

Verordnung / Erläuterungen

Stadtplanung / Task Force
9500 Villach, Rathaus, Rathausplatz 1

T +43 42 42 / 205-4200
E planung@villach.at
W villach.at | welcome2villach.at

Unsere Zahl: 10/75/08, LZ:10a/2023 – 10j/2023; 20-46-02A

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung Logistik Center Austria Süd – Areal Nord

Villach, 15. Mai 2025

Die Stadt Villach hat für die Grundstücke 318/1, 327/1, 327/9, 332/2, 339, 345/1, 346/2, 347/2, 351/2, 352, 355, 356/3, 357/3, 359/3, 360/3, 363/2, 642, 377/1 sowie für Teilflächen der Grundstücke 298, 327/10, 597/1, 604/2, 611 alle KG 75411 Federaun, einen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanabänderungsentwurf ausgearbeitet:

V e r o r d n u n g

des Gemeinderates der Stadt Villach vom, mit der ein integrierter Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für die Grundstücke 318/1, 327/1, 327/9, 332/2, 339, 345/1, 346/2, 347/2, 351/2, 352, 355, 356/3, 357/3, 359/3, 360/3, 363/2, 642, 377/1 sowie für Teilflächen der Grundstücke 298, 327/10, 597/1, 604/2, 611 alle KG 75411 Federaun, erlassen wird.

Gemäß den Bestimmungen des § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 – K-ROG 2021, LGBl. Nr. 17/2025, wird nach Erteilung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung am verordnet:

I. ALLGEMEINES

§ 1 – Planungsgebiet

- (1) Diese Verordnung gilt für die Grundstücke 318/1, 327/1, 327/9, 332/2, 339, 345/1, 346/2, 347/2, 351/2, 352, 355, 356/3, 357/3, 359/3, 360/3, 363/2, 642, 377/1 sowie für Teilflächen der Grundstücke 298, 327/10, 597/1, 604/2, 611, alle KG 75411 Federaun.

- (2) Das Planungsgebiet mit den Grundstücken 318/1, 327/1, 327/9, 332/2, 339, 345/1, 346/2, 347/2, 351/2, 352, 355, 356/3, 357/3, 359/3, 360/3, 363/2, 642, 377/1 sowie für Teilflächen der Grundstücke 298, 327/10, 597/1, 604/2, 611 alle KG 75411 Federaun, hat ein Ausmaß von 331.883 m².

II. FLÄCHENWIDMUNG

§ 2 – Änderung der Flächenwidmung

- (1) Zahl 10a/2023:

Die Grundstücke 318/1 (teilweise), 327/9 (teilweise), alle KG 75411 Federaun, werden im Ausmaß von 112.710 m² von derzeit „GRÜNLAND - FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT BESTIMMTE FLÄCHE; ÖDLAND“ in „BAULAND - INDUSTRIEGEBIET“ gemäß § 22 K-ROG 2021 gewidmet.

Bestandteil dieser Flächenwidmungsplanänderung ist der beiliegende Lageplan vom 28. September 2022 im Maßstab 1:5000 (Anlage 3).

- (2) Zahl 10b/2023:

Die Grundstücke 327/1 (teilweise), 327/9 (teilweise), 332/2 (teilweise), 339 (teilweise), 345/1, 346/2, 347/2, 351/2 (teilweise), 352 (teilweise), 355 (teilweise), 356/3 (teilweise), 357/3 (teilweise), 359/3 (teilweise), 642 (teilweise), alle KG 75411 Federaun, werden im Ausmaß von 36.587 m² von derzeit „GRÜNLAND - FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT BESTIMMTE FLÄCHE; ÖDLAND“ in „BAULAND - INDUSTRIEGEBIET“ gemäß § 22 K-ROG 2021 gewidmet.

Bestandteil dieser Flächenwidmungsplanänderung ist der beiliegende Lageplan vom 28. September 2022 im Maßstab 1:2500 (Anlage 3).

- (3) Zahl 10c/2023:

Die Grundstücke 298 (teilweise), 318/1 (teilweise), 327/1 (teilweise), 327/9 (teilweise), 327/10 (teilweise), 360/3 (teilweise), 377/1, alle KG 75411 Federaun, werden im Ausmaß von 62.084 m² von derzeit „GRÜNLAND - FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT BESTIMMTE FLÄCHE; ÖDLAND“ in „GRÜNLAND – SCHUTZSTREIFEN ALS IMMISSIONSSCHUTZ“ gemäß § 27 K-ROG 2021 gewidmet.

Bestandteil dieser Flächenwidmungsplanänderung ist der beiliegende Lageplan vom 28. September 2022 im Maßstab 1:7000 (Anlage 3).

- (4) Zahl 10d/2023:

Die Grundstücke 327/9 (teilweise), 597/1 (teilweise), 604/2 (teilweise), alle KG 75411 Federaun, werden im Ausmaß von 31.159 m² von derzeit „ERSICHTLICHMACHUNG – LANDESSTRASSE - BESTAND“ in

„GRÜNLAND - FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT BESTIMMTE FLÄCHE; ÖDLAND“ gemäß § 27 K-ROG 2021 gewidmet.

Bestandteil dieser Flächenwidmungsplanänderung ist der beiliegende Lageplan vom 28. September 2022 im Maßstab 1:7000 (Anlage 3).

(5) Zahl 10e/2023:

Das Grundstück 327/9 (teilweise), KG 75411 Federaun, wird im Ausmaß von 2.690 m² von derzeit „BAULAND - INDUSTRIEGEBIET“ als „ERSICHTLICHMACHUNG – LANDESSTRASSE - BESTAND“ gemäß § 14 K-ROG 2021 ersichtlich gemacht.

Bestandteil dieser Flächenwidmungsplanänderung ist der beiliegende Lageplan vom 28. September 2022 im Maßstab 1:1000 (Anlage 3).

(6) Zahl 10f/2023:

Die Grundstücke 298 (teilweise), 318/1 (teilweise), 327/9 (teilweise), alle KG 75411 Federaun, werden im Ausmaß von 13.201 m² von derzeit „GRÜNLAND - FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT BESTIMMTE FLÄCHE; ÖDLAND“ als „ERSICHTLICHMACHUNG – LANDESSTRASSE - BESTAND“ gemäß § 14 K-ROG 2021 ersichtlich gemacht.

Bestandteil dieser Flächenwidmungsplanänderung ist der beiliegende Lageplan vom 5. Oktober 2022 im Maßstab 1:5000 (Anlage 3).

(7) Zahl 10g/2023:

Die Grundstücke 327/10 (teilweise), 332/2 (teilweise), 339 (teilweise), 351/2 (teilweise), 352 (teilweise), 355 (teilweise), 356/3 (teilweise), 357/3 (teilweise), 359/3 (teilweise), 360/3 (teilweise), 363/2 (teilweise), 642 (teilweise), alle KG 75411 Federaun, werden im Ausmaß von 3.023 m² von derzeit „GRÜNLAND - FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT BESTIMMTE FLÄCHE; ÖDLAND“ als „ERSICHTLICHMACHUNG – LANDESSTRASSE - BESTAND“ gemäß § 14 K-ROG 2021 ersichtlich gemacht.

Bestandteil dieser Flächenwidmungsplanänderung ist der beiliegende Lageplan vom 5. Oktober 2022 im Maßstab 1:2500 (Anlage 3).

(8) Zahl 10h/2023:

Die Grundstücke 327/10 (teilweise), 332/2 (teilweise), 339 (teilweise), 351/2 (teilweise), 352 (teilweise), 355 (teilweise), 356/3 (teilweise), 357/3 (teilweise), 359/3 (teilweise), 360/3 (teilweise), 363/2 (teilweise), 642 (teilweise), alle KG 75411 Federaun, werden im Ausmaß von 2.610 m² von derzeit „VERKEHRSFLÄCHE – ALLGEMEINE VERKEHRSFLÄCHE“ als „ERSICHTLICHMACHUNG – LANDESSTRASSE - BESTAND“ gemäß § 14 K-ROG 2021 ersichtlich gemacht.

Bestandteil dieser Flächenwidmungsplanänderung ist der beiliegende Lageplan vom 5. Oktober 2022 im Maßstab 1:2500 (Anlage 3).

(9) Zahl 10i/2023:

Das Grundstück 327/9 (teilweise), KG 75411 Federaun, wird im Ausmaß von 59.804 m² von derzeit „BAULAND - INDUSTRIEGEBIET“ in „BAULAND - INDUSTRIEGEBIET“ gemäß § 22 K-ROG 2021 gewidmet.

Bestandteil dieser Flächenwidmungsplanänderung ist der beiliegende Lageplan vom 27. Juni 2023 im Maßstab 1:2500.

(10) Zahl 10j/2023:

Das Grundstück 327/9 (teilweise), KG 75411 Federaun, wird im Ausmaß von 8.057 m² von derzeit „GRÜNLAND – SCHUTZSTREIFEN ALS IMMISSIONSSCHUTZ“ in „GRÜNLAND – SCHUTZSTREIFEN ALS IMMISSIONSSCHUTZ“ gemäß § 27 K-ROG 2021 gewidmet.

Bestandteil dieser Flächenwidmungsplanänderung ist der beiliegende Lageplan vom 27. Juni 2023 im Maßstab 1:2500.

III. BEBAUUNG

§ 3 – Bebauungsbedingungen

Die Bebauung im Planungsgebiet (§ 1) darf nur nach Maßgabe des einen Bestandteil dieser Verordnung bildenden RECHTSPLAN „LCA Süd – Areal Nord“ vom 22. Juli 2024, Zahl: 20-46-02A, Plan Nr. 4602A-7 im Maßstab 1:2000 (Anlage 2) erfolgen.

§ 4 – Begrenzung der Baugrundstücke

Die Begrenzung der Baugrundstücke (Planungsgebiet) ist in der zeichnerischen Darstellung (§ 3) festgelegt.

§ 5 – Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt in den Baufeldern 1, 2, 3a und 4 - 10.000 m², im Baufeld 3b - 5.000 m².
- (2) Mehrere Grundstücke gelten als ein Baugrundstück, wenn diese einem einheitlichen Bauvorhaben dienen und im Zuge des Bauvorhabens die Grundstücksgrenzen überbaut werden. Als Überbauung der Grundstücksgrenze gilt auch ein unterirdisches Bauwerk.

- (3) Die festgelegte Mindestgrundstücksgröße gilt nicht für Baugrundstücke auf denen Objekte oder sonstige bauliche Anlagen errichtet werden, welche öffentlichen Interessen dienen, wie z. B. Objekte oder Anlagen der Gemeindewasserversorgung, der Kanalisationsanlage, der Energieversorgung, Objekte für die Feuerwehren und Ähnliches.

§ 6 – Baulinien

- (1) Baulinien sind Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.
- (2) Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (§ 3) festgelegt und gelten nur für oberirdische Bauteile.
- (3) Gebäude sind innerhalb der Baufelder so anzuordnen und auszuführen, dass die Anforderungen gem. § 4 ff. der Kärntner Bauvorschriften (K-BV), LGBl. Nr. 56/1985 i.d.F. LGBl. Nr. 77/2022, erfüllt werden.
- (4) Von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind die baulichen Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (wie z. B. Böschungsbefestigungen, Einfriedungen, Rampen, Stiegen, Stützmauern, Retentionsbecken usw.), sowie untergeordnete Baulichkeiten (wie z. B. Werbepylone, Trafos, usw.) in eingeschossiger Bauweise.
- (5) Darüber hinaus von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind sicherheits- oder brandschutztechnische sowie Lärmschutzmaßnahmen sowie Energieeffizienz-Anlagen (wie z. B. für Photovoltaik), um den Anforderungen der Sicherheit und des Brand- bzw. Lärmschutzes sowie der Energieeffizienz nach den neuesten Erkenntnissen der technischen Wissenschaften zu entsprechen. Dasselbe gilt für Aufbauten von Fassadenbegrünungen.
- (6) Innerhalb des Planungsgebiets (§ 1) sind drei (annähernd) in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünkorridore mit einer durchgehenden Breite von mindestens 30 m vorzusehen, die als naturnahe Grünflächen mit jeweils standortgerechter Laubmischwaldbepflanzung zu gestalten sind (Die Bepflanzungen dürfen nicht streng geradlinig ausgeformt sein). In diesen Grünkorridoren sind Straßenverbindungen für den inneren Betriebsverkehr sowie Rad- und Fußwege mit der erforderlichen Infrastruktur (z. B. Beleuchtung, Verkehrsregelung u. dgl.) in einer maximalen Gesamtbreite von 15 m und Lage lt. Plandarstellung gemäß § 3 möglich.
- (7) Um eine angemessene Flexibilität bei der Baufeldeinteilung zu ermöglichen, können die Grünkorridore lt. Abs. 6 innerhalb eines 90 m

breiten Streifens wie in der zeichnerischen Darstellung ausgewiesen verschoben werden. Die Grünkorridore dürfen hierbei in ihren dargestellten Konfigurationen (einheitliches Rechteck) und Gesamtausmaßen (Länge + Breite) nur im Gesamten innerhalb der jeweiligen 90 m-Bereiche (lt. Plandarstellung gemäß § 3) verschoben werden.

- (8) Im Ausmaß der Verschiebung der Grünkorridore kann sich auch die Dimension der einzelnen Baufelder in der Form verändern, als dass die Summe der Größe der Baufelder unverändert bleibt. Das Ausmaß der Baufelder ist in der zeichnerischen Darstellung (§ 3) ersichtlich und ergibt eine Gesamtsumme von 178.562 m².

§ 7 – Bauliche Ausnutzung

- (1) Die maximale bauliche Ausnutzung für das Planungsgebiet (§ 1) ergibt sich aus der im Abs. 4 festgelegten maximalen Baumassenzahl (BMZ).
- (2) Die Baumassenzahl (BMZ) ist das Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Baugrundstückes, wobei als Baumasse der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußeren Begrenzungen des Baukörpers gilt.
- (3) Bei der Berechnung der Größe der Baugrundstücke sind nur jene Grundstücksteile zu berücksichtigen, die als „Bauland“ gewidmet sind.
- (4) Die maximale Baumassenzahl (BMZ) für das Planungsgebiet (§1) wird mit je max. 7,0 für die Baufelder 1, 2, 3a, 3b und 4 festgelegt.

§ 8 – Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene, halboffene oder geschlossene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) a) Offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn die Gebäude allseits freistehend errichtet werden, wenn also gegenüber allen Grundgrenzen ein Abstand eingehalten wird.

b) Halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Baugrundstücken die Gebäude bzw. Gebäudeteile an der gemeinsamen Baugrundstücksgrenze unmittelbar angebaut, nach allen anderen Seiten aber freistehend, errichtet werden.

Halboffen kann gebaut werden, wenn

1. an einer gemeinsamen Baugrundstücksgrenze bereits ein unmittelbar angebautes Gebäude bzw. ein unmittelbar angebauter Gebäudeteil besteht
 - oder
 2. übereinstimmende Bauanträge der Baubehörde vorliegen, die vorsehen, dass Gebäude bzw. Gebäudeteile an der gemeinsamen Baugrundstücksgrenze unmittelbar angebaut errichtet werden sollen. Der angebaute Anteil am Nachbarobjekt muss mindestens 75% der Länge beider Objekte aufweisen und in gleicher Geschoßanzahl angebaut werden. Unter Einhaltung der Bestimmungen des § 9, welche die maximal zulässige Bauhöhe festlegen, ist die Erhöhung um ein Geschoß sowie die Herabsetzung um ein Geschoß zulässig, sofern es aus öffentlichen Interessen positiv beurteilt wird.
- c) Geschlossene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude an zwei oder mehreren gemeinsamen Baugrundstücksgrenzen unmittelbar angebaut errichtet werden.

Geschlossen kann gebaut werden, wenn:

1. übereinstimmende Bauanträge der Baubehörde vorliegen, die vorsehen, dass Gebäude oder Gebäudeteile an zwei oder mehreren Baugrundstücksgrenzen unmittelbar angebaut errichtet werden sollen. Der angebaute Anteil am Nachbarobjekt muss mindestens 75% der Länge beider Objekte aufweisen und in gleicher Geschoßanzahl angebaut werden. Unter Einhaltung der Bestimmungen des § 9, welche die maximal zulässige Bauhöhe festlegen, ist die Erhöhung um ein Geschoß sowie die Herabsetzung um ein Geschoß zulässig, sofern es aus öffentlichen Interessen positiv beurteilt wird;
- oder
2. an mindestens zwei Baugrundstücksgrenzen bereits unmittelbar angebaute Gebäude oder Gebäudeteile bestehen, wobei die durchschnittliche Geschoßanzahl der bestehenden Gebäude oder Gebäudeteile zu ermitteln ist. Die durchschnittliche Geschoßanzahl kann, unter Einhaltung der Bestimmungen des § 9, auf das nächste Vollgeschoß erhöht oder herabgesetzt werden, sofern es aus öffentlichen Interessen positiv beurteilt wird. Der so ermittelte Wert ergibt die ausnutzbare Geschoßanzahl des anzubauenden Objektes bzw. der anzubauenden Objekte.

- (3) Für die Beurteilung der Zulässigkeit der gewählten Bebauungsweise sind Geschoße mit einer Höhe von maximal 4,00 Metern anzunehmen.
- (4) Mehrere Grundstücke gelten für die Festlegung der Bebauungsweise als ein Baugrundstück, wenn diese einem einheitlichen Bauvorhaben dienen, bei welchem die Grundstücksgrenzen überbaut werden.

§ 9 – Maximale Bauhöhe

- (1) Die maximale Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen wird in den Baufeldern 1, 2, 3a und 4 mit der maximalen Attikaoberkante (= Höchsthöhe) 14 m, im Baufeld 3b mit der maximalen Attikaoberkante (= Höchsthöhe) 18 m über dem festgelegten Bezugspunkt bestimmt und ist der zeichnerischen Darstellung (§ 3) zu entnehmen.
- (2) Die Festlegung der absoluten Höhe des Bezugspunktes ist in der zeichnerischen Darstellung (§ 3) ersichtlich und wird mit +/- 0,00= 506,00 m ü. A. festgelegt.
- (3) Die maximale Bauhöhe nach Abs. 1 kann für gebäudespezifisch erforderliche Anlagen (wie z.B. Klimageräte, Lüftungsanlagen, Belichtungselemente, Liftüberfahrten, Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen, Rauchabzugsanlagen, Lärmschutzverkleidungen, Kollektoren u.Ä.) im technisch notwendigen Ausmaß erhöht werden, sofern sie innerhalb einer ideellen umhüllenden 45°-Linie, gemessen von Attikaoberkante, positioniert werden.
Die Erhöhung für Lifttürme und Vertikalerschließungen ist von der Rückversetzung ausgenommen.

§ 10 – Dachform

- (1) Für die Hauptbaukörper wird als Dachform das Flachdach festgelegt.
- (2) Bei untergeordneten Baulichkeiten können andere Dachformen (z.B. Pultdächer, Satteldächer usw.) umgesetzt werden.
- (3) 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.

§ 11 – Grünflächen

- (1) Das Mindestausmaß der innerhalb der Baulandwidmung (§ 2 Abs. 1, 2 und 9) zu schaffenden und zu erhaltenden Grünflächen wird mit 25 % (konkret 52.275 m²) der Gesamtbaulandwidmung festgelegt.
- (2) Dieses Mindestausmaß ist flächenmäßig anteilig in den Baufeldern 1, 2, 3a, 3b und 4 zu schaffen und zu erhalten. Hierbei können in den Grünkorridoren (§ 6 Abs. 6) geschaffene Grünflächen angerechnet werden.
- (3) Mindestens die Hälfte der erforderlichen Grünflächen muss aus begrünten Freiflächen – gewachsener Boden bestehen bzw. bei begrünten Kellergeschoßen/Tiefgaragen eine Mindestüberdeckung von 100 cm aufweisen.
- (4) Begrünte, versickerungsfähige Stellplätze und Wege sind nicht auf die Grünflächen anrechenbar.
- (5) Grünflächen sollen möglichst zusammenhängend in geschlossener Form angelegt und gärtnerisch gestaltet werden. KFZ-Stellplätze und Grünstreifen unter 2 m Breite und einer Fläche von weniger als 4 m² sind in die Flächenberechnung nicht einzubeziehen.
- (6) In den erforderlichen Grünflächenanteil (Abs. 1) können folgende Arten von Flächen mit folgenden Multiplikationsfaktoren angerechnet werden:

Multiplikationsfaktor	Art der Fläche in m ²
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.

- (7) Pro gepflanzten Baum (Stammumfang/Pflanzumfang mit mindestens 18 - 20 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) können dem Grünflächenanteil zusätzlich 20 m² angerechnet werden.
- (8) Die grundsätzliche Lage der Grünflächen außerhalb der Baufelder ist in der zeichnerischen Darstellung (§ 3) ersichtlich, Situierungsänderungen sind – insbesondere im Hinblick auf die geänderte Lage von Grünkorridoren (§ 6 Abs. 6) - möglich.
- (9) Werden im Bereich des Parkplatzes Überdachungen / Carports vorgesehen, sind diese als Gründächer und / oder mit PV-Anlagen auszuführen.

§ 12 – Bepflanzungsgebot

- (1) Schaffung von Grünanlagen:
 - a) Die Bepflanzung hat fachgerecht mit standorttypischen Baum- und Strauchpflanzen zu erfolgen. Besonderes Augenmerk ist dabei auf eine ansprechende Gesamteingrünung zu legen.
 - b) Auf ausgewiesenen Parkplatzflächen ist je 6 angefangener oberirdischer PKW-Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit großkronigem Wuchs (ortstypische Baumarten mit einem Stammumfang (Pflanzumfang) von mindestens 18 - 20 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) zu pflanzen.
- (2) Wird im Bereich unter einem Freiparkplatz ein Tiefgeschoß (Tiefgarage) errichtet und ist eine Baumpflanzung daher technisch nicht möglich, so sind die erforderlichen Bäume als Ersatzmaßnahme am Baugrundstück zu pflanzen.

§ 13 – Einfriedungen

- (1) Einfriedungen und Sichtschutzwände dürfen bis zu einer Höhe von max. 3,0 m in Abstandsflächen unmittelbar an einer Nachbargrundstücksgrenze errichtet werden.
- (2) Sichtschutzwände ab einer Höhe von 2,0 m sind vertikal strukturiert und mit einer bodengebundenen Begrünung zu gestalten.

§ 14 – Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen sowie die Ein- und Ausfahrt ins öffentliche Straßennetz hat als Verkehrsanbindung an die L 30 Schütt Straße zu erfolgen. Pro Baufeld ist eine Zufahrt vorgesehen und ist in der zeichnerischen Darstellung (§ 3) ersichtlich.
- (2) Fußwege und Stellplätze, mit Ausnahme barrierefreier Stellplätze, müssen, vorbehaltlich der wasserrechtlichen Genehmigungsfähigkeit, begrünbar und / oder versickerungsfähig ausgeführt werden. Fahrwege können asphaltiert werden.
- (3) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze des Planungsraumes ist im Ausmaß der Bestimmungen des § 7 i. V. m. Anhang 4 Textlicher Bebauungsplan der Stadt Villach 2014 Verordnung des Gemeinderates vom 30. April 2014, Zahl: 20/90/14 i. d. F. des Beschlusses vom 28. Juni 2023, Zahl: 20/90/23 Anlage 1), nachzuweisen.
- (4) Von diesem Berechnungsschlüssel kann abgewichen und die Anzahl der Stellplätze um maximal 15 % reduziert werden, wenn dem entsprechenden Bauprojekt ein Stellplatzkonzept unter Berücksichtigung von Mobilitätsplänen, Car-Sharing, Bike-Sharing usw. zu Grunde liegt und dieses Konzept im Bauverfahren verkehrsfachlich positiv beurteilt wird.
- (5) Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z. B. vor einer Schranken- oder Toranlage), anzufahren sein.

§ 15 – Art der Nutzung

- (1) Von der innerhalb des Planungsgebietes (§ 1) realisierten Bruttogeschoßfläche sind mindestens 85 % von Logistikzentren, Gewerbeparks u. dgl. zu nutzen.

Diese Einrichtungen können jedenfalls sowohl Forschung & Entwicklung, Lehre als auch Endfertigung umfassen. Hierzu zählen neben Lager- und Manipulationsflächen insbesondere Büros, Labore/Forschungsflächen, Konferenz-/Schulungsräume, Lehrlingswerkstätten oder Kantinenbetriebe.

- (2) Daneben sind noch sonstige, insbesondere der Technologiebranche dienende Verwendungen und industrielle Nutzungen, zulässig.
- (3) Eine nicht den Erfordernissen der Abs.1 und 2 zugeordnete und im Einzelfall nicht nur für die Benutzung während eines begrenzten Zeitraumes bestimmte Wohnnutzung ist ausgeschlossen.

- (4) Es sind lediglich Betriebe und Betriebsnutzungen zulässig, die die Einhaltung folgender Lärmemissionen – Planungsrichtwert des Flächenbezogenen Schallleistungspegels - gewährleisten:

Planungsrichtwert: Tag..... 65 dB(A)
Abend..... 60 dB(A)
Nacht..... 55 dB(A)

- (5) Auch sind lediglich Betriebe und Betriebsnutzungen zulässig, die die Einhaltung folgenden Irrelevanzkriterien gewährleisten:

- a. die maximale Zusatzbelastung für den jeweiligen Luftschadstoff darf 1 % des Immissions-Grenzwertes für die Langzeitwerte und
- b. 3 % des jeweiligen Immissions-Grenzwertes für die Kurzzeitwerte (z.B. Tagesmittelwert) betragen.

- (6) Bei der Beleuchtung sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- a. Verwendung hochwertiger Lichttechnik entsprechend dem Stand der Technik gemäß ÖNORM O 1052 Lichtimmissionen – Messung und Beurteilung (15. Oktober 2022), im Besonderen hinsichtlich der Vorgaben bzgl. Aufhellung von Natur und Umwelt;
- b. Verwendung von warmweißen LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von max. 3000 K (mit geringem Blauanteil in der Strahlung);
- c. Keine Leuchtmittel mit Emissionen von > 680 nm und < 500 nm Wellenlänge.
- d. Keine nach oben gerichteten Lichtquellen;
- e. Verwendung von Full-Cut-Off-Leuchten (nach oben und den Seiten abgeschirmte Lampen mit Strahlungswinkel 0 bis 70° zur Senkrechten);
- f. Keine direkte Abstrahlung in den Nachthimmel bzw. keine direkte Bestrahlung der nördlich an das Projektgebiet angrenzenden Europaschutzgebiete;
- g. Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse max. 60°C;
- h. Lichtpunkthöhe maximal acht Meter;
- i. Lichtkuppeln in Dächern in opaler (nicht klarer) Ausführung;
- j. Die betriebsbewirkte Aufhellung in den an das Projektgebiet nördlich angrenzenden Europaschutzgebieten darf maximal 0,25 lx betragen.

- (7) Von einer Nutzung ausgeschlossen sind kleinstrukturierte, kundenorientierte Handelsbetriebe, Verkaufsstellen für Letztverbraucher/innen, öffentliche Tankstellen, Maschinenparks oder Ähnliches.

§ 16 – Vorgaben für die äußere Gestaltung

Innerhalb des Planungsgebietes (§ 1) sind Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dächern und an den Fassaden sowie als Überdachungen von Stellplatzbereichen zulässig.

§ 17 – Anwendung des Textlichen Bebauungsplanes

Sofern in den §§ 4 bis 16 bzw. in der graphischen Darstellung (§ 3) nichts Anderes vorgesehen ist, gelten für dieses Planungsgebiet die Definitionen und Inhalte der Bestimmungen nach § 3 Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken, § 4 Bebauungsweise, § 6 Baulinien, § 7 Ausmaß von Verkehrsflächen und § 9 Grünflächen laut Anlage 1 - Textlicher Bebauungsplan 2014 der Stadt Villach (Verordnung des Gemeinderates vom 30. April 2014, Zahl: 20/90/14 i. d. F. des Beschlusses vom 28. Juni 2023, Zahl: 20/90/23).

§ 18 – Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt gemäß § 16 Abs. 1 Villacher Stadtrecht 1998 – K-VStR 1998, LGBl. Nr. 69/1998 i. d. F. LGBl. Nr. 78/2023, nach Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Internet in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Verordnung des Gemeinderates der Stadt Villach vom 2. Juni 2010 und 10. Juni 2010, Zl.: 10/71/2008, 10/72/2008, 10/38/2009, 20/46/02 Rak/Do, für das Planungsgebiet (§ 1 Abs. 1) außer Kraft.

ANLAGEN:

Anlage 1 (zu § 14 Abs. 3 und §17)

Textlicher Bebauungsplan der Stadt Villach 2014, Zahl: 20/90/14 i. d. F. des Gemeinderatsbeschlusses vom 28. Juni 2023, Zahl 20/90/23

Anlage 2 (zu § 3)

Rechtsplan LCA Süd- Areal Nord, Zahl: 20-46-02A

Anlage 3 (zu § 2)

Lagepläne zur Flächenwidmungsplanänderung, Zahl: 10a/2023 – 10j/2023

Erläuterungen

1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage des integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes findet sich im § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 - K-ROG 2021, 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 mit Verordnung für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m² einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu beschließen.

§ 52 (3)

Im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung sind in einem Verfahren sowohl die Flächenwidmungen der betroffenen Grundflächen als auch die Bebauungsbedingungen für jene Bauvorhaben festzulegen, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen. Die Bebauungsbedingungen sind in Form eines Teilbebauungsplanes oder eines Gestaltungsplanes festzulegen. Die Flächenwidmungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 2. bis 4. Abschnittes des dritten Hauptstückes dieses Gesetzes festgelegt werden, die Bebauungsbedingungen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 7. Abschnittes des dritten Hauptstückes.

1.1 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Im 2. bis 5. Abschnitt des Kärntner 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 den Anlagen zu § 2 dieser Verordnung sind die im Zuge dieser Änderung neu festgelegten Flächenwidmungen dargestellt (Lagepläne zur Flächenwidmungsplanänderung, Landeszahlen 10a/2023 bis 10j/2023)

1.2 BEBAUUNGSPLANUNG

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

Sie sind den Erfordernissen des Landschafts- und Ortsbildes anzupassen und sind dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Gemäß § 47 Abs. 6 sind eine Reihe von Bestimmungen obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke, die Geschosßanzahl oder die Bauhöhe sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen. Je nach örtlichen Erfordernissen dürfen gemäß § 48 Abs. 5 noch weitere Einzelheiten festgelegt werden, wie die Bebauungsweise, 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 Bebauungsstruktur 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.

1.3 VERFAHREN

Für das Verfahren des integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes 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 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 entgegenstehen.

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

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 Kundmachung über die Auflage hat auch im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde zu erfolgen. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung in Erwägung zu ziehen.

2 ZIELSETZUNGEN

Mit den integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen wird eine Rechtsnorm geschaffen, mit der einerseits die administrative und juristische Umsetzung der wesentlichen Projektideen gewährleistet wird und andererseits genügend planerischer Spielraum für die weitere Planung gewährt wird, damit Projektfeinabstimmungen noch möglich sind.

Die Grundstückseigentümerin, die Stadt Villach, regt an, die Grundflächen für die Ansiedlung von Betrieben zu Verfügung zu stellen. In einem mehrjährigen Arbeitsprozess wurden bereits die erforderlichen fachlichen Grundlagen erarbeitet. Eine Teilfläche im Ausmaß von 62.500 m² wurde bereits am 29. Oktober 2010 seitens des Landes genehmigt (Bescheid Zahl: 3Ro-124-1/58-2010).

Der Wirtschaftsstandort Villach ist durch seine Lage an der Tauernachse, einem Abschnitt des Alpin-Westbalkan-Korridors, und an der Baltisch-Adriatischen Achse ein Verkehrsknoten an einem Kreuzungspunkt Transeuropäischer Netze. Um dieses Potenzial nutzen zu können, hat die Stadt Villach in den Jahren 2008 bis 2010 sowie 2020 zusammenhängende Flächen im Bereich Federaun zwischen der A2 Südautobahn und der Schütt Landesstraße erworben.

Diese Flächen sollen auf Basis des Mobilitätsmasterplanes Kärnten 2035 in Hinblick auf die leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur in unmittelbarer Nähe (ÖBB Combi Cargo Terminal, Großverschiebebahn, Autobahnen A2 sowie A10/11) für großflächige Logistik-Ansiedlungen inkl. logistiknaher Dienstleistungen bzw. von Gewerbestandorten zur Verfügung stehen.

Ziel ist es, den Vorgaben der EU-Verkehrspolitik folgend den Anteil des stark wachsenden Straßengüterverkehrs zu reduzieren und mehr Transporte auf die Schiene zu verlagern. Die Lage im Hinterland der nordadriatischen Häfen und die

hochrangige Verkehrsanbindung an das überregionale Verkehrsnetz sind vor allem mit Fertigstellung der Koralmbahn absolute Standortvorteile.

Der südlich der Gail gelegene ÖBB Combi Cargo Terminal und der Großverschiebebahnhof Villach Süd - Fürnitz befinden sich in unmittelbarer Nähe. International ist es üblich, dass Güterverkehrszentren einen zentral genutzten Schienenzugangspunkt im kombinierten Verkehr bedienen, hier soll dies vornehmlich mittels E-Fahrzeugen erfolgen.

Die planerische Grundstruktur sowie wesentliche Inhalte des Teilbebauungsplanes finden sich in der bereits durchgeführten Strategischen Umweltprüfung Federaun ALPLOG Nord, der Naturverträglichkeitsprüfung ALPLOG Nord sowie im sogenannten Virtuellen Projekt ALPLOG Nord. Daher wurde bereits im Jahr 2010 für einen Teilbereich (62.500 m²) eine Bauland-Widmung im Rahmen einer Integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung festgelegt.

Im Rahmen der Erarbeitung des Virtuellen Projektes (VPR), der Strategischen Umweltprüfung (SUP) und der Naturverträglichkeitsprüfung (NVP) inklusive der NVP-Übereinstimmungsprüfung 2023 wurden sämtliche relevante Aspekte der Raum-/Umweltplanung sowie des Naturschutzes erhoben und geprüft. (z.B. Prüfung von Alternativstandorten, Festlegung des inhaltlichen und räumlichen Untersuchungsrahmens, Beschreibung des Planungsraumes, Beurteilung des Orts- und Landschaftsbildes, Vermeidung/Verringerung von Nutzungskonflikten, Darstellung und Berücksichtigung der Umweltschutzziele, Varianten der Verkehrsanbindung, Beschreibung des Umweltzustands und der Umweltauswirkungen, bauliche Nutzungsmöglichkeiten des Projektareals). Im Ergebnis kamen diese vorgeschalteten Prüfungs- und Planungsinstrumente zu einer positiven Beurteilung des geplanten Vorhabens.

Ab Sommer 2021 wurde mit den Expert:innen der Landesplanung im Rahmen mehrerer Fachbesprechungen der nun für das Gesamtareal vorliegende Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplan inhaltlich erarbeitet.

Für den Bereich des Baufeldes 1 gibt es bereits konkrete Bebauungsabsichten welche sich wie folgt zusammenfassen lassen:

- Auf 62.481 m² sollen 7 Logistikhallen auf einer Gesamtfläche von 32.800 m², inklusive 98 PKW-Parkplätzen und 35 LKW-Docks entstehen
- Die Hallen weisen eine Attikaoberkante von max. 14 m im Hallenbereich und ca. 10m im Dockbereich auf, die Binderunterkante liegt bei 10 m über der fertigen Hallensole

- Die Anordnung der Hallen wurde so geändert, dass die versiegelten Fahrflächen auf ein Minimum reduziert werden konnten
- Zusätzlich sind die schallintensiven Bereiche so situiert, dass die Hallenwände gleichzeitig schallschützend für die Umgebung wirken
- An den Rückseiten der Hallen konnten statt Fahrbahnen, Grünräume angeordnet werden, diese verbreitern optisch den 30 m breiten Grünkorridor zwischen den Baufeldern
- Auf dem niedrigeren Dockbereich soll ein Gründach, auf dem restlichen Hallendach großzügig Photovoltaik errichtet werden
- Ca. 26 % bleiben als Grünfläche bestehen, die BMZ liegt bei 6,50



Abbildung 1: Vorentwurf Lageplan „Rail Log Park Villach – Federaun“ (Quelle: DLH – Deutsche Logistik Holding, ohne Maßstab)

3 BESTANDSAUFNAHME

3.1 Planungsraum

Der Planungsraum liegt im südwestlichen Bereich der Stadt Villach, an der orographisch linken Uferseite der Gail.

Er befindet sich westlich der Ortschaften Unterfederaun / Oberfederaun, südlich der Schütter Landesstraße und wird im Süden von der Autobahn A2 - Südautobahn begrenzt.

Das Gelände weist ein leichtes West–Ost–Gefälle auf, wobei der westlichste Punkt ca. 4,0 m über dem östlichsten Punkt liegt.

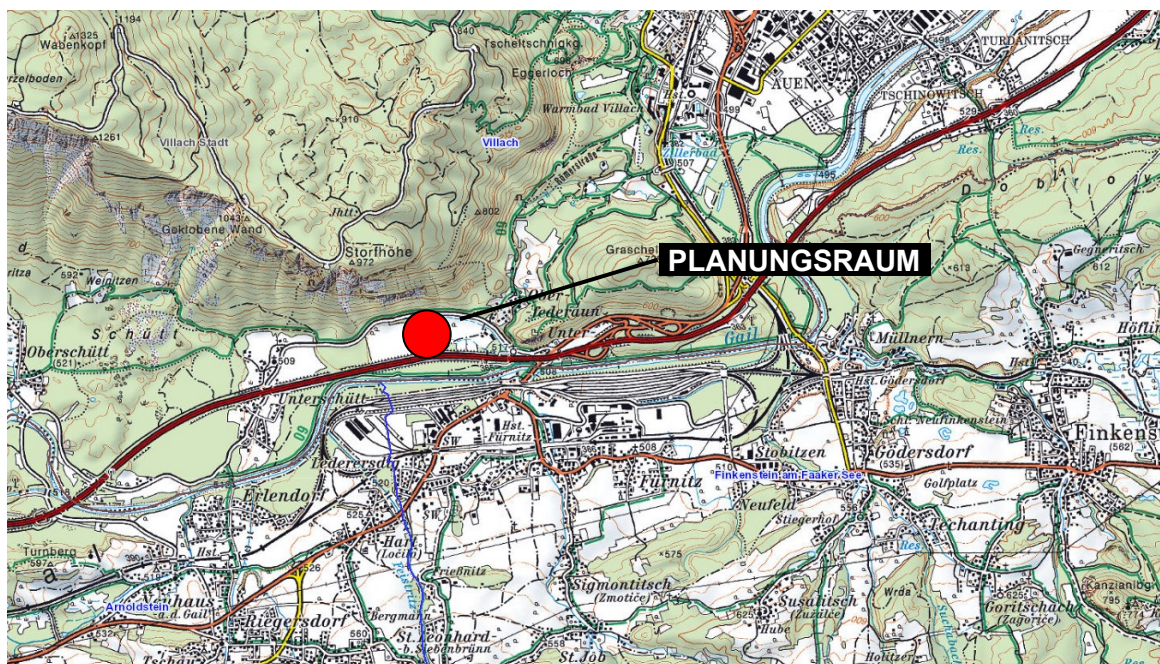


Abbildung 2: Verortung Planungsraum (Quelle: KAGIS, ohne Maßstab)

3.2 Nutzung

Das Areal stellt eine landwirtschaftlich genutzte, ebene Wiesen- und Ackerfläche dar, die zum Teil bestockt ist.



Abbildung 3: Luftbild mit Planungsraum (Quelle: Stadt Villach – WebOffice, ohne Maßstab)

3.3 Verkehrserschließung

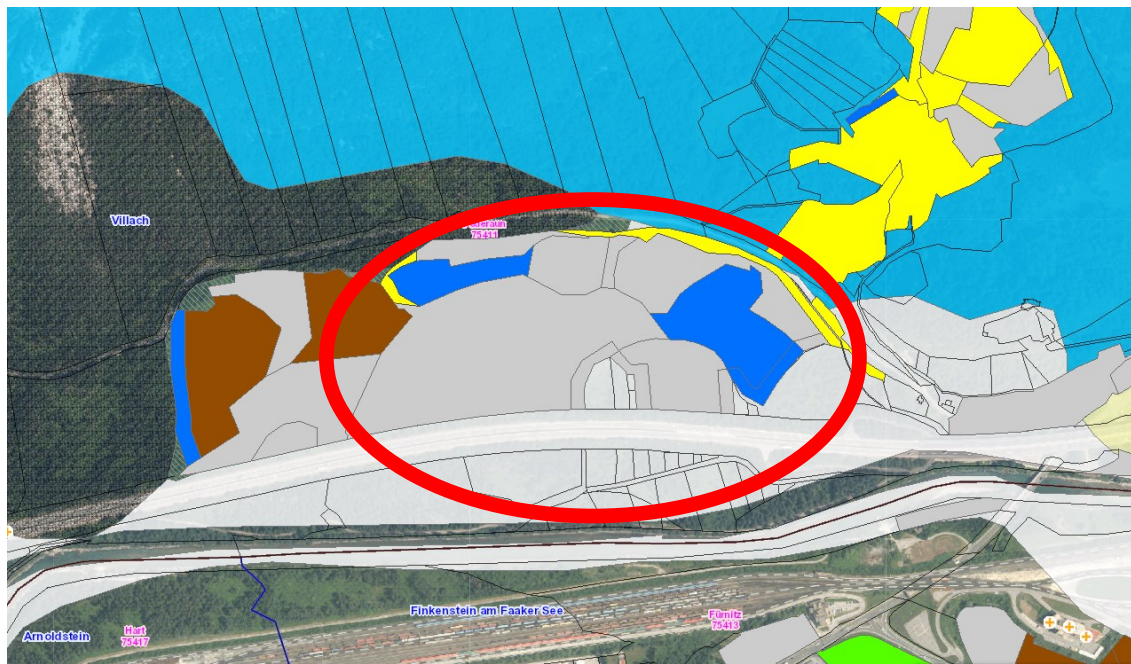
Die Verkehrserschließung des gegenständlichen Planungsgebietes erfolgt derzeit über die nördlich gelegene Schütter Landesstraße und in weiterer Folge über die B 83 Richtung Stadtzentrum von Villach.

Im Zuge der Projektrealisierung ist geplant, die bestehende Schütter Landesstraße in den südlichen Bereich des Planungsgebietes, nördlich angrenzend an die A2 Südautobahn zu verlegen. Die Anbindung der einzelnen Baufelder erfolgt über jeweils eine Zufahrt pro Baufeld und ist im Rechtsplan (§ 3 der Verordnung) dargestellt. Die derzeit bestehende Trasse der Schütter Landesstraße wird rückgebaut und renaturiert.

3.4 Nutzungseinschränkungen

3.4.1 Boden

In der Darstellung der Bodenfunktionsbewertung wird für den überwiegenden Bereich des Planungsraumes die Kategorie „Boden ohne besondere Bedeutung“ ausgewiesen. Das heißt, der Boden weist in dieser untersuchten Thematik die niedrigstmögliche Bewertung auf.



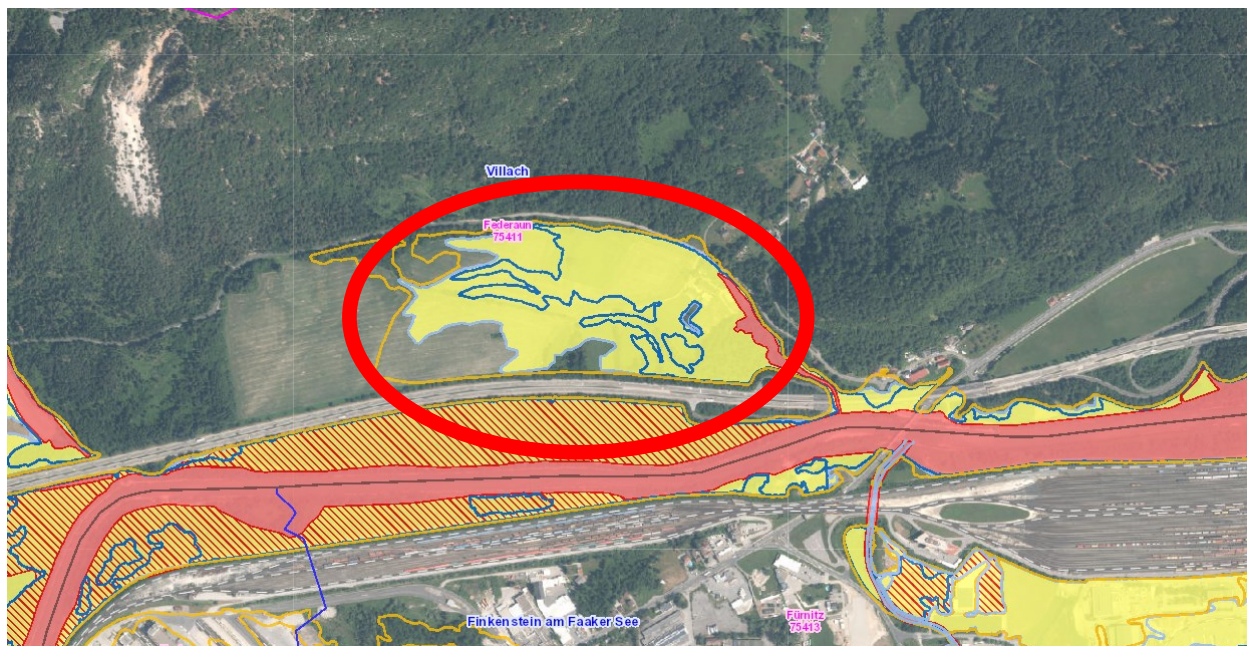
Bodenfunktionsbewertung

Böden mit besonderer Bedeutung		wegen Standort- und Produktionsfunktion
ohne besondere Bedeutung		wegen Reglerfunktion
wegen Standortfunktion		wegen Regler- und Standortfunktion
wegen Produktionsfunktion		wegen Regler- und Produktionsfunktion

Abbildung 4: Bodenfunktionsbewertung (Quelle: KAGIS, ohne Maßstab)

3.4.2 Wasser

Für den gegenständliche Planungsraum sind derzeit noch folgende Gefahrenzonen durch Hochwasser ausgewiesen.



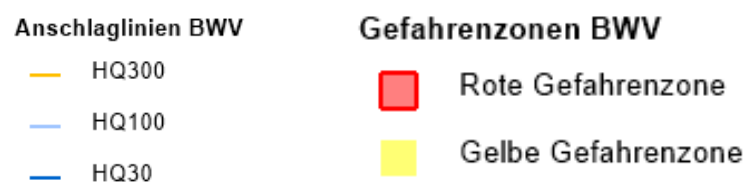


Abbildung 5: Gefährdung durch Hochwasser (Quelle: KAGIS, ohne Maßstab)

Für das gegenständliche Areal ist derzeit ein „Generelles Hochwasserschutzprojekt“ in Bearbeitung, mit dessen Umsetzung die Hochwassersicherheit erlangt wird. Diese Umsetzung ist Voraussetzung für die mit der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung angestrebten Nutzung und insofern unabdingbar, als dass ohnedies ein dem durchschnittlichen Geländeniveau nach Hochwasserfreistellung entsprechender Bezugspunkt (§ 9 Abs. 2) festgelegt wird.

4 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Örtliches Entwicklungskonzept

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Stadt Villach (Beschluss des Gemeinderates vom 27. Februar 2002 i. d. F. des Beschlusses vom 28. April 2023) ist der Bereich der zur Umwidmung angeregten Grundfläche als Wirtschaftszone zur Ansiedlung von größeren Gewerbe- und Industriebetrieben verordnet (siehe Örtliches Entwicklungskonzept der Stadt Villach – Abänderung Teilentwicklungskonzept Gewerbe- und Industriegebiet vom 5. Dezember 2008).

Daraus ergibt sich, dass das in Planänderung befindliche Gebiet in Federaun außerhalb der Grenzen von Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Natura 2000-Gebieten/Europaschutzgebieten sowie Wasserschutz- und -sorgegebieten gelegen ist. Mit Ausnahme der kleinen Ortschaft Oberfederaun ist direkt kein Siedlungsgebiet betroffen.

Die vorgesehene Flächenwidmung steht demnach im Einklang mit den lokalen Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.

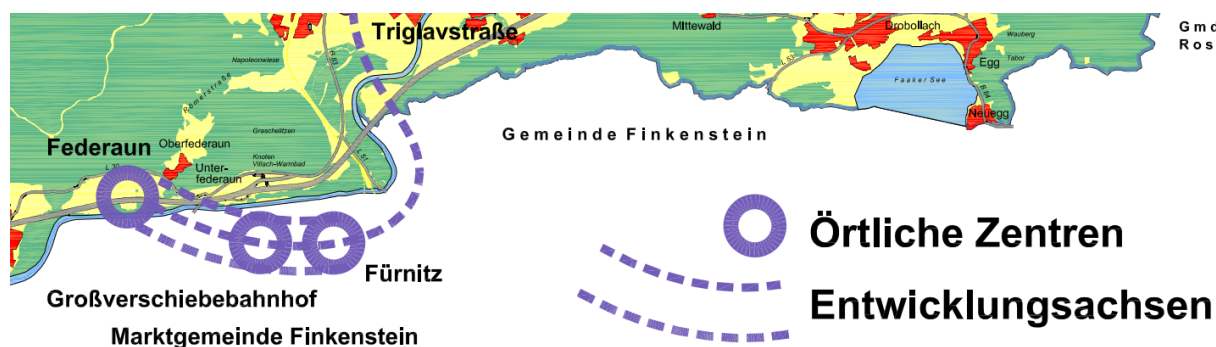


Abbildung 6: Auszug Örtliches Entwicklungskonzept Stadt Villach 2002 /Teilentwicklungskonzept Gewerbe- und Industriegebiete“ 2008 (Quelle: Stadt Villach, ohne Maßstab)

4.2 Flächenwidmungsplan

Im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Stadt Villach (Beschluss des Gemeinderates vom 2. Juni 2010 und 10. Juni 2010) ist das Areal teilweise als „Bauland – Industriegebiet“, teilweise als „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland, teilweise als „Grünland - Schutzstreifen als Immissionsschutz“, teilweise als „Verkehrsfläche - allgemeine Verkehrsfläche“ und teilweise als „Ersichtlichmachung - Landesstraße – Bestand“ verordnet.

Im Süden grenzt die A2 Südautobahn mit der „Ersichtlichmachung - Autobahn (mit Schutzzone) – Bestand“, in den übrigen Bereichen grenzt die Widmung „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland“ sowie in Teilbereichen die Widmung „Verkehrsfläche - allgemeine Verkehrsfläche“ und die Widmung „Ersichtlichmachung - Landesstraße – Bestand“ an das Planungsgebiet.

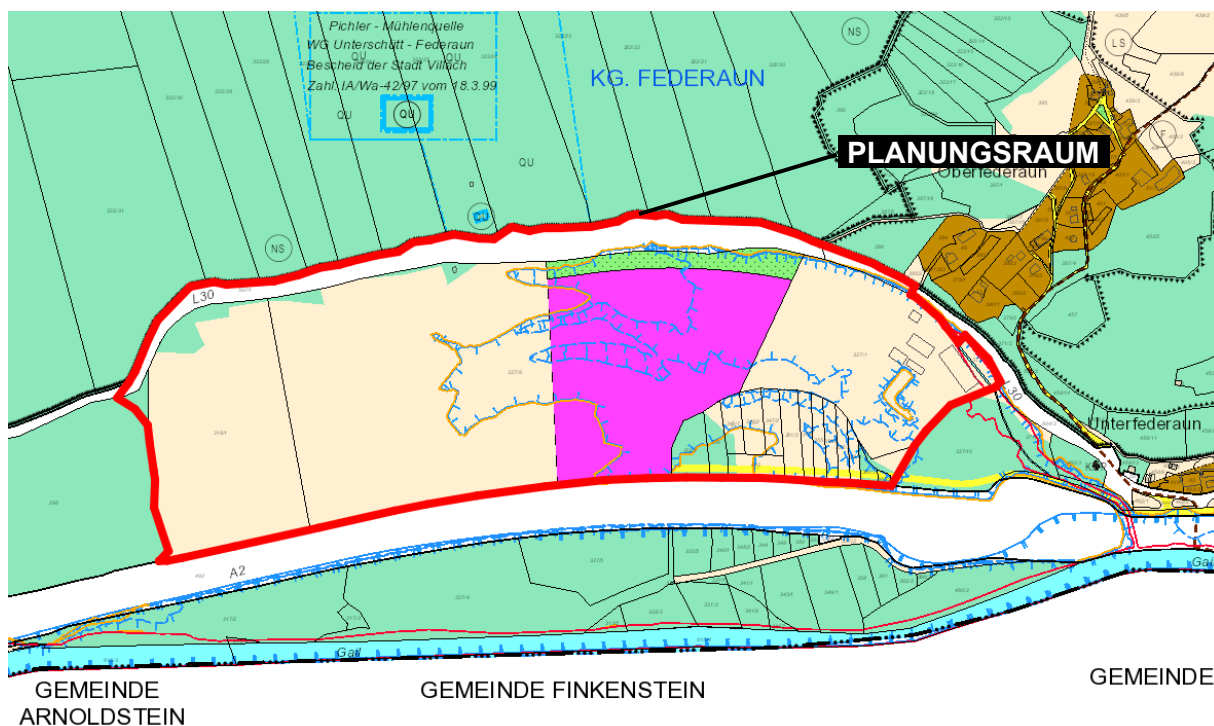


Abbildung 7: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: Stadt Villach – WebOffice, ohne Maßstab)

4.3 Bebauungsplan

Mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung vom 29. Oktober 2010, Zl. 3Ro - 124-1/58-2010 wurde für einen Teilbereich des gegenständlichen Planungsgebietes ein integrierter Flächenwidmungs- und Bauungsplan genehmigt. Dieser sieht innerhalb der vorgegebenen Baulinien Baukörper mit einer maximalen Höhe von 8,00 m bzw. 12,00 m bezogen auf das vorgegebene +/- 0,00 vor. Nördlich des Baufeldes ist in diesem Teilbebauungsplan ein Bereich als

Grünzone / naturnahe Grünfläche und im Süden die Verkehrsanbindung an die LB 83 verordnet.

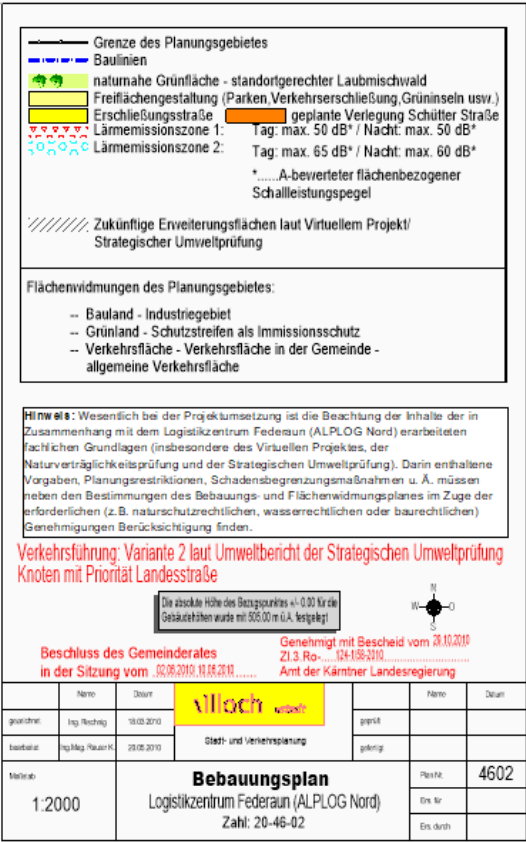
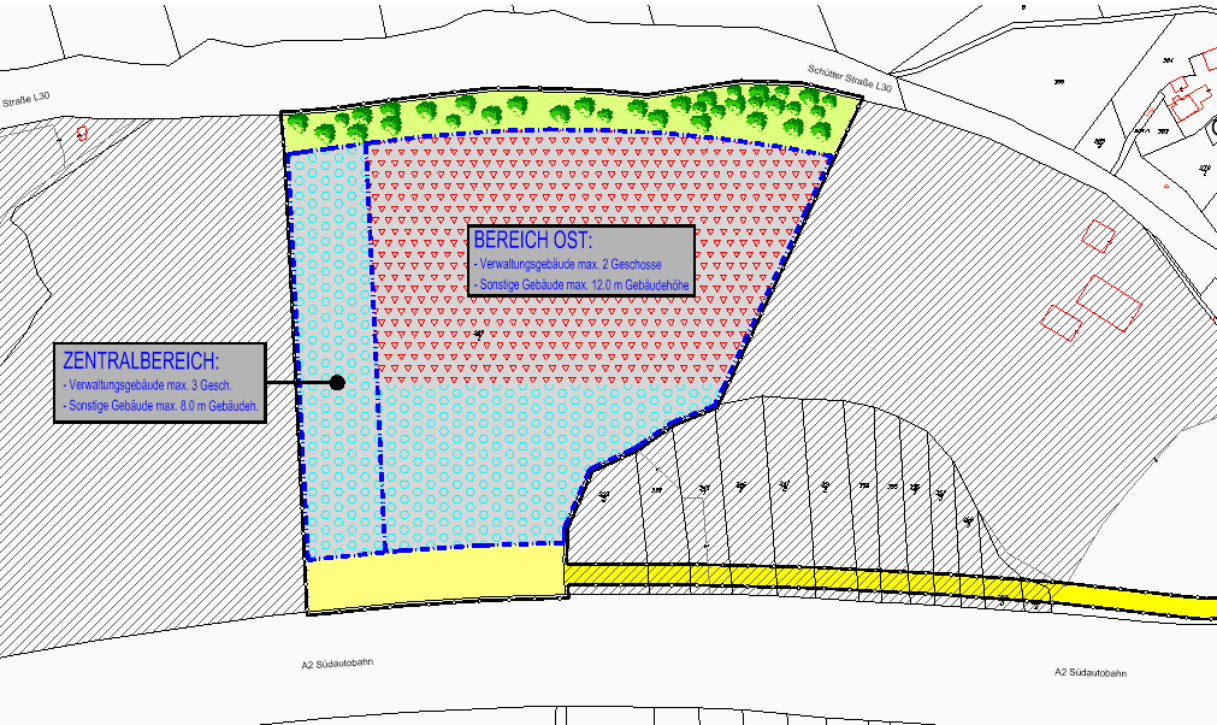


Abbildung 8: Ausschnitt verordneter Teilbebauungsplan - Rechtsplan (Quelle: Stadtplanung Villach, ohne Maßstab)

Im Zuge der Vorarbeiten wurden/werden seitens der Stadtplanung folgende Stellungnahmen und Fachgutachten angefordert:

- Tiefbau & Verkehr
- Wasser
- Abwasser
- Naturschutz
- Umweltstelle/SUP
- Forstinspektion
- Wasserwirtschaft
- Geologie und Gewässermonitoring
- Wildbach- und Lawinenverbauung
- Straßenbauamt
- ASFINAG

Die nach § 39 Abs. 2 K-ROG 2021 durchgeführte Vorprüfung – nach dieser Bestimmung hat die Stadt Villach vor der Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächenwidmungsplanes in einem Vorprüfungsverfahren eine Stellungnahme der Kärntner Landesregierung einzuholen, ob der beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungsplanes fachliche Gründe der Raumordnung entgegenstehen oder ein raumordnungsfachliches Gutachten eines Sachverständigen vorzulegen, welches bescheinigt, dass der beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungsplanes keine raumordnungsfachlichen Gründe entgegenstehen – brachte eine grundsätzlich positive Beurteilung der vorgesehenen Änderung. Die hierbei geforderten und bisher eingelangten Stellungnahmen und Fachgutachten (Forst, Straßenbauamt, ASFINAG, WLW, Geologie & Gewässermonitoring, Wasserwirtschaft) wurden wie angeführt mit einem grundsätzlich positiven Prüfungsergebnis eingeholt.

Ausständig sind noch die Expertise der Abteilung 8, Umweltstelle/SUP des Amtes der Kärntner Landesregierung sowie eine abschließende Stellungnahme der Abteilung 8, Fachlicher Naturschutz des Amtes der Kärntner Landesregierung, die im Zuge des Kundmachungsverfahrens eingeholt werden.

Alle einlangenden aus diesen Stellungnahmen und Fachgutachten resultierenden Vorgaben für eine spätere Nutzung des Areals werden der Widmungswerberin zur Kenntnis gebracht und sind jedenfalls im Zuge nachfolgender Genehmigungen (z. B. bei Baubewilligungen) zu berücksichtigen.

Gemäß § 4 Abs. 1 lit. c Kärntner Umweltplanungsgesetz - K-UPG, LGBl. Nr. 52/2004, i. d. F. LGBl. Nr. 76/2022, sind Widmungsentwürfe, die Grundlage

für die künftige Genehmigung eines UVP-Vorhabens sein können oder voraussichtlich Auswirkungen auf ein Natura-2000-Gebiet oder sonstige erhebliche Umweltauswirkungen haben können, einer Umweltprüfung nach Abschnitt 2 Kärntner Umweltplanungsgesetz zu unterziehen. Die von der Gemeinde (Planungsbehörde) entsprechend dem „Leitfaden zur Strategischen Umweltprüfung für die Örtliche Raumplanung“ (Amt der Kärntner Landesregierung – Landesplanung, März 2007, Anlage 2) im Vorfeld durchzuführende „Relevanzprüfung“ ergab, dass bei der geplanten Flächenumwidmung in die Kategorie „Bauland - Industriegebiet“ eine Notwendigkeit zur Abklärung der Umwelterheblichkeit gegeben ist. Die entsprechenden Stellungnahmen werden von den zuständigen Fachstellen des Amtes der Kärntner Landesregierung eingeholt.

Insgesamt ergeben die angeführten Bearbeitungs- und Erhebungsschritte (vorbehaltlich positiv einlangender Stellungnahmen und Gutachten angeführter Planungsstellen), dass der vorgesehene integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplan aus Sicht der Stadt- und Raumplanung sowohl den festgelegten räumlichen Entwicklungszielen der Stadt Villach als auch den Erfordernissen der weiteren zu berücksichtigenden Fachdisziplinen entspricht

5 ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN FESTLEGUNGEN DER VERORDNUNG

zu § 2:

Die Umwidmung erfolgt im Einklang mit den Zielsetzungen des rechtswirksamen Örtlichen Entwicklungskonzeptes (In diesem ist das gegenständliche Areal als „Wirtschaftsstandort“ verordnet und kann sohin entsprechend gewidmet und verwendet werden).

zu § 5:

Um den Grundgedanken - **großflächige** Logistik-Ansiedelungen inkl. logistiknaher Dienstleistungen bzw. von Gewerbeparks – zu verfolgen, werden entsprechend große Mindestgrundstücksgrößen vorgegeben.

zu § 6 Abs. 3:

Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Aufgrund der Größe der Baufelder sollen mit dem Verweis auf die Kärntner Bauvorschriften die Abstände der einzelnen Baukörper zueinander, innerhalb der Baulinien (Baufelder), sichergestellt werden.

zu § 6 Abs. 6 u. 7:

Die Grünkorridore bilden ein zentrales Thema im Umgang mit der Gesamteingrünung des Planungsgebietes und sind im Rechtsplan (§ 3) dargestellt. Um eine angemessene Flexibilität bei der Baufeldeinteilung zu ermöglichen, können die Grünkorridore innerhalb eines 90 m breiten Streifens verschoben werden.

zu § 7:

Die bauliche Ausnutzung wird wie bei Gewerbe- und Hallenbauten üblich mit der Baumassenzahl (BMZ) definiert. Der Dichtewert leitet sich aus der geplanten Bauhöhe, der verdichteten Bauweise und den Begrünungsvorgaben ab und entspricht dem öffentlichen Interesse, den Unternehmen den notwendigen Entwicklungsspielraum zu geben.

zu § 8:

Die Bebauung ist grundsätzlich als offene Bebauungsweise konzipiert, jedoch sollen eventuelle nachträgliche Grundstücksteilungen und eine damit ggf. folgende halboffene oder geschlossene Bebauungsweise prinzipiell möglich sein.

Zu § 9:

Der Textliche Bebauungsplan 2014 der Stadt Villach weist die Flächen des gegenständlichen Planungsgebietes als „*ländlich geprägtes Gebiet*“ aus - max. Bauhöhe 2,5 Geschoße.

Um dem Planungsziel gerecht zu werden, ist es notwendig, entsprechend der geplanten Nutzung (abweichend vom Textlichen Bebauungsplan 2014 der Stadt Villach) städtebaulich vertretbare maximale Bauhöhen festzulegen.

Unabhängig von nicht erforderlichen und daher nicht festgelegten Geschoßzahlen werden die Gebäudehöhen in absoluten Höhen für die maximal zulässige Gebäudehöhe definiert. Eine Definition einer Geschoßhöhe ist v.a. für spezielle Funktionsbereiche nicht sinnvoll.

Der Bezugspunkt entspricht dem durchschnittlichen Niveau des Projektareals (506,00 m.ü.A.).

Zu § 11:

Der Textliche Bebauungsplan 2014 der Stadt Villach (Verordnung des Gemeinderates vom 30. April 2014, Zahl 20/90/14) mit der Änderung des Textlichen Bebauungsplans 2014 (Verordnung des Gemeinderates vom 28.06.2023, Zahl 20-90-23) sieht für die angestrebte Widmungen Bauland-Industriegebiet 15 % der Baugrundstücksfläche als erforderliche Grünflächen vor. Aufgrund der besonderen Lage des gegenständlichen Planungsgebietes wird im Hinblick auf eine ansprechende Gesamteingrünung der Grünflächenanteil mit 25% der Gesamtbaulandfläche festgelegt.

Der natürlich gewachsene Boden ist eine ungemein wertvolle Ressource. Mit dieser Regelung wird zudem sichergestellt, dass ein Teil der geforderten Grünfläche mit direktem Kontakt zum gewachsenen Boden erhalten bleibt bzw. auszubilden ist.

Zu § 14:

Die im Rechtsplan dokumentierte Verkehrsfläche stellt einen Übergang der neu zu errichtenden Erschließungsstraße zu den einzelnen Baufeldern her. Die Lage der Anbindung sowie die innere Erschließung erfolgt in Abhängigkeit zur tatsächlichen Gebäudepositionierung.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist im Abs. (3) und (4) geregelt, ein erhöhter Bedarf an Stellplätzen ist nicht gegeben.

Zu § 15 Abs. 3 bis 5:

Es sind lediglich Nutzungen zulässig, die die Einhaltung der durch Fachgutachten festgelegten maximalen Lärmemissionen und Beleuchtungsvorgaben sicherstellen.

Zu § 17:

Hier soll klargestellt werden, dass hinsichtlich einzelner Regelungen die Definitionen und Inhalte der Bestimmungen des als Anlage 1 einen Teil der Verordnung bildenden Textlichen Bebauungsplanes 2014 der Stadt Villach (Verordnung des Gemeinderates vom 30. April 2014, Zahl: 20/90/14 i. d. F. des Beschlusses vom 28. Juni 2023, Zahl: 20/90/23) heranzuziehen sind. Damit ist der Intention der Zusammenfassung aller relevanten Vorgaben in einer Rechtsgrundlage Rechnung getragen.



Dieses Dokument wurde amtssigniert.
Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des
Ausdrucks finden Sie unter <https://www.e.villach.at/Amtssignatur>