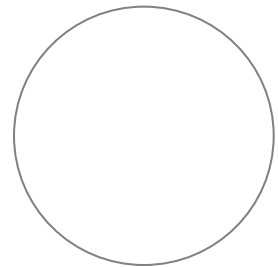




Für den Gemeinderat
der Bürgermeister
Mag. Daniel Kos, MBA



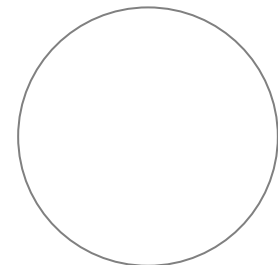
Leibnitz, am



Vom Amt der Stmk. Landesregierung genehmigt

Graz, am

Zl:



Der Planverfasser:

Graz, am

GZ: HC17_2.43, 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	
	(Endbeschluss) MIT DER DER FLÄCHENWIDMUNGSPLAN PERIODE 1.0 GEÄNDERT WIRD – FWP-Ä, VF:	
1.36	„OTMAR-RUSSHEIM-STRASSE“:.....	5
2.1.1.	WORTLAUT	5
§ 1.	ALLGEMEIN	5
§ 2.	AUSWEISUNG UND NUTZUNG	5
§ 3.	BEBAUUNGSPLANZONIERUNG	5
§ 4.	RECHTSKRAFT.....	5
2.1.2.	PLANLICHE DARSTELLUNG FLÄCHENWIDMUNGSPLAN	6
2.1.3.	PLANLICHE DARSTELLUNG BEBAUUNGSPLANZONIERUNGSPLAN	7
2.2.	ERLÄUTERUNGSBERICHT	8
2.2.1.	ALLGEMEIN	8
	ÄNDERUNGSANLASS.....	8
	ÖFFENTLICHES INTERESSE	8
	GEÄNDERTE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	9
2.2.2.	PRÜFUNG	9
	PRÜFUNG DER ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM REGIONALEN ENTWICKLUNGSPROGRAMM:	9
	ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM RECHTSKRÄFTIGEN ENTWICKLUNGSPLAN UND DEM ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT:	10
	ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN RAUMORDNUNGSGRUNDSÄTZEN:.....	10
	ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN RAUMORDNUNGSZIELEN:	11
	ÜBEREINSTIMMUNG MIT DER ALPENKONVENTION	11
2.2.3.	BEFUND	11
	DIE LAGE DES PLANUNGSGEBIETES	11
	HÖHEN UND TOPOGRAPHIE	12
	DIE INFRASTRUKTUR	12
	LÄRMBELASTUNG.....	12
	BAULANDBEDARF/ BODENVERBRAUCH/ VERSIEGELUNG:	12
2.2.4.	SCHLUSSFOLGERUNG	13
3.	BEILAGEN.....	14
4.	VERFAHREN (Im Zuge der Endausfertigung).....	15

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1: Ausschnitt aus der Vorrangzonenkarte (REPRO Südweststeiermark LGBL. Nr. 88/2016 i. d.F.55/2022) ..9	
Abb. 2 Ausschnitt aus der Teilraumkarte (REPRO Südweststeiermark LGBL. Nr. 88/2016 i. d.F.55/2022)9	
Abb. 3: Orthofoto (Quelle: GIS-Steiermark)11	
Abb. 4: Schummerung mit Hausnummern, Ortsbezeichnungen und Gewässerdarstellungen (Quelle: GIS-Steiermark)12	

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 25.02.2025

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 (Endbeschluss) MIT DER DER FLÄCHENWIDMUNGSPLAN PERIODE 1.0 GEÄNDERT WIRD – FWP-Ä, VF: 1.36 „OTMAR-RUSSHEIM-STRASSE“:

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_2.43, 22.05.2026, einschließlich Legende.
Der Verordnung ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen.

§ 2. AUSWEISUNG UND NUTZUNG

SUCHNUMMER	FLÄCHENWIDMUNGSPLAN ALT	FLÄCHENWIDMUNGSPLAN NEU
KG 66138 Leibnitz	Abgrenzungen siehe Flächenwidmungsplan	
540/1 tw.	„Verkehrsfläche“	Sondernutzung im Freiland für SPIELZWECKE

§ 3. BEBAUUNGSPLANZONIERUNG

Das Bebauungsplanerfordernis wird auf das gesamte Grundstück 540/1, KG 66138 Leibnitz, ausgedehnt.

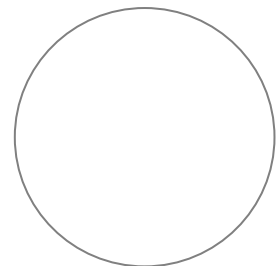
§ 4. RECHTSKRAFT

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_2.43, 22.05.2026



2.1.2. PLANLICHE DARSTELLUNG FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

2.1.3. PLANLICHE DARSTELLUNG BEBAUUNGSPLANZONIERUNGSPLAN

2.2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

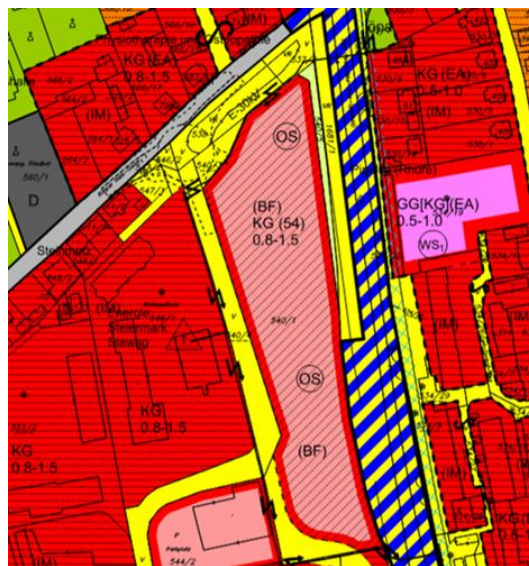
2.2.1. ALLGEMEIN

ÄNDERUNGSANLASS



Bei der Stadtgemeinde Leibnitz wurde um Ausweisung des GST-NR 540/1, KG 66138 Leibnitz, (13.927m²) zur Gänze als Kerngebiet angesucht. Diesem Antrag konnte nicht stattgegeben werden, da zwar im Örtlichen Entwicklungskonzept die Funktion „Zentrum“ festgelegt ist, jedoch die aktuelle Rechtslage die Neu-Ausweisung eines Kerngebietes auf Ebene Flächenwidmungsplan nicht zulässt:

Die Stadtgemeinde hat noch keine im Örtlichen Entwicklungskonzept festgelegte Zentrumszone. Somit können neue Kerngebiete erst mit Rechtskraft des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, Periode 2.0, ausgewiesen werden.



Als Kompromiss und um dem steigenden Bedarfs der Stadtgemeinde im Stadtkern für den Aufenthalt im Freien geeignete Freiflächen zur Verfügung zu stellen, erfolgte in Abstimmung mit dem in Vorbereitung befindlichen Bebauungsplan die Ausweisung einer Sondernutzung im Freiland für Spielzwecke.

Diese Fläche soll nicht nur den Bewohnern der Anlage sondern auch der Bevölkerung zur Verfügung stehen.

Begünstigt wurde diese Entscheidung, da die im Flächenwidmungsplan, Periode 1.0 ausgewiesene Verkehrsfläche ihre ursprünglich vom Gemeinderat angestrebte Funktion einer Verbindungsstraße zum Bahnhof, durch die Errichtung von zahlreichen Garagen auf der Verkehrsfläche nicht mehr umsetzbar ist.

Die Änderung der Bebauungsplanzonierung ermöglicht das gesamte Grundstück 540/1 in die Planungsüberlegungen zu integrieren und damit ein einheitliches Konzept für die Freiraumgestaltung zu schaffen.

ÖFFENTLICHES INTERESSE

Das öffentliche Interesse an der beantragten Änderung des Flächenwidmungsplanes wird mit dem der angestrebten Stärkung der Innenstadt, der Verbesserung der Verkehrssituation im Kreuzungsbereich der Kaspar-Harb-Gasse mit der Otmar – Rußheim - Straße, der Verbesserung der Nahversorgung in diesem Stadtteil und der Schaffung von Flächen für den Aufenthalt im öffentlichen Raum umgesetzt.

Die gegenständliche Planänderung entspricht den Maßnahmen und Zielen des ÖEK.

GEÄNDERTE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

Ein Nachweis der geänderten Planungsvoraussetzungen ist nicht erforderlich, da das ÖEK nicht geändert wird.

2.2.2. PRÜFUNG

PRÜFUNG DER ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM REGIONALEN ENTWICKLUNGSPROGRAMM:

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

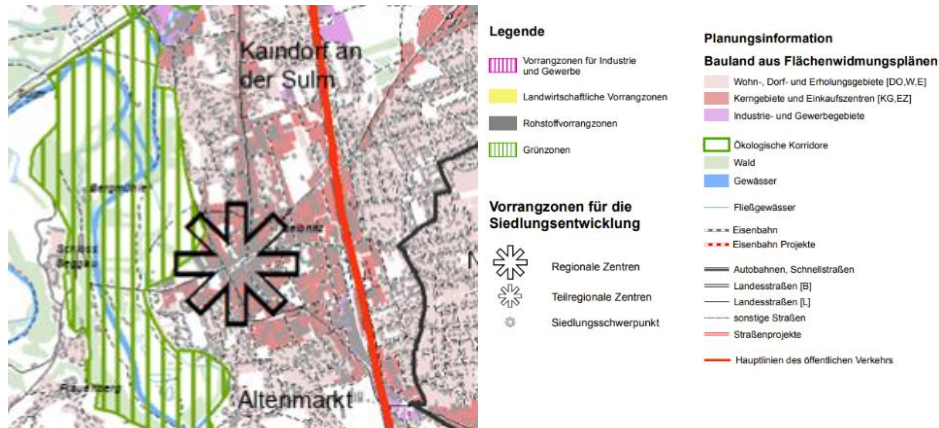


Abb. 1: Ausschnitt aus der Vorrangzonenkarte (REPRO Südweststeiermark LGBL. Nr. 88/2016 i. d.F.55/2022)

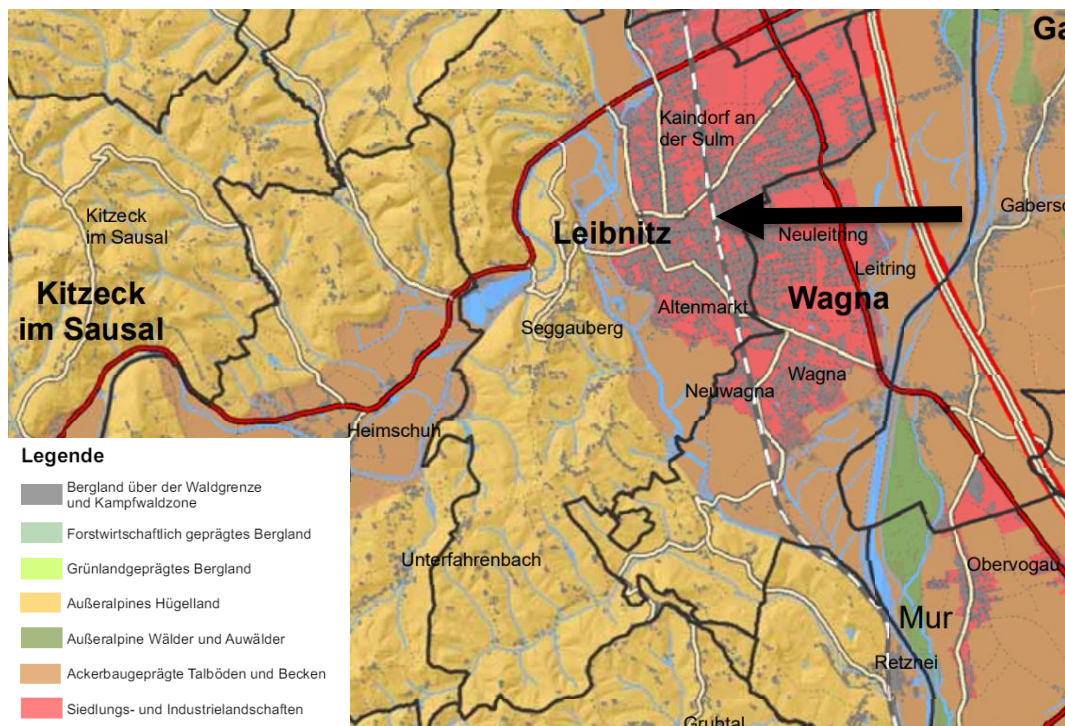


Abb. 2 Ausschnitt aus der Teilraumkarte (REPRO Südweststeiermark LGBL. Nr. 88/2016 i. d.F.55/2022)

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

Forderung:

„...“

(2) Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung sind die im Regionalplan (Anlage 1 zu dieser Verordnung) festgelegten Siedlungsschwerpunkte, allenfalls von Gemeinden im Rahmen der örtlichen Raumplanung festgelegte örtliche Siedlungsschwerpunkte sowie die Bereiche entlang der Hauptlinien des öffentlichen Personennahverkehrs.

1. Für Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung gelten folgende Zielsetzungen:

- a) Entwicklung einer funktionsdurchmischten, auf bestehende Nahversorgungseinrichtungen und die Möglichkeiten des öffentlichen Personennahverkehrs, Fahrrad- und Fußgängerverkehrs abgestimmten Siedlungsstruktur auf regionaler und Gemeindeebene (Durchmischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung zur Wegeminimierung unter Vermeidung bzw. Verringerung gegenseitiger Beeinträchtigungen).
- b) Erhaltung bzw. Verbesserung der Wohnqualität durch Maßnahmen der Stadt- und Ortsentwicklung und Wohnumfeldverbesserung sowie der Gestaltung des Freiraumes.
- c) Vorrangige Ausrichtung des Wohnungsneubaues auf Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung.

2. Für Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung gelten folgende Festlegungen:

- a) Zur flächensparenden Siedlungsentwicklung darf für Baugebiete entlang der Hauptlinien des öffentlichen Personennahverkehrs in den Flächenwidmungsplänen der Gemeinden innerhalb eines 300-Meter-Einzugsbereiches von Haltestellen und vollsortierten Lebensmittelgeschäften die Mindestbebauungsdichte von 0,3 gemäß Bebauungsdichteverordnung i.d.F. LGBL Nr. 58/2011 nicht unterschritten werden.
- b) Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung sind von Widmungs- und Nutzungsarten, die eine bestimmungsgemäße Nutzung verhindern bzw. gefährden, freizuhalten.

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

ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM RECHTSKRÄFTIGEN ENTWICKLUNGSPLAN UND DEM ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT:

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

Die Änderungsfläche umfasst eine Fläche von ca. 828m². Die Ausweisung als Sondernutzung im Freiland für Spielzwecke steht nicht in Widerspruch zur Funktion Zentrum.

Eine Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Entwicklungsplanes ist gegeben, da ein Ziel des Örtlichen Entwicklungskonzeptes ist, die Lebensqualität zu verbessern. Sondernutzung im Freiland für Spielzwecke tragen zur Verbesserung der Lebensqualität bei.

ÜBEREINSTIMMUNG 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 Änderung des Flächenwidmungsplanes umfasst ca. 828m².

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.

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

ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN RAUMORDNUNGSZIELEN:

- Entwicklung der Siedlungsstruktur durch Ausrichtung an der Infrastruktur.
- Gestaltung und Erhaltung der Landschaft sowie Schutz vor Beeinträchtigungen, insbesondere von Gebieten mit charakteristischer Kulturlandschaft oder ökologisch bedeutsamen Strukturen

Eine Übereinstimmung mit den Raumordnungszielen² ist gegeben.

ÜBEREINSTIMMUNG MIT DER ALPENKONVENTION

Das Planungsgebiet liegt NICHT im Geltungsbereich der Alpenkonvention, BGBl. Nr. 477/1995 i.d.F. BGBl. Nr. III 18/1999.

2.2.3. BEFUND

DIE LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet liegt in der Katastralgemeinde 66138 Leibnitz, in Ortskernlage, ca. 350m nordöstlich des Hauptplatzes der Stadtgemeinde Leibnitz. In der Umgebung sind neben Geschoßwohnbauten, zum Teil Einfamilienwohnhäuser, Geschäfte, Kirche, Post, Bahnhof, Friedhof u.v.m. vorhanden.



Längs der Ostseite des Planungsgebietes führt der in Nord-Südrichtung verlaufende Radweg vorbei. An dessen Ostseite, getrennt durch eine Lärmschutzwand führt die Trasse der ÖBB vorbei.

Abb. 3: Orthofoto (Quelle: GIS-Steiermark)

² lt. § 3 Abs. 2 STROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 i.d.F. LGBl. Nr. 73/2023

HÖHEN UND TOPOGRAPHIE

Das Gelände ist eben und wird aktuell als Wiese genutzt.

Abb. 4: Schummerung mit Hausnummern, Ortsbezeichnungen und Gewässerdarstellungen (Quelle: GIS-Steiermark)

DIE INFRASTRUKTUR

Zufahrt:

Die Zufahrt erfolgt über die Otmar-Rußheim-Straße. Spätestens bis zum Zeitpunkt der Benützungsbewilligung des geplanten Gebäudekomplexes muss der Kreisverkehr errichtet sein.

Längs der Otmar-Rußheim-Straße wird geparkt. Diese Stellplätze sind im BP

Radfahrer und Fußgänger können über den bahnbegleitenden Radweg den Bahnhof direkt erreichen.

Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Abwasserverband Leibnitz/Wagna/Kaindorf.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Leibnitzerfeld Wasserversorgungs GmbH.

Stromversorgung:

Das Anschlussnetz wird durch Energie Steiermark bereitgestellt.

Oberflächenentwässerung:

Es ist die Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf Basis einer wasserbau-technischen Gesamtbetrachtung notwendig. Diese muss im Bauverfahren nach den Bestimmungen des „Leitfaden für Oberflächenentwässerung 2.1“, herausgegeben vom Amt der Stmk. Landesregierung, Fachabteilung 14, Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit, Graz, August 2017, nachgewiesen werden. Eine Einleitung von Oberflächenwasser in das Kanalnetz des Abwasserverbandes ist nicht genehmigungsfähig.

Das Planungsgebiet liegt im Widmungsgebiet 2 vom Grundwasserschutzprogramm Graz bis Bad Radkersburg

LÄRMBELASTUNG

Aufgrund der starken Lärmbelastung ausgehend vom Verkehr auf den umgehenden Straßen, dem wachsenden Bahnverkehr ist das Planungsgebiet erhöhten Lärmbelastungen ausgesetzt. Aufgrund der Lärmschutzwand längs der Trasse der ÖBB nimmt der Bahnlärm mit zunehmender Geschoßzahl zu.

Die ÖNORM S 5021, ÖNORM B 8115-2 und die OIB-Richtlinie 5 sind zu berücksichtigen, deren Einhaltung ist im Bauverfahren durch den Bausachverständiger zu prüfen

BAULANDBEDARF/ BODENVERBRAUCH/ VERSIEGELUNG:

Die Flächenwidmungsplan-Änderung umfasst eine Fläche von 828m².

Es wird kein neues Bauland ausgewiesen.

2.2.4. SCHLUSSFOLGERUNG

- Die Änderungsvoraussetzungen³ 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 „Außer Alpine Steiermark“
- innerhalb des Flugzeugerprobungsbereiches „Graz-Thalerhof“

Schreiben der Abteilung 17 – Landes- und Regionalentwicklung, Amt der Stmk. Landesregierung, vom 10.10.2016, GZ: ABT17-26003/2014-134:

„... Die automatische Kontrolle von Flächenwidmungsplänen und Örtlichen Entwicklungskonzepten arbeitet mit Toleranzen. Deshalb kann es zu keiner unterschiedlichen Behandlung auf Grund der minimalen Koordinatendifferenzen zwischen den DKM – Daten des BEV und den Katasterdaten des Landes kommen sowie davon abgeleiteten Ebenen.

Die Koordinatenunterschiede in den beiden Katasterdatenbeständen ergeben sich aus verschiedenen Speicherstrukturen der Daten und sind als vernachlässigbar anzusehen. ...“

³ 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)