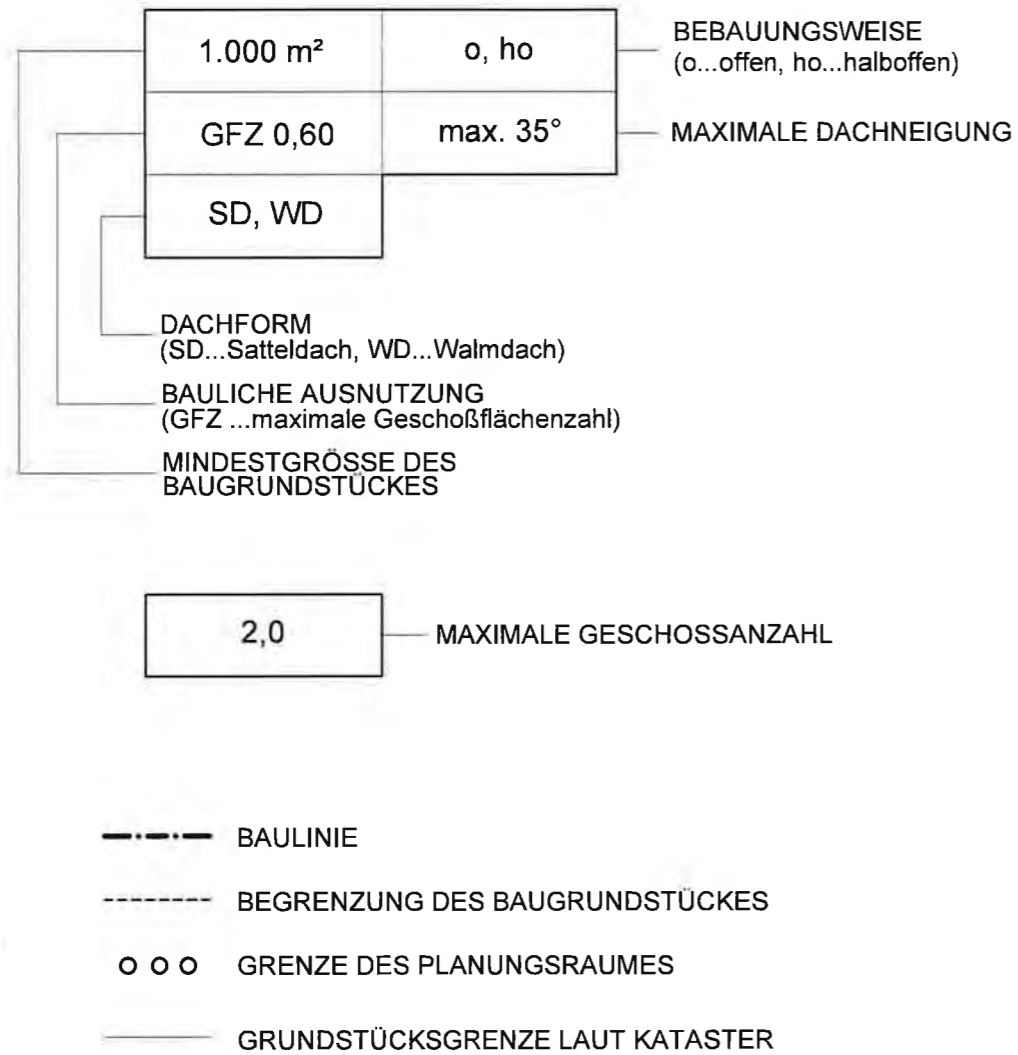


LEGENDE



VERMERK DES GEMEINDERATES:

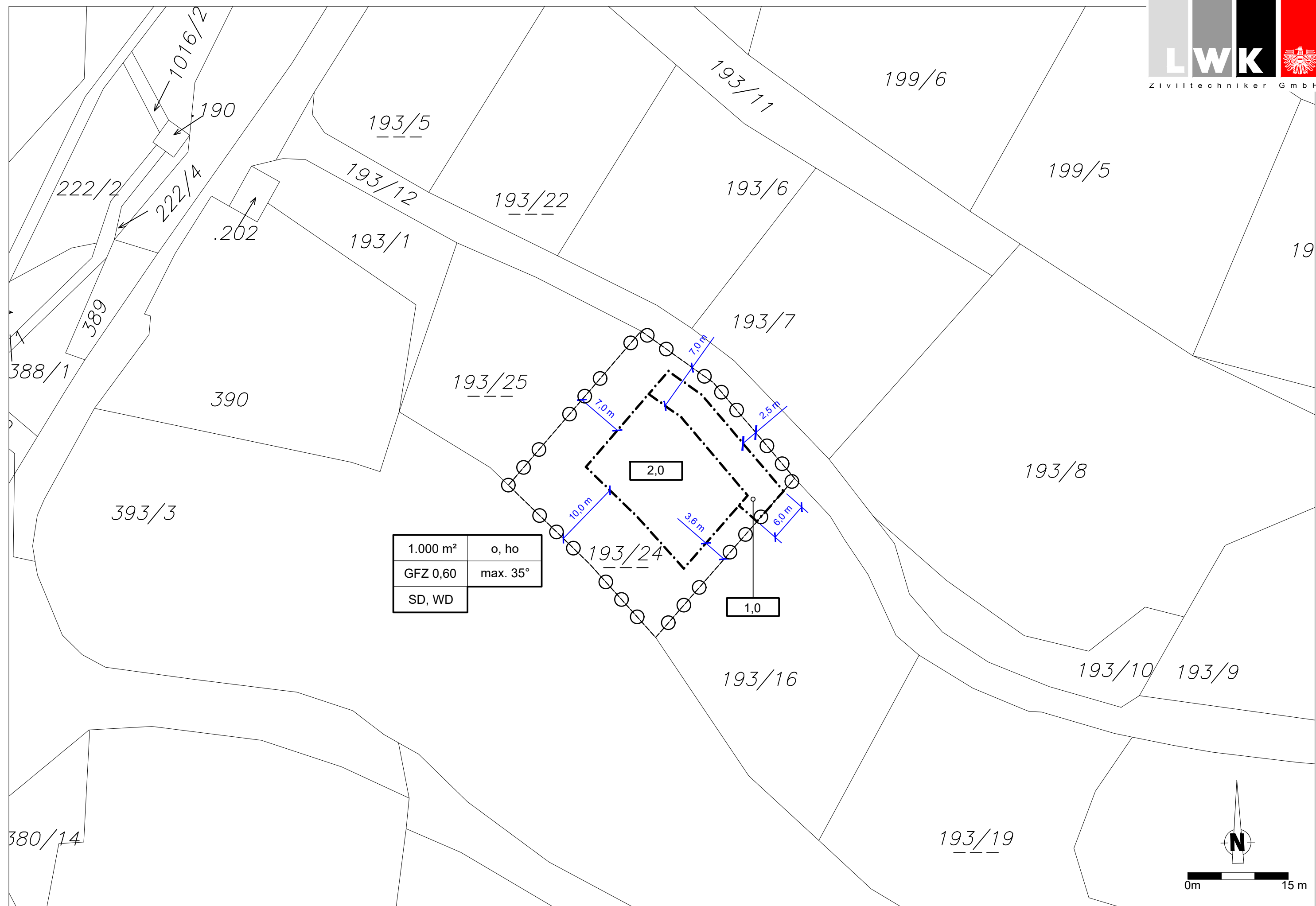
Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Bad Kleinkirchheim vom 07.07.2023, Zl.: 031-3/3/TBPLercher/2023/AL

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

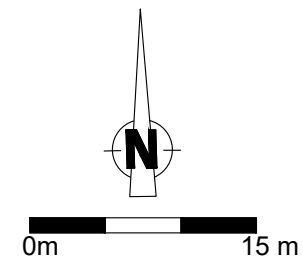
PLANER:



 Ziviltechniker GmbH	Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschafts- planung und -pflege A-9524 Villach Europastraße 8 Telefon: +43 4242 23323 mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	MAG. H. WURZER DIPL.-ING. J. KNAPPINGER DIPL.-ING. A. MAITISCH
	Gemeinde BAD KLEINKIRCHHEIM	Plan Nr.: 0601-037 Maßstab: 1:500 Gezeichnet: SP
Projekt "ZIRKITZEN - LERCHER"	Bezeichnung: ANLAGE 1 Quelle: EIGENE ERHEBUNG Stand: 03.03.2022	
Plan RECHTSPLAN	Änderungshinweis: 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9	



1.000 m ²	o, ho
GFZ 0,60	max. 35°
SD, WD	



ERLÄUTERUNGSBERICHT

TEILBEBAUUNGSPLAN

„ZIRKITZEN - LERCHER“

1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes findet sich in den §§ 47 bis 51 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021.

Nach § 47 Abs. 1 hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung generelle Bebauungspläne zu beschließen. Im Sinne dessen darf der Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, überörtlichen Entwicklungsprogrammen, dem örtlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Er ist den Erfordernissen des Orts- und Landschaftsbildes anzupassen. Er hat die Bebauung nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Weiteres werden in § 47 die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Gemäß Abs. 6 sind eine Reihe von Bestimmungen in jeden Bebauungsplan obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, deren bauliche Ausnützung, die Geschoßanzahl bzw. Bauhöhe sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen in den Bebauungsplan noch weitere Einzelheiten aufgenommen werden, wie die Bebauungsweise, der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Baulinien, die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung, die Lage von Spielplätzen und anderen Gemeinschaftseinrichtungen, Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, ...), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume, ..., die Art der Nutzung von Gebäuden und der Ausschluss bestimmter Nutzungen sowie Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne.

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 und der Begrenzung der Baugrundstücke sind in Planform darzustellen.

Laut § 48 Abs. 1, darf der Gemeinderat in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungsinstrumente einen Teilbebauungsplan beschließen.

Ein Teilbebauungsplan ist laut § 48 Abs. 2 u.a. zu erlassen:

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

Neben dem Bebauungsplan können in einem gesonderten Plan (Gestaltungsplan) Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne, Bestimmungen über Dachformen, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Färbelungen geregelt werden.

Für das Verfahren betreffend den Bebauungsplan gelten die Regelungen des § 51 Abs. 1 bis 5 des K-ROG 2021. Demnach ist der Entwurf des Bebauungsplanes durch acht Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekannt zu geben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über den Bebauungsplan in Erwägung zu ziehen.

Ausgenommen der Bebauungspläne der Städte mit eigenem Statut bedürfen Bebauungspläne zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn der Bebauungsplan

- dem Flächenwidmungsplan widerspricht,
- dem örtlichen Entwicklungskonzept widerspricht,
- einem überörtlichen Entwicklungsprogramm des Landes widerspricht,
- überörtliche Interessen insbesondere im Hinblick auf den Landschaftsschutz verletzt oder
- sonst gesetzwidrig ist.

Die Verordnung tritt nach Beschluss des Gemeinderats mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung der Landesregierung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde in Kraft.

Für die Änderung von Bebauungsplänen gelten die Regelungen nach § 50 Abs. 1 bis 4 des K-ROG 2021.

2 ZIELSETZUNG

Die am Planungsraum bestehende Wiese soll bebaut werden. Dabei soll ein 2-geschossiges Haus errichtet werden. Das Haus soll im Untergeschoss gewerblich für Lagerräumlichkeiten inklusive der dazu benötigten Infrastruktur von der Firma Betonschneiden Lercher GmbH und im Obergeschoss als Wohnfläche zur Deckung des dauernden Wohnbedarfs oder gewerblich touristisch genutzt werden. Zusätzlich soll an das Untergeschoss direkt angrenzend ein 1-geschossiger Zubau errichtet werden.

Da diese Bauausführung aufgrund von Einschränkungen im textlichen Bebauungsplan nicht möglich ist, ist es erforderlich einen Teilbebauungsplan zu erlassen. Notwendig wird dies, da die Grenzwerte für die baulichen Dichten in der Gemeinde Bad Kleinkirchheim für den Gebietstyp II (Siedlungsgebiete mit dominierender Ein- und Mehrfamilienhausbebauung bzw. gewachsener dörflicher Struktur) mit einer maximalen GFZ von 0,40 relativ streng festgelegt sind. Die vorliegende Planung sieht eine Geschossflächenzahl von 0,60 vor.

Mit dem Teilbebauungsplan wird somit eine Rechtsnorm geschaffen, mit der die administrative und juristische Umsetzung der wesentlichen Projektideen gewährleistet wird.

3 ÖFFENTLICHES INTERESSE

Durch die Bebauung und Nutzung des Grundstückes wird die bereits bestehende Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsinfrastruktur genutzt und unverbautes aber erschlossenes Bauland wird konsumiert. Es entstehen keine weiteren Kosten für die Gemeinde.

Die bewusste bauliche Verdichtung hat ein weiteres Ziel: Wo bereits eine Erschließung besteht, wird die Nutzung intensiviert, im Umkehrschluss werden unberührte Flächen weiterhin freigehalten. Dies soll eine achtsame Landnutzung gewährleisten und eine Konzentration der Bauentwicklung herbeiführen.

Das Ansiedeln und Halten von Betrieben im Gemeindegebiet bedeutet das Entstehen von Arbeitsplätzen und Steuereinnahmen für die Gemeinde. Durch die Nutzung als Lager eines Betonverarbeitungsbetriebs sollen außerdem keine örtlich unzumutbaren Immissionen entstehen. Die vorliegende Planung sieht keine Dauerarbeitsplätze im Planungsraum vor.

Es wird davon ausgegangen, dass schalltechnische Planungsrichtwerte für die vorliegende Widmungskategorie Bauland-Dorfgebiet (55 dB im Tagzeitraum, 50 dB im Abendzeitraum und 45 dB im Nachtzeitraum), da an diesem Standort keine Produktion stattfinden soll, eingehalten werden.

Für die Ausarbeitung des gegenständlichen Teilbebauungsplanes liegt das öffentliche Interesse darin, dass rechtliche Verbindlichkeiten für die vorhandene Planung mit hoher Gestaltungsqualität geschaffen wird und so eine möglichst schonende Eingliederung des Projektes in das Orts- und Landschaftsbild geschehen kann.

4 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum befindet sich östlich des Hauptortes Bad Kleinkirchheim im Ort Zirkitzen 110 Meter nördlich der B88 und 70 Meter östlich des Zirkitzenbachs. Derzeit ist das Grundstück unbebaut. Erschlossen wird es über den Haydnweg, der Teil des kommunalen Wegenetzes ist.

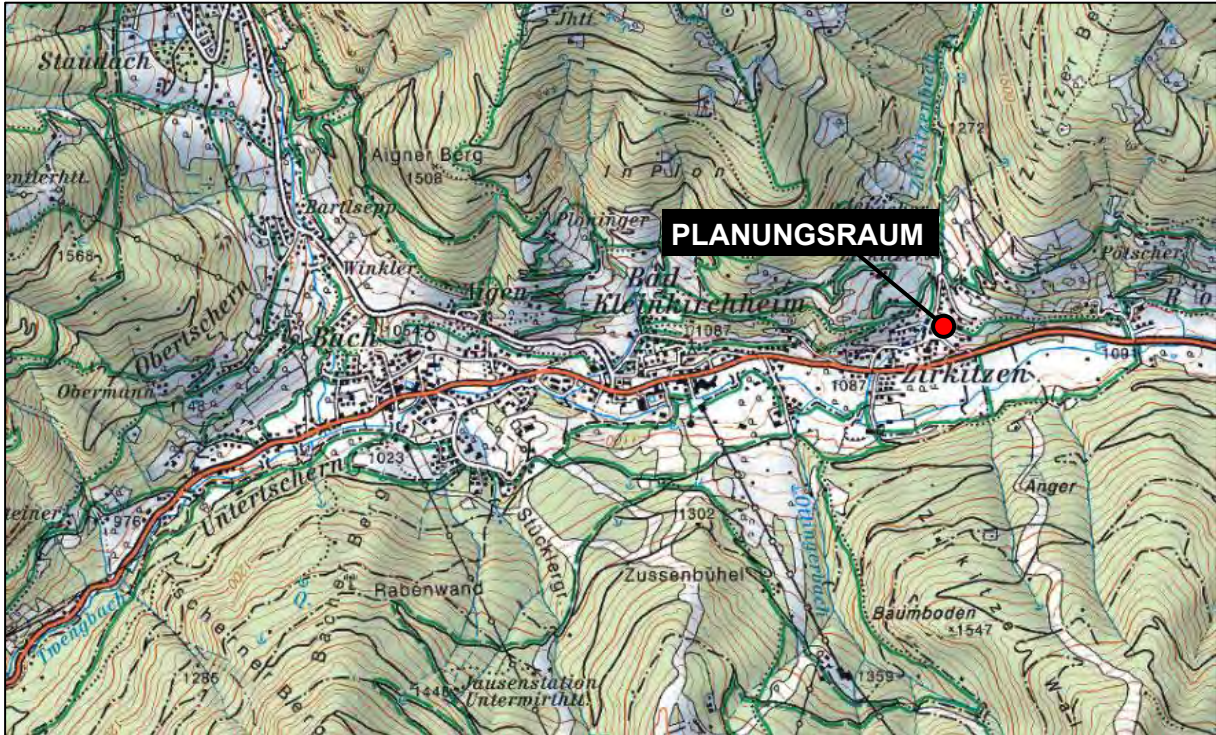


Abbildung 1: Planungsraum im kommunalen Kontext (Quelle: KAGIS)

Am Baugrundstück befindet sich eine Wiese, welche eine Hangneigung nach Südwesten prägt. Trotz dieser Hangneigung eignet sich das Grundstück zur Bebauung.



Abbildung 2: Planungsraum am Orthofoto (Quelle: KAGIS)

Rund um den gegenständlichen Planungsraum befinden sich überwiegend Gebäude, die eine ähnliche Kubatur aufweisen. Im Norden sind es Einfamilienhäuser, im Osten ein Hotel und im Süden ein landwirtschaftlicher Betrieb.



Abbildung 3: Umgebung des Planungsraumes (Quelle: KAGIS)

Die Bestandsgebäude in der Umgebung des Planungsraumes überschreiten (nach Schätzungen) allesamt die im örtlichen Entwicklungskonzept 2013 definierte maximale bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke für Neubauten von 0,40 – teilweise bis zu fünffach. (vgl. Tabelle 1)

GFZ in Umgebung von Zirkitzen - Lercher geschätzt					
Name	Katastrnummer	Geschoße-Durchschnitt (geschätzt)	Fläche eines Geschoßes [m ²]	Grundstücksfläche [m ²]	GFZ
Bauernhof Süd	393/3	2,5	1784,43	4751	0,94
Bauernhof West	390	3	330	1203	0,82
Zubau Hotel	193/9	5	540	1265	2,13
Hotel	193/8	5	1060	2672	1,98
Haus Nord	193/7	3	290	980	0,89
Haus Nord-West 1	193/6	2	220	770	0,57
Haus Nord-West 2	193/22	3	240	785	0,92
Haus Nord-West 3	193/5	3	250	795	0,94
Mittelwert:					1,15

Tabelle 1: Geschätzte GFZ in der Umgebung des Planungsraumes (Quelle: KAGIS, eigene Schätzung)

4.1 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

Die gesamte Ortschaft liegt in der Entwicklungszone des Biosphärenpark Nockberge. Sonstige Nutzungseinschränkungen bzgl. Schutz- und Schongebieten sowie Gefahrenzonen der BWV und WLW sind nicht betroffen. Rund 70 Meter westlich des Planungsgebietes befindet sich der Zirkitzenbach, welcher laut Gefahrenzonenplan im Planungsraum keine Gefahrenzone schafft.



Abbildung 4: Gefahrenzonenplan (Quelle: KAGIS)

5 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Grundsätzlich ist Bad Kleinkirchheim mit über 740.000 Übernachtungen (Kalenderjahr 2019) eine stark touristisch geprägte Gemeinde. Dennoch sieht das örtliche Entwicklungskonzept eine **Erweiterung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes** vor, um der Gefahr einer einseitigen Wirtschaftsentwicklung und einer zu starken Abhängigkeit vom Tourismus zu trotzen. (vgl. ÖEK 2014: 82)

Der begrenzte Dauersiedlungsraum und der hohe Siedlungsdruck haben zur Folge, dass Einheimische kaum leistbaren Wohnraum finden und als Folge aus Bad Kleinkirchheim auswandern. Durch aktive Wohn- und Baulandpolitik und dem Angebot unterschiedlicher Wohnformen soll die Priorität die einheimische **Bevölkerung zu halten** gelingen. (vgl. ÖEK 2014: 7, 62, 64)

Durch das Schaffen leistbaren Wohnraums für Einheimische soll der hohe **Zweitwohnsitzanteil**, mit den Folgen von Infrastrukturengpässen zu Spitzenzeiten bzw. hohem Leerstand außerhalb der Hauptsaison, **senken**. (vgl. ÖEK 2014: 8)



Abbildung 5: Auszug aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept 2013

Im Siedlungsleitbild des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 2013 (ÖEK) der Gemeinde Bad Kleinkirchheim liegt der Planungsraum in einem für die Wohnfunktion vorgesehenen Gebiet.

Auf der gegenüberliegenden Seite im Norden des Haydnwegs befindet sich ein derzeit als „Hotel Felsenhof“ betriebenes Gebiet mit Tourismuskfunktion. Auf der Ostseite dieses Hotels befindet sich eine absolute Siedlungsgrenze. Im Westen des für Wohnnutzung vorgesehenen Gebiets befindet sich eine Gefahrenzone (vgl. Abbildung 3).

Vom Planungsraum ausgehend sollen in beide Richtungen des für Wohnnutzung vorgesehenen Gebiets die Entwicklungsrichtung dörflicher Mischfunktion entstehen.

In der nordwestlichen und nordöstlichen Ecke des Planauszugs (vgl. Abbildung 4) befinden sich Gebiete in denen „keine weitere Siedlungsentwicklung aufgrund von Nutzungseinschränkungen oder sonstigen Zielvorgaben“ entstehen soll. Der derzeitige Standort des Betriebes „Firma Betonschneiden Lercher GmbH“ befindet sich in einem dieser Gebäude.

5.2 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Bad Kleinkirchheim ist der Planungsraum als „Bauland - Dorfgebiet“ gewidmet.

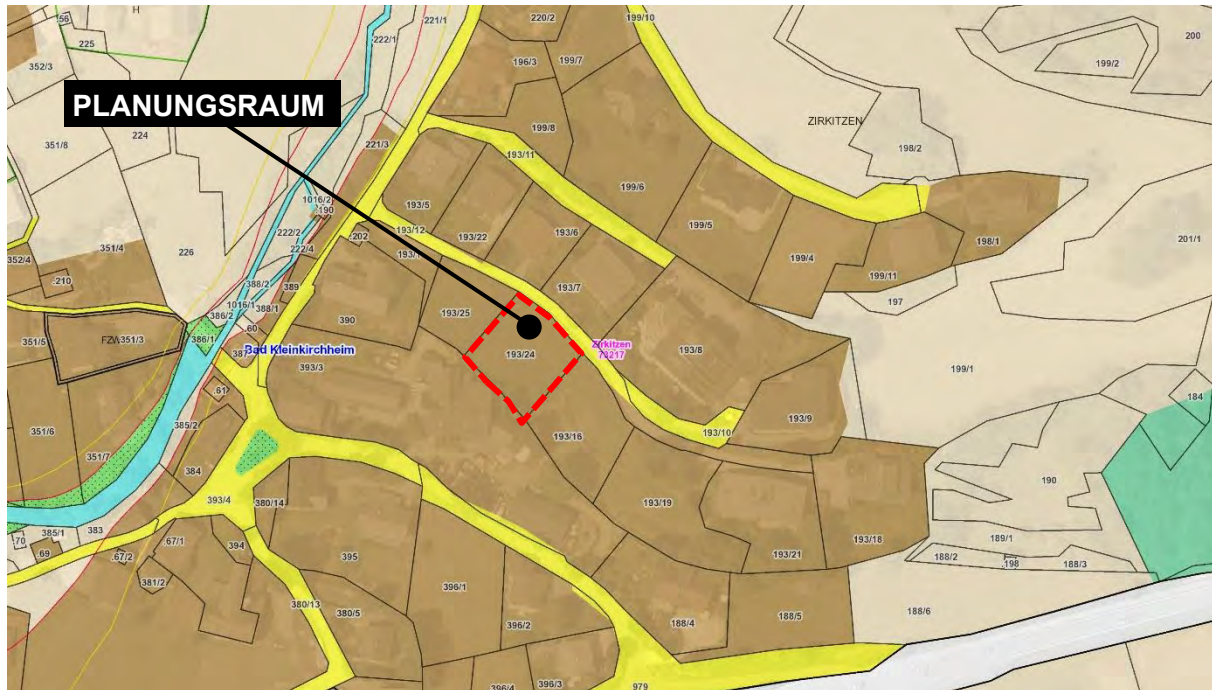


Abbildung 6: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

Nördlich schließt direkt an das Planungsgebiet der Haydnweg als „Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche“ an. Die im Westen, Süden und Osten angrenzenden Grundstückspartellen sind - wie der Planungsraum auch - als „Bauland - Dorfgebiet“ gewidmet.

6 PLANUNGSABSICHT

Die am Planungsraum bestehende Parzelle soll mit einem 2-geschossigen Haus bebaut werden.

Das Gebäude soll sich dabei an die Kubatur und äußere Erscheinung des umliegenden Bestandes anpassen und sich in diese eingliedern.

Das Haus soll im Untergeschoss gewerblich als Lager inklusive der dazu benötigten Infrastruktur von der Firma Betonschneiden Lercher GmbH und im Obergeschoss als Wohnfläche genutzt werden. Zusätzlich soll an das Untergeschoss direkt angrenzend ein 1-geschossiger Zubau errichtet werden.



Abbildung 7: Blick vom Haydnweg in westliche Richtung mit Planungsareal in ungefährender Lage

Im südlichen Anschluss an die Parzelle befindet sich ein Stallgebäude, somit ist mit keinen Nutzungskonflikten mit der beabsichtigten Nutzung als Lager zu rechnen.



Abbildung 8: Blick vom Haydnweg in nördliche Richtung mit bestehender Bebauung

Durch die Hangsituation ist keine Beeinträchtigung der Sichtverbindungen für die Anrainer zu erwarten.

7 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

zu § 4: Trotz der Überschreitung, der im Örtlichen Entwicklungskonzept für den Gebietstyp II (Siedlungsgebiete mit dominierender Ein- und Mehrfamilienhausbebauung bzw. gewachsener dörflicher Struktur) festgelegten Maximalgeschossflächenzahl, kann aus raumplanerischer Sicht dem Vorhaben zugestimmt werden, da

- a) es sich um eine Überschreitung von 0,2 handelt und im Gebietstyp II Bestandsgebäude mit Geschossflächenzahlen von über 0,5 vereinzelt vorkommen. (vgl. ÖEK 2014: 94) Die Umgebung des Planungsraumes ist noch dichter bebaut, als das örtliche Entwicklungskonzept den Bestand im Gebietstyp II beschreibt. (vgl. Tabelle 1)
- b) die Überschreitung keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild haben wird, da eine 2-geschossige Bebauung realisiert wird. Die um den Planungsraum angrenzende Bebauung besteht aus 2-3 Geschossen, mit Ausnahme des bis zu 6-geschossigen Hotels.
- c) die hohe GFZ auf die kleine Grundfläche zurückzuführen ist.
- d) die bewusste bauliche Verdichtung die Nutzung intensiviert und daher im Umkehrschluss unberührte Flächen weiterhin freigehalten werden. Dies soll eine achtsame Landnutzung gewährleisten und eine Konzentration der Bauentwicklung herbeiführen.

zu § 6: Die Anzahl der Geschosse wird festgelegt, um den vorherrschenden Gebietscharakter nicht durch weitere unmaßstäbliche Bauten zu beeinträchtigen.

zu § 7: Der zweite Grund zur Änderung des Bebauungsplanes ist die Nicht-Einhaltung der Abstandsflächen zum östlich angrenzenden Grundstück 193/16. Dabei befinden sich 10,6 m² der Fläche der Abstandsfläche am Nachbargrundstück. An der breitesten Stelle der Abweichung zum Nachbargrundstück beträgt der Überhang 1,025 m. Dieser Überschreitung der Abstandsflächen kann aus raumplanerischer Sicht zugestimmt werden, da

- a) es sich beim Grundstück des Projektwerbers um ein kleines Grundstück handelt und für die Errichtung des Betriebsgebäudes die Fläche benötigt wird.
- b) sich im Westen des Gebäudes die Einfahrt befindet, welche aufgrund von Hanglage und erforderlicher Neigung so dimensioniert sein muss, dass Lastkraftwagen zufahren können, und dadurch die Verschiebung des Gebäudes nach Westen nicht möglich ist.
- c) innerhalb des Überhangs aufgrund der verpflichteten offenen und halb-offenen Bauweise und dem Einhalten des Abstands kein Gebäude stehen

darf, welches möglicherweise nachteilig vom Schattenfall des Gebäudes im Projektraum betroffen werden würde.

- d) der Projektwerber auf dem derzeitigen Standort des Betriebes am Zirkitzer Weg 25 keine Möglichkeit zur Betriebserweiterung hat. Grund dafür ist die Ausweisung der derzeitigen Betriebsfläche im Örtlichem Entwicklungskonzept als Fläche mit „keiner weiteren Siedlungsentwicklung aufgrund von Nutzungseinschränkungen oder sonstigen Zielvorgaben“. Das benötigte Lager kann somit nicht am derzeitigen Standort gebaut werden, sollte sich jedoch im Sinne der Wirtschaftlichkeit des Betriebes möglichst nahe am Hauptstandort befinden.

zu § 8: Die Festlegungen über die äußere Gestaltung werden getroffen, um die vorhandene Ortsbildqualität zu erhalten. Die Dachformen werden in Bezug auf die Umgebung festgelegt. Hier herrscht vorwiegend das Sattel- und Krüppelwalmdach vor. Für Nebengebäude und etwaige bauliche Anlagen erfolgt keine Einschränkung der Dachform.

Stand: 03.03.2023