

STADTGEMEINDE WOLFSBERG

A-9400 Wolfsberg/Kärnten | Rathausplatz 1
Telefon +43 (0) 4352 537-0 | Fax +43 (0) 4352 537-298
E-Mail stadt@wolfsberg.at | www.wolfsberg.at



VERORDNUNG

**des Gemeinderates der Stadtgemeinde Wolfsberg vom,
Zahl, genehmigt mit Bescheid der Kärntner
Landesregierung vom, Zahl:,
mit welcher für die Parz. Nr. 145/10, KG 77233 Reding im Gesamtausmaß
von rund 7.290 m² eine integrierte Flächenwidmungs- und
Bebauungsplanung „Verbrauchermarkt Lidl“ erlassen wird.**

**Aufgrund der Bestimmungen des § 52 des Kärntner
Raumordnungsgesetzes 2021 - K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021 zuletzt
geändert durch LGBl. Nr. 11/2026, wird verordnet:**

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für das Grundstück Nr. 145/10, KG 77233 Reding, im Ausmaß von ca. 7.290 m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Anlage 1) sowie über die zeichnerische Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2).

2. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Wolfsberg wird insofern geändert, als unter dem Punkt

- 1/2026 die Umwidmung des Grundstücks Nr. 145/10, KG 77233 Reding, von Bauland-Geschäftsgebiet Sonderwidmung – Einkaufszentrum der Kategorie I in Bauland-Geschäftsgebiet, im Ausmaß von ca. 7.290 m²

festgelegt wird.

3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 3.000 m².
- (2) Ausgenommen von der festgelegten Mindestgrundstücksgröße sind Baugrundstücke für infrastrukturelle Einrichtungen, die dem öffentlichen Interesse dienen.

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Grundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke ergibt sich aus der Geschoßflächenzahl (GFZ).
- (2) Die maximale GFZ beträgt 0,5.
- (3) Alle Grundflächen von Geschoßen innerhalb der Umfassungswände von Gebäuden einschließlich Nebengebäude, Garagen, Loggien, Arkaden sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Ausgenommen sind Flugdächer sowie Überdachungen von Müllsammelstellen, Einkaufswagen- und Fahrradabstellanlagen.

§ 5

Bebauungsweise

Als zulässige Bebauungsweisen wird die offene Bauweise festgelegt.

§ 6

Bauhöhe

- (1) Die maximal erlaubte Gebäudehöhe wird durch die Festlegung der Bauhöhe als Höchsthöhe, gemessen von der Erdgeschoß-Fußbodenoberkante (FOK) bis zur Oberkante der Attika bzw. des Firstes, bestimmt.
- (2) Die Höhe der FOK beträgt 436,70 m ü.A.
- (3) Die maximal zulässige Bauhöhe beträgt 8,50 m.
- (4) Abweichend von den Bestimmungen in Abs. (3) dürfen notwendige Aufbauten wie Klima- und Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten u.ä. die realisierte Bauhöhe im technisch erforderlichen Ausmaß überschreiten.
- (5) Zulässig ist die Errichtung eines freistehenden Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 8,50 m.

§ 7

Baulinien

- (1) Es werden Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) An die Baulinien kann mit der Außenwand eines Gebäudes herangebaut werden.
- (3) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) dargestellt.
- (4) Nachstehende bauliche Anlagen dürfen Baulinien überschreiten oder außer dieser errichtet werden:
 - Bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung;
 - ein Werbepylon im Zufahrtsbereich;
 - verkehrsinfrastrukturelle Einrichtungen wie Parkplätze, Schrankenanlagen;
 - Einhausungen und Überdachungen für Müllsammelstellen, Einkaufswagen- und Fahrradabstellanlagen.

§ 8

Dachformen

Als Dachform wird das Flach- und Pultdach bis zu einer Dachneigung von maximal 10° festgelegt.

§ 9

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung erfolgt ausgehend von der L140 Gemmersdorfer Straße (Südtangente) über die östlich angrenzende Gemeindestraße (Auenfischerstraße, Grundstück Nr. 145/9, KG 77233 Reding).
- (2) Die Anzahl der nachzuweisenden PKW-Stellplätze wird mit 1 PKW-Stellplatz je 30 m² Verkaufsfläche festgelegt.

§ 10

Baugestaltung und Gestaltung von Außenanlagen

- (1) Die Außen- und Parkplatzflächen sind durch Baumpflanzungen zu begrünen, sodass je angefangene 6 KFZ-Stellplätze ein heimischer Baum (Ho.mB/Co, 18/20) kommt.
- (2) Dachflächen, sofern sie nicht durch technische Aufbauten belegt sind, sind aus mikroklimatischen Gründen entweder zu begrünen oder für Photovoltaik- bzw. Solaranlagen zu nutzen.

§ 11

Art der Nutzung von Gebäuden

Gemäß § 32 Abs. 2 Z 1 und Abs.3 K-ROG 2021, LGBl Nr. 59/2021 idF LGBl Nr. 11/2026, ist ein Einkaufszentrum mit wirtschaftlich zusammenhängender Verkaufsfläche von höchstens 1.045 m² zulässig.

4. Abschnitt (Schlussbestimmungen)

§ 12

Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Stadtgemeinde Wolfsberg in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Wolfsberg vom 03.08.2017, Zahl 032-01-5913/2017 (Lebensmitteldiscounter Lidl), außer Kraft.

Der Bürgermeister

Alexander Radl



E r l ä u t e r u n g e n

zur Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Wolfsberg vom.....zu Zahl:

1. AusIntegriert anslage und Zielsetzung

Es wird beabsichtigt den bestehenden Lidl-Standort Wolfsberg auf dem Grundstück Nr. 145/10, KG 77233 Reding, innerhalb der bestehenden baulichen Kubatur zu erweitern. Konkret soll im Rahmen einer internen Neuorganisation eine Vergrößerung der baubewilligten Verkaufsfläche erfolgen. Derzeit sind durch die rechtskräftige integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Lebensmitteldiscounter Lidl“ (Verordnung des Gemeinderates vom 03.08.2017, Zl. 032-01-5913/2017, genehmigt durch Bescheid der AKL vom 28.11.2017, Zl. 03 -Ro-131-1/21-2017) maximal 950 m² Verkaufsfläche festgelegt. Gemäß Artikel V Abs. 11 des K-ROG 2021 besteht die Möglichkeit, dass rechtmäßig errichtete oder bewilligte EKZ außerhalb von festgelegten Stadt- und Ortskernen ihre Verkaufsfläche um max. 10%, höchstens aber um 600 m² vergrößern dürfen, sofern keine Änderung der EKZ-Kategorie erfolgt.

Die Erhöhung der Verkaufsfläche bedarf der Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der festgelegten maximalen Verkaufsfläche. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes soll auch die bestehende Sonderwidmung „EKZ I“ gemäß den Bestimmungen des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 aufgehoben werden.

Aufgrund dessen wird die Durchführung eines **integrierten Flächenwidmungs-und Bebauungsverfahrens** nach § 52 K-ROG 2021 erforderlich.

Zielsetzungen der Verordnung sind:

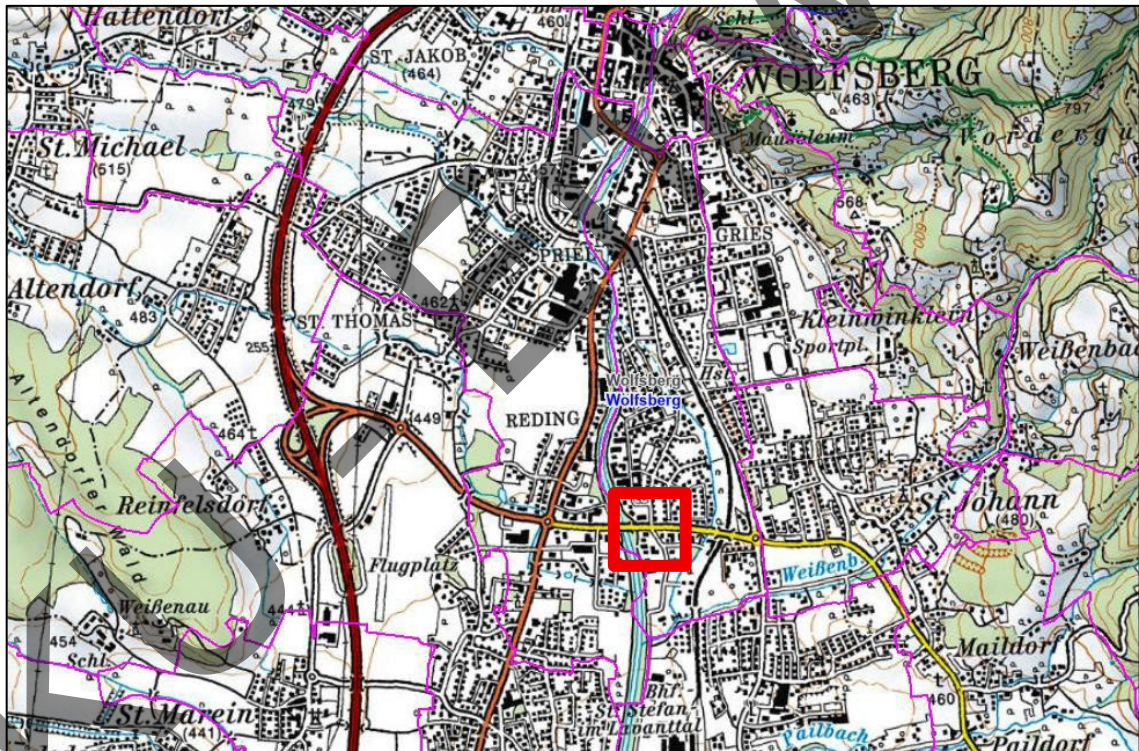
- Anpassung der Verordnung hinsichtlich der Erweiterungsmöglichkeiten der Verkaufsflächen gemäß den Übergangsbestimmungen in Artikel V Abs. 11 des K-ROG 2021
- Rücknahme der Sonderwidmung für Einkaufszentren der Kategorie I gemäß K-ROG 2021
- Effiziente Ausnutzung und Qualitätsverbesserung der Versorgungsfunktion (Lebensmittel-Discounter) innerhalb der bestehenden Kubatur
- Beibehaltung der weiteren Bebauungsbedingungen im Sinne einer erhöhten Bestandskraft von Verordnungen der örtlichen Raumplanung
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

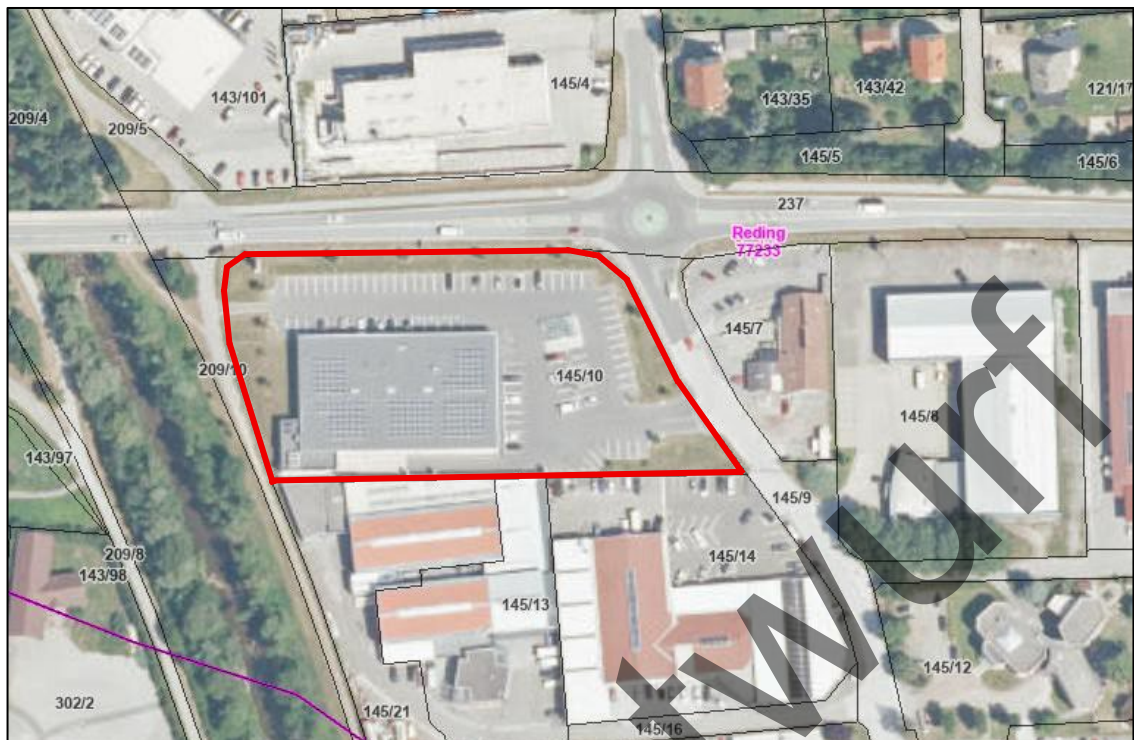
Das Planungsgebiet befindet sich in der Stadtgemeinde Wolfsberg und liegt südseitig an der L140 Gemmersdorfer Straße (Südtangente). Das Planungsgebiet umfasst das Grundstück Nr. 145/10, KG 77233 Reding im Gesamtausmaß von ca. 7.290 m².

Das Grundstück ist bereits mit einem eingeschossigen Hallenbauwerk, einem bestehenden Verbrauchermarkt der Handelskette Lidl Austria GmbH, welches sich an der Südgrenze des Grundstücks in ostwestliche Richtung erstreckt, bebaut. Nord- und ostseitig davon befindet sich die zugehörige Parkfläche des Verbrauchermarktes.

Das Grundstück ist verkehrlich und technisch vollständig erschlossen. Die Zufahrt erfolgt von der L140 Gemmersdorfer Straße über eine Kreisverkehrsanlage in die Auenfischerstraße und weiter in den Parkplatz des Verbrauchermarktes. Der Parkplatz weist ca. 87 Stellplätze auf. Naturgemäß ist der Verbrauchermarkt auch fußläufig aufgeschlossen.



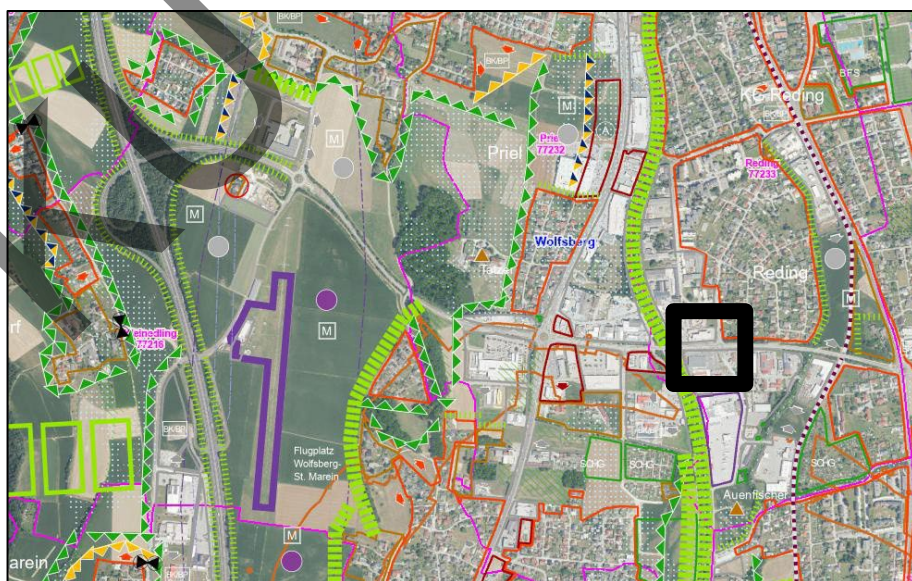
Lage des Planungsgebietes (Quelle: ÖK50 KAGIS)



Lage des Planungsgebietes (Quelle: Luftbild KAGIS)

3. Örtliches Entwicklungskonzept

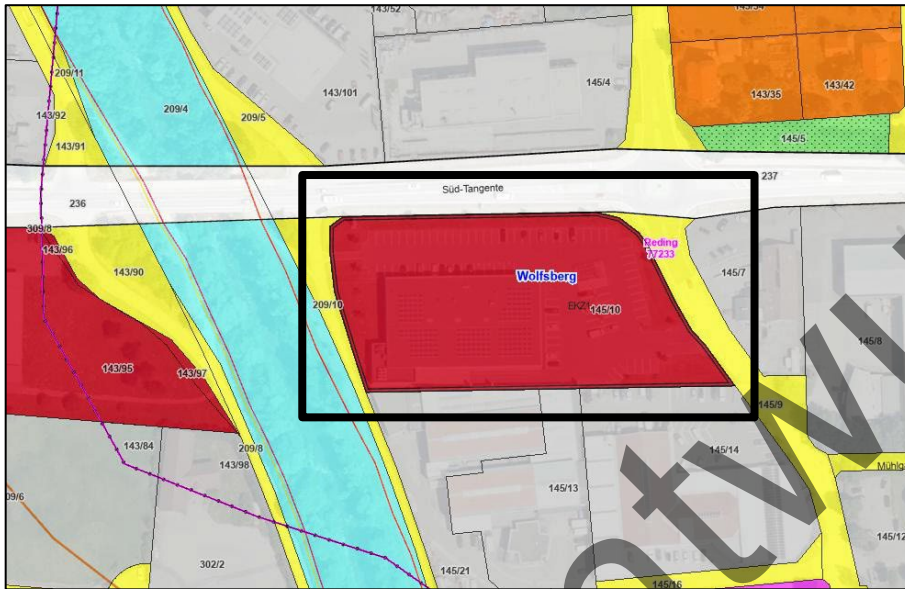
Das Örtliche Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Wolfsberg aus dem Jahr 2010 weist für den gegenständlichen Bereich eine gewerbliche Zielfunktion aus. Diese Vorgabe entspricht den bestehenden Nutzungsstrukturen. Der Standort liegt innerhalb einer vorstädtischen Handelszone. Nordöstlich der L140 schließt das Wohnsiedlungsgebiet von Reding an.



Ausschnitt Örtliches Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Wolfsberg (Quelle: RP Kaufmann)

4. Flächenwidmungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächenwidmungsplan liegt die Widmung Bauland - Geschäftsgebiet - Sonderwidmung - Einkaufszentrum der Kategorie I vor. Die umliegenden Widmungen sind der gewerblichen Funktion zugeordnet.

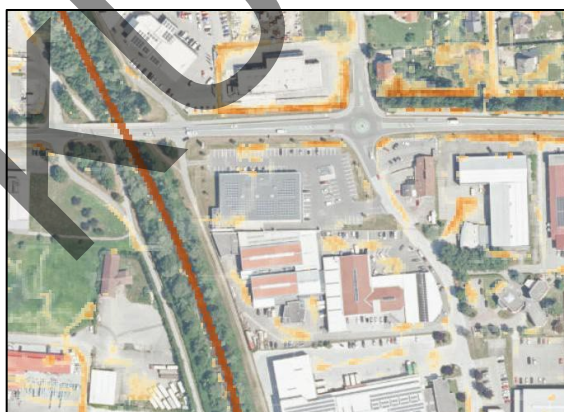


Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

Oberflächenwässer und Bodenfunktion

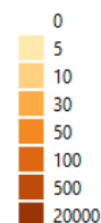
Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Gefahrenzonen der BWV oder WLV.

Gemäß Hinweiskarte Oberflächenabfluss (AKL Abt. 12) lässt sich keine Gefährdung durch Oberflächenabfluss innerhalb des Planungsgebietes ableiten.



Maximaler Spezifischer Abfluss [l/sm]

Der spezifische Abfluss ergibt sich aus der Wassertiefe multipliziert mit der Fließgeschwindigkeit. Es wird der maximale Wert für den zugrunde gelegten 30-minütigen Regen dargestellt.

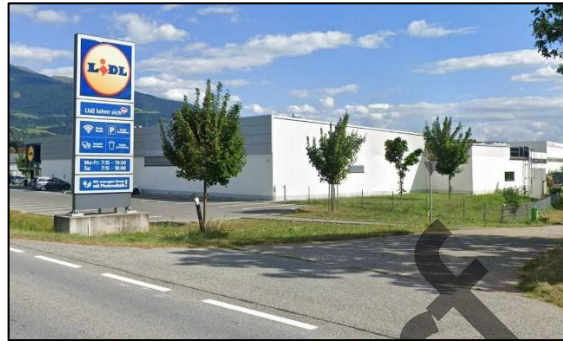


Hinweiskarte Oberflächenabfluss (Quelle: KAGIS)

5. Fotos aus dem Verordnungsgebiet



Blick auf die Nordfassade des Verbrauchermarktes
(Quelle: Google Maps)



Blick auf die Nordwestfassade des Verbrauchermarktes
(Quelle: Google Maps)



Blick auf die Ostfassade des Verbrauchermarktes
(Quelle: Google Maps)



Blick auf die Nordostfassade des Verbrauchermarktes
(Quelle: Google Maps)

6. Begründung zu den verordneten Festlegungen

Durch die vorliegende **integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Verbrauchermarkt Lidl“** wird die Verordnung „Lebensmitteldiscounter Lidl“ (Beschluss des Gemeinderates vom 03.08.2017, Zahl 032-01-5913/2017) ersetzt. Auf die geänderten Bebauungsbedingungen wird im Folgenden explizit eingegangen.

§ 1 Geltungsbereich

Diese Verordnung gilt für das Grundstück Nr. 145/10, KG 77233 Reding, im Ausmaß von 7.290 m². Keine Änderung gegenüber der vorangegangenen Verordnung.

§ 2 Änderung des Flächenwidmungsplanes

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes erfolgt gemäß Umwidmungslageplan (Anlage 1). Die Widmungskategorieänderung erfolgt

aufgrund der Neuerung des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, welches die Baulandkategorie Sonderwidmung - Einkaufszentrum der Kategorie I nicht mehr vorsieht. Die Sonderwidmung wird aufgehoben. Die Widmung Bauland Geschäftsgebiet besteht weiterhin unverändert.

§ 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Keine Änderung gegenüber der vorangegangenen Verordnung.

§ 4 Bauliche Ausnutzung der Grundstücke

Grundlegend keine Änderung gegenüber der vorangegangenen Verordnung. Die GFZ-Berechnung wurde dahingehend konkretisiert, dass Flugdächer sowie Überdachungen von Müllsammelstellen, Einkaufswagen- und Fahrradabstellanlagen ausgenommen werden. In Folge der Geringfügigkeit der ausgenommenen Anlagen sind keine Auswirkungen auf Ortsbild u.ä. zu erwarten.

§ 5 Bebauungsweise

Keine Änderung gegenüber der vorangegangenen Verordnung.

§ 6 Bauhöhe

Die Bauhöhe von 8,5 m wurde unverändert aus der vorangegangenen Verordnung übernommen. Konkretisiert wird der Bezugspunkt Erdgeschoß-Fußbodenoberkante mit 436,70 m ü.A.

Die zulässige Bauhöhe des Werbepylons wird von 12,0 m Höhe in der vorangegangenen Verordnung auf 8,5 m reduziert und somit der maximalen Bauhöhe des Gebäudes angepasst. Die Reduktion wird aus Gründen des Ortsbildschutzes und der Anpassung an den tatsächlichen Bestand vorgenommen.

§ 7 Baulinien

Grundlegend keine Änderung gegenüber der vorangegangenen Verordnung. Hinsichtlich der Überschreitungsmöglichkeit für Baulinien wird die Aufzählung durch verkehrsinfrastrukturelle Einrichtungen wie Parkplätze, Schrankenanlagen sowie durch Einhausungen und Überdachungen für Einkaufswagen- und Fahrradabstellanlagen ergänzt.

§ 8 Dachformen

Die Dachformen werden entsprechend der vorangegangenen Verordnung übernommen und durch eine maximale Dachneigung (10 Grad) ergänzt. Hierdurch sollen unverhältnismäßige Ausformungen, z. B. bei steilen Pultdachlösungen, ausgeschlossen werden.

§ 9 Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Der Stellplatzschlüssel wird aus dem allgemeinen textlichen Bebauungsplan der Stadtgemeinde Wolfsberg (1 PKW-Abstellplatz je 30 m² Nettonutzfläche

bei Lebensmitteldiskonter, Großmärkte mit Gütern des täglichen Bedarfs) übernommen.

In der vorangegangenen Verordnung wurde auf eine Fuß- und Radwegverbindung verwiesen (§ 7 Abs. 2: „Westseitig des Grundstückes ist eine geeignete Fuß- und Radwegverbindung mit einer Mindestbreite von 2,00 m hin zum Uferbegleitweg der Lavant vorzusehen“). Dieser Verbindungsweg ist bereits errichtet und wird in der vorliegenden neuen Planzeichnung (Anlage 2) dargestellt.

§ 10 Baugestaltung und Gestaltung von Außenanlagen

Es wird eine Mindestanzahl von Baumpflanzungen in Verhältnis zu den PKW-Stellplätzen festgelegt. Durch die Pflanzqualität wird ein Mindeststandard an die Baumpflanzungen vorgegeben.

Die Flächen mit Bepflanzungsgebot wurden geringfügig entsprechend der tatsächlichen Ausführung angepasst.

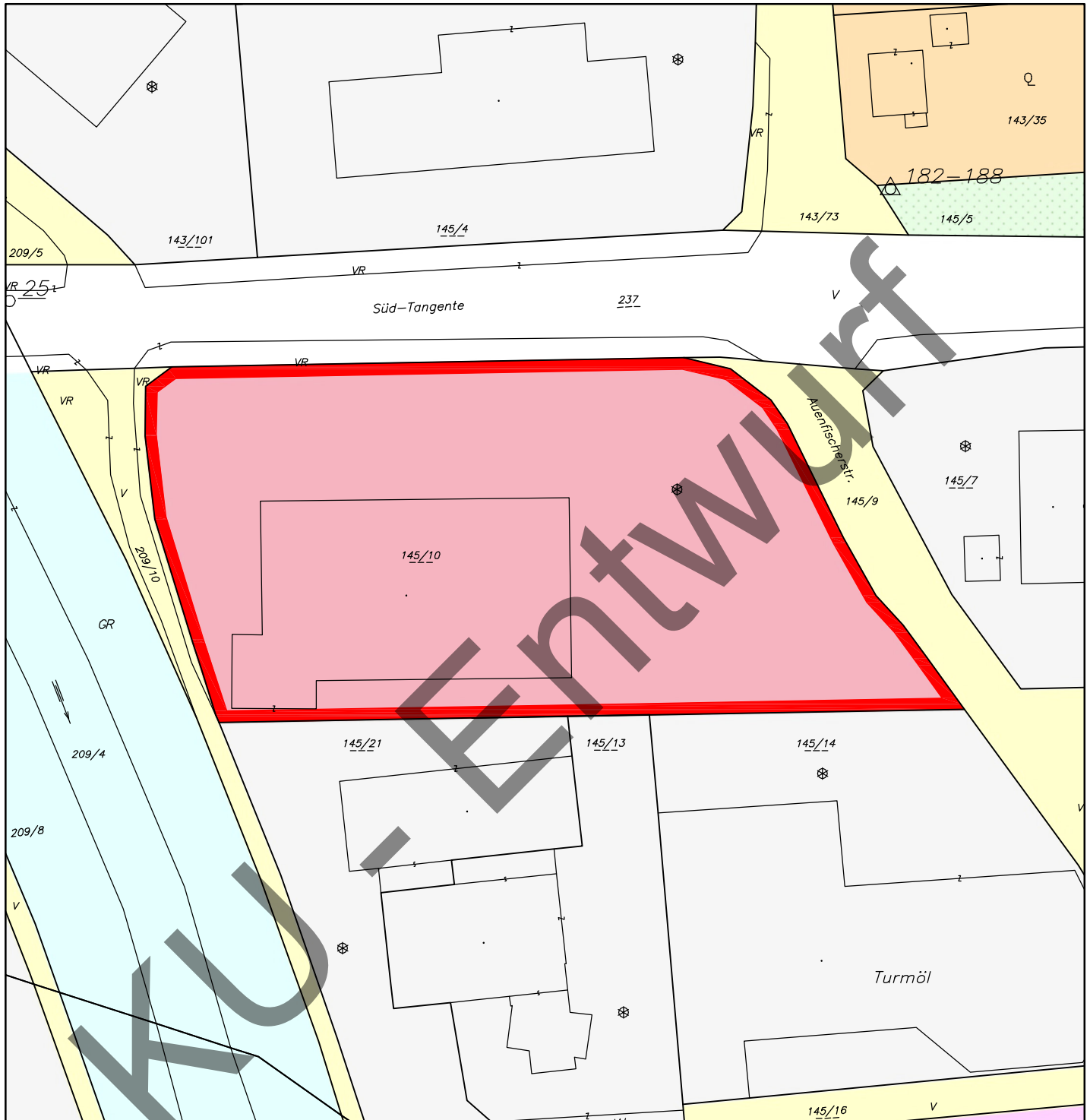
Aus klimatischen und energetischen Gründen sind Dachflächen entweder zu begrünen oder durch Photovoltaik- bzw. Solaranlagen zu nutzen.

§ 11 Art der Nutzung von Gebäuden

Die Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen des § 21 K-ROG 2021 (Bauland Geschäftsgebiet) und wird durch § 32 Abs. 2 Z 1 und Abs. 3 K-ROG 2021 spezifiziert (Betriebe des Handels). Die höchstzulässige Verkaufsfläche wird mit 1.045 m² beschränkt.

Der Bürgermeister

Alexander Radl



Maßstab 1:1000 DKM 04/2025
 0 5 10 20 30 40 50 Meter
 Bearbeitung: FAL/TRÖ Datum: 12.03.2026 Plannummer: 26004-LP-1-2026

	Umwidmung von	Umwidmung in	KG	Grundparzelle	Ausmaß in m ²
	Bauland - Geschäftsgebiet - Sonderwidmung - Einkaufszentrum der Kategorie I	Bauland Geschäftsgebiet	Reding 77233	145/10	7.290

Kundmachung von: _____ bis: _____	Gemeinderatsbeschluss vom: _____ Zahl: _____
Genehmigungsvermerk vom: _____ Zahl: _____	

