

Anlage 1
Blatt 1/4

Marktgemeinde
Finkenstein am Faaker See

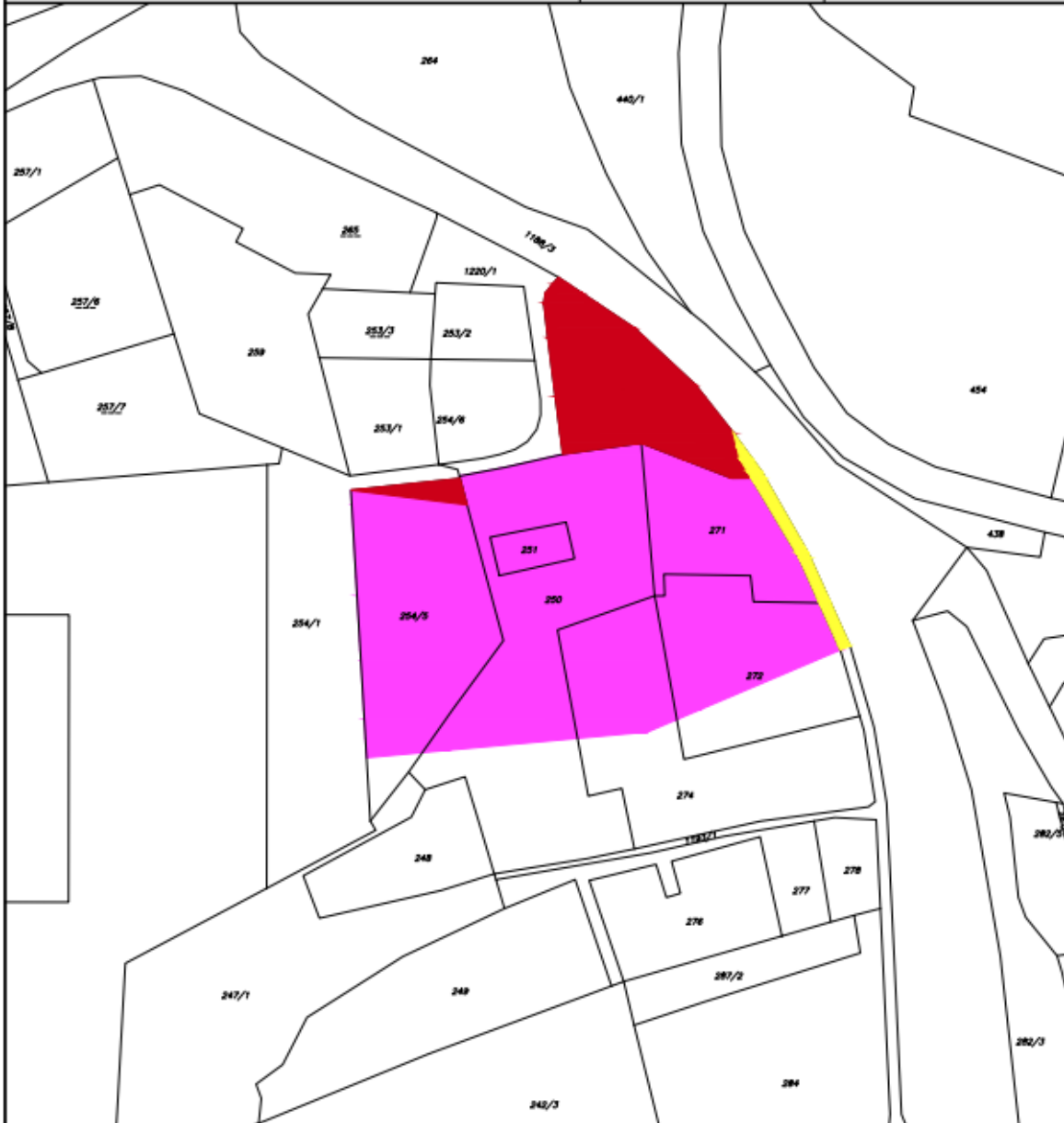
Europastraße 8, 9524 Villach
Telefon: 04242 23323
E-Mail: office@l-w-k.at
www.l-w-k.at






Art des Planes: Flächenwidmung Bestand

Maßstab: 1:2000

Stand: 04.03.2022



Legende:

-  Bauland - Geschäftsgebiet
-  Bauland - Industriegebiet
-  Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche



Anlage 1
Blatt 2/4

Marktgemeinde
Finkenstein am Faaker See

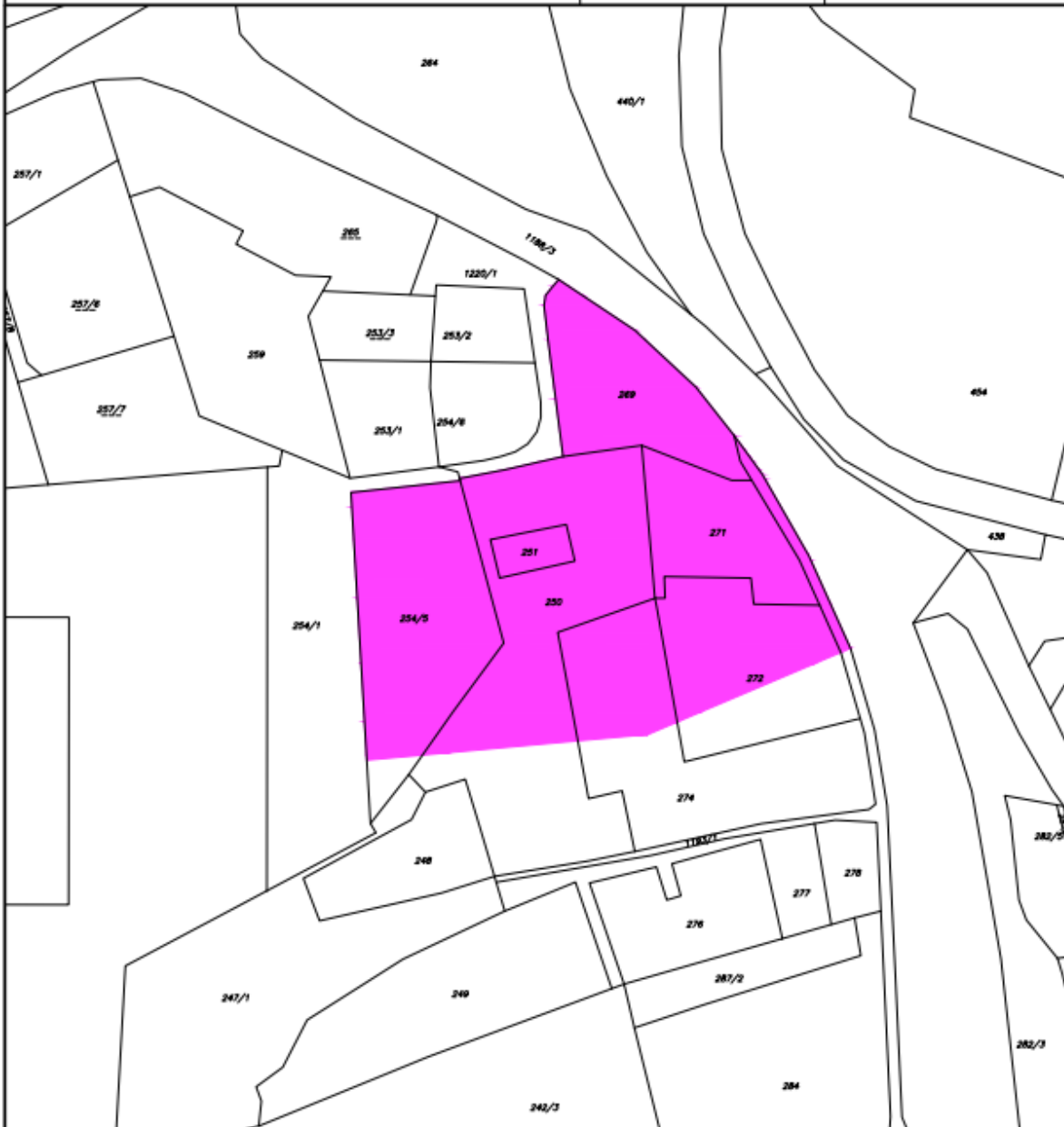
Europastraße 8, 9524 Villach
Telefon: 04242 23323
E-Mail: office@l-w-k.at
www.l-w-k.at



Art des Planes: Flächenwidmung Planung

Maßstab: 1:2000


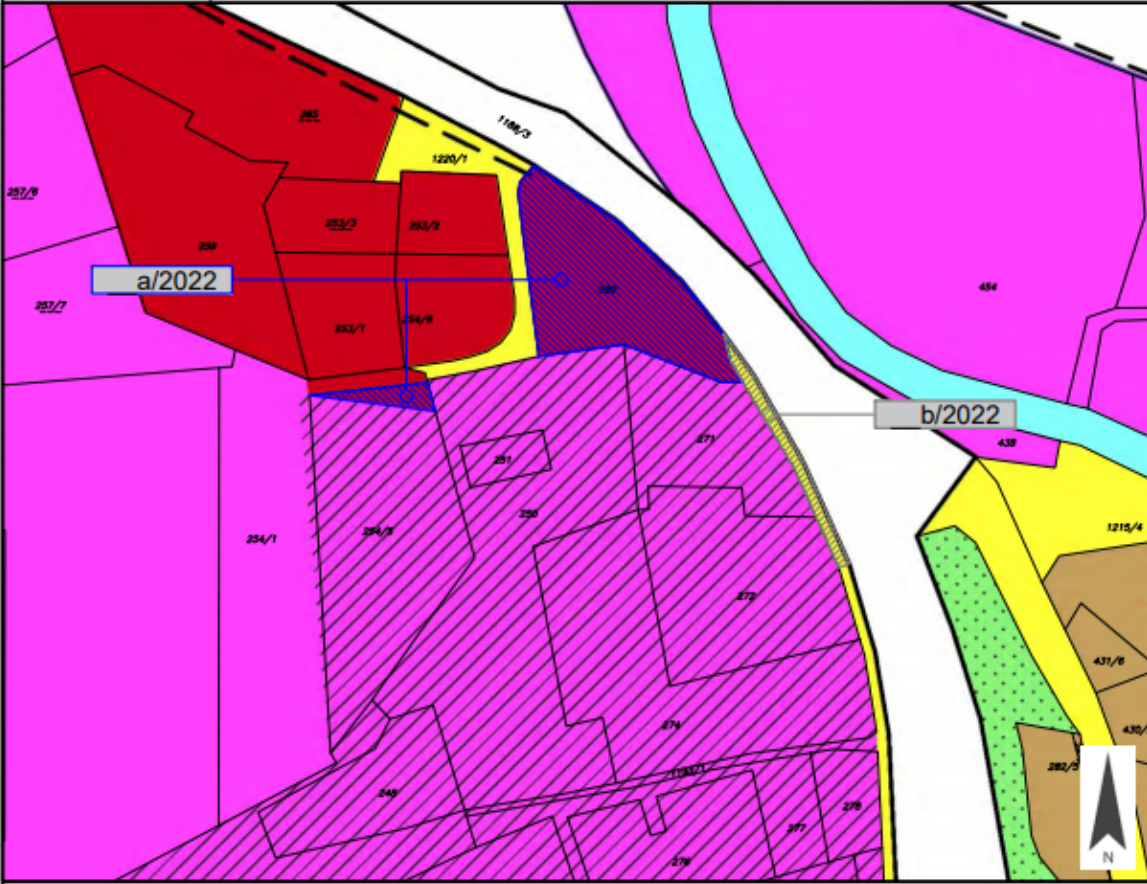
Stand: 04.03.2022


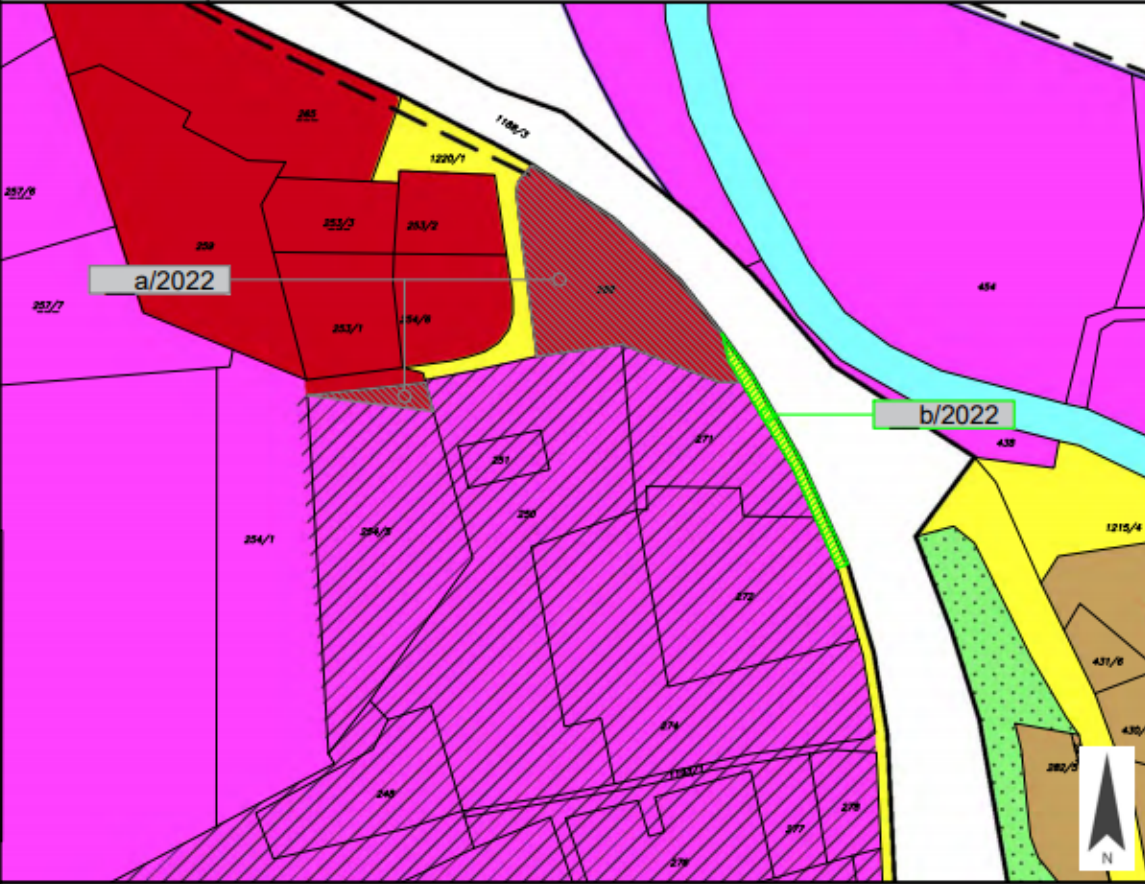


Legende:

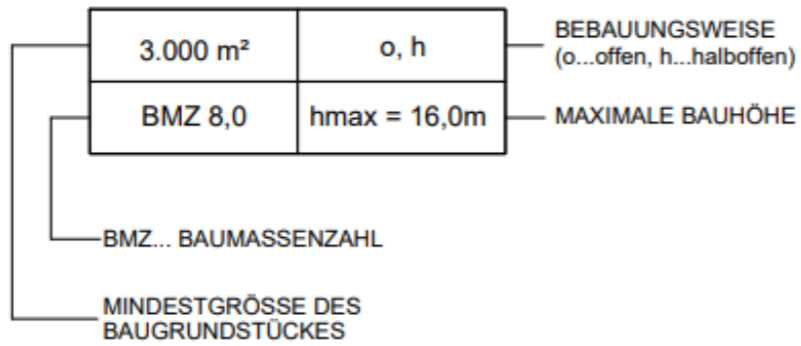
 Bauland - Industriegebiet




Anlage 1 Blatt 3/4	Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See	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: 36a/2022
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: 269 (2.500 m ²), Teilfläche 254/5 (ca. 195 m ²) Katastralgemeinde: Fürnitz (75413) Maßstab: 1:2000 Stand: 04.03.2022	
		
Widmungsänderung von: Bauland - Geschäftsgebiet		
Widmungsänderung in: Bauland - Industriegebiet		
Flächenausmaß: ca. 2.695 m ²		
Kundmachung: vom 14.09.2022 bis 12.10.2022		
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: 13.10.2022 Zahl: 034/st/22/239	Genehmigungsvermerk:	

Anlage 1 Blatt 4/4	Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See	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: 36b/2022
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: Teilfläche 1193/1 (ca. 301 m ²)	
	Katastralgemeinde: Fürnitz (75413)	
	Maßstab: 1:2000	Stand: 04.03.2022
		
Widmungsänderung von: Verkehrsfläche - allgemeine Verkehrsfläche		
Widmungsänderung in: Bauland - Industriegebiet		
Flächenausmaß: ca. 301 m ²		
Kundmachung: vom 14.09.2022 bis 12.10.2022		
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: 13.10.2022 Zahl: 034/st/22/239	Genehmigungsvermerk:	

LEGENDE



- BAULINIE
- BAUGRUNDSTÜCK
- o o o o GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- ■ ■ EINFRIEDUNGSGEBOT (gemäß § 12)
- GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER
- VERKEHRSFLÄCHE
- ZUKÜNFTIGE WEITERENTWICKLUNG DER VERKEHRSFLÄCHE
-  BEZUGSPUNKT FÜR DIE ERMITTLUNG DER MAXIMALEN BAUHÖHE (müA = Meter über Adria)

VERMERK DES GEMEINDERATES:

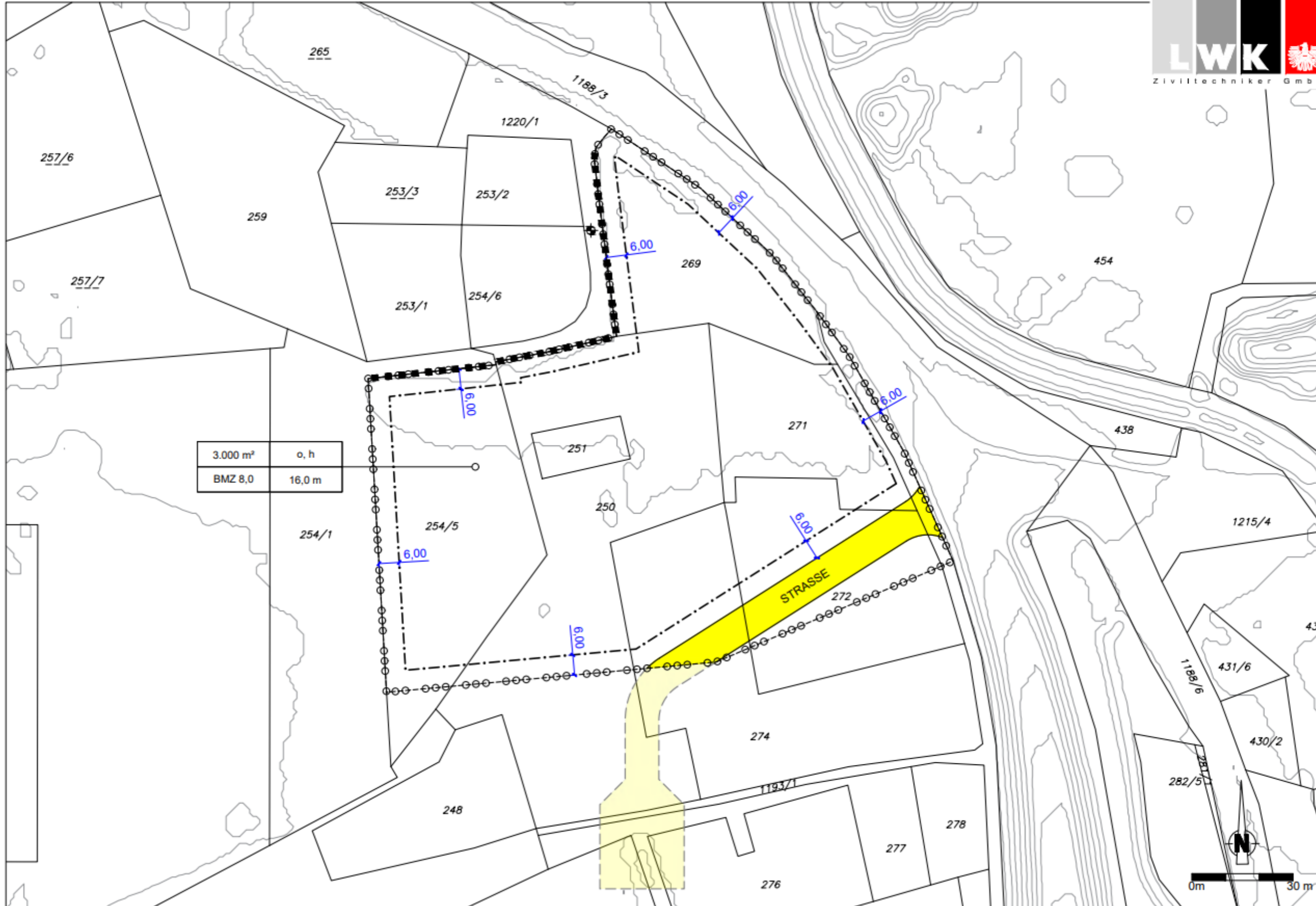
Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Finkensten am Faaker See vom 13.10.2022, Zl.: 034/st/22/239

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:

 LWK ziviltechniker GmbH	Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschafts- planung und -pflege A-9524 Villach Europastraße 8 Telefon: +43 4242 23323 e-mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	MAG. H. WURZER DIPL. ING. J. KNAPPINGER DIPL. ING. A. MAITISCH DIPL. ING. S. PACHER B. GRITZNER
		Plan Nr.: 0711-0359

Marktgemeinde	Plan Nr.: 0711-0359										
FINKENSTEIN AM FAAKER SEE	Maßstab: 1:1000										
Projekt	Gezeichnet: SP										
"INDUSTRIEPARK FÜRNI TZ - BEREICH 4"	Bezeichnung: ANLAGE 2										
Plan	Quelle: EIGENE ERHEBUNG										
RECHTSPLAN	Stand: 25.05.2022										
	Änderungshinweis:										
	<table border="1" style="display: inline-table;"> <tr> <td>Ø</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td> </tr> </table>	Ø	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ø	1	2	3	4	5	6	7	8	9		



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 (2)

Der Gemeinderat hat [...] für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m² einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu 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 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 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 während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung in Erwägung zu ziehen.

2 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Die Zielsetzungen des vorliegenden Teilbebauungsplanes sind:

- Die Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative und juristische Umsetzung des Projektes gewährleistet wird.
- Sicherstellung einer geordneten, bodensparenden Verbauung
- Eine zweckmäßige und wirtschaftliche Erschließung, Ver- und Entsorgung für das gesamte Planungsgebiet
- Der leistungsfähige Verkehrsanknüpfungspunkt an die B85 Rosental Straße
- Schaffung eines effizienten Erschließungskonzeptes
- Formelle Einschränkung der Nutzung auf gewerblich-industrielle Betriebe unter Ausschluss von Handelsbetrieben

Der vorliegende Teilbebauungsplan bildet den nördlichen Teil einer ca. 5,4 ha großen Fläche, die langfristig für eine gewerblich-industrielle Nutzung vorgesehen ist. Das weitere Entwicklungspotential wird mit dem vorliegenden Erschließungskonzept für die gesamte Fläche und dem Masterplan sichergestellt.

3 BESTANDSERHEBUNG

Die Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See liegt, südlich an die Stadtgemeinde Villach angrenzend, im Kärntner Zentralraum. Der Industriepark Fürnitz liegt am nordwestlichen Rand des Gemeindegebietes, südlich der A2 Süd Autobahn und westlich des ÖBB Verschiebebahnhof Villach-Süd.

Durch die Lage zwischen zwei wichtigen Industrieregionen der Europäischen Union (München in Süddeutschland und Friaul-Julisch-Venetien in Oberitalien) bekommt der Industriestandort Fürnitz in Kärnten eine zentraleuropäische Bedeutung. Als Logistikknoten verfügt der Standort über eine leistungsstarke Anbindung an das Autobahnnetz (A2 – Knoten Villach Warmbad, A11 – Knoten St. Jakob im Rosental) und Schienennetz und somit über eine der wesentlichen Voraussetzungen eines Logistikstandortes. Durch die neue Südstrecke (Koralmbahn) der ÖBB erhält die Industriezone eine zusätzliche Aufwertung.

Die kurze Distanz zu den Nachbarstaaten Italien und Slowenien bringen wesentliche Vorteile als Wirtschaftsstandort. Mit dem Industriestandort Fürnitz (ALPLOG Süd) hat die Marktgemeinde daher einen Logistikstandort von europäischer Bedeutung.

Auch im Entwicklungsprogramm für den Kärntner Zentralraum wurde der Marktgemeinde der "Rang" eines regionalen Gewerbe- und Industriestandortes zugewiesen. Diese Zuweisung bezieht sich vor allem auf den Industriestandort Fürnitz, in dem die wesentlichen Großbetriebe der Marktgemeinde situiert sind. Der bestehende Großverschiebebahnhof dient als Drehscheibe für den nationalen und internationalen Güterverkehr.

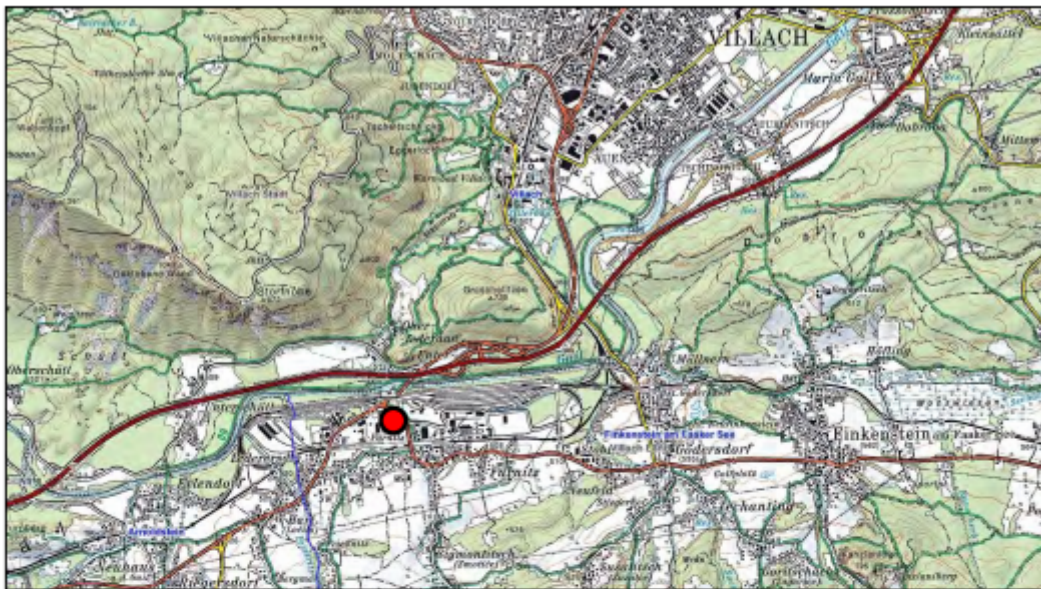


Abbildung 1: Planungsraum im kommunalen Kontext (Quelle: KAGIS)

Der Planungsraum ist derzeit noch gänzlich unbebaut. Im westlichen Anschluss bestehen bereits mehrere Gewerbe- bzw. Industriebetriebe, sowie ein Lebensmittelhandel. Nordwestlich finden sich auch ein Bürogebäude und eine Pension. Nördlich und östlich des Planungsraumes verläuft die Trasse der B85 Rosental-Straße. Im Süden befinden sich ebenfalls unbebaute Flächen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden.



Abbildung 2: Planungsraum am Luftbild (Quelle: KAGIS)

3.1 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Das Örtliche Entwicklungskonzept stellt als Planungsinstrument die Grundlage für die geordnete räumliche Entwicklung einer Gemeinde dar und gibt raumplanerische Leitlinien vor. Rechtlich ist es die Basis für die Erarbeitung und Änderung des jeweiligen Flächenwidmungsplanes.

Die gültige Fassung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See wurde im Dezember 2021 vom Gemeinderat beschlossen.

Für den sekundären Sektor - Gewerbe und Industrie wird darin folgendes beschrieben:

„Im Entwicklungsprogramm für den Kärntner Zentralraum wurde der Marktgemeinde der "Rang" eines regionalen Gewerbe- und Industriestandortes zugewiesen. Diese Zuweisung bezieht sich vor allem auf den Industriestandort Fürnitz, in dem die wesentlichen Großbetriebe der Marktgemeinde situiert sind. [...]

Durch die Lage zwischen zwei wichtigen Industrieregionen der Europäischen Union (München in Süddeutschland und Friaul-Julisch-Venetien in Oberitalien) bekommt der Industriestandort Fürnitz (ALPLOG Süd) in Kärnten eine zentraleuropäische Bedeutung.

Und weiters im Kapitel „Analyse, Ziele und Maßnahmen“:

„In Fürnitz kann nördlich der Bahn der bestehende Industrie- und Gewerbestandort ausgebaut und gefördert werden, wobei jedoch auf die bestehenden Wohnsiedlungssplitter bzw. auf die geringe Entfernung zu den Wohnhäusern südlich der Bahn Rücksicht genommen werden muss.“

Der Ortschaft Fürnitz wird die Handels-, Kleingewerbe- und Wohnfunktion, die Gewerbe und Industriefunktion als Leitfunktion zugeordnet.

Im Entwicklungsprogramm für den Kärntner Zentralraum wird für das produzierende Gewerbe und die Industrie folgendes beschrieben:

*„• Zur Steigerung des Wachstums des produzierenden Gewerbes und der Industrie soll die Erweiterung dynamischer Unternehmungen ebenso gefördert werden wie die Gründung neuer Unternehmungen, die hochwertige Arbeitsplätze anbieten.
• Die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben soll in der Regel in zentralen Orten so erfolgen, dass keine Beeinträchtigung der Wohn-, Fremdenverkehrs- und Naherholungsgebiete eintritt und möglichst zahlreiche Arbeitsplätze von den Wohngebieten mit vertretbarem Zeitaufwand erreicht werden können. Dies erfordert die langfristige Sicherung und planmäßige Erschließung günstig gelegener Gewerbe- und Industriegebiete.“*

Für den Bereich des gegenständlichen Planungsraumes und die südlich daran angrenzende noch unbebaute Fläche ist die Erstellung eines Bebauungskonzeptes bzw. eines Bebauungsplans vorgesehen.

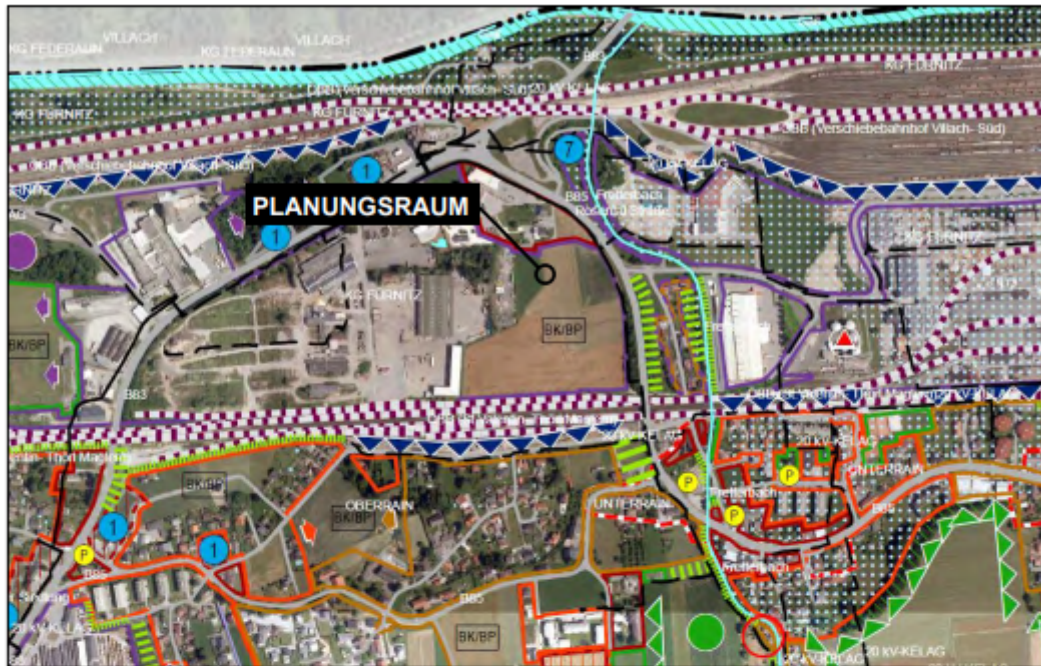


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept (Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See)

	Siedlungsgrenze absolut (Naturraum oder Ortsbild)
	Siedlungsgrenze absolut (rechtliche Einschränkungen oder Einschränkungen durch eine technische Infrastruktur)
	Hauptbahn Bestand
	Gefahrenzone
	Zentralörtliche Funktion
	Gewerblich-industrielle Funktion (z.B. Gewerbe-, Industriegebiet)
	Dörfliche Mischfunktion
	Wohnfunktion
	Immissionsschutzstreifen (keine Bebauung)
	Entwicklungsrichtung gewerblich-industrielle Funktion
	Masterplan, Parzellierungs- Erschließungskonzept oder Teilbebauungsplan mit oder ohne Zonierung (je nach Maßgabe der örtlichen Situation)
	Gefährdungsvermerk (z.B. Seveso II Betrieb)

Da sich südlich der Bahnstrecke Dorfgebiet befindet, wird für eine heranrückende industrielle Nutzung beschrieben:

„Um die Emissionsbelastungen zum Siedlungsbereich Fürnitz südlich der Bahn in Grenzen zu halten, sollen gering emittierende Betriebe zur Bahn hin situiert werden. Daher wird eine Zonierung der Industriezone vorgeschlagen.“

3.2 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Die gegenständlichen Flächen sind im aktuell gültigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See im Norden als „Bauland – Geschäftsgebiet“ gewidmet. Im Osten ist die B85 Rosental Straße ersichtlich gemacht, parallel dazu verläuft ein Feldweg der als „Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche“ gewidmet ist. Im Süden und damit der überwiegende Teil der Fläche des Planungsraumes ist als „Bauland – Industriegebiet“ gewidmet, wobei das Industriegebiet derzeit als Aufschließungsgebiet ersichtlich gemacht ist.

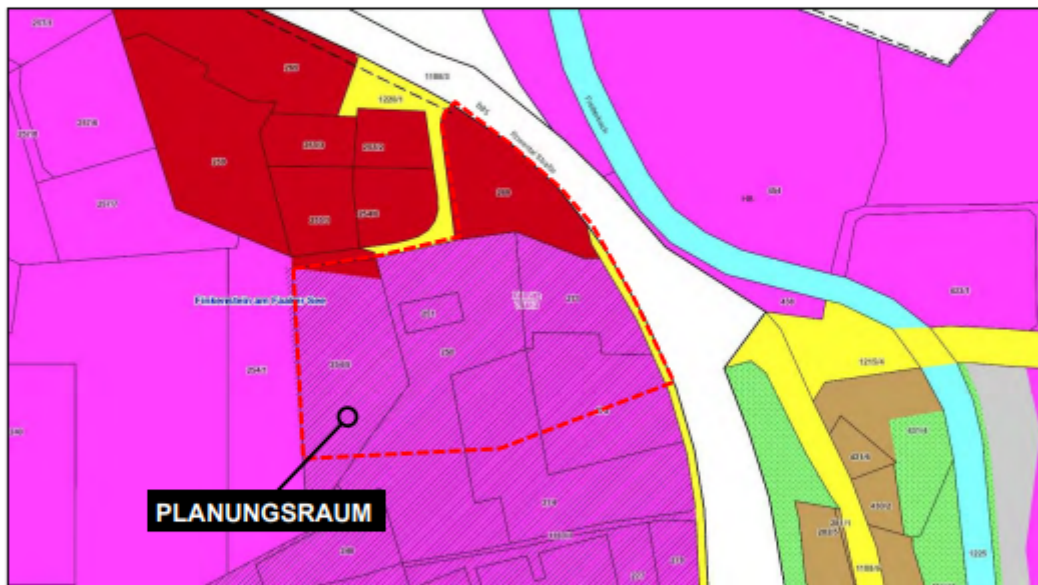


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

Die südlich daran anschließenden Flächen bis hin zur Bahntrasse sind ebenso als Aufschließungsgebiet für „Bauland- Industriegebiet“ ersichtlich gemacht und werden landwirtschaftlich genutzt. Westlich schließt sowohl „Bauland – Geschäftsgebiet“, als auch „Bauland - Industriegebiet“ an.

3.3 MASTERPLAN

Um eine strukturierte Entwicklung des Industriepark Fürnitz gewährleisten zu können, wurde im Vorfeld ein Masterplan ausgearbeitet, der das gesamte Areal, das als Anschließungsgebiet für Industrie zur Verfügung steht, betrachtet. Der Masterplan gibt als informelles Planungsinstrument unter dem Anspruch eines ganzheitlichen Planungsdenkens einen Handlungsrahmen vor und hat den Anspruch für Problematiken Lösungsmöglichkeiten zu erarbeiten, damit im Falle einer Entwicklung keine Auswirkungen auf Dritte entstehen und eine geordnete Entwicklung möglich ist.

Der zentrale Themenbereich war die Verkehrsanbindung an die B85 Rosental Straße, sodass einerseits eine gesicherte und leistungsfähige Anbindung entsteht, aber auch der Hauptverkehr von dem bestehenden Eschenweg im Nordosten des Areals weiter südlich in die Mitte des Industrieparks verlegt wird. Da es zum jetzigen Zeitpunkt nur für den nördlichen Teil des betrachteten Raumes ein konkretes Interesse einer Betriebsansiedlung gibt, ist es das Ziel, die Erschließung möglichst nutzungs offen zu gestalten und gleichzeitig für mögliche Grundstücksteilungen offen zu sein.



Abbildung 4: Masterplan (Quelle: LWK)

Der Masterplan sieht eine Aufteilung des ca. 5,4 ha großen Gesamtareals in 4 Teilbereiche vor. Für den nördlichen Teil des Areals ist ein Büro- und Produktionsgebäude eines High-Tech-Unternehmens geplant, das in einer späteren Baustufe auch die Errichtung eines öffentlich zugänglichen Kantinegebäudes plant.

Für die südlichen Flächen wird aufgrund der Nähe zur Bahn die Ansiedlung von logistik-orientierten, gewerblichen oder industriellen Unternehmen angestrebt.

3.4 VERKEHRSKONZEPT

Die LEDER Ingenieurbüro GmbH hat für die Einbindung der Zufahrt des Industrieparks in die B85 Rosental Straße ein verkehrstechnisches Gutachten erstellt. Die Aufgabenstellung war die Auswirkung der Verkehrsbewegung auf die Verkehrssicherheit und die Flüssigkeit des Verkehrs zu untersuchen, bzw. eventuell erforderliche straßenbautechnische Maßnahmen zu beschreiben. Das Fazit der Untersuchung ist:

- Mit der Errichtung der neuen Zufahrt und der geplanten Bebauung auf den Parzellen des Industriepark Fürnitz Bereich 4, KG Fürnitz, wird zusätzlicher Verkehr am Standort generiert
- Die Erschließung ist über eine neu geplante Anbindung an die B85 Rosental Straße geplant. Im Abschnitt gilt für die B85 die erlaubte Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h.
- Für die Fahrrelationen im Bereich der neuen Zufahrt ergeben die Berechnungen die Qualitätsstufe „gut“. Der Leistungsnachweis ist somit erfüllt.
- Es ist kein zusätzlicher Linksabbiegestreifen aus Richtung Fürnitz erforderlich.
- Der Nachweis der Befahrbarkeit des Anbindungskotens wurde mittels LWK-Sattelaufleger ermittelt und ist erfüllt.
- Die Anfahrsichtweiten wurden für eine Projektierungsgeschwindigkeit V_p 80 km/h ausgelegt und diese sind gegeben.
- Für die Arbeiten an der Straße und die Herstellung der Zufahrt ist nach der StVO bei der Behörde anzusehen.
- Es wird empfohlen, dass im Abschnitt von der Kreuzung B83 / B85, Km 0,48, bis zur Ortstafel Fürnitz, bei Km 1,151, bei der Behörde um eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 70 km/h angesucht wird.

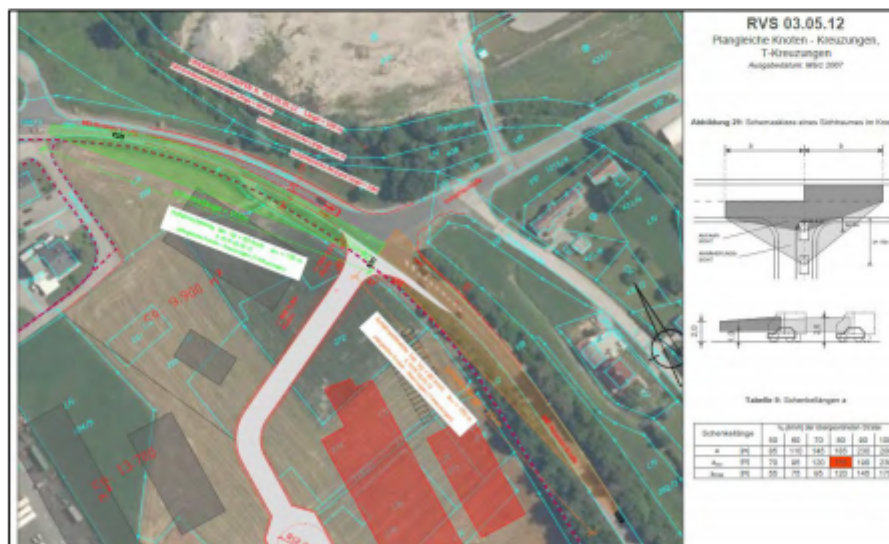


Abbildung 5: Sichtweitenüberprüfung (Quelle: Leder Ingenieurbüro GmbH)

3.5 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

3.5.1 Gefahrenzonen BWV

Aufgrund der Geländesituation ist der gesamte Planungsraum hochwasserfrei.



Abbildung 6: Gefahrenzonen BWV (Quelle: KAGIS)

4 BEBAUUNGSKONZEPT



Abbildung 7: Bebauungskonzept Baustufe 1 (Quelle: CAD.Office Leipzig / Leitner GmbH)

Am gegenständlichen Areal ist die Errichtung eines High-Tech-Unternehmens geplant. Die Verkehrserschließung erfolgt für LKW und Mitarbeiter über die neue Erschließungsstraße südlich des Areals. Hier ist ein leistungsfähiger Anbindungspunkt an die B85 Rosentalstraße gegeben.

Für Besucher ist auch über den bestehenden Eschenweg eine Zufahrtsmöglichkeit gegeben.

Die Bebauung sieht in der 1. Ausbaustufe die Errichtung eines Produktionsgebäude mit zugehörigen Büro-, Werkstätten- und Lagerflächen vor. Die Mitarbeiterparkplätze werden zum Teil überdacht vorgesehen.

In weiteren Baustufen ist im Westen die Errichtung eines Lagergebäudes und eines Kantinegebäudes geplant.

5 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

In der Folge werden einzelne Punkte des Verordnungstextes erläutert:

zu § 5: Aus fachlicher Sicht ist bei einer Gewerbe- bzw. Industriezone mit Hallenbauten typischerweise die Baumassenzahl (BMZ) als Richtwert für die bauliche Ausnutzung heranzuziehen. Der Dichtewert leitet sich aus der geplanten Bauhöhe und der verdichteten Bauweise ab und entspricht dem öffentlichen Interesse, dem Unternehmen den notwendigen Entwicklungsspielraum zu geben.

zu § 6: Als zulässige Bauweisen kommen in Betracht:

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;

zu § 10: Die Art der Verwendung der Grundstücke soll verhindern, dass am Areal den Zielsetzungen widersprechende Nutzungen angesiedelt werden. Die Ansiedlung von reinen Handelsbetrieben sowie die Wohnfunktion sind dezidiert ausgeschlossen.

zu § 12: Die über den Eschenweg angrenzenden Parzellen 253/2 und 254/6 sind bereits bebaut und werden derzeit als Pension bzw. als Bürogebäude genutzt. Um etwaige Nutzungskonflikte bereits im Vorfeld einzudämmen wird zu diesen Grundstücken hin eine Lärmschutzmaßnahme vorgesehen.

Stand: 25.05.2022

MARKTGEMEINDE FINKENSTEIN AM FAKKER SEE "INDUSTRIEPARK FÜRnitz - BEREICH 4"

