



Marktgemeinde Magdalensberg

Görtschitztal Straße 135, 9064 Deinsdorf

Tel.: 04224/2213, Fax: 2213-23, E-Mail: magdalensberg@ktn.gde.at

ENTWURF - VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Magdalensberg
vom XX
Zahl: XX

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„Gewerbepark Magdalensberg West 17/2020“

für das Grundstück 546/1 und für Teilflächen des Grundstückes 511/1, jeweils KG Zinsdorf (72205), erlassen wird.

Gemäß den Bestimmungen § 52 in Verbindung mit §§ 38 und 39 des Kärntner Raumordnungsgesetzes, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 55/2024, wird nach Erteilung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung vom xx, Zahl xx, verordnet:

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1

Geltungsbereich

1. Diese Verordnung gilt für die in der planlichen Darstellung (Plan Teilbebauungsplan 02) als Planungs-/Verordnungsraum gekennzeichneten Flächen.
2. Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, der planlichen Darstellung Flächenwidmung (Plan 01 Flächenwidmung), der planlichen Darstellung Bebauungsbedingungen (Plan 02 Teilbebauungsplan).
Die Erläuterungen zur Verordnung beinhalten keine normativen Festlegungen und umfassen insbesondere Erläuterungen zum Vorhaben und zu den Verordnungsbestimmungen, Zielsetzungen, gesetzliche Rahmenbedingungen und die Grundlagenforschung.

2. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2 **Flächenwidmung**

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Magdalensberg wird wie folgt abgeändert:

17/2020

Umwidmung des Grundstückes 546/1 und Teilflächen des Grundstückes 511/1, jeweils KG Zinsdorf (72205), im Gesamtausmaß von 55.105 m² von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland in **Bauland Gewerbegebiet**

§ 3 **Mindestgröße der Baugrundstücke** **Baugrundstück**

1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 2.000 m² festgelegt. Davon ausgenommen sind Grundstücksteilungen für infrastrukturelle Einrichtungen wie z.B. Trafostationen.
2. Ein Baugrundstück ist ein gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan für Bebauungen vorgesehenes Grundstück. Überbaute Grundstücksgrenzen gelten als ein Baugrundstück.
3. Die Grenze des Planungs-/Verordnungsraumes (Plan 02) ist gleichzeitig die äußerst mögliche Begrenzung der Baugrundstücke.

§ 4 **Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke**

1. Die maximale bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird mit der Baumassenzahl (BMZ) festgelegt. Die BMZ wird in Plan 02 Teilbebauungsplan gemäß unterschiedlichen Bauzonen festgelegt.
2. Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumasse (Bauvolumen) in m³ zur Größe des Baugrundstückes in m². Als Baumasse gilt der oberirdisch umbaute Raum bis zur äußeren Begrenzung des Baukörpers.

§ 5 Bebauungsweise

1. Als Bebauungsweise ist die offene und die halboffene Bebauungsweise zulässig.
2. Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden (kein Anbauen an die Grundstücksgrenze). Eine Überbauung von Grundstücksgrenzen gilt als offene Bebauungsweise.
3. Eine halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Baugrundstücken die Gebäude gemeinsam an einer seitlichen Grenze überwiegend aneinandergesetzt werden, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden. Ein einseitiges Anbauen an die Grundstücksgrenze stellt keine halboffene Bebauungsweise dar.

§ 6 Geschossanzahl, Bauhöhe

1. Die maximal zulässigen Bauhöhen sind in Plan 02 Teilbebauungsplan gemäß unterschiedlichen Bebauungszonen festgelegt.
2. Die Bauhöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (z.B. Dachfirst oder Attika bei Flachdach).
3. Für technisch und funktional bedingte Bau- bzw. Anlagenteile wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Kamine, Belichtungshauben darf im technisch erforderlichen Ausmaß die höchstzulässige Bauhöhe überschritten werden.
4. Die maximal zulässige Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante in Meter Seehöhe über Adria darf das Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße, welche in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt ist, um maximal 30 cm überschreiten. Beurteilungsmaßstab ist das höchste angrenzende Straßenniveau (inkl. Deckschicht Asphalt).

§ 7 Baulinien

1. Baulinien, jene Grenzlinien innerhalb welcher oberirdische Gebäude und gebäudeähnliche bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, sind in der planlichen Darstellung Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Es handelt sich um Baulinien mit und ohne Anbauverpflichtung. Ergänzungen und Abweichungen sind in Abs 2 bis 9 festgelegt.
2. Baulinien mit Anbauverpflichtung haben innerhalb der Baulinien einen Spielraum von 3,00 m. Die Gebäude sind so anzuordnen, dass mit der Gebäudelängsseite der Anbauverpflichtung entsprochen wird.

3. Zu den östlich an den Verordnungsbereich angrenzenden Grundstücken 546/2 und 548/1, jeweils KG Zinsdorf, dürfen die Abstandsflächen der Kärntner Bauvorschriften nicht unterschritten werden. Die in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegte Baulinie gilt für diesen Bereich als Mindestabstand. In Abhängigkeit der maßgebenden Schattenpunkte ist der festgelegte Mindestabstand entsprechend zu vergrößern. Davon ausgenommen sind Vorhaben gemäß Abs. 7.
4. Vordächer, Dachvorsprünge udgl. dürfen, sofern nicht gesondert festgelegt, auf Eigengrund die Baulinien um max. 1,30 m überragen.
5. Im Bereich innerhalb der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien gelten die Abstandsrichtlinien der Kärntner Bauvorschriften (K-BV) § 4 bis 10. Für Gebäude und gebäudeähnliche bauliche Anlagen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 3,50 m wird für diese Bereiche der Mindestabstand mit 1,00 m festgelegt.
6. Außerhalb der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien sind infrastrukturelle bzw. untergeordnete bauliche Anlagen mit einer maximalen Bauhöhe von 3,50 m wie z.B. Trafos, Überdachungen und Einhausungen für Müllsammelplätze, Abfallcontainer, Fahrradabstellplätze sowie überdachte Stellplätze zulässig.
7. Der Abstand von Vorhaben gemäß Abs. 6 zur Grenze des Baugrundstückes wird mit mindestens 3,00 m festgelegt.
8. Die Baulinien von Garagen, welche eine direkte Zufahrt zu der angrenzenden Erschließungsstraße aufweisen, werden mit einem Mindestabstand von 5,00 m zu dieser festgelegt.
9. Die Abstandsflächen gemäß K-BV § 4 bis 10 können innerhalb eines Baugrundstückes zwischen Hauptgebäuden und Nebengebäuden verringert werden, sofern öffentliche Interesse wie der Sicherheit, der Gesundheit und des Ortsbildes nicht entgegenstehen.

§ 8

Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

1. Das Ausmaß, der Verlauf und die Mindestbreite der Erschließungsstraße sind in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Im Rahmen der Errichtung und der Einbindung in die B 92 sind geringfügige Änderungen des Verlaufes der Verkehrsflächen, sofern der grundsätzliche Charakter der Erschließung nicht beeinträchtigt wird, zulässig.
2. Ergänzend zu den Festlegungen im Abs. 1 sind die Errichtung ergänzender Erschließungsstraßen mit einer Mindestbreite von 7,00 m (exklusive allfällig erforderliche Versickerungsmulde) und interner Verkehrserschließungen am Baugrundstück zulässig.
3. Je Baugrundstück sind maximal zwei Anbindungen von der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Erschließungsstraße zulässig.
4. PKW-Abstellplätze sind am Baugrundstück bzw. im Verordnungsbereich im Mindestausmaß wie folgt vorzusehen:
 - a) Je Mitarbeiter vor Ort 1 Abstellplatz. Bei einem Dreischichtbetrieb ist die dritte Schicht nicht zu berücksichtigen.
 - b) Sonstige Stellplätze und PKW-Abstellplätze für sonstige Nutzungen sind im Bauverfahren entsprechend den abschätzbaren betrieblichen Gegebenheiten vorzuschreiben. Im begründeten betrieblichen Einzelfall ist entsprechend dem abschätzbaren Bedarf eine Reduzierung der in lit a) festgelegten Stellplätze zulässig.
5. Die in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegte Freihaltezone ist Bestandteil der Einbindung der Erschließungsstraße in die B 92 und von jeglichen Hochbauten und von Bepflanzungen mit einer Höhe von größer als 1,00 m freizuhalten.
6. Die in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegte Versickerungsmulde ist Bestandteil der Erschließungsstraße.

§ 9

Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

1. Als Dachform für Hauptgebäude sind Satteldächer bis 20 Grad Neigung und Flachdächer mit maximal 5 Grad Neigung zulässig.
2. Für Vordächer, Nebengebäude, überdachte Stellplätze sind ergänzend zu Abs. 1 auch Pultdächer bis 10 Grad Neigung zulässig.
3. Die Aufständigung von Werbeaufschriften am Dach ist nicht zulässig.

4. Mindestens 50 % der Flachdachflächen von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen bzw. mit Solarmodulen und/oder PV-Modulen, welche dachparallel anzuordnen sind bzw. die Attikahöhe um maximal 50 cm überragen, zu versehen.
5. Die Fassaden (inkl. allfälliger Rolltore) der Hauptbaukörper sind mit Grautönen, mit Erdtönen, mit Glas bzw. mit farblich unbehandeltem Holz herzustellen und mit der Baubehörde abzustimmen. Ab einer Gebäudelänge von 40 m sind die Fassaden aufgelockert zu strukturieren. Farbliche Akzentuierungen der Fassaden sind mit Genehmigung der Baubehörde zulässig.
6. Unabhängig der Festlegungen in Abs 5 sind Energiefassaden wie z.B. PV-Module im Farbspektrum dunkle Grautöne (inkl. schwarz) zulässig.

§ 10

Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung

1. Mindestens 15 % der Flächen der Baugrundstücke sind als Grünanlage auszubilden.
Als Grünanlage gelten mit Rasen bepflanzte, parkartige oder gärtnerisch gestaltete Freiflächen, welche am Baugrundstück frei zugänglich sind. Überbaute, überdachte und mit Belägen (inkl. Rasenverbundsteine udgl.) versehene Flächen sowie begrünte Dachflächen gelten nicht als Grünflächen.
2. Nicht überdachte PKW-Abstellplätze udgl. sind mit Rasenverbundsteinen auf versickerungsfähigen Unterbau bzw. mit versickerungsmäßig zumindest gleichwertigen Materialien herzustellen.
3. Im Bereich der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten linearen Bepflanzungsgebote ist in weitgehend linearer Anordnung alle 6,0 m bis 8,0 m ein mindestens 3,0 m hoher heimischer Laubbaum mit mindestens 20 cm Stammumfang, gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen. Die natürliche Wuchshöhe der Bäume hat mindestens 15 m zu betragen.
4. Mit Ausnahme von stirnseitig zu Gebäuden angeordneten Stellplätzen haben 80 % der Parkplätze je Baugrundstück zumindest an einer Seite an einen mindestens 1,00 m breiten Grünstreifen anzugrenzen. Je acht Parkplätze ist mindestens ein Baum am Baugrundstück nachzuweisen. In linearer Anordnung ist nach 8 Parkplätzen ein 1,50 m breiter Grünstreifen, welcher mit einem Baum zu bepflanzen ist, vorzusehen. Baumbepflanzungen haben sinngemäß den Bestimmungen Abs. 3 zu entsprechen.
5. Bepflanzungen und Grünanlagen haben auf Basis eines Grünanlagen- und Bepflanzungsplanes zu erfolgen, welcher Bestandteil des Bauverfahrens ist.

6. Die festgelegten Bepflanzungen und Grünanlagen sind nicht nur herzustellen, sondern sind als solche auch dauerhaft zu erhalten.
7. Die Errichtung von technisch erforderlichen Versickerungsanlagen ist im gesamten Verordnungsbereich zulässig.
8. Geländekorrekturen in Form von Abgrabungen und Anschüttungen und die Errichtung von Stützmauern udgl. sind im technisch erforderlichen Ausmaß zur Baureifmachung und zur Bebauung der Baugrundstücke gemäß den Bestimmungen der gegenständlichen Verordnung sowie für die Errichtung von Versickerungsanlagen, Erschließungsstraßen und Tiefgaragenschließungen udgl. zulässig.

§ 11

Art der Nutzung, Nutzungseinschränkungen

1. Mit Ausnahme der Festlegung gemäß Abs. 2 bis 4 sind im Verordnungsbereich alle Nutzungen entsprechend § 20 des K-ROG 2021 (Bauland Gewerbegebiet) zulässig.
2. Im Verordnungsbereich generell nicht zulässig sind extensive Flächennutzungen und emissionsintensive Betriebe wie z.B. Materiallagerplätze, die Sammlung und Behandlung von Abfällen, die Zwischenlagerung und Aufbereitung von Materialien wie z.B. Schotter, Straßenaufbruch, Betonabbruch, Bauschutt, Holz, die Errichtung von Asphalt- und Betonmischanlagen, Auslieferungslager, KFZ- und Landmaschinenhandel (ausgenommen untergeordnet zu einer Werkstätte), Abstellplätze in Form von Auto-, Kran- und Baggerverleih, Garagenpark, Lagerboxen und LKW-Abstellplätze außerhalb einer betrieblich bedingten Nutzung vor Ort.
3. Für die Bebauungszonen 1 wird der maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel LWA“ tags mit 55 dB/m², abends mit 50 dB/m² und nachts mit 45 dB/m² festgelegt.
4. Die Einhaltung der Emissionsbeschränkung Abs. 3 ist vor Erteilung der Baubewilligung mittels Gutachten zur prüfen.

§ 12
Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung im Internet (elektronisches) Amtsblatt der Marktgemeinde Magdalensberg) in Kraft.

Der Bürgermeister:

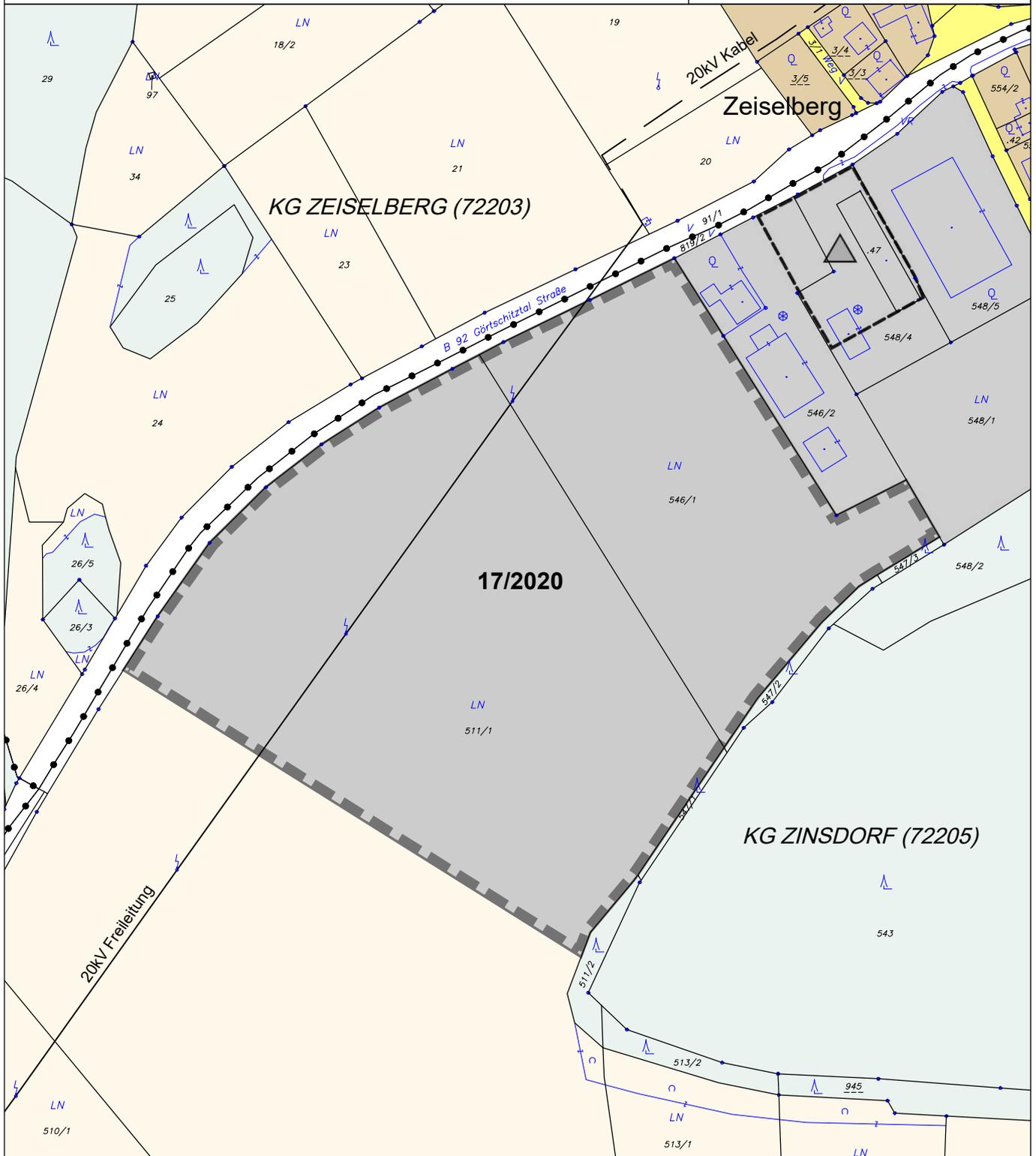
LAbg. Andreas Scherwitzl

"Gewerbepark Magdalensberg West 17/2020"

Plan 01 Umwidmungsplan (Verordnung - Integriertes Verfahren)

0 10 20 30 40 50 m

M 1 : 1 000



ÄNDERUNG FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 17/2020



**Von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland
in Bauland - Gewerbegebiet**

KG Zinsdorf 72205; Flächenausmaß lt. DKM

Kundmachung: Gst 511/1 zT. (36.682 m²), 546/1 (18.423 m²) im Gesamtausmaß von 55.105 m²

Beschluss:



KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Ingenieurkonsultent Geographie - Einzelunternehmer (FN 387705f) - Mag. Christian Kavalirek

Bearbeitung: Mag. C. Kavalirek, Mag. A. Kubec

Katastergrundlage: DKM 04/2024; Projekt Nr.: 45/2024

Datum: 15.01.2025

K D - E N T W U R F

Kundmachung:

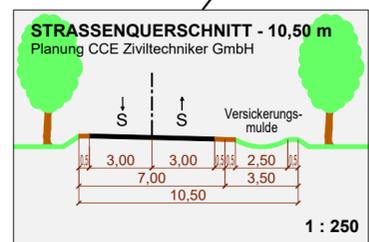
bis:

Gemeinderatsbeschluss:

Genehmigungsbescheid Kärntner Landesregierung

Datum:

Zahl:



- LEGENDE**
- BESTAND**
- Kataster
 - Katastralgemeindegrenze
 - 20 kV Freileitung (wird verkabelt und verlegt)
 - Kote Bestand

- BEBAUUNGSBEDINGUNGEN**
- Grenze Planungs-/Verordnungsraum (äußere Begrenzung Baugrundstück)
 - Baulinie Hauptgebäude - äußere Begrenzung
 - Bereich innerhalb der Baulinien
 - Baulinie mit Anbauverpflichtung Hauptgebäude § 7 Abs. 2
 - Grenze unterschiedlicher Bebauungsbedingungen / Bebauungszonen
 - Verkehrsfläche - Planung CCE Ziviltechniker GmbH
 - Lineares Bepflanzungsgebot - symbolische Darstellung
 - Freihaltezone - Festlegung gemäß CCE Ziviltechniker GmbH
 - Kote Planung
 - P01 Eckpunkt für Koordinatenverzeichnis (siehe unten)

Legende Nutzungsschablone:

Bebauungszone		Abkürzungen:
Mindestgröße der Baugrundstücke in m²	Bebauungsweise	
max. Baumassenzahl (BMZ)	max. Bauhöhe in Meter	BMZ ... Baumassenzahl
Dachform / max. Dachneigung	Art der Nutzung	o offene Bebauungsweise
		h halboffene Bebauungsweise
		FD Flachdach
		SD Satteldach
		V Hinweis auf den Verordnungstext

Nutzungsschablone:

B1, B2, B3 V	
2.000 m²	o, h
BMZ 8,0	B1 = 11,00
	B2 = 12,50
	B3 = 15,00
FD	§ 11 V
SD / 20° V	

KOORDINATENVERZEICHNIS (BMN M31, EPSG: 31258)

Eckpkt. Nr.	X (Rechtswert)	Y (Hochwert)
P01	530677,07	169245,93
P02	530689,19	169244,19
P03	530731,66	169306,37
P04	530740,49	169315,11
P05	530742,05	169316,34
P06	530756,97	169328,04
P07	530787,53	169351,99
P08	530806,08	169364,13
P09	530876,85	169400,44
P10	530922,20	169327,90
P11	530967,29	169255,79
P12	530877,77	169119,19

"Gewerbepark Magdalensberg West 17/2020"

Plan 02
Teilbebauungsplan (Verordnung - Integriertes Verfahren)

Auftraggeber:
 Marktgemeinde Magdalensberg

PROJ.MANAG.: Mag. C. Kavalirek	PROJEKT NR.: 45/2024
PLANUNG: Mag. C. Kavalirek	DATUM: 15.01.2025
GEZ./LAYOUT: Mag. A. Kubec	MASSTAB: 1:1000
KATASTER: DKM 04/2024	FLÄCHE: 0,23 m²
	AUSFERTIGUNG: 1 2 3 4 5 6 7 8

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
 Raumordnung und Umweltplanung

9020 Klagenfurt a.W.
 Bahnhofstraße 36C/11
 Tel.: 0463/31592
 E-Mail: zt.kavalirek@son.at

Kundmachung:

Gemeinderatsbeschluss: **KD-ENTWURF**

Genehmigungsbescheid
 Kärntner Landesregierung

Datum:
 Zahl:

M 1 : 1 000

0 10 20 30 40 50 m

ERLÄUTERUNG ZUR VERORDNUNG

A) Verordnungsfestlegungen

A1. GELTUNGSBEREICH – ad § 1

- Der Geltungsbereich bzw. der Verordnungsbereich umfasst 55.105 m² und schließt organisch an die bestehende Gewerbezone (Widmung Bauland Gewerbegebiet) in Zeiselberg an.

A2. FLÄCHENWIDMUNG – ad § 2

- Die Umwidmung in Bauland Gewerbegebiet entspricht den Zielsetzungen des ÖEK 2008, welches in diesem Bereich einen Eignungsstandort für eine gewerbliche Entwicklung vorsieht.
- Das gegenständliche Vorhaben grenzt im Osten an bestehendes Bauland Gewerbegebiet an (Gewerbezone Zeiselberg).
- Gemäß der Festlegung Eignungsstandort im ÖEK 2008 und gemäß den konkreten Lagebeziehungen handelt es sich um einen funktionalen Siedlungsschwerpunkt gemäß den Intentionen des K-ROG 2021. Damit verbunden sind Umwidmungen über 800 m² grundsätzlich möglich. Im ÖEK-Entwurf 2024/2025 ist der gegenständliche Bereich als funktionaler Siedlungsschwerpunkt Gewerbe festgelegt.
- Aufgrund der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung und damit verbunden auch der Möglichkeit Nutzungen festzulegen, werden Verkehrsflächen nicht gesondert gewidmet, sondern es erfolgt eine zonale Widmungsfestsetzung Bauland Gewerbegebiet. Damit werden auch allfällige Unstimmigkeiten im Rahmen von nachfolgenden Detailplanungen und Teilungen sowie „KAGIS-Digitalisierungen“ hintangehalten. Verkehrs- und Grünflächen werden gesondert im Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt.
- Aufgrund der vielfältigen Nutzungseinschränkungen und den restriktiven Bebauungsvorgaben in der gegenständlichen Verordnung ist zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und zur Dimensionsbeschränkung eine Festlegung des Bauland Gewerbegebiets mit einem Vorbehalt nicht für UVP-Verfahren gemäß K-UPG bestimmt nicht erforderlich.

A3. BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

Generell

- Die Umsetzung von im öffentlichen Interesse gelegenen planerischen Zielsetzungen und die intensive Bearbeitung für den räumlich eingeschränkten Verordnungsbereich (ca. 5,5 ha) führen dazu, dass Festlegungen zum Teil abweichend bzw. ergänzend zum textlichen Bebauungsplan (genereller Bebauungsplan) der Marktgemeinde Magdalensberg getroffen werden.
- Planerische Zielsetzungen siehe ad C).

Ad § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke, Begrenzung der Baugrundstücke

- Die festgelegten Mindestgrößen der Baugrundstücke entsprechen dem abschätzbaren Bedarf, den angestrebten Nutzungen und haben sich bei vergleichbaren örtlichen Gewerbebezonen in der Praxis bewährt.

Ad § 4 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- Die Festlegung der Baumassenzahl (BMZ) als Leitmaß für die bauliche Ausnutzung ist gegenständlich (vor allem Hallenbauten mit unterschiedlichen Geschosshöhen) zweckmäßiger als die Geschossflächenzahl (GFZ).
- Die festgelegte maximal zulässige BMZ liegt im Bandbreitenbereich von örtlichen Gewerbebezonen. Damit soll, mit Bedachtnahme auf das Ortsbild und die konkreten Lagebeziehungen, eine sparsame Verwendung von Grund und Boden ermöglicht werden.

Ad § 5 Bebauungsweise

- Die Festlegung einer offenen und halboffenen Bebauungsweise ist für die bauliche und baulich-funktionale Entwicklung des gegenständlichen Verordnungsbereiches zweckmäßig.
- Dass die halboffene Bebauungsweise an eine gemeinsame Errichtung von Gebäuden gebunden ist, dient der Vermeidung von nachbarschaftlichen Unstimmigkeiten und dem Schutz des Ortsbildes.

Ad § 6 Geschossanzahl, Bauhöhe

- Mit Bedachtnahme auf Hallenbauten mit unterschiedlichen Geschosshöhen ist zur Begrenzung der Höhenentwicklung die Festlegung der max. zulässigen Bauhöhe zweckmäßiger als Festlegungen von maximal zulässigen Geschoßanzahlen.
- Die maximal zulässigen Bauhöhen entsprechen vergleichbaren örtlichen Gewerbezonon. Mit den unterschiedlichen Festlegungen für die Bebauungszonen 1 bis 3 erfolgen entsprechende Bedachtnahmen auf die angrenzenden örtlichen Gegebenheiten. Mit der Bebauungszone 1 (maximal zulässige Bauhöhe 11,0 m) wird auf die im Osten angrenzenden Gewerbebauten reagiert. Mit der Bebauungszone 2 erfolgt eine Bedachtnahme auf die angrenzende B 92. In der Bebauungszone 3 (Randbereich, weniger einsehbar, Hintergrundkulisse mit Waldrücken) sind Bauhöhen bis 15,00 m mit dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes vereinbar.

Ad § 7 Baulinien

- Die festgesetzten Baulinien sollen mit Bedachtnahme auf die Lage entlang der B92 (Görtschitztal Straße), die gewerblichen Nutzungen (keine Wohnnutzungen), die geplante Verkehrserschließung und die angrenzenden Bebauungen bzw. Nutzungen einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ermöglichen.
- Zwecks Erhaltung eines Handlungsspielraumes für Betriebsansiedelungen und Detailplanungen erfolgt eine zonale Festlegung von Baulinien. Dies im Gegensatz zu punktuellen Festlegungen auf Basis von angedachten Grundstücksteilungen.
- Zwecks Sicherstellung einer Planungsflexibilität, ohne dass damit negative Auswirkungen auf das Ortsbild bzw. die Anrainer verbunden sind, erfolgt zu dem angrenzenden Bauland im Osten eine gesonderte Bedachtnahme auf die Einhaltung der Abstandsrichtlinien der Kärntner Bauvorschriften. Damit wird auch eine Besserstellung des Konsenswerbers hinsichtlich von baulichen Konsumationsmöglichkeiten vermieden.
- Das Übertagen von Vordächern udgl. ermöglicht zweckmäßige Gewerbebauten ohne dass damit negative Auswirkungen verbunden sind. Innerhalb der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien ist das Übertagen nicht beschränkt.
- Die Abstandregelung für infrastrukturelle bzw. untergeordnete bauliche Anlagen ist zweckmäßig ohne dass damit negative Auswirkungen verbunden sind. Dies insbesondere in einem Bauland Gewerbegebiet.
- Ad Abs. 6: Für die Ausnahmebestimmung 3,50 m Gebäudehöhe gilt keine Längen- bzw. Flächenbeschränkung.

Ad § 8 Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

- Das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen sind dem abschätzbaren Bedarf und bestehenden Erfahrungswerten angepasst und ermöglichen einen geringfügigen Spielraum für konkrete Vorhaben.
- Die in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegte Erschließungsstraße (inkl. Straßenquerschnitt mit Versickerungsmulde, Einbindetrichter in die B 92, Flächenbedarf Linksabbieger von der B92 und inkl. festgelegte Freihaltezonen) fußt auf eine verkehrstechnische Planung der CCE Ziviltechniker GmbH.
- Unter geringfügig (Abs. 1) sind Abweichungen bis zu 5,00 m zu verstehen.
- Die Stellplatzvorschriften entsprechen praktischen Erfahrungswerten und ermöglichen eine Bedachtnahme auf die tatsächlichen betrieblichen Erfordernisse. Eine erhöhte Stellplatzvorschrift gegenüber dem textlichen Bebauungsplan 2021 der Marktgemeinde Magdalensberg ist damit nicht verbunden.

Ad § 9 Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

- Mit den Vorgaben für die äußere Gestaltung soll insbesondere in Verbindung mit den festgelegten maximal zulässigen Bauhöhen (§ 6) und Grünanlagen-Bepflanzungsgeboten (§ 10) einem zeitgemäßen Gestaltungsbedarf entsprochen werden. Mit Bedachtnahme auf angrenzende Bebauungen, die Lage an der B92 und der Erfordernis eines Spielraumes für Detailplanungen, sollen weitgehend einheitliche Bebauungszonen entstehen.
- Die Bedachtnahme auf Energiefassaden und Dachbegrünungen bzw. PV-Modulen am Dach ist zeitgemäß. Vordächer von Hauptgebäuden sind der Dachfläche des Hauptgebäudes nicht zurechenbar. Sollten PV-Module oder Begrünungen auf diesen Vordächern oder auf Nebengebäuden udgl. angebracht werden, so sind diese den Bestimmungen Abs. 4 (Mindestvorgabe) anzurechnen.

Ad § 10 Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen, Vorgaben für die Geländegestaltung

- Mit den Vorgaben für die äußere Gestaltung und den Bepflanzungsgeboten sollte einem zeitgemäßen Gestaltungsbedarf entsprochen werden.
- Die Reduzierung von versiegelten Flächen ist eine zeitgemäße Planungsintention.
- Die Baureifmachung Abs 8 umfasst jedenfalls auch die schadlose Verbringung von Oberflächenwässern auf Eigengrund. Die entsprechende Sicherstellung hat im Bauverfahren zu erfolgen.

Ad § 11 Art der Nutzung, Nutzungseinschränkungen

- Mit dem generellen Ausschluss von extensiven Flächennutzungen mit wenig Arbeitsplätzen und von lärmintensiven Betrieben wird einerseits auf das hohe Standortpotential reagiert, andererseits sollten negative Umweltauswirkungen für die angrenzenden Siedlungsgebiete vermieden werden. Mit der Industrie- und Gewerbezone Reigersdorf-Portendorf, welche sich weitgehend entlang der A2 erstreckt, ist ein Industrie- und Gewerbebestandort für flächen- und lärmintensive Betriebe bereits in der Gemeinde gegeben.
- Die lärmtechnische Zonierung bzw. Begrenzung in der Bebauungszone 1 erfolgt mit Bedachtnahme auf die angrenzende Gewerbezone Zeiselberg (punktuelle Wohnfunktion gegeben).
- Gemäß K-ROG 2021 sind Wohnnutzungen nun im Bauland Gewerbegebiet generell ausgeschlossen. Für eine Wohnnutzung sind im Gemeindegebiet von Magdalensberg ausreichend hochwertige Eignungsflächen gegeben.
- Aufgrund der vielfältigen Nutzungseinschränkungen und den restriktiven Bebauungsvorgaben in der gegenständlichen Verordnung ist zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und zur Dimensionsbeschränkung eine Festlegung des Bauland Gewerbegebiets mit einem Vorbehalt nicht für UVP-Verfahren gemäß K-UPG bestimmt nicht erforderlich.

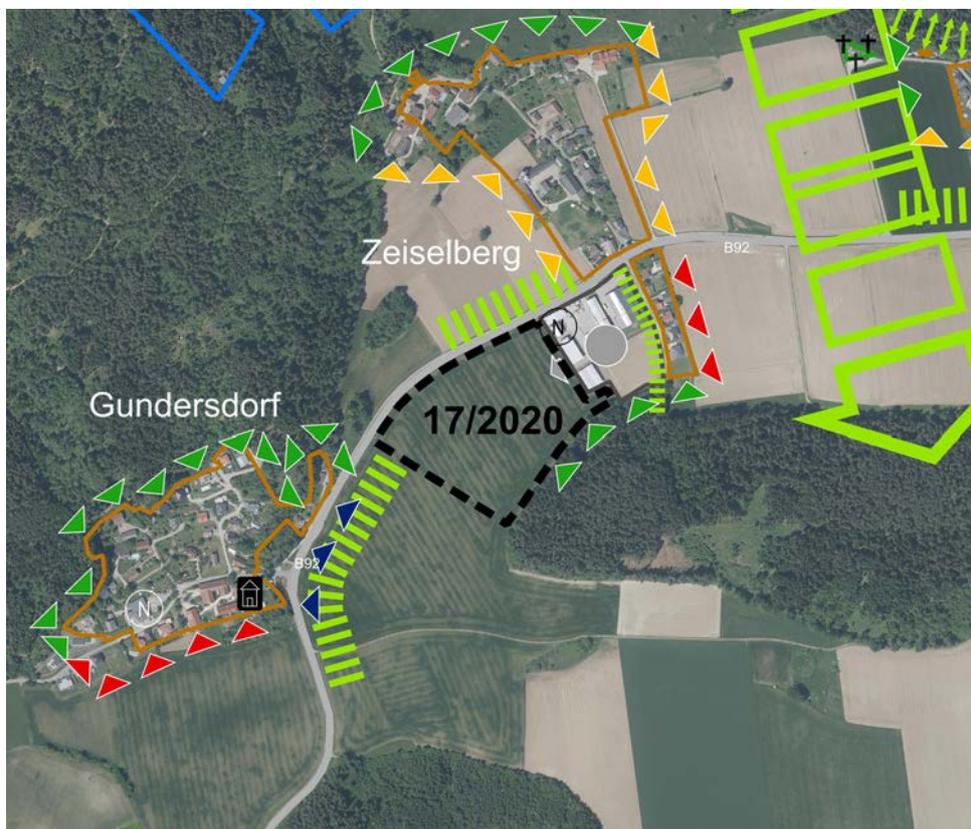
B) Gesetzliche Grundlagen K-ROG 2021, ÖEK, FLÄWI

B1) K-ROG 2021 (Kärntner Raumordnungsgesetz 2021)

- Gemäß K-ROG 2021 § 52 Abs. 2 hat der Gemeinderat mit Verordnung für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von 10.000 m² eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung zu beschließen. Mit einem Flächenausmaß von 55.105 m² wird der Schwellenwert von 10.000 m² überschritten.
- Abs. 3 normiert, dass im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung in einem Verfahren sowohl die Flächenwidmung der betroffenen Grundflächen als auch die Bebauungsbedingungen für jene Bauvorhaben festzulegen sind, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen.

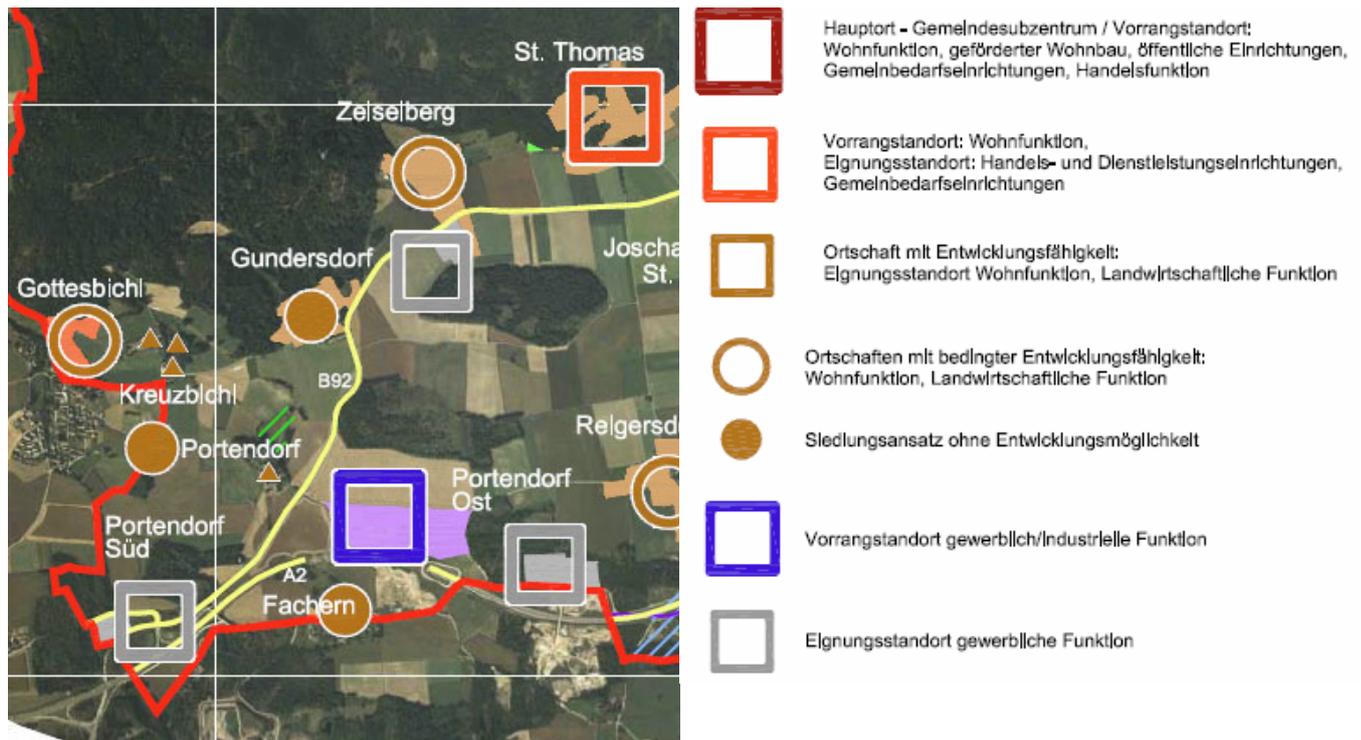
B2) Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK) und Flächenwidmungsplan (FLÄWI)

Graphik 01: Auszug Plan 02 ÖEK 2008 Marktgemeinde Magdalensberg (eigene Bearbeitung)



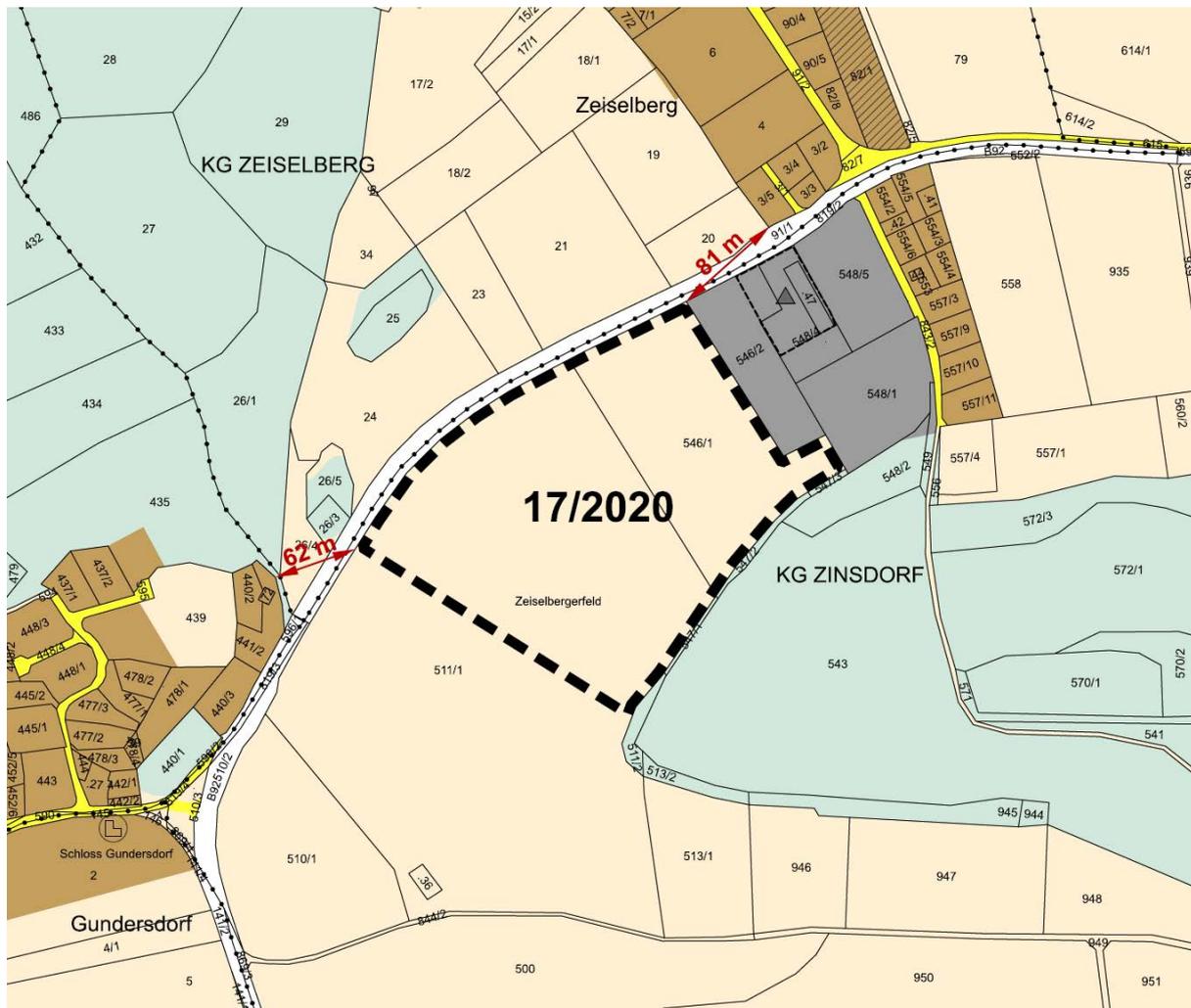
- Das ÖEK 2008 der Marktgemeinde Magdalensberg sieht für den gegenständlichen Verordnungsbereich, welcher im Norden an die B92 angrenzt, einen Eignungsstandort Gewerbe und eine organische Entwicklung von der bestehenden Gewerbezone Zeiselberg Richtung Osten (Gundersdorf) vor.

Graphik 02: Auszug Plan 01 ÖEK 2008 Marktgemeinde Magdalensberg
Funktionale Gliederung



- Gemäß der Festlegung Eignungsstandort im ÖEK 2008 und gemäß den konkreten Lagebeziehungen handelt es sich um einen funktionalen Siedlungsschwerpunkt gemäß den Intentionen des K-ROG 2021. Damit verbunden sind Umwidmungen über 800 m² grundsätzlich möglich. Zudem ist der gegenständliche Bereich im ÖEK-Entwurf 2024/2025 der Marktgemeinde Magdalensberg als funktionaler Siedlungsschwerpunkt Gewerbe festgelegt.
- Mit der Erstellung der gegenständlichen integrierten Flächenwidmungs- und Bbauungsplanung und damit verbunden z.B. mit verbindlichen Gestaltungs- und Nutzungsvorgaben wird den Zielsetzungen des ÖEK 2008 und generellen Intentionen der örtlichen Raumplanung entsprochen.

Graphik 03: Auszug FLÄWI - eigene Bearbeitung



- Der gegenständliche Verordnungsbereich ist zur Gänze als Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland gewidmet und grenzt im Osten an die Gewerbezone Zeiselberg (Widmung Bauland Gewerbegebiet) an.
- Die Voraussetzungen für eine Änderung der Flächenwidmung lt. K-ROG 2021 sind aus nachfolgenden und im öffentlichen Interesse gelegenen Gründen gegeben:
 - Das Vorhaben und damit verbunden die Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes der Marktgemeinde Magdalensberg im Bereich eines raumordnungsfachlichen und strategischen Eignungsstandortes (funktionaler Siedlungsschwerpunkt Gewerbe im Sinne des K-ROG 2021) entspricht wesentlichen generellen Planungsintentionen der Gemeinde.
 - Das Vorhaben entspricht den konkreten Planungszielsetzungen des ÖEK 2008. Ein Bauland- und ein Bebauungsanschluss sind gegeben.
 - Für die gegenständlich beabsichtigten gewerblichen Funktionen ähnlich sehr gut geeignete und verfügbare Baulandreserven sind im Gemeindegebiet nicht gegeben. Die Industrie- und Gewerbezone Reigersdorf-Portendorf,

welche sich weitgehend entlang der A2 erstreckt, dient vorwiegend flächen- und lärmintensiven Betrieben.

- Die Anbindung an das regionale Straßennetz (B92 Görtschitztal Straße) und die Anbindung an das bestehende regionale Rad-/Gehwegnetz (R7A Görtschitztal Radweg) sind gegeben. Hinsichtlich der Verkehrserschließung der Gewerbezone und der Anbindung an die B92 (inkl. Verbringung der Oberflächenwässer, Linksabbieger und Freihaltezonen-Sichtachsen) wurden von der CCE Ziviltechniker GmbH Detailplanungen erstellt. Die Errichtung eines Rad-/Gehweges im Verordnungsbereich wurde im Zuge des Planungsprozesses verworfen.
- Die infrastrukturellen Voraussetzungen sind weitgehend an der Verordnungsgrenze gegeben und sind wirtschaftlich für den Verordnungsbereich herstellbar. Die Verbringung von Oberflächenwässern hat gemäß Stellungnahme Ing. Herbert Michl für jedes Bauvorhaben bzw. jedes Bauvorhaben separat zu erfolgen (keine zentrale Lösung). Dies gilt auch für die Löschwasserversorgung.
- Die Baulandeignung ist grundsätzlich gegeben bzw. mit Bedachtnahme auf die Versickerung von Oberflächenwässern wirtschaftlich herstellbar (Basis Bodenschürfe IB Schidlofski Ingenieurbüro für Technische Geologie und Technischen Umweltschutz GmbH und Stellungnahme Ing. Herbert Michl).
- Entsprechend den Bestimmungen der gegenständlichen Verordnung können Nutzungskonflikte und negative Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden.
- Hinsichtlich der Inanspruchnahme von hochwertigen Agrarböden bzw. besonderen Böden lt. KAGIS überwiegt das öffentliche Interesse der gewerblichen Weiterentwicklung (Ausbau Arbeitsplatzangebot) der Marktgemeinde Magdalensberg (siehe Seiten 26 und 27).

C) Vorhaben und Planungszielsetzungen

Vorhaben

- Entsprechend den Zielsetzungen des ÖEK 2008 ist geplant, die bestehende Gewerbezone Zeiselberg, welche im Nahbereich zur Autobahnvollarbindung Klagenfurt Ost (Entfernung ca. 2,2 km) als Gewerbezone Magdalensberg West zu erweitern (Fläche des Verordnungsbereiches 55.105 m²).

Planungszielsetzungen

Wesentliche Planungszielsetzungen sind:

- Entsprechend dem hohen Standortpotential werden im öffentlichen und strategischen Interesse liegende arbeitsplatzintensive gewerbliche Betriebe abgestrebt. Betriebe mit extensiven Flächennutzungen und damit verbunden wenigen Arbeitsplätzen sowie lärmintensive Betriebe werden ausgeschlossen. Damit sollen auch negative Umweltauswirkungen für die angrenzenden Siedlungsgebiete vermieden werden.
- Errichtung einer zentralen Verkehrsanbindung an die B92 und Sicherstellung einer funktionierenden und kostengünstigen Verkehrserschließung sowie Sicherstellung einer weiteren verkehrstechnischen Erschließungsmöglichkeit der Gewerbepotentiale Richtung Westen. Die Verkehrserschließung soll zudem eine flexible Entwicklung der Gewerbezone ermöglichen (nicht zu kleinteilig).
- Sicherstellung einer ansprechenden Durchgrünung und Bepflanzung der Gewerbezone. Dies insbesondere mit einer alleeartigen Bepflanzung entlang der Haupteerschließungsstraße.
- Sicherstellung eines attraktiven architektonisch-gestalterischen baulichen Erscheinungsbildes mit zonalen Vorgaben für die Höhenentwicklung und mit Bedachtnahmen auf die angrenzende B92 sowie auf die angrenzenden Bebauungsstrukturen. In Verbindung mit Grünraum- und Bepflanzungsvorgaben soll ein attraktiver Wirtschaftsraum entstehen.
- Bedachtnahme auf zeitgemäße energietechnische Thematiken und auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden.
- Vermeidung von Nutzungskonflikten und Bedachtnahme auf die Vermeidung nachbarschaftlicher Unstimmigkeiten insbesondere mit Nutzungsausschlüssen, Höhenbeschränkungen und eingeschränkten Baulinien.
- Bedachtnahme auf die Oberflächenwasserproblematik gemäß Bodenschürfe und Stellungnahme von Ing. Herbert Michl.

D) Bestand - Umgebung

Verordnungsbereich und Anrainer

- Der gegenständliche Verordnungsbereich (55.105 m²) befindet sich im südwestlichen Gemeindebereich und westlich von Zeiselberg. Im Osten
-
- grenzt der Verordnungsbereich direkt an die Gewerbezone Zeiselberg (Widmung Bauland Gewerbegebiet) an, im Norden an die B92, im Süden an bewaldete Hanglagen und im Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

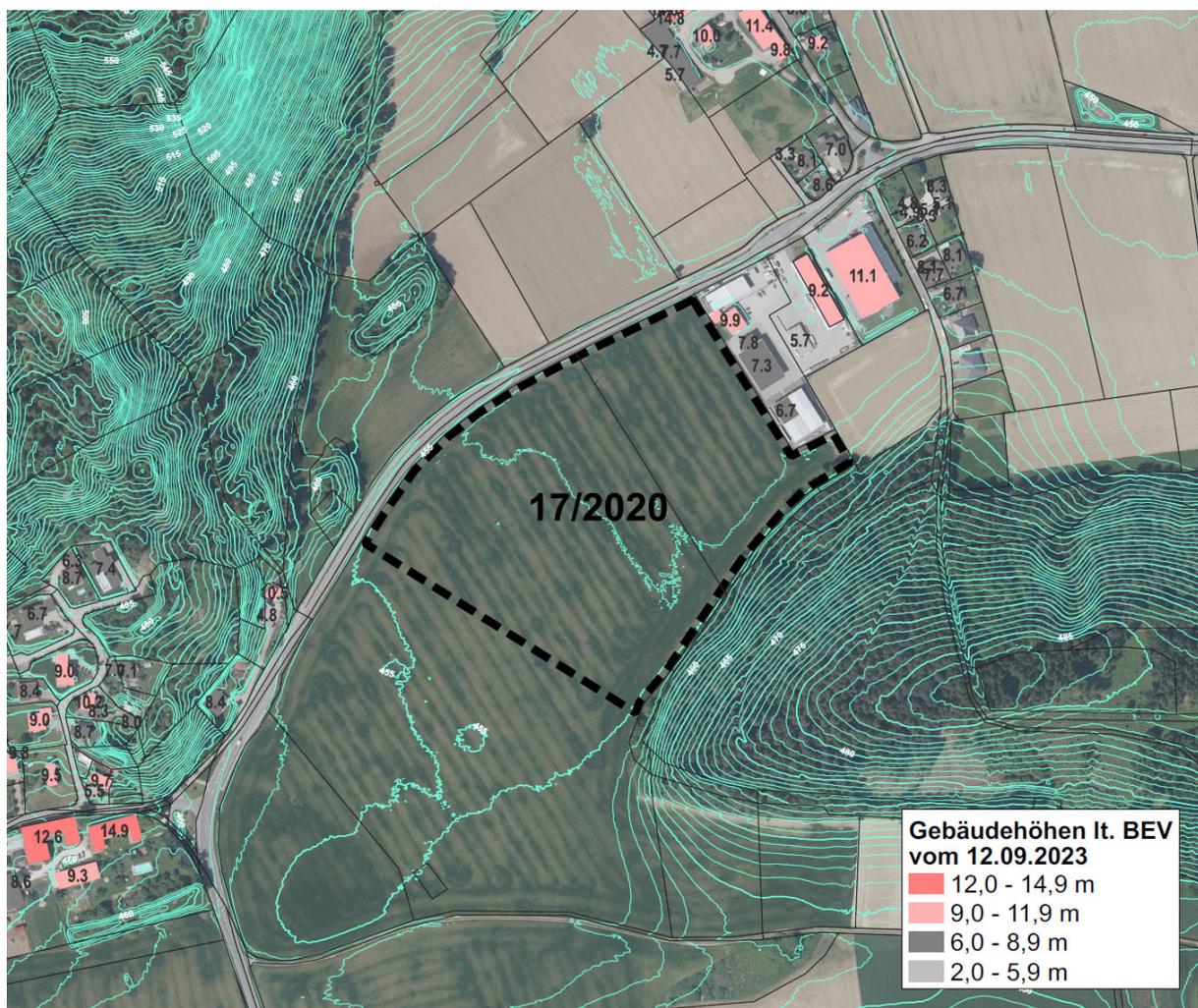
- Der Verordnungsbereich wird aktuell zur Gänze als landwirtschaftliche Nutzfläche (v.a. Ackerland) genutzt (Widmung Grünland-Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland) und ist weitgehend als ebene Fläche (Höhenunterschied ca. 1,5 m) zu beurteilen.

Graphik 04: Orthofoto mit Höhengschichtlinien (KAGIS und eigene Bearbeitung, 1,0 m Höhengschichtlinien)



- Das nächstgelegene Bauland mit potentieller Wohnnutzung liegt im Ortsrandbereich von Gundersdorf (Gst. 441/2, KG Zeiselberg; Widmung Bauland Dorfgebiet) und nördlich der B92. Die Entfernung zur Grenze des gegenständlichen Verordnungsbereiches beträgt ca. 62 m (siehe Graphik 01).
- Das nächstgelegene Bauland mit potentieller Wohnnutzung im Ortsbereich Zeiselberg ist das Gst 375, KG Zeiselberg, welches als Bauland Dorfgebiet gewidmet ist und gegenüber der bestehenden Gewerbezone Zeiselberg und nördlich der B92 liegt. Die Entfernung zur Grenze des gegenständlichen Verordnungsbereiches beträgt ca. 81 m (siehe Graphik 01).
- Die Gewerbezone Zeiselberg wird von 1,0 bis 2,0 geschossigen Zweckbauten (max. 11 m Gebäudehöhen) mit unterschiedlichen Fassaden (v.a. Grautöne) und mit Satteldächern (punktuell auch Flachdächer) unterschiedlicher Neigungen geprägt. Besondere Gestaltungsansprüche (baulich und hinsichtlich Grünraum) sind nicht gegeben. Die Nutzung entspricht ortsüblichen Gewerbebetrieben. Eine punktuelle Wohnnutzung in der Gewerbezone kann nicht ausgeschlossen werden.

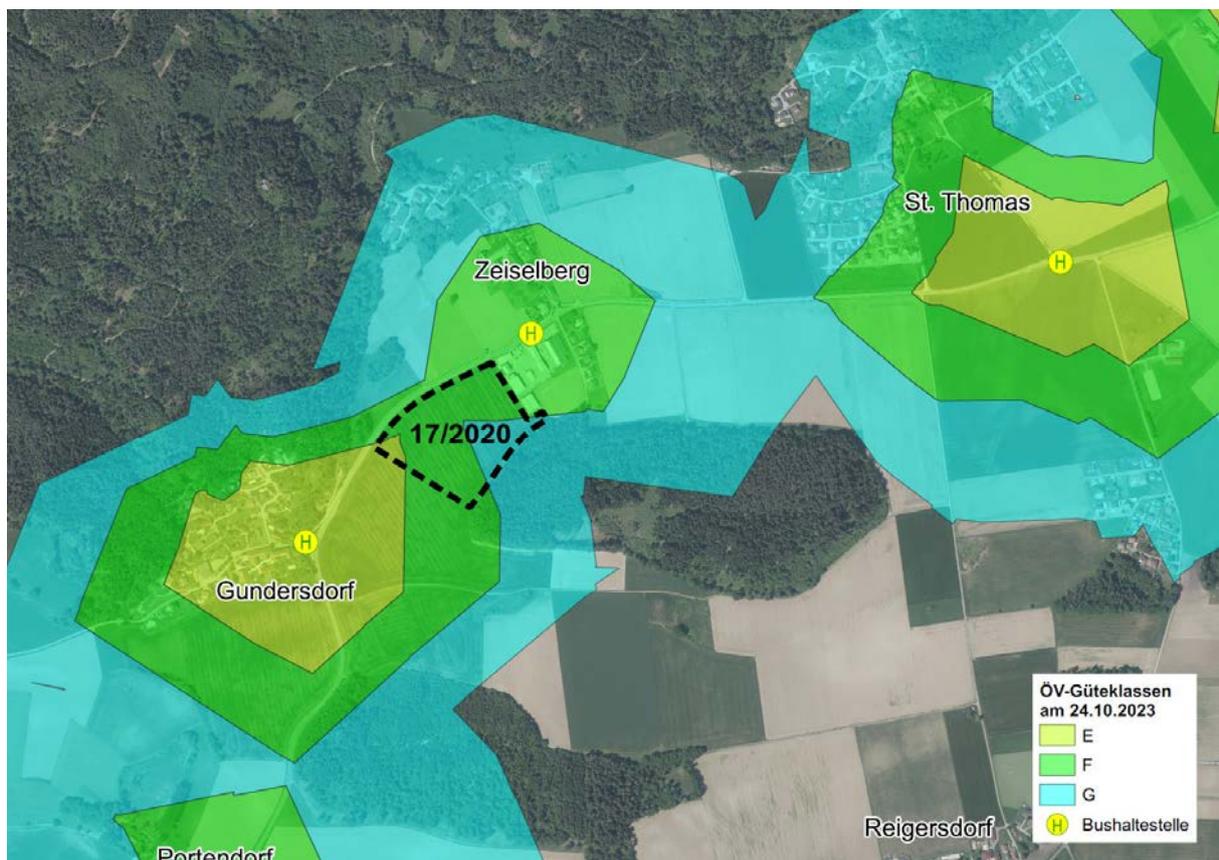
Graphik 05: Gebäudehöhen lt. BEV



Verkehrsanbindung

- Die Verkehrsanbindung des Verordnungsbereiches an den überregionalen Verkehrsträger B 92 Görtschitztal Straße wird direkt mit einer zentralen Anbindung (Planung CCE Ziviltechniker GmbH) erfolgen.
- Die Entfernung (Straßenkilometer entlang der B92) zur Autobahnvollarbindung Klagenfurt Ost beträgt ca. 2,2 km.
- Die Anbindung an das regionale Rad-/Gehwegnetz ist mit dem R7A (Görtschitztal Radweg), welcher gegenständlich entlang der B92 (nördlicher Bereich) verläuft, gegeben. Damit ist auch eine entsprechende Rad-/Gehweganbindung des Hauptsiedlungsraumes der Marktgemeinde Magdalensberg an die gegenständliche Gewerbezone gegeben.
- Die Anbindung an den Personennahverkehr ist mit der Bushaltestelle in Zeiselberg (Entfernung Bushaltestelle in Straßenkilometer zur Einbindung Verordnungsbereich in die B92 ca. 80 Meter, Anbindung mit Rad-/Gehweg) sowie mit der Bushaltestelle Gundersdorf (Anbindung mit Rad-/Gehweg) gegeben.

Graphik 06: Öffentlicher Verkehr – Haltestellen und ÖV-Güteklassen

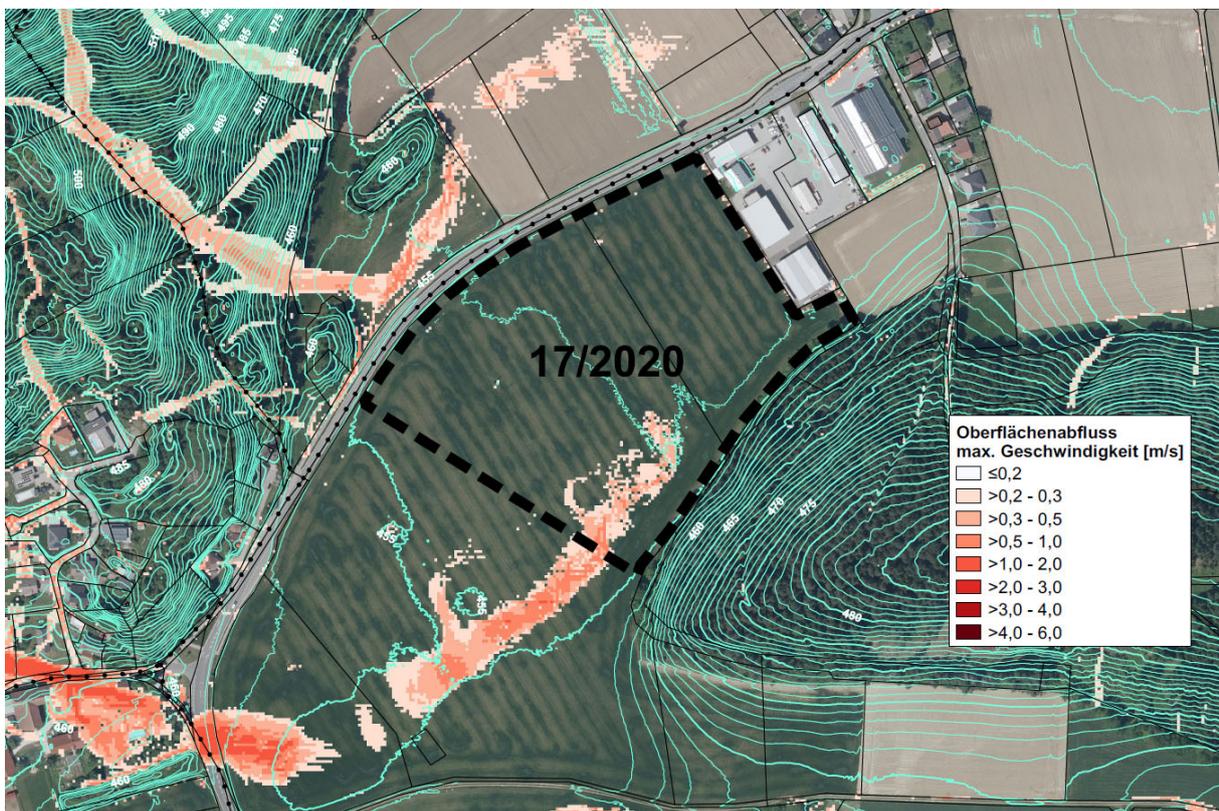


Versickerung - Oberflächenwässer

Graphik 07: Auszug Oberflächenabfluss – Gefährdungskategorien (KAGIS)



Graphik 08: Auszug Oberflächenabfluss/Geschwindigkeit (KAGIS)



- Der Verordnungsbereich wird gemäß KAGIS von Oberflächenwässern beeinträchtigt. Z.T. ist eine mäßige und punktuell (leichte Geländesenken) ist eine hohe Gefährdungskategorie gegeben.
- Hinsichtlich diesbezüglicher Thematiken und Lösungsmöglichkeiten wurde auf Basis von Bodenerkundungen (Schürfe) von Ing. Herbert Michl ein Entwässerungskonzept erstellt (Einzellösung für jedes Baugrundstück bzw. Bauvorhaben). Eine zentrale Lösung der Verbringung von Oberflächenwässern wurde im Zuge des Planungsprozesses wieder verworfen.

Wildtierkorridor

- Gemäß KAGIS erstreckt sich ein Wildtierkorridor von der Ortschaft St. Thomas bis zur Ortschaft Gundersdorf und schließt den Siedlungs- und Wirtschafttraum Zeiselberg zur Gänze mit ein. Die Breite des symbolisch ausgewiesenen Korridors beträgt ca. 1,3 km.
- Entsprechend den Planungszielsetzungen der Marktgemeinde Magdalensberg wird der Wildtierkorridor zwischen den Ortschaften St. Thomas und Zeiselberg im ÖEK 2025 als diesbezügliche Freihaltezone ausgewiesen. Mit Bedachtnahme auf die nachhaltige Sicherung des Wildtierkorridors überwiegt für das gegenständliche Vorhaben das öffentliche Interesse an der wirtschaftlichen Entwicklung.

Biotope

- Der gegenständliche Verordnungsbereich ist Teil einer gänzlich ausgeräumten Agrarlandschaft. Es handelt sich um intensiv genutzte (gedüngte udgl.) agrarische Böden (vorwiegend Ackerbau) mit diesbezüglich entsprechenden Belastungen.
Damit verbunden sind Biotope udgl. im gegenständlichen Verordnungsbereich nicht gegeben.

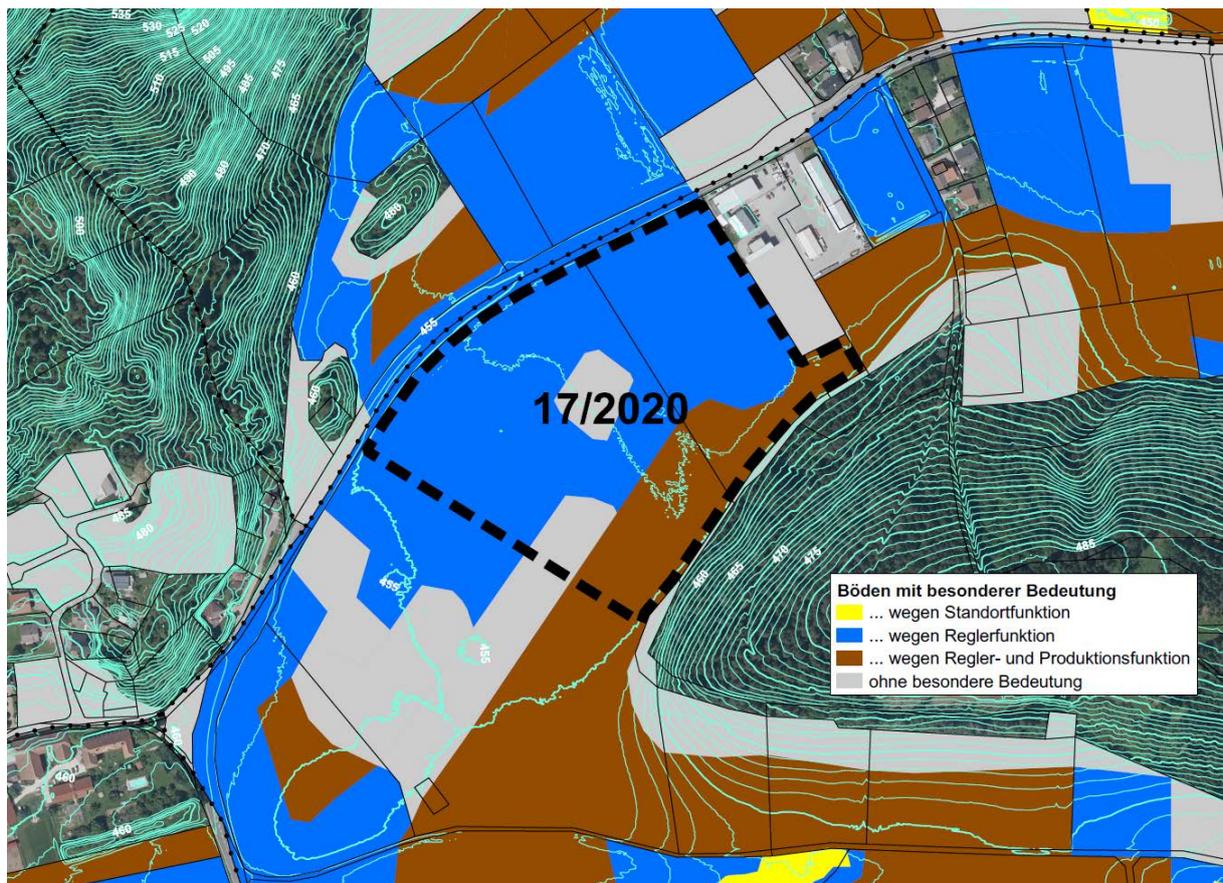
Boden – Produktionsfunktion

Graphik 09: Auszug Bodenproduktionsfunktion – KAGIS (eigene Bearbeitung)



- Gemäß KAGIS ist überwiegend eine hohe bzw. sehr bedeutende Produktionsfunktion des Bodens gegeben.
- Gemäß KAGIS sind im Verordnungsbereich überwiegend Böden mit besonderer Bedeutung (Regler bzw. Regler- und Produktionsfunktion) gegeben (siehe Graphik 10).
- Die Bodenkarte KAGIS hat bezüglich der ökologischen Wertigkeit des Bodens und entsprechenden Belastungen (Kontaminierungen) aufgrund der intensiven Nutzung, Düngung udgl. sowie aufgrund externer Umwelteinflüsse keine Aussagekraft.

Graphik 10: Auszug Böden mit besonderer Bedeutung - KAGIS (eigene Bearbeitung)



- Hochwertige Agrarböden (Produktionsfunktion) und Böden mit besonderer Bedeutung sind, mit sehr wenigen Ausnahmen, für den gesamten Talraum der Marktgemeinde Magdalensberg charakteristisch und stellen in der gegenständlichen Art keine Besonderheit dar. Beinahe für jegliche flächenhafte Entwicklung im Talraum ist eine diesbezügliche Thematik und damit verbunden die Erfordernis nach Abwägung unterschiedlicher öffentlicher Interessen gegeben.
- Entsprechend den Planungsintentionen der Marktgemeinde Magdalensberg, welche eine gewerbliche Entwicklung und damit verbunden eine Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes an wenigen Standorten im Nahbereich zur Autobahnanbindung Klagenfurt Ost – und dies eingeschränkt auf Flächen, welche an bestehende gewerbliche Strukturen angrenzen und welche an das hochrangige Straßennetz angebunden sind – vorsehen, überwiegt gegenständlich das öffentliche Interesse an der gewerblichen Entwicklung das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Bodenfunktion. Für die Erhaltung von als hochwertig qualifizierten Böden sind im Gemeindegebiet ausreichend Flächen gegeben, welche nicht für Bebauungen vorgesehen sind. Dem gegenüber sind Gewerbeignungstandorte nur punktuell und im untergeordneten Ausmaß gegeben.

D) Kärntner Umweltplanungsgesetz - Umwelterheblichkeitsprüfung

Gemäß Kärntner Umweltplanungsgesetz (K-UPG 2004) in der Fassung LGBL. Nr. 76/2022 unterliegen Teilbebauungspläne nach § 48 K-ROG 2021, soweit das K-UPG 2004 nicht anderes bestimmt, einer strategischen Umweltprüfung.

Ein Umweltprüfungsverfahren gemäß 2. Abschnitt des K-UPG 2004 ist nicht anzuwenden, wenn der Plan:

- keine Grundlage für ein künftiges UVP-pflichtiges Projekt sein kann
oder
- voraussichtlich keine Auswirkungen auf ein Natura 2000-Gebiet hat
oder
- voraussichtlich keine sonstigen erheblichen Umweltauswirkungen hat

Umweltrelevanzprüfung:

Das gegenständliche Vorhaben, welches inklusive der neu zu errichtenden Haupteinfahrtsstraße 55.105 m² umfasst, ist entsprechend den Bestimmungen der Verordnung nicht geeignet eine Grundlage für ein UVP-pflichtiges Projekt zu sein.

Die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung schränkt generell für Gebiete, für welche eine Baulandwidmung und damit verbunden eine spezifische Baulandnutzung festgelegt wird, mögliche Bebauungen auf ein gegenüber dem Flächenwidmungsplan (der Baulandwidmung) und dem generellen Bebauungsplan reduziertes Maß ein (z.B. Ausschluss von extensiven Flächennutzungen und emissionsintensiven Betrieben).

Damit verbunden sind mit der gegenständlichen Verordnung im Zuge einer Bebauung grundsätzlich keine erheblichen Umweltauswirkungen möglich.

Eine negative Beeinflussung von Natura 2000-Gebieten kann, da keine im Nahbereich liegen, ausgeschlossen werden. Auch sind sonstige für den Naturschutz relevante Flächen vom gegenständlichen Vorhaben nicht betroffen.

Entsprechend den Planungszielsetzungen der Marktgemeinde Magdalensberg wird der Wildtierkorridor zwischen den Ortschaften St. Thomas und Zeiselberg im ÖEK 2025 als diesbezügliche Freihaltezone ausgewiesen. Mit Bedachtnahme auf die nachhaltige Sicherung des Wildtierkorridors überwiegt für das gegenständliche Vorhaben das öffentliche Interesse an der wirtschaftlichen Entwicklung.

Belange des Ortsbildschutzes sind insbesondere hinsichtlich der baulichen Höhenentwicklung, der Fassadengestaltung und der Grünraumgestaltung wesentliche Zielsetzungen und Elemente der Verordnung. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind mit dem gegenständlichen Vorhaben nicht verbunden. Ebenso nicht auf das Nachbarschaftsgefüge.

Das nächstgelegene Bauland mit potentieller Wohnnutzung liegt im Ortsrandbereich von Gundersdorf (Gst. 441/2, KG Zeiselberg; Widmung Bauland Dorfgebiet) und nördlich der B92. Die Entfernung zur Grenze des gegenständlichen Verordnungsbereiches beträgt ca. 62 m.

Hinsichtlich allfälliger Wohnnutzungen in der bestehenden Gewerbezone Zeiselberg wird mit einer lärmtechnischen Zonierung so reagiert, dass der angrenzende Verordnungsbereich (Bebauungszone 1) mit einem wesentlich reduzierten flächenbezogenen Schallleistungspegel festgelegt wird.

Die Anbindung an das regionale Straßennetz (B92) wird ohne Nutzungskonflikte - wie z.B. mit Wohnanrainern – hergestellt.

Das öffentliche Interesse an der gewerblichen Nutzung und damit verbunden den Arbeitsplätzen überwiegt das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Produktions- und Reglerfunktion des Bodens. Auf die Oberflächenwasserproblematik wird entsprechend reagiert.

Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen auf diverse Schutzgüter im Sinne des K-UPG 2004 resultierend aus der gegenständlichen Verordnung sind absehbar nicht gegeben.

Aufgrund der erfolgten Relevanzprüfung (keine erheblichen Umweltauswirkungen) ist aus raumordnungsfachlicher Sicht keine gesonderte Umweltprüfung bzw. Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß § 4 K-UPG 2004 in der Fassung LGBL. Nr. 76/2022 erforderlich. Das Ergebnis entspricht auch den Erfahrungswerten (inkl. Umsetzung) im Zuge der Erstellung von integrierten Verfahren bzw. Teilbebauungsplänen für ortsübliche Gewerbezone in den letzten 20 Jahren.