



**Lagler, Wurzer & Knappinger  
Ziviltechniker GmbH**

A-9524 Villach, Europastraße 8 | Telefon: +43 4242 23323 | E-Mail: [office@l-w-k.at](mailto:office@l-w-k.at)



STADTGEMEINDE  
RADENTHEIN

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-  
UND BEBAUUNGSPLANUNG

„GEWERBEZONE - NATZELANGER“



**STADTGEMEINDE  
RADENTHEIN**

**INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND  
BEBAUUNGSPLANUNG**

**„GEWERBEZONE NATZELANGER“**

gemäß K-ROG 2021, LGBL. Nr. 59/2021,  
§§ 38 – 39 in Verbindung mit § 52

Teilflächen der Parzellen Nr. 879, 880, 881, 883, 884, 886, 887, 889  
alle KG Radenthein (73211)

**VERORDNUNG  
RECHTSPLAN  
ERLÄUTERUNGEN**

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

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

**JÄNNER 2025**

Stadtgemeinde Radenthein

Zahl: \_\_\_\_\_

## **ENTWURF EINER VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Radenthein vom \_\_\_\_\_, Zl. \_\_\_\_\_,  
genehmigt mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung vom \_\_\_\_\_, Zl. \_\_\_\_\_,  
mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

### **„GEWERBEZONE NATZELANGER“**

erlassen wird

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

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

##### **§ 1**

##### **Inhalt der Verordnung**

- (1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
- a. Der Verordnungstext vom 30.01.2025
  - b. Die zeichnerischen Darstellungen über die Flächenwidmungsplanänderung (Anlage 1; Blätter 1 bis 3) vom 30.01.2025
  - c. Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2), Plan-Nr. 0630-0328 vom 23.01.2025
  - d. Der Koordinatenplan (Anlage 3) vom 23.01.2025
  - e. Der Erläuterungsbericht vom 23.01.2025
  - f. Das Gestaltungskonzept (Beilage 1) vom 30.08.2024

##### **§ 2**

##### **Wirkungsbereich**

Diese Verordnung gilt für Teilflächen der Parzellen Nr. 879, 880, 881, 883, 884, 886, 887 und 889 (alle KG Radenthein) mit einer Fläche von ca. 9.000 m<sup>2</sup>.

## **II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)**

### **§ 3**

#### **Änderung des Flächenwidmungsplanes**

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Radenthein wird folgend geändert:

#### **8/2018**

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 879, 880, 881, 883, 884, 886, 887 und 889 (alle KG Radenthein) im Ausmaß von ca. 9.000 m<sup>2</sup>, von bisher „Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland - Gewerbegebiet“.

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

### **§ 4**

#### **Mindestgröße der Baugrundstücke**

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt bei offener und halboffener Bauweise 1.500 m<sup>2</sup>.
- (2) Die festgelegten Mindestgrößen gelten nicht für erforderliche infrastrukturelle Gebäude und bauliche Anlagen, welche dem öffentlichen Interesse dienen wie z.B. Anlagen der Wasserversorgung, der Kanalisation, der Energieversorgung und ähnliche.

### **§ 5**

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

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Baumassenzahl (BMZ) angegeben.
- (2) Die BMZ ist das Verhältnis der Baumasse zur Baugrundstücksgröße und wird mit maximal 5,0 festgelegt.
- (3) Als Baumasse gilt der gesamte oberirdische umbaute Raum (Hauptgebäude, Nebengebäude, Garagen etc.) mit seinen Außenmaßen als anrechenbar. Als oberirdisch gelten alle über dem projektierten Gelände liegende 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.).

- (5) Nicht in die Berechnung der BMZ einzubeziehen sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung.

## **§ 6**

### **Bebauungsweise**

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene und halboffene Bauweise festgelegt.
- (2) Eine halboffene Bauweise ist gegeben, wenn auf benachbarten Bauplätzen zeitgleich Bauanträge eingebracht werden und eine Überlappung der Gebäudelängen von mindestens 70 % an der gemeinsamen Grundgrenze vorhanden ist.

## **§ 7**

### **Maximale Gebäudehöhe**

- (1) Für Betriebs- und Bürogebäude wird ausgehend vom projektierten Gelände eine maximale relative Gebäudehöhe von 10,0 m festgelegt.
- (2) Zusätzlich darf die Attika- oder Firsthöhe die absolute Höhe von 717,50 m.ü.A. nicht überschreiten.
- (3) Der Werbepylon darf, ausgehend vom projektierten Gelände, eine Bauhöhe von 6,0 m, mit einer maximalen Ansichtsbreite von 2,0 m, nicht überschreiten.
- (4) 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 vertikalen 45°-Linie ab Kante Attika bzw. Traufe positioniert werden und sie das Landschaftsbild nicht über Gebühr belasten.

## **§ 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, Schallschutzwände, Rampen, Geländestiegen, Stützmauern usw.), einmalig ein Werbepylon oder untergeordnete Baulichkeiten, wie z. B. Trafos, Überdachungen für Müllsammelplätze in eingeschobener Bauweise.

- (3) Im Bereich der Sonderbaulinie (siehe zeichnerische Darstellung Anlage 2 – Rechtsplan – rote Baulinie) darf die Baulinie bis max. 1,0 m von Vordächern überragt werden. In den übrigen Bereichen (schwarze Baulinie) kann eine Bebauung bis maximal zur Baulinie herangeführt werden, Gebäudeteile dürfen die Baulinie nicht überragen.

## § 9

### Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) zu entnehmen.
- (2) Schranken oder Toranlagen im Bereich der Zufahrten müssen derart situiert werden, dass davor haltende Kraftfahrzeuge nicht den übrigen fließenden Verkehr des Gewerbegebietes beeinträchtigen.
- (3) Es sind PKW-Abstellplätze im Ausmaß der Bestimmungen des Allgemeinen Textlichen Bebauungsplanes 2011 der Stadtgemeinde Radenthein vorzusehen. 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.

Nutzung des Bauwerkes	Mindeststellplätze
<b>GEWERBEBETRIEB</b>	
nach Personal	0,8 je Arbeitsplatz
nach Besucher	0,1 je Arbeitsplatz
Lagerhallen	1 pro 100 m <sup>2</sup> Nettonutzfläche
Produktionsstätten	1 pro 60 m <sup>2</sup> Nettonutzfläche
Büro	1 pro 35 m <sup>2</sup> Nettonutzfläche

- (4) Für die Parzelle 881 muss dauerhaft eine Feldzufahrt über die private Verkehrserschließung mit mind. 3,50 Breite freigehalten werden. Diese kann einmalig auch als nicht versiegelte Fläche über die Fläche des Bepflanzungsgebotes geführt werden.
- (5) Wird im Westen eine 2. Parzelle abgeteilt, so ist bis zu Parzellengrenze eine Zufahrt mit einer Mindestbreite von 6,0 m dauerhaft freizuhalten (siehe private Verkehrserschließung im Norden des Planungsraumes in der zeichnerischen Darstellung Anlage 2 - Rechtsplan).  
Die Zufahrt kann auch überdacht ausgeführt werden, es muss jedoch eine Durchfahrthöhe von 4,50 m über die gesamte Breite von 6,0 m gewährleistet werden.

## **§ 10**

### **Art der Nutzung**

- (1) Die Art der Nutzung wird auf ortsverträgliches Gewerbe (inklusive dazugehöriger Ausstellungs- und Verwaltungsgebäude) festgelegt.
- (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 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**

### **Bepflanzungsgebot**

- (1) Entlang der Planungsraumgrenze im Süden an der B89 – Millstätter Straße ist im Gewerbegebiet ein durchgängiger Grünbereich in einer Breite von 5,0 m bzw. im Norden von ca. 3,0 m für Bepflanzungsmaßnahmen sicherzustellen. Es ist zumindest eine Baumreihenbepflanzung mit Laubbäumen in einem Abstand von ca. 8,00 m bis 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 und dauerhaft zu erhalten.  
Der Verlauf des Bepflanzungsgebots und die Mindestanforderung einer Baumbepflanzung sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) ersichtlich.
- (2) Auf eine fachgerechte Bepflanzung mit standorttypischen Baum- und Strauchpflanzen mit Hinsicht auf eine ansprechende Gesamteingrünung ist ein besonderes Augenmerk zu legen.

## **§ 12**

### **Grünflächen**

- (1) Das Mindestmaß der im Planungsgebiet (§ 2) zu schaffenden und dauerhaft zu erhaltenden Grünflächen wird mit 30 % der Fläche des Baugrundstückes festgelegt. Dies gilt insbesondere auch bei beabsichtigten späteren Grundstücksteilungen.
- (2) Dächer von Hauptbaukörpern, sowie Flugdächer oder Dächer von Nebengebäude über einer Fläche von 50 m<sup>2</sup>, sind zumindest mit extensiver Begrünung auszuführen.

- (3) Begrünte, versickerungsfähige Stellplätze und Wege sind nicht auf die Grünflächen anrechenbar.
- (4) Grünflächen sollten möglichst zusammenhängend in geschlossener Form angelegt und gärtnerisch gestaltet werden. 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 (Ans. 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.

- (3) 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.



## **§ 13**

### **Äußere Gestaltung**

- (1) Für die Gestaltung von flächigen Bauteilen (Fassaden, Dächer, PV-Anlagen etc.) ist auf die Verwendung von blendfreien und spiegelungsfreien Materialien zu achten.
- (2) Fassaden sind in gedeckten, nicht grellen Farben auszuführen. Eine farbige Gestaltung (Corporate Identity) ist bis zu maximal 15% je Ansichtsseite des Gebäudes zulässig.
- (3) Die Montage von Werbekonstruktionen am Dach, sowie Leuchtreklame am Dach oder an der Fassade sind nicht gestattet.
- (4) Dächer müssen von der Statik und in der Ausgestaltung so ausgelegt werden, dass eine Belastung durch oder Nachrüsten mit Photovoltaikanlagen bzw. Solarthermie möglich ist.
- (5) Stützmauern über 1,50 m Höhe oder Hallen mit einer Hallenlänge über 20,0 m an der B89 – Millstätter Straße sind in ihrer Ausgestaltung zu untergliedern. Zumindest alle 15,0 m ist ein Gestaltungselement oder Begrünungselement in der Breite von mind. 2,0 m auszuführen.

## **IV. ABSCHNITT**

### **§ 14**

#### **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

Michael Maier

Stand: 30.01.2025

Anlage 1  
Blatt 2/3

Stadtgemeinde  
Radenthein

Europastraße 8, 9524 Villach  
Telefon: 04242 23323  
E-Mail: office@l-w-k.at  
www.l-w-k.at



Art des Planes: Flächenwidmung Planung

Maßstab: 1:2000


Stand: 30.01.2025



Legende:

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




Anlage 1 Blatt 2/3	Stadtgemeinde Radenthein	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	
-----------------------	-----------------------------	---	---

Art des Planes: Flächenwidmung Planung	Maßstab: 1:2000	Stand: 30.01.2025
--	-----------------	-------------------



Legende:

 Bauland - Gewerbegebiet





Anlage 1  
Blatt 3/3

Stadtgemeinde  
Radenthein

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

VP-Nummer: 8/2018

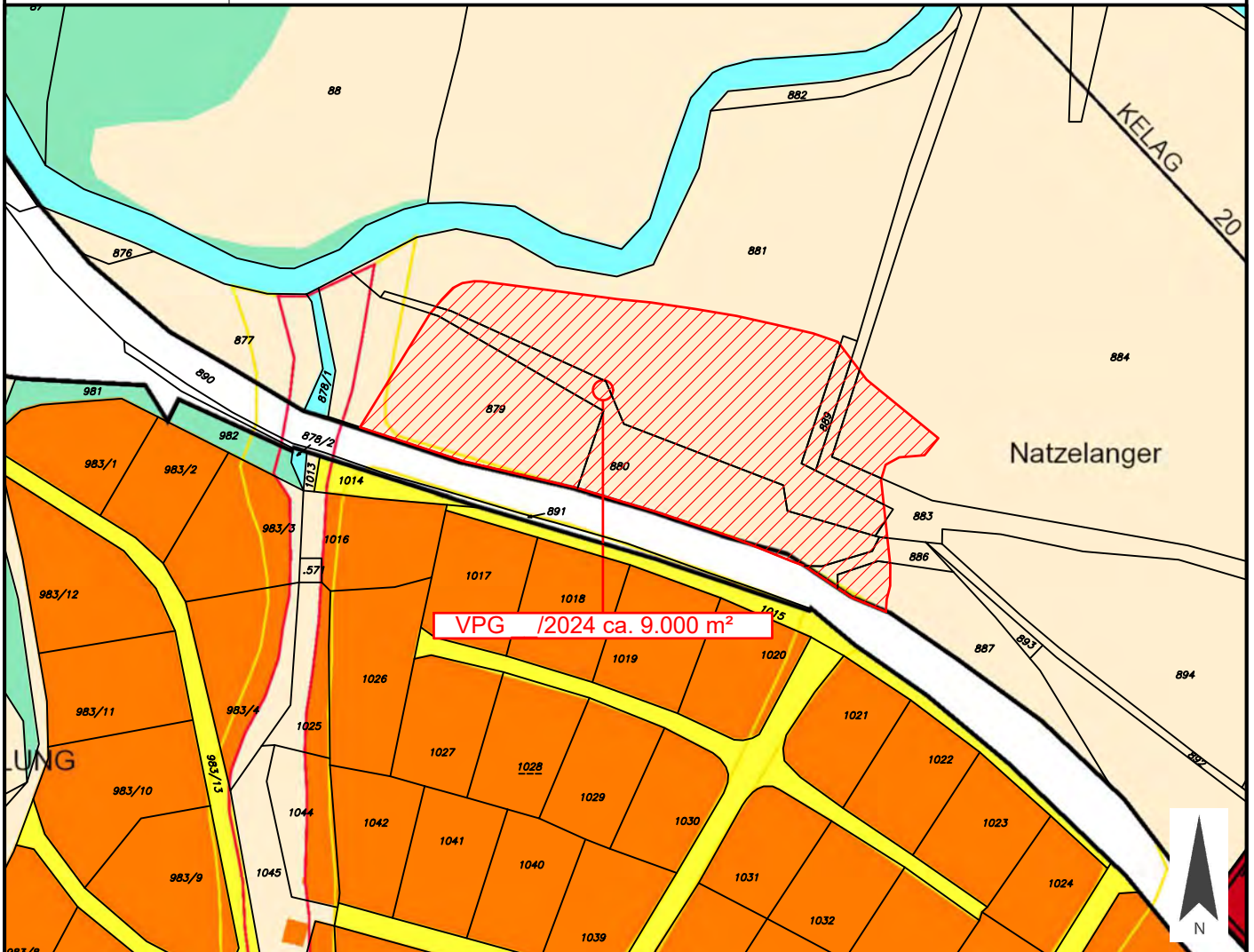
Ergänzende  
Informationen:

Grundstück Nr.: Teilflächen: 879 (ca. 2.059 m<sup>2</sup>), 880 (ca. 1.939 m<sup>2</sup>), 881 (ca. 3.833 m<sup>2</sup>), 883 (ca. 233 m<sup>2</sup>),  
884 (ca. 507 m<sup>2</sup>), 886 (ca. 105 m<sup>2</sup>), 887 (ca. 159 m<sup>2</sup>), 889 (ca. 165 m<sup>2</sup>)

Katastralgemeinde: Radenthein (73211)

Maßstab: 1:2000

Stand: 30.01.2025



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

Widmungsänderung in: Bauland - Gewerbegebiet

Flächenausmaß: ca. 9.000 m<sup>2</sup>

Kundmachung: vom bis

Gemeinderatsbeschluss in der  
Sitzung vom: -  
Zahl: -

Genehmigungsvermerk:





# STADTGEMEINDE RADENTHEIN

## LEGENDE:

1.500 m <sup>2</sup>	o, h	BEBAUUNGSWEISE (o...offen, h...halboffen)
5,0	10,0 m	MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE (relativ über projektiertem Gelände in Meter)
-	717,50 müA	MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE (absolut in Meter über Adria)

BAULICHE AUSNUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE  
(BMZ...Baumassenzahl)

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

- ○ ○ ○ GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- - - - BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES
- · - · - BAULINIE
- ↕ · - · - ↕ BAULINIE MIT ÜBERBAUBARKEIT FÜR VORDACH max. 1,0 m
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- - - - VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG
- STRASSE** BEGRENZUNG VON STRASSEN
-  BAUMBEPFLANZUNG (VERWEIS AUF DEN WORTLAUT DER VERORDNUNG)
-  BEPFLANZUNGSGEBOT
-  HÖHENLINIEN ÄQUIDISTANZ 1 m
-  PRIVATE VERKEHRSERSCHLIESSUNG

## VERMERK DES GEMEINDERATES:

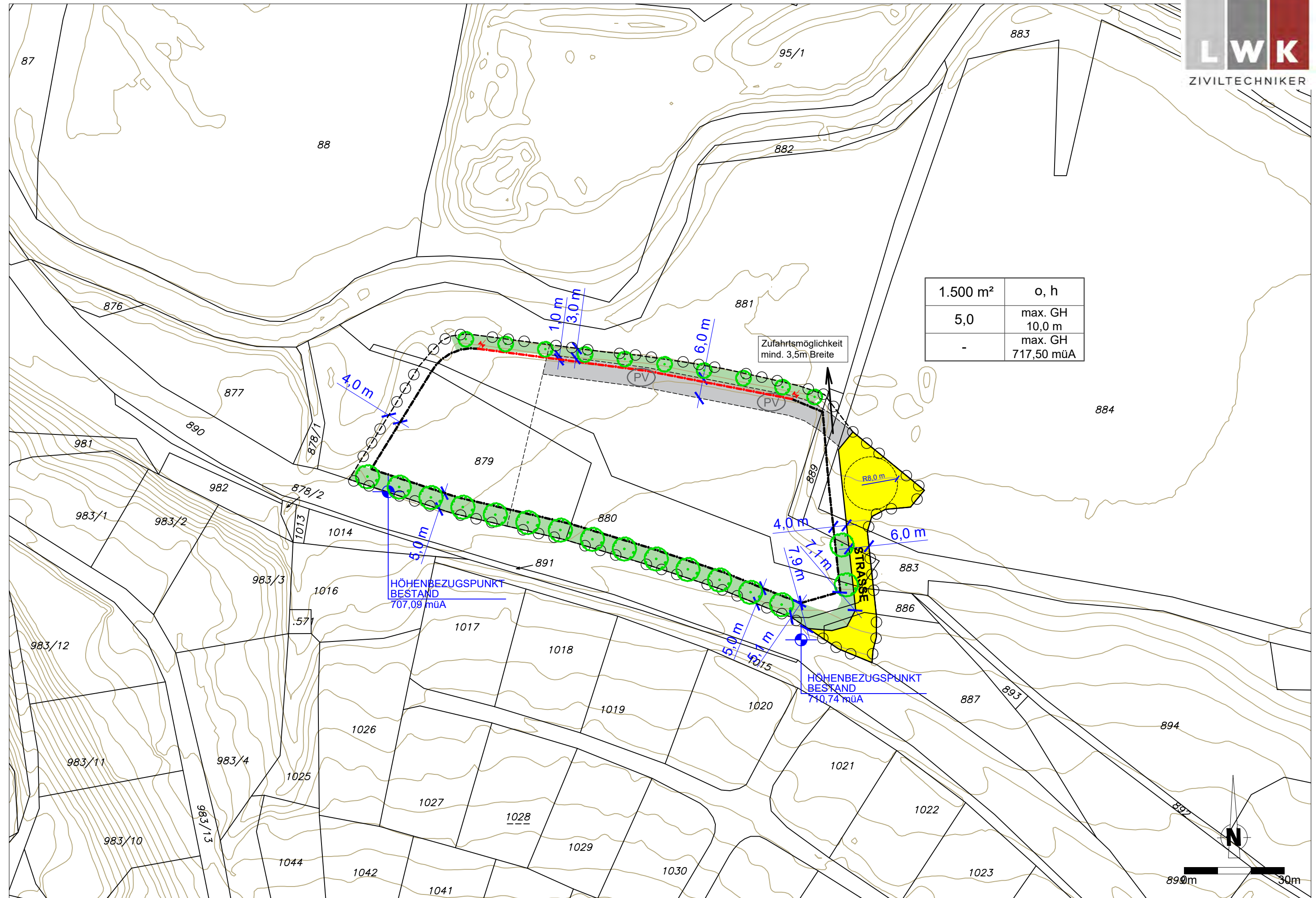
Beschluss des Gemeinderates der Stadtgemeinde Radenthein vom \_\_\_\_\_, Zl.: \_\_\_\_\_

## VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

## PLANER:

 <b>Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschafts- planung und -pflege</b> <small>A-9524 Villach Europastraße 8 Telefon: 04242 23323 e-mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at</small> ZIVILTECHNIKER	MAG. H. WURZER DIPL. ING. J. KNAPPINGER DIPL. ING. A. MAITISCH
	Plan Nr.: 0630-0328 Maßstab: 1:1000 Gezeichnet: SP
Stadtgemeinde <b>RADENTHEIN</b>	Bezeichnung: ANLAGE 2 Quelle: EIGENE ERHEBUNG Stand: 23.01.2025
Projekt <b>"GEWERBEZONE NATZELANGER"</b>	Änderungshinweis: 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9
Plan <b>RECHTSPLAN</b>	



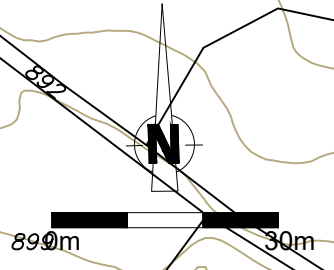


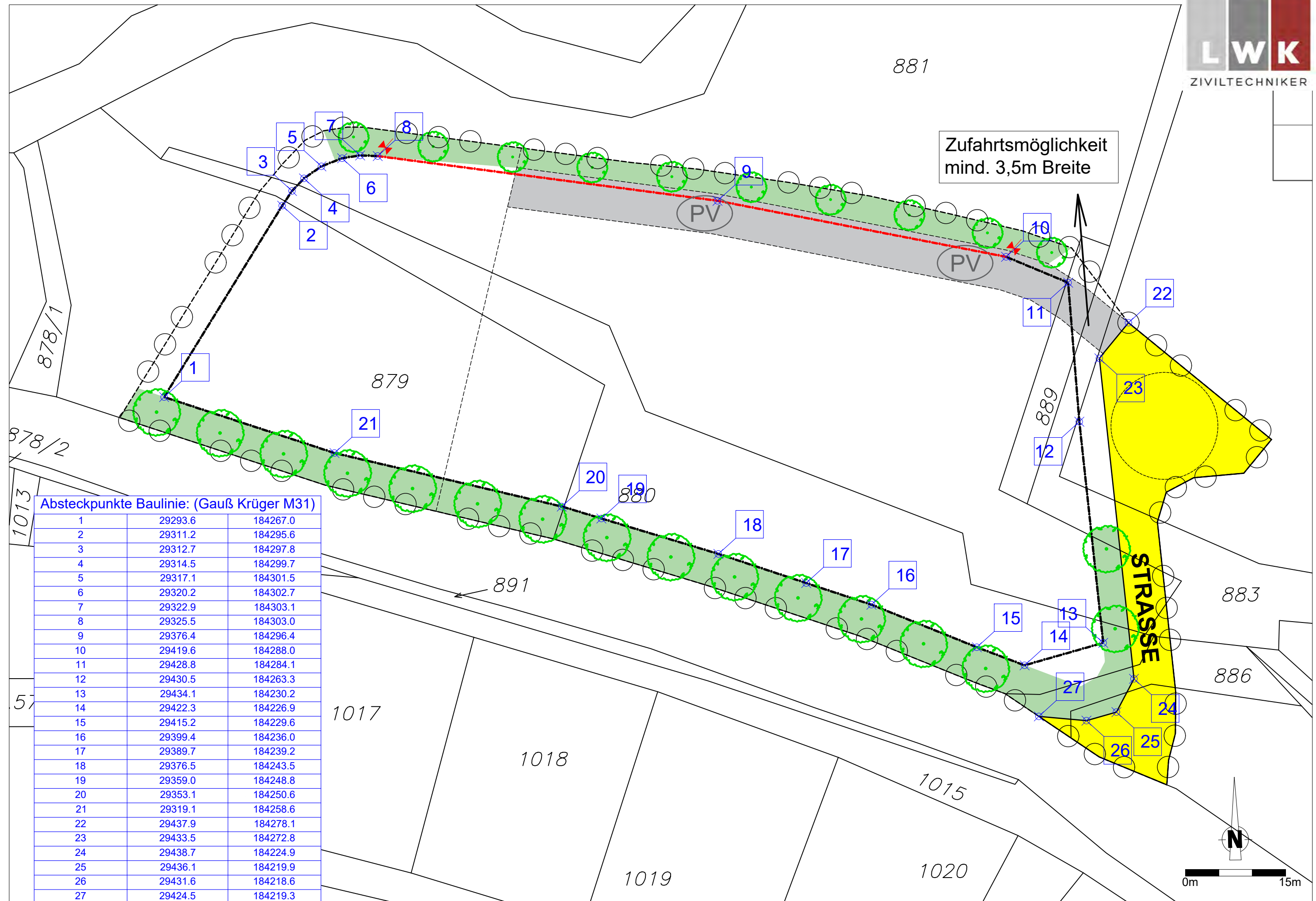
1.500 m <sup>2</sup>	o, h
5,0	max. GH 10,0 m
-	max. GH 717,50 müA

Zufahrtsmöglichkeit  
mind. 3,5m Breite

HÖHENBEZUGSPUNKT  
BESTAND  
707,09 müA

HÖHENBEZUGSPUNKT  
BESTAND  
740,74 müA





Absteckpunkte Baulinie: (Gauß Krüger M31)

1	29293.6	184267.0
2	29311.2	184295.6
3	29312.7	184297.8
4	29314.5	184299.7
5	29317.1	184301.5
6	29320.2	184302.7
7	29322.9	184303.1
8	29325.5	184303.0
9	29376.4	184296.4
10	29419.6	184288.0
11	29428.8	184284.1
12	29430.5	184263.3
13	29434.1	184230.2
14	29422.3	184226.9
15	29415.2	184229.6
16	29399.4	184236.0
17	29389.7	184239.2
18	29376.5	184243.5
19	29359.0	184248.8
20	29353.1	184250.6
21	29319.1	184258.6
22	29437.9	184278.1
23	29433.5	184272.8
24	29438.7	184224.9
25	29436.1	184219.9
26	29431.6	184218.6
27	29424.5	184219.3



# ERLÄUTERUNGSBERICHT „GEWERBEZONE NATZELANGER“

## 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

In der Stadtgemeinde Radenthein stehen nur in geringem Ausmaß Flächen zur Verfügung, die für Gewerbebetriebe genutzt werden können. Aufgrund der Lage im Talboden ist der gegenständliche Planungsraum ideal für Klein- und mittelständige Betriebe, die hier in guter verkehrstechnischer Lage an die bestehende Infrastruktur tätig sein können.

Konkret gibt es Interesse eines heimischen Unternehmens, hier eine Betriebsansiedlung zu machen. Wie im Örtlichen Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde vorgesehen, wird dies zum Anlass genommen, um die als Erweiterungspotential für ortsverträgliches Gewerbe ausgewiesene Fläche im Anschluss an den Lagerhaus Bau- und Gartenmarkt mit einem Bebauungsplan zu entwickeln und in Rücksichtnahme auf die nahe Wohnbebauung klare Bebauungsbedingungen festzulegen und eine geordnete Bebauung zu gewährleisten.

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 Radenthein als Wirtschaftsstandort ermöglicht.

Zudem werden mit diesem Teilbebauungsplan auch Bedingungen festgelegt, die vom Allgemeinen Textlichen Bebauungsplan der Stadtgemeinde Radenthein 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 Allgemeinen Textlichen Bebauungsplan der Stadtgemeinde Radenthein 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.

**zu § 4:** Mindestgröße eines Baugrundstückes:  
1.500 m<sup>2</sup> statt 500 m<sup>2</sup> bei offener bzw. 350 m<sup>2</sup> bei halboffener Bauweise

Die Festlegung der Mindestgröße der Baugrundstücke soll eine kleinteilige Gliederung dieses Baugebietes verhindern. Für Radenthein bietet sich nur der spärlich vorhandene flache Talboden zur Ansiedelung von größeren Betrieben an. Kleinere Betriebe sind auch in leichten Hanglagen, bzw. sehr kleine Betriebe in Hanglagen möglich. Durch die Erhöhung der Mindestgröße des Baugrundstückes sind max. 4-5 Betriebe möglich. Das raumplanerische Ziel ist es, in dieser Zone größeren Betrieben Flächen zur Verfügung zu stellen, und den wertvollen Boden nicht mit Vielzahl von kleinen Betrieben ineffizient zu bebauen.

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.

Mit Rechtskraft der vorliegenden Integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung erfolgt eine neue Teilung der Grundstücke analog zum Planungsraum, der Teilungsentwurf eines Vermessers liegt bereits vor.

**zu § 5:** Baumassenzahl (BMZ):  
BMZ 5,0 statt 8,0 in Bauland - Gewerbegebiet

Aufgrund der nahen Wohnbebauung im Süden gegenüberliegend der B98 wird die BMZ analog zur Regelung im Allgemeinen Textlichen Bebauungsplan der Stadtgemeinde Radenthein für Gemischtes Baugebiet mit 5,0 (statt 8,0 im Gewerbegebiet) festgelegt. Die BMZ-Berechnung bezieht sich auf ein innerhalb des Planungsraumes gelegenes Baugrundstück, Flächenteile außerhalb des Planungsraumes können nicht miteinbezogen werden.

**zu § 7:** Die Festlegung der maximalen Höhe der Bebauung soll sicherstellen, dass die entstehenden Einzelbauwerke möglichst ruhig in die neue Situation eingegliedert werden. Die Qualität des örtlichen Straßenraumes im Stadium des Endausbaus hängt maßgeblich von der höhenmäßigen Entfaltung der Einzelbauwerke ab. Grundsätzlich dürfen die Bauwerke eine relative Bauhöhe von 10,0 m nicht überschreiten, wobei eine zusätzliche absolute Höhenkote zudem

verhindert, dass beliebig Geländeanschüttungen gemacht werden können. Die Gewerbeobjekte können sich so ortsverträglich in das Landschaftsbild einfügen.

Durch die Lage des Planungsraumes in der höhenmäßig tiefsten Lage dieses Gebietes und die rundum erhöhten Lagen der bestehenden Wohnbebauungen ist mit keinerlei Benachteiligungen in Sichtbeziehungen oder Belichtungen zu rechnen.

**zu § 8:** Mit der Baulinie wird eine Festlegung für eine maximal mögliche Bebauung vorgegeben. Hinsichtlich der Abstandsflächen werden an der östlichen und südlichen Baugrundstücksgrenze die Vorgaben lt. K-BV idgF erfüllt, da zusätzlich zur 6/10-Regelung angrenzende öffentliche Verkehrsflächen bis zur Hälfte ihrer Tiefe in die Abstandsfläche einbezogen werden können.

Im Westen und Norden ist durch die Gefahrenzone keine weitere Bebauung mehr möglich, bzw. sind die Grundstücke im Eigentum des Projekt- und Widmungswerbers und es kann zu keiner Benachteiligung von Dritten kommen.

**zu § 9:** Für die Berechnung des Stellplatzbedarfes wird der Stellplatzschlüssel des Allgemeinen Textlichen Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Radenthein herangezogen. Da für das Gewerbegebiet kein erhöhter Stellplatzbedarf lt. K-ROG § 48 gegeben ist, können die für das gesamte Gemeindegebiet geltenden Regeln auch auf den Planungsraum angewendet werden.

Grundsätzlich ist die Oberflächenversiegelung der Baugrundstücke gering zu halten. Im Bauverfahren ist ein Versickerungskonzept der Oberflächenwässer zu erbringen bzw. die wasserrechtliche Genehmigung für die Oberflächengestaltung zu erwirken.

**zu § 10:** Die Art der Nutzung der Grundstücke soll verhindern, dass am Areal den Zielsetzungen widersprechende Nutzungen angesiedelt werden.

**zu § 11:** Das vorgegebene Bepflanzungsgebot reagiert auf den Umstand, dass der Planungsraum einerseits in markanter Lage der Ortseinfahrt Radenthein aus südöstlicher Richtung gelegen ist, andererseits durch die Lage im Talboden von den umliegenden Hängen und ansteigenden Straßen weite Sichtbarkeit aufweist. Die Vorgabe der Pflanzung von Baumreihen soll ein Mindestausmaß einer Begrünung vorgeben, die ein schonendes Eingliedern von neuen Baukörpern in das Orts- und Landschaftsbild ermöglicht.

Auf die Umsetzung ist im Bauverfahren dezidiert Augenmerk zu legen.

**zu § 12:** Ergänzend zum Bepflanzungsgebot wird ein Grünflächenanteil von 30 % angegeben. Die Erhöhung gegenüber der Festlegung im allgemeinen textlichen Bebauungsplan 2011 der Stadtgemeinde Radenthein, der für Bauland – Gewerbegebiet mindestens 10 % Grünflächen vorsieht, ist ebenso auf der

Notwendigkeit einer sanften Eingliederung einer neuen Bebauung in das Landschaftsbild begründet.

Zudem trägt die Vorgabe, Dächer zumindest mit einer extensiven Begrünung auszubilden sind, dem Umstand Rechnung, dass für versiegelte Flächen eine Maßnahme vorgesehen wird, die negative Auswirkungen von Bebauungen etwas reduzieren kann. Ein zumindest extensiv begrüntes Dach verlangsamt den Oberflächenabfluss eines durchschnittlichen Regenereignisses und kann je nach Bepflanzungsarten bis zu 50 % der Regenmenge aufnehmen und zeitverzögert wieder abgeben. Diese Dachflächen haben durchschnittlich annähernd Oberflächentemperaturen, die ident mit den Außenlufttemperaturen sind, wirken durch Bauart und zusätzlicher Verdunstung einer sommerlichen Überwärmung entgegen und schaffen ein positives Mikroklima. Begrünte Dächer können auch geschützten Lebensraum für Insekten und Kleinstlebewesen bilden. Da für den Standort als Gewerbegebiet Baukörper mit verhältnismäßig großflächigen Dächern zu erwarten sind, werden diese Maßnahmen als sinnvoll und verhältnismäßig eingestuft.

Zur Erreichung des Grünflächenanteils sind vielfache Begrünungsmöglichkeiten vorhanden, die zur Umsetzung des Projektziels eingearbeitet werden können.

Auf die Umsetzung ist im Bauverfahren dezidiert Augenmerk zu legen.

**zu § 13:** Durch die besondere Lage im Talboden und der weiten Sichtbarkeit Richtung Berg bzw. entlang der Einfahrtsstraße nach Radenthein sind blendende oder spiegelnde Materialien als flächiges Gestaltungselement auszuschließen.

Auf die Umsetzung ist im Bauverfahren dezidiert Augenmerk zu legen.

Dies trifft sinngemäß auch auf die farbige Gestaltung bzw. Gestaltung mit Reklametafeln zu. Zum einen sollen die Bewohner der straßenseitig gegenüberliegenden bestehenden Wohnbebauung nicht optisch über Gebühr gestört werden, zum anderen wird damit eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes der weithin sichtbaren Planungsraumflächen vermieden.

Mit der Brechung von Fassadenlängen soll zusammen mit der Baumreihenbepflanzung ein optisch ansprechender, grün gestalteter Straßenraum entstehen.

### **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.

#### **§ 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 Bauungsbedingungen 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 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.

## 4 BESTANDSERHEBUNG

### 4.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt in der Stadtgemeinde Radenthein, im östlichen Bereich des Hauptortes.

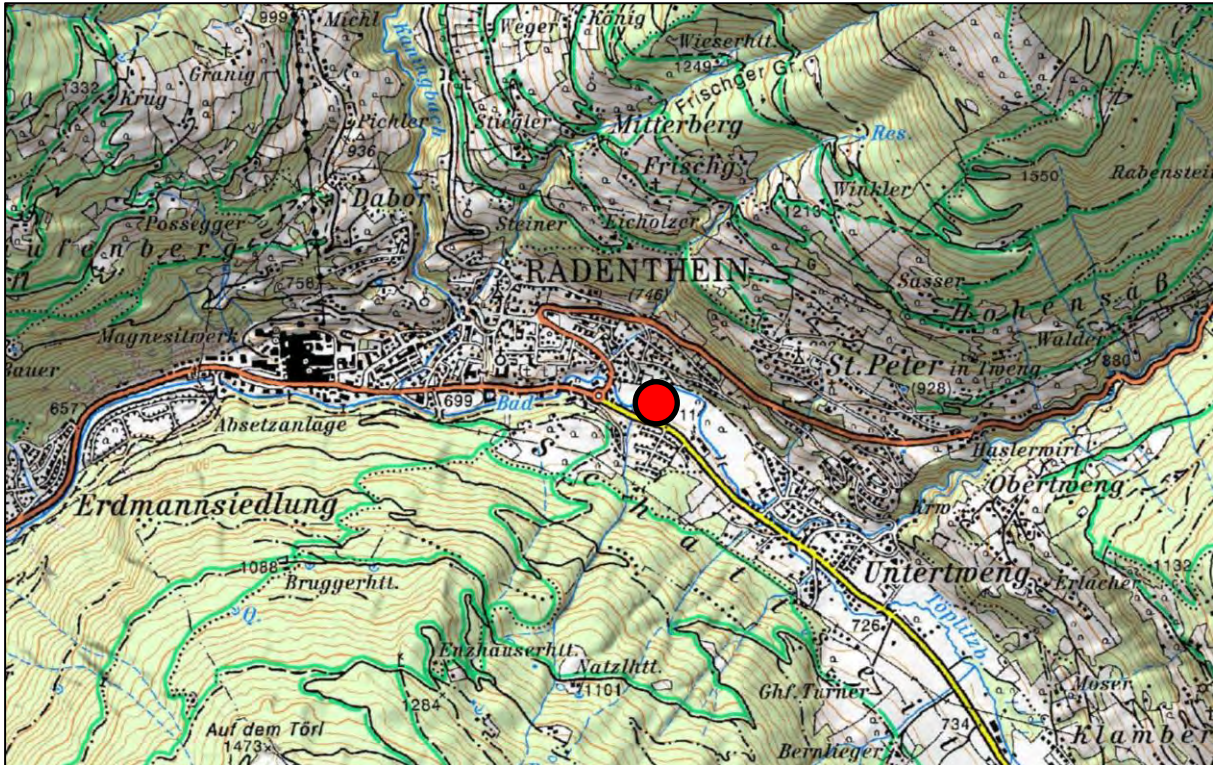


Abbildung 1: Planungsraum im kommunalen Kontext (Quelle: KAGIS)

Die gegenständlichen Planungsraum befinden sich Parzellen, die derzeit als Wiese landwirtschaftlich genutzt werden. Die Topographie ist eine leicht geneigte ebene Fläche, mit dem Tiefpunkt im Nordwesten und Hochpunkt im Südosten. Der Höhenunterschied beträgt in etwa drei bis vier Meter.

Im südlichen Anschluss zum Planungsraum - getrennt durch die B98 Millstätter Straße - befindet sich eine Wohnsiedlung, bestehend aus Einfamilienhäusern. Nördlich, östlich und westlich schließen landwirtschaftliche Flächen an.





Abbildung 2: Planungsraum am Luftbild (Quelle: KAGIS)

## 4.2 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Das Örtliche Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Radenthein weist am betroffenen Areal eine textliche ergänzende Erläuterung aus, die Folgendes besagt: „Erweiterungspotenzial für ortsverträgliches Kleingewerbe unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnfunktion“. Aufgrund der Gefahrenzone ist entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Abgrenzung eine absolute Siedlungsgrenze in Bezug auf rechtlichen Einschränkungen festgelegt.

Zudem ist als Vorgabe die Ausarbeitung eines Bebauungskonzeptes bzw. Teilbebauungsplanes dokumentiert. Die südlich angrenzende Wohnsiedlung ist mit einer Wohnfunktion versehen, das südöstlich angrenzende Geschäftsgebiet mit einer zentralörtlichen Funktion.





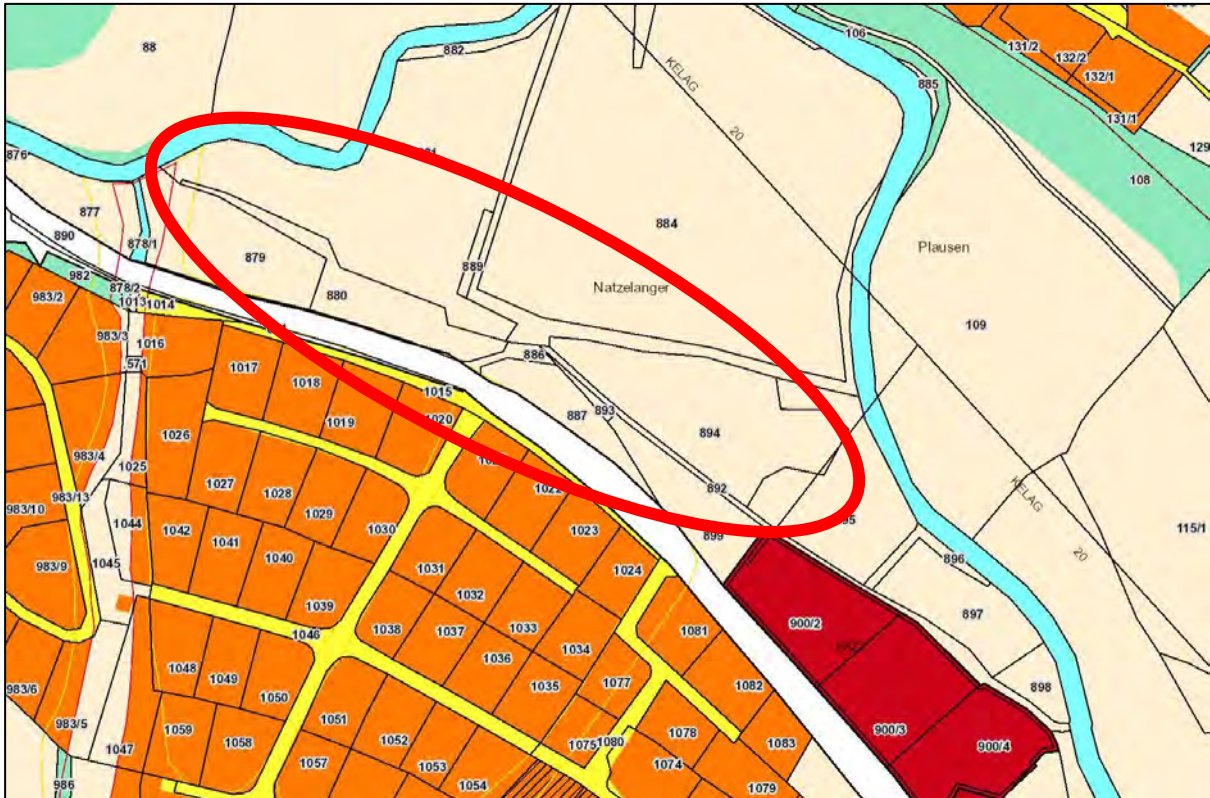


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

In südwestlicher Nachbarschaft besteht großflächig „Bauland – Wohngebiet“, im südöstlichen Anschluss „Bauland - Geschäftsgebiet - Sonderwidmung EKZ 2“. Die restlichen, den Planungsraum umgebenden Flächen sind als „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ gewidmet.



## 4.4 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

### 4.4.1 Schutzgebiete Naturschutz

Der Planungsraum liegt in der Entwicklungszone Biosphärenpark Nockberge.

### 4.4.2 Gefahrenzonenplan

Im nördlichen Anschluss zum Planungsraum verläuft der Riegerbach, dessen Gelbrote und Rote Gefahrenzone das Areal im nördlichen Bereich tangieren. Im westlichen Anschluss des geplanten Gewerbegebietes verläuft der Enzianbodenbach, dessen Gelbe Gefahrenzone ca. ein Fünftel der Planungsraumfläche betrifft. Seitens der Abt. 8 Bundeswasserbauverwaltung (BWV) gibt es die Zustimmung im zentralen Bereich des Planungsraumes die Überflutungslinie geringfügig zu überschreiten.

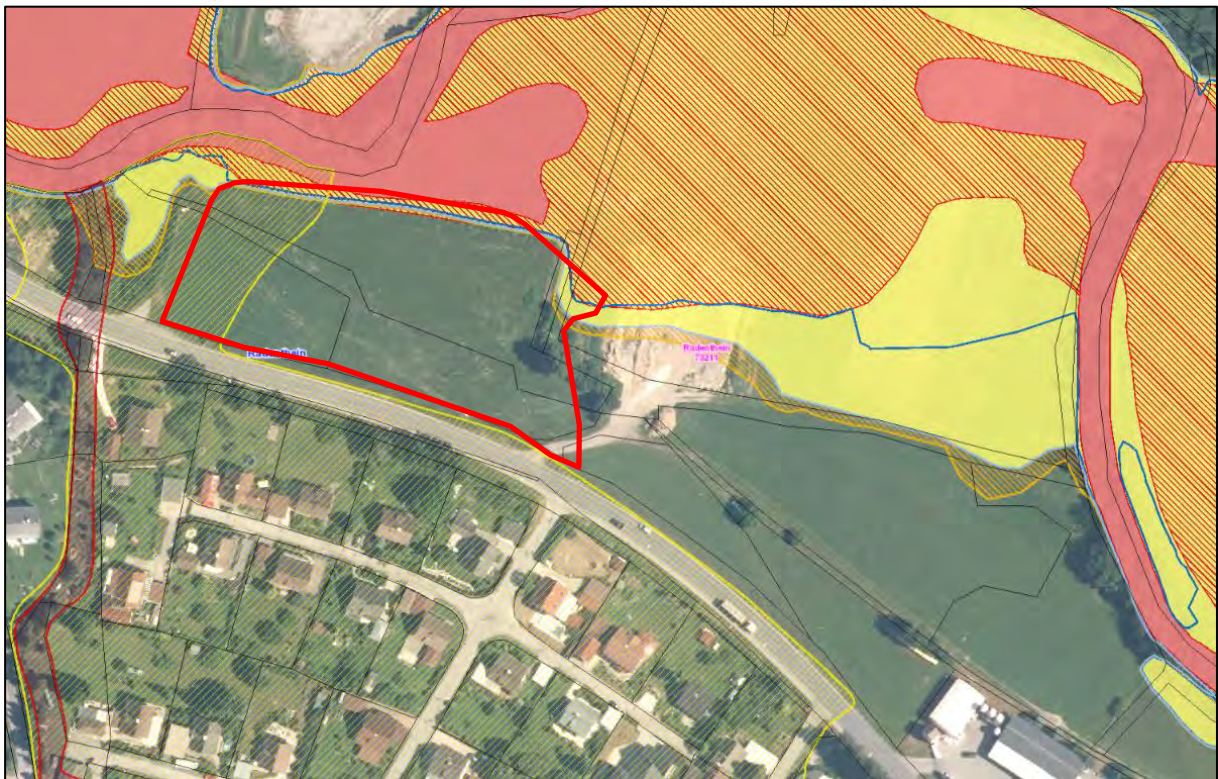


Abbildung 5: Auszug aus dem Gefahrenzonenplan (Quelle: KAGIS)

### 4.4.3 Biotope, Wildtierkorridor

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

### 4.4.4 Oberflächenabfluss

Für den gegenständlichen Planungsraum sind bei dem der Berechnung zugrunde gelegten 30-minütigen Regen Wassertiefen < 10 cm zu erwarten.





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

#### 4.4.5 Bodenfunktionen

Für den gegenständlichen Planungsraum sind Böden mit allgemeiner Bedeutung, jedoch keine Böden mit besonderer Bedeutung ausgewiesen.

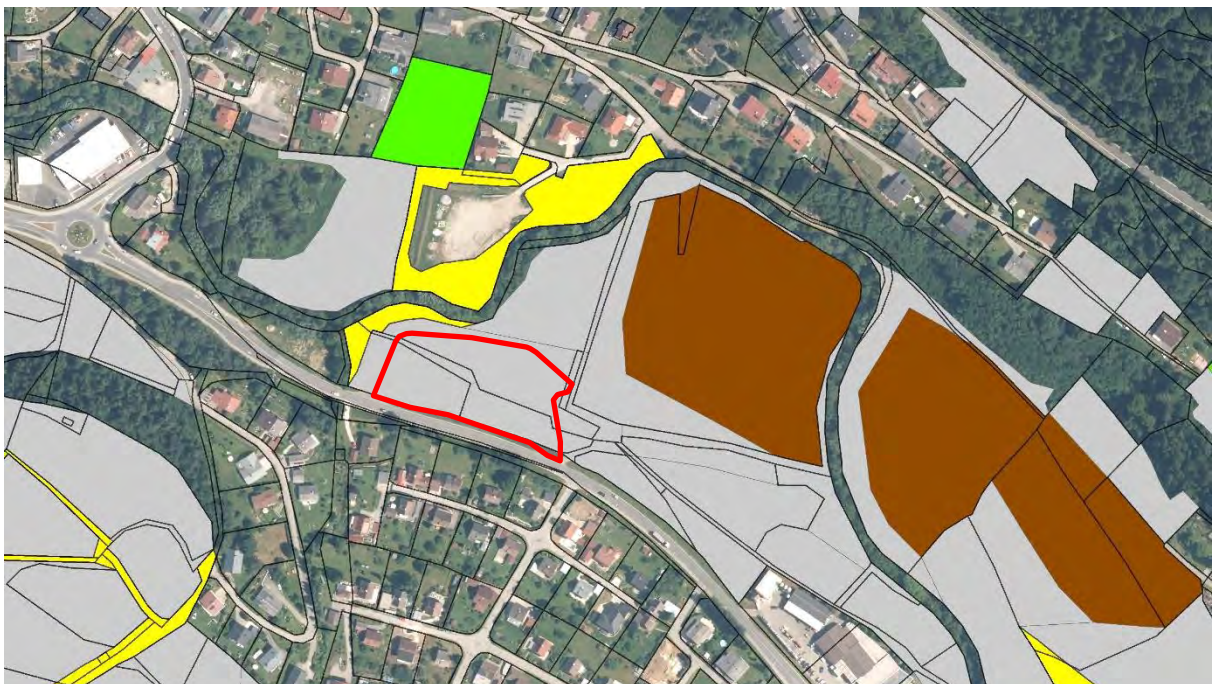


Abbildung 7: Auszug aus der Bodenfunktionsbewertung (Quelle: KAGIS)



## 4.5 SIEDLUNGSBESTAND

### 4.5.1 Wohnbebauung

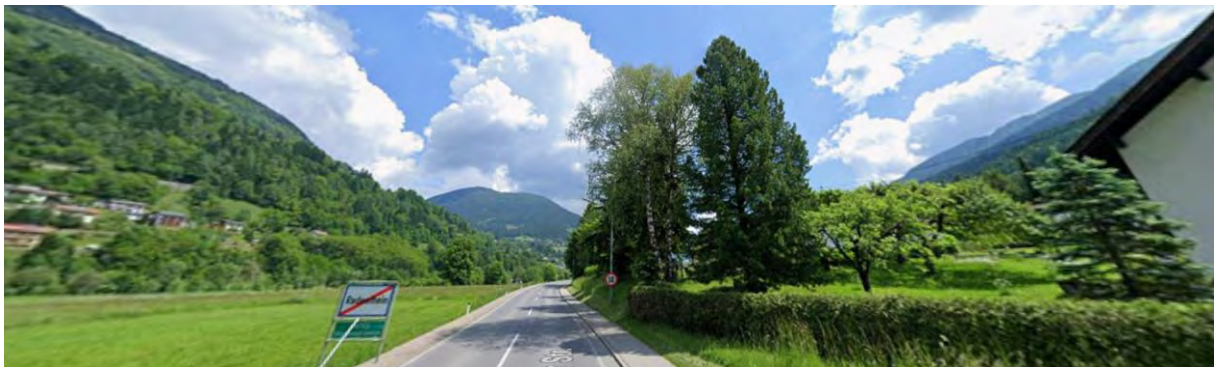


Abbildung 8 bis 11: Ausschnitt Streetview Strassenverlauf von West nach Ost, Planungsraum mit südlich liegender bestehender Wohnbebauung (Quelle: Google Maps)





Abbildung 12: Ausschnitt Streetview, Blick von Turracher Straße Richtung Süden (Quelle: Google Maps)

Die bestehende Wohnbebauung südlich der B93 Millstätter Straße besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern, die eingeschobig mit ausgebauten Dachgeschoßen ausgeführt sind. Die Ausrichtung der Firste der Satteldächer ist parallel, als auch quer zur B93 Millstätter Straße zu finden. Die Fläche der Wohnbebauung steigt Richtung Süden mit zunehmender Entfernung zur Straße leicht an. Die erste Häuserreihe verfügt über angemessenen Abstand und vorgelagerte, zT. dicht bepflanzte Gärten. Die Höhenlage der ersten Häuserreihe ist etwa vier bis fünf Meter über dem Straßenverlauf zu finden.

#### 4.5.2 Gewerbezone





Abbildung 13 bis 16: Ausschnitt Streetview, Blick von Millstätter Straße Richtung Geschäftsgebiet (Quelle: Google Maps)

In dem südöstlich des Planungsraumes bestehenden Geschäftsgebiet befindet sich das Areal des Lagerhaus Bau- und Gartenmarktes. Die Höhenlage des Einganges liegt in etwa zwei Meter unter dem Straßenniveau. Die Platzierung des Gebäudes entspricht der Einbettung einer großen Hallenfläche in das leicht geneigte Gelände unter Bedachtnahme einer optimierten Geländeänderung.

Im Anschluss an Lagerflächen ist ein SB-Waschplatz angesiedelt.

Die Höhenentwicklung der Bauwerke ist je nach Nutzung unterschiedlich ausgeführt.

Die größte Höhe ist mit ca. 8,0 m beim zweigeschoßigen Verwaltungsgebäude des Lagerhauses mit Satteldach zu sehen. Die übrigen Bauwerke bewegen sich mit der Gebäudehöhe circa zwischen 4,50 m und 7,00 m.

## 5 BEBAUUNGSKONZEPT

Es ist geplant, am gegenständlichen Areal auf zwei Etappen eine Gewerbezone für ortsverträgliches Kleingewerbe zu schaffen.

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 an der Einfahrtsstraße zu Radenthein
- Die sparsame Nutzung von Grund und Boden
- Schaffung eines effizienten Erschließungskonzeptes (Bündelung der Zufahrten an einer Sammelstraße, Errichtung einer Hauptanbindung)

- Vermeidung von Nutzungskonflikten durch Lärmemissionen
- Im Örtlichen Entwicklungskonzept ist aufgrund der Gefahrenzone eine absolute Siedlungsgrenze festgelegt. Im Rahmen des Teilbebauungsplanes wird in Bezug auf neue Grundlagendaten von Seiten der BWV die Basis für eine Überschreitung dieser Linie geschaffen.
- Formelle Einschränkung der Nutzung auf ortsverträgliches Kleingewerbe zum Schutz der anrainenden Wohnnutzung.

Die Haupteerschließung geschieht über die B93 Millstätter Straße, die innere Erschließung der Gewerbezone erfolgt über eine Sammelstraße, die sich nach Westen und Osten in eine Stichstraße mit Wendemöglichkeiten teilt.

Im südöstlichen Bereich bleibt eine Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen erhalten.

Parallel zur B93 Millstätter Straße wird mit dem Bepflanzungsgebot und der Vorgabe einer Baumreihenpflanzung langfristig eine einheitliche Straßenansicht gewährleistet.

Im Gestaltungskonzept ist neben der ersten Baustufe, die der Ausführung der gegenständlichen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung entspricht, auch die in einer zweiten Baustufe vorgesehene Auffüllung der Flächen nach Südosten bis zum bestehenden Geschäftsgebiet (Bauland - Geschäftsgebiet - Sonderwidmung - Einkaufszentrum der Kategorie II) dargestellt. In beiden Baustufen erfolgt die Verkehrserschließung verkehrsberuhigt über parallel zur B93 Millstätter Straße geführten Nebenstraßen. Eine Wendemöglichkeit für LKWs ist im Osten vorgesehen. Die Anbindung an einen vorhandenen Feldweg, nordöstlich der jetzt als Lagerhaus Bau. und Gartenmarkt genutzten Flächen, bleibt für landwirtschaftliche Nutzung oder als Fußweg erhalten. Die straßenbegleitende Baumreihe wird auch in der Erweiterungsstufe vorgesehen, um ein ruhiges Straßenbild entlang der südöstlichen Ortseinfahrt von Radenthein zu erzeugen.

Da die Verfügbarkeit der östlichen Flächen derzeit noch nicht gegeben ist, wird die Entwicklung des Gewerbegebietes, wie dargestellt, von Westen nach Osten vorgesehen.

Stand: 23.01.2025



