Raum, Anteil grüner und blauer Infrastruktur
- Erhaltenswerter Baumbestand, Luftschneisen
- Maximal vertretbare Bebauungsdichte
- Angestrebtes Orts- und Straßenbild (Dachlandschaft, Gebäudetypologie, Bebauungsweisen, Versiegelungsgrad, Geschößzahlen, Sichtachsen...)
- Notwendiger aktiver oder passiver Immissionsschutz (Verkehrslärm)
- Nutzungskonzept

Mit „Verknüpfung“ dieser o.a. Themen in Form von Planungsvorgaben soll den Grundeigentümern und Investoren der künftige Planungsprozess erleichtert werden. Die Planungsvorgaben führen in der Folge sowohl bei der Behörde als auch bei den Projektanten zu Zeit- und Kostenersparnissen.

3.3 Nachstehende Verordnungen werden aktuell überarbeitet bzw. neu geschaffen: Räumliches Leitbild, Bebauungsplan Raiffeisenplatz wird ersetzt durch Bebauungsplan Stadtkern Südost und ergänzt durch Stadtkern Südwest, Ortsbildkonzept, Mobilitätskonzept, Stellplatzschlüssel, Grünraumkonzept, Sachbereichskonzept Energie, Aufschließungskostenverträge.

#### **§4 Inkrafttreten**

Die Verordnung der Bausperre tritt mit Ende der Kundmachungsfrist (19.04.2021) in Kraft und endet mit Rechtskraft der überarbeiteten bzw. neu geschaffenen o.a. Verordnungen, jedoch spätestens 2 Jahre nach Rechtskraft der Bausperre.

Leibnitz, am 31.03.2021

Für den Gemeinderat  
Der Bürgermeister

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Helmut Leitenberger', written in a cursive style.

(Helmut Leitenberger)

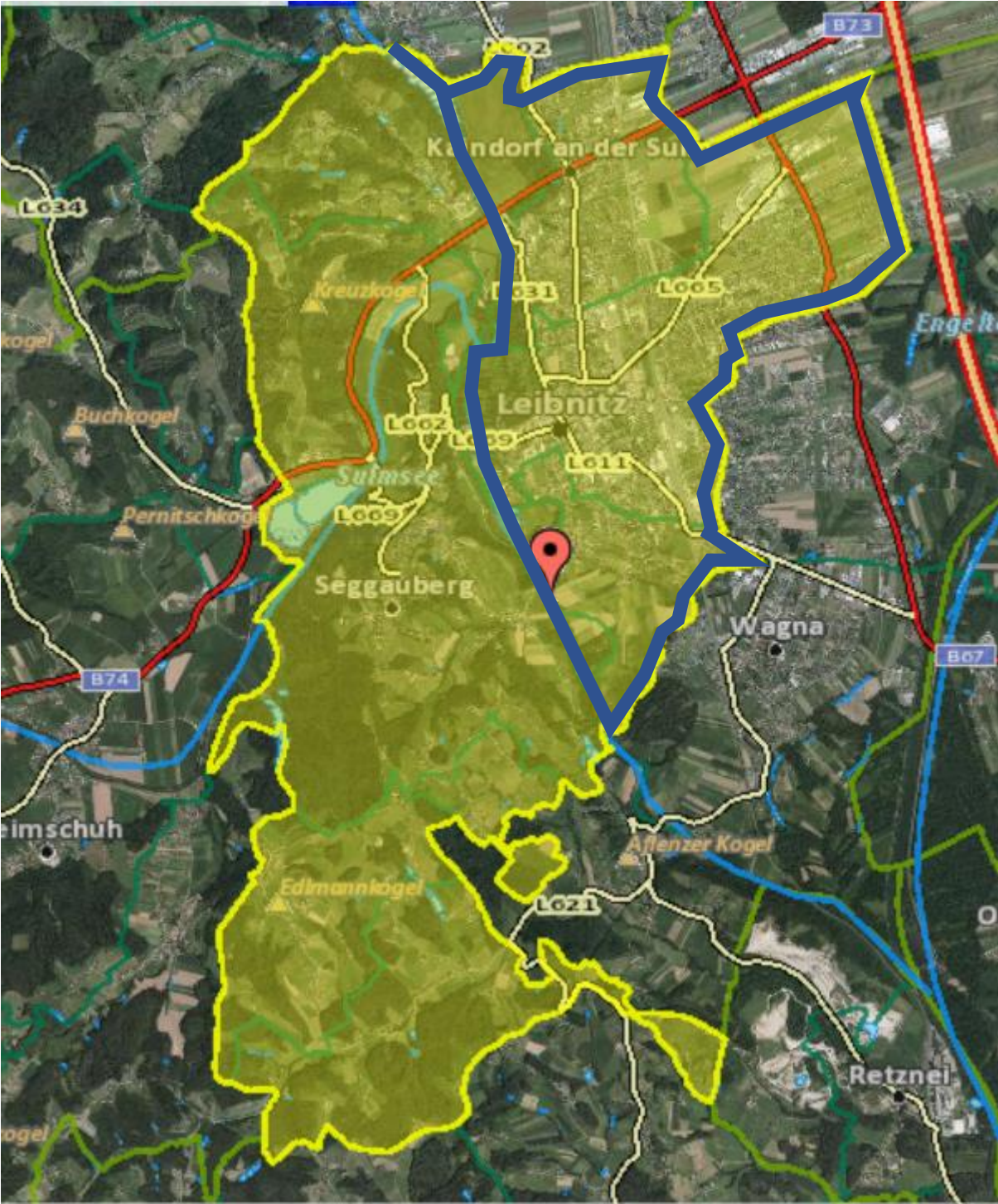


Abb 1: blau umrandete Fläche = Geltungsbereich der Verordnung

*„... (2) Der Gemeinderat hat, 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.*

*(3) Die Bausperre tritt, soweit sie nicht früher aufgehoben wird, mit dem Inkrafttreten des Entwicklungsprogramms (Abs. 1), des örtlichen Entwicklungskonzeptes, des Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanes (Abs. 2) außer Kraft. Wird das Entwicklungsprogramm, das örtliche Entwicklungskonzept, der Flächenwidmungs- oder der Bebauungsplan 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.*

*(4) 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....“*