



Maßstab 1:1000

DKM 04/2023

0 5 10 20 30 40 50 Meter

Bearbeitung: Fal/TRÖ Datum: 16.12.2024 Plannummer: 24005-LP-2-2024

	Umwidmung von	Umwidmung in	KG	Grundparzelle	Ausmaß in m²
	Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche	Bauland Wohngebiet	75430 Neudorf	594/1	5.937

Kundmachung	Genehmigungsbeschluss
von: 18.12.2024 bis: 17.01.2025	vom: 22.08.2025 Zahl: 15-RO-129-35873/2025-11
Genehmigungsvermerk	

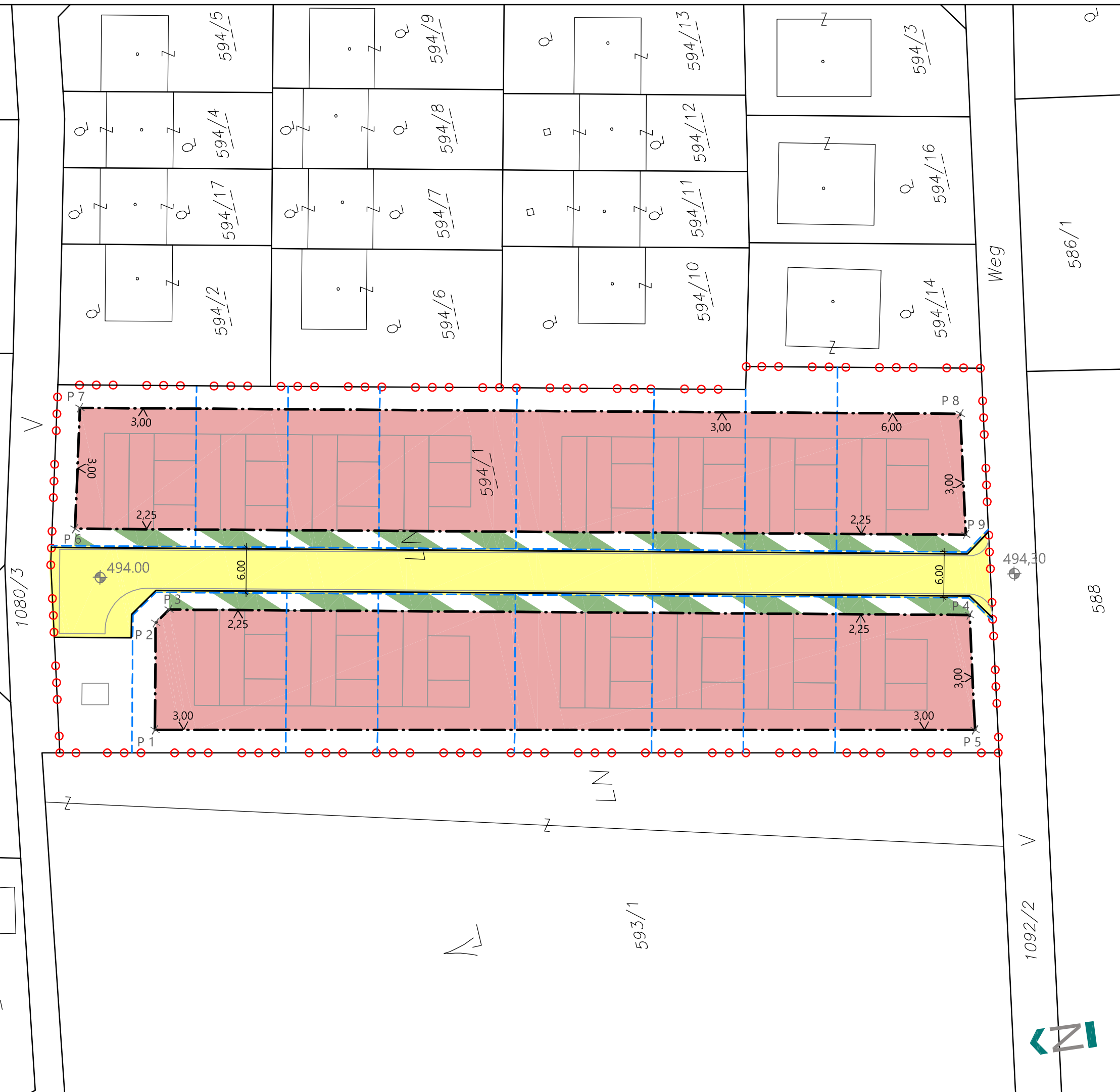
Übersicht M 1:3000

-  Bebauung Bestand
 (mit Angabe zu Dachform und Geschoßanzahl)
-  Sonstige Nebengebäude
-  Bebauung Planung
- - - - Geltungsbereich

Bebauungsbedingungen	
Mindestgröße der Baugrundstücke 200 m ²	Bebauungsweise halboffen geschlossen
Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 0.8	Geschoßanzahl/Bauhöhe II / 9,0m
Dachform Satteldach, Walmdach → ☉	Nutzung lt. Widmung (Wohngebiet)

Absteckpunkte
Baulinie

P1	X = 47834.528	Y = 162489.635
P2	X = 47848.173	Y = 162486.480
P3	X = 47849.478	Y = 162484.389
P4	X = 47825.875	Y = 162382.329
P5	X = 47811.056	Y = 162384.916
P6	X = 47862.497	Y = 162494.085
P7	X = 47877.777	Y = 162490.002
P8	X = 47851.822	Y = 162377.749
P9	X = 47836.235	Y = 162380.524



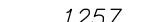
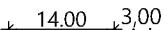
Gemeinde Wernberg

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
„Slowenischer Schulverein“

Anlage 2 Zeichnerische Darstellung der
festgelegten Bebauungsbedingungen

-  Geltungsbereich
-  Baulinie ohne Anbauverpflichtung
-  Überbaubare Fläche im Bauland Wohngebiet
-  Interne Verkehrsflächen
-  Bepflanzungsgebot

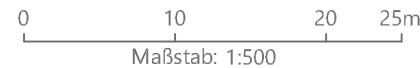
Sonstige Darstellungen

- | | |
|--|--|
|  | Kataster |
|  | Voraussichtliche Parzellengrenze (unverbindlich) |
|  | Verweis auf den Wortlaut der Verordnung |
|  | Bebauungsvorschlag |
|  | Maßknoten in Meter |
|  504.75 | Geländebezugspunkt, Höhenkote in Metern über Adria |
| × P 1 | Koordinatenpunkte der Baulinie (GK M31) |

Betroffene Parzellen: 594/1, KG 75430 Neudorf
Ausmaß Geltungsbereich: Ca. 5.937 m² (lt. Grundbuch)

Anlage zur Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Wernberg Vom <u>22.08.2025</u> Zahl <u>15-RO-129-35873/2025-11</u> Die Bürgermeisterin	Tag der Kundmachung der Verordnung im elektronischen Gemeinde Wernberg vom 18.12.2024 bis 17.01.2025
---	--

Bearbeitet: Fal / Trö
Plannummer: 24005_IV
Datum: 16.12.2024



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

Erläuterungen

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Der Slowenische Schulverein als Eigentümer des Grundstücks Nr. 594/1, KG 75430 Neudorf, Gemeinde Wernberg, beabsichtigt die bauliche Verwertung der Grundfläche zugunsten der Wohnnutzung. Geplant ist als Bauträgerprojekt eine einheitliche Reihenhausbauung mit einer möglichst effizienten Ausnutzung der Fläche. Es soll im bedarfsgerechtem, leistbaren Segment gebaut werden. Durch den Einsatz von Holzbauweise in Verbindung mit einem hohen Gestaltungsanspruch an Baukörper und Freiraum wird die Realisierung eines ökologisch und energetisch hochwertigen Wohnquartiers angestrebt.

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Siedlungsrand der Ortschaft Förderlach. Der Siedlungsbereich stellt sich als Neubaugebiet mit mehreren verdichteten Quartieren dar und bildet einen Schwerpunkt der Wohnsiedlungsentwicklung in der Gemeinde Wernberg. Vor allem die Nähe zum Bahnhof Förderlach und die gute verkehrliche Anbindung qualifizieren den Standort.

Für das Vorhaben wurde bereits eine Bebauungsstudie vom Landschaftsplanungsbüro DI Andreas Berchtold erstellt, die als Grundlage für die weiteren Planungen dient.

Aufgrund des Ausmaßes des Vorhabens und seiner beabsichtigten städtebaulich verdichteten Form erfolgt die Durchführung im **integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungsverfahren** nach § 52 K-ROG 2021.

Zielsetzungen der Verordnung sind:

- Geordnete baulichen Entwicklung und Aufschließung
- Effiziente Ausnutzung des Planungsgebietes durch verdichtetes, flächensparendes Bauen unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauungsstrukturen
- Gestalterische Qualität von Gebäuden und Außenanlagen
- Verbesserung des örtlichen Fuß- und Radwegenetzes
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird

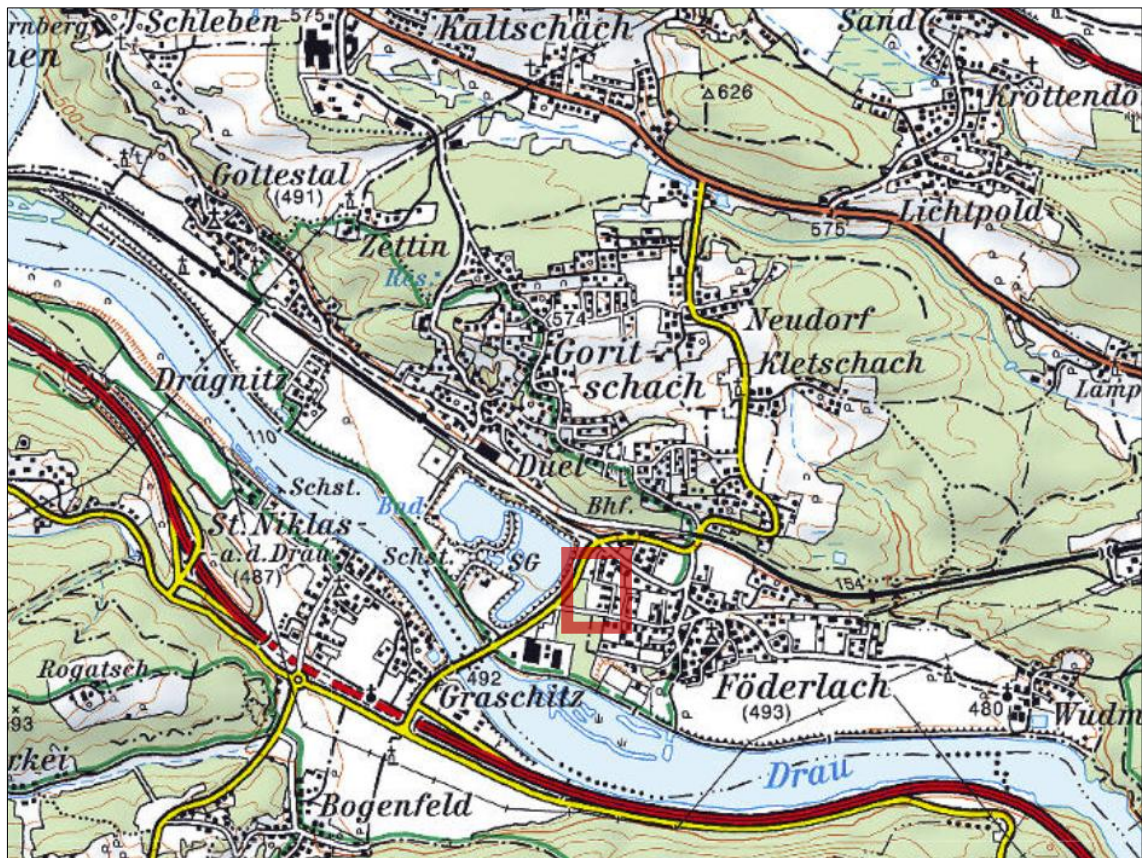
2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Teil der Gemeinde Wernberg in der Ortschaft Förderlach. Das Siedlungsgebiet der Ortschaft wird im Westen durch die L59 Förderlacher Straße und einem vorgelagerten Waldstreifen begrenzt. Die naturräumliche Situation grenzt die Wohngebiete von den weiter westlich liegenden Nutzungen (Gewerbe und Schotter- bzw. Badeseen) ab.

Im Nahbereich befindet sich der Bahnhof Förderlach sowie der Ortskern Förderlach. Die Volksschule befindet sich in der benachbarten Ortschaft Goritschach. Verkehrlich besteht über die L59 eine gute Anbindung an die A11 als auch an die B83 bzw. A2.

Konkret wird das Grundstück Nr. 594/1, KG 75430 Neudorf, im Ausmaß von rund 0,6 ha beansprucht. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die südlich angrenzende

Gemeindestraße (Bienenweg) mit unmittelbarer Anbindung an die L59 bzw. Verbindung zum Ortskern.



Lage im Raum (Quelle: ÖK50 KAGIS)

In der Natur handelt es sich um eine annähernd ebene Fläche, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Gegen Westen und Süden grenzen Waldstücke an, im Norden und Osten Wohnbebauung. Die Bebauungsstruktur im unmittelbaren Umfeld besteht aus Einfamilien- und Doppelhäusern mit maximal zwei Geschossen.

3. Örtliches Entwicklungskonzept

Das örtliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Wernberg aus dem Jahr 2018 sieht für den Bereich des Grundstücks Nr. 594/1, KG 75430 Neudorf, ein Siedlungspotenzial für die Wohnfunktion vor. Zur Gliederung und Abschirmung des westlich gelegenen Gewerbestandortes dient ein Immissionsschutzstreifen, dessen Verlauf wesentliche Teile des Planungsgebietes tangiert. Für die Entwicklung des angrenzenden Gewerbes besteht die Positionsnummer „23“ mit folgenden textlichen Erläuterungen:

„Spezifisches Erweiterungspotenzial für die Betriebsstätte Tann. Das Waldgebiet zwischen den gewerblichen Nutzungen und dem Siedlungsbereich Föderlach hat eine hohe Wohlfahrts- und Erholungsfunktion. Vor Umsetzung jeglicher baulicher Maßnahme ist die Baulandeignung forstrechtlich, geologisch und umweltschutzrechtlich abzuklären. In der Folge ist eine geordnete Bebauung mittels integriertem Flächenwidmungs- und

Bebauungsplanungsverfahren sicherzustellen – Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen den bestehenden Wohnsiedlungen und den geplanten Gewerbenutzungen.“

Im Weiteren wird entlang der L59 eine Fußwegeverbindung zwischen Bienenweg und Seeweg als Planungsziel des ÖEKs aufgenommen.

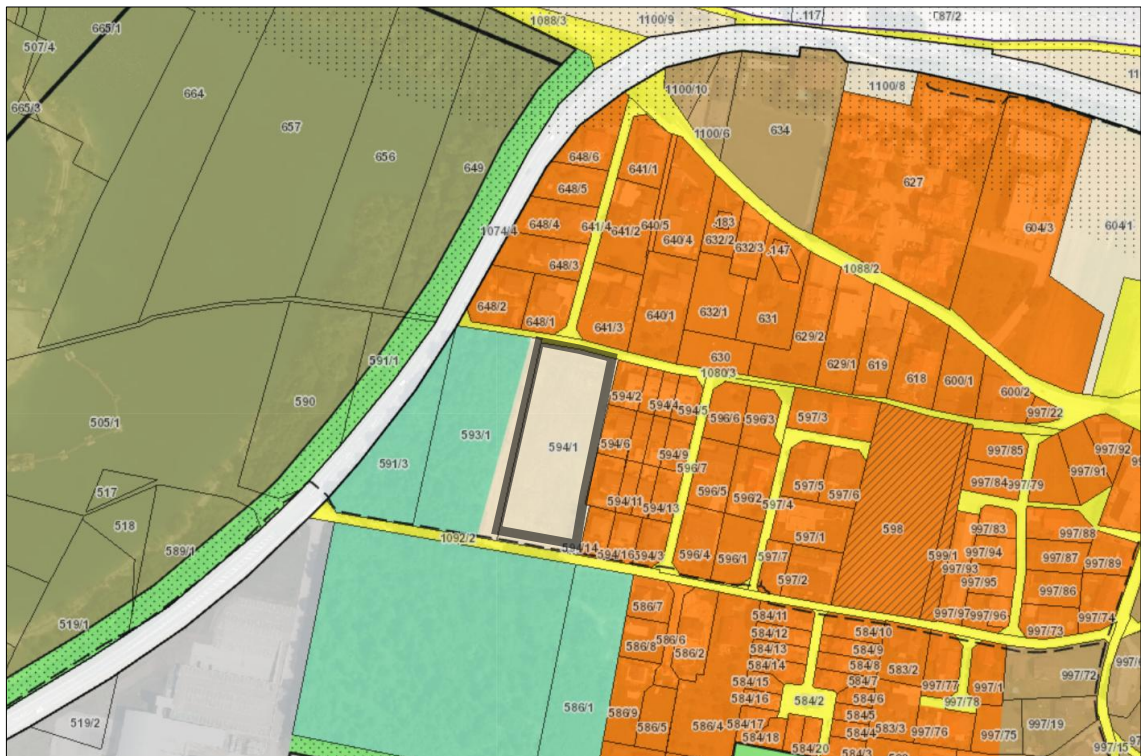
Derzeit befindet sich das ÖEK der Gemeinde Wernberg in Überarbeitung. Der Bereich soll hinsichtlich der aktuellen Planungsabsichten konkretisiert werden.



Ausschnitt Siedlungsleitbild ÖEK 2018

In der Funktionalen Gliederung zum ÖEK 2018 wird der Standort dem Siedlungsbereich Förderlach als Ortschaft mit besonderer Entwicklungsfähigkeit zugeschlagen, der auch als festgelegter Siedlungsschwerpunkt für die zukünftige Entwicklung besonders in Betracht kommt.

4. Flächenwidmungsplan



Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

Im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Wernberg ist das Planungsgebiet als Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche gewidmet.

Östlich und nördlich schließt Wohngebiet an. Südlich und Westlich sind die bestehenden Waldflächen ersichtlich gemacht.

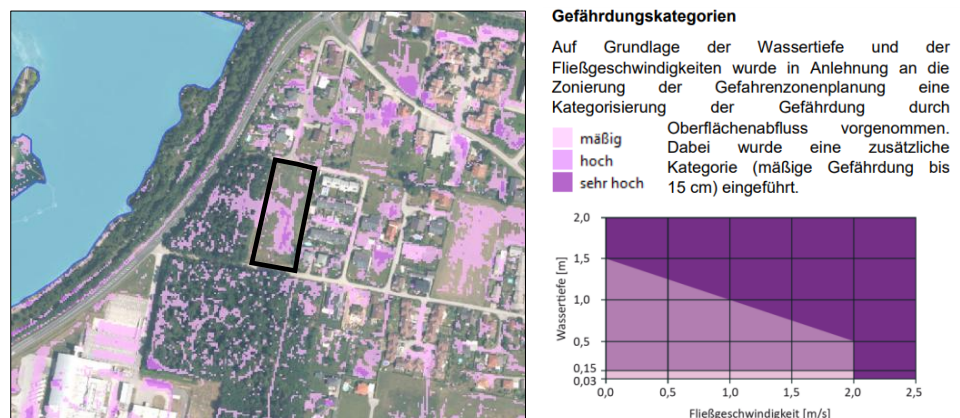
Im Umfeld befindet sich der Gewerbestandort (Tann) mit Gewerbegebietswidmung in Teilen mit dem Vorbehalt - nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG belegt. Der weiter westlich gelegene Schotterteich ist durch die Grünlandwidmung – Schotterabbau – Inertstoffdeponie ausgewiesen. Zur Gliederung unterschiedlicher Nutzungskategorien bestehen gewidmete Schutzstreifen als Immissionsschutz.

Derzeit befindet sich der überarbeitete Flächenwidmungsplan im Genehmigungsverfahren. Kleinteilige Änderungen hinsichtlich der Anpassung von Verkehrsflächen an die aktuelle DKM sowie die Aufhebung des Aufschließungsgebietes der angrenzenden bereits bebauten Flächen wurden vorgenommen.

Gefahrenzonen und Oberflächenwässer

Das Planungsgebiet ist nicht durch Gefahrenzonen betroffen.

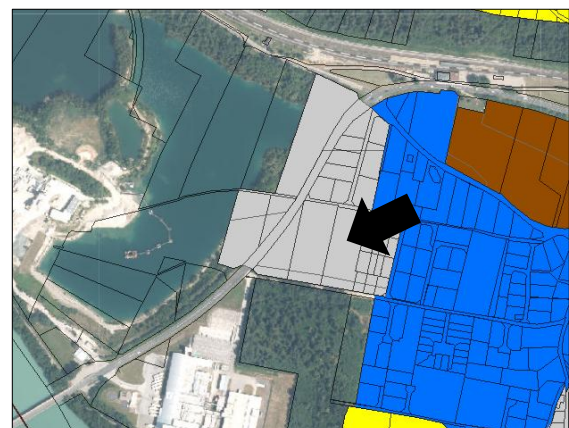
Gemäß Hinweiskarte zum Oberflächenabfluss (AKL Abt. 12) lässt sich eine punktuelle Gefährdung auf der ebenen Fläche ableiten (siehe Abbildung).



Hinweiskarte Oberflächenabfluss (Quelle: KAGIS)

Laut Bodenfunktionsbewertung wird der Fläche keine besondere Bedeutung zugeschrieben (siehe Abbildung).

-  Böden ohne besondere Bedeutung
-  Bedeutung wegen Reglerfunktion



Bodenfunktionsbewertung (Quelle: KAGIS)

5. 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 das Grundstück Nr. 594/1, KG 75430 Neudorf. Das Grundstück ist im Eigentum des Widmungswerbers. Die Gesamtfläche beträgt laut Grundbuch 5.937 m².

ad § 2 Änderung des Flächenwidmungsplanes

Die geplante Umwidmung erfolgt gemäß Lageplan (siehe Anlage 1).

ad § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 200 m².

Der textlichen Bebauungsplan legt für geschlossene Bauweise 250 m² Mindestbaugrundstücksgröße fest. Durch die Unterschreitung auf 200 m² soll eine verdichtete Bebauung ermöglicht werden. Gleichzeitig wird in Kombination mit den übrigen Festlegungen des Bebauungsplanes eine Untergrenze geschaffen, mit der die qualitative Ausnutzung des jeweiligen Bauplatzes sichergestellt werden kann.

Grundstücksteilungen für etwaige infrastrukturelle Einrichtungen sind von der Mindestgröße ausgenommen.

ad § 4 Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

Das Maß der baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) ausgedrückt. 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.

Mindestens zweiseitig durch Wände umschlossene Grundflächen innerhalb des Umrisses aller Gebäude sind in der GFZ-Berechnung zu berücksichtigen, wie insbesondere Loggien, Nebengebäude oder überdachte Stellplätze.

Die festgelegte GFZ von 0,8 liegt über dem Wert des textlichen Bebauungsplanes von 0,5 für Bauland Wohngebiet, jedoch innerhalb des Wertes von 0,8 für die Errichtung mehrgeschossigen Wohnbaus mit mehr als 10 Wohneinheiten. Mit der höheren baulichen Ausnutzung soll dem planerischen Ziel von verdichteten, flächensparenden Baustrukturen innerhalb von Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung nachgekommen werden.

In Kombination mit der Begrenzung der bebaubaren Fläche durch Baulinien und den Höhenbeschränkungen für Gebäude wird eine ortsverträgliche Bebauungsstruktur gewährleistet. Damit wird trotz erhöhten Ausnutzungsgrad der Charakter und das Erscheinungsbild der umgebenden Siedlungsstrukturen (Ortsbild) nicht negativ beeinflusst.

ad § 5 Bebauungsweise

Es wird die halboffene und geschlossene Bauweise (§ 48 Abs. 6 Z 1 und 3 K-ROG 2021) festgelegt.

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

Die geschlossene Bauweise liegt vor, wenn straßenseitige von Nachbargrundgrenze zu Nachbargrundgrenze fortlaufend gebaut werden muss

Mit der Wahl der Bebauungsweise wird der Zielsetzung einer verdichten, flächensparenden Bebauung nachgekommen.

ad § 6 Geschoßanzahl, Bauhöhe

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird einerseits durch die maximal zulässige Geschoßanzahl festgelegt und zusätzlich absolut durch die maximal zulässigen Bauhöhe beschränkt. Mit zwei Vollgschoßen und einer Bauhöhe von maximal 9,0 m, welche der Firsthöhe der festgelegten Sattel- und Walmdachformen entspricht, wird das Einfügen in die Bebauungsstrukturen des Umfeldes hergestellt. Gegenüber des textlichen Bebauungsplanes (max. 2,5 Geschoße und 12,0 m Gesamthöhe) werden mit den vorliegenden Werte dessen Bestimmungen unterschritten. Damit wird der städtebauliche Übergang am Siedlungsrand zur umliegenden Waldfläche betont.

ad § 7 Baulinien

Die Baulinien werden ohne Anbauverpflichtung festgelegt.

Im nördlichen Teil des Planungsgebietes wird eine Fläche für gemeinschaftliche Anlagen wie z. B. einer zentralen Wärmeversorgung vorgesehen, die gemeinsam mit Anlagen zur Freiflächengestaltung auch außerhalb der Baulinien errichtet werden dürfen.

ad § 8 Dachformen

Die Dachformen werden entsprechend der Umgebung als Sattel- und Walmdach mit ortsüblichen Dachneigungen festgelegt. Erd- bzw. eingeschobige Anbauten, Garagen oder Nebengebäude dürfen auch als Flachdach ausgeführt werden.

ad § 9 Verlauf der Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Süden über den Bienenweg. Hierdurch soll die Ableitung des motorisierten Individualverkehrs auf die angrenzende Landesstraße sichergestellt werden. Eine Anbindung für den Autoverkehr an das nördlich angrenzende Wegenetz (Seeweg) ist nicht vorgesehen.

Das Planungsgebiet wird durch eine zentrale interne Verkehrsfläche erschlossen, die für den Fuß- und Radverkehr öffentlich zugänglich zu machen ist. Hierdurch wird die Vernetzung des örtlichen Wegenetzes entsprechend den Zielsetzungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes (siehe Punkt 3 in den Erläuterungen), wesentlich verbessert. Die interne Verkehrsfläche wird als Privatstraße in der Qualität einer Wohnstraße mit einem Wendehammer/Umkehrplatz für PKW ausgestaltet. Entsprechend den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes ist die Straße mit 6,0 m Breite und der Umkehrplatz mit mindestens 12,0 m Breite samt Flächenausmaß von mindestens 150 m² auszugestalten.

Der Stellplatzschlüssel entspricht mit zwei PKW – Abstellplätzen bei Ein- und Zweifamilienwohnhäuser dem textlichen Bebauungsplan. Bezogen auf die geplante Reihenhausbauung wird der Schlüssel je Wohneinheit festgelegt.

ad § 10 Baugestaltung

Die Baugestaltung zielt zusammen mit der Gestaltung von Außenanlagen auf die Sicherstellung der formalen Qualitäten der geplanten Baukörper ab. Die Wohngebäude sollen sich möglichst in das umliegende Orts- und Landschaftsbild einfügen.

ad § 11 Gestaltung von Außenanlagen

Die Bestimmungen zur Begrünung sehen einen Mindestgrünflächenanteil von 30 % des Baugrundstücks vor. Damit soll trotz verdichteter Bebauung eine klimaangepasste Siedlungsstruktur geschaffen werden. Im Falle einer hohen Ausnutzung, wie z. B. bei Reihemittelhäusern, kann der Grünflächenanteil auch durch Kompensationsmaßnahmen wie z. B. durch Begrünung von Dachflächen (Garagen und Nebengebäude) hergestellt werden.

Die Vorgärten zur internen Verkehrsfläche sind mittels Bepflanzungsgebot möglichst einheitlich auszugestalten:

- Der gesamte Vorgartenbereich samt Zuwegungen und Zufahrten ist offen zu halten, d. h. Einfriedungen aller Art sind innerhalb der mit Bepflanzungsgebot belegten Fläche unzulässig
- Der Vorgartenbereich ist zu einem Drittel, bezogen auf die mit Bepflanzungsgebot belegte Fläche, unversiegelt zu halten
- Der unversiegelte Anteil ist gärtnerisch auszugestalten, d. h. mit Rasen, Blumenbeeten, Sträuchern udgl. zu bepflanzen (befahrbare Rasengittersteine u.ä. sind nicht zulässig)
- Je Baugrundstück ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, wobei auf eine möglichst symmetrische Anordnung zu achten ist

ad § 12 Art der Nutzung von Gebäuden

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

ad § 13 Inkrafttreten

Mit den Schlussbestimmungen wird das formale Inkrafttreten dieser Verordnung geregelt.