

# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## Teilbebauungsplan „Wohnanlage Naturpanorama“

### 1 VORWORT

Die rechtliche Grundlage des Teilbebauungsplanes findet sich in den §§ 33 bis 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 – K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021 in der Fassung vom 16.12.2022.

Nach § 48 Abs. 1 darf der Gemeinderat in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, den überörtlichen Entwicklungsprogrammen, dem örtlichen Entwicklungskonzept, dem Flächenwidmungsplan und den 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. Die Erlassung von Teilbebauungsplänen für im Grünland gesondert festgelegte Grundflächen, ausgenommen Grundflächen für Erholungszwecke ohne spezifische Erholungsnutzung ist zulässig.

Nach § 48 Abs. 2 ist ein Teilbebauungsplan zu erlassen:

1. wenn für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes von den im generellen Bebauungsplan festgelegten Bebauungsbedingungen abgewichen werden soll.
2. für unbebaute Teile des Baulandes mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m<sup>2</sup> vor dem Beginn ihrer Bebauung,
3. für sonstige zusammenhängende Teile des Baulandes, in denen dies auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse zur Erhaltung oder Gestaltung des Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist,
4. wenn dies aufgrund der bestehenden natürlichen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen, kulturellen oder städtebaulichen Gegebenheiten innerhalb des Gemeindegebiets sowie der Art und des Umfangs der angestrebten Bebauung aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist.
5. vor der gänzlichen oder teilweisen Freigabe eines Aufschließungsgebietes oder einer Aufschließungszone mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m<sup>2</sup>.
6. für Grundflächen, die im Flächenwidmungsplan als Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau vorgesehen sind.

Im Sinne des § 51 Abs. 7 darf der Bebauungsplan dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Er ist den Erfordernissen des Landschaftsbildes und des Ortsbildes anzupassen. Er hat die Bebauung nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Durch § 48 Abs. 3, 4 und 5 werden die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Gemäß Abs. 5. Pkt. 1. bis 13. Dürfen im Teilbebauungsplan auch Regelungen betreffend:

1. der Bauungsweise,
2. den Verlauf der Verkehrsflächen,
3. die Begrenzung der Baugrundstücke,
4. die Baulinien,
5. den Verlauf der Anlagen der Energieversorgung und der Fernmeldeeinrichtungen,
6. Flächen für den ruhenden Verkehr,
7. für die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Gelandegestaltung,
8. die Lage von Jugend- und Kinderspielplätzen und anderen Gemeinschaftseinrichtungen,
9. Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, Begrünung, u.ä.)
- 10 die Höhe des Erdgeschossfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume u.ä.,
11. die Art der Nutzung von baulichen Anlagen (Wohnungen, Handelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe u.ä.) und den Ausschluss bestimmter Nutzungen zur Erhaltung oder Schaffung vielfältiger innerörtlicher Strukturen oder zur Vermeidung von Umweltbelastungen,
12. Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung der charakteristischen Bauungsstruktur und des Orts- und Landschaftsbildes, wie Festlegungen über die Dachform, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Farbgebung, wenn entsprechende Festlegungen nicht bereits im generellen Bebauungsplan gemäß § 47 Abs. 7 erfolgt sind, sowie
13. Vorgaben für eine bestimmte zeitliche Abfolge der Bebauung (Baustufen) getroffen werden.

Wenn es zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, kann noch normiert werden, dass Gebäude an eine bestimmte Baulinie (Muss-Linie) herangerückt werden. Die alternativ aufzunehmenden Regelungen bezüglich des Verlaufes der Verkehrsflächen, der Begrenzung der Baugrundstücke.

Für das Verfahren betreffend den Bebauungsplan gelten die Regelungen des § 51 Abs. 1 bis 10 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021:

1. Vor der Beschlussfassung ist der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Erläuterung durch acht Wochen im Gemeindeamt zur öffentlichen Einsicht aufzulegen und im Internet auf der Homepage der Gemeinde bereitzustellen.
2. Gleichzeitig mit der Auflage zur öffentlichen Einsicht ist der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Erläuterungen der Landesregierung, aller sonst berührten Landes- und Bundesdienststellen, den angrenzenden Gemeinden und den in Betracht kommenden gesetzlichen Interessensvertretungen unter Einräumung einer Frist von acht Wochen zur Stellungnahme zu übermitteln.
3. Der Bürgermeister hat die Grundeigentümer jener Grundflächen, die vom Bebauungsplan betroffen sind, gleichzeitig mit der Auflage zur öffentlichen Einsicht des Entwurfs davon schriftlich zu verständigen. Diese schriftliche Verständigung kann durch die Veröffentlichung, mit Hinweis der Auflage des Teilbebauungsentwurfs

zur öffentlichen Einsicht und der Bereitstellung im Internet, in einer auflagenstarken, regionalen, in Kärnten erscheinenden Tageszeitung ersetzt werden.

4. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten und begründeten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über den Bebauungsplan in Erwägung zu ziehen.
5. Der Gemeinderat darf nur einen Bebauungsplan beschließen, der gemäß Abs. 1 zur öffentlichen Einsicht aufgelegt und im Internet auf der Homepage der Gemeinde bereitgestellt wurde.
6. Der Bebauungsplan bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung
7. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn der Bebauungsplan
  - dem Flächenwidmungsplan widerspricht
  - dem örtlichen, oder einem überörtlichen Entwicklungskonzept des Landes widerspricht
  - überörtliche Interessen insbesondere im Hinblick auf den Landschaftsschutz verletzt oder
  - sonst gesetzeswidrig ist.
8. Die Landesregierung hat ohne unnötigen Aufschub, spätestens aber fünf Monaten nach Einlangen des generellen Bebauungsplans einschließlich der Erläuterungen der eingelangten Stellungnahmen und der Niederschrift über die Beschlussfassung des Gemeinderats den Bescheid zu erlassen. Wird ein Bescheid nicht innerhalb der Entscheidungsfrist erlassen, so gilt die Genehmigung des generellen Bebauungsplans als erteilt.

Die Absätze 1 – 9 gelten sinngemäß für das Verfahren für den Beschluss über den Teilbebauungsplans und auch über das Verfahren über die Änderung des Teilbebauungsplans

Der vorliegende Teilbebauungsplan soll die örtlichen Gegebenheiten, die besondere Lage innerhalb des verbauten Siedlungsgebietes, die Nachbarschaft zu den bestehenden zentralörtlichen Einrichtungen, sowie die spezifischen raumordnerischen Zielsetzungen (bauliche Verdichtung, Nutzung der Synergien) für den Planungsraum berücksichtigen und eine Bebauung ermöglichen, die diesem öffentlichen Interesse gerecht wird. Mit der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde ZT-Architekt DI. Gerhard Baustädter, Ferdinand Seeland Straße 6, 9020 Klagenfurt beauftragt.

## **2 ZIELSETZUNG DES VORLIEGENDEN BEBAUUNGSPLANES**

Mit der Neuerlassung des gegenständlichen Teilbebauungsplanes wird einerseits eine Rechtsnorm geschaffen, mit der die administrative und juristische Umsetzung der geplanten Wohngebäude mit Nebengebäuden gewährleistet wird und andererseits eine geordnete, bodensparende und den örtlichen Gegebenheiten angepasste Bebauung ermöglicht wird.

Die Erlassung des Teilbebauungsplanes „Wohnanlage Naturpanorama“ war hauptsächlich erforderlich, da die Grundstücke vor Freigabe als Aufschließungsgebiete einen Teilbebauungsplan erfordern. Weiters sind Nebengebäude

(Abstellräume) und Carports, die nicht Wohnzwecken dienen, geplant, die für die Nutzung der Wohngebäude erforderlich sind.

### **3 BESTANDSERHEBUNG**

#### **3.1 Planungsraum**

Diese Verordnung gilt für die derzeitigen Parzellen Nr. 1219/4, 1220/1, 1221/1, 1221/3 und .240, alle KG 75102 Grafendorf, mit einer Gesamtfläche von 6.750 m<sup>2</sup>.

Der Planungsraum liegt im Nahbereich (ca. 15 km) der Freizeit- und Sportanlagen der Nassfeldarena.

Naturräumlich handelt es sich um eine leicht geneigte Wiesenfläche, zwischen der nördlich vorbeiführenden Gailtalstraße B111 und der südlich gelegenen Gailtal-Bahntrasse.

Im Norden begrenzt die eigene Aufschließungsstraße, im Osten und Süden begrenzt ebenfalls eine Erschließungsstraße den Planungsraum. Das Planungsgebiet liegt inmitten gewidmeten Baulandes.

Der gesamte Planungsraum liegt innerhalb der gelben Gefahrenzone des Rinsnbaches. Seitens der Wildbach- und Lawinerverbauung (WLV) wird aber zur Abwendung von Gefahrenpotenzialen eine Mindestniveauhöhe von 0,3 m über dem angrenzenden Gelände an der Nordseite der Gebäude für das Erdgeschoßniveau sowie für evtl. Kellerfensterschächte gefordert. Eventuelle Grundstückseinfriedungen sind wasserdurchlässig auszuführen (keine durchgehenden Zaunsockel).  
(Beilage 1 – Gefahrenzonenplan)

Wie im Strukturplan ersichtlich ist das Umfeld des anschließenden Siedlungsgebietes geprägt von einer lockeren Ein- und Zweifamilienhausbebauung sowie vereinzelt verdichteten Betriebsstandorten (Landwirtschaftliche Betriebe, Gastronomie, Hotel, Handel, usw.).

Der Teilbebauungsplan fördert eine geordnete Siedlungsentwicklung mit sparsamer Grund- und Bodenverwendung und sorgt für eine räumliche Verdichtung. Die Bebauung schließt die Lücke zwischen der bestehenden nördlichen und südlichen Verbauung. Durch die Gestaltung der Neubebauung im ortsüblichen Stil (Größe, Höhe, Geschoßanzahl und Gestaltung, etc.) wird dem Orts- und dem Landschaftsbild Rechnung getragen.

Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Wasser, Kanal) ist vor Ort bereits gegeben und am Grundstück (süd- und westseitig) vorhanden. Die Aufschließung mit Wasser, Kanal, Strom, Glasfaser, udgl., der einzelnen Bauparzellen nach der Grundstücksteilung, sowie die Oberflächenentwässerung der neu entstehenden Ringstraße, sind zur Gänze durch den jeweiligen Grundeigentümer zu finanzieren. Die Verlegung darf jedoch nur im Einvernehmen mit den dafür zuständigen Behörden (Marktgemeinde Kirchbach, AWW-Karnische Region, Kärnten Netz GmbH, GNK, udgl.) erfolgen.

### 3.2 Örtliches Entwicklungskonzept

Das örtliche Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Kirchbach in Kärnten stammt aus dem Jahr 2018 und weist den Planungsraum als historisches Siedlungszentrum (lt. Richtlinie zum Kärntner Wohnbaugesetz 2012) aus. Den Flächen rund um das Planungsgebiet ist ebenfalls die Widmung „Bauland – Dorfgebiet“ zugewiesen, tlw. als Aufschließungsgebiet. (Beilage 2 – örtliches Entwicklungskonzept)

### 3.3 Flächenwidmungsplan

Im Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) wird die Flächenwidmungsplanung geregelt, wobei unter Bedachtnahme auf das Örtliche Entwicklungskonzept die voraussehbaren, wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Erfordernisse in der Gemeinde, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Ortsbild sowie die Erfordernisse einer zeitgemäßen landwirtschaftlichen Betriebsführung zu beachten sind.

Der gesamte Planungsraum ist im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Kirchbach als „**Bauland Dorfgebiet - Aufschließungsgebiet**“ ausgewiesen. (Beilage 3 – Widmung)

## 4 BEBAUUNGSKONZEPT

Die Wohnanlage „Naturpanorama“ ist als bodensparende und verdichtete eigenständige Wohnanlage geplant. Die besondere zentralörtliche Lage sowie der qualitativ hochwertige Wohnstandort erfordern einen bodensparenden Umgang bei der baulichen Verwertung.

Geplant ist eine zweieinhalbgeschossige Wohnanlage mit Einfamilienhäusern in offener Bauweise, im gesamten Planungsraum.

Die Erschließung erfolgt über die beiden bestehenden Erschließungsstraßen, eine im Süden, eine im Osten, sowie über eine neu zu errichtende Ringstraße, entlang der nördlichen Gebietsgrenze mit der Verbindung zur südlich des Planungsraumes gelegenen bestehenden Straße. Die bestehende Straße im Süden soll auf die Mindestbreite von 6,0 m (3m beidseits der bestehenden Straßenachse) ausgebaut werden. Bei der Ringstraße handelt es sich um eine private Aufschließungsstraße, die derzeit nicht in das öffentliche Gut der Marktgemeinde Kirchbach übernommen wird. Sie wird ebenfalls mit 6,0 m Breite ausgewiesen.

Die zweieinhalbgeschossige Bebauung orientiert sich an der im Osten angrenzenden Bebauung.

Mit der Festlegung einer Geschosßflächenzahl von max. 0,6 wird die Möglichkeit für eine bodensparende Bebauung geschaffen, ohne das Landschafts- und Ortsbild unzulässig zu belasten.

Ebenso wird mit den festgelegten Mindestgrundstücksgrößen den örtlichen Gegebenheiten sowie einer bodensparenden Bebauung Rechnung getragen.

## 5 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

zu § 2: Es werden bewusst eine bodensparende Baugrundstücksgröße in Abhängigkeit der Bauungsweise gewählt.

zu § 3: Um die Grundstücksgröße klein zu halten und eine den umgebenden Bestandsobjekten angepasste Bebauung zu ermöglichen wird die GFZ mit 0,6 festgelegt.

Die Geschosßflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschosßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.

Als Geschosßfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschosßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien- oder Terrassenflächen sind in die Geschosßfläche einzurechnen, der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen. Oberirdische Garagen, Carports und Nebengebäude sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.

Tiefgeschosße, das sind Geschosße, deren Rohdeckenoberkante weniger als 1,0 m über dem angrenzenden Gelände liegt, sind nicht zur Berechnung der Geschosßflächenzahl heranzuziehen.

zu § 4: In der Umgebung des Planungsgebietes herrscht die Bebauung in offener Bauweise vor. Um den Charakter des Siedlungsgebietes zu bewahren wird auch nur die offene Bauweise toleriert. Um eine Verhüttelung zu vermeiden können die Carports in halboffener Bauweise errichtet werden.

Offene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude, Gebäudeteile allseits freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden

Halboffene Bauweise, welche nur für Carports zulässig ist, ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Baugrundstücken die Carports an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergesetzt, nach allen anderen Seiten aber freistehend, errichtet werden.

zu § 5: Die zulässige Geschosßanzahl mit 2,5 Vollgeschosßen richtet sich nach dem unmittelbar angrenzenden Objektbestand, dem Ortsbild und der Grundstücksgröße (Ausnutzbarkeit des Grundstückes).

Für die Beurteilung der Geschosßanzahl werden nur die oberirdischen Geschosße herangezogen. Als oberirdische Geschosße gelten all jene, deren Rohdeckenoberkante mehr als 1,0 m über dem angrenzenden Gelände liegt. Als Halbgeschosß gilt ein Dachgeschosß, wenn die Knie-

stockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante zur Fusspfettenoberkante kleiner oder gleich 1,00 m und die nutzbare Geschoßfläche (gemäß § 3 Abs. 7) kleiner als 75% der darunterliegenden Brutto-Geschoßfläche ist.

Die Festlegung der Geschoßanzahl erfolgt so, dass eine sinnvolle, mit dem Ortsbild verträgliche bauliche Ausnutzung des jeweiligen Baugrundstückes gewährleistet ist.

zu § 7: Um eine ausreichende Anzahl an PKW- Abstellplätze auf Eigengrund unterzubringen sind für Mehrfamilienhäuser bzw. Wohnanlagen pro Wohneinheit mind 1,5 PKW- Stellplätze festgelegt.

Stand: 10.10.2023