

**Gewerbegrundstück mit seltener
Holzlagerungsbewilligung & hoher Baudichte –
Entwicklungschance im Wachstumsraum Leibnitz**



Objektnummer: 8014/351

Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Betriebsbaugrund
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8430 Kaindorf
Nutzfläche:	4.164,00 m ²
Kaufpreis:	1.299.900,00 €
Kaufpreis / m²:	185,70 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Susanne Pichler

FiFu24 Immobilien GmbH
Feldkirchner Straße 11-15
8054 Seiersberg

T +436645164858
H +436645164858

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Das Land
Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark Flächenwidmung

A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
<https://gis.stmk.gv.at>



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in: FIFu24 Immobilien GmbH
Karte erstellt am: 14.11.2025

0 M 1:1.000 50 m





Objektbeschreibung

GEWERBEGRUNDSTÜCK MIT SONDERNUTZUNGSZONE & ZULASSUNG FÜR HOLZLAGERUNG

Gesamtfläche 7.000 m² | Gewerbegebiet 4.164 m² | Widmung 0,5–1,5 | befestigter Boden | Wasserrechtliche Bewilligung

Dieses vielseitige und strategisch hervorragend gelegene Gewerbegrundstück in der Paul-Anton-Keller-Straße in Leibnitz bietet Unternehmen, Energieprojekten und gewerblichen Betrieben erstklassige Standortvorteile. Mit einer Gesamtfläche von **7.000 m²**, davon **4.164 m² im Gewerbegebiet**, kombiniert die Liegenschaft bauliche Flexibilität, rechtliche Planungssicherheit und ein außergewöhnliches Nutzungsspektrum – insbesondere durch die **genehmigte Sondernutzung für die Lagerung von unbehandeltem Holz** in der angrenzenden Naturschutzzone.

1. STANDORT UND LAGEQUALITÄT

Regionale Einbettung

- Stadtgemeinde **Leibnitz**, Bezirk Leibnitz
- Lage in einem wirtschaftlich stark wachsenden Gewerbekorridor
- Unmittelbare Nähe zu bestehenden Betriebsanlagen und einem **Wärme kraftwerk** – ideal für Synergieprojekte

Zufahrt & Anbindung

- Die Zufahrt erfolgt über die **Paul-Anton-Keller-Straße**
- Erschließung ist gesichert
- Zufahrten laut wasserrechtlichem Bewilligungsbescheid: maximal **12 An- und 12 Abfahrten/Jahr** für den Holzlagerbereich

Umgebung

- Unmittelbare Nachbarschaft zu Gewerbe & Energieanlagen

- Perfektes Umfeld für Holzverarbeitung, Energiegewinnung, Lagerlogistik, Fertigung oder Maschinenbetriebe
- Nahe an überregionalen Verkehrsachsen

2. FLÄCHENAUFTEILUNG & WIDMUNG

Grundstücksfläche laut Grundbuch: 7.000 m²

Widmung:

- **4164 m² Gewerbegebiet**
- **ca. 2.800 m² Naturschutzzone / Sondernutzung Freiland** mit behördlich genehmigter Nutzung für Holzlagerung
 - Genehmigung erteilt durch die BH Leibnitz mittels Bescheid.

Bebauungsdichte Gewerbegebiet:

0,5 – 1,5

? Flexible Bebauungsmöglichkeiten für Hallen, Betriebsgebäude, Energieanlagen, Gewerbeparks, Produktionsstätten.

3. RECHTLICHE & TECHNISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

a) Wasserrechtliche Bewilligung für Holzlagerung

Der nördöstliche Teil der Liegenschaft ist Teil eines Grundwasserschutzgebiets (Schutzzone II). Für diesen Bereich besteht eine **behördlich erteilte, rechtskräftige Bewilligung** für:

- **Lagerung von unbehandeltem Holz (Stämme & Blochware)**
- Jährlich max. **12 Zufahrten und 12 Abfahrten**
- Einhaltung der Schutzbestimmungen laut WRG 1959
- Lagerung erfolgt **über dem Boden** mittels Böcken zur Schonung des Untergrundes

Diese Bewilligung stellt eine **seltene und wertvolle Nutzungsfreigabe** dar, da Holzlagerungen in Schutzzonen üblicherweise untersagt sind.

b) Boden & Untergrund

- Der Boden im Lagerbereich wurde bereits 1989 **befestigt** (Bodenaustausch, Kies-Sand-Gemisch, Schotter)
- Fläche ist **befahrbar und tragfähig** – ideal für schwere Maschinen, Stapler, Holztransporte

c) Keine Versiegelung

- Die befestigte Fläche gilt als einbringungsneutral für das Grundwasser
- Nutzung entspricht der behördlich akzeptierten land- und forstwirtschaftlichen Logistik

4. NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

a) Gewerbegebiet (4.164 m²) – Bebauung möglich

Mit einer Dichte von **0,5–1,5** bietet das Grundstück außergewöhnliche Entwicklungsspielräume:

- Energie- & Biomassebetriebe (Synergie mit Nachbar-Wärme Kraftwerk)
- Holz- und Baustofflogistik
- Gewerbehallen & Produktionsstätten
- Maschinen- & Werkstattbetriebe
- Gewerbepark-Module
- Lagerhallen, Servicebetriebe, Technikgebäude
- Recycling- und Wiederverwertungskonzepte (nicht wassergefährdend)

Die direkte Nachbarschaft eines **Wärme kraftwerks** eröffnet Möglichkeiten wie:

- Erweiterung der bestehenden Wärmeproduktion
- Holzschnitzel- & Biomasse-Vorverarbeitung
- Energiecluster / kommunale Energieprojekte
- Kooperationen für regionale Energieversorgung

b) Naturschutzzone mit Lagerungsbewilligung

- Ideal für Holzlogistik
- Zwischenlagerung für Sägewerke, Zimmereien, Holzveredelung
- Vorratslager Biomasse / Energieholz
- Überbrückungslager für Bau- oder Gewerbeprojekte

5. BESONDERE STÄRKEN DES GRUNDSTÜCKS

- **Rechtlich voll abgesichert**
 - Widmung & Dichte klar
 - Wasserrechtliche Bewilligung rechtskräftig
- **Bereits befestigte Fläche** ? kein Initialaufwand
- **Ideale Lage für Energie- und Holzindustrien**
- **Voll nutzbares Gewerbegebiet mit hoher Bebauungsdichte**
- **Synergie mit bestehendem Wärme kraftwerk**
- **Seltene Sonderbewilligung innerhalb einer Schutzzone**
- **7.000 m² Gesamtfläche mit breitem Einsatzzweck**

Damit stellt dieses Grundstück eine **hochinteressante Investitionsmöglichkeit** für

gewerbliche, energetische und logistische Entwicklungen im Großraum Leibnitz dar.

6. FAZIT

Das Gewerbegrundstück in der Paul-Anton-Keller-Straße verbindet in außergewöhnlicher Weise:

- **Hochwertige Gewerbefläche**
- **Einzigartige Holzlagerungsbewilligung**
- **Bereits aufgeschlossenen, befestigten Untergrund**
- **Exzellente regionale Lage**
- **Erweiterungsmöglichkeiten in Richtung Energiesysteme**

Ob für ein bereits etabliertes Unternehmen, ein Energieprojekt, Holzverarbeitung, einen Gewerbepark oder eine große Halle – die Liegenschaft bildet eine **solide, rechtssichere und stark entwicklungsfähige Grundlage**.

7. ONE-STOP-SHOP BETREUUNG DURCH DIE IMMOFUCHSGRUPPE

Wir bieten:

- Standortanalyse
- Projektentwicklung
- Behördenmanagement
- Finanzierungsstruktur über die Finanzfuchsgruppe
- Vermarktung & Flächennutzungskonzept

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap