Marktgemeinde
Feistritz ob Bleiburg
BISTRICA NAD PLIBERKOM

Sitz: St. Michael ob Bleiburg 111 | 9143 Feistritz ob Bleiburg

Betreff:

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
„Gewerbegebiet St. Michael Ost“

KONTAKTDATEN

DATUM:	23.03.2026
ZAHL:	031-4/3/23/2026
AUSKÜNFTE:	Simona Kristan
ABTEILUNG:	Bauamt
TELEFON:	04235 2257 - 15
FAX:	04235 2257 - 22
E-MAIL:	simona.kristan@ktn.gde.at
SEITE:	1 von 4

KUNDMACHUNG

Die Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg beabsichtigt gemäß § 52 in Verbindung mit den Bestimmungen der §§ 38 und 39 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, idF 47/2025, für das Grundstück 750 und Teilflächen des Grundstückes 766/1, beide KG 76017 St. Michael die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„Gewerbegebiet St. Michael Ost“

zu erlassen.

Von der Umwidmung betroffen sind:

3/2026 a: Umwidmung von Teilflächen aus Grundstück Nr. 750 (2.350 m²) und 766/1 (3.491 m²), beide KG 76017 St. Michael, von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Bauland Gewerbegebiet, im Ausmaß von insgesamt 5.841 m²,

3/2026 b: Umwidmung von Teilflächen aus Grundstück Nr. 750 (5.998 m²) und 766/1 (841 m²), beide KG 76017 St. Michael, von Grünland Behandlung und Deponierung von Bodenaushub- und Tunnelausbruchmaterial in Bauland Gewerbegebiet, im Ausmaß von insgesamt 6.839 m²,

3/2026 c: Umwidmung von Teilflächen aus Grundstück Nr. 750 (3.809 m²) und Teilflächen aus Grundstück Nr. 766/1 (623 m²), beide KG 76017 St. Michael, von Grünland Lagerplatz in Bauland Gewerbegebiet, im Ausmaß von insgesamt 4.432 m²,

3/2026 d: Umwidmung von Teilflächen aus Grundstück Nr. 750, KG 76017 St. Michael, von Grünland Behandlung und Deponierung von Bodenaushub- und Tunnelausbruchmaterial in Verkehrsflächen allgemeine Verkehrsflächen, im Ausmaß von 606 m²,

3/2026 e: Umwidmung von Teilflächen aus Grundstück Nr. 750, KG 76017 St. Michael, von Grünland Lagerplatz in Verkehrsflächen allgemeine Verkehrsflächen, im Ausmaß von 488 m²

Der Verordnungsentwurf sowie sämtliche planliche Darstellungen liegen am Marktgemeindeamt Feistritz ob Bleiburg in St. Michael ob Bleiburg in der Zeit von

Montag, den 23.03.2026

bis einschließlich Dienstag, den 21.04.2026

während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf bzw. wird auch im Internet auf der Homepage der Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg bereitgestellt.

Während der 4-wöchigen Auflagefrist ist jedermann berechtigt eine Stellungnahme zum kundgemachten Entwurf der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung am Amt der Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg einzubringen.

Die während dieser Frist schriftlich eingebrachten und begründeten Einwendungen werden vom Gemeinderat bei der Beratung über die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung in Erwägung gezogen.

Der Bürgermeister:

Hermann SRIENZ

Anlagen:

- Verordnungsentwurf
- Erläuterungsbericht
- Plandarstellung

Angeschlagen am: **23.03.2026**

Abgenommen mit/ohne
Einwendungen am:

1) Ergeht nachweislich (per RSb) zur Kenntnis an:

- **Würfler Immobilienverwaltungs GmbH, St. Stefan 106, 9142 Globasnitz**

Ergeht (per E-mail) an:

2.) **Amt der Kärntner Landesregierung:**

Abteilung 7 (Wirtschaftsstandort)
- Unterabteilung Rechtliche Raumordnung,
  Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt am Wörthersee, (abt7.post@ktn.gv.at)
- Unterabteilung Fachliche Raumordnung,
  Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt am Wörthersee, (abt7.fachliche-raumordnung@ktn.gv.at)

Abteilung 8 (Umwelt, Naturschutz und Klimaschutzkoordination)
- Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, (abt8.post@ktn.gv.at)

Abteilung 9 (Straßen und Brücken)
- Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, (abt9.post@ktn.gv.at)

Abteilung 10 (Land- und Forstwirtschaft, Ländlicher Raum)
- Mießtaler Straße 1, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, (abt10.post@ktn.gv.at)

Abteilung 12 (Wasserwirtschaft)
- Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, (abt12.post@ktn.gv.at)

3.) **Bezirkshauptmannschaft Völkermarkt**, 9100 Völkermarkt, Spanheimergasse 2:
- Baubezirksamt (bhvk.bba@ktn.gv.at)
- Bezirksforstinspektion (bhvk.bfi@ktn.gv.at)
- Gesundheitsamt (bhvk.gesundheitsamt@ktn.gv.at)
- Landwirtschaft Abt. 10 (abt10.regbuerovk@ktn.gv.at)
- Gewerbereferat (bhvk.gewerberecht@ktn.gv.at)
- Grundverkehrsreferat (bhvk.vwdion@ktn.gv.at)

4.) **Abwasserverband Völkermarkt – Jaunfeld**
- 9125 Kühnsdorf, Kohldorf 77, (office@awv-vj.at)

5.) **Agrarbehörde Kärnten** – örtlich zuständige Dienststelle
- Dienststelle Klagenfurt, Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt am Wörthersee, (abt10.argrarbehoerde@ktn.gv.at)

6.) **KNG-Kärnten Netz GmbH**
- Standort Völkermarkt, Umfahrungsstraße 1, 9100 Völkermarkt, (voelkermarkt.netzkundenservice@kaerntennetz.at)

7.) **Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Kärnten**
- 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Museumgasse Nr. 5, (agrarwirtschaft@lk-kaernten.at)

8.) **Kammer für Arbeiter und Angestellte in Kärnten**
- Bahnhofsplatz 3, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, (arbeiterkammer@akktn.at)

9.) **ÖBB Infrastruktur AG**
- 9020 Klagenfurt, Fromillerstraße 29, (ralph.ebner@oebb.at)

10.) **ÖBB Immobilienmanagement GmbH**
- 9501 Villach, 10.-Oktober-Straße 20, (hermann.moser@oebb.at)

11.) **Straßenbauamt Wolfsberg**

- 9400 Wolfsberg, Klagenfurter Straße 11, (abt9.wolfsberg@ktn.gv.at)
- Straßenmeisterei 9473 Lavamünd, Pfarrdorf 44, (willibald.kainbacher@ktn.gv.at)
- Straßenmeisterei 9135 Eisenkappel-Vellach, Vellach 150, (rudolf.kucher@ktn.gv.at)

12.) **Kärntner Landesmuseum**

- 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Museumsgasse 2, (wilkommen@landesmuseum.ktn.gv.at)

13.) **Bundesdenkmalamt**
9020 Klagenfurt am Wörthersee, Alter Platz 30, (kaernten@bda.gv.at)

14.) **Telekom Austria AG**

- 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Maximilianstraße 36, (kundmachung.sued@a1.at)

15.) **Wildbach- und Lawinenverbauung**

- 9500 Villach, Meister-Friedrich-Straße 2, (sektion.kaernten@die-wildbach.at)

16.) **Wirtschaftskammer Kärnten**

- 9021 Klagenfurt am Wörthersee, Europaplatz 1, (wirtschaftspolitik@wkk.or.at)

17.) **Nachbargemeinden:**

- 9150 Bleiburg, 10. Oktober Platz 1, (bleiburg.direktion@ktn.gde.at)
- 9141 Eberndorf, Kirchplatz 1, (eberndorf@ktn.gde.at)
- 9142 Globasnitz 111, (globasnitz@ktn.gde.at)
- 9135 Eisenkappel-Vellach, Bad Eisenkappel 260, (eisenkappel@ktn.gde.at)

18) **RPK ZT-GmbH**

- Benediktinerplatz 10, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, (office@rpk-zt.at)

19.) zur Veröffentlichung auf der
Homepage der Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg sowie im elektronischen Amtsblatt

20.) zum Anschlag an die
Amtstafel beim Marktgemeindeamt Feistritz ob Bleiburg in St. Michael ob Bleiburg

21.) zu den Akten

	Unterzeichner	Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg
	Datum/Zeit-UTC	2026-03-23T11:30:59+01:00
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-corporate-07
	Serien-Nr.	1628742100
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E- Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	
Prüfinformation	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter http://www.feistritz-bleiburg.gv.at/amtssignatur	

Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg

Bundesland Kärnten
Politischer Bezirk Völkermarkt

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Gewerbegebiet St. Michael Ost“

Auftraggeberin

Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg
St. Michael ob Bleiburg 111
9143 St. Michael ob Bleiburg

Verfasser

RPK ZT-GmbH
Benediktinerplatz 10
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Kundmachungsexemplar

GZ: 25022
St. Michael ob Bleiburg, Klagenfurt am Wörthersee, 09.03.2026

V E R O R D N U N G

des Gemeinderates der Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg

vom ……, Zahl ……,

genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung

vom ……, Zahl ……,

mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
„Gewerbegebiet St. Michael Ost“
erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen des § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 – K-ROG 2021, LGBl Nr. 59/2021 idF 47/2025, wird verordnet:

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1
Geltungsbereich

(1) Diese Verordnung gilt für das Grundstück Nr. 750 und Teilflächen des Grundstücks Nr. 766/1, beide KG 76017 St. Michael, im Ausmaß von insgesamt ca. 18.206 m².

(2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Anlage 1) und über die festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2).

2. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2
Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg wird insofern geändert, als unter dem Punkt **3/B2.4/2026**

a die Umwidmung von Teilflächen aus Grundstück Nr. 750 (2.350 m²) und 766/1 (3.491 m²), beide KG 76017 St. Michael, von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Bauland Gewerbegebiet, im Ausmaß von insgesamt ca. 5.841 m²,

b die Umwidmung von Teilflächen aus Grundstück Nr. 750 (5.998 m²) und 766/1 (841 m²), beide KG 76017 St. Michael, von Grünland Behandlung und Deponierung von Bodenaushub- und Tunnelausbruchmaterial in Bauland Gewerbegebiet, im Ausmaß von insgesamt ca. 6.839 m²,

c die Umwidmung von Teilflächen aus Grundstück Nr. 750 (3.809 m²) und Teilflächen aus Grundstück Nr. 766/1 (623 m²), beide KG 76017 St. Michael, von Grünland Lagerplatz in Bauland Gewerbegebiet, im Ausmaß von insgesamt ca. 4.432 m²,

d die Umwidmung von Teilflächen aus Grundstück Nr. 750, KG 76017 St. Michael, von Grünland Behandlung und Deponierung von Bodenaushub- und Tunnelausbruchmaterial in Verkehrsflächen allgemeine Verkehrsflächen, im Ausmaß von ca. 606 m²,

e die Umwidmung von Teilflächen aus Grundstück Nr. 750, KG 76017 St. Michael, von Grünland Lagerplatz in Verkehrsflächen allgemeine Verkehrsflächen, im Ausmaß von ca. 488 m²,

festgelegt wird.

3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3
Mindestgröße der Baugrundstücke

(1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 2.000 m².

(2) Ausgenommen von der festgelegten Mindestgrundstücksgröße sind Baugrundstücke für infrastrukturelle Einrichtungen, die dem öffentlichen Interesse dienen.

§ 4
Bauliche Ausnutzung der Grundstücke

(1) Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke ergibt sich aus der Baumassenzahl (BMZ).

(2) Die maximal zulässige BMZ beträgt 4,0.

§ 5
Bebauungsweise

Als zulässige Bebauungsweise wird die offene und halboffene Bauweise festgelegt.

§ 6
Bauhöhe

(1) Die zulässige Gebäudehöhe wird durch die Festlegung der Bauhöhe als Höchsthöhe (Firsthöhe oder Attikaoberkante) gemessen von der Eingangshöhe E00 bestimmt.

(2) Die Eingangshöhe E00 (Bezugspunkt) wird mit 494,00 m über Adria +/- 0,50 m festgelegt.

(3) Die höchstzulässige Bauhöhe beträgt 10,00 m.

(4) Abweichend von den Bestimmungen in Abs. (3) dürfen notwendige technische Aufbauten wie Klima- und Lüftungsanlagen, Rauchabzugsanlagen u.ä., die realisierte Bauhöhe punktuell um das technisch notwendige Maß überschreiten.

§ 7
Baulinien

(1) Es werden Baulinien mit und ohne Anbauverpflichtung festgelegt.

(2) Ausgenommen von Abs. (1) sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung, Wallaufschüttungen und Schallschutzbauwerke sowie infrastrukturelle Anlagen.

(3) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) dargestellt.

§ 8
Dachformen

Es werden flachgeneigte Dachformen bis maximal 7° Dachneigung festgelegt.

§ 9
Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

(1) Die fahrwegmäßige Erschließung erfolgt über die Zufahrt der angrenzenden Gemeindestraße (alte Bleiburger Bundesstraße, Grundstück Nr. 962/6, KG 76017 St. Michael) bzw. über interne Erschließungswege innerhalb des Planungsgebietes.

(2) Die Anzahl der nachzuweisenden KFZ-Stellplätze wird wie folgt festgelegt:
1 Stellplatz je 35 m² Nutzfläche Büroraum
1 Stellplatz je 200 m² Nutzfläche Produktionshallen und Werkstätten inklusive Lagerräume

§ 10
Baugestaltung

(1) Die Fassadenfarbgebung hat in gedeckten Farbtönen zu erfolgen. Grelle Farben werden ausgeschlossen.

(2) Abweichend von den Bestimmungen in Abs. (1) ist die Verwendung von Farbtönen im Logo und Schriftzug (Corporate Identity) des betreibenden Unternehmens erlaubt, wobei die Höhe von Logo und Schriftzug maximal 15 % der Höhe der jeweiligen Außenwand einnehmen darf.

(3) Dachflächen, sofern sie nicht durch technische Aufbauten oder Oberlichter belegt sind, sind aus mirkroklimatischen Gründen entweder möglichst extensiv zu begrünen oder für Photovoltaik- bzw. Solaranlagen zu nutzen.

§ 11
Gestaltung von Außenanlagen

(1) Der Mindestgrünflächenanteil der Baugrundstücke beträgt 20 %.

(2) Die in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) gekennzeichnete „Fläche für den Lärm- und Sichtschutzwall“ ist mit Blüten- und Wildstrauchgruppen unter Verwendung heimischen Pflanzmaterials zu begrünen.

(3) Flächen für die Außengestaltung, Lagerflächen sowie für den ruhenden Verkehr, sofern sie nicht der notwendigen verkehrlichen und technischen 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 § 20 K-ROG 2021 (Bauland Gewerbegebiet) festgelegt.

§ 13
Lärmschutz

(1) Im Verlauf der Baulinie mit Anbauverpflichtung ist eine mindestens 3,00 m hohe geschlossene Wand, gemessen über Eingangshöhe E00 gemäß § 6 Abs. 2, zu errichten, sofern nicht Außenwände von Gebäuden oder Gebäudeteilen die gleichwertige Abschirmungsfunktion übernehmen. Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) darauf hingewiesen.

(2) Der in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) gekennzeichnete „Lärm- und Sichtschutzwall“ ist mit einer Höhe von 3,00 m oder gesplittet mit 1,50 m Wall und 1,50 m aufgesetzter Wand, jeweils gemessen über Eingangshöhe E00 gemäß § 6 Abs. 2, in geschlossener Verlängerung der Immissionsschutzmaßnahme gemäß Abs. (1) zu errichten.

(3) Die Lärmschutzmaßnahmen in den Abs. (1) und (2) sind vor Baubeginn herzustellen.

4. Abschnitt (Schlussbestimmungen)

§ 14
Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg in Kraft.

Der Bürgermeister

Hermann Srienz

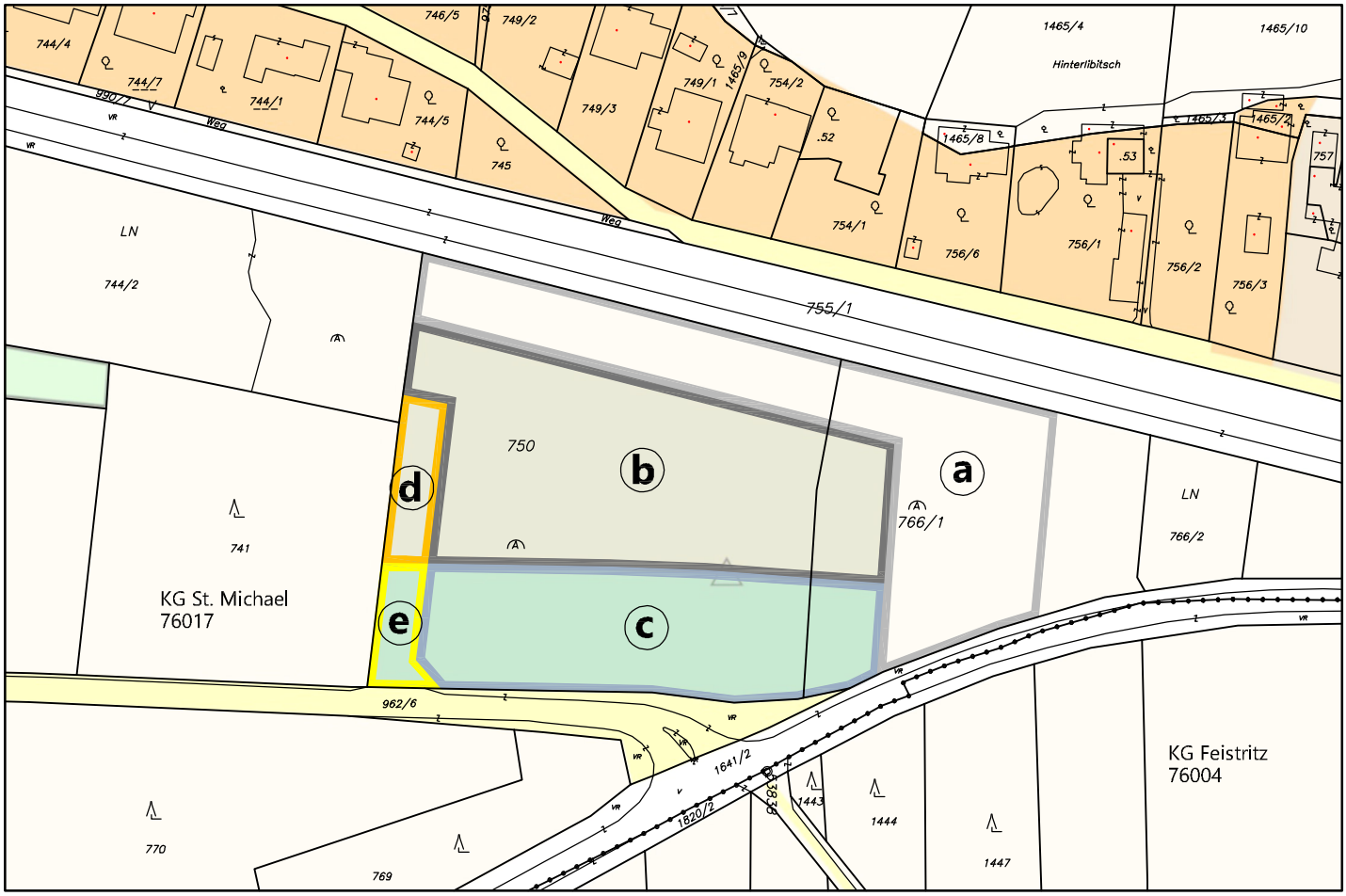
(-Amtssignatur-)

Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung "Gewerbegebiet St. Michael Ost"

Anlage 1 - Umwidmungslageplan 3/B2.4/2026

RPK ZT-GmbH
RaumPlanung RaumKultur



Maßstab 1:2000 DKM 04/2025

0 10 20 40 60 80 100 Meter

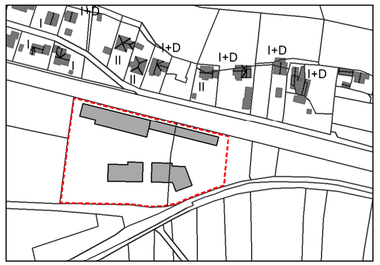
Bearbeitung: FAL/TRÖ Datum: 09.03.2026 Plannummer: 25022-LP-3/B2.4/2026

	Umwidmung von	Umwidmung in	KG	Grundparzelle	Ausmaß in m²
a	Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland	Bauland - Gewerbegebiet	St. Michael 76017	750 tlw. 766/1 tlw.	**2.350 m²** **3.491 m²** **5.841 m²**
b	Grünland - Behandlung und Deponierung von Bodenaushub- und Tunnelausbruchmaterial	Bauland - Gewerbegebiet	St. Michael 76017	750 tlw. 766/1 tlw.	**5.998 m²** **841 m²** **6.839 m²**
c	Grünland - Lagerplatz	Bauland - Gewerbegebiet	St. Michael 76017	750 tlw. 766/1 tlw.	**3.809 m²** **623 m²** **4.432 m²**
d	Grünland - Behandlung und Deponierung von Bodenaushub- und Tunnelausbruchmaterial	Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche	St. Michael 76017	750 tlw.	**606 m²**
e	Grünland - Lagerplatz	Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche	St. Michael 76017	750 tlw.	**488m²**

Kundmachung	Gemeinderatsbeschluss
von: bis:	vom:

Genehmigungsvermerk

vom: Zahl:



Übersicht M 1:5000

Bebauung Bestand (mit Gebäudehöhe in Meter bzw. Angabe zu Dachform und Geschoßanzahl)

Sonstige Nebengebäude

Bebauung Planung

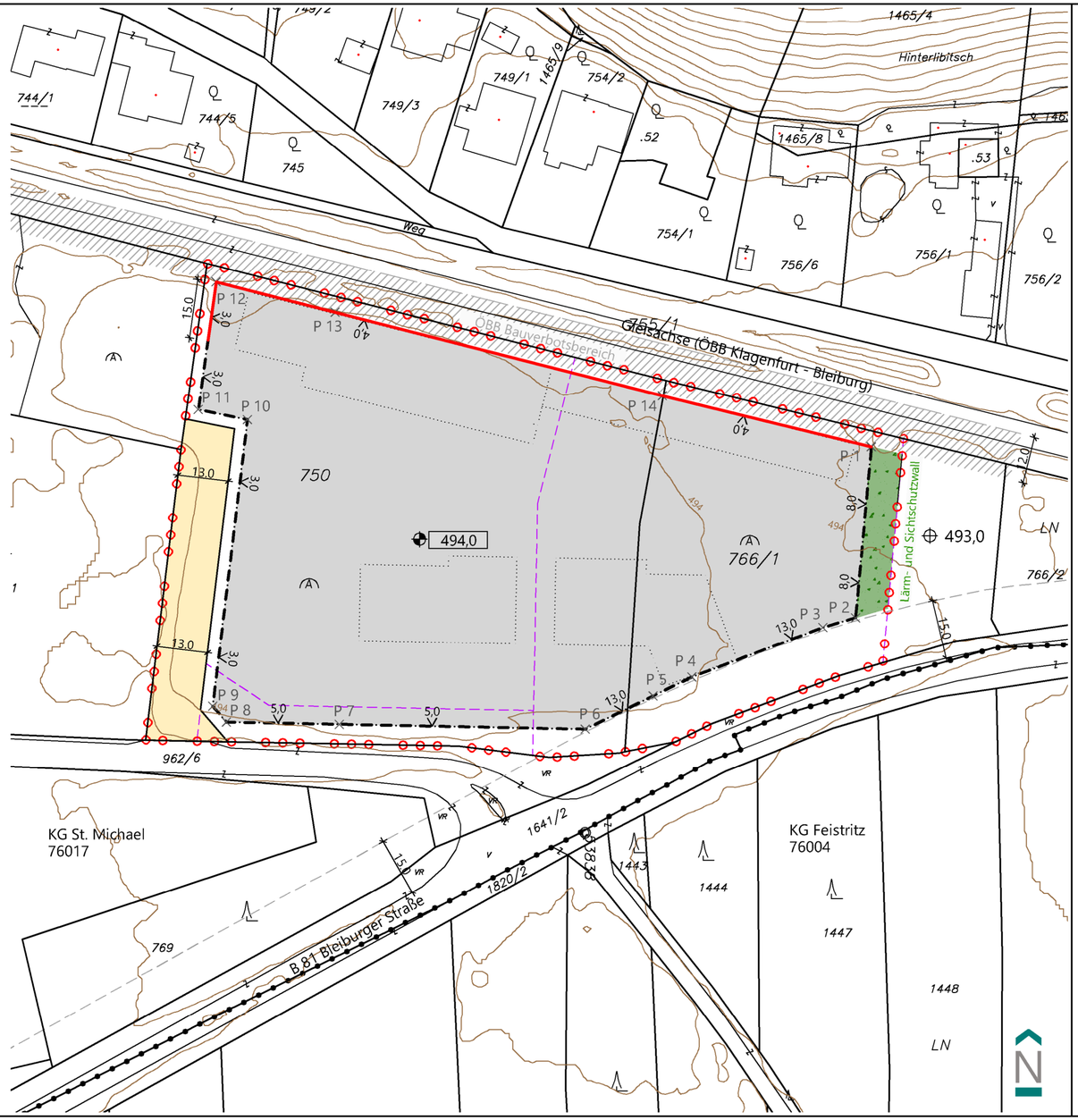
Geltungsbereich

Bebauungsbestimmungen

Mindestgröße der Baugrundstücke: 2.000 m²	Bebauungsweise: offen, halboffen
Baumassenzahl (BMZ): max. 4.0	Gebäudehöhe: max. 10,0 m
Art der Nutzung: lt. Widmung	

Absteckpunkte Baulinie

P1	X = 65327.xxx	Y = 166441.xxx
P2	X = 65355.124	Y = 166428.774
P3	X = 65364.063	Y = 166422.117
P4	X = 65375.745	Y = 166384.491
P5	X = 65365.170	Y = 166360.637
P6	X = 65342.530	Y = 166356.732
P7	X = 65291.445	Y = 166348.549
P8	X = 65272.969	Y = 166342.539
P9	X = 65269.333	Y = 166351.855
P10	X = 65259.673	Y = 166363.330
P11	X = 65243.237	Y = 166374.725
P12	X = 65220.629	Y = 166385.397
P13	X = 65191.978	Y = 166394.292
P14	X = 65162.696	Y = 166400.xxx



Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
„Gewerbegebiet St. Michael Ost"

Anlage 2

Zeichnerische Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen

- Geltungsbereich
- Baulinie ohne Anbauverpflichtung
- Baulinie mit Anbauverpflichtung → Ⓥ
- Überbaubare Fläche im Bauland Gewerbegebiet
- Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien
- Fläche für den Lärm- und Sichtschutzwall
- 494,0 Geländebezugspunkt, Höhenkote in Metern über Adria

Sonstige Darstellungen

- Kataster
- KG Grenze
- Voraussichtliche Parzellengrenze (unverbindlich)
- Bebauungsvorschlag
- ÖBB Bauverbotsbereich
- → Ⓥ Verweis auf den Wortlaut der Verordnung
- Höhenschichtlinien
- 14,0 3,0 Maßkoten in Meter
- 493,0 Geländebezugspunkt, Höhenkote in Metern über Adria
- × P 1 Koordinatenpunkte der Baulinie (GK M31)

Betroffene Grundstücke: 750, 766/1 tlw., alle KG 76017 St. Michael
Ausmaß Geltungsbereich: ca. 18.206 m² (lt. Grundbuch)

Kundmachung	Gemeinderatsbeschluss
von: bis:	vom: Zahl:
Genehmigungsvermerk	
vom: Zahl:	

Bearbeitet: Fal / Trö
Plannummer: 25022_TBPL
Datum: 09.03.2026

Maßstab: 1:1000
0 10 20 30 40 50m

RPK ZT-GmbH
RaumPlanung RaumKultur
Benediktinerplatz 10, 9020 Klagenfurt am Wörthersee
Tel +43 463 595857 office@rpk-zt.at www.rpk-zt.at

Erläuterungen

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Die Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg hat sich zum Ziel gesetzt ein Gewerbegebiet für kleinere Betriebe zu entwickeln. Die Gemeinde verfügt zwar über ein Industriegebiet mit zwei Leitbetrieben, die zu den größten Arbeitgebern Kärntens zählen, jedoch fehlt das Angebot für klein- bis mittelgroßen Unternehmen der lokalen Wirtschaft (z. B. Handwerksbetriebe).

Im Örtlichen Entwicklungskonzept 2025 der Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg wurde daher am östlichen Ortseingang des Hauptortes St. Michael ob Bleiburg ein entsprechender Gewerbestandort festgelegt. Aufgrund der verkehrlichen Gunstlage, der Nähe zu den zentralörtlichen Einrichtungen im Hauptort sowie in Folge der naturräumlichen Abschottung durch die angrenzenden Waldflächen, handelt es sich um einen geeigneten Standort, für den nach intensiver Diskussion und Untersuchung kein Alternativstandort innerhalb des Gemeindegebietes gefunden werden konnte.

Konkret wird die Entwicklung einer ca. 1,8 ha großen Gewerbegebietsfläche auf den Grundstücken Nr. 750 und 766/1, beide KG 76017 St. Michael, beabsichtigt. Für die westliche Teilfläche des Areals besteht die konkrete Nutzungsabsicht als Standort für ein Bauunternehmen und Baumaschinenverleih. Die östliche Teilfläche wird von der Gemeinde optioniert, um ein entsprechendes Angebot gemäß zuvor genannter Zielsetzung zu schaffen.

Für das Vorhaben wurde bereits ein Bebauungsvorschlag ausgearbeitet, aus dem die beabsichtigte Bebauung und Erschließung sowie die geplanten Lärmschutzmaßnahmen zur angrenzenden Wohnsiedlung hervorgehen.

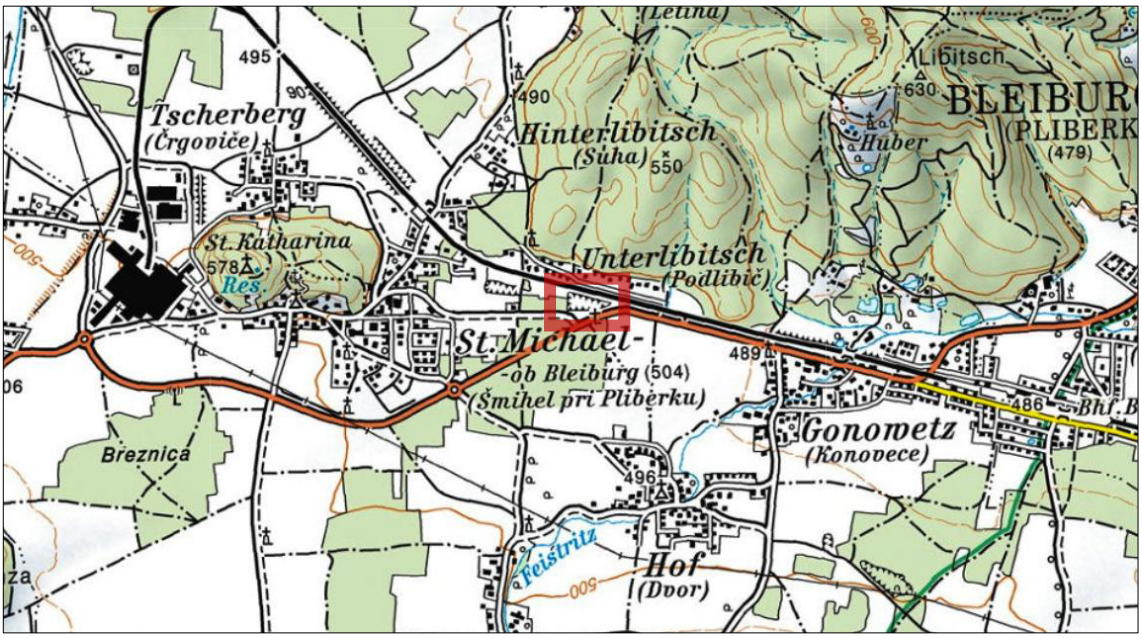
Aufgrund des Ausmaßes der angesuchten Umwidmung wird die Durchführung im **integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungsverfahren** nach § 52 K-ROG 2021 erforderlich.

Zielsetzungen der Verordnung sind:

- Geordnete baulichen Entwicklung und Aufschließung
- Behebung und Vermeidung von Nutzungskonflikten (Lärmschutz)
- Sicherstellung der gestalterischen Mindestqualitäten von Gebäuden und Außenanlagen
- Sicherung einer gestalteten Randgrünung, insbesondere in Richtung Osten als repräsentative Ortseinfahrt zum Hauptort St. Michael ob Bleiburg
- 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. 1,8 ha und liegt am östlichen Ortsrand des Hauptortes St. Michael ob Bleiburg. Das Areal befindet sich unmittelbar an der B 81 Bleiburger Straße (Umfahrungsstraße St. Michael ob Bleiburg). Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über den Abzweiger der alten Bundesstraße (nunmehr Gemeindestraße) über die bereits bestehende Zufahrt. Nördlich angrenzend verläuft die ÖBB-Trasse (Bleiburger Schleife). Dahinterliegend befindet sich das Wohnsiedlungsgebiet Unterlibitsch am Fuße des Libitsch-Bergs. Die Siedlung besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern mit ortstypischer ein- bis zwei-geschoßiger Bebauungsstruktur mit Sattel- und Walmdachausformung. Vorgelagert den Wohngebäuden befinden sich Südgärten und ein Erschließungsweg, sodass ein Abstand von ca. 50 m zur Planungsgebietsgrenze besteht. Dazwischen befindet sich die ÖBB-Trasse.



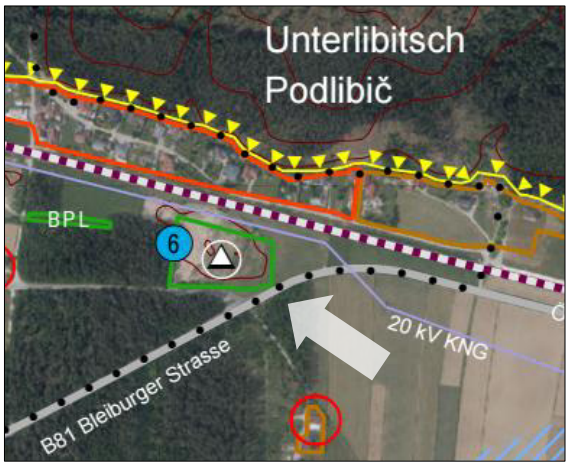
Lage im Raum (Quelle: ÖK50 KAGIS)

In der Natur handelt es sich um eine weitgehend ebene Fläche, ca. 494 m ü.A., die im Westteil aus einer wieder befüllten Schottergrube besteht. Der östliche Teil wird derzeit als Wiese genutzt. Westlich und südlich grenzen Waldflächen an, wodurch das Areal naturräumlich eingefasst wird. Die weiter östlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Im Norden schließt die Bahntrasse mit dahinter liegender Wohnbebauung an.

Das Planungsgebiet besteht aus den Grundstücken Nr. 750 und 766/1 tlw., KG 76017 St. Michael, im Ausmaß von ca. 18.206 m², welche im Eigentum des Widmungswerber stehen.

3. Örtliches Entwicklungskonzept

In der Funktionalen Gliederung zum Örtlichen Entwicklungskonzept 2025 der Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg wird der gegenständliche Bereich dem Hauptort St. Michael zugeordnet. Dem Hauptort wird grundlegend die zentralörtliche Funktion zugewiesen. Er gilt als Eignungsstandort für ortsverträgliches Gewerbe in den dafür ausgewiesenen Bereichen. Zielsetzung ist u.a. die Entwicklung von ortsverträglichem Kleingewerbe.



Ausschnitt Entwicklungsplan ÖEK 2025

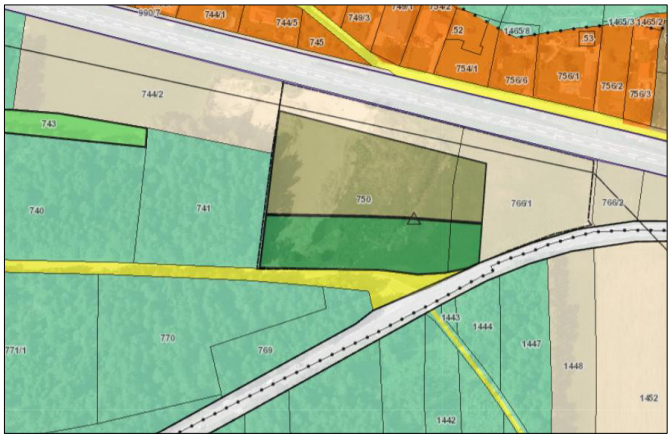
Der betreffende Bereich ist im Entwicklungsplan durch die Positionsnummer 6 gekennzeichnet, lautend:

- *Am östlichen Ortseingang zwischen Bahntrasse, Landes- und Gemeindestraße ist die Entwicklung eines Gewerbestandortes für Kleinbetriebe zulässig. Zur Sicherstellung einer geordneten Entwicklung und Vermeidung von Nutzungskonflikten wird die Erarbeitung eines Bebauungskonzeptes für den Gesamtbereich empfohlen.*

Die Kenntlichmachung einer Altlastfläche beruht auf der ehemaligen Schottergrube, die mittlerweile „ordnungsgemäß“ verfüllt ist.

4. Flächenwidmungsplan

Im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg sind die betreffenden Grundstücke in Teilen als Grünland Lagerplatz, Grünland – Behandlung und Deponierung von Bodenaushub- und Tunnelausbruchmaterial sowie als Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche gewidmet.



Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

Das Areal wird im Norden durch eine 20 kV Freileitung der KNG durchquert.

In der Umgebung sind die Waldflächen sowie die Bahnlinie ersichtlich gemacht. Nördlich grenzt Bauland Wohngebiet an. Weiter westlich befindet sich die Grünlandwidmung Bogenschießstätte.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Gefahrenzonen. Laut Hinweiskarte zum Oberflächenabfluss ist von einer geringen Gefährdung auszugehen, zumal es sich um schotterreiche, versickerungsfähige Böden handelt. Die punktuelle Gefährdung resultiert aus der Modellierung der ehemaligen Grube, die zum Zeitpunkt der Berechnung zu Grunde lag.

5. Begründung zu den verordneten Festlegungen

Durch die vorliegende integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung werden vom „Bebauungsplan für das Gemeindegebiet der Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg“ vom 24.10.2017, Zahl: 031-4-3-01/2017, abweichende Bebauungsbedingungen festgelegt.

Auf die abweichenden Bebauungsbedingungen wird explizit hingewiesen.

ad § 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Nr. 750 und Teilflächen des Grundstücks Nr. 766/1, beide KG 76017 St. Michael. Das Ausmaß des Geltungsbereiches beträgt insgesamt ca. 18.206 m².

ad § 2 Änderung des Flächenwidmungsplanes
Die geplanten Umwidmungen erfolgen gemäß Umwidmungslageplan (Anlage 1).

ad § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 2.000 m².

Gemäß „Bebauungsplan für das Gemeindegebiet“ sind die Mindestgrundstücksgrößen bei offener Bebauung mit 500 m², bei halboffener Bebauung mit 400 m² und bei geschlossener Bebauung mit 300 m² festgelegt. Die Abweichung wird dadurch begründet, dass derart kleine Grundstücksgrößen dem Charakter und der Funktionalität eines Gewerbegebietes widersprechen würden. Das Mindestmaß von 2.000 m² soll eine effiziente und wirtschaftliche Einteilung der Flächen gewährleisten.

ad § 4 Bauliche Ausnutzung der Grundstücke
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). Zur Bemessung ist die tatsächliche Kubatur aller Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen des oberirdisch umbauten Raumes maßgeblich.

Die BMZ wird mit 4,0 festgelegt. Gemäß „Bebauungsplan für das Gemeindegebiet“ beträgt die Ausnutzung der Grundstücke im Bauland Gewerbegebiet max. 0,8 GFZ (Geschoßflächenzahl. Unter der Annahme von üblicherweise erhöhten Geschoßhöhen von Betriebsgebäuden entspricht die BMZ 4,0 ungefähr der GFZ 0,8, sodass faktisch keine Erhöhung der baulichen Ausnutzung stattfindet.

ad § 5 Bebauungsweise
Es wird die offene und halboffene Bauweise festgelegt, um eine lockere Bebauung zu bewirken. Die entspricht der ortsüblichen umgebenden Bebauungsstruktur.

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 494,0 m ü. A. bestimmt. Abweichungen von bis zu 0,5 m sind zulässig.

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 von Baukörpern.

Die höchstzulässige Bauhöhe gemessen von E00 bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (Firsthöhe oder Attikaoberkante) beträgt maximal 10,00 m.

Im „Bebauungsplan für das Gemeindegebiet“ wird keine absolute Bauhöhe festgelegt, jedoch eine Geschoßhöhenobergrenze von 5,00 m für Hallenbauwerke in Verbindung mit der Zulässigkeit einer maximal zweigeschoßigen Bebauung. Die festgelegte Bauhöhe von maximal 10,00 m ist somit aus dem „Bebauungsplan für das Gemeindegebiet“ direkt ableitbar.

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 nördlichen Planungsgebietsgrenze. Mit der Anbauverpflichtung soll eine lückenlose Bebauung sichergestellt werden, um eine abschirmende Wirkung (Lärm- und Sichtschutz) zur angrenzenden Wohnbebauung zu gewährleisten. Der Anbauverpflichtung kann auch durch die Errichtung von Wänden nachgekommen werden, insbesondere dann, wenn aufgrund der offenen Bauweise an seitlichen Grundstückgrenzen Abstände von Gebäuden einzuhalten sind.

Die Baulinien ohne Anbauverpflichtung folgen einerseits der Möglichkeit einer hohen Ausnutzung der Baulandfläche, andererseits unter Bedachtnahme der Abstandsbestimmungen entlang von Landesstraßen im Freiland (15,00 m ab Fahrbahnrand) bzw. der Begrenzung der Bebauung nach außen durch einen 8,00 m breiten Lärm- und Sichtschutzwall.

ad § 8 Dachformen

Als Dachform wird das Flachdach mit einer Dachneigung von maximal 7° zu verstehen.

Die Festlegung flachgeneigter Dachformen dient der Sicherstellung einer möglichst „ruhigen“ Dachlandschaft folglich der gewerblichen Funktion.

ad § 9 Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt an der alten Bundesstraße bzw. Bleiburger Straße von Süden aus. Der bestehende

Kreuzungsbereich der B 81 wird hierdurch nicht berührt. Die Zufahrt im inneren des Planungsgebietes erfolgt über eine mindestens 13,00 m Breite Verkehrsfläche. Dabei wird ein Abstand zur westlich angrenzenden Waldfläche berücksichtigt, zumal die Mindestbreiten neuer Erschließungsstraßen gemäß „Bebauungsplan für das Gemeindegebiet“ 6,00 bis 7,00 m betragen.

Bezüglich des Stellplatznachweises wird für Büroräumlichkeiten 1 KFZ-Stellplatz je 35 m² Nutzfläche festgelegt. Es handelt sich um einen Mischwert, der aus dem „Bebauungsplan für das Gemeindegebiet“ mit 1 Stellplatz je 25 m² Geschäftsfläche, 60 m² Büro- bzw. Werkstättenfläche für je 3 Beschäftigte, abgeleitet wurde.

Für Produktionshallen und Werkstätten inklusive Lagerräume wird 1 KFZ-Stellplatz je 200 m² Nutzfläche festgelegt, analog zum „Bebauungsplan für das Gemeindegebiet“ für Lagerflächen und -räume.

ad § 10 Baugestaltung

Die Baugestaltung zielt zusammen mit der Gestaltung von Außenanlagen auf die Sicherstellung der formalen Qualitäten der geplanten Baukörper ab. Das Gewerbegebiet 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 vor, dass mindestens 20 % des jeweiligen Baugrundstücks zu begrünen ist. Die Wallaufschüttung im Osten ist mit Blüten- und Wildstrauchgruppen zu begrünen. Dabei ist auf die Herstellung einer repräsentativen Ortseinfahrt Bedacht zu nehmen.

Weiterführende Maßnahmen zur Randeingrünung werden aufgrund der Lage an der B 81 – Freihaltung von Sichtachsen im Kreuzungsbereich mit der Gemeindestraße – sowie aufgrund der Waldrandlage als nicht erforderlich erachtet.

Zur Gewährleistung eines möglichst hohen Anteils an sickerfähigen Flächen bzw. zur Verringerung des Versiegelungsgrades sind Flächen für die Platz- und Außengestaltung sowie für den ruhenden Verkehr mit sickerfähigen Oberflächenmaterialien auszuführen. Die Flächen notweniger verkehrlicher und technischer Erschließungen sind davon ausgenommen.

ad § 12 Art der Nutzung von Gebäuden

Die Art der Nutzung wird widmungskonform als Bauland Gewerbegebiet (§ 20 K-ROG 2021) festgelegt. Demnach sind vornehmlich Betriebsgebäude samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen für gewerbliche Klein- und Mittelbetriebe, die keine örtliche unzumutbaren Umweltbelastungen verursachen zulässig. Auf die Erfüllung der Voraussetzungen nach § 16 Abs. 2 K-ROG 2021 wird

verwiesen (etwaige Beeinträchtigungen durch Lärm-, Staub-, und Geruchsbelästigungen und sonstige Luftverunreinigungen oder Erschütterungen).

ad § 13 Lärmschutz

Die Festlegungen zum Lärmschutz beruhen auf der Herstellung einer mindestens 3,00 m hohen geschossenen baulichen Abschirmung Richtung Norden zugunsten der daran anschließenden Wohnsiedlung. Primär wird hierdurch ein Sichtschutz bewirkt. Die Vermeidung von Lärmemissionen ergibt sich durch die hohen Abstände zu den nächstliegenden Wohngebäuden (ca. 50 m ab nördlicher Baulinie) und der geplanten Bündelung von Gebäuden im nördlichen Planungsgebiet (Baulinie mit Anbauverpflichtung), womit die Abstände zwischen Wohngebäude und Betriebsflächen zusätzlich vergrößert werden.

Im Osten ist ein begrünter Lärm- und Sichtschutzwall in Verlängerung der nördlichen geschlossenen Wand herzustellen.

Insgesamt wird zur nördlich angrenzenden Wohnsiedlung eine geschlossene Einhausung als Lärm- und Sichtschutz geschaffen.

Weitere konkrete Lärmschutzschutzmaßnahmen sind im Einzelfall im gewerberechtlichen- bzw. Bauverfahren zu bestimmen.

Die Maßnahmen laut Bebauungsplan sind vor Baubeginn herzustellen. Die Herstellungskosten und Pflege tragen die jeweiligen Grundeigentümer.

ad § 14 Inkrafttreten

Mit den Schlussbestimmungen wird das formale Inkrafttreten dieser Verordnung geregelt.

Auftraggeber

Marktgemeinde
Feistritz ob Bleiburg Ost

Projekt

Gewerbegebiet
St. Michael Ost

Inhalt/Plantitel

Gestaltungskonzept

Kataster

Teilungsvorschlag

Maßstab: 1:1000

0 10 20 30 40 50m

Bearbeitet: Fal / Trö
Plannummer: 23505 GF
Datum: 09.03.2026

RPK ZT-GmbH
RaumPlanung RaumKultur
Benediktinerplatz 10, 9020 Klagenfurt am Wörthersee
Tel +43 463 595857 office@rpk-zt.at www.rpk-zt.at