



GEMEINDE GALLIZIEN

Gallizien 27, A-9132 Gallizien, Bezirk Völkermarkt, Kärnten
gallizien@ktn.gde.at / +43 (0)4221 2220, Fax DW-3

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Gallizien, vom 25.10.2023, Zahl: 031-2-05-VO/2023, mit der der Teilbebauungsplan „Gemeindezentrum - Gallizien“ erlassen wird.

Aufgrund der §§ 48, 50 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

1. Abschnitt - Allgemeines

§1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für den Bereich der Grundstücke 673/2, 672, .117 und .46 sowie für Teilflächen der Grundstücke 1484, 587/2 und 589/1, alle KG 76208 Gallizien, mit einer Gesamtfläche von 5.175m².
- (2) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden die planlichen Darstellungen im Plan 01 (Teilbebauungsplan) über die festgelegten Bauungsbedingungen.

2. Abschnitt - Bauungsbedingungen

§ 2

Mindestgröße und Begrenzung der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird mit 500m² festgelegt.
- (2) 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.

§ 3

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) angegeben.
- (2) Die Geschoßflächenzahl (GFZ), wird in der Bebauungszone 1 mit 1,20 und in der Bebauungszone 2 mit 0,70 festgelegt.
- (3) Für die Berechnung der GFZ ist die Bezugsfläche der jeweiligen Bebauungszone heranzuziehen.
- (4) Die Summe der Geschoßflächen ergibt sich aus der Grundfläche aller Geschoße, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände sowie der Grundfläche aller Loggien. Das Ausmaß von Terrassen und Balkonen sowie Sonnenschutzdächern wird in die Berechnung nicht einbezogen.
- (5) Keller- und Tiefgeschoße sind zu jenem Teil in die GFZ einzurechnen, dessen Deckenoberkante mehr als 0,80 m über dem angrenzenden natürlichen Gelände liegt.
- (6) Bei ausgebauten Dachgeschoßen ist jener Teil der GFZ zuzurechnen, bei dem die lichte Raumhöhe mehr als 2,00 m beträgt. Nicht ausgebauten Dachgeschoße sind in die Berechnung dann einzubeziehen, wenn die technischen und konstruktiven Voraussetzungen zur Errichtung eines Aufenthaltsraumes im Sinne des Punktes 11.2 der OIB-Richtlinie 3 Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, Ausgabe: Mai 2023 gegeben sind. Die Berechnung der Brutto-Grundfläche des ausbaubaren Dachgeschoßes erfolgt nach Abs. 4 und ist jene Fläche einzubeziehen, welche sich ab einer angenommenen Raumhöhe von 1,50 m – gemessen von Oberkante Fertigfußboden bis Oberkante Fußpfette ergibt.
- (7) Mitteilungspflichtige Gebäude bis zu einer Größe von 25m² und 3,50m Höhe sowie Unterstellplätze und Überdachungen bis 40m², bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt. Wenn diese Objekte die angeführte Größe überschreiten, sind sie in ihrem gesamten Ausmaß der Bruttogeschoßfläche hinzurechnen.
- (8) Überdachte Hauszugänge (überdachte Flächen, gemessen in Vertikalprojektion) werden nur dann in die Berechnung einbezogen, wenn sie überwiegend umschlossen sind.
- (9) Grundflächen, die für Anlagen von Versorgungsunternehmen in Anspruch genommen werden (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen, u. ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

§ 4

Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene, halboffene und geschlossene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) Die halboffene bzw. geschlossene Bebauungsweise ist zulässig, wenn dem Vorhaben keine öffentlichen Interessen entgegenstehen und
 - a) zwei oder mehrere Grundstücksnachbarn gemeinsam einen Antrag auf Genehmigung eines Bauvorhabens stellen oder
 - b) von allen betroffenen Grundstücksnachbarn die schriftliche Zustimmung zur halboffenen oder geschlossenen Bebauungsweise vorliegt.

§ 5

Geschoßanzahl - Bauhöhe

- (1) Die Höhe der Baulichkeiten wird durch die Geschoßanzahl und Bauhöhe bestimmt
- (2) Im Planungsgebiet ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal zwei Geschoßen (EG + OG) festgelegt.
- (3) Die maximale Bauhöhe in der Bebauungszone 1 wird bis zur Gebäudeoberkante (Attikaoberkante) mit 8,80m gemessen von der Fußbodenoberkante Erdgeschoß festgelegt.
- (4) Auf die Geschoßanzahl anzurechnen sind Kellergeschoße und Tiefgeschoße, welche mit der fertigen Fußbodenoberkante der darüber liegenden Decke auch nur an einer Stelle über 0,80m aus dem Niveau des gewachsenen Geländes – im Falle von Abgrabungen über dem projektierten Gelände herausragen. Eine Ausnahme stellen Kellerzugänge und Garagenzufahrten dar.
- (5) Die maximale Bauhöhe in der Bebauungszone 1 kann für Liftüberfahrten und betriebsspezifisch erforderliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 1,00m, wie z.B. Klimageräte, PV-Anlage usw. erhöht werden, sofern deren Situierung mindestens 2m vom äußersten Rand der Attika in Richtung Gebäudemitte erfolgt. Desweiteren ist eine Überschreitung der Bauhöhe durch das Anbringen untergeordneter Bauteile wie Absturzsicherungen in transparenter und nicht raumbildender Bauweise (z.B. Glas) bis zu einer Höhe von max. 1,10m zulässig.

§ 6

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Baulinien sind in der planlichen Darstellung (Plan 01) ersichtlich gemacht.
- (2) An die festgelegten Baulinien kann mit der Außenwand eines Gebäudes herangebaut werden.
- (3) Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Balkone, Erker, Loggien, Wetterdächer u. ä. dürfen die Baulinie bis zu einer maximalen Ausladung von 1,30m überragen.
- (4) Bauliche Anlagen im Rahmen der Vorplatz- und Freiflächengestaltung sowie Parkplatzgestaltung (Einfriedungen, Rampen, Stiegen, Terrassen, PKW-Abstellflächen, Verkehrserschließungen, Platzgestaltungen u.ä.) und untergeordnete Baulichkeiten wie infrastrukturelle Einrichtungen (z.B. Trafos), Werbepylone, Vordächer, Flugdächer, Überdachungen von KFZ- und Fahrabstellplätzen (Carports), Nebengebäude, Einkaufswagenabstellanlagen, Müllagerräume u.ä. in eingeschobiger Bauweise mit einer max. Grundfläche von 25m² und bis maximal 3,50m Höhe dürfen auch außerhalb der Baulinien errichtet werden. Vom definierten Flächen- und Höhenausmaß sind Trafos ausgenommen. Zur Regelung der Abstandflächen sind die Bestimmungen der Kärntner Bauvorschriften, K-BV idgF und des Kärntner Straßengesetz 2017 - K-StrG 2017 idgF anzuwenden.
- (5) Bei unter Terrain liegenden Einbauten kann die Baulinie überschritten werden, sofern andere gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.

§ 7

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der planlichen Darstellung ersichtlich.
- (2) Der Planungsraum wird durch das bestehende kommunale Wegenetz bzw. über die L 107 Grafensteiner Straße erschlossen.
- (3) Die Mindestbreite für die öffentliche Erschließungsstraße beträgt 6m.
- (4) Der Verlauf des Gehweges ist im Plan 01 (Teilbebauungsplan) festgelegt. Der Verlauf hat einen schematischen Charakter und ist in der Einreichplanung nachzuweisen. Die Ausführung der Gehwege hat überwiegend in sickerfähigen Materialien zu erfolgen.

- (5) Innerhalb des Planungsraumes sind mindestens 35 PKW-Stellplätze nachzuweisen.
- (6) Die Errichtung von Parkplätzen und die Errichtung interner Verkehrserschließungen im Bereich der Baulinien ist zulässig.
- (7) Die Oberfläche von PKW-Abstellplätzen ist versickerungsfähig wie zum Beispiel mit Drainasphalt oder Rasengittersteinen herzustellen, davon ausgenommen sind Behindertenparkplätze und die PKW-Abstellplätze im nördlichen Bereich in Anbindung an die L 107 Grafensteiner Straße.

§ 8

Dachform

- (1) Im Planungsraum sind Sattel- und Walmdächer sowie Flachdächer zulässig. Für untergeordnete Bauteile werden keine Dachformen festgelegt.
- (2) Die zulässige Dachform in der jeweiligen Bebauungszone ist in der planlichen Darstellung Plan 01 (Nutzungsschablone) festgelegt.
- (3) Bei Flachdächern darf die Neigung maximal 5° betragen.
- (4) Bei der Ausführung der Dächer sind die technischen und konstruktiven Voraussetzungen für eine Anbringung einer Photovoltaikanlage vorzusehen.
- (5) Für Nebengebäude werden keine Dachformen vorgegeben.

§ 9

Vorgaben für die äußere Gestaltung

- (1) Bei der Fassadengestaltung ist eine differenzierte Materialität zu verwenden. Holzfassaden sind zulässig.
- (2) Das Setzen von farblichen Akzentuierungen insbesondere in Verbindung mit einem Corporate Identity ist zulässig, wenn dafür eine Zustimmung der Baubehörde nach den Kriterien des Orts- und Landschaftsbildes vorliegt.
- (3) Die Aufständigung von Werbeaufschriften am Dach ist nicht zulässig.
- (4) Werbepylone dürfen eine maximale Bauhöhe von 5,00m und ein Flächenausmaß von 8,00m² nicht überschreiten. Die räumliche Lage dieses ist im Plan 01 schematisch festgelegt.

§ 10

Grünanlagen

- (1) Auf eine ansprechende Gesamteingrünung des Gebietes ist besonderes Augenmerk zu legen. Die Bepflanzung hat mit standortgerechten und hochstämmigen, überwiegend heimischen, Laubbäumen zu erfolgen, darüber hinaus ist die Bepflanzung der restlichen Grünflächen mit standortgerechten und überwiegend heimischen Blütensträuchern und Blütenstauden zulässig.
- (2) Die in der planlichen Darstellung (Plan 01) mit einem linearen Bepflanzungsgebot belegten Grünflächen sind mit hochstämmigen Laubbäumen (ortstypische Baumarten mit einem Stammumfang von mindestens 0,20m, gemessen in einem Abstand von 1m über Terrain) zu bepflanzen. Der Baumabstand hat max. 5,00m zu betragen.
- (3) Für die nordwestliche Vorzone von Pfarrhof und Pfarrstadl wird ein Bepflanzungsgebot inkl. einer Aussenraumgestaltung festgelegt. Für die Aussenraumgestaltung ist im Rahmen der Einreichplanung ein Freiflächen-Gestaltungsplan vorzulegen.

- (4) Einfriedungen dürfen eine maximale Gesamthöhe von 1,50m nicht überschreiten. Betonierte Sockelausbildungen zur Einfriedung dürfen eine Sichthöhe von 0,5m nicht überschreiten.
- (5) Einfriedungen dürfen nicht mit Schilfmatten, Kunststoff, Wellplatten o. ä. verkleidet oder aus durchgehendem Mauerwerk bzw. geschlossenen Konstruktionen errichtet werden.

3. Abschnitt - Schlussbestimmungen

§ 11

Inkrafttreten

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

Der Bürgermeister

LAbg. Hannes Mak

Anlage:

Plan 01 – Teilbebauungsplan M 1:500

ERLÄUTERUNGEN

zur Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Gallizien

vom 25.10.2023,

Zahl: 031-2-05-VO/2023,

mit der der Teilbebauungsplan „Gemeindezentrum - Gallizien“ erlassen wird

Mit der gegenständlichen Verordnung wird eine Rechtsnorm geschaffen, die eine geordnete Bebauung dieses Baugebietes nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, der sparsamen Verwendung von Grund und Boden sicherstellt und die Erfordernisse des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt.

Rechtliche Grundlagen

Die rechtliche Grundlage der Bebauungsplanung findet sich in den §48 und §51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, LGBl. Nr. 59/2021.

Laut §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;

(3) für sonstige zusammenhängende Teile des Baulandes, in denen dies aufgrund der besonderen örtlichen Verhältnisse zur Erhaltung oder Gestaltung des Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist;

Im §51 ist das Verfahren beschrieben.

Dazu ist auszuführen, dass der Gemeinderat gemäß § 48 Abs. 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 darf, wenn dies zur Sicherstellung einer geordneten Bebauung erforderlich ist.

Aus diesen Bestimmungen des K-ROG 2021 ergibt sich, dass neben dem für ein Gemeindegebiet erlassenen generellen Bebauungsplan u.a. für einzelne Gebiete bzw. Grundflächen ein Teilbebauungsplan, wie es im vorliegenden Fall u.a. für diesen Bereich erfolgt, erlassen werden kann.

Ausgangslage – Entwurfsbeschreibung

Quelle: MURERO BRESCIANO architektur ZT GmbH - radetzkystrasse 16/1

Das bestehende Amtsgebäude der Gemeinde Gallizien soll abgerissen und neu errichtet werden. Im Zuge dieser Neuerrichtung wird auch ein Nahversorger im Erdgeschoß in das Gebäude integriert. Im darüberliegenden Obergeschoß werden die Amtsräume der Gemeinde errichtet. Desweiteren wird der benachbarte „Pfarrstadl“ der Pfarre Gallizien mittels Brücke in das Projekt integriert, indem im Obergeschoß ein Sitzungs- und Veranstaltungsraum entsteht. Demgemäß wird mit dem gegenständlichen Bauvorhaben das Ortszentrum von Gallizien, auch unter Berücksichtigung und Integration der bestehenden Bausubstanz, maßgeblich aufgewertet.



Abb. Lageplan (Quelle: MURERO BRESCIANO architektur ZT GmbH)

Das neue Gemeindezentrum ist so positioniert, dass es den Blick aus dem Ort kommend zum Pfarrhaus freihält. Rund um das Pfarrhaus, dem neuen Gemeindezentrum und den Pfarrstadl soll ein öffentlicher Raum mit hoher Freiraumqualität entstehen. Über eine Verbindungsbrücke im OG schließt das Gemeindezentrum an den bestehenden Pfarrstadl an, der im OG als Veranstaltungsraum genutzt wird. Im EG öffnet sich eine Verbindungsachse zur dahinterliegenden Wohnbebauung.

Über einen großzügigen Eingangsbereich mit Bürgerservice gelangt man ins 1. OG und wird hier über ein Foyer ins Gemeindeamt und zum Veranstaltungsraum im Pfarrstadl geführt. Von hier gelangt man auch zum Dachgarten, der so zониert ist, dass er von allen Nutzern des OG genutzt werden kann. Das Gemeindeamt selbst befindet sich an der Nordseite des Gebäudes. Die Räume sind linear angeordnet mit Blick auf die Straße und über den offen gestalteten Erschließungsbereich auf die Dachgartenlandschaft.

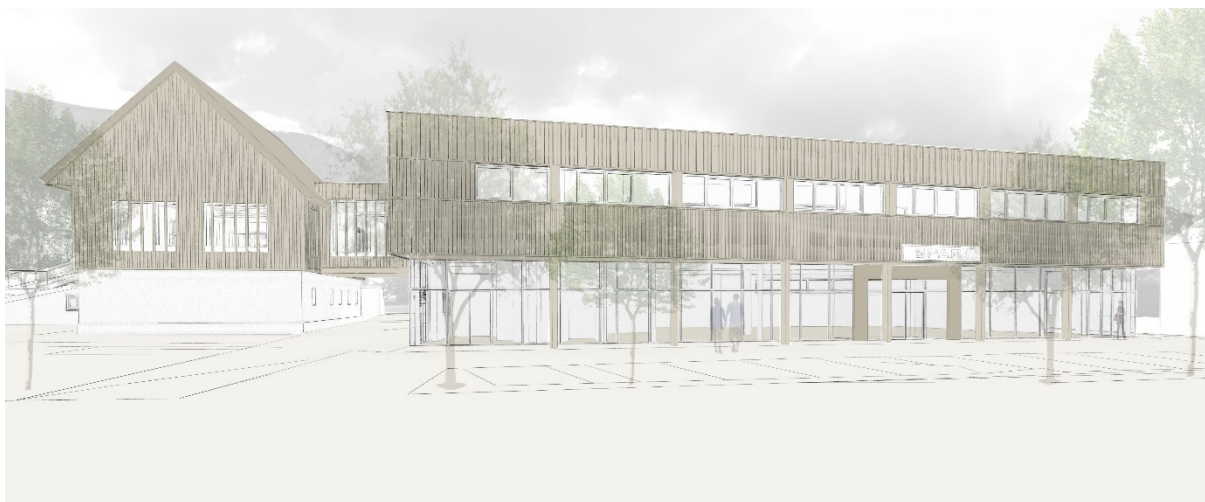


Abb. Visualisierung (Quelle: MURERO BRESCIANO architektur ZT GmbH)

Der Eingang in den neuen Lebensmittelmarkt befindet sich an der Nordseite, von Straße und Parkplatz gut sichtbar. Durch den Gebäudevorsprung im OG entsteht hier ein geschützter Eingangsbereich mit Arkadencharakter.

An der Südseite des Gebäudes ist die Anlieferung und das Lager situiert. Von hier gelangt man über eine interne Treppe zu den Sozialräumen und Büros im OG.

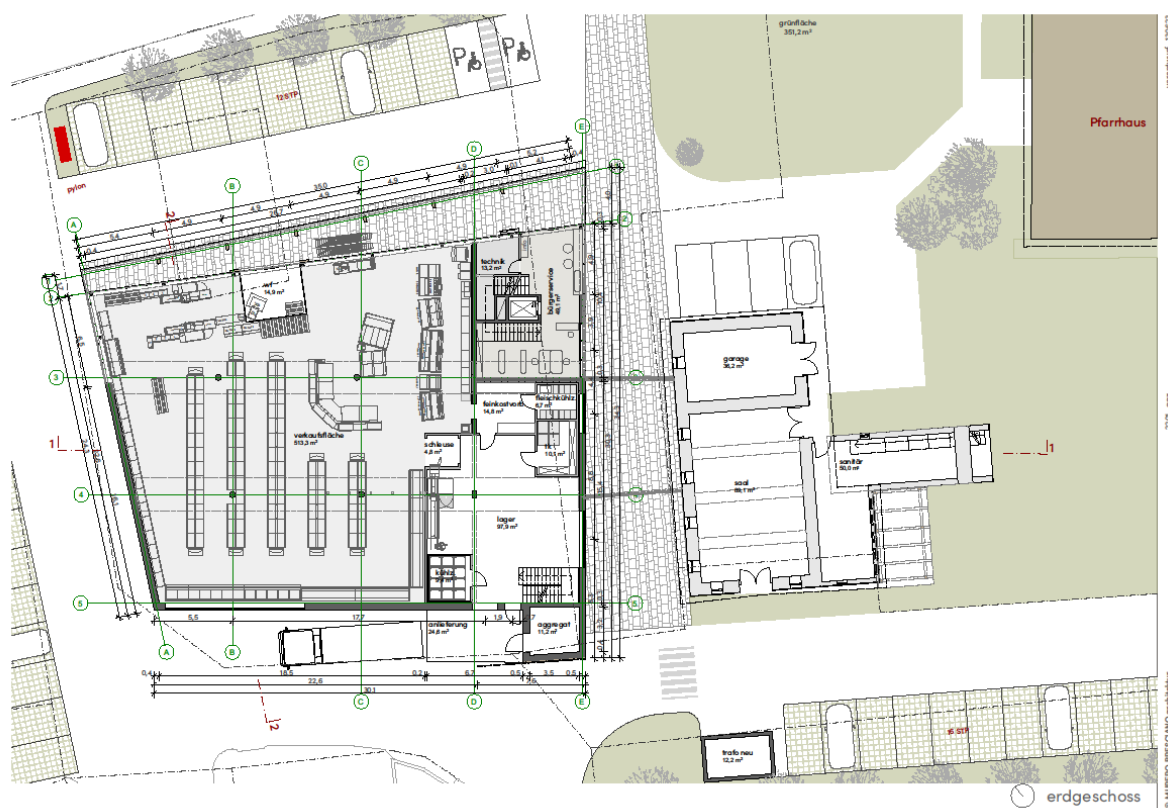


Abb. Erdgeschoss (Quelle: MURERO BRESCIANO architektur ZT GmbH)

Das Erdgeschoß wird in Massivbauweise, das Obergeschoß in Holzriegelbauweise errichtet und außen mit einer Holzschalung verkleidet. Großzügige Glasflächen im Erdgeschoß schaffen im Verkaufsbereich eine Verbindung von innen nach außen. Die Fassade des Obergeschoßes wird durch vertikale Lattungen bestimmt, die wiederum durch horizontale Bänder gegliedert sind. Der Raster der Lattung verändert sich und wird von unten nach oben immer dichter.

Der Pfarrstadl bleibt seinem Erscheinungsbild treu. Die Fassade des EG bleibt verputzt, das OG wird gedämmt und wie beim Neubau mit einer vertikalen Holzfassade verkleidet. Für die Fensteröffnungen werden die bereits bestehenden Mauernischen herangezogen.

b. Obergeschoss (Quelle: MURERO BRESCIANO architektur ZT GmbH)

Zum 1. Abschnitt - Allgemeines

Zu § 1: Geltungsbereich

Das Areal befindet sich im Ortszentrum von Gallizien und liegt in direkter Anbindung an die L 107 Grafensteiner Straße im östlichen Bereich des Zentrums. Entsprechend der gegebenen Bebauungsstruktur schließt das Pfarrgebäude den Ortsplatz im Südosten ab und im Nordwesten die Kirche. Im Naturraum handelt es sich um eine ebene Fläche, die gegenwärtig mit drei zweigeschoßigen Gebäuden mit Walm- und Satteldächern bebaut ist. Die verkehrstechnische Erschließung des Areals erfolgt über die L 107 Grafensteiner Straße bzw. eine im Westen vorbeiführende Gemeindestraße. Im Norden, im Übergangsbereich der L 107 befindet sich ein großvolumiges dreigeschoßiges Gebäude in welchem sich im Erdgeschoß ein Gastronomiebetrieb befindet. Richtung Süden schließt eine Einfamilienhausbebauung an.



Abbildung 1: Planungsraum

Planungsanlass

Es ist beabsichtigt das bestehende in die Jahre gekommene Gemeindeamt abzutragen und ein neues Gemeindeamt zu bauen. Ziel ist es, ein neues Gemeindeamt sowie Räumlichkeiten für einen Nahversorger zu schaffen. Desweiteren wird in die Gesamtgestaltung dieses neuen Gemeindezentrums der angrenzende Pfarrstadl integriert.

Zielsetzungen des vorliegenden Teilbebauungsplanes:

- Geordnete bauliche Entwicklung dieser Fläche im Ortsgebiet/Ortszentrum von Gallizien
- Durchsetzung von Bebauungsbedingungen zur Schaffung eines harmonischen Gebietes unter Berücksichtigung der Umgebungssituation bzw. der umgebenden Bebauung
- Bessere Ausnutzung der Baugrundstücke u.a. hinsichtlich der Geschoßflächenzahl
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung des Vorhabens gewährleistet wird.

Demgemäß ist das Ziel dieser durch den Gemeinderat zu erlassender Verordnung, dem Gesamtvorhaben eine Struktur zu verleihen, die auf die Umgebung maßgeblich Rücksicht nimmt. Die zu erwartende Neubebauung in der Form eines zweigeschoßigen Gebäudes soll ein formal ansprechendes Ortsbild ergeben.

Öffentliches Interesse

Beim Gesamtbauvorhaben ist ein nachweislich öffentliches Interesse ableitbar. Die Aufwertung des Ortszentrums von Gallizien ist auch als ein übergeordnetes Ziel zu sehen, welches mit den Grundsätzen der Raumplanung lt. Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 übereinstimmt.

Durch die Errichtung eines modernen Gemeindeamtes in Kombination mit einem Nahversorger und einem Veranstaltungsaal entstehen Strukturen, die das Ortszentrum beleben und attraktivieren. Desweiteren werden bestehende Baulandflächen und Gebäude beim Bauvorhaben in Anspruch genommen - im Sinne des Grundsatzes „sparsame Verwendung von Grund und Boden ist eine Wiederverwertung von Flächen, die ihre bisherige Funktion und Nutzung verloren haben anzustreben (Flächenrecycling)“. Desweiteren wird dadurch die Grundversorgung der Bevölkerung mit häufig benötigten Gütern und Dienstleistungen sichergestellt.

Öffentliche Planungsabsichten (Örtliches Entwicklungskonzept):

Im Siedlungsleitbild (ÖEK) ist der gegenständliche Bereich mit der Geschäfts- und Wohnfunktion determiniert, was an sich der anbindenden Bebauung entspricht. Infolge der räumlichen Lage im Ortszentrum von Gallizien ist für diesen Standort eine Dienstleistungs-/Handelsfunktion zweckmäßig. Entsprechend der baulichen Struktur und Funktion bildet somit dieser Standort im gewissen Sinne die östliche Begrenzung des zentralen Bereiches von Gallizien. Hinsichtlich der zentralörtlichen Struktur ist die West-Ost Achse von entsprechender Bedeutung, da entlang dieser die zentralörtlichen Funktionen der Gemeinde vorliegen. Der Verlauf des übergeordneten Verkehrsträgers hat gestalterischen Wert. Dabei geht es mitunter um die Betonung einer Torsituation in Zusammenschau mit der baulichen Umgebungssituation und um eine ansprechende architektonische Lösung zwischen dem Wohnbereich bzw. dem baulichen Bestand im Westen und dem anbindenden Gebäudekomplex nördlich der L 107 Grafensteiner Straße.

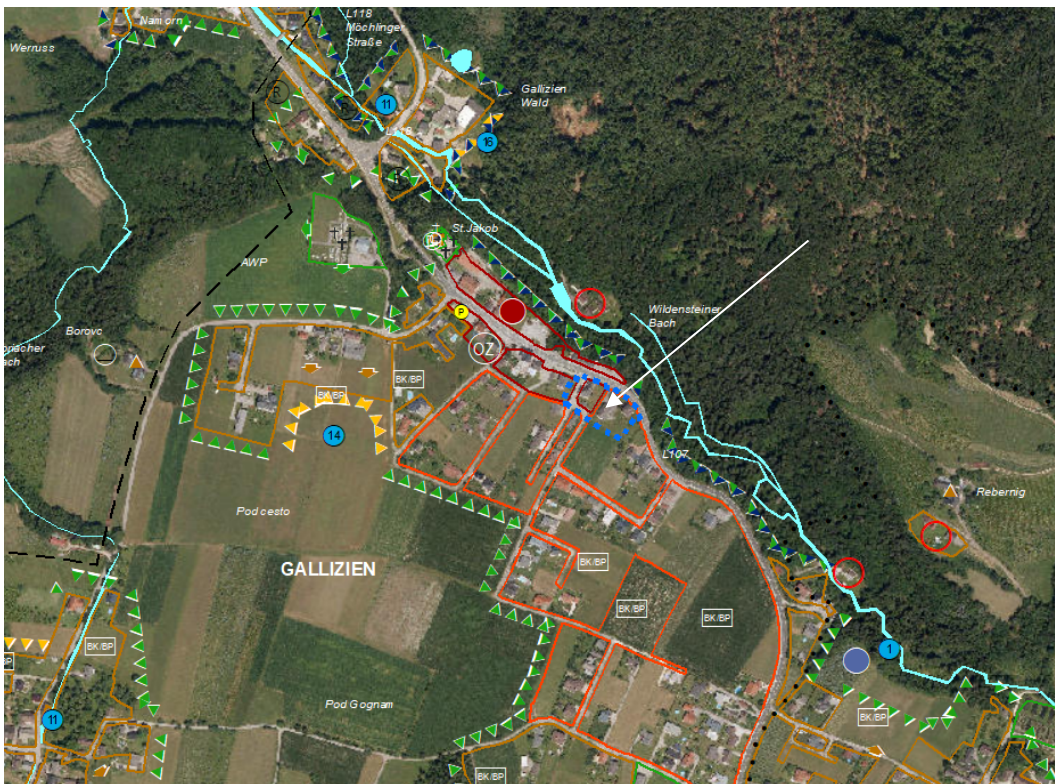


Abbildung 2: Ausschnitt ÖEK

Flächenwidmung:

Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Gallizien ist das gegenständliche Planungsgebiet als Bauland - Geschäftsgebiet bzw. Bauland - Wohngebiet gewidmet. Im westlichen Anschluss ist die Widmung Bauland - Geschäftsgebiet und im südlichen Anschluss die Widmung Bauland - Wohngebiet vorherrschend. Auch die Widmung Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche ist im Planungsgebiet zu finden.

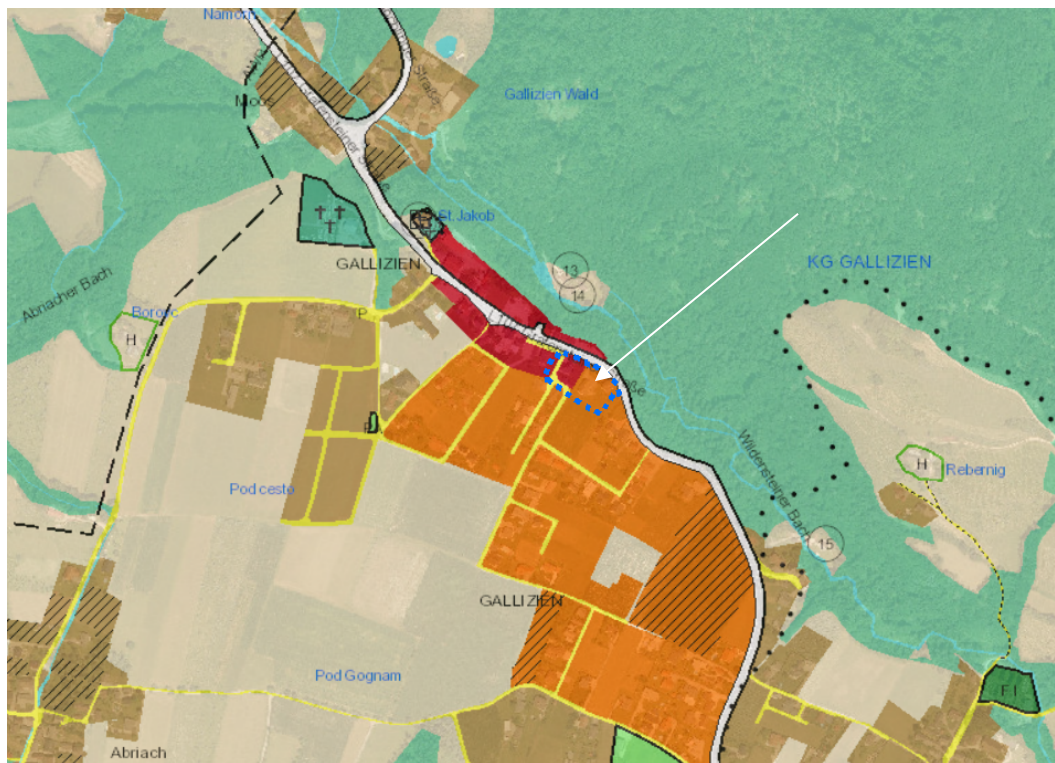


Abbildung 3: Flächenwidmungsplan

Bebauungsstruktur:

Um eine entsprechende funktionale Entwicklung dieses Grundstückes in Anlehnung an die umgebende Bebauung und die dargelegte städtebauliche Situation zu ermöglichen ist die Festlegung eines Teilbebauungsplanes zielführend. Mit der Umsetzung des Vorhabens in der vorliegenden Form wird es zu einer Verbesserung und Erweiterung des Angebotes im zentralörtlichen Bereich kommen, die am bestehenden Standort der Gemeinde nicht gegeben sind. Im konkreten soll das vorhandene Gemeindeamt erneuert und mit einem Nahversorger bereichert werden. Mit dem Teilbebauungsplan soll demzufolge eine angepasste Bebauung determiniert werden, die entsprechend auf die umgebende Bebauung und Straßenführung reagiert, im Konkreten auf die im Süden anbindende Einfamilienhausstruktur (kleinteilige Bebauung; 1-2 Geschoße), auf den massiven Gebäudekomplex im Norden, auf die Gebäude im Osten (Pfarramt und Pfarrstadl) und auf die Straßenführung, die die Ausrichtung der Gebäude mit beeinflusst. Daraus ergeben sich vertretbare Restriktionen bei der Geschoßanzahl, bei der Festlegung des Baufensters, bei Dachform und Firstrichtung, die jedoch erforderlich sind für die harmonisch Eingliederung des Bauvorhabens in die Bestandstruktur und um ein in sich abgestimmtes Ortsbild und Ortszentrum zu erlangen.

Eingliederung des Baukörpers In das Ortsbild/Ortszentrum



Abb.: Schwarzplan mit Projektgebiet Bestand (eigene Bearbeitung)

Das bestehende Gemeindeamt bindet derzeit baulich fast an die Landstraße an. In dem das Gebäude auch quer zur Landstraße ausgerichtet ist, verdeckt es teilweise die Ansicht zum Pfarrhaus und beschließt dadurch in einem gewissen Ausmaß das Ortszentrum.



Abb.: Schwarzplan mit Projektgebiet Planung (eigene Bearbeitung)

Mit dem Bauvorhaben wird das Planungsgebiet verdichtet und gleichzeitig entsteht mit dem Zurückrücken des Gebäudes von der Landesstraße eine Aufweitung im Straßenbereich. Desweiteren ordnet sich das Gebäude in die straßenbegleitende Bebauung ein (fügt sich abgestimmt in das Ortszentrum ein). Demgemäß wird dadurch das Ortszentrum räumlich vergrößert und mit dem Pfarrhof, welcher auch eine Ortsdominante darstellt, entsprechend der gegebenen Baukörperstellung baulich abgerundet.

Erschließung/Infrastruktur:

Die infrastrukturellen Erschließungsvoraussetzungen sind vorhanden bzw. können ohne unwirtschaftliche Aufwendungen erweitert werden. Die Haupterschließung erfolgt von der L107 Grafensteiner Straße und der Gemeinde unmittelbar auf den privaten Kundenparkplatz.

Infolge des Baubestandes ist eine öffentliche Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie eine Stromversorgung gegeben, demgemäß ist das Baugrundstück infrastrukturell vollständig aufgeschlossen.

Nutzungseinschränkungen:

Im Planungsraum liegen keine Nutzungseinschränkungen vor. Da bereits Baulandwidmungen vorliegen und diese nicht erweitert werden ist dadurch auch nicht mit zusätzlicher negativer Beeinflussung zu rechnen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich das gegenständliche Grundstück welches sich im Ortszentrum von Gallizien befindet, für die beabsichtigte Nutzung von lokaler und regionaler Bedeutung ist.

Es ist davon auszugehen, dass dem Neubau des Gemeindeamtes und die Errichtung eines Nahversorgers eine öffentliche Bedeutung zuzuschreiben ist, da der letzte Nahversorger der Gemeinde Gallizien im Dezember 2022 geschlossen hat. Die Aufwertung des Gemeindehauptortes entspricht auch der Intention der Raumordnung und Raumplanung.

Zum 2. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

Zu § 2: Mindestgröße und Begrenzung der Baugrundstücke

Für die Mindestgröße der Baugrundstücke ist in der Verordnung ein unterer Grenzwert angegeben, der nicht mehr unterschritten werden darf. Damit sollte eine sparsame Nutzung des Baulandes ermöglicht werden.

Der in der Verordnung festgelegte untere Grenzwert darf nur aufgrund der Ausnahmebestimmungen in Absatz 4 unterschritten werden.

Als Baugrundstück gilt ein Katastergrundstück bzw. eine Teilfläche eines Katastergrundstückes, das innerhalb des Planungsraumes und innerhalb eines festgelegten Bebauungsbereiches liegt, als Bauland gewidmet ist.

Zu § 3: Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

Die Festlegung der baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke ist im Interesse der sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Bedürfnisse der Bewohner erforderlich.

Die Festlegung erfolgt unter Berücksichtigung der Bebauungsstruktur südlich der L107 Grafensteiner Straße, der Konfiguration des Grundstückes sowie beabsichtigten Nutzungen und weicht von der Bebauungsstruktur des angrenzenden Wohngebietes ab. Durch die räumliche Lage (Ortszentrum von Gallizien und Randlage zum Wohngebiet) ist eine dichtere Bebauung in der Bebauungszone 1 vertretbar und beeinträchtigt das Siedlungsbild nicht. In Zusammenschau aller Festlegungen und die sich daraus ergebenden Freiflächen tragen dazu bei, dass es sich um einen vertretbaren Ansatz handelt, der das anbindende Wohngebiet mit der begrenzten Nachverdichtung nicht beeinträchtigt. Dadurch wird der vorhandene Baugrund (Bebauungszone 1) im Ortszentrum von Gallizien optimal und den Anforderungen entsprechend genutzt, sodass die Umsetzung der Projektidee gewährleistet ist.

Zu § 5: Geschoßanzahl - Bauhöhe

Die Gebäudehöhe wird über die Geschoßanzahl und in der Bebauungszone 1 durch die differenzierte Nutzung Erdgeschoß und Obergeschoß zusätzlich über die Bauhöhe geregelt.

Mit der Limitierung der Geschoße in Verbindung mit der Dachform und mit der Festlegung des Bezugspunktes sollte eine weitgehend einheitliche und vor allem maximale Höhenentwicklung erreicht werden.

Generell ermöglichen die Determinierungen genügend Spielraum für eine an die Umgebung angepasste Gestaltung der Gebäudehöhe. Gleichzeitig verhindert die Regelung jedoch eine unmaßstäbliche Höhenentwicklung und damit das nicht beabsichtigte Heraustreten des Gebäudes aus dem Siedlungszusammenhang bzw. städtebaulichen Umfeld.

Zu § 6: Baulinien

Baulinien sind Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien werden so festgelegt, dass eine Bebauung auf das vorgelegte Projekt unter Berücksichtigung der Bestandsgebäude abgestimmt ist. Demnach sind im Planungsgebiet Baulinien festgelegt, die einen Anbau an die Baulinie ermöglichen. Von der Einhaltung der Abstandflächen gemäß K-BV wird abgewichen, um diese wichtige innerörtliche Entwicklung im öffentlichen Interesse umsetzen zu können. Es handelt sich um ein gesamtes Bauvorhaben, jedoch nicht um eine Grundfläche im Besitz eines Eigentümers. Die Abweichung begründet sich ferner im Wesentlichen durch die Einbeziehung des Pfarrstadls in das Gesamtbauvorhaben. Indem der Geltungsbereich jedoch von Verkehrsflächen umschlossen ist, ergeben sich dadurch keine unmittelbaren Restriktionen für die angrenzenden Nachbargrundstücke.

Zu § 7: Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Die grundsätzliche Bereitstellung von Abstellflächen stellt ein dringendes Bedürfnis dar. Die Anzahl ergibt sich aus den zur Realisierung kommenden Handelsbetrieben und dem Gemeindefeld. Mit der Vorgabe eines Bepflanzungsgebotes für die Parkplatzfläche entlang der Landesstraße soll gewährleistet werden, dass eine funktionale aber auch wohlgegliederte Gestaltung erfolgt, bei der auch Grünelemente vorzusehen sind.

Zu § 8: Dachform/Dachfarbe

Die Dachform ist ein prägender Bestandteil eines Bauwerkes, sie ist bestimmend für die Wirkung des Gebäudes für sich und in Kombination mit den umgebenden Gebäuden mitentscheidend für das Orts- und Landschaftsbild.

Hauptziel der Festlegung im § 8 ist die Schaffung eines angepassten Erscheinungs- und Ortsbildes.

Zu § 9: Vorgaben für die äußere Gestaltung

Mit den Vorgaben für die äußere Gestaltung soll eine dem Ortsbild angepasste Gestaltung der Gebäude erfolgen.

Zu § 10: Grünanlagen

Die Festlegung einer gewissen Eingrünung auf dem Baugrundstück stellt ein bestimmtes Bedürfnis dar.

Zum 3. 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 einer bestehenden Widmungsfläche (mit der Festlegung des Teilbebauungsplanes ist keine Widmungsänderung verbunden) 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.