

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Wolfsberg vom 27.02.2025, Zahl 032-01-D/33125/2025, genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 25.07.2025, Zahl 15-RO-131-38983/2025-14, mit welcher für die Parz. Nr. 10/2 (T) KG Ritzing im Gesamtausmaß von rund 68.342 m² eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „KLH“ erlassen wird.

Aufgrund der Bestimmungen des § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021- K-ROG 2021, LGBI. Nr. 59/2021 zuletzt geändert durch LGBI. Nr. 17/2025, wird verordnet:

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für das Grundstücke Nr. 10/2 (T) (vormals Grst. Nr. 10/2, 51/2, 55 und 171/2), KG 77237 Ritzing, im Ausmaß von ca. 68.342 m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Anlage 1), über die festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2), über die Bepflanzung (Anlage 3) sowie über den Lärmschutz (Anlage 4).

2. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Wolfsberg wird insofern geändert, als unter dem Punkt

1a/2024 die Umwidmung von Teilflächen des Grundstücks 10/2, KG 77237

Ritzing, von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Bauland Industriegebiet mit dem Vorbehalt „nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG“, im Ausmaß von ca. 55.126 m²

- 1b/2024 die Umwidmung von Teilflächen des Grundstücks 10/2, KG 77237 Ritzing, von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Verkehrsfläche Parkplatz, im Ausmaß von ca. 4.865 m²
- 1c/2024 die Umwidmung von Teilflächen Grundstücks 10/2, KG 77237 Ritzing, von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Grünland Schutzstreifen als Immissionsschutz - Immissionsschutzbauten, im Ausmaß von ca. 6.811 m² festgelegt wird.

Innerhalb des Geltungsbereiches bleiben alle übrigen Festlegungen im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Wolfsberg unverändert.

3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 50.000 m².
- (2) Ausgenommen von der festgelegten Mindestgrundstücksgröße sind Baugrundstücke für infrastrukturelle Einrichtungen, die dem öffentlichen Interesse dienen.

§ 4

Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ergibt sich aus der Baumassenzahl (BMZ).
- (2) Die maximal zulässige BMZ beträgt 8,0.

§ 5

Bebauungsweise

Als zulässige Bebauungsweise wird die offene Bauweise festgelegt.

§ 6

Bauhöhe

- (1) Die zulässige Gebäudehöhe wird durch die Festlegung der Bauhöhe als Höchsthöhe (Attikaoberkante) gemessen von der Eingangshöhe E00 bestimmt und ist aus der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) zu entnehmen.
- (2) Die Eingangshöhe E00 (Bezugspunkt) für die Gebäudehöhe wird mit 469,00 m über Adria festgelegt.
- (3) Die Errichtung von betriebsnotwendigen Speichersilos ist punktuell bis zu einer maximal zulässigen Bauhöhe von 25,00 m erlaubt, wenn zu den nördlichen und westlichen äußeren Grundstücksgrenzen ein Randabstand von mindestens 40,00 m eingehalten wird.
- (4) Abweichend von den Bestimmungen in Abs. (1) bis (3) dürfen notwendige technische Aufbauten wie Klima- und Lüftungsanlagen, Punktfilter, Rauchabzugsanlagen, Absturzsicherungen u.ä. die maximal zulässige Bauhöhe im technisch erforderlichen Ausmaß überschreiten.

§ 7

Baulinien

- (1) Es werden Baulinien mit und ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) Ausgenommen von Abs. (1) sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung, für infrastrukturelle Anlagen sowie für nicht raumbildende untergeordnete Baulichkeiten oder Bauteile.
- (3) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) dargestellt.

§ 8

Dachformen

Als Dachform wird das Flachdach oder Sheddach festgelegt.

§ 9

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung erfolgt über die Zufahrt an der nördlich

angrenzenden Gemeindestraße (Buchhofstraße) und über das östlich angrenzende interne Betriebsgelände.

(2) Die Anzahl der nachzuweisenden KFZ-Stellplätze wird wie folgt festgelegt:

- 1 Stellplatz je 220 m² Nutzfläche Produktionshallen und Werkstätten
- 1 Stellplatz je 35 m² Nutzfläche Büroraum

§ 10

Baugestaltung

- (1) Die Fassadenfarbgebung hat in gedeckten Farbtönen zu erfolgen. Grelle Farben sind ausgeschlossen.
- (2) Abweichend von den Bestimmungen in Abs. (1) ist die Verwendung von Farbtönen im Logo und Schriftzug (Corporate Identity) des betreibenden Unternehmens erlaubt.
- (3) Die zulässige Höhe von Logo und Schriftzug des betreibenden Unternehmens darf maximal 15 % der Höhe der jeweiligen Außenwand einnehmen.
- (4) Dachflächen, sofern sie nicht durch technische Aufbauten oder Oberlichter belegt sind, sind aus mikroklimatischen Gründen entweder möglichst extensiv zu begrünen oder für Photovoltaik- bzw. Solaranlagen zu nutzen.

§ 11

Gestaltung von Außenanlagen

- (1) Die in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) mit einem Bepflanzungsgebot belegten Flächen, sind mit Gehölzen und Sträuchern gemäß Bepflanzungskonzept (Anlage 3) auszugestalten. Geringfügige Abweichungen in Lage und Form sind zulässig, sofern die grünplanerische Intention gewahrt bleibt.
- (2) Außenfassaden, die entlang der Baulinien mit Anbauverpflichtung entstehen, sind partiell zu begrünen, sodass in der Fassadenabfolge in Abständen von mindestens von 20,00 m begrünte Elemente entstehen.
- (3) Außenflächen für die Parkierung sind mit heimischen bzw. standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen, sodass auf je angefangene 5 KFZ-Stellplätze ein Baum kommt.
- (4) Freiflächen für die Retention von Oberflächenwässer sind von den

Bepflanzungsgeboten in den Abs. (1) und (3) ausgenommen.

- (5) Flächen für Platz- und Außengestaltungen sowie für den ruhenden Verkehr, sofern sie nicht der notwendigen Erschließung dienen, sind mit sickerfähigen Oberflächenmaterialien auszuführen.

§ 12

Art der Nutzung von Gebäuden

Die zulässige Nutzung aller entstehenden Gebäude und baulichen Anlagen wird nach den Bestimmungen des § 22 K-ROG 2021, LGBI Nr. 59/2021 (Bauland Industriegebiet) mit dem Vorbehalt „nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG“ festgelegt.

§ 13

Lärmschutz

- (1) Der zulässige maximale, flächenbezogene Schallleistungspegel L_{WA} ist nach Lage und Ausmaß der Teilflächen FLQ 1 bis FLQ 3 aus der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) zu entnehmen.
- (2) Entlang von Baulinien mit Anbauverpflichtung sind als Lärmschutzmaßnahmen mindestens 3,50 m hohe geschlossene Lärmschutzwände zu errichten, sofern nicht Außenwände von Gebäuden oder Gebäudeteile die gleichwertige Abschirmungsfunktion übernehmen. Der Verlauf der Lärmschutzwände ist aus der zeichnerischen Darstellung zum Lärmschutz (Anlage 4) zu entnehmen.
- (3) Im Bereich der geplanten Verkehrsfläche im Nordosten des Planungsgebietes sind jeweils zwei 4,10 m hohe Lärmschutzwände zu errichten. Eine Lärmschutzwand verläuft parallel der nördlich angrenzenden Gemeindestraße und ist an die Lärmschutzwand aus Abs. (2) fugendicht anzuschließen. Die zweite Wand verläuft parallel mit dem südöstlich angrenzenden Gleiskörper. Der Verlauf der Lärmschutzwände ist aus der zeichnerischen Darstellung zum Lärmschutz (Anlage 4) zu entnehmen.
- (4) Lärmschutzwände gemäß Abs. (2) und (3) sind mit einer Luftschalldämmung DL_R von mindestens 25 dB (ÖNORM EN 1793-2) auszuführen. Die beiden 4,10 m hohen Lärmschutzwände gemäß Abs. (3) sind beidseitig hochabsorbierend mit einer Schallabsorption von $DL_{alpha, NRD} >$

8 dB (ÖNORM EN 1793-1) auszuführen, um Reflexionen auch aus den öffentlichen Verkehrsträgern zu vermeiden. Vor Errichtung der Schallschutzmaßnahmen ist zu prüfen, ob die hochabsorbierende Ausführung der Lärmschutzwände auch in anderen Bereichen erforderlich ist. Dazu ist auf die, zu diesem Zeitpunkt bestehende, umliegende Nachbarschaft aber auch auf etwaige Flächen mit zukünftigen Bautätigkeiten (Siedlungspotenzial) Rücksicht zu nehmen.

- (5) Sämtliche Lärmschutzmaßnahmen in den Abs. (1) bis (4) sind vor Baubeginn herzustellen oder abweichend davon durch nachweislich gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen in Bezug auf den Fortschritt der geplanten Baustufen (siehe schalltechnisches Gutachten A84426-02 vom 27.11.2023 mit ergänzender Stellungnahme A84426-03 vom 30.09.2024) an geeigneter Stelle umzusetzen.
- (6) Vor Erteilung der Baubewilligung ist die Einhaltung der Flächenkontingentierung zu prüfen.

4. Abschnitt (Schlussbestimmungen)

§ 14 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Stadtgemeinde Wolfsberg in Kraft.

F.d.R.z.:
DI Gernot Rüf



Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister i.V.

1. Vizebgm. Alexander Radl



Angeschlagen am:

29. Juli 2025

Abgenommen am

Erläuterungen

zur Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Wolfsberg vom 27.2.2025, Zahl: 032-01-D/33125/2025.

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Das Gebiet nördlich der Wolfsberger Innenstadt (Schwemmtratten und Ritzing) ist traditionell gewerblich-industriell geprägt. Entlang der B70 Packer Straße befinden sich größere Betriebe, vorwiegend im Bereich der Holzverarbeitung, die bis in das enger werdende Tal der Nachbargemeinde Frantschach-St. Gertraud reichen.

Hier liegt der Stammsitz der Unternehmensgruppe Offner, aus der die KLH Massivholz Wiesenau GmbH hervorgeht. KLH steht für „Kreuzlagenholz“, eine innovative Herstellungsmethode für Brettsperrholz, welche einen steigenden Absatzmarkt bedient.

Konkret wird die Errichtung eines **Produktionsstandortes** im Anschluss an das bestehende Sägewerk Offner in Ritzing beabsichtigt. Geplant sind die Errichtung eines Hobelwerkes / Vorfertigung von Rohlamellen für die KLH-Massivholzplatten, einer Pelletsproduktion und einer Dämmplattenherstellung im Rahmen der Verwertung anfallender Holzabfälle.

Dafür sollen Teile des Grundstückes Nr. 10/2, KG 77237 Ritzing, im Ausmaß von rund 6,8 ha beansprucht werden. Diese liegen nordwestlich der Bahnlinie Wolfsberg-Zeltweg. Über einen betriebsinternen beschränkten Bahnübergang besteht ein räumlich funktionaler Zusammenhang zum Sägewerk Offner, wodurch gegenseitige Synergien genutzt werden können.

Für das Vorhaben wurde bereits eine Bebauungsstudie ausgearbeitet, aus dem die beabsichtigte Bebauungs- und Erschließungsstruktur sowie die angedachten Baustufen hervorgehen. Diese bildet die Grundlage für die weiteren Planungen. Aufgrund des Ausmaßes der angesuchten Umwidmung wird die Durchführung im **integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungsverfahren** nach § 52 K-ROG 2021 erforderlich.

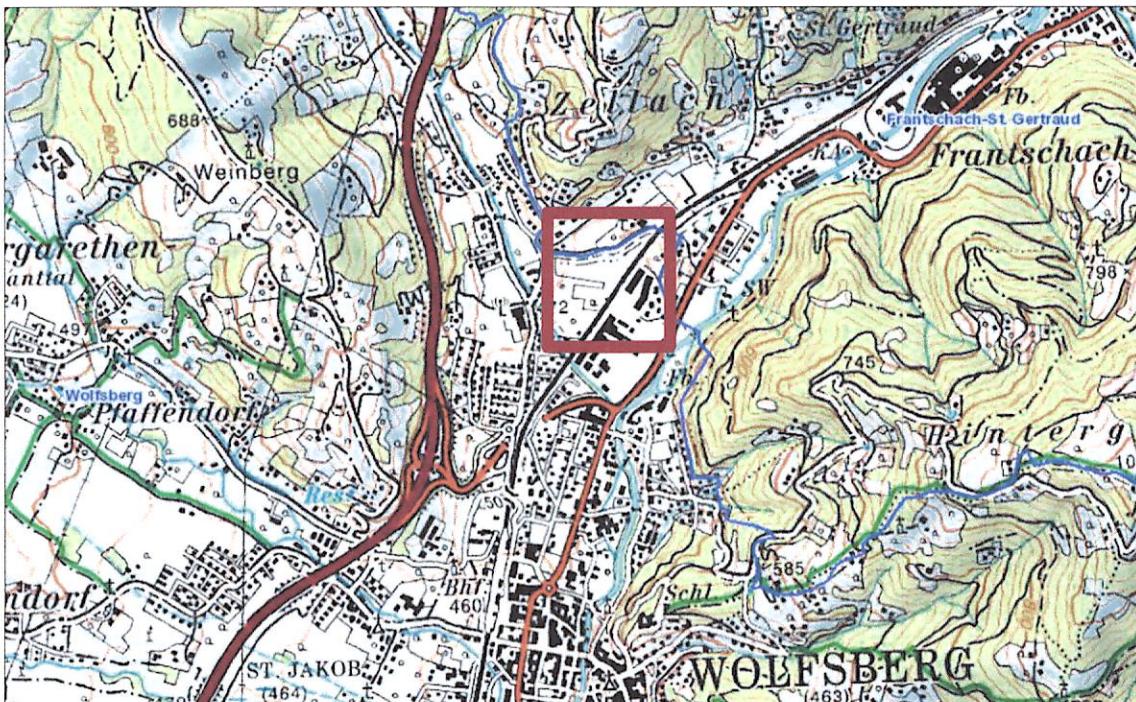
Zielsetzungen der Verordnung sind:

- Geordnete baulichen Entwicklung und Aufschließung
- Behebung und Vermeidung von Nutzungskonflikten
- Sicherstellung der gestalterischen Qualitäten von Gebäuden und Außenanlagen
- Sicherung einer gestalteten Randgrünung, insbesondere in Richtung

- Norden zum angrenzenden Wohnsiedlungspotenzial
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst ca. 6,8 ha und liegt im gewerblich industriell geprägten Wolfsberger Norden. Das Gebiet wird dem Wolfsberger Ortsteil Ritzing zugeordnet und befindet sich unmittelbar an der Gemeindegrenze mit der Marktgemeinde Frantschach-St. Getraud. Es schließt unmittelbar an das bestehende Sägewerk Offner an und wird durch die Bahnlinie Wolfsberg-Zeltweg von diesem getrennt, kann jedoch über einen beschränkten betriebsinternen Bahnübergang gequert werden. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über eine neue Gemeindestraße zur B70 Packer Straße und in weiterer Folge zur nahgelegenen A2- Autobahnanschlussstelle Wolfsberg-Nord.



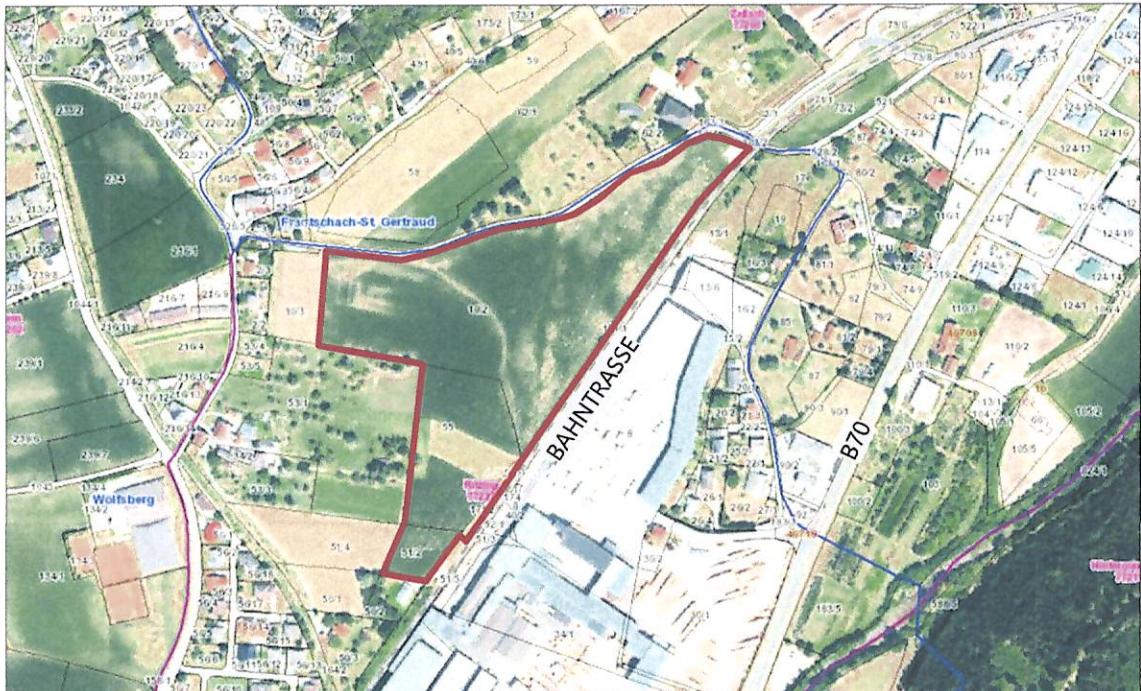
Lage im Raum (Quelle: ÖK50 KAGIS)

In der Natur handelt es sich um eine weitgehend ebene Fläche, ca. 468 m ü.A., die derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt wird. Westlich befinden sich Streuobstwiesen im rückwärtigen Bereich eines landwirtschaftlichen Betriebes. Im Norden ist die landwirtschaftliche Schule „Buchhof“ die nächstliegende Bebauung, die ebenfalls mit einer Streuobstwiese eingefasst wird. Die übrigen angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Die weitere Wohnbebauung schließt erst in „zweiter Reihe“ daran an.

Das konkrete Planungsgebiet umfasst Teilflächen des Grundstückes Nr. 10/2 KG 77237 Ritzing (vereint aus den Grundstücken Nr. 10/2, 51/2, 55 und 171/2, alle KG 77237 Ritzing), im Ausmaß von ca. 68.342 m², die allesamt im Eigentum des

Widmungswerbers KLH stehen.

Das Planungsgebiet ist verkehrlich über die nördliche Zufahrtsstraße erschlossen. Die notwendigen technischen Infrastrukturen sind bereits vorgesehen oder können aus den umliegenden Netzen hergestellt werden.



Lage des Planungsgebietes (Quelle: Luftbild KAGIS)

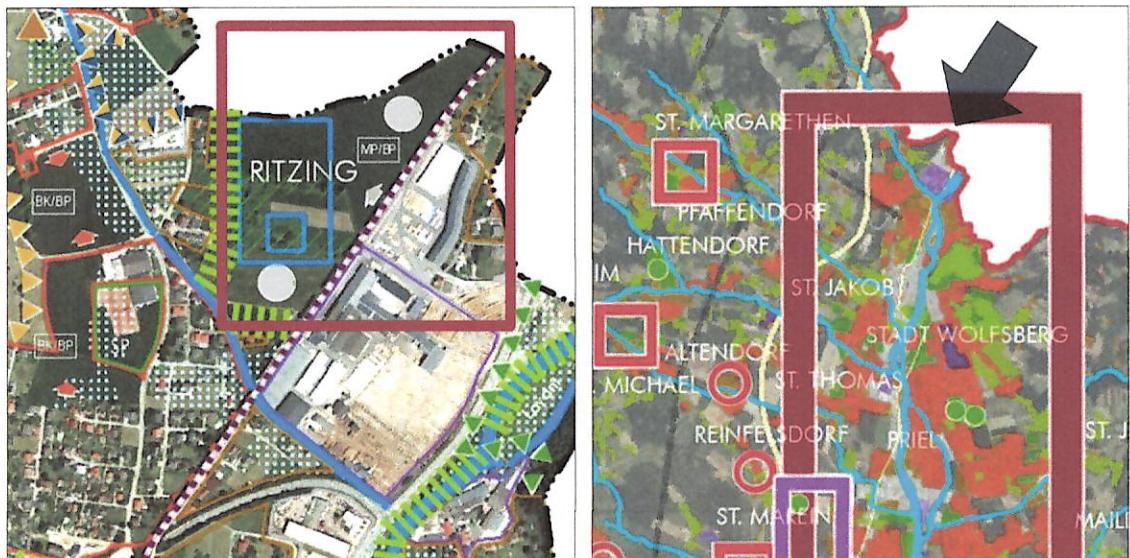
Das Gebiet zwischen Wolfsberg und Frantschach wurde bereits historisch intensiv industriell genutzt. Die Wasserkraft der schnell fließenden Lavant begünstigte die frühe Ansiedlung von Hammerwerken und holzverarbeitenden Betrieben. Durch den Ausbau der Packer Straße bestand eine hohe verkehrliche Lagegunst, die erst in Folge des Autobahnbaus in den 1990er Jahren abgelöst wurde. Bis heute befinden sich namhafte Betriebe im gewerblich industriell geprägten Band zwischen Wolfsberg und Frantschach.



Umwidmungsfläche (Eigene Aufnahme, Aug. 2022)

3. Örtliches Entwicklungskonzept

In der Funktionalen Gliederung zum Örtlichen Entwicklungskonzept 2010 der Stadtgemeinde Wolfsberg wird der gegenständliche Bereich dem Zentralraum Wolfsberg zugeordnet. Als Gebiet mit besonderer Entwicklungsfähigkeit handelt es sich u.a. um einen Vorrangstandort für die Gewerbefunktion.



Ausschnitt Siedlungsleitbild (links) und Funktionale Gliederung (rechts) im ÖEK 2010

Im Berichtteil zum ÖEK werden folgende Zielsetzungen für den Bereich formuliert:

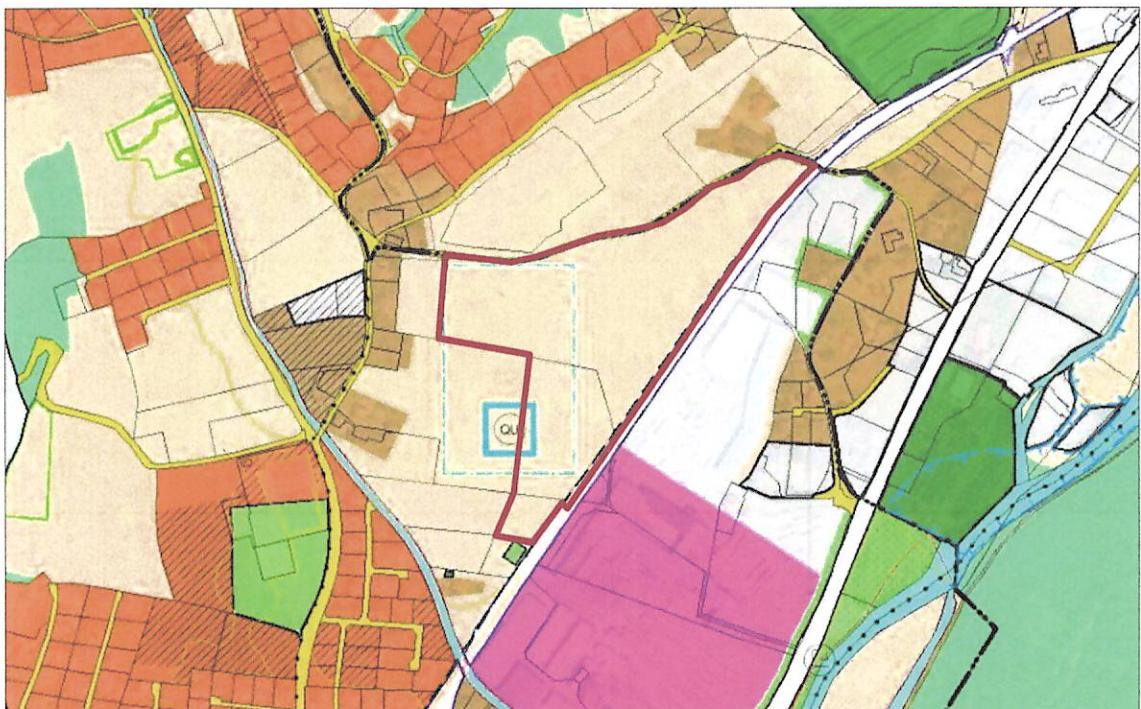
- Ein Erweiterungspotenzial für das Sägewerk Offner besteht in Richtung Westen zwischen Bahnlinie und dem Siedlungsbereich Auen, wobei hin zu den angrenzenden Wohnnutzungen maßgebliche Freihaltebereiche festgelegt werden. Im Anlassfall ist die gegenseitige Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungsintentionen in diesem Bereich (Quellschutzgebiet/naturräumliche Vorrangflächen) im Bedarfsfall darzulegen.

Zur Gewährleistung der baugestalterischen Qualität, der landschaftlichen Einpassung, der Nutzungskonfliktfreiheit mit der Umgebung (Schutzzonen, Abstände, Bepflanzung etc.) wurde ein **Masterplan** (KLH Massivholz Wiesenau GmbH, Erweiterung des holzverarbeitenden Betriebs KLH Massivholz vom Dezember 2022, Verf.: Raumplanungsbüro DI Johann Kaufmann) erarbeitet.

Es ist anzumerken, dass die nördlich angrenzenden Flächen außerhalb des Gemeindegebietes im Örtlichen Entwicklungskonzept von Frantschach-St. Getraud für die Wohnnutzung vorgesehen sind.

4. Flächenwidmungsplan

Im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Wolfsberg sind die betreffenden Grundstücke als Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche gewidmet. Maßgebliche Teilflächen des Planungsgebietes werden durch das engere und weitere Brunnenschutzgebiet belegt.



Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

Als Ersichtlichmachung wird das engere und weitere Quell-/Brunnenschutzgebiet dargestellt.

In Folge des umgesetzten Hochwasserschutzprojekts für den Auenbach, ist das Gebiet von Gefahrenzonen freigestellt worden.

5. Begründung zu den verordneten Festlegungen

Durch die vorliegende integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung werden vom „Allgemeinen textlichen Bebauungsplan“ der Stadtgemeinde Wolfsberg vom 24.09.2020, Zahl: 030-02-10132/2020, abweichende Bebauungsbedingungen festgelegt.

Auf die abweichenden Bebauungsbedingungen wird explizit hingewiesen.

ad § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen des Grundstücks Nr. 10/2, KG 77237 Ritzing (vormals Grundstücke Nr. 10/2, 51/2, 55 und 171/2, alle KG 77237 Ritzing), welches im Eigentum des Widmungswerbers (KLH) steht. Das Ausmaß der Teilfläche beträgt 68.342 m².

ad § 2 Änderung des Flächenwidmungsplanes

Die geplanten Umwidmungen erfolgen gemäß Lageplan (Anlage 1).

Zur Klarstellung des Ausschlusses von UVP-relevanten Vorhaben wird das Bauland Industriegebiet mit dem Vorbehalt „nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG“ belegt. Von den 68.342 m² Gesamtfläche Geltungsbereich sind von der Umwidmung 66.802 m² betroffen, 1.540 m² bleiben unverändert im Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen (Aussparung engeres Quell-/Brunnenschutzgebiet).

ad § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 50.000 m².

Damit werden Grundstücksteilungen ausgeschlossen, mit Ausnahme notwendiger Baugrundstücke für etwaige infrastrukturelle Einrichtungen. Begründet wird die Mindestgröße aufgrund des funktionalen Zusammenhangs des Gesamtprojektes in Verbindung mit der Sicherstellung zur Umsetzung sämtlicher öffentlicher Belange, wie z. B. Lärmschutz, verkehrliche Erschließung, Randeingrünung, Oberflächenwasserverbringung.

Ein Baugrundstück ist ein im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Wolfsberg zur Gänze oder zum Teil als „Bauland“ gewidmetes Grundstück. Auch zwei oder mehrere Grundstücke bilden ein Baugrundstück, wenn sie unmittelbar aneinander angrenzen und nicht durch öffentliches Gut oder eine öffentliche Verkehrsfläche getrennt sind.

ad § 4 Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

Zur Festlegung der baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke wird auf die Baumassenzahl (BMZ) zurückgegriffen. Die BMZ ist das Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Baugrundstücks (§ 47 Abs. 9 K-ROG 2021). Als Baumasse gilt der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußeren Begrenzungen des Baukörpers. Alle volumensbildende Flächen sind in die Baumasse einzurechnen, auch wenn sie nur überdacht sind. Hierdurch werden Baumassen von Hallenbauwerken u.ä., unabhängig ihrer Geschoßanzahl, bemessen und festgelegt.

Auf Basis der angrenzenden Bebauungsstrukturen (Sägewerk Offner) sowie aufgrund der betriebsbedingten Ausgestaltung der geplanten Baulichkeiten wird eine BMZ von maximal 8,0 festgelegt. Der BMZ-Wert wird durch die industrielle Prägung des geplanten Betriebes begründet, der in seinem Wesen (Hallen für sperrige Güter, Produktionsanlagen etc.) eine großmaßstäbige kompakte

Bebauungsstruktur aufweist. Die tatsächlich realisierbare Baumasse wird zudem in Verbindung mit den Baulinien und Höhenbeschränkungen begrenzt.

Um die hohe Baumasse verträglich in die Umgebung einzupassen, insbesondere zur umliegenden dörflichen Struktur mit Einfamilienhäusern, werden weitere Maßnahmen vorgesehen. Dazu zählen die festgelegten Abstände nach außen, die mit Bepflanzungsgeboten belegt werden, um eine entsprechende Randeingrünung gewährleisten. Im Weiteren werden die betriebsnotwendigen Silotürmen auf das innere des Planungsgebietes gebündelt (siehe Bauhöhe). Durch ergänzende gestalterische Maßnahmen der äußeren Fassaden soll sowohl ein städtebaulicher als auch ein funktionsgliedernder Übergang erfolgen.

Hinweis: Im „Allgemeinen textlichen Bebauungsplan“ der Stadtgemeinde Wolfsberg gilt abweichend davon eine Geschoßflächenzahl von 0,8 für neu zu bebauende Grundstücke im Bauland-Industriegebiet.

ad § 5 Bebauungsweise

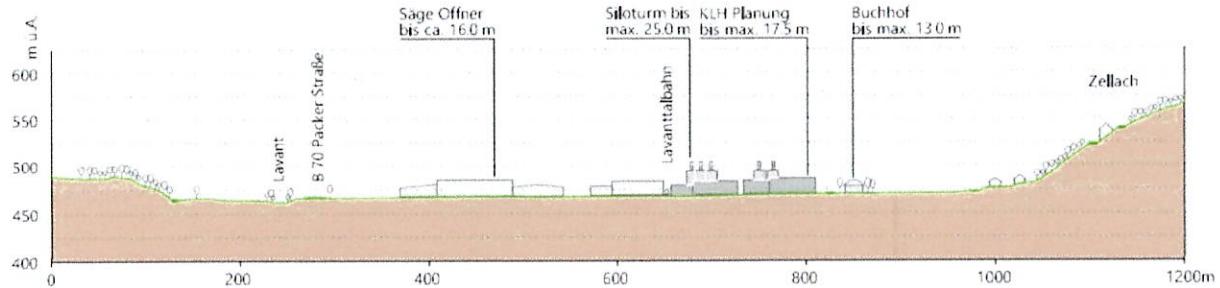
Es wird die offene Bauweise festgelegt. Andere Bauweisen sind nicht möglich, da Grundstücksteilungen und das Anbauen an Grundgrenzen nicht vorgesehen sind.

ad § 6 Bauhöhe

Die maximal zulässige Bauhöhe bzw. Gebäudehöhe wird als Höchsthöhe in Metern festgelegt. Als Bezugspunkt für die absolute Höhenbestimmung wird die Eingangshöhe E00 mit 469,0 m ü. A. bestimmt. Die Festlegung der Eingangshöhe ergibt sich aus dem Mittelwert der Höhen des natürlichen Geländes innerhalb des Planungsgebietes. Mit der Eingangshöhe wird lediglich die Höchsthöhe bestimmt, nicht jedoch das Niveau der Erdgeschoßfußbodenoberkante des jeweiligen Baukörpers.

Die festgelegte Höhenentwicklung staffelt zwischen 15 m bis 17,5 m Bauhöhe. Ein Schwerpunkt bildet die geplante Werkshalle für die Dämmplattenherstellung im Norden, die zugleich als Lärm- und Sichtschutz mit abschirmender Wirkung zur angrenzenden Wohnbebauung dienen soll.

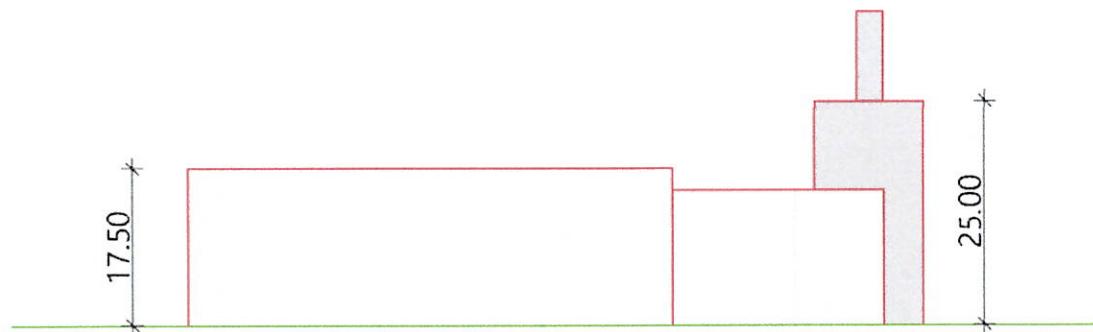
Das Umfeld des Planungsgebietes weist im enger werdenden Taleinschnitt eine dominierende industrielle Bebauungsstruktur auf. Großmaßstäbliche Gebäudekubaturen und punktuelle Überhöhungen durch industrielle Anlagen prägen das Orts- und Landschaftsbild.



Schemaschnitt in Südost-Nordwest-Richtung von Frantschach blickend

Die Höhen werden aus den Industriebauten der unmittelbaren Umgebung abgeleitet. Nach Norden - zur angrenzenden potenziellen Wohnfunktion - wird die Höhe der Gebäude durch Bepflanzungsmaßnahmen optisch reduziert. Gleichzeitig wird jedoch eine abschirmende Wirkung erzielt.

Innerhalb des Planungsgebietes sollen mehrere betriebsnotwendige Silotürme mit maximal 25 m Bauhöhe errichtet werden. Um die punktuellen Turmbauwerke auf das innere des Planungsgebietes zu konzentrieren, ist zu den äußeren Grundstücksgrenzen im Westen und Norden ein Abstand von 40 m einzuhalten. Dies betrifft die Grundstücksgrenzen zu den westlich angrenzenden Parzellen 10/3, 53/1, 51/4 und 50/1, alle KG 77237 Ritzing, sowie der nördlich angrenzenden Wegeparzelle Nr. 163/3, KG 77237 Ritzing. Somit wird u.a. zur nördlich angrenzenden potenziellen Wohnfunktion ein möglichst großer Abstand für Silotürme hergestellt, um Sichtbeziehungen, Verschattungen oder Überhöhungen im Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden. Es ist anzumerken, dass im Talkessel hohe Bauwerke subjektiv niedriger wirken als in ebenen Landschaftsräumen. Im Talraum bilden die angrenzenden Hanglagen einen räumlichen Bezug, wodurch Höhen relativiert werden.



Schemaschnitt Werkshalle und Siloturm mit Punktfilter

Überschreitungen der Bauhöhe für technisch notwendige Aufbauten sind grundsätzlich zulässig, jedoch nur im Umfang ihres nachweislich betriebsnotwendigen Ausmaßes. Aufbauten sollen möglichst in einem Abstand zur Innenkontur der Attikaoberkante errichtet werden, um vom äußeren Erscheinungsbild keine optische Überhöhung der zulässigen Bauhöhe auszulösen.

Es wird geplant auf den Silotürmen betriebsnotwendige Aufbauten in Form von Punktfiltern aufzusetzen.

ad § 7 Baulinien

Die Baulinien mit Anbauverpflichtung verlaufen entlang der äußeren Grenzen, die an nicht gewerbliche Nutzungen anschließen. Mit der Anbauverpflichtung soll eine lückenlose Bebauung sichergestellt werden, um eine abschirmende Wirkung zur angrenzenden Wohnbebauung bzw. im Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten. Der Anbauverpflichtung kann auch durch die Errichtung von Lärmschutzwänden nachgekommen werden.

ad § 8 Dachformen

Als Dachform wird das Flachdach sowie das Sheddach festgelegt. Unter Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer sind grundsätzlich sämtliche Dachformen bis zu einer Dachneigung von 7° zu verstehen.

Die Festlegung flachgeneigter Dachformen und Sheddach dient zur Sicherstellung einer möglichst „ruhigen“ Dachlandschaft folglich der gewerblich-industriellen Funktion, die sich aus den umliegenden Strukturen (Sägewerk Offner) ableiten lässt. Durch das Sheddach wird die Möglichkeit der Oberbelichtung von Werkshallen eingeräumt.

ad § 9 Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Buchhofstraße im Norden. Die Buchhofstraße verläuft in weiterer Folge über das Gemeindegebiet Frantschach-St. Gertraud bis zur B70 Packer Straße. Im Zuge der Ertüchtigung der Bahnübergänge wurde der Straßenabschnitt neu trassiert und für den zu erwartenden Verkehr ausgebaut.

Bezüglich des Stellplatznachweises wird für Büroräumlichkeiten 1 KFZ-Stellplatz je 35 m^2 Nutzfläche entsprechend des „Allgemeinen textlichen Bebauungsplanes“

festgelegt.

Der Stellplatzschlüssel für die Produktionshallen und Werkstätten wird mit 1 KFZ-Stellplatz je 220 m^2 Nutzfläche festgelegt. Dieser Wert ergibt sich aus den betrieblichen Eigenschaften eines holzverarbeitenden Betriebes (hoher Flächenbedarf und hoher Automatisierungsgrad). Im Weiteren wird auf die Erfahrungswerte aus den Bestandsbetrieben der Unternehmensgruppe zurückgegriffen. Für die am Standort beschäftigten Personen sind jedenfalls ausreichend Stellplätze auf dem Betriebsgelände zur Verfügung zu stellen.

ad § 10 Baugestaltung

Die Baugestaltung zielt zusammen mit der Gestaltung von Außenanlagen auf die Sicherstellung der formalen Qualitäten der geplanten Baukörper ab. Das

Werksgelände soll sich nach außen möglichst in das umliegende Orts- und Landschaftsbild einfügen. Grelle Farben und das Ausmaß von Logo und Schriftzug des Unternehmens werden reglementiert. Aus klimatischen und energetischen Gründen sind Dachflächen entweder möglichst zu begrünen oder durch Photovoltaik- bzw. Solaranlagen zu nutzen.

ad § 11 Gestaltung von Außenanlagen

Die Bestimmungen zur Begrünung sehen eine Randeingrünung, insbesondere Richtung Norden zur potenziellen Wohnbebauung vor. Im Weiteren ist der Parkplatz im Zufahrtsbereich grünplanerisch auszugestalten.

Hierfür liegt ein eigenes Bepflanzungskonzept (siehe Anlage 3) vor.

Zur Verringerung des versiegelten Anteils sind Flächen für die Platz- und Außengestaltung sowie für den ruhenden Verkehr mit sickerfähigen Oberflächenmaterialien auszuführen.

ad § 12 Art der Nutzung von Gebäuden

Die Art der Nutzung wird widmungskonform als Bauland Industriegebiet (§ 22 K-ROG 2021, LGBI Nr. 59/2021) festgelegt. Mit der Zuteilung als Vorbehaltfläche „nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG“ werden UVP-pflichtige Vorhaben ausgeschlossen.

ad § 13 Lärmschutz

Festlegungen zum Lärmschutz beruhen auf den Ergebnissen des Schalltechnischen Gutachtens vom Büro Müller-BBM Austria GmbH, Nr. A84426-02, vom 27.11.2023 mit ergänzender Stellungnahme A84426-03 vom 30.09.2024.

Das Gutachten dient als verbindliche Grundlagen für alle betrieblichen Nutzungen im Planungsgebiet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der Flächenkontingentierung vor Erteilung der Baubewilligung zu prüfen und dass sämtliche Lärmschutzmaßnahmen vor Baubeginn herzustellen sind.

ad § 14 Inkrafttreten

Mit den Schlussbestimmungen wird das formale Inkrafttreten dieser Verordnung geregelt.

F.d.R.z.
DI Gernot Rüf

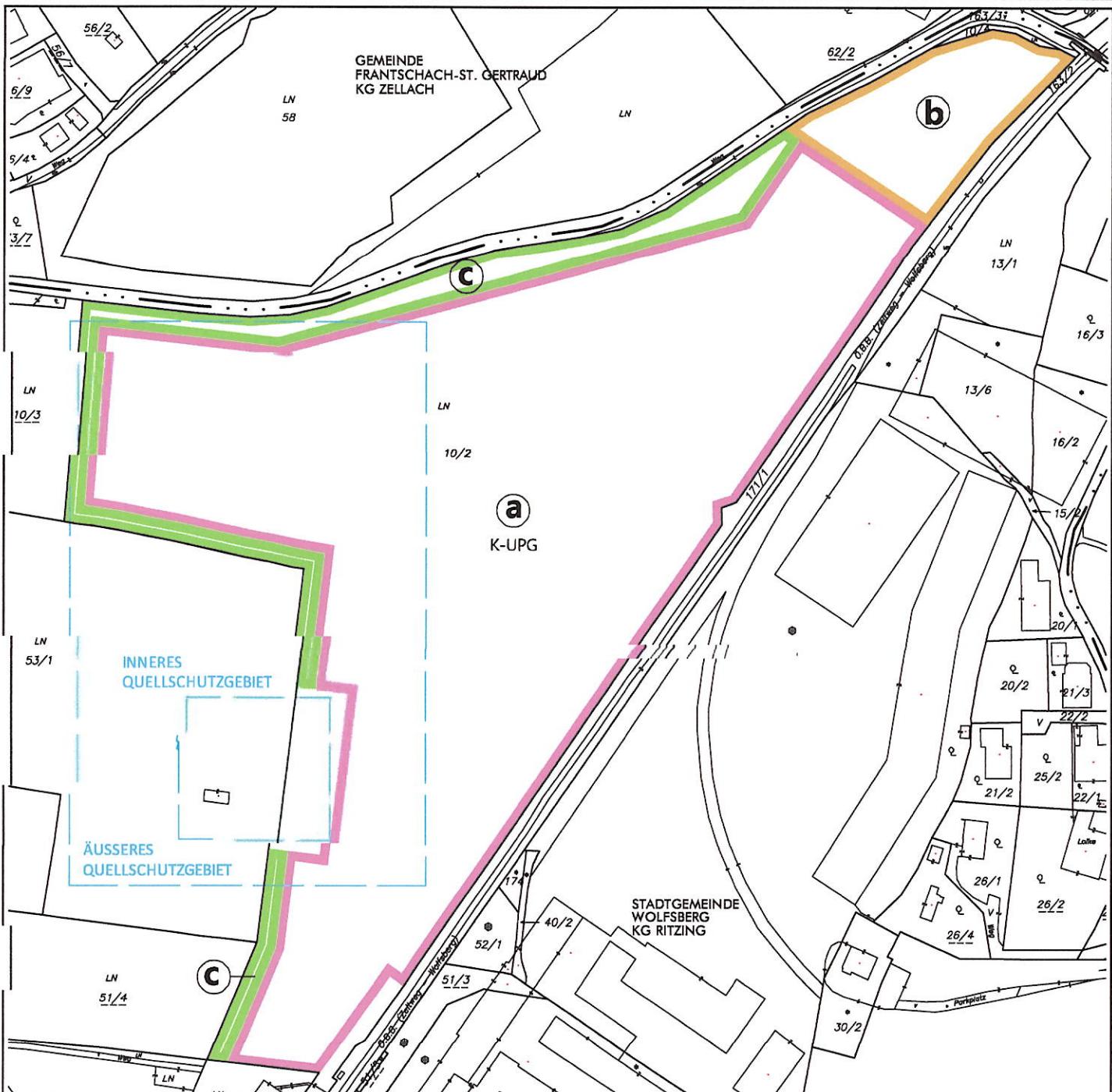


Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister i.V.

1. Vizebgm. Alexander Radl



01/2024 Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „KLH Ritzing“



Maßstab 1:2500



Bearbeitung: FAL/TRÖ Datum: 01.10.2024 Plannummer: 22025-LP-01-2024

	Umwidmung von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche	Umwidmung in Bauland Industriegebiet Vorbehaltfläche - nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG	KG 77237 Ritzing	Grundparzelle 10/2 tlw.	Ausmaß in m² 55.126
a	Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche	Verkehrsfläche Parkplatz	77237 Ritzing	10/2 tlw.	4.865
b	Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche	Grünland Schutzstreifen als Immissionsschutz - Immissions-schutzbauten	77237 Ritzing	10/2 tlw.	6.811

Kundmachung

von: 03.10.2024

bis: 29.11.2024

Genehmigungsbeschluss

vom: 27.02.2025

Genehmigungsvermerk

vom: 25.07.2025

Zahl: 15-RO-131-38983/2025-14



