

# STADTGEEMEINDE FELDKIRCHEN IN KÄRNTEN

<b>II</b>		
o ... 350 m <sup>2</sup>	o, h	BEBAUUNGSWEISE (o...offen, h...halboffen, g...geschlossen)
GFZ 0,75	FD	DACHFORMEN (FD...Flachdach)
H, W, DL	600 m <sup>2</sup>	MAXIMALE WIRTSCHAFTLICH ZUSAMMENH. VERKAUFSFLÄCHE
ART DER NUTZUNG (H...Handel, DL...Dienstleistung, W...Wohnen, B...Büro, SOZIAL...soziale Einrichtungen) BEBAUUNGSDICHTE (GFZ...max. Geschossflächenzahl) MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE BEBAUUNGSBEREICH Ia, Ib, II, III		
-----	BAULINIE	
—■—	BAULINIE mit ANBAUPFLICHT	
———	GRUNDSTÜCKSGRENZE	
-----	BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES	
○ ○ ○○	GRENZE DES PLANUNGSAUFRAMES	
•••••	GRENZE UNTERSCHIEDLICHER BEBAUUNGSBEDINGUNGEN	
-○○○-	GRENZE UNTERSCHIEDLICHER BEBAUUNGSBEREICHE	
———	HÖHENSCHICHTLINIE	
———	GEBAUDEGRUNDRISS	
●●●●●	ÖFFENTLICHER FUSS- UND RADWEG	
●●●●●	FEUERWEHRZUFAHRT	
○ + ○	BÄUME	
■■■■■	BEPFLANZUNGSGEBOT	
TG	TG... TIEFGARAGE	
P	P... PARKPLATZ	
→ V	VERWEIS AUF DEN WORTLAUT DER VERORDNUNG (§8 Abs 5)	
.....	DURCHGANG	
■■■■■	PLÄTZE	
4,0	4 GESCHOSSE	
3,0	3 GESCHOSSE	
3,0*	3* GESCHOSSE (SIEHE VERORDNUNG §6 Abs 2)	
2,0	2 GESCHOSSE	
1,0	1 GESCHOSS	
BESTAND 549,10 m ü. A.	HÖHENBEZUGSPUNKT	

## VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Stadtgemeinde Feldkirchen in Kärnten vom 05.11.2025, Zl.: 031-3/4/2025

## VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTREten:

## PLANER:

<b>LWK</b> ZIVILTECHNIKER	Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschafts- planung und -pflege A-9524 Villach Europastraße 8 Telefon: +43 4242 23323 e-mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	MAG. H. WURZER DIPL. ING. J. KNAPPINGER DIPL. ING. A. MAITISCH L. PUCHER, BSc B. GRITZNER
Stadtgemeinde		Plan Nr.: 1002-0328
FELDKIRCHEN IN KÄRNTEN		Maßstab: 1:1000
Projekt		Gezeichnet: PUCHER L.
"DOMENIGGRÜNDE III"		Bezeichnung: ANLAGE 1
		Quelle: EIGENE ERHEBUNG
		Stand: 20.11.2025
Plan		Änderungshinweis:
RECHTSPLAN		Ø 1 2 3 4 5 6 7 8 9

STADTGEMEINDE FELDKIRCHEN IN KÄRNTEN



ANLAGE 1, BLATT 2/2: RECHTSPLAN "DOMENIGGRÜNDE III", PLAN NR.: 1002-0328, STAND: 20.11.2025

M 1:1000

# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## TEILBEBAUUNGSPLAN

### „DOMENIGGRÜNDE III“

#### 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

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

Auf den Flächen der sogenannten Domeniggründe soll mittels eines innovativen Bebauungskonzeptes die logische Weiterführung der kleinstädtischen Innenstadtstruktur und andererseits zukunftsweisende Durchmischungsformen entwickelt werden. Insgesamt soll die Bebauung des Areals zur Stärkung der Innenstadt beitragen.

Im Jahr 2023 wurde von der Stadtgemeinde ein geladenes, anonymes, städtebauliches Gutachterverfahren zur Erlangung von Vorschlägen zukunftsweisender Stadtentwicklung durchgeführt. Ziel des Teilbebauungsplanes ist es die Gestaltungsqualitäten des Siegerprojektes abzubilden, damit dessen charakteristische Entwurfsparameter zwingend umzusetzen sind.

Die Grundstücke Nr. 324/2, 329/1 und 329/3 befinden sich im Eigentum der Stadtgemeinde. Ziel ist es für die Baufelder im Rahmen von Bauträgerwettbewerben die geeigneten Projektentwickler zu finden.

Ziel der gegenständlichen Teilbebauungsplanes ist es daher für die aktuelle Planung ein Regelwerk außerhalb des textlichen Bebauungsplanes zur Verfügung zu stellen, welches auf die Dimension des Projektes Rücksicht nimmt, eine bauliche Erweiterung des Standortes ermöglicht und gleichzeitig auf eine möglichst schonende Eingliederung in das Ortsbild achtet.

Im Jahr 2006 wurde von der Stadtgemeinde der Teilbebauungsplan „Domeniggründe II“ erlassen. Damals war auf dem Areal die Errichtung eines Fachmarktzentrums geplant. Das Projekt wurde jedoch nie realisiert, die festgelegten, projektspezifischen Bebauungsbedingungen hinfällig. Die gegenständliche Neuverordnung wird durch die aktuelle Projektplanung (Städtebaulicher Wettbewerb) begründet.

## 2 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

- zu § 4:** Die festgelegte GFZ soll unter Berücksichtigung einer hohen Gestaltungsqualität die Möglichkeiten für noch in der Zukunft liegende Erweiterungen offenhalten. Um bei größeren Zu- und Umbauten die Auswirkungen auf die Umgebung im Griff zu haben, wird hier eine Abstimmung mit der Ortsbildpflegekommission vorgeschrieben.
- zu § 5:** Für den Planungsraum wurde die offene und halboffene Bauweise festgelegt. Auf die geschlossene Bauweise wurde bewusst verzichtet, da die Baulinien so angeordnet wurden, dass eine Verbindung mit einem Nachbargebäude nicht möglich ist und eine geschlossene Bauform nicht erreicht werden kann. Ausgenommen von dieser Bestimmung ist der Bebauungsbereich III, auf dem eine Reihenhausbebauung in teileweise geschlossener Bebauung vorgesehen ist.
- zu § 6:** Die Geschoßanzahl und die maximalen Bauhöhen stammen weitestgehend vom Architekturkonzept. Entlang der Ossiacher Straße sollen die Gebäude 3- und 4-geschoßig ausgeführt werden. In Richtung der L49 soll die Bebauung immer weiter reduziert werden und eine maximale Geschossigkeit von 1 bis 2 Geschosse aufweisen. Mit dieser Abstufung soll ein fließender Übergang zur angrenzenden Bestandsbebauung geschaffen werden. Entlang der Feldgasse sind die beiden Gebäude 3- und 4-geschoßig und orientieren sich an der benachbarten Bebauung.
- zu § 7:** Die in der Anlage 1 dargestellte Durchwegung des Areals (Fuß- und Radweg) ist für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten. Zur Beibehaltung der Leistungsfähigkeit wird eine Mindestbreite von 3,0 m verordnet. Für die Sondernutzungen wird ein Stellplatzschlüssel angegeben. Aufgrund der innerstädtischen Lage nahe dem Stadtkern wurden die Stellplätze im Vergleich zum allgemeinen Bebauungsplan der Stadtgemeinde reduziert.
- zu § 8:** Der Verbindungsgang soll das bestehende Pflegewohnhaus „Haus Theresia“, mit dem Potenzial einer möglichen Erweiterung des Standortes im Bebauungsbereich I miteinander barrierefrei und wettergeschützt verbinden. Die Abstandsflächen werden im Vergleich zu den Vorgaben nach K-BV vereinzelt reduziert, da der innerstädtische Bereich bewusst verdichtet bebaut werden soll. Die Unterschreitungen beschränken sich dabei auf die nördlichen Grundgrenzen, auf deren angrenzenden Parzellen angrenzend keine Aufenthaltsräume bestehen. Auf die bestehende Situation sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Bestimmungen laut OIB RL 2 - Brandschutz sind einzuhalten, der Nachweis hat im Bauverfahren zu erfolgen.

Die Bestimmung des Abs 4 stammt aus dem Textlichen Bebauungsplan. Sie wird mit dem Ziel übernommen im Vergleich zu den Anrainergrundstücken eine Gleichbehandlung aufrechtzuerhalten. Somit kann auch innerhalb des Wirkungsbereiches der Verordnung eine seit Jahren gängige Regelung genutzt werden. Es sind von der Bestimmung keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da die Gebäudehöhe analog zu den K-BV begrenzt ist und die mögliche Gebäudetiefe auf die Nachbargrundstücke eine starke Wirkung der Kubatur verhindert.

Die Anbaupflicht soll die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes (klare Raumkanten entlang der Ossiacher Straße) gewährleisten. Im Rahmen der Objektplanung ist in technisch begründeten Fällen ein Abrücken möglich. Zudem dürfen untergeordnete Gebäudeteile ebenfalls zurückspringen.

**zu § 9:** Aufgrund der Kubatur und der architektonischen Konzeption des Wettbewerbsiegens wird das Flachdach als Hauptdachform festgelegt. Die angrenzende Bebauung weist (vor allem Richtung historisches Zentrum) überwiegend Satteldächer auf. In südöstlicher Nachbarschaft besteht ein Mehrgeschoßwohnbau jüngeren Alters mit Flachdach.

**zu § 10:** Die Verkaufsflächen ergeben sich aus den Ausschreibungskriterien für den Wettbewerb. Das Areal liegt innerhalb des Stadtcores der Stadtgemeinde.

**zu § 11:** Durch die verdichtete Bauweise sollen die begrünten und gärtnerisch gestalteten Freiflächen einen erhöhten Stellenwert bekommen, um langfristig die Qualität des Wohnumfeldes abzusichern. Aufgrund der Größe und innerstädtischen Gunstlage des Planungsraumes wird im Vergleich zum Textlichen Bebauungsplan eine Grünraumgestaltung mit Bepflanzungsgeboten festgelegt. Als Grünfläche gelten mit Rasen bepflanzte oder gärtnerisch gestaltete Freiflächen. Freiflächengestaltungen (Stiegen, Wegpflasterungen, Terrassen u.ä.) sowie Nebengebäude (Gartenhäuser, Pavillons, Geräteschuppen u.ä.) sind auch innerhalb der Freiflächen möglich.

Ho.mB/Co, 20/25 bedeutet Baum mit Hochstamm (Stammhöhe bei mind. 180 cm mit Ballen bzw. Container), 20 bis 25 cm Stammumfang auf 1 m Höhe gemessen.

Durch eine ansprechende Platzgestaltung soll die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum verbessert werden und im Zusammenspiel mit den Grünflächen die Qualität im Planungsraum insgesamt steigern.

### 3 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes findet sich in den §§ 47 bis 51 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021), LGBL. Nr. 59/2021, in der Fassung des Gesetzes LGBL. Nr. 47/2025.

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.

Weiters werden in den §§ 47 und 48 die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Gemäß § 47 Abs 6 sind eine Reihe von Bestimmungen in jeden Generellen Bebauungsplan obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, deren bauliche Ausnützung, die Geschoßanzahl bzw. Bauhöhe, sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen. Laut § 48 Abs 5 sind zusätzlich dazu in den Teilbebauungsplänen die Bebauungsweise, der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke und die Baulinien verpflichtend.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen in den Bebauungsplan noch weitere Einzelheiten aufgenommen werden, wie 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 9 des K-ROG 2021. Demnach ist der Entwurf des generellen Bebauungsplanes durch acht Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und im Internet auf der Homepage der Gemeinde bereitzustellen. 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, wenn die Landesregierung in ihrer Stellungnahme gemäß § 51 Abs. 2 mitgeteilt hat, dass dem Entwurf des Bebauungsplanes Versagensgründe gemäß § 51 Abs. 7 entgegenstehen.

Die Genehmigung ist zu versagen, wenn der Bebauungsplan

- dem Flächenwidmungsplan widerspricht,
- dem örtlichen Entwicklungskonzept widerspricht,
- einem überörtlichen Entwicklungsprogramm des Landes widerspricht,
- in sonstiger Weise 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 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.

## 4 BESTANDSERHEBUNG

### 4.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt im Süden des zentralen Stadtgebietes der Stadtgemeinde Feldkirchen in Kärnten, auf den Flächen des ehemaligen „St. Michael Virtl“. Er wird großräumig sowohl von Westen über die B94 Ossiacher Bundesstraße und von Süden über die L49 Ossiachersee-Südufer Straße, lokal über die Ossiacher Straße erschlossen.



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

Am Planungsraum befinden sich unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen und ein Schotterparkplatz. Gegenüberliegend der Ossiacher Straße wurde die als Garten genützte Fläche bereits freigeräumt und das am Luftbild erkennbare Einfamilienhaus abgerissen. Im Rahmen des Gutachterverfahrens und in den Ausschreibungsunterlagen ist eine detaillierte Bestandsanalyse vorangegangen.

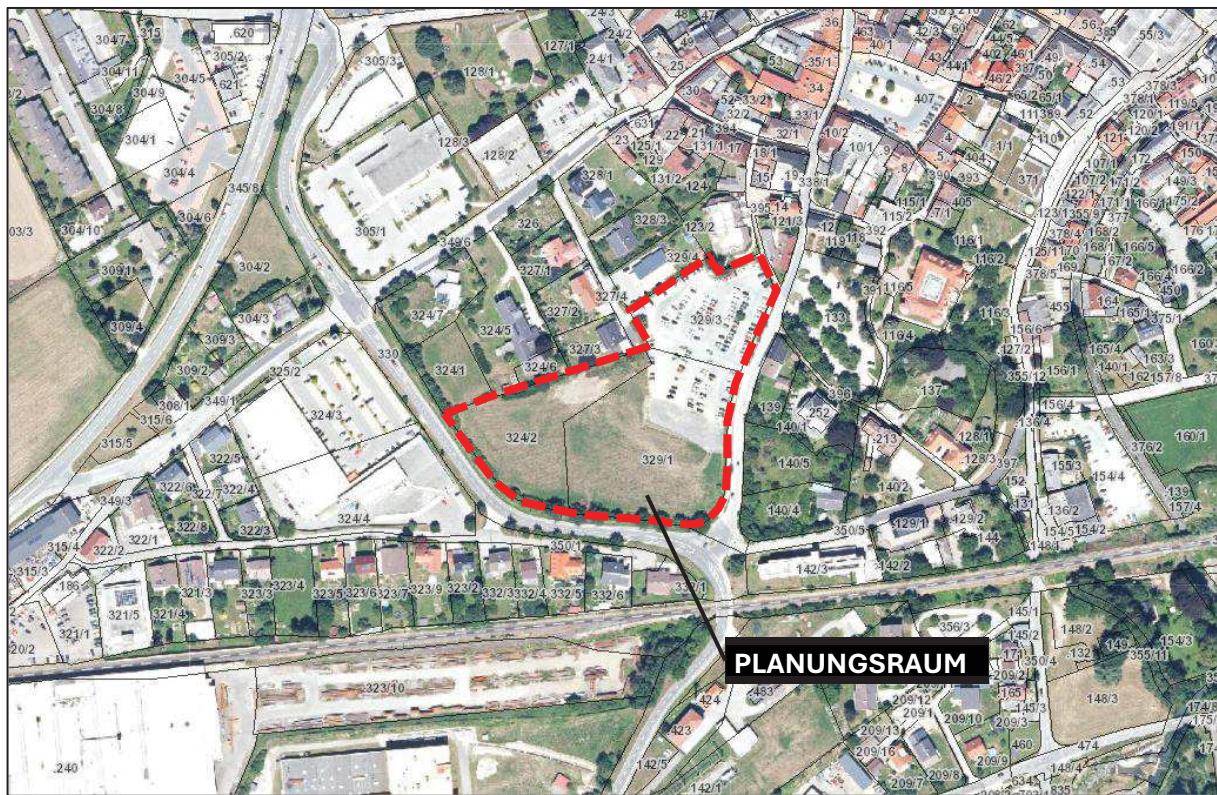


Abbildung 2: Planungsraum am Orthofoto (Quelle: KAGIS)

Der Planungsraum ist vor allem geprägt von seiner hohen Standortqualität im direkten Übergang zum historischen Zentrum Feldkirchen. Von hier aus sind eine Vielzahl an zentralörtlichen Funktionen (Nahversorger, Kindergarten, Apotheke, Gastronomie uvm.) fußläufig erreichbar. Städtebaulich befindet sich das Areal in der Übergangszone zum Hauptplatz mit Blockrandbebauung, klaren Raumstrukturen und hohen Bebauungsdichten. Und den daran angrenzenden Siedlungserweiterungen des 20. Jahrhunderts, die geprägt sind von klaren Nutzungstrennungen und heterogenen Bebauungsstrukturen.

## 4.2 FOTODOKUMENTATION



Abbildung 1: Domenigwiese am Luftbild 2012 (Quelle: Gemeindechronik Feldkirchen)



Abbildung 2: Blick Richtung Norden (eigene Aufnahme)



Abbildung 3: Blick Richtung Südwesten (eigene Aufnahme)



Abbildung 4: Ossiacher Straße (eigene Aufnahme)



Abbildung 5: Blick Richtung Süden (eigene Aufnahme)

#### 4.3 ENSEMBLESCHUTZ

Aus historischer Sicht waren die Grundstücke 324/2 und 329/1 und 329/3 in der KG Feldkirchen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im nördlichen Bereich der „Domenig – Grundstücke“ (Grundstück 329/3 KG 72308 Feldkirchen) befand sich eine Hofstelle, welche im Jahr 2000 abgetragen wurde. Seither wird die Fläche als Parkplatz genutzt.

Das historische Zentrum von Feldkirchen ist als Ensembleschutzzone festgelegt. Die nördliche Teilfläche des Planungsraumes ist Teil dieser Zone. Hier bestand einst der sogenannte „Nau-Stadl“. Das Gebäudeensemble wurde bereits in 1990er-Jahren abgetragen, es besteht hier daher kein besonderer Schutzbedarf mehr.

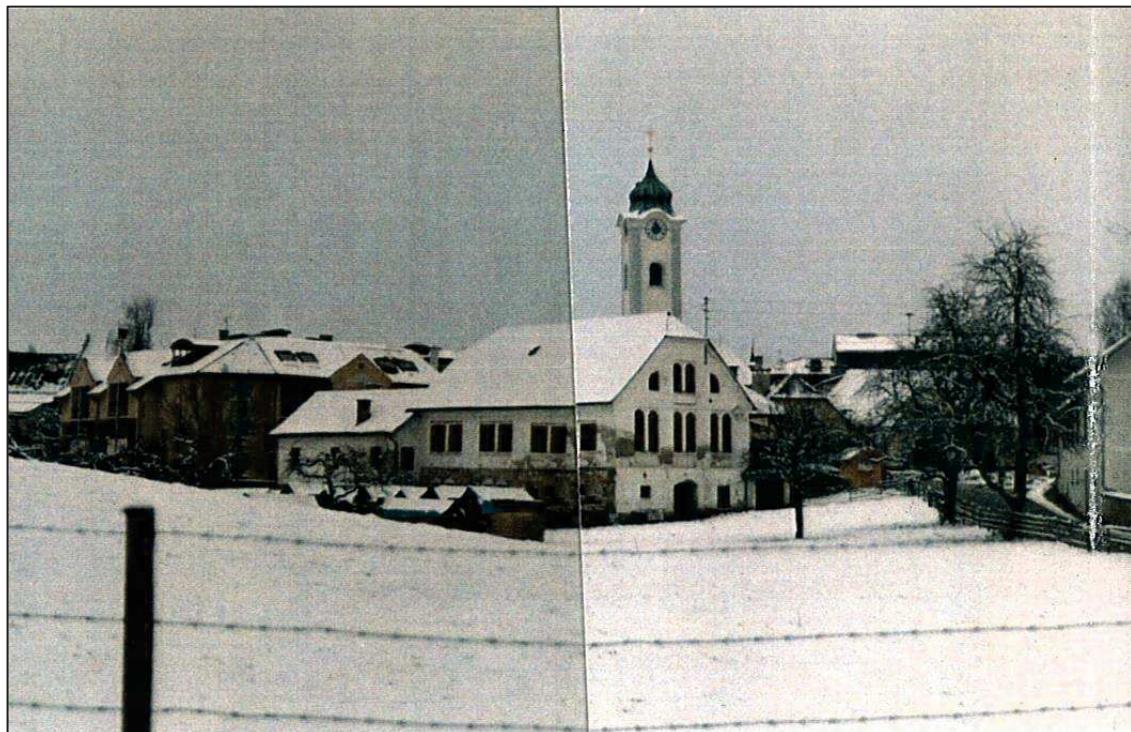


Abbildung 3: Ehemaliger Nau-Stadl (LWK ZT GmbH)

#### 4.4 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) der Stadtgemeinde Feldkirchen in Kärnten stammt aus dem Jahr 2013.

Für den Planungsraum ist zum einen eine zentralörtliche Funktion und in nördlicher Richtung ein kleiner Teil als dörfliche Mischfunktion vorgesehen. Im Norden grenzt im Bereich der Verbindungsstraße „Am Hügel“ eine Fläche mit Wohnfunktion sowie eine spezifische Grünraumfunktion an. Die restlichen, umliegenden Flächen sind auch mit einer zentralörtlichen Funktion belegt. Von Süden nach Nordwesten verläuft eine 20-kV-Kelag Erdkabelleitung, die sich in der Mitte des westlichen Planungsraumes befindet.

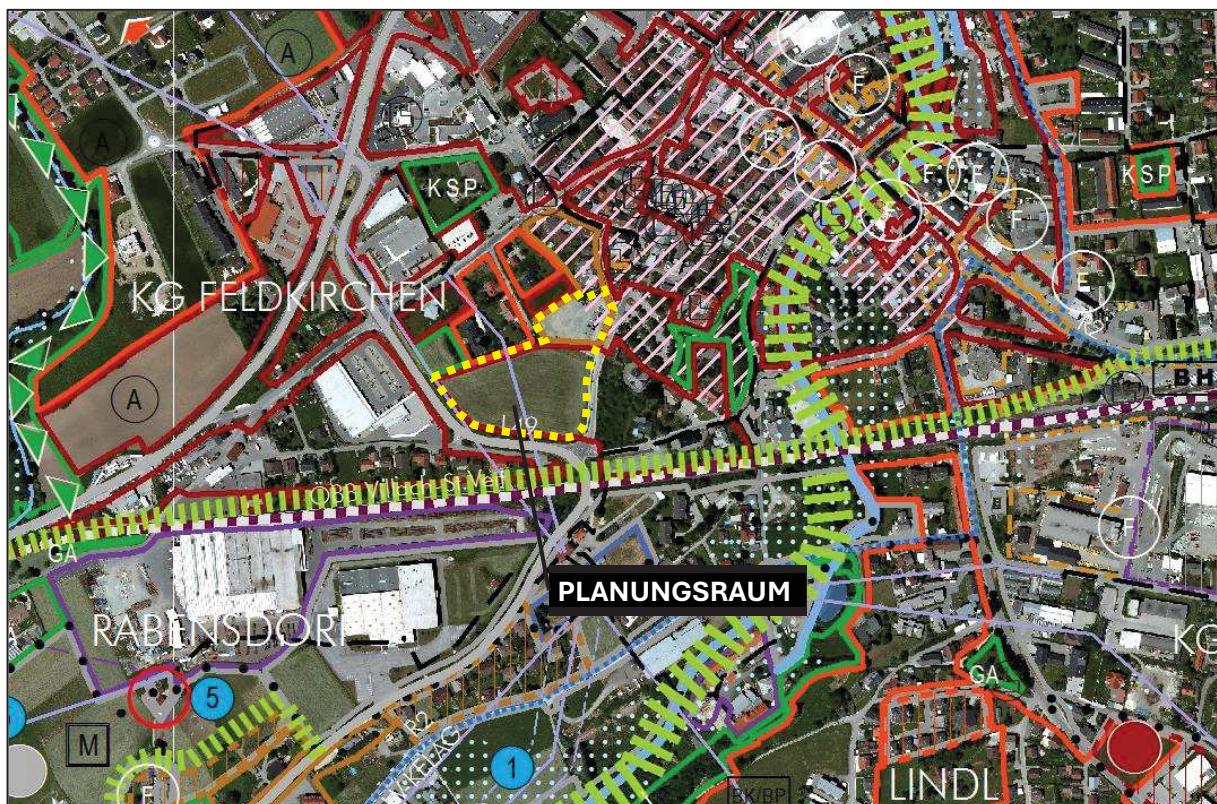


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept (Quelle: Raumplanungsbüro Kaufmann)

Für das zentrale Stadtgebiet, auf dem sich auch der Planungsraum befindet, wurden folgende Zielsetzungen formuliert:

- Ausbau der regionalen Zentrumsfunktion der Stadt Feldkirchen in Kärnten: Wohn- und Schulstandort, Einkaufsstadt mit Aufenthaltsqualität, kulturelles und gewerbliches Impulszentrum, Krankenhausstandort und soziale Einrichtungen
- Formal anspruchsvolle Architektur bei Neu-, Zu- und Umbauten – Durchführung von Architekturwettbewerben bei bedeutenden Hochbauprojekten

- Einbindung neuer Baukörper in das Stadtbild durch Ausnutzung der Geländeform, Begrünung, Gestaltung der Außenanlagen etc.
- Verkehrsorganisation: Prüfen der Notwendigkeit der zahlreichen Stellplatzflächen im Stadtgebiet, Errichtung einer Tiefgarage im Nahbereich des Stadtzentrums, stadtverträgliche Organisation des Wirtschaftsverkehrs etc.

#### 4.5 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Der Planungsraum ist als „Bauland – Geschäftsgebiet“ gewidmet. Im Süden und Westen grenzt die L49 Ossiachersee Südufer Straße an, die als „Ersichtlichmachungen - Landesstraße - Bestand - schmale Signatur“ festgelegt ist. Darüber hinaus befinden sich Flächen in südlicher Richtung mit der Widmung „Bauland – Geschäftsgebiet“ und in westlicher Richtung „Bauland - Geschäftsgebiet - Sonderwidmung - Einkaufszentrum der Kategorie II“ (Fachmarktzentrum). Nördlich des Planungsraumes besteht im Bereich der Pension „Am Hügel“ „Grünland – Erholungsfläche“, „Bauland – Wohngebiet“ und im Nordosten Richtung Zentrum und Richtung Osten „Bauland – Geschäftsgebiet“. Das Areal ist zudem Teil des Stadtkernes von Feldkirchen.

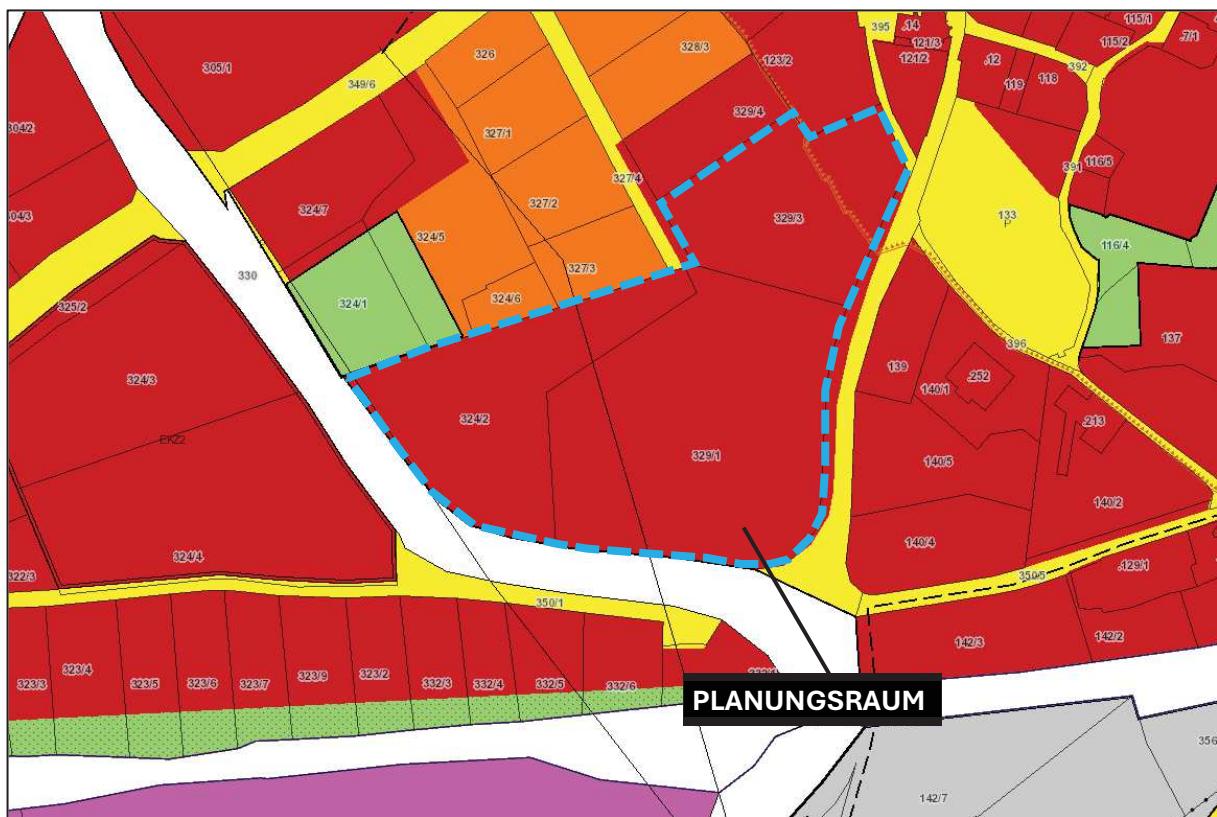


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

## 5 BEBAUUNGSKONZEPT

Für den gegenständlichen Planungsraum wurde mittels eines geladenen, anonymen, städtebaulichen Gutachterverfahren, bei dem fünf Wettbewerbsteilnehmer angetreten sind und dabei verschiedenste Ansätze für eine mögliche Bebauung und Vorschläge zu einer zukunftsweisenden Stadtentwicklung geliefert haben, angetreten. Aus den fünf Einreichungen wurde das Siegerprojekt, unter der Bedachtnahme der sozialen, ökonomischen und ökologischen Aspekte, ausgewählt. Auf diesem Areal soll ein Quartier mit neunen Impulsen entstehen, welche insbesondere die Feldkirchner Innenstadt stärken soll.



Abbildung 6: Grundriss vom 16.10.2023 (Quelle: Architekt DI Ernst Roth)

Für das Areal wird eine Nutzungs durchmischung aus Handels-, Dienstleistungs-, Büro- und Wohnnutzung forciert. Zudem ist die Bebauung durch unterschiedliche Gebäudetypologien, die sich durch die Höhe, die Ausrichtung und der Baumasse abgrenzen in die umliegende Bebauungsstruktur integriert. Zur Verbesserung der

Freiraumqualität ist auch auf die Planung der Grünzonengestaltung Rücksicht genommen worden. Die Durchwegung für Fußgänger ausgehend vom Fachmarktzentrum hin zur Innenstadt wird durch großzügige Fußwege und Plätze gewährleistet. Durch diese Maßnahmen wird eine lebendige und attraktive Quartiersentwicklung angestrebt, die sowohl den Bewohnern als auch den Besuchern ein angenehmes Umfeld bietet.

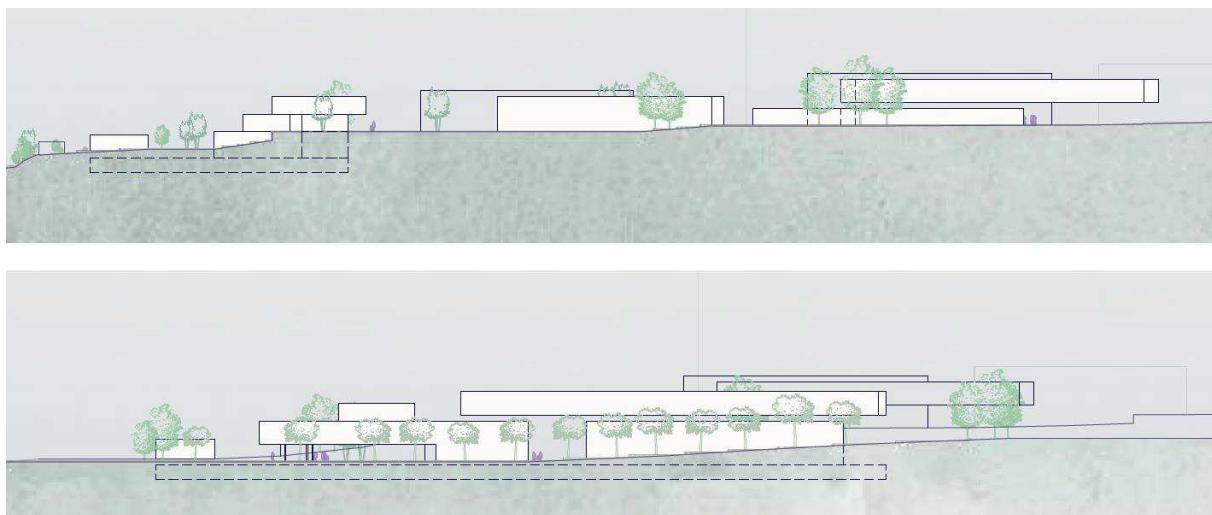


Abbildung 6: Gebäudeschnitt vom 16.10.2023 (Quelle: Architekt DI Ernst Roth)

Am Areal bestehen derzeit kostenfreie Dauerparkplätze. Ziel ist es die Stellplätze überwiegend unterirdisch in einer Tiefgarage zu situieren. Lediglich im Bereich der Geschäftsflächen, parallel zur Amthofgasse, sollen Oberflächenstellplätze geschaffen werden. Die neu zu schaffenden Stellplätze sind ausschließlich den neuen Gebäuden zugeordnet. Für die rund 125 öffentlichen Stellplätze sollen Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden.

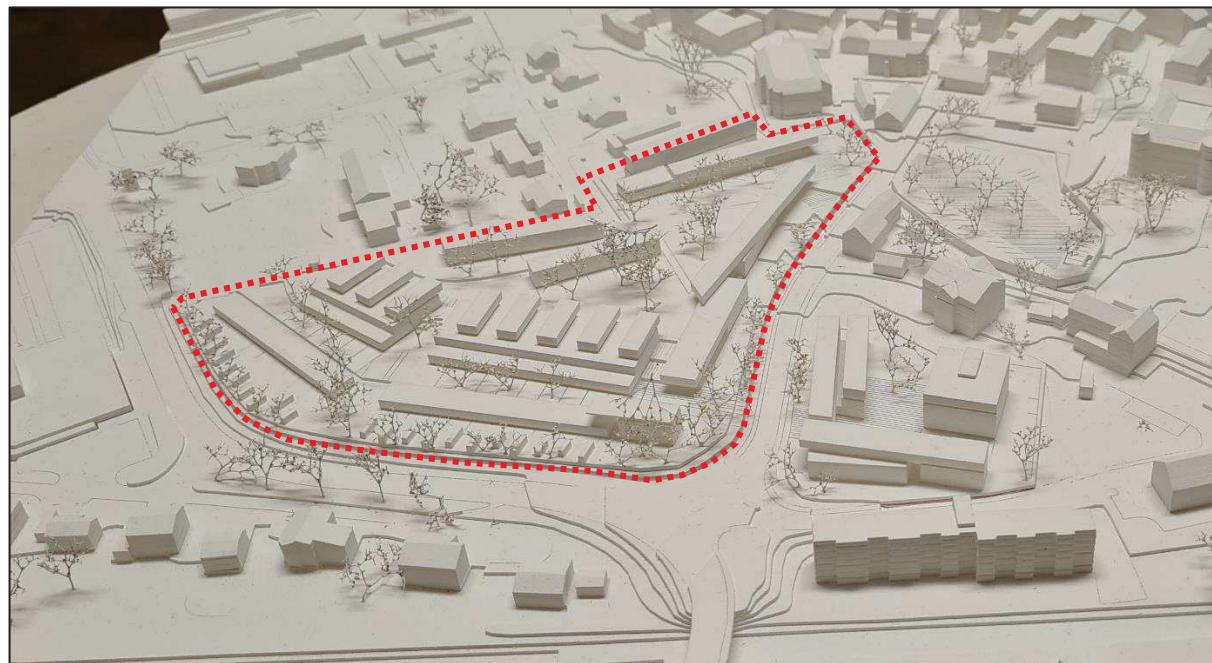


Abbildung 6: Modell vom 16.10.2023 (Quelle: Architekt DI Ernst Roth)

## 5.1 JURYBEWERTUNG DES STÄDTEBAULICHEN GUTACHTERVERFAHREN

Die vorgeschlagene Bebauung überzeugt mit Ihrer differenzierten städtebaulichen Setzung in Bezug auf das heterogene Umfeld. Die Verdichtung entlang der Ossiacher Straße mit ihren differenzierten Vorbereichen und Höhenentwicklung wird als angemessene Qualität gesehen und sollte in der Weiterentwicklung differenzierter ausformuliert werden. Die Situierung des Pflegeheimes provoziert mit dem bestehenden Caritasgebäude entsprechende Synergien und bildet einen angemessenen städtebaulichen Raum. Etwas problematisch wird jedoch die Baukörperentwicklung (Höhe und Fassadelänge) in Bezugnahme auf den bestehenden Kindergarten gesehen. Der Übergang in das Wohnquartier ist fließend und leitet selbstverständlich vom öffentlichen in den privaten Bereich. Die nach Süden hin vorgeschlagene terrassenartige Wohnbebauung wird als Projektansatz positiv erkannt, jedoch der davorliegende eingeschoßige Wohnriegel als Potenzial für eine Weiterentwicklung eines zusätzlichen Geschoßes mit möglichen Unterteilungen gesehen.

Empfehlungen des Preisgerichtes:

1. Empfohlen wird, angemessen zum Kindergarten in Höhe, Volumen und Adressbildung zu reagieren.
2. Die Baukörper entlang der Ossiacher Straße sind im Maßstab und Körnung weiterzuentwickeln.
3. Die nördliche Tiefgaragenzufahrt ist in Ihrer Situation zu hinterfragen.
4. Eine Nachverdichtung der südlichen Wohnriegel ist gewünscht.
5. Die Vorzone Amthof ist weiterzuentwickeln.

In der Planung wurde auf die vorgeschlagenen Punkte wie folgt reagiert:

1. Im Baufeld Ia wurde der Baukörper abgestuft. Hier ist im Übergang zum nördlich angrenzenden Kindergarten nurmehr eine zweigeschoßige Bebauung möglich
2. Zur Erzeugung einer Torsituation und einer klaren Raumkante wurden die Baukörper entlang der Ossiacher Straße teilweise um 1 Geschoß erhöht.
3. Die Tiefgaragenzufahrt wurde im Bereich der Ossiacher Straße weiter Richtung Süden verschoben.
4. Im Baufeld III wurde die maximale Geschoßigkeit für den südlichen Wohnriegel von 1 auf 2 erhöht.
5. Die Vorzone Amthof (Parzelle Nr. 133, KG Feldkirchen) ist nicht Teil des Bebauungsplanes

## 6 STELLUNGNAHME ZUM KÄRNTNER UMWELTPLANUNGSGESETZ - K-UPG 2004 IDGF. LGBL. NR. 76/2022 - ÜBER DIE STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG FÜR DEN GEGENSTÄNDLICHEN TEILBEBAUUNGSPLAN

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.

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

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

Stand: 20.11.2025

	<p>Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: <a href="http://www.signaturpruefung.gv.at">www.signaturpruefung.gv.at</a> bzw. <a href="http://www.feldkirchen.at">www.feldkirchen.at</a></p>
---	---