

AUFLAGE

Änderung des Flächenwidmungsplanes (FWP), VF: 1.34
„RAIFFEISENPLATZ / SCHMIEDGASSE“

Für den Gemeinderat
der Bürgermeister
Mag. Daniel Kos, MBA



Leibnitz, am

Vom Amt der Stmk. Landesregierung genehmigt

Graz, am

Zl:



Der Planverfasser:

Graz, am

GZ: HC17_2.40, 22.05.2026



HEIGL CONSULTING ZT GMBH
Kompetenzzentrum für
Raumplanung Architektur Umwelt Management

INHALT

1.	GRUNDLAGEN	4
2.	FLÄCHENWIDMUNGSPLAN-ÄNDERUNG	5
2.1.	VERORDNUNG DES GEMEINDERATES DER STADTGEMEINDE LEIBNITZ VOM(AUFLAGEBESCHLUSS) MIT DER DER FLÄCHENWIDMUNGSPLAN PERIODE 1.0 GEÄNDERT WIRD – FWP-Ä, VF: 1.34 „RAIFFEISENPLATZ / SCHMIEDGASSE“:	5
2.1.1.	WORTLAUT	5
2.1.2.	PLANLICHE DARSTELLUNG FLÄCHENWIDMUNGSPLAN	6
2.1.3.	PLANLICHE DARSTELLUNG BEBAUUNGSPLANZONIERUNGSPLAN	7
2.2.	ERLÄUTERUNGSBERICHT	8
2.2.1.	ALLGEMEIN	8
(1)	ÄNDERUNGSANLASS UND GEÄNDERTE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN:	8
(2)	ÖFFENTLICHES INTERESSE:	8
2.2.2.	ERLÄUTERUNG DER VERORDNUNG	9
2.2.3.	PRÜFUNG DER ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM REGIONALEN ENTWICKLUNGSPROGRAMM:	9
(1)	MIT DEM RECHTSKRÄFTIGEN ENTWICKLUNGSPLAN UND DEM ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT:	10
(2)	MIT DEN RAUMORDNUNGSGRUNDSÄTZEN:	10
(3)	MIT DEM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN, PERIODE 1.0:	11
2.2.4.	BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN	11
(1)	DIE LAGE DES PLANUNGSGEBIETES	11
(2)	ÄNDERUNGSBEDARF	11
2.2.5.	SCHLUSSFOLGERUNG	11
3.	BEILAGEN	12
4.	VERFAHREN (IM ZUGE DER ENDAUSFERTIGUNG)	13

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1: Ausschnitt aus der Vorrangzonenkarte (REPRO Südweststeiermark LGBL. Nr. 88/2016 i. d.F.55/2022) 10

Abb. 2 Ausschnitt aus der Teilraumkarte (REPRO Südweststeiermark LGBL. Nr. 88/2016 i. d.F.55/2022) 10

TERMINDATEN:

Auflagezeitraum:

vom Gemeinderat beschlossen am

AUSFÜHRUNG:

Technische Bearbeitung: Tö/Ho

Verfahrensabwicklung, Behördenmanagement: KK/Wa

Liste der verwendeten Abkürzungen:

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

1. GRUNDLAGEN

Rechtsgrundlage:

IST-Stand

Stmk. Raumordnungsgesetz, LGBL. Nr. 49/2010 i.d.F. LGBL. Nr. 139/2015

SOLL-Stand

Stmk. Raumordnungsgesetz, LGBL. Nr. 49/2010 i.d.F. LGBL. Nr. 20/2026

Regionales Entwicklungsprogramm für die Region Südweststeiermark,
LGBL. Nr. 88/2016 i.d.F. LGBL. Nr. 55/2022

Verfahrensart:

Es handelt sich um ein Verfahren gem. §39 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010,
LGBL. Nr. 49/2010 i.d.F. LGBL. Nr. 20/2026.

Planungsgrundlage:

Die Planungsgrundlage bildet die DKM, Abfrage mit medix5 vom 09.04.2026

Ersichtlichmachungen:

Grundlage der Ersichtlichmachungen sind die Bekanntgaben zur Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, Periode 1.0, und Flächenwidmungsplanes, Periode 1.0

2. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN-ÄNDERUNG

2.1. VERORDNUNG DES GEMEINDERATES DER STADTGEMEINDE LEIBNITZ VOM(Auflagebeschluss) MIT DER DER FLÄCHENWIDMUNGSPLAN PERIODE 1.0 GEÄNDERT WIRD – FWP-Ä, VF: 1.34 „RAIFFEISENPLATZ / SCHMIEDGASSE“:

Aufgrund des §39 Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 – STROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 i.d.F. LGBl. Nr. 20/2026, wird verordnet:

2.1.1. WORTLAUT

§ 1. ALLGEMEIN

Die Verordnung besteht aus dem Wortlaut und der planlichen Darstellung im Maßstab M 1:2.500, verfasst von Heigl Consulting ZT GmbH, GZ: HC17_2.40, Stand: 2026-05-22, einschließlich Legende. Der Verordnung ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen.

§ 2. BEBAUUNGSPLANZONIERUNG

- (1) Der Teil-Bebauungsplan B19.19r wird geändert und erhält die Bezeichnung B19.1-01
- (2) Die Erweiterung des Geltungsbereiches des Teil-Bebauungsplanes erfolgt bis zum Dolinarweg im Süden und erhält die Bezeichnung B19.2
- (3) Die Abgrenzung des Bebauungsplanerfordernisses (Änderungsbereich und Erweiterung) ist im Bebauungsplanzonierungsplan festgelegt,

§ 3. RECHTSKRAFT

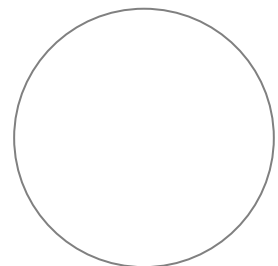
Nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat beginnt seine Rechtswirksamkeit mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag.

Für den Gemeinderat
der Bürgermeister:

Mag. Daniel Kos, MBA:

Leibnitz, am

GZ: HC17_2.40, 2026-05-22



2.1.2. PLANLICHE DARSTELLUNG FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

2.1.3. PLANLICHE DARSTELLUNG BEBAUUNGSPLANZONIERUNGSPLAN

2.2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.2.1. ALLGEMEIN



(1) ÄNDERUNGSANLASS UND GEÄNDERTE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN:

Bei der Stadtgemeinde Leibnitz wurde um

1. Änderung der Bebauungsplanzonierung des Bebauungsplanes B19.19r und
2. Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach Süden bis zum Dolinar-Weg sowie
3. die Einarbeitung des Verkehrskonzeptes angesucht.

Daraus ergab sich die Notwendigkeit

1. die Anpassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes an die Verordnungen der Stadtgemeinde
2. den aktuellen Kataster dem Bebauungsplan zugrunde zulegen
3. die Bestandsaufnahme zu aktualisieren

Somit überschneiden sich Erweiterung und Änderung teilweise.

(2) ÖFFENTLICHES INTERESSE:

Das öffentliche Interesse an der beantragten Änderung des Flächenwidmungsplanes bzw. Bebauungsplanzonierungsplanes wird insbesondere mit der angestrebten Stärkung der Innenstadt sowie der Verbesserung der Verkehrssituation im Bereich Raiffeisenplatz / Schmiedgasse begründet.

Dieser Änderungsantrag liegt insbesondere im öffentlichen Interesse, da

- die bestehende Durchfahrt von der Schmiedgasse durch eine zweite, etwas südlicher gelegene Durchfahrt ergänzt werden soll. Dadurch kann die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer verbessert sowie der Verkehrsfluss für Kraftfahrzeuge in die bzw. aus der Schmiedgasse erleichtert werden;
- von der verbesserten Erreichbarkeit auch die ansässigen Wirtschaftstreibenden in der Schmiedgasse profitieren können.

Die beabsichtigte geänderte Verkehrsführung steht teilweise im Widerspruch zum rechtskräftigen Bebauungsplan. Seit der Erstellung des Bebauungsplanes 19.19r wurden jedoch zahlreiche rechtliche und planerische Vorgaben geändert bzw. neu erlassen, die im Zuge der gegenständlichen Änderung zu berücksichtigen sind.

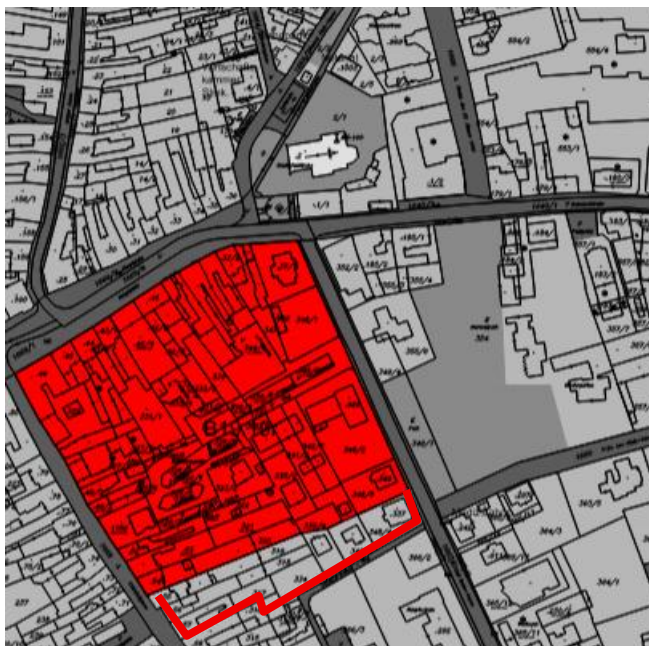
Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ermöglicht zudem eine Anpassung an das aktualisierte Ortsbildkonzept und schafft damit auch Erleichterungen für die betroffenen Grundeigentümer. Die gegenständliche Planänderung entspricht den Maßnahmen und Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK), insbesondere unter Berücksichtigung der in der Ortsbildschutzzone geltenden Erleichterungen für Energieerzeugungsanlagen. Ohne Änderung des Bebauungsplanes wäre eine Genehmigung solcher Anlagen nicht möglich, da diese zum Zeitpunkt der ursprünglichen Beschlussfassung in der Ortsbildschutzzone grundsätzlich ausgeschlossen waren.

2.2.2. ERLÄUTERUNG DER VERORDNUNG

Zu §2: BEBAUUNGSPLANZONIERUNG

Mit dieser Festlegung wird die Grundlage für eine qualitätsvolle Innenentwicklung geschaffen und zugleich die Umsetzung der Zielsetzungen der Stadtgemeinde forciert, wie sie im Räumlichen Leitbild, im Sachbereichskonzept Energie (SKE) sowie im abgeschlossenen Smart-City-Prozess verankert sind.

Das Gelände der ehemaligen Spenglerei Hagen wurde veräußert und soll zur Gänze abgetragen werden. Der stillgelegte Gebäudekomplex soll durch neue Gebäude, Nutzungen und Durchwegungen ersetzt werden. Damit wird dem Raumordnungsgrundsatz eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden entsprochen, Leerstand wird im Einvernehmen mit den Entwicklungszielen der Stadt durch zeitgemäße Bebauung ersetzt. Es erfolgt keine neue Baulandausweisung.



ALT+NEU

2.2.3. PRÜFUNG DER ÜBEREINSTIMMUNG

MIT DEM REGIONALEN ENTWICKLUNGSPROGRAMM:

Das regionale Entwicklungsprogramm enthält für diesen Bereich die Planungsinformation „regionales Zentrum“

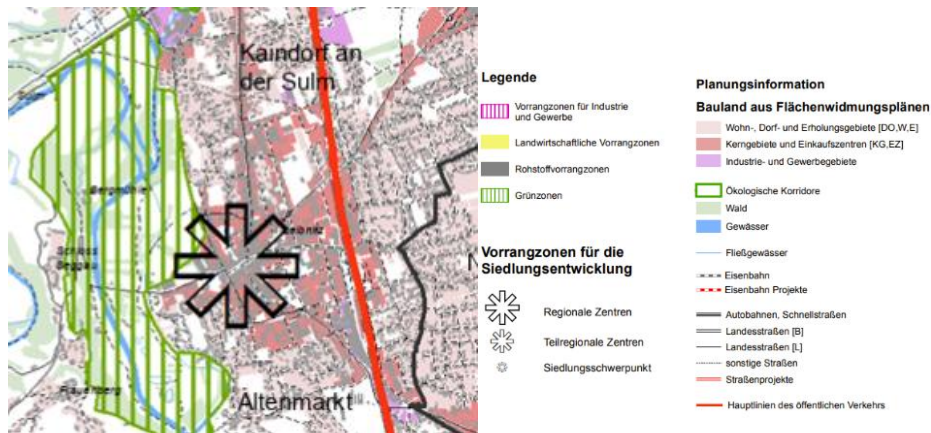


Abb. 1: Ausschnitt aus der Vorrangzonenkarte (REPRO Südweststeiermark LGBL. Nr. 88/2016 i. d.F.55/2022)

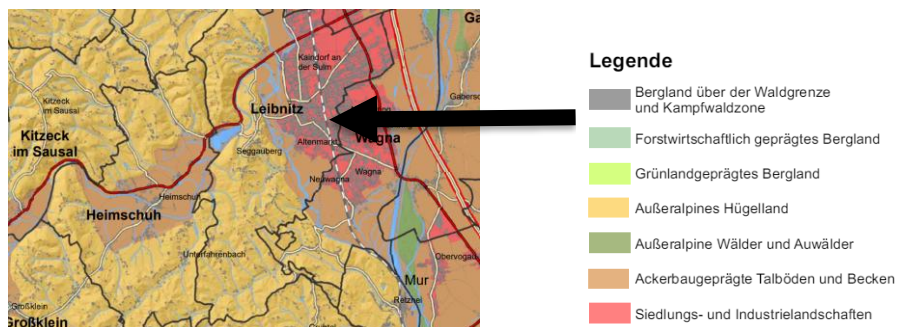


Abb. 2 Ausschnitt aus der Teilraumkarte (REPRO Südweststeiermark LGBL. Nr. 88/2016 i. d.F.55/2022)

Laut der Teilraumkarte befindet sich die beantragte Änderungsfläche im Teilraum „Siedlungs- und Industrielandschaften“.

Die vorliegende Änderung des Flächenwidmungsplanes (bebauungsplanzonierungsplanes) steht nicht in Widerspruch zum regionalen Entwicklungsprogramm.

(1) MIT DEM RECHTSKRÄFTIGEN ENTWICKLUNGSPLAN UND DEM ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT:

Das Örtliche Entwicklungskonzept, Periode 1.0 sieht für diesen Bereich die Funktion Zentrum vor.

Eine Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Entwicklungsplanes ist gegeben, da ein Ziel des Örtlichen Entwicklungskonzeptes ist, die Lebensqualität zu verbessern und die Innenentwicklung zu forcieren.

(2) MIT DEN RAUMORDNUNGSGRUNDSÄTZEN:

Die Qualität der natürlichen Lebensgrundlagen ist durch sparsame und sorgsame Verwendung der natürlichen Ressourcen wie Boden, Wasser und Luft zu erhalten. Die Ausweisung der Verkehrsflächen

Gegenseitige nachteilige Beeinträchtigungen der Nutzungen können weitgehend vermieden werden und Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten.

Die Ordnung benachbarter Räume sowie raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen aller Gebietskörperschaften wurden aufeinander abgestimmt.

Eine Übereinstimmung mit den Raumordnungsgrundsätzen¹ ist gegeben, da kein neues Baugebiet ausgewiesen wird und die Änderung des Bebauungsplanzonierungsplanes die rechtliche Grundlage bietet, um auf Ebene Bebauungsplan die öffentlichen Interessen der Stadtentwicklung zu konkretisieren.

(3) MIT DEM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN, PERIODE 1.0:

Seit Erstellung des Flächenwidmungsplan, Periode 1.0 haben sich die Grundstücksverhältnisse und die Besitzverhältnisse geändert, die Änderung und Erweiterung und Ergänzung des Bebauungsplanerfordernisses ist daher im öffentlichen Interesse gerechtfertigt.

2.2.4. BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN

(1) DIE LAGE DES PLANUNGSGBIETES

Das Planungsgebiet raint im Norden an den Hauptplatz und bildet den südöstlichen Abschluss des historischen Zentrums von Leibnitz mit teilweise Übergang zur Kleinhausarchitektur. Das Planungsgebiet ist durch hohe Nutzungsvielfalt, historisch und architektonisch wertvolle Blockrandbebauung und einen wenig attraktiven Raiffeisenplatz charakterisiert.

(2) ÄNDERUNGSBEDARF

Die Schmiedgasse und der Raiffeisenplatz sind nur durch eine schmale Hausdurchfahrt miteinander verbunden. Der Raiffeisenplatz hat wenig Aufenthaltsqualität und dient fast ausschließlich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Mit dem geänderten Bebauungsplan soll die zentrale Lage des Baugebietes als Wohn- und Wirtschaftsstandort aufgewertet und die Verkehr Situation verbessert werden.

Der Smart City Prozess wurde erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes B19.19r erarbeitet. Auf die Ergebnisse des Smart City Prozesses aufbauend entstanden zahlreiche Verordnungen der Stadt, die nunmehr erstmals in die Bebauungsplanung integriert werden sollen. Das aktualisierte Ortsbildkonzept ermöglicht neue Gestaltungsmöglichkeiten, die jedoch mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan nur beschränkt umgesetzt werden können.

2.2.5. SCHLUSSFOLGERUNG

- Die Änderungsvoraussetzungen² sind gegeben.
- Eine Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des regionalen Entwicklungsprogrammes und des Örtlichen Entwicklungskonzeptes ist gegeben.

Aus der Sicht der örtlichen Raumplanung liegt die beantragte Änderung des Flächenwidmungsplanes (FWP) im öffentlichen Interesse und ist genehmigungsfähig.

Hinweise:

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Feinstaubsanierungsgebietes „Außeralpine Steiermark“ und innerhalb des Flugzeugerprobungsbereiches „Graz-Thalerhof“

¹ lt. § 3 Abs. 1 STROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 i.d.F. LGBl. Nr. 20/2026

² lt. §§ 28 und 29 STROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 i.d.F. LGBl. Nr. 20/2026

3. BEILAGEN

4. VERFAHREN (Im Zuge der Endausfertigung)