

ANHÖRUNG

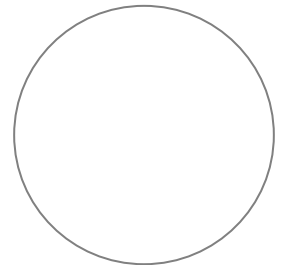
**TEILBEBAUUNGSPLAN B140.1, B142.1
„GRAZERGASSE-SCHILLERGASSE-GEIDORFGASSE-
QUERGASSE – INNENHÖFE“**

Für den Gemeinderat

der Bürgermeister

Mag. Michael Schumacher:

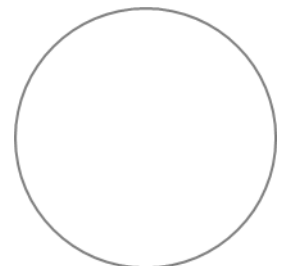
Leibnitz, am



Vom Amt der Stmk. Landesregierung genehmigt

Graz, am

Zl:



Sachlich und fachlich geprüft

Graz, am

GZ: HC17_3.29, 24.03.2025



HEIGL CONSULTING ZT GMBH
Kompetenzzentrum für
Raumplanung Architektur Umwelt Management

INHALT

1.	WORTLAUT ZUM BEBAUUNGSPLAN	3
1.1	VERORDNUNG	3
1.2	PLANLICHE DARSTELLUNG (VERORDNUNGSPLAN)	8
2.	ERLÄUTERUNGSBERICHT	9
2.1	GRUNDLAGEN	9
2.2	VERORDNUNGEN DER STADTGEMEINDE	10
2.3	EXTERNE GRUNDLAGEN, FACHGUTACHTEN	12
2.4	BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN	13
2.5	ERLÄUTERUNGEN ZUR VERORDNUNG	15
3.	BEILAGEN	25
4.	VERFAHREN (IM ZUGE DER ENDAUSFERTIGUNG)	

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1 Ausschnitt aus der Teilraumkarte (Räumliches Leitbild, Periode 1.0)	10
Abb. 2 Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan, Periode 1.0	12
Abb. 3 Orthofoto (Quelle: GIS Stmk)	13
Abb. 4 Schummerung (Quelle: GIS Stmk)	14
Abb. 5 Bestandsaufnahme	14
Abb. 6 Rasengittersteine im Vergleich zu asphaltiertem Weg (Quelle Stadtlabor)	16
Abb. 7 Wasserrechte (Quelle: GIS-Steiermark + Bekanntgabe Grundeigentümer)	17
Abb. 8 Änderungsplanung Lageplan (Bescheid GZ 131-9/2019/Leb2148)	19
Abb. 9 Ausschnitt aus dem Bescheid GZ 131-9/2019/Leb2148	19
Abb. 10 Ausschnitt „Franziseischer Kataster“ (Quelle: GIS-Steiermark)	20
Abb. 11 Deckplan – Geschosse	21
Abb. 12 Haushaltsgrößen in der Stadtgemeinde Leibnitz (Quelle: Landesstatistik Steiermark)	23
Abb. 13 Ausschnitt aus der Übersichtskarte Standorträume und Vorranggebiete für Fernwärme	24

TERMINDATEN:

Verfügung des BGM:	24.03.2025
Bürgervorinformationsveranstaltung:	09.04.2025
Anhörungszeitraum:	22.04.2025-22.05.2025
vom Gemeinderat beschlossen am (Endbeschluss)	

AUSFÜHRUNG:

Technische Bearbeitung:	Tö/lv
Verfahrensabwicklung, Behördenmanagement:	Tö/lv

Liste der verwendeten Abkürzungen:

BauG:	Stmk. Baugesetz
StROG:	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz
REPRO:	Regionales Entwicklungsprogramm
ÖEK:	Örtliches Entwicklungskonzept
EP:	Entwicklungsplan
FWP:	Flächenwidmungsplan
VF:	Verfahrensfall
GST-NR:	Grundstück-Nummer
KG:	Katastralgemeinde
tw.:	teilweise

1. WORTLAUT ZUM TEILBEBAUUNGSPLAN

1.1. VERORDNUNG DES GEMEINDERATES DER STADTGEMEINDE LEIBNITZ VOM MIT DER DER BAUUNGSPLAN B140.1, B142.1 ERSTELLT WIRD – BBPL „GRAZERGASSE-SCHILLERGASSE-GEIDORFGASSE-QUERGASSE — INNENHÖFE“:

Aufgrund des §40 StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 i.d.F. LGBl. Nr. 165/2024, wird verordnet:

§1 ALLGEMEINES

- (1) Die Verordnung besteht aus dem Wortlaut und der planlichen Darstellung im Maßstab M 1:500, verfasst von Heigl Consulting ZT GmbH, 8010 Graz, GZ: HC17_3.29, Stand: 24.03.2025 (Überarbeitung aufgrund von Bürgervorinformationsveranstaltung, 09.04.2025) einschließlich Legende. Der Verordnung ist ein Erläuterungsbericht, der nicht ein Teil der Verordnung ist, angeschlossen.
- (2) Das Örtliches Entwicklungskonzept, das räumliche Leitbild und die Verordnungen der Stadtgemeinde Leibnitz sind Grundlage des Teilbebauungsplanes.

§2 GELTUNGSBEREICH

- (1) Die Grenze des Geltungsbereiches ist im Verordnungsplan des Teilbauungsplanes ersichtlich gemacht.

§3 KENNZAHLEN

(1) BEBAUUNGSDICHTE (BBD)

- a) Nachstehende Bebauungsdichte wird in Abstimmung mit dem Ortsbildsachverständigen und Gestaltungsbeirat festgelegt:

Die im Flächenwidmungsplan festgelegte Bebauungsdichte beträgt im Kerngebiet maximal 1,5 und im Allgemeinen Wohngebiet maximal 0,8. Die Ausschöpfung dieser Werte ist nur unter gleichzeitiger Einhaltung des Grünflächenfaktors und des Grades der Bodenversiegelung sowie eines positiven Gutachtens des Ortsbildsachverständigen zulässig.

(2) BEBAUUNGSGRAD (BBG)

- a) Der Bebauungsgrad ist dem Verordnungsplan zu entnehmen.

(3) GRAD DER BODENVERSIEGELUNG

- a) Der maximal zulässige Grad der Bodenversiegelung ist mit 0,5 festgelegt.

(4) GRÜNFLÄCHENFAKTOR

- a) Der Grünflächenfaktor ist mit 0,8 festgelegt.

§4 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

(1) WASSERVERSORGUNG

- a) Die Wasserversorgung hat durch den Anschluss an das zuständige Wasserleitungsnetz zu erfolgen.

(2) ABWASSERVERSORGUNG

- a) Die Abwasserbeseitigung hat durch Anschluss an das Kanalnetz zu erfolgen.

(3) OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

- a) Die Einleitung von Oberflächenwassern in das Kanalnetz des Abwasserverbandes ist nicht zulässig.
- b) Oberflächenwässer sind an Ort und Stelle auf Basis eines Gesamtkonzeptes zu retentieren.
- c) Oberflächenwässer von privaten Verkehrsflächen sind in offene, begrünte Mulden zur Versickerung zu bringen.
- d) Als Grundlage der Oberflächenentwässerung ist ein projektbezogenes hydrologisches Gutachten im Zuge des Bauverfahrens vorzulegen.

(4) ENERGIEVERSORGUNG

- a) Die Energieversorgung hat durch Anschluss an das Versorgungsnetz des zuständigen EVU (Energie Steiermark) zu erfolgen. Dieser ist – zum Schutze des Ortsbildes – verkabelt herzustellen.
- b) Es ist ausschließlich die Errichtung von dachintegrierten und dachparallelen Energieerzeugungsanlagen wie z.B. Solar-, Photovoltaikanlagen zulässig.

§5 VERKEHRSFLÄCHEN

(1) FLIESSENDER VERKEHR

- a) Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr sind im Ordnungsplan ersichtlich gemacht.

(2) RUHENDER VERKEHR

- a) Tiefgaragen
 - Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
 - Bei der Errichtung von nicht überbauten Tiefgaragen ist eine Vegetationsschicht von mindestens **0,70 m** Höhe herzustellen. Bei Pflanzung von großkronigen Bäumen ist punktuell eine Vegetationsschicht von mindestens **1,50 m** Höhe nachzuweisen.
 - Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
 - Die Zahl der erforderlichen Tiefgaragenplätze ist auf Grundlage des Räumlichen Leitbildes nachzuweisen.
- b) Oberirdische KFZ-Abstellplätze:
 - Die Anzahl der erforderlichen KFZ-Stellplätze ist auf Grundlage der geltenden Stellplatzverordnung der Stadtgemeinde Leibnitz festzulegen und im Bauverfahren nachzuweisen.
 - KFZ-Stellplätze dürfen ausschließlich innerhalb der Baugrenzlinien situiert werden.

§6 BEBAUUNG

(1) BEBAUBARE FLÄCHEN

- a) Die Lage der Baufluchtlinien ist im Ordnungsplan festgelegt.
- b) Die Lage der Baugrenzlinien ist im Ordnungsplan festgelegt:

Die Bebauung hat längs

- der Grazergasse jeweils von Osten nach Westen,
- der Geidorfgasse von Westen nach Osten,
- der Schillergasse von Norden nach Süden und
- der Quergasse von Süden nach Norden zu erfolgen.

- c) Außerhalb der Baugrenzlinien und Baufluchtlinien ist das Errichten von oberirdischen baulichen Anlagen ausgeschlossen, mit Ausnahme von eingehausten Tiefgarageneinfahrten.
- d) Rechtmäßig bestehende Gebäude innerhalb des Planungsgebietes:
Umbauten, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind zulässig.
Zubauten sind nur im Rahmen des Teilbebauungsplanes zulässig.

(2) BEBAUUNGSWEISE

- a) Äußeres Baufeld:
 - Längs der Grazergergasse, Quergasse und Schillergasse ist in der Baulandkategorie Kerngebiet eine geschlossene Bebauungsweise festgelegt.
 - Längs der Geidorfgasse und Schillergasse ist in der Baulandkategorie Allgemeines Wohngebiet eine offene Bebauungsweise festgelegt.
- b) Mittleres und inneres Baufeld längs der Grazergergasse:
 - Die Bebauung muss L- oder T-förmig an das äußere Baufeld anschließen und darf eine maximale Breite von 12m aufweisen, sofern die Abstandsbestimmungen lt. §13 Stmk. BauG eingehalten werden. Das innere Baufeld darf nur konsumiert werden, wenn die unbebaute Fläche im mittleren Baufeld $\geq$ der verbauten Fläche im inneren Baufeld ist und die Einhaltung des Grünflächenfaktors für den Bauplatz gewährleistet bleibt.

(3) DACHFORMEN

- a) Zulässige Dachform Hauptgebäude:
 - Straßenseitig: Satteldach (Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser.)
 - Hofseitig: begrüntes Flachdach
- b) Dachneigung und Firstrichtung wird in Abstimmung mit dem Ortsbildsachverständigen und dem Gestaltungsbeirat festgelegt.
- c) Zulässiges Dacheindeckungsmaterial: nicht glasierte Tondachziegel
- d) Zulässige Farben des Dacheindeckungsmaterials: rotbraun bis grau

(4) MAXIMALWERTE ZUR GESAMTHÖHE DER GEBÄUDE

- a) Gesamthöhe von Gebäuden:
Die zulässigen Gesamthöhen der Gebäude sind im Ordnungsplan ausgewiesen, jedoch muss ab einer Trauflänge von 27m eine Höhen-Staffelung von $\geq 0,5$ m in Abhängigkeit mit dem Ortsbildschutz erfolgen. Als Höhenbezugspunkt gilt jeweils das natürliche Gelände.
- b) Für Bauteile untergeordneten Ausmaßes (zum Beispiel Lifanlagen, Rauchfang, udg.) sind Überschreitungen der maximalen Gesamthöhe des Gebäudes zulässig.
- c) Gebäudehöhe (Traufhöhe):
Die zulässigen Gebäudehöhen der Gebäude sind im Ordnungsplan ausgewiesen, jedoch muss ab einer Trauflänge von 27m eine Höhen-Staffelung von $\geq 0,5$ m in Abhängigkeit mit dem Ortsbildschutz erfolgen. Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweils natürliche Gelände.
- d) Geschoßzahl:
- e) Die maximal zulässige oberirdische Geschoßanzahl ist dem Ordnungsplan zu entnehmen.
- f) Raumhöhe:
Die lichte Raumhöhe der Erdgeschosszonen von Neubauten hat mindestens 3,50m zu betragen.

(5) FASSADENGESTALTUNG

- a) Fassaden mit einer Länge >27m müssen gegliedert werden. Die lt. Ortsbildkonzept angestrebte Struktur ist durch Versetzen der Baumassen zu erreichen.
- b) Die Fassade ist hinsichtlich Farbe, Materialwahl und Oberflächengestaltung so zu wählen, dass sich daraus keine Störungen des Straßenbildes ergeben.
- c) Glänzende oder reflektierende Fassadenmaterialien sind nicht zulässig.
- d) Im Rahmen der Baueinreichung ist für das Gebäude ein Färbelungskonzept unter Angabe der zur Verwendung vorgesehenen Materialien und deren Oberflächenbehandlung vorzulegen.

§7 FREIFLÄCHEN

(1) ALLGEMEINE FREIFLÄCHEN

- a) Die im Planwerk dargestellten Grünflächen („Freiflächen“), Baumpflanzungen und Baumbestände sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
- b) Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig.

(2) GELÄNDEGESTALTUNG

- a) Das natürliche Gelände ist zu erhalten.
- b) Geländeanpassungen für die ordnungsgemäße Entsorgung von Oberflächenwässer, die verkehrstechnische Erschließung und im Bereich von Baumpflanzungen sind zulässig.

(3) PFLANZGEBOTE

- a) Die im Planwerk dargestellten Baumpflanzungen und Baumbestände sind fachgerecht anzulegen und/oder auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig.
- b) Bäume sind als heimische, klimaresiliente Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- c) Der Mindestachsabstand vom Baum zum aufgehenden Mauerwerk hat >3,50 m zu betragen.
- d) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.

(4) FASSADENBEGRÜNUNG

- a) Fassadenbegrünungen im Innenhof sind ausdrücklich gewünscht.

§8 NUTZUNG

- (1) Im Planungsgebiet sind alle Nutzungen, die mit der Baulandkategorie „Kerngebiet“ bzw. „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 30 Abs. 1 Z. 2 STROG, LGBl. 49/2010 i.d.F. kompatibel sind, zulässig.
- (2) Für die Zahl der zu erwartenden Wohneinheiten muss im ersten Planungsabschnitt eine Kinderbetreuungseinrichtung errichtet und auch betrieben werden.
 - a) Auf Basis nachfolgender Formel ist die Zahl der Kinderbetreuungsplätze zu ermitteln:
Zahl der Wohneinheiten (WE) x Zahl der Familien mit Kindern (FK) x Zahl der Kinder (Ki) / 15

$$[(WE \times FK \times Ki) / 15] = \text{Anzahl der Kinderbetreuungsplätze}$$

§9 UMWELTSCHUTZ

(1) LÄRMSCHUTZ

- a) Das Schalldämmmaß der Außenbauteile von Gebäuden mit Wohnnutzung muss den Schutz vor Emissionen gewährleisten.
- b) Wesentliche Teile der Freiflächen sind lärmfrei zu stellen.

(2) KLEINKLIMA

- a) Zum Schutz vor sommerlicher Erhitzung sind Freiflächen für den Aufenthalt im Freien mit Bäumen zu beschatten.
- b) Zum Schutz vor sommerlicher Überhitzung sind je 5 oberirdische KFZ-Abstellflächen mit einem Laubbaum zu beschatten.

§10 RECHTSKRAFT

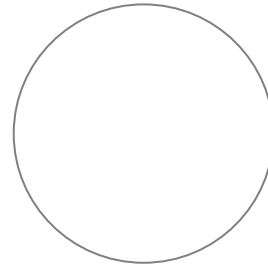
Nach Beschlussfassung des Teilbebauungsplanes durch den Gemeinderat beginnt seine Rechts-wirksamkeit mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag.

Für den Gemeinderat
der Bürgermeister

Mag. Michael Schumacher

Leibnitz, am

GZ: HC17_3.29, 24.03.2025



1.2. PLANLICHE DARSTELLUNG (VERORDNUNGSPLAN)

2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1. GRUNDLAGEN

(1) RECHTSGRUNDLAGE

- Stmk. Raumordnungsgesetz
Stammfassung: LGBl. Nr. 49/2010 i.d.F. 165/2024
- Bebauungsdichteverordnung LGBl. 51/2023
- Stmk. Baugesetz
Stammfassung: LGBl. Nr. 59/1995 i.d.F. 73/2023
- Einkaufszentren-Verordnung
Stammfassung: LGBl. Nr. 58/2011 i.d.F. 102/2018

Im Sinne der Raschheit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit wird das Verfahren laut § 40 Abs. 6 Z 2 StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 i.d.F. 165/2024, durchgeführt.

2.2. VERORDNUNGEN DER STADTGEMEINDE

(1) RÄUMLICHES LEITDBILD PERIODE 1.0

Das Planungsgebiet ist in der Teilraumkarte des Räumlichen Leitbildes der Stadtgemeinde Leibnitz als „Kernzone urbane Gebiete“ festgelegt.

ZIELE:

- Die historisch bedeutsamen Strukturen sind zu erhalten und weiterzuentwickeln unter Berücksichtigung nachstehender Ziele.
- Eine straßenraumbildende Bebauung ist zu erhalten oder zu schaffen (insbesondere eine Blockrandbebauung).
- Leerstand ist zu vermeiden oder zu reduzieren.
- Insbesondere in der Erdgeschoßzone ist eine hohe Nutzungsdurchmischung sicherzustellen.
- Die Lärmreduzierung ist durch geeignete Baukörperstellung und darauf reagierende Grundrisse und Nutzungen zu gewährleisten.
- Baulücken müssen unter Bedachtnahme von raumwirksamen Gebäudefluchten geschlossen werden.
- Qualitätsvolle, generationenübergreifende und klimawandelangepasste Freiräume sind projektbezogen herzustellen.
- Die Vorgärten sind zu erhalten.
- Der Flächenverbrauch durch den ruhenden Verkehr (insbesondere durch Einsatz von Tiefgaragen) ist zu minimieren.
- Die Zahl der zu bewilligenden Wohneinheiten ist projektbezogen auf das Verkehrskonzept abzustimmen.

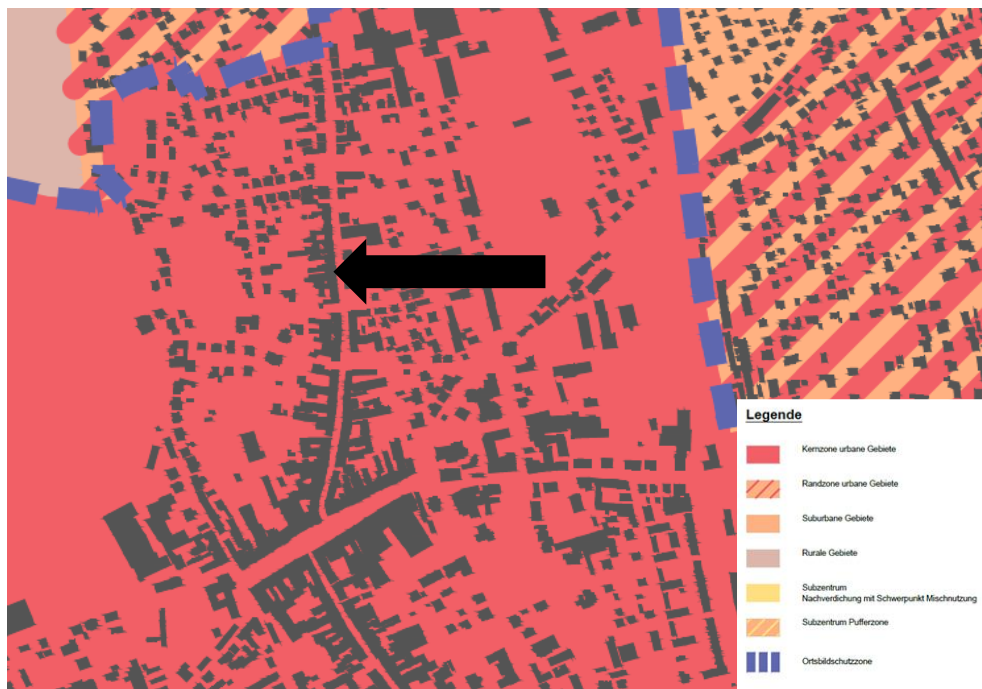


Abb. 1 Ausschnitt aus der Teilraumkarte (Räumliches Leitbild, Periode 1.0)

Der Schutz der Innenhöfe hat in diesem Gebiet eine hohe Relevanz. Im Räumlichen Leitbild sind folgende Ziele in Bezug auf die Innenhöfe festgelegt:

§ 15. SCHUTZ DER INNENHÖFE

ZIELE

- *Erhaltung der Lebensqualität durch Schutz der Innenhöfe vor Bebauung und Versiegelung.*
- *Innenhöfe von Blockrandbebauungen insbesondere von längs Straßenfluchtlinien in offener, gekuppelter und/oder geschlossener Bauungsweise situierten Hauptgebäuden dürfen nicht bebaut werden.*
- *Ausnahme je Bauplatz: Errichtung von gedeckten Stellplätzen für die Bewohner des Bauplatzes, sofern keine Tiefgarage erforderlich ist.*
 - a) *Errichtung eines Nebengebäudes im unmittelbaren Anschluss an das Hauptgebäude.*
 - b) *Errichtung eines Swimmingpools.*
 - c) *Errichtung eines Kinderspielplatzes*

Zu § 15: SCHUTZ DER INNENHÖFE

Um die von der Stadtgemeinde angestrebte Lebensqualität zu sichern, ist der Erhalt begrünter Innenhöfe ein wesentliches städtebauliches Gestaltungselement. Die bauliche Verdichtung soll demnach parallel und nicht in rechtem Winkel zu den begleitenden Straßen erfolgen. Soweit rechtlich möglich, ist eine Verhüttelung der Innenhöfe durch Garagen, Nebengebäude, Swimmingpools etc. zu verhindern. Bauliche Anlagen dürfen daher ausschließlich im Anschluss an das Hauptgebäude errichtet werden. Die Regelungen der §§ 8 und 10 des Stmk. Baugesetzes reichen nicht aus, um die angestrebte städtebauliche Qualität zu erhalten und bedarf es daher im räumlichen Leitbild detaillierterer Festlegungen. Auf Ebene Teilbebauungsplan wird in einem weiteren vertiefenden Schritt insbesondere die innenseitige Baugrenzlinie festzulegen sein.

Die Einhaltung der Verordnung des Grades der Bodenversiegelung und des Grünflächenfaktors ist jeweils im meldepflichtigen Verfahren nachzuweisen.

(2) FLÄCHENWIDMUNGSPLAN PERIODE 1.0

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan sind gegenständliche Flächen teilweise als Sanierungsgebiet (IM) der Kategorie „Kerngebiet“ bzw. als vollwertiges Bauland der Kategorie „Kerngebiet“ mit einer BBD von 0,8 – 1,5 bzw. teilweise als Sanierungsgebiet (IM) der Kategorie „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. als vollwertiges Bauland der Kategorie „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer BBD von 0,3-0,8 ausgewiesen.

Das Sanierungserfordernis betrifft den Verkehrslärm der Landesstraße. Die Beseitigung der Mängel obliegt nicht der Stadtgemeinde (Landesstraße).

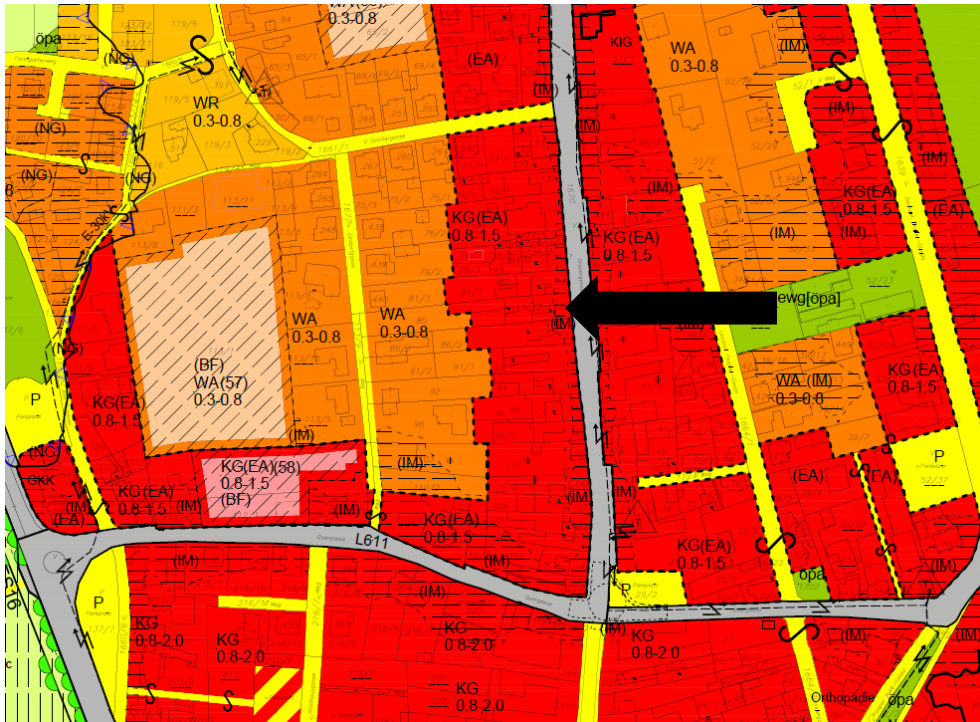


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan, Periode 1.0

HINWEIS: Mit Rechtskraft des Teilbebauungsplanes beginnt die von der Stadtgemeinde festgelegte Bebauungsfrist von 5 Jahren zu laufen.

- (3) STELLPLATZVERORDNUNG
- (4) VERORDNUNG GRÜNFLÄCHENFAKTOR UND GRAD DER BODENVERSIEGELUNG
- (5) ORTSBILDKONZEPT, STAMMFASSUNG: OBK LEIBNITZ – REVISION 20160316
- (6) SACHBEREICHSKONZEPT ENERGIE (SKE), VF 1.05

2.3. EXTERNE GRUNDLAGEN, FACHGUTACHTEN

- (1) Bürgerbeteiligung:
Ergebnisse Bürgerbeteiligung vom 04.04.2024
- (2) DKM, hergestellt mit medix5, BEV, am 18.01.2024
von Heigl Consulting ZT GmbH
- (3) Stellungnahme des Gestaltungsbeirates vom 01.02.2024
- (4) Stellungnahme des Gestaltungsbeirates vom 27.06.2024

➤ Die externen Unterlagen sind dem Anhang zu entnehmen.

2.4. BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN

(1) LAGE IN DER GEMEINDE

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Zentrums der Stadtgemeinde Leibnitz und wird von der Grazergerasse, Geidorgerasse, Schillergasse und Quergasse begrenzt. Entlang der Grazergerasse befinden sich Geschäfte, Restaurants und einige Wohngebäude. Die Grazergerasse verbindet den Hauptplatz mit dem nördlichen Stadtrand und ist eine frequentierte Straße, die sowohl Fußgänger als auch Autofahrer nutzen. Die Geidorgerasse verläuft parallel zu Grazergerasse und ist eine Seitenstraße, die hauptsächlich von Wohnhäusern gesäumt ist. Aufgrund der zentralen Lage bietet das Planungsgebiet Zugang zu wichtigen Einrichtungen der Stadt.

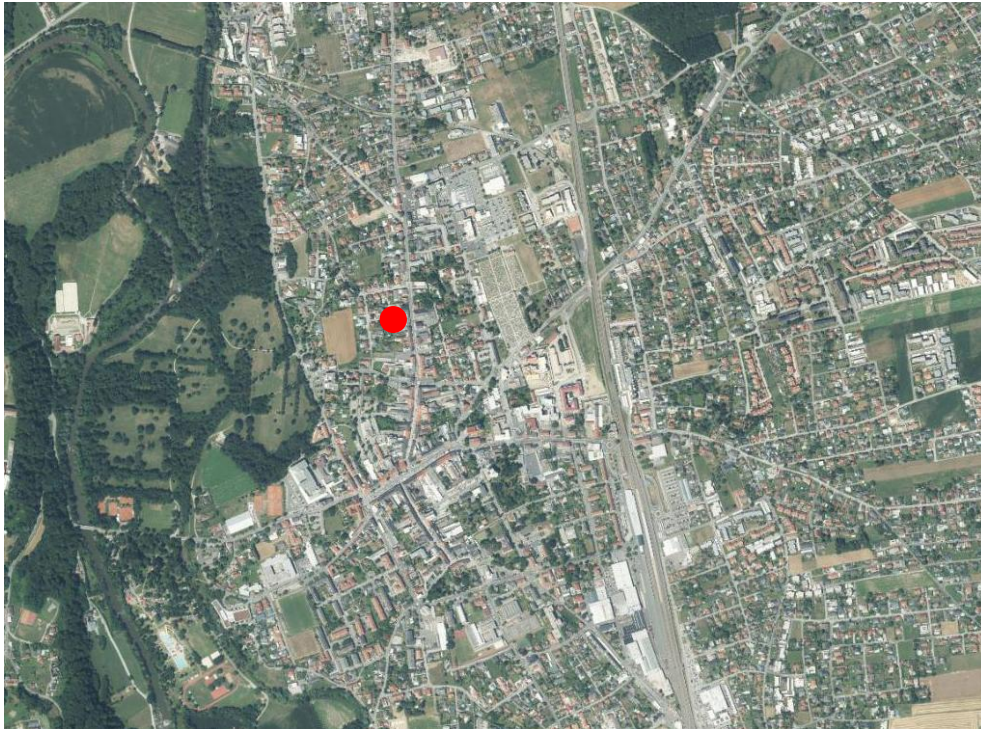


Abb. 3 Orthofoto (Quelle: GIS Stmk)

(2) TOPOGRAFISCHE SITUATION

Das Gelände ist nahezu eben und größtenteils bereits bebaut.

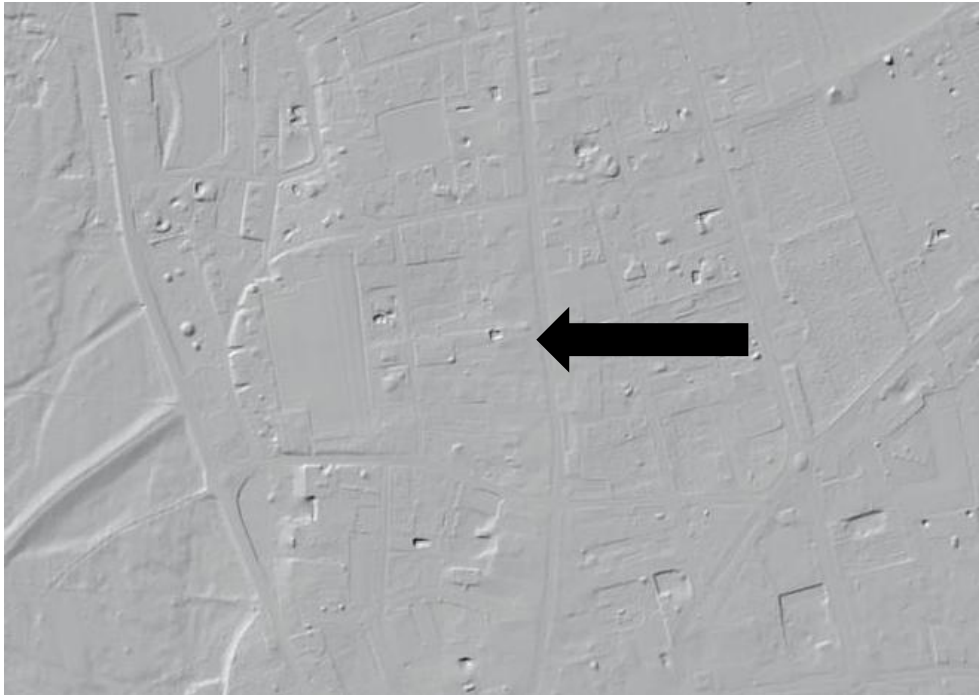


Abb. 4 Schummerung (Quelle: GIS Stmk)

(3) GEBIETSCHARAKTER

Das Orts- und Straßenbild wird durch die Dachlandschaft mit dem versetzten Satteldach und den grünen Innenhöfen geprägt. Die Gesamthöhe der Gebäude im Planungsgebiet in der Grazergasse schwankt zwischen ca. 8,0m und 12,7m.



Abb. 5 Bestandsaufnahme (Quelle: Arch. DI Jartschitsch)

(4) INFRASTRUKTUR

- a) Die äußere Erschließung des Baugebietes ist vorhanden, sodass für die Stadt kein Handlungsbedarf besteht. Für die innere Erschließung sind die Grundeigentümer zuständig.

2.5. ERLÄUTERUNGEN ZUR VERORDNUNG

(1) PLANUNGSZIEL

- a) Ziel dieses Teilbebauungsplanes ist die Entwicklung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baugebietes anhand nachstehender Kriterien:
- Sparsamer Flächenverbrauch
 - Wirtschaftliche Aufschließung
 - Vermeidung von Nutzungskonflikten & Beeinträchtigungen
 - Sparsame Verwendung von Energie und vermehrter Einsatz von erneuerbaren Energieträgern
 - Stärkung der Funktionsfähigkeit der Stadtgemeinde
 - Gestaltung und Erhaltung des Straßen- und Ortsbildes
 - Schaffung von Arbeitsplätzen
 - Umsetzung der Erkenntnisse bzw. der Forderungen des Smart City Projektes „Cool Leibnitz“:
 - Erhöhung der Grünen Infrastruktur & der Biodiversität
 - Verbesserung des Mikroklimas
 - Reduzierung der Flächen für den ruhenden Verkehr im öffentlichen und halböffentlichen Raum
 - Reduzierung der hausgemachten Lärmbelastung
 - Reduzierung der hausgemachten Staubbelastung
 - Erhöhung der Fußgängerfrequenz und Erhöhung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums
 - Adaptierbare Grundrisse (Nachhaltigkeit)
 - Erhöhung der Gestaltungsqualität durch einen kooperativen Planungsprozess unter besonderer Einbeziehung des Stadtentwicklungs- und Gestaltungsbeirates sowie des Ortsbildsachverständigen
 - Transparenter Planungsprozess:
 - Einbeziehung der Politik und Bevölkerung
 - Erhöhung der Nutzungsvielfalt im Planungsgebiet

Um alle genannten Ziele zu erreichen, wurde ein strukturierter Planungsprozess mit folgenden Schritten umgesetzt:

METHODIK

Erstgespräch	November 2023
Gestaltungsbeirat	Februar 2024
1. Bürgerbeteiligung	April 2024
Überarbeitung Entwurf	Mai 2024
Gestaltungsbeirat	Juni 2024
2. Bürgerversammlung	Juli 2024
Ortsbild SV	September 2024
Überarbeitung Entwurf	Oktober 2024
Überarbeitung Entwurf	Februar 2025

Auf Anregung der Bürger:innen wurden längs der Grazergergasse 2 kleine Flächen (zur Rast bzw. Kommunikation) für den öffentlichen Aufenthalt festgelegt.

ZU §2 GELTUNGSBEREICH

- (1) Der Geltungsbereich wird von der Grazergerasse im Osten, der Quergasse im Süden, der Geidorfgasse im Westen und der Schillerstraße im Norden begrenzt.

ZU §3 KENNZAHLEN

(1) BEBAUUNGSDICHTE (BBD)

- a) Es erfolgen keine vom Flächenwidmungsplan abweichende Festlegungen der Bebauungsdichte.
- b) Die Verträglichkeit einer hohen Dichte wird maßgeblich von den Qualitäten des öffentlichen Raumes bestimmt. Daher wurden auch Verbesserungsmaßnahmen für den öffentlichen Raum vorgenommen.
- c) Eine Überschreitung des festgelegten Höchstwertes der Bebauungsdichte von 2,0 ist im gesamten Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes aus Gründen des Ortsbildes und des Verkehrs nicht zulässig.

(2) BEBAUUNGSGRAD (BBG)

- a) Der festgelegte maximal zulässige Bebauungsgrad wurde aus dem Gebietscharakter abgeleitet.

(3) GRAD DER BODENVERSIEGELUNG

Der maximal zulässige Versiegelungsgrad ist gemäß Verordnung der Stadt mit 0,5 festgelegt und entspricht der Zielsetzung der Stadtgemeinde Leibnitz. Dieser Versiegelungsgrad soll eine zeitgenössische Planung, im Sinne einer Rücksichtnahme auf das Kleinklima und Implementierung einer Grünen Infrastruktur forcieren und die unnötige Versiegelung von Flächen unterbinden.

Hierbei sind folgende Punkte des Räumlichen Leitbildes und der Verordnung der Stadtgemeinde Leibnitz zum maximal zulässigen Grad der Bodenversiegelung zu beachten:

„...“

Der maximal zulässige Versiegelungsgrad für „suburbanes Gebiet“ wird in der Verordnung gem. §8 Stmk. Baugesetz mit 0,5 und nachfolgenden Kriterien festgelegt:

- *Keine neuen Einleitungen von Meteorwässern in das Kanalnetz des Abwasserverbandes und/oder Entwässerung von Verkehrsflächen.*
- *Berücksichtigung des Grundwasserschutzprogrammes Graz bis Bad Radkersburg 2018 (LGBl. 24/2018).*
- *Erhöhung des Anteils an grüner Infrastruktur zulasten der Bodenversiegelung.*
- *Minimierung der sommerlichen Überhitzung durch Bodenversiegelung...*

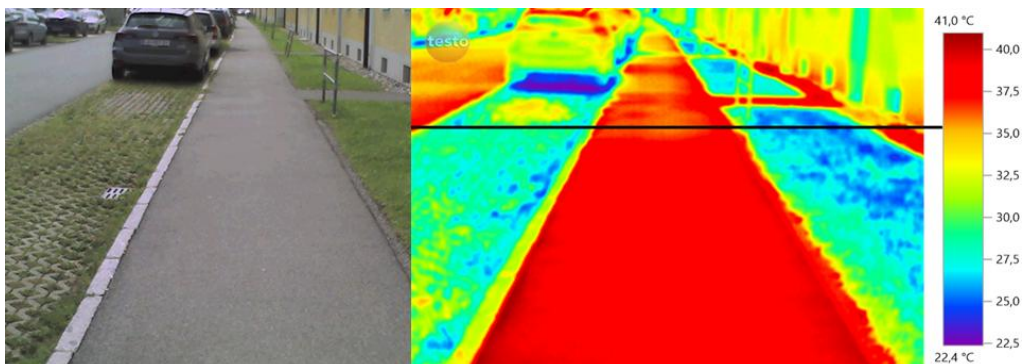


Abb. 6 Rasengittersteine im Vergleich zu asphaltiertem Weg (Quelle Stadtlabor)

(4) GRÜNFLÄCHENFAKTOR

Der Grünflächenfaktor ist aktuell das wichtigste Planungsinstrument um die Resilienz der Stadtgemeinde gegenüber dem Klimawandel und der daraus resultierenden unvermeidlichen Überhitzung zu verbessern. Mit dem Grünflächenfaktor soll der hohe Grünanteil der Stadt erhalten werden.

ZU §4 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

(1) WASSERVERSORGUNG

- a) Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das zuständige Wasserversorgungsnetz.
- b) Im Planungsgebiet befinden sich laut GIS-Steiermark zwei Wasserbrunnen/Schlagbrunnen.



Abb. 7 Wasserrechte (Quelle: GIS-Steiermark + Bekanntgabe Grundeigentümer)

(2) ABWASSERVERSORGUNG

- a) Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das zuständige Abwasserentsorgungsnetz.

(3) OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Als Grundlage zur Bemessung ist ein 20-jähriges Regenereignis heranzuziehen. Private Verkehrsflächen sind über Humusmulden zur Verrieselung zu bringen. Dachwässer sind punktuell über Sickerschächte oder Sickerkörper in den sickerfähigen Untergrund zu leiten.

Bei der Planung der Retentions- bzw. Versickerungsanlagen ist zu beachten, dass zwischen der Unterkante der Retentions- bzw. Versickerungsanlagen und dem maßgebenden Grundwasserspiegel ein Abstand von 1,0 m eingehalten werden muss. Für die Erstellung des projektbezogenen hydrologischen Gutachtens ist der „Leitfaden für Oberflächenentwässerung 2.1“, herausgegeben vom Amt der Stmk. Landesregierung, Fachabteilung 14, Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit, Graz, August 2017, zu berücksichtigen. Zusätzliche Entwässerungsmulden udg. sind innerhalb der Freiflächen bei Bedarf herzustellen.

(4) ENERGIEVERSORGUNG

Die Festlegungen wurden aus dem Sachbereichskonzept Energie (SKE) abgeleitet.

Hierbei sind auch folgende Punkte des Räumlichen Leitbildes zu beachten:

„...“

- *PV- und Solarpaneele dürfen ausschließlich in Rechteckform angeordnet und dachflächenintegriert oder dachflächenparallel, bzw. bei Flachdächern nicht straßenseitig sichtbar ausgeführt werden.*
- *Die Ausrichtung von Elementen muss sich an der primären Ausrichtung des Daches bzw. Baukörpers orientieren. Himmelsrichtung optimierte Anlagen ohne Rücksicht auf die Gebäudeform sind nicht zulässig.*
- *Photovoltaikanlagen sind möglichst in der Trägerfläche angepasstem Farbton auszuwählen.*
- *Bei Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen in Form von Solargründächern zulässig...*“

ZU §5 VERKEHRSFLÄCHEN

(1) FLIESSENDER VERKEHR

- a) Die äußere Erschließung des Planungsgebietes ist vorhanden.
- b) Der Endausfertigung wird das Verkehrskonzept beigelegt.
- c) Dem Fußgänger und dem Radverkehr sollen in Zukunft der Vorrang vor dem motorisierten Individualverkehr gegeben werden.

(2) RUHENDER VERKEHR

- a) Hierbei ist die Stellplatzverordnung der Stadtgemeinde zu beachten.
- b) Ziel ist, die Flächen für den ruhenden Verkehr zu minimieren und der Bevölkerung Anreize zu bieten, den öffentlichen Verkehr in Anspruch zu nehmen bzw. aufgrund der Zentralität und der dadurch einhergehenden kurzen Wege das Fahrrad zu nutzen bzw. zu Fuß zu gehen.

ZU §6 BEBAUUNG

(1) BEBAUBARE FLÄCHEN

- a) Die Vorgaben des Ortsbildschutzkonzeptes sind einzuhalten. Es obliegt dem Ortsbildsachverständigen eine Beurteilung über die Genehmigungsfähigkeit vorzunehmen.
- b) Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien und die Baufluchtlinien festgelegt und soll die Zielvorstellung der Gemeindeentwicklung widerspiegeln.
Ziel lt. Örtlichen Entwicklungskonzept ist es, eine weitere Zersiedelung der Innenhöfe zu unterbinden.
- c) Die Errichtung von Nebengebäuden im Planungsgebiet ist lediglich innerhalb der Baugrenzlinien zulässig. Dies soll die teilweise bereits stattgefundene „Verhüttelung“ im Sinne einer inhomogenen Gestaltung des Planungsgebietes unterbinden und wertvolle Freiräume vor einer unnötigen Bebauung schützen.
- d) Auf Anforderung der Stadtgemeinde wurde – entgegen dem zuvor durchgeführten Bürgerbeteiligungsprozess – eine Korrektur des Entwurfs des Teilbebauungsplans vorgenommen. Dabei wurde eine dritte Baugrenzlinie, die parallel zur Grazer gasse verläuft, eingeführt.

Ein wesentlicher Beitrag zum Schutz der Innenhöfe erfolgt jedoch durch den rechtskräftig beschlossenen Grünflächenfaktor, der eine vollständige Ausschöpfung der dritten Baugrenzlinie nur erschwert zulässt.

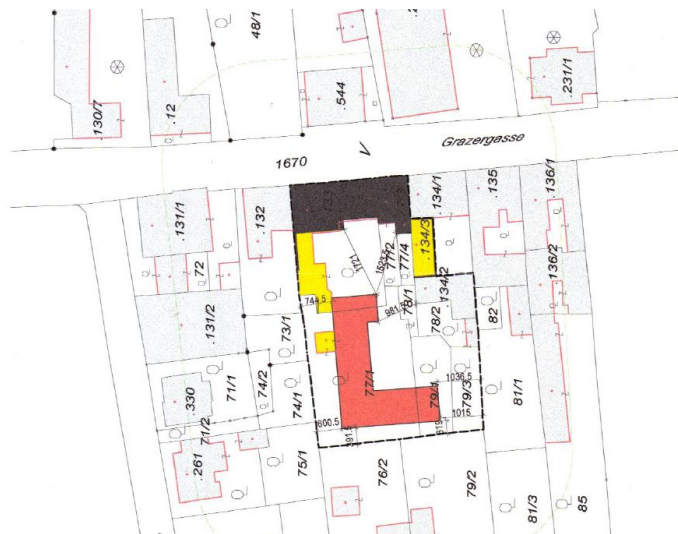


Abb. 8 Änderungsplanung Lageplan (Bescheid GZ 131-9/2019/Leb2148)

Hauptplatz 24, 8430 Leibnitz
Tel.: +43 3452/82423 - Fax: +43 3452/84811

Leibnitz, 02.03.2020

Gegenstand: Lebenshilfe Leibnitz
Baubewilligung für die geänderte Bauführung
auf GSt 77/2 u.a. KG Leibnitz
Grazergasse 57, 53a, 55

Spruch

- 1) Die Auflagen des Baubescheides vom 20.12.2019, Zl. 131-9/2018/Leb 10164 bleiben vollinhaltlich aufrecht.
- 2) Die Grundstücke des Bauplatzes sind grundbücherlich zu vereinigen.

bewilligt.

Stmk. Raumordnungsgesetz 2010, LGBl.Nr. 49/2010 i.d.g.F. 117/2017

Im Übrigen wird festgestellt, dass die erteilte Baubewilligung gemäß § 31 Stmk. BauG von selbst erlischt, wenn die hiermit bewilligte Bauführung nicht binnen fünf Jahren nach Rechtskraft dieses Bescheides begonnen wird.

Abb. 9 Ausschnitt aus dem Bescheid GZ 131-9/2019/Leb2148

(2) BEBAUUNGSWEISE

- a) Die Bebauungsweise wurde entsprechend der umgebenden Bebauung bzw. dem Gebietscharakter festgelegt. Ziel ist, eine straßenraumbildende Bebauung entlang der Grazergergasse zu erhalten und eine lockere Bebauung entlang der Geidorfgasse.
- b) Mit den in §6 getroffenen Festlegungen zum inneren und mittleren Baufeld soll die historische Bebauungsstruktur der Altstadt von Leibnitz weiter entwickelt werden.



Abb. 10 Ausschnitt „Franziszzeischer Kataster“ (Quelle: GIS-Steiermark)

(3) DACHFORMEN

- a) Die zulässigen Dachformen sind aus der Bestandsaufnahme und dem Räumlichen Leitbild sowie der Stellungnahme des Gestaltungsbeirates abgeleitet.
- b) Ein angestrebtes Gestaltungsziel ist die Schaffung von Gestaltungsverwandtschaft zwischen Neubauten und Sanierungen und dem schützenswerten Bestand. Verwandtschaft bezieht sich auf die Aspekte Baumassen, Materialien, Öffnungen, Detailausbildungen und vor allem auf die Dachzonen (geneigte Dächer).
- c) Die Dachform wurde straßenseitig als Satteldach und hofseitig sowie für Nebengebäude als begrüntes Flachdach festgelegt. Das Flachdach muss mindestens extensiv begrünt werden, um das Mikroklima zu verbessern und die Biodiversität im Planungsgebiet zu fördern.

(4) MAXIMALWERTE ZUR GESAMTHÖHE DER GEBÄUDE

- a) Die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude wurde entsprechend dem Gebietscharakter und den Zielsetzungen der Stadtentwicklung in Abstimmung mit dem Ortsbildsachverständigen festgelegt. Daraus ergibt sich eine maximal zulässige Gesamthöhe von 14,5m in der Grazergergasse, 9,5m in der Schillergasse, 11m in der Geidorfgasse und 11m für die Quergasse. Ab einer Trauflänge von 27m muss eine Höhen-Staffelung von $\geq 0,5$ m in Abhängigkeit mit dem Ortsbildschutz erfolgen.

b) Geschoße

Die maximal zulässige Anzahl der oberirdischen Geschoße wurde wie folgt festgelegt:



Abb. 11 Deckplan – Geschoße

- c) Die abgestufte Gebäudehöhe in der Grazergasse von Osten nach Westen ermöglicht eine harmonische Einbindung in die bestehende Bebauung und schafft einen fließenden Übergang zu den angrenzenden Bereichen in der Quergasse und Schillergasse. Die dreigeschossige Straßenseitenbebauung in der Quergasse, Schillerstraße und Geidorfgasse sowie die zweigeschossige Innenhofbebauung fügen sich an den Eckpunkten zur Grazergasse stimmig ein. Durch die Fassadengliederung ab einer Länge von 27 Metern wird die Gebäudefront optisch aufgelockert, wodurch ein attraktiver und einladender Innenhof entsteht.

(5) **FASSADENGESTALTUNG**

- a) Fassaden mit einer Länge > 27 m¹ müssen gegliedert werden. Die Struktur ist durch Versetzen der Baumassen zu erreichen.

„... Soll nach dem Abbruch mehrerer benachbarter Gebäude ein Neubau treten, so ist die Gestaltung der Fassaden so vorzunehmen, dass keine einheitliche Front entsteht, sondern die Fronten entsprechend der vorherigen Aufteilung wieder in mehrere deutlich voneinander abgesetzte Einzelfassaden gegliedert werden; es sei denn, eine einheitliche Front fügt sich harmonischer in das Erscheinungsbild des Ortsteiles ein. ...“

(Ortsbildkonzept STG Leibnitz)

¹ Siehe Ortsbildkonzept

- b) Aufgrund der Lage innerhalb der Ortsbilschutzzone ist in jedem Fall ein Färbelungskonzept in der Baueinreichung vorzulegen.
- c) Die Wahl der Fassade ist mit der umgebenden Bebauung in Abstimmung zu bringen. In der Landschaft überwiegen grüne, braune oder graue Farbtöne. Grelle Farben lassen das Gebäude zu sehr aus dem Landschaftsbild hervortreten, ebenso wie die Verwendung von glänzenden Oberflächen für Dächer und Fassaden. In der Altstadt von Leibnitz dominieren warme Farbtöne.

ZU §7 FREIFLÄCHEN

- a) Im Sinne des Räumlichen Leitbildes und der Verordnung der Stadtgemeinde zum Grad der Bodenversiegelung und des Grünflächenfaktors wurden im Verordnungsplan Bepflanzungsgebote und Freiflächen festgelegt. Damit soll ein Beitrag gegen die sommerliche Überhitzung, für die Biodiversität und die angestrebte hohe Lebensqualität geleistet werden. Mit dem Bepflanzungsgebot wird ein Beitrag zur Klimawandelanpassung und zum Biotopverbund geleistet.

(1) FASSADENBEGRÜNUNG

- a) Fassadenbegrünungen werden im Sinne des Kleinklimas begrüßt. Bei der Planung ist jedoch auf eine fachgerechte Umsetzung zu achten, die den Standards entspricht. Es ist daher die ÖNORM L1136 anzuwenden. Eine fachgerechte, Anwuchs-Pflege ist sicher zu stellen. Dies kann hohe Folgekosten und Kosten für die laufende Pflege minimieren. Des Weiteren ist sicher zu stellen, dass eine regelmäßige Entwicklungs- und Erhaltungspflege den Zustand der Pflanzen und des Erscheinungsbildes prüft.
- b) Sollten großflächige Fassadenbegrünungen ausgeführt werden, sind die Brandschutzanforderungen zu prüfen und gegebenenfalls in einem Brandschutzkonzept zu berücksichtigen.

ZU §8 NUTZUNG

Nachstehende Daten der Landesstatistik sollen für die Berechnung der zu erwartenden Zahl an Kindern herangezogen:

Landesstatistik.steiermark.at



GEMEINDE:	Leibnitz
Gemeindenummer:	61053
Bezirk:	Leibnitz

Familien und Haushalte					Veränd.
	2022	2021	2011	2001	2001/2022
Familien					
Familien insgesamt (Anzahl)	3.680	3.652	3.287	2.953	24,6%
davon: Familien mit Kindern (in %)	53,9%	54,2%	60,1%	65,7%	
Ehepaare (in %)	63,2%	62,7%	63,7%	69,9%	
Lebensgemeinschaften (in %)	20,7%	21,1%	17,4%	12,0%	
Ein-Eltern-Familien (in %)	16,1%	16,2%	18,9%	18,1%	
Durchschnittliche Kinderzahl in Familien mit Kindern	1,51	1,51	1,52	1,53	-1,3%
Privathaushalte					
Privathaushalte insgesamt (Anzahl)	6.319	6.204	5.156	4.531	39,5%
davon: Einpersonenhaushalte (in %)	40,7%	40,2%	35,3%	33,7%	
Zweipersonenhaushalte (in %)	33,0%	33,1%	32,7%	29,7%	
Dreipersonenhaushalte (in %)	14,0%	13,8%	16,8%	19,0%	
Vierpersonenhaushalte (in %)	7,9%	8,5%	10,2%	12,6%	
Fünf- und Mehrpersonenhaushalte (in %)	4,3%	4,4%	5,0%	4,9%	
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	2,04	2,06	2,19	2,27	-10,1%

Abb. 12 Haushaltsgrößen in der Stadtgemeinde Leibnitz (Quelle: Landesstatistik Steiermark)

In der Regel ziehen Jungfamilien aus anderen Gemeinden des Bezirkes ein, sodass man mit Kinderzuwuchs gerechnet werden muss. Dadurch entsteht kurzfristig Bedarf an mindestens einer Kinderkrippe und/oder einer Kindergartengruppe.

Deshalb ist ab einer Anzahl von 15 Wohneinheiten die Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung erforderlich. Diese Schwelle von 15 Wohneinheiten basiert auf einem Durchschnittswert (eine Kindergartengruppe=20 Kinder, eine Kinderkrippe=10 Kinder).

Um die Bauträger zu entlasten, wurde die Berechnung vereinfacht:

$$[(WE \times FK \times Ki) / 15] = \text{Anzahl der Kinderbetreuungsplätze}$$

Als Gegenleistung der Stadt wird den Kindern aus dieser Siedlung ein Kinderbetreuungsplatz in der Stadtgemeinde Leibnitz gesichert.

Eine Präzisierung der Bedarfsberechnung ist nur auf Basis eines konkreten Einreichplanes mit Kenntnis der Wohnungsgrößen möglich.

Wenn der Kindergarten nicht selbst errichtet und betrieben werden soll, besteht die Möglichkeit, eine Vereinbarung mit der Gemeinde zu treffen.

ZU §9 UMWELTSCHUTZ

(1) LÄRMSCHUTZ

- Die Immissionsgrenzwerte lt. ÖNORM S 5021 bzw. OIB sind einzuhalten und der Nachweis ist im Bauverfahren vorzulegen.
- Mit Errichtung der Blockrandbebauung im Osten und Süden kommt es zu einer Beruhigung der Innenhöfe.

(2) KLEINKLIMA

- Die Einhaltung des Grünflächenfaktors ist im Bauverfahren gem. der Verordnung der Stadtgemeinde nachzuweisen.

HINWEIS: Laut dem SKE der Stadtgemeinde besteht im Planungsgebiet die Möglichkeit der Anbindung an die Fernwärme. Im Sinne der Zielverfolgung des SKE soll, diese Anschlussmöglichkeit genutzt werden. Der Anschluss an die Fernwärme trägt maßgeblich zur Reduktion von Feinstaub- und Schadstoffemissionen bei, wodurch die Luftqualität verbessert und ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.



Abb. 13 Ausschnitt aus der Übersichtskarte Standorträume und Vorranggebiete für Fernwärme und energiesparende Mobilität (SKE VF:1.05)

3. BEILAGEN