



# GEMEINDE REICHENFELS

## INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG

**PERWOLF**

gemäß K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, §§ 48 - 51 iVm § 52

Parz.-Nr.: 14/4 und 79, KG St. Peter (77012)

**Bearbeitung:**

REGIONALENTWICKLUNG Leitner & Partner ZT GmbH

A-8010 Graz | Gartengasse 29

Projektbearbeitung: Christoph Harg, MSc



**Stand:**

Version 3

23-10-2025

## VERORDNUNGSTEXT

### Entwurf einer Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde Reichenfels, vom ....., Zahl:  
....., mit der die integrierte Flächenwidmungs- und  
Bebauungsplanung für die Parzellen 14/4 und 79 in der KG 77012 St. Peter

### "Perwolf"

erlassen wird.

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 52 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

#### I. Abschnitt (Allgemeines)

##### § 1 Wirkungsbereich

(1) Diese Verordnung gilt für Teilflächen der Grundstücke 14/4 und 79 in der KG St. Peter (77012). Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt rd. 22.732 m<sup>2</sup>.

(2) Integrierender Bestandteil dieser Verordnung bilden neben dem Verordnungstext und dem Erläuterungsbericht, die zeichnerischen Darstellungen der Anlage 1 über die Änderung des Flächenwidmungsplanes, sowie der Anlage 2 (Teilbebauungsplan) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

#### II. Abschnitt (Flächenwidmung)

##### § 2 Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Reichenfels wird insofern abgeändert, als unter den nachstehenden Punkten festgelegt wird

a) Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle 14/4, KG St. Peter, im Ausmaß von ca. 6.155 m<sup>2</sup> von „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ (§ 27 K-ROG idgF.) in „Bauland - Industriegebiet“ (§ 22 K-ROG idgF.).

d) Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle 79, KG St. Peter, im Ausmaß von ca. 14.587 m<sup>2</sup> von „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ (§ 27 K-ROG idgF.) in „Bauland - Industriegebiet“ (§ 22 K-ROG idgF.).

Die Plangrundlage für die Änderung ist dabei die DKM von 2023, bzw. der Lageplan des technischen Projektes vom 23.10.2025 (Baumeister Fasch GmbH, siehe Ausschnitt Anlage 3 und 4). Die Lagepläne zum Widmungsantrag der o.a. Punkte, sind der Anlage 1 zu entnehmen.

### **III. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)**

#### **§ 3 Mindestgröße der Baugrundstücke**

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 3.000 m<sup>2</sup> festgelegt.

#### **§ 4 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke**

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird mit einer Baumassenzahl (BMZ) von maximal 4,0 festgelegt; das ist jenes Verhältnis der Baumasse zur Baugrundstücksgröße.
- (2) Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zum Örtlichen Entwicklungskonzept (1997).

#### **§ 5 Bebauungsweise und maximale Höhe der Bebauung**

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene Bauweise festgelegt.
- (2) Die baulichen Maßnahmen haben in Abstimmung mit den wasserrechtlichen Bestimmungen innerhalb der Wildbach – Gefahrenzone (gelb) zu erfolgen.
- (3) Die maximale Höhe der Bebauung wird mit 17,0 m über natürlichem Gelände festgelegt
- (4) Die maximale Bauhöhe kann für betriebsspezifisch erforderliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 5,0 m, wie z. B. Außengeräte, Lüfter, Lifttürme etc. erhöht werden.
- (5) Sofern das Orts- und Landschaftsbild nicht nachhaltig beeinträchtigt werden, kann die maximale Bauhöhe für freistehende Anlagen erhöht werden.
- (6) Als zulässige Dachformen werden das Flachdach sowie das Satteldach festgelegt.

#### **§ 6 Baulinien**

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinie ist in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes (Anlage 2) festgelegt.
- (2) Von der Einhaltung der Baulinien nicht berührt sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (z.B. Verkehrsflächen, Rampen, Einfriedungen, Stiegen etc.) sowie untergeordnete Baulichkeiten wie z.B. Vordächer, Brunnen zur Wasserversorgung etc.

#### **§ 7 Erschließung und Verkehrsflächen**

- (1) Die äußere Erschließung des Planungsgebietes hat über die B78 – Obdacher Straße aus Osten über eine neu zu errichtende Zufahrt zu erfolgen. Als Eintrittsbedingung ist eine Zustimmung der Landesstraßenverwaltung vorzulegen.
- (2) Der Einfahrtsbereich zur internen verkehrlichen Erschließung hat derart zu erfolgen, dass der fließende Verkehr entlang der B78 nicht beeinträchtigt wird.

(3) Für den Industriebetrieb ist eine Anzahl von 29 PKW-Stellplätzen im Planungsgebiet vorzusehen.

## **§ 8 Art der Nutzung von Gebäuden**

(1) Zur Sicherstellung der widmungsgemäßen Nutzung des Planungsgebietes wird die Art der Nutzung auf industrielle, gewerbliche und logistik-orientierte Betriebsgebäude inklusive dazugehöriger Verwaltungsgebäude und Versorgungseinrichtungen gem. § 22 des Kärntner Raumordnungsgesetzes – K-ROG 2021 idgF. beschränkt.

(2) Das Ausmaß und die Art der Nutzung ist dahingehend eingeschränkt, als gesetzlich festgelegte Umweltstandards für die nahegelegenen Wohnobjekte gewährleistet werden müssen.

(3) Die Ansiedlung von reinen Handelsbetrieben ist grundsätzlich nicht zulässig. Ausgenommen sind Verkaufsflächen, die im räumlichen Zusammenhang mit einer Produktionsstätte am Standort stehen.

## **§ 9 Schaffung und Sicherung von Grünanlagen**

(1) Zur besseren Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ist auf eine ansprechende Gesamteingrünung besonderes Augenmerk zu legen; 5 % der Grundstücksfläche sind als Grünstreifen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten.

#### **IV. Abschnitt (Schlussbestimmungen)**

##### **§ 10 Inkrafttreten**

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

Für den Gemeinderat:

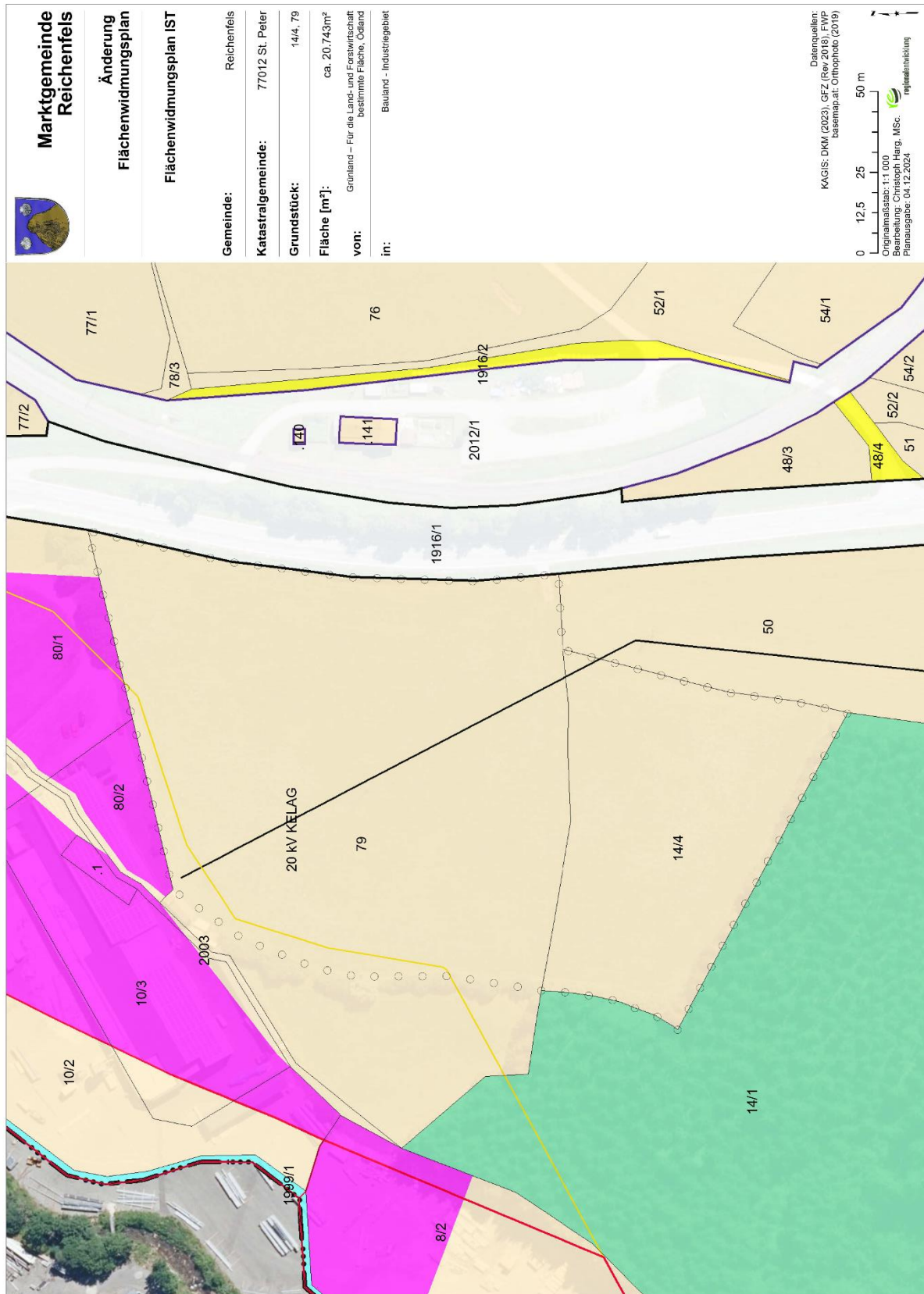
Der Bürgermeister:

Matthias Krenn

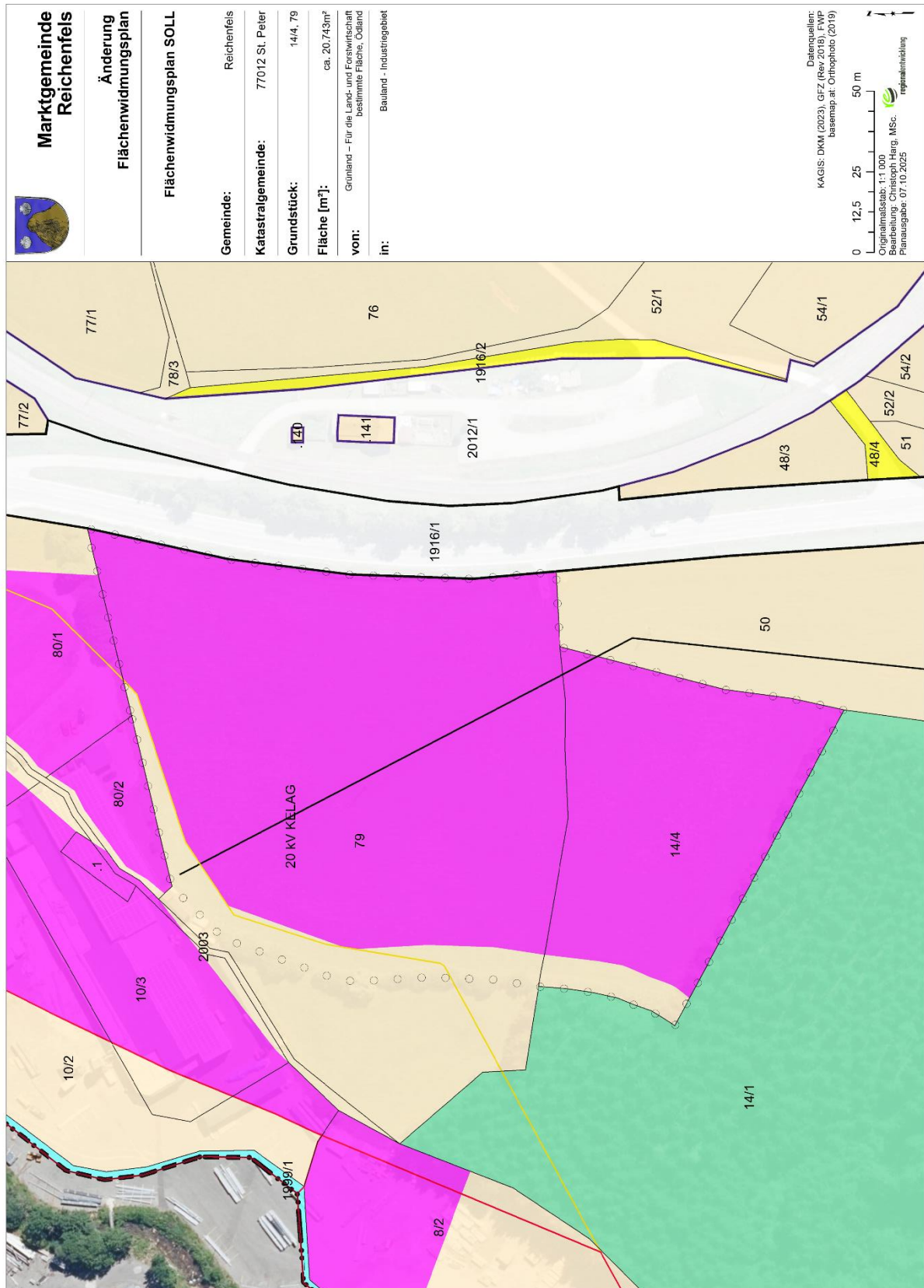
angeschlagen am: .....

abgenommen am: .....

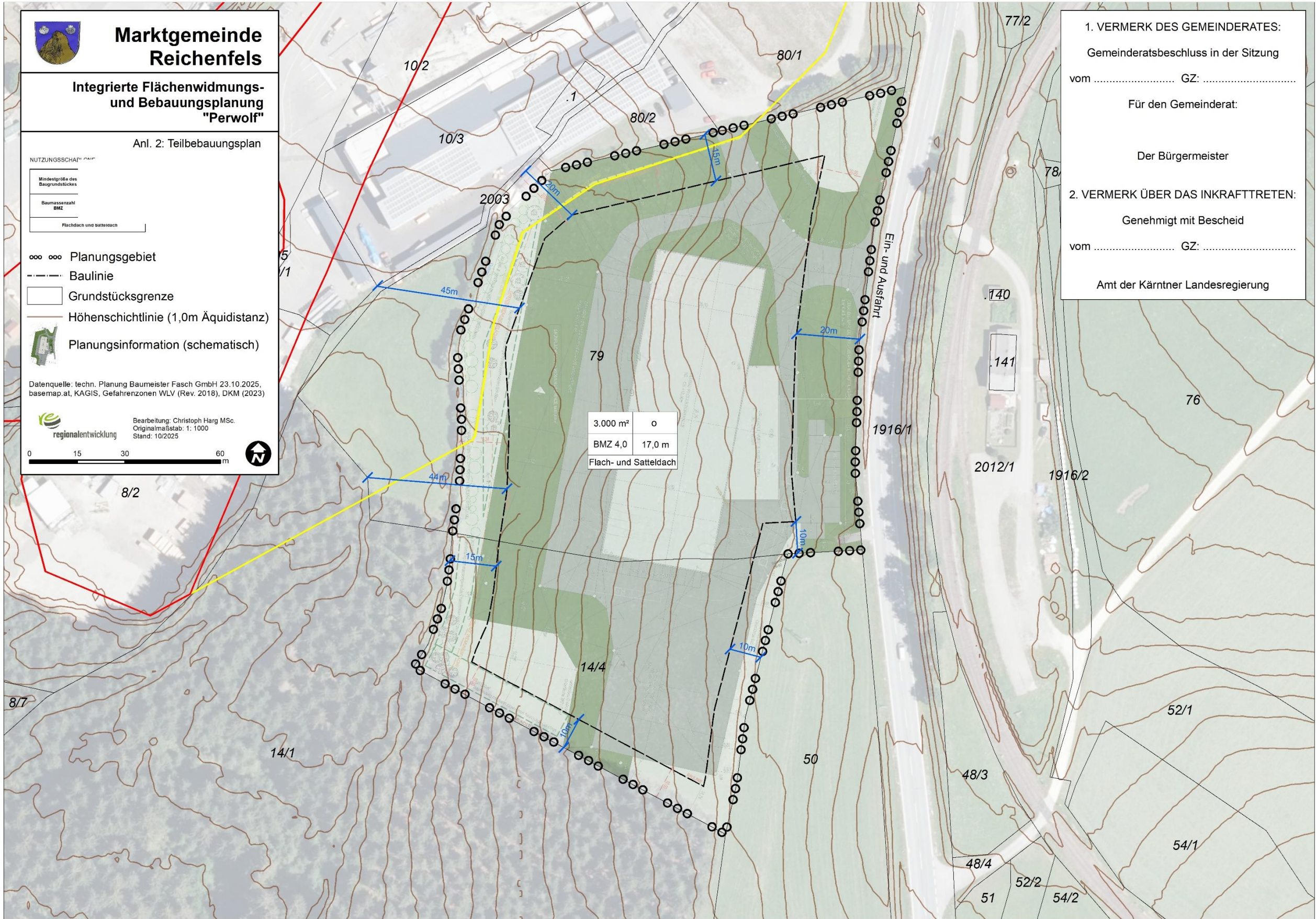
Anlage 1, Blatt 1 Flächenwidmungsplan Bestand (IST)



Anlage 1, Blatt 2 Flächenwidmungsplan Planung (SOLL)









## **Erläuterungsbericht**

### **1. Rechtliche Grundlagen**

Die rechtliche Grundlage der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung findet sich im § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2024 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021.

#### **§ 52 (1)**

Wenn dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis gelegen ist sowie der Verwirklichung der im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele der örtlichen Raumplanung dient, darf der Gemeinderat mit Verordnung einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beschließen.

#### **§ 52 (2)**

Der Gemeinderat hat mit Verordnung 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 dieses Gesetzes festgelegt werden, die Bebauungsbedingungen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 7. Abschnittes des dritten Hauptstückes.

#### **§ 52 (4)**

Für das Verfahren für den Beschluss eines integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplans gelten die Verfahrensvorschriften für den Beschluss über den Flächenwidmungsplan sinngemäß.

#### **1.1. Flächenwidmungsplanung**

In den Abschnitten 2 bis 5 des K-ROG 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 (IST) sowie die Widmungsänderungen mit dem Flächenwidmungsplanentwurf (SOLL) dargestellt.

Die Flächenermittlung der Umwidmungen erfolgte automationsunterstützt in einem geographischen Informationssystem auf Basis der digitalen Katastralmappe mit Stand 2023 (Dateiformat: SHAPE, EPSG: 31287 – MGI / Austria Lambert).

## **1.2. Bebauungsplanung**

In Abschnitt 7 des K-ROG 2021 werden die Bebauungsbedingungen normiert.

Die Bebauungspläne dürfen dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Sie haben die Bebauung entsprechend den örtlichen Gegebenheiten nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, der geordneten Siedlungsentwicklung, der sparsamen Verwendung von Grund und Boden und der räumlichen Verdichtung der Bebauung sowie unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Orts- und Landschaftsbildes festzulegen.

Die Bebauungsplanung erfolgt unter Berücksichtigung der Erfordernisse des für die Gemeinde Reichenfels erlassenen textlichen Bebauungsplan vom 10.05.2006, Zahl: 031-21/889-01/2006.

Gemäß § 47 Abs. 6 sind eine Reihe von Bestimmungen obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies z.B. die Mindestgröße der Baugrundstücke, die bauliche Ausnutzung der Grundstücke, die Bauhöhe sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen gem. § 48 Abs. 5 noch weitere Einzelheiten festgelegt werden, wie z.B. die Bauungsweise, die Baulinien, der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung, die Firstrichtung, die Dachform, die Dachfarbe, die Art der Nutzung baulicher Anlagen sowie den Ausschluss bestimmter Nutzungen 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 (§§ 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.

Das ggst. Planungsgebiet befindet sich teilweise in der gelben Gefahrenzone des Rossbaches (WLV), der rd. 950 m flussabwärts in den Vorfluter (Lavant) mündet (vgl. Abbildung 2 1, Quelle WLV).

Für die Kundmachung von Verordnungen, mit denen integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen durchgeführt werden, gelten § 38 und § 51.

## 2. Grundlagenforschung

### 2.1. Bestandsaufnahme / Problemanalyse

Der betroffene Bereich (vergleiche untere Abbildung) befindet sich im Norden der Gemeinde, an der Landesgrenze zur Steiermark, unmittelbar südlich zum bestehenden Industriegebiet „Taxwirt“. Er wird im Osten von der B78 – Obdacher Straße und im Norden sowie Westen vom bestehenden Industriegebiet „Taxwirt“ begrenzt. Im Süden grenzt das Gebiet primär an eine Wirtschaftswaldfläche der Werteziffer 111 (Nutzfunktion) sowie im unteren Ausmaß an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche mittlerer Produktionsfunktion.

Im nördlichen und westlichen Anschluss bestehen schon mehrere Industriebauten in Form von Betriebshallen und sind Logistik-, Lager- und Manipulationsflächen innerhalb des Industriegebietes eingelagert. Im Osten, unmittelbar östlich der B78 und der Bahntrasse, ist innerhalb des Bahngrundes ein Wohngebäude im Grünland (Punktwidmung mit Hauptwohnsitz) im Bereich der ehem. Haltestelle Taxwirt, situiert und ist dieses durch einen bestehenden Grünstreifen visuell zum Vorhaben abgeschattet. Das Gebiet im südlichen Nahbereich des Vorhabens ist unbebaut und größtenteils bewaldet.

Das Planungsgebiet liegt teilweise im „Gelben Gefahrenzonenbereich“ des Rossbaches (WLV, Stand<sup>1</sup> 2018) und weist die Widmungen „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ auf.

Folgende Grundstücke sind betroffen:

#### Teilbebauungsplan „Perwolf“:

- KG St. Peter, 77012
- Teilflächen der Gst. Nr. 14/4 und Nr. 79
- Gesamtausmaß Planungsgebiet rd. 22.732 m<sup>2</sup>, Fläche Umwidmung rd. 20.743 m<sup>2</sup>

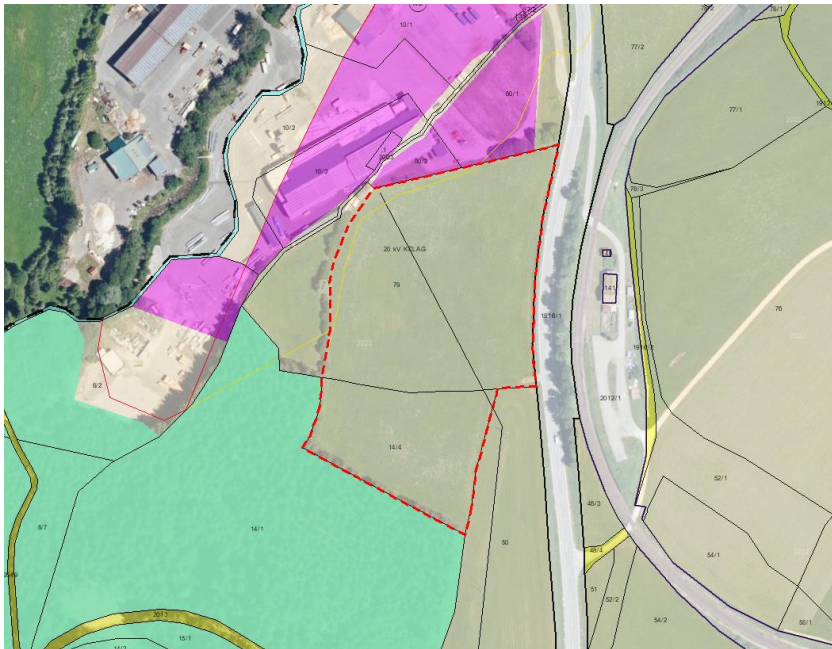


Abbildung 2-1: Übersicht Planungsgebiet (rote Signatur). (Quelle: KAGIS, WLV, basemap.at, BEV)

<sup>1</sup> lt. Aussage der WLV (vom 07.11.2024) haben sich die Gefahrenzonen in der Marktgemeinde Reichenfels seit der letzten Revision 2018 nicht geändert



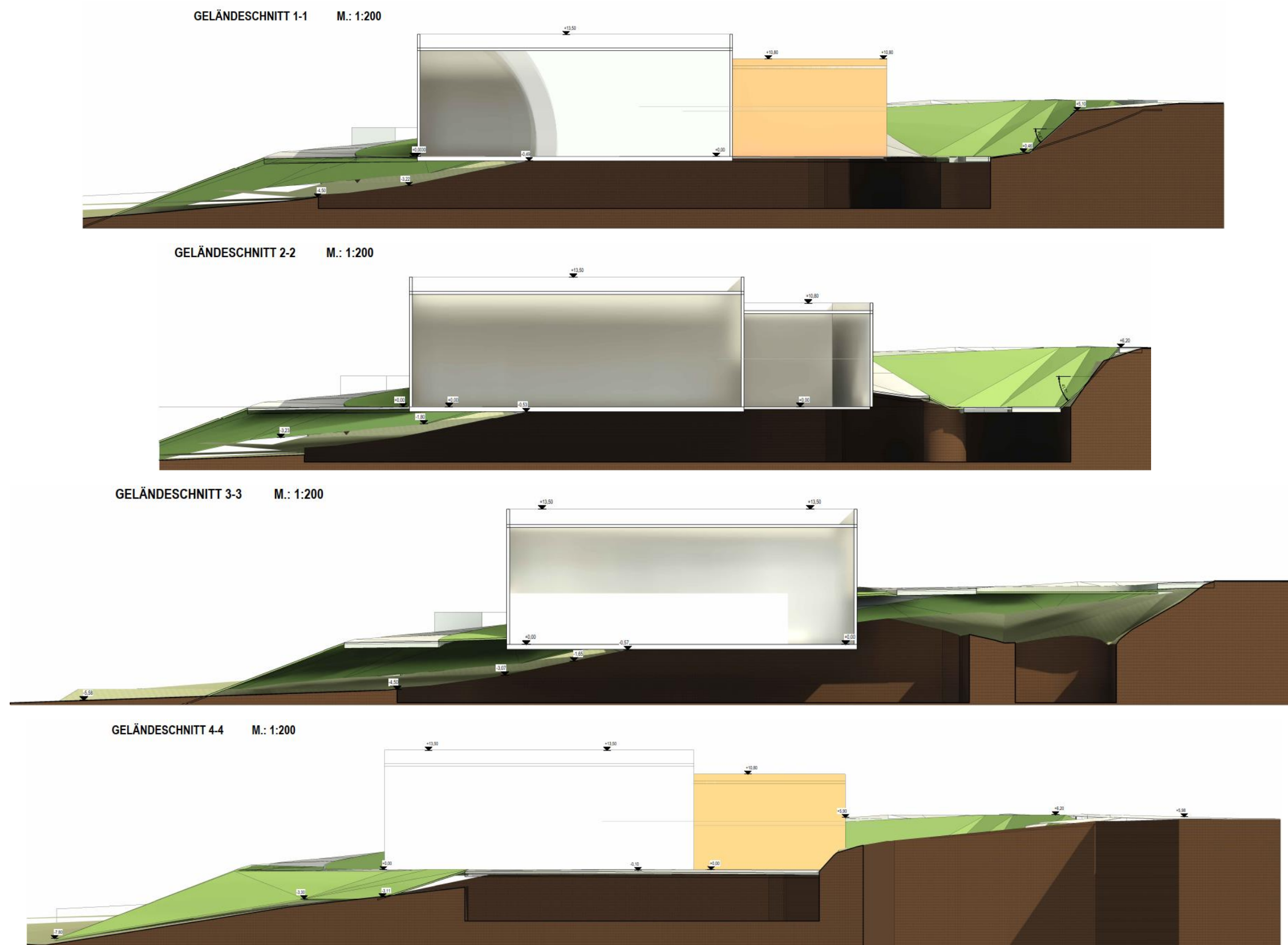
Anlage 3 Ausschnitt Lageplan (vom 23.10.2025; Baumeister Fasch GmbH)

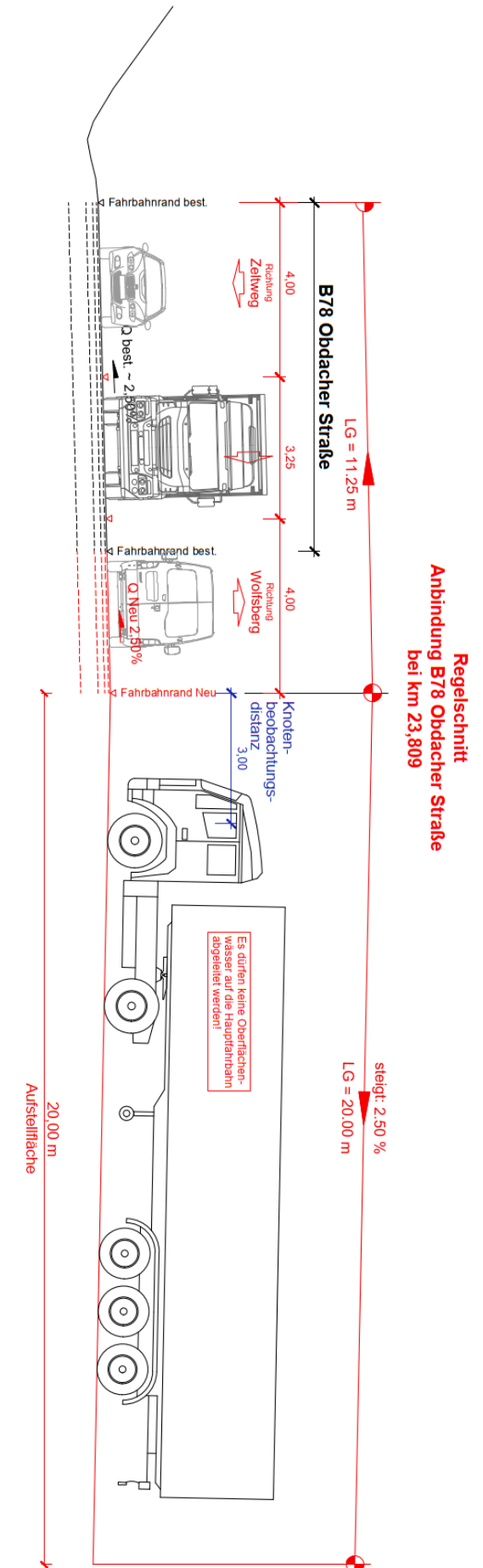
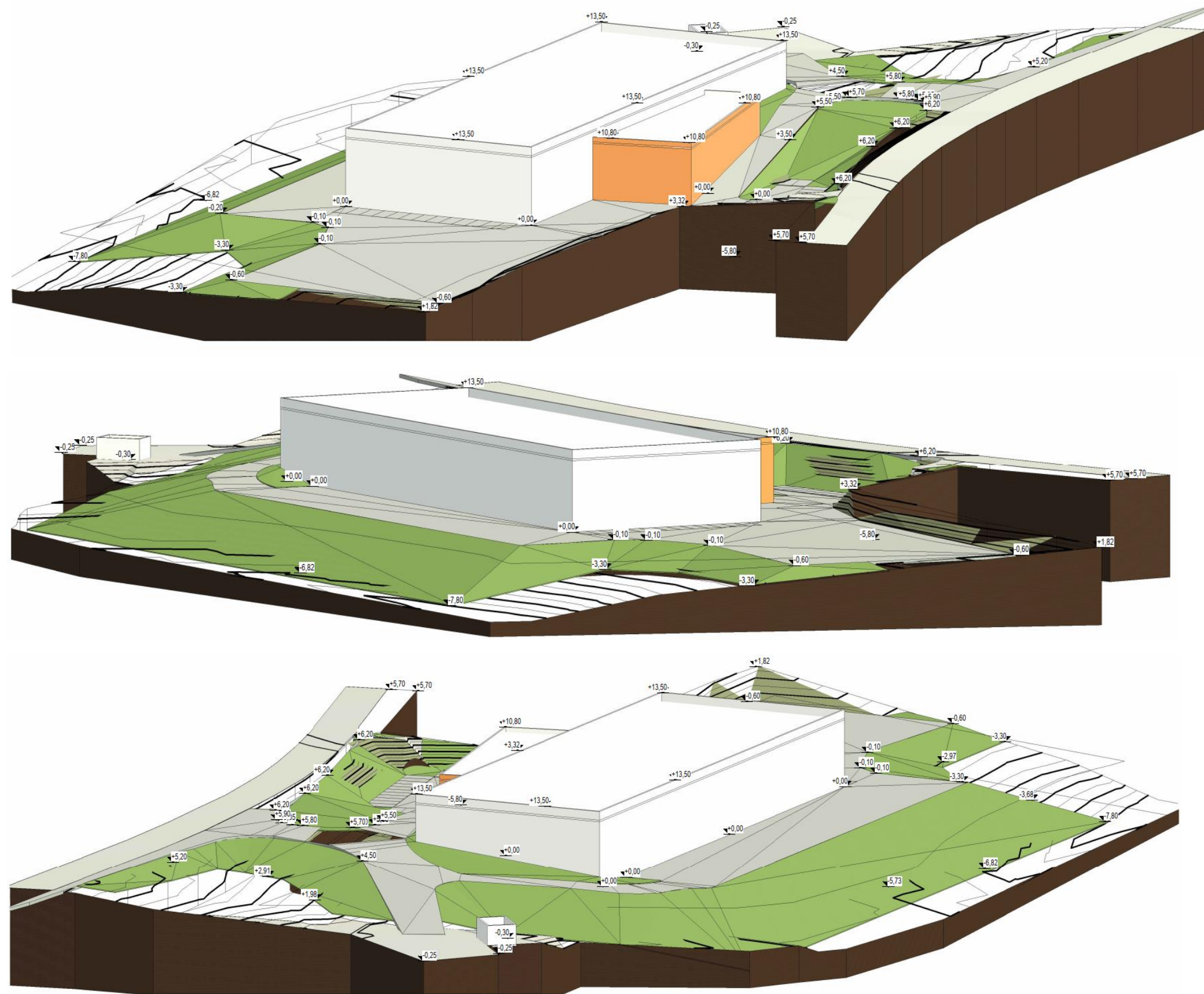


|                                                                                  |             |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| WIDMUNGSFLÄCHE:                                                                  | 20.743,00m² |
| GRÜNFLÄCHEN:                                                                     |             |
| (natürliches Gelände Grünfläche & Geländeveränderung/Geländeanschüttung begrünt) | 1.666,00m²  |
|                                                                                  | 583,00m²    |
|                                                                                  | 1.142,00m²  |
|                                                                                  | 6.480,00m²  |
|                                                                                  | 9.871,00m²  |
| Verhältnis Grünfläche zu Widmungsfläche:                                         | 0,48        |
| BEPFLANZUNGEN:                                                                   |             |
| erforderlich: 5% von 20.743m²=                                                   | 1038,00m²   |
| Bepflanzungen NEU geplant: 504+230+352=                                          | 1086,00m²   |



Anlage 4 Schnitte (vom 23.10.2025; Baumeister Fasch GmbH)







Wie der Anlage 3 zu entnehmen, erfolgt die Hauptschließung über die B78; im Zuge der ggst. Planung erschließt eine weitere (interne) Zufahrt das bestehende Industriegebiet nördlich des Planungsgebietes. Durch diese Rampenausbildung kommt ein Teil der Zufahrt innerhalb des „Gelben Gefahrenzonenbereich“ des Rossbaches zu liegen (vgl. Abbildung 2 1). Nach Rücksprache mit der WLW (Zl: 15847559 vom 20.01.2025) wird diese Zufahrtsrampe grundsätzlich als möglich erachtet, sofern „Oberflächenwässer aus nordöstlicher Richtung nach Südwesten abfließen können, um eine Ableitung in Richtung Bürogebäude Zechner und weiter nach Nordwesten zu vermeiden. Eventuell durch eine Wegmulde oder auch durch ein eingezogenes Rohr.“

Diese Vorschriften werden als Projektbestandteil angesehen, weshalb eine weitere Thematisierung in der ggst. integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung somit nicht vorgenommen wird.



Abbildung 2-2: Linkes oben: bestehendes Industriegebiet Taxwirt. Rechts oben: Vorhabensfläche (© Harg, 11.08.2021). Unten: Vorhabensfläche (google maps, abgerufen am 12.11.2024)

## 2.2. Ortsplanerische Rahmenbedingungen

Im rechtsgültigen Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) 1997 der Gemeinde Reichenfels ist auf die „Schaffung günstiger allgemeiner Voraussetzungen für die Erweiterung (Aussiedlung) oder Gründung von Betrieben“ im produzierenden Gewerbe dezidiert verwiesen. Darüber hinaus sind keine vorhabensbezogenen Ausweisungen festgelegt.

Das Planungsgebiet befindet sich teilweise innerhalb der WLW-Gefahrenzone (Gelbe Zone) und weist die Widmungen „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ auf. Im Osten der Fläche ist der Bahngrund und südlich der Fläche Wald ersichtlich gemacht; im Norden



grenzt das Planungsgebiet an die bestehende Bauland – Industriegebietsausweisung. Im Westen wird das Planungsgebiet vom unbenannten Gewässers (etwa Höhe Böschungsoberkante) begrenzt.

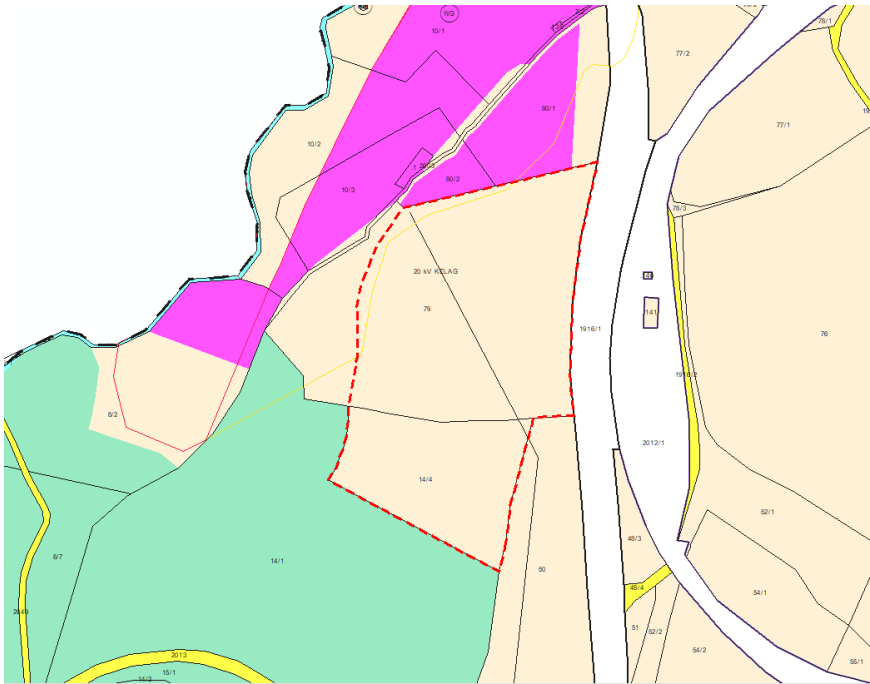


Abbildung 2-3: Ausschnitt FWP (Quelle: KAGIS, WLV, basemap.at, BEV)

### 2.3. Bebauungsstruktur und Gebietscharakter

Das Vorhaben befindet sich im direkten Anschluss an das bestehende Industriegebiet Taxwirt. Dieses ist wie eingangs erwähnt bereits großteils bebaut (Betriebshallen) und befinden sich mehrere Logistik-, Lage- und Manipulationsflächen innerhalb des Gebietes. Zudem verlaufen unmittelbar östlich des Planungsraumes die B78 sowie die Bahntrasse. Weiter östlich davon geht der Raum in die freie Landschaft im Bereich des westexponierten Hangbereichs über, der einzelne Gehöfte (bzw. Hofstellen), Waldinseln, Grünzüge und Waldflächen eingelagert sind. Der Standortraum wird somit bereits im Bestand als technisch überformt charakterisiert.

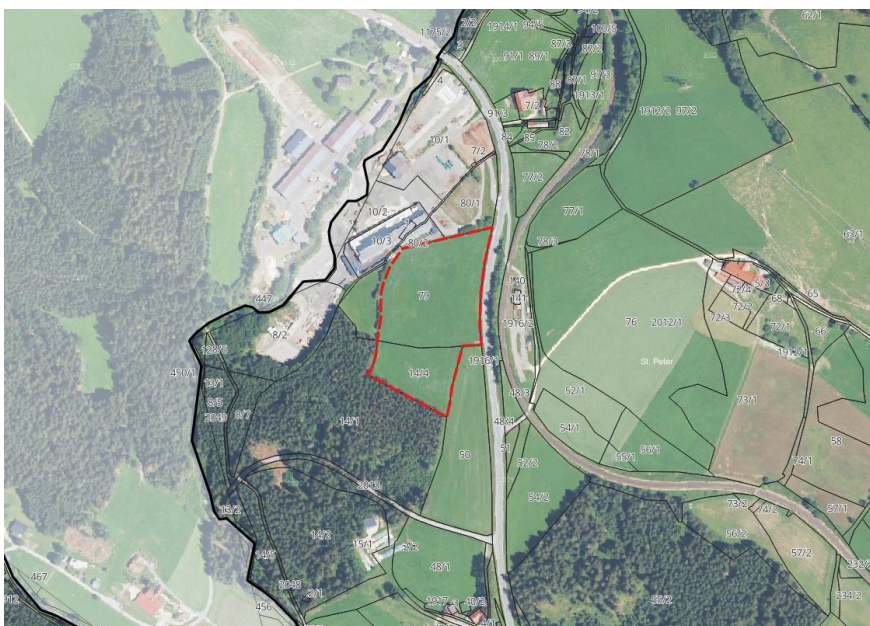


Abbildung 2-4: Planungsraum am Luftbild (BEV, basemap.at)

## 2.4. Technische Infrastruktur und Erschließung

Verkehrsmäßig ist eine Anschließung des Planungsgebietes über die B78 – Obdacher Straße aus Osten gem. Aussage der Gemeinde bzw. eines befugten Ziviltechniker Büros umsetzbar. Für die interne Anbindung des Planungsraumes wurde ein verkehrstechnisches Gutachten erstellt und der Nachweis der Befahrbarkeit erbracht. Aus diesem geht hervor, dass der östliche Bereich des bestehenden Grünstreifens aufgrund der Gewährleistung eines freien Sichtfeldes Richtung Norden dauerhaft freizuhalten ist (siehe nachfolgenden Ausschnitt, rot markiert).

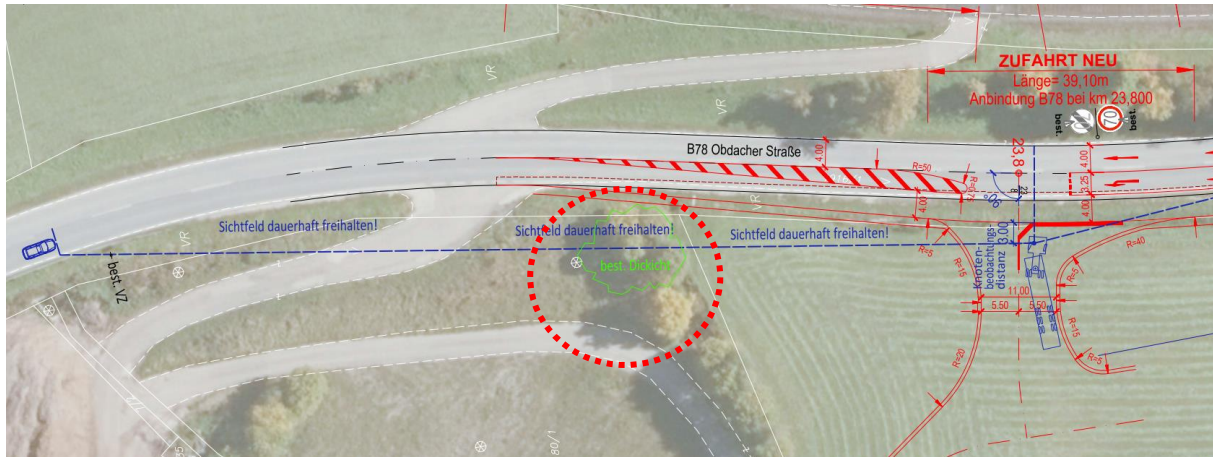


Abbildung 2-5: Ausschnitt Lageplan – Verkehrsanbindung (Variante 10), T2672\_01, 02.08.2024, © CCE Ziviltechniker GmbH)

Wie der Abbildung 2-3 zu entnehmen, durchquert eine 20 kV Freileitung der KELAG den Planungsraum. Durch die Realisierung des ggst. Vorhabens ist die Leitungsinfrastruktur anzupassen und wird diese lt. Aussage der Gemeinde zukünftig unterirdisch verlegt werden.

Der Planungsraum ist nicht an das Wasserleitungsnetz der Gemeinde angebunden. Die Wasserversorgung der Sanitäreinrichtungen als auch die Trinkwasserversorgung soll über einen eigenen Brunnen unmittelbar westlich des Planungsraumes (im Bereich des bestehenden Begleitgrüns des unbenannten Gewässers) erfolgen. Dieser Standort gewährleistet durch seine Lage, dass keine Verunreinigungen über die B78 etc. in das Grundwasser gelangen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Pflanzenkläranlage als umweltfreundliche und nachhaltige Lösung der Abwasserreinigung; zudem kann die Anlage gut in die bestehende Umgebung / Vegetation integriert werden; die Einleitung des gereinigten Abwassers bzw. die Errichtung der Pflanzenkläranlage wird im anschließenden Bewilligungsverfahren gemäß dem Wasserrechtsgesetz mit der Bezirkshauptmannschaft abgestimmt.

Die Umspannungstransformatoren im Bereich des nördlich des Planungsraumes situierten Produktionsbetriebes haben gem. Aussage der Konsenswerberin aufgrund des erheblichen Strombedarfs des ehem. Sägewerkes „Taxwirt“ ausreichend Kapazitäten und soll somit ein Anschluss darüber erfolgen. Zudem ist eine PV-Aufdachanlage angedacht, die die Stromversorgung der laufenden Produktion unterstützt und den überschüssigen Strom ins Netz speist.

## 2.5. Naturräumliche Ausstattung

Hinsichtlich der naturräumlichen Ausstattung ist das Begleitgrün des unbenannten Gewässers (das in weiterer Folge in den Rossbach und die Lavant mündet) westlich des Planungsraumes zu nennen. Zudem bestehen Grünstrukturen im Norden der Parzelle Nr. 79, die jedoch im Osten, im Bereich der Straße, aufgrund der relevanten Sichtweiten (vgl. vorheriges Kapitel) um rd. 10 m zu entfernen sind.

Im Süden grenzt die Parzelle 14/4 direkt an eine Wirtschaftswaldfläche der Werteziffer 111 (Nutzfunktion) an und östlich davon, auf der Parzelle Nr. 50 ist eine Fläche mit besonderer Bedeutung für die Produktionsfunktion ausgewiesen. Ebenso verläuft weiter südlich – außerhalb des Planungsraumes – ein Wildtierkorridor, der die Seetaleralmseite (Bereiche westlich des Lavanttales) und die Stubalmseite (Bereiche östlich des Lavanttales), im Norden der Gemeinde verbindet.

Die schützenswerten Grünbestände (Uferbegleitgrün des Gerinnes im Westen und Grünstruktur im Norden des Planungsraumes) sind im Bestand möglichst zu erhalten.



### 3. Zielsetzungen

#### 3.1. Projektbeschreibung

Der Betreiber und Errichter des ggst. Vorhabens, die „Perwolf Gülletechnik GmbH“, beabsichtigt, seinen derzeitigen Firmenstandort in Obdach aufgrund ungeeigneter Standortbedingungen (fehlende Intrastruktur, eingeschränkte Platzverhältnisse, Erweiterungspotentiale etc.) nach Reichenfels zu verlegen. Der Betrieb beschäftigt sich mit innovativen technischen Methoden zur effizienten, landwirtschaftlichen Gülleaufbereitung und deckt mit Produkten zur Lagerung, Aufbereitung und Ausbringung von Gülle die wesentlichen Verfahrensschritte ab.

#### 3.2. Zielvorgaben der Ortsplanung

Die Zielsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanung sind:

- Die Stärkung der Wirtschaftsstruktur im industriellen bzw. gewerblichen Bereich (Kommunalsteuereinnahmen), zur Sicherung des Arbeitsplatzangebotes bzw. zur Stabilisierung der Einwohnerzahl;
- Schaffung einer Rechtsnorm zur Gewährleistung der Umsetzung des Vorhabens
- Nutzungseinschränkungen auf industriell/gewerbliche Betriebe unter Ausschluss von Handelsbetrieben
- Die Konzentration der industriell/gewerblicher Entwicklung im Norden der Gemeinde, in ausreichender Entfernung zu Siedlungsgebieten

#### 3.3. Betriebliche Entwicklungsziele und Ausbaupläne

Die Konsenswerberin (Perwolf Gülletechnik GmbH) beabsichtigt auf dem Areal südlich des bestehenden Industriegebietes „Taxwirt“ die neue Firmenzentrale durch den Bau eines Betriebsgebäudes anzusiedeln.

#### 3.4. Raumordnungsfachliche Bewertung

##### **Gutachten**

Das eingereichte Projekt wird seitens des ortsplanerischen Sachverständigen positiv beurteilt.

##### **Begründung**

Die projektbezogene Beurteilung erfolgt entsprechend den planerischen Zielsetzungen im Örtlichen Entwicklungskonzept 1997, dem Flächenwidmungsplan i.d.g.F., dem Bebauungsplan vom 10.05.2006, Zahl 031-21/889-01/2006, sowie unter Berücksichtigung der Belange des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes.

Das Vorliegen eines öffentlichen Interesses für die positive Beurteilung der Neuausweisung von Bauland auf dem gegenständlichen Bauplatz ist auf Basis der planerischen Festlegungen sowie der Bestandsaufnahme ableitbar: das Orts- bzw. Landschaftsbild des Untersuchungsraums wird insbesondere durch das bestehende Industriegebiet „Taxwirt“ und die hochrangige Verkehrsinfrastruktur (B78 – Obdacher Straße und Bahn) geprägt.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept 1997 der Gemeinde Reichenfels ist auf die „Schaffung günstiger allgemeiner Voraussetzungen für die Erweiterung (Aussiedlung) oder Gründung von Betrieben“ im produzierenden Gewerbe dezidiert verwiesen.

Da der Gebietscharakter im unmittelbaren Untersuchungsraum bereits durch das bestehende Industriegebiet und die Verkehrsinfrastruktur entsprechend vorbelastet bzw. technisch überprägt wird und die betriebliche Entwicklung forciert werden soll, kann für das ggst. Projekt eine Ableitung der Zulässigkeit einer Bauland-Neuausweisung vorgenommen werden.

## 4. Erläuterungen zu den Festlegungen der Verordnung

In der Folge werden einzelnen Punkte des Verordnungstextes erläutert:

### zu § 3: Mindestgröße von Baugrundstücken

3.000 m<sup>2</sup> statt 400 m<sup>2</sup> bei offener Verbauung

Um eine zu kleinteilige Strukturierung des Baugebietes zu vermeiden, wird eine Mindestgröße von Baugrundstücken festgelegt. Da das Gebiet für einen Gülletechnikbetrieb vorgesehen ist, ist eine kleinteilige Parzellierung des zukünftigen Industriegebietes hier nicht gewünscht.

Der in der Verordnung angeführte Wert weicht von den Festlegungen innerhalb des textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Reichenfels 2006 ab und darf nicht unterschritten werden.

### zu § 4: Bauliche Ausnutzung des Baugrundstücks

Die maximale bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken wird im Bebauungsplan der Marktgemeinde Reichenfels 2006 ausschließlich über die Geschoßflächenzahl (GFZ) definiert. Sie beschreibt das Verhältnis der Bruttogeschoßfläche zur Fläche des Baugrundstückes (GFZ 1,0 in Bauland – Industriegebiet).

Objekte innerhalb von Industriegebieten weisen i.d.R. wenige Geschoße aber hohe Raumhöhen auf, weshalb die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes sinnvoller über die Baumassenzahl (BMZ) ausgedrückt wird; sie beschreibt das Verhältnis des Bruttorauminhalts zur Fläche des Baugrundstückes und bildet in Industrie- und Gewerbegebieten die Bebauungsdichte effizienter ab.

### zu § 5: Bebauungsweise und maximale Höhe der Bebauung

Aufgrund der topographischen Verhältnisse, der Lage westlich der B78 und nördlich des Waldes, ist eine effiziente Konsumation der Fläche unter Berücksichtigung der projektierten internen verkehrlichen Erschließung bzw. Anbindung an das bestehende Industriegebiet im Norden nur dann ohne unverhältnismäßig großen Aufwand gewährleistet, wenn der Baukörper unter Einhaltung von Abständen allseitig freistehend zur Baugrundstücksgrenze errichtet wird; aus diesem Grund hat die Bebauungsweise offen zu erfolgen.

### zu § 7: Erschließung und Verkehrsflächen

Die Anzahl vorgesehener PKW-Stellplätze ergibt sich aus der geplanten Betriebsgröße und berücksichtigt neben den aktuell Beschäftigten auch zukünftige Entwicklungen sowie Besucher- und Lieferverkehr, um eine ausreichende Stellplatzversorgung sicherzustellen.

**zu § 8: Art der Nutzung der Grundstücke**

Die Art der Nutzung des Grundstückes stellt sicher, dass den Zielsetzungen widersprechende Nutzungen im Planungsraum nicht angesiedelt werden. Dabei sind reine Handelsbetriebe sowie Wohnfunktionen ausgeschlossen.

**Zu § 9: Schaffung und Sicherung von Grünanlagen**

Bei Rodungen von landschaftsbildprägenden Baumbeständen, ist eine standortgerechte Ersatzpflanzung vorzunehmen.



## 5. 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 Vorhaben "Perwolf" wird anhand der im Handbuch zur SUP für die örtliche Raumplanung (Abt. 20/Landesplanung; Amt der Kärntner Landes-regierung; März 2007) vorgeschlagenen Vorgehensweise durchgeführt.

| Prüfung der SUP – Relevanz gemäß K-UPG 2004 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Ja | Nein |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------|
| 1                                           | Die betroffenen Flächen liegen in einem Natura2000-Gebiet / Europaschutzgebiet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    | X    |
| 2                                           | Die betroffenen Flächen liegen im ausgewiesenen Nahbereich (Pufferzone) eines Natura2000-Gebietes/ Europaschutzgebiet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    | X    |
| 4                                           | Es handelt sich um eine dieser Widmungskategorien: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauland – Dorfgebiet</li> <li>• Bauland – Wohngebiet</li> <li>• Grünland – Land- und Forstwirtschaft</li> <li>• Grünland – Hofstelle</li> <li>• Grünland – Erholung mit und ohne spezifischer Erholungsnutzung</li> <li>• Grünland – Gärtnereien</li> <li>• Grünland – Friedhöfe</li> <li>• Grünland – Bienenhäuser, Jagdhütten und ähnliche kleinräumige Festlegungen.</li> </ul> |    | X    |
| 5                                           | Es handelt sich um eine dieser Widmungskategorien <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauland – Reines Kurgebiet</li> <li>• Bauland – Gewerbegebiet</li> <li>• Bauland – Geschäftsgebiet</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                       |    | X    |
| 6                                           | Es handelt sich um eine geringfügige Änderung <sup>2</sup> 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.                                                                                                                                                                                  |    | X    |
| 7                                           | Das übergeordnete ÖEK wurde bereits einer SUP unterzogen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    | X    |
| 8                                           | Die Widmung stellt eine Umsetzung der im ÖEK enthaltenen Planungsinhalte dar; laut SUP sind bei der anlassbezogenen Umsetzung des ÖEK keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.                                                                                                                                                                                                                                                                                        | X  |      |

Das Widmungsansuchen stellt eine Umsetzung der im ÖEK enthaltenen Planungsinhalte dar; laut SUP sind bei der anlassbezogenen Umsetzung des ÖEK keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Umweltrelevanzprüfung für das Vorhaben „Perwolf“ 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.

<sup>2</sup> unter einer geringfügigen Änderung ist z.B. eine Arrondierung oder ein Auffüllen von Baulücken zu verstehen.