

E N T W U R F

V E R O R D N U N G

des Gemeinderates der Gemeinde Wernberg
vom
Zahl:

mit der die **integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung**

„Erweiterung Businesscenter Wernberg – UW 06/2023“

für die Grundstücke 2/1, 2/2, 3, 23 und 1072/16, KG Neudorf (75430) sowie für das Grundstück 313 und für Teilflächen der Grundstücke 285/2 und 311, jeweils KG Wernberg I (75456)

erlassen wird.

Gemäß den Bestimmungen § 52 in Verbindung mit §§ 38 und 39 des Kärntner Raumordnungsgesetzes, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, wird nach Erteilung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung vom xx, Zahl xx, verordnet:

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1 Geltungsbereich

1. Diese Verordnung gilt für die in der planlichen Darstellung (Plan Teilbebauungsplan 02) als Planungs-/Verordnungsraum gekennzeichneten Flächen.
2. Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, der planlichen Darstellung Flächenwidmung (Plan 01 Flächenwidmung), der planlichen Darstellung Bebauungsbedingungen (Plan 02 Teilbebauungsplan) und den Erläuterungen zur Verordnung Kapitel A Verordnungsfestlegungen.
Sonstige Erläuterungen dienen der Beschreibung und Bewertung des Vorhabens sowie von funktionalen Verflechtungen des gegenständlichen Verordnungsbereiches mit der Umgebung.

2. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Wernberg wird wie folgt abgeändert:

a)

Umwidmung des Grundstücks
1072/16 (789 m²), KG Neudorf (75430)
von Ersichtlichmachung - Autobahn
in Bauland - Geschäftsgebiet
im Gesamtausmaß von 789 m²

b)

Umwidmung der Grundstücke
2/1 z.T. (120 m²), 2/2 z.T. (168 m²), KG Neudorf (75430)
von Bauland - Gewerbegebiet
in Bauland - Geschäftsgebiet
im Gesamtausmaß von 288 m²

c)

Umwidmung der Grundstücke
2/1 z.T. (3.022 m²), 2/2 z.T. (735 m²), 3 z.T. (202 m²), KG Neudorf (75430)
von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland
in Bauland - Geschäftsgebiet
im Gesamtausmaß von 3.959 m²

d)

Umwidmung des Grundstücks
285/2 z.T. (176 m²), KG Wernberg I (75456)
von Ersichtlichmachung - Autobahn
in Bauland - Geschäftsgebiet
im Gesamtausmaß von 176 m²

e)

Umwidmung des Grundstücks
285/2 z.T. (78 m²), KG Wernberg I (75456)
von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland
in Bauland - Geschäftsgebiet
im Gesamtausmaß von 78 m²

f)

Umwidmung der Grundstücke
2/1 z.T. (1.625 m²), 23 (15.687 m²), 3 z.T. (663 m²), KG Neudorf (75430)
von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland
in Bauland - Gewerbegebiet
im Gesamtausmaß von 17.975 m²

g)

Umwidmung der Grundstücke
2/1 z.T. (237 m²), 3 z.T. (191 m²), KG Neudorf (75430)
von Verkehrsfläche - Weg nach Luftbild
in Bauland - Gewerbegebiet
im Gesamtausmaß von 428 m²

h)

Umwidmung des Grundstücks
285/2 z.T. (721 m²), KG Wernberg I (75456)
von Ersichtlichmachung - Autobahn
in Bauland - Gewerbegebiet
im Gesamtausmaß von 721 m²

i)

Umwidmung der Grundstücke
311 z.T. (5.278 m²), 313 (1.962 m²), KG Wernberg I (75456)
von Grünland - Hundebriechteplatz
in Bauland - Gewerbegebiet
im Gesamtausmaß von 7.240 m²

j)

Umwidmung der Grundstücke
285/2 z.T. (103 m²), 311 z.T. (604 m²), KG Wernberg I (75456)
von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland
in Bauland - Gewerbegebiet
im Gesamtausmaß von 707 m²

k)

Umwidmung des Grundstücks
311 z.T. (2.263 m²), KG Wernberg I (75456)
von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland
in Grünland - Park

l)

Flächenwidmung - Übernahme Rechtsbestand des Grundstücks
2/1 z.T. (149 m²), KG Neudorf (75430)
Bauland - Gewerbegebiet
im Gesamtausmaß von 149 m²

Verortung der Änderungen des Flächenwidmungsplanes siehe Plan 01
Umwidmungsplan. Das Flächenausmaß wird gemäß dem digital ermittelten Ausmaß
der DKM angegeben.

3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke, Baugrundstück

1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird wie folgt festgelegt:
 - a) für die offene Bebauungsweise mit 3.000 m².
 - b) für die halboffene Bebauungsweise mit 2.000 m².

2. Ein Baugrundstück ist ein gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan für Bebauungen vorgesehenes Grundstück. Überbaute Grundstücksgrenzen gelten als ein Baugrundstück.
3. Die Grenze des Planungs-/Verordnungsraumes (Plan 02) ist gleichzeitig die äußerst mögliche Begrenzung der Baugrundstücke. Der zum Zeitpunkt der Erlassung der Verordnung aktuelle Katasterstand ist für eine Zuordnung als Baugrundstück nicht maßgebend.

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

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

§ 5

Bebauungsweise

1. Als Bebauungsweise sind die offene bzw. die offene und die halboffene Bebauungsweise gemäß den in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Bebauungszonen zulässig.
2. Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden (kein Anbauen an die Grundstücksgrenze). Eine Überbauung von Grundstücksgrenzen gilt als offene Bebauungsweise.
3. Eine halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Baugrundstücken die Gebäude gemeinsam an einer seitlichen Grenze überwiegend aneinandergesetzt werden, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden.

§ 6

Geschossanzahl, Bauhöhe

1. Die maximal zulässigen Bauhöhen werden als absolute Höhe in Meter über Adria gemäß unterschiedlichen Bebauungszonen in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt.
2. Für die Bebauungszone 3 wird eine Bauhöhe von mindestens 5,70 m festgelegt.
3. Die Bauhöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (z.B. Dachfirst oder Attika bei Flachdach).

4. Für technisch und funktional bedingte Bau- bzw. Anlagenteile wie z.B. Liftüberfahrten, Kamine, Belichtungshauben darf im technisch erforderlichen Ausmaß die höchstzulässige Bauhöhe überschritten werden.
5. Die maximal zulässige Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante wird in Meter Seehöhe über Adria gemäß unterschiedlichen Bebauungszonen in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Eine Überschreitung bis maximal 0,30 Meter und eine Unterschreitung bis maximal 0,50 Meter sind mit Genehmigung der Baubehörde unter Bedachtnahme insbesondere auf bereits errichtete Gebäude und die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig.

§ 7 Baulinien

1. Baulinien, jene Grenzlinien innerhalb welcher Gebäude und gebäudeähnliche bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, sind in der zeichnerischen Darstellung Plan 02 festgelegt. Es handelt sich um Baulinien ohne Anbauverpflichtung.
2. Vordächer, Dachvorsprünge udgl. dürfen, sofern in Plan 02 Teilbebauungsplan nicht gesondert festgelegt, die Baulinien um max. 1,30 m überragen.
3. Im Bereich innerhalb der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien gelten bei einer offenen Bauweise die Abstandsrichtlinien der Kärntner Bauvorschriften (K-BV). Für Gebäude und gebäudeähnliche bauliche Anlagen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 3,50 m wird der Mindestabstand zur Grenze des Baugrundstückes mit 1,00 m festgelegt.
4. Außerhalb der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien sind infrastrukturelle bzw. untergeordnete bauliche Anlagen mit einer maximalen Bauhöhe von 3,50 m wie z.B. Trafos, Überdachungen und Einhausungen für Müllsammelplätze, Abfallcontainer, Fahrradabstellplätze sowie überdachte Stellplätze zulässig.
5. Der Abstand der Vorhaben gemäß Abs. 4 zur Grenze des Baugrundstückes wird mit mindestens 3,00 m festgelegt. Bei einer maximalen Traufenhöhe (nachbarseits) von 3,00 m verringert sich der Mindestabstand zur Grenze des Baugrundstückes auf 1,00 m (äußere Kante Vordach).
6. Die Ausnahmebestimmungen Abs. 4 und 5 gelten nicht für Vorhaben, welche in den Schutzbereich zur A2 (ASFINAG) gemäß Festlegung in Plan 02 Teilbebauungsplan zu liegen kommen.
7. In der Bebauungszone 1 darf die Außenwand eines Gebäudes bzw. einer gebäudeähnlichen baulichen Anlage, sofern diese auch die Funktion einer Stützmauer innehat, bis maximal 1,00 m außerhalb der in Plan 02

Teilbebauungsplan festgelegten Baulinie liegen, muss aber an diese Baulinie direkt angrenzen.

§ 8

Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen, Parkplätze

1. Das Ausmaß, der Verlauf und die Mindestbreite der Verkehrsflächen sowie der Straßenquerschnitt mit kombinierten Rad-/Gehweg der Haupteerschließungsstraße sind in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Eine Fahrbahnverbreiterung ist in Kurven-, Kehren- Einbindungs- oder Kreuzungsbereichen entsprechend den verkehrstechnischen Erfordernissen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Errichtung und Teilung sind geringfügige Änderungen des Verlaufes der Verkehrsflächen, sofern der grundsätzliche Charakter der Erschließung nicht beeinträchtigt wird, zulässig.
2. Ergänzend zu den Festlegungen im Abs. 1 sind die Errichtung interner Verkehrserschließungen und die Errichtung von Parkplätzen außerhalb der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Zonen zulässig. Davon ausgenommen sind in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegte Grünzonen.
3. PKW-Abstellplätze sind am Baugrundstück bzw. im Verordnungsbereich im Mindestausmaß wie folgt vorzusehen:
 - a) Je Mitarbeiter vor Ort 1 Abstellplatz. Bei einem Dreischichtbetrieb ist die dritte Schicht nicht zu berücksichtigen.
 - b) Je angefangene 10 m² Gastraumfläche 1 Abstellplatz.
 - c) Je angefangene 30 m² Verkaufsfläche 1 Abstellplatz.
 - d) Für gewerbliche Beherbergungsbetriebe je Fremdenzimmer 1 Abstellplatz.
 - e) Sonstige Stellplätze und PKW-Abstellplätze für sonstige Nutzungen und kombinierte Nutzungen sind im Bauverfahren entsprechend den abschätzbaren betrieblichen Gegebenheiten vorzuschreiben. Im begründeten betrieblichen Einzelfall ist entsprechend dem abschätzbaren Bedarf eine Reduzierung der in lit a) bis d) festgelegten Stellplätze zulässig.

§ 9

Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

1. Als Dachform für Hauptgebäude sind Flachdächer mit maximal 5 Grad Neigung zulässig. In der Bebauungszone B3 hat die Dachneigung ansteigend von Norden nach Süden 3,0 bis 5,0 Grad zu betragen.
2. Für Vordächer, Nebengebäude, überdachte Stellplätze sind ergänzend zu Abs. 1 auch Pultdächer bis 10 Grad Neigung zulässig.
3. Die Aufständigung von Werbeaufschriften am Dach ist nicht zulässig.

4. Mindestens 50 % der Flachdachflächen von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen bzw. mit Solarpanelen und/oder PV-Panelen, welche die Attikahöhe um maximal 50 cm überragen dürfen, zu versehen.
5. In der Bebauungszone 1 sind die nordseitigen Gebäudefassaden der Hauptbaukörper mindestens zu 50 % mit einer farblich unbehandelten vertikalen Holzlattung zu verkleiden. Ansonsten sind die Fassaden gemäß erstem Satz Abs. 6 herzustellen.
6. In der Bebauungszone 2 sind die Fassaden (inkl. allfälliger Rolltore) der Hauptbaukörper grundsätzlich mit Grautönen, mit Erdtönen bzw. mit Glas herzustellen. Zumindest die obere Hälfte der Gebäudehöhe (inkl. der Attika) ist mit Holz bzw. mit einer Holzoptik, jeweils in natürlichen Holzfarben, zu verkleiden bzw. als Holzfassade herzustellen. Ab einer Gebäudelänge von 40 m sind die Fassaden aufgelockert zu gliedern.
7. In der Bebauungszone 3 haben sich die Fassaden der Hauptbaukörper dem östlich angrenzenden Lidl-Markt anzupassen und sind im Weiß- bis Grauspektrum bzw. mit Glasflächen herzustellen.
8. In der Bebauungszone 4 sind die Fassaden der Hauptbaukörper grundsätzlich mit Grautönen, mit Erdtönen bzw. mit Glas herzustellen
9. Unabhängig der Festlegungen in Abs. 5. bis 8. sind Energiefassaden wie z.B. PV-Panele im Farbspektrum dunkle Grautöne (inkl. schwarz) sowie farbliche Akzentuierungen der Fassaden mit Genehmigung der Baubehörde zulässig.

§ 10

Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung

1. In den Bauzonen 2,3 und 4 sind mindestens 10 % der Flächen der Baugrundstücke als Grünfläche auszubilden. Rasenverbundsteine udgl. gelten nicht als Grünanlage.
2. Verpflichtend zu errichtende Grünanlagen sind in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Die Querung der Grünanlagen für Rad-/Gehwege ist zulässig. Für KFZ-Zufahrten ist eine Querung gemäß den Festlegungen in Plan 02 Teilbebauungsplan zulässig.
3. Nicht überdachte PKW-Abstellplätze udgl. sind mit Rasenverbundsteinen auf versickerungsfähigen Unterbau bzw. mit versickerungsmäßig zumindest gleichwertigen Materialien herzustellen.
4. Im Bereich der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten linearen Bepflanzungsgebote ist in weitgehend linearer Anordnung alle 6,0 m bis 8,0 m ein mindestens 3,0 m hoher heimischer Laubbaum mit mindestens 20 cm Stammumfang, gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen. Die natürliche Wuchshöhe der Bäume hat mindestens 15 m zu betragen.
5. Mit Ausnahme von stirnseitig zu Gebäuden angeordneten Stellplätzen haben 80 % der Parkplätze je Baugrundstück zumindest an einer Seite an einen

mindestens 1,00 m breiten Grünstreifen anzugrenzen. Je acht Parkplätze ist mindestens ein Baum am Baugrundstück nachzuweisen. In linearer Anordnung ist nach 8 Parkplätzen ein 1,5 breiter Grünstreifen, welcher mit einem Baum zu bepflanzen ist, vorzusehen. Baumbepflanzungen haben sinngemäß den Bestimmungen Abs. 4 zu entsprechen.

6. Die Bebauungszone 5 Grünraum-Park ist ergänzend zu Abs. 2 auch mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Eine Ausgestaltung bzw. Möblierung mit untergeordneten baulichen Anlagen wie z.B. Pavillons für die Erholungsfunktion ist zulässig.
7. Bepflanzungen und Grünanlagen haben auf Basis eines Grünanlagen- und Bepflanzungsplanes zu erfolgen, welcher Bestandteil des Bauverfahrens ist.
8. Die festgelegten Bepflanzungen und Grünanlagen sind nicht nur herzustellen, sondern sind als solche auch dauerhaft zu erhalten.
9. Die Errichtung von technisch erforderlichen Versickerungsanlagen ist im gesamten Verordnungsbereich zulässig.
10. Im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben sind Geländekorrekturen in Form von Abgrabungen und Anschüttung und die Errichtung von Stützmauern udgl. im technisch erforderlichen Ausmaß zur Baureifmachung und zur Bebauung der Baugrundstücke gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan sowie für die Errichtung von Versickerungsanlagen, Erschließungsstraßen und Tiefgaragenschließungen udgl.zulässig.

§ 11 Art der Nutzung

1. Im Verordnungsbereich generell nicht zulässig sind die Errichtung von Wohngebäuden und Wohnungen. Davon ausgenommen sind in der Bebauungszone 4 zeitlich beschränkte Wohnnutzungen wie z.B. Fremdenzimmer für gewerbliche Beherbergungsbetriebe wie insbesondere für einen Hotelbetrieb.
2. Im Verordnungsbereich generell nicht zulässig sind extensive Flächennutzungen und emissionsintensive Betriebe wie z.B. Materiallagerplätze, die Sammlung und Behandlung von Abfällen, die Zwischenlagerung und Aufbereitung von Materialien wie z.B. Schotter, Straßenaufbruch, Betonabbruch, Bauschutt, Holz, die Errichtung von Asphalt- und Betonmischanlagen, Auslieferungslager, KFZ- und Landmaschinenhandel (ausgenommen untergeordnet zu einer Werkstätte), Abstellplätze in Form von Auto-, Kran- und Baggerverleih, LKW-Abstellplätze außerhalb einer betrieblich bedingten Nutzung vor Ort.
3. In der Bebauungszone 1 ist die Errichtung einer Biomasseheizanlage mit branchenüblichen Nebeneinrichtungen zulässig.
4. In der Bebauungszone 2 ist vornehmlich ein Handwerkerzentrum zulässig und im übrigen emissionsarme Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben.

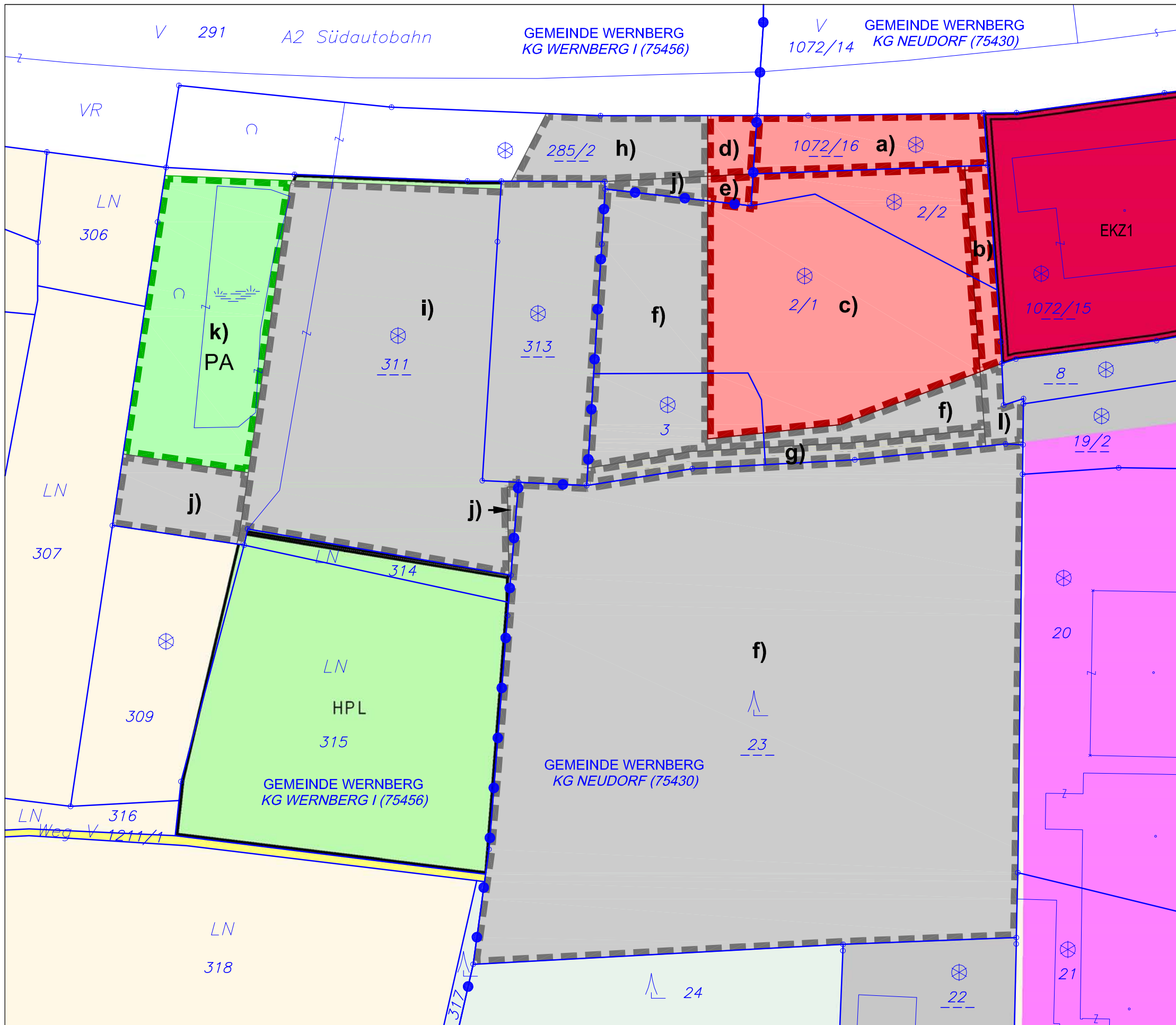
5. In der Bebauungszone 3 sind Büro-, Dienstleistungs-, Gastronomie-Handelsbetriebe zulässig.
6. In der Bebauungszone 4 sind Büro-, Dienstleistungs-, Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe zulässig.
7. In der Bebauungszone 5 ist eine Möblierung und Ausgestaltung für die Erholungsfunktion zulässig.
8. In Abhängigkeit der Nutzung ist im Bauverfahren ein erhöhter baulicher Schallschutz gemäß OIB-Richtlinie 5, insbesondere Kapitel 2.2.3 (z.B. Hotels) bzw. 2.2.4 (z.B. Verwaltungs- und Bürogebäude), zu beachten.

§ 12
Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Internet (elektronisches Amtsblatt der Gemeinde Wernberg) in Kraft.

Die Bürgermeisterin

Doris Liposchek



"Erweiterung Businesscenter Wernberg - UW 06/2023"

Plan 01
Umwidmungsplan (Verordnung - Integriertes Verfahren)

ÄNDERUNGEN FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 06a-k/2023

- 06a/2023**
a) Von Ersichtlichmachung - Autobahn
 in Bauland - Geschäftsgebiet
 KG Neudorf 75430; Flächenausmaß lt. DKM
 Kundmachung: GSt 1072/16 (789 m²)
 Beschluss:
- 06b/2023**
b) Von Bauland - Gewerbegebiet
 in Bauland - Geschäftsgebiet
 KG Neudorf 75430; Flächenausmaß lt. DKM
 Kundmachung: GSt 2/1 zT. (120 m²), 2/2 zT. (168 m²) im Gesamtausmaß von 288 m²
 Beschluss:
- 06c/2023**
c) Von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland
 in Bauland - Geschäftsgebiet
 KG Neudorf 75430; Flächenausmaß lt. DKM
 Kundmachung: GSt 2/1 zT. (3.022 m²), 2/2 zT. (735 m²), 3 zT. (202 m²)
 im Gesamtausmaß von 3.959 m²
 Beschluss:
- 06d/2023**
d) Von Ersichtlichmachung - Autobahn
 in Bauland - Geschäftsgebiet
 KG Wernberg I 75456; Flächenausmaß lt. DKM
 Kundmachung: GSt 285/2 zT. (176 m²)
 Beschluss:
- 06e/2023**
e) Von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland
 in Bauland - Geschäftsgebiet
 KG Wernberg I 75456; Flächenausmaß lt. DKM
 Kundmachung: GSt 285/2 zT. (78 m²)
 Beschluss:
- 06f/2023**
f) Von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland
 in Bauland - Gewerbegebiet
 KG Neudorf 75430; Flächenausmaß lt. DKM
 Kundmachung: GSt 2/1 zT. (1.625 m²), 23 (15.687 m²), 3 zT. (663 m²)
 im Gesamtausmaß von 17.975 m²
 Beschluss:
- 06g/2023**
g) Von Verkehrsfläche - Weg nach Luftbild
 in Bauland - Gewerbegebiet
 KG Neudorf 75430; Flächenausmaß lt. DKM
 Kundmachung: GSt 2/1 zT. (237 m²), 3 zT. (191 m²) im Gesamtausmaß von 428 m²
 Beschluss:
- 06h/2023**
h) Von Ersichtlichmachung - Autobahn
 in Bauland - Gewerbegebiet
 KG Wernberg I 75456; Flächenausmaß lt. DKM
 Kundmachung: GSt 285/2 zT. (721 m²)
 Beschluss:
- 06i/2023**
i) Von Grünland - Hundeabrichteplatz
 in Bauland - Gewerbegebiet
 KG Wernberg I 75456; Flächenausmaß lt. DKM
 Kundmachung: GSt 311 zT. (5.278 m²), 313 (1.962 m²) im Gesamtausmaß von 7.240 m²
 Beschluss:
- 06j/2023**
j) Von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland
 in Bauland - Gewerbegebiet
 KG Wernberg I 75456; Flächenausmaß lt. DKM
 Kundmachung: GSt 285/2 zT. (103 m²), 311 zT. (604 m²) im Gesamtausmaß von 707 m²
 Beschluss:
- 06k/2023**
k) Von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland
 in Grünland - Park
 KG Wernberg I 75456; Flächenausmaß lt. DKM
 Kundmachung: GSt 311 zT. (2.263 m²)
 Beschluss:

FLÄCHENWIDMUNG - ÜBERNAHME RECHTSBESTAND 06i/2023

- 06i/2023**
l) Bauland - Gewerbegebiet
 KG Neudorf 75430; Flächenausmaß lt. DKM
 Kundmachung: GSt 2/1 zT. (149 m²)
 Beschluss:



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

Bearbeitung: Mag. C. Kavalirek, Mag. A. Kubec
 Katastergrundlage: DKM 04/2023, Projekt Nr.: 55/2023
 Datum: 06.06.2024

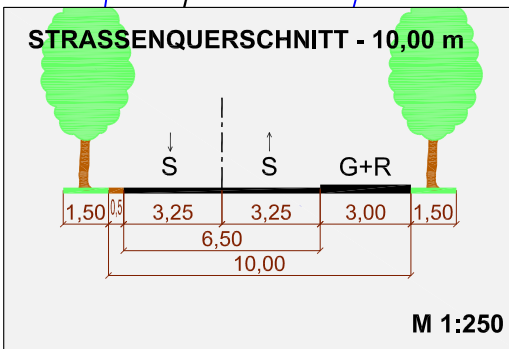
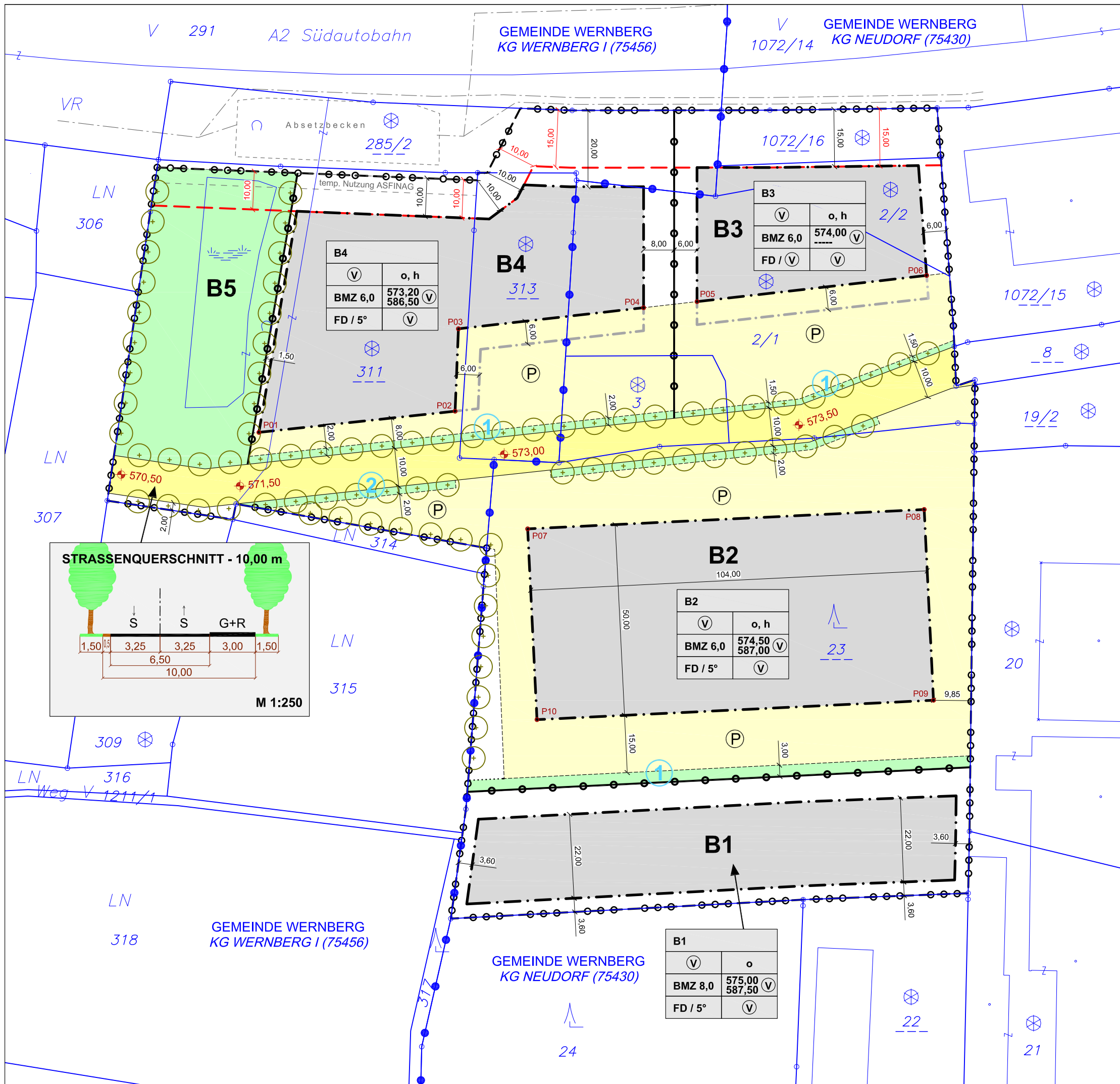
Kundmachung: bis:
Gemeinderatsbeschluss:
Genehmigungsbescheid Kärntner Landesregierung
Datum:
Zahl:

ENTWURF



M 1 : 1 000





- ALLGEMEIN**
- Kataster
 - Katastralgemeindegrenze
 - - - Leitung ASFINAG

- BEBAUUNGSBEDINGUNGEN**
- ○ ○ Grenze Planungs-/Verordnungsraum
 - Begrenzung Baugrundstück = Verordnungsraum
 - Baulinie - äußere Begrenzung (V)
 - Bereich innerhalb der Baulinien
 - Baulinie Vordach (V) § 7
 - Grenze unterschiedlicher Bebauungszonen / Bebauungsbedingungen
 - Verkehrsfläche
 - Ⓟ Parkplatz - interne Erschließung (V)
 - Grünfläche, B5...Park (V)
 - ⊕ lineares Bepflanzungsgebot - symbolische Darstellung (V)
 - Schutzbereich A2 (keine Hochbauten zulässig)
 - ① 2 Zufahrten zum Baugrundstück (Querung Grünzone) zulässig
 - ② Zufahrt Parkplatz und Hundeebricheplatz (Querung Grünzone) zulässig
 - ⊕ Vorgabe Geländeniveau in Seehöhe (Meter ü. A.) +/- 0,50 m
 - P01 Eckpunkt für Koordinatenverzeichnis (siehe unten)

Legende Nutzungsschablone:

Bebauungszone		Abkürzungen:	
Mindestgröße der Baugrundstücke in m²	Bebauungsweise	BMZ ... Baumassenzahl	FD ... Flachdach
max. Baumassenzahl (BMZ)	Höhe FOK und max. Bauhöhe (jeweils in Meter SH)	FOK ... Fußbodenoberkante	SH ... Seehöhe in Meter ü. A.
Dachform / max. Dachneigung	Art der Nutzung	o ... offene Bebauung	h ... halboffene Bebauung
		(V) ... Hinweis auf den Verordnungstext	

KOORDINATENVERZEICHNIS (BMN M31, EPSG: 31258)

Eckpkt. Nr.	X (Rechtswert)	Y (Hochwert)
P01	496493,33	164769,19
P02	496544,74	164774,73
P03	496545,60	164796,30
P04	496594,11	164801,83
P05	496608,11	164803,42
P06	496668,26	164810,27
P07	496563,74	164743,92
P08	496667,62	164749,00
P09	496670,06	164699,06
P10	496566,18	164693,98

"Erweiterung Businesscenter Wernberg - UW 06/2023"

Plan 02
Teilbebauungsplan (Verordnung - Integriertes Verfahren)

Auftraggeber:
Gemeinde Wernberg

PROJ.MANAG.:	Mag. C. Kavallirek	PROJEKT NR.:	55/2023
PLANUNG:	Mag. C. Kavallirek	DATUM:	06.06.2024
GEZ./LAYOUT:	Mag. A. Kubec	MAßSTAB:	1:1000
KATASTER:	DKM 04/2023	FLÄCHE:	DIN A3
		AUSFERTIGUNG:	1 2 3 4 5 6 7 8

Kundmachung:

Gemeinderatsbeschluss: **ENTWURF**

Genehmigungsbescheid
Kärntner Landesregierung

Datum:
Zahl:

M 1 : 1 000

ERLÄUTERUNG ZUR VERORDNUNG

A) Verordnungsfestlegungen

A1. GELTUNGSBEREICH – ad § 1

- Der Geltungsbereich bzw. der Verordnungsbereich umfasst im östlichen Bereich des Gemeindehauptortes Wernberg eine Fläche von 34.773 m² und schließt organisch an die bestehende Geschäfts- und Gewerbezone südlich der A2 an.

A2. FLÄCHENWIDMUNG – ad § 2

- Die Umwidmung in Bauland Geschäftsgebiet im direkten Anschluss an den LIDL-Markt im Osten und in Bauland Gewerbegebiet entspricht den Zielsetzungen des ÖEK 2018, welches in diesem Bereich einen Eignungsstandort für ortsverträgliche Handels- und Gewerbebetriebe vorsieht. Bauland- und Bebauungsanschlüsse sind jeweils im Westen und zum Teil im Süden gegeben.
- Die Umwidmung in Grünland Park entspricht der bisherigen Grünlandfunktion der Teichanlage, welche den Verordnungsbereich nach Westen attraktiv abgrenzt.
- Gemäß der Festlegung Eignungsstandort im ÖEK 2018 und gemäß den konkreten Lagebeziehungen handelt es sich um einen funktionalen Siedlungsschwerpunkt gemäß den Intentionen des K-ROG 2021. Damit verbunden sind Umwidmungen über 800 m² grundsätzlich möglich.
- Aufgrund der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung und damit verbunden auch der Möglichkeit Nutzungen festzulegen, werden Verkehrsflächen nicht gesondert gewidmet, sondern es erfolgt eine zonale Widmungsfestsetzung Bauland Gewerbegebiet bzw. Bauland Geschäftsgebiet. Damit werden auch allfällige Unstimmigkeiten im Rahmen von nachfolgenden Detailplanungen und Teilungen sowie „KAGIS-Digitalisierungen“ hintangehalten. Verkehrs- und Grünflächen werden gesondert im Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt.
- Aufgrund der vielfältigen Nutzungseinschränkungen bzw. Nutzungsfestlegungen in der gegenständlichen Verordnung ist zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und zur Dimensionsbeschränkung eine Festlegung des Bauland Gewerbegebiets mit einem Vorbehalt nicht für UVP-Verfahren gemäß K-UPG bestimmt nicht erforderlich.

A3. BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

Generell

- Der städtebauliche Masterplan, die Umsetzung von im öffentlichen Interesse gelegenen planerischen Zielsetzungen und die intensive Bearbeitung für den räumlich eingeschränkten Verordnungsbereich (ca. 3,48 ha) führen dazu, dass Festlegungen zum Teil abweichend bzw. ergänzend zum textlichen Bebauungsplan (genereller Bebauungsplan) der Gemeinde Wernberg getroffen werden.
- Planerische Zielsetzungen siehe ad C).

Ad § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke, Begrenzung der Baugrundstücke

- Die festgelegten Mindestgrößen der Baugrundstücke entsprechen dem abschätzbaren Bedarf der angestrebten Nutzungen und der städtebaulichen Konzeption des Masterplanes. Zudem wird auf einen geringfügigen Handlungsspielraum für konkrete nachfolgende Planungen und Umsetzungen Bedacht genommen.

Ad § 4 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- Die Festlegung der Baumassenzahl (BMZ) als Leitmaß für die bauliche Ausnutzung ist gegenständlich (vor allem Hallenbauten mit unterschiedlichen Geschosshöhen) zweckmäßiger als die Geschossflächenzahl (GFZ).
- Für die Bebauungszonen 2 bis 4 liegt die Festsetzung der maximal zulässigen BMZ (Baumassenzahl) im mittleren Bandbreitenbereich von örtlichen Gewerbezone und nimmt auf die angrenzenden Bebauungsdichten Bezug. Zudem soll mit Bedachtnahme auf das Ortsbild eine sparsame Verwendung von Grund und Boden ermöglicht werden.
- Die erhöhte BMZ für die Bebauungszone 1 resultiert, in Verbindung mit der in das Urgelände eingetieften Lage und der geringen Grundstücksgröße, aus der spezifischen Nutzung für das Bioheizwerk (keine Rohholzbevorratung und Häckselung vor Ort). Aufgrund der gegenüber dem Urgelände wesentlich eingetieften Lage (ca. 7 m), der optischen Abdeckung durch die Bebauungszone 2 und gestalterische Vorgaben sind damit keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild absehbar.

Ad § 5 Bebauungsweise

- Die Festlegung einer offenen und halboffenen Bebauungsweise ist für die bauliche und baulich-funktionale Entwicklung des gegenständlichen Verordnungsbereiches zweckmäßig.

- Dass die halboffene Bebauungsweise an eine gemeinsame Errichtung von Gebäuden gebunden ist, dient der Vermeidung von nachbarschaftlichen Unstimmigkeiten und dem Schutz des Ortsbildes (keine Brandschutzmauer an der Grundstücksgrenze).

Ad § 6 Geschossanzahl, Bauhöhe

- Mit Bedachtnahme auf Hallenbauten mit unterschiedlichen Geschosshöhen sind zur Begrenzung der Höhenentwicklung die Festlegung der Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante und die max. zulässigen Bauhöhe im Meter Seehöhe zweckmäßig. Für Detailplanungen ist eine geringfügiger Handlungsspielraum hinsichtlich der Erdgeschoßfußbodenoberkante erforderlich.
- Die maximal zulässigen Bauhöhen entsprechen vergleichbaren örtlichen Gewerbeazonen und liegen unter den maximalen Höhen des im Südosten angrenzenden Areals (ex Firma Greiner) und der 4-geschossigen Bebauung des im Süden angrenzenden Baumeisterbetriebes. Ebenso werden die gemäß textlichen Bebauungsplan maximal zulässigen 15,00 m nicht erreicht. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind mit den zulässigen maximal zulässigen Bauhöhen nicht verbunden.
- Zum Schutz des Ortsbildes und damit verbunden auch Schaffung einer weitgehend einheitlichen geschäftlichen Zone haben sich die geschäftlichen Strukturen in der Bebauungszone 3 an der Bebauung des im Osten angrenzenden Lidl-Marktes zu orientieren (Mindestbauhöhe, Dachneigung und Gestaltung der Fassade).

Ad § 7 Baulinien

- Die festgesetzten Baulinien nehmen auf die städtebauliche Konzeption des Masterplanes (insbesondere einer einheitlichen Baulinie in Verlängerung der Baulinien des LIDL-Marktes, Entwicklung einer Kopfsituation am westlichen Ende) und den Servituts- bzw. Schutzbereich der ASFINAG bedacht. Zudem soll ein eingeschränkter Handlungsspielraum für Detailplanungen ermöglicht werden und nachbarschaftliche Unstimmigkeiten vermieden werden.
- Das Übertagen von Vordächern udgl. ermöglicht zweckmäßige Geschäfts- und Gewerbebauten ohne dass damit negative Auswirkungen verbunden sind. Innerhalb der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien ist das Übertagen nicht beschränkt.
- Die geringeren Abstandsflächen im Bereich der Bebauungszone 1 (Osten, Süden, Westen) resultieren aus dem Umstand, dass gegenüber dem Urgelände eine wesentliche Eintiefung des Geländes erfolgt und die maximal zulässigen Bauhöhen damit zu den Grundstücksgrenzen nur teilweise in Erscheinung treten.

- Die Abstandregelung für infrastrukturelle bzw. untergeordnete bauliche Anlagen ist zweckmäßig ohne dass damit negative Auswirkungen verbunden sind.
- Unter Schutzbereich ist jener Bereich innerhalb des 40 m Servitutsbereiches der A2 zu verstehen, welcher in Abstimmung mit der ASFINAG jedenfalls von Hochbauten frei zu halten ist (15,00 m zur Grundstücksgrenze/Böschungsfuß bzw. 10,00 m zur Grundstücksgrenze ASFINAG im Bereich des Absetzbeckens).
- Die Stützmauerregelung soll eine praktische und zweckmäßige Umsetzung ermöglichen ohne dass damit negative Auswirkungen verbunden sind.
- Ad Abs. 3: Für die Ausnahmebestimmung 3,50 m Gebäudehöhe gilt keine Flächenbeschränkung.

Ad § 8 Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

- Das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen sind dem abschätzbaren Bedarf und bestehenden Erfahrungswerten angepasst und ermöglichen einen geringfügigen Spielraum für konkrete Vorhaben. Die Weiterführung des Rad-/Gehweges entlang der Haupteinfahrtsstraße (Handelsweg) ist eine wesentliche und zeitgemäße verkehrstechnische Vorgabe.
- Unter geringfügig (Abs. 1) sind Abweichung bis zu 5,00 m zu verstehen.
- Die Stellplatzvorschriften entsprechen den Erfahrungswerten und ermöglichen eine Bedachtnahme auf die tatsächlichen betrieblichen Erfordernisse.

Ad § 9 Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

- Mit den Vorgaben für die äußere Gestaltung soll insbesondere in Verbindung mit den festgelegten maximal zulässigen Bauhöhen (§ 6) und Grünanlagen-Bepflanzungsgeboten (§ 10) dem erhöhten Gestaltungsbedarf resultierend vor allem aus den Nutzungsmöglichkeiten Geschäft, Beherbergung und Gastronomie zeitgemäß entsprochen werden. Der erhöhte Gestaltungsbedarf, welcher zonal unterschiedlich gegeben ist, betrifft nicht nur diese spezifischen Nutzungen (Bauzone 3 und 4), sondern auch das Umfeld und damit den gesamten Verordnungsraum. Mit Bedachtnahme auf angrenzende Bebauungen und unterschiedlichen Nutzungen sollen weitgehend einheitliche Bebauungszonen mit einem Spielraum für Detailplanungen entstehen.
- Die Bedachtnahme auf Energiefassaden und Dachbegrünungen bzw. PV-Anlagen am Dach sind zeitgemäß. Vordächer von Hauptgebäuden sind der Dachfläche des Hauptgebäudes nicht zurechenbar. Sollten PV-Panele oder Begrünungen auf diesen Vordächern oder auf Nebengebäuden udgl. angebracht werden, so sind diese den Bestimmungen Abs. 4 (Mindestvorgabe) anzurechnen.

- Die optische Auflockerung von Fassaden Abs. 6 schließt Ausnahmen von der verpflichtenden Holzfassade mit ein.

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

- Mit den Vorgaben für die äußere Gestaltung und den Bepflanzungsgeboten sollte der geschäftlichen und gewerblichen Nutzung und einem erhöhten Gestaltungsbedarf entsprochen werden.
- Geländeänderungen sind zur Herstellung eines weitgehend einheitlichen Niveaus (geringes Ost-West Gefälle und ansonsten geringes Gefälle zur Haupterschließungsstraße Handelsweg) erforderlich. Insbesondere zwecks platzsparender Bebauung bzw. Nutzung sind Stützmauern udgl. zulässig (vor allem im südlichen Verordnungsbereich; Geländeabgrabung bis maximal 7,50 m).

Ad § 11 Art der Nutzung, Nutzungseinschränkungen

- Jegliche Wohnnutzung wird zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und damit zur langfristigen Sicherstellung einer gewerblichen Nutzung ausgeschlossen. Für eine Wohnnutzung sind im Gemeindegebiet von Wernberg ausreichend hochwertige Eignungsflächen gegeben. Fremdenzimmer gewerblicher Beherbergungsbetriebe zählen nicht zur Wohnfunktion.
- Mit dem generellen Ausschluss von extensiven Flächennutzungen und lärmintensiven Betrieben wird einerseits auf das hohen Standortpotential reagiert, andererseits sollten negative Umweltauswirkungen sowohl für die angrenzenden Siedlungsgebiete als auch für die Betriebe in der bestehenden Geschäfts- und Gewerbezone minimiert werden.
- Die Festlegung und der Ausschluss von unterschiedlichen Nutzungen für die Bebauungszonen dienen der Sicherstellung, dass die im öffentlichen Interesse gelegenen Nutzungen auch umgesetzt werden. Zudem sind die konkreten Nutzungen wesentlicher Bestandteil des Umwidmungsverfahrens (Nachweis des öffentlichen Interesses, entscheidende Kriterien im Zuge der Beschlussfassung des Gemeinderates). Mit den Festlegungen und den Ausschlüssen von Nutzungen erfolgen auch entsprechende Bedachtnahmen auf die Zentrenhierarchie und damit auf das eigentliche Ortszentrum (inkl. Ortskern) der Gemeinde Wernberg.
- Aufgrund der Lärmimmissionen durch die im Norden angrenzende A2 sind abhängig von Standort und Nutzung objektseitige Lärmschutzmaßnahmen gemäß der OIB Richtlinie 5 (Kapitel 2.2.3 bzw. 2.2.4) erforderlich.

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

B1) K-ROG 2021

- Gemäß K-ROG 2021 § 52 Abs. 2 hat der Gemeinderat mit Verordnung für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von 10.000 m² einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu beschließen. Mit einem Flächenausmaß von 34.773 m² wird der Schwellenwert der 10.000 m² überschritten.
- Abs. 3 normiert, dass im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung in einem Verfahren sowohl die Flächenwidmung der betroffenen Grundflächen als auch die Bebauungsbedingungen für jene Bauvorhaben festzulegen sind, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen.

B2) ÖEK und FLÄWI

Graphik 1: Auszug ÖEK 2018 Gemeinde Wernberg (KAGIS 15.04.2024 und eigene Bearbeitung)

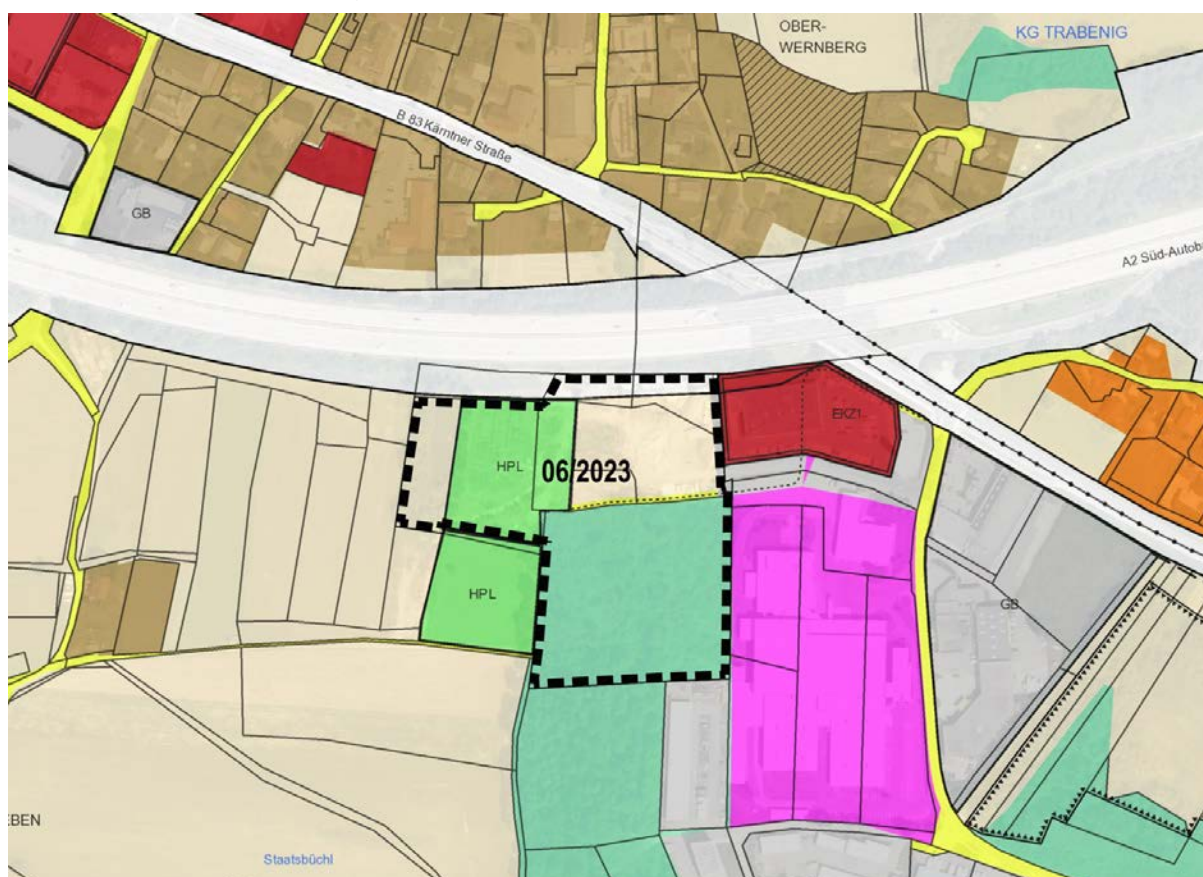


- Das ÖEK 2018 der Gemeinde Wernberg sieht für den gegenständlichen Verordnungsbereich, welcher im Norden an die A2 Südautoabahn und im Westen an geschäftliche bzw. gewerblich-industrielle Funktionen angrenzt, einen

Eignungsstandort für ortsverträgliche Handels- und Gewerbebetriebe vor. Pos. Nr. 24 des ÖEK konkretisiert die Planungszielsetzungen u.a. wie folgt: „Zur Sicherstellung einer geordneten Nutzung der Gewerbe- und Handlungspotenziale ist eine Bebauungskonzept/Bebauungsplan über die gesamte Fläche mit Festlegung und Ausschließung von Nutzungen zu erstellen“

- Gemäß der Festlegung Eignungsstandort im ÖEK 2018 und gemäß den konkreten Lagebeziehungen und Nutzungen handelt es sich um einen funktionalen Siedlungsschwerpunkt gemäß den Intentionen des K-ROG 2021. Damit verbunden sind Umwidmungen über 800 m² grundsätzlich möglich.
- Mit der Erstellung des Masterplanes und der gegenständlichen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung wird den Zielvorgaben des ÖEK 2018 entsprochen. Erforderliche Bedachtnahmen auf die Verkehrserschließung, die Baulandeignung und die Walderhaltungsinteressen erfolgen parallel zur integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung.

Graphik 2: Auszug FLÄWI Gemeinde Wernberg (KAGIS, 15.04.2024 und eigene Bearbeitung)



- Mit 03. April 2024 hat der Gemeinderat einen neuen Flächenwidmungsplan auf Basis des K-ROG 2021 beschlossen. Das Genehmigungs- und Rechtskraftverfahren überschneidet sich zeitlich mit der gegenständlichen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung. Als Ausgangswidmung

ist gegenständlich auf den aktuell gültigen und fleckerhaften Rechtsbestand abzustellen. In Verbindung mit der den Verordnungsbereich trennenden KG-Grenze ergeben sich 11 Änderungen des Flächenwidmungsplanes.

- Die Voraussetzungen für eine Änderung der Flächenwidmung lt. K-ROG 2021 sind aus nachfolgenden und im öffentlichen Interesse gelegenen Gründen gegeben:
- Das Vorhaben und damit verbunden die Verbesserung der zentralörtlichen Ausstattung und des Arbeitsplatzangebotes der Gemeinde Wernberg im Bereich eines raumordnungsfachlichen und strategischen Eignungsstandortes (funktionaler Siedlungsschwerpunkt im Sinne des K-ROG 2021) entsprechen wesentlichen generellen Planungsintentionen der Gemeinde.
 - Das Vorhaben entspricht den konkreten Planungszielsetzungen des ÖEK 2018. Zudem sind ein Bauland- und ein Bebauungsanschluss gegeben.
 - Für die gegenständlichen Funktionen ähnlich sehr gut geeignete und verfügbare Baulandreserven sind im Gemeindegebiet nicht gegeben.
 - Die Anbindung an das lokale und regionale Straßennetz und die Anbindung an das bestehende Rad-/Gehwegnetz sind gegeben bzw. werden für den Verordnungsbereich hergestellt. Hinsichtlich der Einbindung in das lokale und regionale Straßennetz wurde von der Fallast & Partner GmbH ein Gutachten erstellt.
 - Die infrastrukturellen Voraussetzungen sind an der Verordnungsgrenze gegeben und sind wirtschaftlich für den Verordnungsbereich herstellbar.
 - Die Baulandeignung ist grundsätzlich gegeben bzw. durch Abgrabungen und Anschüttungen und mit Bedachtnahme auf die Versickerung von Oberflächenwässer wirtschaftlich herstellbar (Gutachten der GDP ZT GmbH).
 - Entsprechend den Bestimmungen der gegenständlichen Verordnung können Nutzungskonflikte und negative Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden.
 - Für die Inanspruchnahme von Waldflächen (regionale Festlegung Wohlfahrtsfunktion im Waldentwicklungsplan) im Ausmaß von ca. 1,80 ha erfolgen in Abstimmung mit der BFI Ersatzaufforstungen bzw. Ersatzzahlungen. Zudem erfolgen umfangreiche hochwüchsige Bepflanzungen im Verordnungsbereich, welche aber auf die Waldausstattung nicht anrechenbar sind.

C) Vorhaben und Planerische Zielsetzungen

Vorhaben

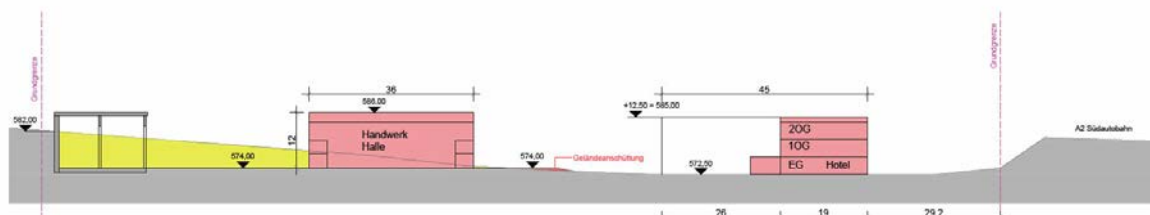
- Entsprechend den Zielsetzungen des ÖEK 2018 ist geplant, die Gewerbe- und Geschäftszone südlich der A2 um ca. 3,25 ha (inkl. Verkehrsflächen exklusive Teich-Parkanlage) zu erweitern (Fläche des Verordnungsbereiches 34.773 m²).
- Als Basis für die Erweiterung wurde in Abstimmung mit der Gemeinde Wernberg von Arch. DI Werner Thurner ein städtebaulicher Masterplan (Vorarbeit DI Gerhard Kopeinig) erstellt, welcher auf konkrete Parzelle und im öffentlichen Interesse gelegenen Nutzungen beruht. Dies wären insbesondere ein Bioheizwerk, ein Handwerkerzentrum, ein Hotel und im direkten Anschluss an den Lidl-Markt geschäftliche Nutzungen.
- Das geplante Bioheizwerk soll nicht nur Betriebe in der angrenzenden Gewerbezone mit zentraler Nahwärme versorgen, sondern u.a. auch das Zentrum von Wernberg. Für die zeitgemäße Energielösung ist ein besonderes öffentliches Interesse gegeben.

Graphik 3: Auszug Masterplan Arch. DI Werner Thurner - Grundriss



Graphik 4: Auszug Masterplan Arch. DI Werner Thurner - Schnitt

Anmerkung: nicht verbindlich – Ausgangshöhen z.T. nicht korrekt - Schnitt dient als Basis für adaptierte Festlegungen in der Verordnung

Planungszielsetzungen

Wesentliche Planungszielsetzungen sind:

- Festlegung von Nutzungen welche im öffentlichen und strategischen Interesse (entsprechend hohes Arbeitsplatzangebot, Verbesserung der zentralörtlichen Ausstattung) der Gemeinde liegen und Ausschluss von Nutzungen welche definitiv nicht im öffentlichen und strategischen Interesse liegen wie z.B. flächenintensive Betriebe ohne nennenswerte Arbeitsplätze bzw. ohne absehbaren Mehrwert für die Gemeinde.
- Verlängerung der Haupteerschließungsstraße Richtung Westen mit kombiniertem Rad-/Gehweg und damit Anbindung der geplanten Gewerbezonenerweiterung an das bestehende Rad-/Gehwegnetz, Sicherstellung einer optimalen Verkehrserschließung und Sicherstellung einer weiteren verkehrstechnischen Erschließungsmöglichkeit der Gewerbepotentiale Richtung Westen (mittelfristig Herstellung einer ringförmigen Erschließung zum Ortszentrum Wernberg gemäß den Zielsetzungen des ÖEK).
- Sicherstellung einer ansprechenden Durchgrünung und Bepflanzung der Geschäfts-/Gewerbezone. Dies insbesondere mit einer alleeartigen Bepflanzung entlang der Haupteerschließungsstraße, der Erhaltung der Teichanlage/Grünzone im Westen und umfangreichen Parkplatzbepflanzungen.
- Auf Basis eines städtebaulichen Konzeptes (Masterplan) und mit Bedachtnahme auf bestehende Bebauungsstrukturen Sicherstellung eines attraktiven architektonisch-gestalterischen baulichen Erscheinungsbildes mit zonalen Vorgaben für die Fassadengestaltung, Einschränkung der Höhenentwicklung (inkl. Dachformen) und Bedachtnahme auf angrenzende Bebauungsstrukturen. In Verbindung mit Bepflanzungsvorgaben soll entlang der Haupteerschließungsstraße vom bestehenden Businesscenter Wernberg aus, über den Lidl-Markt bis hin zur bestehenden Teichanlage ein attraktiver Wirtschaftsraum entstehen. Dies sowohl für Betriebe und für Beschäftigte als auch für Konsumenten.

Graphik 5-7: Auszüge Masterplan Arch. DI Werner Thurner
Fassade Handwerkerzentrum



Anmerkung: Entsprechend den Bestimmungen der Verordnung sind die Fassaden (gegenständlich dargestellt eine Fußballplatzlänge) aufgelockert zu gliedern.

Graphik 8: Auszug Masterplan Arch. DI Werner Thurner Fassade Hotel



Anmerkung: die Bestimmungen der Verordnung ermöglichen jedenfalls auch alternative und der zonalen Umgebung entsprechende Fassadengestaltungen.

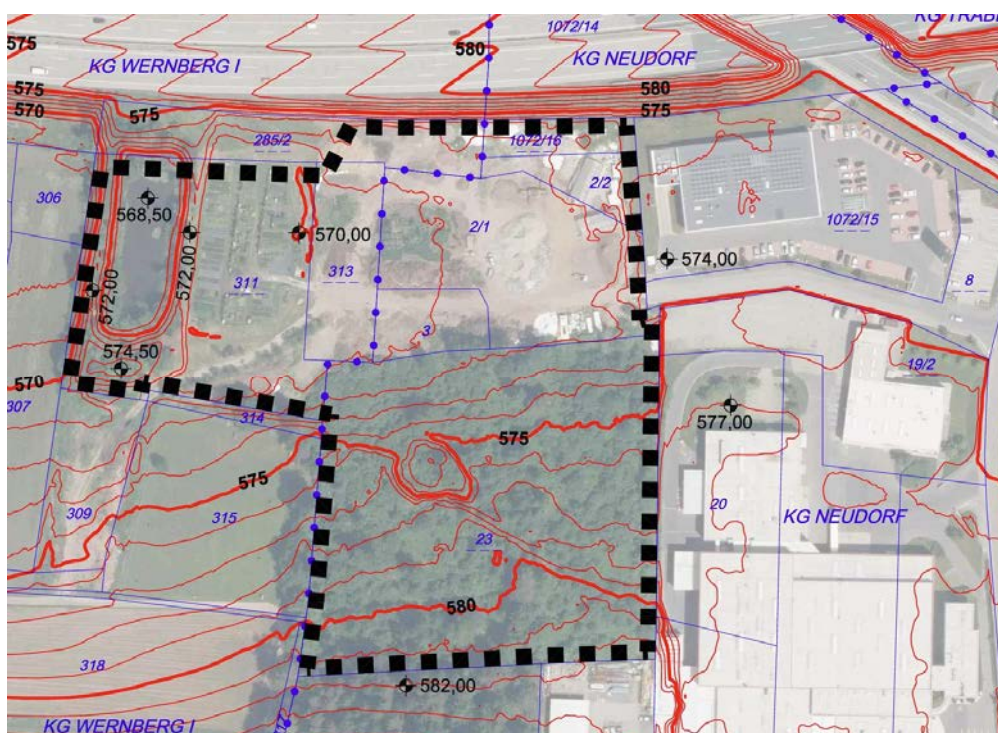
- Bedachtnahme auf zeitgemäße energietechnische Thematiken und auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden.
- Bedachtnahme auf den Servitutsbereich zur A2 bzw. auf die Vorgaben der ASFINAG (Schutzbereich ohne Hochbauten: Abstand von Gebäuden 15,00 m zur Grundstücksgrenze/Böschungsfuß bzw. 10,00 m Abstand zum Absetzbecken). Diesbezügliche Abklärungen erfolgten im Vorfeld der Planungen.
- Schaffung eines weitgehend einheitlichen Geländeniveaus mit Abgrabungen und Anschüttungen (z.T. interner Massenausgleich), welches geringfügig, aber kontinuierlich, nach Westen abfällt.
- Vermeidung von Nutzungskonflikten und Bedachtnahme auf die Vermeidung nachbarschaftlicher Unstimmigkeiten insbesondere mit Nutzungsausschlüssen, Höhenbeschränkungen und eingeschränkten Baulinien.

D) Bestand - Umgebung

Verordnungsbereich

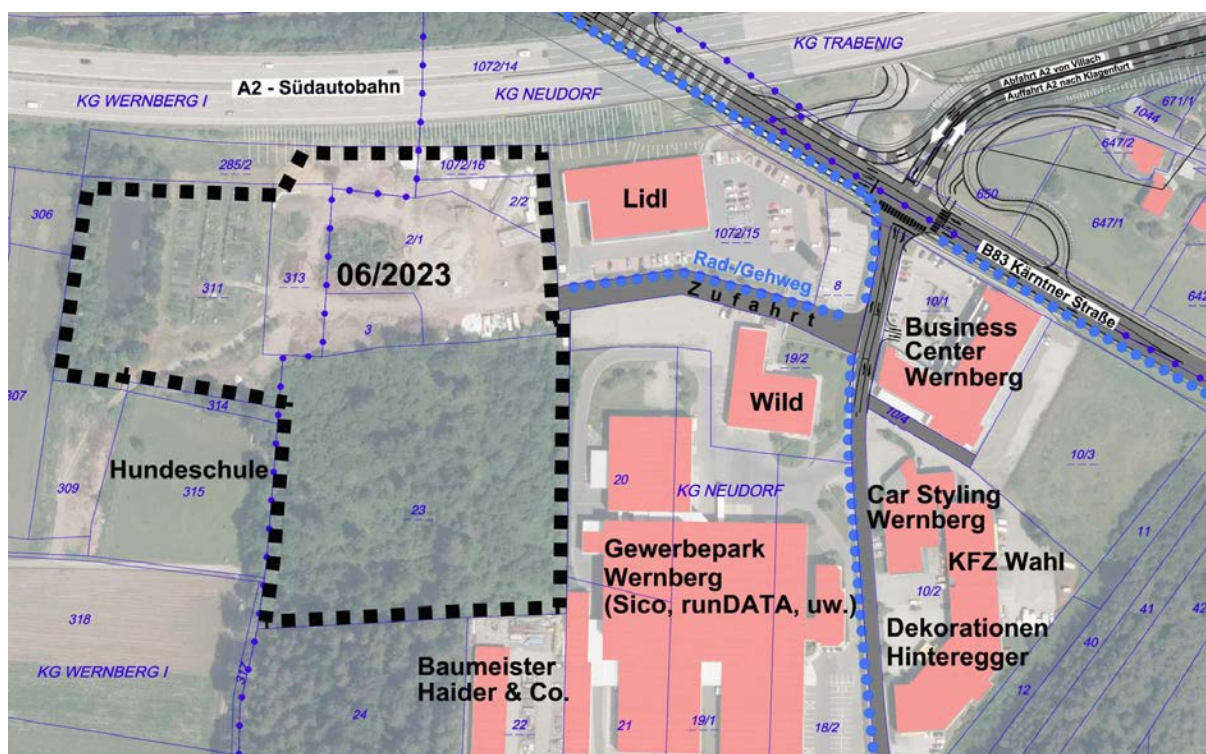
- Der gegenständliche Verordnungsbereich (34.773 m²) befindet sich südöstlich des Gemeindehauptortes Wernberg, grenzt direkt an die Gewerbe-/Geschäftszone südlich der A2 an und liegt in unmittelbarer Nähe zum geplanten Autobahnvollanschluss (Teilanschluss gegeben).
- Der Verordnungsbereich wird zum Teil als Teichanlage (westlicher Bereich, ehemaliges Versickerungsbecken), als Wald (ca. 1,80 ha) und von einem LW-Betrieb als Gärtnerei und als Manipulationsfläche (bis Mai 2024) genutzt. Zudem ist eine Zufahrt zur im Südwesten angrenzenden Hundeschule gegeben. Überwiegend ist die Widmung Widmung Grünland-Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland festgesetzt und untergeordnet Grünland Hundeabrichteplatz, Verkehrsfläche-Weg nach Luftbild, Bauland Gewerbegebiet und Ersichtlichmachung Autobahn (Widmung siehe Seite 18).
- Das aktuelle Geländeniveau liegt im nördlichen und westlichen Bereich überwiegend bei ca. 570 m über Adria und damit um bis zu 4 m unter dem projektierten Gelände (Kote 574 bis 573). Im südlichen Bereich (Wald) steigt das Geländeniveau von ca. 570 m verlaufend auf bis zu 582 m und liegt damit um bis zu 7 m über dem projektierten Gelände (Kote 575).

Graphik 9: Bestandsplan (KAGIS und eigene Bearbeitung, 1,0m Höhenschichtlinien)



Anrainer - Umgebung

Graphik 10: Bestandsplan (KAGIS, und eigene Bearbeitung)



- Der Verordnungsbereich grenzt im Norden an die höher (in Dammlage) verlaufende A2, im Nord-Osten an den Lidl-Markt (Widmung Bauland Geschäftsgebiet), im Süd-Osten an den Gewerbepark Wernberg (Areal ex Fa. Greiner; Widmung Bauland Industriegebiet) bzw. den Baumeisterbetrieb Haider (Widmung Bauland Gewerbegebiet), im Süden an Wald und im Südwesten und im Westen an eine Hundeschule bzw. an landwirtschaftliche Nutzflächen (Widmung Grünland-Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland bzw. Grünland Hundabrichteplatz), an.
- Die nächsten maßgebenden Wohnanrainer (Grenze Bauland Wohngebiet, Gst 647/1, KG Trabening, nördlich der B 83) sind ca. 220 m zur Grenze des Verordnungsbereiches entfernt. Wohnanrainer jenseits der Autobahn werden aufgrund des Höhenunterschiedes (Autobahn in erhöhter Walllage) und der immissionstechnischen Zäsur durch die Autobahn nicht betrachtet. Zudem sind im nördlichen Verordnungsbereich keine klassischen Gewerbebetriebe zulässig.
- Das sich westlich befindliche Businesscenter Wernberg und der im Nord-Osten angrenzende Lidl Einkaufsmarkt stellen ein zentralörtliches Subzentrum zum eigentlichen Zentrum des Gemeindehauptortes Wernberg dar. Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe, lediglich durch die A2 getrennt, aber durch die Unterführung verbunden, ergibt sich eine nicht alltägliche Sondersituation

hinsichtlich der erfolgten zweigeteilten zentralörtlichen Entwicklung des Gemeindehauptortes.

- Erhöhte Gebäudehöhen sind südlich anschließend (Baumeister Haider bis 4 Geschosse) und südöstlich anschließend (ex Fa. Greiner – nunmehr Gewerbepark - Hallenbauten bis zu ca. 14,50 m) gegeben. Erhöhte bauliche Dichten ergeben sich nur für das Areal ex Fa. Greiner, welches zudem weitgehend und ohne nennenswerte Grünräume bzw. Bepflanzungen versiegelt ist.
- Der an den Verordnungsbereich angrenzende bebaute Bereich wird von Flachdächern und Fassaden in Weiß und/bzw. Grauspektrum dominiert.

Foto 1 - im Nordosten angrenzender Lidl-Markt



Foto 2 – im Süden angrenzender Baumeisterbetrieb Haider



Foto 3 – im Südosten angrenzender Gewerbepark (ex Areal Fa. Greiner)



Foto 4,5 – Business Center Wernberg



Verkehrsanbindung

- Die Verkehrsanbindung zum überregionalen Verkehrsträger der B 83 Kärntner Straße (Landesstraße) erfolgt über die Handelsstraße (Privatweg) und die Industriestraße (Gemeindestraße). Die Entfernung zur B 83 beträgt ca. 180 m (Entfernung Straßenverlauf). Betreff einer Verbesserung der Anbindung der Industriestraße in die B 83 (inkl. Ampellösung) liegt ein Projekt vor. Dieses Projekt berücksichtigt auch die geplante Vollenbindung von Wernberg an die A2 Süd-Autobahn.
- Die Autobahnauffahrt an die A2 (Fahrtrichtung Klagenfurt) ist aktuell ca. 220 m entfernt und die Autobahnabfahrt (Fahrtrichtung Villach) aktuell ca. 335 m (jeweils Entfernung Straßenverlauf).
- Die Anbindungen an das Rad-/Gehwegnetz der Gemeinde Wernberg (inkl. Anbindung an das Zentrum des Gemeindehauptortes) ist über den kombinierten Rad-/Gehweg entlang des Handelsweges, welcher mit dem gegenständlichen Vorhaben Richtung Westen erweitert wird, gegeben.

Foto 6: Handelsweg mit Geh-/Radweg und angrenzend Bepflanzung

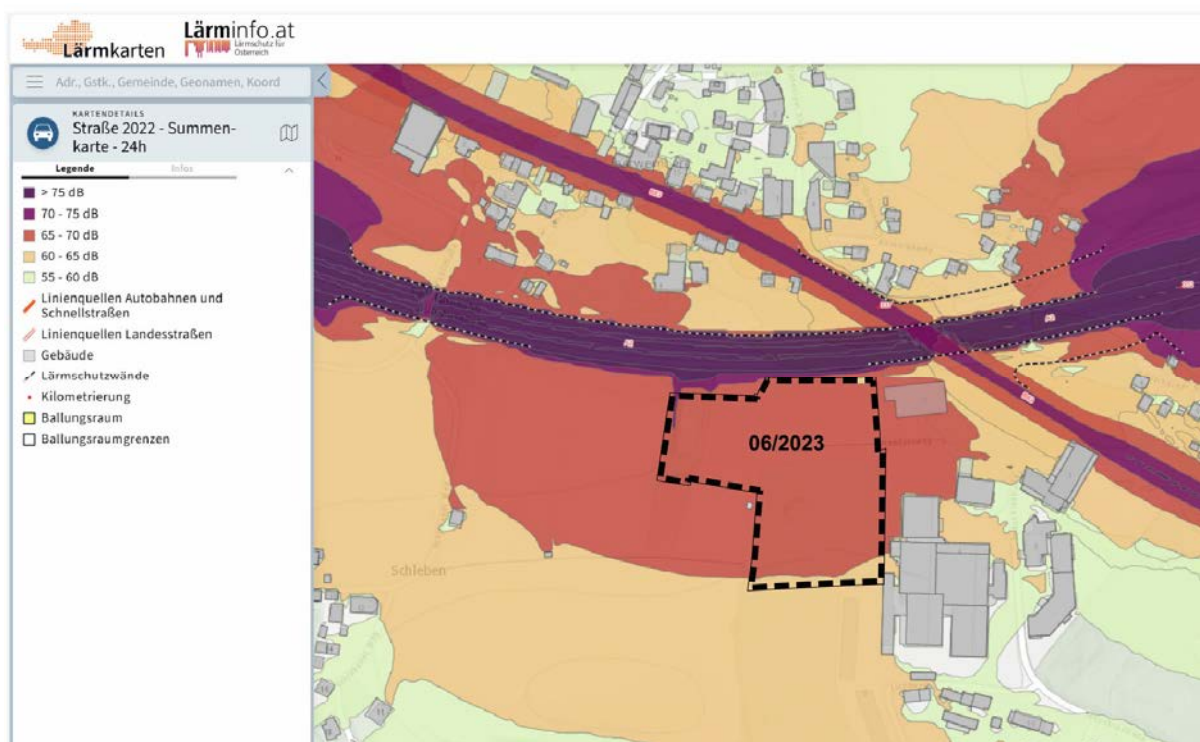


- Die Anbindung an den Personennahverkehr ist mit der Bushaltestelle im Gemeindehauptort Wernberg gegeben (Entfernung Straßenkilometer ca. 610 m).
- Hinsichtlich der Anbindung des gegenständlichen Vorhabens an das lokale und regionale Straßennetz liegt ein Verkehrsgutachten der Fallast & Partner GmbH vor.

Wesentliche Nutzungseinschränkungen

- Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur A2 sind Lärmimmissionen für den Verordnungsbereich gegeben. Die 24 gemittelten Durchschnittslärmpegel betragen 65 bis 70 dB und liegen damit z.B. weit über den zulässigen Werten für z.B. eine Wohnfunktion und erfordern jedenfalls auch objektseitige Maßnahmen für besondere betriebliche Nutzungen (Hotel, Büros udgl). Eine Lärmschutzwand zur A2 ist aktuell nicht gegeben.

Graphik 11: Auszug Lärminfo.at – Straße 2022 24 h Summenkarte und eigene Bearbeitung



- Nutzungseinschränkungen ergeben sich entlang der A2 Südautobahn (40 m Schutzbereich; 25 m im Bereich der Zu- und Abfahrten). Gemäß § 21 Abs. 1 des Bundesstraßengesetzes 1971 ist im 40 m Bereich zur A2 Südautobahn für z.B. Neu-, Zu- und Umbauten sowie für Einfriedungen eine Ausnahmegewilligung der Bundesstraßenverwaltung erforderlich. Hinsichtlich der konkreten Bauverbotsbereiche von Hochbauten erfolgten mit der ASFINAG im Vorfeld der Erstellung der gegenständlichen Verordnungen entsprechende Abklärungen, welche in die Verordnung eingearbeitet wurden.
- Forst – Waldentwicklungsplan (WEP)
Das Gst. 23, KG Neudorf, ist Wald im Sinne des Forstgesetzes und im WEP regional mit der Wohlfahrtsfunktion belegt.

- Versickerung – Oberflächenwässer
Hinsichtlich diesbezüglicher Thematiken und Lösungsmöglichkeiten wird von der GDP ZT GmbH ein technisches Gutachten erstellt.
- Boden - Produktionsfunktion

Graphik 12: KAGIS – Boden mit Produktionsfunktion



Gemäß KAGIS wäre teilweise eine hohe bzw. sehr bedeutende Produktionsfunktion des Bodens gegeben. Da seit über ca. 15 Jahren in diesen Bereichen überwiegend kein gewachsener Boden mehr gegeben ist (Errichtung Teichanlage, Geländeänderungen, Materialzwischenlagerplatz, Zufahrten, Nutzung von LW-Betrieb als Gärtnerei und für Manipulationsflächen) entspricht die Ausweisung im KAGIS, wie ansonsten auch ersichtlich ist, nicht dem Naturbestand. Unabhängig der Ausweisung im KAGIS überwiegt im gegenständlichen Bereich jedenfalls das öffentliche Interesse an der gewerblich-geschäftlichen Nutzung (sehr wenige Eignungsstandorte in der Gemeinde) das öffentliche Interesse an der Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Produktionsfunktion des Bodens.

- Generelle Nutzungseinschränkungen ergeben sich zudem aufgrund des hohen Standortpotentials des Verordnungsbereiches, welchem mit konkreten Nutzungsvorgaben bzw. mit Nutzungsausschlüssen in der gegenständlichen Verordnung entsprochen wird.

E) Kärntner Umweltplanungsgesetz - Umwelterheblichkeitsprüfung

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

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

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

Umweltrelevanzprüfung:

Das gegenständliche Vorhaben, welches inklusive der neu zu errichtenden HAUPTerschließungsstraße und inklusive der Teich-/Parkanlage ein Ausmaß von 34.773 m² m² umfasst, ist entsprechend den Bestimmungen der Verordnung nicht geeignet eine Grundlage für ein UVP-pflichtiges Projekt zu sein.

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

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

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

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

Die nächsten maßgebenden Wohnanrainer (Grenze Bauland Wohngebiet, Gst 647/1, KG Trabernig, nördlich der B 83) sind ca. 220 m zur Grenze des Ordnungsraumes entfernt. Wohnanrainer jenseits der Autobahn werden aufgrund des Höhenunterschiedes (Autobahn in erhöhter Walllage) und der immissionstechnischen

Zäsur durch die Autobahn nicht betrachtet. Zudem sind im nördlichen Verordnungsbereich keine klassischen Gewerbebetriebe zulässig.

Hinsichtlich Lärmimmissionen von der im Norden angrenzenden A2 wird im Bauverfahren in Abhängigkeit der konkreten Nutzungen mit der OIB-Richtlinie 5, Kapitel 2.2.3 bzw. 2.2.4, reagiert.

Die Anbindung an das lokale und regionale Straßennetz ist ohne Nutzungskonflikte wie z.B. mit Wohnanrainern gegeben.

Hinsichtlich der teilweisen Inanspruchnahme von Waldflächen überwiegt, mit Bedachtnahme auf erforderliche Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere aufgrund der Zielsetzungen des ÖEK 2018, der gewerblich-geschäftlichen Eignungslage, der Lage direkt an der A2 mit Anbindung an diese, der organischen Entwicklung, der zentralörtlichen Aufwertung der Gemeinde und aufgrund des Ausbaues des Arbeitsplatzangebotes das öffentliche Interesse an der wirtschaftlichen und zentralörtlichen Weiterentwicklung der Gemeinde das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Waldflächen. In der Gemeinde Wernberg sind für eine geschäftliche und gewerbliche Entwicklung nur sehr eingeschränkte Entwicklungspotentiale gegeben.

Das öffentliche Interesse an der gewerblich-geschäftlichen Nutzung überwiegt auch das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Produktionsfunktion (zudem nur punktuell hohe Produktionsfunktion gegeben).

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

Aufgrund der erfolgten Relevanzprüfung (keine erheblichen Umweltauswirkungen) ist aus raumordnungsfachlicher Sicht keine gesonderte Umweltprüfung bzw. Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß § 4 K-UPG 2004 in der Fassung LGBL. Nr. 76/2022 erforderlich. Das Ergebnis entspricht auch den Erfahrungswerten (inkl. Umsetzung) im Zuge der Erstellung von integrierten Verfahren bzw. Teilbebauungsplänen für ortsübliche Geschäfts- und Gewerbefunktionen in den letzten 15 Jahren.