

MARKTGEMEINDE POGGERSDORF



TEILBEBAUUNGSPLAN SIEDLUNGSERWEITERUNG PUBERSDORF OST 1. BAUABSCHNITT

INTEGRIERTES FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNGSVERFAHREN GEMÄSS K-GPLG 1995
LGBL NR. 23/1995, IDF : LGBL. NR. 71/2018, II. ABSCHNITT, §§ 24 BIS 27, BZW. III. ABSCHNITT
§§ 31A UND 31B



GRUNDPARZELLEN: 630 TLW., 631 TLW., 632/2 TLW., 634 TLW., 882/1, 883 TLW.,
884 TLW., ALLE KG PUBERSDORF

AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG

VERORDNUNG

PLAN 01 – UMWIDMUNGS-LAGEPLAN

PLAN 02 – ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES

ERLÄUTERUNGEN

VERFASSER:
RAUMPLANUNGSBÜRO
DIPL.-ING. JOHANN KAUFMANN
MIESTALER STRASSE 18
9020 KLAGENFURT

GZ:16038-VO-02
KLAGENFURT, AM 07.08.2020

ENTWURF
07.08.2020

Ausgangslage und Zielsetzungen der Verordnung

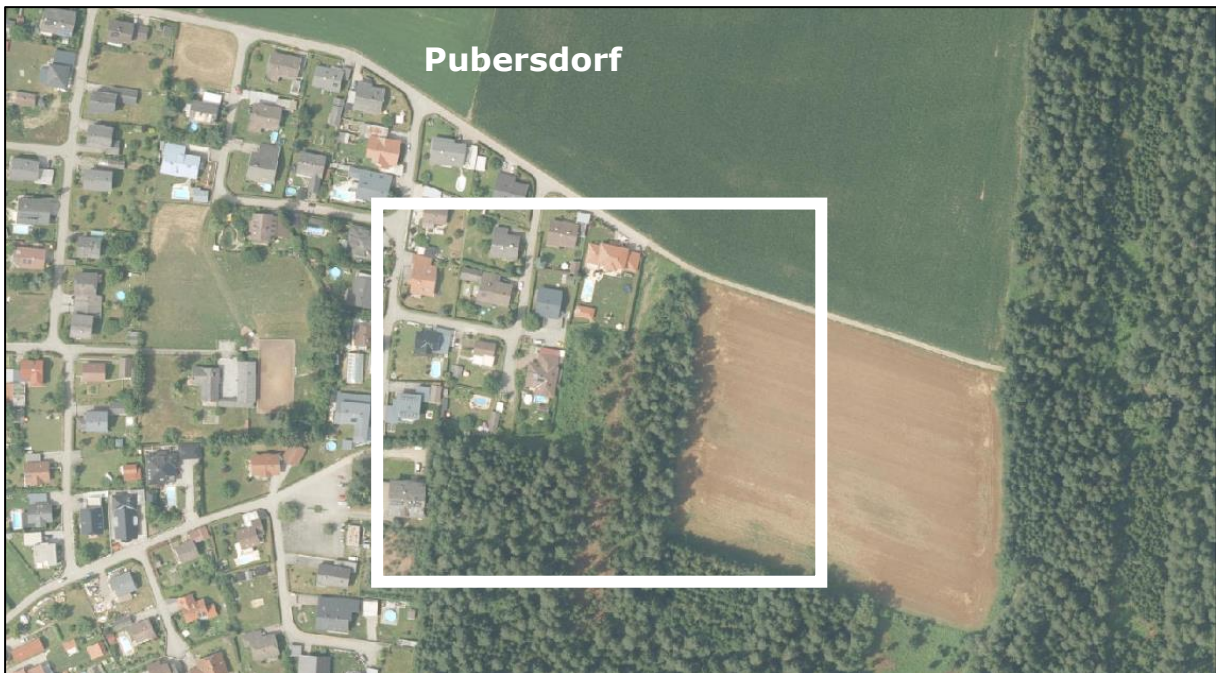
Die GrundeigentümerInnen beabsichtigen die Baulandpotenziale im Planungsgebiet in Form von Einfamilienhausbebauung baulich zu verwerten bzw. verwerten zu lassen.

Zusammen mit den westlich anschließenden und bereits bebauten Einzelparzellen und den noch unbebauten südlich daran anschließenden Potenzialen bildet die neu aufzuschließende Fläche das östliche Siedlungserweiterungsgebiet von Pubersdorf. Das Projektgebiet umfasst ca. 19.453 m².

Die Umwidmung ist gemäß den Bestimmungen des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes im s.g. „Integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungsverfahren“ abzuhandeln.

Zielsetzungen der Verordnung:

- Strukturelle Eingliederung des Neubaugebietes in die umgebende Siedlungsstruktur
- Sicherstellung einer zweckmäßigen Erschließung angebunden an das bestehende Wegenetz des Dorfes mit verbindender Wirkung
- Geordnete Bebauung zur Schaffung eines homogenen Siedlungssystems
- Bezugnahme zur umgebenden, baulichen und naturräumlichen Situation – insbesondere Rücksichtnahme auf den vorbeiführenden und überregional bedeutenden Wildtierkorridor
- Sicherstellung einer für alle als Spielpark nutzbaren Freifläche innerhalb des neuen Siedlungsgebietes
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird.



Lage des Projektgebietes im Siedlungssystem, Plangrundlage: Kagis

Verordnung

des Gemeinderates der Marktgemeinde Poggersdorf

vom, Zl.

mit der ein Teilbebauungsplan im integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungsverfahren für die Grundstücke 630 tlw., 631 tlw., 632/2 tlw., 634 tlw., 882/1, 883 tlw., 884 tlw., alle KG Pubersdorf, mit einer Gesamtfläche von 19.453 m², erlassen wird.

Aufgrund der Bestimmungen des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 idF LGBI. Nr. 71/2018, II. Abschnitt, §§ 24 bis 27 und III. Abschnitt, §§ 31a und 31b wird verordnet:

I. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die als Planungsgebiet gekennzeichneten Flächen in der zeichnerischen Darstellung (Plan 02, Plannummer 16038-TBPL).
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden der Umwidmungslageplan (Plan 01) sowie die zeichnerische Darstellung des Teilbebauungsplanes „Siedlungserweiterung Pubersdorf Ost – 1. Bauabschnitt“ (Plan 02) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

II. Abschnitt – Flächenwidmung

§ 2

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Plan 01 – Umwidmungslageplan 02/2020

- a) Umwidmung von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Bauland Wohngebiet, GP 631 tlw. (1.473 m²), GP 632/2 tlw. (2.521 m²), GP 634 tlw. (1.967 m²), 882/1 tlw. (1.059 m²), 884 tlw. (9.042 m²), alle KG Pubersdorf, 16.062 m²
- b) Umwidmung von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Allgemeine Verkehrsfläche, GP 630 tlw. (375 m²), GP 631 tlw. (95 m²), GP 632/2 tlw. (165 m²), GP 634 tlw. (510 m²), 882/1 tlw. (352 m²), 884 tlw. (1.394 m²), alle KG Pubersdorf, 2.891 m²
- c) Umwidmung von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Grünland Spielpark, GP 632/2 tlw. (234 m²), GP 883 tlw. (80 m²), GP 884 tlw. (186 m²), KG Pubersdorf, 500 m²

III. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird im gesamten Planungsgebiet mit 500 m² festgelegt.
- (2) Ausgenommen von der Bestimmung des § 3 Abs. (1) ist die Bildung von Kleingrundstücken für infrastrukturell erforderliche Gebäude und Bauwerke (z.B. Trafo, Bioinsel udgl.).

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die Geschossflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogeschossflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Die maximal zulässige Geschossflächenzahl wird im gesamten Planungsgebiet mit 0,5 festgelegt.
- (3) Geschossteile, welche mehr als 1,00 m aus dem projektierten Gelände herausragen, gemessen ab FOK Fußboden des darüber liegenden Geschosses, sind in die Geschossflächenzahl einzurechnen.
- (4) Jene Teile eines Dachgeschosses, deren Raumhöhe zwischen Fußbodenoberkante und fertiger Dachinnenkonstruktion 1,50 m oder mehr beträgt, sind in die Berechnung der Geschossflächenzahl miteinzubeziehen.
- (5) Überdachte PKW-Abstellplätze (Carports), Balkone, Terrassen und Sonnenschutzdächer (Markisen o.ä.) bleiben bei der GFZ-Berechnung unberücksichtigt, sofern sie das im § 6, Abs. (2) lit. c, K-BV LGBl Nr. 56/1985 idgF geregelte Flächenausmaß nicht überschreiten.
- (6) Mindestens zweiseitig umschlossene und innerhalb des Gebäudeumrisses befindliche Flächen (z.B. Loggien) sind in die GFZ einzurechnen.

§ 5

Bebauungsweise

- (1) Im gesamten Planungsgebiet wird die offene und die halboffene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend errichtet werden.
- (3) Eine halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Baugrundstücken die Gebäude bzw. Gebäudeteile an der gemeinsamen Baugrundstücksgrenze unmittelbar angebaut bzw. zusammengebaut und nach allen anderen Seiten freistehend errichtet werden.

- (4) Die Errichtung von Gebäuden in halboffener Bebauungsweise ist nur dann zulässig, wenn die gegenseitige schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundstücksnachbarn vorliegt.

§ 6 Geschossanzahl

- (1) Die Höhe der Baulichkeiten wird durch die Geschossanzahl bestimmt.
- (2) Im gesamten Planungsgebiet wird eine maximal zulässige Geschossanzahl von zwei Vollgeschossen festgelegt.
- (3) Dachgeschosse gelten dann als Vollgeschoss, wenn die Fußpfettenoberkante 1,00 m und mehr über der Rohdecken-Oberkante liegt.
- (4) Ein Tiefgeschoss bzw. Kellergeschoss gilt dann als Vollgeschoss, wenn dieses auch nur an einer Stelle mehr als 1,00 m (gemessen von der FOK des Erdgeschosses) aus dem natürlichen Gelände herausragt.
- (5) Die Errichtung von außenliegenden Kellerabgängen ist erlaubt. Dabei darf die Außenwand-Oberkante der Kellerstiege – so wie das Tiefgeschoss selbst – höchstens 1,00 m aus dem natürlichen Gelände herausragen.

§ 7 Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung des Projektgebietes erfolgt - ausgehend von der nördlich vorbeiführenden Feldgasse (GP 879, KG Pubersdorf) - über neu anzulegende Fahrstraßen.
- (2) Die Parzelle der Feldgasse (Haupterschließungsstraße) wird auf 7,00 m erweitert.
- (3) Die Mindestparzellenbreite der neu anzulegenden Fahrstraße wird mit 6,00 m festgelegt.
- (4) Pro Wohneinheit sind 2 PKW-Abstellplätze auf Eigengrund zu errichten.
- (5) Lage und Verlauf der Verkehrsflächen sind in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.

§ 8 Baulinien

- (1) Es werden ausschließlich Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) An die Baulinien kann mit der Außenwand eines Gebäudes herangebaut werden.

- (3) Bauwerke zur Gestaltung der Gartenanlagen (Mauern, Zäune, Gartenhaus, Einhausungen für Mülltonnen) können auch außerhalb der Baulinien errichtet werden. Dies betrifft ebenso technisch erforderliche Anlagen wie einen Trafo, eine Wärmepumpenanlage udgl.
- (4) An Grundstücksgrenzen, wo keine Baulinien festgelegt werden, gelten die Bestimmungen der K-BV 1985 idgF.
- (5) Die im Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien ersetzen die Bestimmungen zur Festlegung des Abstandes oberirdischer Gebäude zur Grundstücksgrenze in einem Bauverfahren nach der K-BO 1996 idgF.
- (6) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.

§ 9

Dachform, formale Bestimmungen

- (1) Im gesamten Projektgebiet werden als zulässige Dachformen für Hauptgebäude das Satteldach oder das Walmdach festgelegt.
- (2) Die zulässigen Dachneigungswinkel bei Sattel- und Walmdächern werden mit 18-25 Grad festgelegt. Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes darauf hingewiesen.
- (3) Im gesamten Projektgebiet sind für Zubauten und Nebengebäude, wie z.B. Garagen, überdachte PKW-Abstellplätze oder Eingangsüberdachungen, als Dachform auch das Flachdach oder das Pultdach zugelassen.
- (4) Zur Eindeckung der Hauptdächer ist kleinteiliges Deckungsmaterial in grauen, braunen oder dunkelroten Farbtönen zu verwenden.
- (5) Flachdächer können auch mit Blechbahnen gedeckt werden.
- (6) Deckungsmaterialien dürfen keine Spiegelungen verursachen.
- (7) Photovoltaik- oder Solaranlagen auf Dächern sind bestmöglich in die Dachhaut zu integrieren oder dachparallel auszuführen.
- (8) Zubauten und Nebengebäude müssen sich formal, aber auch hinsichtlich ihrer sichtbaren Kubatur, dem jeweiligen Hauptgebäude unterordnen.

§ 10
Gestaltung von Außenanlagen

- (1) Entlang der östlichen und südlichen Planungsgebietsgrenze wird ein Bepflanzungsgebiet verordnet. Dort hat die Bepflanzung mit heimischen Laubbäumen, heimischen Obstbäumen, heimischen Blütensträuchern und Blütenstauden zu erfolgen.
- (2) Einfriedungen (Stützmauern, Zaunsockel, Zäune und Hecken) sind zur Gänze im Bereich der jeweiligen Bauparzelle zu situieren und dürfen insgesamt eine Sichthöhe von 1,50 m nicht überschreiten.
- (3) Der Spielpark an der südlichen Planungsgebietsgrenze ist ebenso mit heimischen Laubbäumen, heimischen Obstbäumen, heimischen Blütensträuchern und Blütenstauden zu bepflanzen.

§ 11
Art der Nutzung von Gebäuden

- (1) Die zulässigen Nutzungen aller entstehende Gebäude und bauliche Anlagen ist im §3, Abs. 5, K-GplG, Bauland Wohngebiet, geregelt.

III. Abschnitt

§ 12
Inkrafttreten

- (1) Die Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung verliert der Bebauungsplan der Marktgemeinde Poggersdorf (Verordnung des Gemeinderates vom 06.07.1995) im Planungsgebiet der gegenständlichen Verordnung seine Wirkung.

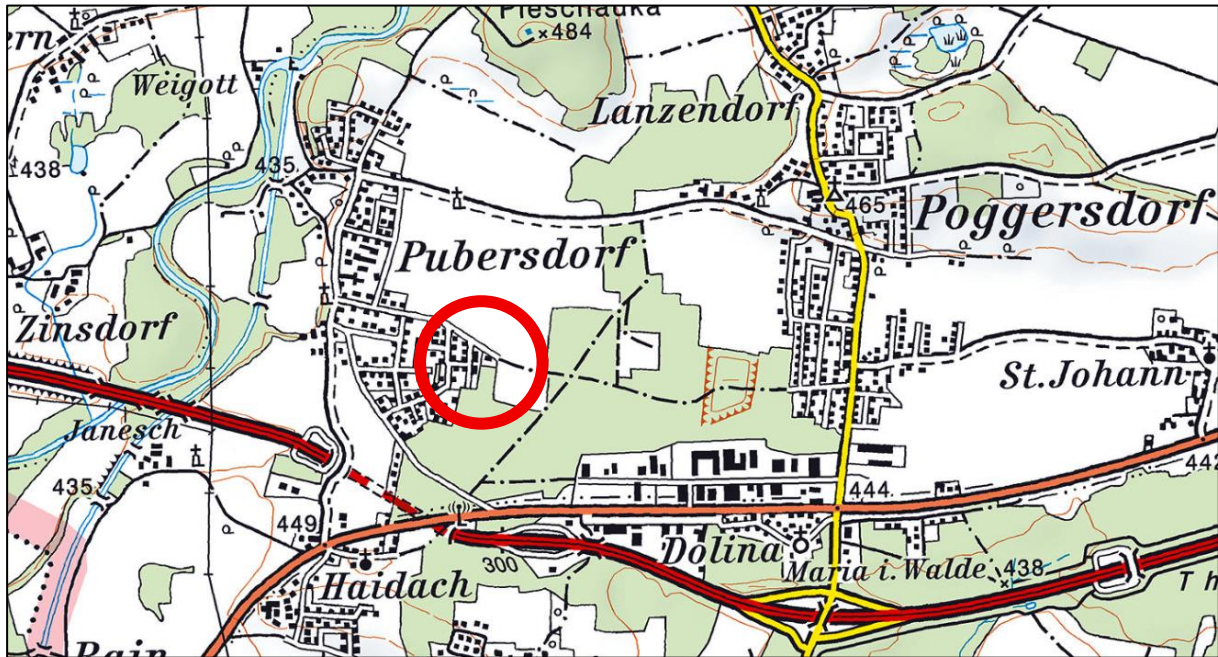
Poggersdorf, am.....

Der Bürgermeister:

Arnold Marbek

Erläuterungen zum Teilbebauungsplan

1. Lage und Beschreibung des Projektgebietes



Lage des Projektgebietes auf ÖK50, Quelle: KAGIS, o.M.

Die zur Umwidmung begehrte Fläche befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand der Ortschaft Pubersdorf. In der Natur liegt eine größtenteils ebene und landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche vor. Westlich und südlich reichen Waldparzellen in das Planungsgebiet. Im Nordwesten schließt Einfamilienhausbebauung an.

Die Erschließung soll ausgehend von der nördlich vorbeiführenden Feldgasse über neu anzulegende Fahrwege erfolgen.

Im Planungsgebiet ist eine Neuaufschließung mit Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Die Wohnobjekte sollen in offener oder halboffener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden. In diesem Zusammenhang wurde bereits ein Teilungs- und Bauungskonzept erarbeitet, welches die Grundlage für gegenständlichen Teilbebauungsplan bildet.

2. Örtliche Planungsvorgaben

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Poggersdorf liegt das Planungsgebiet innerhalb der festgelegten Siedlungsaußengrenzen. In diesem Bereich ist ein größeres Baulandpotenzial festgelegt. Eine geordnete Verwertung mit effizienter Erschließung soll durch ein Erschließungs- und Bauungskonzept sichergestellt werden.

Durch eine Grünverbindung wird der Fortbestand einer räumlichen Trennung zwischen der Ortschaft Pubersdorf und dem Wirtschaftspark Poggersdorf sichergestellt. Im Zuge eines konkreten Widmungsansuchens ist die weitere

Funktionsfähigkeit des hier verlaufenden Wildtierkorridors durch einen Wildtierökologen zu bestätigen. Mit der Positionsnummer 3 wird in der zeichnerischen Darstellung des Siedlungsleitbildes darauf hingewiesen. In dieser Angelegenheit liegt der Gemeinde ein entsprechendes Gutachten vor. Die Kernaussage ist die zwingende Erhaltung eines 180 m breiten Wildtierkorridors zwischen den beiden Baugebieten.



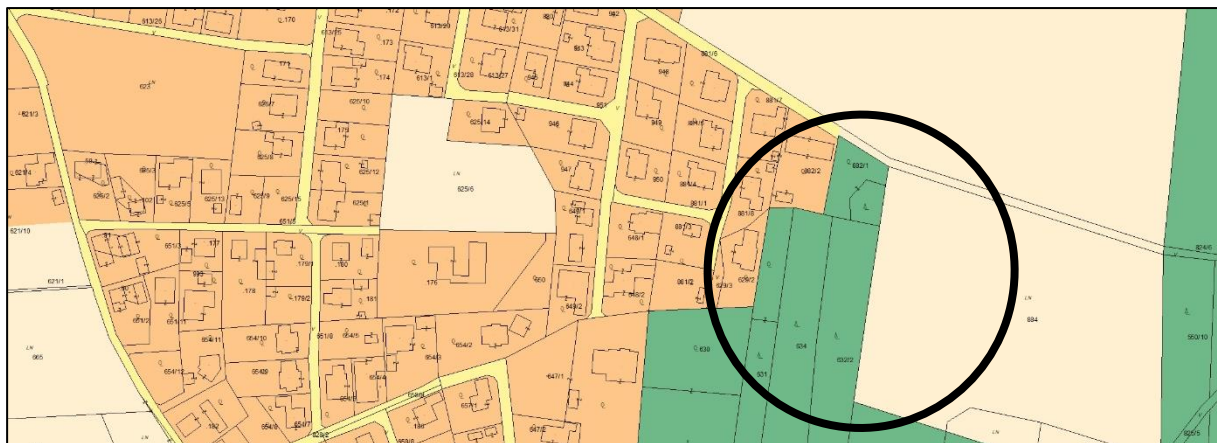
Ausschnitt ÖEK Marktgemeinde Poggersdorf (2016), o.M., Quelle: RP-Büro Kaufmann

Es handelt sich um eine raumordnungsfachlich vertretbare Erweiterung des Siedlungsgebietes im direkten Anschluss an die bestehende Ortschaft. Vorliegende integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung entspricht durchaus den raumordnungsfachlichen Zielsetzungen der Gemeinde.

3. Flächenwidmungsplan

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Poggersdorf ist das angrenzende Siedlungsgebiet mit der Widmung Bauland Wohngebiet belegt. Im Planungsgebiet liegt die Widmung Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen vor. Die Grundparzelle 882/1 sowie Teile der Grundparzellen 631, 632/2 und 634, alle KG Pubersdorf, werden - gemäß Nutzungssymbol im Kataster und der Bestandssituation - als Wald ersichtlich gemacht.

Im gegenständlichen Umwidmungsverfahren soll das Areal größtenteils als Bauland Wohngebiet gewidmet werden. Die neu anzulegenden Fahrstraßen werden in Allgemeine Verkehrsfläche und der Spielplatz als solcher umgewidmet.



Arbeitsplan Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Poggersdorf, o.M., Stand: 04.11.2019, Quelle: RP-Büro Kaufmann

4. Technische Infrastruktur

Auf Grund der Lage im direkten Anschluss an bestehende Siedlungssysteme ist das Planungsgebiet voll aufgeschlossen:

- Strom: Kärnten Netz AG (KNG)
- Trinkwasser: öffentliche Wasserversorgung
- Abwasser: Gemeindekanalisation

Lagebedingt verfügt das Projektgebiet über ausreichende Kapazitäten der Ver- und Entsorgungsleitungen.

5. Kommunalwirtschaftliche Aspekte und öffentliches Interesse

Das Projektgebiet soll durch Einfamilienhausbebauung verwertet werden. Aufgrund der Lagegunst im Nahbereich zur Landeshauptstadt, der guten Erreichbarkeitsverhältnisse und des vergleichsweise günstigen Baulandpreises ist die Nachfrage an verfügbaren Baugrundstücken sehr hoch.

Da sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen bereits am Grundstück liegen, können bei geringen zusätzlichen Investitionen maßgebliche Ver- und Entsorgungsbeiträge eingehoben werden.

Für die Verwertung des gegenständlichen Baugrundstückes besteht somit ein begründetes öffentliches Interesse.

6. Umwelterheblichkeit

Gemäß den Richtlinien zur strategischen Umweltprüfung (SUP) lt. K-UPG 2004 ist für vorliegendes Umwidmungsvorhaben keine strategische Umweltprüfung und auch keine Feststellung betreffend die Umwelterheblichkeit des entstehenden Projektes erforderlich (siehe dazu: „Die Strategische Umweltprüfung (SUP) - Handbuch zur SUP für die örtliche Raumplanung, herausgegeben vom Amt der Kärntner Landesregierung/Landesplanung im November 2006).

Es gehen zwar Flächen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen verloren, aber es sind durch die vorgesehenen Widmungsmaßnahmen und bei baulicher Verwertung gemäß den Bestimmungen des vorliegenden Bebauungsplanes keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Aufgrund der insgesamt geringeren Waldbestände des gesamten Bezirkes Klagenfurt Land und des in unmittelbaren Nahbereich verlaufenden Wildtierkorridores ist auf den Schutz dieser Bereiche besonders Rücksicht zu nehmen und im Rahmen des Widmungsverfahrens die forstrechtliche Zustimmung einzuholen.