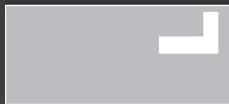


Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

A-9524 Villach, Europastraße 8 | Telefon: +43 4242 23323 | E-Mail: office@l-w-k.at



STADTGEMEINDE
SPITTAL AN DER DRAU

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-
UND BEBAUUNGSPLANUNG

„GEWERBEGEBIET MOLZBICHL
WEST - ZONE IV UND V“

**STADTGEMEINDE
SPITTAL AN DER DRAU**

**INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-
UND BEBAUUNGSPLANUNG**

„GEWERBEGEBIET MOLZBICHL WEST - ZONE IV UND V“

gemäß K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021,
§§ 48 - 52

Parzellen Nr.: 393, 425/1, 428
Teilflächen der Parzellen Nr.: 421, 425/2, 603/5
Alle KG 73418 St. Peter - Edling

**VERORDNUNG
RECHTSPLAN
ERLÄUTERUNG**

VERFASSER
LAGLER, WURZER & KNAPPINGER
ZIVILTECHNIKER-GMBH
EUROPASTRASSE 8
9524 VILLACH



PROJEKTLEITUNG
DI ANDREAS MAITISCH
Staatlich befugter und beedeter Ingenieurkonsulent
für Raumplanung und Raumordnung

JULI 2022 | INDEX B

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Spittal/Drau vom 14.12.2022, TOP 20,
Zahl: 01/0100/2022-Mag.Hu/paiv, mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und
Bebauungsplanung

„GEWERBEGEBIET MOLZBICHL WEST - Zone IV und V“

erlassen wird.

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes
2021, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

§ 1

Inhalt der Verordnung

- 1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
 - a) Der schriftliche Verordnungstext vom 11.07.2022
 - b) Die zeichnerischen Darstellungen über die Flächenwidmungsplan-
änderung (Anlage 1) vom 11.07.2022
 - c) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungs-
bedingungen (Anlage 2), Plan-Nr. 0635-0361 vom 11.07.2022
 - d) Der Erläuterungsbericht vom 07.07.2022

§ 2

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 393, 425/1, 428, sowie für Teilflächen der Parzellen Nr. 421, 425/2, 603/5, alle KG 73418 St. Peter-Edling, im Ausmaß von ca. 14.551 m².

II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

§ 3

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Spittal/Drau wird wie folgt geändert:

6a/2021: Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 421, 425/1, 425/2, alle KG 73418 St. Peter - Edling, im Ausmaß von ca. 3.101 m², von bisher „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland - Gewerbegebiet“.

6b/2021: Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 393, 603/5, alle KG 73418 St.Peter-Edling, im Ausmaß von ca. 850 m², von bisher „Bauland - Gewerbegebiet“ in „Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche“.

6c/2021: Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 421, 603/5, alle KG 73418 St.Peter-Edling, im Ausmaß von ca. 230 m², von bisher „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche“.

Die Flächenwidmungsplanänderung 17/2011 aus der Verordnung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Gewerbegebiet Molzbichl West - Zone IV“ vom 11.12.2012, Zahl: 1-0041/2012, bleibt in Rechtskraft.

III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§ 4

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 1.000 m².

§ 5

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Baumassenzahl festgelegt.
- (2) Die Baumassenzahl (BMZ), wird mit maximal 8,0 festgelegt und in der zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan) ersichtlich gemacht.
- (3) In die Berechnung für die Baumassenzahl werden alle Baumassen, die über dem Urgelände liegen, herangezogen.
- (4) Gehbereichsüberdachungen, Flugdachkonstruktionen (wie z.B. Carports), sowie Grundflächen, die für Anlagen von Versorgungsunternehmen in Anspruch genommen werden (wie z.B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen u. ä.), sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

§ 6

Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise werden die offene und halboffene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) Als offene Bebauungsweise gilt, wenn Gebäude allseits freistehend, mit Abständen zu allen Grundstücksgrenzen errichtet werden.
- (3) Halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Baugrundstücken die Gebäude bzw. Gebäudeteile an der gemeinsamen Baugrundstücksgrenze unmittelbar angebaut, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden.

§ 7

Geschoßanzahl (Gebäudehöhe)

- (1) Die maximale Höhe der Gebäudeoberkante (Attikaoberkante, Firsthöhe usw.) wird mit 15,0 m über dem verglichenen, geplanten Gelände fixiert.
- (2) Die maximale Höhe kann für technisch notwendige Aufbauten überschritten werden
 - sofern sie am Dach eines Gebäudes montiert werden, wie z. B. Werbeanlagen, Belichtungselemente, Beleuchtungssysteme etc., wenn sie das Orts- und Landschaftsbild nicht über Gebühr belasten und nicht mehr als 3,0 m über die Attikaoberkante hinausragen.
 - sofern sie freistehend errichtet werden, wie z.B. Werbepylone, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinflussen.

§ 8

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Gehbereichsüberdachungen, nach allen Seiten offene Flugdachkonstruktionen (wie z.B. Carports), sowie Anlagen von Versorgungsunternehmen dürfen auch außerhalb der Baulinie errichtet werden, wenn dadurch andere gesetzliche Bestimmungen nicht verletzt werden
- (3) Sind auf einem Baugrundstück keine Baulinien festgelegt, so gelten für die Anordnung von Gebäuden und baulichen Anlagen, die Abstände und Abstandsflächen, die Bestimmungen der §§ 4 – 10 Kärntner Bauvorschriften – K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 in der gültigen Fassung.

§ 9

Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf und das Ausmaß der Verkehrsflächen sind in der zeichnerischen Anlage (Anlage 2 - Rechtsplan) ersichtlich.
- (2) Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze beträgt
 - je 60 m² gewerbliche Nutzflächen 1 KFZ - Abstellplatz ,
 - je 35 m² Büronutzflächen 1 KFZ - Abstellplatz , sowie
 - je 100 m² gewerblich genutzte Lagerflächen 1 KFZ - Abstellplatz Stellplatz.

§ 10

Grünanlagen

- (1) Innerhalb des Geltungsbereichs müssen Grünanlagen mindestens 10% der Grundstücksfläche betragen.
- (2) Es ist je 8 KFZ-Abstellplätze ein heimischer Laubbaum, mit mindestens 20 cm Stammumfang, in 1 m Höhe gemessen, zu pflanzen.

§ 11

Art der Nutzung

- (1) Die Nutzung wird gemäß Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) ausschließlich auf gewerblich genutzte Betriebsgebäude mit deren Verwaltungsgebäuden beschränkt.
- (2) Die Errichtung von Handelsbetrieben mit Verkaufslokalen des Einzelhandels und von Wohnungen ist ausdrücklich untersagt.

Ausgenommen davon sind Verkaufsflächen für Produkte, die in dem jeweiligen Betrieb produziert werden, und Wohnungen die nachweislich der Aufrechterhaltung des Betriebes dienen.

- (3) Die Errichtung von UVP – pflichtigen Vorhaben gemäß § 3 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000 – UVP–G 2000 in der geltenden Fassung sind dezidiert ausgeschlossen

IV. ABSCHNITT (SCHLUSSBESTIMMUNGEN)

§ 12

Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten tritt gleichzeitig die Verordnung des Teilbebauungsplanes „Gewerbegebiet Molzbichl West - Zone IV“ des Gemeinderates der Stadtgemeinde Spittal/Drau vom 11.12.2012, Zl. 01-0041/2012, außer Kraft.

Der Bürgermeister

Gerhard P. Köfer

Kundmachung:

Angeschlagen am: 08.11.2022

Abgenommen am: 06.12.2022

Stand: 11.07.2022



Stadtgemeinde
Spittal an der Drau

Europastraße 8, 9524 Villach
Telefon: 04242 23323
E-Mail: office@l-w-k.at
www.l-w-k.at



Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag

VPG-Nummer: 6a/2021

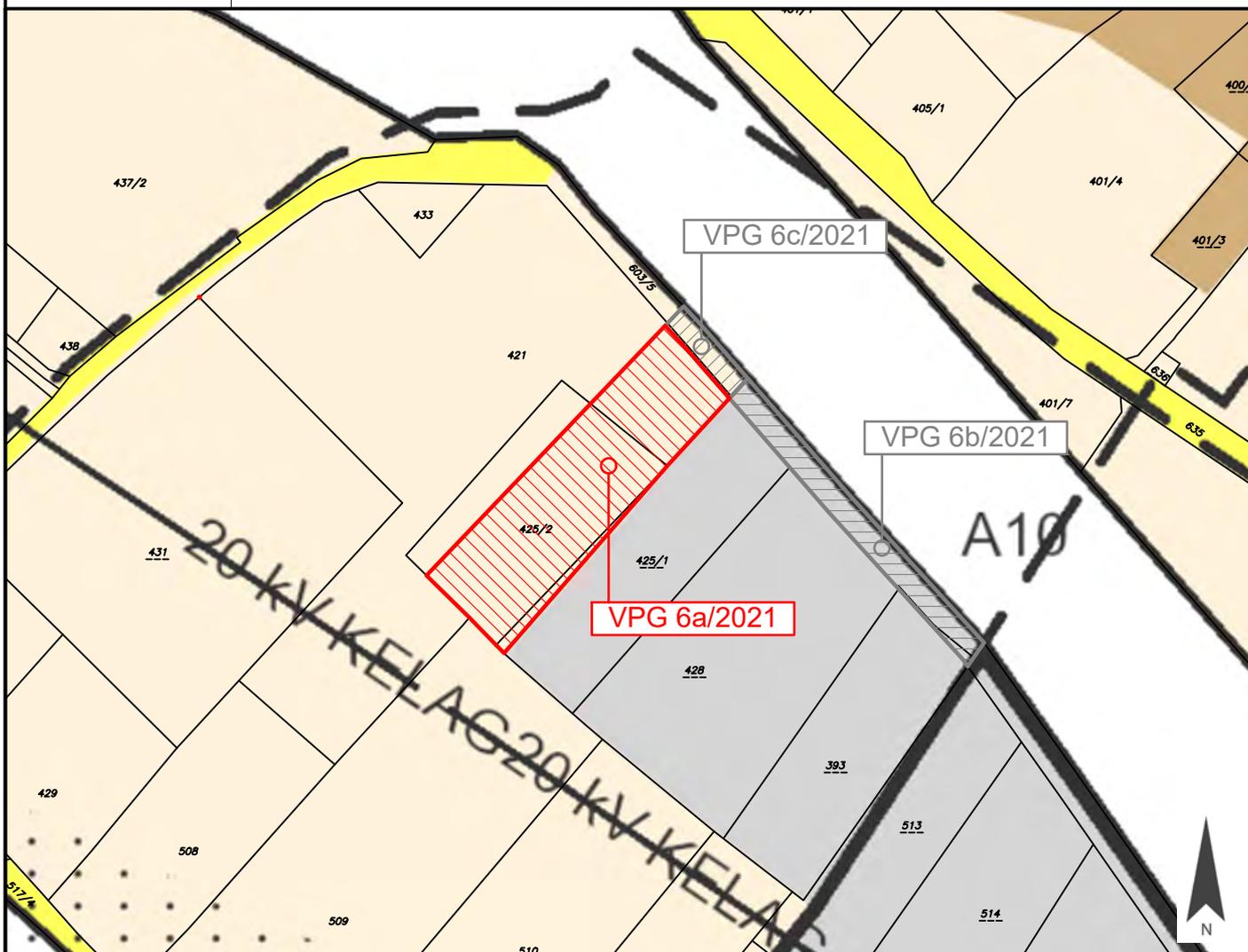
Ergänzende
Informationen:

Grundstück Nr.: Teilflächen: 421 (ca. 864 m²), 425/1 (ca. 125 m²), 425/2 (ca. 2.112 m²)

Katastralgemeinde: St.Peter-Edling (73418)

Maßstab: 1:2.000

Stand: 11.07.2022



Widmungsänderung von: Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland

Widmungsänderung in: Bauland - Gewerbegebiet

Flächenausmaß beschlossen: ca. 3.101 m²

Kundmachung: vom 08.11.2022 bis 06.12.2022

Gemeinderatsbeschluss in der
Sitzung vom: 14.12.2022
Zahl: 01/0100/2022-Mag.Hu/paiv

Genehmigungsvermerk:



Stadtgemeinde
Spittal an der Drau

Europastraße 8, 9524 Villach
Telefon: 04242 23323
E-Mail: office@l-w-k.at
www.l-w-k.at



Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag

VPG-Nummer: 6b/2021

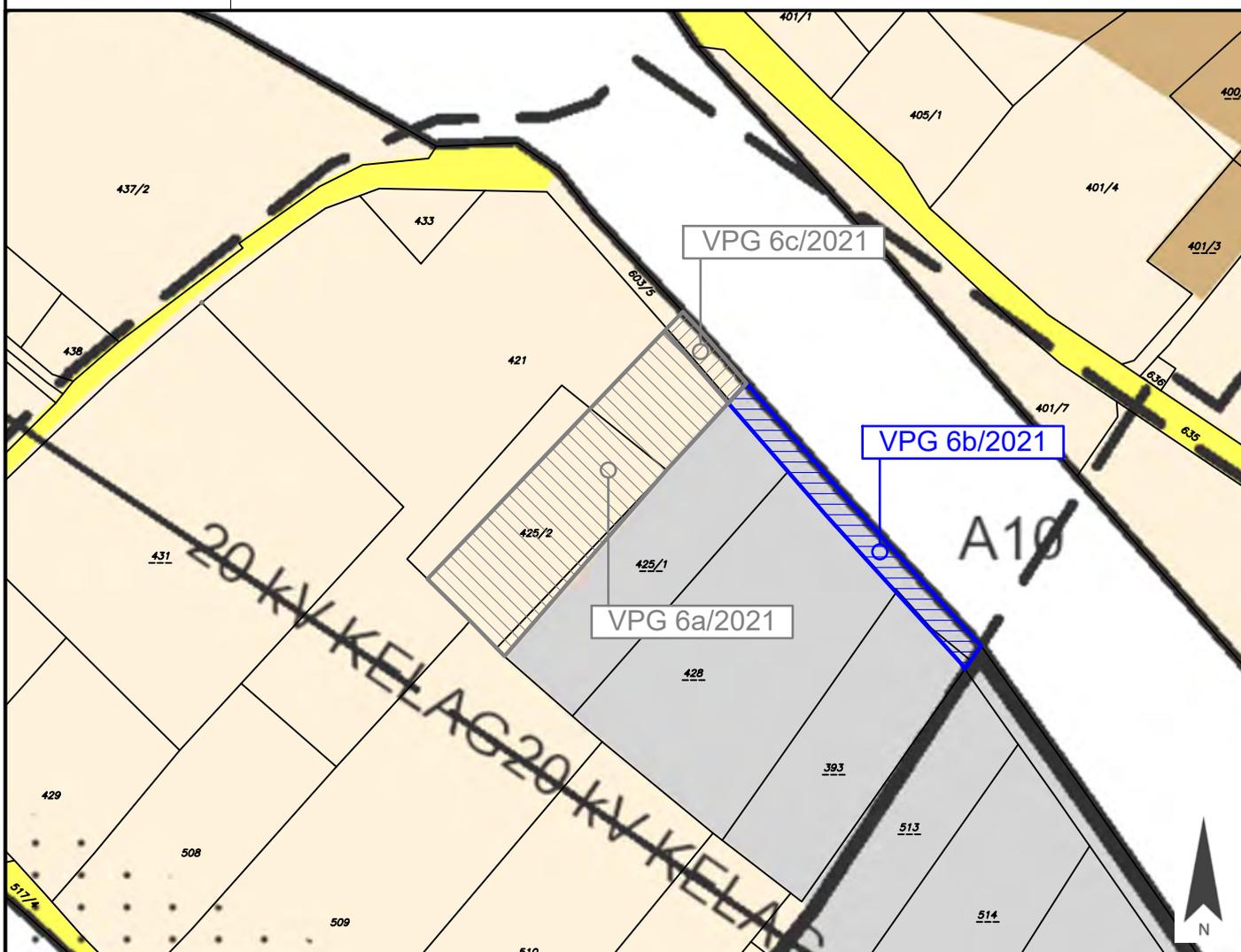
Ergänzende
Informationen:

Grundstück Nr.: Teilflächen: 393 (ca. 35 m²), 603/5 (ca. 815 m²)

Katastralgemeinde: St.Peter-Edling (73418)

Maßstab: 1:2.000

Stand: 11.07.2022



Widmungsänderung von: Bauland - Gewerbegebiet

Widmungsänderung in: Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche

Flächenausmaß beschlossen: ca. 850 m²

Kundmachung: vom 08.11.2022 bis 06.12.2022

Gemeinderatsbeschluss in der
Sitzung vom: 14.12.2022
Zahl: 01/0100/2022-Mag.Hu/paiv

Genehmigungsvermerk:



Stadtgemeinde
Spittal an der Drau

Europastraße 8, 9524 Villach
Telefon: 04242 23323
E-Mail: office@l-w-k.at
www.l-w-k.at



Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag

VPG-Nummer: 6c/2021

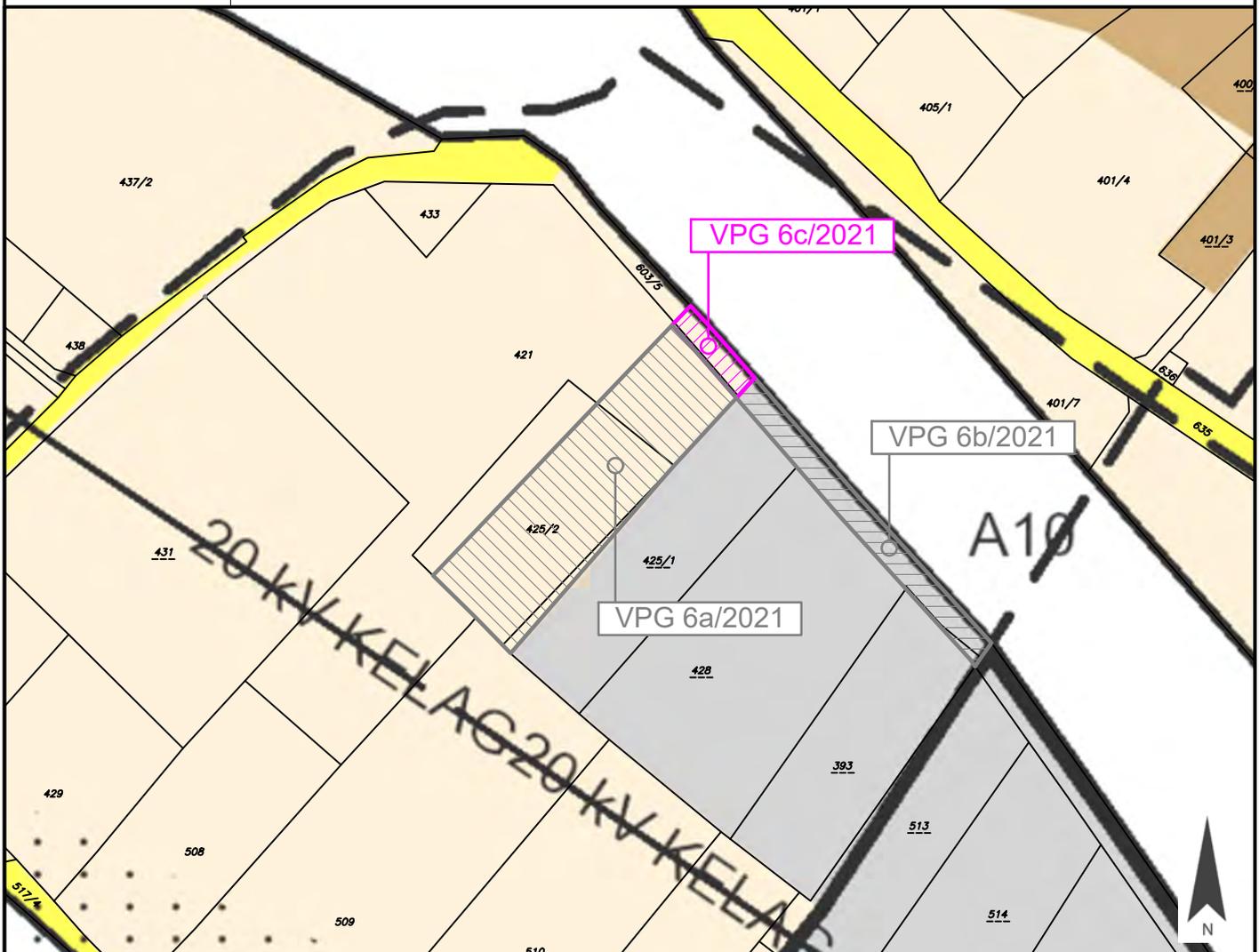
Ergänzende
Informationen:

Grundstück Nr.: Teilflächen: 421 (ca. 24 m²), 603/5 (ca. 206 m²)

Katastralgemeinde: St.Peter-Edling (73418)

Maßstab: 1:2.000

Stand: 11.07.2022



Widmungsänderung von: Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland

Widmungsänderung in: Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche

Flächenausmaß beschlossen: ca. 230 m²

Kundmachung: vom 08.11.2022 bis 06.12.2022

Gemeinderatsbeschluss in der
Sitzung vom: 14.12.2022
Zahl: 01/0100/2022-Mag.Hu/paiv

Genehmigungsvermerk:

LEGENDE

1.000 m ²	o, h
BMZ 8,00	15,0 m
-	GEWERBE

BEBAUUNGSWEISE
(o...offen, h...halboffen)

MAXIMALE BAUHÖHE

ART DER NUTZUNG

BAULICHE AUSNUTZUNG
(BMZ...BAUMASSENZAHL)

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

o ooo GRENZE DES PLANUNGSRAUMES

--- BAULINIE

---- BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES

— GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER

STRASSE VERKEHRSFLÄCHE

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Stadtgemeinde Spittal an der Drau vom 14.12.2022, Zl.: 01/0100/2022-Mag.Hu/paiv.

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:



<p>IWK Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH</p>	<p>Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschafts- planung und -pflege</p> <p>A-9524 Villach Europastraße 8 Telefon: +43 4242 23323 e-mail: office@i-w-k.at www.i-w-k.at</p>	<p>MAG. H. WURZER DIPL. ING. J. KNAPPINGER DIPL. ING. A. MAITISCH L. PUCHER, BSc B. GRITZNER</p>
		<p>Stadtgemeinde SPITTAL AN DER DRAU</p>
<p>Projekt "GEWERBEGEBIET MOLZBICHL WEST - ZONE IV UND V"</p>	<p>Bezeichnung: ANLAGE 2 Quelle: EIGENE ERHEBUNG Stand: 11.07.2022</p>	
<p>Plan RECHTSPLAN</p>	<p>Änderungshinweis: 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9</p>	

ERLÄUTERUNGSBERICHT

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 Geschosßanzahl 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 Kinderspielplätzen 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 Bauungsstruktur und des Orts- und Landschaftsbildes, wie Festlegungen über die Dachform, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Farbgebung, wenn entsprechende Festlegungen nicht bereits im generellen Bauungsplan gemäß § 47 Abs. 7 erfolgt sind, sowie Vorgaben für eine bestimmte zeitliche Abfolge der Bauung (Bauungsstufen).

1.3 VERFAHREN

Für das Verfahren der integrierten Flächenwidmungs- und Bauungsplanung 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 Bauungsbedingungen 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 Bauungsplanungen 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 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Für Spittal soll in Zusammenwirkung mit dem ÖEK Stand Dezember 2016 und dem im April 2021 ausgearbeiteten GEK (Gewerbegründentwicklungskonzept) eine geordnete Weiterentwicklung der Gewerbegebiete im Südosten des Stadtgebietes ermöglicht werden.

Der gegenständliche Bebauungsplan ist eine Erweiterung und Zusammenführung mit dem bereits vorhandenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Molzbichl West – Zone IV“, sodass die gleichen Bebauungsbedingungen gelten und eine möglichst nutzungs offene Bebauung stattfinden kann.

Mit der Verordnung wird bei der Umsetzung zukünftiger Gewerbeprojekte, für die es schon konkrete Anfragen gibt, verwaltungstechnisch ein rechtssicherer Rahmen geschaffen und die Umwidmung zu Bauland angestrebt.

Die Erschließung des Planungsgebietes mit den erforderlichen Ver- und Entsorgungsstrukturen wird unter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen festgelegt.

Die Verkehrsanbindung an das öffentliche Straßennetz wird über eine Erweiterung der bereits bestehenden Verkehrswege ermöglicht.

3 BESTANDSERHEBUNG

Der Planungsraum liegt in der Stadtgemeinde Spittal an der Drau im östlichen Stadtgebiet, zwischen der A10 Tauern Autobahn und B100 Drautalstraße.

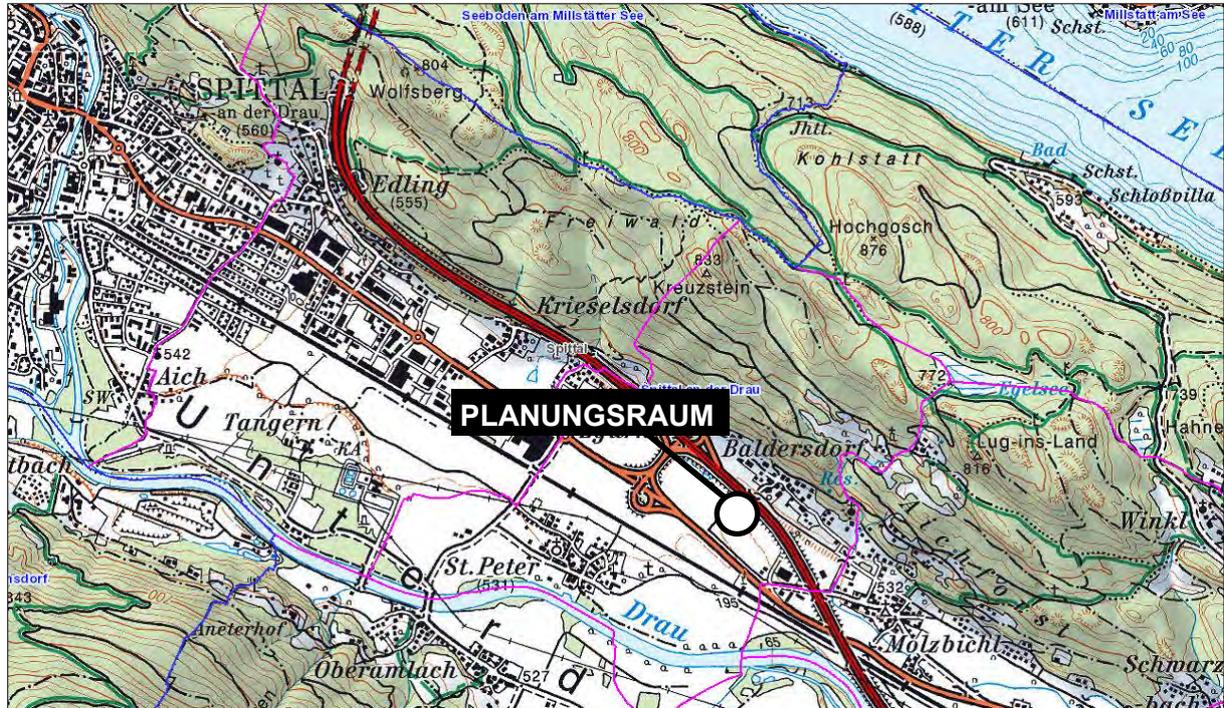


Abbildung 1: Planungsraum im kommunalen Kontext (Quelle: KAGIS)

Südöstlich angrenzend befindet sich das bereits gewidmete und teilweise bebaute Gewerbegebiet „Molzbichl West – Zone III“, südwestlich und nordwestlich befinden sich derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen, über die eine 20kV-Leitung verläuft. Im Nordosten ist die Autobahn A10 ersichtlich gemacht.

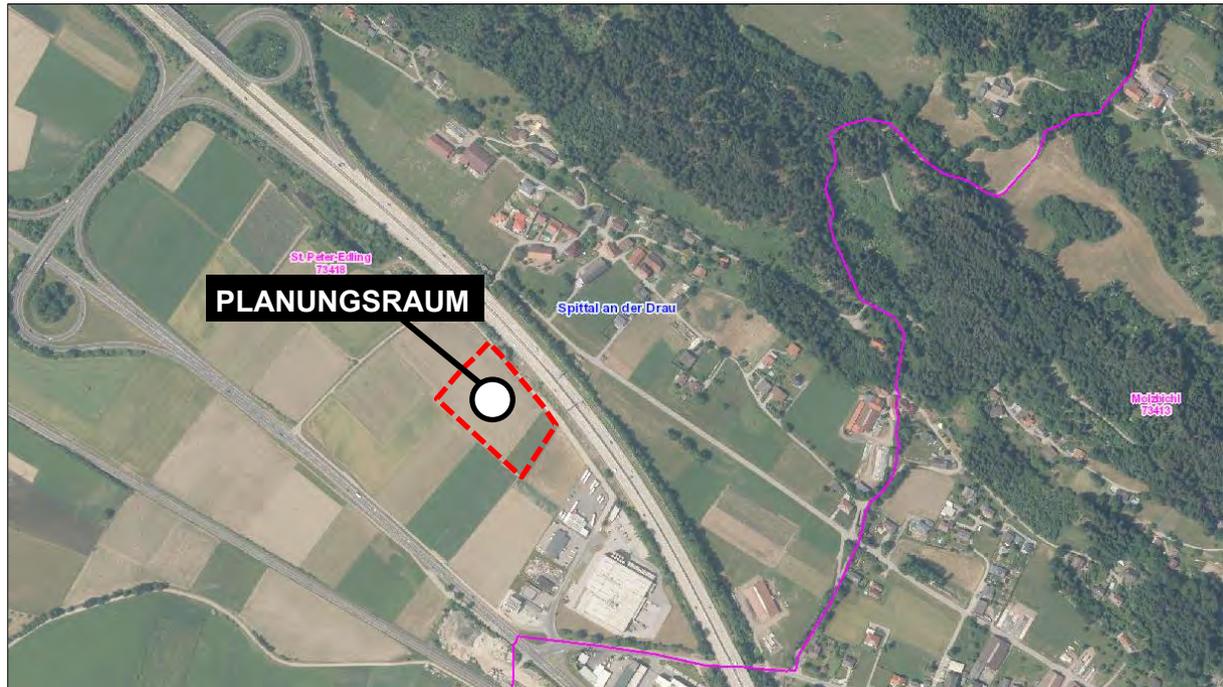


Abbildung 2: Planungsraum am Luftbild 2022 (Quelle: KAGIS)

3.1 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Im textlichen Teil des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) finden sich nachfolgende Zielsetzungen für Wirtschaft und Gewerbe:

[Erweiterung des Arbeitsplatzangebots und Absicherung der bestehenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe unter Berücksichtigung der Verkehrsinfrastruktur und anderer Nutzungs- und Schutzinteressen

- Vermeidung von Nutzungskonflikten
- Bereitstellung einer gewerblichen Struktur
 - Ausweisung von genügend möglichst zusammenhängenden Gewerbeflächen, die verkehrsmäßig günstig liegen
 - Großzügige Erweiterung der Gewerbegebiete bzw. Industriegebiete im Osten von Spittal/Drau nahe der Autobahnzu- bzw. -abfahrt
 - Initiierung und Förderung von Standortgemeinschaften (z. B. gemeinsam genutzte Immobilien und bauliche Anlagen)
 - Gemeinsame Vermarktung des Gewerbe- und Dienstleistungsstandortes]

Für den gesamten Nahebereich südlich der Autobahnabfahrt Spittal Ost, zwischen Autobahn und Bahnstrecke, ist im ÖEK eine Vorrangzone/ -standort für gewerblich-industrielle Funktion ausgewiesen.

Die Sonderziffer 10 nordwestlich des Planungsraumes beschreibt Folgendes: „Die Flächen bei der Autobahnauffahrt Spittal-Ost sind für produzierendes Gewerbe und Industrie vorgesehen. Eine EKZ-Nutzung ist nicht erlaubt.“

Von den bereits gewerblich genutzten Grundstücken im Südosten des Planungsraumes wird nach Nordwesten eine Entwicklungsrichtung der gewerblich-industriellen Funktion vorgesehen. Die angestrebte Umwidmung folgt dieser Entwicklungsrichtung.

Im südwestlichen Nahbereich verläuft eine überirdische 20kV-Leitung, an der Nordwest- und Südostgrenze verläuft eine unterirdische 20kV-Leitung.



Abbildung 3: Auszug aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept (Quelle: LWK)

Die Erschließung erfolgt aus südlicher Richtung über das bestehende kommunale Wegenetz, das für die Erweiterung des Gewerbegebietes erweitert und nach Nordosten fortgeführt werden soll. Die Gewerbestraße als Verbindungsstraße verläuft parallel zur Autobahn und mündet nach einer Richtungsänderung im Süden in die B100 Drautalstraße. Für den Querschnitt der erweiterten Gewerbezone ist eine Breite von 8,0 m vorgesehen. Bei einem Vollausbau der Gewerbezone ist im Endstadium eine ringförmige Erschließung von der B100 Drautalstraße möglich.

3.2 FLÄCHENWIDMUNGSPLANUNG

Im 1. Abschnitt des Ktn. Gemeindeplanungsgesetzes 1995 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.

Der Planungsraum ist zu dreiviertel als „Bauland - Gewerbegebiet“ und zu einem Viertel als „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland“ gewidmet.

Innerhalb des Planungsraumes besteht parallel zur Autobahn ein Grundstücksstreifen, der für die erweiterte Erschließung des Gewerbegebietes zur Verkehrsfläche umgewidmet werden soll.

Die nordwestlichen Grundstücke des Planungsraumes sollen in „Bauland - Gewerbegebiet“ umgewidmet werden.

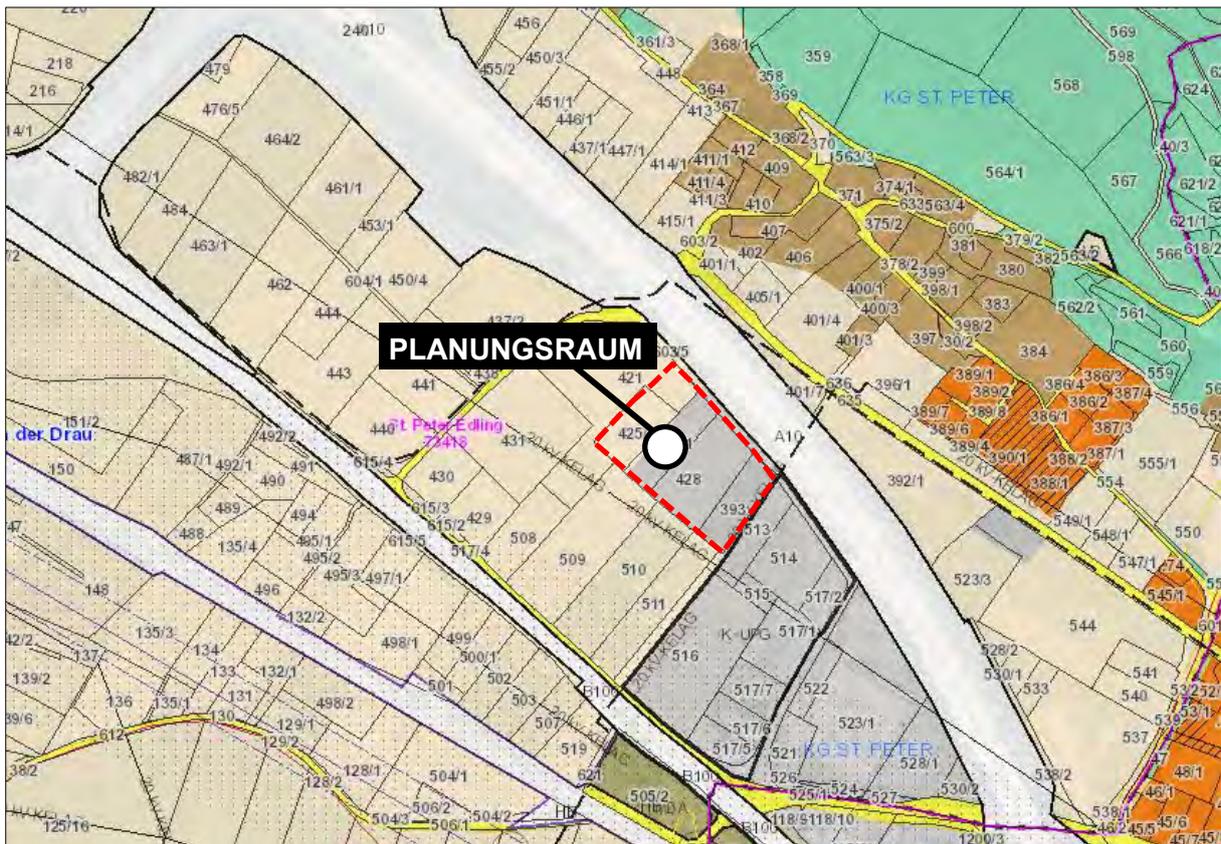


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

3.3 GEK (GEWERBEGRUNDENTWICKLUNGSKONZEPT)

Als Grundlage für eine geordnete Weiterführung des bestehenden Gewerbegebietes wurde 2021 das Gewerbegrundentwicklungskonzept ausgearbeitet. In diesem werden die derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen in mehrere Baufelder mit Größen von ca. 18.000m² bis 49.000m² aufgeteilt. Für die Baufelder A und B ist die Vorrangzone gewerblich-geschäftlicher Funktion, für alle anderen Baufelder die Vorrangzone gewerblich-industrieller Funktion vorgesehen.

Der Planungsraum erstreckt sich über einen Teil des Baufeldes „K“.

Im GEK sind bereits sinnvolle Erschließungswege für die Baufelder eingeplant. Im Endausbau sieht das Erschließungskonzept vor, dass eine Ringerschließung geschaffen wird, wobei die Hauptanbindung der südlichen Baufelder über eine Kreuzungsanlage an der B100 geschieht. Hier ist sowohl eine T-Kreuzung als auch ein Kreisverkehr möglich.

Die nördlichen Baufelder sind über den bestehenden Kreisverkehr angebunden, für die Baufelder A und B ist eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit geplant.

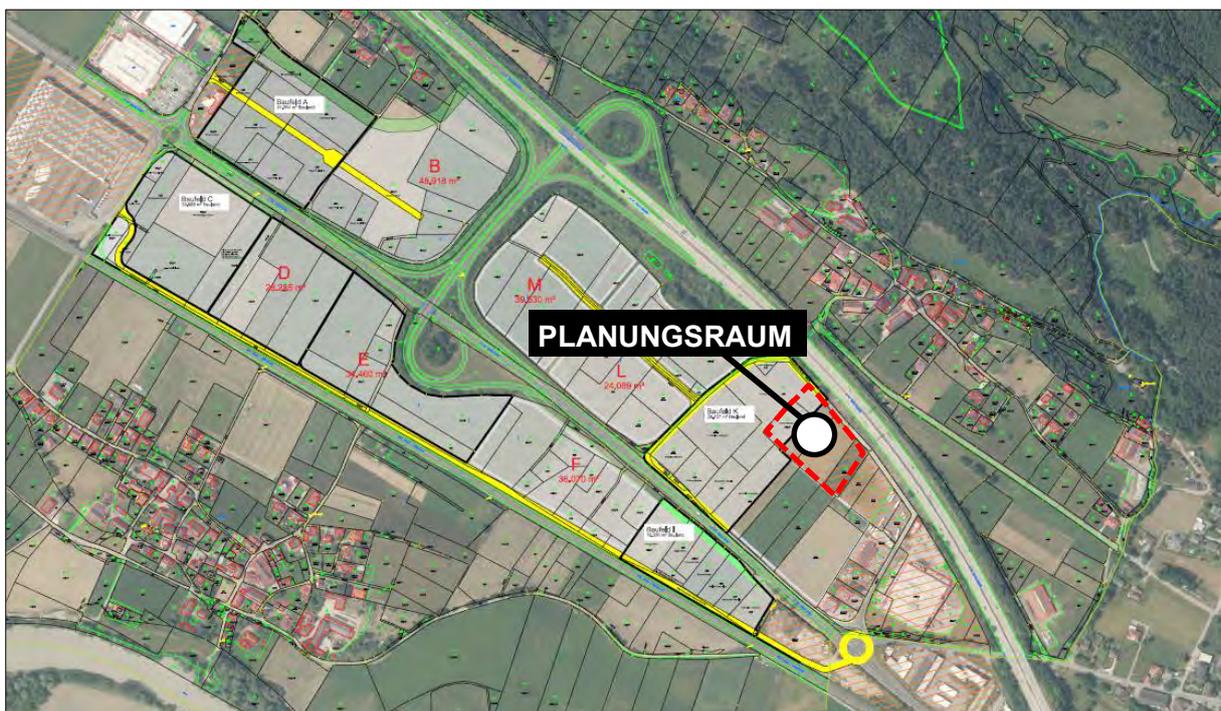


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Übersicht „Gewerbegrundentwicklungskonzept 2021“ (Quelle: LWK)

4 BEBAUUNGSKONZEPT

Als Planungsraum wird das Gewerbegebiet „Molzbichl West – Zone IV und V“ als Gesamtes betrachtet und folgende Festlegungen getroffen:

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1.000 m², damit für Klein- und Mittelbetriebe eine möglichst flexible Grundstücksteilung möglich wird. Es ist eine offene oder halboffene Bebauung vorgesehen.

Die maximale Bauhöhe beträgt 15,00 m. Die Baumassenzahl (BMZ 8,0) orientiert sich am Bestand der angrenzenden bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete und entspricht den üblichen Werten für Gewerbebauten.

Im Planungsgebiet sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche als Grünbereich gärtnerisch zu gestalten. Die Anzahl der Stellplätze pro Baum wird im Vergleich zur Stammverordnung von 12 auf 8 reduziert.

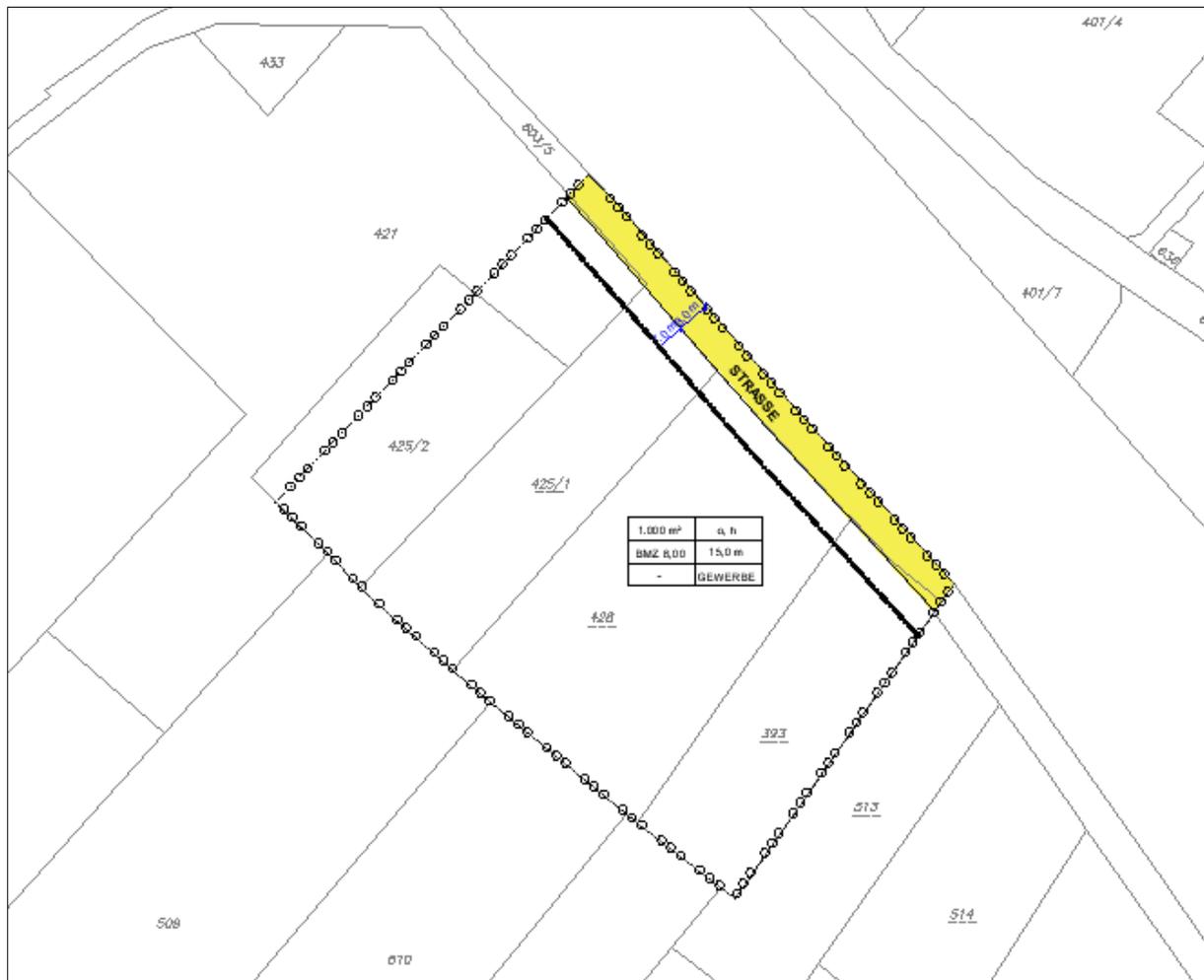


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Anlage 2 „Bebauungsbedingungen“ (Quelle: LWK)

5 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

zu § 4 - Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Angabe der Mindestgrundstücksgröße wird für den Fall einer abweichenden Grundstücksteilung angegeben.

Als Baugrundstück gilt die gesamte Planungsfläche, die aus mehreren zusammenhängenden, Grundstückspartellen besteht.

zu § 5 - Bauliche Ausnutzung

Im Gewerbebau werden nur untergeordnet Gebäude mit mehreren Geschossen gebaut. Die Hauptbaukörper sind oft Hallenbauten mit einem Geschoss. In diesem Blickwinkel ist die Festlegung einer Baumassenzahl wesentlich aussagekräftiger als die sonst übliche Geschossflächenzahl.

Die Baumassenzahl BMZ ist das Verhältnis des geplanten oder gebauten Volumens von Gebäuden und Gebäudeteilen auf einem Grundstück zur Größe (Fläche) des Grundstücks und gibt an, wie viel Kubikmeter Bauvolumen pro Quadratmeter gebaut werden darf.

*Beispiel:
 Baumasse (umbauter Raum) eines geplanten Bürogebäudes beträgt 2000 m³,
 die Fläche des Baugrundstücks beträgt 500 m².
 Die Baumassenzahl (BMZ) wird nun ermittelt aus beiden Werten*

BMZ =	Baumasse	2000	= 4
	Grundstücksfläche	500	

Der festgelegte Wert der Baumassenzahl entspricht den üblichen Werten für Gewerbegebiete.

zu § 6 – Bauungsweise

Offene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude, Gebäudeteile oder bauliche Anlagen allseits freistehend, unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze, errichtet werden.

Halboffene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude einseitig an der Nachbargrundstücksgrenze, sonst jedoch freistehend, errichtet werden.

zu § 8 – Baulinien

Die festgelegten Baulinien heben die Abstandsregelungen gemäß der derzeit gültigen Kärntner Bauvorschriften auf.

Unterirdische Baukörper können über das gesamte Baugrundstück errichtet werden.

Überall dort, wo keine Baulinien definiert sind, gelten bei neuen Grundstücksteilungen die Abstandsregeln der K-BV idgF.

zu § 11 - Art der Nutzung

Wesentlich für die Nutzung der künftigen Gewerbegebietsflächen ist, dass diese nicht in Konkurrenz zu den innerstädtischen Handelszonen stehen, sondern vielmehr den Innenstadthandel ergänzen sollen. Aus diesem Grunde wird durch die Verordnung der Handel dahingehend eingeschränkt, dass möglichst keine innerstädtisch besonders relevanten Sortimente im Planungsgebiet angeboten werden. Produkte, die vor Ort im jeweiligen Betrieb produziert werden sind davon ausgenommen.

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. Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 4 Abs. 1 lit. c Ziff 1 des K-UPG 2004 erforderlich.

Stand: 07.07.2022