



## VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde St. Jakob im Rosental vom 06. Juli 2022, Zahl: 031-2/2022-02, mit der die Verordnung

„integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung - VOB 1“

abgeändert wird

Gemäß den Bestimmungen des § 52 iVm. mit §§ 38 und 39 des Kärntner Raumordnungsgesetzes, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, wird nach Erteilung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung am 14. September 2022, Zl. 03-Ro-103-1/16-2022 verordnet:

### § 1

#### Gegenstand

Die Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde St. Jakob im Rosental vom 28. Februar 2007, Zl. 031/Z, mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „VOB 1“ für den ersten Teilbereich der Gewerbezone St. Jakob i.R. erlassen wurde, wird wie folgt abgeändert:

- (1) Die Abänderung der Verordnung gilt für die in der Anlage zeichnerischen Darstellung Plan 02 Teilbebauungsplan (integriertes Verfahren) VOB 1 – Adaption 01/2022, datiert mit 02. Mai 2022, als Planungs-/Verordnungsraum gekennzeichneten Flächen.
- (2) Zu § 6 der geltenden Verordnung wird Abs 5. mit folgendem Wortlaut hinzugefügt:  
Für die Bebauungszone 1.1.a wird die höchstzulässige Bauhöhe mit 19,00 m festgesetzt. Zudem darf der höchste Punkt des Gebäudes (Attika bzw. First) die Kote 506,70 m Seehöhe nicht überschreiten. Die Erdgeschossfußbodenoberkante (FOK) wird bei einem Anbau an die bestehende Halle im Osten mit Kote 487,70 m Seehöhe festgelegt.

### § 2

#### Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Internet in Kraft.

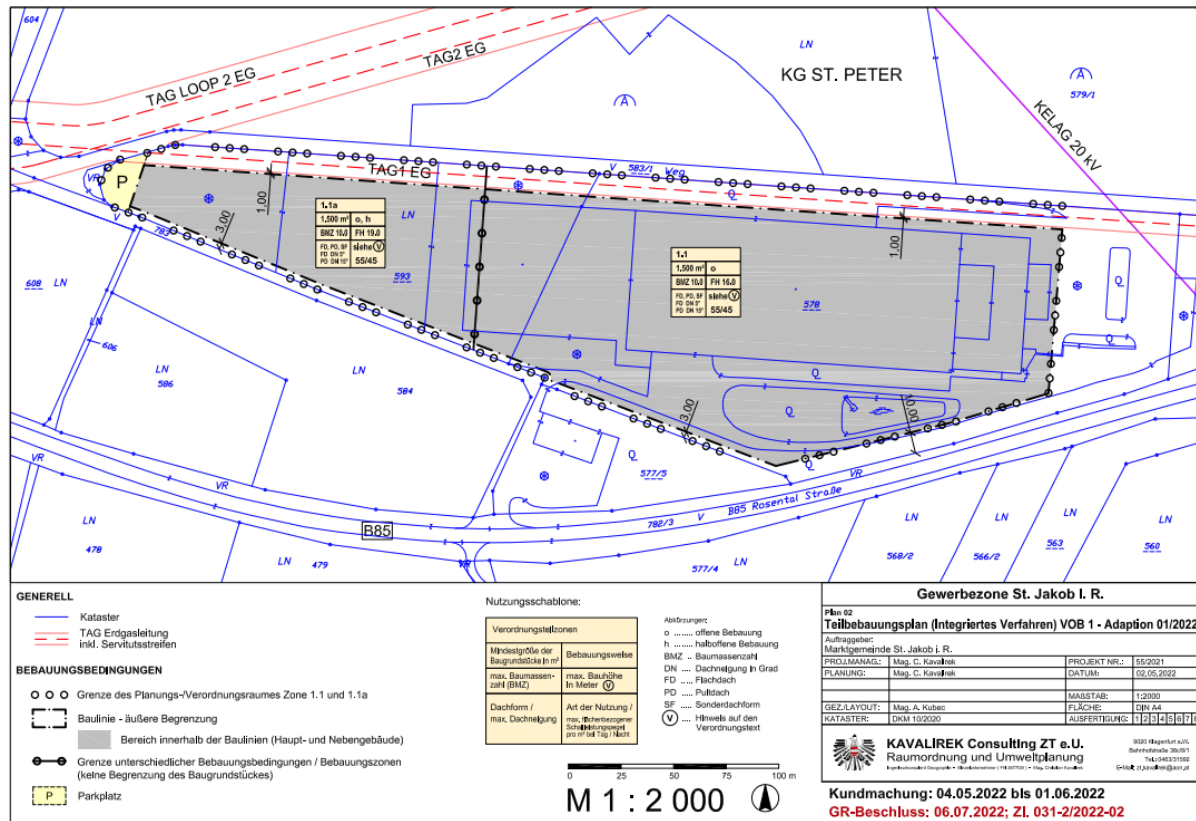
Der Bürgermeister

Guntram Perdacher

Anlage:

- Plan 02 Teilbebauungsplan (integriertes Verfahren) VOB 1 – Adaption 01/2022
- Erläuterungsbericht

Plan 02



Erläuterungsbericht:

Es ist eine Änderung (Vorprüfungspunkt 01/2022) der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „VOB 1“ (GR-Beschluss vom 28.02.2007, genehmigt mit Bescheid 3 Ro. 103-1/6-2007) beabsichtigt. Die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „VOB 1“ bezieht sich auf die erste Baustufe bzw. den Kernbereich der Gewerbezone St. Jakob i.R., welcher im ÖEK 2011 als einziger Vorrangstandort Gewerbe der Marktgemeinde St. Jakob im Rosental ausgewiesen ist.

Die Änderung betrifft räumlich eingeschränkt die Verordnungsteilzone 1.1 (Plan 02 Teilbebauungsplan) und dies nur betreffend die maximal zulässige Bauhöhe. Diese Verordnungsteilzone (Widmung Bauland Gewerbegebiet Vorbehalt nicht für UVP Vorhaben gemäß K-UPG bestimmt) wurde ausschließlich von der Firma Globo bebaut bzw. wird von dieser genutzt. Die Firma Globo ist mit mehr als 100 Beschäftigten der Leitbetrieb der Marktgemeinde St. Jakob im Rosental. Geplant ist, nachdem Grundstücksverhandlungen betreffend eine Erweiterung auch nach Süden gescheitert sind, die bestehende Halle (Höhe ca. 13,80 m) auf Eigengrund nach Westen mit einer Bauhöhe von ca. 18,70 m zu verlängern (Länge der Hallenerweiterung ca. 80 m). Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante soll der bestehenden Halle entsprechen. Die Verordnungsbestimmungen für die Teilzone 1.1 sehen eine maximal zulässige Bauhöhe von 16,00 m (Bezugspunkt FOK) vor. Allfällige Geländeabsenkungen für Bauführungen wurden in Verbindung mit einer angepassten Höhenentwicklung von Gebäuden in der Verordnung 2007 nicht berücksichtigt.

Für diese geplante Erweiterung soll die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „VOB 1“ in § 6 und im Plan 02 Teilbebauungsplan in der Form adaptiert werden, dass im westlichen Bereich der Verordnungsteilzone 1.1. die Verordnungsteilzone 1.1a mit einer maximal zulässigen Bauhöhe von 19,00 m eingefügt wird. Dieses Vorhaben ist sachlich deswegen begründbar, weil die Erdgeschossfußbodenoberkante (FOK) des baulichen Vorhabens ca. 4,00 m unter dem im Westen und Süden angrenzenden Gelände (Bestandsgelände) zu liegen kommt. Das Niveau der Erdgeschossfußbodenoberkante der bestehenden Halle, welche nach Westen hin zunehmend unter dem

Niveau des angrenzenden Geländes zu liegen kommt, wird weitergeführt. In Verbindung mit dem generell nach Westen ansteigenden Gelände erfolgt eine Eintiefung/Absenkung (ca. 4,00 m) in das bestehende Gelände. Damit ist eine Bauhöhe von 19,00 m optisch geringfügiger wahrnehmbar als eine Bauhöhe von 16,00 m mit Bezugspunkt auf das Urgelände. Zur Sicherstellung dieses essentiellen Umstandes wird für die Berechnung der maximal zulässigen Bauhöhe in der Bebauungszone 1.1a die Kote 487,70 m SH (Kote FOK der bestehenden Halle) festgesetzt bzw. eine max. zulässige Gebäudehöhe bis Kote 506,70 m festgelegt. Damit ist keine Überschreitung der bereits jetzt zulässigen Bauhöhe von 16,00 m (Bezugspunkt z.B. Urgelände) zulässig (Unterschreitung um ca. einen Meter gegeben).

Mit der Fixierung der FOK mit der Kote 487,70 m SH sind in Verbindung mit der nun zulässigen Bauhöhe von 19,00 m bzw. bis zu einer Seehöhe von 506,70 m keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild verbunden. Es werden auch keine sonstigen öffentlichen Interessen negativ berührt. Demgegenüber ist ein öffentliches Interesse an der Abänderung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung und damit verbunden an der Standortabsicherung und Erweiterung des Leitbetriebes der Marktgemeinde St. Jakob im Rosental gegeben.

Die Absenkung des Geländes um ca. 4,00 m für die Erweiterung der bestehenden Halle entspricht den Intentionen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung 2007. Gemäß § 12 Abs. 2 sind in begründeten Ausnahmefällen Absenkungen bzw. Geländekorrekturen gegenüber dem Urgelände bis zu 6,0 m zulässig. Die Verlängerung der bestehenden Logistikhalle und damit eine Standortabsicherung des Leitbetriebes der Marktgemeinde St. Jakob im Rosental ist jedenfalls ein begründeter Ausnahmefall. Die Höhe und die Verlängerung der Halle sind funktional für den Betrieb erforderlich und führen zu einer ressourcenschonenden Flächeninanspruchnahme. In Verbindung mit der Eintiefung in das Urgelände sind keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gegeben.