

Erläuterungen

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Mit Verordnung vom 17.06.2021, Zahl: 004-01/4/2021, wurde der integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplan „Milesikreuz“ nach den Bestimmungen des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes (K-GplG 1995) vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Feldkirchen in Kärnten erlassen und durch Bescheid vom 29.09.2021, Zahl: 03-RO-25-1/13-2021 vom Amt der Kärntner Landesregierung genehmigt.

Mittlerweile wurde das Vorhaben (Fast-Food-Restaurant) auf Grundstück Nr. 249/3, KG 72308 Feldkirchen, umgesetzt. Die Vorgaben aus den festgelegten Bebauungsbedingungen wurden vollumfänglich erfüllt. Nunmehr wird eine geringfügige betriebliche Erweiterung angestrebt. Zudem soll die Parkierungsfläche durch zusätzliche KFZ-Abstellplätze und mehreren E-Ladestationen ergänzt werden. Hierfür soll das unmittelbar angrenzende Grundstück Nr. 245/1, KG 72308 Feldkirchen, in die Betriebsfläche bzw. in das Planungsgebiet mitaufgenommen werden.

Die derzeitige Nutzung als Fast-Food-Restaurant weist aufgrund der verkehrsgünstigen Lage zwischen B94 Ossiacher Straße und B93 Gurktal Straße eine hohe Frequenz auf. Das Laden von Elektrofahrzeugen in Verbindung mit dem gastronomischen Angebot zur Überbrückung der Ladezeit erscheint zweckmäßig, ferner der Standort als Drehpunkt zwischen den Tourismusdestinationen Turracher Höhe, Ossiacher See und Klagenfurt bzw. Wörthersee gilt. Es besteht somit ein konkreter Bedarf, aus dem im Sinne der Angebotsverbesserung für die Elektromobilität ein öffentliches Interesse abzuleiten ist.

Aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, der erforderlichen Umwidmung von derzeit Grünland – Sportanlage allgemein in Bauland Geschäftsgebiet für das Grundstück Nr. 245/1, KG 72308 Feldkirchen, sowie in Folge der geänderten rechtlichen Grundlage (Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021) wird für die Erweiterung die **integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung** gem. § 52 K-ROG 2021 erforderlich.

Zielsetzungen der Verordnung sind:

- Geordnete bauliche Entwicklung ausgehend von den bisherigen Bestand und geltenden Bebauungsbedingungen
- Bereitstellung von Versorgungspunkten für die Elektromobilität an geeigneten, verkehrsgünstigen Knoten
- Umsetzung der Inhalte des Masterplans „Stadterweiterung Feldkirchen Nord“ aus dem Jahr 2016
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich nördlich der Stadt Feldkirchen unmittelbar am Kreisverkehr B94 Ossiacher Straße und B93 Gurktal Straße. Der fünfarmige Kreisverkehr bindet zudem über die Gurktaler Straße das nordöstliche Stadtgebiet sowie über die Ermelinde-Koch-Straße das neu geschaffene Gewerbegebiet Feldkirchen Nord an. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha, wovon 0,5 ha bereits durch das bestehende Fast-Food-Restaurant bebaut sind. Im Zuge der vorangegangenen Planung wurde bereits auf den repräsentativen Standort in der Stadteinfahrt von Feldkirchen Rücksicht genommen. Die denkmalgeschützte Wegekappelle „Milesikreuz“ samt Linde wurden in die Planung behutsam integriert. Im Weiteren wurden auf Blickbeziehungen auf die nahegelegene Kirche „Maria im Dorn“ in Form von Höhenbeschränkung eingegangen. Das südlich angrenzende Wohngebäude wurde durch eine realisierte Lärm- und Blickschutzwand abgeschottet. Durch qualitative Gestaltung von Baukörper und Außenanlagen wurde im Erscheinungsbild dem hochwertigen Standort entsprochen.



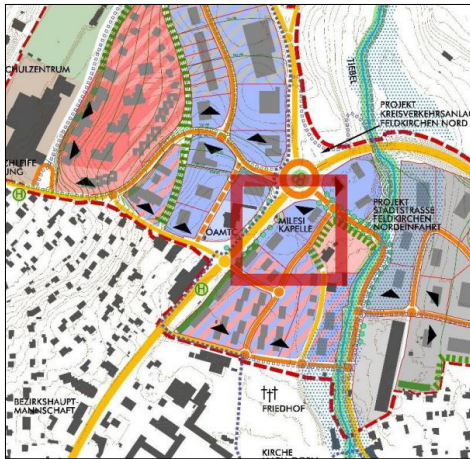
Lage im Raum (Quelle: ÖK50 KAGIS)

Konkret ist die Erweiterung des bereits bebauten Grundstücks Nr. 249/3 um die Fläche des Grundstücks Nr. 245/1, beide KG 72308 Feldkirchen, geplant. Auf der Erweiterungsfläche soll eine neue Parkierungsanlage zur Schaffung zusätzlicher KFZ-Abstellplätze und E-Lade-Stationen entstehen. Zudem ist die geringfügige Erweiterung des Bestandsgebäudes angedacht.

In der Natur handelt es sich um eine ebene Fläche, die bereits durch das Fast-Food-Restaurant samt Außenanlagen bebaut ist. Das Niveau beträgt ca. 559 m ü.A. Die Erweiterungsfläche liegt ca. 1,0 bis 1,5 m niedriger und wird derzeit landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Die technische und verkehrliche Infrastruktur ist durch die Bestandsbebauung hergestellt.

3. Örtliches Entwicklungskonzept

Im örtliche Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Feldkirchen aus dem Jahr 2024 wird der Bestand der zentralörtlichen Funktion und die Erweiterungsfläche der Sport- und Erholungsfunktion zugeschrieben. Beides liegt innerhalb der Siedlungsgrenzen und wird durch die Positionsnummer 7 wie folgt textlich erläutert: „Entwicklung des Siedlungserweiterungsgebietes Feldkirchen Nord gemäß dem vorliegenden Masterplan „Stadterweiterung Feldkirchen Nord“.



Links: Ausschnitt Masterplan „Stadterweiterung Feldkirchen Nord“

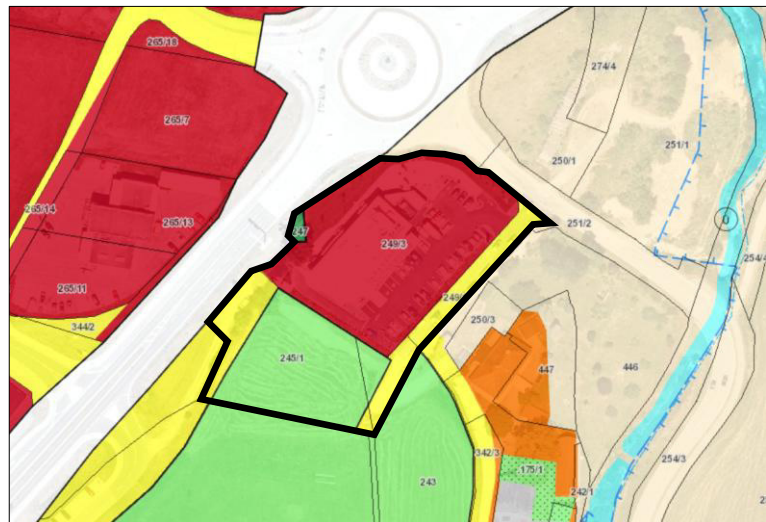


Rechts: Ausschnitt ÖEK 2024

Der Masterplan „Stadterweiterung Feldkirchen Nord“ aus dem Jahr 2016 sieht für die Erweiterungsfläche folgendes vor: Flächenpotenzial für Handel, Weiterführung der Haupteinschließungen, Anlage einer LKW-tauglichen Fahrstraße für den Anschluss der Handelszone, Entwicklungsrichtung von Norden ausgehend (von der Kreisverkehrsanlage), Bedachtnahme auf die Sichtbeziehung der Kirchenanlage und Baumallee entlang der Stadteinfahrten B94 und Gurktaler Straße.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des **Siedlungsschwerpunktes** (§ 10 K-ROG 2021) vom Hauptsiedlungsbereich der Stadt Feldkirchen.

4. Flächenwidmungsplan



Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

Im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Feldkirchen in Kärnten ist das Planungsgebiet als Bauland Geschäftsgebiet, als Grünland – Sportanlage allgemein, als Grünland – Kapelle, Filialkirche sowie als Verkehrsfläche gewidmet.

Die umliegenden Baulandflächen sind der Kategorie Wohngebiet bzw. gegenüber der B94 ebenfalls als Geschäftsgebiet ausgewiesen. Die B94 ist als Bundesstraße ersichtlich gemacht. Die Flächen im Nordosten sind als Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen gewidmet.

5. Sonstige Planungsvorgaben

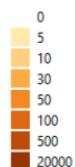
Gefahrenzonen und Oberflächenwässer

Das Planungsgebiet ist nicht durch Gefahrenzonen betroffen.

Gemäß Hinweiskarte zum Oberflächenabfluss (AKL Abt. 12) lässt sich keine Gefährdung durch Hangwässer u.ä. ableiten (siehe Abb.).

Maximaler Spezifischer Abfluss [l/sm]

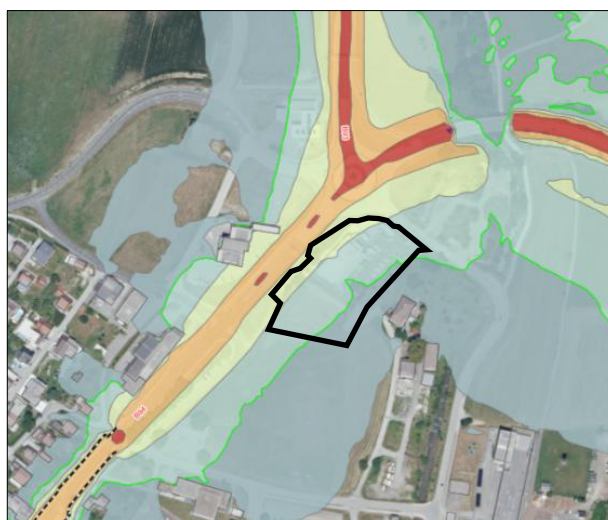
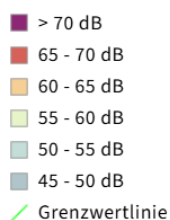
Der spezifische Abfluss ergibt sich aus der Wassertiefe multipliziert mit der Fließgeschwindigkeit. Es wird der maximale Wert für den zugrunde gelegten 30-minütigen Regen dargestellt.



Hinweiskarte Oberflächenabfluss (Quelle: KAGIS)

Lärm

Das Planungsgebiet ist durch Lärmeintrag aus Straßenverkehr belastet. Zum angrenzenden Wohngebäude im Südosten wurde bereits eine Lärmschutzwand errichtet. Im Zuge der Erarbeitung des Masterplanes „Stadterweiterung Feldkirchen Nord“ im Jahr 2016 wurde ein Schalltechnisches Gutachten (Verfasser: Pabinger&Partner ZT GmbH) mit der Festlegung von flächenbezogenen Emissionsschallpegeln festgeschrieben.



Lärmkarte Nachwerte (Quelle: KAGIS)

6. Begründung zu den verordneten Festlegungen

Durch die vorliegende Planung wird die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Milesikreuz“ vom 17.06.2021, Zahl: 004-01/4/2021, genehmigt durch Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 29.09.2021, Zahl: 03-RO-25-1/13-2021, ersetzt.

Die Bebauungsbedingungen der vorangegangenen Planung werden vollinhaltlich in die Festlegungssystematik des neuen Bebauungsplanes übernommen.

ad § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke der KG 72308 Feldkirchen

Gst. Nr.	Fläche in m ²	Beschreibung
243 tlw.	411	Erweiterung Verkehrsfläche und Parkplatz im Südosten
245/1	2.489	Erweiterung Parkplatz im Süden
247	64	Wegekapelle „Milesikreuz“
249/1	522	bestehende Verkehrsfläche im Südosten
249/3	4.285	Fast-Food-Restaurant inkl. Parkplatz
Summe	7.775	Gesamtfläche Geltungsbereich

Laut Neuvermessung wird die Erweiterungsfläche wie folgt neu aufgeteilt

Gst. Nr.	Fläche in m ²	Beschreibung
	2.489	Gesamtgrundstücksfläche
245/1	-38	abzgl. Verkehrsfläche im Südosten
	-104	abzgl. Servitut Fuß- und Radweg entlang der B94
243 tlw.	178	Teilfläche aus Gst. Nr. 243
Summe	2.525	Erweiterungsfläche (ohne

ad § 2 Änderung des Flächenwidmungsplanes

Die geplante Umwidmung erfolgt gemäß Lageplan (siehe Anlage 1). Die Neuausweisung von Bauland Geschäftsgebiet entspricht sowohl den Intentionen des örtlichen Entwicklungskonzeptes 2024 als auch den Inhalten des Masterplans „Stadterweiterung Feldkirchen Nord“.

ad § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1.500 m², unverändert des vorangegangenen Bebauungsplanes.

Grundstücksteilungen für etwaige infrastrukturelle Einrichtungen (z. B. Trafo) sind von der Mindestgröße ausgenommen.

ad § 4 Bauliche Ausnutzung der Grundstücke

Das Maß der baulichen Ausnutzung der Grundstücke wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) ausgedrückt. Die GFZ ist das Verhältnis der Bruttogeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstücks (§ 47 Abs. 9 K-ROG 2021). Die Bruttogeschoßfläche ergibt sich aus der Summe der Bruttogrundflächen aller Geschoße von Gebäuden, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände.

Es wird explizit darauf hingewiesen, dass offene Überdachungen in die GFZ-Berechnung miteinzubeziehen sind. Die Regelung entspricht dem vorangegangenen Bebauungsplan.

Die bauliche Dichte wird unverändert des vorangegangenen Bebauungsplanes mit GFZ 0,6 festgelegt. In Kombination mit der Festlegung von Baulinie und Höhenbeschränkung wird die bauliche Ausnutzung auf dem Grundstück begrenzt.

ad § 5 Bauungsweise

Es wird die offene Bauweise (§ 48 Abs. 6 Z 1 bis 3 K-ROG 2021), unverändert des vorangegangenen Bebauungsplanes, festgelegt.

Die offene Bauweise liegt vor, 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.

ad § 6 Bauhöhe

Die Höhenentwicklung wird durch die maximal zulässige Bauhöhe mit 7,00 m festgelegt. Werbepylone dürfen bis 8,00 m Höhe errichtet werden. Als Höhenbezugspunkt dient die Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes mit absolut 558,5 m über Adria. Beides entspricht dem vorangegangenen Bebauungsplan mit der Intention zur Freihaltung der Sichtbeziehung zwischen Stadteinfahrt B93/B94 und Kirche „Maria im Dorn“.

ad § 7 Baulinien

Die Baulinien werden ohne Anbauverpflichtung festgelegt.

Baulinien sind Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen (§ 48 Abs. 7 K-ROG 2021).

Bauliche Anlagen der Freiflächengestaltung sowie nutzungsspezifische Nebenanlagen und Anlagen der verkehrlichen und technischen Infrastruktureinrichtungen dürfen auch außerhalb des Bauliniengefüges errichtet werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass bauliche Anlagen im Abstandsbereich zu Landesstraßen (gemäß Kärntner Straßengesetz) der Ausnahmegewilligung des zuständigen Straßenbauamtes bedürfen.

ad § 8 Dachform

Die Dachform wird auf das Flachdach bzw. flachgeneigte Dächer mit maximal 10° Neigung beschränkt, um die Sichtbeziehung zwischen Stadteinfahrt B93/B94 und Kirche „Maria im Dorn“ bzw. zur Schaffung einer möglichst ruhigen Dachlandschaft zu gewährleisten.

Gegenüber der Festlegungen des vorangegangenen Bebauungsplanes wurde auf Pultdächer (max. 15°) und Satteldächer (max. 25°) verzichtet, ferner die Bebauung zwischenzeitlich realisiert wurde und die Möglichkeit anderer Dachlösungen bzw. -formen nicht mehr gegeben ist.

ad § 9 Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung ist bereits hergestellt. Verlauf der Erschließung und Mindestgrundstücksbreite wird unverändert aus dem vorangegangenen Bebauungsplan übernommen.

Der Stellplatzschlüssel entspricht ebenfalls der vorangegangenen Planung. Infolge der intensiven Nutzung des Betriebes und der Bereitstellung von Lademöglichkeiten für die Elektromobilität in geeigneter verkehrsgünstiger Lage wird ein zusätzlicher Bedarf ausgelöst. Ein erhöhter Stellplatzbedarf im Sinne des § 48 Abs. 11 K-ROG 2021 ergibt sich hieraus allerdings nicht.

ad § 10 Baugestaltung

Die Baugestaltung zielt auf die Vermeidung von glänzenden und grellen Farben und Materialien ab. Die Gebäude sind im Erscheinungsbild möglichst zurückhaltend auszugestalten.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern so auszuführen, dass sie die Attikahöhe nicht überragen.

ad § 11 Gestaltung von Außenanlagen

Die Bestimmungen zur Begrünung sehen aus Gründen der negativen Folgen übermäßiger Versiegelung einen Mindestgrünflächenanteil von 30 % des Baugrundstücks vor. Der Mindestgrünflächenanteil entspricht dem Freiflächenanteil des vorangegangenen Bebauungsplanes. Sickerfähige Oberflächenausgestaltungen können dem Grünflächenanteil angerechnet werden.

Der bauliche Eingriff soll durch Bepflanzungsgebote möglichst kompensiert werden. Angestrebt wird eine Fortführung der bereits bestehenden intensiven Durchgrünung sowie die Begrenzung der Versiegelung auf das notwendigste Maß.

Die Linde bei der Wegekappelle „Milesikreuz“ ist als prägendes Element zu erhalten und zu pflegen.

ad § 12 Art der Nutzung von Gebäuden

Die Art der Nutzung wird nach der Zulässigkeit der Baulandkategorie Geschäftsgebiet festgelegt. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und zur Sicherstellung der innerörtlichen Funktionen im Stadtkern werden sowohl zentrumsrelevante Handelssparten als auch die Wohnnutzung ausgeschlossen. Die Regelung wurde aus dem vorangegangenen Bebauungsplan übernommen.

ad § 13 Lärmschutz

Für das Planungsgebiet wird eine Lärmkontingentierung vorgenommen, die bereits im vorangegangenen Bebauungsplan festgelegt wurde. Grundlage bildet das Schalltechnische Gutachten „Gewerbezone Nord, 9560 Feldkirchen in Kärnten“, GZ: 15187, vom 17.02.2016 bzw. abschließender Plan mit Emissionsschallpegel vom 25.02.2016, Verfasser: Pabinger & Partner ZT GmbH.

Durch die geplante Erweiterung ist keine Intensivierung der bestehenden Nutzungen zu erwarten. Die im vorangegangenen Bebauungsplan festgelegten Immissionsschutzmaßnahmen wurden bereits umgesetzt. Die bestehende Lärm- und Sichtschutzwand ist zu erhalten.

ad §§ 14-15 In- und Außerkrafttreten

Mit den Schlussbestimmungen wird das formale Inkrafttreten dieser Verordnung geregelt.



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: www.signaturpruefung.gv.at bzw. www.feldkirchen.at