



Mag. Dr. Silvester Jernej
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Griffner Straße 16a
9100 Völkermarkt
T ■ +43 (0) 42 32 / 37 37 5
M ■ +43 (0) 650 / 922 47 37
office@raumplanung-jernej.at
www.raumplanung-jernej.at



MARKTGEMEINDE FEISTRITZ OB BLEIBURG
TRŽNA OBČINA BISTRICA NAD PLIBERKOM

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
„St. Michael Süd – Pfarrpfünde I Erweiterung 2023“

Kundmachungsexemplar

St. Michael | Šmihel, August 2023

Inhalt

I. Verordnung	3
1. Abschnitt - Allgemeines.....	3
2. Abschnitt - Flächenwidmung	4
3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen.....	5
4. Abschnitt - Schlussbestimmungen	9
II. Erläuterungen	10
Grundlagen.....	10
Rechtliche Grundlagen.....	11
Zum 1. Abschnitt - Allgemeines	14
Zum 2. Abschnitt - Flächenwidmung.....	16
Zum 3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen	19
Zum 4. Abschnitt - Schlussbestimmungen.....	21
Kärntner Umweltplanungsgesetz – SUP – Umwelterheblichkeitsprüfung	22
III. PLANLICHE DARSTELLUNGEN	22

I. Verordnung

des Gemeinderates der Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg

vom __.__.__,

Zahl: _____

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„St. Michael Süd – Pfarrpfünde I Erweiterung 2023“ erlassen wird

Aufgrund des §52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

1. Abschnitt - Allgemeines

§ 1- Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für das Grundstücke 813/13 und für Teilflächen der Grundstücke 813/1, 813/8 und 813/12 der Katastralgemeinde St. Michael mit einer Gesamtfläche von 5.181m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die planlichen Darstellungen im Plan 01 (Umwidmungsplan) über die Änderung des Flächenwidmungsplanes sowie im Plan 02 (Bebauungsbedingungen) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

2. Abschnitt - Flächenwidmung

§ 2 - Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg wird folgend geändert:

6a/2023

Umwidmung des Grundstückes 813/13 und von Teilflächen der Grundstücke 813/1 und 813/8, alle KG St. Michael im Ausmaß von 4.790m² von derzeit Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in
Bauland - Dorfgebiet

Innerhalb des Planungsraumes wurde der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg für die als Verkehrsfläche - allgemeine Verkehrsfläche gewidmeten Teilfläche der Parzelle 813/12 der Katastralgemeinde St. Michael im Gesamtausmaß von 391m² nicht geändert.

3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

§ 3 - Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes hat 800 m² zu betragen.
- (2) Bei der Berechnung der Größe des Baugrundstückes sind ausschließlich jene Flächen zu berücksichtigen die im Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesen sind.
- (3) Die festgelegten Mindestgrößen gelten nicht für erforderliche infrastrukturelle Gebäude und bauliche Anlagen, welche dem öffentlichen Interesse dienen wie z.B. Anlagen der Wasserversorgung, der Kanalisation, der Energieversorgung und ähnliche.

§ 4 - Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) festgelegt. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Summe aller Bruttogeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung (GFZ) eines Baugrundstückes beträgt 0,30.
- (3) Die Brutto-Geschoßfläche ist die Summe der geschoßbezogenen Brutto-Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes. Die Brutto-Geschoßfläche ist diejenige Fläche, die sich durch die Messung von Außenmauer zu Außenmauer inkl. Vollwärmeschutz und Loggien ergibt. Das Ausmaß von Terrassen und Balkonen sowie Sonnenschutzdächern wird in der Berechnung nicht einbezogen.
- (4) Garagen und Wintergärten sind in die Berechnung der Geschoßflächenzahl einzubeziehen
- (5) Nebengebäude, Gartengerätehütten, überdachten Stellplätze, Überdachungen udgl. werden für die Ausnutzungsberechnung nicht berücksichtigt, sofern es sich um Mitteilungspflichtige Vorhaben gemäß §7 Kärntner Bauordnung 1996 - K-BO 1996 handelt. Wird die, im §7 Kärntner Bauordnung 1996 - K-BO 1996 festgelegte Größe überschritten, so ist die dieses Ausmaß überschreitende Fläche für die Ausnutzungsberechnung heranzuziehen.

- (6) Die Grundflächen von Kellergeschoßen sind, unabhängig einer Nutzung, nicht in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Als Kellergeschoße gelten Geschoße, deren Geschoßoberkante (Rohfußboden des darüber liegenden Geschoßes) an keiner Seite mehr als durchschnittlich 0,50m über dem natürlichen verglichenen Gelände hervorragt.
- (7) Gebäude von Versorgungsunternehmen (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen, u.ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

§ 5 - Bebauungsweise

- (8) Die Bebauung hat im Planungsraum grundsätzlich in offener Bebauungsweise zu erfolgen (gilt für Hauptgebäude).
- (9) Eine halboffene Bebauungsweise für Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen nach § 8 Abs. (3) ist jedoch zulässig (gilt für Nebengebäude u. dgl.), wenn die gegenseitige Zustimmung der betroffenen Grundstücksnachbarn vorliegt und keine öffentlichen Interessen dem Vorhaben entgegenstehen.

§ 6 - Anzahl der Geschoße und Bauhöhe

- (1) Die Höhe der Baulichkeiten wird durch die Angabe der Geschoßanzahl und der Bauhöhe bestimmt.
- (2) Ein Geschoß mit einer maximalen Geschoßhöhe (gemessen von der Fußbodenoberkante bis zur darüberliegenden Fußbodenoberkante) von mehr als 3,5m zählt bei der Festlegung der Geschoße als zwei Geschoße.
- (3) Im gesamten Planungsgebiet sind max. 2 Geschoße zulässig. Das darüberliegende Dach ist ohne Kniestock auszubilden. Eine Kniestockaufmauerung ist nur im geringen technischen Ausmaß zulässig, etwa zur technisch einwandfreien Integration der obersten Geschoßdeckendämmung.
- (4) Für die Baugrundstücke wird die Fußbodenoberkante (FOK fertiger Fußboden) des Erdgeschoßes maximal 0,50m höher als das angrenzende Niveau des natürlichen verglichenen Geländes festgesetzt.
- (5) Die Firsthöhe ist mit maximal 9,0m über dem verglichenen natürlichen Gelände festgelegt.

§ 7 - Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf und das Ausmaß der Verkehrsflächen sind im Plan 02 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
- (2) Die Breite der Aufschließungsstraße hat mindestens 7,0m zu betragen und ist im Plan 02 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
- (3) Pro Wohneinheit sind auf eigenem Grund mindestens 2 PKW-Stellplätze vorzusehen.

§ 8 - Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstückes, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) Die Baulinien werden so festgelegt, dass die Anordnung von Gebäuden unter Einhaltung der Kärntner Bauvorschriften (K-BV) idgF erfolgen kann.
- (3) In Ergänzung bzw. Abänderung zu Abs. 2. wird wie folgt festgelegt:
 - a. Untergeordnete Gebäude und sonstige Nebengebäude (z.B. Garagen, Garten- bzw. Gewächshäuser und dgl.) sowie gebäudeähnliche bauliche Anlagen (z.B. Carport) mit einer Baukörperlänge vom maximal 10,0m und einer Verschneidungshöhe vom maximal 3,2m, welche keine Aufenthaltsräume aufweisen, dürfen auch außerhalb der Baulinie errichtet werden. Der Mindestabstand zur Nachbargrundstücksgrenze beträgt 1,5 m. Bei mehreren Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen in einem Abstand von weniger als 3,0m zur Grundstücksgrenze, dürfen diese in Summe nicht mehr als 10,0m Länge entlang dieser Grundstücksgrenze aufweisen.
 - b. Untergeordnete Anbauten oder freistehende Kleinobjekte bis 25m² Grundfläche, die eine Firsthöhe von 3,0m nicht überschreiten, dürfen mit ihrer äußersten Dachbegrenzung bis auf 1,5m an die straßenseitige Grundgrenze herangerückt werden.
- (4) Gebäude lt. Abs. (3a) dürfen mit Anbauverpflichtung des Grundstücksnachbars auch direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn die Gebäudeprofile (Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung) weitgehend ident sind.
- (5) Bei nicht parallel zur Straße angeordneter Garagenzufahrt, muss zwischen dem Garagentor und der Straßengrundgrenze ein Mindestabstand von 5,0m gegeben sein. Dies gilt auch für überdachte Stellplätze (Carports) unabhängig davon ob ein Einfahrtstor errichtet wird oder nicht.

- (6) Bei der Errichtung von Einfriedungen, Zäunen u.ä. entlang öffentlicher Wege sind Einfahrtstore um mindestens 5,0m von der Straßengrundgrenze zurückzusetzen oder so auszubilden, dass davor ein PKW behinderungsfrei abgestellt werden kann bzw. ist der Abstand unter Beachtung der einschlägigen Bestimmungen des Kärntner Straßengesetzes i. d. g. F. festzulegen.
- (7) In Ausnahmefällen kann bei der Errichtung von elektrischen/ferngesteuerten Einfahrtstoren von einem Zurückversetzen abgesehen werden bzw. kann der Abstand zum öffentlichen Weg verringert werden, wenn es die Gegebenheiten der öffentlichen Straße und Wege zulassen (z.B. wenig befahrene Straßen und Wege, übersichtliche Stelle)
- (8) Gebäude von Versorgungsunternehmen (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen, u.ä.) dürfen außerhalb der Baulinien errichtet werden.

§ 9 - Grünanlagen

- (1) Auf eine ansprechende Gesamteingrünung des Wohngebietes ist besonderes Augenmerk zu legen, für die Begrünung sind bevorzugt heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
- (2) Auf jedem Baugrundstück sind Grünflächen im Ausmaß von mindestens 30 % der Grundfläche auszuweisen. Als Grünfläche gelten mit Rasen bepflanzte, parkartige oder gärtnerisch gestaltete Freiflächen, die nicht überbaut, nicht überdacht, nicht versiegelt und ohne jegliche Beläge sind.
- (3) Baugrundstücke dürfen eingefriedet werden. Die Gesamthöhe darf max. 1,5m betragen, davon dürfen betonierte Sockelausmauerungen eine Sichthöhe von 0,5m nicht überschreiten.
- (4) Einfriedungen dürfen nicht mit Schilfmatten, Kunststoff, Wellplatten o. ä. verkleidet oder aus durchgehendem Mauerwerk bzw. geschlossenen Konstruktionen errichtet werden. Die Aufbauelemente müssen zu 25% transparent ausgebildet werden.

§ 10 – Dachform/Dachneigung/Firstrichtung/Dachfarbe/Fassadengestaltung

- (1) Als Dachform sind für die Hauptgebäude Sattel-, Teilwalm- und Walmdächer zugelassen, nur Untergeordnete Teile können als flachgeneigte Dächer oder Flachdächer ausgeführt werden.
- (2) Die zulässige Dachneigung beträgt maximal 40°.
- (3) Bei der Errichtung von Gaupen, Dacherker und dergleichen darf die Gesamtlänge maximal 40 % der jeweiligen Traufenlänge betragen. Die Traufenkante ist unter den Gaupen durchgehend auszuführen.

- (4) Die Hauptfirstrichtung von Gebäuden ist parallel mit der Längsseite des Objektes festgelegt.
- (5) Bei allen Dachformen sind graue, rote, rotbraune bzw. dunkle Deckungsmaterialien zu verwenden, die keine Spiegelungen (ausgenommen Kollektoren) verursachen dürfen.
- (6) Für Nebengebäude und dgl. werden keine Dachformen vorgegeben.
- (7) Bei der Ausführung der Dächer sind die technischen und konstruktiven Voraussetzungen für die Anbringung einer Photovoltaik- und/bzw. Solaranlage vorzusehen.
- (8) Photovoltaikanlagen und/bzw. Solaranlagen sind am Baugrundstück ausschließlich in die Dachlandschaft zu integrierten oder dachparallel anzuordnen. Aufständereien sind nicht zulässig.
- (9) Die Fassadengestaltung und die Fassadenfärbelung haben auf den Schutz des Ortsbildes Bedacht zu nehmen und sind mit der Baubehörde abzusprechen.

4. Abschnitt - Schlussbestimmungen

§ 11 – Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt in Kraft.

Der Bürgermeister

Hermann Srienz

II. Erläuterungen

zur Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg

vom _____,

Zahl: _____

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„St. Michael Süd – Pfarrpfünde | Erweiterung 2023“ erlassen wird.

Grundlagen

Nachdem in der Ortschaft St. Michael in den letzten Jahren eine starke Bauentwicklung stattgefunden hat, die Gemeinde hat eine positive Bevölkerungsentwicklung aufzuweisen. Ferner ist nach wie vor eine Nachfrage nach Bauflächen in schöner und ruhiger Lage gegeben.

In der Natur handelt es sich um eine ebene Wiesenfläche. Die gegenständliche Fläche schließt im Norden wie auch im Westen und Osten bereits an gewidmetes und bebautes Bauland an, demzufolge handelt es sich um eine organische Siedlungserweiterung, die sich in das bestehende Siedlungsgefüge eingliedert. Darüber hinaus ist durch die räumliche Lage eine unmittelbare Anbindung ans das Ortszentrum gegeben. Auch im Örtlichen Entwicklungskonzept ist eine weitere Siedlungsentwicklung in diesem Gebiet vorgesehen.

Weil es mittlerweile schon etliche Interessenten für ein Baugrundstück gibt, schafft die Pfarre St. Michael/Bleiburg bzw. das bischöfliche Gurker Ordinariat mit der vorliegenden Bebauungsplanung „St. Michael Süd – Pfarrpfünde | 2023“ Bauflächen im Baulandanschluss. Mit den zusätzlichen Bauflächen wird auch die Funktion des Hauptortes und der gesamten Gemeinde im Sinne einer positiven Bevölkerungsentwicklung weiter gestärkt.

Durch die Erstellung des Teilbebauungsplanes werden die Bebauungsbedingungen für den Planungsraum festgelegt. Mit diesem Planwerk soll eine raumordnerisch richtig strukturierte Weiterentwicklung des Hauptortes und ein homogenes Erscheinungs- und Ortsbild am südlichen Ortsrand von St. Michael erreicht werden.

Es werden neben der Widmungsänderung auch die Bebauungsbedingungen festgelegt die vom allgemeinen textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg abweichen.

Zielsetzungen des vorliegenden Teilbebauungsplanes:

- Geordnete bauliche Entwicklung dieser Potentialfläche für das Wohnen im Ortsgebiet von St. Michael ob Bleiburg
- Geordnete und zweckmäßige Erschließung der gegenständlichen Fläche für den motorisierten und nichtmotorisierten Verkehr
- Durchsetzung von Bebauungsbedingungen für eine Einfamilienhausbebauung zur Schaffung eines harmonischen Wohngebietes unter Berücksichtigung der Umgebungssituation
- Sicherstellung einer lockern Wohnbebauung mit entsprechender Durchgrünung

Zwecks Sicherstellung einer Planungskontinuität werden die Bestimmungen des nördlich direkt angrenzenden Bebauungsplanes im Wesentlichen übernommen (u.a. Mindestgröße der Baugrundstücke, Geschoßflächenzahl, Geschoßanzahl/Bauhöhe, Baulinien)

Rechtliche Grundlagen

Gemäß §52 Abs. 1 **Kärntner Raumordnungsgesetzes K-ROG 2021** kann der Gemeinderat mit Verordnung eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung erlassen, wenn dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis gelegen ist, sowie der Verwirklichung der festgelegten Ziele der örtlichen Raumplanung dient.

§ 52 Abs. 3 legt fest, dass im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung in einem Verfahren sowohl die Flächenwidmung der betroffenen Grundflächen als auch die Bebauungsbedingungen für jene Bauvorhaben festzulegen sind, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen. Die Bebauungsbedingungen sind in Form eines Teilbebauungsplanes festzulegen. Die Flächenwidmungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen der Abschnitte 2 bis 4 des dritten Hauptstückes dieses Gesetzes festgelegt werden, die Bebauungsbedingungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 7. Abschnittes des dritten Hauptstückes festgelegt werden.

§ 52 Abs. 4

Für das Verfahren für den Beschluss eines integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes gelten die Verfahrensvorschriften für den Beschluss über den Flächenwidmungsplan sinngemäß.

Die Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg wird vor Erlassung dieser Verordnung mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer und Bauwerber im Sinne des § 53 K-ROG 2021 eine privatwirtschaftliche Maßnahme abschließen die einzuhalten ist. So dient die privatwirtschaftliche Maßnahme, welche zwischen der Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg und den jeweiligen Grundstückseigentümern und deren Rechtsnachfolgern abzuschließen ist gemäß 53 Abs. 2 Z 3 K-ROG 2021 der Sicherstellung einer widmungs- oder bebauungsplanmäßigen Verwendung von Baugrundstücken innerhalb angemessener Fristen.

Zusammenfassend gewährleistet diese Verordnung einerseits die administrative, rechtliche und fachliche Umsetzung des Projektes und andererseits soll für die Weiterbearbeitung des Projektes noch ein entsprechender Spielraum gegeben sein, damit in der Ausführung der Projekte noch Verbesserungen möglich sind.

Flächenwidmungsplanung:

Die Regelungen hinsichtlich der Flächenwidmungsplanung finden sich im Abschnitt 2 bis 5 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021. Bei der Änderung des Flächenwidmungsplanes sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung bzw. das örtliche Entwicklungskonzept zu beachten. Weiters sind die voraussehbaren wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Erfordernisse in der Gemeinde sowie die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Ortsbild zu beachten.

Bebauungsplanung:

Im 7. Abschnitt des K-ROG 2021 werden die Bebauungsbedingungen normiert. Sie sind den Erfordernissen des Landschafts- und Ortsbildes anzupassen und sind dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit sowie einer geordneten Siedlungsentwicklung entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Gemäß § 47 Abs. 6 K-ROG 2021 sind folgende Bestimmungen obligatorisch aufzunehmen: Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, die Begrenzung der Baugrundstücke und deren bauliche Ausnutzung, die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen noch weitere Einzelheiten gemäß § 48 Abs. 5 festgelegt 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, Begrünung u.ä. ...), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante, die Art der Nutzung von Gebäuden und der Ausschluss bestimmter Nutzungen sowie Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Bebauungsstruktur 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.

Die Bebauungsbedingungen nach Abs. 5 Z 1 bis 4 sind in einem Teilebauungsplan festzulegen, wobei die Bebauungsbedingungen nach Abs. 5 Z 2 und 3 jedenfalls planlich darzustellen sind.

Verfahren:

Für das Verfahren der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung gelten die Verfahrensvorschriften für die Erlassung und Änderung von Flächenwidmungsplänen (§§ 38 und 39, K-ROG 2021) sinngemäß mit der Maßgabe, dass sowohl die Festlegung von Flächenwidmungen als auch von Bebauungsbedingungen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung bedürfen.

Die Genehmigung ist zu versagen, wenn Gründe nach § 38 Abs. 7 zweiter Satz oder nach § 51 Abs. 7 vorliegen.

Für die Kundmachung von Verordnungen, mit denen integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen durchgeführt werden, gelten § 38 und § 51.

Demnach ist der Entwurf der Verordnung durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und im Internet auf der Homepage der Gemeinde bereitzustellen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben. Die Kundmachung über die Auflage hat auch im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde zu erfolgen. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung in Erwägung zu ziehen.

Zum 1. Abschnitt - Allgemeines

Zu § 1: Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Verordnung befindet sich im südwestlichen Bereich der Ortschaft St. Michael ob Bleiburg. Im Naturraum handelt es sich um eine ebene Wiesenfläche die im Süden, Westen und Osten an bebaute Strukturen anbindet. Es betrifft im Wesentlichen den nördlichen Bereich des Grundstückes 813/1 KG. St. Michael. Auf der gegenständlichen Fläche von 5.181m² ist der Bau bzw. die Errichtung von ca. 4 Wohnobjekten geplant.

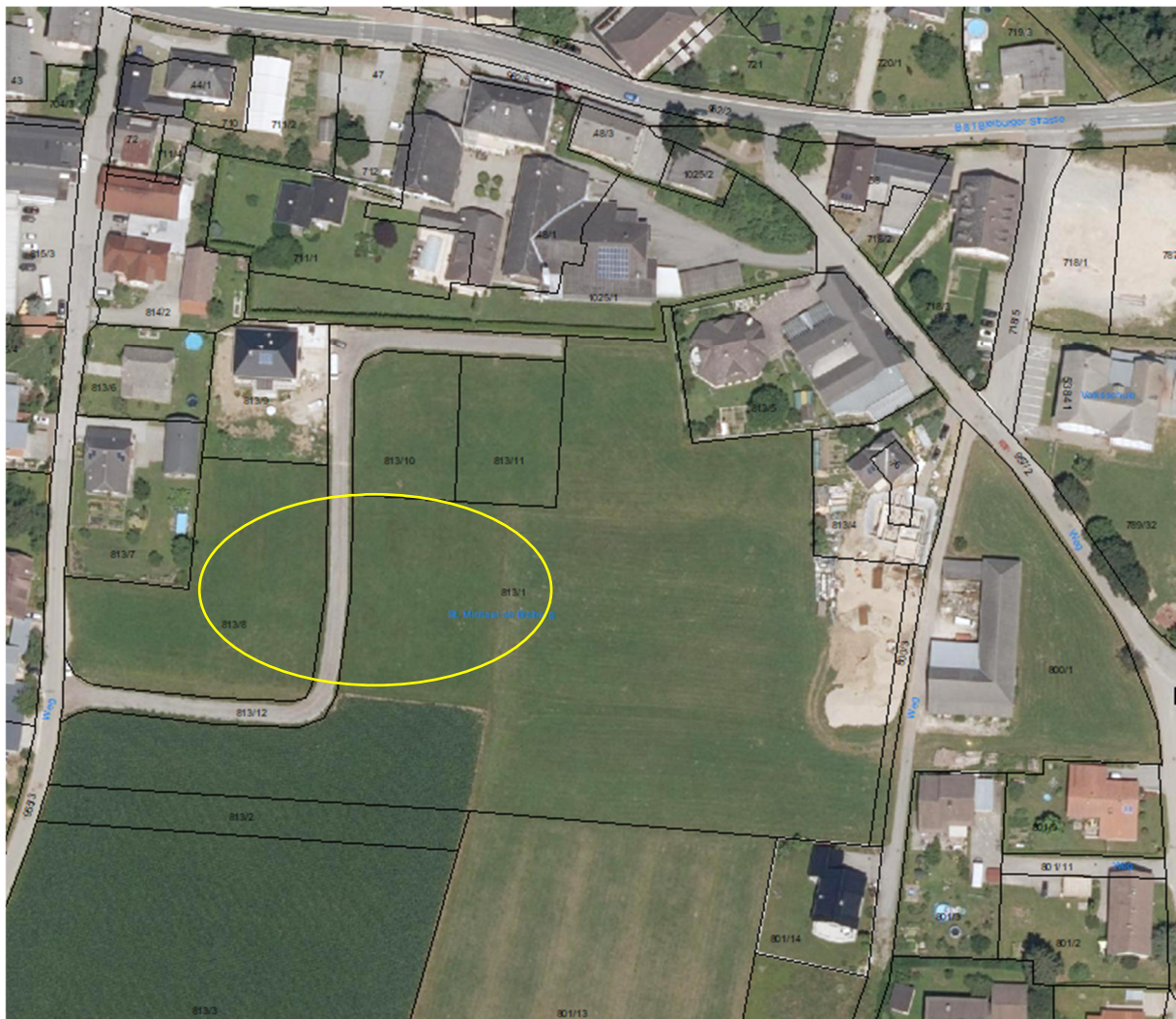


Abbildung 1: Lage im Raum

Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Gemeindestraße im Westen über einen bereits errichteten Erschließungsweg. Für die drei Grundstücke 813/9, 813/10 und 813/11 alle KG St. Michael wurde im Jahr 2007 ein Teilbebauungsplan verordnet und zugleich die weiterführende Erschließung angedacht im Sinne einer Ringerschließung. Die Umgebungsbebauung ist in ihrer gewachsenen Struktur sehr

kompakt und weist eine entsprechende Verdichtung auf. In unmittelbarer Anbindung sind hauptsächlich Wohnobjekte vorliegend. Im der Grundstruktur ist in diesem ältesten Ortsteil von St. Michael eine gewachsene Nutzungsdurchmischung gegeben. Neben öffentlichen Einrichtungen weist dieser Ortsbereich auch private Gewerbebetriebe auf – dörfliche Mischfunktion. Eine landwirtschaftliche Funktion ist jedoch nicht mehr gegeben. Im Ortsbild bildet die Pfarrkirche die Ortsdominante.

Örtliches Entwicklungskonzept

Die Fläche befindet sich im südwestlichen Bereich der Ortschaft St. Michael ob Bleiburg. Im örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde stellt die Fläche eine Potentialfläche für die Siedlungsentwicklung dar. Für diese Fläche ist ein Baukonzept/Bebauungsplan zu erstellen, die Entwicklungsrichtung ist im ÖEK mittels Pfeils vorgegeben. Gemäß funktionaler Gliederung der Gemeinde handelt es sich bei St. Michael ob Bleiburg um den Hauptort der Gemeinde. Durch die Festlegungen im ÖEK ist diesem Bereich für die zukünftige Entwicklung die Wohnfunktion zugewiesen



Abbildung 2: Örtliches Entwicklungskonzept

Wesentliche Zielsetzungen für dieses Areal:

- Geordnete Weiterentwicklung des Siedlungskörpers vom Bestand ausgehend
- Erstellung von Teilbebauungsplänen für die Erweiterungspotenziale in Hinblick auf eine effiziente, organische und erweiterbare Erschließung

Öffentliches Interesse

Seitens der Gemeinde wird eine Baulanderweiterung zur Bereitstellung von zweckmäßigen Baugrundstücken für heimische Familien und Familien die zuziehen wollen positiv bewertet. Das Projektgebiet liegt im südwestlichen Siedlungsgebiet von St. Michael, sodass alle relevanten Versorgungs- und Dienstleistungsunternehmen sowie Schule und Kindergarten in der Nähe situiert sind. Folglich trägt diese Entwicklung zur Stärkung des Siedlungsschwerpunktes der Marktgemeinde bei.

Zum 2. Abschnitt - Flächenwidmung

Zu § 2 - Änderung des Flächenwidmungsplanes

Im Flächenwidmungsplan ist der Geltungsbereich mit keiner Widmung festgelegt bzw. ist die Widmung Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland ausgewiesen.

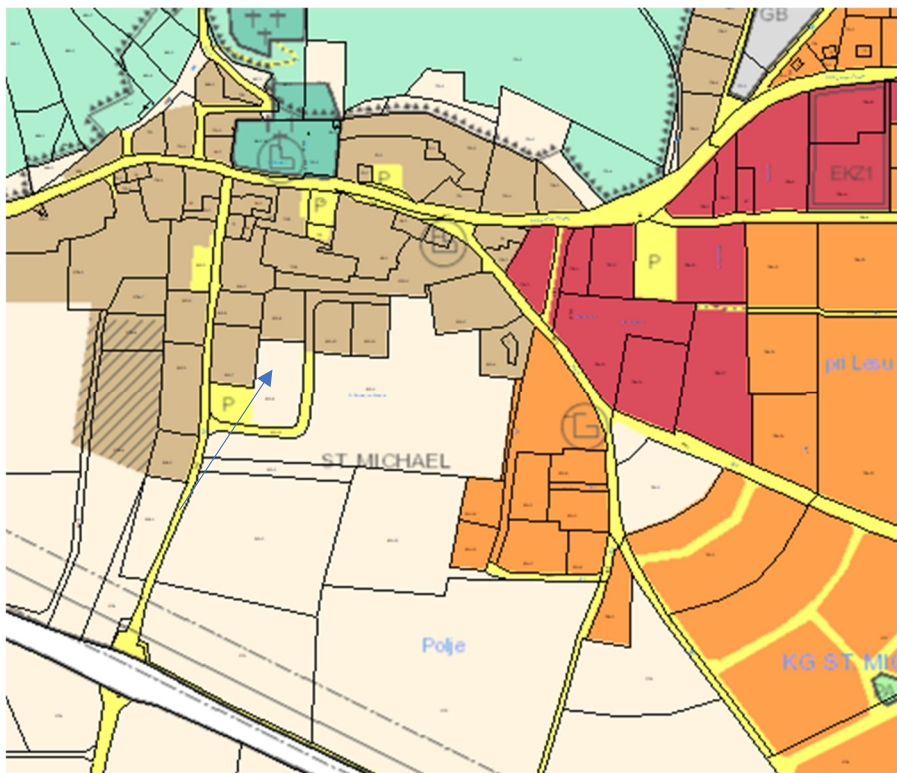


Abbildung 3: Flächenwidmungsplan

Die anbindenden Baulandwidmungen im Westen und Norden und die bereits bestehende technische Infrastruktur bilden die Grundlage für die Festlegung des Planungsraumes.

Im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens erfolgt eine Umwidmung der Grundstücke in Bauland – Dorfgebiet, die Erschließungsstraße ist bereits als Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche gewidmet (siehe Plan 01 - Umwidmungsplan).

Nutzungseinschränkungen:

Gemäß den Unterlagen des KAGIS ist lediglich eine punktuelle, geringfügige Oberflächenwasserproblematik gegeben.

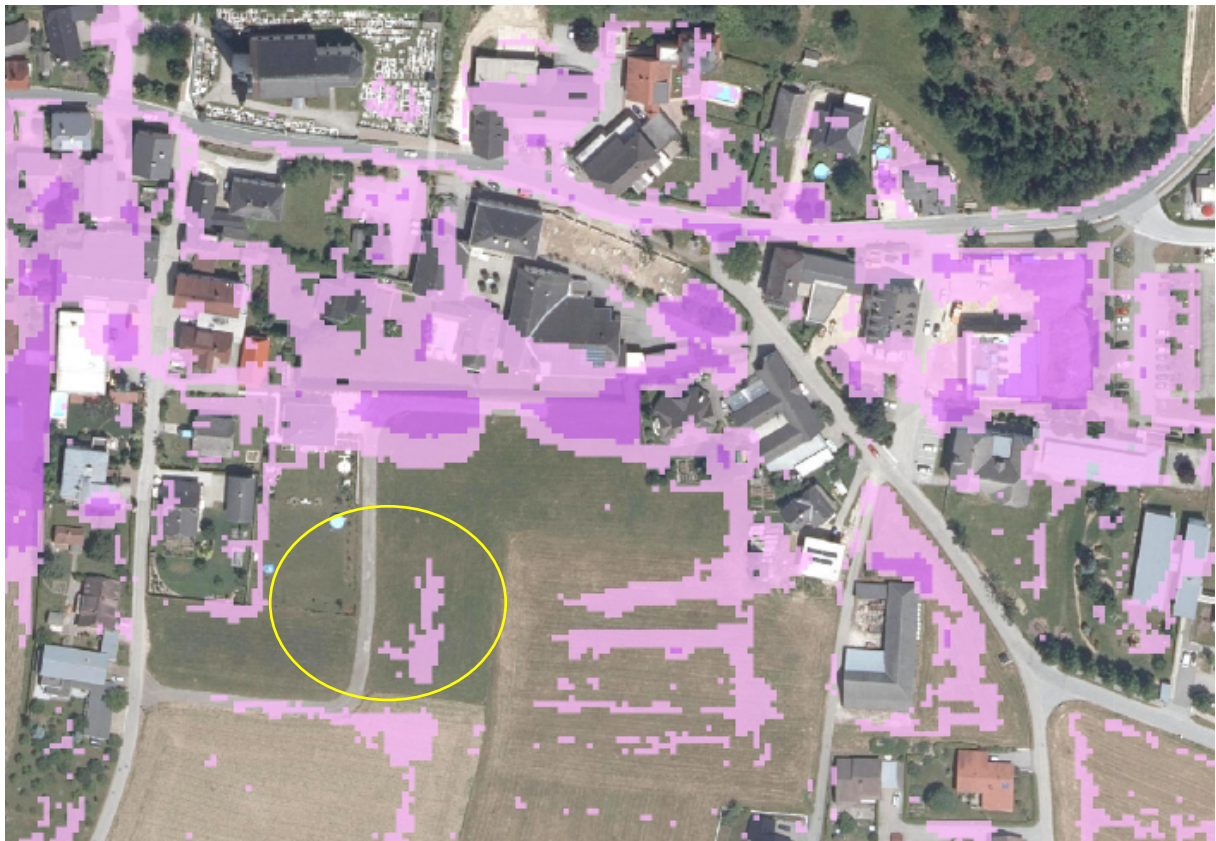


Abbildung 4: Hinweiskarte Oberflächenabfluss

Weitere Nutzungseinschränkungen sind nicht vorliegend.

Bebauungsstruktur:

Die östlich und westlich anschließenden Siedlungsgebiete weisen eine ein- bis zweigeschoßige Einfamilienhausbebauung mit vorwiegend Sattel- und Walmdächern auf. Im Norden sind auch großmaßstäbige Gebäude vorliegend.

Die Analyse der Grundlagenforschung zum gegenständlichen Teilbebauungsplan hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der anbindenden Bebauungsstruktur im Planungsgebiet entsprechend der festgelegten Bebauungsbedingungen Einfamilienhäuser in offener Bebauungsweise errichtet werden sollen. Das heißt, das Gebiet soll bestmöglich in den Bestand eingegliedert werden.

Erschließung/Versorgungsinfrastruktur:

Die infrastrukturellen Erschließungs- bzw. Versorgungsvoraussetzungen sind vorhanden bzw. können ohne unwirtschaftliche Aufwendungen erweitert werden.

Die **Haupteerschließung** erfolgt ausgehend von der Gemeindestraße im Westen über eine schon bestehende Erschließungsstraße. Die Breite der Fahrwegparzelle beträgt 7,0m und entspricht den grundsätzlichen Bestimmungen des allgemeinen textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg. Eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gegeben, eine Bushaltestelle und eine Bahnhaltestelle befinden sich im Ortsbereich von St. Michael ob Bleiburg.

Technische Infrastruktur:

Für die Ortschaft sind infolge des Baubestandes eine öffentliche Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sowie eine Stromversorgung gegeben. Die entsprechenden Anschlüsse befinden sich im Planungsgebiet.

Mit der geplanten Ortserweiterung kann sowohl die Funktion von St. Michael ob Bleiburg als Vorrangstandort für das Wohnen ausgebaut als auch die Funktion der Marktgemeinde als wichtiger Wohnstandort weiter gestärkt werden.

Zum 3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

Zu § 3 - Mindestgröße der Baugrundstücke

Für die Mindestgröße der Baugrundstücke ist in der Verordnung ein unterer Grenzwert angegeben, der nicht mehr unterschritten werden darf. Dadurch soll eine Teilung in kleine Einheiten hintangehalten werden. Dient zur Sicherstellung einer möglichst lockeren Bebauung und einer entsprechenden Wohnqualität.

Durch den Zusammenhang der Geschößflächenzahl (GFZ) mit der Baugrundstücksgröße wurde dieser Werte gegenüber dem allgemeinen textlichen Bebauungsplan angehoben damit eine lockere Bebauung stattfinden kann. Desweiteren handelt es sich um eine Fortschreibung der Bebauungsbestimmungen des im Norden anbindenden Teilbebauungsplanes – identes Siedlungsgebiet. Ferner entspricht die erhöhte Mindestgröße der Baugrundstücke der Struktur der angrenzenden Baugrundstücke.

Zu § 4 - Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

Die Geschößflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Summe der Geschößflächen zur Fläche des Baugrundstückes.

Die Festlegung der GFZ mit 0,3 orientiert sich am nördlich anbindenden Bebauungsplan und stellt demnach eine Fortschreibung dieser Bebauungsbestimmung dar. Die Abweichung zum allgemeinen Bebauungsplan der Gemeinde (Bauland-Dorfgebiet GFZ 0,6) ist damit begründet, dass in Zusammenschau mit den weiteren Bebauungsbestimmungen wie offene Bauweise, Mindestgröße der Baugrundstücke, Grünflächenanteil udgl. eine lockere Einfamilienhausbebauung mit entsprechender Durchgrünung sicherstellt. Dadurch wird gewährleistet, dass keine unpassenden Verdichtungen im Bereich dieser Einfamilienwohnsiedlung möglich sind. Diese Vorgehensweise entspricht desweiteren der Zielsetzung dieser Teilbauungsplanung bzw. den determinierten Bebauungsabsichten für dieses Siedlungsgebiet. Grundsätzlich wird damit ein gutes Einfügen in das bestehende Ortsbild ermöglicht und das Landschaftsbild nicht über Gebühr belastet.

Zu § 5 - Bauweise

Für die Hauptgebäude wird die offene Bauweise festgelegt. Die offene Bauweise wird durch § 48 Abs. 6 Z 2 K-ROG 2021 geregelt: „*die offene Bauweise, wenn die Gebäude allseits freistehend mit*

einem bestimmten Mindestabstand von den seitlichen Grenzen und der hinteren Grenze des Bauplatzes errichtet werden müssen, wenn die K-BO 1996 und die K-BV nicht Ausnahmen hiervon zulassen“.

Als halboffene Bebauungsweise gilt jene, bei welcher Gebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden und ist ausschließlich für eingeschossige Nebengebäude udgl. zulässig.

Mit einer offenen und einer an Bedingungen geknüpften halboffenen Bebauungsweise für eingeschossige Nebengebäude wird sowohl dem Ortsbild und den planerischen Erfordernissen nach einer sparsamen Nutzung des Baulandes entsprochen als auch den Erfordernissen nach Vermeidung und Minimierung absehbarer nachbarschaftlicher Konfliktpotentiale.

Zu § 6 - Anzahl der Geschoße und Bauhöhe

Die Gebäudehöhe wird nicht nur über die Geschoßanzahl geregelt, sondern auch über die maximale Firsthöhe. Mit der Festlegung der maximalen Firsthöhe zusätzlich zur Geschoßanzahl (geregelter Höhenentwicklung), wird auf das Ortsbild entsprechend Rücksicht genommen (keine Störung der Sichtbeziehungen). Dadurch wird auch eine ortsverträgliche Eingliederung der Wohnsiedlung in das Ortsbild gewährleistet.

Es werden maximal zwei Vollgeschoße zugelassen. Ein weiteres Dachgeschoß ist nicht möglich, jedoch ist die Ausbildung eines Dachgeschoßes anstatt des zweiten Vollgeschoßes erlaubt.

Die maximal zweigeschossige Bebauung entspricht auch den Bestimmungen des allgemeinen Bebauungsplanes der Gemeinde.

Zu § 7 - Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Der Verlauf der Verkehrsflächen entspricht der im Flächenwidmungsplan festgelegten allgemeinen Verkehrsflächen. Das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen sind dem Bedarf der Wohnsiedlung (inkl. einer Erweiterung) sowie den Bestimmungen des allgemeinen Bebauungsplanes der Gemeinde angepasst.

Die Bereitstellung von Parkplätzen für die einzelnen Wohneinheiten stellt ein dringendes Bedürfnis dar.

Zu § 8 - Baulinien

Die Festlegung von Baulinien im Plan 02 Teilbebauungsplan erfolgt in erster Linie für die Hauptbaukörper (Wohngebäude), die Abstandflächen sind entsprechend der K-BV nachzuweisen.

Demgemäß sind im Teilbebauungsplan Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt und stellen den Mindestabstand zum Nachbargrundstück dar.

Für Garagen- und Nebengebäude ist ein Überschreiten der Baulinie zulässig. Die Intention der Verringerung der Abstandsregelung ist die bessere Ausnutzung der Baugrundstücke. Die Bestimmungen hinsichtlich der Baulinien für Nebengebäude nehmen weiters auf verkehrstechnische Erfordernisse Bedacht (Abstandsrichtlinien für Garagen und Carports) und sollen wiederum flächensparende Bebauungen ermöglichen.

Das natürliche verglichene Gelände ist das Urgelände, das seit mindestens 3 Jahren unverändert ist und rechtsgültig besteht.

Zu § 9 - Grünanlagen

Die Festlegung eines Mindestausmaßes an Grünflächen auf jedem Baugrundstück stellt ein dringendes Bedürfnis dar. Die Grünflächen innerhalb des Baugebietes gewährleisten Freiräume und Sichtbeziehungen und auch die Wohnqualität in diesem Bereich ist darin begründet. Demgemäß wurden Festlegungen zu Grünanlagen im Teilbebauungsplan aufgenommen. Folglich wird ein Grünflächenanteil von mindestens 30% festgelegt.

Zu § 10 - Dachform/Dachneigung/Firstrichtung/Dachfarbe/Fassadengestaltung

Die Dachform ist ein prägender Bestandteil eines Bauwerkes, sie ist bestimmend für die Wirkung der Gebäude für sich und mitentscheidend für das Orts- und Landschaftsbild.

Zur Wahrung des Ortsbildes sind Sonnenenergiepaneele und PV-Anlagen ausschließlich in die Dachhaut zu integrieren oder dachparallel auszuführen.

Zum 4. Abschnitt - Schlussbestimmungen

Zu § 11 - Inkrafttreten

In den Schlussbestimmungen wird das Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung erläutert.

Kärntner Umweltplanungsgesetz – SUP – Umwelterheblichkeitsprüfung

Gemäß Kärntner Umweltplanungsgesetz - K-UPG 2004 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr. 76/2022 unterliegen Teilbebauungspläne, soweit die §§ 4 bis 6 des gleichnamigen Gesetzes nichts anderes bestimmen, einer Strategischen Umweltverträglichkeitsprüfung.

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

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

Für das gegenständliche Vorhaben, die Ausarbeitung eines Teilbebauungsplanes, sind keine negativen Umweltauswirkungen ableitbar. Ferner ist, basierend auf der beabsichtigten Widmungsfestlegung (Bauland - Dorfgebiet) und gemäß den determinierten Bebauungsbedingungen, die Errichtung eines UVP-pflichtigen Vorhabens aufgrund der restriktiven Festlegungen in der Verordnung nicht möglich. Die Planungsfläche weist daneben keine Merkmale auf, die aufgrund anderer Gesetzesmaterien als schutzwürdig angesehen werden können.

Demzufolge sind bei der Festlegung des gegenständlichen Teilbebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten. Aus raumordnungsfachlicher Sicht ist für das Teilbebauungsplanungsverfahren keine Umweltprüfung bzw. Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß §4 Abs. 1 lit. c Ziff 1 des K-UPG 2004 erforderlich.

III. PLANLICHE DARSTELLUNGEN

- Plan 01 - Umwidmungsplan (M 1:1.000)
- Plan 02 - Teilbebauungsplan (M 1:1.000)



MARKTGEMEINDE FEISTRITZ OB BLEIBURG

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
St. Michael Süd - Pfarrpfünde I Erweiterung 2023

6a/2023 von Grünland - für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche
in Bauland - Dorfgebiet
Grundstücke 813/13, 813/1(T) und 813/8(T), alle KG St. Michael im Ausmaß von 4.790m²

Kundmachung

von ____ bis ____

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg
vom ____, Zahl: ____

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PROJEKT:
Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
"St. Michael Süd - Pfarrpfünde I Erweiterung 2023"

PLANBEZEICHNUNG:
Plan 01 - Umwidmungsplan



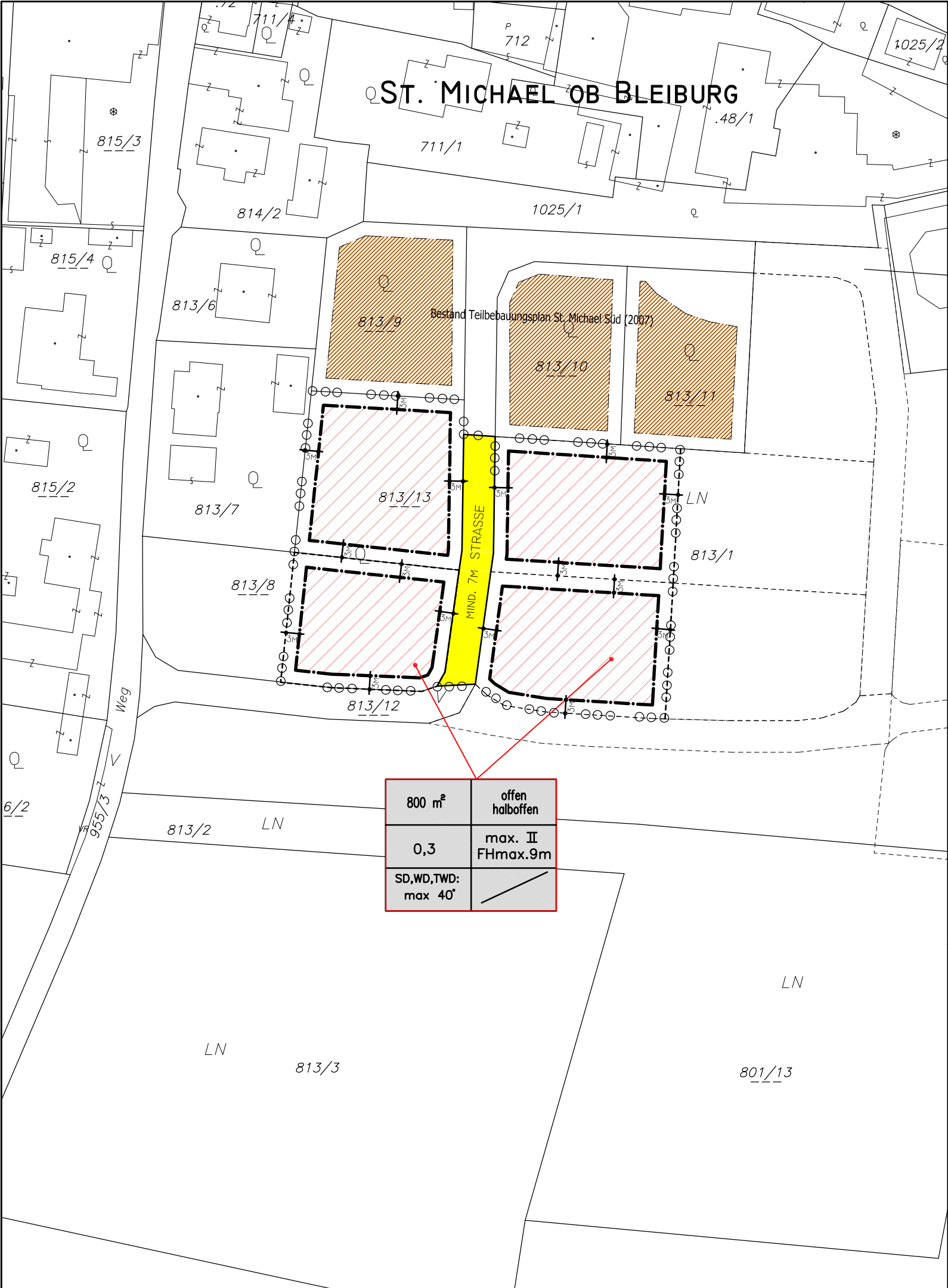
MAßSTAB
M 1:1 000

PROJEKT: JR021 Pfarrpfünde
DATUM: 24.07.2023
DKM-STAND: 10/2022



Mag. Dr. Silvester Jernej
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Griffner Straße 16a
9100 Völkermarkt
T +43 (0) 42 32 / 37 37 5
M +43 (0) 650 / 922 47 37
office@raumplanung-jernej.at
www.raumplanung-jernej.at



MARKTGEMEINDE FEISTRITZ OB BLEIBURG

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG
»ST. MICHAEL SÜD – PFARRPFÜNDE | ERWEITERUNG 2023«

LEGENDE:

- ○○○ GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- - - BEGRENZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE
- - - BEGRENZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE (unverbindlich)
- - - BAULINIE FÜR HAUPTGEBÄUDE (Wohnbebauung)
- SD DACHFORM: WD=WALMDACH, SD=SATTELDACH, TWD=TEILWALMDACH
- FH FIRSTHÖHE
- 7,0 m BEGRENZUNG DER STRASSE MIT ANGABE DER BREITE IN METER
- BEBAUBARE FLÄCHE IM BAULAND-DORFGEBIET FÜR HAUPTGEBÄUDE (Wohnbebauung)

NUTZUNGSSCHABLONE

Mindestgröße der Baugrundstücke	Bebauungsweise
Geschoßflächenzahl	Geschoßanzahl Firsthöhe
Dachform und Dachneigung	

VERMERK DES GEMEINDERATES

Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg
vom _____ Zahl: _____

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN

PROJEKT:

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG
»ST. MICHAEL SÜD – PFARRPFÜNDE | ERWEITERUNG 2023«

PLANBEZEICHNUNG:

TEILBEBAUUNGSPLAN

PROJEKT:	DATEI:	*\TBPL-Pfarre2023-TBPL_K	
JR021	DATUM:	28.08.2023	
MASZTAB:	PLAN:	GEPRÜFT:	
M 1: 1000	Plan 02	sje	



Mag. Dr. Silvester Jernej
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung



Griffner Str. 16a, 9100 Völkermarkt
T: 04232/37 37 5 M: 0650/922-47-37
office@raumplanung-jernej.at

