

St.Veit/Glan, 08. Juli 2025

Zahl: 03/031/002/2025

**Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung  
„Gewerbezone Altglandorf“**

## KUNDMACHUNG

Die Stadtgemeinde St. Veit an der Glan beabsichtigt gemäß §§ 38 und 39 in Verbindung mit § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, LGBl.Nr. 59/2021, idF LGBl. Nr. 17/2025, für die Parzelle 755/1, KG 74526 St. Donat, mit einer Gesamtfläche von 15.781 m<sup>2</sup>, eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

**„Gewerbezone Altglandorf“**

laut Verordnungsentwurf zu erlassen.

Der Verordnungsentwurf sowie sämtliche planlichen Darstellungen und sonstigen Unterlagen liegen im Bauamt der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan, Zimmer 25, in der Zeit vom

**15. Juli 2025 bis einschließlich 12. August 2025,**

während der Amtsstunden montags bis freitags von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr, zur allgemeinen Einsicht auf. In den Entwurf der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung kann auch auf der Homepage der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan ([www.stveit.com](http://www.stveit.com)) Einsicht genommen werden.

Jede Person ist berechtigt, innerhalb der Auflagenfrist eine Stellungnahme zum Entwurf abzugeben.

Die während der Frist schriftlich eingebrachten und begründeten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung in Erwägung zu ziehen.

Der Bürgermeister:



Ing. Martin Kulmer

	Untersigner	Stadtgemeinde St. Veit an der Glan
	Datum/Zeit	14.07.2025 13:15:21
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-corporate-07
	Serien-Nr.	2040136454
Prüfinformation	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter <a href="http://www.stveit.com/amtssignatur">http://www.stveit.com/amtssignatur</a>	
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	



STADTGEMEINDE SANKT VEIT AN DER GLAN  
**INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-  
UND BEBAUUNGSPLANUNG**  
„Gewerbezone Altglandorf“





# Stadtgemeinde Sankt Veit an der Glan

## Integrierte Flächenwidmung- und Bebauungsplanung

### „Gewerbezone Altglandorf“

gemäß K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021  
in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 17/2025  
§§ 38 - 39 in Verbindung mit § 52

Parzelle Nr. 755/1  
KG St. Donat (74526)

## Verordnung

### Erläuterungsbericht

**Mag. Helmut Wurzer**  
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für  
Geographie

Stand: Juli 2025



**STADTGEMEINDE  
ST. VEIT AN DER GLAN**

**INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND  
BEBAUUNGSPLANUNG**

**„GEWERBEZONE ALTGLANDORF“**

gemäß K-ROG 2021, LGBL. Nr. 59/2021,  
in der Fassung des Gesetzes LGBL. Nr. 17/2025,  
§§ 38 – 39 in Verbindung mit § 52

Parzelle Nr. 755/1  
KG St. Donat (74526)

**VERORDNUNG  
RECHTSPLAN  
ERLÄUTERUNGEN**

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

PROJEKTLEITUNG  
**MAG. HELMUT WURZER**  
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent  
für Geographie

**JULI 2025**

# **ENTWURF EINER VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan vom \_\_\_\_\_, Zl. \_\_\_\_\_,  
genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung vom \_\_\_\_\_, Zl. \_\_\_\_\_, mit  
der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

## **„GEWERBEZONE ALTGLANDORF“**

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 38 – 39 und § 52 des Kärntner  
Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, LGBL. Nr. 59/2021, in der Fassung des  
Gesetzes LGBL. Nr. 17/2025, wird verordnet:

### **I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)**

#### **§ 1**

#### **Inhalt der Verordnung**

- (1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
- a. Der Verordnungstext vom 08.07.2025
  - b. Die zeichnerischen Darstellungen über die Flächenwidmungsplan-  
änderung (Anlage 1; Blätter 1 bis 7) vom 30.06.2025
  - c. Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen  
(Anlage 2), Plan-Nr. 0527-334 vom 07.04.2025
  - d. Der Erläuterungsbericht vom 08.07.2025

#### **§ 2**

#### **Wirkungsbereich**

Diese Verordnung gilt für die Parzelle Nr. 755/1, KG 74526 St. Donat, mit einer Fläche  
von 15.781 m<sup>2</sup>.

## II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

### § 3

#### Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan wird folgend geändert:

##### **3a/2025**

Umwidmung von Teilflächen der Parzelle Nr. 755/1, (KG 74526 St. Donat) im Ausmaß von ca. 5.643 m<sup>2</sup>, von bisher „Bauland - Gewerbegebiet - Anschließungsgebiet“ in „Bauland - Gewerbegebiet“.

##### **3b/2025**

Umwidmung von Teilflächen der Parzelle Nr. 755/1 (KG 74526 St. Donat) im Ausmaß von ca. 8.147 m<sup>2</sup>, von bisher „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland - Gewerbegebiet“.

##### **3c/2025**

Umwidmung von Teilflächen der Parzelle Nr. 755/1, (KG 74526 St. Donat) im Ausmaß von ca. 1.091 m<sup>2</sup>, von bisher „Bauland - Gewerbegebiet - Anschließungsgebiet“ in „Grünland - Schutzstreifen als Immissionsschutz“.

##### **3d/2025**

Umwidmung von Teilflächen der Parzelle Nr. 755/1, (KG 74526 St. Donat) im Ausmaß von ca. 899 m<sup>2</sup>, von bisher „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Grünland - Schutzstreifen als Immissionsschutz“.

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

#### **§ 4**

##### **Mindestgröße der Baugrundstücke**

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird mit 4.000 m<sup>2</sup> festgelegt und ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) ersichtlich.
- (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 5,0 festgelegt.
- (3) Als Baumasse gilt der oberirdische umbaute Raum (Hauptgebäude, Nebengebäude, Garagen etc.) mit seinen Außenmaßen als anrechenbar. Als oberirdisch gelten alle über dem projektierten Gelände liegenden Gebäudeteile bis zur Gebäudeoberkante (Attikaoberkante bzw. Firsthöhe).
- (4) In die Berechnung der BMZ sind sämtliche volumensbildende Bauwerke zu berücksichtigen, auch wenn diese nur eine Überdachung ohne geschlossene Seitenwände aufweisen (Flugdächer, Carports etc.). In diesem Fall sind die überdachten Flächen, gemessen in der Vertikalprojektion der Dachaußenkanten, in die Berechnung der BMZ einzubeziehen.
- (5) Nicht bei der Berechnung der BMZ zu berücksichtigen sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung oder Grundflächen, die von Versorgungsunternehmen in Anspruch genommen werden (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen u. Ä.).

## **§ 6**

### **Bebauungsweise**

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene und halboffene Bauweise festgelegt.
- (2) Aus mehreren Parzellen zusammengesetzte Baugrundstücke, die in einem Besitzstand stehen, sind für die Festlegung der Bebauungsweise als eine Bebauungseinheit zu sehen.
- (3) Nicht überbaute Grundstücke, die für die Berechnung der BMZ herangezogen werden, sind mit den überbauten zu vereinen.

## **§ 7**

### **Maximale Gebäudehöhe**

- (1) Für Betriebs- und Bürogebäude wird die maximale Gebäudehöhe mit der relativen Höhe der Gebäudeoberkante (Attika- oder Firsthöhe) über dem angrenzenden projektierten Gelände mit 11,00 m bestimmt und wird mit der maximalen absoluten Höhe von +477,00 m.ü.A. festgelegt.
- (2) Der Bezugspunkt ( $\pm 0,00$ ) für die max. Gebäudehöhe entspricht dem Vermessungspunkt der Blintendorfer Straße und wird mit +466,00 m.ü.A festgelegt.
- (3) Die maximale Gebäudehöhe kann für betriebsspezifisch erforderliche Anlagen, sofern am Dach eines Gebäudes montiert, wie. z. B. Klimageräte, Lifttürme, Belichtungselemente, Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen usw., bis max. 2,0 m erhöht werden, sofern sie innerhalb einer angedachten Umhüllenden von 45 Grad ab Höhe Rohdeckenoberkante (gemessen vom Schnittpunkt Außenfassade mit Rohdeckenoberkante) positioniert werden.
- (4) Einmalig kann im Einfahrtsbereich ein Werbepylon in der Höhe von max. 6,0 m ausgehend vom Urgelände, und einer maximalen Ansichtsbreite von 2,0 m, errichtet werden.

## **§ 8**

### **Baulinien**

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (Böschungsbefestigungen, Einfriedungen,

Lärmschutzwände, Rampen, Geländestiegen, Stützmauern usw.), einmalig ein Werbepylon oder untergeordnete Baulichkeiten, wie z. B. Trafos, Überdachungen für Müllsammelplätze oder Fahrräder in eingeschobiger Bauweise. Für diese Anlagen gelten im Hinblick auf die Regelung von Abstandsflächen die §§ 4 bis 10 der Kärntner Bauvorschriften (K-BV) in der geltenden Fassung.

- (3) Innerhalb der Baulinien sind für Gebäude untereinander die Abstandsflächen nach K-BV einzuhalten.

## § 9

### Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ergibt sich aus den an den Planungsraum angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und ist der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 -Rechtsplan) zu entnehmen.
- (2) Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z. B. vor einer Schranken- oder Toranlage) anzufahren sein.
- (3) Die Mindestanforderung an die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Nutzung des Bauwerkes und kann auf Basis der Nettonutzflächen oder des Personalstandes nachgewiesen werden. Die erforderliche PKW-Abstellplätze sind am betreffenden Grundstück oder in einem maximalen Umkreis von 150 m Luftlinie vom gegenständlichen Objekt anzuordnen.

Nutzung des Bauwerks	Mindeststellplätze
INDUSTRIE- und GEWERBEBETRIEBE	
nach Personal	0,8 je Arbeitsplatz oder 1 je 35 m <sup>2</sup> Nettonutzfläche
nach Besucher	0,1 je Arbeitsplatz
Lagerhallen	1 pro 500 m <sup>2</sup> Nutzfläche

## § 10

### Art der Nutzung

- (1) Die Art der Nutzung wird auf ortsverträgliches Gewerbe (inklusive dazugehöriger Ausstellungs- und Verwaltungsgebäude) festgelegt. Eine Wohnnutzung wird dezi- diert ausgeschlossen.
- (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 und ausschließlich die am Standort 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.

## § 11

### Grünflächen

- (1) Das Mindestmaß der im Planungsgebiet (§ 2) zu schaffenden und dauerhaft zu erhaltenden Grünflächen wird mit 10 % der Fläche des Baugrundstückes festgelegt. Dies gilt insbesondere auch bei beabsichtigten späteren Grundstücksteilungen.
- (2) Im Bereich des Bepflanzungsgebotes sind mindestens 30 % gärtnerisch auszugestalten. Befestigte Zufahrten o. ä. sind im erforderlichen Ausmaß zulässig., können dem Grünflächenanteil jedoch nicht hinzugerechnet werden.
- (3) Begrünte, versickerungsfähige Stellplätze und Wege sind nicht auf die Grünflächen anrechenbar.
- (4) Grünflächen sind möglichst zusammenhängend in geschlossener Form anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Grünstreifen unter 2,0 m Breite und einer Fläche von weniger als 4,0 m<sup>2</sup> sind in die Flächenberechnung nicht einzubeziehen.
- (5) In den erforderlichen Grünflächenanteil (Abs. 1) können folgende Arten von Flächen mit folgenden Multiplikationsfaktoren angerechnet werden:

<u>Multiplikationsfaktor</u>	<u>Art der Fläche in m<sup>2</sup></u>
1,0	begrünte Freifläche – gewachsener Boden
0,7	begrünte Dächer – intensive Begrünung mit mehr als 30 cm Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus (ÖNORM L 1131 Intensivbegrünung)
0,3	begrünte Dächer – extensive Begrünung mit mehr als 10 cm Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus (ÖNORM L 1131 Extensivbegrünung)
1,0	begrünte Retentionsmaßnahmen
1,0	naturnahe Teichwasserflächen

- |     |   |
|-----|---|
| 0,6 | begrünte Fassadenbereiche – tatsächliche Grünfassade von Baufertigstellung an wirksam;      |
| 0,3 | trog- oder bodengebundene Fassadenbegrünungen wachstums- bzw. zeitabhängig, später wirksam. |

Werden begrünte Dächer zusätzlich mit Photovoltaik-Anlagen oder Solarthermie ausgestattet, kann der Multiplikationsfaktor ohne Abminderung angerechnet werden, wenn die Bepflanzung nachweislich fachgerecht hinsichtlich der besonderen Standortherausforderungen ausgewählt wird.

- (6) Pro gepflanztem Baum (Stammumfang / Pflanzumfang mit mindestens 18 - 20 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) können dem Grünflächenanteil zusätzlich 10 m<sup>2</sup> angerechnet werden.

## **§ 12**

### **Bepflanzungsgebot**

- (1) Für den Planungsraum wird ein Mindestmaß an Grünfläche festgelegt, wie in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 -Rechtsplan) ersichtlich.
- (2) Auf dieser Grünfläche ist eine fachgerechte Bepflanzung mit heimischen bzw. standorttypischen Baum- und Strauchpflanzen mit Hinsicht auf eine ansprechende Gesamteingrünung anzulegen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- (3) Entlang der Planungsraumgrenze im Westen ist im Gewerbegebiet ein durchgängiger Grünbereich in einer Breite von 6,60 m für Bepflanzungsmaßnahmen sicherzustellen. Es ist zumindest eine baumreihenartige Bepflanzung mit Laubbäumen in einem Abstand von ca. 10,0 m (ortstypische, standortgerechte Baumart mit großkronigem Wuchs und einem Stammumfang von 18 bis 20 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) zu pflanzen.  
Der Verlauf des Bepflanzungsgebots ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) ersichtlich.

## **§ 13**

### **Äußere Gestaltung**

- (1) Für die Gestaltung von flächigen Bauteilen (Fassaden, PV-Anlagen etc.) ist auf die Verwendung von blendfreien und spiegelungsfreien Materialien zu achten.
- (2) Dächer von Hauptbaukörpern müssen von der Statik und in der Ausgestaltung so ausgelegt werden, dass eine Belastung durch – oder Nachrüsten mit – Photovoltaikanlagen oder Solarthermie möglich ist.

## **§ 14**

### **Geländeänderungen**

- (1) Stützmauern, Steinmauerwerke u.Ä. müssen zumindest zur Hälfte begrünt werden.
- (2) Geländeänderungen müssen über Schnitte, welche das Urgelände und das zukünftige Gelände zeigen, dargestellt werden. Ab einer Hangneigung von  $> 20^\circ$  ist ein Höhenschichtenplan (Höhenlinien alle 0,5 m), der die Geländeänderungen im Verhältnis zum Urgelände flächig darlegt, beizustellen.
- (3) Die maximale Böschungsneigung beträgt 2:3, es sei denn, das natürliche Gelände ist steiler. In diesem Fall dürfen die Böschungen in Abhängigkeit vom Urgelände steiler ausfallen (Abweichung +/- 10 %).
- (4) Geländeänderungen (Stützmauerwerke und Böschungen) können, sofern Interessen des Schutzes des Ortsbildes sowie die Sicherstellung der Belichtung der unmittelbar angrenzenden Gebäude gewährleistet sind, mit folgendem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze errichtet werden:
  - a) Bei einer Mauerhöhe von 1,0 m bis max. 2,0 m, gemessen vom talseitig angrenzenden Gelände, ist ein Mindestabstand von 1,0m zur Grundgrenze einzuhalten. Eine Erhöhung der Stützwand ist nicht zulässig, es kann jedoch eine weitere, hangseitig um mind. 1,50 m zurückversetzte Mauer mit einer max. Mauerhöhe von 2,0 m errichtet werden.
  - b) Grenzt die neu zu errichtende Mauer an eine Verkehrsfläche (öffentliches Gut), so ist bei einer Mauerhöhe bis 1,0 m ein Mindestabstand von 1,0 m zur Grundgrenze einzuhalten.

#### **IV. ABSCHNITT**

##### **§ 15**

##### **Inkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde in Kraft.

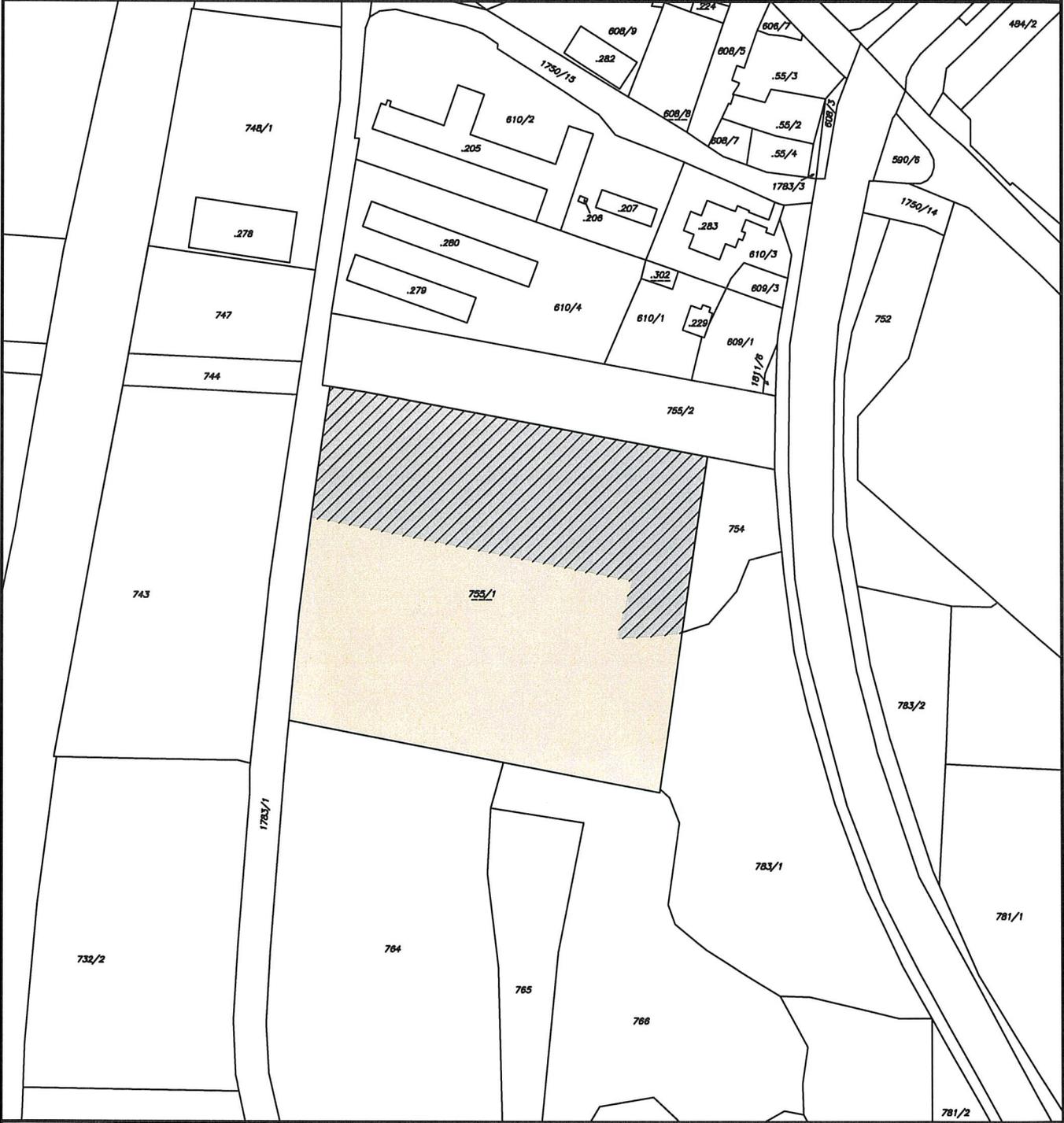
Der Bürgermeister

Ing. Martin Kulmer

Stand: 08.07.2025

Anlage 1 Blatt 1/7	Stadtgemeinde Sankt Veit an der Glan	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: 30.06.2025
--	-----------------	-------------------



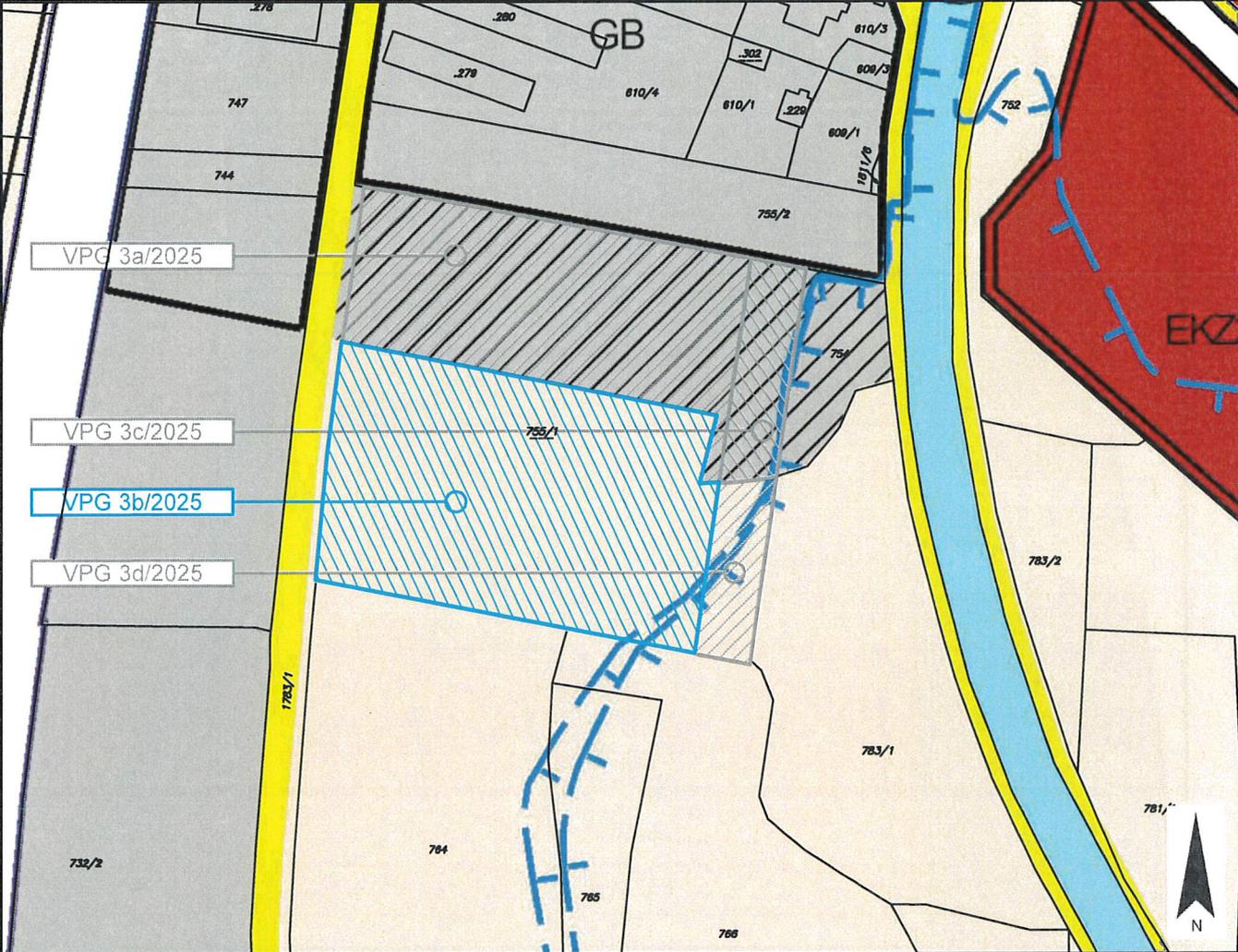
Legende:

-  Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
-  Bauland - Gewerbegebiet - Aufschließungsgebiet

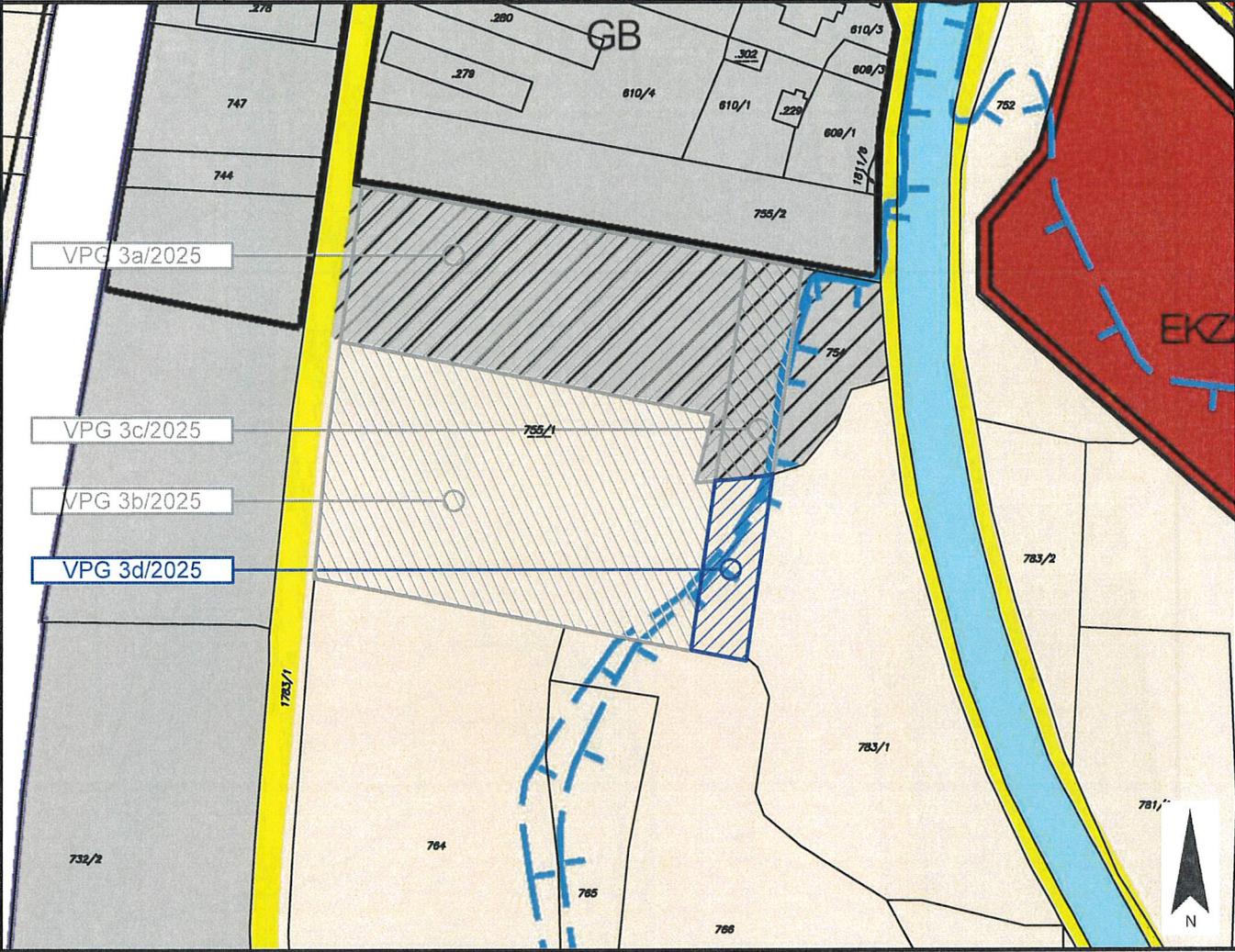






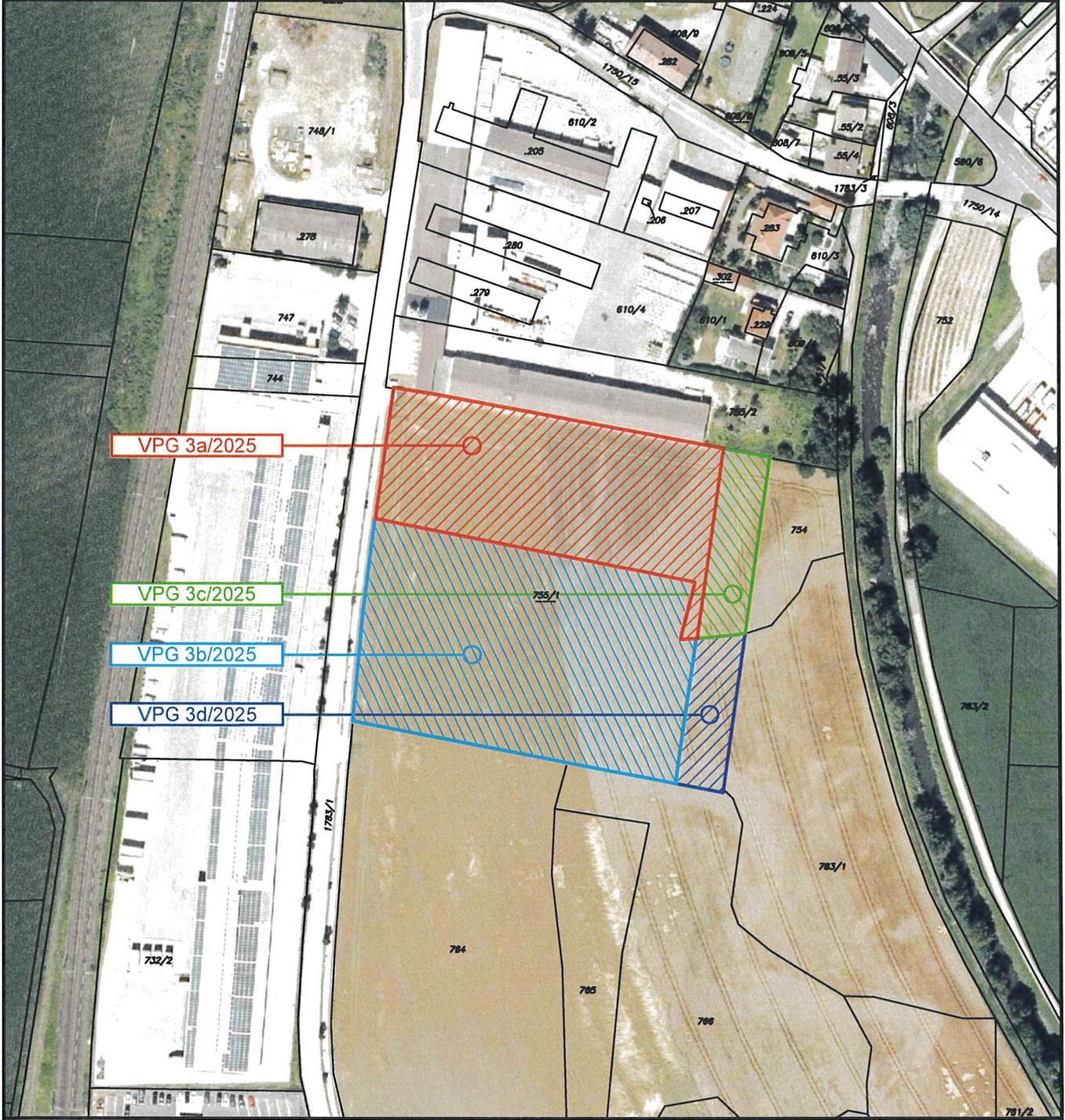
Anlage 1 Blatt 4/7	Stadtgemeinde Sankt Veit an der Glan	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at 
Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag		VPG-Nummer: 3b/2025
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: Teilfläche: 755/1 (ca. 8.147 m <sup>2</sup> )	
	Katastralgemeinde: St. Donat (74526)	
	Maßstab: 1:2000	Stand: 30.06.2025
		
Widmungsänderung von:	Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland	
Widmungsänderung in:	Bauland - Gewerbegebiet	
Flächenausmaß:	ca. 8.147 m <sup>2</sup>	
Kundmachung:	vom bis	
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: - Zahl: -	Genehmigungsvermerk:	

Anlage 1 Blatt 5/7	Stadtgemeinde Sankt Veit an der Glan	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: 3c/2025	
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: Teilfläche: 755/1 (ca. 1.091 m <sup>2</sup> )		
	Katastralgemeinde: St. Donat (74526)		
	Maßstab: 1:2000		Stand: 30.06.2025
			
Widmungsänderung von:		Bauland - Gewerbegebiet - Aufschließungsgebiet	
Widmungsänderung in:		Grünland - Schutzstreifen als Immissionsschutz	
Flächenausmaß:		ca. 1.091 m <sup>2</sup>	
Kundmachung:		vom bis	
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: - Zahl: -		Genehmigungsvermerk:	

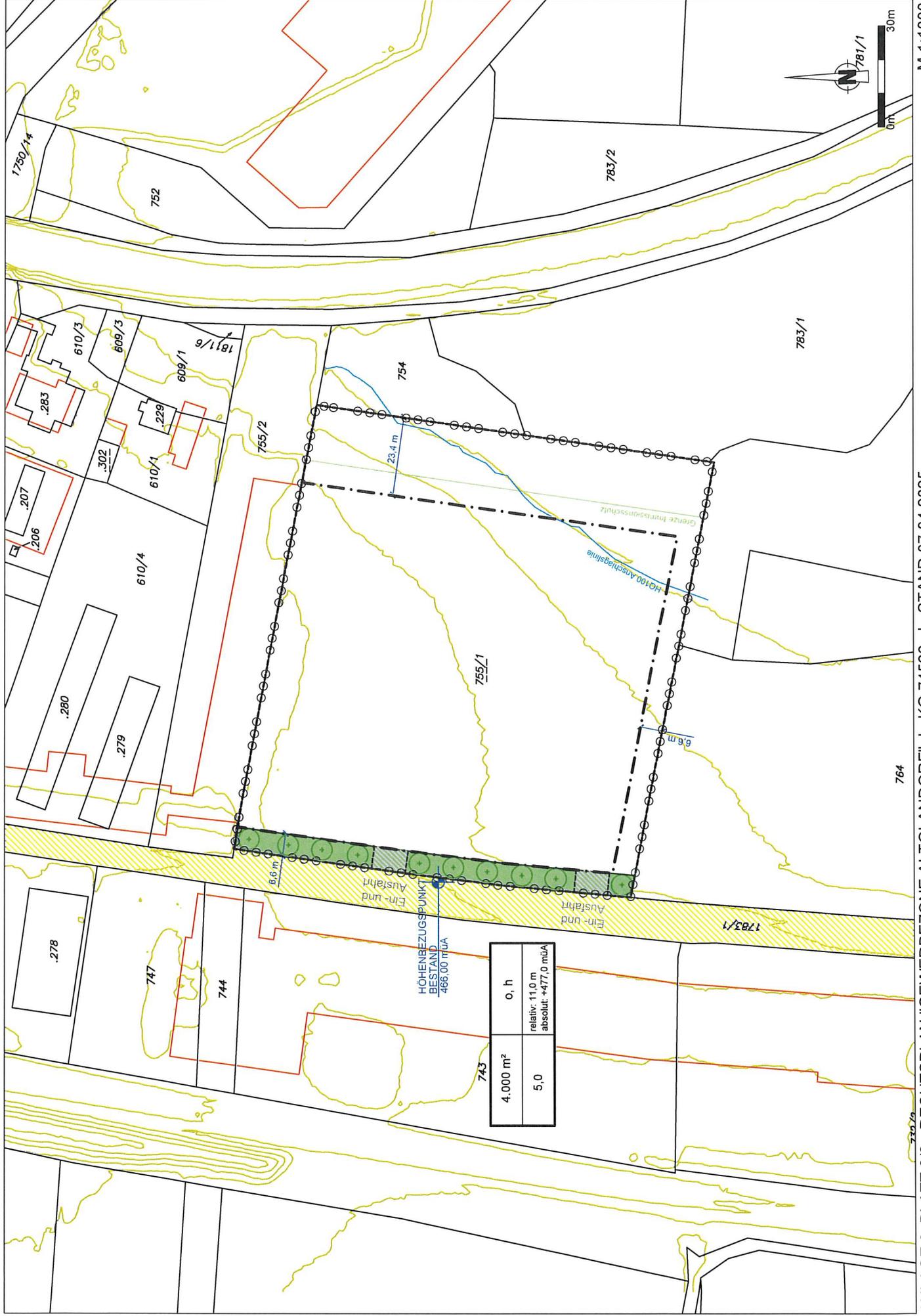
Anlage 1 Blatt 6/7	Stadtgemeinde Sankt Veit an der Glan	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at 
Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag		VPG-Nummer: 3d/2025
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: Teilfläche: 755/1 (ca. 899 m <sup>2</sup> )	
	Katastralgemeinde: St. Donat (74526)	
	Maßstab: 1:2000	Stand: 30.06.2025
		
Widmungsänderung von:	Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland	
Widmungsänderung in:	Grünland - Schutzstreifen als Immissionsschutz	
Flächenausmaß:	ca. 899 m <sup>2</sup>	
Kundmachung:	vom bis	
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: - Zahl: -	Genehmigungsvermerk:	

Anlage 1 Blatt 7/7	Stadtgemeinde Sankt Veit an der Glan	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	
-----------------------	---	---	---

Art des Planes: Ortho	Maßstab: 1:2000	Stand: 30.06.2025
-----------------------	-----------------	-------------------







HÖHENBEZUGSPUNKT  
BESTAND  
466,00 mÜA

4.000 m <sup>2</sup>	o, h
5,0	relativ: 11,0 m absolut: +477,0 mÜA

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT „GEWERBEZONE ALTGLANDORF“**

### **1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

In der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan plant ein ortsansässiges Unternehmen mit ca. 60 Dienstnehmern eine Erweiterung seines Betriebsgeländes, welches derzeit mit zwei Standorten in Altglendorf situiert ist. Aufgrund der Lage im Gewerbegebiet sowie der verkehrstechnisch guten Anbindung an die S37 ist für den gegenständliche Planungsraum die Erweiterung des bestehenden Betriebes geplant.

Der primäre Zweck des geplanten Vorhabens ist die Errichtung von Bauwerken, die der Unterbringung des betriebseigenen Lastkraftwagen-Fuhrparks dienen und andererseits Lagerkapazitäten ermöglichen. Nach den Erfahrungen während der Pandemie mit unterbrochenen Lieferketten werden von Gewerbe und Industrie vermehrt Lagerkapazitäten für Vorprodukte aufgebaut.

Ziel der gegenständlichen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung ist es für die aktuellen Planungen ein Regelwerk außerhalb des textlichen Bebauungsplanes zur Verfügung zu stellen, welches auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht nimmt und gleichzeitig eine bauliche Verdichtung und Weiterentwicklung der Stadtgemeinde St. Veit als Wirtschaftsstandort ermöglicht.

Zudem werden mit diesem Teilbebauungsplan auch Bedingungen festgelegt, die vom Allgemeinen Textlichen Bebauungsplan der Stadtgemeinde St. Veit abweichen. Diese werden im Abschnitt 2 genauer erläutert.

Mit der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung wird eine Rechtsnorm geschaffen, die die administrative und juristische Umsetzung von zukünftigen Projekten regelt, jedoch im Einzelfall auch noch genug planerischen Spielraum für noch nicht bekannte Erfordernisse bietet.

## 2 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

Mit der vorliegenden integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung werden auch Bedingungen festgelegt, die vom Textlichen Bebauungsplan 2020 der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan abweichen. Diese und einzelne Punkte des Verordnungstextes werden hier genauer erläutert:

**zu § 3:** Die Umwidmung der Flächen erfolgt im Einklang mit den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.  
Das Aufschließungsgebiet wurde ursprünglich aufgrund fehlenden Bedarfs festgelegt. Nun ist ein widmungskonformer Bedarf vorhanden, und dies ist die Grundlage für die angestrebte Aufhebung.

**zu § 4:** Mindestgröße eines Baugrundstückes:  
4.000 m<sup>2</sup> statt 1.000 m<sup>2</sup> bei offener Bauweise

Die Festlegung der Mindestgröße der Baugrundstücke soll eine kleinteilige Gliederung dieses Baugebietes verhindern. Der Planungsraum ist für einen Logistikbetrieb vorgesehen, eine kleinstrukturierte Aufteilung des zukünftigen Gewerbegebietes ist hier nicht erwünscht.

Die Festlegung auf 4.000 m<sup>2</sup> erfolgte in der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan beispielsweise auch bereits in anderen Teilbebauungsplänen, wie zuletzt in der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Raststätte St. Veit an der Glan – Neuverordnung“.

Als Baugrundstück gilt ein Katastergrundstück bzw. eine Teilfläche eines Katastergrundstückes, das innerhalb des Planungsraumes und innerhalb eines festgelegten Bebauungsbereiches liegt, als Bauland oder spezifisches Grünland gewidmet ist.

**zu § 5:** Baumassenzahl (BMZ):  
BMZ 5,0 in Bauland – Gewerbegebiet

Im Textlichen Bebauungsplan der Stadtgemeinde Sankt Veit an der Glan wird die Bauliche Ausnutzung lediglich über eine Geschoßflächenzahl (GFZ), dh. über das Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Grundstücksgröße, geregelt (GFZ 1,10 in Bauland - Gewerbegebiet).

Im vorliegenden Teilbebauungsplan, der aufgrund der gewerblichen Nutzung eine Bebauung vorrangig mit großmaßstäblichen Hallen und untypischen Raumhöhen erwarten lässt, erfolgt daher die Festlegung der baulichen Ausnutzung durch eine Baumassenzahl (BMZ), da diese in Gewerbegebieten und Industriegebieten die Bebauungsdichte wesentlich besser abbildet und steuert.

Die Baumassenzahl ist die Summe aller Baumassen im Verhältnis zur Fläche des dazugehörigen Baugrundstückes. Als Baumasse gilt der oberirdische

umbaute Raum bis zu den äußeren Abgrenzungen des Baukörpers. Als oberirdisch gelten alle über dem projektierten Gelände liegenden Gebäudeteile bis zur Gebäudeoberkante (Attikaoberkante bzw. Firsthöhe).

Als Vergleichswerte wurden die Bestimmungen von anderen Gemeinden herangezogen, die die BMZ in ihrem Allgemeinen Textlichen Bebauungsplan regeln:

Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See:

Bauland – Gewerbegebiet/Industriegebiet:	
bei offener, halboffener Bauweise	BMZ 8,0
bei geschlossener Bauweise	BMZ 10,0

Marktgemeinde Maria Saal:

Bauland – Gewerbegebiet/ Industriegebiet:	
bei offener Bauweise	BMZ 8,0
bei halboffener Bauweise	BMZ 9,0
bei geschlossener Bauweise	BMZ 10,0

Im Gemeindegebiet konnte bisher keine Festlegung einer BMZ im Gewerbegebiet ausfindig gemacht werden.

Für den gegenständlichen Planungsraum im Süden von St. Veit an der Glan, der bereits im Norden und Westen Anschluss an bestehendes Gewerbegebiet aufweist, und sich im Nahebereich der S37 Klagenfurter Schnellstraße befindet, aber auch an landwirtschaftlich genutzte Bereiche grenzt, wird eine BMZ von 5,0 als verträglich erachtet.

Die festgelegte BMZ entspricht damit den üblichen Dichtewerten für die Widmungskategorie Bauland – Gewerbegebiet bzw. unterschreitet sie.

- zu § 6:** Mit der halboffenen Bauweise wird im Norden ein Anbau an die Grundgrenze ermöglicht. Hier ist auf der nördlich anschließenden Parzelle 755/2 bereits ein Gebäude vorhanden, im Sinne der Gleichberechtigung soll dies auch für die Parzelle 755/1 möglich sein. Seitens der Bezirkshauptmannschaft wurde schon eine Auflage erteilt, an der Grundgrenze eine Brandmauer zu errichten. Dies kann nun auch im Zuge der Neuerrichtung eines Gebäudes im Planungsraum erfolgen.
- zu § 7:** Die Festlegung der maximalen Höhe der Bebauung soll sicherstellen, dass die entstehenden Einzelbauwerke möglichst ruhig in die neue Situation eingegliedert werden. Mit der zulässigen relativen Höhe von 11,0 m wird dieselbe maximale Gebäudehöhe gestattet, wie sie im restlichen Gemeindegebiet zB. für die Widmungen Gewerbegebiet und Industriegebiet zulässig ist. Die zusätzliche absolute Höhenkote soll zudem verhindern, dass beliebig

Geländeanschlüpfungen gemacht werden können und das Gebäude ortsunüblich hoch in Erscheinung tritt. Die Gewerbeobjekte können sich so harmonisch in das Landschaftsbild bzw. bestehende Gewerbegebiet einfügen. Für die Erweiterung des Logistikunternehmens ist eine ein- bis max. zweigeschoßige Bebauung zu erwarten.

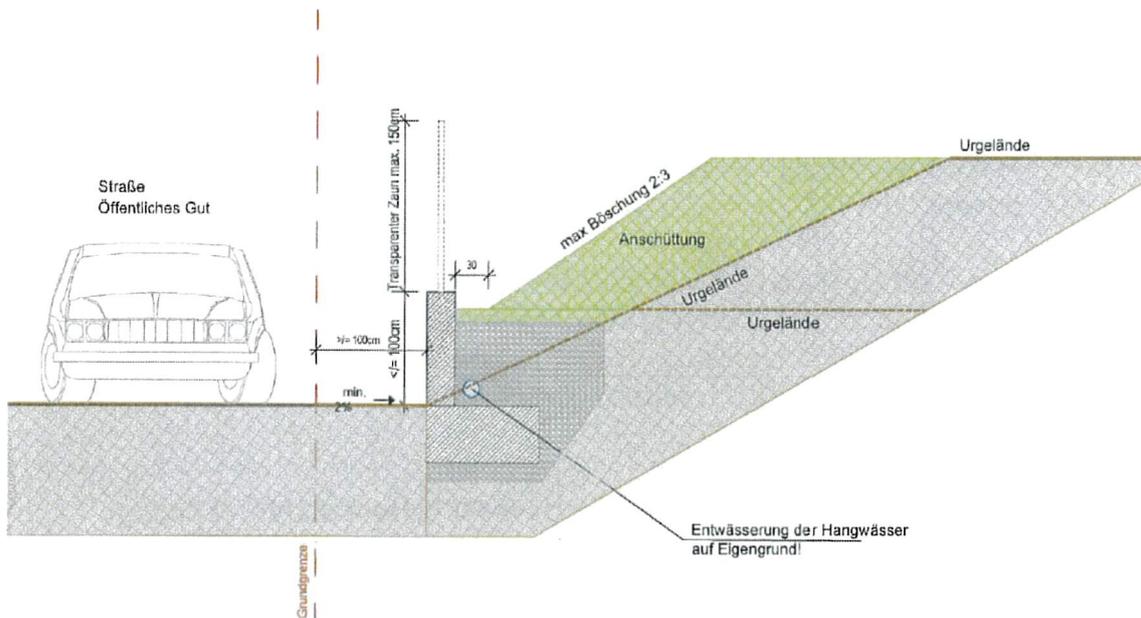
- zu § 9:** Die Anzahl der erforderlichen und mindestens nachzuweisenden PKW-Stellplätze entsprechen den Festlegungen des Textlichen Bebauungsplanes idgF, jedoch wurden die Bezugsfläche für Lagerhallen von 100 m<sup>2</sup> auf 500 m<sup>2</sup> erhöht. Dies bildet den Umstand ab, dass Logistikunternehmen durch stetig steigende Technologisierung tendenziell immer weniger Mitarbeiter im Lagerbereich benötigen.

Abs. 2 gilt auch für LKW-Abstellplätze. Diese müssen ebenso, auch außerhalb der Betriebszeiten, ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs anzufahren sein. Je nach Bebauungs- und Benützungskonzept ist eventuell auch eine Wartezone für LKW und ggfs. Sattelzüge außerhalb einer Schrankenanlage erforderlich.

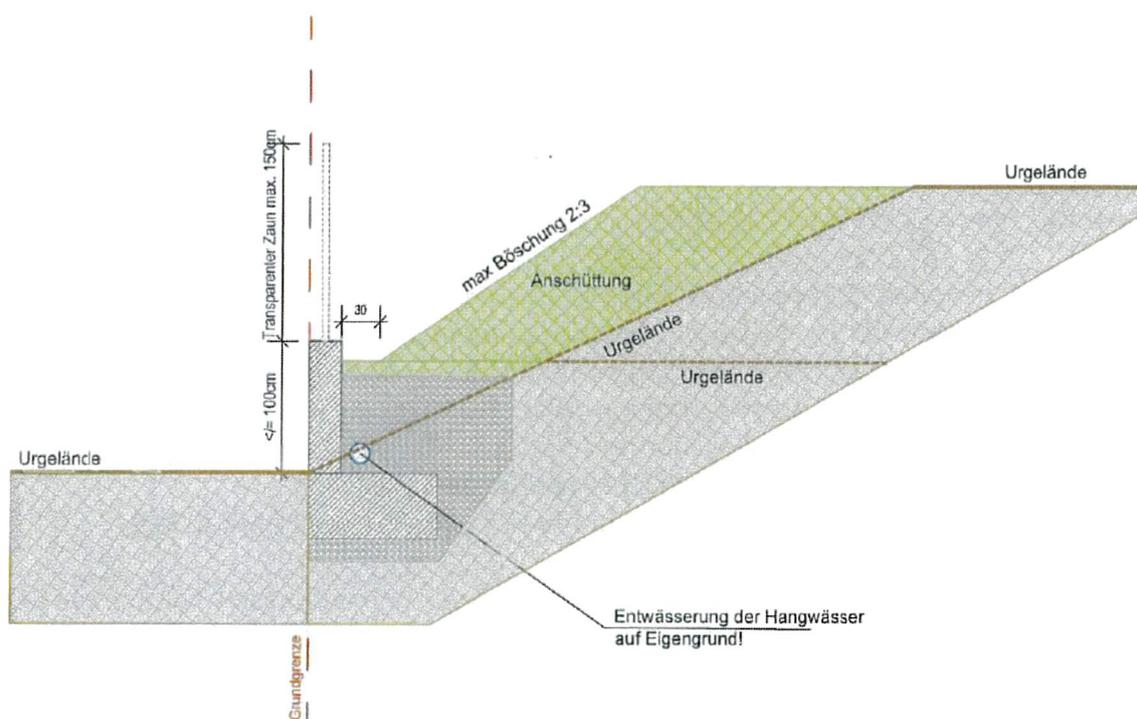
Die Definition der Nettonutzfläche ist in der Ö-Norm B1800 zu finden.

- zu § 10:** Die Art der Nutzung der Grundstücke soll verhindern, dass am Areal den Zielsetzungen widersprechende Nutzungen angesiedelt werden.
- zu § 11:** Es wird ein Grünflächenanteil von 10 % angegeben. Diese Regelung ist auf der Notwendigkeit einer sanften Eingliederung einer neuen Bebauung in das Landschaftsbild gegründet.  
Auf die Umsetzung ist im Bauverfahren dezidiert Augenmerk zu legen.
- zu § 12:** Das vorgegebene Bepflanzungsgebot reagiert auf den Umstand, dass zum einen ein attraktiver grüner Straßenraum entstehen soll, zum anderen soll der Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen durch ein Mindestmaß an Grünraum möglichst schonend geschehen. Die Vorgabe der Pflanzung zumindest von Baumreihen soll ein Mindestausmaß einer Begrünung vorgeben, die ein schonendes Eingliedern der neuen Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild ermöglicht und durch die Beschattung der versiegelten Flächen einer Überhitzung der Oberflächen entgegenwirkt.  
Auf die Umsetzung ist im Bauverfahren dezidiert Augenmerk zu legen.
- zu § 13:** Durch die weithin sichtbare Lage im Talboden und der weiten Sichtbarkeit Richtung Muraunberg bzw. Magdalensberg sind blendende oder spiegelnde Materialien als flächiges Gestaltungselement auszuschließen.  
Auf die Umsetzung ist im Bauverfahren dezidiert Augenmerk zu legen.

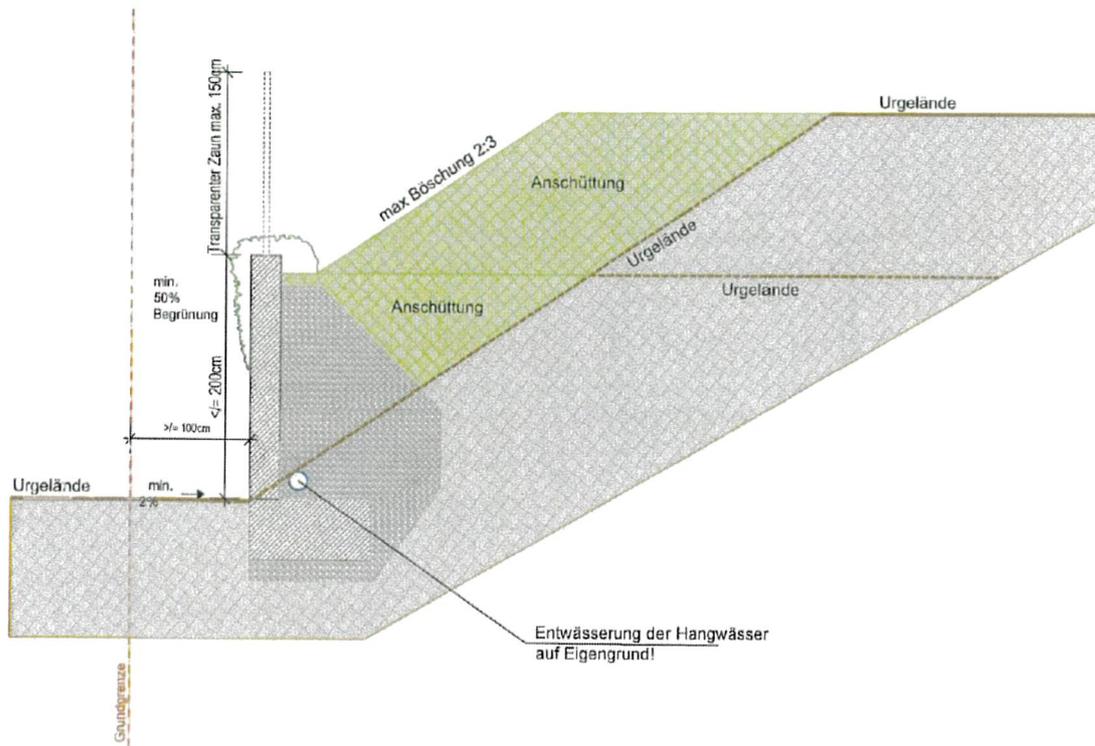
**zu § 14:** Für die sanfte Eingliederung des Grundstückes im Falle von Geländeänderungen gelten die Skizzen aus dem Allgemeinen Textlichen Bebauungsplan der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan, wie in den folgenden Skizzen erläutert:



Skizze 1: Stützwand  $\leq 1;0$  m, an öffentlichem Gut

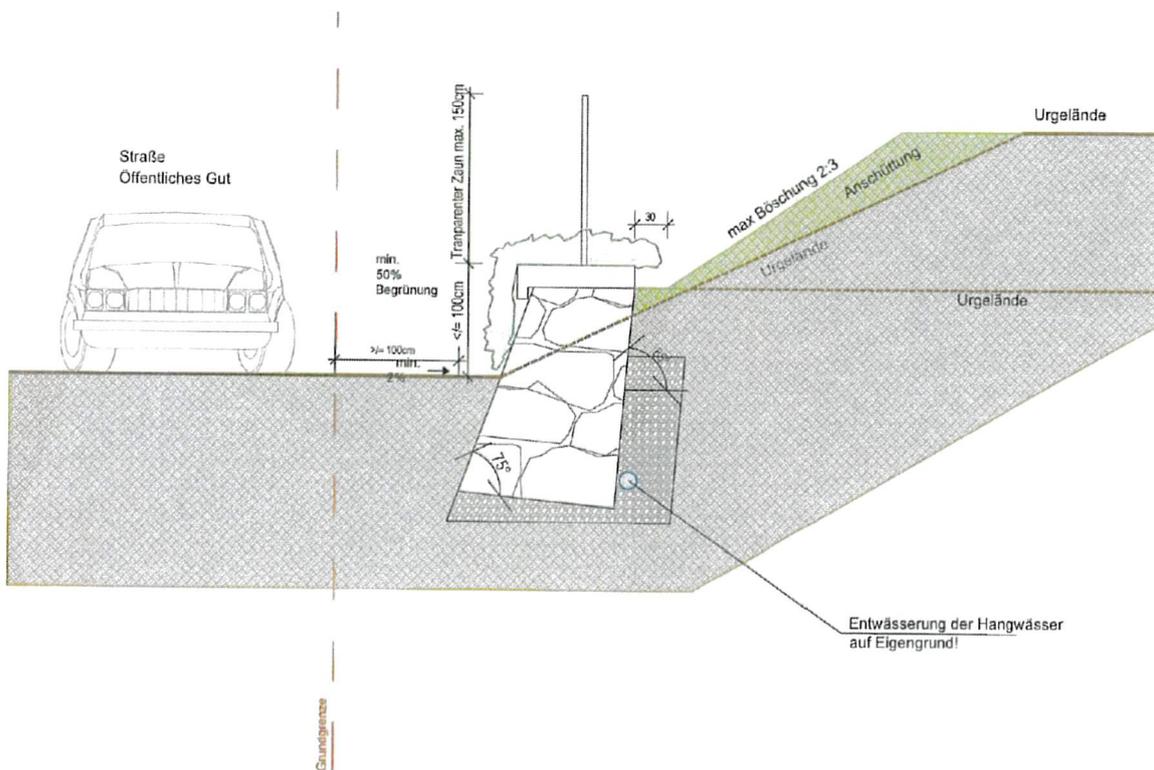


Skizze 2: Stützwand  $\leq 1;0$  m, an Grundgrenze

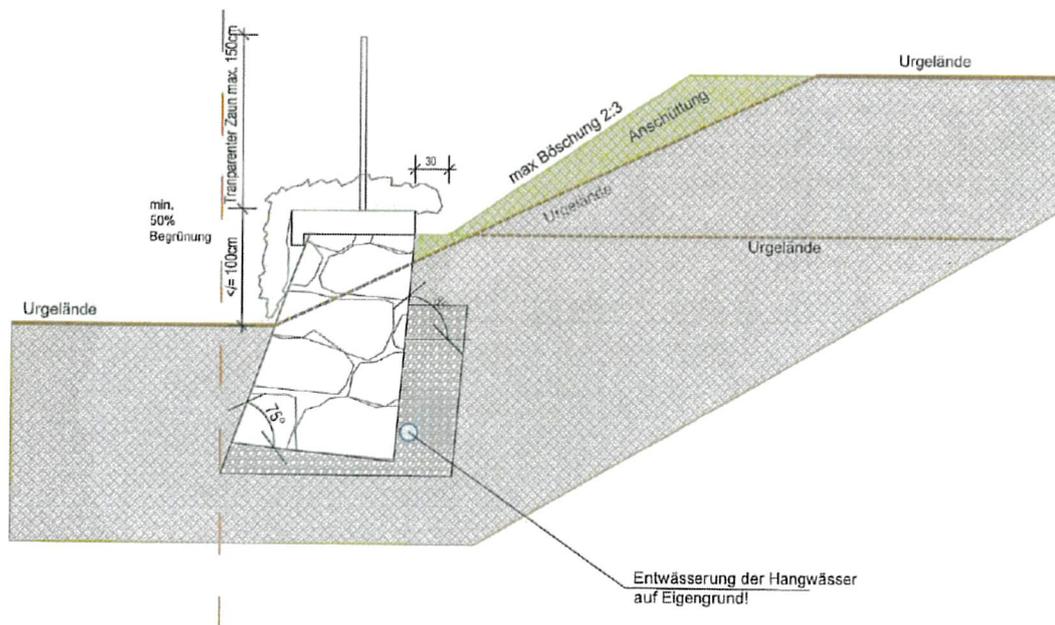


Skizze 3: Stützwand > 1,0 m





Skizze 5: Steinschichtung  $\leq 1;0$  m, an öffentlichem Gut



Skizze 6: Steinschichtung  $\leq 1;0$  m, an Grundgrenze



### 3 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, idgF. LGBl. Nr. 17/2025.

#### § 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 m<sup>2</sup> 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.

#### 3.1 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.

### 3.2 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).

### 3.3 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.

## 4 BESTANDSERHEBUNG

### 4.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt in Altgländorf, einem südöstlich gelegenen Stadtteil der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan.

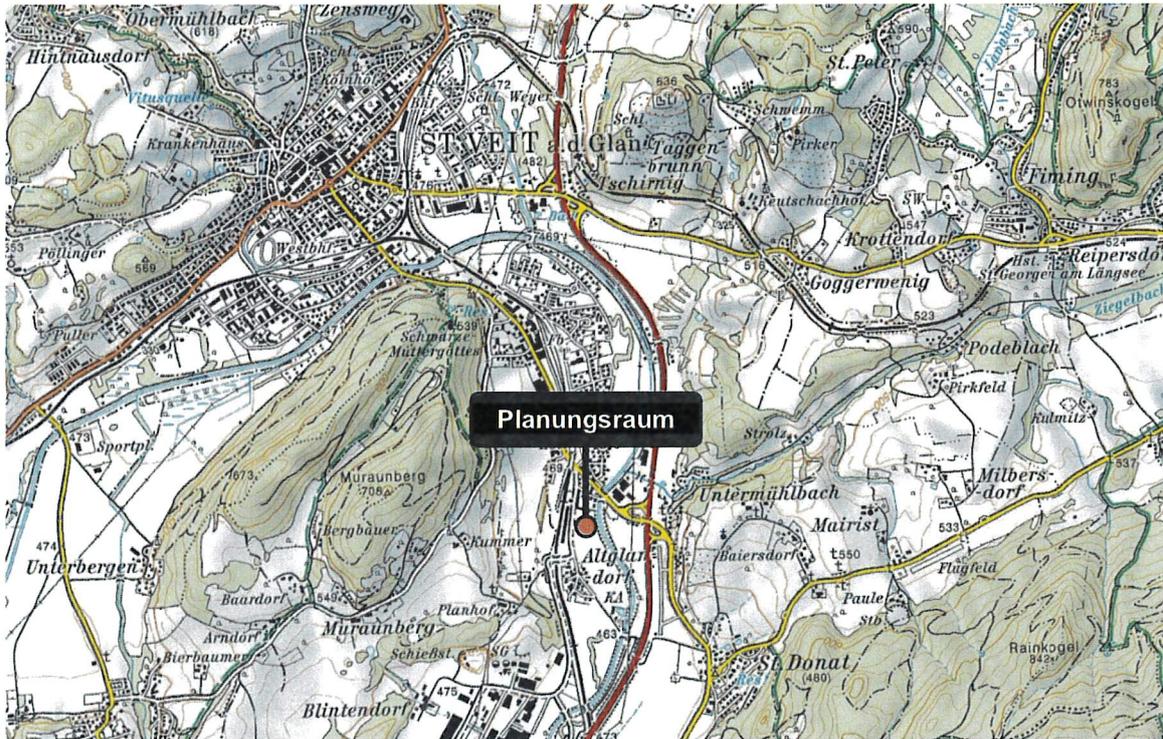


Abbildung 1: Planungsraum im kommunalen Kontext (Quelle: KAGIS)

In der Natur stellt der gegenständliche Planungsraum eine landwirtschaftlich genutzte, leicht nach Südosten geneigte Fläche dar. Nördlich und westlich grenzen die Flächen an ein Gewerbegebiet, südlich und östlich an weitere Flächen der Landwirtschaft.



Abbildung 2: Planungsraum am Luftbild (Quelle: KAGIS)

Grundsätzlich befindet sich der Planungsraum in einem durch die gewerbliche Nutzung geprägten Gebiet. Nördlich des Gewerbegebietes ist eine relativ dichte Einfamilienhaus-siedlung situiert, während sich in westliche und östliche Richtung landwirtschaftliche Flächen erstrecken, die stellenweise von dörflicher Bebauung oder einzelnen Hofstellen unterbrochen werden.

#### 4.2 STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

Die nähere Umgebung des Planungsraumes ist geprägt durch Bauwerke, die aufgrund ihrer gewerblichen bzw. geschäftlichen Funktion flächenmäßig groß in Erscheinung treten. Während die Landschaft in südliche Richtung in unbebaute, landwirtschaftliche Flächen übergeht, erstreckt sich vor allem nördlich in Richtung Stadtzentrum eine relativ dichte Einfamilienhaussiedlung.



Abbildung 3: Schwarzplan (Quelle: LWK ZT GmbH)

#### 4.3 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Das Örtliche Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan aus dem Jahr 2014 befindet sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt (Stand: November 2024) in Überarbeitung. Das betroffene Areal liegt zum Teil in der gewerblichen Funktion, für die eine Entwicklungsrichtung nach Süden ausgewiesen ist. Die gegenständlichen Flächen grenzen an eine durch die Glan ausgehende Hochwasser-Gefahrenzone. Aufgrund der Gefahrenzone ist entlang der östlichen Abgrenzung eine absolute Siedlungsgrenze in Bezug auf rechtlichen Einschränkungen festgelegt.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept (Stadtgemeinde St. Veit an der Glan)

	Entwicklungsrichtung gewerbliche Funktion
	Gefahrenzone
	Gewerbliche Funktion (z.B. Gewerbegebiet)
	Wohnfunktion (z.B. Wohngebiet, Kurgebiet KG)
	Gewerbliche Funktion (z.B. Gewerbegebiet)

#### 4.4 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Der südliche Teilbereich des gegenständlichen Planungsareals ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt mit der Widmung „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ versehen. Im nördlichen Bereich weisen die Flächen die Widmung „Bauland – Gewerbegebiet“ auf. Zudem sind diese Flächen als Anschließungsgebiete festgelegt.

Die nördlich wie westlich angrenzenden Flächen sind als „Bauland – Gemischtes Baugebiet“ gewidmet, südlich und östlich erstrecken sich großflächig als „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen, Ödland“ gewidmete Flächen. In nordöstlicher Richtung, am gegenüberliegenden Ufer des Glanflusses, befinden sich Flächen der Widmungskategorie „Bauland - Geschäftsgebiet - Sonderwidmung - Einkaufszentrum der Kategorie II“.

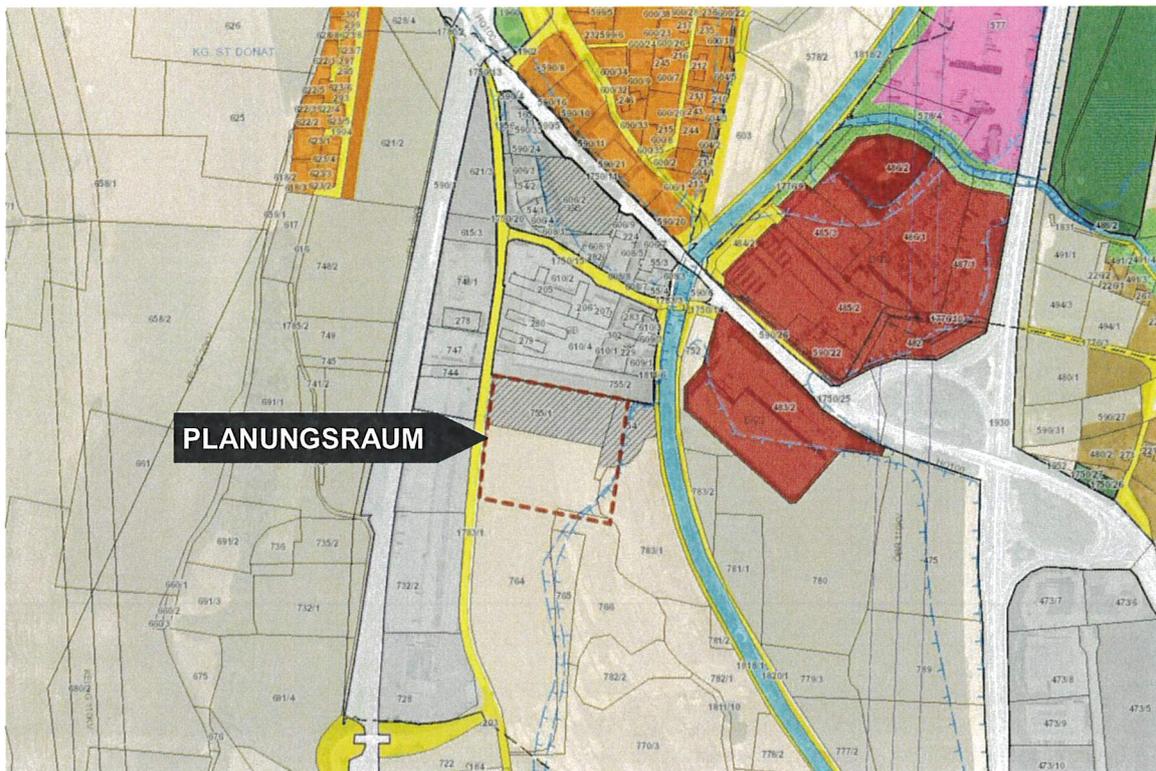


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

## 4.5 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

### 4.5.1 Schutzgebiete Naturschutz

Für den gegenständlichen Planungsraum sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

### 4.5.2 Gefahrenzonenplan

Im östlichen Anschluss zum Planungsraum verläuft die Glan, deren Gelbe Gefahrenzone das Areal im südöstlichen Bereich tangiert. Da der vorhandene Datenstand des Gefahrenzonenplanes in KAGIS jedoch gerade in Überarbeitung ist, wird auf Pkt. 4.6 verwiesen.

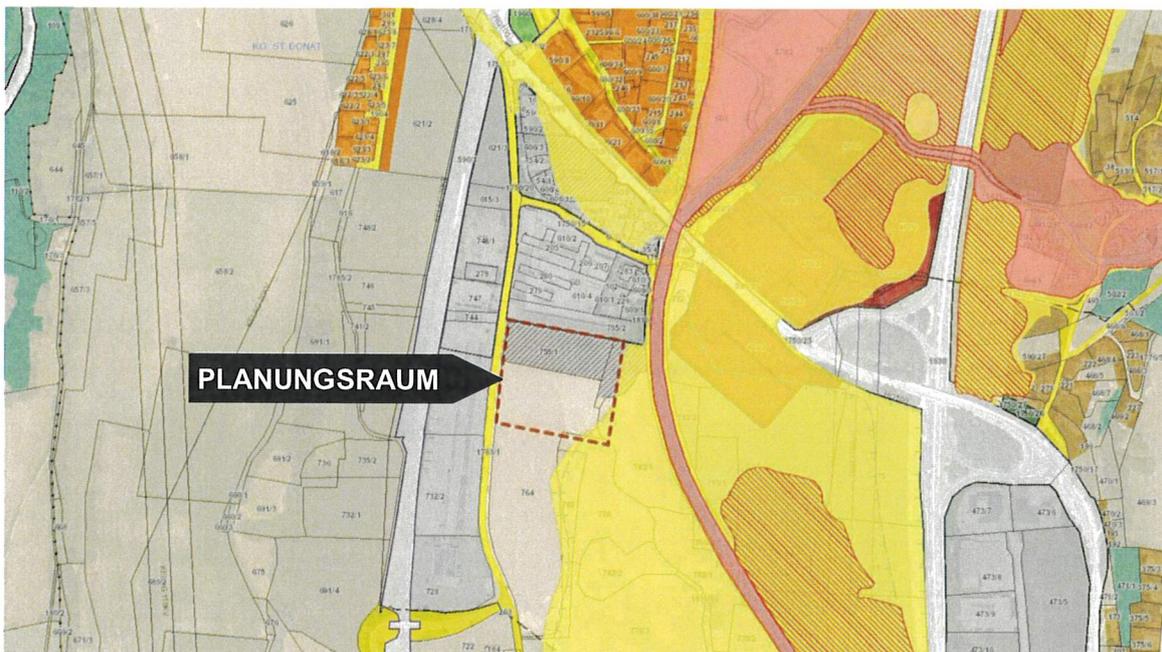


Abbildung 6: Auszug aus dem Gefahrenzonenplan (Quelle: KAGIS)

### 4.5.3 Biotope, Wildtierkorridor

Für den gegenständlichen Planungsraum sind weder Biotope noch der Verlauf eines Wildtierkorridors ausgewiesen.

### 4.5.4 Oberflächenabfluss

Für den gegenständlichen Planungsraum sind bei dem der Berechnung zugrunde gelegten 30-minütigen Regen Wassertiefen  $< 20$  cm zu erwarten.

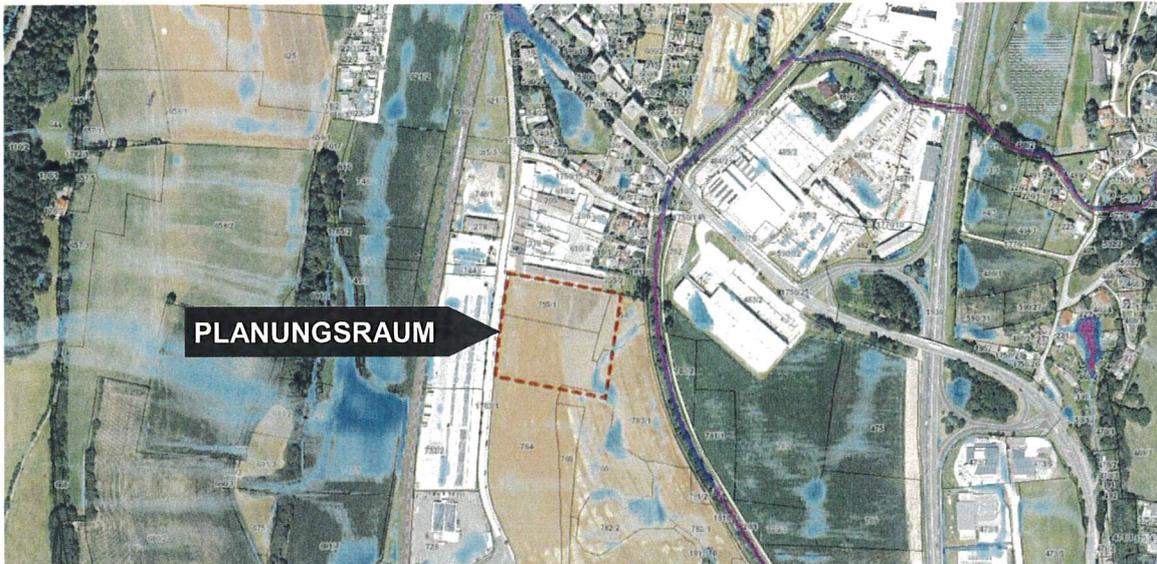


Abbildung 7: Auszug aus dem Oberflächenabflussplan (Quelle: KAGIS)

#### 4.5.5 Bodenfunktionen

Partiell sind die gegenständlichen Flächen aufgrund ihrer Bedeutung der Abflussregulierung („Reglerfunktion“) als Boden mit besonderer Bedeutung ausgewiesen.

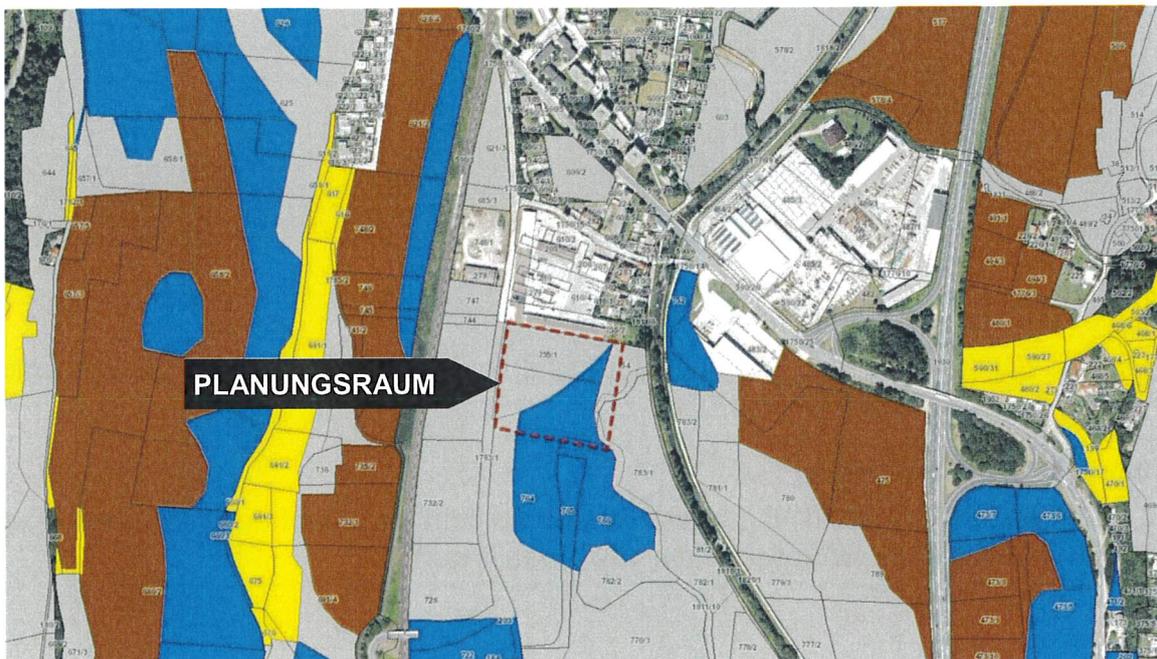


Abbildung 8: Auszug aus der Bodenfunktionsbewertung (Quelle: KAGIS)

#### 4.6 HOCHWASSERFREISTELLUNG

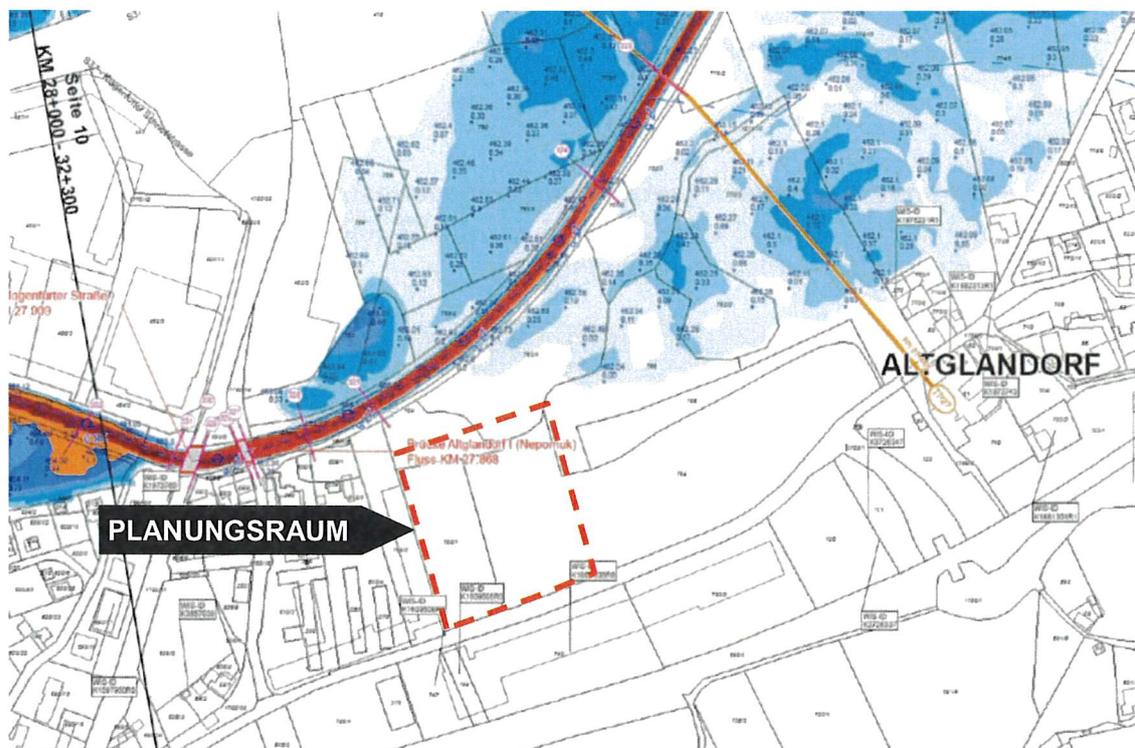
Im Zuge der Vorplanungen wurde von Hrn. DI Erich Eibensteiner ein Gesuch um wasserrechtliche Bewilligung zur Hochwasserfreistellung erstellt.

Nachstehend wird das Gesuch auszugsweise wiedergegeben:

[...] „Für die geplante Erweiterung des Betriebsstandortes sind Widmungsmaßnahmen erforderlich. [...]

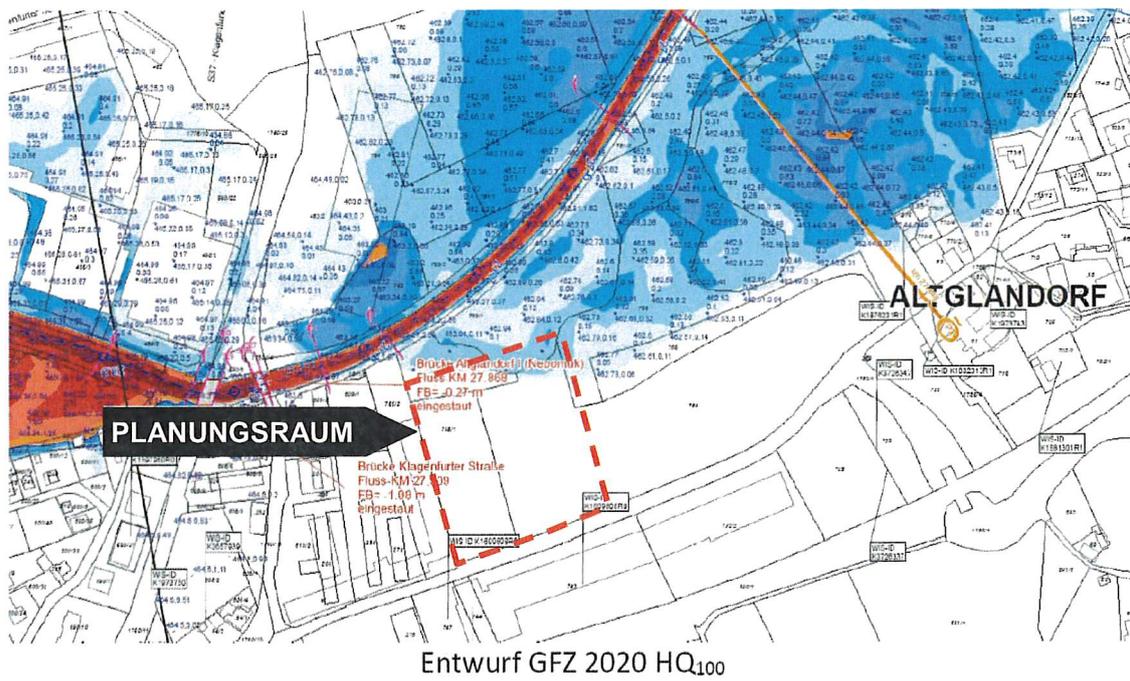
Als Voraussetzung für die geplanten Widmungsmaßnahmen ist eine Hochwasserfreistellung mit vollständiger Kompensation auf Eigengrund erforderlich.

Das Gst. Nr. 755/1 ist nicht betroffen von Überflutung der Glan bei HQ30. Siehe dazu Auszug aus dem GFZ Glan Entwurf vom Jänner 2020 (Kataster alt vor Teilung Gst. Nr. 755/1).

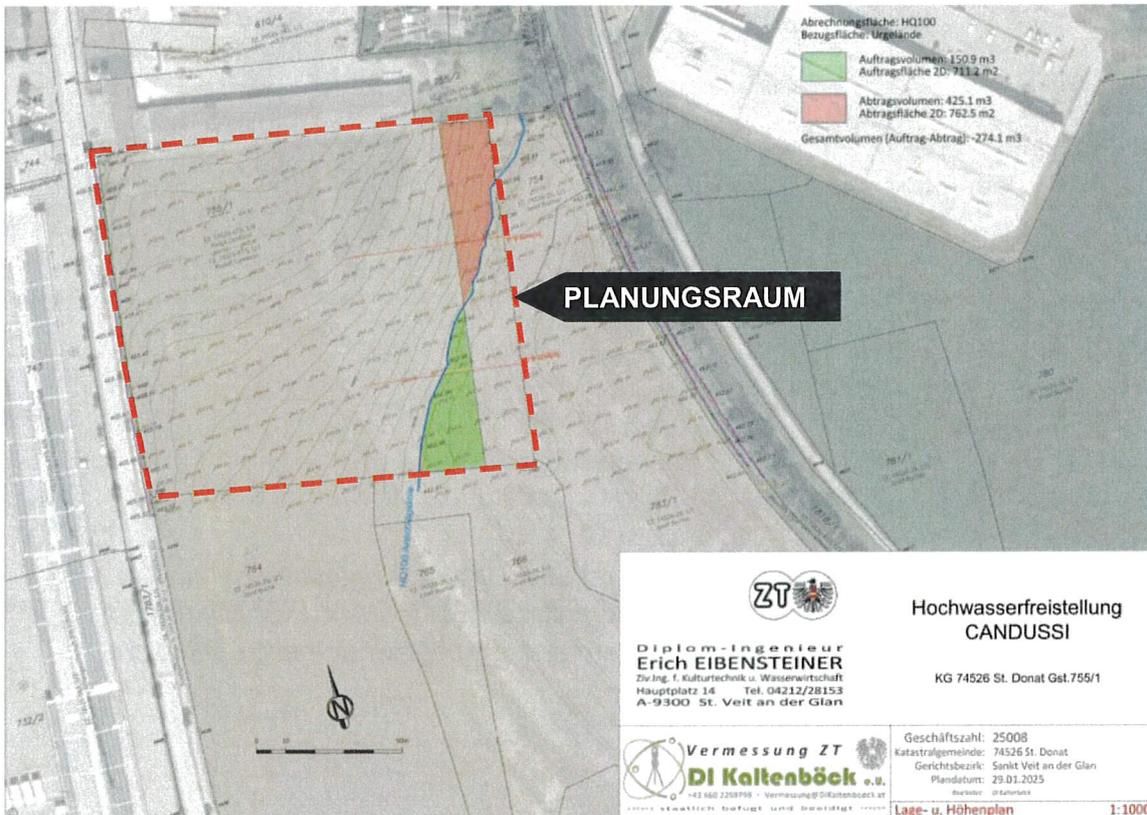


Entwurf GFZ 2020 HQ<sub>30</sub>

An der Südostgrenze des Gst. Nr. 755/1 ragt der Überflutungsbereich der Glan bei HQ<sub>100</sub> geringfügig in die Erweiterungsfläche hinein (Kataster alt vor Teilung Gst. Nr. 755/1). Die Überflutungstiefe in diesem Bereich liegt zwischen 0 und 40 cm.



Von ZT DI Alexander Kaltenböck wurde das Gelände terrestrisch aufgenommen und die Anschlaglinie für HQ100 der Glan aus dem Entwurf GFZ 2020 mit dem Gelände verschnitten. Der aktuelle Kataster wurde hinterlegt.



Lage- und Höhenplan

Wie im Lageplan GZ: 25008 dargestellt, ergibt sich auf Eigengrund Candussi die Möglichkeit einer vollständigen lokalen Kompensation für die Hochwasserfreistellung.

Anschüttung auf 711,2 m<sup>2</sup>, Verlust an Retentionsvolumen 150,9 m<sup>3</sup>.

Abgraben auf 762,5 m<sup>2</sup>, Gewinn an Retentionsraum 425,1 m<sup>3</sup>.

[...]

**Zusammenfassung:**

*Für die geplante Erweiterung des Betriebsstandortes der Spedition Mattersdorfer GmbH in Altglandorf 9 auf Gst. Nr. 755/1 KG St. Donat wird um wasserrechtliche Bewilligung zur Hochwasserfreistellung von 711,2 m<sup>2</sup> bei vollständiger Kompensation des Retentionsraumverlustes auf Eigengrund ersucht.“*

(Quelle: DI Erich Eibensteiner, 18.02.2025)

Aufgrund der ausgeführten Erläuterungen wird festgestellt, dass eine geplante Geländeänderung zur Nutzung des gegenständlichen Grundstückes für die beabsichtigte Betriebserweiterung mit vollständiger Kompensation des Retentionsraumes auf Eigengrund möglich ist und so aus dem Geländeingriff keine Benachteiligungen im Hochwasserfalle für Dritte zu erwarten sind.

Seitens der Bezirkshauptmannschaft St. Veit an der Glan wird mit der Zahl SV5-HQ-297/2025 (011/2025) die wasserrechtliche Bewilligung zur Hochwasserfreistellung für die Erweiterung der Spedition Mattersdorfer GmbH erteilt. Die Baumaßnahmen sind bescheid- und projektgemäß zu errichten und zu betreiben.

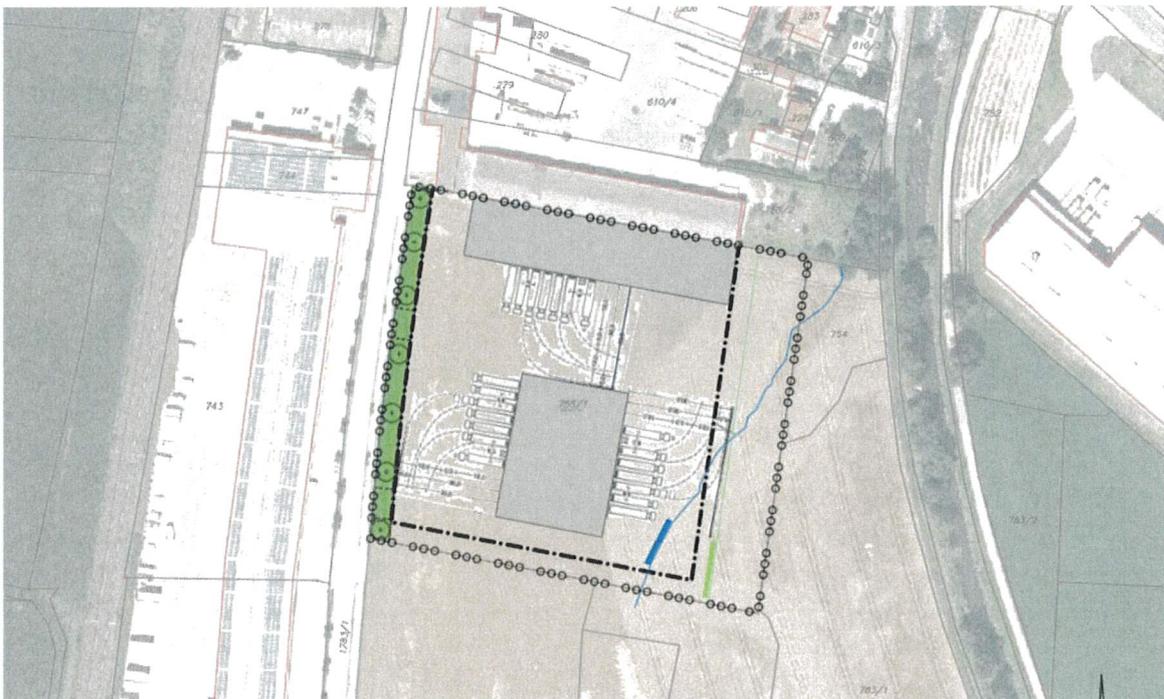
## 5 BEBAUUNGSKONZEPT

Es ist geplant, am gegenständlichen Areal Gebäude für ein Logistikunternehmen zu errichten. Der Planungsraum ist hierbei als Erweiterungsfläche und im Zusammenhang mit dem nördlich bereits bestehenden Logistikunternehmen der Mattersdorfer GmbH zu sehen.

Das Bebauungskonzept sieht derzeit vor, im Norden ein Gebäude direkt an der Grundgrenze an das am Nachbargrundstück bereits bestehende Objekt anzubauen. Ein weiteres Gebäude ist freistehend geplant und wird in Abhängigkeit der erforderlichen Bewegungsradien für LWK-An- und Abtransport der Güter vorgesehen.

Die Zielsetzungen des vorliegenden Teilbebauungsplanes sind:

- Die Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative und juristische Umsetzung von Projekten gewährleistet wird
- Die geordnete ortsbildgerechte Verbauung
- Die sparsame Nutzung von Grund und Boden
- Vermeidung von Nutzungskonflikten



## **6 STELLUNGNAHME ZUM KÄRNTNER UMWELTPLANUNGSGESETZ - K-UPG 2004 IDGF. LGBL. NR. 76/2022 - ÜBER DIE STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG FÜR DEN GEGENSTÄNDLICHEN TEILBEBAUUNGSPLAN**

Gemäß Kärntner Umweltplanungsgesetz - K-UPG 2004 in der Fassung des Gesetzes LGBL Nr. 76/2022 - unterliegen integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, 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 integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplan keine Grundlage für ein UVP-pflichtiges Projekt ist oder
- der integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplan keine voraussichtlichen Auswirkungen auf ein Natura 2000-Gebiet hat oder
- durch die Festlegung der zulässigen Nutzungen keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen zu erwarten sind.

Durch die festgelegte Widmungsfläche und Bebauungsbedingungen ist die Errichtung eines UVP-pflichtigen Vorhabens aufgrund der restriktiven Festlegungen in der Verordnung nicht zu erwarten. 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 keine Umweltprüfung bzw. Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß § 4 Abs. 1 lit. c Ziff 1 des K-UPG 2004 erforderlich.

Stand: 30.06.2025

