

23. JUNI 2022

Genehmigt mit Bescheid vom .....

Zl. 3.Ro- 33 - 1/1 - 2022

Amt der Kärntner Landesregierung

Stadtgemeinde Friesach  
Zahl: 031/2021

## VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Friesach vom 21.12.2021, Zahl 031/2021,  
mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

### „GEWERBEZONE JUDENDORF II“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungs-  
gesetzes 1995 (K-GplG 1995) LGBl. Nr. 23/1995, in der Fassung des Gesetzes  
LGBl. Nr. 71/2018, wird verordnet:

#### I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

##### § 1

##### Inhalt der Verordnung

- (1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
- a) Der Verordnungstext vom 25.08.2021
  - b) Der Plan über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Anlage 1) vom 25.08.2021
  - c) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2), Plan-Nr. 0505-0313 vom 25.08.2021
  - d) Der Erläuterungsbericht vom 25.08.2021.

##### § 2

##### Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für eine Teilfläche der Parzelle Nr. 22/1, KG St. Salvator (74308), mit einer Gesamtfläche von 56.433 m<sup>2</sup>.

## **II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)**

### **§ 3**

#### **Änderung des Flächenwidmungsplanes**

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Friesach wird folgend geändert:

##### **1a/2021**

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 22/1, KG St. Salvator (74308), im Ausmaß von ca. 51.954 m<sup>2</sup>, von bisher „Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland - Gewerbegebiet“.

##### **1b/2021**

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 22/1, KG St. Salvator (74308), im Ausmaß von ca. 4.479 m<sup>2</sup>, von bisher „Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche“.

## **III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)**

### **§ 4**

#### **Mindestgröße der Baugrundstücke**

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes 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.

### **§ 5**

#### **Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken**

- (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 6,0 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 im Rahmen der Freiflächengestaltung.

## **§ 6**

### **Bebauungsweise**

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) Die offene Bauweise ist gegeben, wenn Hauptgebäude nicht unmittelbar an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

## **§ 7**

### **Bauhöhe**

- (1) Die maximale Bauhöhe wird mit der relativen Höhe der Gebäudeoberkante (Attikaoberkante, Firsthöhe usw.), ausgehend vom Urgelände, festgelegt und beträgt 10,0 m.
- (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.

## **§ 8**

### **Baulinien**

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) festgelegt.
- (2) Sind auf einem Baugrundstück nicht auf allen Seiten Baulinien festgelegt, so gelten hinsichtlich der anderen Seiten die Bestimmungen der §§ 4 bis 10 Kärntner Bauvorschriften - K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 in der gültigen Fassung.
- (3) Von der Einhaltung der Baulinien nicht berührt sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiraumgestaltung (Böschungsbefestigungen, Rampen, Stiegen zur Höhenüberwindung, Stützmauern usw.) sowie untergeordnete Baulichkeiten, wie z. B. Überdachungen für Stiegenaufgänge, Klimageräte, Müllinseln, Carports usw. Für diese baulichen Anlagen gelten die Regelungen der Kärntner Bauvorschriften - K-BV LGBl Nr. 56/1985, idgF.

## **§ 9**

### **Verwertungsabfolge**

- (1) Die bauliche Verwertung der Gewerbegebietsflächen hat in der Reihenfolge der Nummerierung der Bebauungsbereiche zu erfolgen.
- (2) Die Freigabe eines weiteren Bebauungsbereiches kann erfolgen, wenn die Bebauung des vorigen bei 75% der Bauparzellen zumindest im Rohbau abgeschlossen ist.

## **§ 10**

### **Verlauf der Verkehrsflächen**

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) festgelegt.
- (2) Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z. B. vor einer Schranken- oder Toranlage), anzufahren sein.

## **§ 11**

### **Art der Nutzung von Gebäuden**

- (1) Die Nutzung wird mit gewerblichen Klein-, Mittel- und Großbetrieben festgelegt (inklusive dazugehöriger Ausstellungs- und Verwaltungsgebäude).
- (2) Die Ansiedlung von reinen Handelsbetrieben ist nicht zulässig. Verkaufsflächen sind nur dann gestattet, wenn sie in einem räumlichen Zusammenhang mit einer Produktionsstätte am Standort stehen.
- (3) Die Errichtung von UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß § 3 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000 - UVP-G 2000 in der geltenden Fassung sind dezidiert ausgeschlossen.

## **§ 12**

### **Baugestaltung**

- (1) Die Null-Farbe (Hauptfarbe) der Gebäudefassaden darf den HBW-Wert von 85 nicht unterschreiten. Vorzugsweise sind die Farben Weiß gebrochen, Silbergrau, Warmgrau oder Kaltgrau zu verwenden.
- (2) Intensive Färbelungen von Fassadenteilen ohne HWB-Einschränkungen und mit Bezug zur Corporate Identity der einzelnen Unternehmen sind in einem Ausmaß von 20 % der gesamten Gebäudeummantelung einschließlich Glasflächen erlaubt.

## § 13 Grüngestaltung

- (1) Im gesamten Planungsgebiet ist ein Freiflächenanteil im Ausmaß von mindestens 20 % der Nettogrundstücksfläche vorzusehen und maßgeblich mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern fachgerecht zu bepflanzen.
- (2) In kreuzungsnahen Bereichen dürfen nur hochstämmige, heimische Laubbäume (Beginn der Baumkrone ab 3,0 m) oder niedere Staudengewächse gepflanzt werden (Sichtbeziehungen sind zu berücksichtigen).
- (3) Entlang der Grenzen des Planungsraumes im Westen, Süden und Osten ist im Gewerbegebiet ein durchgängiger Grünbereich in einer Breite von 5,0 m für Bepflanzungsmaßnahmen sicherzustellen. Es ist zumindest eine alleeartige Bepflanzung mit Laubbäumen in einem Abstand von ca. 14,0 m (ortstypische Baumart mit großkronigem Wuchs und einem Stammumfang von mind. 20,0 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) zu pflanzen. Der Verlauf des Pflanzungsgebots ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) ersichtlich.
- (4) Es ist zusätzlich je 12 PKW-Abstellplätze ein heimischer Laubbaum (Anforderungen lt. Abs. (3) ) zu pflanzen.

## IV. ABSCHNITT

### § 14 Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung im amtlichen Verkündigungsblatt des Landes Kärnten in Kraft.



Der Bürgermeister

*Josef Kronlechner*

Josef Kronlechner

Angeschlagen am: 04.11.2021  
Abgenommen am: 02.12.2021

Stand: 25.08.2021

Anlage 1  
Blatt 1/4

Stadtgemeinde  
Friesach

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: 1:3.000

Stand: 25.08.2021



Legende:

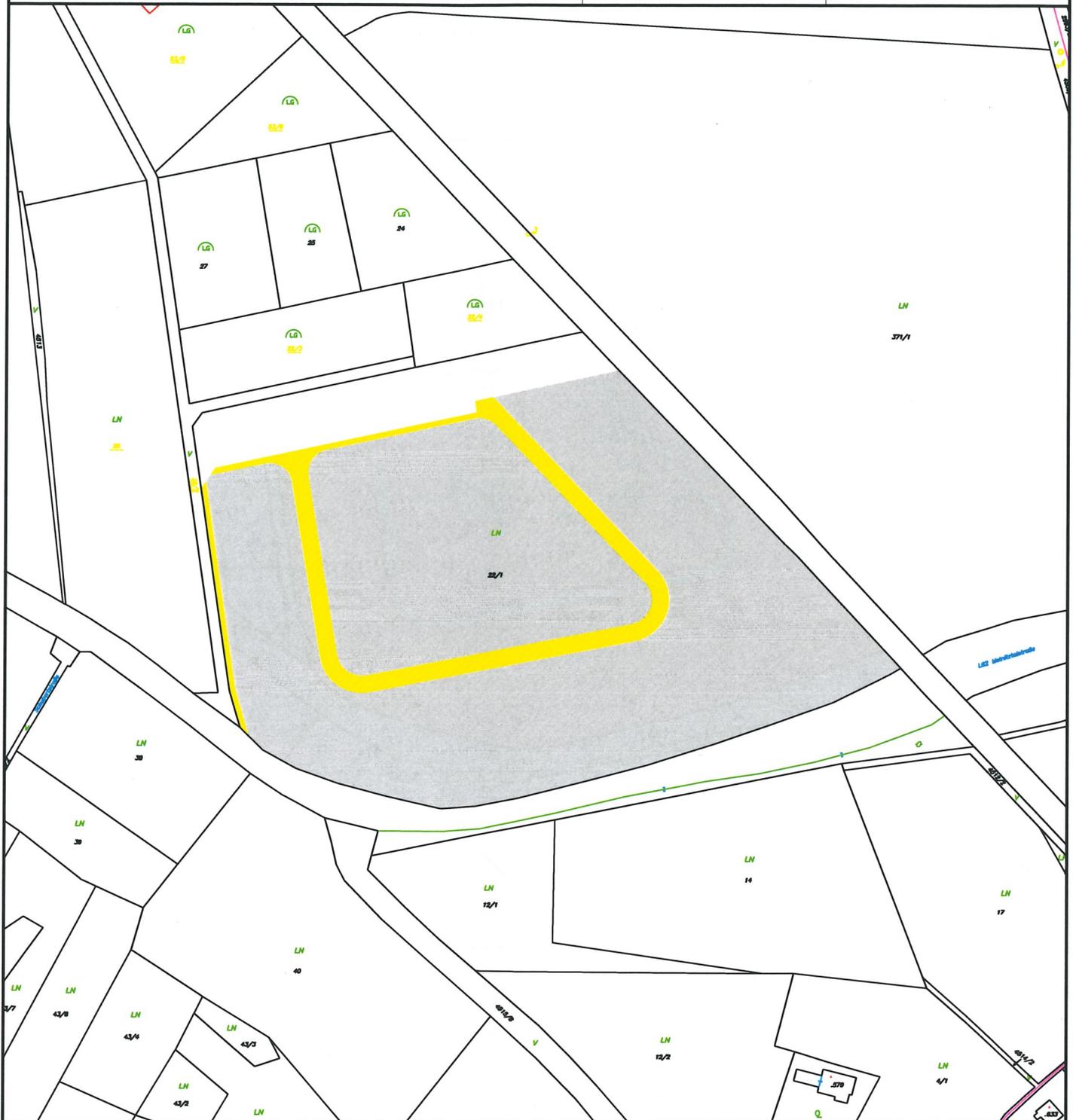
 Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland



Art des Planes: Flächenwidmung Planung

Maßstab: 1:3.000

Stand: 25.08.2021



Legende:

-  Bauland - Gewerbegebiet
-  Verkehrsflächen - Allgemeine Verkehrsfläche



Anlage 1  
Blatt 3/4

Stadtgemeinde  
Friesach

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: 1a/2021

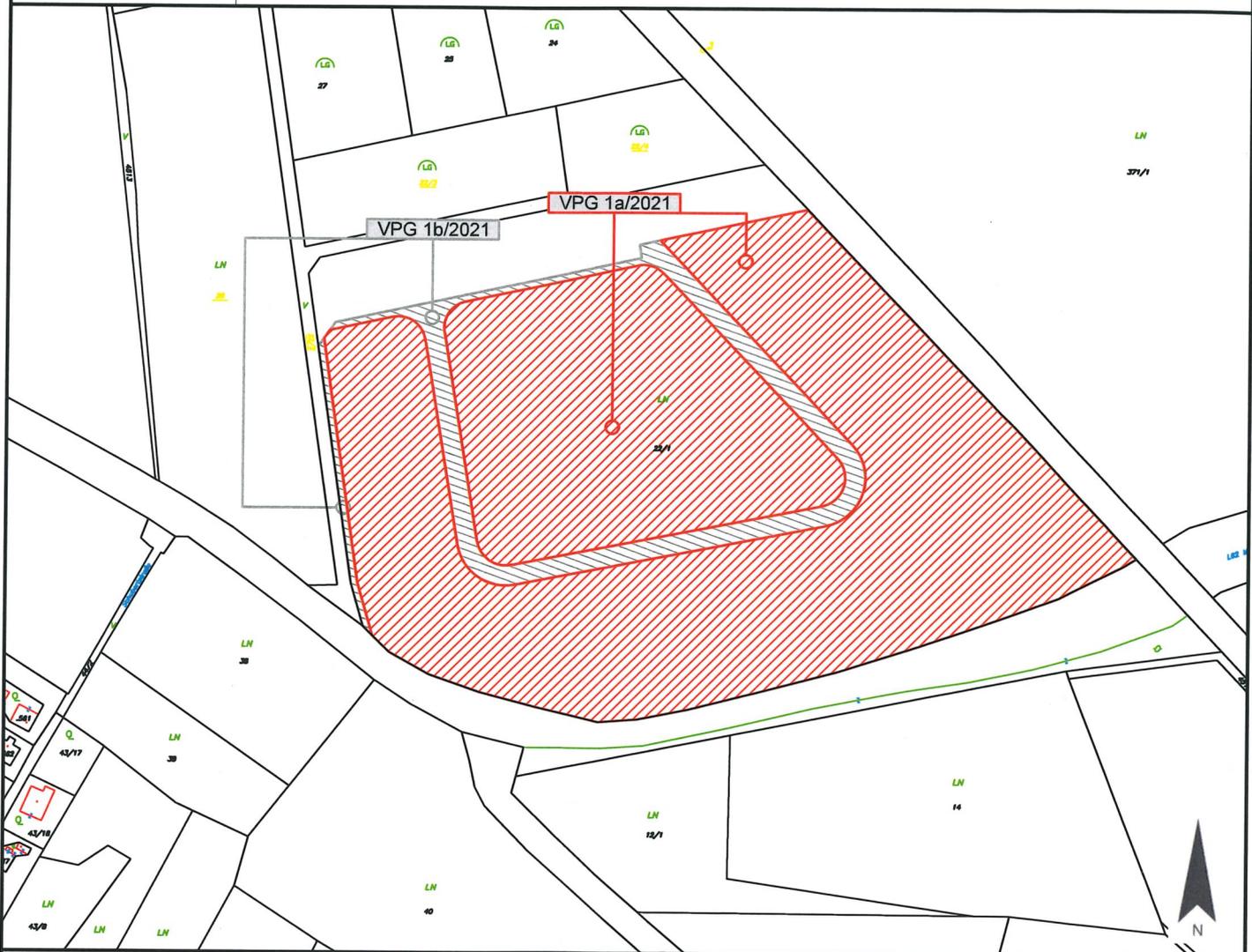
Stand: 25.08.2021

Ergänzende  
Informationen:

Grundstück Nr.: Teilfläche 22/1 (ca. 51.954 m<sup>2</sup>)

Katastralgemeinde: St. Salvator (74308)

Maßstab: 1:3.000



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

Widmungsänderung in: Bauland - Gewerbegebiet

Flächenausmaß: ca. 51.954 m<sup>2</sup>

Kundmachung: vom 04.12.2021 bis 02.12.2021

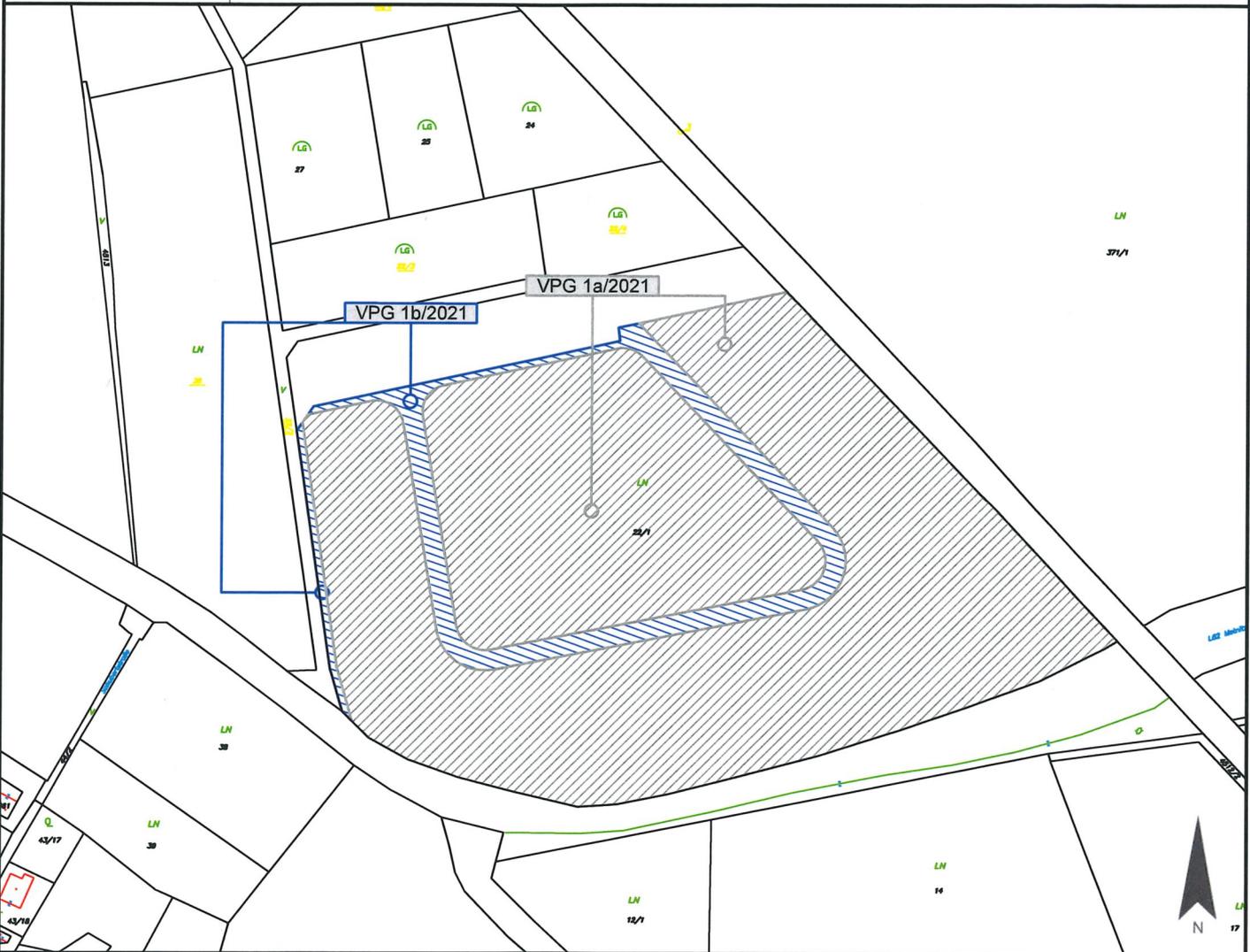
Gemeinderatsbeschluss in der  
Sitzung vom: 21.12.2021  
Zahl: 031/2021

Genehmigungsvermerk:

Anlage 1 Blatt 4/4	Stadtgemeinde Friesach	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	 LWK ZIVILTECHNIKER GMBH
-----------------------	---------------------------	---	---

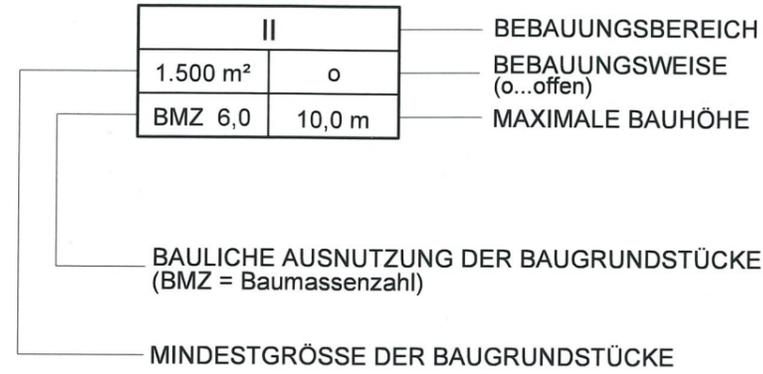
Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag	VPG-Nummer: 1b/2021	Stand: 25.08.2021
---	---------------------	-------------------

Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: Teilfläche 22/1 (ca. 4.479 m <sup>2</sup> )
	Katastralgemeinde: St. Salvator (74308)
	Maßstab: 1:3.000



Widmungsänderung von:	Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland	
Widmungsänderung in:	Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche	
Flächenausmaß:	ca. 4.479 m <sup>2</sup>	
Kundmachung:	vom 04.12.2021	bis 02.12.2021
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: 21.12.2021 Zahl: 031/2021	Genehmigungsvermerk:	

# LEGENDE



- ○ ○ ○ GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- ● ● ● GRENZE zw. unterschiedlichen BEBAUUNGSBEREICHEN
- · — · — BAULINIE
- GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER
- STRASSE BEGRENZUNG VON STRASSEN
- ⊕ BEPFLANZUNGSGEBOT
- - - - - GRUNDSTÜCKSTEILUNG ENTWURF
- · - · - · - TEILUNGSKONZEPT VERKEHRSFLÄCHE

## VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Stadtgemeinde Friesach vom 21.12.2021,  
Zl.: 031/2021.

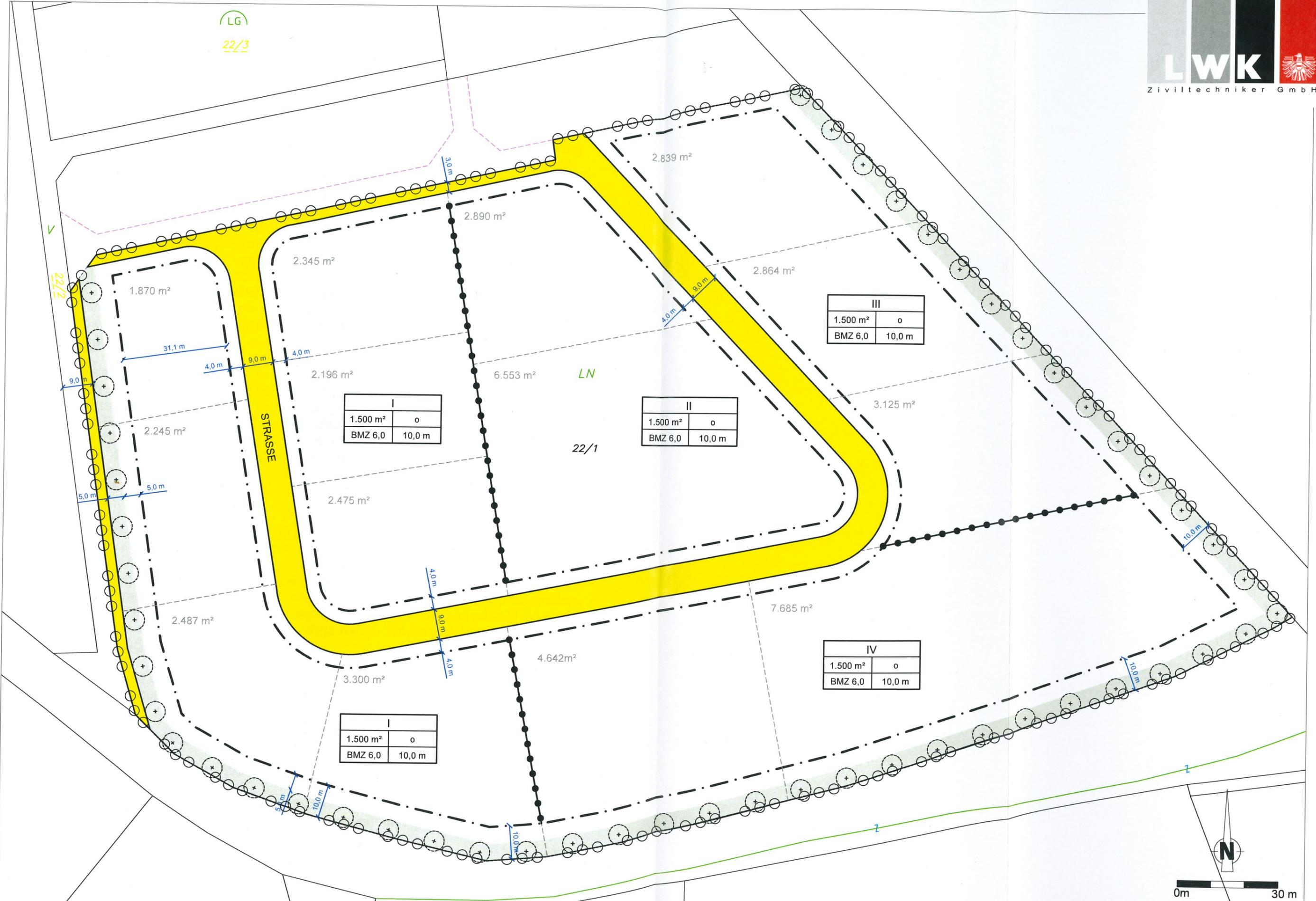
## VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

## PLANER:



<p><b>LWK</b> 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@l-w-k.at www.l-w-k.at</p>	<p>MAG. H. WURZER DIPL. ING. J. KNAPPINGER DIPL. ING. A. MAITISCH DIPL. ING. D. SCHALLER DIPL. ING. S. PACHER B. GRITZNER</p>
		<p>Plan Nr.: 0505-0313</p>
<p>Stadtgemeinde <b>FRIESACH</b></p>	<p>Maßstab: 1:1.000</p>	<p>Gezeichnet: DI PACHER</p>
<p>Projekt "GEWERBEZONE JUDENDORF II"</p>	<p>Bezeichnung: ANLAGE 2</p>	<p>Quelle: EIGENE ERHEBUNG</p>
<p>Plan <b>RECHTSPLAN</b></p>	<p>Stand: 25.08.2021</p>	<p>Änderungshinweis:  <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6 <input type="checkbox"/> 7 <input type="checkbox"/> 8 <input type="checkbox"/> 9</p>

LG  
22/3



I	
1.500 m <sup>2</sup>	o
BMZ 6,0	10,0 m

II	
1.500 m <sup>2</sup>	o
BMZ 6,0	10,0 m

III	
1.500 m <sup>2</sup>	o
BMZ 6,0	10,0 m

IV	
1.500 m <sup>2</sup>	o
BMZ 6,0	10,0 m

I	
1.500 m <sup>2</sup>	o
BMZ 6,0	10,0 m

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung findet sich in den §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 - K-GplG 1995, LGBl Nr. 23/1995 in der Fassung des Gesetzes LGBl 71/2018.

#### **§ 31a Abs. 1 lit a**

Der Gemeinderat darf mit Verordnung für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 5000 m<sup>2</sup> und für Bauvorhaben mit einer Bruttogesamtgeschossfläche von mehr als 2500 m<sup>2</sup> oder mit einer Baumasse von mehr als 7500 m<sup>3</sup>, die auf einem oder auf mehreren zusammenhängenden Grundstücken ausgeführt werden sollen, eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Abschnittes durchführen, wenn dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostensparnis gelegen ist.

#### **§ 31a Abs. 2**

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 Flächenwidmungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des I. Abschnittes des K-GplG 1995, die Bebauungsbedingungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des II. Abschnittes des K-GplG 1995 festgelegt werden.

#### 1.1 FLÄCHENWIDMUNGSPLANUNG

Im *I. 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.

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

#### 1.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Im *II. Abschnitt* des K-GplG 1995 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 § 25 Abs. 1 und Abs. 2 lit. a bis c sind eine Reihe von Bestimmungen obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, die Begrenzung der Baugrundstücke und deren bauliche Ausnutzung, die Bebauungsweise, die Baulinie, die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe sowie das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen noch weitere Einzelheiten festgelegt werden, wie der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume und dgl., die Grünanlagen, die Firstrichtung, die Dachform, die Dachfarbe, die Art der Verwendung und schließlich Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne.

### 1.3 VERFAHREN

Für das Verfahren der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung gelten die Verfahrensvorschriften für die Erlassung und Änderung von Flächenwidmungsplänen (§§ 13 und 15, K-GplG 1995) 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 § 13 Abs. 7 zweiter Satz oder nach § 26 Abs. 4 vorliegen.

Für die Kundmachung von Verordnungen, mit denen integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen durchgeführt werden, gelten § 14 und § 26 Abs. 5 bis 7.

Demnach ist der Entwurf der Verordnung durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. 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 ZIELSETZUNGEN

Das Gewerbegebiet Judendorf Nord zwischen Engelsdorf und Judendorf soll Richtung Süden erweitert werden. Für diese Fläche gibt es bereits konkrete Anfragen von Klein- und Mittelbetrieben wie z.B. Fliesenleger, Rauchfangkehrer oder etwa einer Trockenbaufirma. Da sich die Erweiterung in das bestehende Gewerbegebiet eingliedern soll, werden für die betroffene Fläche die gleichen Rahmenbedingungen geschaffen.

Um für etwaige Betriebsansiedelungen auch kurzfristig verfügbar die geeigneten Flächen zur Verfügung stellen zu können, werden vorausschauend für gesamten Planungsraum die rechtlichen Grundlagen geschaffen und die Nutzung als Gewerbegebiet vorbereitet. Für eine geordnete Entwicklung innerhalb des Gebietes werden Bebauungsbereiche und die Bebauungsreihenfolge festgelegt.

## 3 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt in der Stadtgemeinde Friesach, nördlich des Hauptortes Friesach, südlich von Judendorf.

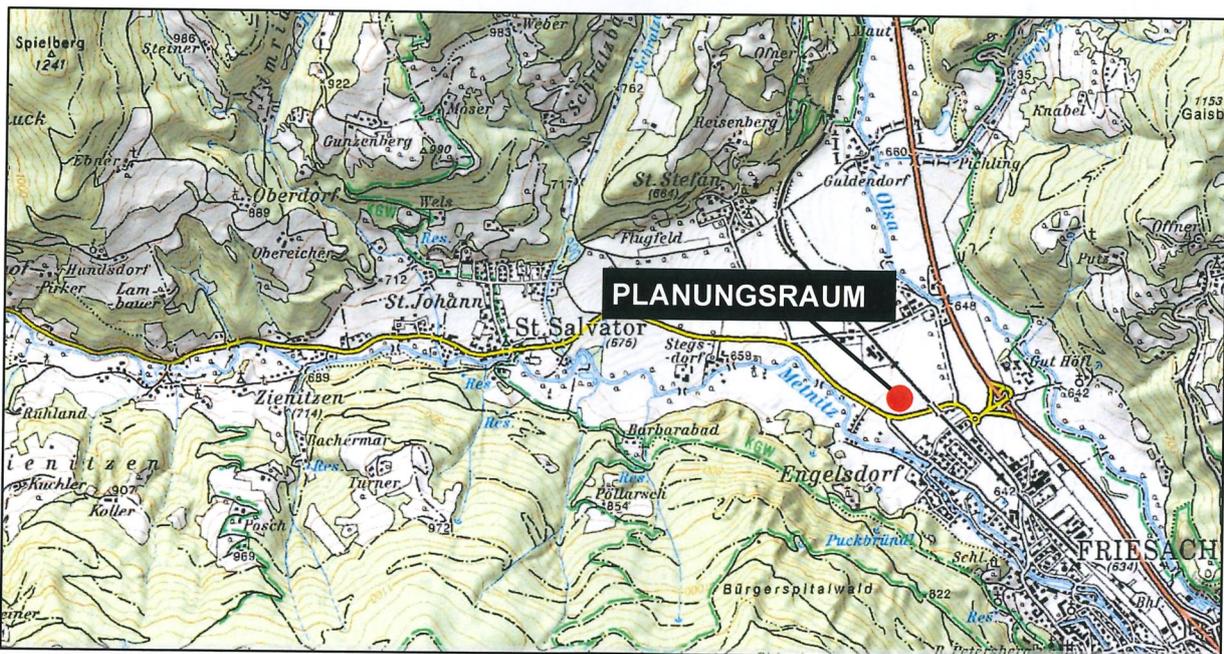


Abbildung 1: Planungsraum im kommunalen Kontext (Quelle: KAGIS)

Das Areal wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Süden verläuft die L62 Metnitztal Straße sowie die L62d Friesacher Ast, die Verbindung zur B317 Friesacher Straße. Im Westen wird der Planungsraum von der Judendorfer Gewerbestraße aus dem kommunalen Wegenetz begrenzt.

Im Norden befindet sich das Betriebsgelände einer KFZ-Werkstatt sowie ein Transportunternehmen.

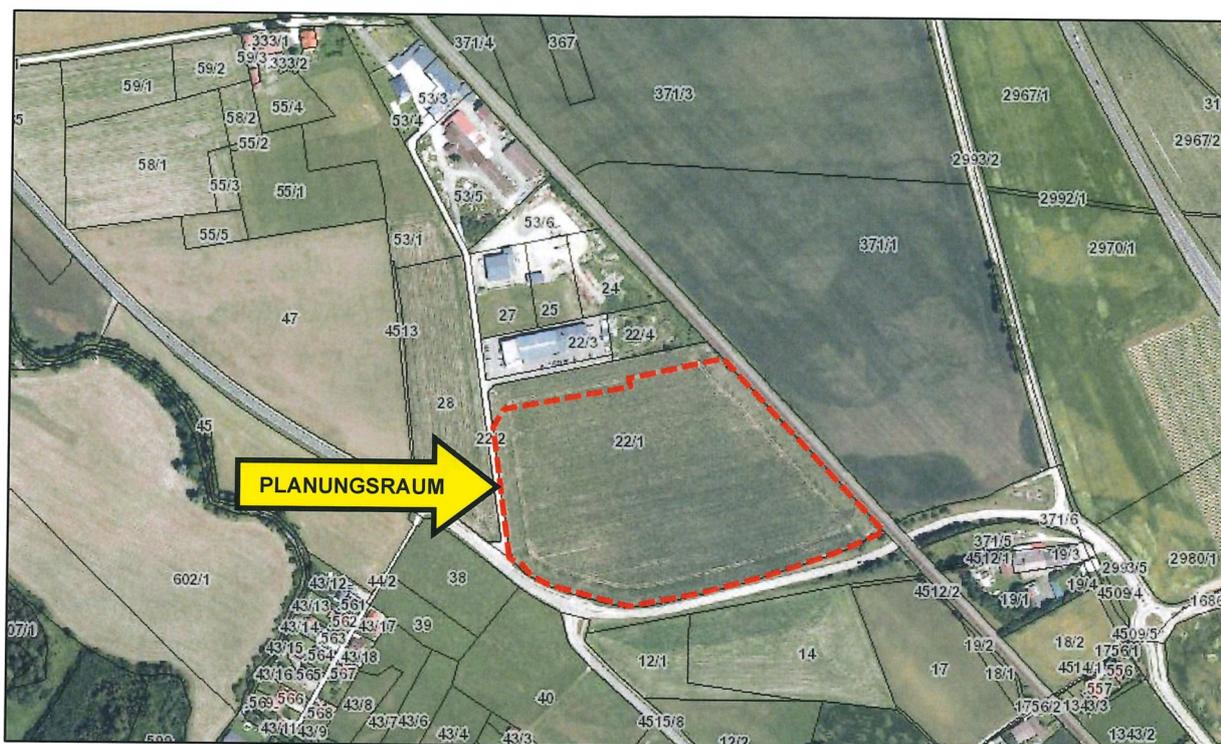


Abbildung 2: Planungsraum am Luftbild 2019 (Quelle: KAGIS)

## 4 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 4.1 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) der Stadtgemeinde Friesach aus dem Jahr 2016 ist der Planungsraum als Ausgangspunkt für die Gewerbefunktion vorgesehen.

Mit der Fußnote ② wird Folgendes beschrieben:

„Das Gewerbegebiet nördlich von Engelsdorf kann nach Süden bis zur L 62 sowie nach Westen erweitert werden (östlich der Bahnlinie sowie nach Norden ist keine Erweiterung möglich).

- Dabei soll die Entwicklungsrichtung von den bestehenden Betrieben ausgehen.
- Zur Gewährleistung einer optimalen Entwicklung ist im Rahmen einer Entwicklung ein Baukonzept zu erstellen.“

Die Entwicklungsrichtung der gewerblichen Funktion ist von Nord nach Süd vorgegeben.

Über den Planungsraum verlaufend ist eine 20kV-Freileitung der Kelag ersichtlich gemacht, die jedoch vor einigen Jahren erdverlegt wurde.



Abbildung 3: Auszug aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept 2016 (Quelle: LWK ZT-GmbH)

## 4.2 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Der gesamte Planungsraum ist mit der Widmung „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ versehen. Die westlich angrenzende Teilfläche weist ebenfalls diese Widmungskategorie auf. Die nördlich angrenzende Teilfläche ist im KAGIS noch mit der Widmung „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ dargestellt, es ist jedoch für diese Teilfläche des Grundstücks Nr. 22/1 bereits die Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Gewerbezone Judendorf“ umgesetzt worden, die mit dem Bescheid der Landesregierung vom 06.08.2021, Zl. 03-Ro-33-1/11-2021, und der Veröffentlichung in der Kärntner Landeszeitung am 12.08.2021 rechtskräftig ist und die Widmung als „Bauland – Gewerbegebiet“ verordnet.

Die südlich verlaufende L 62 Metnitztal Straße ist als Landesstraße ersichtlich gemacht. Östlich grenzt die „Ersichtlichmachung – Hauptbahn – Bestand“ an.

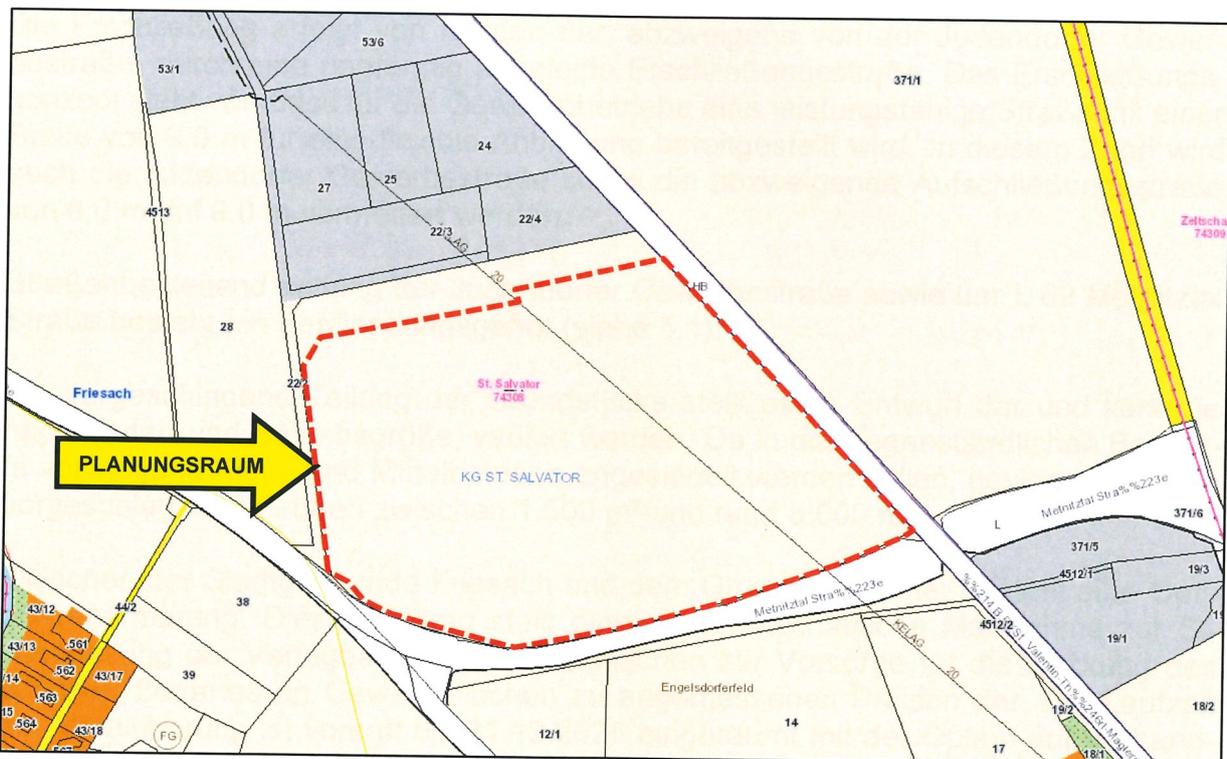


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

## 5 PLANUNG

Im Jahr 2020 wurde mit der ersten Baustufe (Erweiterung der KFZ-Werkstätte im Norden) begonnen. Der gegenständliche Teilbebauungsplan entspricht der Erweiterung des Gewerbegebietes Judendorf um ca. 5,5 ha. Geplant ist die Ansiedlung von mehreren Klein- und Mittelunternehmen wie z.B. Fliesenleger, Rauchfangkehrer oder einer Trockenbaufirma und Ähnliches, es liegen bereits konkrete Betriebsanfragen für den Bebauungsbereich I vor. Mit der Einteilung in vier Bebauungsbereiche und der Verwertungsabfolge wird die geordnete Entwicklung des Planungsraumes gewährleistet.

Die Grundstücksteilungen liegen derzeit als Entwurf vor. Die Einteilung der Bebauungsbereiche ist nicht parzellenscharf zu sehen, sondern soll bei der tatsächlichen Grundstücksteilung sinngemäß herangezogen und analog dazu ausgeführt werden, um an die Bedürfnisse von sich ansiedelnden Betrieben eingehen zu können.

Die Erschließung erfolgt von Norden her, abzweigend von der Judendorfer Gewerbestraße, durch eine ringförmig angelegte Erschließungsstraße. Das Erschließungskonzept sieht vor, dass für die Gewerbebetriebe eine leistungsfähige Straße mit einer Breite von 9,0 m für eine flexible Anbindung bereitgestellt wird. In diesem Zuge wird auch die Judendorfer Gewerbestraße sowie die abzweigende Aufschließungsstraße von 6,0 m auf 9,0 m verbreitert werden.

Straßenbegleitend entlang der Judendorfer Gewerbestraße sowie der L 62 Metnitztal Straße besteht ein Bepflanzungsgebot (siehe 5.1).

Die vorgeschlagene Teilung der Grundstücke stellt einen Entwurf dar und kann, je nach Bedarf und Betriebsgröße, variiert werden. Da in der gegenständlichen Baustufe vorwiegend Klein- und Mittelbetriebe angesiedelt werden sollen, bewegen sich die vorgeschlagenen Größen zwischen 1.500 m<sup>2</sup> und rund 8.000 m<sup>2</sup>.

Zwischen der Stadtgemeinde Friesach und dem Grundeigentümer besteht eine Optionsvereinbarung. Dieser Vertrag stellt eine privatwirtschaftliche Maßnahme zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von Grundflächen zur Vorsorge für die Deckung des örtlichen Bedarfes an Gewerbeflächen zu angemessenen Preisen dar. Die Laufzeit der Vereinbarung ist vorerst bis 31.12.2025 eingeräumt mit der Option auf Verhandlung über Verlängerung.

Vom Widmungswerber ist eine Bebauungsverpflichtung zu hinterlegen.

### 5.1 BEPFLANZUNGSKONZEPT

Ziel des Bepflanzungskonzeptes ist die Herstellung von natürlich wirksamen Strukturelementen, welche vor allem die räumliche Abgrenzung des Gebietes optisch hervorheben. Entlang der Judendorfer Gewerbestraße sowie der Metnitztal Straße sollen Baumalleen gepflanzt werden.

Straßenbegleitend dürfen nur heimische, hochstämmige Bäume (Kronenansatz des Baumes ab 3,00 m Höhe), wie z.B. Feldahorn, Hainbuche, Mispel usw. gepflanzt werden. Die Bäume sind mit einer Zweifahlverankerung zu stabilisieren. Die Herstellung der Bepflanzung sowie Anwuchs- und Erhaltungspflege liegen beim jeweiligen Grundstückseigentümer.

## 6 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

- zu § 4:** Die Mindestgröße der Baugrundstücksgröße soll die Teilung in flexibel nutzbare Gewerbegrundstücke ermöglichen.
- zu § 5:** Aus fachlicher Sicht ist bei einer Gewerbezone mit Hallenbauten typischerweise die Baumassenzahl (BMZ) als Richtwert für die bauliche Ausnutzung heranzuziehen. Der Textliche Bebauungsplan der Stadtgemeinde Friesach sieht diesbezüglich jedoch keine Regeln vor. Die im Rahmen dieser Verordnung definierten Werte entsprechen typischen Dichten anderer Gewerbezon.
- zu § 7:** Die festgelegte maximale Bauhöhe orientiert sich am Planungsraumumfeld.
- zu § 9:** Die Festlegung der Verwertungsabfolge dient der geordneten Entwicklung des Gewerbegebietes und erfolgte in Absprache mit der Abt. 3 – Gemeinden, Raumordnung und Katastrophenschutz der Kärntner Landesregierung.
- zu § 11:** Die Art der Verwendung von Gebäuden soll verhindern, dass am Areal den Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung widersprechende Nutzungen angesiedelt werden.
- zu § 12:** Die Festlegung der Baugestaltung soll eine schonende Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild ermöglichen und erfolgte in Absprache mit der Abt. 3 – Gemeinden, Raumordnung und Katastrophenschutz der Kärntner Landesregierung.
- zu § 13:** Mit dem Bepflanzungsgebot des Grünstreifens soll eine optische Trennung des Gewerbebereiches und den Verkehrsflächen bzw. der Bahnstrecke erreicht und eine schonende Eingliederung in die Landschaft ermöglicht werden.

## **7 STELLUNGNAHME ZUM KÄRNTNER UMWELTPLANUNGSGESETZ - K-UPG 2004, LGBl. NR. 24/2016 - ÜBER DIE STRATEGISCHE UMWELT-PRÜFUNG**

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 möglich.

Ebenso ist von der Festlegung des Teilbebauungsplanes kein Natura 2000-Gebiet 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.

Stand: 25.08.2021