

**AUFLAGE**

# TEILBEBAUUNGSPLAN RAIFFEISENPLATZ / SCHMIEDGASSE

B19.1-01 und B19.2

Für den Gemeinderat  
der Bürgermeister  
Mag. Daniel Kos, MBA:  
Leibnitz, am .....



Vom Amt der Stmk. Landesregierung genehmigt  
Graz, am .....  
Zl: .....



Sachlich und fachlich geprüft

Graz, am .....

GZ: HC17\_3.30, 2026-05-22



**HEIGL CONSULTING ZT GMBH**  
Kompetenzzentrum für  
Raumplanung Architektur Umwelt Management

# **I N H A L T**

|                                                           |          |
|-----------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. GRUNDLAGEN .....</b>                                | <b>3</b> |
| <b>2. VERORDNUNG .....</b>                                | <b>4</b> |
| <b>2.1. VERORDNUNG.....</b>                               | <b>4</b> |
| <b>2.2. PLANLICHE DARSTELLUNG (VERORDNUNGSPLAN) .....</b> | <b>8</b> |
| <b>3. ERLÄUTERUNGSBERICHT</b>                             |          |
| <b>4. BEILAGEN</b>                                        |          |
| <b>5. VERFAHREN (IM ZUGE DER ENDAUSFERTIGUNG)</b>         |          |

## **TERMINDATEN:**

|                                               |           |
|-----------------------------------------------|-----------|
| Verfügung des BGM:                            | XX.XX.XXX |
| Anhörungszeitraum:                            | XX.XX.XXX |
| vom Gemeinderat beschlossen am (Endbeschluss) | .....     |

## **AUSFÜHRUNG:**

|                                           |          |
|-------------------------------------------|----------|
| Technische Bearbeitung:                   | Tö/lv/Ho |
| Verfahrensabwicklung, Behördenmanagement: | lv/Wa    |

## **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. GRUNDLAGEN

## Allgemeine Grundlagen:

- Stmk. Raumordnungsgesetz  
Stammfassung: LGBL. Nr. 49/2010 i.d.F. 20/2026
- Bebauungsdichteverordnung LGBL. Nr. 51/2023
- Stmk. Baugesetz  
Stammfassung: LGBL. Nr. 59/1995 i.d.F. 20/2026
- Einkaufszentren-Verordnung  
Stammfassung: LGBL. Nr. 58/2011 i.d.F. 102/2018

## Verordnungen der Stadtgemeinde:

- Das Örtliche Entwicklungskonzept samt Entwicklungsplan und räumlichem Leitbild Periode 1.0
- Flächenwidmungsplan samt Bebauungsplanzonierungsplan Periode 1.0
- Sachbereichskonzept Energie (SKE), VF 1.05
- Ortsbildkonzept, Stammfassung: OBK Leibnitz – Revision 20160316
- Stellplatzverordnung
- Verordnung Grünflächenfaktor und Grad der Bodenversiegelung

## Projektspezifische Grundlagen:

- Bebauungsvorschlag
- verfasst von le-u-part architektur zt gmbh, vom 05.12.2024, ohne GZ, übermittelt von der STG Leibnitz, per E-Mail, am 07.02.2025
- DKM, Abfrage mit medix5 vom 25.02.2025

## 2. VERORDNUNG

### 2.1. VERORDNUNG DES GEMEINDERATES DER STADTGEMEINDE LEIBNITZ VOM ..... (Endbeschluss) MIT DER DER TEILBAUUNGSPLAN B19.19-01 / B156.1 ERSTELLT WIRD – BBPL „RAIFFEISENPLATZ / SCHMIEDGASSE“:

Aufgrund des §40 Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 – STROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 i.d.F. LGBl. Nr. 20/2026, 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, GZ: HC17\_3.30, Stand: 2026-05-22. einschließlich Legende. Der Verordnung ist ein Erläuterungsbericht, der nicht ein Teil der Verordnung ist, angeschlossen.
- (2) Mit dieser Verordnung wird der Teilbebauungsplan „Raiffeisenplatz“, beschlossen vom Gemeinderat am 25-09-2008, verfasst von Heigl - Consulting ZT GmbH, 8010 Graz, GZ. 324.23 vom 25-09-2008, zum Teilbebauungsplan „Raiffeisenplatz / Schmiedgasse“ teilweise geändert und teilweise erweitert.

#### §2 GELTUNGSBEREICH

- (1) Die Grenze des Geltungsbereiches ist im Ordnungsplan des Bebauungsplanes festgelegt.
- (2) Der Ordnungsplan umfasst zwei Planungsabschnitte:
  - a. Den geänderten Teilbereich und den
  - b. Erweiterten Bereich
- (3) Der geänderte Verordnungswortlaut gilt für alle zwei Planungsabschnitte.

#### §3 INFRASTRUKTUR

- (1) VER- UND ENTSORGUNGEN
  - a. Die Energieversorgung hat durch Anschluss an das Versorgungsnetz des zuständigen EVU (Energie Steiermark) zu erfolgen. Dieser ist – zum Schutze des Ortsbildes – erdverkabelt herzustellen.
  - b. Die Wasserversorgung hat durch Anschluss an das Wasserleitungsnetz der Leibnitzerfeld Wasserversorgungs GmbH zu erfolgen.
  - c. Die Abwasserbeseitigung hat durch Anschluss an das Kanalnetz des Abwasserverbandes Leibnitz/ Wagna/Kaindorf zu erfolgen.
- (2) ENERGIEERZEUGUNGSANLAGEN

Es ist ausschließlich die Errichtung von dachintegrierten und dachparallelen Energieerzeugungsanlagen wie z.B. Solar-, Photovoltaikanlagen unter Beachtung der Vorgaben des Ortsbildkonzeptes zulässig.
- (3) OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Oberflächenwässer dürfen nicht in das Kanalsystem abgeleitet werden.

## §4 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

- (1) Die Lage und Grenzen der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind im Ordnungsplan festgelegt.
- (2) Öffentliche Durchwegungen (Fuß- und/oder Radwege), Passagen sind zwischen
  - a. Hauptplatz und Raiffeisenplatz,
  - b. Schmiedgasse und Raiffeisenplatz
  - c. Raiffeisenplatz und Dolinarwegim Ordnungsplan festgelegt.
- (3) Flächen für den ruhenden Verkehr sind ausschließlich auf dem eigenen Grund an den dafür festgelegten Bereichen unterzubringen.
- (4) Pro Errichtung von 5 oberirdischen Stellplätzen ist ein großkroniger Laubbaum – aus Beschattungsgründen – zu pflanzen.
- (5) Die Anzahl der erforderlichen KFZ-Stellplätze ist auf Grundlage der geltenden Stellplatzverordnung festzulegen und im Bauverfahren nachzuweisen. Ab 10 Stellplätzen sind diese in einer Tief- oder Hochgarage zu lokalisieren.
- (6) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig:
- (7) Bei der Errichtung von nicht überbauten Tiefgaragen ist eine Vegetationsschicht von mindestens 0,70 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände herzustellen. Bei Pflanzung von großkronigen Bäumen ist punktuell eine Vegetationsschicht von mindestens **1,50 m** Höhe nachzuweisen.
- (8) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.

## §5 BEBAUUNGSVORGABEN

- (1) BAULICHE AUSNUTZBARKEIT DER GRUNDFLÄCHEN
  - a. Die zulässige Bebauungsdichte beträgt 0,8 bis 2,0
  - b. Der maximal zulässige Grad der Bodenversiegelung ist mit maximal 0,5 festgelegt.
  - c. Der maximal zulässige Bebauungsgrad ist mit 0,2 – 0,95 festgelegt.
  - d. Bei Bestandsgebäuden, die diese Werte bereits übersteigen gilt ein Verschlechterungsverbot.
- (2) BEBAUUNGSWEISE
  - a. Die zulässige Bebauungsweise ist im Ordnungsplan festgelegt.
  - b. Nachträgliche Grundteilungen sind zulässig, sofern dadurch kein Widerspruch zu den Abstandsbestimmungen des Stmk. BauG. oder zu den Verordnungen der Stadtgemeinde entsteht.
  - c. Die Dichte wird bezogen auf den Bauplatz berechnet.
- (3) BAUGRENZLINIEN/ ABSTÄNDE
  - a. Die im Planungsgebiet vorgesehenen oberirdischen bebaubaren Flächen (Errichtung von baulichen Anlagen) sind im Ordnungsplan durch Baugrenzlinien und Baufluchtlinien begrenzt. Außerhalb der Baugrenzlinie ist das Errichten von oberirdischen baulichen Anlagen ausgeschlossen, mit Ausnahme einer eingehausten Tiefgarageneinfahrt, der Überdachung des Müllplatzes und der Fahrradabstellplätze.
  - b. Schutzdächer dürfen unter Berücksichtigung der Bestimmungen der Technische Richtlinie für den vorbeugenden Brandschutz, TRVB 134, im Sinne des § 12 Abs. 2 STBauG, LGBL.

1995/59 i.d.F. LGBL. 2008/27, auch über die Baugrenzlinien hinausragen, sofern sie das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

(4) GESCHOSSE, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN DER GEBÄUDE

- a. Die maximal zulässige Zahl der oberirdischen Geschoße ist im Ordnungsplan festgelegt.
- b. Die maximal zulässige Gesamthöhe von Gebäuden lt. § 4 Z. 33 Stmk. BauG<sup>1</sup> und die Ortsbildrelevanten Gebäudehöhen sind im Ordnungsplan festgelegt. (Bezugspunkt: natürliches Gelände lt. §2 (4) a Stmk.BauG
- c. Für Bauteile untergeordneten Ausmaßes (zum Beispiel Liftanlagen, Rauchfang, udg.) sind Überschreitungen der maximalen Gesamthöhe des Gebäudes zulässig.

(5) DÄCHER

- a. Die Dächer der Gebäude längs dem Hauptplatz, der Schmiedgasse, der Karl Morree-Gasse und des Raiffeisenplatzes sind als Satteldach auszubilden
- b. Im Innenhof (Abgrenzung siehe Ordnungsplan)) sind intensiv begrünte Flachdächer (oder Solargründächer) zulässig, sofern diese Dächer eine Doppelnutzung für den Aufenthalt im Freien aufweisen.

(6) IMMISSIONSSCHUTZ

- a. Fassaden sind aus absorbierendem Material auszubilden, um Lärm- und Lichtreflexionen auf benachbarte Grundstücke zu verhindern.
- b. Wohnnutzungen

## §6 GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN:

(1) BEPFLANZUNGSGEBOT & FREIFLÄCHEN

- a. Freiflächen sind dauerhaft zu begrünen.
- b. Eine Versiegelung der Freiflächen ist nicht zulässig.
- c. Ausnahme: Geh und Radwege, gesetzlich notwendige Zufahrten, wie z.B. Feuerwehrezufahrten, Terrassenbeläge.
- d. Die im Planwerk dargestellten Grünflächen, Baumpflanzungen und Baumbestände sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen ( $\pm 1\text{m}$ ) sind im Zuge der Bauplanung zulässig.
- e. 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.
- f. Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.

(2) GELÄNDE

- a. Das natürliche Gelände ist zu erhalten. Jedoch ist eine Geländeänderung im Ausmaß von  $\pm 1,0\text{m}$  zulässig.
- b. Geländeanpassungen für die ordnungsgemäße Entsorgung von Oberflächenwässern, die verkehrstechnische Erschließung, im Bereich von Kinderspielplätzen oder im Bereich von Baumpflanzungen sind jedoch zulässig.

<sup>1</sup> gem. §4 Z 33 Stmk. BauG 1995, LGBL. 59/1995 i.d.F. LGBL. 20/2026

## §7 NUTZUNGEN

### (1) EINKAUFSZENTREN

Die Implementierung von Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von jeweils max. 3.000 m<sup>2</sup> insbesondere zur Sicherung der Nahversorgung ist zulässig, es müssen jedoch die im Bebauungsplan festgelegten Geschößzahlen errichtet und genutzt und im projektbezogenen Leistungsfähigkeitsnachweis des Verkehrs nachweislich berücksichtigt werden.

### (2) SOZIALE INFRASTRUKTUR

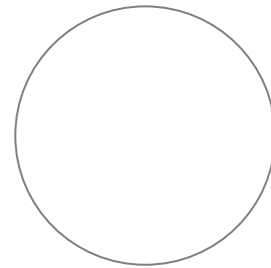
- a. Im Planungsgebiet ist zur Sicherstellung einer ausreichenden sozialen Infrastruktur die Errichtung einer geeigneten Kinderbetreuungseinrichtung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch den Bauwerber vorzusehen.
- b. Art, Umfang, Standort und Umsetzung muss mit der Stadtgemeinde Leibnitz abgestimmt werden.
- c. Alternativ kann vor Erteilung der Baubewilligung eine vertragliche Regelung hinsichtlich der Beteiligung an den infrastrukturellen Folgekosten für Kinderbetreuungseinrichtungen mit der Stadtgemeinde Leibnitz abgeschlossen werden.
- d. Maßgeblich ist die Gesamtanzahl der innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehenen Wohneinheiten, unabhängig von einer abschnittswisen Umsetzung oder Einreichung.

## §8 RECHTSKRAFT

Nach Beschlussfassung des Bebauungsplanes Raiffeisenplatz / Schmiedgasse durch den Gemeinderat beginnt seine Rechtswirksamkeit mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag und erlischt die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Raiffeisenplatz.

Für den Gemeinderat  
der Bürgermeister

**Mag. Daniel Kos, MBA:**



Leibnitz, am .....  
GZ: HC17\_3.30, 2026-05-22

## 2.2. PLANLICHE DARSTELLUNG (VERORDNUNGSPLAN)

ENTWURF

## 3. ERLÄUTUNGSBERICHT

### I N H A L T

|                                                                                                        |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>3. ERLÄUTUNGSBERICHT</b>                                                                            | <b>1</b>  |
| <b>3.1. VERGLEICH DER ÄNDERUNG DER VERORDNUNGEN</b>                                                    | <b>2</b>  |
| <b>3.2a AUFTRAG 2008</b>                                                                               | <b>11</b> |
| <b>3.2b AUFTRAG 2026</b>                                                                               | <b>13</b> |
| <b>3.4 BESTANDSAUFNAHME [EHEMALS 1.3]</b>                                                              | <b>14</b> |
| 3.4.1 LAGE IN DER GEMEINDE [EHEMALS 1.2]                                                               | 14        |
| 3.4.2 Orts- und Landschaftsbild [Ehemals 1.3.1]                                                        | 15        |
| 3.4.3 Nutzungen [ehemals 1.3.2]                                                                        | 16        |
| 3.4.4 Bebauungsweise [ehemals 1.3.3]                                                                   | 18        |
| 3.4.5 Immissionen [ehemals 1.3.4]                                                                      | 18        |
| 3.4.6 Standfestigkeit des Untergrundes [ehemals 1.3.5]                                                 | 18        |
| <b>3.5 REGIONALPLANUNG, ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT UND FLÄCHENWIDMUNGSPLAN</b>                      | <b>18</b> |
| 3.5.1 Regionalplanung, LGBL. <del>2001/27</del> i.d.g.F. LGBL 88/2016 idF LGBL 55/2022 [ehemals 1.4.1] | 18        |
| 3.5.2 Örtliches Entwicklungskonzept [ehemals 1.4.2]                                                    | 19        |
| 3.5.3 Flächenwidmungsplan, Verfahrensfall <del>4-0</del> [ehemals 1.4.3]                               | 24        |
| <b>3.6 ERLÄUTERUNG DES PLANUNGSINHALTES [EHEMALS 1.5]</b>                                              | <b>25</b> |
| 3.6.1 Planungsvorgaben der Grundeigentümer [ehemals 1.5.1]                                             | 25        |
| 3.6.2 Planungsvorgaben der Stadtgemeinde [ehemals 1.5.2]                                               | 25        |
| 3.6.3 Planungsziel, Festlegungen, Hinweise, etc. [ehemals 1.5.3]                                       | 26        |
| 3.6.4 Immissionen [ehemals unter § 8 IMMISSIONSSCHUTZ]                                                 | 27        |
| <b>3.7 ERLÄUTERUNGEN ZUR VERORDNUNG</b>                                                                | <b>28</b> |
| Zu §1 ALLGEMEINES                                                                                      | 28        |
| Zu §2 GELTUNGSBEREICH [ehemals § 1 GELTUNGSBEREICH]                                                    | 28        |
| Zu §3 INFRASTRUKTUR [ehemals § 2 INFRASTRUKTUR]                                                        | 29        |
| Zu §4 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR                                                                          | 29        |
| Zu §5 BEBAUUNGSVORGABEN [ehemals unter § 3 BEBAUUNGSVORGABEN]                                          | 31        |
| Zu §6 GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN: [ehemals unter § 5 GELÄNDE – FREIRAUMGESTALTUNG]                     | 36        |
| <b>3.8 ZUSAMMENFASSUNG</b>                                                                             | <b>39</b> |

### 3.1. VERGLEICH DER ÄNDERUNG DER VERORDNUNGEN

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>VERORDNUNG</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>2. VERORDNUNG</b><br>2.1 VERORDNUNG DES GEMEINDERATES DER STADTGEMEINDE LEIBNITZ VOM xxx MIT DER DER TEILBAUUNGSPLAN B19.19-01 / B156.1 ERSTELLT WIRD –<br>BBPL „RAIFFEISENPLATZ / SCHMIEDGASSE“:<br>Aufgrund des §40 Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 – STROG 2010, LGBL. Nr. 49/2010 i.d.F. LGBL. Nr. 73/2023, wird verordnet:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>§1. ALLGEMEINES</b><br>(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_3.30, Stand: 2026-05-22 einschließlich Legende. Der Verordnung ist ein Erläuterungsbericht, der nicht ein Teil der Verordnung ist, angeschlossen.<br>(2) Das Örtliches Entwicklungskonzept VF 1.0, das räumliche Leitbild und die Verordnungen der Stadtgemeinde Leibnitz, insbesondere die Stellplatzverordnung, die Verordnung zum Grad der Bodenversiegelung, der Grünen Infrastruktur und der sozialen Infrastruktur sind Grundlage des Bebauungsplanes.<br>(3) Mit dieser Verordnung wird der Teilbebauungsplan „Raiffeisenplatz“, beschlossen vom Gemeinderat am 25-09-2008, verfasst von Heigl - Consulting ZT GmbH, 8010 Graz, GZ. 324.23 vom 25-09-2008, zum Teilbebauungsplan „Raiffeisenplatz / Schmiedgasse“ teilweise geändert und teilweise erweitert. |
| <b>§ 1 GELTUNGSBEREICH</b><br>1.1 Das Planungsgebiet umfasst lt. „Lage- und Höhenaufnahme “ im Maßstab M 1:200, verfasst von Vermessung Legat ZT GmbH, Altenmarkterstraße 4, 8430 Leibnitz, Plandatum: 06.06.2008, GZ: 17.581, nachstehende Grundstücke:<br><br>Nr. 320, 321, 322, 323/2, 325/1, 325/2, 325/3, 325/4, 325/5, 325/6, 325/7, 325/8, 325/9, 327/1, 327/2, 329, 331/1, 331/2, 333/1, 333/2, 333/4, 335/1, 335/2, 335/3, 335/4 teilweise, 335/5, 335/7, 335/8, 335/9, 336, 339, 340, 341/2, 342/2, 342/4 teilweise, 344/1, 347, 348/1, 348/2, 348/3, 348/5, 1667/1 teilweise, 1667/3 teilweise, 1668 teilweise, 1669/1 teilweise, 1669/4 teilweise, 1720, 1755, 1757, .37/1, .37/2, .38, .39, .40, .41, .42/1, .42/2, .42/3, .42/4, .42/5, .43/1, .43/2, .44, .45, .46, .48/3, .49/2, .52, .53, .54, .349, .959, .966, 1640/4 teilweise, 326/3, 1667/2 teilweise, 1669/3 teilweise, 1640/3 teilweise, alle KG 66138 Leibnitz,<br>mit einer Fläche von 44.175 m <sup>2</sup> . | <b>§2. GELTUNGSBEREICH</b><br>(1) Die Grenze des Geltungsbereiches ist im Verordnungsplan des Bebauungsplanes festgelegt.<br>(2) Der Verordnungsplan umfasst zwei Planungsabschnitte:<br>a) Den geänderten Teilbereich und den<br>b) erweiterten Bereich<br>(3) Der geänderte Verordnungswortlaut gilt für alle zwei Planungsabschnitte.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1.2 Die Verordnung besteht aus dem Verordnungsplan, den dazugehörigen Schnitten und dem Wortlaut.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>§ 2 INFRASTRUKTUR</b></p> <p>lt. § 3 Abs. 2 STROG, LGBL. 1974/127 i.d.F. LGBL. 2007/47</p> <p>2.1 Versorgung des Planungsgebietes mit elektrischer Energie</p> <p>2.1.1 Der Anschluss an das Versorgungsnetz der Steweag-Steg ist – zum Schutze des Ortsbildes – verkabelt herzustellen.</p> <p>2.1.2 Bestehende elektrische Freileitungen im Planungsgebiet sind durch Erdkabel zu ersetzen.</p> | <p><b>§3. INFRASTRUKTUR</b></p> <p>(1) VER- UND ENTSORGUNGEN</p> <p>a) <b>Die Energieversorgung hat durch</b> Anschluss an das Versorgungsnetz des zuständigen EVU (Energie Steiermark) zu erfolgen. Dieser ist – zum Schutze des Ortsbildes – erdverkabelt herzustellen.</p> <p>b) Die Wasserversorgung hat durch Anschluss an das Wasserleitungsnetz der Leibnitzerfeld Wasserversorgungs GmbH zu erfolgen.</p> <p>c) Die Abwasserbeseitigung hat durch Anschluss an das Kanalnetz des Abwasserverbandes Leibnitz/ Wagna/Kaindorf zu erfolgen.</p> <p>(2) ENERGIEERZEUGUNGSANLAGEN</p> <p>Es ist ausschließlich die Errichtung von dachintegrierten und dachparallelen Energieerzeugungsanlagen wie z.B. Solar-, Photovoltaikanlagen unter Beachtung der Vorgaben des Ortsbildkonzeptes zulässig.</p> <p>(3) OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG</p> <p>Oberflächenwässer dürfen nicht in das Kanalsystem abgeleitet werden</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>2.2 Verkehrserschließung</b></p> <p>2.2.1 siehe Ordnungsplan:<br/>Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Ordnungsplan durch Straßenfluchtlinien ersichtlich gemacht.</p> <p>2.2.2 Die Straßen haben eine bituminöse Decke – Rauasphalt – mit gepflasterten Rigolen und Randsteinen – Naturstein/Beton – zu erhalten.<br/>Die innere Erschließung des Planungsgebietes durch private Verkehrsflächen ist im Ordnungsplan dargestellt. Geringfügige Abweichungen z.B. aufgrund von Auswirkungen der Detailplanung sind zulässig.</p> <p>Folgende grundsätzliche Ordnungen bestehen:<br/>Mindestzahl der nachzuweisenden Kfz-Abstellplätze lt. Ordnungsplan der Stadt Leibnitz, vom 07. März 2002:</p> <p>Das 1,5-fache der in § 71 Abs. 3 STBauG, LGBL. 1995/59 i.d.F. LGBL. 2008/27, als erforderlich festgelegter Zahl an Abstellplätzen ist nachzuweisen. Davon ist die nach § 71 Abs. 3 STBauG, LGBL. 1995/59 i.d.F. LGBL. 2008/27, erforderliche Mindestanzahl der Abstellplätze gem. § 23a Abs. 8 STROG, LGBL. 1974/127 i.d.F. LGBL. 2007/47, in Tief- und/oder Hochgaragen bereitzustellen.<br/>Die übrigen Abstellflächen sind – sofern sie nicht ebenfalls in der Tiefgarage untergebracht werden auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.</p> <p>Ziel: Der „Raiffeisenplatz“<sup>1</sup> soll zunehmend von Kfz-Abstellflächen entlastet und durch eine großräumige Tiefgarage unter diesem Platze ersetzt werden.</p> <p>Bestehende privatrechtliche Vereinbarungen werden von dieser Festlegung nicht betroffen bzw. die in der geplanten Tiefgarage zu schaffende Kfz Abstellflächen sollen mittel- bis langfristig in das von der Stadtgemeinde angestrebte großräumige Tiefgaragensystem integriert werden.<br/>Rampen sind auch außerhalb der Baugrenzlinien, jedoch innerhalb der als Verkehrsflächen oder Platz ausgewiesenen Flächen auf Basis einer Stellungnahme des beauftragten Verkehrsplaners der Stadt Leibnitz (z.B. IKK Ingenieurgesellschaft Kaufmann – Kribernegg, ZT OEG, 8044 Graz, Mariatroster Straße 158) zulässig.</p> <p>Fuß- und Radwege, Arkaden, Passagen<br/>Zwischen<br/>➤ Hauptplatz, Gstk. Nr. 1669/1 und Raiffeisen-</p> | <p><b>§4. ERSCHLIESSUNG / VERKEHR</b></p> <p>(1) Die Lage und Grenzen der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind im Ordnungsplan festgelegt</p> <p>(2) Öffentliche Durchwegungen (Fuß- und/oder Radwege), Passagen sind zwischen<br/>a) Hauptplatz und Raiffeisenplatz,<br/>b) Schmiedgasse und Raiffeisenplatz<br/>c) Raiffeisenplatz und Dolinarweg im Ordnungsplan festgelegt. Diese sind in ihrer Lage um ≤2,0 m verschiebbar.</p> <p>(3) Flächen für den ruhenden Verkehr sind ausschließlich auf dem eigenen Grund an den dafür festgelegten Bereichen unterzubringen.</p> <p>(4) Pro Errichtung von 5 oberirdischen Stellplätzen ist ein großkroniger Laubbaum – aus Beschattungsgründen – zu pflanzen.</p> <p>(5) Die Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze ist auf Grundlage der geltenden Stellplatzverordnung festzulegen und im Bauverfahren nachzuweisen. Ab 10 Stellplätzen sind diese in einer Tief- oder Hochgarage zu lokalisieren.</p> <p>(6) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig</p> <p>(7) Bei der Errichtung von nicht überbauten Tiefgaragen ist eine Vegetationsschicht von mindestens 0,70 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände herzustellen. Bei Pflanzung von großkronigen Bäumen ist punktuell eine Vegetationsschicht von mindestens 1,50 m Höhe nachzuweisen.</p> <p>(8) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

<sup>1</sup> Gstke. Nr. 325/1, 325/2, 325/3, 325/4, 325/5, 325/6, 325/7, 325/8, 326/3, 1757, alle KG 66138 Leibnitz

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>platz<sup>1</sup>, KG 66138 Leibnitz,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Raiffeisenplatz<sup>1</sup> und den Schulen,</li> <li>➤ Raiffeisenplatz<sup>1</sup> und Marenzipark, Gstk. Nr. 349/1, KG 66138 Leibnitz, sowie</li> <li>➤ Raiffeisenplatz<sup>1</sup> und Schmiedgasse, Gstk. Nr. 1668, KG 66138 Leibnitz, sind Fuß- und Radwege (Passagen) zu schaffen.</li> </ul> <p>Ihre Lage und Länge ist – mit Ausnahme der Verbindung zur Schmiedgasse, Gstk. Nr. 1668, KG 66138 Leibnitz – im Verordnungsplan festgelegt. Letztere Verbindung wird im Anlassfall (Bauverfahren) unabhängig von der bestehenden Hausdurchfahrt festgelegt werden.</p> <p>Zahl und Lage der Arkaden und Passagen sind im „Verordnungsplan“, Verfahrensfall 1.0, Plannr. 1.1, von festgelegt.</p> <p>2.4      <b>Abwasserbeseitigung</b><br/>Die Abwasserbeseitigung im Planungsgebiet hat durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz des Abwasserverbandes „Leibnitz-Wagna-Kaindorf“ zu erfolgen.</p> <p>2.5      <b>Oberflächenentwässerung</b><br/>Die Oberflächenentwässerung hat im Rahmen eines Gesamtprojektes lt. ÖNORM B 2506-1 zu erfolgen.</p> <p>2.6      <b>Straßenbeleuchtung</b><br/>Die Beleuchtung der privaten Verkehrsflächen und Fassaden ist mit dem Stadtamt zu akkordieren.</p> <p>2.7      <b>Energieversorgung, Solaranlagen, Photovoltaikanlagen</b><br/>Seitens der Stadt Leibnitz werden Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität, der Energieersparnis sowie der Autarkie von Rohstoffimporten, gefordert. Die hierfür erforderlichen technischen Einrichtungen dürfen jedoch das Straßen- Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.</p> |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

| § 3 BEBAUUNGSVORGABEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | §5. BEBAUUNGSVORGABEN                              |                      |                |                |  |                       |  |  |         |                                                    |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------|----------------|----------------|--|-----------------------|--|--|---------|----------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| lt. § 28 Abs. 2 und 3 STROG, LGBL. 1974/127 i.d.F. LGBL. 2007/47                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                    |                      |                |                |  |                       |  |  |         |                                                    |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>3.1 Die im Planungsgebiet vorgesehenen bebaubaren Flächen sind im Verordnungsplan durch „Baugrenzlinien“ lt. § 4 Z. 9 STBauG, LGBL. 1995/59 i.d.F. LGBL. 2008/27, und „Baufluchtlinien“ lt. § 4 Z. 7 STROG, LGBL. 1974/127 i.d.F. LGBL. 2008/27, begrenzt.</p> <p>Schutzdächer dürfen unter Berücksichtigung der Bestimmungen der Technische Richtlinie für den vorbeugenden Brandschutz, TRVB 134, im Sinne des § 12 Abs. 2 STBauG, LGBL. 1995/59 i.d.F. LGBL. 2008/27, auch über die Baugrenzlinien hinausragen, sofern sie das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.</p> <p>3.2 Aufgrund des „Regionalen Entwicklungsprogramms für die Planungsregion Leibnitz“, LGBL. 2001/27 i.d.F. LGBL. 2006/105 und des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Leibnitz, Periode 4.0, ist die Errichtung eines Einkaufszentrums im Sinne von § 23a STROG, LGBL. 1974/127 i.d.F. LGBL. 2007/47, zulässig:</p> <p>- für Einkaufszentren 1 und 2</p> <p>lt. § 2 Abs. 1 Z 2 Einkaufszentrenverordnung, LGBL. 2004/25 i.d.g.F.</p> <p>gilt:</p> <table><tr><td>maximal</td><td>zulässige</td><td>gesamte</td><td>Verkaufsfläche</td></tr><tr><td></td><td>15.000 m<sup>2</sup></td><td></td><td></td></tr></table> <p>davon</p> <table><tr><td>maximal</td><td>zulässige Verkaufsfläche für Lebensmittel bei EZ 1</td><td>3.000 m<sup>2</sup></td></tr></table> | maximal                                            | zulässige            | gesamte        | Verkaufsfläche |  | 15.000 m <sup>2</sup> |  |  | maximal | zulässige Verkaufsfläche für Lebensmittel bei EZ 1 | 3.000 m <sup>2</sup> | <p>(1) Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen</p> <p>a) Die zulässige Bebauungsdichte beträgt 0,8 bis 2,0</p> <p>b) Der maximal zulässige Grad der Bodenversiegelung ist mit maximal 0,5 festgelegt.</p> <p>c) Der maximal zulässige Bebauungsgrad ist mit 0,2 – 0,95 festgelegt.</p> <p>d) Bei Bestandsgebäuden, die diese Werte bereits übersteigen gilt ein Verschlechterungsverbot.</p> <p>(2) Bebauungsweise</p> <p>a) Die zulässige Bebauungsweise ist im Verordnungsplan festgelegt.</p> <p>b) Nachträgliche Grundteilungen sind zulässig, sofern dadurch kein Widerspruch zu den Abstandsbestimmungen des Stmk. BauG. oder zu den Verordnungen der Stadtgemeinde entsteht.</p> <p>Die Dichte wird bezogen auf den Bauplatz berechnet.</p> <p>(3) Baugrenzlinien/ Abstände</p> <p>a) Die im Planungsgebiet vorgesehenen oberirdischen bebaubaren Flächen (Errichtung von baulichen Anlagen) sind im Verordnungsplan durch Baugrenzlinien und Baufluchtlinien begrenzt. Außerhalb der Baugrenzlinie ist das Errichten von oberirdischen baulichen Anlagen ausgeschlossen, mit Ausnahme einer eingehausten Tiefgarageneinfahrt, der Überdachung des Müllplatzes und der Fahrradabstellplätze.</p> <p>b) Schutzdächer, Erker und Balkone dürfen über die Baugrenzlinien hinausragen, sofern sie das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.</p> <p>(4) Geschosse, Gebäudehöhen, Gesamthöhen der Gebäude</p> <p>a) Die maximal zulässige Zahl der oberirdischen Geschosse ist im Verordnungsplan festgelegt.</p> <p>b) Die maximal zulässige Gesamthöhe von Gebäuden lt. § 4 Z. 33 Stmk. BauG<sup>2</sup> und die Ortsbildrelevanten Gebäudehöhen sind im Verordnungsplan festgelegt. (Bezugspunkt: natürliches Gelände lt. §2 (4) a Stmk. BauG</p> <p>c) Für Bauteile untergeordneten Ausmaßes (zum Beispiel Liftanlagen, Rauchfang, udg.)</p> |
| maximal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | zulässige                                          | gesamte              | Verkaufsfläche |                |  |                       |  |  |         |                                                    |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 15.000 m <sup>2</sup>                              |                      |                |                |  |                       |  |  |         |                                                    |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| maximal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | zulässige Verkaufsfläche für Lebensmittel bei EZ 1 | 3.000 m <sup>2</sup> |                |                |  |                       |  |  |         |                                                    |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| § 4 BEBAUUNGSWEISE, GEBÄUDEHÖHE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                    |                      |                |                |  |                       |  |  |         |                                                    |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| lt. § 28 Abs. 2, 3 und 4 STROG, LGBL. 1974/127 i.d.F. LGBL. 2007/47                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                    |                      |                |                |  |                       |  |  |         |                                                    |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>4.1 Die Bebauungsweisen sind im Verordnungsplan festgelegt.</p> <p>4.2 Die Gebäudehöhe lt. § 4 Z 30 STBauG, LGBL. 1995/59 i.d.F. LGBL. 2008/27, und die max. Zahl der Geschosse lt. § 4 Z 20 STBauG, LGBL. 1995/59 i.d.F. LGBL. 2008/27, ist im Verordnungsplan festgelegt.</p> <p>Die Baugrenz- und Baufluchtlinien werden der Höhe nach gestaffelt (siehe Verordnungsplan).</p> <p>4.3 Die Bebauungsdichte (BBD) lt. § 4 Z. 15 STBauG, LGBL. 1995/59 i.d.F. ist im Flächenwidmungsplan, Periode 4.0 festgelegt mit</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                    |                      |                |                |  |                       |  |  |         |                                                    |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

<sup>2</sup> gem. §4 Z 33 Stmk. BauG 1995, LGBL. 59/1995 i.d.F. LGBL. 73/2023

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>BBD = <math>0,8 \leq 2,5</math>, maximal 3.0</p> <p>Der Bebauungsgrad (BBG) lt. § 4 Z. 16 STBauG, LGBL. 1995/59 i.d.g.F. ist festgelegt mit<br/>BBG = <math>0,2 - 0,95</math><br/>festgelegt.</p> <p>4.4 Einzelne Erker, Balkone und/oder Loggien dürfen, sofern für das Straßenbild erforderlich, max. 2,50 m über die Baufluchtlinie und/oder Baugrenzlinie vorkragen.</p> <p>4.5 Baukörper mit Ausnahme der durch Baufluchtlinien definierten Fassaden, dürfen eine max. Länge von 50 m nicht überschreiten. Die in Nord-Süd-Richtung orientierten Baukörper dürfen von den in Ost-West-Richtung orientierten nur durch transparente Elemente getrennt sein, wobei der erforderliche Brandschutz gewährleistet sein muss.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>sind Überschreitungen der maximalen Gesamthöhe des Gebäudes zulässig.</p> <p>(5) Dächer</p> <p>a) Die Dächer der Gebäude längs dem Hauptplatz, der Schmiedgasse, der Karl Morre-Gasse, dem Raiffeisenplatz sind als Satteldach auszubilden</p> <p>b) Im Innenhof (Abgrenzung siehe Verordnungsplan) sind intensiv begrünte Flachdächer (oder Solargründächer) zulässig, sofern diese Dächer eine Doppelnutzung für den Aufenthalt im Freien aufweisen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p><b>§ 5 GELÄNDE – FREIRAUMGESTALTUNG - FREIFLÄCHEN</b></p> <p>lt. § 28 Abs. 2 und 4 STROG, LGBL. 1974/127 i.d.F. LGBL. 2007/47, in Verbindung mit § 8 STBauG, LGBL. 1995/59 i.d.F. LGBL. 2008/27</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p><b>§6. GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN:</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>5.1 Schüttungsbedingte Geländeänderungen innerhalb der Bauplätze bedürfen der Genehmigung der Stadtgemeinde Leibnitz.</p> <p>5.2 Abstellplätze außerhalb von Garagen sind mit einem Material zu befestigen, dessen Fugenanteil/Lochanteil <math>\geq 5\%</math> der Gesamtfläche übersteigt.</p> <p>5.3 „Öffentlich zugängliche Grünanlagen“ sind wie folgt auszuführen:</p> <p>Textauszug aus „Örtlichen Entwicklungskonzept“, Periode 4.01, der Stadtgemeinde Leibnitz:</p> <p>„... Innerhalb des Stadtgebietes sind – unabhängig vom Verkehrsnetz – öffentliche Grünraumverbindungen zu schaffen. Diese können aus einer Abfolge von Plätzen oder Fuß- und Radwegen in Verbindung mit Grünstreifen bestehen. Soweit diese im Flächenwidmungsplan nicht als Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden, sind sie in Bebauungsplänen, Bebauungsrichtlinien verbindlich vorzuschreiben (mindestens 5 % der Fläche des Aufschließungsgebietes).</p> <p>Mittelfristig (= 2 Planungsperioden) sollen ca. 2 ha öffentliche Grünanlagen zusätzlich geschaffen werden, um die Wohnqualität auch bei zunehmender Bevölkerungsdichte und Überalterung der Bevölkerung zu gewährleisten.</p> <p>In Wohnsiedlungen (Geschoßwohnbau) müssen mindestens 10% der Bauplatzflächen begrünt, mit</p> | <p>(1) Bepflanzungsgebot &amp; Freiflächen</p> <p>a) Freiflächen sind dauerhaft zu begrünen.</p> <p>b) Eine Versiegelung der Freiflächen ist nicht zulässig.</p> <p>c) Ausnahme: Geh und Radwege, gesetzlich notwendige Zufahrten, wie z.B. Feuerwehruzufahrten, Terrassenbeläge.</p> <p>d) Die im Planwerk dargestellten Grünflächen, Baumpflanzungen und Baumbestände sind fachgerecht anzulegen und/oder auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen (<math>\pm 1\text{m}</math>) sind im Zuge der Bauplanung zulässig.</p> <p>e) 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.</p> <p>f) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.</p> <p>(2) Gelände</p> <p>a) Das natürliche Gelände ist zu erhalten. Jedoch ist eine Geländeänderung im Ausmaß von <math>\pm 1,0\text{m}</math> zulässig.</p> <p>b) Geländeanpassungen für die ordnungsgemäße Entsorgung von Oberflächenwässern, die verkehrstechnische Erschließung, im Bereich von Kinderspielflächen oder im Bereich von Baumpflanzungen sind jedoch zulässig.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Bäumen bepflanzt und öffentlich zugänglich sein. ...“                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |
| 5.4 Als Ersatz für nunmehr überbaute Grünflächen sind dauerhaft begrünte Flachdächer zu schaffen. Bei Errichten von Mehrfamilienwohnhäusern muss <u>≥ 10 % der Bauplatzfläche als öffentlich zugängliche Grünfläche</u> ausgeführt werden. Die Lage dieser Freiflächen ist im Ordnungsplan beispielhaft ausgewiesen, darf jedoch projektbezogen unter Hinzuziehung des jeweiligen Ortsbilsachverständigen in ihren Flächenausmaßen geringfügig abgeändert werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                         |
| <b>§ 6 GENERELLE GESTALTUNG DER GEBÄUDE</b><br>lt. § 28 Abs. 2 und 4 STROG, LGBL. 1974/127 i.d.F. LGBL. 2007/47                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | entfällt                                                                |
| <p>Das Planungsgebiet liegt im Ortsbilschutzgebiet der Stadt Leibnitz, verordnet am 02.04.1990, LGBL. 1990/40.</p> <p>Die Gestaltung von Gebäuden und Freiräumen ist im Bauverfahren auf die Belange der Ortsbilschutzverordnung abzustimmen.</p> <p>6.2 Werbeeinrichtungen: Fassaden dürfen Werbeflächen von max. 10 % des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses erhalten. Darüber hinaus ist Schaufensterwerbung zulässig. Sie bedürfen der Genehmigung des Ortsbilsachverständigen.</p> <p>6.3 Die Dächer der neu zu errichtenden Gebäude im Planungsgebiet sind als Flachdächer auszubilden. Ausnahme: Die Gebäude längs des „Hauptplatzes“, Gstk. Nr. 1669/1, der „Schmiedgasse“, Gstk. Nr. 1668 und der „Karl Morre-Gasse“, Gstk. Nr. 1667/1, alle KG 66138 Leibnitz, haben Satteldächer zu erhalten. Dachneigung, Gebäudehöhe und Gesamthöhe der Gebäude sind im „Ordnungsplan“, Verfahrensfall 1.0, PlanNr. 1.1, festgelegt.</p> <p>Ausnahmen sind nur auf Grund eines Gutachtens des Ortsbilsachverständigen der Stadt Leibnitz zulässig.</p> <p>6.4 Die Flachdächer der Abschnitte „O“, „P“ und „Q“ lt. Ordnungsplan, Verfahrensfall 1.0, Plannr. 1.1, sind dauerhaft intensiv zu begrünen.</p> <p>6.5 Die Flachdächer der Querriegel und der längs des „Raiffeisenplatzes“<sup>1</sup> geplanten Baukörper haben keine begrünten Flachdächer zu erhalten, um diese optisch mit der historischen Dachlandschaft zu verbinden und ein heterogenes Gesamtbild entstehen zu lassen. Die Festlegung der Dachfarben erfolgt projektbezogen durch den Ortsbilsachverständigen.</p> <p>6.6 Die zulässige Gesamthöhe der Gebäude längs</p> | Da im Ortsbildkonzept bereits detaillierte Festlegungen enthalten sind. |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Hauptplatz, Gstk. Nr. 1669/1 und Schmiedgasse, Gstk. Nr. 1668, beide KG 66138 Leibnitz, wurde lt. Bestand festgelegt. Ausnahmen (z.B. für Dachstuhl-sanierungen, Dachraumausbauten) können projektbezogen von den Ortsbildsachverständigen gewährt werden.</p> <p>Die zulässige Gesamthöhe der Gebäude am „Raiffeisenplatz“<sup>1</sup> sowie der Querriegel wurde im Bebauungsplan festgelegt.</p> <p>6.7 Müllcontainer u. ä. haben einen Sicht- und Lärmschutz zu erhalten.</p> <p>6.8 Die Gestaltung der Fassaden hat nach den Kriterien der Ortsbildschutzverordnung, LGBL. 1990/40 i.d.g.F. der Stadt Leibnitz zu erfolgen.</p> |                                                                                     |
| <p><b>§ 7 BODENMECHANISCHES GUTACHTEN</b><br/>lt. § 23 Abs. 3 STROG, LGBL. 1974/127 i.d.F. LGBL. 2007/47</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Entfällt, da es bereits durch das Baugesetz gefordert wird.                         |
| Für jeden Bauplatz ist vom Bauwerber ein projektbezogenes bodenmechanisches Gutachten, das die Standfestigkeit des Untergrundes beurteilt bzw. nachweist, vorzulegen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                     |
| <b>§ 8 IMMISSIONSSCHUTZ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Wird in den Erläuterungsbericht verschoben                                          |
| <p>8.1 Lärmschutz<br/>Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Baulandkategorie „Kerngebiet“ (KG) lt. § 23 Abs. 5 lit. c STROG, LGBL. 1974/127 i.d.F. LGBL. 2007/47, ist im Bauverfahren nachzuweisen.</p> <p>8.2 Feinstaub<br/>Durch die Baumpflanzung längs des Raiffeisenplatzes 1 und die dauerhafte Begrünung der Flachdächer soll dem Verfrachten von Feinstaubpartikel (PM10) entgegengewirkt werden.</p> <p>8.3 Grundwasser<br/>Bau und Betrieb der Anlage dürfen das Grundwasser nicht gefährden.</p>                                                                                                                       | Die Einhaltung der Planungsrichtwerte ist durch das BauG bereits geregelt!          |
| <b>§ 9 REIHENFOLGE DER BEBAUUNG (Planungsabschnitte)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Entfällt, da das Planungsgebiet bereits bebaut ist.                                 |
| Vorrangig hat die Bebauung kontinuierlich vom „Hauptplatz“, Gstk. Nr. 1669/1, zum „Raiffeisenplatz“ <sup>1</sup> zu erfolgen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                     |
| <b>§ 10 Siedlungspolitische Interessen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Entfällt,                                                                           |
| <p>Die Auflagen der „<b>Auswirkungen des „Bebauungsplanes Raiffeisenplatz“ auf das Vorkommen des Weißstorchs im Stadtzentrum von Leibnitz</b>“, verfasst von: ÖKO Team, Institut für Tierökologie und Naturraumplanung OG, Technisches Büro für Biologie, Graz, vom 17.09.2008, ohne GZ, sind einzuhalten:</p> <p>Somit ist eine Bautätigkeit (mit Ausnahme von In-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                 | Die Bestimmung war eine notwendige Vorsorgemaßnahme vor Errichtung des Sailerhofes. |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| nenausbaumaßnahmen) in Nachbarschaft des Storchennestes auf dem auf Baufläche .37/2, KG 66138 Leibnitz, bestehenden Schlot nur während Winterabwesenheit des Storches zulässig. Ausnahmen können nur auf Basis einer Stellungnahme eines ornithologischen Sachverständigen gewährt werden. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>§7. NUTZUNGEN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>(1) Im Planungsgebiet sind alle Nutzungen, die mit der Baulandkategorie „Kerngebiet“ gem. § 30 Abs. 1 Z. 3 STROG 2010, LGBL. 49/2010 i.d.F. LGBL. 73/2023, kompatibel sind, zulässig.</p> <p>(2) Die Implementierung von Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von jeweils max. 3.000 m<sup>2</sup> <sup>3</sup>gem. Einkaufszentrenverordnung LGBL. 102/2018, insbesondere zur Sicherung der Nahversorgung ist zulässig, es müssen jedoch die im Bebauungsplan festgelegten Geschößzahlen errichtet und genutzt und im Leistungsfähigkeitsnachweis des Verkehrs nachweislich berücksichtigt werden.</p> |
| <b>§ 11 Die Rechtskraft</b>                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>§8. RECHTSKRAFT</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat beginnt seine Rechtswirksamkeit mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag                                                                                                                                                     | Nach Beschlussfassung des Bebauungsplanes „Raiffeisenplatz / Schmiedgasse“ durch den Gemeinderat beginnt seine Rechtswirksamkeit mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag und erlischt die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes „Raiffeisenplatz“ aus dem Jahre 2009.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

Die im folgenden Text mit brauner Farbe durchgeführten Textergänzungen erfolgten lt. Mängelmitteilung der Fachabteilung 13B, Bau und Raumordnung, vom 03.07.2009, GZ: FA13B-10.10-L28/2009-265.

Die im folgenden Text mit grüner Farbe durchgeführten Textergänzungen erfolgten als Erläuterung zur Änderung des Bebauungsplanes im Jahre 2026.

<sup>3</sup> Es handelt sich um eine im Örtlichen Entwicklungskonzept festgelegte Selbstbindung des Gemeinderates.

### 3.2a AUFTRAG 2008

Heigl Consulting, Ziviltechniker GmbH, wurde beauftragt einen Teilbebauungsplan für den Bereich südlich des Hauptplatzes, Gstk. Nr. 1669/1, KG 66138 Leibnitz, zu erstellen.

Der Teilbebauungsplan soll die Grundlage für die künftige Bebauung im Stadtkern von Leibnitz sein, wobei unter Bedachtnahme auf

- die Zielsetzungen des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“, vom 28.09.2006
- die hohe Nutzungsvielfalt und Nutzungsdichte im Stadtzentrum zu stärken, sowie
- das historisch gewachsene Ortsbild von Leibnitz

ein Bebauungsrahmen zu schaffen ist.

Ein besonderes Augenmerk soll dabei auf den Bereich des Raiffeisenplatzes, Gstk. Nr. 37/1, 348/1, .966, .37/2, 347, 344/1, .38, .39, 340, .40, .41, .42/2, .42/5, 336, 333/2, 333/1, .42/1, .42/4, 42/3, .43/1, 331/1, .43/2, .44, .45, 329, 327/1, .46, KG 66138 Leibnitz, gelegt werden, um zum einen eine wirtschaftliche Nutzung des immer geringer werdenden verbaubaren Gebietes im Stadtgebiet von Leibnitz zu sichern und zum anderen den Anforderungen des Ortsbildschutzes insbesondere im Bereich des Hauptplatzes, Gstk. Nr. 1669/1, KG 66138 Leibnitz, Rechnung zu tragen.

Die künftige Bebauung am Raiffeisenplatz, Gstk. Nr. 37/1, 348/1, .966, .37/2, 347, 344/1, .38, .39, 340, .40, .41, .42/2, .42/5, 336, 333/2, 333/1, .42/1, .42/4, 42/3, .43/1, 331/1, .43/2, .44, .45, 329, 327/1, .46, KG 66138 Leibnitz, soll vom Hauptplatz, Gstk. Nr. 1669/1, KG 66138 Leibnitz, nicht wahrgenommen werden. (Ausnahme: bis zur Erneuerung der Gebäude auf Baufläche .37/1, KG 66138 Leibnitz, ist eine Sichtverbindung zwischen den Neubauten am „Raiffeisenplatz“<sup>1</sup> und dem nördlichen Teil von Weggrundstück Nr. 1664/2, KG 66138 Leibnitz – nordöstlich Fa. Kresnik – gegeben).

Zahlreiche Durchwegungen zwischen Raiffeisenplatz<sup>1</sup> und dem Hauptplatz, Gstk. Nr. 1669/1, bzw. zwischen dem Raiffeisenplatz<sup>1</sup> und dem Marenzipark, Gstk. Nr. 349/1, dem Raiffeisenplatz<sup>1</sup> und der Schmiedgasse, Gstk. Nr. 1668,

alle KG 66138 Leibnitz, sowie der Schmiedgasse und den Schulen im Süden sollen gesichert oder geplant werden.

Der Bebauungsplan soll aufgrund der Bestimmungen des Stmk. Raumordnungsgesetzes, LGBl. 1974/127 i.d.g.F. *gebietsbezogen* die angestrebte Struktur und Gestaltung des Gebietes regeln, wobei der Planungsauftrag der Stadt Leibnitz eine maximal **städtebaulich** vertretbare Dichte des Planungsgebietes beinhaltet.

Auf Basis der zwei Entwurfsvarianten zum Teilbebauungsplan „Raiffeisenplatz“<sup>1</sup> wurde einvernehmlich mit den Ortsbildsachverständigen der Stadt Leibnitz festgestellt, dass Variante 2 der Vorzug zu geben ist, da diese der gewachsenen städtischen Struktur von Leibnitz vornehmlich gerecht wird.

Zu folgenden Punkten wurde am 11.09.2008 ein Konsens mit den Ortsbildsachverständigen der Stadt Leibnitz gefunden:

1. Weiter verfolgt wird – vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates – Variante 2.
2. Nördlich des Raiffeisenplatzes<sup>1</sup> sollen zu den 2 bestehenden, von Süden nach Norden abgetreppten Querriegeln 2 kleinere Querriegel, die sich von Norden nach Süden abtreppen, vorgesehen werden. (bei Grundstücken „Osterer Privatstiftung“, „Kappaun“, „Adanitsch“, gegebenenfalls auch bei „Hubmann“).  
Dadurch wird die kleinteilige, für Leibnitz typische Struktur von „Querriegeln“ aufgenommen und eine annähernd gleichmäßige Bebauungsdichte (BBD) auf den Grundstücken des Planungsgebietes gewährleistet.

3. Die Dachformen können, wie im Teilbebauungsplan vorgeschlagen, beibehalten werden:
- a. Es sollen nur die 2-3 geschossigen, teilweise mittels Rampen öffentlich begehbaren Dachflächen dauerhaft und intensiv begrünt werden (Abschnitte „O“, „P“ und „Q“).
  - b. Die längs des Raiffeisenplatzes <sup>1</sup> vorgesehenen Baukörper, sollen keine begrünter Flachdächer erhalten, um diese durch geeignete Farbgebung mit der historischen Dachlandschaft optisch zu verbinden und ein heterogenes Gesamtbild entstehen zu lassen.

Die Festlegung der Dachfarbe wird projektbezogen durch den Ortsbildsachverständigen erfolgen

- c. Die zulässige Gesamthöhe der Gebäude längs „Hauptplatz“, Gstk. Nr. 1669/1, und „Schmiedgasse“, Gstk. Nr. 1668, beide KG 66138 Leibnitz, soll lt. Bestand festgelegt werden. Ausnahmen (z.B. für Dachstuhl-sanierungen, Dachraumausbauten etc.) können projektbezogen von den Ortsbildsachverständigen gewährt werden.

Die zulässige Gesamthöhe der Gebäude am Raiffeisenplatz <sup>1</sup> sowie jene der Querriegel wurde im Bebauungsplan nach den Schnitten (siehe PlanNr. 2.3) festgelegt. Eine Bezugshöhe stellen die Gebäude mit dem Gstk. Nr. 355/6 und Baufläche .48/3, beide KG 66138 Leibnitz, dar. Im Bebauungsplan wird daher die Gesamthöhe mit einheitlich 289 m ü.M. (Niveau „Raiffeisenplatz“ = 273 m ü.M.), sowie 281 m ü.M. bei den rückspringenden Abschnitten „O“, „P“ und „Q“ und für die Penthousewohnungen mit 297 m ü.M festgelegt. Die Ortsbildsachverständigen werden projektbezogen präzisierende Festlegungen treffen.

#### 4. Freiflächen

Diese werden in den Innenhöfen und/oder auf den Dachflächen der Abschnitte „O“, „P“ und „Q“ lt. Verordnungsplan durch den „Bebauungsgrad“ lt. § 4 Z 16 STBauG, LGBL. 1995/59 i.d.F. LGBL. 2008/88, geregelt, um die Gestaltungsfreiheit zu erhöhen

#### 5. Planungsabschnitte

Das Planungsgebiet soll im Sinne § 23 Abs.3 STROG, LGBL. 1974/127 i.d.g.F., in unterschiedliche „Bebauungszonen“ gegliedert werden, um eine kontinuierliche Bebauung zu gewährleisten.

Die Bebauung soll nördlich des „Raiffeisenplatzes“ <sup>1</sup> – ausgehend vom „Hauptplatz“, Gstk. Nr. 1669/1, KG 66138 Leibnitz, nach Süden – fortschreiten.

#### 6. Fassaden

Die Ausbildung der Fassaden wird im Bebauungsplan nicht festgelegt, da diese von Ortsbildsachverständigen zu genehmigen bzw. zu bestimmen sind.

### 3.2b AUFTRAG 2026

Seit Rechtskraft des Bebauungsplanes **B19.1r** im Jahre 2009 wurden

- der Sailerhof nach Abtrag des Altbestandes neu errichtet
- der Flächenwidmungsplan 1.0 erstellt (2019)
- die Stellplatzverordnung (2022)
- das Ortsbildkonzept der Stadtgemeinde aktualisiert (2023)
- ein räumliches Leitbild verordnet (2023)
- der Smart Cityprozess durchgeführt und zum Abschluss gebracht (2022- 2023)
- die Verordnung Versiegelungsgrad und Grünflächenfaktor (2025)
- die Statuten des Entwicklungs- und Gestaltungsbeirates erneuert (2025)
- die Arbeiterkammer am Raiffeisenplatz zu- und umgebaut
- der Zu- und Umbau der Landwirtschaftskammer begonnen
- die Spenglerei Hagen stillgelegt und an einen Bauträger verkauft
- ein Bauansuchen für das Gelände der ehemaligen Spenglerei eingebracht.

**Widersprüche zum Bebauungsplan B19.1r** ergeben sich aus den Vorgaben des geänderten Ortsbildkonzeptes:

- (1) Reduzierung der maximal zulässigen Gesamthöhe von einzelnen Gebäuden (z.B. Sailerhof)
- (2) Gestaltung der Dachlandschaft: Hier kam es bezogen auf die Innenhöfe zu Anpassungen an die geänderten klimatischen Anforderungen und daraus resultierenden Maßnahmen gegen die sommerliche Überhitzung durch Begrünung der nicht für das Straßen- und Ortsbild relevanten Dachflächen.

**Widersprüche zum Bebauungsplan B19.1r** ergeben sich aus den Vorgaben des Flächenwidmungsplanes 1.0:

- (1) Auf Antrag des Grundeigentümers wurde der Garten um die „Villa Gelbrich“, GST-NR 348/1, KG Leibnitz zum Schutz des erhaltenswerten Baumbestandes als private Parkanlage im Flächenwidmungsplan ausgewiesen.
- (2) Der Kreisverkehr an der Karl-Morree-Gasse L wurde hinsichtlich seiner Lage und Dimension anders als im Bebauungsplan festgelegt, errichtet
- (3) Die Tiefgarageneinfahrt wurde in den Sailerhof verlegt.
- (4) Die maximal zulässige Bebauungsdichte (BBD) wurde von 2,5 auf 2,0 reduziert
- (5) Die Grenzen der Baugebiete wurden teilweise verändert.

**Widersprüche zum Bebauungsplan B19.1r** ergeben sich aus den Vorgaben des neuen Verkehrskonzeptes, verfasst von Ingenieurbüro Pilz Verkehrs-Planungs GmbH & Partner Co KG, übermittelt an die STG am 28.02.2026, ohne GZ, ohne Plandatum

- (1) Die bestehende Zu- und Ausfahrt von und zu der Schmiedgasse soll zur Einbahn rückgebaut und für Fußgänger attraktiver gestaltet werden
- (2) Eine neue Ausfahrt und Fußgängerverbindung zur Schmiedgasse soll errichtet werden.
- (3) Eine zweite Tiefgarage soll vom südwestlichen Teilabschnitt des Raiffeisenplatzes nach Süden errichtet werden und damit den Raiffeisenplatz vom ruhenden Verkehr mit entlasten.

**Widersprüche zum Bebauungsplan B19.1r** ergeben sich aus den Erkenntnissen des SMART City - Prozesses:

- (1) Die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum soll verbessert werden
- (2) Die Attraktivität für Fußgänger soll verbessert werden.
- (3) Maßnahmen gegen die sommerliche Überhitzung sind zu setzen.
- (4) Die Nutzungsvielfalt soll gestärkt werden

Aus diesen Gründen wurde Heigl - Consulting ZT GmbH, 8010 Graz von der Stadtgemeinde beauftragt den Bebauungsplan Raiffeisenplatz zu aktualisieren und das Planungsgebiet bis zum Dolinarweg im Süden aus-zudehnen.

### 3.4 BESTANDSAUFNAHME [EHEMALS 1.3]

#### 3.4.1 LAGE IN DER GEMEINDE [EHEMALS 1.2]

Das Planungsgebiet liegt im Stadtzentrum, unmittelbar südlich des Hauptplatzes, Gstk. Nr. 1669/1, KG 66138 Leibnitz. Es wird umschlossen im Nord-Westen vom Hauptplatz, im Nord-Osten von der „Karl Morre-Gasse“, Gstk. Nr. 1667/1, KG 66138 Leibnitz, im Süd-Osten von der Einfamilienwohnhausbebauung nördlich des „Dolinar Weges“, Gstk. Nr. 1680, KG 66138 Leibnitz, und der Schulen und im Westen von der Schmiedgasse.

Längs des „Hauptplatzes“, Gstk. Nr. 1669/1 und der „Schmiedgasse“, Gstk. Nr. 1668, beide KG 66138 Leibnitz, bestehen geschlossene Bebauungen, längs der „Karl Morre-Gasse“, Gstk. Nr. 1667/1 und des „Dolinar Weges“, Gstk. Nr. 1680, beide KG 66138 Leibnitz, offene Bebauung.

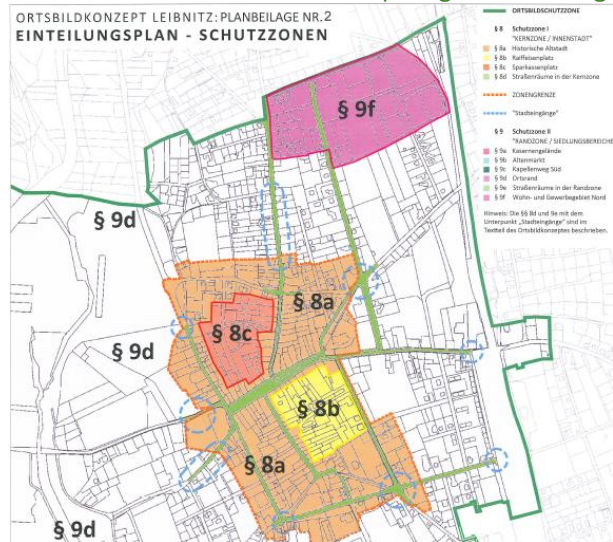
Luftbild-Ausschnitt mit Kataster:



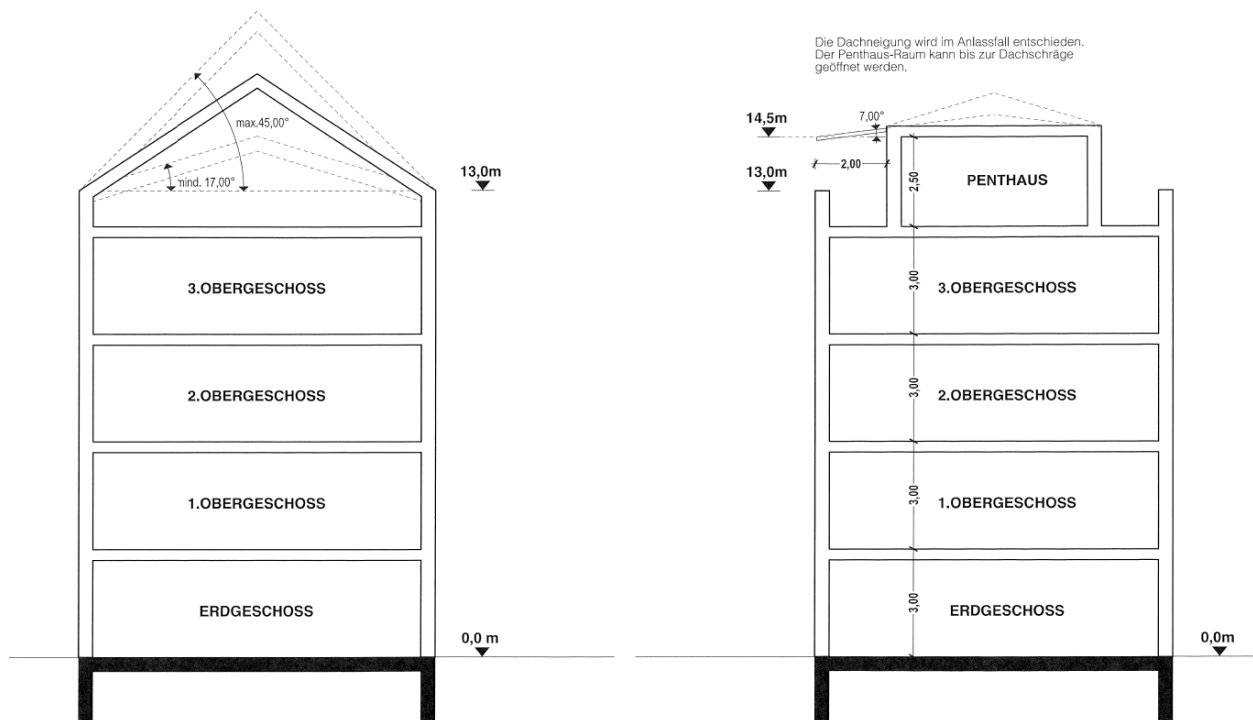
### 3.4.2 Orts- und Landschaftsbild [Ehemals 1.3.1]

Das Planungsgebiet liegt im Ortsbildschutzgebiet der Stadtgemeinde Leibnitz. Besonders erhaltenswert sind die Gebäude längs des Hauptplatzes, Gstk. Nr. 1669/1, und der „Schmiedgasse“, Gstk. Nr. 1668, beide KG 66138 Leibnitz. Diese wurden 2 – 4 geschoßig errichtet und besitzen steile Satteldächer.

Im überarbeiteten Ortsbildkonzept liegt das Planungsgebiet im Geltungsbereich des §8b:



Mit nachfolgenden Höhenbeschränkungen:



In den „Hinterhöfen“ dieser teilweise historischen Gebäude liegen 1 – 3 geschossige Zubauten, Nebengebäude, Abstell- und Lagerflächen aber auch Privatgärten.

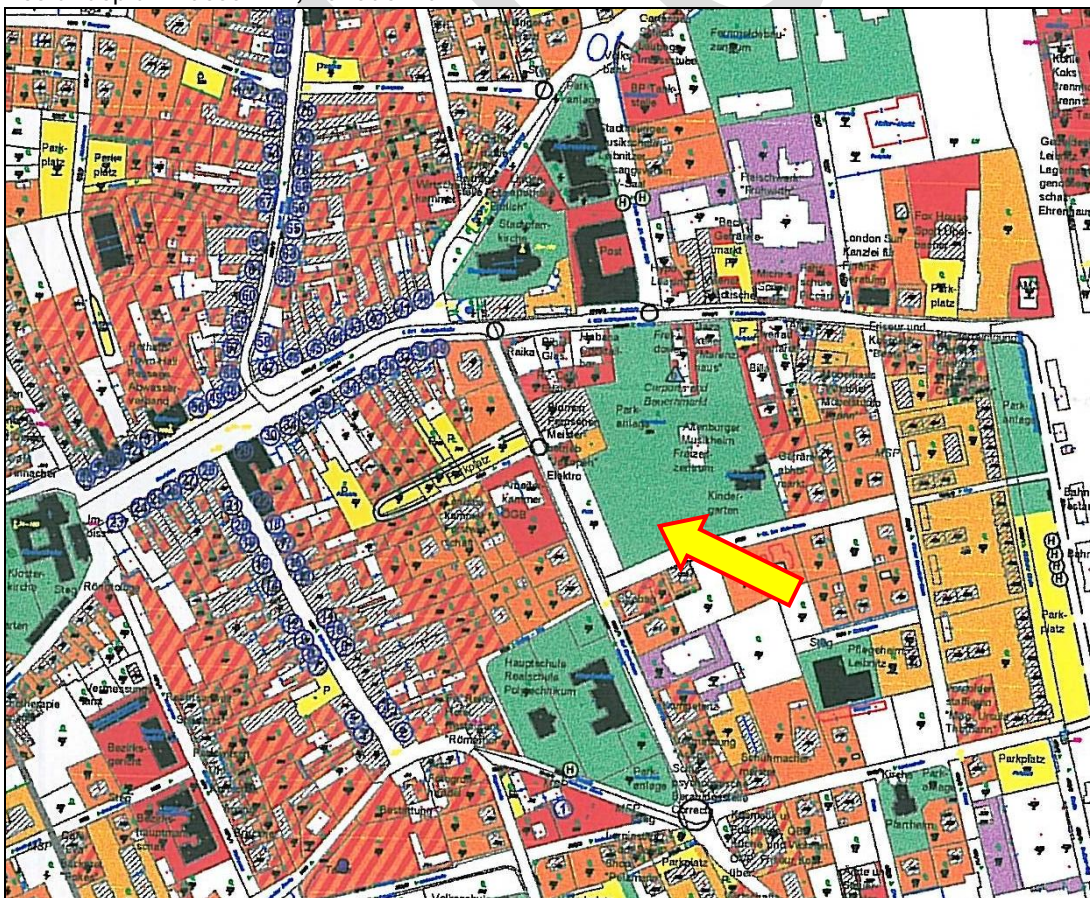
Einzelne „Fremdkörper“ liegen im gewachsenen Stadtbild von Leibnitz:

- Moderne Bauten, wie der Raiffeisenhof (östlich der Karl Morre-Gasse), Gstk. Nr. 355/6, KG 66138 Leibnitz, sowie ein Wohnhaus im Bereich von Gstk. Nr. 1755, KG 66138 Leibnitz, (am Raiffeisenplatz<sup>1</sup>) weisen 8 bzw. 5 Geschoße mit einer Gesamtgebäudehöhe von 28m bzw. 17m auf. Sie sind weder vom „Hauptplatz“, Gstk. Nr. 1669/1, noch von der „Schmiedgasse“, Gstk. Nr. 1668, beide KG 66138 Leibnitz, wahrzunehmen, und sollen in den geplanten „Raiffeisenplatz“<sup>1</sup> integriert werden.
- Die frei stehende Villa auf Baufläche Nr. .37/1 KG 66138 Leibnitz, im Kreuzungsbereich der Karl Morre-Gasse mit dem Hauptplatz.
- Im Süden: Gebäude der Arbeiter- und Landwirtschaftskammer, Nebengebäude, Abstell- und Lagerflächen

### 3.4.3 Nutzungen [ehemals 1.3.2]

Aufgrund der zentralen Lage des Planungsgebietes ist eine hohe Nutzungsvielfalt gegeben. Die Innenhöfe der Hauptplatzgebäude sind durch zahlreiche Zu- und Neubauten unterschiedlicher Höhe und Planungsqualität für Geschäfte, Lager, Wohnen bereits anstelle der ursprünglichen Grünflächen genutzt. Es bestehen nur mehr einige wenige geschlossene Grünräume.

Der Raiffeisenplatz<sup>1</sup> ist der zweite größere Kfz-Abstellplatz im Stadtkern in hauptplatzgünstiger Lage. Bestandsplan-Ausschnitt, Periode 4.0



## Legende:

|  |                                           |  |                                 |
|--|-------------------------------------------|--|---------------------------------|
|  | Brunnen                                   |  | Gewerbe                         |
|  | Sendeanlage                               |  | Dienstleistungen und Handel     |
|  | Trafo                                     |  | Wohnen - Mehrfamilienwohnhäuser |
|  | Hydrant                                   |  | Parkplatz                       |
|  | Bushaltestelle                            |  | Sondernutzung                   |
|  | Kreisverkehr                              |  | Wohnen - Einfamilienwohnhäuser  |
|  | Kreuz                                     |  |                                 |
|  | Bildstock                                 |  |                                 |
|  | Gebäude in der Natur nicht mehr vorhanden |  |                                 |
|  | Gebäude im Kataster noch nicht vorhanden  |  |                                 |
|  | Kennzeichnung für ein Wohnhaus            |  |                                 |
|  | Kennzeichnung für einen Stall             |  |                                 |
|  | öffentl. Gebäude                          |  |                                 |
|  | Bäume                                     |  |                                 |
|  | Landwirtschaft                            |  |                                 |

#### 3.4.4 Bebauungsweise [ehemals 1.3.3]

Im Planungsgebiet ist längs des „Hauptplatzes“, Gstk. Nr. 1669/1 und der „Schmiedgasse“, Gstk. Nr. 1668, beide KG 66138 Leibnitz, eine geschlossene Bebauungsweise, in den Hinterhöfen der Hauptplatz- und Schmiedgassenbauten eine gekuppelte Bebauungsweise sowie längs der „Karl Morre-Gasse“, Gstk. Nr. 1667/1 und längs des „Dolinar Weges“, Gstk. Nr. 1680, beide KG 66138 Leibnitz, eine offene Bebauungsweise vorhanden. Eine Ausnahme in der geschlossenen Bebauung längs des Hauptplatzes bildet die Villa auf Baufläche Nr. 37/1, KG 66138 Leibnitz.

Richtung Südosten längs Karl-Morre-Gasse und Dolinarweg öffnet sich der historische Stadtkern in eine offene Einfamilienhausbebauung

#### 3.4.5 Immissionen [ehemals 1.3.4]

Das Planungsgebiet wird durch Verkehrslärm belastet (Durchzugsverkehr).

Da das Stadtzentrum primär Dienstleistungszentrum und Wohnort ist, sind keine emittierenden Betriebe vorhanden und durch die Legaldefinition der Baulandkategorie „Kerngebiet“ (KG) lt. § 23 Abs. 5 lit. c STROG, LGBL 1974/127 i.d.g.F., auch nicht genehmigungsfähig.

Die zunehmende Stadtverdichtung und Bautätigkeit in Streulage wird zu einer Zunahme der Verkehrsbelastung an den Hauptstraßen führen. Der wachsende Bedarf an ruhenden Verkehr soll in diesem Bereich in Zukunft ausschließlich in Hoch- oder Tiefgaragen lokalisiert werden.

#### 3.4.6 Standfestigkeit des Untergrundes [ehemals 1.3.5]

Bodenmechanische Gutachten können notwendig werden aufgrund von:

- der zulässigen Gebäudehöhen
- der Lage des Aquafer

### 3.5 REGIONALPLANUNG, ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT UND FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

#### 3.5.1 Regionalplanung, LGBL 2001/27 i.d.g.F. LGBL 88/2016 idF LGBL 55/2022 [ehemals 1.4.1]

Im „Regionalen Entwicklungsprogramm der Planungsregion politischer Bezirk Leibnitz“, LGBL 2001/27 i.d.g.F. sind unter § 2 (2) „... die Verringerung des Baulandverbrauches pro Einwohner, ... die Erhöhung des Anteils von flächen-sparenden Wohnbauformen (Geschosswohnbau, verdichtete Wohnbauformen), ... die Siedlungsverdichtung um Ortskerne ...“ als Ziele und Maßnahmen für die Gemeinden des Bezirkes festgelegt.

Im Entwurf des künftigen „Regionalen Entwicklungsprogrammes der Planungsregion politischer Bezirk Leibnitz“ ist „der Entwicklung und Verdichtung der Zentren gegenüber der Stadterweiterung der Vorrang zugeben“.

[...]

*Siedlungs- und Industrielandschaften (Agglomerationsräume):*

1. Die Siedlungs- und Wohnungsentwicklung ist an den demographischen Rahmenbedingungen und am quantitativen sowie qualitativen Bedarf auszurichten.
2. Der Entwicklung und Verdichtung der Zentren ist gegenüber der Erweiterung Priorität einzuräumen.
3. Siedlungsräume sind für die Wohnbevölkerung durch Erhöhung des Grünflächenanteiles bzw. des Anteils unversiegelter Flächen in Wohn und Kerngebieten zu attraktivieren.
4. Immissionsbelastungen in Wohngebieten sind zu vermeiden bzw. in stark belasteten Gebieten zu reduzieren.

[...]

|                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Der vorliegende Bebauungsplan trägt beiden vorgenannten Zielsetzungen Rechnung.</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|

### 3.5.2 Örtliches Entwicklungskonzept [ehemals 1.4.2]

Im örtlichen Entwicklungskonzept der Stadt Leibnitz, Periode 4-01, vom 28.09.2006, 1.0 vom... sind folgende Zielsetzungen festgelegt:

Das Planungsgebiet hat die Funktion „Zentrum“

§ 5: „... Die Höhenentwicklung der Gebäude hat vom Stadtrand zum Stadtzentrum hin anzusteigen und darf im Zentrum die Gebäudehöhe der bestehenden Bauten ... nicht überschreiten ... Ziel der Stadtgemeinde ist ein multifunktionaler Stadtkern. Die Nutzung der Innenhöfe, die Errichtung von Passagen und Durchwegungen sollen forciert werden. Die Errichtung von Wohnungen im Stadtkern soll durch einen erhöhten Bebauungsdichterahmen und durch Förderungen im Rahmen der Althausanierung ermöglicht werden. Der Ausbau des Stadtkernes als attraktives Handels- und Dienstleistungszentrum ist geplant. Die Altstadt soll mit neuen Funktionen belebt werden. ...“

Der vorliegende Bebauungsplan trägt diesen Zielsetzungen Rechnung.

Das räumliche Leitbild wurde in Abstimmung mit dem Ortsbildkonzept erarbeitet und enthält nachfolgende Planungsrelevante Festlegungen:

[...]

#### GRUNDSÄTZE ZU GEBIETSCHARAKTER UND GEBIETSABGRENZUNG EINTEILUNG DES GEMEINDEGEBIETES IN TYPOLOGIEN

- ....

##### (3) Typologie 4 „STADTGEBIET“ (Kernzone urbane Gebiete)

###### CHARAKTERISTIK

Gänzlich oder teilweise geschlossene straßenraumbildende Bebauung, Stadtraum

###### 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).
- ✓ ....
- ✓ 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....

Die vorangeführten Ziele werden im Bebauungsplan Raiffeisenplatz / Schmiedgasse umgesetzt

#### (4) Typologie 6 „ÖFFENTLICHER RAUM“, „ÖFFENTLICHE GEBÄUDE“

##### ZIELE

- ✓ Eine straßenraumbegleitende Begrünung ist vermehrt durchzuführen.
- ✓ Die Biodiversität im öffentlichen Raum ist zu erhöhen.
- ✓ Beschattete „Grüninseln“ sind im öffentlichen Raum zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität zu errichten.
- ✓ Retentionsflächen sind naturnah zu gestalten.
- ✓ Die Innenstadt ist hin zu einer fußgängerfreundlichen Innenstadt zu entwickeln.
- ✓ Öffentliche Fußwege durch Siedlungsstrukturen sind zu erhalten und/oder neu anzulegen.
- ✓ .....
- ✓ Die „Kernzone – urbanes Gebiet“ ist für Fuß- und Radfahrer zu attraktiveren.
- ✓ Maßnahmen zur Erhöhung der Fußgängerfrequenz sind daher zu treffen.
- ✓ Der motorisierte Individualverkehr und die Flächen für den ruhenden Verkehr sind zu reduzieren.
- ✓ Das motorisierte Verkehrsaufkommen am Hauptplatz ist zu reduzieren.
- ✓ ....
- ✓ „Begegnungszonen“ sind vermehrt einzusetzen.
- ✓ Architekturwettbewerben sind als Instrument der Stadtgestaltung vermehrt einzusetzen.

....

Die vorangeführten Ziele werden im Bebauungsplan Raiffeisenplatz / Schmiedgasse umgesetzt

#### SITUIERUNG VON BAUWERKEN

##### ZIELE:

- ✓ Gebäude müssen in einem räumlichen Bezug zu ihrer Umgebung stehen.
- ✓ .....
- ✓ .....
- ✓ Gebäude müssen in bestehende Bau- und Straßenfluchten integriert werden.
- ✓ ...

Die vorangeführten Ziele werden im Bebauungsplan Raiffeisenplatz / Schmiedgasse umgesetzt

#### GELÄNDE

##### ZIELE

- ✓ Das natürliche Gelände ist zu erhalten.
- ✓ ....

Die vorangeführten Ziele werden im Bebauungsplan Raiffeisenplatz / Schmiedgasse umgesetzt

#### BAUMASSE

##### ZIELE

- ✓ Die Architektur muss mit der umgebenden Land- bzw. Stadtlandschaft harmonisieren.
- ✓ Die Proportion der Gebäude und deren Zubauten muss sich in den Bestand einfügen.
- ✓ Die Gebäude müssen sich aus rechteckigen Grundrissen zusammensetzen und klare Umrisse erkennen lassen.

- ✓ Große Baukörper, die über die ortsüblichen Maße reichen, müssen gegliedert werden, um ein Einfügen in die vorhandene Bebauung zu erreichen. Die Struktur ist durch Versetzen der Baumasse oder durch Vor- und Rücksprünge aufzulockern.
- ✓ Bei allen Um-, Zu- und Neubauten ist auf die Ausbildung von Baukörpern mit klaren, geschlossenen Geometrien zu achten. Alle Baukörper müssen sich in Maßstab und Proportionierung im Sinne § 43 Abs. 4 Stmk. Baugesetz, in das bestehende Ortsbild integrierbar sein.
- ✓ Baumassen über 27 m Länge müssen gegliedert werden: Die Struktur ist durch Versetzen der Baumasse oder durch Gliederung mit vertikal durchgehenden Elementen zu verdeutlichen.

**Die vorangeführten Ziele werden im Bebauungsplan Raiffeisenplatz / Schmiedgasse umgesetzt**

## **HÖHENENTWICKLUNG**

### **ZIELE**

- ✓ Die Gesamthöhen der Gebäude müssen ortsüblich sein. Abweichungen von der Ortsüblichkeit sind mit einem Meter gedeckelt. In der Ortsbildschutzzone gelten spezifische Regelungen.
- ✓ Die Gesamthöhe von Gebäuden darf Sichtbeziehungen lt. Entwicklungsplan nicht verdecken.
- ✓ Vorhandene Fehlentwicklungen insbesondere hinsichtlich der Gebäudehöhe des Gebäudes sind nicht beurteilungsrelevant....

**Die vorangeführten Ziele werden im Bebauungsplan Raiffeisenplatz / Schmiedgasse umgesetzt**

## **DACHLANDSCHAFT**

### **ZIELE**

- ✓ Schutz und Weiterentwicklung einer homogenen Dachlandschaft.
- ✓ Die zulässige Dachform ist der Beilage 4 „zulässige Dachformen“ zu entnehmen.
- ✓ Im untergeordneten Ausmaß (max. 30 % der Dachfläche des Gebäudes) sind andere Dachformen zulässig.
- ✓ Farbgebung und Material der Dachdeckung müssen dem Gebietscharakter entsprechen. Auf die Ensemblewirkung ist zu achten.
- ✓ Hauptgebäude: Flach- und Pultdächer müssen zumindest extensiv (lt. ÖNORM L1131) begrünt werden.

**Die vorangeführten Ziele werden im Bebauungsplan Raiffeisenplatz / Schmiedgasse umgesetzt**

## **GRUNDSÄTZE ZUM ERSCHLIESSUNGSSYSTEM:**

### **MOBILITÄT**

#### **ZIELE**

- ✓ Das wachsende Verkehrsaufkommen ist mit einer Klimawandel angepassten Stadtentwicklung zu steuern und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu verbessern.
- ✓ Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und Belebung bzw. Attraktivierung des Hauptplatzes bzw. der Innenstadt sind zu forcieren.....
- ✓ **ZUFahrTEN**
- ✓ Bei Anlage neuer Zufahrten sind Sichtweiten gemäß RVS 03.05.12 „Plangleiche Knoten – Kreuzungen, T- Kreuzungen“ neuer Zufahrten anzuwenden.

**Die vorangeführten Ziele werden im Bebauungsplan Raiffeisenplatz / Schmiedgasse umgesetzt**

## **FUSS- & RADWEGE**

### **ZIELE**

- ✓ Ausbau der Fuß- und Radwege im gesamten Stadtgebiet
- ✓ Neue Gehsteige müssen zur Erhöhung der Nutzerqualität eine Breite  $\geq 2,5$  m aufweisen.

...

**Die vorangeführten Ziele werden im Bebauungsplan Raiffeisenplatz / Schmiedgasse umgesetzt**

## **FLÄCHEN FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR (Parkplätze)**

### **ZIELE**

- ✓ Reduzierung der Dauerparkplätze im öffentlichen und halböffentlichen Raum.
- ✓ Neue Flächen für den ruhenden Verkehr müssen ausschließlich auf privatem Grund verortet werden. Ausgenommen sind die von der Stadt offiziell erklärten öffentlichen Dauerparkplätze inkl. der Park & Ride Parkplätze.
- ✓ Nicht überdachte KFZ-Abstellflächen im Freien müssen pro 5 Abstellplätzen einen klimaresilienten Laubbaum erhalten oder durch andere Begrünungsmaßnahmen beschattet werden (z.B. Pergolen, Lauben...).
- ✓ Parkplätze auf öffentlichem Gut müssen eine andere Oberfläche als die Fahrbahnen aufweisen. Dabei sind Materialien zu verwenden, die Langlebigkeit (z.B. Natursteine) und insbesondere einen offenen Fugenanteil bzw. hohe Wasserdurchlässigkeit aufweisen.

### **(1) TIEFGARAGEN**

- ✓ Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,70 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
- ✓ Bei Pflanzung von großkronigen Bäumen ist punktuell eine Vegetationsschicht von mindestens 1,50 m Höhe nachzuweisen.
- ✓ Tiefgaragenrampen sollen eine formale Einheit mit den Hauptbaukörpern bilden oder sind einzuhausen.
- ✓ Siehe auch Stellplatzverordnung der Stadtgemeinde Leibnitz

**Die vorangeführten Ziele werden im Bebauungsplan Raiffeisenplatz / Schmiedgasse umgesetzt**

## **GRUNDSÄTZE ZUR FREIRAUMGESTALTUNG**

Abgrenzung der angestrebten Grünräume und Maßnahmen siehe BEILAGE

## **GRÜNRAUM UND FREIFLÄCHEN<sup>4</sup>**

### **ZIELE**

- ✓ Verbesserung des Stadtklimas und der Aufenthaltsqualität durch mehr grüne und blaue Infrastruktur bzw. Einsatz von Fassadenbegrünungen.
- ✓ Ab Errichtung von 4 Wohneinheiten sind zugängliche Freiflächen (halböffentlich) mit einem Grundstücksanteil  $\geq 10$  % auszuweisen.
- ✓ Baumbestände, die ein Landschaftsmerkmal darstellen, insbesondere Baumgruppen, solitär stehende Bäume und Hecken, sind zu erhalten.
- ✓ Vorgärten dürfen nur auf ein unbedingt notwendiges Maß (Zufahrt, Zugang) versiegelt werden.
- ✓ Neubauten, Aufstockungen und Versiegelung von Innenhöfen sind im Sinne der Klimawandelanpassungsstrategie der Stadtgemeinde Leibnitz nicht zulässig, sofern dadurch der Grünflächenfaktor des Bauplatzes  $\geq 0,8$  beträgt.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Siehe Verordnung der Stadt zum Grad der Bodenversiegelung und Grünflächenfaktor

- Hinweis: Siehe Stadtbaumliste und Berechnungen im Anhang

- ✓ Oberflächenwasser ist zur Verbesserung des Kleinklimas als Grüne Infrastruktur zu gestalten und darf nicht in das Kanalsystem des Abwasserverbandes eingeleitet werden.
- ✓ Die in der Beilage 2 „Grünraum“ ausgewiesenen Grünräume sind in allen Bauverfahren zu erhalten.

**Die vorangeführten Ziele werden im Bebauungsplan Raiffeisenplatz / Schmiedgasse umgesetzt**

## **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 Bebauungsweise situierter Hauptgebäude dürfen nicht bebaut werden.
- ✓ Ausnahme je Bauplatz:
  - a. Errichtung von gedeckten Stellplätzen für die Bewohner des Bauplatzes, sofern keine Tiefgarage erforderlich ist.
  - b. Errichtung eines Nebengebäudes im unmittelbaren Anschluss an das Hauptgebäude.
  - c. Errichtung eines Swimmingpools.
  - d. Errichtung eines Kinderspielplatzes

**Die vorangeführten Ziele werden im Bebauungsplan Raiffeisenplatz / Schmiedgasse umgesetzt:**

**Da die „Innenhöfe“ bereits heute stark bebaut sind, wurde die Möglichkeit geschaffen, die „Innenhöfe um maximal 2 oberirdische Geschoße anzuheben. Voraussetzung ist, dass die Dachflächen wie in einem klassischen Innenhof dem Aufenthalt im Freien dienen und gärtnerisch gestaltet (genutzt) werden**

## **NUTZUNGEN, QUALITÄTSKRITERIEN**

### **ZIEL:**

- ✓ Erhöhung der Nutzungsqualität der Gebäude für die Bewohner.

## **AUSNAHMEBESTIMMUNGEN / SONSTIGES**

- ✓ Abweichend von den Bestimmungen können in den Übergangszonen und an den in der Planbeilage markierten Stadteingängen (Siehe Planbeilage 3 „angestrebte Entwicklung / Typologien“) ausschließlich nach unten stehenden Beurteilungskriterien Ausnahmen im Bebauungsplanverfahren festgelegt und genehmigt werden:
- ✓ Im Bebauungsplanverfahren, wenn nachweislich eine Qualitätsverbesserung für die anrainernden Grundstücke (Lärmbelastung, Feinstaubbelastung, Mikroklima / thermische Behaglichkeit - ermittelt auf Basis ENVI-met - oder Begrünung) entsteht.
- ✓ Innerhalb der Ortsbildzonen ist jedenfalls der Ortsbildsachverständige für ein Gutachten heranzuziehen.

## **ZIVILRECHTLICHE VEREINBARUNGEN**

### **ZIEL:**

Um die angestrebten Qualitätskriterien für die Stadtgemeinde leistbar zu erhalten, sind sämtliche Bestimmungen gem. § 43 STROG „zivilrechtliche Vereinbarungen“ anzuwenden und mit jeder Revision des Entwicklungskonzeptes zu evaluieren.

...“

**Der vorliegende Bebauungsplan steht somit nicht in Widerspruch zu den zuvor angeführten Zielen!**

[...]

<sup>5</sup> Siehe Grünraumleitlinie der Stadt und Verordnung zum Grad der Bodenversiegelung und Grünflächenfaktor

### 3.5.3 Flächenwidmungsplan, Verfahrensfall 4.0 [ehemals 1.4.3]

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes „Raiffeisenplatz“<sup>1</sup> ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan, ~~Periode 4.04~~, 1.0 ausgewiesen als:

- teilweise Bauland der Kategorie „**Kerngebiet**“ (KG) lt. § 23 Abs. 5 lit. c STROG, LGBL. 1974/127 i.d.F. LGBL. 2007/47, mit einer Bebauungsdichte (BBD) von 0,8 – 2,5
- teilweise bestehende „**Verkehrsfläche**“ lt. § 24 STROG, LGBL. 1974/127 i.d.F. LGBL. 2007/47

#### Flächenwidmungsplan, Periode 1.0

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes „Raiffeisenplatz“<sup>1</sup> ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan, Periode 1.0, ausgewiesen als:

- teilweise Bauland der Kategorie „**Kerngebiet**“ (KG) lt. § 30 Abs. 1 lit. c STROG, LGBL. 49/2010 idgF, mit einer Bebauungsdichte (BBD) von 0,8 – 2,0
- teilweise bestehende „**Verkehrsfläche**“ lt. § 24 STROG, LGBL. 1974/127 i.d.F. LGBL. 2007/47

Flächenwidmungsplan-Ausschnitt:

### 3.6 ERLÄUTERUNG DES PLANUNGSINHALTES [EHEMALS 1.5]

#### 3.6.1 Planungsvorgaben der Grundeigentümer [ehemals 1.5.1]

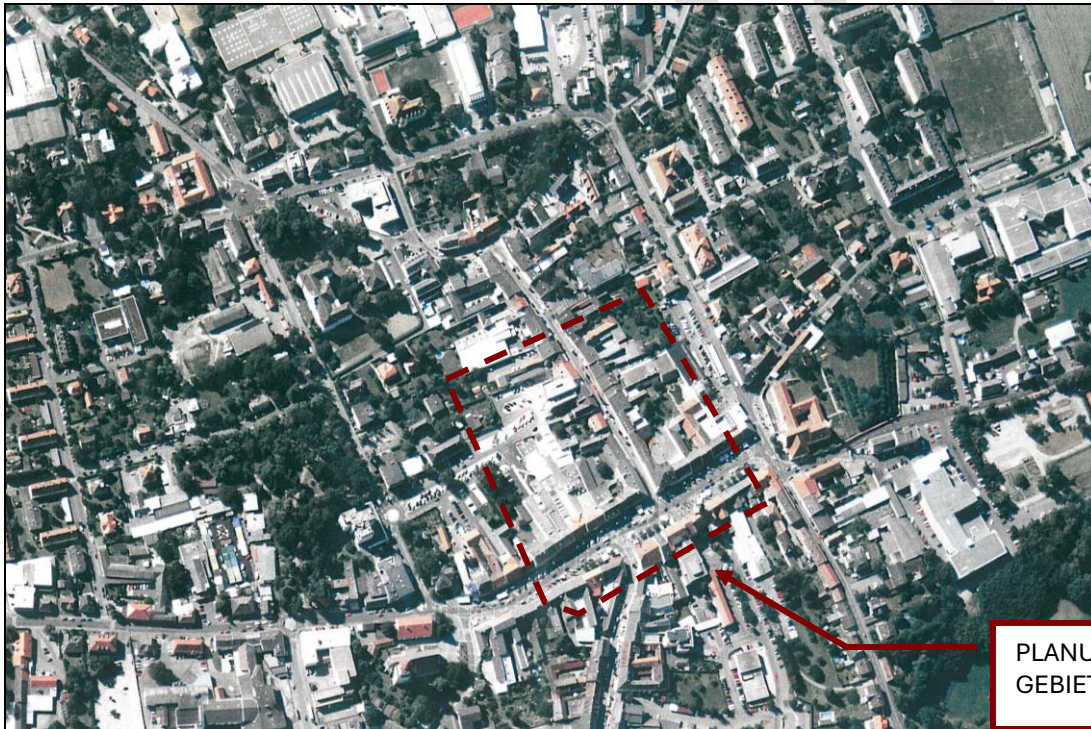
Planungsziel der Grundeigentümer bzw. Investoren ist eine wirtschaftliche Nutzung des Baulandes. Die Planungsinteressen der Betroffenen differieren stark. (Siehe die Einwendungen gegen den aufgelegten Entwurf der Planvarianten und die Aktenvermerke über Gespräche bei Informationsveranstaltungen und im Stadtbauamt im Anhang):

- Beibehalten des Status Quo (insbesondere der KFZ-Abstellflächen!!)
- Maximal 4 geschossige Bebauung
- Mindestens 8 geschossige Bebauung

#### 3.6.2 Planungsvorgaben der Stadtgemeinde [ehemals 1.5.2]

HC-Heigl Consulting Ziviltechniker Ges.m.b.H. wurde beauftragt einen Bebauungsplan lt. § 28 STROG, LGBL 1974/127 i.d.F. LGBL 2007/47, zu erstellen, um Bauverfahren effizient mit den Planungsinteressen der Stadt sowie auch untereinander geordnet aufeinander abstimmen zu können.

Luftbild-Ausschnitt:



PLANUNGS-  
GEBIET

### 3.6.3 Planungsziel, Festlegungen, Hinweise, etc. [ehemals 1.5.3]

Planungsleitbild der Stadtgemeinde Leibnitz zum Teilbebauungsplan „Raiffeisenplatz“:

#### 1. Ziel:

Im Jahre 2006/2007 entschloss sich der Gemeinderat im Rahmen der Revision seines Örtlichen Entwicklungskonzeptes und Flächenwidmungsplanes Maßnahmen zur Belebung der Innenstadt zu setzen.

#### 2. Maßnahmen

Im Jahre 2008 entschied der Gemeinderat als 1. Schritt der Umsetzung seiner Planungsziele den „Raiffeisenplatz“ neue Nutzungen zuzuführen. Als Grundlage für die nachfolgenden Planungen wurde ein Bebauungsplan in Auftrag gegeben.

#### 3. Planung

Ein multifunktionaler Stadtkern wird mit verstärktem Wohnbau kombiniert. Um diese Entwicklung nachhaltig zu festigen wurde verstärkt auf die Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer geachtet. Eine Abfolge von Plätzen dient zur Erhaltung des Ortsbildes am Hauptplatz.

Die Abstellflächen wurden ins Tiefgeschoss verlegt; die Dachflächen überwiegend begrünt begehbar ausgeführt.

#### 4. Ergebnis

Raumschaffung von      230-440 Wohnungen  
130 – 230 Büros  
ca. 30 Geschäfte

#### Erhaltung und Flexibilität:

+ 50 ha Freiland in Streulage erhalten  
+ bestehende Infrastruktur wirtschaftlich genutzt

#### Zu Fuß in

5 Minuten am Hauptplatz  
7 Minuten in den Schulen  
10 Minuten am Bahnhof  
15 Minuten im Feibad, am Tennisplatz

mit dem Rad in    15 Minuten am Sulmsee  
40 Minuten im Kitzack

mit der Bahn in    30 Minuten am Flughafen  
22 Minuten am Grazer Hauptbahnhof  
35 Minuten am Grazer Hauptplatz  
38 Minuten in Marburg

Dem Bebauungsplan liegt ein Grundsatzbeschluss des Gemeinderates vom 25.09.2008 zugrunde:

Auszug aus dem Sitzungsprotokoll, vom 25.09.2008

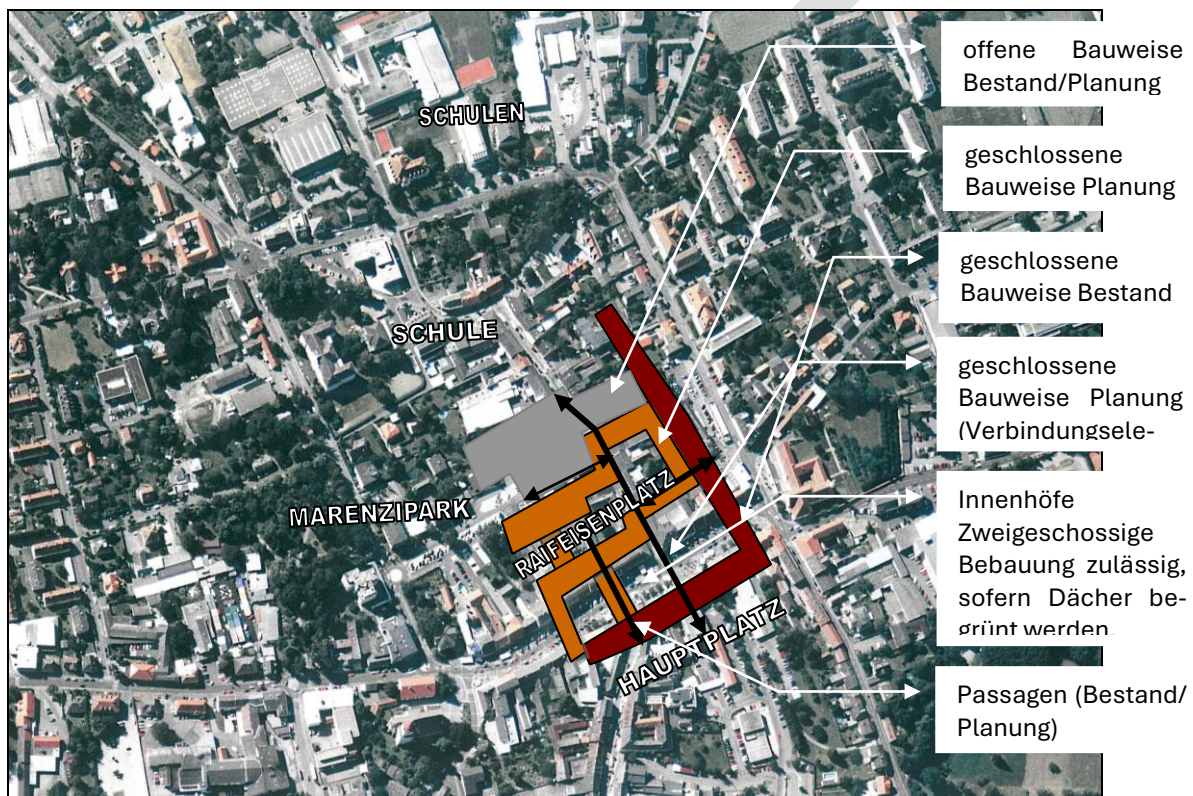
„... Der Obmann des Bauausschusses stellt den Antrag, der Gemeinderat möge Variante 2 unter Einarbeitung der im Aktenvermerk vom 11.09.2008 (Ortsbildsachverständiger) und der im Rahmen der neuerlichen Bürgerinformation vom 24.09.2008 vereinbarten Änderungen (Nagl, Mag. Kolleritsch) sowie die noch zulässige Gesamthöhe des Gebäudes bei Element M und K mit 297m ü. M. festlegen (d.h. max. 24m über Niveau des Hauptplatzes) zum Beschluss erheben. ...

Dem Grundsatzbeschluss ist eine umfassende Diskussion u. a. im Bauausschuss über die angestrebte Stadtentwicklung vorangegangen. ...“

Planungsziel der Stadtgemeinde Leibnitz ist die wirtschaftliche Stärkung des Stadtzentrums durch eine hohe Nutzungsvielfalt in Abstimmung auf die im Flächenwidmungsplan, Periode 4.0, ausgewiesenen Flächen und die im Örtlichen Entwicklungskonzept vorgegebenen Ziele.

Der eingereichte Teilbebauungsplan eröffnet die Möglichkeit, im Bereich des Hauptplatzes, Gstk. Nr. 1669/1, KG 66138 Leibnitz, Geschäfte, Büros und Wohnungen zu errichten und die in den letzten Jahren willkürlich entstandene „Hinterhofbebauung“ schrittweise durch hochwertige Architektur zu ersetzen.

Zu berücksichtigen ist die Kapazität des bestehenden Verkehrsnetzes.



Dieses Planungskonzept mit seiner dichten Bebauung wurde im Laufe des Entscheidungsprozesses, nicht zuletzt auch aufgrund vieler Gespräche mit betroffenen Grundeigentümern, modifiziert und weiterentwickelt.

Folgende Fachbereiche waren in den Entstehungsprozess des Bebauungsplanes involviert:

Für das Ortsbild: Prof. DI Dr. Hohmann, Arch. DI Stoisser

Für den Verkehr: Prof. DI Fallast iVm IKK, Ziviltechniker OEG, vom 27.02.2007,

Plannummer:

V0522\_06\_039

Für die Raumplanung: Hofrat DI Sark (Fa 13B)

Für den Schutz der Störche: Dr. Brunner (ÖKOTEAM)

### 3.6.4 Immissionen ~~fehmers~~ unter § 8 IMMISSIONSSCHUTZ

Lärmschutz

Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Baulandkategorie „Kerngebiet“ (KG) lt. § 23 Abs. 5 lit. c STROG, LGBt. 1974/127 i.d.g.F., lt. ÖNORM S 5021, für die zur Bewilligung beantragte Nutzung ist im Bauverfahren nachzuweisen.

Feinstaub

Durch Baumpflanzungen und **Anheben des Anteiles an grüner Infrastruktur** längs der Erschließungsstraße soll der Verfrachtung von Feinstaubpartikel (PM10) entgegengewirkt werden. Die Erweiterung der Grünflächen und Verlagerung des ruhenden Verkehrs in Hoch- und/oder Tiefgaragen wird zur Verbesserung des Stadtklimas beitragen.

Grundwasser

Im Bauverfahren ist zuweisen **nachzuweisen**, dass keine Gefährdung des Grundwassers erfolgt.

### 3.7 ERLÄUTERUNGEN ZUR VERORDNUNG

#### Zu §1 ALLGEMEINES

#### Zu §2 GELTUNGSBEREICH [ehemals § 1 GELTUNGSBEREICH]

Im **Bebauungszonierungsplan** des Flächenwidmungsplanes, Periode 4.0, ist KEIN Teilbebauungsplan vorgeschrieben. Aufgrund der Komplexität von einigen anstehenden Bauvorhaben entschied sich die Stadt Leibnitz jedoch einen Teilbebauungsplan zu verordnen, um eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes zu sichern, aber auch die Interessen der unterschiedlichen Investoren aufeinander abzustimmen.

Die Bebauungsplanpflicht ergibt sich darüber hinaus auch aus der Möglichkeit, im Planungsgebiet ein Einkaufszentrum zu errichten. In diesem Fall ist § 27 Abs. 1a STROG, LGBL 1974/127 i.d.g.F. anzuwenden und besteht daher aus diesem Grund eine Bebauungsplanpflicht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt umschlossen:

- „Hauptplatz“, Gstk. Nr. 1669/1, im Norden
- „Karl Morre-Gasse“, Gstk. Nr. 1667/1, im Osten,
- „Schmiedgasse“, Gstk. Nr. 1668, im Westen und
- Gstk. Nr. 348/5, alle KG 66138 Leibnitz, im Süden.

Somit sind zahlreiche Grundeigentümer betroffen. Die gewählte Abgrenzung ist auf Grund der bestehenden Bebauung logisch nachvollziehbar.

Die grafische Darstellung der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde **im Wesentlichen** an den Achsen der den Geltungsbereich umschließenden Gemeindestraßen ersichtlich gemacht (z.B. Schmiedgasse, Karl Morre-Gasse; Hauptplatz, **Dolinarweg**), um die bessere Lesbarkeit des Bebauungsplanes (z.B. Grundstücksnummern) zu gewährleisten.

Planungsgrundlage bilden

- der Vermessungsplan, verfasst von Vermessung Legat, ZT GmbH, Leibnitz, vom 06.06.2008, GZ: 17.581, inkl. den Angaben der Höhen der umliegenden Gebäude
- das regionale Entwicklungsprogramm ~~LGBL 2001/27 i.d.g.F.~~ **LGBL 88/2016 idF LGBL 55/2022**
- das Örtliche Entwicklungskonzept, Periode ~~4.0~~, **1.0**
- der Flächenwidmungsplan, Periode ~~4.0~~, **1.0**,
- Das Gutachten von Dr. Brunner: „Auswirkungen des Bebauungsplanes Raiffeisenplatz auf das Vorkommen des Weißstorchs im Stadtzentrum von Leibnitz“, verfasst vom ÖKOTEAM, Institut für Tierökologie und Naturraumplanung OG, Technisches Büro für Biologie, Graz, vom 17.09.2008, ohne GZ
- Die verkehrstechnische Betreuung von Herrn DI Fallast iVm IKK, Ziviltechniker OEG, vom 27.02.2007, Plannummer: V0522\_06\_039
- **Die verkehrstechnische Studie der 2 Durchfahrten zur Schmiedgasse**
- **Das Ortsbildkonzept,**
- **Die Stellplatzverordnung**
- **Die Verordnung des Grünflächenfaktors und der Bodenversiegelung**

### **Zu §3    INFRASTRUKTUR** [ehemals § 2    INFRASTRUKTUR]

lt. § 3 Abs. 2, 5 und 10 STROG, LGBL. 1974/127 i.d.F. LGBL. 2007/47

Das Versorgungsnetz wird möglicherweise zu verstärken sein.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Wasserleitungsnetz der Leibnitzer-Feld-Wasserversorgung GmbH. Ausreichende Reserven sind vorhanden.

Die Abwasserbeseitigung hat nach den Vorgaben des „Abwasserverbandes Leibnitz-Wagna-Kaindorf “ zu erfolgen.

**Die Oberflächenentwässerung** stellt eine große Herausforderung dar, da durch zunehmende Versiegelung und Errichtung von Tiefgaragen die notwendigen Versickerungsflächen fehlen. Es ist daher im Bauverfahren Projektbezogen durch ein hydrologisches Gutachten zu prüfen, ob die geplanten Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung den Vorgaben der Abt.14 gerecht werden und keine Nachbargrundstücke betroffen werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass eine Einleitung in das Kanalsystem des Abwasserverbandes nicht zulässig ist.

Die maßgebenden Richtlinien für die hydraulische Bemessung, den Bau und den Betrieb von Regenwasser-Sickeranlagen für Abläufe von Dachflächen und befestigten Flächen sind in der ÖNORM B 2506-1, Ausgabe 2000-06-01, festgelegt. Das Planungsgebiet liegt im Grundwasserschongebiet „Westliches Leibnitzer Feld“, LGBL. 1990/86 i.d.F. LGBL. 2005/46, und raint an das Brunnenschutzgebiet. II.

#### **Flächenbilanz:**

~~Den Vorgaben des Flächenwidmungsplanes und dem Raumordnungsgrundsatz einer sparsamen Nutzung von Grund und Boden wird entsprochen, sobald die im Teilbebauungsplan vorgesehenen Gebäude um den Raiffeisenplatz<sup>1</sup> errichtet werden.~~

~~Städtebauliche Akzente erfordern konzentrierte Baukörperentwicklungen. Die dadurch gleichzeitig entstehenden geschlossenen Freiräume auf den dauerhaft begrünnten Dachflächen ermöglichen der Stadt die Erhaltung und Erweiterung ihres hohen Grünflächenanteiles sowie die Verbesserung des Stadtklimas. Gleichzeitig wird die markante historische Dachlandschaft längs des „Hauptplatzes“, Gstk. Nr. 1669/1, der „Schmiedgasse“, Gstk. Nr. 1668 und Teilen der „Karl Morre-Gasse“, Gstk. Nr. 1667/1, alle KG 66138 Leibnitz, erhalten.~~

### **Zu §4    ERSCHLIESSUNG / VERKEHR**

Die Erschließung basiert auf den Angaben von Vermessung Legat, ZT GmbH, Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen, 8430 Leibnitz, Altenmarkterstraße 4, vom 12.02.2007, GZ: 17.238 (Bestand) und IKK, Ziviltechniker OEG, vom 27.02.2007, Plannummer: V0522\_06\_039 (Planung). **Letztere wurden zwecks Dimensionierung und Lage der Kreisverkehre, Tiefgaragenzufahrten etc. beim Planungsprozess beigezogen. Unter dem Aspekt der Nutzungsmöglichkeiten des Kerngebietes, der festgelegten Bebauungsdichteüberschreitung war der Verkehrsplaner der Stadtgemeinde Leibnitz, Herr DI Fallast, eingebunden und wurden die Wegführungen, Ausbildungen des Kreisverkehrs, Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage, auf die Erfordernisse der Verkehrsprognose abgestimmt, sodass den lt. § 23a STROG, LGBL. 1974/127 i.d.g.F. normierten Umweltstandards Rechnung getragen wurde.**

**Für das Projekt auf dem ehemaligen Firmenareal der Spenglerei Hagen wurde ein Erschließungskonzept seitens des Bauträgers in Auftrag gegeben, mit dem Ziel die Anbindung des Raiffeisenplatzes an die Schmiedgasse zu verbessern.**

**Das Projekt sieht durch die Errichtung einer zweiten Durchfahrt eine Verbesserung für alle Verkehrsteilnehmer vor:**



Im Bebauungsplan 2026 wurde dieses Verkehrskonzept übernommen. Weiters wurde die Lage des Kreisverkehrs in der Karl Morre-Gasse, Gstk. Nr. 1667/1, KG 66138 Leibnitz, sowie der Zufahrt zur Tiefgarage beim Sailerhof aktualisiert und an die tatsächliche Ausführung angepasst.

Die dichte Bebauung im Stadtzentrum wirkt zum einen verkehrsberuhigend, da viele Wege fußläufig erledigt werden können und darüber hinaus zusätzliche Fuß- und Radwege vorgesehen wurden, die z.B. die Schulen mit dem Hauptplatz, Gstk. Nr. 1669/1, KG 66138 Leibnitz – unabhängig von den bestehenden Straßen – verbinden und zum anderen das Verkehrsaufkommen durch Ziel- und Quellverkehr erhöhend.

Die Stadt wird daher bei weiterer Verdichtung des Stadtkernes und Zunahme des Verkehrs aus den Randbezirken ihr Verkehrskonzept an dieses wachsende Verkehrsaufkommen anpassen müssen.

Vorsorglich - um für einen späteren Ausbau des Kreisverkehrs in der Karl Morre-Gasse, Gstk. Nr. 1667/1, KG 66138 Leibnitz, über die notwendigen Flächen zu verfügen – wurden bereits im Bebauungsplan Flächen vorgesehen, die von der Stadt bei Bedarf im Einvernehmen mit den Grundeigentümern erworben werden.

Durch die angestrebte Verschwenkung der Karl Morre-Gasse kommt es zu einer Vergrößerung des Vorplatzes beim bestehenden Raiffeisenhof und somit zu einer Verbesserung der Attraktivität der Geschäfte und Cafés in diesem Gebäude.

Die Stadt erstrebt einen kontinuierlichen Bau von Tiefgaragen, um mittel- bis langfristig die bestehenden Kfz Abstellflächen am „Raiffeisenplatz“<sup>1</sup> durch Grünflächen zu ersetzen. Die Tiefgaragen sollen auch mit dem Hauptplatz, Gstk. Nr. 1669/1, KG 66138 Leibnitz, verbunden werden.



Parkplatz am Raiffeisenplatz

Die im räumlichen Leitbild angestrebte Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum wurde durch die Ausweisung mehrerer „**Begegnungsinself**“ umgesetzt. Diese sollen für Fußgänger Begegnungspätze und Rastplätze bilden und bedürfen sowohl einer schattenspendenden Bepflanzung als auch einer Stadtmöblierung.

Die Im Stamplan ausgewiesenen Durchwegungen wurden beibehalten und durch eine Verbindung Raiffeisenplatz / Dolinarweg ergänzt.

Insgesamt wird der Bebauungsplan 2026 fußgängerfreundlicher.

Die Straßenbeleuchtung hat die Verkehrssicherheit auf den zu schaffenden Straßen nicht zu gefährden und das Straßenbild nicht zu beeinträchtigen.

#### **Zu §5 BEBAUUNGSVORGABEN** [ehemals unter § 3 BEBAUUNGSVORGABEN]

lt. § 28 Abs. 2 und 3 STROG, LGBL. 1974/127 i.d.F. LGBL. 2007/47

[ehemals 3.1] Im Verordnungsplan sind die Baugrenzlinien nach Höhen gestaffelt ausgewiesen, um eine Überbauung von Verkehrsflächen, das Setzen städtebaulicher Akzente zu ermöglichen und die städtebauliche Qualität des Planungsgebietes „Raiffeisenplatz“<sup>1</sup> zu heben.

Die Festlegung von Baufluchtlinien erfolgte ausschließlich dort wo bereits Baufluchtlinien vorhanden sind („Schmiedgasse“ Gstk. Nr. 1668, „Hauptplatz“, Gstk. Nr. 1669/1 und Teile der „Karl Morre-Gasse“, Gstk. Nr. 1667/1, alle KG 66138 Leibnitz) sowie um den Raiffeisenplatz<sup>1</sup>, um dort das angestrebte Straßen- und Ortsbild zu sichern bzw. zu erreichen.

[ehemals 3.2] Aufgrund des „Regionalen Entwicklungsprogramms für die Planungsregion Leibnitz“, LGBL. 2001/27 i.d.F. LGBL. 2006/105 und des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Leibnitz, Periode 4.0, ist die Errichtung eines Einkaufszentrums im Sinne von § 23a STROG, LGBL. 1974/127 i.d.F. LGBL. 2007/47, in der Stadtgemeinde Leibnitz zulässig:

- für Einkaufszentren 1 und 2

lt. § 2 Abs. 1 Z 2 Einkaufszentrenverordnung, LGBL. 2004/25 i.d.g.F.

gilt:

maximal zulässige gesamte Verkaufsfläche 15.000 m<sup>2</sup>

davon

maximal zulässige Verkaufsfläche für Lebensmittel bei EZ 1 3.000 m<sup>2</sup>

Dieser Wert wurde jedoch vom Gemeinderat auf 3.000m<sup>2</sup> reduziert.

Da zum aktuellen Zeitpunkt die Errichtung eines Einkaufszentrums weder beantragt noch der Stadtgemeinde wissentlich bekannt ist, reichen die im Wortlaut zum Teilbebauungsplan getroffenen Festlegungen zum Immissionsschutz und damit zum Schutz der Nachbarschaft vor Beeinträchtigungen aus.

Durch die erforderliche Verlagerung des ruhenden Verkehrs in Tief- bzw. Hochgaragen wird es generell zu einer Verbesserung der Luftqualität und des Stadtklimas (Vermeidung von Überhitzung) im Stadtkern kommen.

Das Verkehrskonzept der Stadt Leibnitz ist Grundlage dieses Bebauungsplanes. Die notwendigen Flächen für den späteren Ausbau von Straßen, Zufahrten etc. sind im Bebauungsplan gesichert.

Die Stadtgemeinde Leibnitz unterstützt mit diesem Bebauungsplan die Möglichkeiten der ortsansässigen Kaufleute durch Erweiterungen, Kooperationen etc. ihre Standortgunst im Stadtzentrum zu verbessern und die wirtschaftliche Nutzung des ausgewiesenen Baulandes zu optimieren.

Nach den Zielsetzungen des Gemeinderates soll den Grundeigentümern im Stadtzentrum eine Möglichkeit der Verbesserung ihrer Wettbewerbsfähigkeit zu den in Randlagen entstehenden Einkaufszentren durch Zu- und Umbauten geboten werden. Die Schwellenwerte lt. EZ-Verordnung, LGBL. 2004/25 können de facto jedoch erst dann erreicht werden, wenn mehrere Grundeigentümer ein gemeinsames Projekt verfolgen. Die einzelnen Grundstücksflächen pro Eigentümer sind zu klein, um die max. zulässige Verkaufsfläche ausschöpfen zu können. Es ist Zielsetzung der Stadtgemeinde mit Hilfe von Passagen und Durchwegungen, die Attraktivität des Stadtzentrums gemeinsam mit den Grundeigentümern zu verbessern.

#### **Bebauungsweise:**

Aufgrund der Bestandsaufnahme, der Lage im Ortsbildschutzgebiet, der Wirtschaftlichkeit und den privaten Planungsinteressen wird der „Raiffeisenplatz“<sup>1</sup> mittelfristig **geschlossen** bebaut.

Diese Bebauung soll durch Arkaden im Erdgeschoss aufgelockert werden.

Die Bebauungsweise wurde im Bebauungsplan 2026 im Wesentlichen fortgeschrieben. Lediglich im Südosten wurde auf Empfehlung des Gestaltungsbeirates die aufgelockerte offene Bebauungsweise als sanfter Übergang zum Marenzipark festgelegt

#### **Höhenfestlegungen:**

Die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude wurde aus Profilen erarbeitet (siehe Schnitte lt. PlanNr.2.3 in der Beilage) und mit dem heute geltenden Ortsbildkonzept abgestimmt.

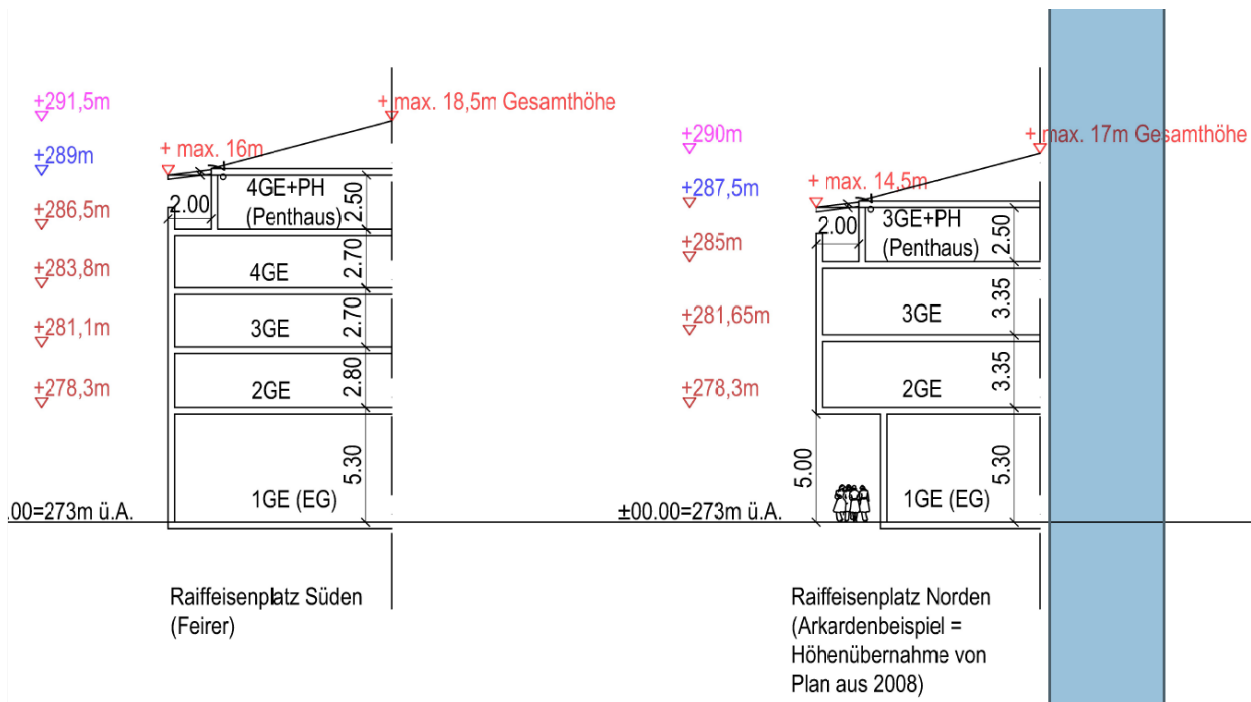
Folgende Höhenfestlegungen wurden aus der Bestandsaufnahme und der angestrebten Planungszielen des Baugebietes abgeleitet:

Einheitliche Bezugslinie für den Raiffeisenplatz:

die horizontal-einheitliche Bezugslinie, die den Raiffeisenplatz<sup>1</sup> „umspielen“ soll, beträgt 289m ü.M.

Dieses Maß ist aus den Gesamthöhen der Bebauung längs des „Hauptplatzes“, Gstk Nr. 1669/1, der „Schmiedgasse“, Gstk. Nr. 1668, beide KG 66138 Leibnitz, und der Arbeiterkammer abgeleitet. Dadurch soll mittelfristig ein einheitliches Erscheinungsbild am Raiffeisenplatz geschaffen und ein optischer Bezug zur bestehenden Bebauung an den umgebenden Straßenzügen gesichert werden.

Aufgrund des Ortsbildkonzeptes erfolgte im Bebauungsplan 2026 längs des Raiffeisenplatzes eine Reduzierung der maximal zulässigen Geschözzahlen und der Gesamthöhe der Gebäude. Damit wurde ein seit Jahren bestehender Widerspruch zwischen dem Bebauungsplan 2009 und dem Ortsbildkonzept 2016 behoben.



#### Gliederung der Höhenentwicklung:

Längs des „Hauptplatzes“, Gstk Nr. 1669/1

und der „Schmiedgasse“, Gstk. Nr. 1668, beide KG 66138 Leibnitz, soll das historische Erscheinungsbild der Bauflucht, der Gebäudehöhen, der Firsthöhen und der Dachlandschaft erhalten bleiben und wird die zulässige Gesamthöhe der Gebäude nur geringfügig auf Seiten des Raiffeisenplatzes veränderbar sein.



Hauptplatz



Schmiedgasse: Blick in Richtung Süden

- 1) Um den Raiffeisenplatz, inklusive der „Querriegel“ sind größere Gesamthöhen der Gebäude und Flachdächer zwecks Schaffung von zusätzlicher Kubatur und eines zeitgemäßen architektonisch hochwertigen Erscheinungsbildes im Sinne der Zielsetzungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes und dieses Bebauungsplanes zulässig. Bei Höhen, größer 289 m ü.M., werden rückspringende Baugrenzlinien vorgesehen („Penthousebebauung“) zur Gliederung der Fassaden in Anlehnung an rückspringende Satteldächer. Die Staffelung der Baugrenzlinien dient darüber hinaus zum Schutz des Erscheinungsbildes des Hauptplatzes (Siehe Querprofile im Anhang).
- 2) Generell darf eine Höhe von 297 m ü.M., d.h. 24 m über Hauptplatzniveau bzw. 7 oberirdische Geschosse nicht überschritten werden. Dieses Maß ist aus dem Sichtwinkel vom Hauptplatz minus 3m Sicherheitsabstand sowie aus dem Raiffeisenhof (298 m ü.M und 301 m ü.M) abgeleitet. Dadurch kann im Stadtkern zusätzliche Kubatur mit hoher Nutzungsvielfalt und Wirtschaftlichkeit der bereits erschlossenen Baulandressourcen errichtet werden.



Raiffeisenplatz: Blick in Richtung Osten – Raiffeisenhof  
Die Höhe des Raiffeisenhofes wird bei Neubauten knapp unterschritten



Raiffeisenplatz: Blick in Richtung Westen



Raiffeisenplatz: Blick in Richtung Nordosten  
Horst des Weißstorches im Bildhintergrund

Nach und nach wird entgegen dem bisherigen Konglomerat an Gebäudehöhen und Ausrichtungen unter Einbeziehung des Raiffeisenhofes als östlichem Abschluss des Raiffeisenplatzes ein klar strukturierter, auch in der Höhenentwicklung homogener Platz entstehen.

Somit werden diese Festlegungen den Zielsetzungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes, Verfahrensfall 4.0, sowie des Gemeinderatsbeschlusses vom 25.09.2009 gerecht.

#### **Bebauungsdichte:**

Ein Überschreiten der max. zulässigen Bebauungsdichte (BBD) bis zu max. 3,0 ist zulässig, um den angestrebten städtebaulichen Schwerpunkt und die geschlossene Bebauungsweise am „Raiffeisenplatz“<sup>1</sup> somit die Entstehung eines Ensembles, aber auch um die Möglichkeit von Dachraumausbauten zu sichern.

Aufgrund der geringen Bauplatzgrößen im Planungsgebiet würden ohne diese Anhebung der maximal zulässigen Bebauungsdichte in Einzelfällen Zubauten und/oder Dachraumausbauten kaum mehr möglich sein und die angestrebte zusätzliche Kubatur im Stadtzentrum verhindert werden.

Die geringe Flächenausdehnung der Stadt und deren dynamische Bevölkerungsentwicklung wird kontinuierlich die Nachverdichtung des Stadtgebietes erfordern, so fern die Bautätigkeit nicht in die Nachbargemeinden ausgelagert werden soll.

Ziel des vorliegenden Teilbebauungsplanes war, den Hauptplatz, Gstk. Nr. 1669/1, KG 66138 Leibnitz, in seiner Erscheinung zu erhalten und die geplante Bebauung gegen den „Hauptplatz“ abzudecken.

Temporär wird die geplante Bebauung vom Vorplatz der Kirche aber auch von der „Wasserwerkstraße“, Gstk. Nr. 1624, KG 66138 Leibnitz, und der „Reichsstraße“, Gstk. Nr. 1616, KG 66138 Leibnitz, optisch wahrgenommen werden, da hier geschlossene Bebauung längs des „Hauptplatzes“, Gstk. Nr. 1669/1, KG 66138 Leibnitz, durch ein Einfamilienwohnhaus in offener Bauweise unterbrochen wird, sodass Sichtbeziehungen zum „Raiffeisenplatz“<sup>1</sup> und zur geplanten Bebauung bestehen. Diese nimmt die Stadtgemeinde jedoch im Interesse einer städtebaulichen Schwerpunktbildung bewusst in Kauf.

#### **Zu §6 GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN:** [ehemals unter § 5 GELÄNDE – FREIRAUMGESTALTUNG]

lt. § 3 Abs. 4, 12 und 13 und § 28 Abs. 2 und 4 STROG, LGBL. 1974/127 i.d.F. LGBL. 2007/47, in Verbindung mit § 8 STBauG, LGBL. 1995/59 i.d.F. LGBL. 2008/27

Durch die dichte Bebauung geht der Anteil an verfügbarer Grünfläche kurzfristig verloren. Diese soll durch Dachbegrünungen kompensiert bzw. verbessert werden.

Im Planungsgebiet bestehen keine öffentlich zugänglichen Grünanlagen. Der Marenzipark, Gstk. Nr. 349/1, KG 66138 Leibnitz, befindet sich jedoch in unmittelbarer Nachbarschaft. Durch die angestrebten Dachbegrünungen soll auch das Stadtklima günstig beeinflusst werden, da ein aufheizen der Dächer dadurch eingeschränkt wird.

„Öffentlich zugängliche Grünanlagen“ sind wie folgt auszuführen:

Textauszug aus „Örtlichen Entwicklungskonzept“, Periode 4.01, der Stadtgemeinde Leibnitz:

*„... Innerhalb des Stadtgebietes sind – unabhängig vom Verkehrsnetz – öffentliche Grünraumverbindungen zu schaffen. Diese können aus einer Abfolge von Plätzen oder Fuß- und Radwegen in Verbindung mit Grünstreifen bestehen. Soweit diese im Flächenwidmungsplan nicht als Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden, sind sie in Bebauungsplänen, Bauungsrichtlinien verbindlich vorzuschreiben (mindestens 5 % der Fläche des Aufschließungsgebietes).“*

*Mittelfristig (= 2 Planungsperioden) sollen ca. 2 ha öffentliche Grünanlagen zusätzlich geschaffen werden, um die Wohnqualität auch bei zunehmender Bevölkerungsdichte und Überalterung der Bevölkerung zu gewährleisten.*

*In Wohnsiedlungen (Geschoßwohnbau) müssen mindestens 10% der Bauplatzflächen begrünt, mit Bäumen bepflanzt und öffentlich zugänglich sein. ...“*

Diese Vorgabe gilt für den gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (d.h. auch im vollwertigen Bauland), muss im einzelnen Bauverfahren nachgewiesen werden und kann auch durch Ersatzflächen (z.B.: begehbbare begrünte Garagendächer kompensiert werden.)

**Diese begrünten Dachflächen** müssen öffentlich zugänglich sein und eine einer Parkanlage adäquate dauerhafte Begrünung aufweisen. Terrassen – bzw- Dachmöblierungen mit Kübelpflanzen kompensieren die geforderte öffentliche Grünfläche in den Abschnitten O, P, Q nicht.



Beispiel für eine Grünraumgestaltung

Quelle: Wettbewerb, Architekturjournal, Februar/März 2007, Seite 69  
Architekt Andreas Gerner, 1060 Wien

#### [ehemals unter § 6      GENERELLE GESTALTUNG DER GEBÄUDE]

Zum Schutz der historischen Dachlandschaft von Leibnitz und um den Hauptplatz, Gstk. Nr. 1669/1, KG 66138 Leibnitz, und längs der Schmiedgasse dürfen dort ausschließlich Satteldächer errichtet werden unter Berücksichtigung des vorherrschenden Deckungsmaterials und der Dachfarben. Die Dachneigung wurde auf Basis des Vermessungsplanes, verfasst von Vermessung Legat, ZT GmbH, Leibnitz, vom 06.06.2008, GZ: 17.581, ermittelt und im Verordnungsplan festgelegt, um zu verhindern, dass durch Ersatzbauten, Umbauten etc. das historische Erscheinungsbild beeinträchtigt wird und neue Sichtbeziehungen zur modernen Platzbebauung am Raiffeisenplatz <sup>1</sup> den Hauptplatz beeinträchtigen.

Die um den „Raiffeisenplatz“ <sup>1</sup> geplante sowie längs der „Karl Morre-Gasse“ Bebauung soll ausschließlich Flachdächer erhalten, wobei die Abschnitte „O, P und Q“ zur Hebung von Stadtklima und Wohnqualität dauerhaft begrünt werden sollen.

Ausgenommen hiervon sind ausschließlich die begehbaren Terrassen.

Dadurch entsteht von Seggauberg aus gesehen eine geschlossene Dachlandschaft. Es wird die historische Dachlandschaft längs der bestehenden Straßen erhalten und optisch klar strukturiert und die Neubauten durch begrünte Flachdächer in das begrünte Erscheinungsbild der Innenhöfe von Leibnitz integriert.

Diese Festlegungen entsprechen den Bestimmungen des § 28 STROG LGBl. 1974/127 i.d.g.F., die sogar ermöglichen, Anstrich und Baustoffe festzulegen.

Die flächendeckende 2-geschossige Bebauung zwischen „Hauptplatz“, Gstk. Nr. 1669/1, und „Raiffeisenplatz“ <sup>1</sup> (Abschnitte „O, P, Q“ ermöglicht eine großzügige Erweiterungen der bestehenden Geschäftsflächen und schafft einen Wettbewerbsvorteil gegenüber Einkaufszentren am Stadtrand von Leibnitz, Gralla etc.

Deren Dachflächen müssen dauerhaft begrünt werden und im Niveau aus Arbeitnehmer- und Katastrophenschutztechnischen Gründen Freiflächen erhalten. Ihre Lage ist im Verordnungsplan durch hellrote Baugrenzlinien lt. § 4 Z 9 STBauG, LGBl. 1995/59 i.d.F. LGBl. 2008/88, ersichtlich gemacht.

Für jeden Bauplatz ist vom Bauwerber ein projektbezogenes bodenmechanisches Gutachten, das die Standfestigkeit des Untergrundes beurteilt bzw. nachweist, vorzulegen

#### **Zu §7 NUTZUNGEN**

Aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums in der Stadtgemeinde Leibnitz steigt der Bedarf an sozialer Infrastruktur, insbesondere an Kinderbetreuungsplätzen. Größere Wohnbauvorhaben verursachen zusätzlichen Infrastrukturbedarf, dessen Finanzierung und zeitgerechte Bereitstellung sicherzustellen ist.

Aus diesem Grund ist bei Wohnbauvorhaben ab einer Größenordnung von 15 Wohneinheiten eine Beteiligung an den infrastrukturellen Folgekosten für Kinderbetreuungseinrichtungen vorgesehen.

Die Regelung gilt unabhängig davon, ob die Umsetzung in mehreren Bauabschnitten erfolgt oder einzelne Baubewilligungen jeweils weniger als 15 Wohneinheiten umfassen. Maßgeblich ist die Gesamtzahl der im Planungsgebiet vorgesehenen Wohneinheiten.

Alternativ zur finanziellen Beteiligung kann der Bauwerber selbst eine geeignete Kinderbetreuungseinrichtung errichten. Voraussetzung hierfür ist eine Abstimmung mit der Stadtgemeinde Leibnitz hinsichtlich Bedarf, Standort, Dimensionierung, Ausstattung und langfristiger Nutzbarkeit.

Die Ermittlung einer allfälligen Kostenbeteiligung erfolgt auf Grundlage des zu erwartenden zusätzlichen Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen sowie der hierfür erforderlichen infrastrukturellen Maßnahmen:

Der Fachausschuss für Bau- und Raumordnung & Stadtentwicklung der Stadtgemeinde Leibnitz empfiehlt dem Gemeinderat der Stadtgemeinde Leibnitz, die Parameterfestlegung für zukünftige städtebauliche Verträge Infrastrukturkostenbeitrag – Kinderbetreuungseinrichtung gemäß § 43 Abs. 3 StROG 2010 – Genehmigung wie folgt zu genehmigen:

Kinderbetreuungseinrichtungen werden in Hinblick auf deren Ausstattung durch Vorgaben des Landes Steiermark geregelt (<https://www.verwaltung.steiermark.at/cms/ziel/152722237/de/>). Diese Vorgaben bedeuten für die Gemeinde massive Mehrkosten und wird die Errichtung einer Kindergartengruppe dzt. mit € 1,2 Mio beziffert. Gemäß § 43 Abs. 3 StROG 2010 können in Übereinstimmung mit § 18 des Räumlichen Leitbildes der Stadt zivilrechtliche Verträge abgeschlossen werden.

Aus Gleichbehandlungsgründen werden für die Berechnung der möglichen Kostentragung der jeweils aktuellen statistische Parameter der Statistik Austria für die Stadt Leibnitz wie folgt hinterlegt:

- Leibnitz hat dzt. 13.500 Einwohner

Da ab einer Wohnungsanzahl von 15 Wohnungen im Zuge von Bebauungsplanverfahren die Anwendbarkeit eines Ersatzes für die grundsätzliche Verpflichtung der Errichtung von Kinderbetreuungseinrichtungen gegeben ist, ergibt sich nachfolgende Berechnung:

| Schritt                                                | Parameter / Formel                    | Ergebnis        |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|
| Personen in der Anlage                                 | $15 \times 2,03 \text{ Pers./WE}$     | 30,45 Personen  |
| Kinder 0–5 J. in Gemeinde                              | 555 Kinder (Bevölkerungspyramide)     | 4,11% der EW    |
| Krippe (0–2 J.): 3/6 Jahrgänge mit Betreuungsquote 30% | $555 \times 3/6 \times 30\%$          | 83 gew. Kinder  |
| KG (3–5 J.): 3/6 Jahrgänge mit Betreuungsquote 90 %    | $555 \times 3/6 \times 90\%$          | 250 gew. Kinder |
| Gewichtete Kinder gesamt                               | $83 + 250$                            | 333 Kinder      |
| Effektiver Betreuungsanteil                            | $333 \div 13.500 \text{ EW}$          | 2,47% der EW    |
| Gleichzeitig in Betreuung                              | $30,45 \times 2,47\%$                 | 0,75 Plätze     |
| Kapazitätsanteil                                       | $0,75 \div 22 \text{ Plätze}$         | 3,4%            |
| Anteilige Errichtungskosten                            | $\text{€ } 1.200.000 \times 3,40\%$   | € 40.800        |
| Einmalzahlung pro WE                                   | $\text{€ } 40.800 \div 15 \text{ WE}$ | € 2.720         |

Somit ergibt sich eine einmalige Ausgleichszahlung pro genehmigter Wohneinheit als Ersatz für die in Bebauungsplänen zukünftige vorgeschriebene Errichtung einer eigenen Kinderbetreuungseinrichtung in Höhe von € 2.720,-

Diese Parameter sind für sämtliche zukünftige Bebauungsplanverfahren ab 15 WOE anzuwenden!

### 3.8 ZUSAMMENFASSUNG

Mit der vorliegenden Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes erfolgt eine Abstimmung auf heute geltende Verordnungen. Gleichzeitig werden die Bedürfnisse der Bewohner nach Rechtssicherheit und Planungskontinuität berücksichtigt.

Das seit dem Jahre 2009 vom Gemeinderat definierte Ziel der Stadtkernstärkung wird beibehalten.

Die Verkehrssituation wird für alle Verkehrsteilnehmer verbessert. Dadurch werden auch Synergien für die Schmiedgasse erwartet.

**4. BEILAGEN**

ENTWURF

## 5. VERFAHREN (IM ZUGE DER ENDAUSFERTIGUNG)

ENTWURF