

Erstellung eines Teilbebauungsplanes „Willroider GmbH. – St. Niklas“

Die Stadt Villach hat für die Grundstücke 808, 809, 829, 830, 833/1 und 1108/6, alle KG 75406 Bogenfeld, folgenden Bebauungsplanänderungsentwurf ausgearbeitet:

V e r o r d n u n g

des Gemeinderates der Stadt Villach vom 28. April 2023, mit der ein Teilbebauungsplan für die Grundstücke 808, 809, 829, 830, 833/1 und 1108/6, alle KG 75406 Bogenfeld, erlassen wird.

Gemäß den Bestimmungen der §§ 48,50 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 – K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

I. ALLGEMEINES

§ 1 - Planungsgebiet

- (1) Diese Verordnung gilt für die Grundstücke 808, 809, 829, 830, 833/1 und 1108/6, alle KG 75406 Bogenfeld.
- (2) Das Planungsgebiet mit den Grundstücke 808, 809, 829, 830, 833/1 und 1108/6, alle KG 75406 Bogenfeld, hat ein Ausmaß von 36.237 m².

II. BEBAUUNG

§ 2 - Bebauungsbedingungen

Die Bebauung im Planungsgebiet (§ 1) darf nur nach Maßgabe des einen Bestandteil dieser Verordnung bildenden RECHTSPLAN „Willroider GmbH.- St. Niklas“ vom 14. Oktober 2022, Zahl: 20-45-01A, Plan-Nr. 4501A-1, im Maßstab 1:1000, erfolgen.

§ 3 - Begrenzung der Baugrundstücke

Die Begrenzung der Baugrundstücke (Planungsgebiet) ist in der zeichnerischen Darstellung (§ 2) festgelegt.

§ 4 - Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 1000 m².
- (2) Die festgelegte Mindestgrundstücksgröße gilt nicht für Baugrundstücke auf denen Objekte oder sonstige bauliche Anlagen errichtet werden, welche öffentlichen Interessen dienen, wie z. B. Objekte oder Anlagen der Gemeindewasserversorgung, der Kanalisationsanlage, der Energieversorgung, Objekte für die Feuerwehren und Ähnliches.

§ 5- Baulinien

- (1) Baulinien sind Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.
- (2) Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (§ 2) festgelegt und gelten nur für oberirdische Bauteile.
- (3) Von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind die baulichen Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (Böschungsbefestigungen, Einfriedungen, Rampen, Stiegen, Stützmauern, Parkplätze, Verkehrserschließungen usw.) sowie nicht raumbildende untergeordnete Baulichkeiten oder Bauteile (wie z.B. Werbepylone, Trafos, Schallschutzmaßnahmen, Überdachung Anlieferungsbereiche, Überdachung KFZ-Stellplätze, Vordächer, usw.).
- (4) Außerhalb der Baulinie ist die Errichtung von raumbildenden untergeordneten Baulichkeiten (wie z.B. Einhausungen und Überdachungen für Müllsammelplätze, Einhausungen und Überdachungen für Fahrradabstellplätze, Einhausungen und Überdachungen von Tiefgaragenein- und abfahrten, Tiefgaragenaufgänge, Gartengerätehäusern usw.) in eingeschossiger Bauweise möglich.
- (5) Darüber hinaus von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind sicherheits- oder brandschutztechnische sowie Lärmschutzmaßnahmen, welche in Verbindung mit einem Bestandsbau ausgeführt werden, um den Anforderungen der Sicherheit und des Brand- bzw. Lärmschutzes nach den neuesten Erkenntnissen der technischen Wissenschaften zu entsprechen.

§ 6 - Bauliche Ausnutzung

- (1) Die maximale bauliche Ausnutzung für das Planungsgebiet (§ 1) ergibt sich aus der im Abs. 4 festgelegten maximalen Baumassenzahl (BMZ).
- (2) Die Baumassenzahl (BMZ) ist das Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Baugrundstückes, wobei als Baumasse der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußeren Begrenzungen des Baukörpers gilt.
- (3) Bei der Berechnung der Größe der Baugrundstücke sind nur jene Grundstücksteile zu berücksichtigen, die als „Bauland“ gewidmet sind.
- (4) Die maximale Baumassenzahl (BMZ) für das Planungsgebiet (§1) wird mit 2,5 festgelegt.

§ 7 - Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene Bauweise festgelegt.
- (2) Offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn die Gebäude allseits freistehend mit einem bestimmten Mindestabstand von den seitlichen Grenzen und der hinteren Grenze des Bauplatzes errichtet werden müssen, wenn die Kärntner Bauordnung 1996 – K-BO 1996, LGBl. Nr 62/.1996 i. d. F. LGBl. Nr. 77/2022, und die Kärntner Bauvorschriften – K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 i. d. F. LGBl. Nr. 77/2022, nicht Ausnahmen hiervon zulassen.

§ 8 - Maximale Bauhöhe, maximale Geschoßanzahl

- (1) Die maximale Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen in den Baufeldern 1 bis 4 wird mit der maximalen Attikaoberkante (= Höchsthöhe) über dem festgelegten Bezugspunkt bestimmt und ist der zeichnerischen Darstellung (§ 2) zu entnehmen.
- (2) Die Festlegung der absoluten Höhe des Bezugspunktes ist in der zeichnerischen Darstellung (§ 2) ersichtlich, wird mit +/- 0,00= 482,90 m ü. A. festgelegt und entspricht dem bestehenden Geländeniveau.
- (3) Die maximale Höhe nach Abs.1 kann für gebäudespezifisch erforderliche Anlagen (wie z.B. Klimageräte, Lüftungsanlagen, Belichtungselemente, Geländerkonstruktionen, Liftüberfahrten, Rauchabzugsanlagen, Lärmschutzverkleidungen, Kollektoren u.Ä.) im technisch notwendigen Ausmaß erhöht werden.

§ 9 – Grünflächen

- (1) Das Mindestausmaß der im Planungsgebiet (§ 1) zu schaffenden und zu erhaltenden Grünflächen wird mit 20 % der Fläche des Baugrundstückes festgelegt.
- (2) Mindestens die Hälfte der Grünflächen müssen aus begrünten Freiflächen – gewachsener Boden bestehen.
- (3) In den erforderlichen Grünflächenanteil (Abs. 1) können folgende Arten von Flächen mit folgenden Multiplikationsfaktoren angerechnet werden:

<u>Art der Fläche in m²</u>	<u>Multiplikationsfaktor</u>
Begrünte Freiflächen – gewachsener Boden	1,0
Begrünte Dächer – intensive Begrünung	0,7
Begrünte Dächer – extensive Begrünung	0,3
Begrünte Retentionsmaßnahmen	1,0
Naturnahe Teichwasserflächen	1,0
Begrünte Fassadenbereiche	0,6
Trog- oder bodengebundene Fassadenbegrünungen	0,3

- (4) Pro gepflanztem Baum (Stammumfang (Pflanzumfang) mindestens 16-18 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) können dem Grünflächenanteil zusätzlich 20 m² angerechnet werden.
- (5) Die Bepflanzung hat fachgerecht mit standorttypischen Baum- und Strauchpflanzen zu erfolgen.

§ 10 - Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Die Verkehrsanbindung ans öffentliche Straßennetz erfolgt über die bestehende Gemeindestraße (Willroider-Allee) im Norden des Planungsgebietes und ist in der zeichnerischen Darstellung (§ 2) ersichtlich.
- (2) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken des Planungsgebietes (§1) entsprechend § 11 dieser Verordnung nachzuweisen.

§ 11 - Anwendung des Textlichen Bebauungsplanes

Sofern in den §§ 3 bis 10 bzw. in der graphischen Darstellung (§ 2) nichts Anderes vorgesehen ist, gelten für dieses Planungsgebiet die Festlegungen des Textlichen Bebauungsplanes 2014 der Stadt Villach (Verordnung des Gemeinderates vom 30. April 2014, Zahl 20/90/14).

§ 12 - Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt gemäß § 16 Abs. 1 Villacher Stadtrecht 1998 – K-VStR 1998, LGBl. Nr. 69/1998 i. d. F. LGBl. Nr. 80/2020, in Verbindung mit § 51 K-ROG 2021 mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Internet in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Verordnung des Gemeinderates der Stadt Villach vom 27. September 2001, Zl.: 20/45/01-Ri/Wie, außer Kraft.

Erläuterungen

1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage zur Erstellung eines Teilbebauungsplanes findet sich in den §§ 48 bis 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 - K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021.

§ 48 (1)

Der Gemeinderat darf in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, den überörtlichen Entwicklungsprogrammen, dem örtlichen Entwicklungskonzept, dem Flächenwidmungsplan und dem generellen Bebauungsplan durch Verordnung für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes einen Teilbebauungsplan beschließen, wenn dies zur Sicherstellung einer geordneten Bebauung erforderlich ist.

§ 48 (2)

Ein Teilbebauungsplan ist zu erlassen:

(2) 1. wenn für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes von den im generellen Bebauungsplan festgelegten Bebauungsbedingungen abgewichen werden soll;

(2) 4. wenn dies aufgrund der bestehenden natürlichen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen, kulturellen oder städtebaulichen Gegebenheiten innerhalb des Gemeindegebietes sowie der Art und des Umfangs der angestrebten Bebauung aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist.

§ 51

Für das Verfahren für den Beschluss über den Teilbebauungsplan gelten die Verfahrensvorschriften für den Beschluss über den generellen Bebauungsplan, §51 Abs. 1 bis 9 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 - K-ROG 2021 sinngemäß.

2 ZIELSETZUNGEN

Mit dem Teilebauungsplan wird eine Rechtsnorm geschaffen, mit der einerseits die administrative und juristische Umsetzung der wesentlichen Projektideen gewährleistet wird und andererseits genügend planerischer Spielraum für die weitere Planung gewährt wird, damit Projektfeinabstimmungen noch möglich sind.

Die Zimmerei der Firma Willroider produziert seit rund 20 Jahren am Standort St. Niklas hochwertige Bauten bzw. Bauelemente aus heimischen Holz. Um noch effizienter und nachhaltiger produzieren zu können, soll der Vorfertigungsgrad der Bauelemente weiter erhöht werden. Dies geschieht einerseits durch die Optimierung der internen Abläufe und andererseits durch entsprechende Investitionen in neue Fertigungstechnologien.

Um dieses Vorhaben durchführen zu können ist geplant die Bestandshalle der Zimmerei Richtung Westen und Süden (verlängern und verbreitern) zu erweitern sowie den Bereich „Woodwork“ durch Flugdachkonstruktionen Richtung Westen und Osten zu ergänzen.

Die geplante Erweiterung erfolgt ausschließlich auf dem bestehenden Betriebsareal der Firma Stadtbaumeister Willroider GmbH.

Um die geplante Betriebserweiterung umsetzen zu können ist es notwendig die Baulinien des rechtskräftigen Teilbebauungsplanes in Teilbereichen geringfügig zu verschieben, das grundsätzliche Betriebskonzept sowie die Lage und Höhe der Baukörper bleiben grundsätzlich gleich.

Die geplante Verschiebung der Baulinien Richtung A11-Karawankenautobahn wurde im Vorfeld seitens der Firma Stadtbaumeister Willroider GmbH mit der ASFINAG Service

GmbH abgeklärt, hierzu gibt es eine positive Stellungnahme der ASFINAG Service GmbH.

Im Zuge der gegenständlichen Überarbeitung des Teilbebauungsplanes werden auch Maßnahmen zur Begrünung des Planungsraumes festgelegt. Aufgrund der vorhandenen Widmung beträgt das Mindestausmaß der nachzuweisenden Grünflächen 20% der Fläche des Baugrundstückes und ist im § 9 der Verordnung geregelt.

3 BESTANDSAUFNAHME

3.1 Planungsraum

Der Planungsraum befindet sich östlich des Ortsteiles St. Niklas, im Bereich nördlich der A11-Karawankenautobahn, östlich der Großsattelstraße und südlich der Willroider-Allee. Es handelt sich hierbei um das bestehende Betriebsareal (Zimmerei) der Firma Stadtbaumeister Willroider GmbH.



Verortung Planungsraum (Quelle: GIS Magistrat Villach)

3.2 Nutzung

Der gegenständliche Planungsraum beinhaltet den Zimmereibetrieb der Firma Stadtbaumeister Willroider GmbH. Es handelt sich hierbei um einen bestehenden Gewerbebetrieb mit entsprechenden Produktionshallen, Verwaltungsgebäuden, Lagergebäuden, freien Lagerflächen und befestigten Manipulationsflächen.

Der Planungsraum umfasst eine Fläche von 36.237 m².



Luftbild mit Planungsraum (Quelle: GIS Magistrat Villach)

3.3 Grundstückserschließung

Die Anbindung des Planungsgebietes an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die bestehende Gemeindestraße Willroider-Allee im Norden des Planungsgebietes und in weiterer Folge über die Großsatteler Landesstraße.

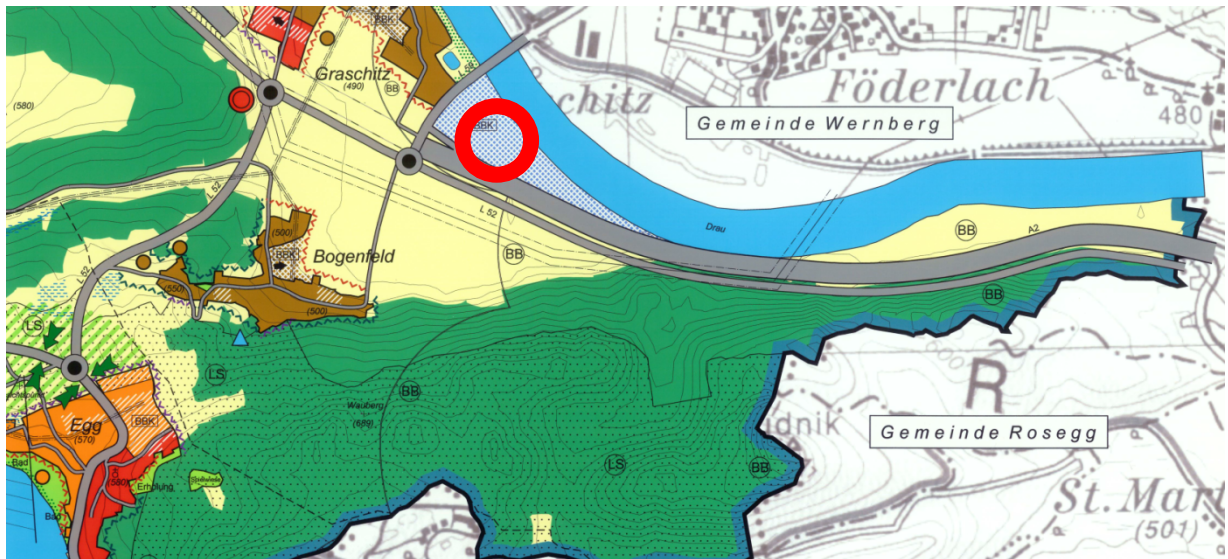
3.4 Gesetzliche Rahmenbedingungen

3.4.1 Örtliches Entwicklungskonzept

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Stadt Villach (Beschluss des Gemeinderates vom 27. Februar 2002 i. d. F. des Beschlusses vom 5. Dezember 2008) ist der gegenständliche Bereich mit der als Planungsziel ausgewiesenen Siedlungsfunktion „mittel- bis langfristiger Siedlungsraum, gewerbliche bzw. dem Gewerbe zugeordnete Nutzung“ festgelegt. Spezifische, weitere zukünftig angestrebte Raumnutzungen sind im gegenständlichen Bereich nicht vorgesehen.

Da es sich bei dem Bereich des gegenständlichen Teilbebauungsplan um eine seit vielen Jahren gewidmete und bebaute Fläche handelt und es sich bei der vorgesehenen Teilbebauungsplanabänderung lediglich um geringfügige Verschiebungen der Baulinien in Teilbereichen des Planungsgebietes handelt, stehen demnach die geplanten

Änderungen im Einklang mit den festgelegten raum- und städteplanerischen Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.



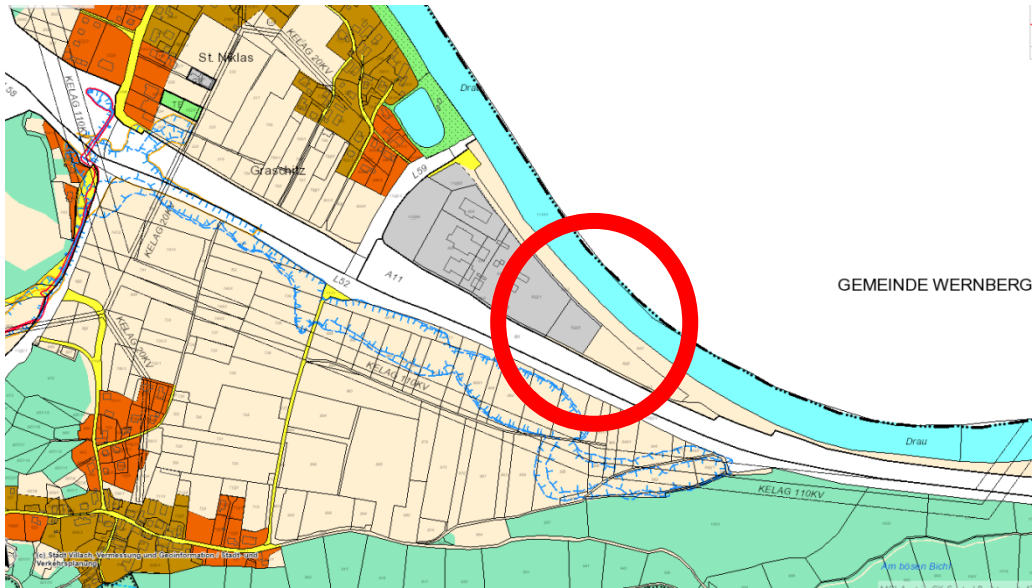
Auszug Örtliches Entwicklungskonzept Stadt Villach 2002

3.4.2 Flächenwidmungsplan

Im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Stadt Villach (Beschluss des Gemeinderates vom 2. Juni 2010 und 10. Juni 2010) ist das gegenständliche Planungsgebiet als „Bauland - Gewerbegebiet“ verordnet.

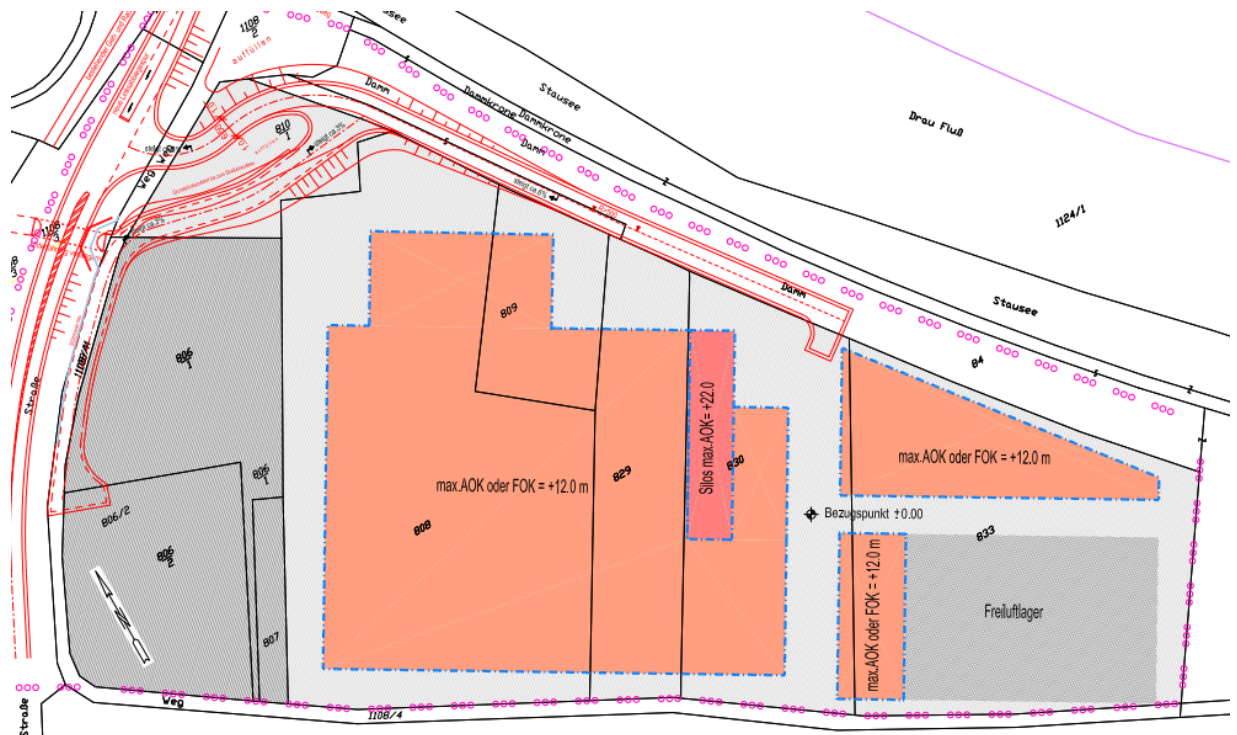
Im Westen und Osten schließt ebenfalls die Widmung „Bauland – Gewerbegebiet“ an, es handelt sich hierbei um die direkt angrenzenden unbebauten Grundstücke. Im Norden grenzt teilweise das öffentliche Gut der Stadt Villach (Willroider-Allee) sowie teilweise die Widmung „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland“ an. Im Süden ist die A11-Karawankenautobahn ersichtlich gemacht.

Etwaige Nutzungseinschränkungen sind im Flächenwidmungsplan in diesem Bereich nicht vorhanden.



Auszug Flächenwidmungsplan Stadt Villach
 3.4.3 Teilbebauungsplan

Der für das Planungsgebiet derzeit rechtswirksame Teilbebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates der Stadt Villach vom 27. September 2001 verordnet. Innerhalb der vorgegebenen Baulinien sind Baukörper mit einer maximalen Bauhöhe von 12,0 m bzw. 22,0 m möglich. Die maximale Bebauungsdichte verweist auf die Vorgaben des Textlichen Bebauungsplanes 1999. Die mögliche Nutzung ist entsprechend der vorhandenen Flächenwidmung festgelegt.



Auszug Rechtsplan-Teilbebauungsplan Zahl: 20-43-05

4 ANWENDBARKEIT DES KÄRNTNER UMWELTPLANUNGSGESETZES – K-UPG, LGBl. Nr. 52/2004 i. d. F. LGBl. Nr. 76/2022, AUF DEN TEILEBAUUNGS- PLAN

Gemäß K-UPG unterliegen Teilbebauungspläne, soweit die §§ 4 bis 6a des gleichnamigen Gesetzes nichts Anderes bestimmen, einer Prüfung auf voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen.

Ein Umweltprüfungsverfahren gemäß 2. Abschnitt des K-UPG 2004 ist nicht anzuwenden, wenn:

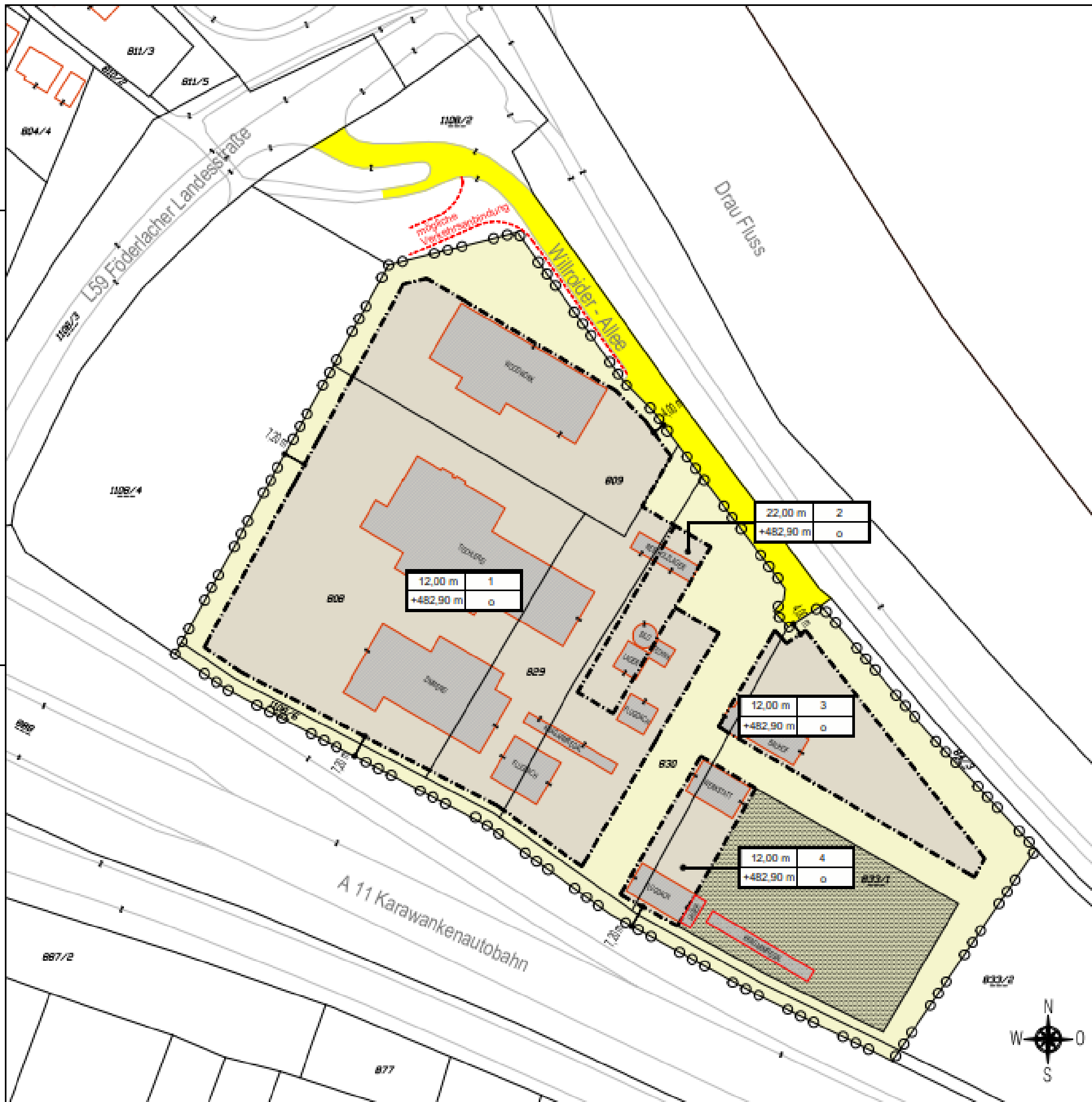
- der Teilbebauungsplan keine Grundlage für ein UVP-pflichtiges Projekt ist
- der Teilbebauungsplan keine voraussichtlichen Auswirkungen auf ein Natura 2000-Gebiet hat oder
 - durch die Festlegung der zulässigen Nutzungen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Durch den Teilbebauungsplan auf der Widmungsfläche ist die Errichtung eines UVP-pflichtigen Vorhabens aufgrund der restriktiven Festlegungen in der Verordnung nicht beabsichtigt bzw. möglich. Ebenso ist von der Festlegung des Teilbebauungsplanes kein Natura 2000-Gebiet betroffen. Die Planungsfläche weist auch keine Merkmale auf, die aufgrund anderer Gesetzesmaterien als schutzwürdig eingestuft werden können.

Auch sind durch die Festlegung des gegenständlichen Teilbebauungsplanes keinesfalls erhebliche Umweltauswirkungen zu befürchten. Daher ist aus raumordnungsfachlicher Sicht für das Teilbebauungsplanungsverfahren keine Umweltprüfung gemäß § 4 Abs. 1 lit. c Z. 1 des K-UPG erforderlich.

Der Bürgermeister:

Günther Albel



LEGENDE:

- | | |
|-----------|-------|
| 12,00 m | 1 - 4 |
| +482,90 m | o |

 — BAUFELDER
- | | |
|-----------|---|
| 12,00 m | 1 |
| +482,90 m | o |

 — BEBAUUNGSWEISE (o...offene Bauweise)
- BEZUGSPUNKT +/- 0,00 (bezogen auf Meereshöhe= mittlere Höhe Firmengelände Bestand)
- MAX. ATTIKAOBERKANTE =HÖCHSTHÖHE (bezogen auf den Bezugspunkt +/- 0,00)
- — — — — BAULINIE
- — — — — GRUNDSTÜCKSGRENZE
- o o o o — GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES
- | | |
|-----------|---|
| 12,00 m | 1 |
| +482,90 m | o |

 — BAUFELD (Gebäude sind in den Baufeldern so anzuordnen, dass die Abstandsflächen zueinander und zu Bestandsobjekten lt. K-BV eingehalten werden !!)
- | | |
|-----------|---|
| 12,00 m | 1 |
| +482,90 m | o |

 — FREIFLÄCHENGESTALTUNG (Grünflächen, Parkplätze, Erschließungsstraßen, Fußwege, Stützmauern, usw.)
- | | |
|-----------|---|
| 12,00 m | 1 |
| +482,90 m | o |

 — BESTANDSOBJEKTE (mit Bezeichnung)
- | | |
|-----------|---|
| 12,00 m | 1 |
| +482,90 m | o |

 — VERKEHRSFLÄCHE BESTAND (öffentliches Gut)
- | | |
|-----------|---|
| 12,00 m | 1 |
| +482,90 m | o |

 — BEREICH FREILAGER

Beschluss des Gemeinderates
in der Sitzung vom 28. April 2023

Name		Datum		villach		Name		Datum		
gezeichnet	Ing. St. Reichig	14.10.2022		Stadt- und Verkehrsplanung	geprüft					
bearbeitet	Dr. G. Mosser	14.10.2022			gefertigt					
Maßstab ohne Maßstab				RECHTSPLAN Willroider GmbH. - St.Niklas Zahl: 20-45-01A				Plan Nr.	4501A-1	
								Er. für		
								Er. durch		

