



# Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

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



## STADTGEMEINDE SPITTAL AN DER DRAU

### TEILBEBAUUNGSPLAN

### „INDUSTRIEZONE SPITTAL“

**STADTGEMEINDE  
SPITTAL AN DER DRAU**

**TEILBEBAUUNGSPLAN**

**„INDUSTRIEZONE SPITTAL“**

gemäß K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021,  
§§ 48 - 51

Parzellen Nr.: 355/8, 355/9, 360, 363, 361/1, 361/2, 367/1, 368/1,  
373/1, 373/2, 374, 376, 377, 717/1;  
Teilflächen der Parzellen Nr.: 355/6, 382/3, 716/2  
alle KG Edling (73404)

**VERORDNUNG  
RECHTSPLAN  
ERLÄUTERUNGEN**

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

PROJEKTLEITUNG  
**DI ANDREAS MAITISCH**  
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent  
Raumplanung und Raumordnung

**MÄRZ 2023 | INDEX D**

Stadtgemeinde Spittal an der Drau

Zahl: 01-0100/2023/Mag.Hu/Co

## **VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Spittal an der Drau vom 05.07.2023,  
Zahl: 01-0100/2023/Mag.Hu/Co, mit welcher der Teilbebauungsplan

### **„INDUSTRIEZONE SPITTAL“**

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 51 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 02.03.2023
- b) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 1), Plan-Nr. 0635-0352 vom 02.03.2023
- c) Der Erläuterungsbericht vom 02.03.2023

## **§ 2**

### **Wirkungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 355/8, 355/9, 360, 363, 361/1, 361/2, 367/1, 368/1, 373/1, 373/2, 374, 376, 377, 717/1 sowie für Teilflächen der Parzellen Nr. 355/6, 382/3, 716/2, alle KG Edling (73404), mit einer Fläche von ca. 109.171 m<sup>2</sup>.

## **II. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)**

### **§ 3**

#### **Mindestgröße der Baugrundstücke**

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstücks beträgt 1.500 m<sup>2</sup>.
- (2) Die festgelegten Mindestgrößen gelten nicht für erforderliche infrastrukturelle Gebäude und bauliche Anlagen, welche dem öffentlichen Interesse dienen wie z. B. Anlagen der Wasserversorgung, der Kanalisation, der Energieversorgung und ähnliche.
- (3) Mehrere Grundstücke gelten als ein Baugrundstück, wenn die Grundstücksgrenzen überbaut werden.

### **§ 4**

#### **Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke**

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Baumassenzahl (BMZ) angegeben.
- (2) Die BMZ ist das Verhältnis der Baumasse zur Baugrundstücksgröße und wird mit maximal 8,0 festgelegt.
- (3) Garagen und Nebengebäude sind in die Berechnung der BMZ einzubeziehen.
- (4) Nicht in die Berechnung der BMZ einzubeziehen sind Flugdächer, Carports, udgl. sowie bauliche Anlagen.
- (5) Technische Aufbauten auf Dächern (Filter, Schornsteine, Abluft-, Lüftungsanlagen sowie Leitungen für Prozesslufttechnik), Klimaanlage sowie Photovoltaikpaneele sind nicht in die BMZ einzurechnen.

## **§ 5**

### **Bebauungsweise**

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene und halboffene Bauweise festgelegt.
- (2) Offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn die Gebäude allseits freistehend errichtet werden, wenn also gegenüber allen Grundgrenzen ein Abstand eingehalten wird. Aus mehreren Parzellen zusammengesetzte Baugrundstücke, die in einem Besitzstand stehen, sind für die Festlegung der Bebauungsweise als eine Bebauungseinheit zu sehen.
- (3) Halboffene Bauweise ist gegeben, wenn die Gebäude (Gebäude mit Aufenthaltsräumen) einseitig an der Nachbargrundgrenze, sonst jedoch freistehend, errichtet werden.

## **§ 6**

### **Bauhöhe**

- (1) Die maximale Bauhöhe wird mit der relativen Höhe der Gebäudeoberkante (Attikaoberkante, Firsthöhe usw.) über dem projektierten Gelände festgelegt und ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) ersichtlich.
- (2) Die maximale Bauhöhe kann für betriebsspezifisch erforderliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m, wie z. B. Klimageräte, Belichtungselemente usw. erhöht werden, sofern deren Situierung mindestens 3,0 m vom äußersten Rand der Attika bzw. von der Traufe in Richtung Gebäudemitte erfolgt.
- (3) Ein Werbepylon darf gemessen ausgehend vom projektierten Gelände eine Bauhöhe von 10,0 m nicht überschreiten. Innerhalb des Wirkungsbereiches der Verordnung darf maximal ein Werbepylon errichtet werden.
- (4) Ausgenommen vom Abs. 1 ist die Bauhöhe für technisch notwendige Anlagen wie Kamine, Schlote und Abluftanlagen. Diese dürfen eine maximale Höhe von 21,0 m über dem projektierten Gelände erreichen. Die Interessen des Ortsbildschutzes dürfen dabei nicht verletzt werden.

## **§ 7**

### **Baulinien**

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (Böschungsbefestigungen, Einfriedungen, Rampen, Stiegen zur Höhenüberwindung, Stützmauern, Lärmschutzwände usw.), Werbepylone oder untergeordnete Baulichkeiten, wie z.B. Fluchtstiegen,

Trafos, Lichtschächte, Überdachungen für Müllsammelplätze oder Fahrradabstellplätze in eingeschobiger Bauweise.

- (3) Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Erker, Balkone, Wetterdächer, Abgasanlagen u. ä. dürfen die Baulinie bis zu einer Ausladung von 1,30 m überragen.

## **§ 8**

### **Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen**

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) zu entnehmen.
- (2) Schranken oder Toranlagen im Bereich der Zufahrten müssen derart situiert werden, dass davor haltende Kraftfahrzeuge nicht den übrigen fließenden Verkehr der Industriezone beeinträchtigen.
- (3) Es sind PKW-Abstellplätze im Ausmaß der Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Spittal an der Drau in der gültigen Fassung zu errichten.

## **§ 9**

### **Art der Nutzung von Gebäuden**

- (1) Die Nutzung wird mit gewerblich/industriell genutzten Betriebsgebäuden inklusive dazugehöriger Verwaltungs-, Logistik- oder Lagergebäude sowie Versorgungseinrichtungen bestimmt.
- (2) Die Ansiedlung von reinen Handelsbetrieben und die Errichtung von Wohngebäuden ist nicht zulässig. Verkaufsflächen sind nur dann gestattet, wenn sie in einem räumlichen Zusammenhang mit einer Produktionsstätte am Standort stehen und ausschließlich die erzeugten Produkte angeboten werden.
- (3) Die Errichtung von UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß § 3 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000 - UVP-G 2000 - in der geltenden Fassung sind dezidiert ausgeschlossen.

## **§ 10**

### **Dachformen, Dachneigung**

- (1) Als Dachform werden das Flach- und Pultdach mit einer Dachneigung bis maximal 12° festgelegt.

## **§ 11**

### **Äußere Gestaltung**

- (1) Werbeanlagen und Firmenschilder sind in die Fassade zu integrieren. Aufständereien auf Dachflächen sind nur für Photovoltaikanlagen möglich.
- (2) Die Farben und Textur der Fassadenmaterialien sind der umgebenden Bebauung und dem Ortsbild anzupassen.

## **§ 12**

### **Grünanlagen**

- (1) Mindestens 12 % der Baugrundstücksfläche sind als Grünfläche zu gestalten.
- (2) Begrünte Dach- oder Fassadenflächen sind den Grünflächenanteil anzurechnen.
- (3) Entlang der nordseitigen Planungsraumgrenze ist eine Allee mit hochstämmigen Straßenbäumen (z. B. Spitzahorn) mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm zu errichten. Der Abstand zwischen den Bäumen hat maximal 10 m zu betragen.

## **§ 13**

### **Inkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Stadtgemeinde Spittal an der Drau in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der Teilbebauungsplan „LINDNER RECYCLINGTECH“ vom 24.09.2019, Zahl 02-0041/0048/2019/Mag.Hu/Vo. außer Kraft.

Der Bürgermeister

Gerhard P. Köfer

Kundmachung  
angeschlagen am: 22.03.2023  
abgenommen am: 17.05.2023

Stand: 02.03.2023





**LEGENDE**

1.500 m <sup>2</sup>	o, h	BEBAUUNGSWEISE (o...offen, h...halboffen)
20,00 m	FD, PD	DACHFORMEN (FD...Flachdach, PD...Pultdach)
BMZ 8,0	----	

BAULICHE AUSNUTZUNG  
(BMZ...max. Baumassenzahl)

MAXIMALE BAUHÖHE

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

- ○ ○ ○ GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- — — — BAULINIE
- — — — GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER
- ● ● ● GRENZE UNTERSCHIEDLICHER BEBAUUNGSBEDINGUNGEN
- (PV) PRIVATE VERKEHRSERSCHLISSUNG
- (P) PARKPLATZ
- — — — NUTZUNGSGRENZEN

**VERMERK DES GEMEINDERATES:**

Beschluss des Gemeinderates der Stadtgemeinde Spittal an der Drau vom 05.07.2023, Zahl: 01-0100/2023/Mag.Hu/Co

**VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:**

**PLANER:**

<p><b>IWK</b> Lager, Wurzler &amp; Partner Ziviltechniker GmbH</p>	<p>Raumplanung und -ordnung, Geographie, landschafts- planung und pflege</p> <p>A-9524 Villach, Europastraße 8 Telefon: +43 4242 37374 Telefax: +43 4242 332379 e-mail: office@iwk.at www.iwk.at</p>	<p>MAG. H. WURZER DIPL.-ING. J. KNAPPINGER DIPL.-ING. A. MATISCH</p>
	<p>Stadtgemeinde <b>SPITTAL AN DER DRAU</b></p>	

Projekt	INDUSTRIEZONE SPITTAL	Plan Nr.:	0635-0352
Maßstab:	1:1.000	Papierform:	A1
Gezeichnet:	DI MATISCH	Bezeichnung:	ANLAGE 1
Quelle:	EIGENE ERHEBUNG	Stand:	02.03.2023
Plan	RECHTSPLAN	Änderungsweg:	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9



# **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

## **TEILBEBAUUNGSPLAN**

### **„INDUSTRIEZONE SPITTAL“**

#### **1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN**

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes findet sich in den §§ 47 bis 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021.

Nach § 47 Abs. 1 hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung generelle Bebauungspläne zu beschließen. Im Sinne dessen darf der Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, überörtlichen Entwicklungsprogrammen, dem örtlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Er ist den Erfordernissen des Orts- und Landschaftsbildes anzupassen. Er hat die Bebauung nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Weiteres werden in § 47 die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Gemäß Abs. 6 sind eine Reihe von Bestimmungen in jeden Bebauungsplan obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, deren bauliche Ausnützung, die Geschoßanzahl bzw. Bauhöhe sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen in den Bebauungsplan noch weitere Einzelheiten aufgenommen werden, wie die Bauungsweise, der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Baulinien, die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung, die Lage von Spielplätzen und anderen Gemeinschaftseinrichtungen, Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, ...), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume, ..., die Art der Nutzung von Gebäuden und der Ausschluss bestimmter Nutzungen sowie Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne.

Wenn es zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, kann noch normiert werden, dass Gebäude an eine bestimmte Baulinie (Muss - Linie) herangerückt werden. Die alternativ aufzunehmenden Regelungen bezüglich des Verlaufes der Verkehrsflächen und der Begrenzung der Baugrundstücke sind in Planform darzustellen.

Laut § 48 Abs. 1, darf der Gemeinderat in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungsinstrumente einen Teilbebauungsplan beschließen.

Ein Teilbebauungsplan ist laut § 48 Abs. 2 u.a. zu erlassen:

- wenn für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes von den im generellen Bebauungsplan festgelegten Bebauungsbedingungen abgewichen werden soll;
- für sonstige zusammenhängende Teile des Baulandes, in denen dies auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse zur Erhaltung oder Gestaltung des Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist;
- wenn dies aufgrund der bestehenden natürlichen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen, kulturellen oder städtebaulichen Gegebenheiten innerhalb des Gemeindegebietes sowie der Art und des Umfangs der angestrebten Bebauung aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist.

Neben dem Bebauungsplan können in einem gesonderten Plan (Gestaltungsplan) Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne, Bestimmungen über Dachformen, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Färbelungen geregelt werden.

Für das Verfahren betreffend den Bebauungsplan gelten die Regelungen des § 51 Abs. 1 bis 5 des K-ROG 2021. Demnach ist der Entwurf des Bebauungsplanes durch acht Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekannt zu geben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über den Bebauungsplan in Erwägung zu ziehen.

Ausgenommen der Bebauungspläne der Städte mit eigenem Statut bedürfen Bebauungspläne zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn der Bebauungsplan

- dem Flächenwidmungsplan widerspricht,
- dem örtlichen Entwicklungskonzept widerspricht,
- einem überörtlichen Entwicklungsprogramm des Landes widerspricht,
- überörtliche Interessen insbesondere im Hinblick auf den Landschaftsschutz verletzt oder
- sonst gesetzwidrig ist.

Die Verordnung tritt nach Beschluss des Gemeinderats mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung der Landesregierung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde in Kraft.

Für die Änderung von Bebauungsplänen gelten die Regelungen nach § 50 Abs. 1 bis 4 des K-ROG 2021.

## 2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Im Jahr 2019 wurde für eine Teilfläche der Industriezone Spittal der Teilbebauungsplan „Lindner Recyclingtech“ erlassen. Ziel war es alle für die Errichtung der neuen Verwaltungs- und Produktionsstätte notwendigen Planungsgrundlagen zu schaffen.

Der Bebauungsplan baute auf einen vorab abgestimmten und politisch beschlossenen Masterplan auf. Aufgrund der Bedeutung dieser Betriebsansiedlung für die gesamte Region Spittal an der Drau wurde dieser Bereich hinsichtlich der Bebauungsplanung vorgezogen behandelt.

Innerhalb der Industriezone Spittal befindet sich auch der Gebäudekomplex des ehemaligen ADEG-Großmarktes bzw. jetzigem Gewerbe- und Logistikzentrum Spittal an der Drau (GELO). Es ist nun im Zuge von Betriebsansiedlungen geplant die leerstehenden Hallen umzustrukturieren und für eine flexiblere Nutzung anzupassen. Zudem sollen für eine bauliche Erweiterung neue Baufelder festgelegt werden. Eines dieser Baufelder liegt zentral zwischen dem GELO-Komplex und den Hallen der Firma Lindner Recyclingtech. Um eine möglichst effiziente Nutzung zu ermöglichen wird hier eine maximale Bauhöhe von 12 m festgelegt und die Möglichkeit für Verbindungsgänge zum baulichen Bestand des GELO geschaffen. Die mögliche Bebauung ordnet sich somit in den angrenzenden Gebäuden, die maximal 16 m Bauhöhe erreichen, unter.

Im Rahmen der gegenständlichen Teilbebauungsplanung erfolgt eine Vereinigung mit dem Wirkungsbereich aus dem Jahr 2019 (Lindner Recyclingtech), sodass ein Gesamtplan für die Industriezone Spittal entsteht. Mit der Festlegung des Bebauungsplanes wird die rechtliche Voraussetzung für die Änderung der Gebäudestruktur sowie eine Rechtsnorm für die administrative und juristische Umsetzung des Projektes geschaffen.

### 3 BESTANDSERHEBUNG

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

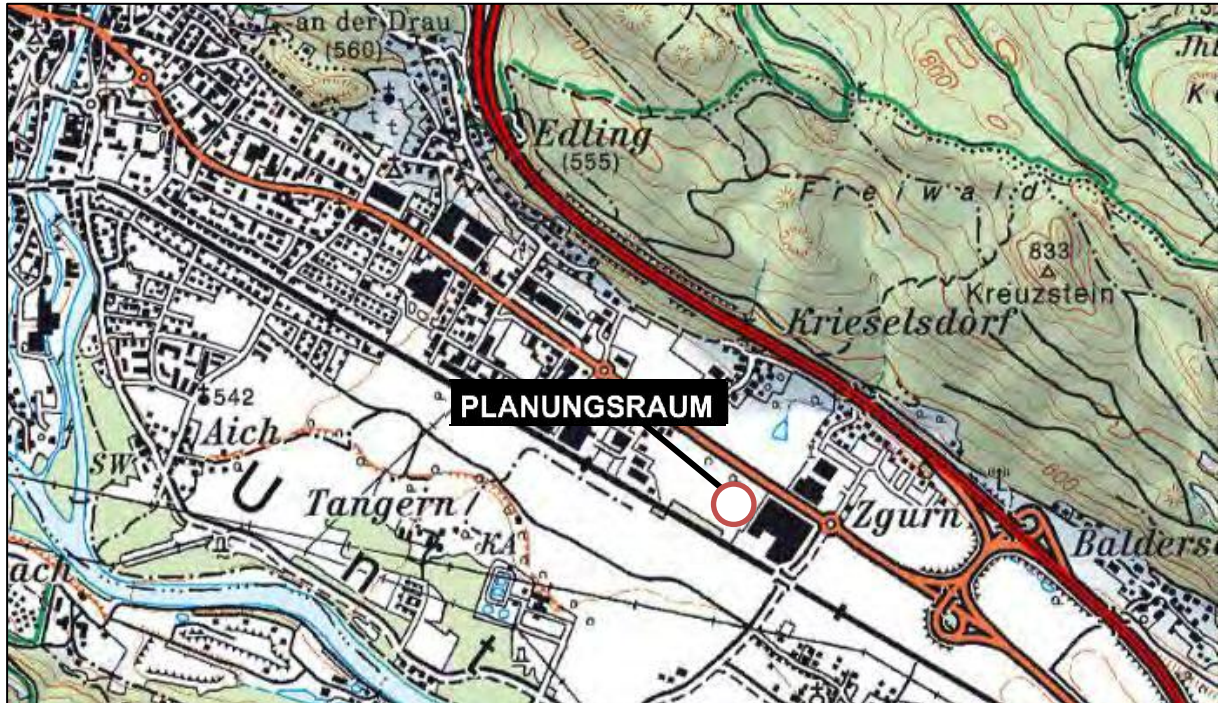


Abbildung 1: Planungsraum im kommunalen Kontext (Quelle: KAGIS)



Innerhalb der Industriezone besteht bereits seit mehreren Jahrzehnten der Gebäudekomplex des ehemaligen ADEG-Großmarktes. Nachdem die Hallen lange leerstanden, konnten nun wieder Mieter angesiedelt werden. Ziel ist es die Gebäude umzustrukturieren, um weitere Betriebsansiedelungen zu ermöglichen.

Im nordwestlichen Abschnitt befindet sich das Baufeld der Firma Lindner Recyclingtech. Bereits im Jahr 2020 erfolgte der Spatenstich für die neue Verwaltungs- und Produktionsstätte.

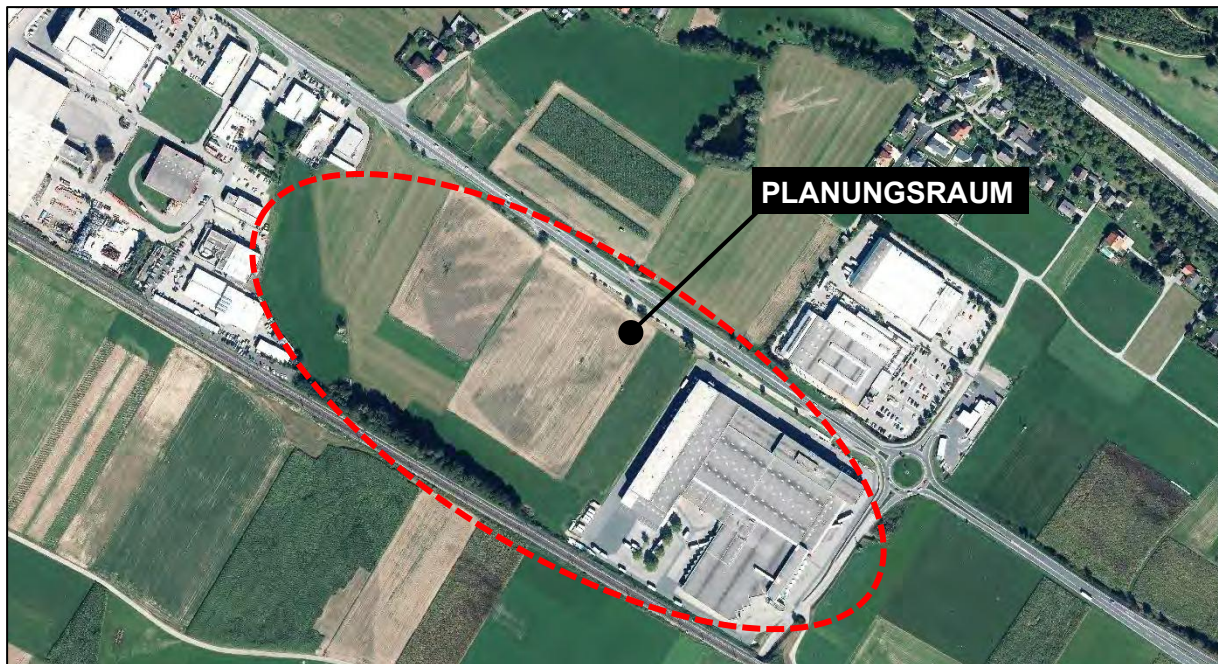


Abbildung 2: Planungsraum am Luftbild 2019 (Quelle: KAGIS)

Das Planungsumfeld ist im nordöstlichen Anschluss ebenfalls von großmaßstäblichen Gewerbe- und Handelsgebäuden geprägt. Im Süden tangiert die Tauernbahnlinie den Planungsraum, im Norden verläuft die Drautalstraße B100.

### 3.1 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

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

***[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*







Unter der bestehenden Halle des ehemaligen ADEG-Großmarktes ist eine verkabelte 20-kV-Leitung verzeichnet. Im nordwestlichen Anschluss verläuft weiter großflächig „Bauland – Industriegebiet“, in nordöstlicher Nachbarschaft besteht „Bauland - Geschäftsgebiet - Sonderwidmung - Einkaufszentrum der Kategorie II“. Die südlich angrenzende Eisenbahntrasse ist Hauptbahn ersichtlich gemacht.

### **3.3 MASTERPLAN INDUSTRIEGEBIET SPITTAL AN DER DRAU**

Als Grundlage für die Entwicklung der Industriezone wurde 2019 ein Masterplan ausgearbeitet. Der Masterplan "Industriegebiet Spittal an der Drau" hat im Konkreten die Aufgabe, auf der Grundlage einer umfassenden Raumanalyse eine klare raumordnerische Orientierung und Nutzungsgliederung festzulegen. Dabei liegt ein besonderes Augenmerk auf dem Potenzial der Standortqualität, um die neuen Bedürfnisse aus den Bereichen Gewerbe, Dienstleistung, Handel, Industrie und auch Verkehr aufeinander abzustimmen.

In der ersten Entwicklungsphase wurde festgelegt, dass die Erschließung des Industriegebietes über die parallel zur B100 bestehenden Nebenfahrbahn passieren soll. Ziel war es im ersten Schritt möglichst zeitnah mit der bestehenden Infrastruktur eine Aufschließung herstellen zu können. Das Problem dabei ist jedoch, dass von Villach kommend ein abbiegen nach links nicht möglich ist. Hier ist es notwendig am nachfolgenden Kreisverkehr zu wenden um dann infolge beim Rückweg in die Nebenfahrbahn abbiegen zu können. Dieser Zugang wird im Zuge der Bautätigkeit bei der Firma Lindner bereits genutzt.

Im Endausbau sieht das Erschließungskonzept vor, dass eine Ringerschließung geschaffen wird, wobei die Hauptanbindung über eine neue Kreuzungsanlage an der B100 geschieht. Offen ist dabei ob diese als Kreisverkehr oder vorläufig als T-Kreuzung ausgestaltet wird. Die innere Erschließung ist abhängig vom tatsächlichen Bedarf bzw. von der tatsächlichen Bebauung. Wie sich nun gezeigt hat, wird diese Straße jedoch nicht mehr als Verkehrsweg mit besonderer Verkehrsbedeutung festgelegt. Vielmehr ist nun hier eine private Aufschließung geplant.

Die gesamte Industriezone wird in zwei Nutzungsbereiche unterteilt. Entlang der neuen Nord-Süd-Verbindung sind die Baufelder B bis F für gewerbliche Nutzung und kleinere Handelsbetriebe (unter 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) reserviert. Das Baufeld A steht für die Firma Linder Recyclingtech zur Verfügung, die der gewerblich-industriellen Nutzung zuzuschreiben ist.

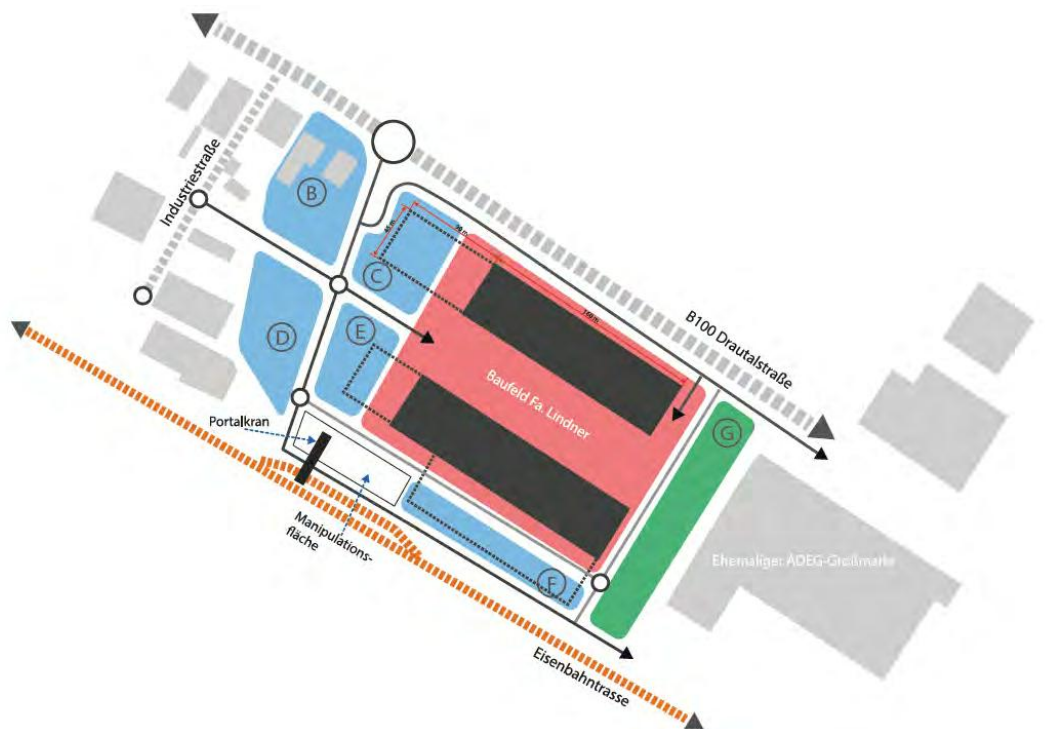


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Masterplan "Industriegebiet Spittal an der Drau" (Quelle: LWK)

#### 4 BEBAUUNGSKONZEPT

Am nordwestlichen Baufeld entsteht derzeit die neue Verwaltungs- und Produktionsstätte der Firma Lindner Recyclingtech. Zum Vergleich zur Teilbebauungsplanung aus dem Jahr 2019 wird in diesem Bereich die Begrenzung der Straßen verändert. Aufgrund der nun vorhandenen Detailplanungen werden gewisse Verkehrsflächen nicht mehr benötigt. Zudem werden im Anschluss an das „Hauptbaufeld“ Richtung Süden zwei neue Baufelder für maximal 8,0 m hohe Gebäude geschaffen.

Am südöstlichen Baufeld bestehen die Betriebshallen des ehemaligen ADEG-Großmarktes. Nachdem diese seit längerem leerstehen, soll nun eine Umnutzung und teilweise Umstrukturierung der Gebäude passieren. So wurde etwa der südliche Teil des Gebäudekomplexes (Logistikzentrum) bereits abgetragen. In diesem Bereich wird ein neues Baufeld für die Errichtung einer neuen maximal 14 m hohen Halle geschaffen. Der Altbestand wird durch die Festlegung der Baulinie begrenzt. Im Anschluss daran wird im südwestlichen Abschnitt ein Baufeld für ein maximal 20 m hohes Hochregallager geschaffen. Durch die Lage im Inneren des Gebäudekomplexes gliedert sich der Gebäudeteil in den Bestand ein und es wird dafür gesorgt, dass keine ortsbildprägende Dominante hin zur B100 entsteht.

Im zentralen Bereich des Planungsraumes, angrenzend zum Areal der Firma Lindner Recyclingtech, entsteht ein Baufeld, das für Gewerbebetriebe oder Lagerflächen mit maximal 12 m Bauhöhe zur Verfügung stehen wird.

Die Firma Lindner Recyclingtech wird über die nordwestliche Anbindung an die B100 erschlossen, der südöstliche Teilbereich wird über die Sankt Peter Straße angebunden. Eine Ringerschließung ist nicht mehr geplant.

Die überwiegende Bauhöhe beträgt 16,00 m und entspricht weitestgehend der Bestandshöhe im Bereich des Bürotraktes. Die Baumassenzahl (BMZ 8,0) orientiert sich am Bestand und entspricht den üblichen Werten für Industriebauten.

## **5 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG**

### **zu § 3 - Mindestgröße der Baugrundstücke**

Die Festlegung der Mindestgröße von Baugrundstücken ist der unterste Grenzwert für ein Gewerbe- oder Industriebaugrundstück. Der Abs 3 ermöglicht die Bebauung mehrerer Baugrundstücke ohne dass vorher eine Grundstücksvereinigung durchgeführt werden muss.

### **zu § 4 - Bauliche Ausnutzung**

Im Industriebau werden nur untergeordnet Gebäude mit mehreren Geschossen gebaut. Die Hauptbaukörper sind hohe Hallenbauten mit einem Geschos. In diesem Blickwinkel ist die Festlegung einer Baumassenzahl wesentlich aussagekräftiger als die sonst übliche Geschosflächenzahl.

Der festgelegte Wert der Baumassenzahl mit 8,0 ist relativ hoch, entspricht aber den üblichen Werten für Industriebauten. Zudem ist die Baumasse mit dem Bestandsgebäude bereits zum Großteil vorgegeben.

### **zu § 6 - Bauhöhe**

Die maximal zulässige Bauhöhe für die Hauptgebäude beträgt 16 m und entspricht den hier notwendigen Anforderungen für eine Industriehalle. Das Verwaltungsgebäude des ehemaligen ADEG-Großmarktes weist eine Höhe von ca. 14,0 m auf. Ausgenommen ist ein Teilbereich, der für die Errichtung eines Hochregallagers zur Verfügung stehen soll. Hier beträgt die maximale Bauhöhe 20 m.

### **zu § 7 - Baulinien**

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

### **zu § 9 - Art der Nutzung von Gebäuden**

Um eine strategische Umweltprüfungspflicht zu vermeiden wird im § 9 Abs. 3 die Errichtung von UVP-pflichtigen Vorhaben im Vorfeld dezidiert ausgeschlossen.

### **zu §§ 10 bis 12**

Diese Festlegungen dienen der Erhaltung eines ansprechenden Orts- und Landschaftsbildes.

## **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 LGBI 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.