

GEMEINDE MICHELDORF



ERWEITERUNG BRAUEREI HIRT

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG
GEMÄSS § 52 K-ROG 2021, LGBL. NR. 59/2021



GRUNDPARZELLEN: .55, .57, .68, 544/2, 544/3, 544/4, 545/1, 550/1, 550/2,
550/3, 551/1, 598/1, ALLE KG MICHELDORF

VERORDNUNG

ANLAGE 1 – UMWIDMUNGSLAGEPLAN 1/2022

ANLAGE 2 – ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG DER FESTGELEGTEN
BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

ANLAGE 3 – BEPFLANZUNGSPLAN

ERLÄUTERUNGEN

GESTALTUNGS- UND BEPFLANZUNGSPLAN

VERFASSER:
RAUMPLANUNGSBÜRO
DIPL.-ING. JOHANN KAUFMANN

MIESSTALER STRASSE 18
9020 KLAGENFURT

KLAGENFURT, AM2022
GZ: 22008-VO-01

KUNDMACHUNGSEXEMPLAR
10.10.2022

Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde Micheldorf

vom _____, Zl. _____,

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
„Erweiterung Brauerei Hirt“ erlassen wird

Auf Grund der Bestimmungen des § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für den Bereich der Grundstücke .55, .57, .68, 544/2, 544/3, 544/4, 545/1 tlw., 550/1, 550/2, 550/3, 551/1, 598/1 tlw., alle KG Micheldorf, im Gesamtausmaß von ca. 41.880 m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen in der Anlage 1 über die Änderung des Flächenwidmungsplanes, in der Anlage 2 über die festgelegten Bebauungsbedingungen auf den in Abs (1) angeführten Grundstücken sowie in der Anlage 3 über die Bepflanzung (Bepflanzungsplan).

2. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Micheldorf wird insofern geändert, als unter den Punkten

- 1a/2022 die Umwidmung der Grundstücke 544/3 tlw. (1.533 m²), 550/1 tlw. (1.878 m²), 551/1 tlw. (1.082 m²), alle KG Micheldorf, insgesamt ca. 4.493 m², von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Bauland Dorfgebiet,
- 1b/2022 die Umwidmung der Grundstücke 544/2 tlw. (9.741 m²), 544/3 tlw. (2.738 m²), 545/1 tlw. (5.333 m²), alle KG Micheldorf, insgesamt ca. 17.812 m², von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Bauland Gewerbegebiet- Vorbehaltsfläche – nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG,

- 1c/2022 die Umwidmung des Grundstückes 598/1 tlw., KG Micheldorf, ca. 1.139 m², von allgemeine Verkehrsfläche in Bauland Gewerbegebiet-Vorbehaltsfläche – nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG,
- 1d/2022 die Umwidmung der Grundstücke 544/2 tlw. (740 m²), 544/3 tlw. (431 m²), 545/1 tlw. (41 m²), 550/1 tlw. (212 m²), 551/1 tlw. (282 m²), alle KG Micheldorf, insgesamt ca. 1.706 m², von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen allgemeine Verkehrsfläche,
- 1e/2022 die Umwidmung der Grundstücke .57 tlw. (29 m²), 544/4 tlw. (144 m²), beide KG Micheldorf, insgesamt ca. 173 m², von Bauland Dorfgebiet in allgemeine Verkehrsfläche,
- 1f/2022 die Umwidmung des Grundstückes 545/1 tlw., KG Micheldorf, ca. 1.761 m², von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Grünland – Schutzstreifen als Immissionsschutz,
- 1g/2022 die Umwidmung des Grundstückes 598/1 tlw., KG Micheldorf, ca. 7 m², von allgemeine Verkehrsfläche in Grünland – Schutzstreifen als Immissionsschutz,
- 1h/2022 die Umwidmung des Grundstückes 544/3 tlw., KG Micheldorf, ca. 3.659 m², von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Grünland – nicht allgemein zugängliche Parkanlage (Privatpark),
- 1i/2022 die Umwidmung des Grundstückes 544/3 tlw., KG Micheldorf, ca. 27 m², von Bauland Dorfgebiet in Grünland – nicht allgemein zugängliche Parkanlage (Privatpark)

festgelegt wird.

3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) In den Verordnungsbereichen 1 und 2 wird die Mindestgröße der Baugrundstücke mit 15.000 m² festgelegt.
- (2) In den Verordnungsbereichen 3, 4 und 5 wird die Mindestgröße der Baugrundstücke mit 2.000 m² festgelegt.
- (3) Ausgenommen von den Bestimmungen der Abs. (1) und (2) sind Grundstücke für Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen (z. B. Trafo, Wegparzelle).

§ 4 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Baumassenzahl (BMZ) bestimmt.
- (2) Die Baumassenzahl ist das Verhältnis des Volumens aller Gebäude, gemessen in Kubikmeter Baumasse, zur Fläche des Baugrundstückes.
- (3) In den Berechnungen zur Ermittlung der BMZ sind neben den Gebäuden sämtliche volumensbildende Bauwerke zu berücksichtigen, auch wenn diese lediglich eine Überdachung ohne Seitenwände aufweisen.
- (4) Im Verordnungsbereich 1 wird die maximal zulässige BMZ mit 2,0 festgelegt.
- (5) Im Verordnungsbereich 2 wird die maximal zulässige BMZ mit 7,0 festgelegt.
- (6) Im Verordnungsbereich 3 wird die maximal zulässige BMZ mit 6,0 festgelegt.
- (7) In den Verordnungsbereichen 4 und 5 wird die maximal zulässige BMZ mit 4,0 festgelegt.

§ 5 Bebauungsweise

Im gesamten Planungsgebiet wird die offene oder halboffene Bebauungsweise festgelegt.

§ 6 Bauhöhe

- (1) Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden oder baulichen Anlagen wird durch relative Höhenangaben in Metern, ausgehend von der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOK auf E00) bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern oder die oberste Dachkante bei geneigten Dächern, bestimmt.
- (2) In den Verordnungsbereichen 1, 4. und 5 beträgt die maximal zulässige Höhe für Gebäude oder bauliche Anlagen 7,00 m.
- (3) Im Verordnungsbereich 2 beträgt die maximal zulässige Höhe für Gebäude oder bauliche Anlagen 11,00 m.
- (4) Im Verordnungsbereich 3 bemisst sich die zulässige Höhe für Gebäude oder bauliche Anlagen an der obersten Firstkante des jeweiligen Gebäudebestandes. Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen darauf hingewiesen.
- (5) Dachaufbauten, welche aus technischen Gründen das Dach überragen (z. B. Entlüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten o. ä.) sind von den Bestimmungen der Abs. (2) bis (4) ausgenommen.

- (6) Hinweisschilder zu Werbezwecken und Werbepylone dürfen eine maximale Höhe von 6,00 m (ausgehend vom projektierten Gelände) nicht überschreiten.

§ 7

Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung erfolgt über die L62 Metnitztal Straße.
- (2) Im Rahmen der internen Aufschließung des Planungsgebietes sind die Bestimmungen der RVS betreffend der Errichtung von Fahrbahnen und Kurvenradien zu berücksichtigen.
- (3) Die PKW-Abstellplätze sind am Grundstück oder in einer Entfernung von bis zu 150 m außerhalb des Grundstücks nachzuweisen.
- (4) Die Anzahl der notwendigen Standplätze bemisst sich nach Art, Lage, Größe und Verwendung des Bauvorhabens und ist im Rahmen des Bauverfahrens festzulegen.

§ 8

Baulinien

- (1) Es werden Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) Untergeordnete Bauteile und Bauwerke wie Müllinseln, Stützmauern, bauliche Anlagen zur Garten- und Freiraumgestaltung, Hinweisschilder u.ä. können auch außerhalb der festgelegten Baulinien errichtet werden.
- (3) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) dargestellt.

§ 9

Art der Nutzung von Gebäuden

- (1) In den Verordnungsbereichen 1 und 2 ist die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen für die gewerbliche Nutzung gemäß den Bestimmungen des § 20 Abs. 1 Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (Bauland Gewerbegebiet) erlaubt, dessen Nutzung mit dem Vorbehalt „nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG“ zu erfolgen hat.
- (2) In den Verordnungsbereichen 3, 4 und 5 ist die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen für die dörfliche Mischnutzung gemäß den Bestimmungen des § 17 Abs. 1 Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (Bauland Dorfgebiet) erlaubt.

§ 10 Baugestaltung

- (1) Im Verordnungsbereich 1 und 2 sind bei der Planung und Errichtung von Gebäuden und Bauwerken formal reduzierte Gebäudeformen umzusetzen. Grelle Farben, reflektierende Materialien und dominierende Dekorationselemente sind zu vermeiden.
- (2) Sonnenenergie- und Photovoltaikanlagen sind möglichst dachparallel auszuführen oder in die Dachhaut zu integrieren und dürfen bei Flachdachvarianten die Attikaoberkante um max. 0,50 m überragen.

§ 11 Grüngestaltung

- (1) Flächen, die in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) mit einem Bepflanzungsgebot belegt sind, müssen maßgeblich eingegrünt werden.
- (2) Die Grüngestaltung in den Verordnungsbereichen 1 und 2 wird über den Bepflanzungsplan (Anlage 3) geregelt. Die Inhalte des Bepflanzungsplanes sind verpflichtend umzusetzen.

4. Abschnitt (Schlussbestimmungen)

§ 12 Inkrafttreten

- (1) Die Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Micheldorf in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt für den Geltungsbereich dieser Verordnung der textliche Bebauungsplan der Gemeinde Micheldorf vom 02.10.2020, Zahl: 031-3/2020, genehmigt von der BH St. Veit a. d. Glan am 21.12.2020, Zahl: SV15-AU-92/2020 (002/2020) außer Kraft.

Micheldorf, am _____

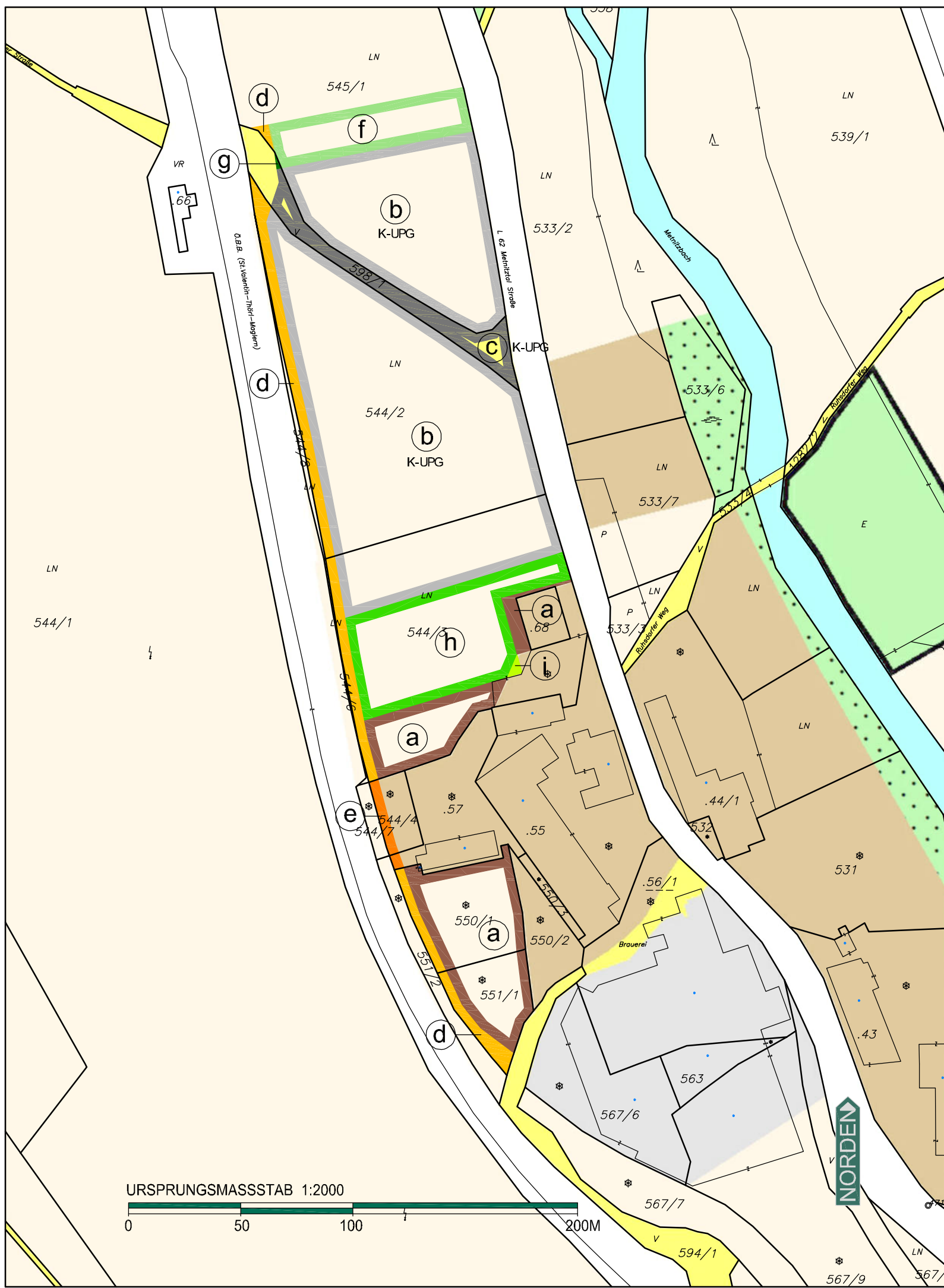
Der Bürgermeister:

Helmut Schweiger

Angeschlagen: _____

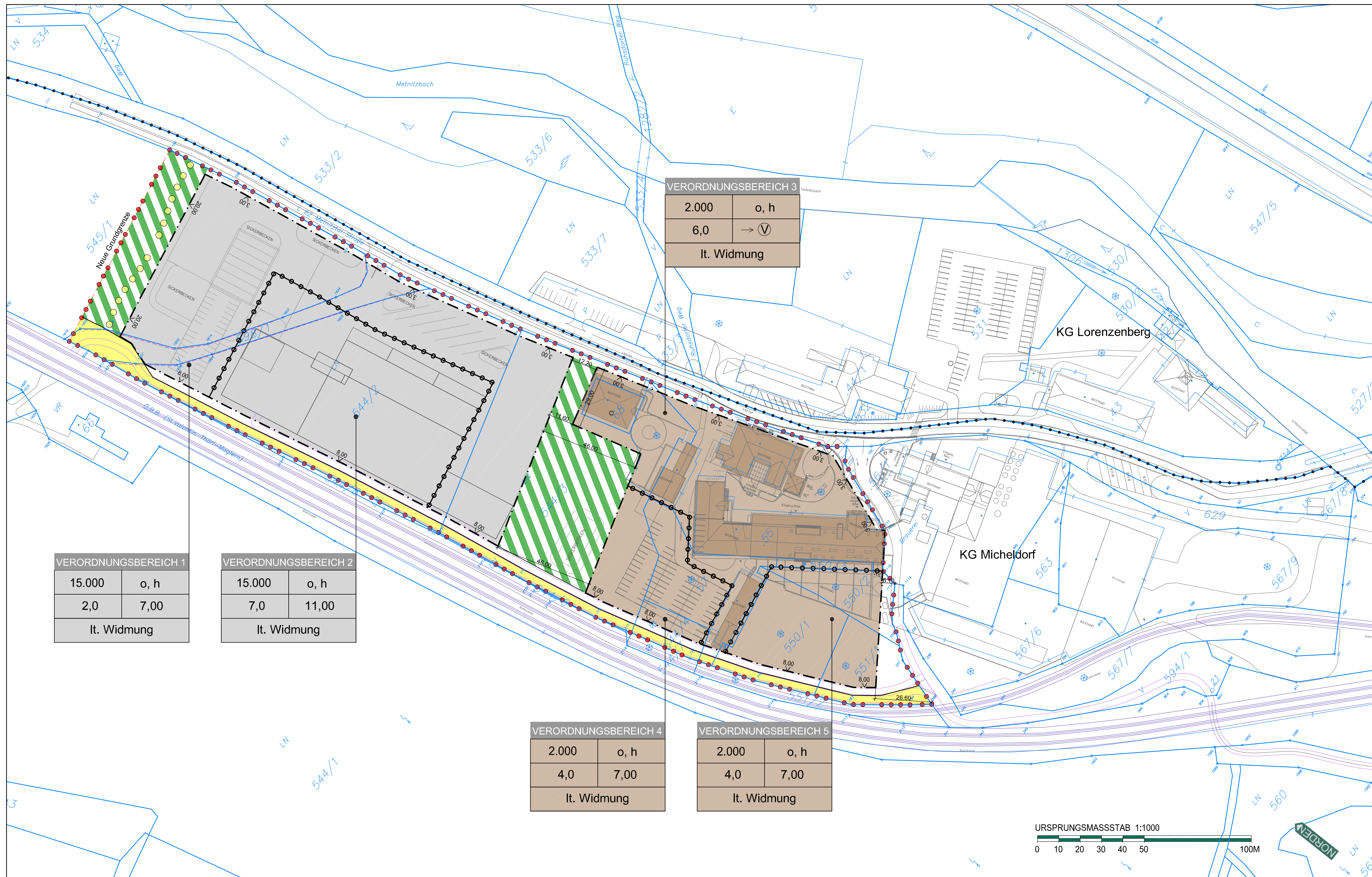
Abgenommen: _____

GEMEINDE MICHELDORF
ANLAGE 1 - UMWIDMUNGSLAGEPLAN 1/2022
ZUR INTEGRIERTEN FLÄCHENWIDMUNGS- UND
BEBAUUNGSPLANUNG ERWEITERUNG BRAUEREI HIRT



- a** UMWIDMUNG VON GRÜNLAND FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT BESTIMMTE FLÄCHEN IN BAULAND DORFGEBIET, GP 544/3 TLW. (1.533 M²), GP 550/1 TLW. (1.878 M²), GP 551/1 TLW. (1.082 M²), ALLE KG MICHELDORF, INSGESAMT CA. 4.493 M²
- b** UMWIDMUNG VON GRÜNLAND FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT BESTIMMTE FLÄCHEN IN BAULAND GEWERBEGEBIET - VORBEHALTSFLÄCHE - NICHT FÜR UVP-VORHABEN GEMÄSS K-UPG, GP 544/2 TLW. (9.741 M²), GP 544/3 TLW. (2.738 M²), GP 545/1 TLW. (5.333 M²), ALLE KG MICHELDORF, INSGESAMT CA. 17.812 M²
- c** UMWIDMUNG VON ALLGEMEINE VERKEHRSFLÄCHE IN BAULAND GEWERBEGEBIET- VORBEHALTSFLÄCHE - NICHT FÜR UVP-VORHABEN GEMÄSS K-UPG, GP 598/1 TLW., KG MICHELDORF, CA. 1.139 M²
- d** UMWIDMUNG VON GRÜNLAND FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT BESTIMMTE FLÄCHEN IN ALLGEMEINE VERKEHRSFLÄCHE, GP 544/2 TLW. (740 M²), GP 544/3 TLW. (431 M²), GP 545/1 TLW. (41 M²), GP 550/1 TLW. (212 M²), GP 551/1 TLW. (282 M²), ALLE KG MICHELDORF, INSGESAMT CA. 1.706 M²
- e** UMWIDMUNG VON BAULAND DORFGEBIET IN ALLGEMEINE VERKEHRSFLÄCHE, GP .57 TLW. (29 M²), GP 544/4 TLW. (144 M²), BEIDE KG MICHELDORF, INSGESAMT CA. 173 M²
- f** UMWIDMUNG VON GRÜNLAND FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT BESTIMMTE FLÄCHEN IN GRÜNLAND - SCHUTZSTREIFEN ALS IMMISSIONSSCHUTZ, GP 545/1 TLW., KG MICHELDORF CA. 1.761 M²
- g** UMWIDMUNG VON ALLGEMEINE VERKEHRSFLÄCHE IN GRÜNLAND - SCHUTZSTREIFEN ALS IMMISSIONSSCHUTZ, GP 598/1 TLW., KG MICHELDORF, INSGESAMT CA.7 M²
- h** UMWIDMUNG VON GRÜNLAND FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT BESTIMMTE FLÄCHEN IN GRÜNLAND NICHT ALLGEMEIN ZUGÄNGLICHE PARKANLAGE (PRIVATPARK), GP 544/3 TLW., KG MICHELDORF, CA. 3.659 M²
- i** UMWIDMUNG VON BAULAND DORFGEBIET IN GRÜNLAND NICHT ALLGEMEIN ZUGÄNGLICHE PARKANLAGE (PRIVATPARK), GP 544/3 TLW., KG MICHELDORF, CA. 27 M²

KUNDMACHUNG: VON _____ BIS _____	
ANLAGE 1 ZUR VERORDNUNG DES GEMEINDERATES DER MICHELDORF	TAG DER KUNDMACHUNG DER VERORDNUNG IM ELEKTRONISCHEN AMTBLATT DER STADTGEMEINDE SPITAL AN DER DRAU
VOM _____ ZAHL _____	
DER BÜRGERMEISTER	



VERORDNUNGSBEREICH 3

2.000	o, h
6,0	→ V
lt. Widmung	

VERORDNUNGSBEREICH 1

15.000	o, h
2,0	7,00
lt. Widmung	

VERORDNUNGSBEREICH 2

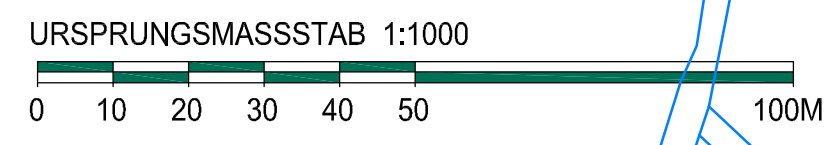
15.000	o, h
7,0	11,00
lt. Widmung	

VERORDNUNGSBEREICH 4

2.000	o, h
4,0	7,00
lt. Widmung	

VERORDNUNGSBEREICH 5

2.000	o, h
4,0	7,00
lt. Widmung	



GEMEINDE MICHELDORF
ANLAGE 2 - ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG DER FESTGELEGTEN BEBAUUNGSBEDINGUNGEN ZUR INTEGRIERTEN FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG - ERWEITERUNG BRAUEREI HIRT

- Planungsgebietsgrenze
- - - - Baulinie ohne Anbauverpflichtung
- Grenze zwischen unterschiedlichen Bauungsbedingungen
- Überbaubare Fläche im Bauland Dorfgebiet
- Überbaubare Fläche im Bauland Gewerbegebiet - Vorbehaltsfläche nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG
- Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien
- ○ ○ Rad- und Fußweg (genaue Lage im Bauverfahren festzulegen)
- Bepflanzungsgebot → V

Nutzungsschablone zu den Verordnungsbereichen

Mindestgröße des Baugrundstückes (m²)	Bebauungsweise	o ... offene Bebauung h ... halboffene Bebauung
Baumassenzahl (BMZ)	max. Gebäudehöhe (m)	
Art der Nutzung		

- 1257 Kataster
- - - - Voraussichtliche Parzellengrenze (unverbindlich)
- V ... Verweis auf den Wortlaut der Verordnung
- Bestandbebauung im Bauland Dorfgebiet
- Bebauung geplant
- ↕ 20.00 / 3.00 Maßkoten in Meter

Betroffene Parzellen: .55, .57, .68, 544/2, 544/3, 544/4, 545/1 tw., 550/1, 550/2, 550/3, 551/1, 598/1 tw., alle KG Micheldorf

Gesamtfläche des Planungsgebietes: Ca. 41.880 m² (lt. DKM)

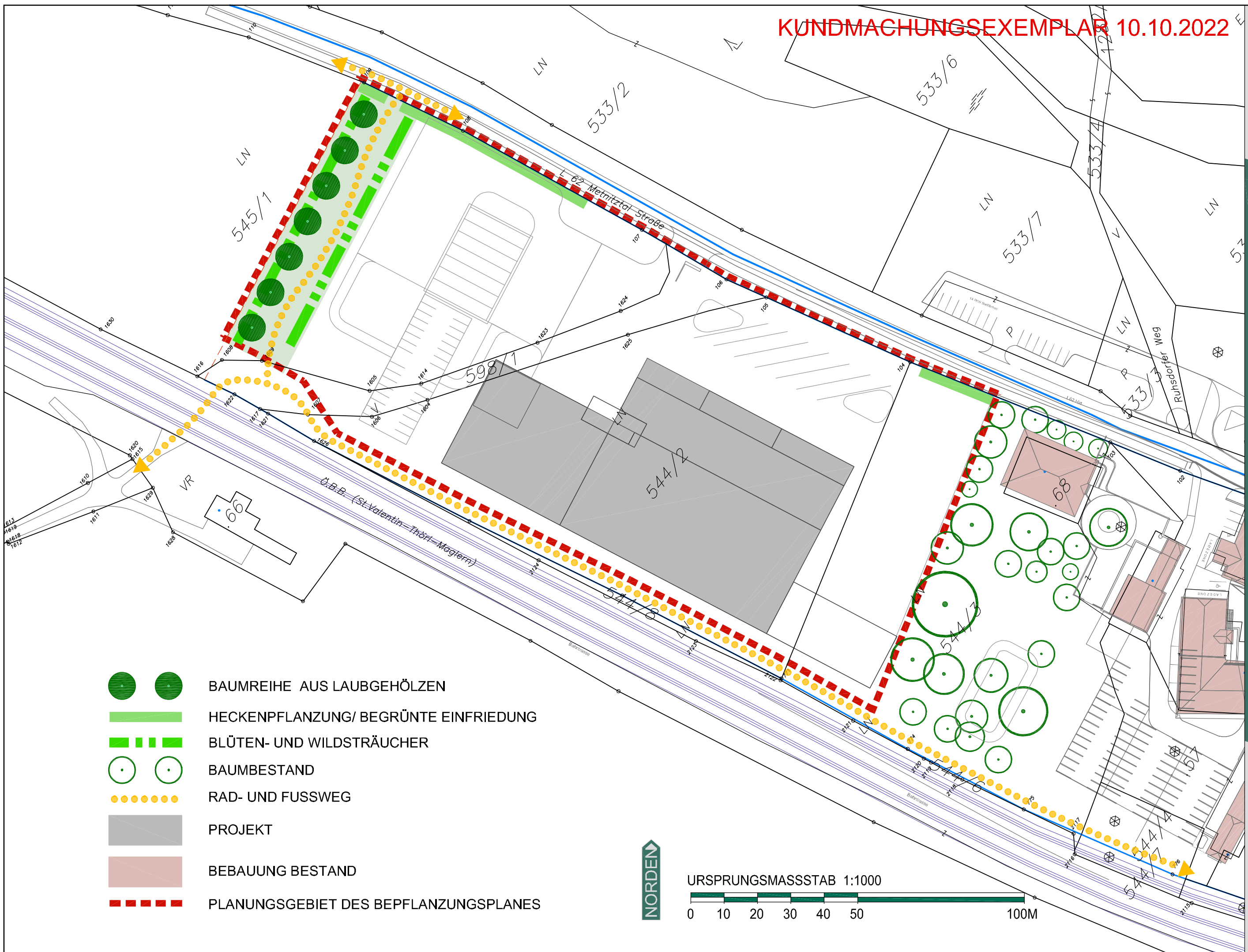
Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung gemäss K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, 3. Hauptstück, 8. Abschnitt, § 52









KUNDMACHUNG: VON _____ BIS _____

ANLAGE 2 ZUR VERORDNUNG DES GEMEINDERATES DER GEMEINDE MICHELDORF VOM _____ ZAHL _____

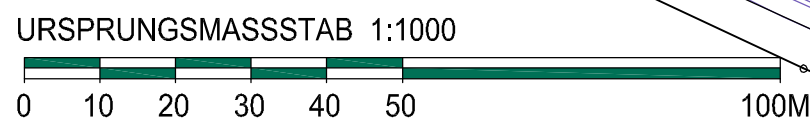
DER BÜRGERMEISTER _____

TAG DER KUNDMACHUNG DER VERORDNUNG IM ELEKTRONISCHEN AMTSBLATT DER STADTGEMEINDE SPITAL AN DER DRAU



-  BAUMREIHE AUS LAUBGEHÖLZEN
-  HECKENPFLANZUNG/ BEGRÜNT EINFRIEDUNG
-  BLÜTEN- UND WILDSTRÄUCHER
-  BAUMBESTAND
-  RAD- UND FUSSWEG
-  PROJEKT
-  BEBAUUNG BESTAND
-  PLANUNGSGEBIET DES BEPFLANZUNGSPLANES

NORDEN



ANLAGE 3

BEPFLANZUNGSPLAN

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG „ERWEITERUNG BRAUEREI HIRT“

In der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (siehe Anlage 2) werden Freiflächen im Planungsgebiet mit einem Bepflanzungsgebot belegt. Diese sollen maßgeblich eingegrünt werden.

Die als Grünland – nicht allgemein zugängliche Parkanlage (Privatpark) zu widmende Fläche (siehe Anlage 1) umfasst den Garten des sogenannten Herrenhauses. Dort befinden sich Baumbestände, die zu erhalten sind.

Für die Verordnungsbereiche 1 und 2 (nördliche Erweiterungsflächen für die Logistikhalle) sind die Bepflanzungsmaßnahmen gemäß Bepflanzungsplan (siehe Anlage 3) verpflichtend umzusetzen.

Die Inhalte des Bepflanzungsplans werden nachfolgend erläutert:

Nach Norden wird ein **20 m breiter Grünstreifen** vorgesehen. Hierdurch wird eine wesentliche Randeingrünung in den Übergang zur freien Landschaft geschaffen. Das geplante Hallenbauwerk samt baulichen Anlagen kann somit visuell abgeschirmt werden, sodass das Landschaftsbild zwischen Micheldorf und Hirt nicht negativ beeinflusst wird.

Die Randeingrünung wird aus einer **Baumreihe aus Laubgehölzen** gebildet, deren Zwischenräume durch **Blüten- und Wildsträuchern** zu verbuschen ist. In diesem Zusammenhang wird angedacht, die bestehenden Alleebäume entlang der Hirter Straße als Pflanzmaterial zu verwenden. Sollte dies nicht pflanztechnisch möglich sein, sind die im Bepflanzungsplan bzw. in der Bepflanzungsliste vorgeschriebenen Laubbäume oder in ihrer Größe und Wirkung ähnliche verpflichtend zu pflanzen.

Die Qualitäten (Qualitäten: Ho.mB/Co = Hochstamm mit Ballen /Container) und Größen der Baumpflanzungen sind entsprechend der Liste zu entnehmen. Die Bäume auf Hochstamm sind mit einer Zweifpfahlerankerung zu stabilisieren. Die Herstellung der Bepflanzung sowie Anwuchs- und Erhaltungspflege liegen beim Grundstückseigentümer.

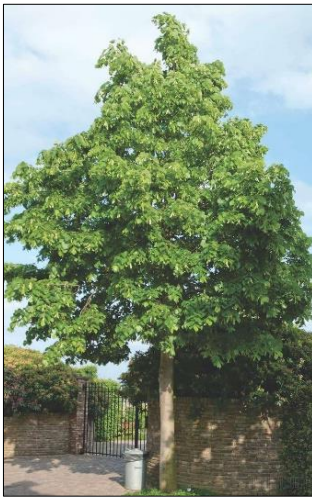
Die Auswahl an Blüten- und Wildsträuchern wird als schnittverträglich und trockenheitsresistent beschrieben, welche sich am Rand gewerblicher Nutzungen bewährt haben. Dabei nimmt die Pflanzenwahl vorrangig darauf Augenmerk, dass diese Nahrungs- und Lebensbereiche für Vögel und Kleintiere schaffen.

Entlang der L62 sind, außerhalb von Zufahrtsbereichen samt den erforderlichen Sichtbeziehungen, **Heckenpflanzungen** oder **begrünte Einfriedungen** vorzunehmen.

Bepflanzungsplan Verordnung

- (1) Baumreihe aus Solitairegehölzen:
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Amerikanische Roteiche (*Quercus rubra*)
- (2) Blüten- und Wildsträucher als Grüngürtel
lt. Bepflanzungsliste

Solitairegehölze



Winterlinde
Tilia cordata



Spitzahorn
Acer platanoides



Amerikanische Roteiche
Quercus rubra

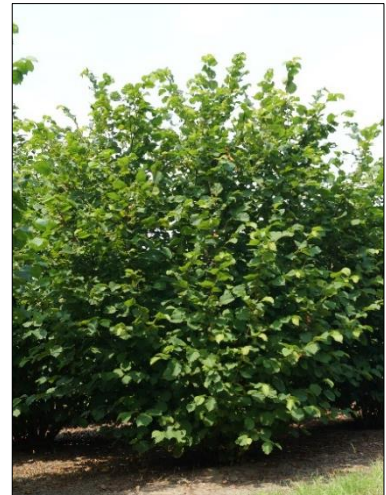
Blüten- und Wildsträucher als Grüngürtel



Feldahorn
Acer campestre



Kornelkirsche
Cornus mas



Haselnuss
Corylus avellana



Weißdorn
Crataegus monogyna



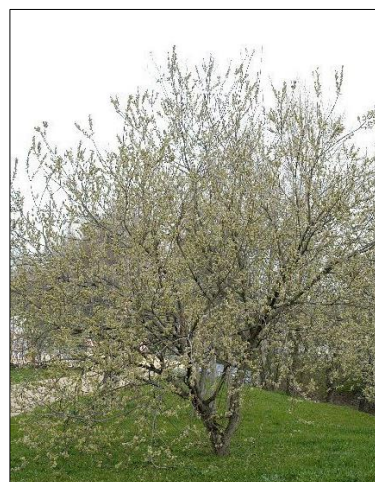
Liguster
Ligustrum vulgare



Heckenkirsche
Lonicera xylosteum



Schlehdorn
Prunus spinosa



Salweide
Salix caprea



Holunder
Sambucus nigra



Vogelbeere, Eberesche
Sorbus aucuparia



Wolliger Schneeball
Viburnum lantana



Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum opulus

Bepflanzungsliste

Solitairegehölze					
Menge	Pflanze (botanischer Name)	Sorten	Pflanze (deutscher Name)	Qualität	Pflanzgröße
7 Stk.	<i>Tilia cordata</i>		Winterlinde	Ho.mB/Co	16/18
	<i>Acer platanoides</i>		Spitzahorn	Ho.mB/Co	16/18
	<i>Quercus rubra</i>		Amerikanische Roteiche	Ho.mB/Co	16/18
Blüten- und Wildsträucher als Grüngürtel					
Menge	Pflanze (botanischer Name)	Sorten	Pflanze (deutscher Name)	Qualität	Pflanzgröße
1 Stk. / 5 m ²	<i>Acer campestre</i>		Feldahorn	Co	150/200
	<i>Cornus mas</i>		Kornelkirsche	Co	80/100
	<i>Corylus avellana</i>		Haselnuss	Co	80/100
	<i>Crataegus monogyna</i>		Weissdorn	Co	80/100
	<i>Ligustrum vulgare</i>		Liguster	Co	80/100
	<i>Lonicera xylosteum</i>		Gewöhnliche Heckenkirsche	Co	80/100
	<i>Prunus spinosa</i>		Schlehdom	Co	80/100
	<i>Salix caprea</i>		Salweide	Co	150/200
	<i>Sambucus nigra</i>		Schwarzer Holunder	Co	80/100
	<i>Sorbus aucuparia</i>		Vogelbeere, Eberesche	Co	150/200
	<i>Viburnum lantana</i>		Wolliger Schneeball	Co	80/100
<i>Viburnum opulus</i>		Gewöhnliche Schneeball	Co	80/100	

Erläuterungen zur Verordnung

1. Ausgangslage und Zielsetzungen der Verordnung

Die Brauerei Hirt GmbH ist eines der bedeutendsten Traditionsunternehmen in Kärnten. Seit dem 13. Jahrhundert wird in Hirt Bier gebraut. Der Betrieb samt Ländereien geht auf die Besitzungen der Hemma von Gurk zurück. Seit Mitte des 19. Jahrhundert befindet sich die Brauerei im Privateigentum.

Als eine der größten Privatbrauereien Österreichs konnte sich das Unternehmen im hart umkämpften Wettbewerb behaupten. Um weiterhin konkurrenzfähig zu bleiben, wird verstärkt die Produktion im Segment des Mehrwegflaschen-Systems angestrebt. Diesbezüglich wird die Errichtung einer **Logistikhalle** erforderlich, um das Kreislaufsystem an Mehrwegflaschen bewältigen zu können. Im Konkreten wird ein Flächenbedarf von ca. 1,5 ha für das Hallenbauwerk samt Nebenanlagen sowie den notwendigen LKW Rangier- und Parkierungsflächen vorgesehen.

Im Zuge dieses Vorhabens ist eine teilweise betriebliche Neuorganisation auf dem Brauereigelände geplant. Im bestehenden Produktionsgebäude soll eine neue Flaschenabfüllanlage errichtet werden, wodurch Flächen für die bisherige Lagerung in Anspruch genommen werden. In der geplanten Logistikhalle sollen sämtliche Lagerflächen gebündelt werden.

Derzeit verläuft der überregionale **Radweg R7** (Friesacher Radweg) direkt durch das Betriebsgelände. Der Radverkehr steht mit dem betrieblichen Verkehren im unmittelbaren Konflikt. Zur Entflechtung der Verkehre und aus Gründen der Verkehrssicherheit wird die Verlegung des Radweges parallel zur Bahntrasse notwendig. Durch diese Maßnahme kann das Betriebsgelände, welches derzeit durch die Lage zwischen Landesstraße L62 und ÖBB Trasse räumlich stark eingeschränkt ist, Richtung Norden weiterentwickelt werden. Am westlichen Rand parallel zur neuen Radwegtrasse wird ein betriebsinterner Weg (Staplerweg) geplant, um die Produktionsstätte im Süden mit der Logistikhalle im Norden zu verbinden.

Grundlegend ist anzumerken, dass die Brauerei Hirt GmbH die vorliegende Planung im Sinne der zukünftigen Sicherung des Brauereibetriebs am Standort Hirt durchführt. Mit dem Vorhaben wird eine möglichst nachhaltige, ökologische und energieautarke Produktion angestrebt.

Zielsetzungen der Verordnung:

- Konkreter Flächenbedarf für eine Logistikhalle (Mehrwegflaschen-System)
- Langfristige Sicherung des Brauereibetriebes am Standort Hirt
- Entflechtung von Rad- und Betriebsverkehr aus Gründen der Verkehrssicherheit
- Einfriedung des Betriebsgeländes aus Sicherheitsgründen
- Erhaltung des historisch bedeutsamen Gebäudebestandes
- Sorgsames Einfügen der neuen Baulichkeiten in die bestehende bauliche Umgebung und den Landschaftsraum
- Hoher formaler Anspruch an die Gestaltung der Gebäude und Außenanlagen
- Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und Arbeiten
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes



Planungsgebiet (Quelle: KAGIS)

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Gemeindegebiet von Micheldorf in der Ortschaft Hirt. Hirt besteht wiederum ausschließlich aus dem Betriebsgelände der Brauerei. Dazu zählen die historischen Wirtschaftsgebäude, die als Verwaltungsgebäude, Gastronomie- und Veranstaltungsstätte, Verkaufsladen sowie Mitarbeiterunterkünfte genutzt werden. Südlich davon bestehen Produktionshallen und Lagerflächen. Im Norden bildet eine Kapelle mit dem sogenannten Herrenhaus (Wohnhaus der Eigentümerfamilie) den Abschluss.



Links: Hirt im Franziszeischen Kataster (1822/28) Rechts: Luftbild aus dem Jahr 1952/53 (Quelle: KAGIS)

Östlich der Landesstraße L62 sind weitere landwirtschaftliche Wirtschafts- und Nebengebäude sowie der unter Denkmalschutz stehende Hochhofen, ehemalige Eisenhüttenanlage (16. Jh.), situiert.

Das Planungsgebiet wird im Westen durch die ÖBB-Trasse (Südstrecke) begrenzt. Im Norden befinden sich Ackerflächen, die den Freiraum zwischen den Ortschaften Hirt und Micheldorf markieren. Östlich befindet sich die Landesstraße und daran anschließend Wiesenflächen, die bis an die nahegelegenen Metnitz reichen. Der Fluss ist durch Uferbegleitgrün stark strukturiert. Gegen Süden wird der Abstand zwischen ÖBB-Trasse und Metnitz geringer. Hier beginnt die Engstelle der Gasteige, die durch industrielle Nutzungen (ehemaliges Funderwerk, heute Metall- und Schrottverwertungsbetrieb) belegt ist.

3. Erschließung

Hirt wird von der Landesstraße L62 Metnitztal Straße durchquert. Die einstige Hauptverbindung wurde durch die B317 Friesacher Straße ersetzt, womit der Landesstraße nunmehr eine lokale Bedeutung zukommt. Die Anbindung an die B317 befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Hirt, wodurch eine leistungsfähige Erschließung sichergestellt wird. Die zu erwartenden Verkehre können direkt auf die B317 abgeleitet werden. Aufgrund der relativ geringen Verkehrsbelastungen (DTV-Zahlen) kann zusätzlicher Verkehr am Knotenpunkt B317/L62 aufgenommen werden.

Der bestehende überregionale Radweg R7 (Friesacher Radweg) verläuft derzeit durch das Betriebsgelände, teilweise über Privatgrund. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und der betrieblichen Sicherheit wird die Verlegung parallel zur ÖBB-Trasse vorgesehen. Im Teilbebauungsplan wird der neue Radweg als Verkehrsfläche dargestellt. Die benötigten Grundstücke werden ins öffentliche Gut überführt. Bauliche Maßnahmen bei der Querungen der ÖBB-Trasse sind dabei nicht erforderlich. Vom neuen Radweg aus wird eine gesicherte Zufahrt zur Brauerei hergestellt. Zudem soll im Norden eine Verbindung zwischen Radweg und L62 berücksichtigt werden, um die Verknüpfung im Wegenetz sicherzustellen.

Das Planungsgebiet ist durch technische Infrastrukturen voll aufgeschlossen:

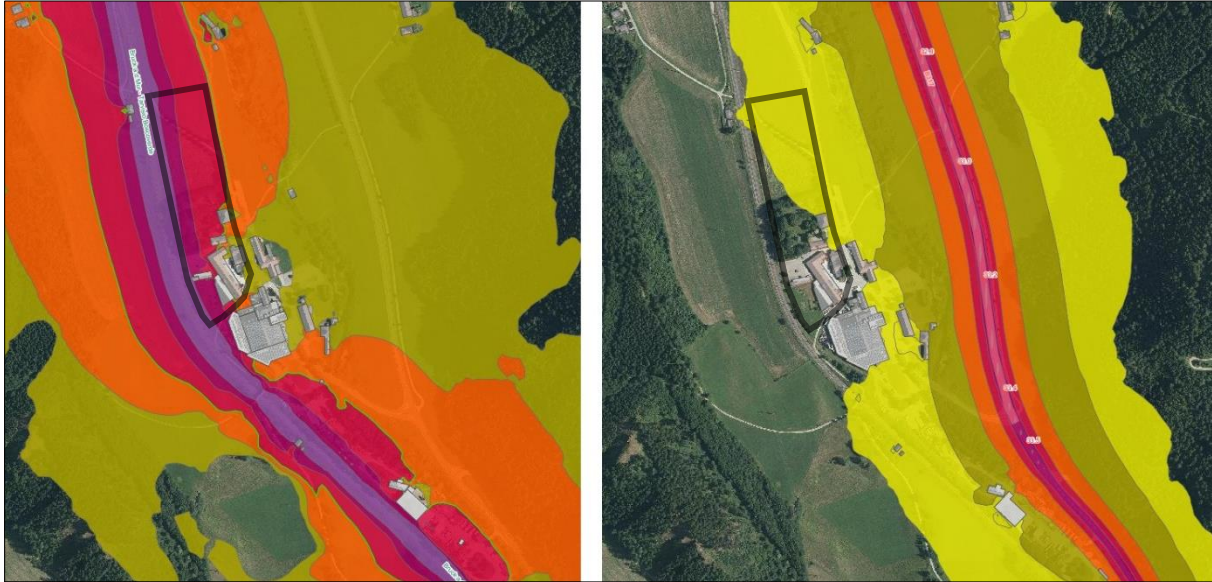
- Strom: Kelag, KNG
- Trinkwasser: Eigenversorgung
- Abwasser: Gemeindekanal in der L62, Hauptkanal in der B317, Abwasserverband Friesach-Althofen
- Abfallentsorgung: Über den bestehenden Betrieb, durch ein privates Entsorgungsunternehmen
- Oberflächenwasser: Versickerung ist möglich. Im Rahmen des Bauverfahrens ist ein entsprechender Nachweis/Konzept zu erbringen.

Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung sind ausreichende Kapazitäten vorhanden.

4. Schalltechnische Situation

Das Planungsgebiet liegt schalltechnisch im Einflussbereich der durchführenden ÖBB-Trasse und der Landesstraße B317. Laut Lärmkarten (Lärminfo.at) werden die maßgeblichen Grenzwerte (Nacht-Lärmpegel in 4 m Höhe über Boden,

Berichtsjahr 2017) durch Eisenbahnlärm überschritten. Aus den nachstehenden Karten wird ersichtlich, dass die bestehenden Gebäudekomplexe mit ihrer Riegelwirkung die Schallausbreitung abschirmen. Die geplante Logistikhalle soll entlang der Bahntrasse situiert werden, wodurch diese Riegelwirkung gegen Norden verstärkt wird.



Links: Nachtlärmpegel Eisenbahn und Rechts: Straße jeweils 4m Höhe über Boden(Quelle: Lärminfo.at)

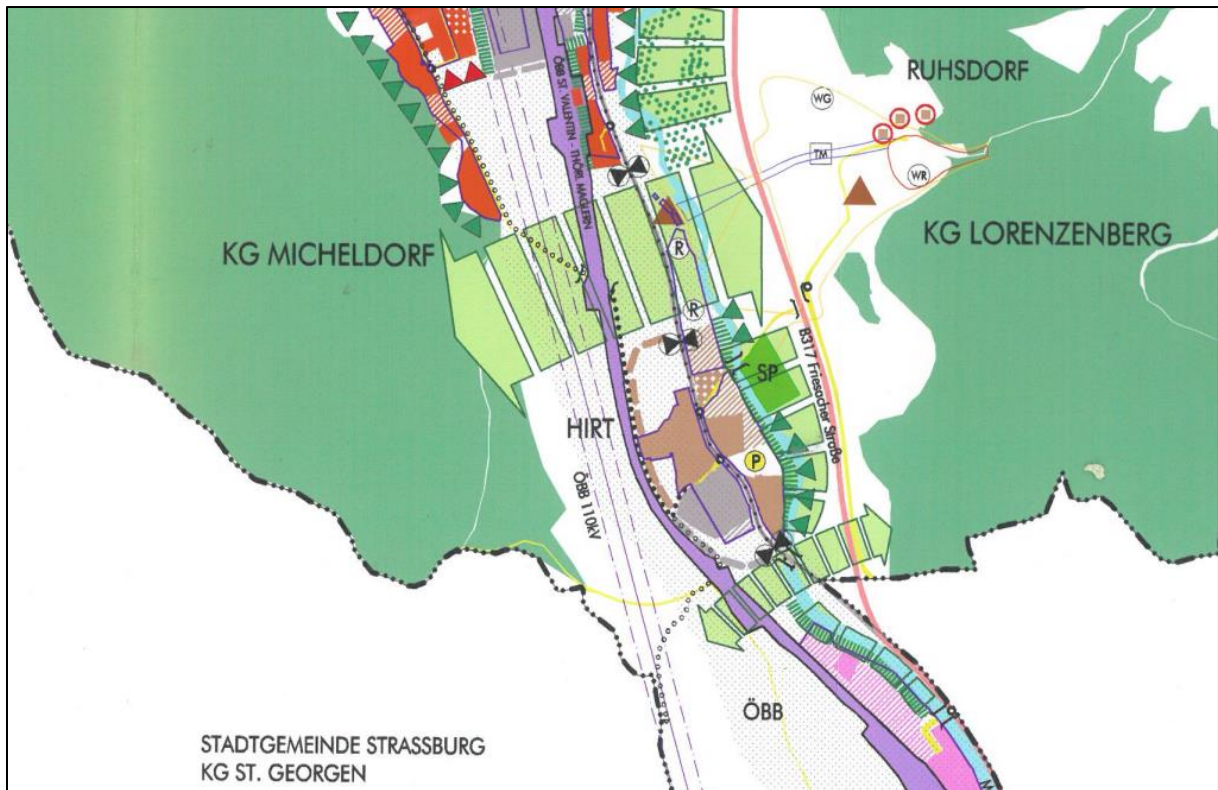
Es ist anzumerken, dass westlich der Bahntrasse beim Durchlass der Hirter Straße ein bewohntes ehemaliges Bahnwärterhäusl existiert. Im Rahmen des abzuhandelnden Bauverfahrens bzw. gewerberechtl. Verfahrens wird die Abklärung möglicher Auswirkungen durch Lärmemissionen auf das Bahnwärterhäusl empfohlen.

5. Örtliches Entwicklungskonzept

Eingangs ist anzumerken, dass das örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) der Gemeinde Micheldorf derzeit neu gefasst wird.

Im derzeit noch gültigen ÖEK aus dem Jahr 2005 wird nördlich von Hirt ein Siedlungspotenzial vorgesehen, welches nach Norden mit dem Einmündungsbereich der Hirter Straße in die L62 abzugrenzen ist. Das gegenständliche Planungsgebiet überstreitet somit diese Abgrenzung Richtung Norden. Die Freiflächen zwischen Hirt und den südlichen Siedlungsbereichen von Micheldorf sind durch einen Grünzug hervorgehoben. Schon im damaligen war die Verlegung des Radwegs parallel zur ÖBB-Trasse vorgesehen. Im Bereich der nördlichen Einfahrt von Hirt wird die Möglichkeit einer Torsituation vorgeschlagen (siehe Planzeichen „schwarze Dreiecke im Kreissymbol“).

Südlich von Hirt ist ein weiterer Grünzug vorgesehen, um den Siedlungsbereich mit der Gasteige zu trennen. Hierdurch soll der gewerblich-dörfliche Charakter von Hirt mit der vorwiegend industriellen Funktion im Süden räumlich differenziert werden. Zudem werden die Grün- und Freiräume zwischen West und Ost durch freizuhaltende Korridore miteinander vernetzt.



Örtliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Micheldorf 2005

Im derzeit in Ausarbeitung befindlichen Entwurf zum ÖEK der Gemeinde Micheldorf wird das gegenständliche Planungsgebiet durch absolute Siedlungsgrenzen berücksichtigt.



Entwurf zum neuen örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Micheldorf 2022

Mit der Positionsnummer 8 (siehe blaues Kreissymbol) wird im ÖEK durch textliche Festlegungen auf das konkrete Vorhaben eingegangen: *„Für die Brauerei Hirt besteht ein konkretes Erweiterungsinteresse für einen Logistikstandort. Das dafür erforderliche Erweiterungspotenzial mit gewerblicher Funktion wird im nördlichen Anschluss zum bestehenden Betrieb vorgesehen. Im Zuge der baulichen Verwertung ist die Erstellung eines Bebauungsplanes (siehe Planzeichen „BK/BP“) erforderlich, in dem im besonderen Maße auf die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild eingegangen werden soll. Im Weiteren ist die Verlegung des Radweges (R7) parallel zur Bahntrasse geplant, um Nutzungskonflikte innerhalb des Betriebsgeländes zu vermeiden.“*

In der Funktionalen Gliederung des derzeit noch gültigen ÖEKs als auch im Entwurf zum neuen ÖEK ist der Ortschaft Hirt die Funktion eines gewerblichen Vorrangstandortes zugeordnet. Demnach sind gewerbliche Entwicklungen innerhalb des Gemeindegebietes vorrangig in diesen Bereich zu konzentrieren.

6. Umweltbericht zum ÖEK

Im Rahmen der Neufassung des örtlichen Entwicklungskonzeptes besteht ein Umweltbericht in Ausarbeitung, in dem die gegenständliche Erweiterungsfläche hinsichtlich ihrer Umwelterheblichkeit geprüft wird.

Ein Alternativstandort ist aufgrund der betrieblichen Bindung des Brauereibetriebs in Hirt nicht möglich. Zudem würde im Falle einer Betriebsverlagerung in der Region, die zgedachten Wertschöpfungsketten in Verbindung mit den betriebseigenen Besitzungen (Wald, landwirtschaftliche Flächen) erheblich gestört werden. Aufgrund des Flächenbedarfs für das gegenständliche Vorhaben ist nur die Erweiterung Richtung Norden möglich. Andere umliegende Potenziale sind entweder durch die ÖBB-Trasse, die Landesstraße, durch die Metnitz samt Überflutungsbereich oder durch bereits belegten Nutzungen des südliche anrainenden Betriebes eingeschränkt.

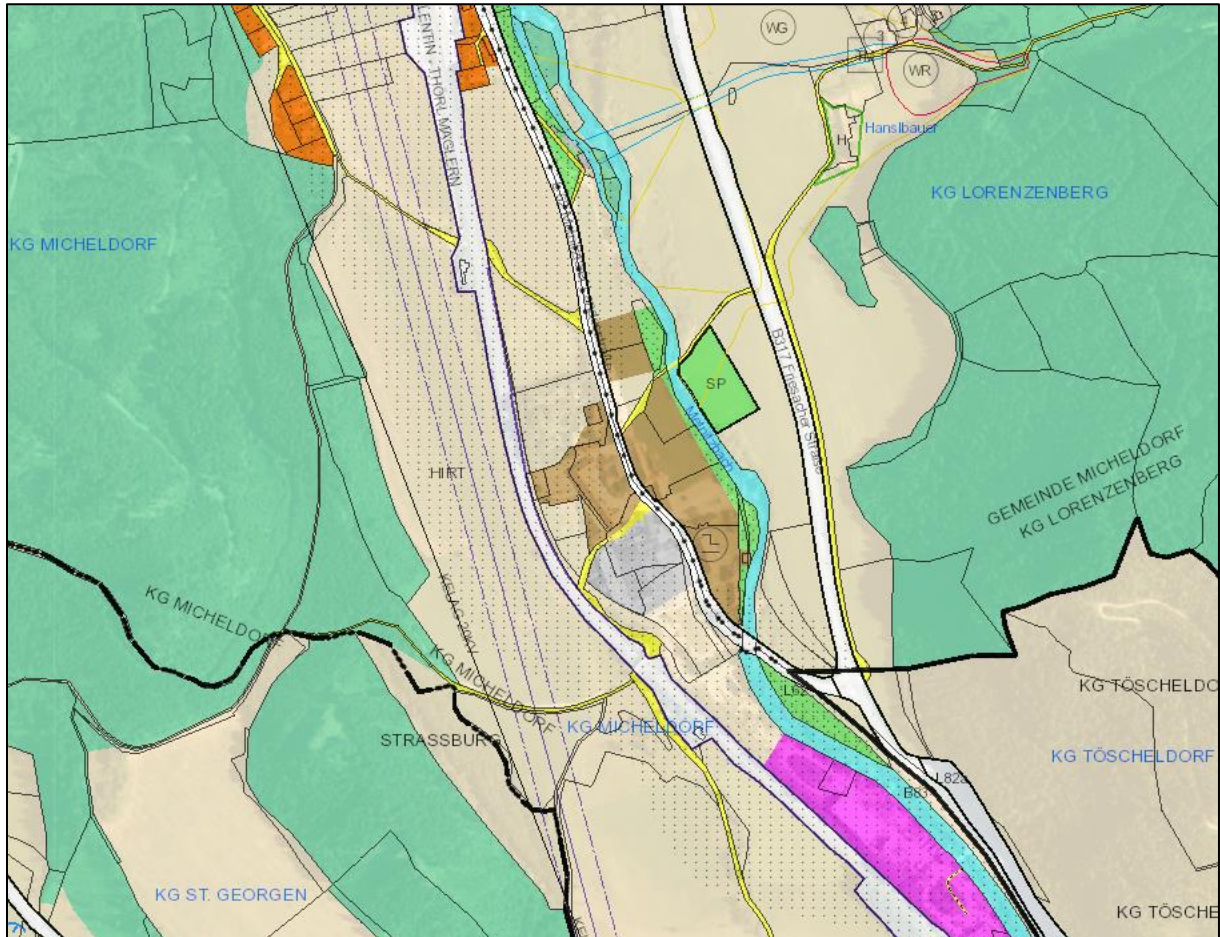
Nach Prüfung der Umweltauswirkungen auf die relevanten Schutzgüter Mensch/Gesundheit, Mensch/Nutzungen, Landschaft/Erholung, Naturraum/Ökologie und Ressourcen sind, vorbehaltlich der Umsetzung folgender Maßnahmen, keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten:

Auszug aus dem Umweltbericht: „Durch die Erweiterung des Siedlungspotenzials für die gewerbliche Funktion kommt es grundsätzlich zu einer Verschlechterung der Umweltsituation hinsichtlich der Umweltmerkmale Landschaftsbild und Boden. Die Umweltauswirkungen werden jedoch als nicht erheblich eingestuft, da keine besonders schutzwürdigen Landschaftsteile, Schutzgebiete oder Biotope betroffen sind. Im Zuge der baulichen Verwertung ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, in dem im besonderen Maße auf die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild eingegangen werden soll. Maßnahmen sind z.B. die Herstellung einer entsprechenden Randeingrünung und die Beschränkung versiegelter Flächen. Im Weiteren ist im Rahmen dieser Planung die Verlegung des Radweges (R7) parallel zur Bahntrasse geplant, um Nutzungskonflikte innerhalb des Betriebsgeländes zu vermeiden.“

Es wird angemerkt, dass für die bestehende Baumallee entlang der Hirter Straße Ersatzpflanzungen in einem 20 m breiten Grünstreifen im nördlichen Teil des Planungsgebietes vorgesehen sind (siehe Bepflanzungsplan). Dabei sollten möglichst die bestehenden Alleebäume als Pflanzmaterial verwendet werden.

7. Flächenwidmungsplan

Im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Micheldorf ist das Planungsgebiet in Teilen bereits als Bauland Dorfgebiet gewidmet. Die zur Erweiterung erforderlichen Flächen sind derzeit als Grünland – für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen ausgewiesen. Die Hirter Straße (Radweg R7) ist als allgemeine Verkehrsfläche gewidmet. Der gesamte Bereich liegt innerhalb des Emissionsbereiches der ÖBB (siehe Punktschraffur).



Flächenwidmungsplan der Gemeinde Micheldorf (Quelle: KAGIS)

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Gefahrenzonen der Metnitz. Gemäß Hinweiskarte zum Oberflächenabfluss (KAGIS, AKL-Abt. 12) liegt punktuell eine Gefährdung durch Oberflächenwässer im Falle von Starkregenereignissen vor, welche durch eine leichte Senke auf dem ebenen Ackerboden zurückzuführen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass im konkreten Projekt sämtliche Oberflächen- und Dachflächenwässer auf Eigengrund zur Versickerung gebracht werden. Die Verbringung erfolgt durch Sickerschächte und Flächenversickerung (Rigolen, Sickerbecken). Von der Einleitung in die Metnitz wird in jedem Fall abgesehen. Es werden keine Maßnahmen getroffen, die die Hochwassergefährdung im Flussbereich verschärfen könnte.

8. Bauflächenbilanz

Die Gemeinde Micheldorf verfügt in der Widmungskategorie Bauland Gewerbegebiet über relativ geringe Baulandreserven. Der gegenständliche Flächenbedarf von rund 1,5 ha könnte durch die derzeit bestehenden Baulandreserven nicht gedeckt werden.

ha	Gewidmete Fläche	Bebaute Fläche	Aufschließungsgebiet	Baulandreserve	Anteil in %
Dorfgebiet	18,6	16,2	0,4	2,4	12,9
Wohngebiet	23,2	21,4	2,1	1,8	7,7
Kurgebiet	4,2	3,7	0	0,5	11,9
Gemischtes Baugebiet	1,5	1,5	0	0	0
Gewerbegebiet	12,8	12,4	3,5	0,4	3,1
Industriegebiet	3,9	3,9	0	0	0
Sondergebiet	0,3	0,3	0	0	0
Gesamt	64,5	59,4	6,0	5,1	7,9

Bauland in der Gemeinde Micheldorf nach Ausprägungen (Stand 2022)

Unter der Annahme eines Bedarfes an Wirtschaftsbauland von 2,0 ha, welcher deutlich unter dem Sockelbedarfes von 3,0 ha der Berechnungsmethodik der AKL-Abt. 3 liegt, würde immer noch eine starke Unterversorgung an gewerblichen Bauland bestehen.

ha	Baulandreserve	Baulandbedarf	Baulandüberhang	Baulandreserve in Jahren
Dorfgebiet ¹⁾	2,4	0,75	1,9	32
Wohngebiet	1,8	2,1	-0,3	8
Kurgebiet	0,5	0,75	-0,5	7
Wohnbauland	4,7	3,6	1,1	13
Gemischtes Baugebiet	0	0		-
Gewerbegebiet	0,4	2,0	-1,6	2
Industriegebiet	0	0		-
Sondergebiet	0	0		-
Wirtschaftsbauland	0,4	2,0	-1,6	2
Gesamt	5,1	5,6	-0,5	9

Gegenüberstellung von Baulandbedarf und Baulandreserven in der Gemeinde Micheldorf (Stand 2022)

Die Bauflächenbilanz der Gemeinde Micheldorf weist in Summe eine Baulandreserve auf, die durch den abschätzbaren Bedarf nach 9 Jahren konsumiert wäre. Insbesondere im Wirtschaftsbauland (Gewerbegebiet) besteht ein erhöhter Bedarf.

Das Bauvorhaben der Brauerei Hirt entspricht demnach den Intentionen des neuen K-ROG 2021 hinsichtlich des Nachweises des Baulandbedarfs.

9. Baugestaltung

Grundsätzlich ist das zentrale historische Gebäudeensemble von Hirt zu erhalten, obwohl innerhalb des Planungsgebietes kein Denkmalschutz besteht. Rücksichtnahme ist dennoch geboten, auch unter Einbeziehung des südlich angrenzenden denkmalgeschützten Hochofens.

Im Verordnungsbereich 3 wird durch die Höhenbegrenzungen auf die bestehenden Firstkanten die prägende Dachlandschaft geschützt. Weitere Entwicklungen haben sich den Bestandshöhen anzupassen. Im Falle des baulichen Übergangs zwischen Gebäuden mit unterschiedlicher Firsthöhe ist die gedachte Linie zwischen den jeweiligen Höhen maßgebend. In den Verordnungsbereichen 4 und 5 wird die Gebäudehöhe mit 7,00 m festgelegt, um eine maximal 2 geschossige Bebauung zu ermöglichen. Hierdurch wird eine Bebauung zugelassen, die den angrenzenden prägenden Gebäudebestand nicht überragt.

Grundsätzlich sollen in den Verordnungsbereichen 3, 4 und 5 neue Bauführungen unter Bedachtnahme auf eine sorgsame Weiterentwicklung des Gebäudebestandes ausgeführt werden. Bauliche Ergänzungen haben sich dem Bestand in ihrer Kubatur und ihrer Höhenentwicklung unterzuordnen. Die bestehende Dachlandschaft soll als charakteristisches Element von Hirt erhalten bleiben.

Hinsichtlich Gestaltungsfragen wird im Vorfeld von Baumaßnahmen eine restauratorische Befundung empfohlen, indem die wichtigsten Elemente der Bestandsobjekte erfasst und bewertet werden. Materialien, Putze und Farben sind so zu wählen, dass die dominierende bauliche Prägung beibehalten wird. Haustechnik und andere Nebenanlagen wie z. B. Müllinseln u.ä. sollen, sofern diese sich nicht im inneren von Gebäuden befinden, in Einhausungen ausgeführt werden. Die störenden Wirkungen auf den historischen Bestand ist zu vermeiden.

Im weiteren wird empfohlen, die Oberflächen von Parkplätzen und internen Fahrflächen in ungebundenen Tragschichten bzw. wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Neben den positiven Versickerungseigenschaften und der ökologischen Komponente, kommt dieser Ausführung auch eine hoher Gestaltungsanspruch zu, der dem Charakter des Gebietes entspricht.

Die geplante Logistikhalle in den Verordnungsbereichen 1 und 2 soll überwiegend in Holzkonstruktion realisiert werden, wobei das Holz vorwiegend aus dem eigenen Wald gewonnen werden soll. Das Hallenbauwerk samt Nebenanlagen sollen formal einen hohen Gestaltungsanspruch aufweisen und sich bestmöglich in den historischen Bestand einfügen. Ein gewerblich-industrieller Charakter der Bauten soll möglichst vermieden werden.

Die Dachflächen sollen mit Sonnenenergie- und Photovoltaikanlagen ausgestattet werden, wobei diese Anlagen möglichst dachparallel oder ohne wesentliche Überschreitung der Attikaoberkante bei Flachdächern auszuführen sind. Hierdurch wird eine möglichst ruhige, harmonische Dachlandschaft sichergestellt.

11. Kommunalwirtschaftliche Aspekte

Die Kosten der Anschließung, sofern Ver- und Entsorgungsleitungen nicht bereits am Grundstück liegen, trägt der Vorhabenträger. Die Erschließungsstraße (L62) ist bereits vorhanden.

Die Kosten der Verlegung des Radweges sind zwischen Land, Gemeinde und Vorhabenträger aufzuteilen. Es ist anzumerken, dass die Verkehrssicherheit im öffentlichen Interesse liegt und dass die Verlegung des Radweges bereits im örtlichen Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2005 vorgeschlagen wurde.

Durch die Weiterentwicklung des wichtigsten Leitbetriebes der Gemeinde Micheldorf und der langfristigen Sicherung des Standortes Hirt sind zusätzliche Arbeitsplätze und Kommunalsteuern zu erwarten. Es wird von rund 30 neuen Arbeitsplätzen ausgegangen.

12. Öffentliches Interesse

Das Vorhaben dient der Weiterentwicklung eines Leitbetriebes der Region. Durch das Vorhaben kann das Unternehmen neue Marktfelder generieren und im hart umkämpften Wettbewerb sich zukünftig behaupten. Der Standort Hirt wird dadurch nicht nur abgesichert, sondern auch hinsichtlich des Arbeitsplatzangebotes vergrößert.

Überdies verfolgt das Unternehmen eine nachhaltige, ökologische und energieautarke Strategie, in der das geplante Vorhaben eine zentrale Rolle einnimmt.

In weiterer Folge steht das Vorhaben im Zusammenhang mit der geplanten Verlegung des überregionalen Radweges R7 aus Gründen der Verkehrssicherheit.