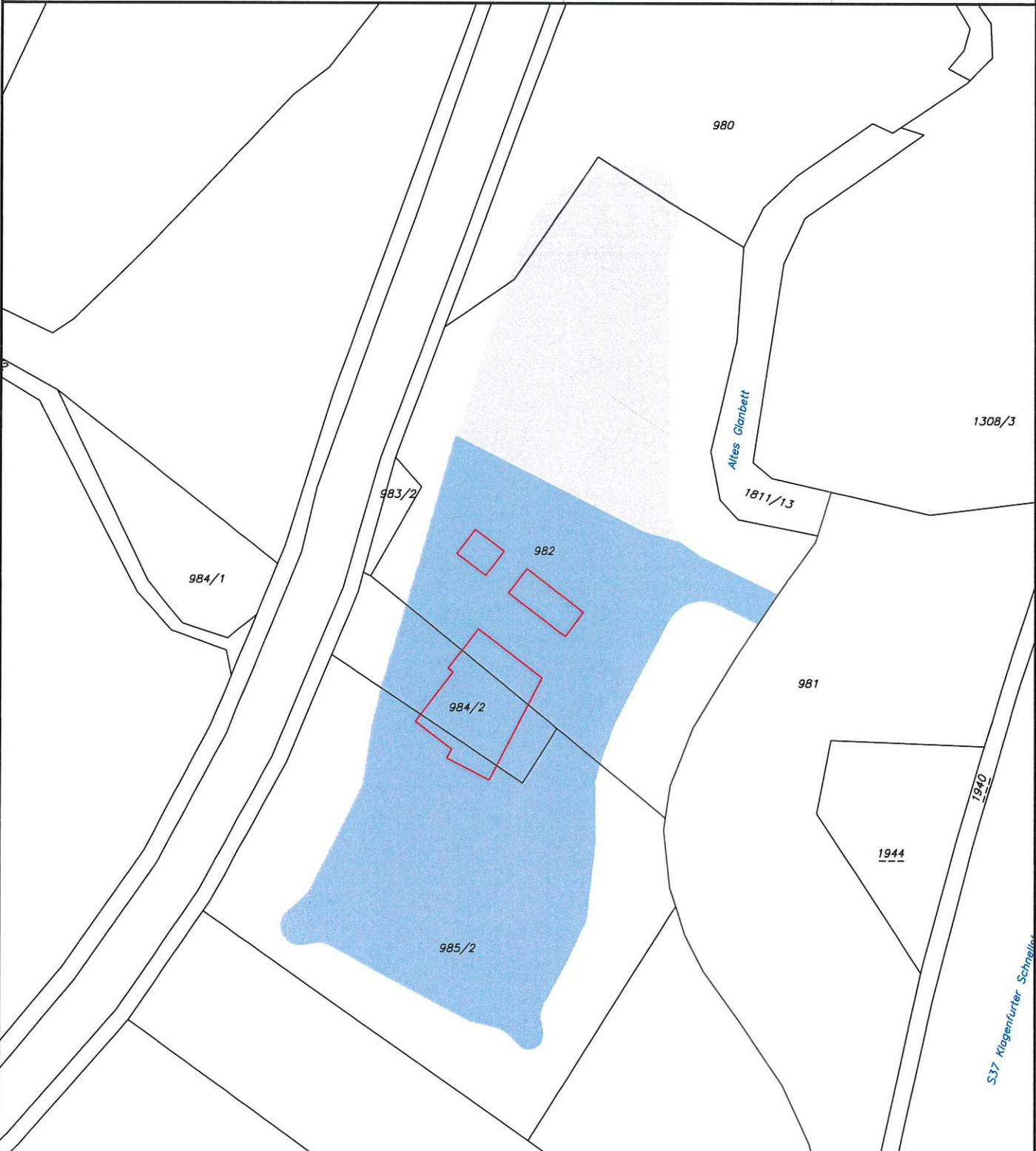


Anlage 1 Blatt 2/4	Stadtgemeinde St. Veit an der Glan	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	 Ziviltechniker GmbH
-----------------------	---------------------------------------	---	--

Art des Planes: Flächenwidmung Planung	Maßstab: 1:1500	Stand: 14.06.2022
--	-----------------	-------------------

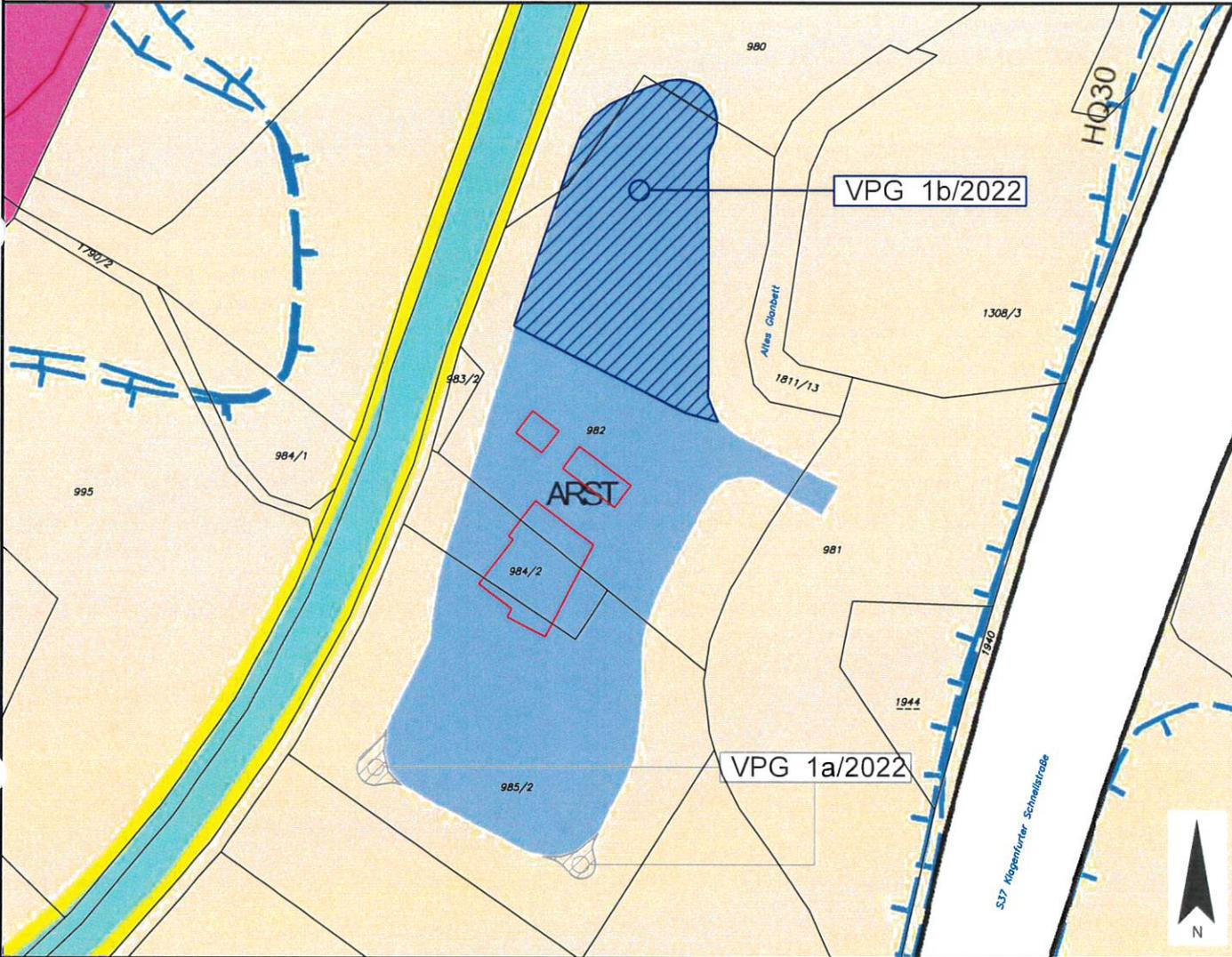


Legende

-  Bauland - Sondergebiet - Autobahn-Raststätte
-  Bauland - Gewerbegebiet



N

Anlage 1 Blatt 4/4	Stadtgemeinde St. Veit an der Glan	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at  Ziviltechniker GmbH
Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag		VPG-Nummer: 1b/2022
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: Teilflächen: 982 (ca. 3.840 m ²), 980 (ca. 215 m ²) Katastralgemeinde: St. Donat (74526) Maßstab: 1:2000 Stand: 14.06.2022	
		
Widmungsänderung von:	Bauland - Sondergebiet - Autobahn - Raststätte	
Widmungsänderung in:	Bauland - Gewerbegebiet	
Flächenausmaß:	ca. 4055 m ²	
Kundmachung:	vom <u>08.07.2022</u> bis <u>05.08.2022</u>	
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: <u>16.12.2022</u> Zahl: <u>03/031/003/2022</u>	Genehmigungsvermerk:	

ERLÄUTERUNGSBERICHT

“RASTSTÄTTE ST. VEIT AN DER GLAN - NEUVERORDNUNG“

1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung findet sich im § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021.

§ 52 (1)

Wenn dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis gelegen ist sowie der Verwirklichung der im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele der örtlichen Raumplanung dient, darf der Gemeinderat mit Verordnung einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beschließen.

§ 52 (3)

Im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung sind in einem Verfahren sowohl die **Flächenwidmungen** der betroffenen Grundflächen als auch die **Bebauungsbedingungen** für jene Bauvorhaben festzulegen, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen. Die Bebauungsbedingungen sind in Form eines Teilbebauungsplanes oder eines Gestaltungsplanes festzulegen. Die Flächenwidmungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 2. bis 4. Abschnittes des dritten Hauptstückes des K-ROG 2021 festgelegt werden, die Bebauungsbedingungen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 7. Abschnittes des dritten Hauptstückes des K-ROG 2021.

§ 52 (4)

Für das Verfahren für den Beschluss eines integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplans gelten die Verfahrensvorschriften für den Beschluss über den Flächenwidmungsplan sinngemäß.

1.1 FLÄCHENWIDMUNGSPLANUNG

Im 2. bis 5. Abschnitt des Ktn. Raumordnungsgesetzes 2021 wird die Flächenwidmungsplanung geregelt, wobei unter Bedachtnahme auf das Örtliche Entwicklungskonzept die voraussehbaren wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Erfordernisse in der Gemeinde, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Ortsbild sowie die Erfordernisse einer zeitgemäßen landwirtschaftlichen Betriebsführung zu beachten sind.

In Anlage 1 sind der derzeitige Widmungsbestand, die Widmungsänderungen sowie der Flächenwidmungsplanentwurf dargestellt.

1.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Im 7. Abschnitt des K-ROG 2021 werden die Bebauungsbedingungen normiert.

Sie sind den Erfordernissen des Landschafts- und Ortsbildes anzupassen und sind dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Gemäß § 47 Abs. 6 sind eine Reihe von Bestimmungen obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke, die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe, sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen. Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen gemäß § 48 Abs. 5 noch weitere Einzelheiten festgelegt werden, wie die Bauungsweise, der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Baulinien, der Verlauf der Anlagen der Energieversorgung und der Fernmeldeeinrichtungen, Flächen für den ruhenden Verkehr, die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung, die Lage von Jugend- und Kinderspielflächen und andere Gemeinschaftseinrichtungen, Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, Begrünung u.Ä.), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume u.Ä., die Art der Nutzung von baulichen Anlagen (Wohnungen, Handelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe u.Ä.) und den Ausschluss bestimmter Nutzungen zur Erhaltung oder Schaffung vielfältiger innerörtlicher Strukturen oder zur Vermeidung von Umweltbelastungen, Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung der charakteristischen Bebauungsstruktur und des Orts- und Landschaftsbildes, wie Festlegungen über die Dachform, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Farbgebung, wenn entsprechende Festlegungen nicht bereits im generellen Bebauungsplan gemäß § 47 Abs. 7 erfolgt sind, sowie Vorgaben für eine bestimmte zeitliche Abfolge der Bebauung (Bebauungsstufen).

1.3 VERFAHREN

Für das Verfahren der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung gelten die Verfahrensvorschriften für die Erlassung und Änderung von Flächenwidmungsplänen (§§ 38 und 39, K-ROG 2021) sinngemäß mit der Maßgabe, dass sowohl die Festlegung von Flächenwidmungen als auch von Bebauungsbedingungen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung bedürfen. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn Gründe nach § 38 Abs. 7 oder nach § 51 Abs. 7 vorliegen.

Für die Kundmachung von Verordnungen, mit denen integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen durchgeführt werden, gelten § 38 und § 51.

Demnach ist der Entwurf der Verordnung durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und im Internet auf der Homepage der Gemeinde bereitzustellen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben. Die Kundmachung über die Auflage hat auch im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde zu erfolgen. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung in Erwägung zu ziehen.

2 ZIELSETZUNGEN

Die Zielsetzungen des vorliegenden Teilbebauungsplanes sind:

- Die sparsame Nutzung von Grund und Boden.
- Eine zweckmäßige und wirtschaftliche Erschließung, Ver- und Entsorgung für das gesamte Planungsgebiet.
- Die Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative und juristische Umsetzung des Projektes gewährleistet wird.

Auf dem Planungsraum befindet sich eine Raststätte, welche einerseits baulich erweitert und andererseits durch neue Nutzungen ergänzt werden soll. Neben der bestehenden Raststätte sind im Norden noch ein Bürogebäude sowie eine Produktionshalle und ein Gebäude für Forschung und Entwicklung geplant. Desweiteren sollen Ladestationen für E-Autos und Räder installiert werden.

3 PLANUNGSRAUM

Das Projektgebiet liegt zwischen der Friesacher Straße (B 317) und der Glan am oberen Rand des Zollfeldes in der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan.

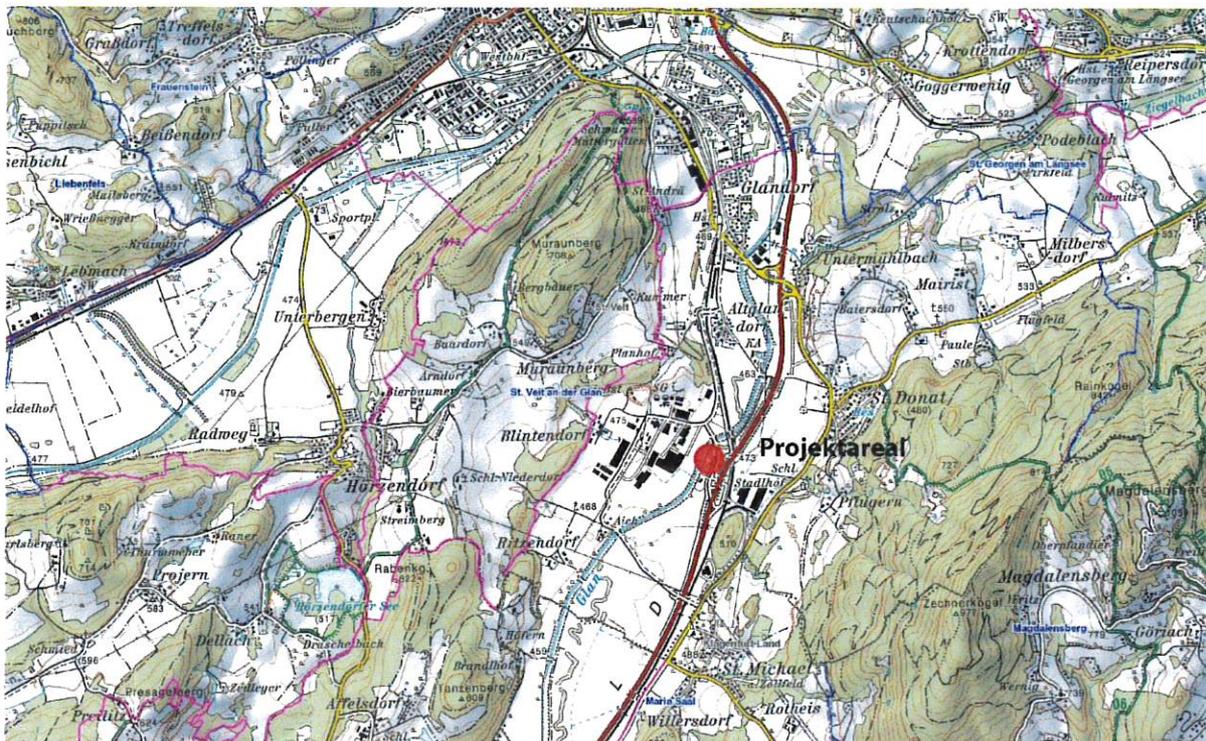


Abbildung 1: Lage im Großraum (Quelle: KAGIS)

Der Planungsraum umfasst Teilflächen der Parzellen Nr. 980, 982, 984/2 und 985/2, alle KG St. Donat, im Gesamtausmaß von ca. 13.726 m². Die Fläche befindet sich linksufrig der Glan unmittelbar am 2004 fertiggestellten Vollanschluss des Industrieparks St. Veit an die B 317.

Erschlossen wird das Areal überörtlich über die S37 Klagenfurter Schnellstraße, kommunal über die Zufahrtsstraße Raststation Industriepark.



Abbildung 1: Planungsraum am Orthofoto (Quelle: KAGIS)

In der Natur handelt es sich um eine großteils befestigte und bebaute Fläche. Der bestehenden Raststätte südlich vorgelagert sind Stellplätze für LKWs und PKWs. Eine Tankstelle befindet sich ebenfalls auf dem Standort.

3.1 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Die Stadtgemeinde St. Veit/Glan weist in ihrem Örtlichen Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2014 für den Planungsraum eine Sonderfläche aus, welche durch eine absolute Siedlungsgrenze umschlossen wird. Im Westen wurde die Glan ersichtlich gemacht.

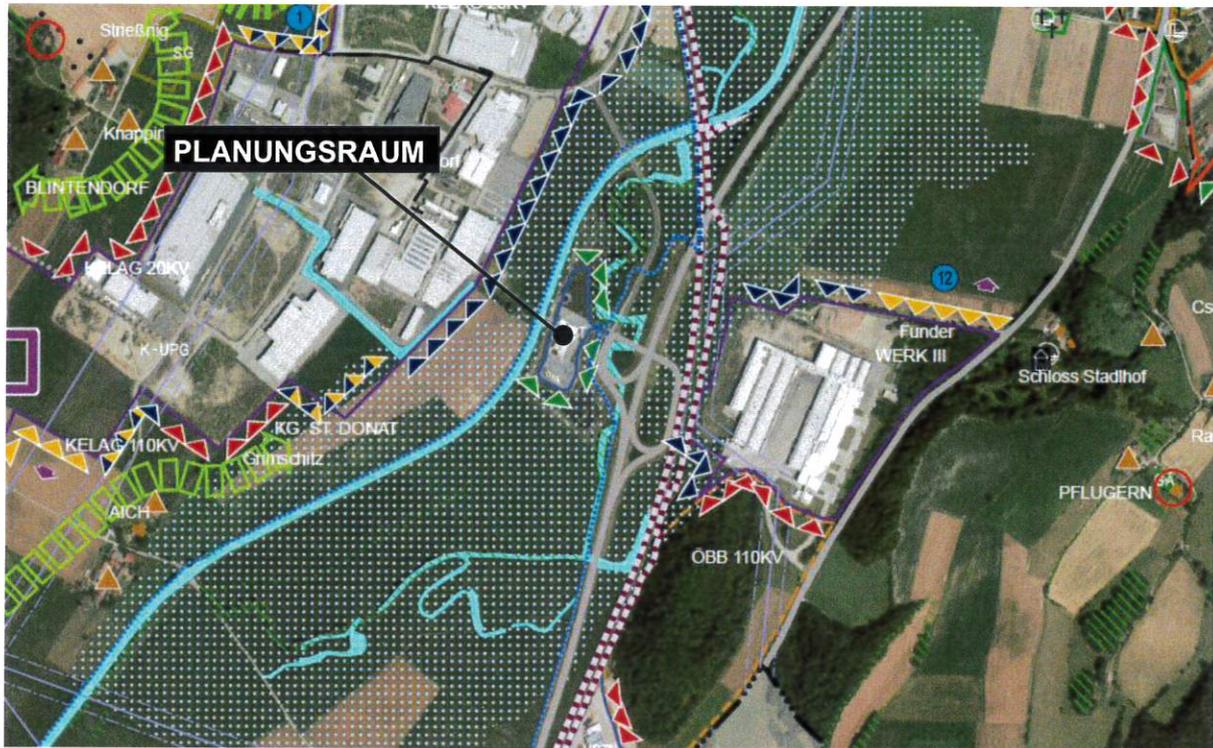


Abbildung 3: Auszug aus dem örtlichen Entwicklungskonzept St. Veit / Glan (Quelle: KAGIS)

3.2 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Im Flächenwidmungsplan ist der Großteil des Planungsraumes als „Bauland - Sondergebiet - Autobahn- Raststätte“ gewidmet.

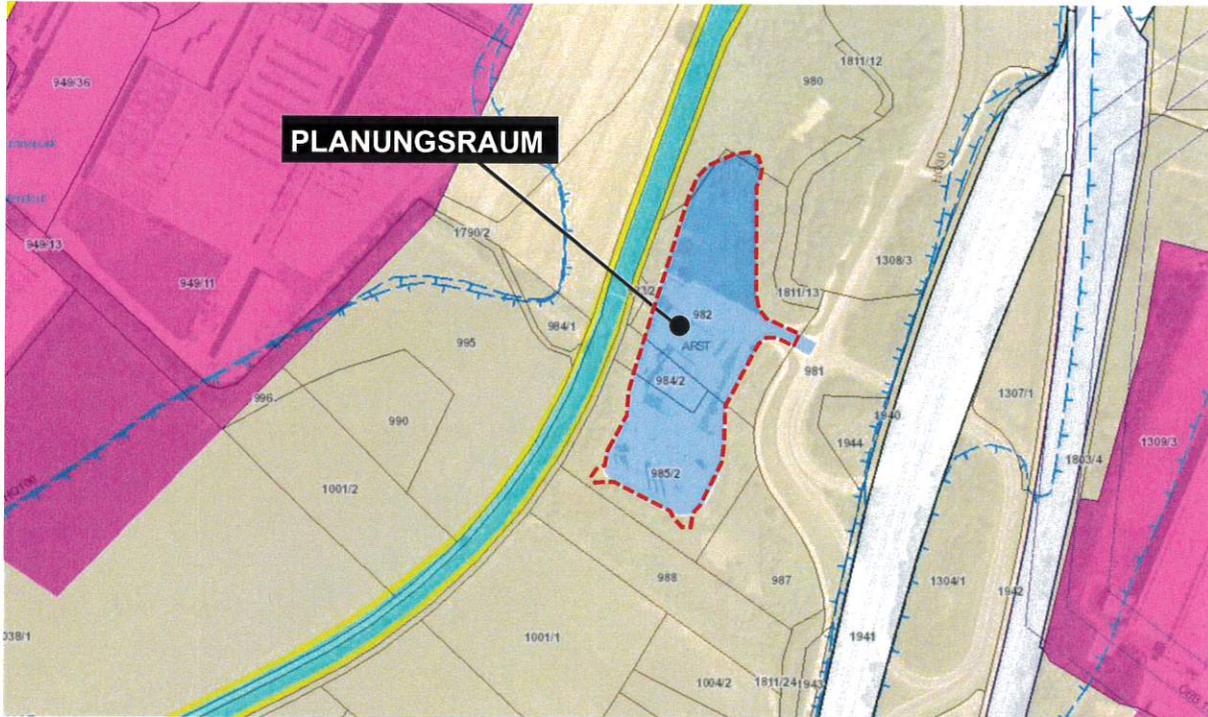


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan St. Veit/Glan (Quelle: KAGIS)

Nördlich, östlich, südlich und westlich schließen an den Planungsraum „Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche“ an.

Aus den Lageplänen der Anlage 1 ist ersichtlich, dass der nördliche Abschnitt des Planungsraumes der geplanten Nutzung entsprechend von Bauland - Sondergebiet - Autobahn-Raststätte in Bauland.- Gewerbegebiet im Flächenwidmungsplan abgeändert werden soll.

3.3 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

Nutzungseinschränkungen durch Schutz- und Schongebiete sind nicht vorhanden. Die rote Gefahrenzone der BWV wird durch den Planungsraum nicht berührt. Jedoch befindet sich das Areal innerhalb der HQ30 sowie HQ100 Anschlaglinien.

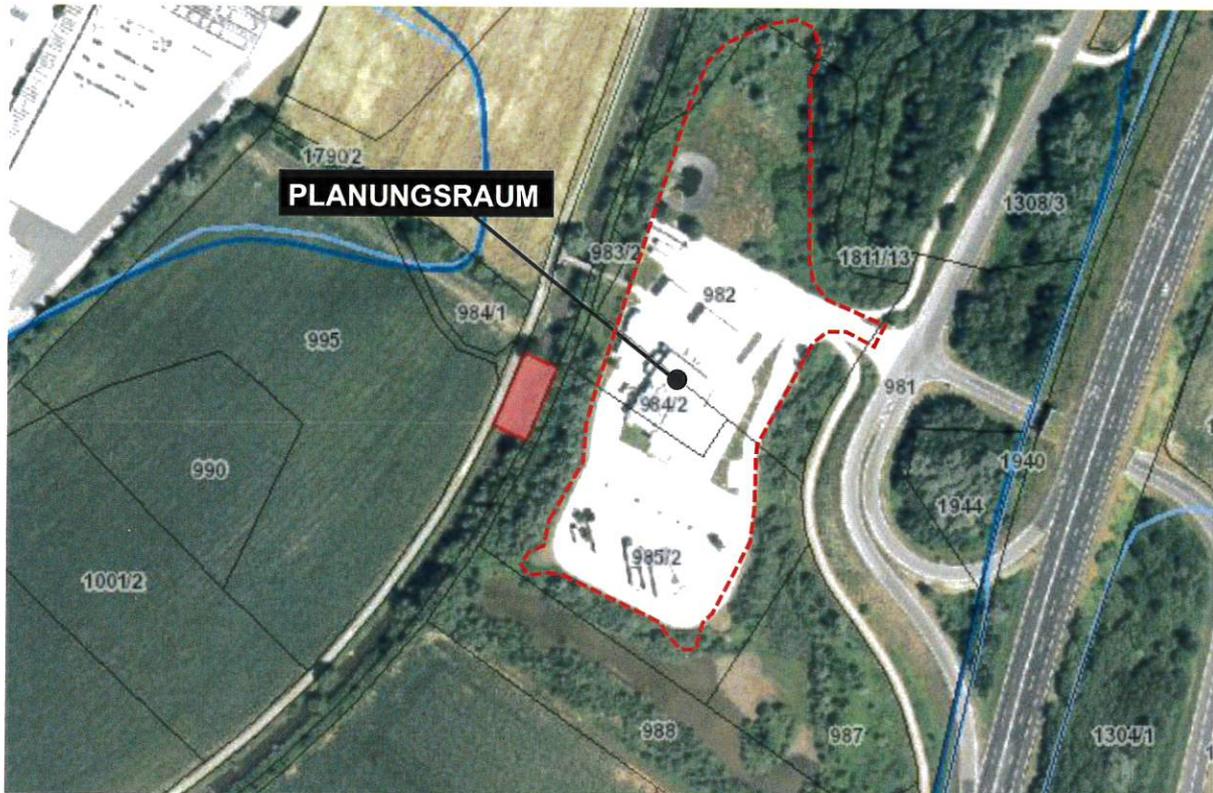


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan St. Veit/Glan (Quelle: KAGIS)

4 BEBAUUNGSKONZEPT

Die ehemalige Tankstelle und Raststation im Süden von St. Veit an der Glan mit einem direkten Anschluss an die B317 wird in ein Solar- und Elektromobilitätszentrum umgewandelt.

Auf dem Gelände wird sich ein Spezialist für Solarsysteme im Bereich der gebäudeintegrierten Photovoltaik (BIPV – Building Integrated Photovoltaics, Indach-PV, Carports, Terrassenüberdachungen, Balkongeländer und Zaunanlagen) ansiedeln und parallel auch für andere Firmen Raum in der geplanten Co-Working-Halle anbieten.

Die Anlage besteht aus Elektro-Ladestationen, einem Info- und Besucherzentrum, einem Restaurant, einem Geschäftslokal und einer großen Co-Working Halle mit einem Glasdach mit integriertem Photovoltaiksystem. Diese Halle dient nicht nur als Co-Working Space, sondern auch als Werkstätte, Lounge, Showroom und Veranstaltungsbereich.

Die bestehende Tankstellen-Infrastruktur wird entsprechend angepasst und intakt gehalten. Durch die Errichtung der Carport-Photovoltaikanlagen wird das Areal mit Ökostrom gespeist.

Am Areal werden zwei Bereiche entsprechend der Festlegung im Flächenwidmungsplan geschaffen.

- Informations- Besucherzentrum sowie Restaurant und Geschäftslokal
 - Informations- und Besucherzentrum – ähnlich einer Medien-Lounge
 - E-Mobilitypoint mit Vermietstation z.B. E-Roller, E-Mopeds etc.
 - Cafe (E-Stammtischplatz, E-Frühstück und E-Salons für den Bundesverband nachhaltige Mobilität und allgemein nutzbar.
 - Restaurant (für Geschäftskunden spezielle Sitzgruppen für geschäftliche Besprechungen)
 - Geschäftslokal (Fanshop, E-Mobility)

- Co-Working und Werkstätte, Erlebnis-Halle und Showroom
Die geplante Halle bietet Raum für Handwerksbetriebe im Bereich Photovoltaik bzw. Metallbearbeitung (Biegearbeiten für An- und Abschlußprofile) und im Besonderen Sonderlösungen im Bereich BIPV (Building Integrated Photovoltaics), Fassade bzw. In-Dach, Carport-, Terrassenüberdachungen mit PV, Balkon- und Zaunlösungen PV etc.
 - Werkstätte für Handwerksbetrieb samt Lagerräumen/Freiflächen
 - Lounge- und Empfangsbereich
 - Showroom/ Ausstellungsraum für BIPV Lösungen
 - Veranstaltungsort: Freier Bereich mit Bühne und Leinwand
 - Showrooms durch flexible Pflanzenwände sowie Ausstellungen in Zusammenarbeit mit dem Technischen Museum in Wien, E-Mobility Museum in der Schweiz, u.ä.
 - Büroflächen (mit akustischen Raumtrennern)

Am Areal werden auch überdachte Elektro-Ladestationen geschaffen. An diesen Ladestationen können sowohl PKWs als auch LKWs, Busse, Firmen-Kombis, Motorräder etc. aufgeladen werden.

5 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN EINZELNEN PARAGRAPHEN DER VERORDNUNG

zu § 5: Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Als Baumasse ist das Volumen der Baukörperumhüllung heranzuziehen.

Als Baumasse gilt der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußeren Begrenzungen des Baukörpers.

zu § 6: Als zulässige Bauweisen kommen in Betracht:
die geschlossene Bauweise, wenn straßenseitig von Nachbargrundgrenze zu Nachbargrundgrenze fortlaufend gebaut werden muss, wenn die K-BO 1996 und die K-BV nicht Ausnahmen hiervon zulassen;

die offene Bauweise, wenn die Gebäude allseits freistehend mit einem bestimmten Mindestabstand von den seitlichen Grenzen und der hinteren Grenze des Bauplatzes errichtet werden müssen, wenn die K-BO 1996 und die K-BV nicht Ausnahmen hiervon zulassen;

die halboffene Bauweise, wenn auf zwei benachbarten Bauplätzen die Gebäude an der gemeinsamen seitlichen Grenze aneinander gebaut, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden müssen;

sonstige Bauweisen, soweit sie im Teilbebauungsplan (Gestaltungsplan) hinreichend umschrieben sind.

Mit einer offenen, halboffenen oder geschlossenen Bauweise soll eine den betrieblichen Erfordernissen entsprechende Bebauung bzw. Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht werden. Dass die halboffene oder geschlossene Bebauung an die Zustimmung der betroffenen Grundstücksnachbarn gebunden ist, soll eventuelle Zwistigkeiten, Nutzungseinschränkung und Grundstücksentwertungen hintanhaltend.

zu § 7: Die Maximalhöhe der Dachoberkante wurde insofern gewählt, dass damit eine maximale Gebäudehöhe angegeben werden kann, innerhalb der eine den betrieblichen Erfordernissen entsprechende Bebauung möglich sein soll. Ausnahmen für Gebäudehöhen betrieblich unbedingt erforderlicher Anlagen, wie Werbepylone usw. sollten nach Einzelbegutachtung grundsätzlich möglich sein.

zu § 9: Da für die HAUPTerschließung der LKW-Verkehr (mit Anhänger) maßgebend ist, sollte die Fahrbahn (Breite des Streifens, auf dem sich der Fahrverkehr abwickelt) eine Breite von 6,0 m aufweisen, die Straßenkrone (Fahrbahnbreite + Grünstreifen + Bankette + Entwässerungsgräben) aber mindestens 8 m.
Sollten Böschungen notwendig sein, sind sie der Fahrbahnmindestbreite hinzuzurechnen.

zu § 10: Für den Zufahrtsbereich liegt folgendes Bepflanzungskonzept vor:

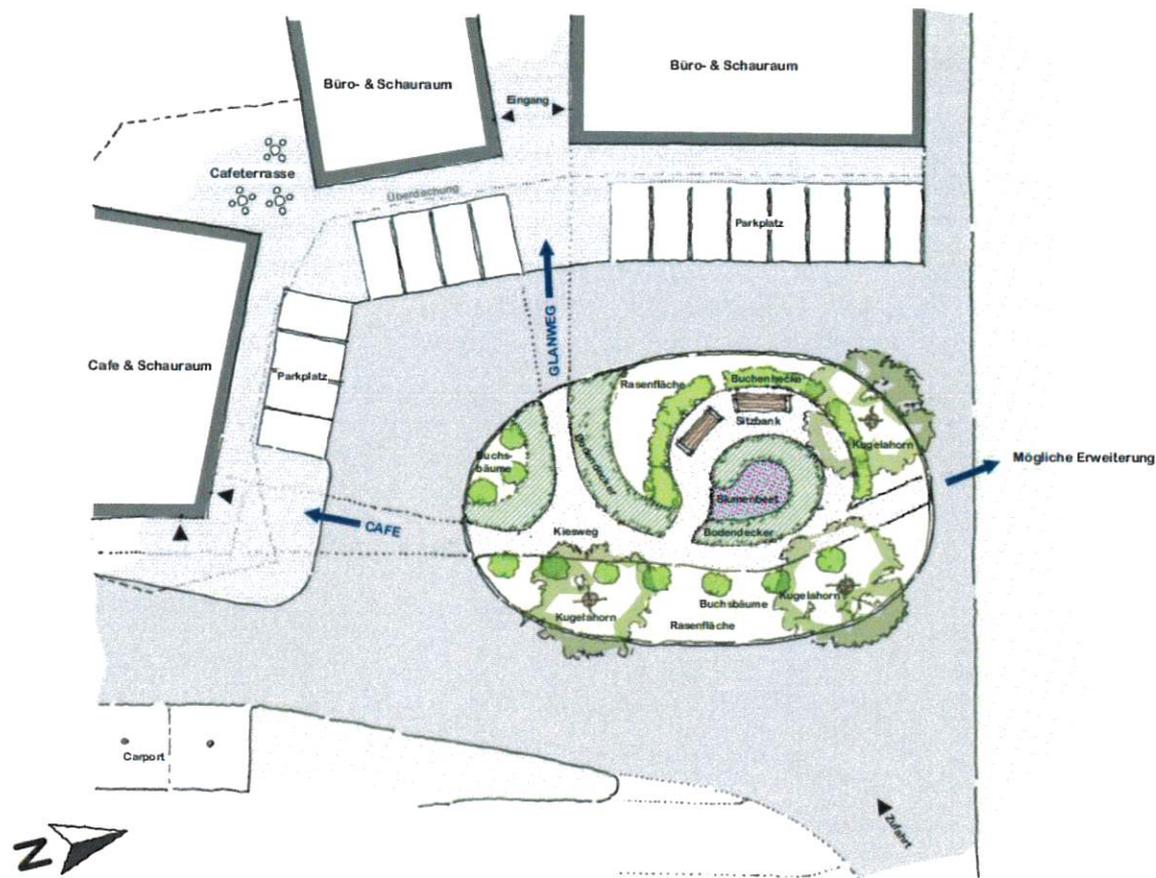


Abbildung 6: Bepflanzungskonzept (Quelle: skape)

zu § 12: Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten wird die Wohnnutzung dezidiert ausgeschlossen.

6 STELLUNGNAHME ZUM KÄRNTNER UMWELTPLANUNGSGESETZ - K-UPG 2004 IDGF. LGBL. NR. 24/2016 - ÜBER DIE STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG FÜR DEN GEGENSTÄNDLICHEN TEILBEBAUUNGSPLAN

Gemäß Kärntner Umweltplanungsgesetz - K-UPG 2004 in der Fassung des Gesetzes LGBL Nr. 24/2016 - unterliegen Teilbebauungspläne, soweit die §§ 4 bis 6 des gleichnamigen Gesetzes nichts anderes bestimmen, einer Strategischen Umweltverträglichkeitsprüfung.

Ein Umweltprüfungsverfahren gemäß 2. Abschnitt des K-UPG 2004 ist nicht anzuwenden, wenn:

der Teilbebauungsplan keine Grundlage für ein UVP-pflichtiges Projekt ist oder der Teilbebauungsplan keine voraussichtlichen Auswirkungen auf ein Natura 2000-Gebiet hat oder durch die Festlegung der zulässigen Nutzungen keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen zu erwarten sind.

Durch den Teilbebauungsplan auf der Widmungsfläche ist die Errichtung eines UVP-pflichtigen Vorhabens aufgrund der restriktiven Festlegungen in der Verordnung nicht zu möglich. Ebenso ist von der Festlegung des Teilbebauungsplanes kein Natura 2000-Gebiet von Umweltauswirkungen betroffen. Die Planungsfläche weist daneben keine Merkmale auf, die aufgrund anderer Gesetzesmaterien als schutzwürdig angesehen werden können.

Insofern sind bei der Festlegung des gegenständlichen Teilbebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten. Daher ist aus raumordnungsfachlicher Sicht für das Teilbebauungsplanungsverfahren keine Umweltprüfung bzw. Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß § 4 Abs. 1 lit. c Ziff 1 des K-UPG 2004 erforderlich.

