

Anlage 1
Blatt 1/3

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

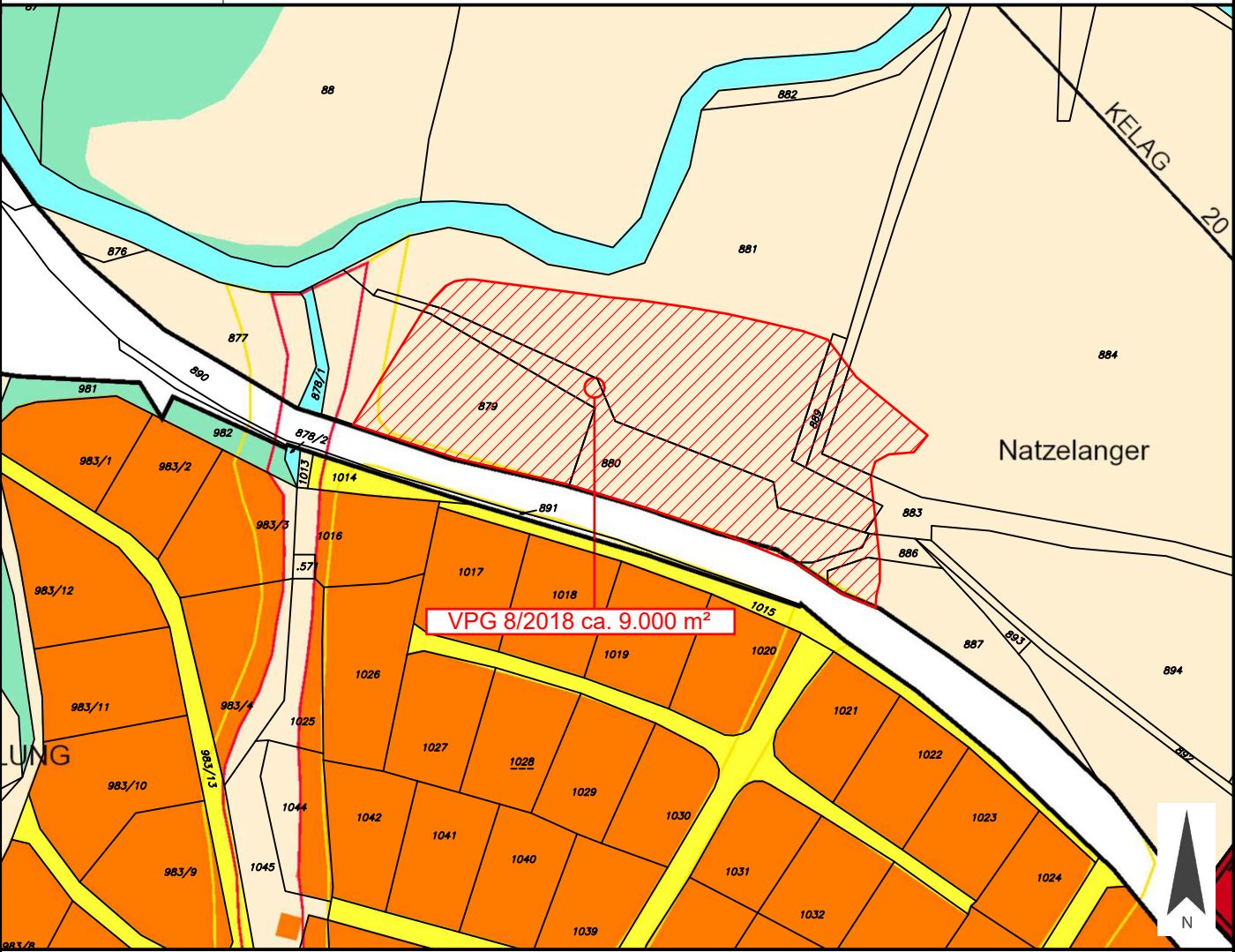


Legende:



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		VPG-Nummer: 8/2018
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: Teilflächen: 879 (ca. 2.059 m ²), 880 (ca. 1.939 m ²), 881 (ca. 3.833 m ²), 883 (ca. 233 m ²), 884 (ca. 507 m ²), 886 (ca. 105 m ²), 887 (ca. 159 m ²), 889 (ca. 165 m ²)	
	Katastralgemeinde: Radenthein (73211)	
	Maßstab: 1:2000	
		
Widmungsänderung von: Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland		
Widmungsänderung in: Bauland - Gewerbegebiet		
Flächenausmaß: ca. 9.000 m ²		
Kundmachung: vom 24.02.2025 bis 24.03.2025		
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: 05.06.2025 Zahl:		

Stand: 30.01.2025

VPG 8/2018 ca. 9.000 m²

LEGENDE:

1.500 m²	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

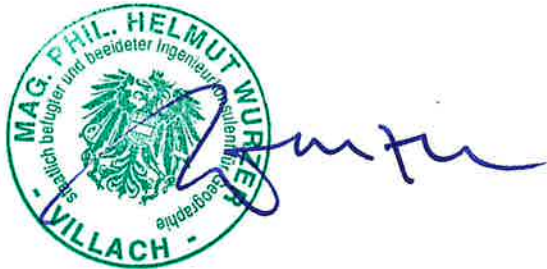
BEGRENZUNG VON STRASSEN
- BAUMBEPFLANZUNG (VERWEIS AUF DEN WORTLAUT DER VERORDNUNG)
- BEPFLANZUNGSGEBOT
- HÖHENLINIEN ÄQUIDISTANZ 1 m
- PRIVATE VERKEHRERSCHLIESSUNG

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Stadtgemeinde Radenthein
vom 05.06.2025, Zl.: 2025_3

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:



Raumplanung und -ordnung,
Geographie, Landschafts-
planung und -pflege

A-9524 Villach Europastraße 8
Telefon: 04242 23323
e-mail: office@l-w-k.at
www.l-w-k.at

MAG. H. WURZER
DIPL. ING. J. KNAPPINGER
DIPL. ING. A. MAITISCH

Stadtgemeinde
RADENTHEIN

Projekt
"GEWERBEZONE NATZELANGER"

Plan
RECHTSPLAN

Plan Nr.: 0630-0328

Maßstab: 1:1000

Gezeichnet: SP

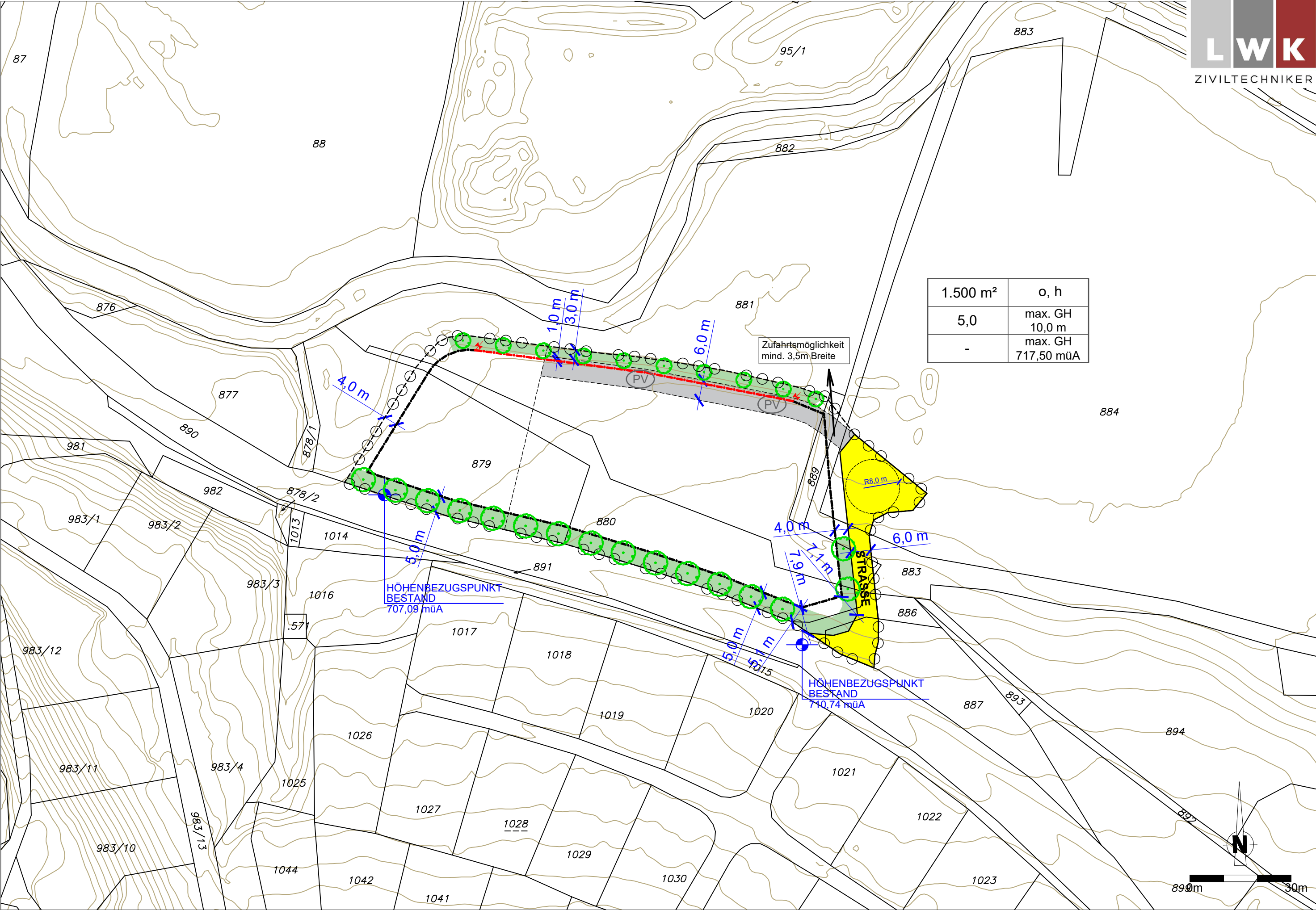
Bezeichnung: ANLAGE 2

Quelle: EIGENE ERHEBUNG

Stand: 23.01.2025

Anderungshinweis:

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

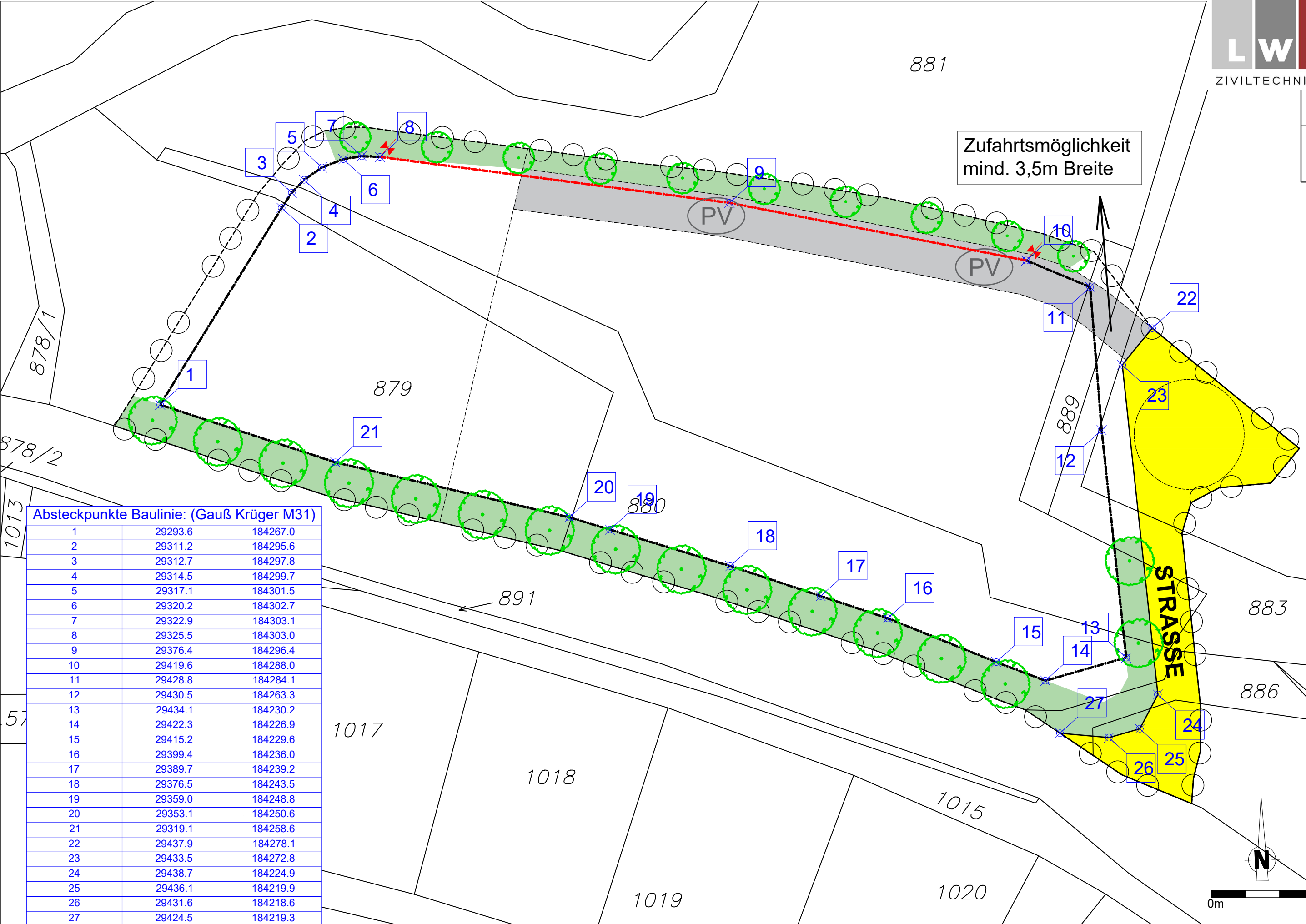


1.500 m²	o, h
5,0	max. GH 10,0 m
-	max. GH 717,50 müA

Zufahrtsmöglichkeit
mind. 3,5m Breite

HÖHENBEZUGSPUNKT
BESTAND
707,09 müA

HÖHENBEZUGSPUNKT
BESTAND
710,74 müA



Zufahrtsmöglichkeit
mind. 3,5m Breite

PV

PV

STRASSE

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



0m 15m

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 m² statt 500 m² bei offener bzw. 350 m² 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 Geländeanschlüttungen 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 süd-östlicher 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 gegründet.

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, idF. LGBL. 55/2024.

§ 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 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 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 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 (Bebauungsstufen).

3.3 VERFAHREN

Für das Verfahren der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung gelten die Verfahrensvorschriften für die Erlassung und Änderung von Flächenwidmungsplänen (§§ 38 und 39, K-ROG 2021) sinngemäß mit der Maßgabe, dass sowohl die Festlegung von Flächenwidmungen als auch von Bebauungsbedingungen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung bedürfen. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn Gründe nach § 38 Abs. 7 oder nach § 51 Abs. 7 vorliegen.

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

Demnach ist der Entwurf der Verordnung durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und im Internet auf der Homepage der Gemeinde bereitzustellen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben. Die 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.

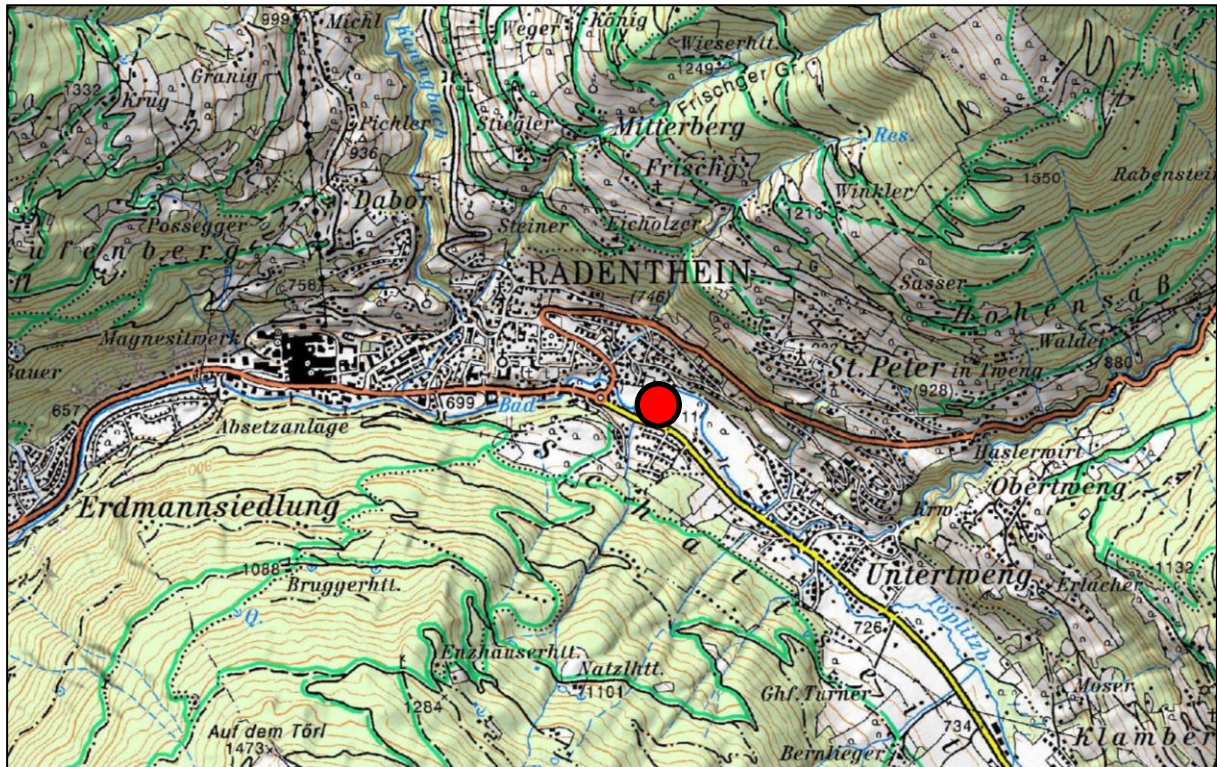


Abbildung 1: Planungsraum im kommunalen Kontext (Quelle: KAGIS)

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.

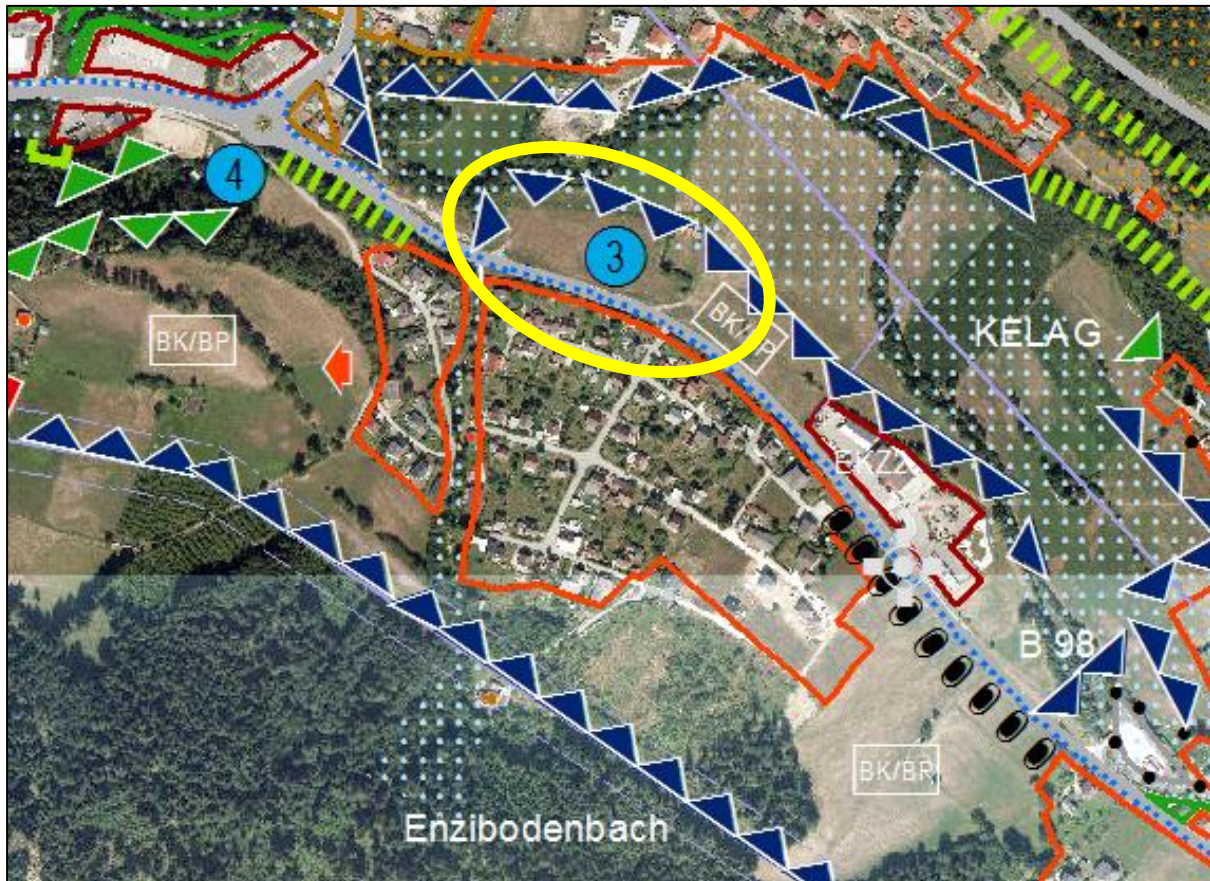


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept (Stadtgemeinde Radenthein)

3	Erweiterungspotenzial für ortsverträgliches Kleingewerbe unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnfunktion
	Siedlungsgrenze absolut
	Gefahrenzone
	Bebauungskonzept/Bebauungsplan
	Wohnfunktion
	Zentralörtliche Funktion

4.3 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Die gegenständlichen Flächen sind im aktuell gültigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Radenthein mit der Widmung „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ versehen.

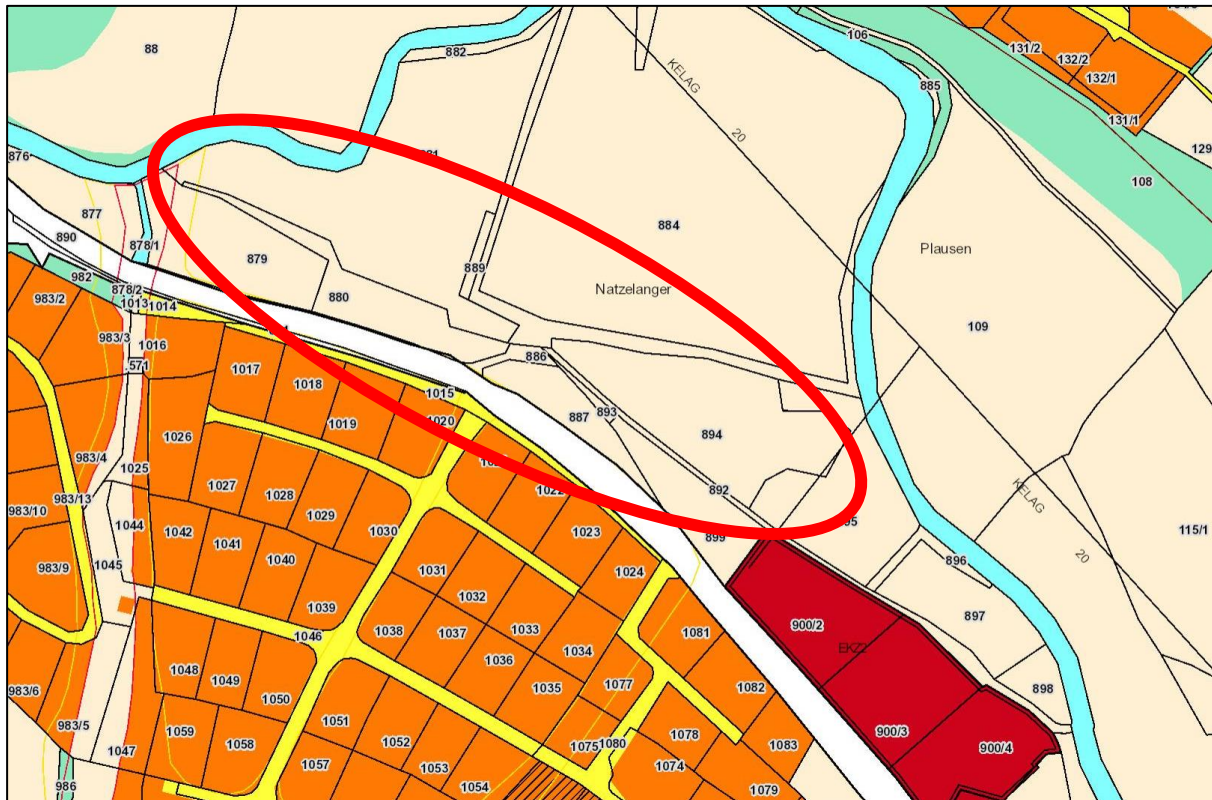


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

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.

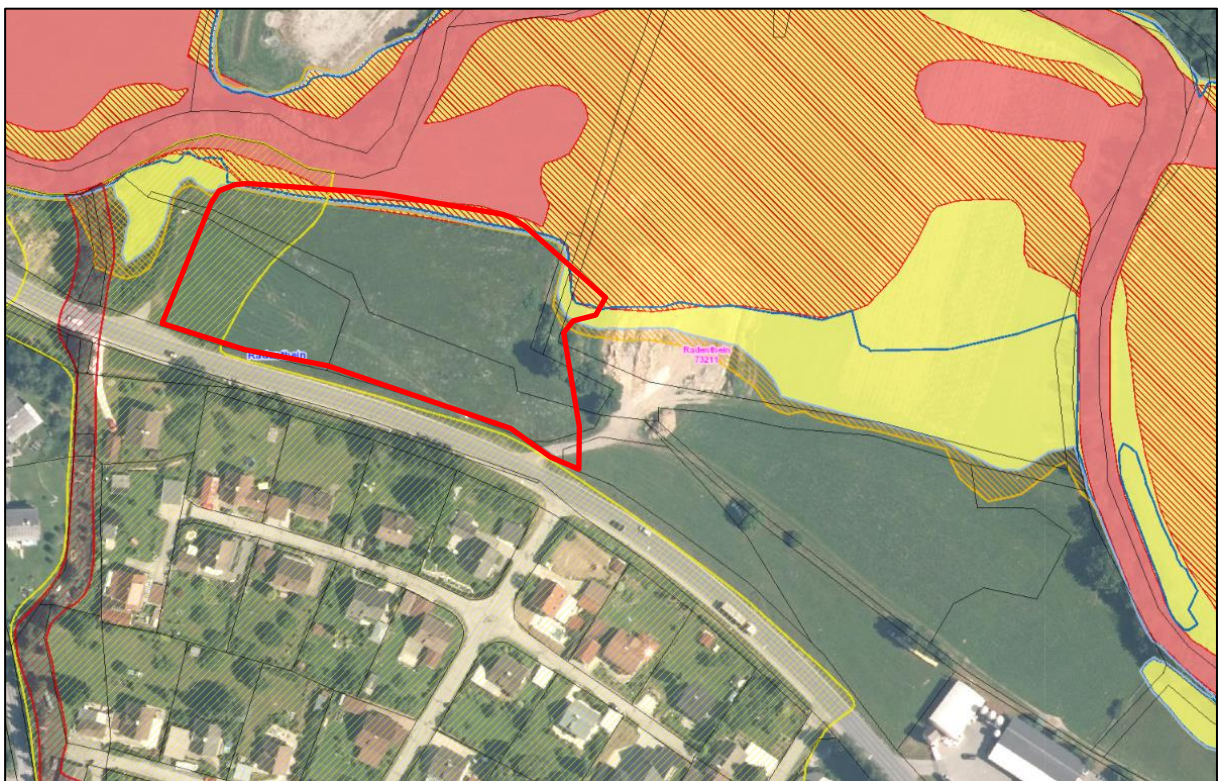


Abbildung 5: Auszug aus dem Gefahrenzonenplan (Quelle: KAGIS)

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.

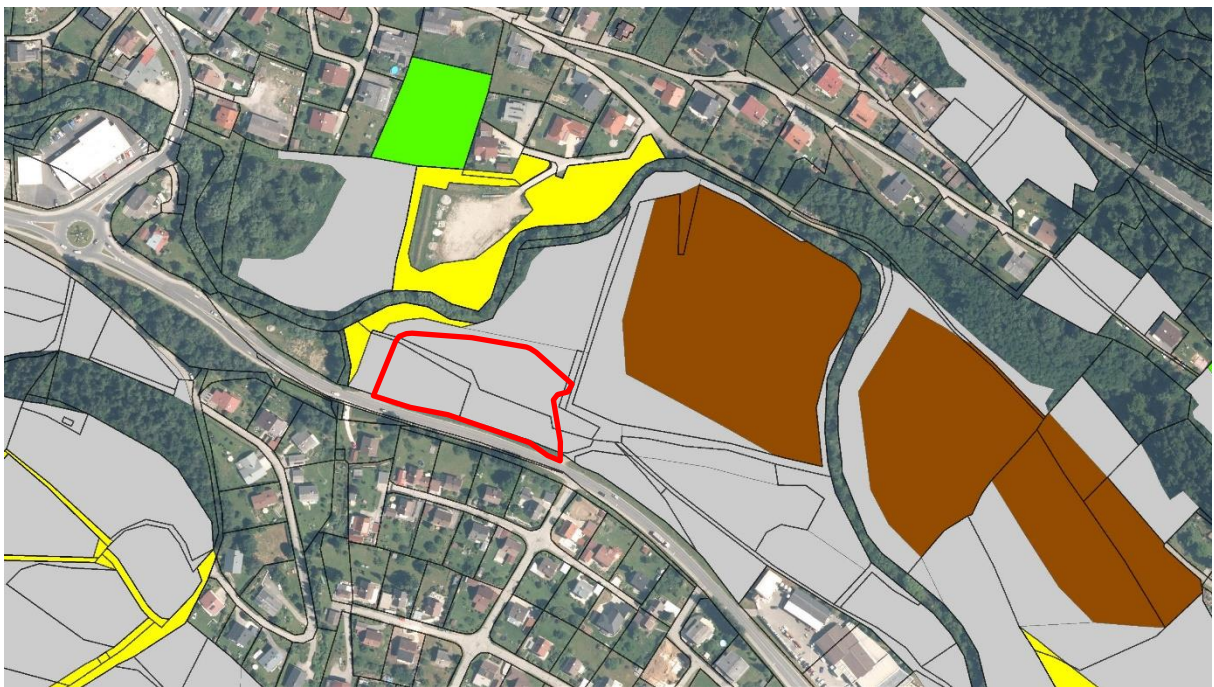


Abbildung 7: Auszug aus der Bodenfunktionsbewertung (Quelle: KAGIS)

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 eingeschöbig 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

