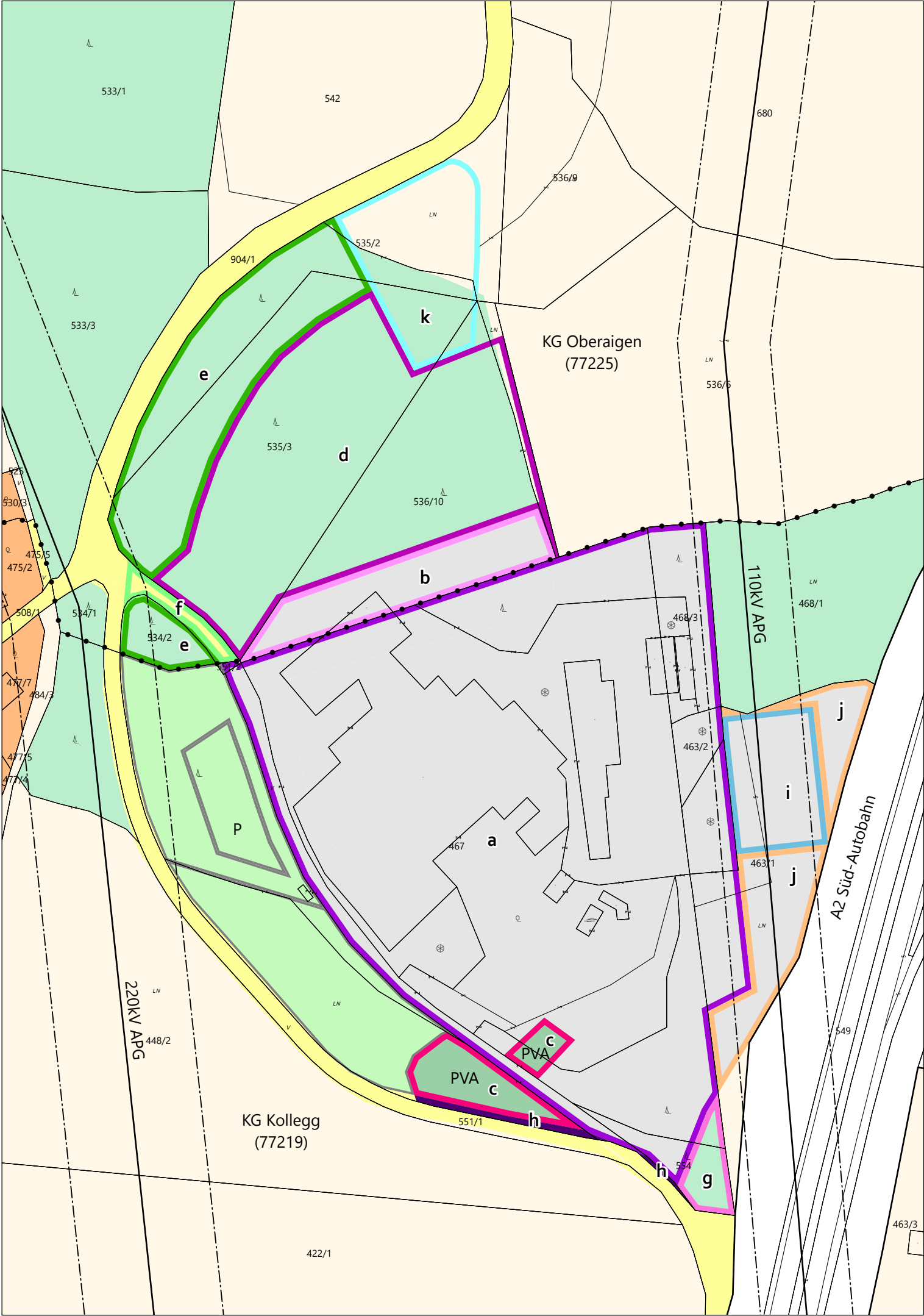






Stadtgemeinde St. Andrä
Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung "Wech Geflügel GmbH"
Anlage 1 - Umwidmungslageplan 11/B5.1/2025



RPK ZT-GmbH
RaumPlanung RaumKultur

	Umwidmung von	Umwidmung in	KG	Grundparzelle	Ausmaß in m²
a	Bauland Gewerbegebiet	Bauland Industriegebiet Vorbehaltsfläche - nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG	Kollegg	Teil von 463/1 463/2 Teil von 467 468/3 Teil von 551/2 Teil von 554	2.067 565 35.541 1.965 23 421 40.582
b	Bauland Gewerbegebiet	Bauland Industriegebiet Vorbehaltsfläche - nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG	Oberaigen	Teil von 536/10	2.865
c	Grünland - Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie Photovoltaikanlage	Bauland Industriegebiet Vorbehaltsfläche - nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG	Kollegg	Teil von 467	1.722
d	Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland	Bauland Industriegebiet Vorbehaltsfläche - nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG	Oberaigen	Teil von 535/3 Teil von 536/10	7.696 <u>5.785</u> 13.481
e	Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland	Grünland - Sonstige Parkplatz	Oberaigen	Teil von 534/2 Teil von 535/2 Teil von 535/3 Teil von 904/1	807 2.686 3.150 <u>28</u> 6.671
f	Allgemeine Verkehrsfläche	Grünland - Sonstige Parkplatz	Oberaigen	Teil von 534/2 Teil von 904/1	23 <u>466</u> 489
g	Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland	Bauland Industriegebiet Vorbehaltsfläche - nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG	Kollegg	Teil von 467 Teil von 554	169 <u>550</u> 719
h	Allgemeine Verkehrsfläche	Bauland Industriegebiet Vorbehaltsfläche - nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG	Kollegg	Teil von 467	251
i	Bauland Gewerbegebiet	Grünland - Sonstige Versickerungsbecken	Kollegg	Teil von 463/1	2.399
j	Bauland Gewerbegebiet	Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland	Kollegg	Teil von 463/1	3.429
k	Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland	Grünland - Sonstige Versickerungsbecken	Oberaigen	Teil von 535/2 Teil von 535/3 Teil von 536/10	2.700 881 <u>163</u> 3.744

Maßstab 1:2.000

DKM 05/2026

0 10 20 40 60 80 100

Meter

Bearbeitung: FAL/TRÖ Datum: 12.05.2026 Plannummer.: 25003-LP-11/B5.1/2025

Kundmachung	Gemeinderatsbeschluss
von: 13.05.2026 bis: 15.06.2026	vom: 30.06.2026 Zahl: 004-1/AL/2026
Genehmigungsvermerk	
vom: 30.07.2026	Zahl: 07-RO-100-13874/2026-36



Anlage 2
Zeichnerische Darstellung der
festgelegten Bebauungsbedingungen

- Geltungsbereich
- Baulinie ohne Anbauverpflichtung
- Überbaubare Fläche im Bauland Industriegebiet mit dem Vorbehalt "nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG"
- Grünland Versickerungsbecken
- Bepflanzungsgebot im Bereich der Stellplätze
- interne Verkehrsfläche
- Immissionsschutzmaßnahme h = 3.00m →

Sonstige Darstellungen

- Kataster
- KG Grenze
- Verweis auf den Wortlaut der Verordnung
- Zufahrt
- Bebauungsvorschlag/Erweiterung
- Bebauung Bestand
- Hochspannungsleitung mit Gefährdungsbereich
- Höhenschichtlinien
- Maßkoten in Meter
- Koordinatenpunkte der Baulinie (GK M31)

Emissionskontingentierung auf Teilflächen FLQ1 bis FLQ3
unter Einhaltung der Immissionsschutzmaßnahmen
gemäß dem schalltechnischen Gutachten (DI Dr. Moschik, Befund Nr. : 2025/115080)

- Grenze unterschiedlicher Teilflächen

Einhaltung der flächenbezogenen Schallleistungspegel als $L_{w,A,eq}$ in dB(A)/m² für die drei Kontingentierungsflächen mit der geplanten Widmung "Industriegebiet"

Teilflächen	tags	abends	nachts	
FLQ1	55	55	50	dB(A)/m ²
FLQ2	45	45	45	dB(A)/m ²
FLQ3	50	50	40	dB(A)/m ²

womit sich folgende maximalen Schallleistungspegel für die Bemessung der Tätigkeiten auf den Einzelflächen in $L_{w,A,eq}$ ergeben:

Teilflächen	tags	abends	nachts	$L_{w,A,eq}$
FLQ1	98,6	98,6	93,6	dB(A)
FLQ2	83,8	83,8	83,8	dB(A)
FLQ3	92,5	92,5	82,5	dB(A)

Betroffene Grundstücke: 463/1, 463/2, 467, 468/3, 551/2, 554, alle KG 77219 Kollegg
534/2, 535/2, 535/3, 536/10, 904/1 tlw., alle KG 77225 Oberaigen

Ausmaß Geltungsbereich: ca. 87.818 m² (lt. DKM)

Kundmachung	Gemeinderatsbeschluss
von: 13.05.2026 bis: 15.06.2026	von: 30.06.2026 Zahl: 004-1/AL/2026
Genehmigungsvermerk	
von: 30.07.2026 Zahl: 07-RO-100-13874/2026-36	



Übersicht M 1:7500

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

Bebauungsbereich	
Mindestgröße der Baugrundstücke: 10.000 m ²	Bebauungsweise offen, halboffen
Baumassenzahl (BMZ): max. 6.0	Bauhöhen max. 16.0 m
Art der Nutzung	lt. Widmung

Bebauungsbedingungen Absteckpunkte Baulinie		
P1	X = 112645.335	Y = 184030.867
P2	X = 112653.109	Y = 184037.853
P3	X = 112657.878	Y = 184055.611
P4	X = 112665.735	Y = 184078.258
P5	X = 112674.929	Y = 184096.267
P6	X = 112684.022	Y = 184111.235
P7	X = 112694.118	Y = 184123.772
P8	X = 112711.607	Y = 184138.159
P9	X = 112730.760	Y = 184149.760
P10	X = 112739.105	Y = 184153.896
P11	X = 112755.067	Y = 184123.240
P12	X = 112779.509	Y = 184132.956
P13	X = 112806.524	Y = 184026.119
P14	X = 112874.442	Y = 184031.929
P15	X = 112890.484	Y = 183844.265
P16	X = 112815.112	Y = 183805.585
P17	X = 112759.955	Y = 183843.972
P18	X = 112716.313	Y = 183892.542
P19	X = 112700.399	Y = 183923.449
P20	X = 112690.561	Y = 183980.536



Stadtgemeinde St. Andrä
Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
„Wech Geflügel GmbH“

Analge 3: BEPFLANZUNGSKONZEPT

-  Solitairegehölz
Säulen-Eiche
-  Solitairegehölz
Säulen-Hainbuche
-  Blüten und Wildsträucher in
Kleingruppen
- Grüngürtel:
 - Laubholz-Hecken Bestand tw. erhalten
 - Solitairegehölze nach Möglichkeit erhalten
 - Laubholz-Hecken Lücken neu bepflanzen
 - Breite des Grüngürtels ~5 m
-  Begrünung der Lärmschutzwand durch
Kletterpflanzen
-  Lärmschutzwand
-  Begrünung
-  Versickerung
-  Baulinie

BEPFLANZUNGSKONZEPT

Integrierte Flächenwidmungs-
und Bebauungsplanung
„Wech Geflügel GmbH“

Maßstab 1:1000
Datum: 12.05.2026
GZ: 25003-BKO-01



Ingenieurbüro für
Landschaftsarchitektur

DIⁱⁿ Julia Dullnig
Anzengruberstraße 34/2/13
9020 Klagenfurt am Wörthersee
T +43 699 104 164 22
office@allesgrün.at
www.allesgrün.at

zu Anlage 3: Bepflanzungskonzept

Das Bepflanzungskonzept:

- Im Nordwesten des Planungsgebietes ist ein Parkplatz vorgesehen. Jeweils im Nordwesten und Südosten entlang der Parkplätze sind Alleepflanzung aus schmalkronigen säulenförmigen Solitärgehölzen vorgesehen. Die Gehölze werden außerhalb des Parkplatzes in der anschließenden Grünfläche verpflanzt.
- In der Grünfläche rund um die Parkfläche werden Blüten- und Wildsträucher in Kleingruppen ausgepflanzt.
- Im Nordwesten des Parkplatzes ist eine Lärmschutzwand vorgesehen. Diese soll an der nach Nordwesten orientierten Seite mit Kletterpflanzen bewachsen werden.
- In Hinblick auf die Erhaltung der ökologischen Funktion der Grünkorridore, welche im Norden des Planungsgebietes anschließen, wird die Anlage eines Grüngürtels vorgesehen. Dafür soll zwischen der Straße (Grundstück Nr. 904/1, KG 77225 Oberaigen) und der Lärmschutzwand eine durchgehende Laubholz-Hecke aus Bestandsgehölzen und Neupflanzungen entstehen. Der Mindestabstand des Grüngürtels von der Straße beträgt 2 m. Die Breite dieser Laubholz-Hecke wird mit 5-6 m vorgesehen. Bestehende solitäre Laubgehölze, welche sich innerhalb dieses Grüngürtels befinden, sind nach Möglichkeit zu erhalten.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind auf Privatgrund vorzunehmen. Innerhalb des Projektgebietes sind die Pflanzungen von Gehölz- und Strauchgruppen an geeigneter Stelle sehr erwünscht.

Das Bepflanzungskonzept gilt in der verordneten Variante als verpflichtend.

Die Gehölzauswahl für das Bepflanzungskonzept der „Wech Geflügel GmbH“ setzt sich aus mittelgroßen schmalkronigen bis säulenförmigen Gehölzen, Blüten- und Wildsträuchern und Kletterpflanzen zusammen.

Die Bepflanzung wird an die standörtlich vorherrschenden Boden- und Klimaverhältnisse sowie an Nutzungsansprüche und Raumvorgaben angepasst. Bei der Auswahl der Pflanzensorten wurde darauf geachtet, wieviel Raum für Kronen- und Wurzelwachstum zur Verfügung steht.

Die Pflanzenwahl innerhalb des Projektgebietes wurde entsprechend der Nutzungsansprüche in Hinblick auf Klimatoleranz, Hitzebeständigkeit und Salztoleranz getroffen.

Bei der Zusammenstellung der Pflanzen wurde darauf geachtet, dass diese zu heimischen Pflanzenarten zählen. Die Auswahl der Blüten- und Wildsträucher nimmt vorrangig darauf Augenmerk, Nahrungs- und Lebensbereiche für Vögel und Kleinlebewesen zu schaffen.

Die Pflanzensorten werden in Listen für die jeweiligen Bereiche vorgeschrieben. Die Qualitäten (Qualitäten: Ho.mB/Co = Hochstamm mit Ballen /Container) und Größen der Pflanzen sind entsprechend der Liste zu entnehmen. Im straßennahen Raum (Parkplatz) dürfen nur hochstämmige Bäume (Kronenansatz des Baumes ab 2 m Höhe) gepflanzt werden. Die Bäume sind mit einer Zweipfahlverankerung, einem Anfahrerschutz und einem Mäherschutz zu sichern. Die Herstellung der Bepflanzung sowie Anwuchs- und Erhaltungspflege liegen beim Grundstückseigentümer.

Bepflanzungskonzept Verordnung

- (1) Solitärgehölz Hainbuche (*Carpinus betulus* ‚Fastigiata‘)
- (2) Solitärgehölz Säulen-Eiche (*Quercus robur* ‚Fastigiata Koster‘)
- (3) Kleingruppen aus Blüten- und Wildsträuchern
It. Bepflanzungsliste
- (4) Grüngürtel: Laubholz-Hecke aus Bestands- und Neupflanzungen
It. Bepflanzungsliste
- (5) Kletterpflanzen
It. Bepflanzungsliste

Solitairegehölze (bei Parkplätzen)



Säulen-Hainbuche
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘



Säulen-Eiche
Quercus robur ‚Fastigiata‘

Blüten- und Wildsträucher (in Kleingruppen rund um die Parkplätze und zur Herstellung des Grüngürtels)



Feldahorn
Acer campestre



Berberitze
Berberis vulgaris



Weißdorn
Crataegus monogyna



Kornelkirsche
Cornus mas



Roter Hartriegel
Cornus sanguinea



Pfaffenkäppchen
Euonymus europaeus



Gewöhnlicher Liguster
Ligustrum vulgare



Heckenkirsche
Lonicera xylosteum



Hundsrose
Rosa canina



Salweide
Salix caprea



Schwarzer Holunder
Sambucus nigra



Vogelbeere, Eberesche
Sorbus aucuparia



Wolliger Schneeball
Viburnum lantana



Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum opulus

Klettergehölze (Begrünung der Lärmschutzwand)



Efeu
Hedera helix

	Pflanze (botanischer Name)	Sorten	Pflanze (deutscher Name)	Qualität	Pflanzgröße
Parkplätze Solitairegehölze					
10 Stk.	Carpinus betulus	Fastigiata'	Säulen-Hainbuche	Ho.mB/Co	16/18
13 Stk.	Quercus robur	Fastigiata'	Säulen-Stieleiche	Ho.mB/Co	16/18
Blüten- und Wildsträucher in Kleingruppen					
ca. 40 Stk.	Berberis vulgaris		Sauerdorn	Co	80/100
	Crataegus monogyna		Weißdorn	Co	80/100
	Cornus mas		Kornelkirsche	Co	80/100
	Cornus sanguinea		Roter Hartriegel	Co	80/100
	Euonymus europaeus		Pfaffenhütchen	Co	80/100
	Rosa canina		Hundsrose	C3	
Grüngürtel mit Blüten- und Wildsträucher Lückenbepflanzung					
1 Stk. / 3 m²	Acer campestre		Feldahorn	C3	
	Cornus mas		Kornelkirsche	C3	
	Cornus sanguinea		Roter Hartriegel	C3	
	Euonymus europaea		Pfaffenhütchen	C3	
	Ligustrum vulgare		Liguster	C3	
	Lonicera xylosteum		Gewöhnliche Heckenkirsche	C3	
	Salix caprea		Salweide	C3	
	Sambucus nigra		Schwarzer Holunder	C3	
	Sorbus aucuparia		Vogelbeere, Eberesche	Co	150/200
	Viburnum lantana		Wolliger Schneeball	C3	
	Viburnum opulus		Gewöhnlicher Schneeball	C3	
Lärmschutzwand Begrünung im Nordwesten					
1 Stk. / 3 lfm	Hedera helix		Efeu	C1,5	60/80

Erläuterungen

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Die Wech Geflügel GmbH befindet sich an einem Solitärstandort in der Ortschaft Kollegg im zentralen Gemeindegebiet von St. Andrä. Der ehemals rein landwirtschaftliche Betrieb mit Spezialisierung im Bereich der Geflügelproduktion ist stetig gewachsen, sodass mittlerweile ein Großbetrieb mit industrieller Prägung vorliegt.

Das kompakte Betriebsgelände liegt in einem räumlich klar eingefassten Bereich (Ovalform), der nach außen durch die Gemeindestraßen (Saulpen Aussichtsstraße bzw. Verbindungsstraße Richtung Agsdorf - St. Andrä) sowie durch die Trasse der A2 Südautobahn bzw. 110 kV- und 220 kV-Hochspannungsfreileitung der APG begrenzt wird. Innerhalb dieses räumlich klar eingefassten Bereiches befinden sich **Erweiterungsflächen**, die nunmehr für einen Zubau zur Produktionsstätte genutzt werden sollen.

Konkret ist eine Produktionshalle für neue Zerlege- und Filetieranlagen geplant, die im Rahmen von gestiegenen Produktansprüchen erforderlich wird. Innerhalb der bestehenden Hallen kann aufgrund von Platzmangel und in Folge von notwendigen betrieblichen Abläufen der Bedarf nicht mehr gedeckt werden. Zusätzlich werden Lager- und Personalmöglichkeiten, ein An- und Ablieferungsbereich sowie eine KFZ-Stellplatzanlage für die steigende Anzahl von MitarbeiterInnen notwendig. Hierfür hat das Architekturbüro Krainer ZT GmbH eine detaillierte Bebauungsstudie ausgearbeitet, die als Grundlage für die vorliegende Planung dient.



Aufgrund des stetigen betrieblichen Wachstums ist aus dem ehemals bäuerlichen Familienbetrieb zunächst ein Gewerbebetrieb mittlerer Größe entstanden, der sich nunmehr zu einem Großbetrieb mit industrieller Prägung entwickelt. Es wird daher um Widmungskategorieänderung für den Bestand von Bauland Gewerbegebiet in Bauland Industriegebiet angesucht.

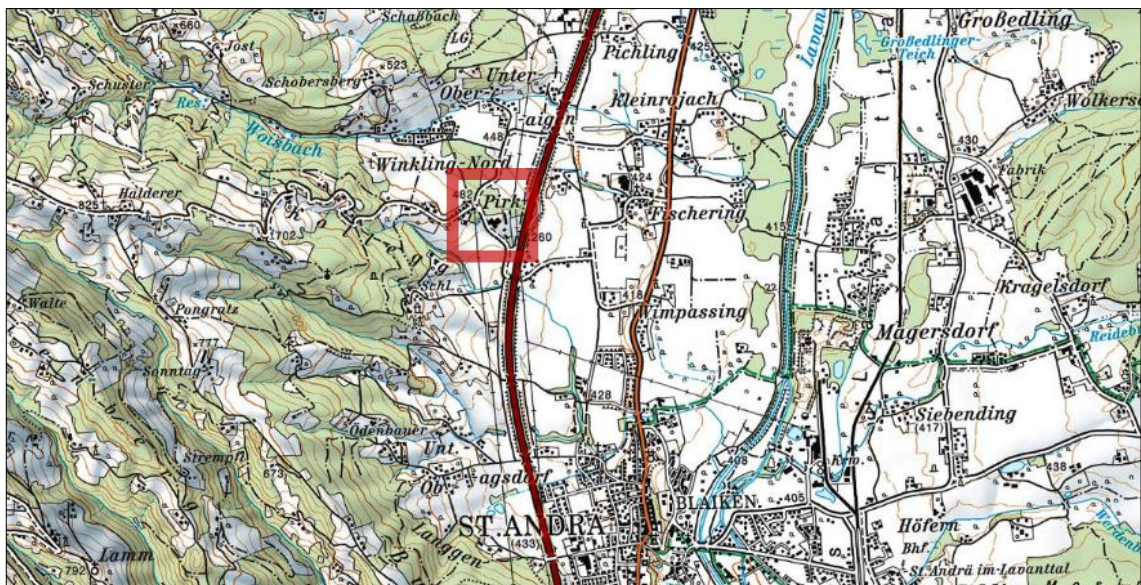
Aufgrund des Ausmaßes der angesuchten Umwidmung sowie der geplanten Erweiterungen wird die Durchführung im **integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungsverfahren** nach § 52 K-ROG 2021 erforderlich.

Zielsetzungen der Verordnung sind:

- Geordnete bauliche Entwicklung und Aufschließung
- Vermeidung von Nutzungskonflikten zur angrenzenden Wohnsiedlung
- Widmungsanpassung entsprechend der tatsächlichen Nutzung (Bauland Industriegebiet)
- Sicherung einer qualitativen Bepflanzung der Außen- bzw. Parkplatzflächen
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst ca. 8,8 ha und wird verkehrlich über die Gemeindestraße „Saualpen Aussichtsstraße“ erschlossen. In weiterer Folge wird verkehrlich in Kleinrojach an die B70 Packer Straße an das hochrangige Netz angebunden. Die technische Erschließung für die Erweiterung ist am Betriebsgelände gegeben.



Lage im Raum (Quelle: ÖK50 KAGIS)

In der Natur handelt es sich um eine geneigte Fläche im beginnenden vorgelagerten Hügelland der Saualpe, ca. 460 bis 480 m ü.A. Das Umfeld ist land- und forstwirtschaftlich geprägt. Westlich grenzt der Siedlungsbereich Kollegg an. Als trennendes Element führt die 220 kV-Hochspannungsfreileitung der APG zwischen Siedlung und Betrieb. Östlich verläuft die Trasse der A2 Südautobahn sowie die 110 kV-Hochspannungsfreileitung der APG als klare technische Zäsuren im Landschaftsraum.

Im nördlichen Planungsgebiet (Grundstück Nr. 535/3, KG 77225 Oberaigen) befindet sich eine Waldfläche. Der südliche Rand des Betriebsgeländes wird für Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen genutzt. An den Randbereichen Richtung Autobahn und südwestlich der Verbindungsstraße Richtung Agsdorf bestehen Retentionsbecken. Für die Wasserversorgung ist ein Hochbehälter im westlichen Rand des Planungsgebietes im Gelände verbaut.

Westlich des Planungsgebietes befinden sich Wohngebäude des Siedlungsansatzes „Kollegg“. Der Bereich wird durch Lärmschutzwände geschützt.



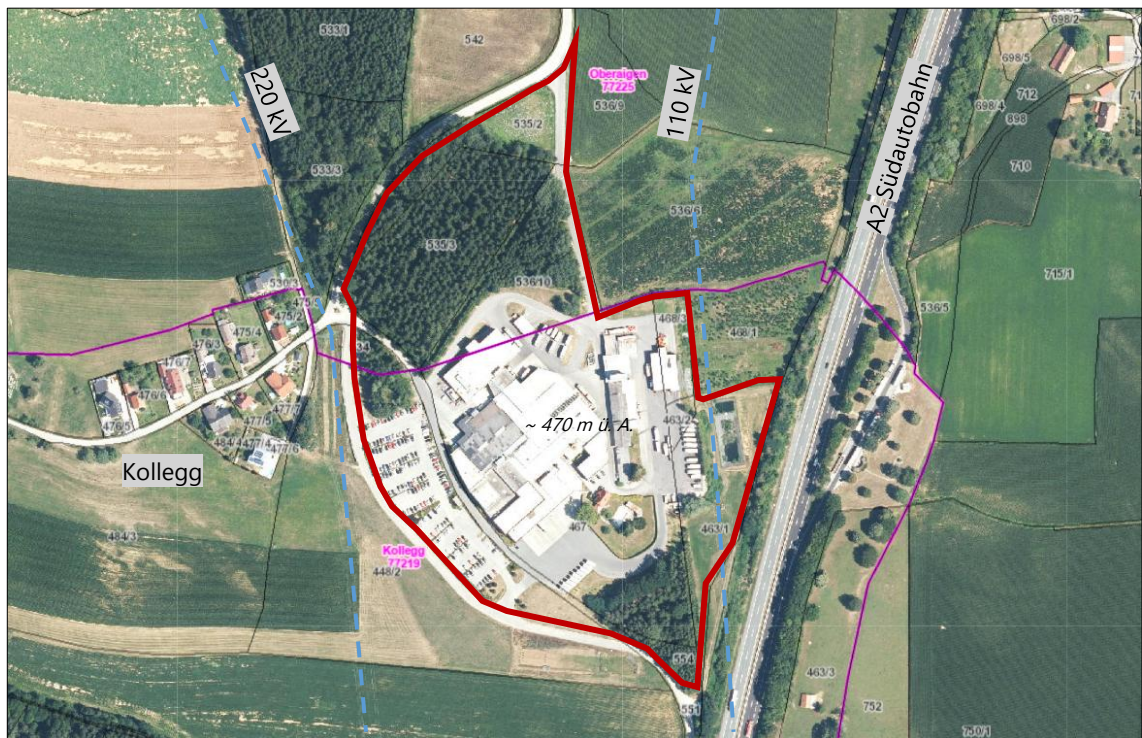
Links: Retentionsbecken im Südwesten; Rechts: im Osten (Quelle: Eigene Aufnahmen)



*Links: Blick von Süden auf das Betriebsgelände (PV-Anlage);
Rechts: Blick vom Parkplatz auf die westlich angrenzende Siedlung Kollegg (Quelle: Eigene Aufnahmen)*



*Links: äußere Zufahrtstraße im Bereich der geplanten Immissionsschutzmaßnahme (Wallaufschüttung);
Rechts: Blick vom begrünten Parkplatz auf St. Andrä (Quelle: Eigene Aufnahmen)*



Lage des Planungsgebietes (Quelle: Luftbild KAGIS)

3. Örtliches Entwicklungskonzept

Im örtlichen Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde St. Andrä 2026 ist das Planungsgebiet durch Siedlungsgrenzen erfasst. Die Widmungskategorieänderung wird zugunsten der gewerblich industriellen Funktion vorgesehen.



Ausschnitt Entwicklungsplan im ÖEK 2026

Als textliche Zielsetzung wird für den Bereich formuliert (Nr. 9):

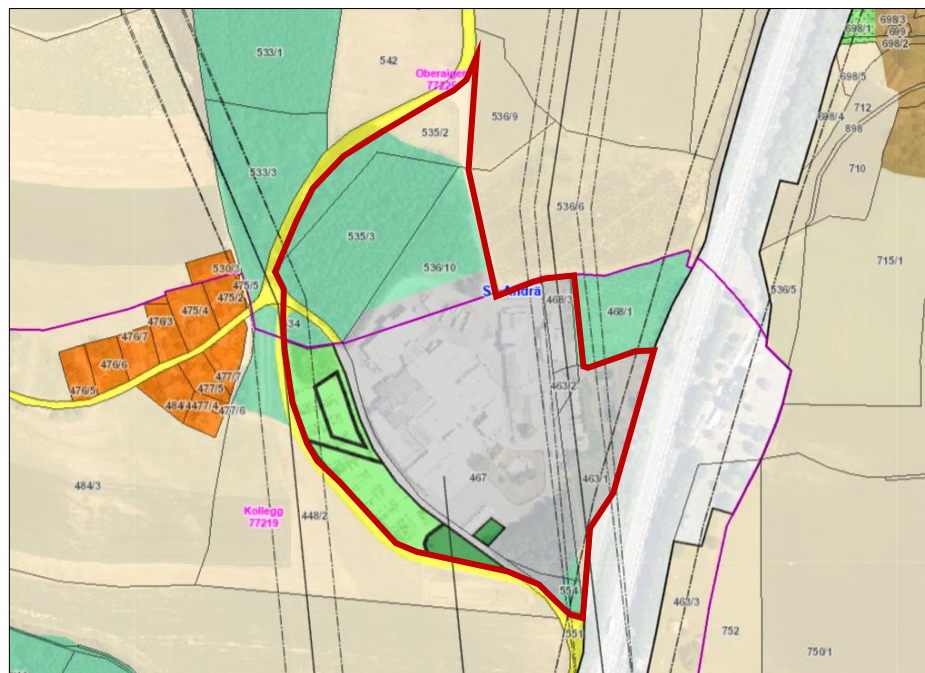
„Betriebserweiterung Kollegg: Die Inanspruchnahme des Siedlungspotenziales ist ausschließlich für den unmittelbaren Bedarf des Bestandsbetriebes zulässig. Hinsichtlich der Nutzungsintensität (Widmungskategorieänderung zugunsten der industriellen Funktion), Nutzungskonflikte zur angrenzenden Wohnbebauung sowie verkehrliche Auswirkungen bestehen erhöhte Abklärungsbedarfe.“

sowie textliche Zielsetzung (Nr. 1):

„Abrundung von Siedlungskörpern aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes. Die Siedlungsgrenze verläuft entlang der baulichen Bestandssituation oder der tatsächlichen Nutzung von Grundflächen. Auf Ebene der Flächenwidmung ist die konkrete Abgrenzung des Baulandes zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen.“

4. Flächenwidmungsplan

Im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde St. Andrä ist das bestehende Betriebsgelände als Bauland Gewerbegebiet gewidmet. Das nördliche Erweiterungspotenzial ist als Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche mit Ersichtlichmachung Wald ausgewiesen. Die südwestlichen Randbereiche sind als Grünland Parkplatz bzw. als Grünland – Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie – Photovoltaikanlage (dunkelgrüne Flächen) gewidmet. Der Siedlungsbereich Kollegg weist die Widmung Bauland Wohngebiet auf.



Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

5. Begründung zu den verordneten Festlegungen

Durch die vorliegende integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung werden vom „Allgemeinen textlichen Bebauungsplan“ der Stadtgemeinde St. Andrä vom 21.12.2021, Zahl: 031-3/III/2021, abweichende Bebauungsbedingungen festgelegt.

Auf die abweichenden Bebauungsbedingungen wird explizit hingewiesen.

ad § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

KG 77219 Kollegg: 463/1, 463/2, 467, 468/3, 551/2, 554

KG 77225 Oberaigen: 534/2, 535/2, 535/3, 536/10, 904/1 tlw.

Das Gesamtausmaß des Geltungsbereiches beträgt 87.818 m² (laut DKM). Es wird angemerkt, dass einzelne Grundstücke laut Grundbuch abweichende Flächenausmaße aufweisen können.

ad § 2 Änderung des Flächenwidmungsplanes

Die geplanten Umwidmungen erfolgen gemäß Umwidmungslageplan (Anlage 1).

Zur Klarstellung des Ausschlusses von UVP-relevanten Vorhaben wird das Bauland Industriegebiet mit dem Vorbehalt „nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG“ belegt.

Im Rahmen der Umwidmung werden Arrondierungen und Bestandsberichtigungen vorgenommen. Neues Bauland wird im Norden auf der Erweiterungsfläche um rund 1,5 ha erweitert. Im Gegenzug dazu wird im Süden auf „nicht betriebsnotwendigen Flächen“ 0,35 ha Bauland rückgenommen bzw. weitere 0,5 ha Bauland in grünlandspezifische Widmungskategorien überführt.

ad § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 10.000 m².

Es handelt sich um den gewachsenen Standort der Firma Wech Geflügel GmbH. Im örtlichen Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde St. Andrä sind Erweiterungen nur für den Bestandsbetrieb zulässig. Die Ansiedlung von Fremdbetrieben ist weder erlaubt noch beabsichtigt. Etwaige Grundstücksteilungen werden demnach nur aus unternehmensstrategischen Gründen, wie z. B. Tochtergesellschaften u.ä., in Erwägung gezogen.

Als Baugrundstück im Sinne des § 47 Abs. 7 K-ROG 2021 ist das gesamte zu bebauende Grundstück, also jenes Grundstück, auf dem das Bauvorhaben ausgeführt werden soll, definiert. Auch zwei oder mehrere Grundstücke einer Einlagezahl können ein Baugrundstück bilden, wenn sie unmittelbar aneinander angrenzen, einem einheitlichen Bauvorhaben zugrunde liegen und die Grundstücksgrenzen überbaut werden. Die durch das Planungsgebiet verlaufende Katastralgemeindegrenze bleibt bei der Bestimmung des Baugrundstücks außer Betracht.

ad § 4 Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

Zur Festlegung der baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke wird auf die Baumassenzahl (BMZ) zurückgegriffen. Die BMZ ist das Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Baugrundstücks, wobei als Baumasse der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußeren Begrenzungen des Baukörpers gilt (§ 47 Abs. 9 K-ROG 2021). Bei der Berechnung der BMZ sind Gebäude, Garagen, Nebengebäude, überdachte Stellplätze und Flugdächer zu berücksichtigen - sämtliche raumbildende, überdachte Bauwerke.

Als Bezugsfläche zur Bestimmung der Baugrundstücksgröße sind die im Flächenwidmungsplan als Bauland (siehe Anlage 1, Umwidmungslageplan 11/B5.1/2025) ausgewiesenen Flächen heranzuziehen.

Die BMZ wird mit maximal 6,0 festgelegt. Dieser Wert entspricht der industriellen Prägung des bestehenden Betriebes sowie der geplanten Erweiterungen und lässt eine Verdichtung der großmaßstäbigen kompakten Bebauung zu. Die potenziellen Ausmaße der Bebauung werden zusätzlich durch die Baulinien und die Höhenbeschränkungen begrenzt.

Hinweis: Im „Allgemeinen textlichen Bebauungsplan“ der Stadtgemeinde St. Andrä sind für Gewerbenutzungen eine Geschoßflächenzahl von 1,2 festgelegt.

Es ist anzumerken, dass die Bebauung in Bezug auf die Wirkungen das Orts- und Landschaftsbildes keine störende Wirkung auslöst, zumal der Solitärstandort durch einen Abstandspuffer (Parkplatz und Randeingrünung) nach außen gut abgeschirmt wird. Zudem ist durch die Morphologie (Hanglage) und den technischen Infrastrukturen (Autobahntrasse und Hochspannungsfreileitungen) ein gewisser Schutz zur umgebenden offenen Landschaft gegeben.

ad § 5 Bebauungsweise

Es wird die offene und halboffene Bauweise festgelegt. Andere Bauweisen sind nicht vorgesehen, zumal das Anbauen an äußere Grundgrenzen nicht vorgesehen ist.

ad § 6 Bauhöhe

Die maximal zulässige Bauhöhe bzw. Gebäudehöhe wird als Höchsthöhe in Metern festgelegt. Als Bezugspunkt gilt die Oberfläche des gewachsenen Geländes, welches im Einzelfall im Bauverfahren konkret zu bestimmen ist und der höchste Punkt des Gebäudes, in der Regel der First oder der Abschluss Attika.

Die festgelegte maximale Bauhöhe beträgt 16,0 m, die sich aus den Bestandsgebäuden ableiten lässt. Im „Allgemeinen textlichen Bebauungsplan“ der Stadtgemeinde St. Andrä wird keine absolute Bauhöhe festgelegt, sondern die Höhen mit maximal 4 Geschoße für Betriebsgebäude bestimmt. Die Hallenbauten weisen keine Geschoßigkeit im herkömmlichen Sinne auf. Zudem befindet sich das Betriebsgelände in leichter Hanglage, wobei punktuell Höhen von bis zu 16,0 m auftreten. Im Weiteren erfordern betriebsnotwendige Aspekte derartige Höhen, zumal der zukünftige Erweiterungs- bzw. Umbaubereich zwingend an den Bestand angepasst werden muss. Eine Abweichung davon würde laut Betreiber zu

erheblichen funktionalen Einschränkungen innerhalb der betrieblichen Abläufe führen (Barrierefreiheit bzw. niveaueausgleiche Rampen- und Erschließungssysteme) und einen wirtschaftlich sinnvollen Ausbau wesentlich erschweren beziehungsweise unmöglich machen.

Raumordnungsfachlich ist anzumerken, dass es sich um einen Solitärstandort mit ausreichend Abständen zur umliegenden Bebauung und Erschließungsstruktur handelt. Die westlich angrenzende Siedlung befindet sich naturräumlich höher als das Betriebsgelände. Infolgedessen sind keine negative Auswirkungen auf das weitere Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Überschreitungen der Bauhöhe für technisch notwendige Aufbauten sind „punktuell“ zulässig, jedoch nur im Umfang ihres nachweislich betriebsnotwendigen Ausmaßes.

ad § 7 Baulinien

Es werden Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt. Außerhalb der Baulinien sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung, Wallaufschüttungen (Lärmschutzwand, Lärmschutzwand), Einfriedungen sowie Einrichtungen der notwendigen technischen und verkehrlichen Infrastruktur, einschließlich von Freiflächen-Photovoltaikanlagen zulässig.

ad § 8 Dachformen

Als Dachform werden in flachgeneigten Formen bis maximal 10° Neigung festgelegt, wobei die konkrete Ausformung (z. B. Flach-, Sattel-, Walm-, oder Pultdach) unter Einhaltung der Neigung nicht vorgegeben wird. Durch diese Regelung werden die bestehenden Dachformen erfasst.

Im Planungsgebiet befindet sich das ursprüngliche Wohnhaus (Wech) mit steiler Satteldachausformung. Diesbezüglich wird die Ausnahmeregelung für Bestandsgebäude, die ihre ursprüngliche Dachform beibehalten dürfen, sofern keine Änderung in der Kubatur vorgenommen wird, getroffen.

Die Festlegung flachgeneigter Dachformen dient zur Sicherstellung einer möglichst „ruhigen“ Dachlandschaft folglich der solitären Lage im Landschaftsraum.

ad § 9 Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße mit Anbindung an die B70 in Kleinrojach. Die Erschließung des Betriebsstandortes über Zufahrt ist bereits hergestellt. Mit der vorliegenden Planung werden diesbezüglich keine Änderungen vorgenommen.

Bezüglich des Stellplatznachweises wird für Büroräumlichkeiten 1 KFZ-Stellplatz je 35 m² Nutzfläche festgelegt („Allgemeinen textlichen Bebauungsplan“ ebenfalls 35 m²).

Der Stellplatzschlüssel für die Produktion wird mit 1 KFZ-Stellplatz je 300 m² Nutzfläche und für Lageflächen mit 1 KFZ-Stellplatz je 800 m² Nutzfläche festgelegt. Die Werte ergeben sich aus den bestehenden betrieblichen Eigenschaften (bestehende Anzahl von Beschäftigten) und aus Erfahrungswerten

bzw. aus der Richtlinie für Vorschriften bei der Errichtung von Garagen und Stellplätzen für Kraftfahrzeuge gemäß § 14 Abs. 3 der Kärntner Bauordnung (LGBl. Nr. 38/1973).

ad § 10 Baugestaltung

Die Baugestaltung zielt zusammen mit der Gestaltung von Außenanlagen auf ein möglichst zurückhaltendes Erscheinungsbild ab. Das Ausmaß von Logo und Schriftzug des Unternehmens wird unter Bedachtnahme des Landschaftsbildes begrenzt. Aus klimatischen und energetischen Gründen sind Dachflächen bei Neubau oder grundlegender Sanierung entweder möglichst zu begrünen (extensive Dachbegrünung) oder durch Photovoltaik- bzw. Solaranlagen zu nutzen.

ad § 11 Gestaltung von Außenanlagen

Es wird für die Baugrundstücke ein Mindestgrünflächenanteil mit 20 % festgelegt. Die Versiegelung ist grundsätzlich auf das notwendigste Maß zu beschränken. Das Areal ist von außen bereits jetzt durch einen Grünstreifen eingefasst. Dieser ist zu erhalten und zu pflegen.

Für die KFZ-Stellplatzanlagen sind je 6 Stellplätze ein heimischer bzw. standortgerechter Baum innerhalb des Parkplatzbereiches nachzuweisen.

ad § 12 Lärmschutz

Die Festlegungen zum Lärmschutz beruhen auf den Ergebnissen und Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens zur Prüfung der Widmungskonformität von Büro Dipl.-Ing. Dr. Moschik ZT GmbH vom 10.11.2025 (Befund-Nr. 2025/115080).

Das Gutachten dient als verbindliche Grundlagen für alle betrieblichen Nutzungen im Planungsgebiet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der Flächenkontingentierung vor Erteilung der Baubewilligung bzw. im gewerberechtlichen Verfahren zu prüfen und dass sämtliche Lärmschutzmaßnahmen vor Baubeginn herzustellen sind.

ad § 13 Inkrafttreten

Mit den Schlussbestimmungen wird das formale Inkrafttreten dieser Verordnung geregelt.