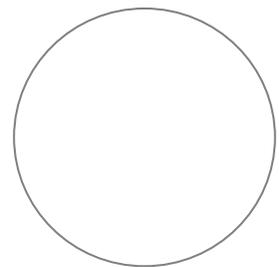
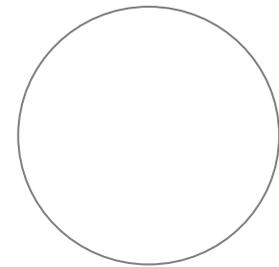


Für den Gemeinderat
der Bürgermeister
Mag. Michael Schumacher
Leibnitz, am



Vom Amt der Stmk. Landesregierung genehmigt
Graz, am



Sachlich und fachlich geprüft

Der Planverfasser:
Graz, am 26.03.2024
GZ: HC17_2.31, Stand: 13.02.2024



HEIGL CONSULTING ZT GMBH
Kompetenzzentrum für
Raumplanung Architektur Umwelt Management

INHALT

| | | |
|--------|------------------------------|----|
| 1. | GRUNDLAGEN | 3 |
| 2. | FLÄCHENWIDMUNGSPLAN-ÄNDERUNG | 4 |
| 2.1. | VERORDNUNG: | 4 |
| 2.1.1. | WORTLAUT | 4 |
| 2.1.2. | PLANLICHE DARSTELLUNG | 6 |
| 2.2. | ERLÄUTERUNGSBERICHT | 7 |
| 2.2.1. | BEFUND | 7 |
| 2.2.2. | ZUM VERORDNUNGSWORTLAUT | 9 |
| 2.2.3. | SCHLUSSFOLGERUNG | 10 |

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

| | |
|--|---|
| Abb. 1 Orthofoto (Quelle: GIS Steiermark)..... | 7 |
| Abb. 2 Lärmbelastung (Quelle: Lärminfo.at) | 8 |

TERMINDATEN:

| | | | |
|--------------------------------|-------|------------|-----------------|
| aufgelegt | vom | 09.04.2024 | (Auflagebeginn) |
| | bis | 14.06.2024 | (Auflageende) |
| vom Gemeinderat beschlossen am | | | (Endbeschluss) |

AUSFÜHRUNG:

| | |
|---|----------|
| Technische Bearbeitung: | Go/Ha |
| Verfahrensabwicklung, Behördenmanagement: | Tö/lv/KK |

Liste der verwendeten Abkürzungen:

| | |
|---------|-------------------------------------|
| 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. 139/2015

Fortlaufend als „STROG“ bezeichnet

SOLL-Stand

Stmk. Raumordnungsgesetz, LGBl. Nr. 49/2010 i.d.F. LGBl. 73/2023

Fortlaufend als „STROG“ bezeichnet

Regionales Entwicklungsprogramm für die Region Südweststeiermark

LGBl. 88/2016 i.d.F. LGBl. 55/2022

Verfahrensablauf:

Auflagebeschluss:

26.03.2024

Auflagefrist (von - bis):

09.04.2024 - 14.06.2024

Endbeschluss:

.....-

Planungsgrundlage:

Die Planungsgrundlage bildet

- die DKM, hergestellt mit Medix5, BEV, abgefragt am 08.02.2024, von Heigl Consulting ZT GmbH

Ersichtlichmachungen:

Grundlage der Ersichtlichmachungen sind die Bekanntgaben zur Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, VF 1.0

Ergänzend wurden erhoben:

2. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN-ÄNDERUNG

2.1. VERORDNUNG DES GEMEINDERATES DER STADTGEMEINDE LEIBNITZ VOM 26.03.2024 MIT DER DER FLÄCHENWIDMUNGSPLAN, PERIODE 1.0, GEÄNDERT WIRD – Flächenwidmungsplan-Änderung, VF: 1.30 „SBS1 Projekt GmbH – Retzhoferstraße 2“:

Aufgrund § 25 iVm § 38 Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 – STROG 2010, LGBL 49/2010 i.d.F. LGB. 73/2023, 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, 8010 Graz, GZ: HC17_2.31, Stand 13.02.2024, einschließlich Legende. Der Verordnung ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen.

§ 2. AUSWEISUNG UND NUTZUNG

| SUCHNUMMER | Flächenwidmungsplan alt | Flächenwidmungsplan neu |
|-------------------|--|--|
| KG 66138 Leibnitz | Abgrenzungen siehe Flächenwidmungsplan | |
| GST-NR 468/2 | Verkehrsfläche | Kerngebiet KG Sanierungsgebiet Immissionen unter Ausschluss der Errichtung von <ul style="list-style-type: none">• Wohnungen• Einkaufszentrum Bebauungsdichte (BBD) 0,5 – 1,0 |

§ 3. SANIERUNGSERFORDERNISSE:

- (1) Mängel: Lärm von den Verkehrsflächen der Gemeinde, insbesondere der Südbahnstraße und dem Park&Rideplatz sowie Bahnlärm.
- (2) Frist zur Beseitigung der Mängel: 15 Jahre ab Rechtskraft der Änderung des Flächenwidmungsplanes
- (3) Übergangslösung: Im Bauverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass ein für den Aufenthalt der ArbeitnehmerInnen im Freien geeigneter Bereich lärmfrei gestaltet ist ($\geq 20\text{m}^2$) und dass das Schalldämmmaß der Außenbauteile lt. Gebäudelärmkarte gem. ÖNORM S 5021 in Verbindung mit Richtlinie OIB 5 eingehalten wird.

Zuständigkeit:

Für die Bebauungsplanung der Planungsgebiete ist die Stadtgemeinde Leibnitz zuständig.

Für die technische und soziale Erschließung und den Immissionsschutz der Planungsgebiete sind die Grundeigentümer zuständig.

§ 4. BEBAUUNGSPLANZONIERUNG

(1) Die Verordnung eines Bebauungsplanes ist erforderlich. Hierbei sind gem. § 41 STROG 2010, LGBl. 49/2010 i.d.F. LGBl. 73/2023, insbesondere

- a. Regelungen für den ruhenden Verkehr: Reduktion oder Erhöhung der Anforderungen, Detailangaben zur Gestaltung und Grünausstattung von Parkplätzen, zu Einfahrten in Tiefgaragen usw.;
- b. Nutzung der Gebäude,
- c. Höhenentwicklung der Gebäude
- d. Lage der Gebäude, nicht bebaubare Flächen, Stellung der Gebäude: Festlegung von Baugrenzlinien, Baufluchtlinien;
- e. Grün- und Freiflächen
- f. Umweltschutz (Lärm, Kleinklima, Beheizung, Oberflächenentwässerung und dergleichen
- g. Einfriedungen und Werbeanlagen festzulegen

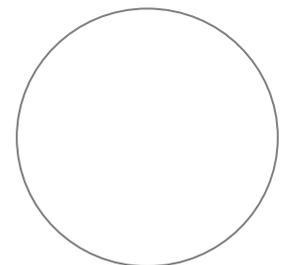
§ 5. RECHTSKRAFT

Nach Genehmigung der Änderung des Flächenwidmungsplanes durch das Amt der Stmk. Landesregierung beginnt dessen Rechtswirksamkeit mit dem den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag.

Für den Gemeinderat
der Bürgermeister

Mag. Michael Schumacher:

Leibnitz, am



2.1.2. PLANLICHE DARSTELLUNG

Stand: 13.02.2024

2.2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.2.1. BEFUND

LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet liegt im Stadtkern, östlich der Trassen der ÖBB im Stadtteil Linden. Das Planungsgebiet wird begrenzt im Norden durch das ehemalige Brauhaus und dessen Freiflächen, im Osten durch Kleinhäuser im Süden durch den Park&Rideplatz des Bahnhofes Leibnitz und im Westen durch die Südbahnstraße. Die Südbahnstraße trennt das Planungsgebiet von den Anlagen der ÖBB.

ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Das Planungsgebiet ist Teil des ehemaligen Brauereigeländes, daher teilweise versiegelt und mit einer Halle bebaut. Bäume prägen längs der Südbahnstraße das Straßenbild.

An der Retzhoferstraße befindet sich das ehemalige Gasthaus Dobei, das ebenfalls Teil des ehemaligen Brauereigeländes war und ein erhaltenswertes Element des Straßen- und Ortsbildes darstellt.

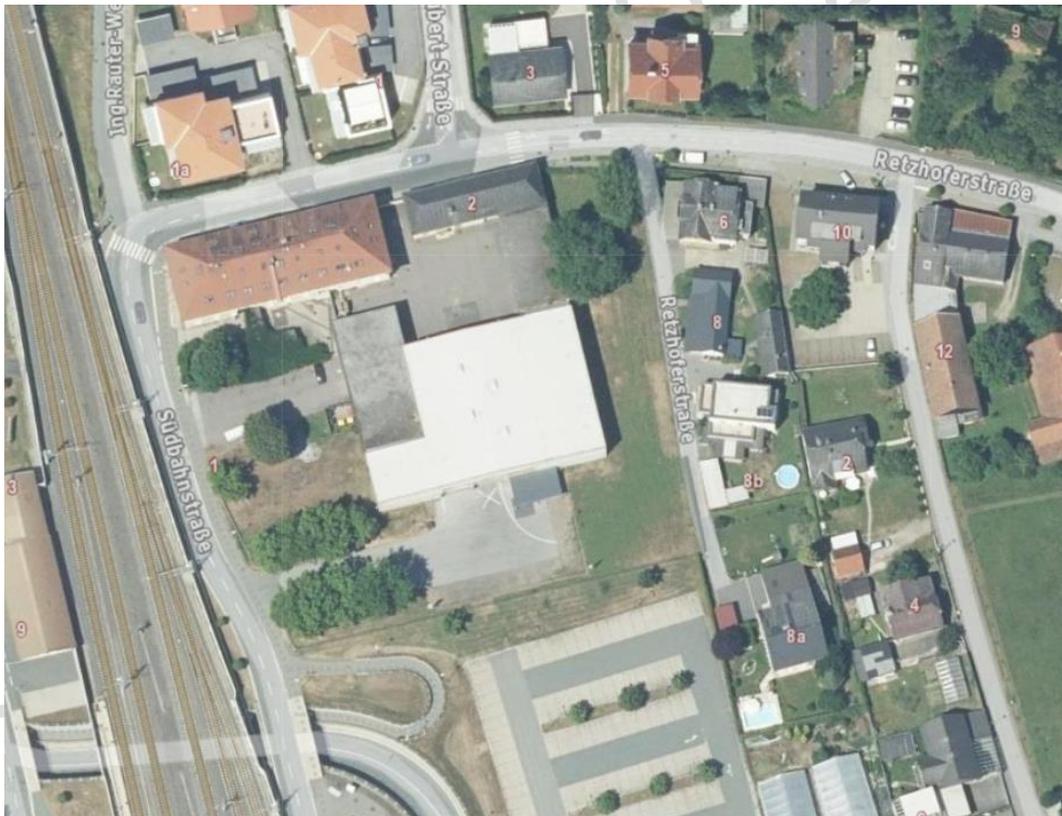


Abb. 1 Orthofoto (Quelle: GIS Steiermark)

HÖHEN UND TOPOGRAPHIE

Das Gelände ist im Wesentlichen eben.

INFRASTRUKTUR

Zufahrt:

Die Zufahrt erfolgt über die Südbahnstraße, einer wichtigen Nord-Südverbindung der Stadt für den motorisierten Verkehr.

Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Abwasserverband.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Leibnitzer Feld Wasserversorgung GmbH.

Stromversorgung:

Das Anschlussnetz wird durch die Energie Steiermark bereitgestellt.

Oberflächenentwässerung:

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.

LÄRMBELASTUNG

Das Planungsgebiet ist erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt. Die in untenstehender Karte dargestellten Isophonen berücksichtigen die Kumulation von Verkehr der ÖBB mit dem Verkehr an der Südbahnstraße und dem benachbarten Park&Rideplatz nicht. Es ist jedoch bereits anhand dieser Karte zu erkennen, dass das Planungsgebiet keine Eignung für eine Wohnnutzung besitzt.

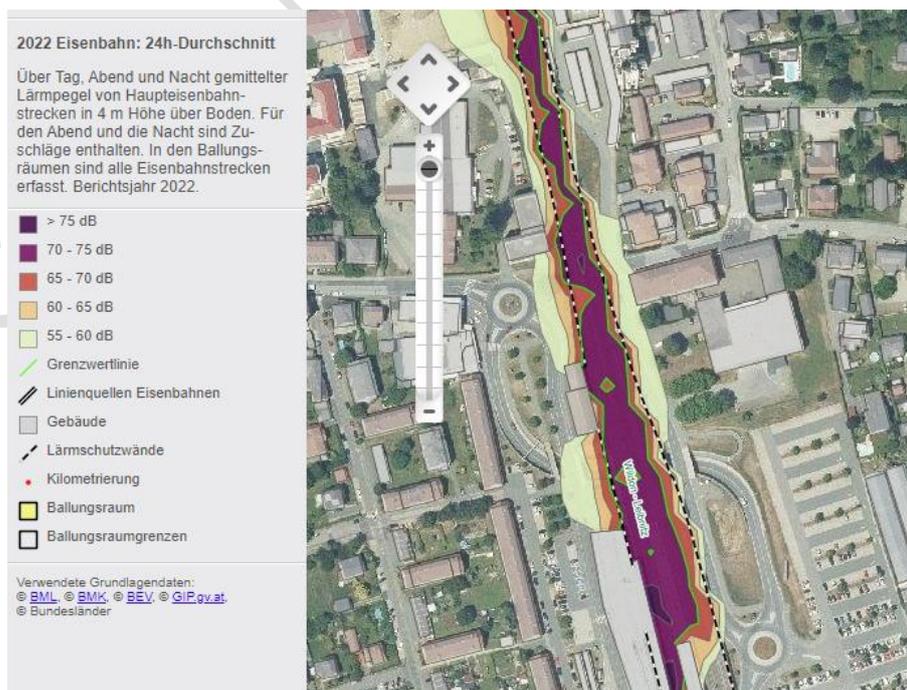


Abb. 2 Lärmbelastung (Quelle: Lärminfo.at)

Die ÖNORM S 5021, ÖNORM B 8115-2 und die OIB-Richtlinie 5 sind für den geplanten Verwendungszweck zu berücksichtigen.

BAULANDBEDARF/ BODENVERBRAUCH/ VERSIEGELUNG:

Ein stillgelegtes Betriebsgelände soll recycelt werden., somit werden in zentraler Lage Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt, die seit Jahrzehnten bereits als Betriebsgelände (Parkplatz) genutzt und größtenteils versiegelt waren.

Die Errichtung eines Einkaufszentrums ist aufgrund der Vorgaben des rechtskräftigen Örtliches Entwicklungskonzept, VF. 1.0, nicht zulässig.

Die Errichtung von Wohnungen ist aufgrund der Lärmbelastung nicht zulässig.

ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN AUSSCHLUSSKRITERIEN FÜR DIE DURCHFÜHRUNG EINER UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG:

Prüfschritte 1 und 2

| Planungsbezug | | Prüfschritt 11 / Abschichtung möglich | Prüfschritt 2 ¹ | | | | | Begründung / Erläuterungen ² | Weitere Prüfschritte erforderlich |
|---------------|---|--|--|------------------------|---|-------------|--|--|--------------------------------------|
| Lfd. Nr. | Gebiets- Bezeichnung / räumlicher Bezug | | geringfügige Änderung / Nutzung kleiner Gebiete | Eigenart und Charakter | Offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen | UVP-Pflicht | Beeinträchtigung von Europaschutzgebieten | | |
| 1 | SBS1 Projekt GmbH - Retzhoferstraße 2 | X | | | X | | | <p>Das ehemalige Brauereiareal umfasst lt. Grundbuchsatzug 0,8343 ha. Davon ist der größte Teil bereits Bauland.</p> <p>Das verfahrensgegenständliche Planungsgebiet hat eine Fläche von 0,2472ha.</p> <p>Mit dem Bauvorhaben werden insbesondere die Vorgaben des räumlichen Leitbildes und der Verordnungen der Stadtgemeinde (Grad der Bodenversiegelung, Grünflächenfaktor) umzusetzen sein, sodass insgesamt eine Verbesserung der IST-Situation zu erwarten ist.</p> | |

Weitere Prüfschritte sind daher nicht erforderlich.

2.2.2. ZUM VERORDNUNGSWORTLAUT

Zu Ausweisung und Nutzung:

Die Ausweisung entspricht den Zielsetzungen des Örtliches Entwicklungskonzeptes und des Entwicklungsplanes. Eine Änderung ist nicht erforderlich.

Zu Sanierungserfordernisse:

Die Festlegungen ergeben sich aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung.

Zu Bebauungsplanzonierung

Der Gemeinderat hat bereits im Jahre 2023 festgelegt, um die den Immissionsschutz und die Lebensqualität der Bevölkerung zu verbessern, für alle Planungsgebiete über 1.500 m² einen Bebauungsplan verordnen zu wollen. Im Sinne der Gleichbehandlung war daher die Bebauungsplanpflicht auch auf das verfahrensgegenständliche Gebiet auszudehnen.

2.2.3. SCHLUSSFOLGERUNG

- Die Baulandvoraussetzungen¹ sind gegeben.
- Der Baulandbedarf ist nachgewiesen.
- Die Verfügbarkeit der Grundstücke² ist gesichert.
- Eine Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des regionalen Entwicklungsprogrammes, des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und des räumlichen Leitbildes, des Sachbereichskonzeptes ist gegeben.
- Die Ausschlusskriterien für die Durchführung einer Umwelterheblichkeitsprüfung sind nachgewiesen.

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

Hinweise:

Das Planungsgebiet liegt

- nicht im Geltungsbereich der Alpenkonvention, BGBl. 477/1995 i.d.F. BGBl. III 18/1999.
- innerhalb des Feinstaubsanierungsgebietes „Außer-alpine Steiermark“ lt. Immissionsschutzgesetz – Luft, IG-L, BGBl. I 115/1997 i.d.F. BGBl. I 73/2018

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. ...“

¹ lt. §§ 28 und 29 STROG 2010, LGBl. 49/2010 i.d.F. 73/2023
² im Sinne § 34 STROG 2010, LGBl. 49/2010 i.d.F. 73/2023