



Gemeinde Wernberg

Bundesland Kärnten
Politischer Bezirk Villach-Land

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Sparmarkt-Neuverordnung“



Auftraggeber

Gemeinde Wernberg
Wernberger Straße 2
9241 Wernberg

Verfasser

RPK ZT-GmbH
Benediktinerplatz 10
9020 Klagenfurt am Wörthersee

GZ: 23048
Klagenfurt am Wörthersee, 06.02.2024

Entwurf

Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde Wernberg

vom _____, Zl. _____

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
„Sparmarkt-Neuverordnung“ erlassen wird

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

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für den Bereich der Grundstücke Nrn. 444/1 tlw., 446/6, 446/7 tlw., 446/8, 446/9, 1210/1 tlw., alle KG Wernberg I, mit einer Gesamtfläche von 15.075 m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerische Darstellung über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Anlage 1) sowie die zeichnerische Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2).

2. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2

Änderung des Flächenwidmungsplanes

- (1) Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Wernberg wird insofern geändert, als unter dem Punkt
14/2023 die Umwidmung der Grundparzelle 446/8, KG Wernberg I, mit einer Fläche von 6.659 m², von derzeit Bauland Geschäftsgebiet Sonderwidmung Einkaufszentrum der Kategorie I in Bauland Geschäftsgebiet festgelegt wird.
- (2) Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Verordnung bleiben die übrigen Festlegungen im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Wernberg unverändert.

3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird im Bebauungsbereich 1 mit 6.600 m² und in den Bebauungsbereichen 2 und 3 mit 900 m² festgelegt.

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschößflächenzahl (GFZ) bestimmt.
- (2) Im Bebauungsbereich 1 wird eine GFZ von max. 1,0 festgelegt.
- (3) Im Bebauungsbereich 2 wird eine GFZ von max. 2,0 festgelegt.
- (4) Im Bebauungsbereich 3 wird eine GFZ von max. 1,5 festgelegt.

§ 5

Bebauungsweise

- (1) Im Bebauungsbereich 1 wird die offene Bebauungsweise gemäß § 48 Abs. 6 Z 2 K-ROG 2021 festgelegt.
- (2) In den Bebauungsbereichen 2 und 3 werden die offene und die halboffene Bebauungsweise gemäß § 48 Abs. 6 Z 2-3 K-ROG 2021 festgelegt.

§ 6

Geschoßanzahl und Bauhöhe

- (1) Die Höhe der Baulichkeiten wird durch die Geschoßanzahl und die max. Gebäudehöhe bestimmt.
- (2) Als max. Geschoßanzahl im Bebauungsbereich 1 wird ein Vollgeschoß festgelegt.
- (3) Als absolute Höhe FOK E00 im Bebauungsbereich 1 wird die Höhe 573,50 m üdM +/- 50 cm festgelegt.
- (4) Als max. Gebäudehöhe im Bebauungsbereich 1 werden 8,00 m (Oberkante Attika, gemessen ab FOK E00) festgelegt.
- (5) Als max. Geschoßanzahl im Bebauungsbereich 2 werden fünf Vollgeschoße festgelegt (Erdgeschoß und vier Obergeschoße).
- (6) Als min. Geschoßanzahl im Bebauungsbereich 2 werden vier Vollgeschoße festgelegt (Erdgeschoß und drei Obergeschoße).
- (7) Als max. Gebäudehöhe im Bebauungsbereich 2 (max. Traufenhöhe bzw. max. Oberkante Attika) werden 17,50 m ab FOK E00 festgelegt.
- (8) Als absolute Höhe FOK E00 im Bebauungsbereich 2 wird die Höhe 575,00 m üdM +/- 50 cm festgelegt.
- (9) Als max. Geschoßanzahl im Bebauungsbereich 3 werden vier Vollgeschoße festgelegt (Erdgeschoß und drei Obergeschoße).
- (10) Als min. Geschoßanzahl im Bebauungsbereich 3 werden drei Vollgeschoße festgelegt (Erdgeschoß und zwei Obergeschoße).
- (11) Als max. Gebäudehöhe im Bebauungsbereich 3 (max. Traufenhöhe bzw. max. Oberkante Attika) werden 14,00 m ab FOK E00 festgelegt.

- (12) Als absolute Höhe FOK E00 im Bebauungsbereich 3 wird die Höhe 574,00 m üdM +/- 50 cm festgelegt.
- (13) Als Regelgesamthöhe in den Bebauungsbereichen 2 und 3 wird max. 3,50 m festgelegt. Erdgeschoße können eine Konstruktionshöhe von max. 4,50 m aufweisen, die höchstzulässige Gesamthöhe des Bauwerkes darf dadurch jedoch nicht überschritten werden.
- (14) Bauteile, welche aus technischen Gründen das Dach überragen (z. B. Entlüftungsanlagen) können die max. zulässige Gebäudehöhe überschreiten. Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen darauf hingewiesen.

§ 7

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Für die fahrwegmäßige Haupteinschließung des Planungsgebietes wird eine 10,00 m breite Fahrwegparzelle im Westen und im Süden des Planungsgebietes festgelegt.
- (2) Für die Realisierung eines Geh- und Radweges ist nordseitig des Planungsgebietes ein mindestens 4,00 m breiter Grundstreifen vorzusehen.
- (3) Eine weitere Fußwegverbindung wird auf Erdgeschoßebene zwischen den Bebauungsbereichen 1 und 2 bzw. zwischen den Bebauungsbereichen 2 und 3 festgelegt.
- (4) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) dargestellt.

§ 8

Baulinien

- (1) Es werden ausschließlich Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) An die Baulinien kann mit der Außenwand eines Gebäudes herangebaut werden.
- (3) Bei offener Bauweise in den Bebauungsbereichen 2 und 3 beträgt der Mindestabstand zur gemeinsamen Grundstücksgrenze (Bauwich) – unabhängig von der Höhe der entstehenden Gebäude - jeweils 3,00 m.
- (4) Nordseitig des Planungsgebietes ist das Überragen der Baulinie für eine Überdachung des vorbeiführenden Geh- und Radweges erlaubt. Es ist dabei eine lichte Höhe von mindestens 3,50 m vorzusehen.
- (5) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) dargestellt.

§ 9

Dachform

- (1) Im Bebauungsbereich 1 ist als Dachform ausschließlich das Flachdach zulässig.
- (2) In den Bebauungsbereichen 2 und 3 sind als Dachformen das Flachdach, das Satteldach, das Pultdach und das Walmdach zulässig.

§ 10

Gestaltung von Außenanlagen

Oberirdische Flächen für den ruhenden Verkehr (Parkplätze) werden mit einem Bepflanzungsgebot belegt. Die Bepflanzung der Parkplätze hat mit heimischen und hochstämmigen Laubbäumen mit einer maßgeblichen Beschattungswirkung zu erfolgen. Darüber hinaus sind in den restlichen Freiflächen heimische Blütensträucher und Blütenstauden an geeigneter Stelle punktuell oder flächig vorzusehen.

§ 11

Einfriedungen

Einfriedungen (Zaunsockel, Zäune, Lärm- und Sichtschutzwände) sind zur Gänze im Bereich der jeweiligen Bauparzelle zu situieren.

§ 12

Art der Nutzung von Gebäuden

- (1) Die Nutzung der im Planungsgebiet entstehenden Gebäude hat gemäß der Widmung Bauland Geschäftsgebiet zu erfolgen.
- (2) Im Bebauungsbereich 1 ist ein Einkaufszentrum der Kategorie I mit einer wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche von höchstens 1.098,9 m² zulässig.

4. Abschnitt (Schlussbestimmungen)

§ 13

Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Wernberg in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Sparmarkt“, Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Wernberg vom 10.10.2008, Zl. 31-2/VI/2008, außer Kraft.

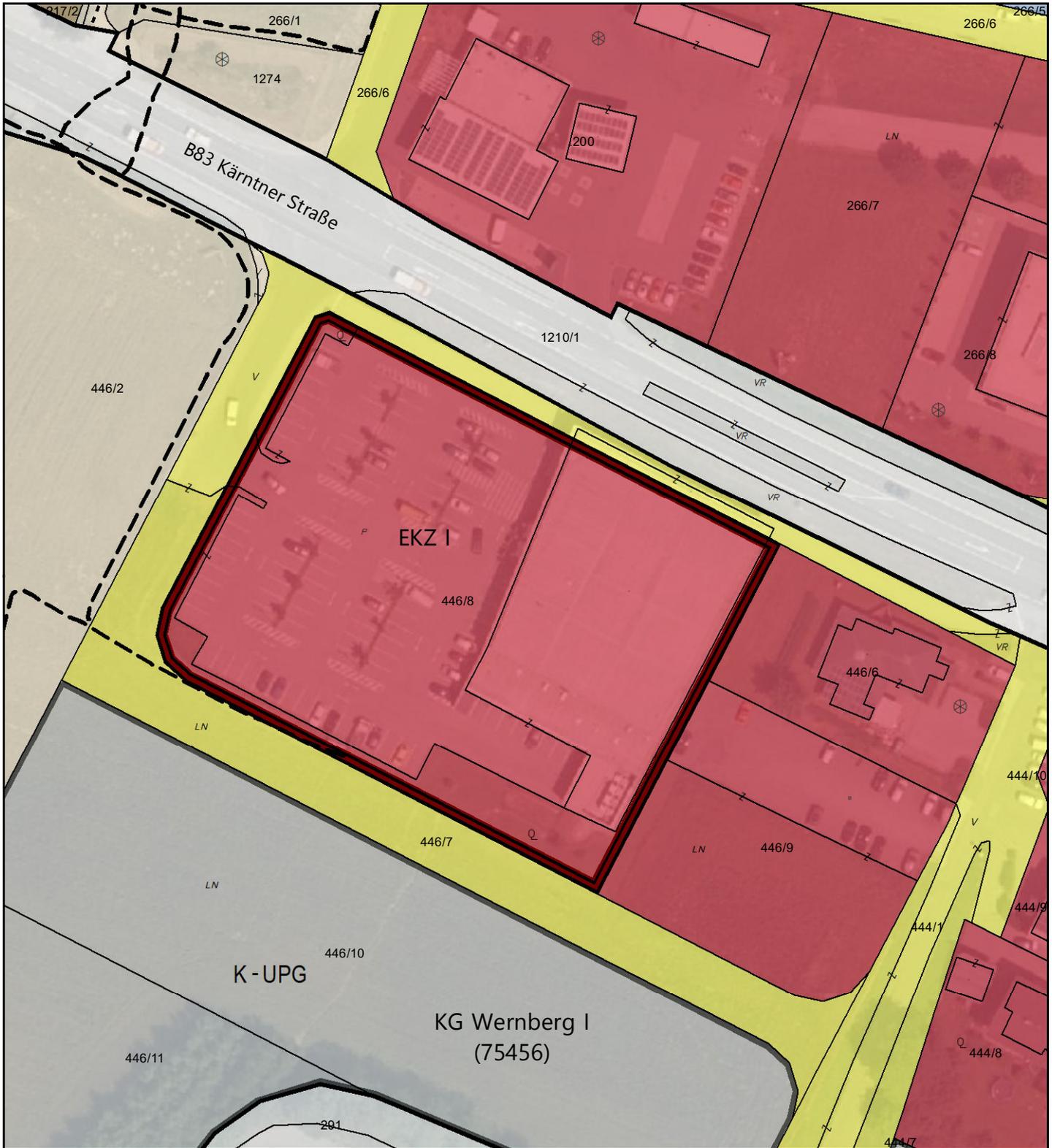
Wernberg, am _____

Die Bürgermeisterin:

Doris Liposchek

Angeschlagen: _____

Abgenommen: _____



Anlage 1
 Bearbeitung: FAL/KI Datum: 05.12.2023 Plannummer.: 23548-LP-14-2023

Umwidmung von	Umwidmung in	KG	Grundparzelle	Ausmaß in m ²
 Bauland Geschäftsgebiet Sonderwidmung EKZ I	Bauland Geschäftsgebiet	Wernberg I	446/8	6.659

	Gemeinderatsbeschluss vom:



Gemeinde Wernberg

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Sparmarkt - Neuverordnung“

Anlage 2 Zeichnerische Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen

- Geltungsbereich
- Baulinie ohne Anbauverpflichtung
- Baulinie ohne Anbauverpflichtung für mögliche Überdachung des Gehsteigs (LH mindestens 3,50m)
- Grenze zwischen unterschiedlichen Bebauungsbedingungen
- Überbaubare Fläche im Bauland Geschäftsgebiet
- Verkehrsflächen
- Fußweg auf EG Ebene
- Fläche des ruhenden Verkehrs mit Bepflanzungsgebot

Sonstige Darstellungen

- 1257 Kataster
- ... Verweis auf den Wortlaut der Verordnung
- Maßkoten in Meter
- 504.75 E 00 Höhen (Höhenkote in Metern über Adria)
- x P 1 Koordinatenpunkte der Baulinie (GK M31)

Betroffene Parzellen: 444/1 tlw., 446/6, 446/7 tlw., 446/8, 446/9, 1210/1 tlw.
alle 75456 KG Wernberg I

Gesamtfläche des Planungsgebietes: Ca. 15.075 m² (lt. DKM)

Anlage zur Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Wernberg

Vom _____ Zahl _____

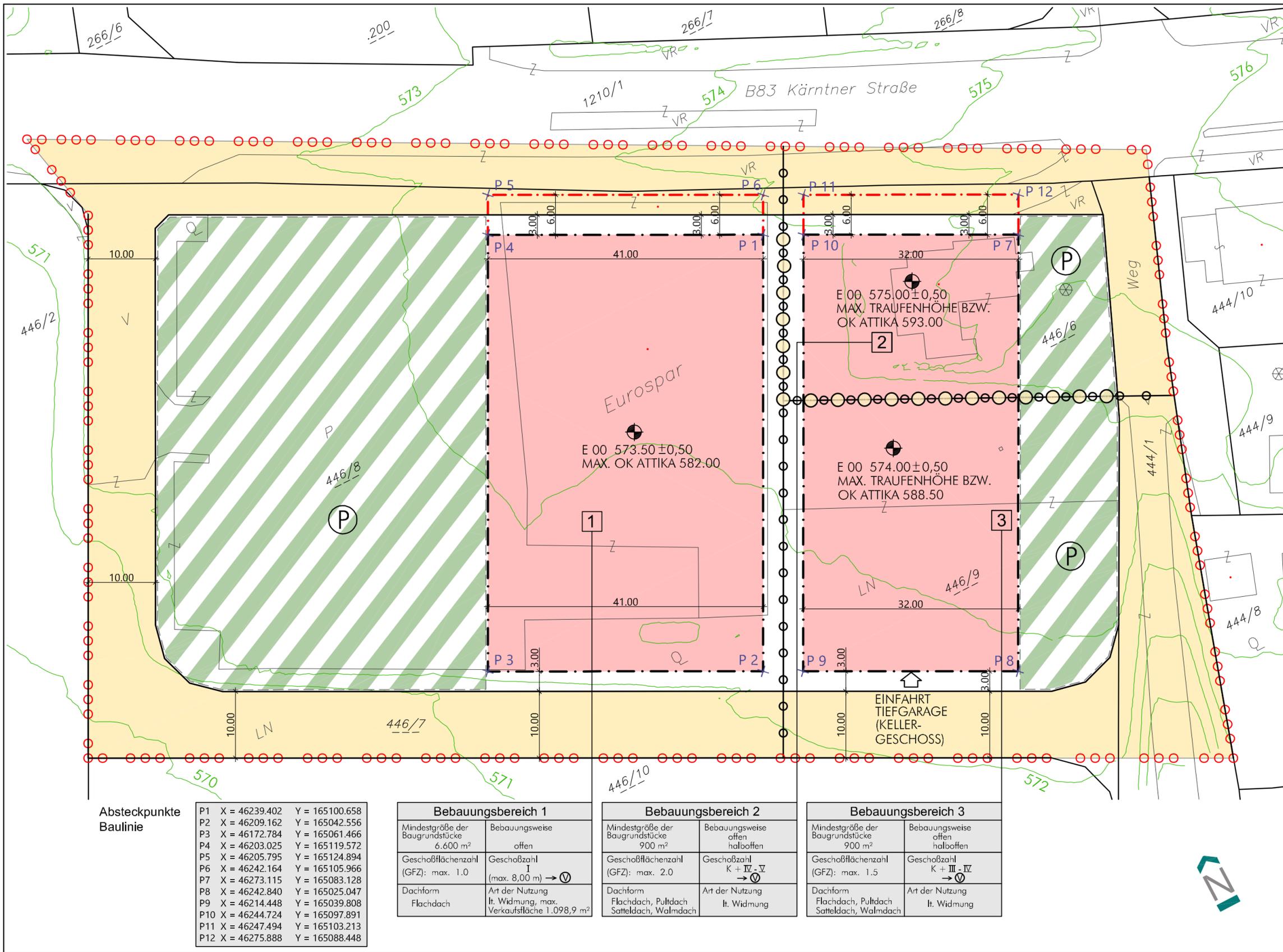
Tag der Kundmachung der Verordnung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Wernberg

Der Bürgermeister

Bearbeitet: Fal / Trö
Plannummer: 23048_TBPL
Datum: 06.02.2024

0 10 20 25m
Maßstab: 1:500

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



Absteckpunkte Baulinie

P1	X = 46239.402	Y = 165100.658
P2	X = 46209.162	Y = 165042.556
P3	X = 46172.784	Y = 165061.466
P4	X = 46203.025	Y = 165119.572
P5	X = 46205.795	Y = 165124.894
P6	X = 46242.164	Y = 165105.966
P7	X = 46273.115	Y = 165083.128
P8	X = 46242.840	Y = 165025.047
P9	X = 46214.448	Y = 165039.808
P10	X = 46244.724	Y = 165097.891
P11	X = 46247.494	Y = 165103.213
P12	X = 46275.888	Y = 165088.448

Bebauungsbereich 1

Mindestgröße der Baugrundstücke	6.600 m ²	Bebauungsweise	offen
Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 1.0		Geschoßzahl (max. 8,00 m)	I → V
Dachform	Flachdach	Art der Nutzung lt. Widmung, max. Verkaufsfläche 1.098,9 m ²	

Bebauungsbereich 2

Mindestgröße der Baugrundstücke	900 m ²	Bebauungsweise	offen halboffen
Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 2.0		Geschoßzahl (K + IV - V)	→ V
Dachform	Flachdach, Pultdach Satteldach, Walmdach	Art der Nutzung lt. Widmung	

Bebauungsbereich 3

Mindestgröße der Baugrundstücke	900 m ²	Bebauungsweise	offen halboffen
Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 1.5		Geschoßzahl (K + III - IV)	→ V
Dachform	Flachdach, Pultdach Satteldach, Walmdach	Art der Nutzung lt. Widmung	

Erläuterungen zur Verordnung

1. Ausgangslage

Der Eurospar Wernberg auf der GP 446/8, KG Wernberg I, wurde im Jahr 2009 auf Basis der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Sparmarkt“ errichtet und stellt seither einen bedeutenden Nahversorger im Gemeindehauptort dar. Der Gebäudekomplex besteht aus dem Lebensmittelmarkt mit einer baubehördlich bewilligten Verkaufsfläche von ca. 999 m² sowie einem angeschlossenen Café im Eingangsbereich. Da der Betrieb des Cafés nun eingestellt wurde, sollen die vormals gastronomisch genutzten Flächen in die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes integriert werden, welche sich dadurch um ca. 99,9 m² bzw. 10% erhöht. Die zusätzliche Verkaufsfläche wird u.a. für die Implementierung eines Pfandsystems für Plastikflaschen benötigt.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche am gegenständlichen Grundstück wurde in § 12 Abs. 2 der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Sparmarkt“ mit 999 m² festgelegt. Aus diesem Grund ist für die beabsichtigte Erweiterung der Verkaufsfläche eine Anpassung dieser Verordnung erforderlich. Im Rahmen der Neuverordnung soll auch die bestehende Sonderwidmung „EKZ I“ gemäß den Bestimmungen des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 aufgehoben werden.



Vormals gastronomisch genutzte Flächen im Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes (Quelle: RPK ZT-GmbH)

2. Zielsetzungen der Verordnung

- Anpassung der Verordnung an die gesetzlichen Bestimmungen des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021
- Rücknahme der Sonderwidmung für Einkaufszentren der Kategorie I gemäß den Übergangsbestimmungen des K-ROG 2021
- Schaffung einer Rechtsgrundlage für die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes um 10%, welche als Qualitätsverbesserung des bestehenden Nahversorgers zu werten ist
- Beibehaltung der weiteren Bebauungsbedingungen im Sinne einer erhöhten Bestandskraft von Verordnungen der örtlichen Raumplanung

3. Erläuterungen zu den einzelnen Paragraphen der Verordnung

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung bleibt gegenüber der ursprünglichen Verordnung unverändert. Eine subsidiäre Geltung des Textlichen Bebauungsplanes ist gemäß den Bestimmungen des § 48 Abs. 8 K-ROG 2021 nicht mehr zulässig, weshalb der Verweis auf diesen ersatzlos gestrichen wird.

§ 2 Änderung des Flächenwidmungsplanes

Im Bebauungsbereich 1 wird die bisher bestehende Sonderwidmung für Einkaufszentren der Kategorie I gemäß den Übergangsbestimmungen des Art. 5 Abs. 8 K-ROG 2021 aufgehoben und durch die zugrundeliegende Widmung Bauland Geschäftsgebiet ersetzt. Die weiteren Widmungen im Planungsgebiet bleiben unverändert.

§ 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Bestimmungen zur Mindestgröße der Baugrundstücke in den einzelnen Bebauungsbereichen bleiben gegenüber der ursprünglichen Verordnung unverändert.

§ 4 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

Die Bestimmungen zur baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke in den einzelnen Bebauungsbereichen bleiben gegenüber der ursprünglichen Verordnung unverändert.

§ 5 Bauungsweise

Die Bestimmungen zu den zulässigen Bauweisen in den einzelnen Bebauungsbereichen bleiben gegenüber der ursprünglichen Verordnung unverändert.

§ 6 Geschoßanzahl und Bauhöhe

Die Bestimmungen zur Geschoßanzahl und Bauhöhe in den einzelnen Bebauungsbereichen bleiben gegenüber der ursprünglichen Verordnung unverändert. Planlich erfolgte im Bebauungsbereich 1 eine Berichtigung der maximalen Höhe der Attika-Oberkante von ursprünglich 581,00 m auf 582,00 m (max. 8,00 m gemessen von E00 573,50 m +/- 0,50 m).

§ 7 Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Die planlichen und textlichen Festlegungen zum Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen bleiben gegenüber der ursprünglichen Verordnung unverändert.

§ 8 Baulinien

Die planlichen und textlichen Festlegungen zum Verlauf der Baulinien bleiben gegenüber der ursprünglichen Verordnung unverändert.

§ 9 Dachform

Die Vorgaben zu den zulässigen Dachformen in den einzelnen Bebauungsbereichen bleiben gegenüber der ursprünglichen Verordnung unverändert.

§ 10 Gestaltung von Außenanlagen

Die Bestimmungen zur Gestaltung der Außenanlagen bleiben gegenüber der ursprünglichen Verordnung unverändert.

§ 11 Einfriedungen

Die Bestimmungen zu den Einfriedungen bleiben gegenüber der ursprünglichen Verordnung unverändert.

§ 12 Art der Nutzung von Gebäuden

Die zulässigen Nutzungen in den Bebauungsbereichen 2 und 3 bleiben unverändert. Im Bebauungsbereich 1 wurde die höchstzulässige wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche von Einkaufszentren um 10% von 999 m² auf 1.098,9 m² angehoben. Dies entspricht den gesetzlichen Vorgaben zur Erweiterung bestehender Einkaufszentren außerhalb von Stadt- und Ortskernen gemäß Art. 5 Abs. 8 K-ROG 2021. Der Grund für die Erweiterung der Verkaufsfläche liegt in der geplanten Integration bisher gastronomisch genutzter Flächen in die Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmittelmarktes.