LWK
ZIVILTECHNIKER

MARKTGEMEINDE LURNFELD

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG

„GEWERBEPARK MITTERBREITEN SÜD“



zt: Mitglied der Kammer der Ziviltechniker:innen Steiermark und Kärnten

Verantwortung.Unabhängigkeit.Qualität.

Marktgemeinde Lurnfeld

Integrierte Flächenwidmung- und Bebauungsplanung

„Gewerbepark Mitterbreiten Süd“

gemäß § 52K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021
in der gültigen Fassung

Teilflächen der Parzelle Nr. 410/1
alle KG Möllbrücke III (73412)

Verordnung
Erläuterungsbericht

Dipl.-Ing. Andreas Maitisch
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für
Raumplanung und Raumordnung

Mitglied der Kammer der
Ziviltechniker:innen
Steiermark und Kärnten
Verantwortung.Unabhängigkeit.Qualität.

L W K
ZIVILTECHNIKER

A-9524 Villach, Europastraße 8 | Telefon +43 4242 23323 | office@l-w-k.at

Marktgemeinde Lurnfeld
Zahl: 031-2/547/2026

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Lurnfeld vom 03.09.2026, Zl. 031-2/547/2026, genehmigt mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung vom 02.11.2026, Zl. 07-RO-68-58825/2026-31, mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„GEWERBEPARK MITTERBREITEN SÜD“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen des § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, in der gültigen Fassung, wird verordnet:

I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

§ 1

Inhalt der Verordnung

Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden

a) der Plan über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Anlage 1)
b) der Plan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2)

§ 2

Wirkungsbereich

Diese Verordnung gilt für die Parzelle Nr. 410/1 (KG Möllbrücke III) mit einer Fläche von 25.182 m^2.

II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

§ 3

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Lurnfeld wird folgend geändert:

6/2025
Umwidmung der Parzelle Nr. 410/1 (KG Möllbrücke III) im Ausmaß von 25.182 m^2, von bisher „Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland - Gewerbegebiet“.

III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§ 4

Mindestgröße der Baugrundstücke

(1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt bei offener und halboffener Bauweise 1.500 m^2.

(2) Die festgelegten Mindestgrößen gelten nicht für erforderliche infrastrukturelle Gebäude und bauliche Anlagen, welche dem öffentlichen Interesse dienen wie z.B. Anlagen der Wasserversorgung, der Kanalisation, der Energieversorgung und ähnliche.

§ 5

Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

(1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die **Baumassenzahl** (BMZ) angegeben.

(2) Die BMZ ist das Verhältnis der Baumasse zur Baugrundstücksgröße und wird mit maximal **6,0** festgelegt und ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) ersichtlich.

(3) Als Baumasse gilt der oberirdische umbaute Raum (Büro, Lager, Produktion, Verwaltung etc.) mit seinen Außenmaßen.

(4) Anlagen von Versorgungsunternehmen (z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen), sowie betriebsspezifisch unbedingt erforderliche Anlagen (z. B. Klimaanlagen), Carports, Flugdächer (überdachte Flächen) Werbepylone, Werbeschilder oder technische Dachaufbauten udgl., sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

§ 6

Bebauungsweise

Als Bebauungsweise wird die offene und halboffene Bauweise festgelegt.

§ 7

Maximale Gebäudehöhe/Geschoßanzahl

(1) Für **Betriebsgebäude** und Lagerhallen wird ausgehend vom projektierten Gelände eine maximale relative Gebäudehöhe von 16,0 m festgelegt.

(2) Für **Bürogebäude** wird ausgehend vom projektierten Gelände eine maximale Geschoßanzahl von 4 festgelegt.

(3) Der **Werbepylon** darf, ausgehend vom projektierten Gelände, eine Bauhöhe von 8,0 m, mit einer maximalen Ansichtsbreite von 3,0 m, nicht überschreiten.

(4) Die maximale **Bauhöhe** kann für betriebsspezifisch erforderliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m, wie z. B. Klimageräte, Belichtungselemente usw. erhöht werden, sofern deren Situierung mindestens 3,0 m vom äußersten Rand der Attika bzw. von der Traufe in Richtung Gebäudemitte erfolgt.

(5) Als **Tiefgeschoß** wird ein Geschoß eines Gebäudes bezeichnet, wenn sich die Rohdeckenoberkante des Tiefgeschoßes an einer Stelle mehr als 1,50 m über dem projektierten Gelände befindet. Wird dieses Maß überschritten, unabhängig davon, ob es sich um Kellerwände, Aufständerungen oder Scheinmauerwerke handelt, wird dieses Geschoß im Sinne der maximal erlaubten Gebäudehöhe als Vollgeschoß gewertet. Ausgenommen davon sind punktuelle Bereiche wie Tiefgarageneinfahrten mit einer maximalen Breite von 6,00 m, Kelleraußensteigen und Vergleichbares im dafür notwendigen Ausmaß.

(6) Die **Geschoßhöhe** ist der senkrechte Abstand zwischen der Fußbodenoberkante eines Geschoßes bis zur Fußbodenoberkante des darüberliegenden Geschoßes bzw. bis zum höchsten Abstand der äußeren Dachhaut. Der Geschoßanzahl sind Geschoße mit einer maximalen Geschoßhöhe von 3,50 m zugrunde gelegt. Wird die Geschoßhöhe überschritten, werden zwei Geschoße gezählt.

§ 8
Baulinien

(1) **Baulinien** sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) festgelegt.

(2) Sind auf einem Baugrundstück nicht auf allen Seiten Baulinien festgelegt, so gelten für die Seiten an denen keine Baulinien festgelegt sind für die Anordnung von Gebäuden die Bestimmungen der §§ 4 bis 10 der Kärntner Bauvorschriften - K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 in der gültigen Fassung.

(3) Bauliche Anlagen im Rahmen der Freiraumgestaltung (Böschungsbefestigungen, Einfriedungen, Rampen, Stiegen, Stützmauern, Lärmschutzwände usw.) oder untergeordnete Baulichkeiten, wie z. B. Trafos, Carports, Überdachungen für Müllsammelplätze oder Fahrradabstellplätze können die Baulinien überragen oder außerhalb dieser errichtet werden.

(4) Entlang der Ostgrenze der Parzelle Nr. 410/1, KG Möllbrücke III (73412), ist ein **Emissionsschutz** in Form einer Lärmschutzwand, eines Lärmschutzwalles oder von gewerblichen Emissionsschutzbauten mit einer Mindesthöhe von 4,3 m zu errichten. Der Verlauf des Emissionsschutzstreifens ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) ersichtlich.

(5) Der **Emissionsschutz** nach Abs. 4 kann ganz oder teilweise entfallen, wenn durch ein **lärmtechnisches Gutachten** nachgewiesen wird, dass kein erhöhter baulicher Schallschutz notwendig ist.

§ 9
Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

(1) Schranken oder Toranlagen im Bereich der Zufahrten müssen derart situiert werden, dass davor haltende Kraftfahrzeuge nicht den übrigen fließenden Verkehr des Gewerbegebietes beeinträchtigen.

(2) Die Mindestanforderung an die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Nutzung des Bauwerkes und kann auf Basis der Nettonutzflächen oder der Anzahl der Arbeitsplätze nachgewiesen werden.

Nutzung des Bauwerks	Mindeststellplätze
Personal	1 pro 1,25 Arbeitsplatz
Besucher	1pro 6 Arbeitsplätze
Lagerhallen	1 pro 800 m^2 Nettonutzfläche
Produktionsstätten	1 pro 300 m^2 Nettonutzfläche
Büro	1 pro 35 m^2 Nettonutzfläche

§ 10

Art der Nutzung

(1) Die Art der Nutzung wird auf **Gewerbebetriebe** (inklusive dazugehöriger Ausstellungs- und Verwaltungsgebäude) festgelegt.

(2) Die Ansiedlung von **reinen Handelsbetrieben** ist nicht zulässig. Verkaufsflächen sind nur dann gestattet, wenn sie in einem räumlichen Zusammenhang mit einer Produktionsstätte am Standort stehen und die erzeugten Produkte einschließlich Zukaufteilen zu deren Erweiterung angeboten werden.

(3) Die Ansiedlung von Betrieben, die unter 3 Beschäftigten je 1.500 m^2 Grundstücksfläche aufweisen, ist nicht zulässig.

§ 11

Bepflanzungsgebot

(1) Es ist ein Grünflächenanteil im Ausmaß von mindestens 10 % der Grundstücksfläche vorzusehen.

(2) In den erforderlichen Grünflächenanteil (Abs 1) können folgende Arten von Flächen mit folgenden Multiplikationsfaktoren angerechnet werden:

Multiplikationsfaktor	Art der Fläche
1,0	begrünte Freifläche und gewachsener Boden
0,7	begrünte Dächer – **intensive** Begrünung mit mehr als 30 cm Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus (ÖNORM L 1131 Intensivbegrünung)
0,3	begrünte Dächer – **extensive** Begrünung mit mehr als 10 cm Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus (ÖNORM L 1131 Extensivbegrünung)
1,0	begrünte Retentionsmaßnahmen
1,0	naturnahe Teichwasserflächen
0,6	begrünte Fassadenbereiche – tatsächliche Grünfassade von Baufertigstellung an wirksam
0,3	trog- oder bodengebundene Fassadenbegrünungen wachstums- bzw. zeitabhängig, später wirksam
0,5	Rasenparkplätze bzw. Rasenlagerplätze

Werden begrünte Dächer zusätzlich mit Photovoltaikanlagen oder Solarthermie ausgestattet, kann der Multiplikationsfaktor ohne Abminderung angerechnet werden, wenn die Bepflanzung nachweislich fachgerecht hinsichtlich der besonderen Standortherausforderungen ausgewählt wird.

(3) Entlang der der Planungsraumgrenze im Norden an der B100 Drautal Straße ist ein durchgängiger **Grünbereich** in einer Breite von 5,0 m bzw. im Norden von ca. 3,0 m für Bepflanzungsmaßnahmen sicherzustellen. Es ist zumindest eine baumreihenartige Bepflanzung mit Laubbäumen in einem Abstand von rund 10,0 m (ortstypische, standortgerechte Baumart mit großkronigem Wuchs und einem Stammumfang von 18 bis 20 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) zu pflanzen. Der Verlauf des Bepflanzungsgebots ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) ersichtlich. Befestigte Wege und Zufahrten u. ä. sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.

(4) Pro gepflanzten Baum können dem Grünflächenanteil zusätzlich 10 m^2 angerechnet werden.

§ 12

Äußere Gestaltung

(1) Für die Gestaltung von **flächigen Bauteilen** (Fassaden, PV-Anlagen etc.) ist auf die Verwendung von blendfreien und spiegelungsfreien Materialien zu achten.

(2) Für die Gestaltung der **Gebäudefassaden** sind ausschließlich gedeckte Farbtöne zulässig, die Verwendung greller oder auffälliger Farben ist zu vermeiden.

(3) **Intensive Färbelungen** von Fassadenteilen mit Bezug zur Corporate Identity der einzelnen Unternehmen sind in einem Ausmaß von 20 % der gesamten Gebäudeummantelung einschließlich Glasflächen erlaubt.

IV. ABSCHNITT

§ 13

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Lurnfeld in Kraft.

Der Bürgermeister:

Gerald Preimel

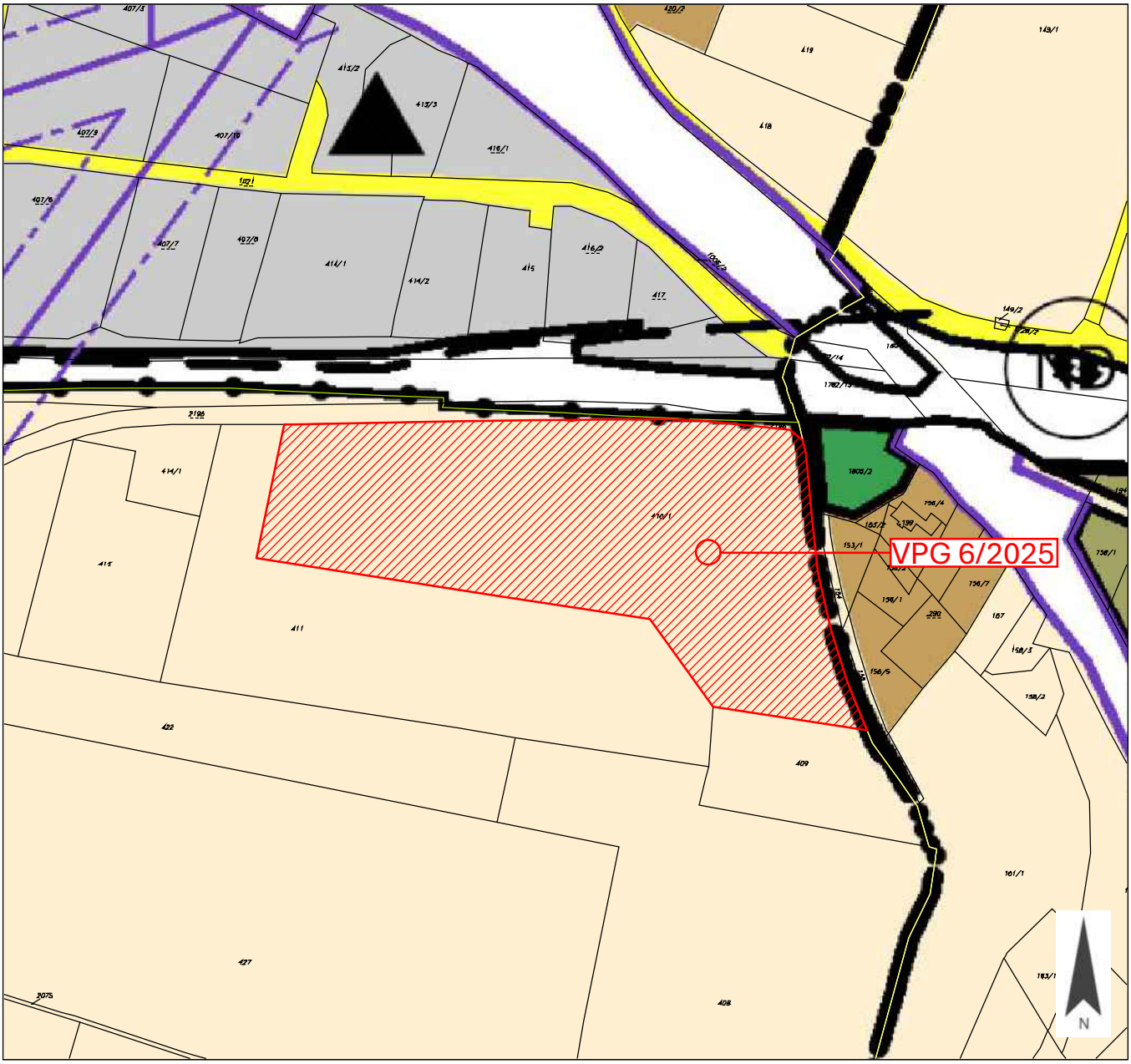
ANLAGE 1
BLATT 1/2

Marktgemeinde Lurnfeld

VPG-NR.

LAGEPLAN ZUM UMWIDMUNGSANTRAG — 6/2025

GRUNDSTÜCK-NR.	410/1 (ca. 25.182 m²)
KATASTRALGEMEINDE	Möllbrücke III (73412)
WIDMUNGSÄNDERUNG VON:	Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
WIDMUNGSÄNDERUNG IN:	Bauland - Gewerbegebiet
FLÄCHENAUSMAß:	ca. 25.182 m²



PLANER: LWK ZIVILTECHNIKER

Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

Telefon +43 4242 23323
office@l-w-k.at

staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker Steiermark und Kärnten

MAßSTAB	1:3.000	PAPIERFORMAT	DIN A4
STAND VOM	03.09.2026	DKM	10/2025

Kundmachung

vom 11.06.2026 bis 09.07.2026

Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom

03.09.2026, Zahl: 3/2026

ANLAGE 1
BLATT 2/2

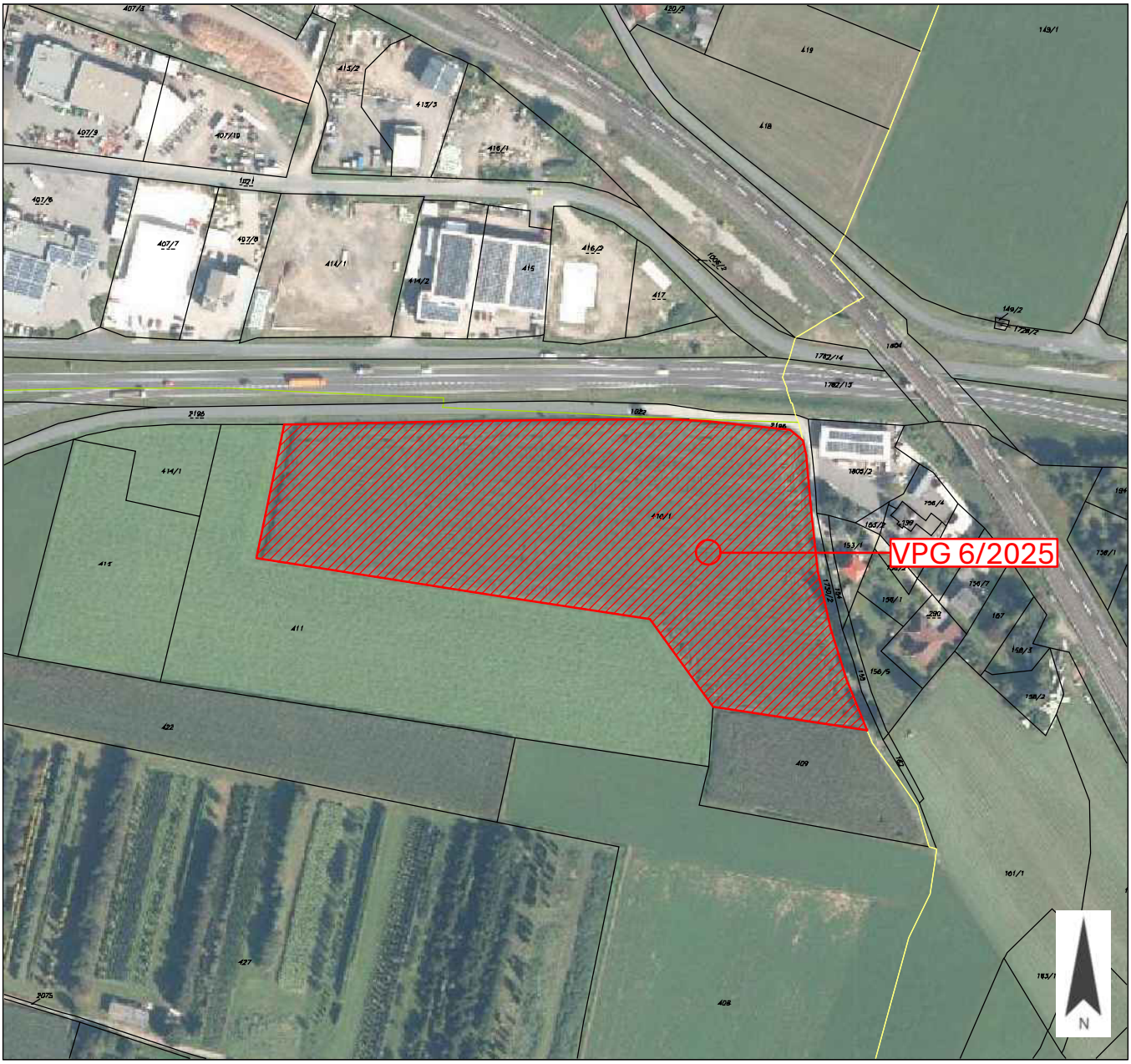
Marktgemeinde
Lurnfeld

VPG-NR.

LAGEPLAN ZUM UMWIDMUNGSANTRAG

6/2025

GRUNDSTÜCK-NR.	410/1 (ca. 25.182 m²)
KATASTRALGEMEINDE	Möllbrücke III (73412)
WIDMUNGSÄNDERUNG VON:	Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
WIDMUNGSÄNDERUNG IN:	Bauland - Gewerbegebiet
FLÄCHENAUSMAß:	ca. 25.182 m²



PLANER:

LWK ZIVILTECHNIKER

Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

Telefon +43 4242 23323
office@l-w-k.at

zt staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker Steiermark und Kärnten

MAßSTAB	1:3.000	PAPIERFORMAT	DIN A4
STAND VOM	03.09.2026	DKM	10/2025

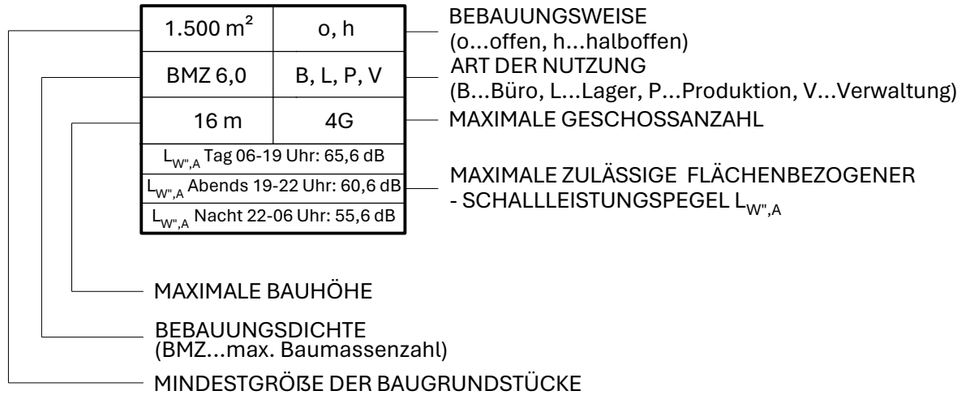
Kundmachung

vom 11.06.2026 bis 09.07.2026

Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom

03.09.2026, Zahl: 3/2026

LEGENDE:



- GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- BAULINIE
- GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER
- BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES
- EMISSIONSSCHUTZSTREIFEN (gemäß § 8 Abs. 4)
- STRASSENACHSE
- HÖHENSCHICHTLINIE
- BEGRENZUNG VON STRAßEN
- BEPFLANZUNGSGEBOT
- BESTAND 552,2 müA — HÖHENBEZUGSPUNKT
- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

AUFTRAGGEBER:

Marktgemeinde Lurnfeld
9813 Möllbrücke, Hauptstraße 2

PROJEKT:

GEWERBEPARK MITTERBREITEN SÜD

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

KG 73412 Möllbrücke III

PLAN: **Rechtsplan 1/2** | Anlage 2

MAßSTAB: 1 : 1000

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeindesrates der Marktgemeinde Lurnfeld
vom 03.09.2026, Zl.: 031-2/547/2026

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:

LWK ZT GmbH
Ziviltechniker:innen für Architektur
Landschaftsplanung und Landschaftspflege
Raumplanung und Raumordnung

A-9524 Villach, Europastraße 8
Telefon: +43 4242 23323
office@l-w-k.at

ZIVILTECHNIKER

Mitglied der Kammer der Ziviltechniker:innen
Steiermark und Kärnten

PLANNUMMER	INDEX
0643-037	A01
DATUM	
03.09.2026	
QUELLE	
eigene Erhebung	
GEZEICHNET VON	
L. Pucher, BSc.	
PAPIERFORMAT	
DIN A3	
ANMERKUNGEN	

Z:\Raumplanung\Lurnfeld\Bebauungsplan\Gewerbepark Wilhelmer\gis\lwk_lurnfeld_bbpl_Gewerbepark_rechtsplan_.dwg

AUFTRAGGEBER:

Marktgemeinde Lurnfeld

PROJEKT:

GEWERBEPARK MITTERBREITEN SÜD

LWK ZIVILTECHNIKER

1.500 m²	o, h
BMZ 6,0	B, L, P, V
16 m	4G
$L_{W",A}$ Tag 06-19 Uhr: 65,6 dB	
$L_{W",A}$ Abends 19-22 Uhr: 60,6 dB	
$L_{W",A}$ Nacht 22-06 Uhr: 55,6 dB	

BESTAND
552,2 m.ü.A

BESTAND
552,6 m.ü.A

5,0 m

7,5 m

7,3 m

3,0 m

4,0 m

4,4 m

8,4 m

2195

1022

2126

414/1

407/8

414/2

415

416/2

417

1804

1782/14

1782/13

1805/2

156/4

199

153/2

153/1

156/3

156/6

156/2

156/1

290

154

730/2

155

156/5

162

410/1

411

409

422

N

0m 30m

DATUM	PLANNUMMER	MAßSTAB	PLAN
03.09.2026	0643-037	1:1000	**Rechtsplan 2/2** | Anlage 2

ERLÄUTERUNGSBERICHT
„GEWERBEPARK MITTERBREITEN SÜD“

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

In der Marktgemeinde Lurnfeld stehen derzeit nur in geringem Ausmaß Flächen für Betriebsansiedelungen zur Verfügung. Laut **Bauflächenbilanz** des Örtlichen Entwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2024 sind in der Gemeinde rund 20 ha als Bauland – Gewerbegebiet gewidmet, nur 0,5 ha bzw. 2,5 % dieser Widmungskategorie sind unbebaut.

Der gewerbliche Schwerpunkt liegt derzeit nördlich der B100 Drautal Straße. Bereits im Jahr 2011 gab es die Intention in diesem Bereich einen **Interkommunalen Gewerbepark** zu schaffen und diesen Richtung Westen zu erweitern. Aufgrund der fehlenden Zustimmung der Grundstückseigentümer konnte dieses Projekt jedoch nicht umgesetzt werden.

Aufgrund der Lage im Talboden ist der gegenständliche Planungsraum ideal für Klein- und mittelständige Betriebe, die hier in guter verkehrstechnischer Lage und durch den Anschluss an die bestehende Infrastruktur unter **ausgezeichneten Standortbedingungen** tätig sein können.



Abbildung 1: Drohnenaufnahme (Quelle: eigene Aufnahme vom 01.09.2025)

Das Lurnfeld ist in seiner Gesamtheit mit den für die landwirtschaftliche Produktion **sehr bedeutenden Böden** als sensibler Landschaftsbereich einzustufen. Für die gegenständliche Erweiterung gibt das Interesse eines im Mölltal ansässigen Unternehmens, hier seinen Betrieb zu verlegen, da er am derzeitigen Standort keine bauliche Weiterentwicklung mehr möglich ist. Ziel ist es die Arbeitsplätze im Mölltal zu halten und eine Absiedlung in Richtung rund 12 km entfernte Industriezone Spittal zu verhindern. Aufgrund dessen kann der Baulandwidmung ein **erhöhtes öffentliches Interesse** zugeschrieben werden. Im Örtlichen Entwicklungskonzept wurde für dieses Entwicklungspotential die dafür notwendige Zielsetzung ausformuliert.

Ziel der gegenständlichen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung ist es für die aktuellen Planungen ein Regelwerk außerhalb des Generellen Bebauungsplanes zur Verfügung zu stellen, welches auf das Orts- und Landschaftsbild und die angrenzende Wohnbebauung Richtung Osten Rücksicht nimmt.

2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung findet sich im § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021.

§ 52 (1)
Wenn dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis gelegen ist sowie der Verwirklichung der im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele der örtlichen Raumplanung dient, darf der Gemeinderat mit Verordnung einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beschließen.

§ 52 (3)
Im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung sind in einem Verfahren sowohl die **Flächenwidmungen** der betroffenen Grundflächen als auch die **Bebauungsbedingungen** für jene Bauvorhaben festzulegen, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen. Die Bebauungsbedingungen sind in Form eines Teilbebauungsplanes oder eines Gestaltungsplanes festzulegen. Die Flächenwidmungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 2. bis 4. Abschnittes des dritten Hauptstückes des K-ROG 2021 festgelegt werden, die Bebauungsbedingungen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 7. Abschnittes des dritten Hauptstückes des K-ROG 2021.

§ 52 (4)
Für das Verfahren für den Beschluss eines integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplans gelten die Verfahrensvorschriften für den Beschluss über den Flächenwidmungsplan sinngemäß.

2.1 FLÄCHENWIDMUNGSPLANUNG

Im 2. bis 5. Abschnitt des Ktn. Raumordnungsgesetzes 2021 wird die Flächenwidmungsplanung geregelt, wobei unter Bedachtnahme auf das Örtliche Entwicklungskonzept die voraussehbaren wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Erfordernisse in der Gemeinde, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Ortsbild sowie die Erfordernisse einer zeitgemäßen landwirtschaftlichen Betriebsführung zu beachten sind.

In Anlage 1 sind der derzeitige Widmungsbestand, die Widmungsänderungen sowie der Flächenwidmungsplanentwurf dargestellt.

2.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Im 7. Abschnitt des K-ROG 2021 werden die Bebauungsbedingungen normiert.

Sie sind den Erfordernissen des Landschafts- und Ortsbildes anzupassen und sind dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.
Gemäß § 47 Abs. 6 sind eine Reihe von Bestimmungen obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke, die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe, sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen. Je nach örtlichen Erfordernissen dürfen gemäß § 48 Abs. 5 noch weitere Einzelheiten festgelegt werden, wie die Bebauungsweise, der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Baulinien, der Verlauf der Anlagen der Energieversorgung und der Fernmeldeeinrichtungen, Flächen für den ruhenden Verkehr, die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung, die Lage von Jugend- und Kinderspielplätzen und andere Gemeinschaftseinrichtungen, Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, Begrünung u.ä.), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume u.ä., die Art der Nutzung von baulichen Anlagen (Wohnungen, Handelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe u.ä.) und den Ausschluss bestimmter Nutzungen zur Erhaltung oder Schaffung vielfältiger innerörtlicher Strukturen oder zur Vermeidung von Umweltbelastungen, Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung der charakteristischen Bebauungsstruktur und des Orts- und Landschaftsbildes, wie Festlegungen über die Dachform, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Farbgebung, wenn entsprechende Festlegungen nicht bereits im generellen Bebauungsplan gemäß § 47 Abs. 7 erfolgt sind, sowie Vorgaben für eine bestimmte zeitliche Abfolge der Bebauung (Bebauungsstufen).

2.3 VERFAHREN

Für das Verfahren der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung gelten die Verfahrensvorschriften für die Erlassung und Änderung von Flächenwidmungsplänen (§§ 38 und 39, K-ROG 2021) sinngemäß mit der Maßgabe, dass sowohl die Festlegung von Flächenwidmungen als auch von Bebauungsbedingungen zu ihrer Rechtswirksamkeit

der Genehmigung der Landesregierung bedürfen. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn Gründe nach § 38 Abs. 7 oder nach § 51 Abs. 7 vorliegen.

Für die Kundmachung von Verordnungen, mit denen integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen durchgeführt werden, gelten § 38 und § 51. Demnach ist der Entwurf der Verordnung durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und im Internet auf der Homepage der Gemeinde bereitzustellen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung in Erwägung zu ziehen.

3 BESTANDSERHEBUNG

3.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt in der Marktgemeinde Lurnfeld, im südlichen Bereich der beiden Ortschaften Pusarnitz und Steindorf an der B100. Gegenüberliegend der B100 im Norden befindet sich der Gewerbepark Mitterbreiten.

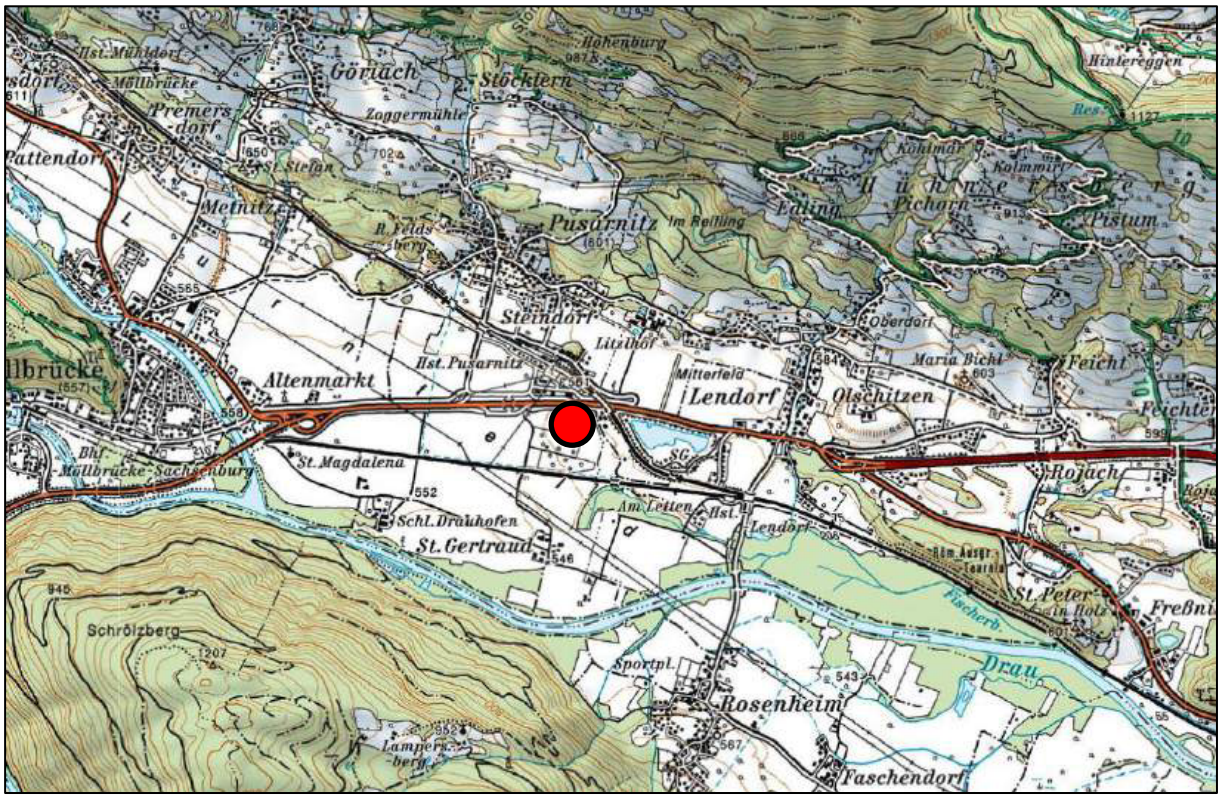


Abbildung 2: Planungsraum im kommunalen Kontext (Quelle: KAGIS)

Die gegenständlichen Parzellen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im östlichen Anschluss zum Planungsraum befindet sich eine Wohnsiedlung, bestehend aus Einfamilienhäusern und im nördlichen Bereich befinden sich Lagerhallen. Südlich und westlich schließen landwirtschaftliche Flächen an.

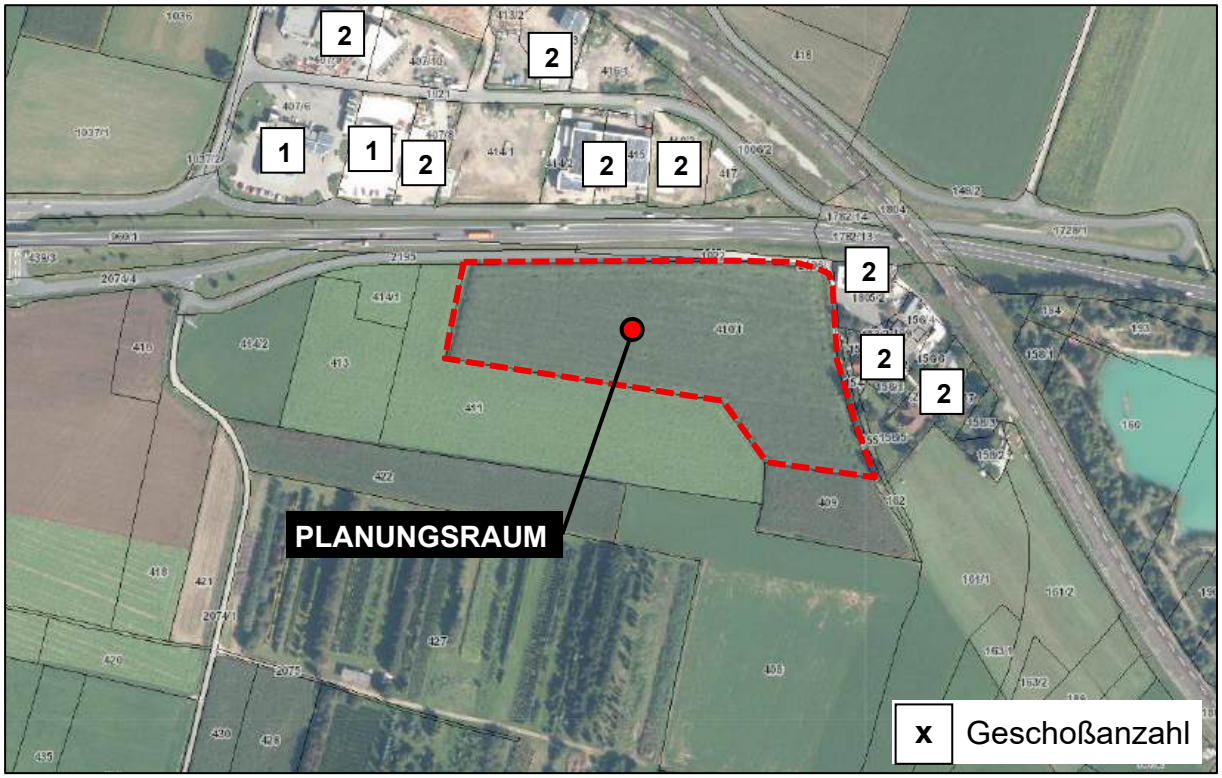


Abbildung 3: Planungsraum am Luftbild (Quelle: KAGIS)

Die umliegende Bebauung ist überwiegend ein- bis zweigeschossig ausgeführt. Nördlich grenzt das Areal an die B100 Drautalstraße, entlang der sich vorwiegend gewerblich genutzte Hallen befinden. Östlich des Planungsraums schließt eine zweigeschossige Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern an. Südlich und westlich des Areals erstrecken sich bis zur Bahntrasse keine baulichen Strukturen, diese Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Topografie des Gesamtareals ist relativ eben.

3.2 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Das Örtliche Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Lurnfeld weist am betroffenen Areal eine textliche ergänzende Erläuterung (2) aus, die Folgendes besagt: „Das Erweiterungspotenzial für die gewerblich-industrielle Funktion besteht nur im Anlassfall bei Vorliegen eines nachweislich großflächigen Bedarfes und bei Verfügbarkeit der Grundflächen. Zur Sicherstellung der geordneten strukturellen und baulichen Entwicklung ist die Ausarbeitung eines Masterplans im Vorfeld erforderlich.“

Die östlich angrenzende Wohnsiedlung welche sich in der Nachbargemeinde Lendorf befindet, ist mit einer Wohnfunktion versehen.

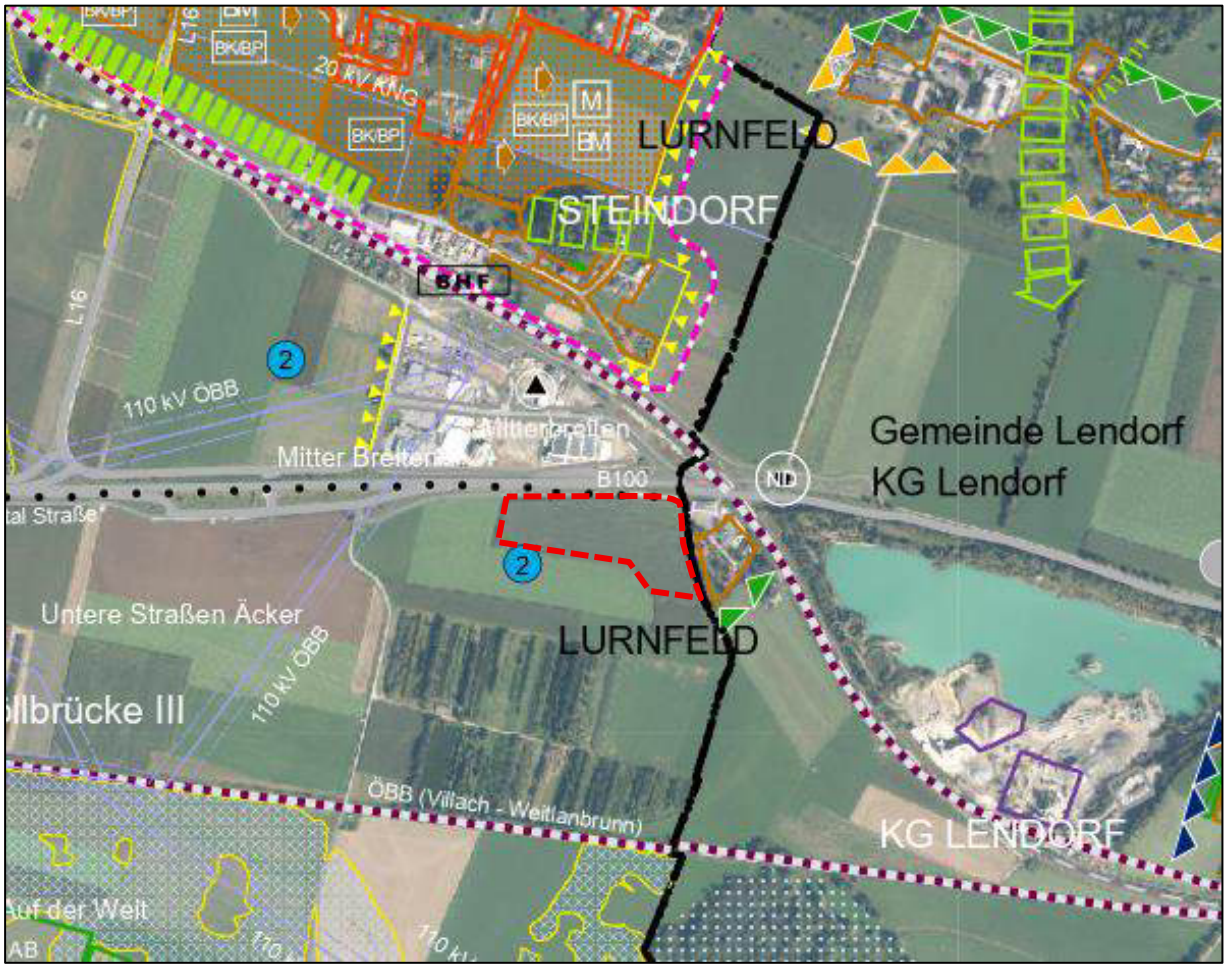


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept (Marktgemeinde Lurnfeld)

3.3 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

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

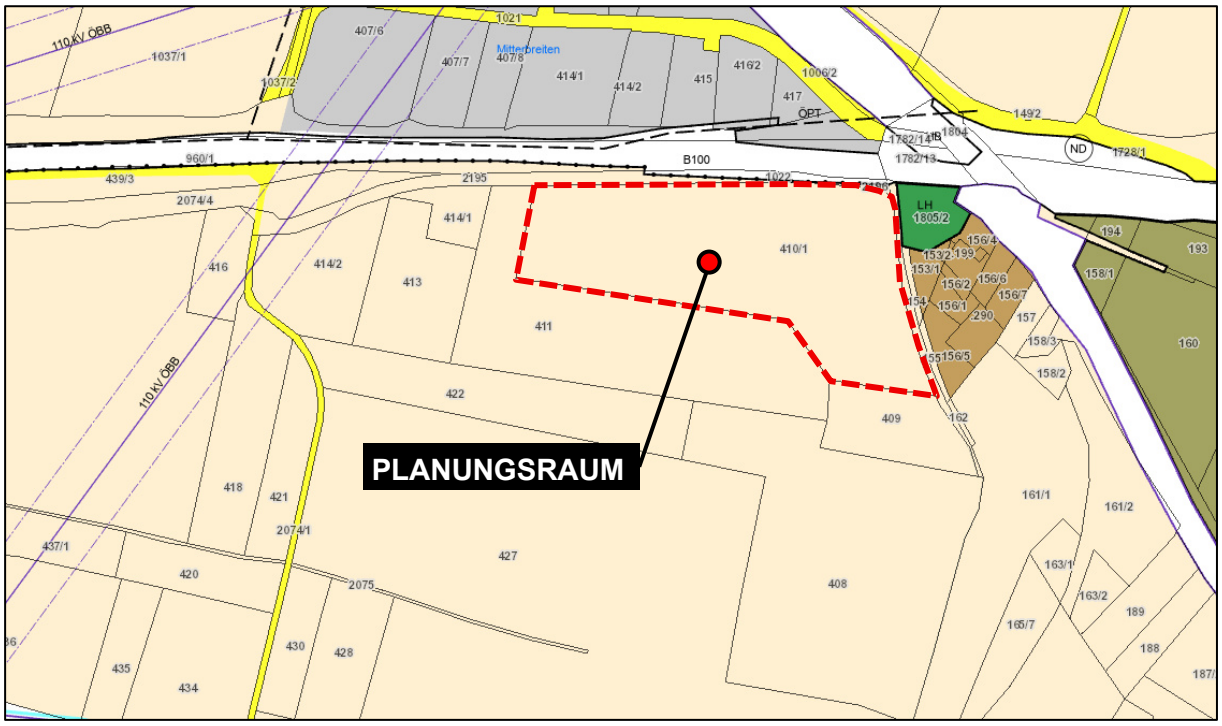


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

In östlicher Nachbarschaft besteht „Bauland – Dorfgebiet“, im nördlichen Anschluss befindet sich die B100 mit „Ersichtlichmachungen - Bundesstraße - Bestand“. Im Westen verläuft eine Verbindungstraße (Mitterbreiten - St. Gertraud) mit der Widmung „Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche“. Darüber hinaus sowie in südlicher Richtung befinden sich weitere Flächen die als „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ gewidmet sind.

3.4 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

3.4.1 Biotope, Wildtierkorridor

Für den gegenständlichen Planungsraum sind weder Biotope noch der Verlauf eines Wildtierkorridors ausgewiesen.

3.4.2 Oberflächenabfluss

Für den gegenständlichen Planungsraum sind bei dem der Berechnung zugrunde gelegten 30-minütigen Regen Wassertiefen < 3 cm zu erwarten.



Abbildung 6: Auszug aus dem Oberflächenabflussplan (Quelle: KAGIS)

3.4.3 Bodenfunktionen

Für den gegenständlichen Planungsraum sind Böden mit einer Regler- und Produktionsfunktion ausgewiesen.

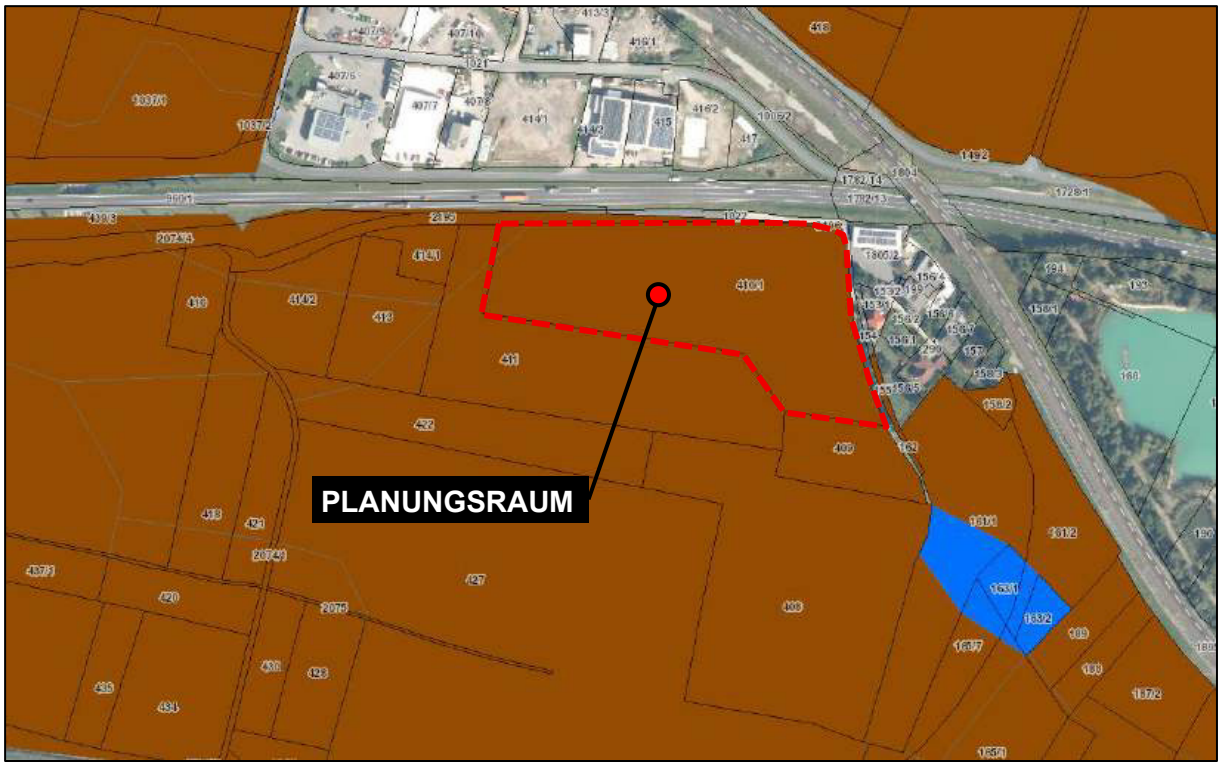


Abbildung 7: Auszug aus der Bodenfunktionsbewertung (Quelle: KAGIS)

4 BEBAUUNGSKONZEPT

Es ist geplant am gegenständlichen Areal in mehreren Etappen einen Gewerbepark für ortsverträgliches Gewerbe zu schaffen. Die Haupterschließung erfolgt über die L16 Pusarnitzer Straße, die im Nahbereich in die B100 Drautalstraße mündet. Die innere Erschließung des Gewerbeparks erfolgt in der Baustufe I über das vorhandene kommunale Wegenetz. Für die weiteren Etappen ist im zentralen Bereich die Errichtung einer 8 m breiten Sammelstraße geplant, die bewusst in einer Sackgasse bei der Baustufe III endet. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten durch (Schwer-)Verkehr wird im Osten, im Bereich der Strannersiedlung (Gemeinde Lendorf) keine Ringerschließung geschaffen. Im südlichen Bereich bleibt der Anschluss an die Gewerbestraße für eine langfristige Weiterentwicklung offen.

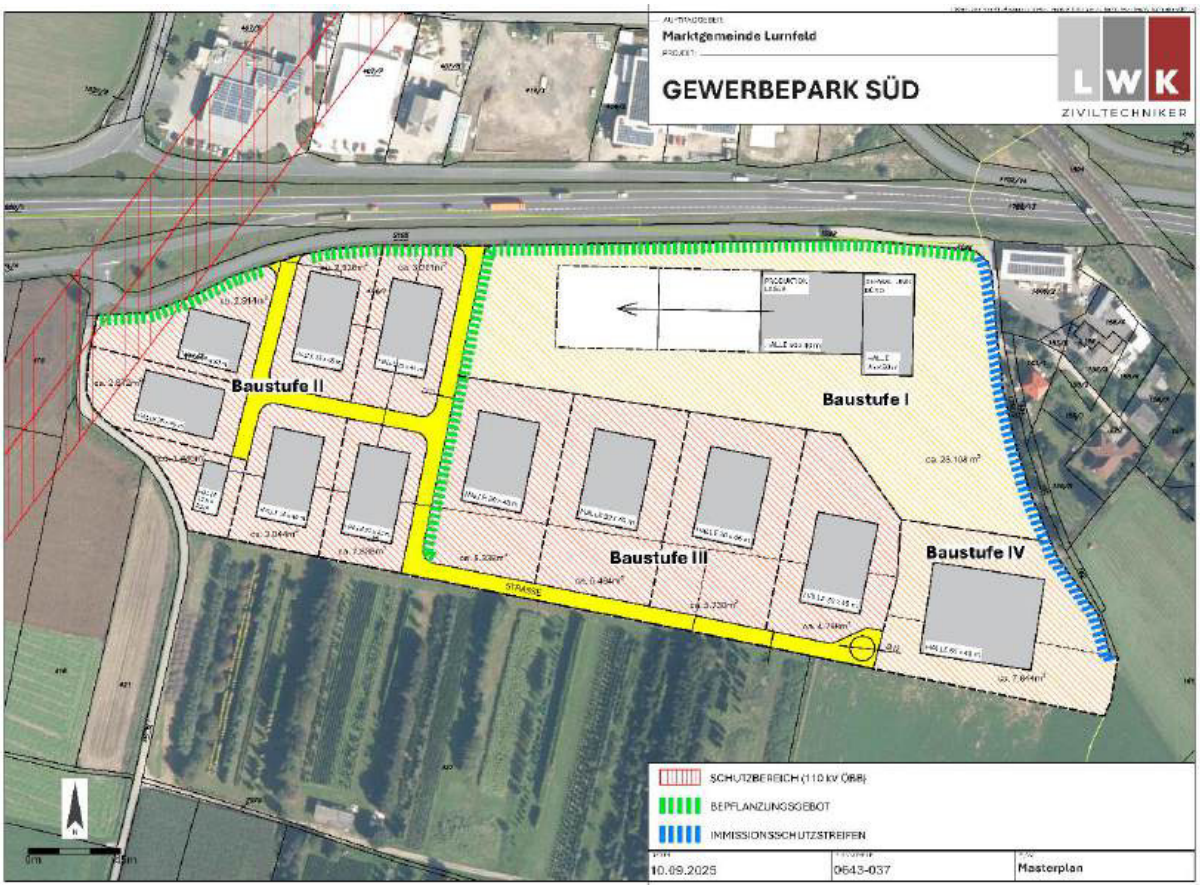


Abbildung 8: Bebauungskonzept (eigene Darstellung)

In der **Baustufe I** soll ein Gewerbebetrieb angesiedelt werden, der bereits im Mölltal tätig ist, aber am gegenständlichen Standort keine Weiterentwicklungspotential mehr hat. In der ersten Phase wird das Verwaltungsgebäude plus Produktionshalle inkl. Lagergebäude errichtet. Der Projektwerber plant für die Gestaltung des Gebäudes die Auslobung eines Architekturwettbewerbes.

Für die **Baustufen II bis IV** gibt es noch keine konkreten Interessenten, im Sinne einer aktiven Wirtschaftspolitik werden aber für weitere Betriebsansiedelungen Potentiale

mitentwickelt. Bei Weiterentwicklung des Gewerbeparks müsste dann analog dazu der Wirkungsbereich des Teilbebauungsplanes erweitert werden. Als Entwicklungsrichtung wird dabei von Norden nach Süden vorgegangen. Ziel ist es zuerst im Bereich des vorhandenen Wegenetzes zu entwickeln. Die **Baustufe IV** orientiert sich am tatsächlichen Bedarf. Dementsprechend wird die Aufschließungsstraße möglichst zum Schluss errichtet.

Parallel zur B100 Drautal Straße wird mit dem **Bepflanzungsgebot** und der straßenbegleitenden Baumreihenpflanzung langfristig eine einheitliche Straßenansicht erzeugt. Der Grünfilter soll zudem eine möglichst schonende Integration in die Landschaft gewährleisten. Im Abstand von rund 10 m sind ortstypische, standortgerechte Baumarten mit großkronigem Wuchs und einem Stammumfang von 18 bis 20 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain zu pflanzen.

Ziel ist die Ansiedlung von möglichst arbeitsintensiven Gewerbebetrieben mit einer möglichst hohen Wertschöpfung für die Region. Die Errichtung von Garagenparks und Lagerplätzen ohne nennenswerten Beschäftigungseffekt oder regionalwirtschaftlichen Nutzen entspricht nicht den Zielsetzungen der kommunalen Flächenentwicklung.

4.1 SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN

Zur angrenzenden Wohnbebauung in östlicher Richtung ist zum Schutz der Anrainer eine wirksame Lärmschutzmaßnahme vorzusehen. In diesem Zusammenhang ist die Errichtung einer **Lärmschutzwand** erforderlich, welche im nachstehenden Lageplan als blaue Linie dargestellt ist. Sie ist mit einer Mindesthöhe von 4,3 m auszuführen, um eine ausreichende Reduktion der von der geplanten Nutzung ausgehenden Schallemissionen sicherzustellen. Sie ist ausschließlich innerhalb des dafür vorgesehenen Emissionsschutzstreifens zu errichten.

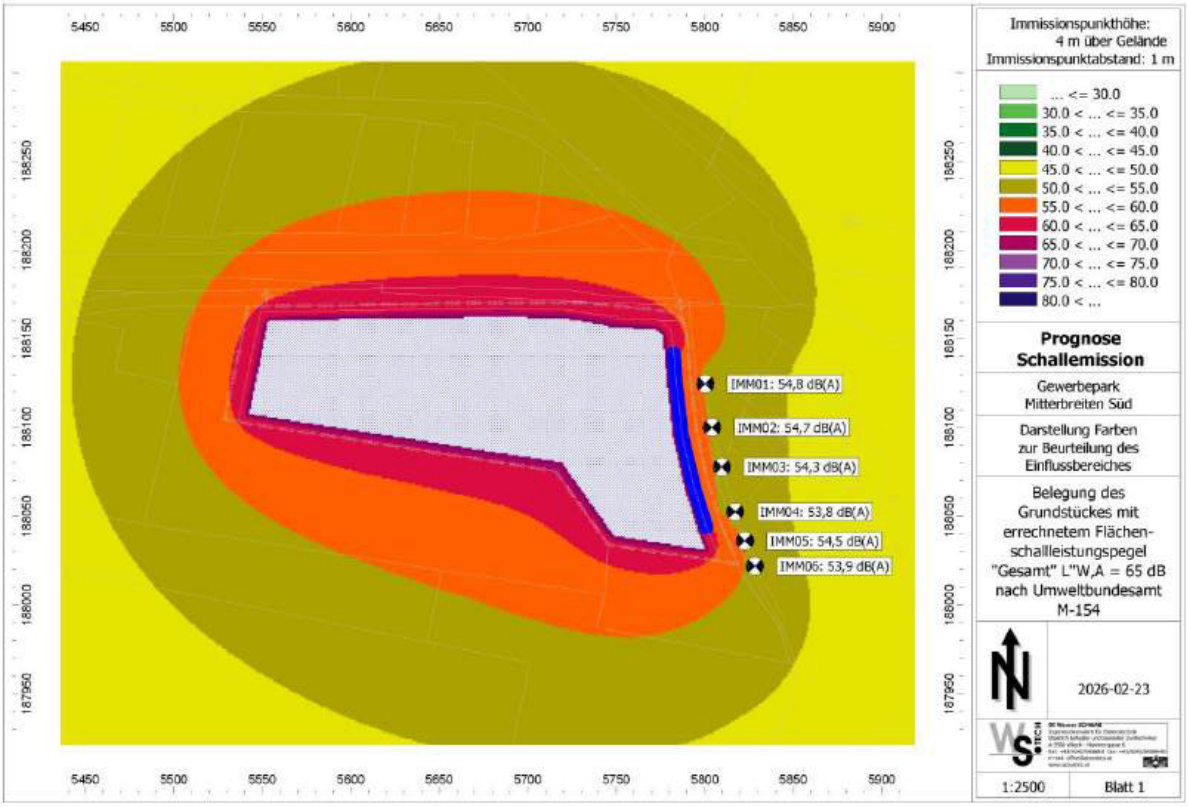


Abbildung 9: Lageplan zur Prognose Schallemission – Schalltechnisches Gutachten S03/2026 V1.0 vom 04.03.2026 (Quelle: WS Tech - DI Werner Schwab)

Durch diese Maßnahme soll sichergestellt werden, dass die maßgeblichen Emissionsrichtwerte von 55 dB am Tag, 50 dB am Abend und 45 dB in der Nacht eingehalten werden und die **Wohnqualität der östlich angrenzenden Anrainer dauerhaft gewährleistet** bleibt. Zur Überprüfung der schalltechnischen Situation wurden im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens mehrere Messpunkte entlang der angrenzenden Wohnbebauung festgelegt und bewertet.

5 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

zu § 3: Die Umwidmung der Flächen erfolgt im Einklang mit den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.

zu § 4: 1.500 m^2 statt 400 m^2 bei offener bzw. 350 m^2 bei halboffener Bauweise. Die Festlegung der Mindestgröße der Baugrundstücke soll eine zu kleinteilige Gliederung für die Nutzung für Gewerbebetriebe verhindern.

zu § 5: Baumassenzahl (BMZ):
Der Textliche Bebauungsplan 2016 sieht keine BMZ vor. Für die Errichtung von Hallenbauten ist aber die Baumassenzahl die richtige Kennzahl, zur Regelung der baulichen Ausnutzung. Der Wert richtet sich and die Vorgaben der nördlich bestehenden Bebauung des Gewerbeparks Mitterbreiten. Der dortige Teilbebauungsplan aus dem Jahr 2018 gibt eine BMZ von 6,0 vor. Das Maß der baulichen Ausnutzung wird dementsprechend von dort übernommen.

zu § 7: Die Festlegung der Bauhöhe ergibt sich aus dem Erfordernis für die gewerbliche Nutzung, innerhalb der Gebäudekubatur neben der intensiven, gewerblichen Nutzung auch ausreichend Lagermöglichkeiten unterzubringen. Primär ist eine tragfähige Konstruktion für Hallenkräne notwendig, die mit entsprechender Hakenhöhe das Rangieren von schweren Teilen oder das Beladen von LKWs gewährleistet.

zu § 8: Die Baulinien ergeben sich aus der maximalen Bauhöhe. Richtung Süden wird aufgrund der Parzellenkonfiguration mittelfristig ein Flächentausch mit der Parzelle Nr. 411 angestrebt. Aufgrund dessen wird hier keine konkrete Baulinie festgelegt, hier gelten somit die Abstandsregeln nach den Kärntner Bauvorschriften.

Innerhalb des Schutzstreifens sind nur Maßnahmen zulässig, die dem Zweck des Lärmschutzes oder der landschaftlichen Gestaltung dienen. Durch diese Maßnahme soll eine funktionale Pufferzone zwischen dem Planungsraum und der bestehenden Bebauung geschaffen werden. Entlang der Lärmschutzwand können auch Carports oder KFZ-Stellplätze errichtet werden.

Die festgelegte Mindesthöhe der Lärmschutzwand ergibt sich aus dem einem Schalltechnischen Gutachten.

zu § 9: Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze entspricht den Bestimmungen des neuen Generellen Bebauungsplanes 2026 der Marktgemeinde Lurnfeld.

zu § 10: Die Art der Nutzung soll verhindern, dass am Areal den raumplanerischen Zielsetzungen widersprechende Nutzungen angesiedelt werden. Die Beschäftigtendichte soll verhindern, dass der Standortqualität nicht entsprechende Betriebe wie etwa Garagenparks errichtet werden können.

zu § 11: Zur Gewährleistung einer entsprechenden Eingrünung des Geländes und zur Vermeidung einer völligen Versiegelung wird ein Grünflächenanteil festgelegt. Im Textlichen Bebauungsplan 2016 sind keine Vorgaben vorhanden. Zur Schaffung eines Grünfilters zwischen freier Landschaft und Gewerbepark ist im Rechtsplan zudem ein Bepflanzungsgebot festgelegt. Die Umsetzung und Pflanzung der Bäume ist bereits im Bauverfahren nachzuweisen.

zu § 12: Durch die besondere Lage im Talboden des Lurnfeldes und der weiten Sichtbarkeit entlang der B100 sind blendende oder spiegelnde Materialien als flächiges Gestaltungselement auszuschließen. Auf die Umsetzung ist im Bauverfahren dezidiert Augenmerk zu legen.

Marktgemeinde Lurnfeld @ AMTSSIGNATUR	**Unterzeichner/ Siegelersteller**	Marktgemeinde Lurnfeld
	Datum/Zeit-UTC	2026-11-05T08:55:35Z
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-corporate-07
	Serien-Nr.	1484930445
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: https://lurnfeld.gv.at/amtssignatur
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	