



Gemeindeamt Wernberg

Kontaktdaten

SB: Dipl. Ing. Thomas Dirr
Abt: Bauamtsleitung
Tel: +43 4252/3000-14
Mail: thomas.dirr@ktn.gde.at
Aktenzahl: 031-3/TBPL/2023-1-KU
Datum: 11. Juni 2025

Gegenstand: Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
Zentrum West
Widmungspunkt 05/2023

K U N D M A C H U N G

Die Gemeinde Wernberg beabsichtigt, gemäß §§ 38, 39 und 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, für die Grundparzellen 217/1, 217/2, 217/4, 219 sowie Teilflächen aus 220/1 und 266/1, alle KG 75456 Wernberg I

die Verordnung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

ZENTRUM WEST

Der Entwurf der Verordnung, einschließlich der Erläuterungen, liegt im Gemeindeamt der Gemeinde Wernberg in der Zeit vom

11. Juni 2025 bis 09. Juli 2025

während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme auf und ist in diesem Zeitraum auch auf der Homepage der Gemeinde (<https://wernberg.gv.at/>) einsehbar.

Innerhalb der 4-wöchigen Auflagefrist ist jede Person berechtigt, bei der Gemeinde Wernberg eine schriftliche Stellungnahme zum Verordnungsentwurf einzubringen.

Während der Auflagefrist schriftlich eingebrachte und begründete Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung in Erwägung zu ziehen.

Die Bürgermeisterin

Doris Liposchek

Angeschlagen am: 11.06.2025
Abgenommen am: 10.07.2025

Ergeht nachrichtlich per Email an:

1. Angrenzende Gemeinden:

Gemeindeamt Ossiach, 9570 Ossiach 8
Marktgemeinde Rosegg, Schlossallee 2, 9232 Rosegg
Marktgemeinde Velden, Seecorso 2, 9220 Velden
Stadt Villach, Rathausplatz 1, 9500 Villach

ossiach@ktn.gde.at
rosegg@ktn.gde.at
velden@ktn.gde.at
planung@villach.at

2. Amt der Kärntner Landesregierung:

Abteilung 8 – Umwelt, Energie und Naturschutz,
9020 Klagenfurt, Flatschacher Straße 70
Abteilung 9 – Straßen und Brücken,
9020 Klagenfurt, Flatschacher Straße 70
Abteilung 10 – Land- und Forstwirtschaft,
9020 Klagenfurt, Mießtaler Straße 1
Abteilung 12 – Wasserwirtschaft
9020 Klagenfurt, Mießtaler Straße 1
Abteilung 15 – Standort, Raumordnung und Energie
9020 Klagenfurt, Mießtaler Straße 1

abt8.post@ktn.gv.at
abt9.post@ktn.gv.at
abt10.post@ktn.gv.at
abt12.post@ktn.gv.at
abt15.post@ktn.gv.at

3. Bezirkshauptmannschaft Villach:

Grundverkehrswesen
9500 Villach, Meister-Friedrich-Straße 4
Bereich 2 – Gewerberecht
9500 Villach, Meister-Friedrich-Straße 4

Bereich 3 – Wasserrecht
9500 Villach, Meister-Friedrich-Straße 4
Bereich 6 – Gesundheitswesen
9500 Villach, Meister-Friedrich-Straße 4
Bereich 8 – Bezirksforstinspektion
9500 Villach, Meister-Friedrich-Straße 4
Abteilung 10 – Land- und Forstwirtschaft, Regionalbüro Villach
9500 Villach, Meister-Friedrich-Straße 4

bhvl.grundverkehr@ktn.gv.at
bhvl-gewerbe@ktn.gv.at
bhvl.bba@ktn.gv.at
bhvl.wasserrecht@ktn.gv.at
bhvl.gesundheitsamt@ktn.gv.at
bhvl.bfi@ktn.gv.at
abt10.regbueroavl@ktn.gv.at

4. Straßenbauamt Villach

9500 Villach, Werthenaustraße 26

abt9.villach@ktn.gv.at

5. Dienststelle für Wildbach- und Lawinenverbauung

9500 Villach, Meister-Friedrich-Straße 2

sektion.kaernten@die-wildbach.at

6. Kammer für Land- und Forstwirtschaft

9020 Klagenfurt, Museumsgasse 5

agrarwirtschaft@lk-kaernten.at

7. Kammer für Arbeiter und Angestellte

9021 Klagenfurt, Bahnhofplatz 3

arbeiterkammer@akktn.at

8. Wirtschaftskammer Kärnten

9021 Klagenfurt, Europaplatz 1

wirtschaftspolitik@wkk.or.at

9. Militärkommando für Kärnten

9020 Klagenfurt, Mießtaler Straße 11

milkdok@bmlvs.gv.at

10. Bundesdenkmalamt

9020 Klagenfurt, Alter Platz 30

kaernten@bda.at

11. Kärntner Landesmuseum

9020 Klagenfurt, Museumsgasse 2

willkommen@landesmuseum.ktn.gv.at

12. ÖBB Infrastruktur Bau AG, Immobilienmanagement GmbH

9500 Villach, 10.-Oktober-Straße 20

daniela.trinker@oebb.at

13. Abwasserverband Wörther See West

Wasserweg 1, 9231 Rosegg

office@awwww.at

14. KELAG AG

Arnulfplatz 2, 9020 Klagenfurt

villach.netzkundenservice@kaerntennetz.at

15. VERBUND Hydro Power GmbH

Europaplatz 2, 1150 Wien

hydropower@verbund.com
sabine.hoefinger@asfinag.at

16. ASFINAG

17. Raumplanungsbüro RPK ZT-GmbH

Mießtaler Straße 18, 9020 Klagenfurt

office@rpk-zt.at

18. Gemeinde Wernberg

Wernberger Straße 2, 9241 Wernberg

Amtstafel der Gemeinde Wernberg
Homepage (www.wernberg.gv.at)

19. Grundstückseigentümer



Gemeinde Wernberg

Bundesland Kärnten
Politischer Bezirk Villach-Land

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Zentrum West“



Auftraggeber

Gemeinde Wernberg
Wernberger Straße 2
9241 Wernberg

Verfasser

RPK ZT-GmbH
Benediktinerplatz 10
9020 Klagenfurt am Wörthersee

GZ: 23030
Klagenfurt am Wörthersee, 11.06.2025

**Entwurf für die
Kundmachung**

Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde Wernberg
vom, Zahl:,
genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung
vom, Zahl.....,
mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
„Zentrum West“
erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen des § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 –
K-ROG 2021, LGBl Nr. 59/2021, idF 17/2025, wird verordnet:

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Grundstücke Nr. 217/1, 217/2, 217/4, 219 sowie Teilflächen aus 220/1 und 266/1, alle KG 75456 Wernberg I, im Ausmaß von ca. 16.757 m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerische Darstellung über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Anlage 1 – Umwidmungslageplan) sowie die zeichnerische Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2).

2. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Wernberg wird insofern geändert, als unter dem Punkt

- | | |
|---------|---|
| 5a/2023 | die Umwidmung des Grundstücks Nr. 217/2 (1.402 m ²) und 219 (2.490 m ²), beide KG 75456 Wernberg I, von Bauland Dorfgebiet in Bauland Geschäftsgebiet im Ausmaß von insgesamt ca. 3.892 m ² , |
| 5b/2023 | die Umwidmung des Grundstücks Nr. 217/4 (832 m ²) und Teilflächen aus Grundstücken Nr. 217/1 (4.199 m ²), 220/1 (237 m ²) und 266/1 (1.710 m ²), alle KG 75456 Wernberg I, von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Bauland Geschäftsgebiet im Ausmaß von insgesamt ca. 6.978 m ² , |

- 5c/2023 die Umwidmung von Teilflächen aus Grundstück Nr. 217/1, KG 75456 Wernberg I, von Bauland Dorfgebiet Aufschließungsgebiet in Bauland Geschäftsgebiet im Ausmaß von ca. 4.843 m²,
- 5d/2023 die Umwidmung von Teilflächen aus Grundstücken Nr. 217/1 (724 m²), 220/1 (155 m²) und 266/1 (165 m²), alle KG 75456 Wernberg I, von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche im Ausmaß von insgesamt ca. 1.044 m²,
- festgelegt wird.

3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 m².
- (2) Ausgenommen von der festgelegten Mindestgrundstücksgröße sind Baugrundstücke für infrastrukturelle Einrichtungen, die dem allgemein öffentlichen Interesse dienen.

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Grundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke ergibt sich aus der Geschoßflächenzahl (GFZ).
- (2) Die maximal zulässige GFZ beträgt 0,7.
- (3) Alle innerhalb des Gebäudeumrisses befindlichen Grundflächen von Geschoßen einschließlich jener von Garagen und Nebengebäuden sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Ausgenommen sind Überdachungen von Tiefgaragen, Zu- und Abfahrten, Müllsammel- und Fahrradabstellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) in Leichtkonstruktion.
- (4) Die Grundflächen von Dachgeschoßen, die Höhen von über 1,60 m gemessen von der fertigen Fußbodenoberkante bis zur Fußpfettenoberkante aufweisen, sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.
- (5) Die Grundflächen von Kellergeschoßen, deren fertige Fußbodenoberkante des darüber liegenden Geschoßes an irgendeiner Stelle mehr als 1,50 m aus dem unmittelbar anschließenden Urgelände ragt, sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.

§ 5

Bebauungsweise

- (1) Als zulässige Bebauungsweise wird die offene und halboffene Bauweise festgelegt.

§ 6

Geschoßanzahl, Bauhöhe

- (1) Die zulässigen Höhen werden durch die Festlegung einer maximalen Geschoßanzahl und einer maximalen Bauhöhe bestimmt.
- (2) Die maximal zulässige Geschoßanzahl ist aus der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) zu entnehmen.
- (3) Als Dachgeschoß gelten Geschoße, wenn die Kniestockhöhe – das ist der Abstand zwischen der fertigen Fußbodenoberkante und der Fußpfettenoberkante – kleiner gleich 1,60 m ist und deren Grundflächen gemäß § 4 Abs. 4 weniger als 75 % der darunter liegenden Bruttogeschoßfläche beträgt.
- (4) Ein Dachgeschoß kann auch als Terrassengeschoß ausgebildet werden, wenn dessen Außenwände gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschoßes allseitig um mindestens 1,50 m zurückversetzt sind.
- (5) Die maximal zulässige Bauhöhe beträgt 12,00 m gemessen vom angrenzenden Urgelände bis zur Oberkante der Attika bzw. der Oberkante des Firstes.
- (6) Abweichend von den Bestimmungen in Abs. 5 dürfen notwendige technische Aufbauten wie Klima- und Lüftungsanlagen, Rauchabzugsanlagen u. ä., die realisierte Bauhöhe punktuell um das technisch notwendige Maß überschreiten.

§ 7

Baulinien

- (1) Es werden Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) Ausgenommen von Abs. 1 sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung, Kinderspielplätze, Einfriedungen, Müllsammelstellen, Zufahrten, Tiefgaragen und unterirdische Bauteile der notwendigen Infrastruktur.
- (3) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) dargestellt.

§ 8

Dachformen

- (1) Als zulässige Dachform wird das Flach-, Pult-, Sattel- und Walmdach festgelegt.
- (2) Die zulässige Dachneigung beträgt maximal 30°.

§ 9

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung erfolgt ausgehend von der Landesstraße B83 bzw. der Gemeindestraße (Wernberger Straße, Grundstück Nr. 266/6, KG 75456 Wernberg I) über eine neu zu errichtende Verkehrsfläche mit Verbindung zum Gartenweg (Grundstück Nr. 1228/2, KG 75456 Wernberg I).
- (2) Die Mindestparzellenbreite der Erschließungsstraße beträgt 6,00 m.
- (3) Der Verlauf der Verkehrsfläche ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) dargestellt.
- (4) Die Anzahl der nachzuweisenden PKW-Abstellplätze wird wie folgt festgelegt:
 - 2,0 Stellplätze je Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
 - 2,0 Stellplätze je Wohneinheit bei Mehrfamilienhäuser – Zusätzlich sind 10 % der Gesamtstellplätze als Besucherstellplätze, aufgerundet auf die nächste ganze Zahl, vorzusehen
 - 1,0 Stellplatz je 35 m² Verkaufs-, Geschäfts- oder Bürofläche
 - 1,0 Stellplatz je 100 m² Nutzfläche für Produktionshallen oder Werkstätten
- (5) Die Abstellflächen von Stellplatzanlagen mit mehr als 4 PKW-Abstellplätzen sind mit sickerfähigen Oberflächenmaterialien auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Behindertenparkplätze.
- (6) Vor Garageneinfahrten, Zufahrtstoren und Schrankenanlagen ist zur Straßengrundgrenze ein mindestens 5,00 m tiefer Stauraum freizuhalten.
- (7) Je Grundstück ist eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6,00 m zulässig.

§ 10

Baugestaltung

- (1) Fassaden sind vorzugsweise mit Putz in gedeckten Farbtönen auszugestalten. Intensive Farbtöne sind nur zur Verwendung des eigenen Firmenlogos im Ausmaß von maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.
- (2) Zur Vermeidung von Blendwirkungen sind sämtliche Dachdeckungsmaterialien in matter oder entspiegelter Ausführung zu wählen. Glänzende Oberflächen sind unzulässig.
- (3) Flach- und Pultdächer, sofern sie nicht durch technische Aufbauten oder Oberlichter bedeckt werden, sind ab einer Dachfläche von über 200 m², extensiv zu begrünen und/oder für Photovoltaik- bzw. Solaranlagen zu nutzen. Module von Photovoltaik- bzw. Solaranlagen dürfen aufgeständert nur in einem Abstand von mindestens 2,00 m zur Attika Innenkontur und maximal 1,00 m die Attika-Oberkante überragend errichtet werden.
- (4) Die Anbringung aufgeständerter Werbeanlagen auf Dachflächen von Gebäuden ist nicht zulässig.
- (5) Die Errichtung freistehender Werbepylone ist unzulässig.

§ 11

Gestaltung von Außenanlagen

- (1) Das Mindestausmaß der Grünflächen wird mit 30 % der Größe des Baugrundstücks festgelegt.
- (2) Freiflächen sind gärtnerisch unter Verwendung von heimischen bzw. standortgerechten Pflanzmaterials auszugestalten. Bei der Bepflanzung von Grundstücken mit ausschließlich geschäftlich gewerblichen Funktion ist je 150 m² Freifläche mindestens ein heimischer Baum (Ho.mB/Co, 18/20) nachzuweisen.
- (3) Je angefangene 6 PKW-Abstellplätze ist mindestens ein heimischer Baum (Ho.mB/Co, 18/20) innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen.
- (4) Einfriedungen sind mindestens zu drei Viertel transparent und in einer Gesamthöhe von maximal 1,50 m auszubilden. Innerhalb der Sichtweiten von Kreuzungsbereichen sind Einfriedung in der Gesamthöhe auf maximal 1,00 m zu beschränken.

§ 12

Art der Nutzung von Gebäuden

- (1) Die zulässige Nutzung aller entstehenden Gebäude und baulichen Anlagen wird nach den Bestimmungen des § 21 K-ROG 2021, LGBl Nr. 59/2021, idF LGBl Nr. 17/2025 (Bauland Geschäftsgebiet) festgelegt.
- (2) In einem Abstand von 40 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße B83 sind Wohnnutzungen nicht erlaubt.

§ 13

Lärmschutz

- (1) Auf Grundstücken mit ausschließlich geschäftlich gewerblichen Funktion sind PKW-Abstellplätze sowie An- und Ablieferungszonen gegenüber angrenzenden Wohnnutzungen abgewandt zu situieren oder baulich einzuhausen.
- (2) Innerhalb des Geltungsbereiches ist der bauliche Schallschutz gemäß den Anforderungen der OIB-Richtlinie 5 nachzuweisen und entsprechend umzusetzen.

4. Abschnitt (Schlussbestimmungen)

§ 14

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.

Wernberg, am _____

Die Bürgermeisterin:

Doris Liposchek

Angeschlagen: _____

Abgenommen: _____

Erläuterungen

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Es wird beabsichtigt im Wernberger Zentrum die Grundstücke Nr. 217/1, 217/4 sowie Teilflächen von Nr. 220/1 und 266/1, alle KG Wernberg I, einer baulichen Verwertung zuzuführen. Angedacht sind Mischnutzung (Kleingewerbe, Dienstleistung, Wohnen) im Rahmen der Zulässigkeit eines Bauland Geschäftsgebietes. Die Erschließung soll aus Richtung Osten vom neuen Zentrum Wernberg aus erfolgen. Hier wurde bereits eine neue U-förmige Erschließung (Wernberger Straße) realisiert, welche das künftige Zentrum einfasst. Mit dem im Jahr 2022 neu verordneten Teilbebauungsplan „Zentrum Wernberg“ wurden bereits konkrete Schritte zur Umsetzung gesetzt.

Das gegenständliche Planungsgebiet schließt an das geplante Zentrum an und soll den Übergang zum westlichen Wohngebiet „Unterwernberg“ bilden. Dabei wird auch das Bestandsgebäude auf Grundstück Nr. 217/2 (Wohnhaus mit Blumenladen) sowie Nr. 219 (Wohnhaus am Gartenweg) in das Planungsgebiet miteingeschlossen.

Rund die Hälfte des rund 1,7 ha großen Planungsgebietes sind bereits als Bauland gewidmet bzw. zum Teil mit einem Aufschließungsgebiet belegt. Aufgrund des Flächenausmaßes und den Bedingungen zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes wird die **integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung** gem. § 52 K-ROG 2021 erforderlich.

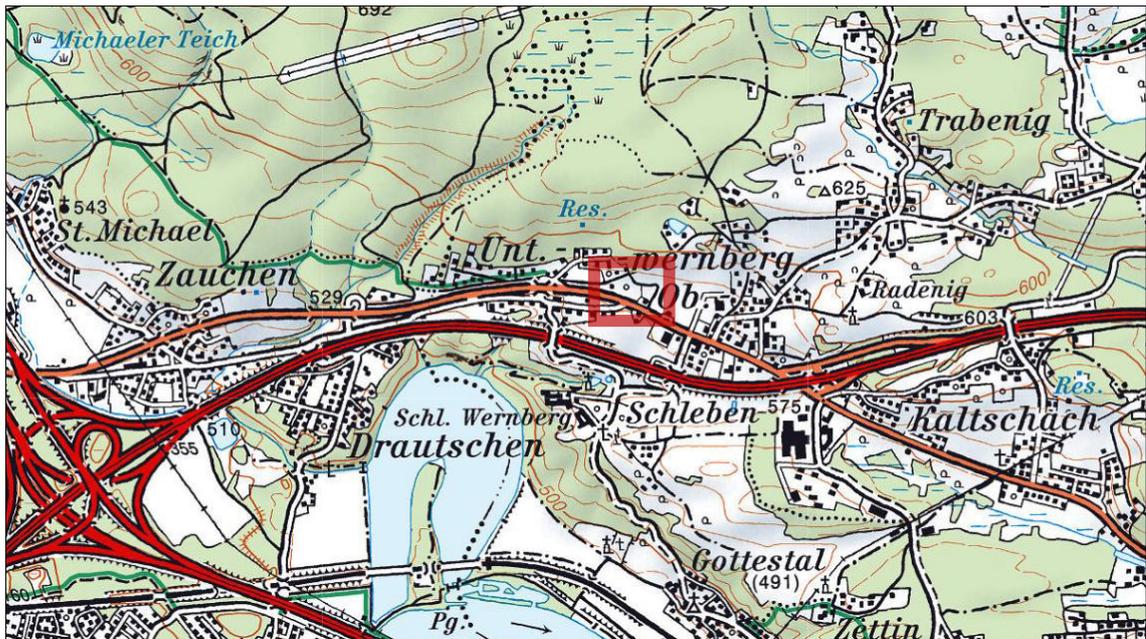
Zielsetzungen der Verordnung sind:

- Geordnete bauliche Entwicklung und Aufschließung
- Schaffung eines zentralen Ortskerns mit funktionaler Durchmischung
- Effiziente Ausnutzung des Planungsgebietes durch verdichtetes, flächensparendes Bauen unter Berücksichtigung der umliegenden Strukturen
- Verbesserung des örtlichen Fuß- und Radwegenetzes (Durchwegung West-Ost)
- Gestalterische Qualität von Gebäuden und Außenanlagen
- Vermeidung bzw. Verminderung von Nutzungskonflikten (Lärm)
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Zentrumsbereiches des Hauptortes Wernberg. Das neu geschaffene Ortszentrum liegt unmittelbar nördlich der B83 Kärntner Straße. Mit dem Bau des Gemeindeamtes, eines zentralen Bankgebäudes und einer Seniorenwohnanlage wurden bereits zentralörtliche Einrichtungen angesiedelt. Mit dem bereits im Jahr 2022 verordneten Teilbebauungsplan „Zentrum Wernberg“ sollen weitere Vorhaben realisiert werden. Das gegenständliche Planungsgebiet schließt unmittelbar westlich an die bereits begonnene Zentrumsentwicklung an und ist somit im engen funktionalen Zusammenhang mit dieser zu betrachten.

Westlich und nördlich schließt das Wohngebiet „Unterwernberg“ an, südlich verläuft die B83 und nordöstlich erstreckt sich eine große landwirtschaftliche Fläche, die als langfristige Reserve für die weitere Siedlungsentwicklungen gilt.



Lage im Raum (Quelle: ÖK50 KAGIS)

In der Natur werden die Grundflächen, soweit nicht bereits bebaut, derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausgehend von der südlich vorbeiführenden Landesstraße B83 über die Kreuzung mit der Gemeindestraße (Wernberger Straße). Über einen neu zu errichtenden Erschließungsstrang soll das Planungsgebiet intern erschlossen werden. Hierdurch soll zwischen Wernberger Straße und Gartenweg im bestehenden gemeindlichen Wegenetz eine Verknüpfung zwischen den Ortsteilen Ober- und Unterwernberg hergestellt werden.

3. Örtliches Entwicklungskonzept

Das Örtliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Wernberg aus dem Jahr 2018 sieht für den gegenständlichen Bereich die Entwicklung zugunsten der geschäftlichen Funktion vor. Das Entwicklungsgebiet „Zentralraum Wernberg“ wird hier verortet.

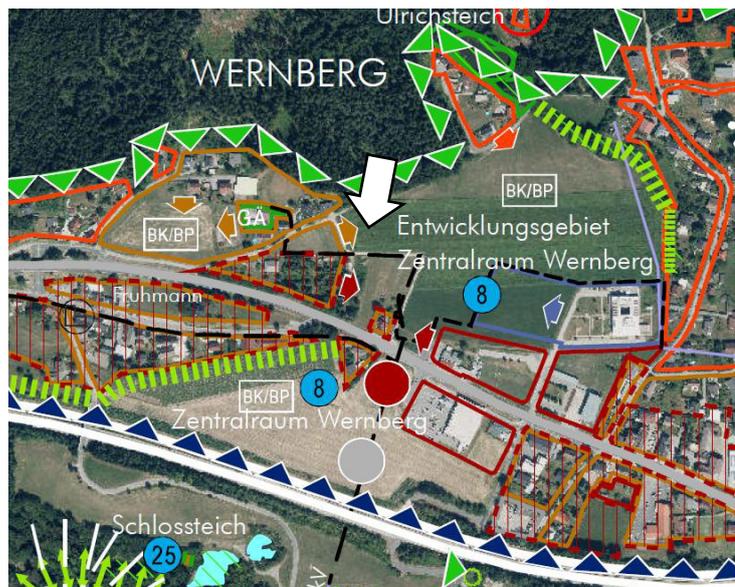
Mit der Positionsnummer „8“ wird auf folgende textliche Erläuterung hingewiesen:

„Umsetzung des Konzeptes „Zentralraum Wernberg“: für die gegenständlichen Flächen liegen bereits ein Strategieplan der Gemeinde sowie ein Teilbebauungsplan vor. Das Flächenpotential unmittelbar an der A2 Südautobahn ist zur Verwertung durch ortsverträgliche Gewerbebetriebe vorgesehen – Vermeidung von Konflikten mit umgebenden Nutzungen.“

Mit dem Zeichen „BK/BP“ wird auf die Erstellung eines Erschließungskonzeptes und der Sicherstellung von Zielsetzungen der örtlichen Raumplanung mittels Bebauungsplanung verwiesen.

Das bestehende Bauland mit dörflicher Mischfunktion soll in die geschäftliche Funktion überführt werden (Planzeichen: Dunkelrote Schraffur).

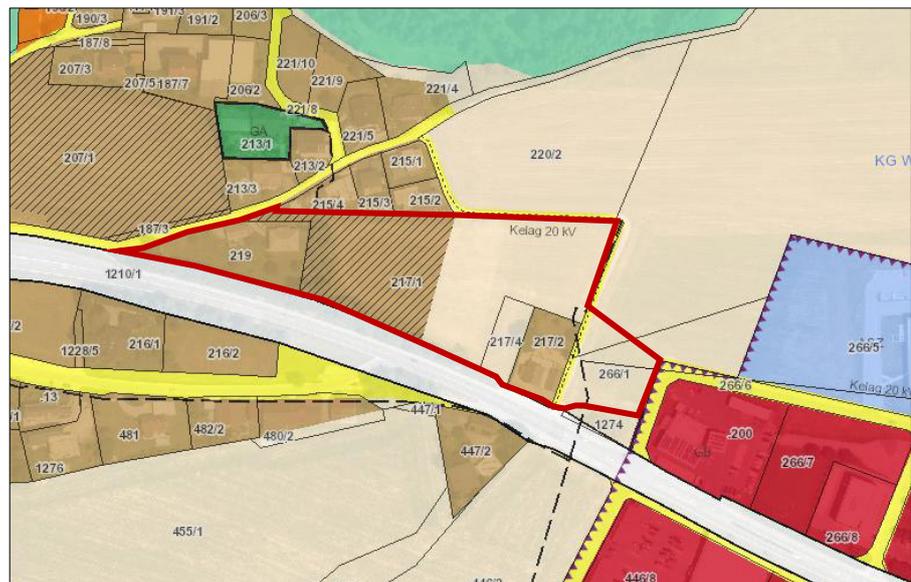
Derzeit befindet sich das ÖEK der Gemeinde Wernberg in Überarbeitung. Der Bereich soll als Siedlungspotenzial im Rahmen der Zentrumsentwicklung weitergeführt werden.



Ausschnitt Siedlungsleitbild ÖEK 2018

In der Funktionalen Gliederung zum ÖEK 2018 wird der Standort dem Gemeindehauptort Wernberg mit der zentralörtlichen Funktion zugewiesen. Somit ist auch eindeutig von einem festgelegten Siedlungsschwerpunkt nach § 10 K-ROG 2021 auszugehen.

4. Flächenwidmungsplan



Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

Im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Wernberg ist das Planungsgebiet ungefähr je zur Hälfte als Bauland Dorfgebiet und als Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche gewidmet. Das unbebaute Bauland ist als Aufschließungsgebiet belegt. Gründe der Aufschließung sind die Sicherstellung einer geordneten Erschließung und Bebauung bzw. einer organischen Abfolge der Bebauung („Aufhebungsbestimmungen sind bei konkretem Bedarf seitens der Grundeigentümer der Nachweis über die geordnete Bebauung und Erschließung (konzeptive Darstellung oder TBPL). Sicherstellungen erfolgen durch Vereinbarungen im Sinne § 53 (1-2) K-ROG 2021“).

Laut Bauflächenbilanz im Flächenwidmungsplan 2023 liegt innerhalb des Planungszeitraumes von 10 Jahren der abschätzbare Baulandbedarf über dem Ausmaß des unbebauten Baulandes (§ 15 Abs. 3 K-ROG 2021 sowie § 25 Abs. 1 und 2 K-ROG 2021).

5. Sonstige Planungsvorgaben

Gefahrenzonen und Oberflächenwässer

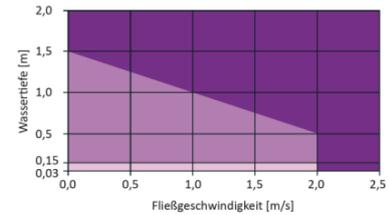
Das Planungsgebiet ist nicht durch Gefahrenzonen betroffen.

Gemäß Hinweiskarte zum Oberflächenabfluss (AKL Abt. 12) lässt sich eine geringe Gefährdung durch Hangwässer ableiten (siehe Abb.). Die fachliche Beurteilung obliegt der zuständigen Fachdienststelle.



Gefährdungskategorien

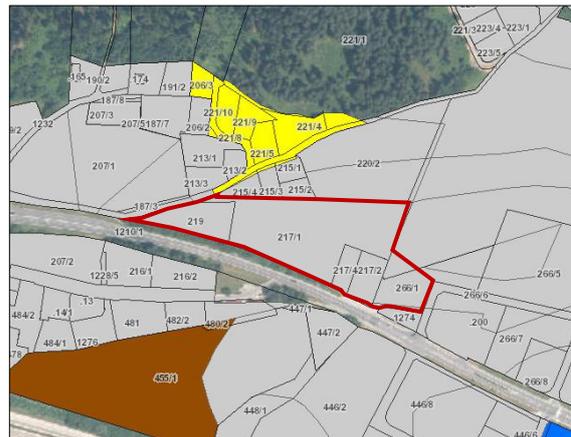
Auf Grundlage der Wassertiefe und der Fließgeschwindigkeiten wurde in Anlehnung an die Zonierung der Gefahrenzonenplanung eine Kategorisierung der Gefährdung durch Oberflächenabfluss vorgenommen. Dabei wurde eine zusätzliche Kategorie (mäßige Gefährdung bis 15 cm) eingeführt.



Hinweiskarte Oberflächenabfluss (Quelle: KAGIS)

Laut Bodenfunktionsbewertung wird der Fläche keine „besondere Bedeutung“ zugeschrieben.

Böden ohne besondere Bedeutung



Bodenfunktionsbewertung (Quelle: KAGIS)

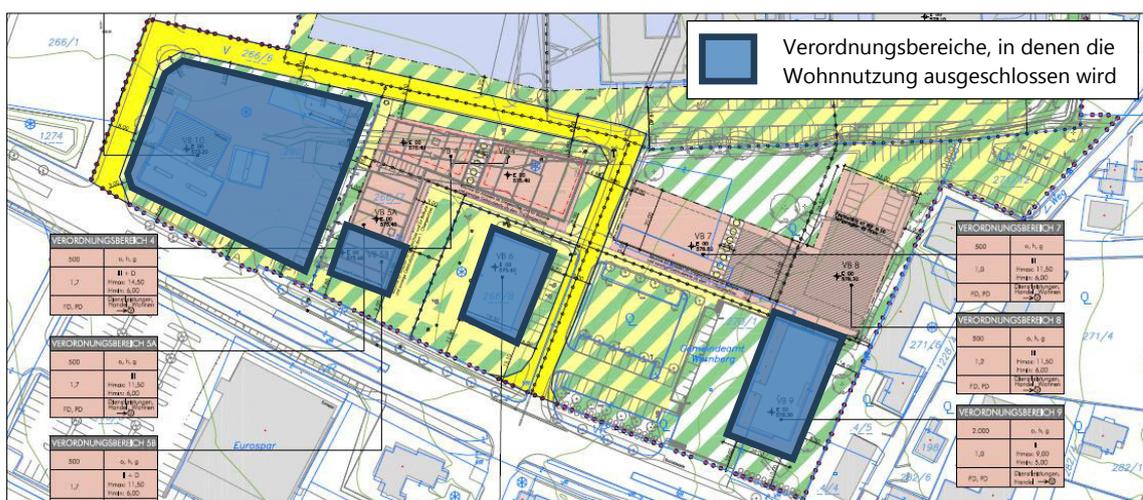
Lärm

Das Planungsgebiet liegt schalltechnisch im Einflussbereich der durchführenden B83 Kärntner Straße und der A2 Südautobahn. Die maßgebliche Grenzwertelinie für den Lärmpegel während der Nachtstunden von über 50 dB(A) verläuft über die südlichen Teilflächen des Planungsgebietes (siehe Abbildungen).



Links: Lärmkarte Landesstraße – Nachtwerte. Rechts: Summenkarte Autobahn u. B83 – Nachtwerte (Quelle: Lärminfo.at)

Im Jahre 2021 wurde im Auftrag der Gemeinde Wernberg vom Bauingenieurbüro Pabinger & Partner eine schalltechnische Untersuchung für das zentrale Ortsgebiet erarbeitet. Dieses Gutachten bildete die Grundlage für den Teilbebauungsplan „Zentrum Wernberg“ GR-Beschluss vom 14.09.2022 (Zl. 031-3/TBPL/2022-1), dessen Geltungsbereich unmittelbar östlich an das Planungsgebiet angrenzt. Darin wird die Wohnnutzung für die Verordnungsbereiche bzw. Bebauung in erster Reihe entlang der B 83 ausgeschlossen. Im Weiteren wird als Maßnahme ein indirekter Lärmschutz vorgeschrieben. Gebäude und Gebäudeteile haben die mindesterforderliche Schalldämmung von Außenbauteilen gemäß OIB-Richtlinie 5 (Ausgabe April 2019, Kap. 2.2.3 – Tabelle: Mindesterforderliche Schalldämmung von Außenbauteilen) zu erfüllen.



Ausschnitt Teilbebauungsplan „Zentrum Wernberg“

Die für den bereits verordneten Teilbebauungsplan „Zentrum Wernberg“ geltenden Vorgaben hinsichtlich des Lärmschutzes gelten sinngemäß für die vorliegende Planung.

6. Begründung zu den verordneten Festlegungen

Durch die vorliegende Planung werden vom „Textlichen Bebauungsplan“ der Gemeinde Wernberg vom 04.07.2019, Zahl: 031-3/I/2019, abweichende Bebauungsbedingungen festgelegt.

Auf die abweichenden Bebauungsbedingungen wird explizit hingewiesen.

ad § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke der KG 75456 Wernberg I:

Grundstück Nr.	Fläche laut Grundbuch
217/1	9.766 m ²
217/2	1.402 m ²
217/4	832 m ²
219	2.490 m ²
220/1 Teilflächen	392 m ²
266/1 Teilflächen	1.875 m ²
Gesamt	16.757 m ²

Die Gesamtfläche beträgt laut Grundbuch 16.757 m². Anzumerken ist, dass die grafische Fläche laut DKM (17.735 m²) eine Abweichung von ca. 979 m² aufweist.

Der Umgriff des Planungsgebietes ist in Anlage 2 parzellenscharf dargestellt.

Die Grundstücke Nr. 217/2 und 219 sind bereits bebaut. Sie werden aufgrund des räumlichen Zusammenhangs in das gegenständliche Planungsgebiet mitaufgenommen, sodass ihre langfristige bauliche Entwicklungsfähigkeit in die Planungen zum neuen Zentrum von Wernberg integriert werden können.

ad § 2 Änderung des Flächenwidmungsplanes

Die geplante Umwidmung erfolgt gemäß Lageplan (siehe Anlage 1). Die Neuausweisung von Bauland Geschäftsgebiet bzw. die Widmungskategorieänderung zugunsten des Bauland Geschäftsgebietes entspricht den Intentionen des örtlichen Entwicklungskonzeptes.

ad § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 m² (zulässig ist die offene und halboffene Bauweise).

Der textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Wernberg legt für die offene Bauweise 600 m² und für die halboffene Bauweise 400 m² Mindestbaugrundstücksgröße fest. In Folge der Parzellenkonfigurationen im näheren und weiteren Umfeld sowie dem zu Grunde liegenden Gestaltungskonzept werden Baugrundstücksgrößen unter 600 m² nicht vorgesehen.

Grundstücksteilungen für etwaige infrastrukturelle Einrichtungen sind von der Mindestgröße ausgenommen.

ad § 4 Bauliche Ausnutzung der Grundstücke

Das Maß der baulichen Ausnutzung der Grundstücke wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) ausgedrückt. Die GFZ wird mit 0,7 festgelegt und entspricht dem textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Wernberg (GFZ für Geschäftsgebiet).

Die GFZ ist das Verhältnis der Bruttogeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstücks (§ 47 Abs. 9 K-ROG 2021). Die Bruttogeschoßfläche ergibt sich aus der Summe der Bruttogrundflächen aller Geschoße von Gebäuden, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände.

Die GFZ-Berechnung entspricht den Regelungen des textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Wernberg:

Innerhalb des Gebäudeumrisses sind alle Grundflächen von Geschoßen in die Berechnung der GFZ einzubeziehen, wie innerhalb der äußeren Umfassungswände liegende Loggien und Terrassenflächen, Durchgänge oder Arkaden. Garagen- und Nebengebäude sind ebenso zu berücksichtigen wie Wintergärten oder Flugdächer, gemessen in Horizontalprojektion, sofern es sich nicht um untergeordnete Vorbauten und Bauteile im Sinne des § 6 Abs. 2c der Kärntner Bauvorschriften handelt. Ausgenommen von der GFZ-Berechnung sind Überdachungen von Tiefgaragen, Zu- und Abfahrten, Müllsammel- oder Fahrradstellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) in Leichtkonstruktion, von denen keine Raumbildung (im Sinne eines Gebäudes) ausgeht.

Die GFZ-Berechnung in Dachgeschoßen erfolgt über die Ermittlung von Höhen über 1,60 m gemessen zwischen der fertigen Fußbodenoberkante und der Fußpfettenoberkante.

Die Grundflächen von Keller-, Unter- oder Tiefgeschoße sind GFZ-relevant, wenn die fertigen Fußbodenoberkante des darüber liegenden Geschoßes mehr als 1,50 m aus dem unmittelbar angrenzenden Urgelände ragt. Als Geländebezugspunkt gilt die natürliche Geländeoberfläche vor baulichem Eingriff.

ad § 5 Bauungsweise

Es wird die offene und halboffene Bauweise (§ 48 Abs. 6 Z 2 und 3 K-ROG 2021) festgelegt.

Die offene Bauweise liegt vor, wenn die Gebäude allseits freistehend mit einem bestimmten Mindestabstand von den seitlichen Grenzen und der hinteren Grenze des Bauplatzes errichtet werden müssen, wenn die K-BO 1996 und die K-BV nicht Ausnahmen hiervon zulassen.

Die halboffene Bauweise liegt vor, wenn auf zwei benachbarten Bauplatzen die Gebäude an der gemeinsamen seitlichen Grenze aneinander gebaut sind, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden müssen.

Mit der Wahl der Bauweisen wird sowohl die ortstypische lockere Bebauung als auch durch halboffene Bauweise eine punktuelle Verdichtung ermöglicht.

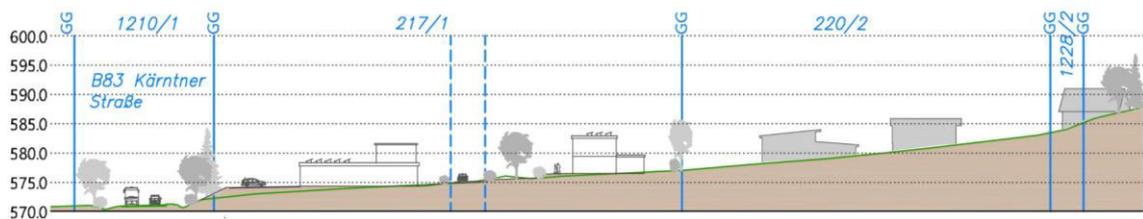
ad § 6 Geschoßanzahl, Bauhöhe

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird einerseits durch die maximal zulässige Geschoßanzahl und zusätzlich durch die maximal zulässige Bauhöhe festgelegt. Durch die Festlegung von bis zu drei Vollgeschoßen für die Bebauung entlang der B83 und zwei Vollgeschoßen mit Dachgeschoß für die Bebauung entlang der nördlichen Planungsgebietsgrenze wird ein städtebaulicher Übergang zwischen dem neuen Wernberger Zentrum und den umliegenden bestehenden Siedlungsstrukturen geschaffen. Als Erweiterung des Zentrums Wernberg wird entlang der B83 eine höhere Bebauung mit massiveren Baukörpern angestrebt. Der nördliche Teil geht in die bestehenden unmittelbar

angrenzenden Wohngebiete über. Als Zäsur dient die zentrale neue Erschließungsstraße in der ideellen Verlängerung Richtung Westen.

Hinsichtlich der Vorgaben für die Ausbildung des Dachgeschoßes werden die Inhalte des textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Wernberg sinngemäß übernommen. Wird ein Dachgeschoß als Terrassengeschoß ausgebildet, so sind dessen Außenwände um mindestens 1,50 m allseitig zurückversetzt auszubilden.

Die Begrenzung der Bauhöhe (Gesamthöhe des Gebäudes) beträgt 12,00 m. Dies entspricht dem textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Wernberg.



Geländeschnitt S-N mit Bebauungsvorschlag und Bestandsgebäuden

ad § 7 Baulinien

Die Baulinien werden ohne Anbauverpflichtung festgelegt.

Baulinien sind Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen (§ 48 Abs. 7 K-ROG 2021).

Bauliche Anlagen der Freiflächengestaltung sowie Infrastruktureinrichtungen dürfen auch außerhalb des Bauliniengefüges errichtet werden. Es handelt sich um bauliche Anlagen ohne Raumbildung. Sämtliche Gebäude oder gebäudeähnliche Bauten sind nur innerhalb des Bauliniengefüges zulässig.

ad § 8 Dachformen

Die Dachformen werden entsprechend der Umgebung als Flach-, Pult-, Sattel- und Walmdach festgelegt. Alle Dachformen sind in der Umgebung vorhanden.

Dachneigungen sind mit maximal 30° beschränkt, um den ortsüblichen Baucharakter zu entsprechen.

ad § 9 Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine neu zu errichtende Verkehrsfläche von Osten aus. Das neue Zentrum Wernberg wird über die U-förmige Wegführung (Wernberger Straße) mit zwei Anbindungen an die Landesstraße B83 erschlossen. Es wird beabsichtigt den Kreuzungsbereich mit der B83 über eine Verkehrssignallichtanlage zu ertüchtigen.

Die neue Verkehrsfläche wird ausgehend von der Wernberger Straße mit dem Gartenweg im Westen verbunden. Somit wird eine zusätzliche Verknüpfung zwischen dem neuen Zentrum und dem Siedlungsbereich „Unterwernberg“ hergestellt.



Konzeptionelles langfristiges Erschließungskonzept für den Wernberger Zentralraum

Der Stellplatzschlüssel entspricht mit zwei PKW-Abstellplätzen bei Ein- und Zweifamilienhäusern dem textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Wernberg. Für Mehrfamilienhäuser wird der Stellplatzschlüssel mit zwei PKW-Abstellplätzen je Wohneinheit festgelegt, davon sind zusätzlich 10 % Besucherstellplätze herzustellen. Der Stellplatzbedarf für Verkaufs-, Geschäfts- oder Büronutzungen sowie für Produktionsflächen wird aus Erfahrungswerten abgeleitet. Aus den beabsichtigten Nutzungsmix ist kein erhöhter Stellplatzbedarf im Sinne des § 48 Abs. 11 K-ROG 2021 zu erwarten oder wird durch die Festlegungssystematik dieser Verordnung abgelöst.

Bei offenen Stellplatzanlagen mit mehr als 4 PKW-Abstellplätzen sind aus mikroklimatischen Gründen versickerungsfähige Oberflächenmaterialien, wie z. B. Rasensteingitter, für die PKW-Abstellflächen zu verwenden. Ein Stellplatznachweis von mehr als 4 PKW-Abstellplätzen tritt bei geschäftlich gewerblichen Nutzungen oder bei Mehrfamilienhäusern auf. Die Stellplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser, notwendige Behindertenparkplätze sowie die Erschließungswege sind davon ausgenommen.

Die Festlegungen zum freizuhaltenden Mindestabstand von 5,00 m zwischen Straßengrundgrenze und Einfahrtstoren u.ä. sowie die Beschränkung auf eine Zufahrt je Baugrundstück mit maximal 6,00 m Zufahrtsbreite entsprechen dem textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Wernberg.

ad § 10 Baugestaltung

Die Baugestaltung zielt zusammen mit der Gestaltung von Außenanlagen auf die Sicherstellung der formalen Qualitäten der geplanten Baukörper ab. Die geplanten Baukörper sollen sich in das umliegende Orts- und Landschaftsbild sowie in die Planungsintentionen zum neuen Zentrum Wernberg einfügen.

Werbepylone sind nicht erlaubt, ferner diese der Ausgestaltung eines Ortszentrums widersprechen. Der Eindruck eines Handels-/Fachmarktzentrums in Hallenbauweise u.ä. soll nicht vermittelt werden.

Für Flach- und Pultdächer mit einer Dachfläche über 100 m² wird eine extensive Begrünung oder Nutzung für Solar- und Photovoltaikanlagen vorgeschrieben. Hierdurch soll aus mikroklimatischen und energetischen Gründen für größere Dachflächen eine Regelung getroffen werden, die insbesondere auf die zu erwartende gewerblich-geschäftliche Bebauung entlang der B83 zutrifft.

ad § 11 Gestaltung von Außenanlagen

Die Bestimmungen zur Begrünung sehen aus mikroklimatischen Gründen einen Mindestgrünflächenanteil von 30 % des Baugrundstücks vor.

Der bauliche Eingriff soll durch Bepflanzungsgebote für Freiflächen und Stellplatzflächen zum Teil kompensiert werden. Angestrebt wird eine intensive Durchgrünung der Grundstücke und die Begrenzung der Versiegelung auf das notwendigste Maß. Heimische Bäume werden mit Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 18 bis 20 cm vorgegeben.

Die Festlegungen zur Ausgestaltung von Einfriedungen entsprechen dem textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Wernberg. Ergänzend wird festgelegt, dass Ansichtsflächen von Einfriedungen zu drei Viertel transparent auszugestalten sind. Durchgehende blickdichte Lösungen (Sichtschutzzäune) werden hierdurch ausgeschlossen.

ad § 12 Art der Nutzung von Gebäuden

Die Art der Nutzung wird widmungskonform entsprechend der Baulandkategorie Geschäftsgebiet festgelegt.

Die Baugrundstücke entlang der Landesstraße B83 sollen ausschließlich gewerblich geschäftlich genutzt werden, um die zentralörtliche Funktion des neuen Zentrums zu stärken. Zudem soll die geplante „massivere“ Bebauung entlang der B83 als Lärmschutz für die dahinterliegenden Wohnsiedlungsgebiete wirken.

Entsprechend der Lärmsituation vom Straßenverkehr ausgehend, wird die Wohnnutzung in einem Abstand von 40,00 m gemessen ab Fahrbahnrand der B83 ausgeschlossen. Dieser Abstand entspricht den Verlauf der maßgeblichen Grenzwertelinie für den Außenlärmpegel nachts von über 55 dB.

ad § 13 Lärmschutz

Die An- und Ablieferungszonen von geschäftlich gewerblichen Nutzungen sind aus Rücksichtnahme zu den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen abgewandt zu situieren oder durch bauliche Einhausung zu schützen. Im beiliegenden Gestaltungskonzept ist die Systematik der abgewandten Situierung von Parkplatzflächen und Manipulationsflächen dargestellt.

Der bauliche Schallschutz gemäß den Anforderungen der OIB-Richtlinie 5 ist im Geltungsbereich im Bauverfahren bzw. im gewerberechtigten Verfahren nachzuweisen und entsprechend umzusetzen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Abstand von 40,00 m gemessen ab Fahrbahnrand der B83 der maßgebliche Außenlärmpegel nachts für die mindesterforderliche Schalldämmung von Außenbauteilen 55 dB beträgt.

ad § 14 Inkrafttreten

Mit den Schlussbestimmungen wird das formale Inkrafttreten dieser Verordnung geregelt.



Auftraggeber



Projekt

Masterplan Zentrum West

Inhalt/Plantitel

Teilungs- und
Gestaltungskonzept

- Planungsgebiet (Geltungsbereich)
- Grenzwertelinie Straßenlärm
(Lärmpegel nachts > 55 dB)

Bearbeitet: Fal / Trö
 Plannummer: 23030 TK
 Datum: 11.06.2025



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

