



Mag. Dr. Silvester Jernej
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Griffner Straße 16a
9100 Völkermarkt
T +43 (0) 42 32 / 37 37 5
M +43 (0) 650/922 47 37
office@raumplanung-jernej.at
www.raumplanung-jernej.at



GEMEINDE
ST. GEORGEN AM LÄNGSEE

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
„Mail Süd - Betriebserweiterung Steindorfer“

Beschlussexemplar

28.03.2019



Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
„Mail Süd - Betriebserweiterung Steindorfer“

Zahl: 003-3/004/2019-1

INHALTSVERZEICHNIS

I. VERORDNUNG	4
1. Abschnitt - Allgemeines	4
2. Abschnitt - Flächenwidmung	5
3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen	6
4. Abschnitt - Schlussbestimmungen	9
II. ERLÄUTERUNGEN	10
III. UMWELTRELEVANZPRÜFUNG	18
IV. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN	21

I. VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde St. Georgen am Längsee
vom 28.03.2019,
Zahl: 003-3/004/2019-1,

06. DEZ. 2019
Genehmigt mit Bescheid vom
Zl. 3 Ro- 101-1/18-2019
Amt der Kärntner Landesregierung

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
„MAIL SÜD - Betriebserweiterung Steindorfer“ erlassen wird.

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995,
K-GplG 1995, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 24/2016, wird verordnet:

1. Abschnitt - Allgemeines

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Grundstücke 842, 837/1, 837/3, 841(Teilfläche) und 849 der Katastralgemeinde St. Georgen am Längsee mit einer Gesamtfläche von ca. 28.428m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen im Plan 01 (Umwidmungsplan) über die Änderung des Flächenwidmungsplanes sowie im Plan 02 (Teilbebauungsplan) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

2. Abschnitt - Flächenwidmung

§ 2

Änderung des Flächenwidmungsplanes

- (1) Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Georgen am Längsee wird insofern geändert, als unter den Punkten:

03/2018

die Umwidmung des Grundstückes 849 KG St. Georgen am Längsee im Ausmaß von 10.600m² von derzeit Grünland – für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Bauland - Gewerbegebiet mit dem Vorbehalt: „Nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG“

UND

03a/2018

die Umwidmung der Grundstücke 837/1(Teilfläche), 837/3(Teilfläche), 841(Teilfläche) sowie 842(Teilfläche) KG St. Georgen am Längsee im Ausmaß von 9.750m² von derzeit Bauland - Gewerbegebiet in Bauland - Gewerbegebiet mit dem Vorbehalt: „Nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG“ festgelegt wird.

Die Grundstücke 842(Teilfläche), 837/1 (Teilfläche), 837/3(Teilfläche) und 841(Teilfläche) der Katastralgemeinde St. Georgen am Längsee sind im Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Georgen am Längsee bereits als Bauland – Gewerbegebiet mit dem Vorbehalt: „Nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG“ gewidmet.

3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

§ 3 - Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, die entweder vollflächig als Bauland gewidmet oder jene Teile von Grundstücken, die als Bauland festgelegt sind.
- (2) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes hat 3.000 m² zu betragen.
- (3) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes kann für infrastrukturelle Einrichtungen, die im öffentlichen Interesse liegen (z.B. Strom-, Wasser-, Kanal-, Fernmeldeeinrichtungen) unterschritten werden.

§ 4 - Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung wird generell durch eine Verhältniszahl ausgedrückt. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Summe der Geschoßflächen gemessen von Außengrenze zu Außengrenze, zur Fläche des Planungsraumes.
- (2) Die Geschoßflächenzahl wird mit maximal 0,5 festgelegt.
- (3) Bei Gebäuden (z.B. Hallen), die ohne Geschoßunterteilung eine lichte Höhe von 6,0m überschreiten, wird die Bruttogeschoßfläche zur Berechnung der Geschoßflächenzahl mit „2“ vervielfacht.
- (4) Miteinbezogen werden alle umbauten Räume die mit einem Dach abgeschlossen sind.

§ 5 - Bebauungsweise

- (1) Im Planungsraum ist die offene und halboffene Bebauungsweise zulässig.
- (2) Aus mehreren Parzellen zusammengesetzte Baugrundstücke, die in einem Besitzstand stehen, sind für die Festlegung der Bebauungsweise als eine Bebauungseinheit zu sehen.

§ 6 - Bauhöhe

- (1) Die maximale Höhe der Baulichkeiten wird durch die maximale Höhe der Gebäudeoberkante (Firsthöhe bzw. Attikaoberkante) - ausgehend von der Fußbodenoberkante (FOK) Erdgeschoß der entstehenden Bauwerke – bestimmt.
- (2) Bei der Festlegung der Höhe der Fußbodenoberkante (FOK) Erdgeschoß der entstehenden Baulichkeiten ist von der jeweiligen verglichenen Höhe des projektierten Geländes auszugehen.
- (3) Die max. Höhe der entstehenden Baulichkeiten im Planungsraum wird mit 12,0m festgelegt.
- (4) Bauteile, welche technisch oder betriebsspezifisch bedingt die höchstzulässige Bauhöhe überschreiten, sind von dieser Bestimmung ausgenommen (z.B. Bauteile zur Be- und Entlüftung von Hallen, Kamine, Silos, Werbepylone), sofern sie das Orts- und Landschaftsbild nicht über Gebühr belasten. Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes auf diese Ausnahme hingewiesen.

§ 7 - Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung des Planungsraumes erfolgt über die im Nordwesten vorbeiführende Gemeindestraße und ist entsprechend der verkehrstechnischen Erfordernisse auszubilden.
- (2) Die Verkehrsflächen dienen ausschließlich der internen Erschließung des Planungsraumes. Die Mindestbreite der Hauptverkehrswege ist den betrieblichen Erfordernissen anzupassen.
- (3) LKW Abstellplätze, Mitarbeiter- und Kundenparkplätze sind im Bauverfahren entsprechend den abschätzbaren betrieblichen Gegebenheiten vorzuschreiben.

§ 8 - Baulinien

- (1) Der Verlauf der Baulinien ist im Plan 2 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
- (2) Die Baulinie entlang dem öffentlichen Weg Parz. 832 KG St. Georgen am Längsee ist im Plan 02 (Teilbebauungsplan) dargestellt und wird mit einem Abstand von mindestens 10,0m von der Grundstücksgrenze festgelegt. Innerhalb der Abstandsfläche ist die Errichtung von PKW-Abstellflächen und Betriebszufahrten zulässig.

- (3) Die Baulinien entlang der nordöstlichen und östlichen Grundstücksgrenze werden mit einem Abstand von mindestens 5,0m bzw. 10,0m festgelegt. Auf diesem 5,0m bzw. 10,0m breiten Streifen besteht ein Bepflanzungsgebot.
- (4) Die Baulinie im westlichen Bereich wird mit einem Abstand der halben Bauhöhe, mindestens jedoch mit 3,0m zur Nachbargrundstücksgrenze festgelegt.
- (5) Die Baulinie im südwestlichen Bereich (Abtreppungsbereich) ist im Plan 02 dargestellt. Innerhalb der Abstandfläche besteht ein Bepflanzungsgebot. Im Bauverfahren ist eine landschaftspflegerische Begleitplanung vorzulegen.
- (6) Einfriedungen dürfen auch außerhalb der Baulinien errichtet werden

§ 9 - Dachform / Dachneigung

- (1) Als Dachformen sind Flach-, Pult- und Satteldächer zugelassen.
- (2) Die Dachneigung darf maximal 25° betragen.

§ 10 - Grünanlagen

Auf eine ansprechende Gesamteingrünung der Randbereiche des Gewerbegebietes ist besonderes Augenmerk zu legen. Die mit einem Bepflanzungsgebot belegten Flächen (vgl. § 8, Abs. 3 und Abs. 5) sind mit standortgerechten Baum- und Strauchgehölzen zu bepflanzen. Im Bauverfahren ist eine landschaftspflegerische Begleitplanung vorzulegen.

§ 11 - Art der Verwendung der Grundstücke

- (1) Die Nutzung wird mit gewerblichen Betrieben festgelegt.
- (2) Deziert nicht errichtet werden dürfen Gebäude zu Wohnzwecken.
- (3) Auf der festgelegten Abstellfläche ist die Errichtung von Baulichkeiten nicht zulässig.

**Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
"Mail Süd - Betriebsenerweiterung Steindorfer"**



LEGENDE:

03/2018 - von Grünland - für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche
in Bauland - Gewerbegebiet

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Der Gemeinderat der Gemeinde St. Georgen am Längsee hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.03.2019 durch die Verordnung Zahl: 003-3/004/2019-1 gemäß Paragraph 31a und 31b des Käntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 71/2018, die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung "Mail Süd - Betriebsenerweiterung Steindorfer" erlassen.

Der Bürgermeister

Konrad Seung

**Projekt:
INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG
"MAIL SÜD - BETRIEBSERWEITERUNG STEINDORFER"**

**Planbezeichnung:
PLAN 01 - UMWIDMUNGSPLAN**

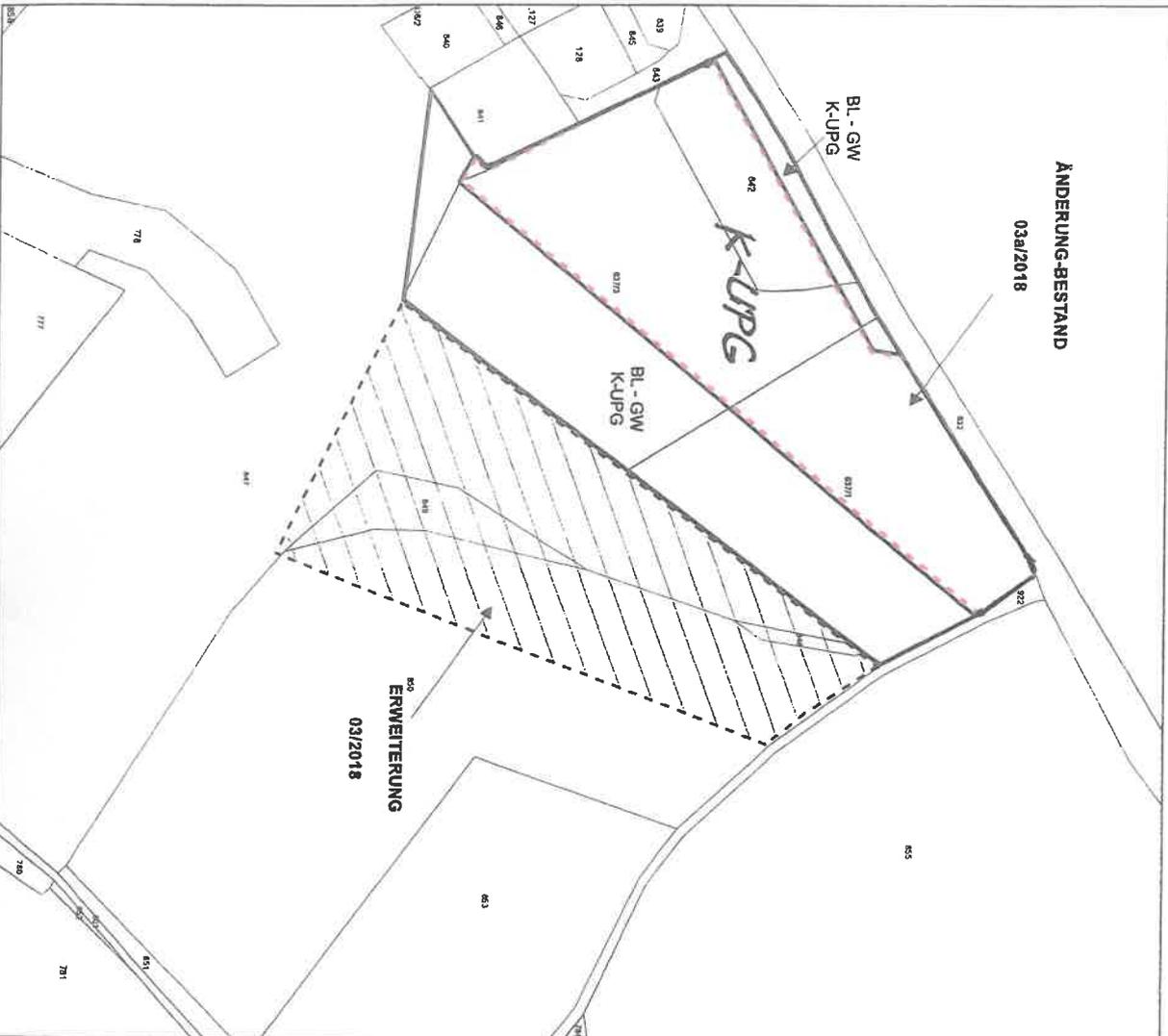
MAßSTAB N
M 1:1000
PROJEKT: JR022
DATEI: Steindorfer_TB_Umwid.mxd
DATEIUM: 28.03.2019



Mag. Dr. Silvester Jemel
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Griffner Straße 16a
9100 Völkernmarkt
T +43 (0) 42 32/37 37 5
M +43 (0) 650/922 47 37
office@raumplanung-jemel.at
www.raumplanung-jemel.at

**Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
"Mail Süd - Betriebserweiterung Steindorfer"**



LEGENDE:

- 03/2018 - von Grünland - für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche
- in Bauland - Gewerbegebiet - Vorbehaltfläche - nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG
- 03/2018 - von Bauland - Gewerbegebiet
- in Bauland - Gewerbegebiet - Vorbehaltfläche - nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Der Gemeinderat der Gemeinde St. Georgen am Längsee hat in seiner öffentlichen Sitzung am ____ 2018 durch die Verordnung Zahl: _____ gemäß Paragraph 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 24/2016, die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung "Mail Süd - Betriebserweiterung Steindorfer" erlassen.

Der Bürgermeister

Konrad Seunig

**Projekt:
INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG
"MAIL SÜD - BETRIEBSERWEITERUNG STEINDORFER"**

Planbezeichnung:
PLAN 01 - UMWIDMUNGSPLAN

N MAßSTAB PROJEKT: JR022
M 1:1.500 DATEN: Steindorfer_TB_Umwidmnd
DATUM: 29.08.2018



Mag. Dr. Silvester Jernel
Ingenieur für Raumplanung und Raumordnung

Griffner Straße 16a
3100 Völkermarkt
T +43 (0) 42 32 / 37 37 5
M +43 (0) 650 / 922 47 37
office@raumplanung-jernel.at
www.raumplanung-jernel.at

4. Abschnitt - Schlussbestimmungen

§ 12 - Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.

- (2) Diese integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanverordnung ergänzt in ihrem Geltungsbereich den für die Gemeinde St. Georgen am Längsee erlassenen textlichen Bebauungsplan, Zahl: 031-3_2007 vom 23.07.2007, dessen Bestimmungen, soweit sie nicht durch die Festlegungen dieser integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung im Einzelnen abgeändert werden, vollinhaltlich wirksam bleiben.

Der Bürgermeister



Konrad Seunig

St. Georgen am Längsee, 28.03.2019

II. Erläuterungen

zur Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde St. Georgen am Längsee

vom 28.03.2019,

Zahl: 003-3/004/2019-1,

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„MAIL SÜD – Betriebserweiterung Steindorfer“ erlassen wird.

Gesetzliche Grundlage:

Gemäß §31a Abs 1a lit. b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 24/2016, ist es notwendig, dass der Gemeinderat im Zuge von Neuwidmungen von Grundstücken mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000m² eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung durchführt.

Nachdem der Planungsraum eine Größe von rund 2,8ha aufweist (inkl. der Bestandsfläche), sind neben der Änderung des Flächenwidmungsplanes auch die Bebauungsbedingungen für das gegenständliche Gebiet festzulegen.

§31a Abs. 2 normiert, dass im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung in einem Verfahren sowohl die Flächenwidmung der betroffenen Grundflächen als auch die Bebauungsbedingungen für jene Bauvorhaben festzulegen sind, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen.

Mit der gegenständlichen Verordnung wird somit eine Rechtsnorm geschaffen, die eine geordnete Bebauung dieses Baugebietes nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und der sparsamen Verwendung von Grund und Boden sicherstellt sowie die Erfordernisse des Ortsbildes berücksichtigt.

Zusammenfassend gewährleistet diese Verordnung einerseits die administrative, rechtliche und fachliche Umsetzung der Betriebserweiterung und andererseits soll für die Weiterbearbeitung des Projektes noch ein entsprechender Spielraum gegeben sein, damit in der Ausführung der Projekte noch Verbesserungen möglich sind.

Zum 1. ABSCHNITT - ALLGEMEINES

Zu § 1: Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Verordnung befindet sich im nördlichen Gemeindegebiet am östliche Siedlungsrand von Mail. Unter Berücksichtigung der Bestandsflächen der Firma Steindorfer BVT GmbH, soll das Betriebsareal um ~1ha erweitert werden. Nachdem es sich um eine Betriebseinheit handelt, wird für das gesamte Betriebsareal unter Berücksichtigung des Bestandes bzw. der Bestandsflächen eine Verordnung aufgesetzt.

Zum 2. ABSCHNITT - FLÄCHENWIDMUNG

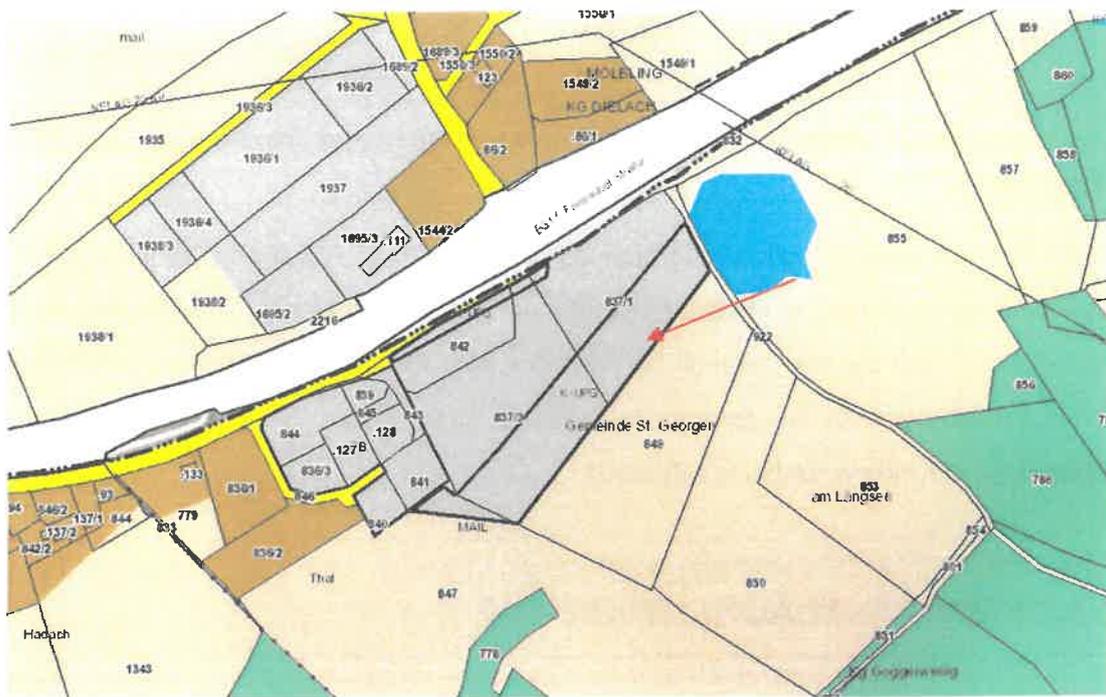
Zu § 2: Änderung des Flächenwidmungsplanes

Die gegenständliche Fläche befindet sich im nördlichen Gemeindegebiet am östlichen Siedlungsrand von Mail. Im Naturraum handelt es sich um Böschungflächen und um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die nach Südwesten abfallen.

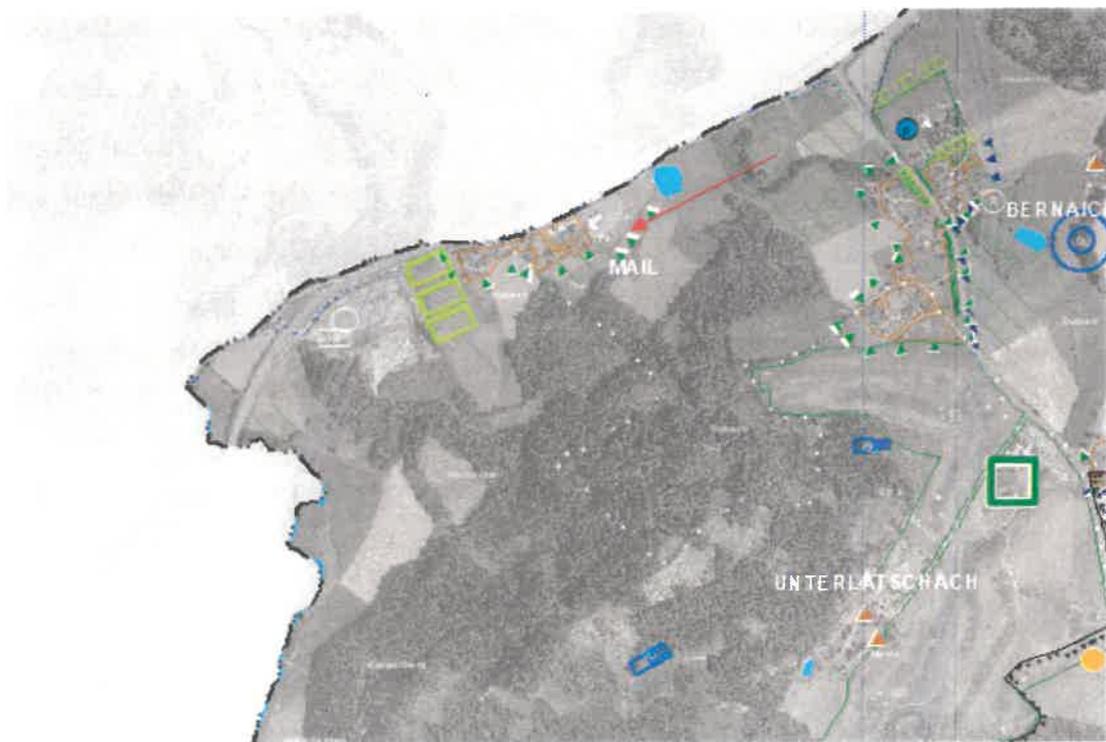
Die vom Teilbebauungsplan betroffenen Grundstücke sind im dzt. rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Georgen am Längsee als **Grünland – für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland bzw. Bauland - Gewerbegebiet** ausgewiesen.

Nachdem die Betriebsflächen der Steindorfer BVT GmbH für neue, zusätzliche Nutzungen nicht vorliegen, wird mit diesem Umwidmungsantrag eine Erweiterung (10.600m²) beantragt: Widmungswunsch: **Bauland - Gewerbegebiet mit dem Vorbehalt - nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG**. Gleichzeitig wird auch eine Widmungsbereinigung durchgeführt (Umwidmung von 9.750m² von Bauland - Gewerbegebiet in Bauland - Gewerbegebiet mit dem Vorbehalt - nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG).

In die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung wird auch der angrenzende bereits als Bauland-Gewerbegebiet gewidmete Bereich einbezogen, da die Gesamtfläche eine funktionale Einheit (Betriebseinheit) darstellt.



Quelle: KAGIS, Ausschnitt Flächenwidmungsplan



Quelle: Örtliches Entwicklungskonzept, Erstellungsjahr 2016

Im örtlichen Entwicklungskonzept (Siedlungsleitbild) ist für die Ortschaft Mail eine Erweiterung dieses Gewerbeareals nicht vorgesehen. Infolge der gegenwärtigen naturräumlichen Gegebenheiten wurde

die Siedlungsgrenze am Widmungsbestand festgelegt. Folglich wurden in der Erstellung des ÖEKs keine Potentialflächen für eine Erweiterung des bestehenden Betriebes berücksichtigt.

Zur grundsätzlichen wirtschaftlichen/gewerblichen Entwicklung in der Gemeinde wurden im ÖEK folgende Ziele und Maßnahmen festgelegt:

- **Sicherung von Gewerbeflächen**
 - › **Räumlich begrenzte Erweiterung der Gewerbeflächen bei Bestandsbetrieben und Entwicklung von Eignungsstandorten**

- › **Erhaltung und Förderung der bestehenden Betriebe**
 - › **Bestmögliche Unterstützung der Betriebe bei der Ausarbeitung und Umsetzung von neuen Ideen und Expansionsplänen**

Entsprechend dieser Determinierungen ist eine Unvereinbarkeit mit den Zielsetzungen des ÖEK und den Erweiterungsabsichten des bestehenden Betriebes nicht ableitbar, indem räumlich begrenzte Entwicklungen für vorhandene Betriebe für eine Betriebserweiterung prinzipiell vorgesehen sind.

Unter Berücksichtigung der Bestandstruktur (Verwaltung, Werkstätte, Tankstelle, LKW-Stellplätze) soll dieser Betriebsstandort mit einem zusätzlichen Angebot erweitert werden. Laut dem beiliegenden funktionalen Nutzungskonzept [im Anhang] soll in Anbindung an die bestehenden Baulichkeiten eine PKW-Tankstelle in Verbindung mit einer Raststätte errichtet werden. Weiters ist vorgesehen, die Betriebsstruktur durch ein Logistikzentrum zu erweitern. Die gegenwärtigen Manipulations- und Abstellflächen werden hingegen nach "hinten" bzw. auf die beantragte Erweiterungsfläche verlagert. Demgemäß wird die bestehende Gewerbefläche des Betriebes um ca. 10.600m² vergrößert und bildet eine funktionale Einheit.

Entsprechend dieser Neustrukturierung des Betriebsareals werden demnach die Primärflächen, in unmittelbarer Anbindung an die Schnellstraße, hochwertiger in Wert gesetzt und die dahinterliegende Fläche, wo Geländeanpassungen (Anschüttungen) erforderlich sind, vorerst als Abstellflächen genutzt, die gemäß der bestehenden Betriebsstruktur ebenso erforderlich sind.

Integrierender Bestandteil der Konzeption ist auch eine landschaftspflegerische Begleitplanung. Demgemäß ist eine Bepflanzung im nördlichen Bereich mit Solitäräumen (Eichen und/oder Linden) und im Süden der Liegenschaft im geplanten Abtreppungsbereich mit Heckengehölzen (u.a. Holunder, Weißdorn, Schlehdorn, ...) vorgesehen. Ferner soll auch der Übergangsbereich zum freien Landschaftsraum im Osten mit einzelnen Solitäräumen und Heckengehölzen strukturiert werden (laut dem Ansuchen um naturschutzrechtliche Bewilligung; Ersteller: IB Schidlofski, Ingenieurbüro für

Technische Geologie). Diesem Ansuchen ist auch zu entnehmen, dass bereits Abklärungen mit dem ASV für Naturschutz Dr. Fantur betreffend eine landschaftspflegerische Begleitplanung erfolgt sind.

Beim vorliegenden Entwurf handelt es sich somit um eine nachvollziehbare Planung, die an die bestehende Betriebsstruktur anbindet und mit Komplementärfunktionen ergänzt wird. Demnach ist eine Erweiterung nur in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zielführend. Eine Strukturierung auf zwei räumlich getrennte Standorte ist hingegen logistisch und wirtschaftlich nicht möglich.

Aus raumplanerischer Sicht kann dem vorliegenden Konzept gefolgt werden, da das Konzept in sich schlüssig ist. In der räumlichen Erweiterung des Betriebes bzw. der Betriebsflächen sind keine anderen Alternativflächen vorliegend, da es sich in diesem Bereich um die einzig mögliche Erweiterungsfläche handelt. In der Erstellung des ÖEK's waren räumlich konkrete Erweiterungsabsichten des Betriebes und die vorgesehenen Maßnahmen für die Nutzbarmachung der Fläche noch nicht bekannt. Unter Berücksichtigung der Umgebungssituation sind etwaige Nutzungskonflikte durch eine herannahende Wohnbebauung nicht ableitbar und in der Zielsetzung des ÖEK's auch nicht vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der Sachverhalte und der grundsätzlichen Determinierungen im ÖEK, kann demnach ein Überspringen der Siedlungsgrenze befürwortet werden, da in weiterer Folge auch ein öffentliches Interesse gegeben ist, dass ein bestehender Betrieb, wenn es die räumlichen Gegebenheiten ermöglichen, in der Weiterentwicklung nicht eingeschränkt wird. Es wird auch darauf hingewiesen, dass mit der Erweiterung ein bestehender Betriebsstandort in der Gemeinde St. Georgen am Längsee gefestigt und ausgebaut wird.

Lt. Angabe der Gemeinde St. Georgen am Längsee wird die Umwidmungsfläche über die bestehende Straße; die Wasserver- bzw. die Abwasserentsorgung ist mittels Anschluss an das lokale Gemeinde- bzw. Verbandsnetz möglich bzw. ist infolge des anbindenden Baubestandes bereits vorliegend.

Zum 3. ABSCHNITT - BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

Aufgrund der Bestimmungen des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes (K-GplG) 1995 idgF ist es notwendig, dass der Gemeinderat im Zuge von Neuwidmungen von Grundstücken mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m² eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung durchführt. Die Erweiterungsfläche hat ein Ausmaß von 10.600m².

Nachdem der Planungsraum unter Einbeziehung der Bestandflächen eine Größe von ca. 2,8ha aufweist, sind neben der Änderung des Flächenwidmungsplanes auch die Bebauungsbedingungen für das gegenständliche Gebiet festzulegen.

Zu § 3: Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird für den Fall einer etwaigen Grundstücksteilung angegeben. Der in der Verordnung festgelegte untere Grenzwert darf nicht mehr unterschritten werden.

Zu § 4: Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

Die Bauliche Ausnutzung wird mit der Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt und stellt eine Verhältniszahl dar. Diese Zahl stellt das Maximalverhältnis zwischen der Summe der Geschoßflächen zum Planungsraum dar, welches nicht überschritten werden darf.

Die Festlegung der GFZ zielt darauf ab, dass ausgewiesene Bauland nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, der sparsamen Verwendung von Grund und Boden sowie der räumlichen Verdichtung der Bebauung in Anspruch zu nehmen. Die Festlegung weicht von der Bestimmung im allgemeinen textlichen Bebauungsplan der Gemeinde nicht ab und wird demnach fortgeschrieben.

Als umbauter Raum sind jene Gebäude definiert, die auf mindestens 3 Seiten mit Wandelementen begrenzt sind.

Zu § 5: Bebauungsweise

Als offene Bebauung ist jene anzusehen, bei der alleinstehende Objekte innerhalb der Baulinien errichtet werden.

Eine halboffene Bebauung ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Baugrundstücken die Gebäude an der gemeinsamen Baugrundstücksgrenze aneinandergelagert, nach allen anderen Seiten jedoch freistehend errichtet werden.

In der Verordnung bezieht sich die halboffene Bebauung nur auf eine Bestandsituation. Darüber hinaus ist ein Anbauen an eine Nachbargrundstücksgrenze nicht zulässig.

Zu § 6: Bauhöhe

Mit der maximalen Höhe der Gebäudeoberkante wird eine maximale Gebäudehöhe angegeben, innerhalb der eine den betrieblichen Erfordernissen entsprechende Bebauung möglich ist.

Ausnahmen sind nur für betriebsspezifisch unbedingt erforderliche Anlagen nach einer Einzelbegutachtung möglich.

Das projektierte Gelände ist das Gelände, wie es sich nach Fertigstellung des Bauvorhabens darstellen wird.

Zu § 7: Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Sämtliche zu errichtende Straßen werden ausschließlich für die interne Verkehrsabwicklung bzw. Logistik errichtet.

Zu § 8: Baulinien

Die Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, davon ausgenommen ist die Errichtung von Einfriedungen.

Zu § 9: Dachform und Dachneigung

Die Dachform und Dachneigung sind prägende Bestandteile eines Bauwerkes, sie sind bestimmend für die Wirkung des Gebäudes für sich und in Kombination mit den umgebenden Gebäuden mitentscheidend für das Ortsbild.

Zu §10: Grünanlagen

Mit den Vorgaben für die Gestaltung der Grünanlagen soll ein verträgliches Erscheinungsbild am Gewerberand geschaffen werden.

In Ergänzung zu den Flächen, die mit einem Bepflanzungsgebot belegt sind, sind für den südwestlichen Bereich entsprechende landschaftspflegerischen Maßnahmen umzusetzen. Hierbei handelt es sich um eine Auflage seitens der Abt. 8 Fachlicher Naturschutz beim Amt der Kärntner Landesregierung.

Zu § 11: Art der Nutzung

Die strukturierte Nutzungsfestlegung erfolgt unter Berücksichtigung der Umgebungssituation und indem das Planungsgebiet im Süden in den freien Landschaftsraum ausläuft.

Zum 4. ABSCHNITT - SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Zu § 12: Inkrafttreten

In den Schlussbestimmungen wird das Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung erläutert.

III. UMWELTRELEVANZPRÜFUNG

Im Kärntner Umweltplanungsgesetz 2004 (K-UPG 2004 idgF. 52/2004) wurde die EU Richtlinie "über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme" (RL 2001/42/EG) umgesetzt. Demnach ist auch die Erstellung bzw. Änderung von integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen einer sog. Umweltrelevanzprüfung zu unterziehen.

Die Umweltrelevanzprüfung für das Gewerbegebiet " MAIL SÜD – Betriebserweiterung Steindorfer" wird anhand der im Handbuch zur SUP für die örtliche Raumplanung (Abt. 20/Landesplanung; Amt der Kärntner Landesregierung; November 2006) vorgeschlagenen Vorgehensweise durchgeführt.

Prüfung der SUP – Relevanz gemäß K-UPG 2004	Ja	Nein
1. Die betroffenen Flächen liegen in einem Natura2000-Gebiet / Europaschutzgebiet		<input checked="" type="checkbox"/>
2. Die betroffenen Flächen liegen im ausgewiesenen Nahbereich (Pufferzone) eines Natura2000-Gebietes/ Europaschutzgebiet		<input checked="" type="checkbox"/>
4. Es handelt sich um eine dieser Widmungskategorien: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauland – Dorfgebiet ▪ Bauland – Wohngebiet ▪ Grünland – Land- und Forstwirtschaft ▪ Grünland – Hofstelle ▪ Grünland – Erholung mit und ohne spezifischer Erholungsnutzung ▪ Grünland – Gärtnereien ▪ Grünland – Friedhöfe ▪ Grünland – Bienenhäuser, Jagdhütten und ähnliche kleinräumige Festlegungen. 		<input checked="" type="checkbox"/>
5. Es handelt sich um eine geringfügige Änderung des FläWi (*), die dem Charakter und der Gestaltungsidee des bestehenden ÖEK entspricht, bzw. um eine Anpassung an tatsächlich gegebene Struktur- und Nutzungsverhältnisse, die keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen bewirken.		<input checked="" type="checkbox"/>
6. Es wurde ein Vorbehalt beschlossen	<input checked="" type="checkbox"/>	
7. Es handelt sich um eine dieser Widmungskategorien <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauland – Kurgebiet ▪ Bauland – Gewerbegebiet – nicht für UVP Vorhaben ▪ Bauland – Geschäftsgebiet 	<input checked="" type="checkbox"/>	

(*) Unter einer geringfügigen Änderung ist z.B. eine Arrondierung zu verstehen oder ein Auffüllen von Baulücken.

Die Umweltrelevanzprüfung für das Gewerbegebiet „Steindorfer“ zeigt, dass aufgrund der Festlegung eines Vorbehaltes **keine Umweltrelevanz im Sinne des K-UPG 2004 vorliegt**. Somit ist keine Strategische Umweltprüfung erforderlich und das Verfahren kann wie üblich weitergeführt werden.

Hinweis / Anregung

Fachgutachten Abt. 8 Uabt. GGM - Geologie und Gewässermonitoring

Zur gegenständlichen Integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung wurde von der gegenständlichen Abteilung folgende Stellungnahme abgegeben (06.09.2018):

„Grundsätzlich sind aus fachlicher Sicht standsichere Gründungen möglich und die Standortsicherheit ist gegeben. Eine ausreichende Sickerfähigkeit in Anbetracht des zu erwartenden Untergrunds ist anzunehmen.

Dem Umwidmungsantrag kann zugestimmt werden, sofern folgende Maßnahmen bzw. Vorgaben umgesetzt und eingehalten werden (Anmerkung: Diese Vorgaben sind in den Folgeverfahren zu berücksichtigen):

- *Sofern die Senke nicht aufgefüllt wird, sind die Steilböschungen von einer Bebauung auszunehmen oder technisch zu sichern.*
- *Bei Auffüllung sind die geltenden Richtlinien für die Verwertung von Bodenaushubmaterial einzuhalten.*
- *Für die Anschüttung ist ausschließlich Material dem Stand der Technik entsprechend nach Bundes-Abfallwirtschaftsplan (jeweilige Verwertungsklassen) zu verwenden. Für das eingebrachte Material sind Nachweise für die Eignung der Behörde vorzulegen.*
- *Hergestellte Böschungen dürfen eine Neigung von 2:3 (33,6°) nicht übersteigen oder sind technisch zu sichern.*
- *Sofern großflächige Versiegelungen hergestellt werden, wäre zu prüfen ob jeweils wasserrechtliche Bewilligungen erforderlich sind.*
- *Bei Bauungen sind Gründungskonzepte unter Berücksichtigung der Anschüttung (Hinweis auf mögliche differentielle Setzungen) im Bauverfahren beizubringen.“*

Fachgutachten Abt. 8 Uabt. SUP - Strategische Umweltstelle

Zur gegenständlichen Integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung wurde von der gegenständlichen Abteilung folgende Stellungnahme abgegeben (28.11.2018):

„Aus Sicht der ha. Umweltstelle kann dem Antrag zugestimmt werden, wenn folgendes eingehalten wird:

- *Entlang der westlichen bzw. südwestlichen Widmungsgrenze sind Maßnahmen zum Schutz der Wohnanrainer zu treffen, entweder in Form von entsprechenden abschirmenden Gebäuden oder in Form von Lärmschutzwänden (wegen der geplanten neuen Tankstelle und Raststation);*
- *Die von Seiten der ha. Unterabteilung Geologie und Gewässermonitoring vorgeschlagenen Maßnahmen bzw. Vorgaben sind entsprechend umzusetzen;*
- *Oberflächenentwässerungskonzept ist zu erstellen.“*

Fachgutachten Abt. 12 Wasserwirtschaft Uabt. Klagenfurt

Zur gegenständlichen Integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung wurde von der gegenständlichen Abteilung während der Kundmachung folgende Stellungnahme abgegeben (22.11.2018):

Aus wasserrechtlicher Sicht wurde mitgeteilt, dass sich die geplante Umwidmung in Nahbereich des sogenannten Bernaicher Baches der das Einzugsgebiet rund um die Ortschaft Bernaich entwässert und in weiterer Folge in einem Biotop auf dem Gst. Nr. 855, KG 74527, zur Versicherung gebracht wird, befindet. Ein Gefahrenzonenplan für den Bernaicher Bach liegt nicht vor. Im Hochwasserfall (HQ30 und HQ100) ist aber davon auszugehen, dass die Versicherungsleistung des Biotopes nicht ausreicht und es zu einer Ausuferung des Biotopes kommt. Den natürlichen Gegebenheiten entsprechend würde sich das Hochwasser in weiterer Folge den Weg über die Parz. Nr. 922, 850, 848 sowie 847, alle KG 74527, suchen um in Richtung Wimitz oberflächlich abzufließen.

Daher kann aus wasserbautechnischer Sicht festgestellt werden, dass die geplante Umwidmung zumindest zum Teil im Hochwasserabflussgebiet des Bernaicher Baches und somit in einer Gefahrenzone desselben zu liegen kommen.

Für die Baureifmachung (Anschüttung) des gegenständlichen Bereiches ist aus wasserbautechnischer Sicht eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich, da sich die Maßnahmen augenscheinlich einerseits im Hochwasserabflussbereich (HQ3Q) befinden und andererseits zu erwarten ist, dass durch die Maßnahmen Einfluss auf die Höhe des Wasserstandes genommen wird bzw. eine Überschwemmung oder Versumpfung fremder Grundstücke nicht ausgeschlossen werden kann sowie eine Veränderung der Abflussverhältnisse zu Ungunsten von Ober- und Unterlieger zu erwarten ist.

Für die geplante Umwidmung wird aus wasserfachlicher Sicht darauf hingewiesen, dass diese Überflutungsflächen laut den im allgemeinen Teil der Stellungnahme angeführten wasserwirtschaftlichen Grundsätzen und Zielen derzeit keine Baulandeignung aufweisen.

Nach Vorlage einer wasserbaufachlichen Stellungnahme (04.02.2019) vom DI Erich Eibensteiner (Zivilingenieur für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft) zur geplanten Änderung des Flächenwidmungsplanes „Mail Süd – Betriebserweiterung Steindorfer“ wurde von der Abt. 12 Wasserwirtschaft Uabt. Klagenfurt eine ergänzende Stellungnahme eingeholt.

Auszug Stellungnahme DI Erich Eibensteiner:Bei Umsetzung der geplanten Betriebserweiterung Steindorfer ist eine Abfuhr von ca. 2,75m³/s weiterhin sicherzustellen. Dazu sollte westlich des Weges Gst. 922 und weiter entlang der östlichen Grundstücksgrenze 849 eine begrünte Abflussmulde mit flächiger Aufweitung bei Auftreffen auf Gst. 847 ausgebildet werden.....

Bei sachgemäßer Planung, Ausführung und Wartung der Abflussmulde ist eine schadlose Abfuhr von Oberflächenwasser bei Hochwasser im Südosten der geplanten Betriebserweiterung Steindorfer möglich.

Ergänzende Stellungnahme der Abt. 12 Wasserwirtschaft Uabt. Klagenfurt vom 11.02.2019:

.....Wie im Gutachten des Herrn DI Erich Eibensteiner angeführt, kann bei sachgemäßer Planung, wasserrechtlicher Bewilligung, Ausführung und entsprechender Wartung durch diese Abflussmulde die schadlose Vorflutmöglichkeit des Bernaicher Baches zur Wimitz gewährleistet werden. Nach Umsetzung der Maßnahme (Vorflutmulde) wäre für die Fläche der Betriebserweiterung auf GstNr 849 KG St Georgen aus wasserfachlicher Sicht die Hochwassersicherheit und somit die Baulandeignung gegeben!

Die angeführten Vorgaben sind in den Folgeverfahren dementsprechend zu berücksichtigen.

IV. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

- ⊙ Plan 01 - Umwidmungspunkte (M 1:1500)
- ⊙ Plan 02 - Teilbebauungsplan (M 1:1000)

Anhang

- ⊙ Funktionales Nutzungskonzept

LEGENDE:

03/2018 - von Grünland - für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche
in Bauland - Gewerbegebiet

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Der Gemeinderat der Gemeinde St. Georgen am Längsee hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.03.2019 durch die Verordnung Zahl: 003-3/004/2019-1 gemäß Paragraph 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 71/2018, die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung "Mail Süd - Betriebserweiterung Steindorfer" erlassen.



Der Bürgermeister

Konrad Seunig

Projekt:
INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG
"MAIL SÜD - BETRIEBSERWEITERUNG STEINDORFER"

Planbezeichnung:
PLAN 01 - UMWIDMUNGSPLAN



MAßSTAB
M 1:1 500

PROJEKT: JR022
DATEI: Steindorfer_TB_Umwid.mxd
DATUM: 28.03.2019



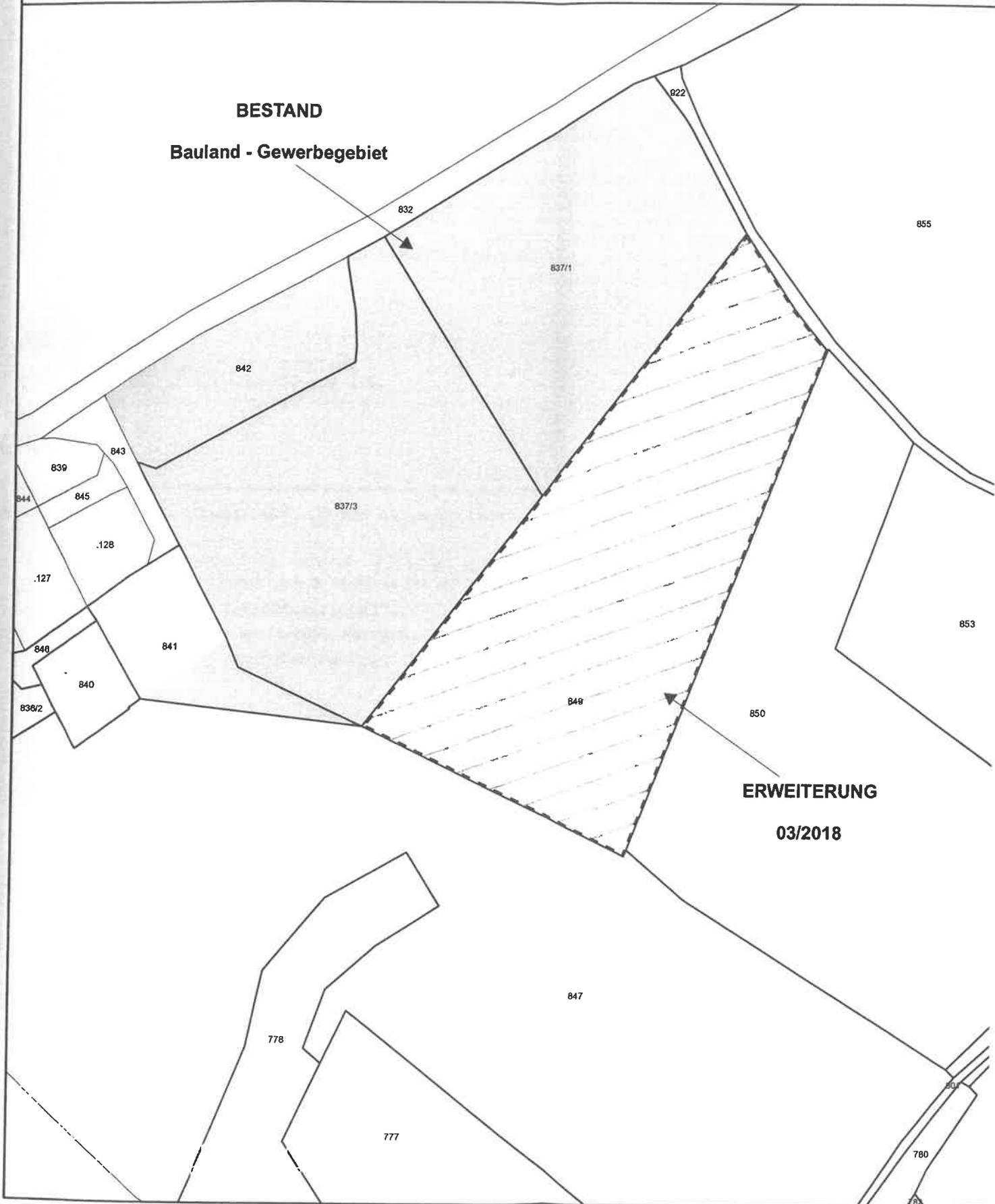
Mag. Dr. Silvester Jernej
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Griffner Straße 16a
9100 Völkermarkt
T +43 (0) 42 32 / 37 37 5
M +43 (0) 650/922 47 37
office@raumplanung-jernej.at
www.raumplanung-jernej.at

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung "Mail Süd - Betriebserweiterung Steindorfer"

BESTAND

Bauland - Gewerbegebiet

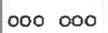
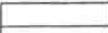
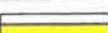
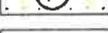


ERWEITERUNG

03/2018

LEGENDE:

(lt. Verordnung der Kärntner Landesregierung vom 12. 5. 1998, Zahl RO-214/4/1998)

-  GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
-  GRUNDSTÜCKSGRENZE
-  BAULINIE
-  BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES
-  DACHFORM: FD=FLACHDACH, PD=PULTDACH, SD=SATTELDACH
-  BEGRENZUNG DER VERKEHRSFLÄCHE
-  BAUGEBIET IM BAULAND-GEWERBEGEBIET
-  FLÄCHE FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR (Abstellfläche)
-  BEPFLANZUNGSGEBOT
-  BEPFLANZUNGSGEBOT mit Baum- und Strauchgehölzen
-  VERWEIS AUF DEN WORTLAUT DER VERORDNUNG §6 und §10

NUTZUNGSSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN:

Mindestgröße der Baugrundstücke	Bebauungsweise
Geschoßflächenzahl	Gebäudehöhe
Dachform	Nutzung

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Der Gemeinderat der Gemeinde St. Georgen am Längsee hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.03.2019 durch die Verordnung Zahl: 003-3/004/2019-1 gemäß Paragraph 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GpLG 1995, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 71/2018, die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung "Mail Süd - Betriebserweiterung Steindorfer" erlassen.



DER BÜRGERMEISTER

Konrad Seunig

PROJEKT:

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG
"MAIL SÜD - BETRIEBSERWEITERUNG STEINDORFER"

PLANBEZEICHNUNG:

TEILBEBAUUNGSPLAN

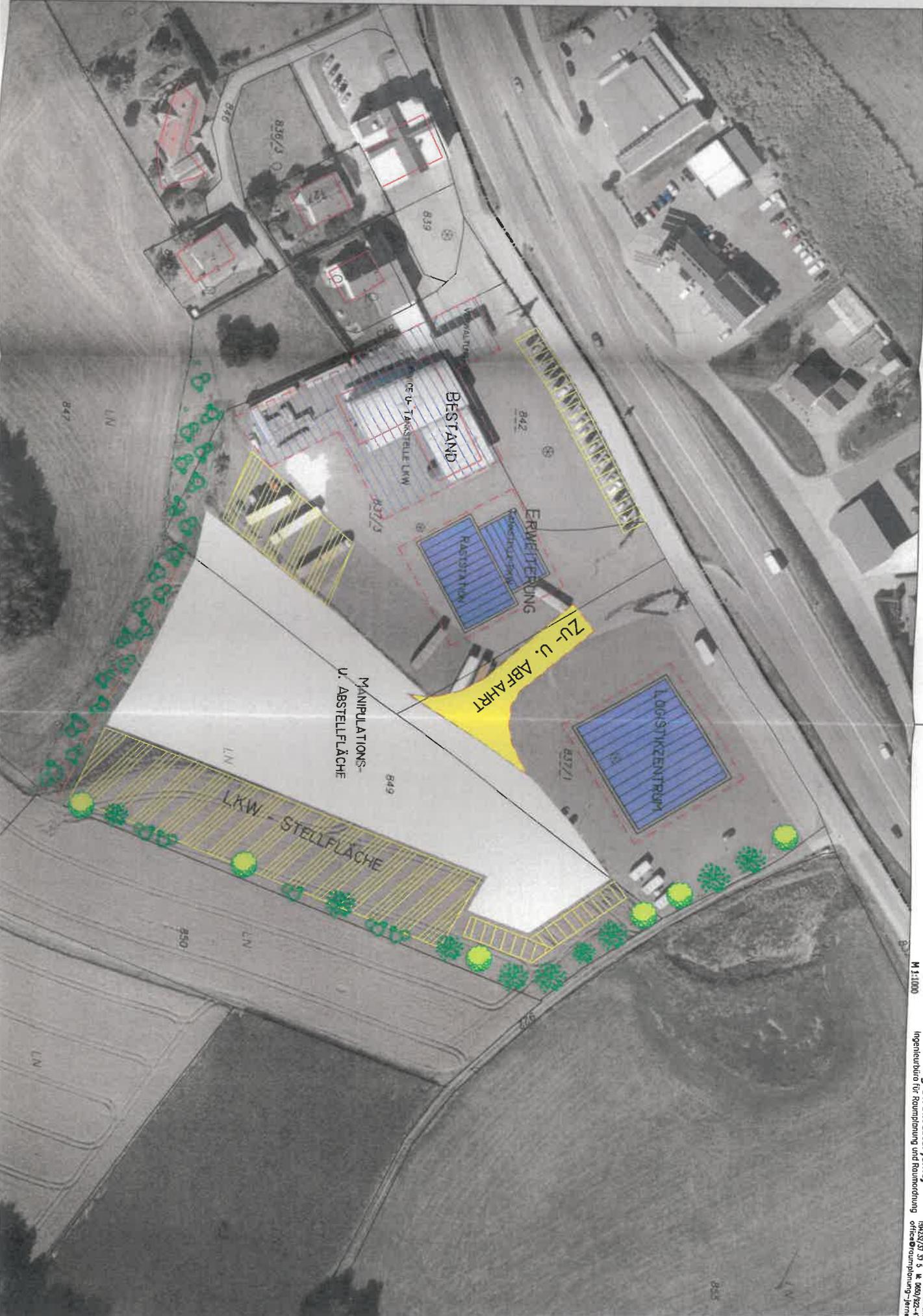
PROJEKT: JR022	DATEI: *Steindorfer-TBPL-TBPL	
	DATUM: 28.03.2019	
MASZSTAB: M 1: 1000	PLAN: Plan 02	GEPRÜFT: sje





3000 m ²	offen, halboffen
0,5	max. 12,0m →
FD, SD, PD	lt. Verordnung § 11

FUNKTIONALES KONZEPT - "BETRIEBSERWEITERUNG STEINDORFER"



M 1:1000



Mag. Dr. Silvester Jenej

Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Griffner Str. 15g, 1001 Vöcklabruck
19623/27 27 5, A 6863/26-6
office@raumplanung-jenej.at

