

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„DOPPELSBICHLERWEG - NEUVERORDNUNG 2025“

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die gegenständliche Neuverordnung wird notwendig, um eine Weiterentwicklung des - in der Stammverordnung bzw. in dem beiliegendem Gestaltungskonzept definierten - Vorhabens (Errichtung einer Wohnsiedlung am Doppelsbichlerweg, unmittelbar nördlich anschließend der Bezirkshauptstadt St. Veit an der Glan) zu ermöglichen.

Mit der Umwidmung einer weiteren ca. 6.323 m² großen Fläche in „Bauland - Wohngebiet“ soll die kompakte Wohnsiedlung gemäß Bauphase 4 nach Nordwesten erweitert werden. Die Umsetzung der ggst. nächsten Phase orientiert sich an der langfristigen Entwicklungsperspektive des Siedlungssplitters (siehe Gestaltungskonzept der Abbildung 6, Seite 13) und wird legitimiert, da eine vollständige Bebauung der vorangegangenen Phase erreicht wurde. Die Planungsraumgrenze wird im Nordwesten aufgrund der Hangsituation im Vergleich zu den ursprünglichen Planungen geringfügig nach Südosten verschoben.

Den Intentionen des Gestaltungskonzepts aus dem Jahr 2016 wird durch die Lage und Erschließung der Gebäude weiter Rechnung getragen. Die Innenerschließung soll nach Abschluss aller Bauphasen als Ringerschließung fungieren, die Haupteerschließung erfolgt für die zu errichtenden Objekte weiterhin aus Osten über den Doppelsbichlerweg.

Besonders beachtet werden soll die harmonische Eingliederung der Siedlung in das bestehende, von Einfamilienhäusern geprägte Ortsbild des Siedlungskörpers, welches durch eine offene Bauweise geringer Dichte und kleinteiliger Gebäudestrukturen charakterisiert ist. Insbesondere auch, da aufgrund der leicht erhöhten Lage der Wohnsiedlung eine Einsehbarkeit von der Bezirkshauptstadt St. Veit an der Glan besteht.

Das Vorhaben soll aus - in offener Bauweise errichteten - Wohngebäuden mit 2,0 Geschoßen fortgeführt werden. Eine Abänderung der Bebauungsbedingungen findet bewusst nicht statt, da erstens keine fachliche Änderung des Vorhabens ableitbar ist und zweitens jegliche Änderung zu einer Schlechterstellung der Bestandsobjekte, welche rechtmäßig nach den Bestimmungen der Stammverordnung errichtet wurden, führen könnte. Die GFZ hat sich daher weiterhin zwischen min. 0,25 und max. 0,4 zu bewegen, die spezifisch festgelegten Bestimmungen zu Dachform und Dachneigung bleiben ebenso in Kraft.

Ziel ist, die ursprünglich durch das beiliegende Gestaltungskonzept festgelegten Intentionen konsequent fortzuführen und das Areal geregelt weiterzuentwickeln.

2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung findet sich im § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, idF. LGBl. 47/2025.

§ 52 (1)

Wenn dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis gelegen ist sowie der Verwirklichung der im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele der örtlichen Raumplanung dient, darf der Gemeinderat mit Verordnung einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beschließen.

§ 52 (3)

Im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung sind in einem Verfahren sowohl die **Flächenwidmungen** der betroffenen Grundflächen als auch die **Bebauungsbedingungen** für jene Bauvorhaben festzulegen, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen. Die Bebauungsbedingungen sind in Form eines Teilbebauungsplanes oder eines Gestaltungsplanes festzulegen. Die Flächenwidmungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 2. bis 4. Abschnittes des dritten Hauptstückes des K-ROG 2021 festgelegt werden, die Bebauungsbedingungen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 7. Abschnittes des dritten Hauptstückes des K-ROG 2021.

§ 52 (4)

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

2.1 FLÄCHENWIDMUNGSPLANUNG

Im 2. bis 5. Abschnitt des Ktn. Raumordnungsgesetzes 2021 wird die Flächenwidmungsplanung geregelt, wobei unter Bedachtnahme auf das Örtliche Entwicklungskonzept die voraussehbaren wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Erfordernisse in der Gemeinde, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Ortsbild sowie die Erfordernisse einer zeitgemäßen landwirtschaftlichen Betriebsführung zu beachten sind. In Anlage 1 sind die Widmungsänderungen dargestellt.

2.2 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 entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Gemäß § 47 Abs. 6 sind eine Reihe von Bestimmungen obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke, die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe, sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen. Je nach örtlichen Erfordernissen dürfen gemäß § 48 Abs. 5 noch weitere Einzelheiten festgelegt werden, wie die Bebauungsweise, der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Baulinien, der Verlauf der Anlagen der Energieversorgung und der Fernmeldeeinrichtungen, Flächen für den ruhenden Verkehr, die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung, die Lage von Jugend- und Kinderspielplätzen und andere Gemeinschaftseinrichtungen, Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, Begrünung u.ä.), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume u.ä., die Art der Nutzung von baulichen Anlagen (Wohnungen, Handelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe u.ä.) und den Ausschluss bestimmter Nutzungen zur Erhaltung oder Schaffung vielfältiger innerörtlicher Strukturen oder zur Vermeidung von Umweltbelastungen, Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung der charakteristischen 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, sowie Vorgaben für eine bestimmte zeitliche Abfolge der Bebauung (Bebauungsstufen).

2.3 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 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 während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung in Erwägung zu ziehen.

3 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

allgemein: Die gegenständliche Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung stellt eine Neuverordnung der vom Gemeinderat am 28.03.2022 mit der Zahl 031-2/2022 beschlossenen und zuletzt gültigen Verordnung „Doppelsbichlerweg – Neuverordnung 2022“ (Anmerkung: 3. Bauphase) dar. Die Neuverordnung 2025 wird beschlossen, da sämtliche in Phase 3 betroffenen Bauparzellen widmungsgemäß bebaut wurden. Daher erscheint aus ortsplanerischer Sicht eine Freigabe der nachfolgenden Bauphase 4 lt. Gestaltungskonzept vertretbar.

Die bisherigen Grundstücke wurden bereits unter Berücksichtigung der rechtskräftigen Bebauungsbedingungen bebaut. Die rechtskräftigen Bebauungsbedingungen richteten sich an die damals festgelegten Zielsetzungen für das Areal, die bis zum heutigen Zeitpunkt ihre Gültigkeit bewahren. Um eine **Schlechterstellung** und den **Vertrauensschutz** in Bezug auf die rechtmäßig errichteten Nachbarobjekte innerhalb des Planungsraumes ausschließen zu können, wird keine Notwendigkeit gesehen, die Bebauungsbedingungen abzuändern. Die Bestimmungen der Stammverordnung bleiben daher erhalten, lediglich die Ausführungen im Erläuterungsbericht wurden präzisiert.

Die ehemals vorhandenen Festlegungen zur Zonierung bzw. zeitlichen Abfolge der Bebauung (§ 11 der Stammverordnung) entfallen ersatzlos. Von der ursprünglichen Intention einer Umwidmung des gesamten Planungsraumes (> 3 ha) und einer schrittweisen Freigabe der nächsten Bebauungszone, sobald eine 75-prozentige, widmungsgemäße Bebauung der vorangegangenen erreicht ist, wird abgewichen. Stattdessen erfolgt eine restriktivere Vorgehensweise – eine Erweiterung des Planungsraumes wird ausschließlich durch Revisionen der Integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung und nach vollständiger Bebauung der vorangegangenen Zone erreicht. Eine Entscheidung darüber liegt im Ermessen der Gemeinde. Außerdem sind dadurch noch Änderungen an der Abgrenzung des Planungsraumes möglich (wie etwa im nordwestlichen Bereich der ggst. Phase 4 aufgrund der Geländesituation).

zu § 3: Grundsätzlich wird in der zeichnerischen Darstellung ein Teilungsvorschlag für das Baugrundstück festgelegt. Die Angabe der Mindestgrundstücksgröße wird für den Fall einer abweichenden Grundstücksteilung angegeben. Eine Erhöhung auf 700 m² im Vergleich zu den Festlegungen des allgemein textlichen Bebauungsplanes (400 m² für offene Bauweise) wurde gewählt, um jedenfalls eine dem Ortsbild entsprechende Bebauung zu gewährleisten bzw. auf die Hangsituation im Nordwesten und die Abstandsflächen Rücksicht zu nehmen.

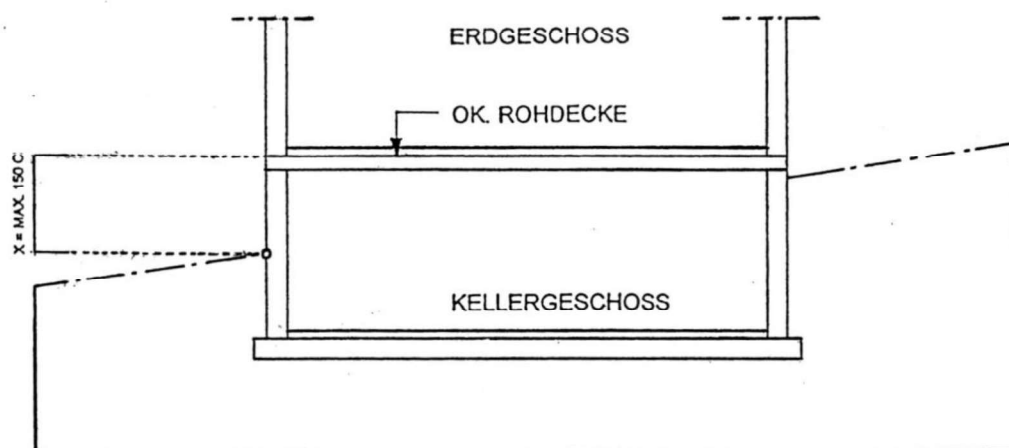
zu § 4: Die Geschößflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschößflächen zur Fläche des Baugrundstückes.

$$\text{GFZ} = \frac{\text{Summe der Bruttogeschoßflächen (m}^2\text{)}}{\text{Baugrundstücksfläche (m}^2\text{)}}$$

Die Summe der Bruttogeschoßflächen ergibt sich aus der Grundfläche aller Geschöße, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände.

Tiefgeschöße (das sind Geschöße, deren Rohdeckenoberkante weniger als 1,5 m über dem Terrain liegen) sind nicht zur Berechnung der Geschößflächenzahl heranzuziehen.

Welche Teile eines Kellergeschosses oder Dachgeschosses bei der Ermittlung der Bruttogeschoßflächen zu berücksichtigen sind, ist in der zeichnerischen Anlage dargestellt.



ZEICHNERISCHE ANLAGE KELLERGESCHOSS

Die maximale GFZ entspricht mit 0,4 den Festlegungen des allgemein textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Frauenstein.

Der darüber hinaus festgelegte Mindestwert der GFZ ist aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes notwendig, um einen Rahmen für die Maßstäblichkeit der Bauobjekte festzulegen.

zu § 5: Die Begriffsbestimmungen für die zulässigen Bauungsweisen des § 48 Abs 6 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021) sind zu übernehmen. Um zu verhindern, dass nicht ortsbildverträgliche Baukörper entstehen, wird im Gegensatz zu den Festlegungen des allgemein textlichen Bebauungsplanes auf die Möglichkeit von halboffenen und geschlossenen Bauungsweisen im Planungsraum verzichtet.

- zu § 6:** Die Festlegung der zulässigen Anzahl der Vollgeschoße verhindert Maßstabsveränderungen durch fehlgeleitete Höhenentwicklung speziell in Hanglage.

Mit der Geschoßflächenzahl (GFZ) allein ist es nicht möglich, die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen. Eine bestimmte Baumasse kann bei einer festgesetzten Geschoßflächenzahl ganz unterschiedlich entwickelt und geordnet werden.

Die maximale Anzahl an Vollgeschoßen entspricht den Regelungen des allgemein textlichen Bebauungsplanes (2,0), zusätzlich wird in der gegenständlichen Verordnung eine Mindestanzahl von 2,0 Geschoßen festgelegt, um gemeinsam mit der Mindest-GFZ von 0,25 eine optische Angliederung der neuen Baukörper zur bestehenden Siedlung (kompakte Siedlungsstruktur, zweigeschossig Ausführung) zu erreichen. Dies ist insbesondere durch die Sichtbeziehungen zur nahen Bezirksstadt St. Veit von Interesse.

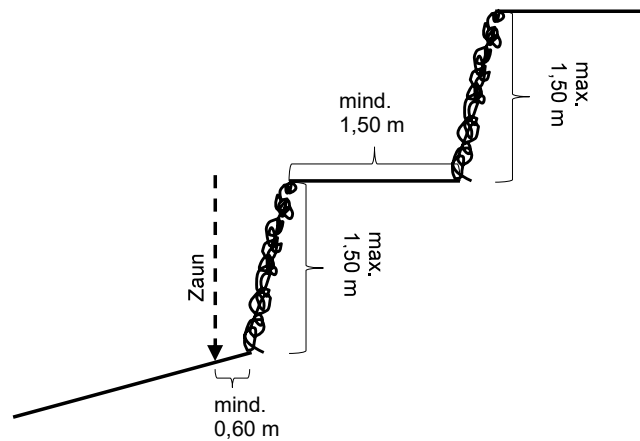
- zu § 7:** Von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind die baulichen Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (Carports, Böschungsbefestigungen, Rampen zur Höhenüberwindung sowie Aus- und Einfahrten) sowie Müllinseln und dgl. Die im Rechtsplan der Anlage 2 dargestellte vermeintliche Überbauung der Baulinie einiger Bestandsobjekte lässt sich über folgende Sachverhalte begründen: Erstens ist die Darstellung der Gebäudegrundrisse im Datensatz der DKM nicht lagerichtig und teilweise ungenau (es wurden auch asphaltierte Zufahrten als Gebäude ausgewiesen) und zweitens der Tatsache geschuldet, dass Dachvorsprünge die Baulinie um 1,5 m überragen dürfen.

- zu § 8:** Die Mindestbreite der Erschließungsstraßen (6,0 m) wurde aus dem Generellen Bebauungsplan übernommen. Der öffentliche Raum im Zentrum des Planungsraumes wird durch einen maximal 3,0 m breiten Fußweg erschlossen.

Um Wildparkerei entlang der Verkehrsflächen des Planungsraumes zu unterbinden, wird der Stellplatzschlüssel im Gegensatz zum allgemein textlichen Bebauungsplan (2,0 pro Wohneinheit) auf 1,0 je angefangenen 60 m² Nettowohnfläche erhöht und dadurch an die Größe des Wohnraumes gekoppelt. Öffentliche PKW-Stellplätze sind nicht vorgesehen. Eine Änderung der bestehenden Regelungen würde auch für die bereits errichteten Wohneinheiten gelten und daher mögliche Widersprüche zur Neuverordnung hervorrufen.

- zu § 9:** Als Dachform werden das Sattel- und Walmdach festgelegt. Diese Festlegung dient dem Erhalt des Ortsbildes, denn in der näheren Umgebung des Planungsgebietes befinden sich überwiegend Gebäude mit diesen Dachformen.

zu § 10: Das Schaffen von Verebnungsflächen im geneigten Gelände soll nicht zulasten des Orts- und Landschaftsbildes geschehen. Das Abtreppen ermöglicht das Kaschieren des Mauerwerkes mit Büschen, Bäumen oder Rankpflanzen.



ZEICHNERISCHE ANLAGE ABTREPPUNG STÜTZMAUER

zu § 11: Der rund 840 m² große zentral gelegene Grünraum wird in öffentliches Gut abgetreten und im Zuge der Phase 4 in Grünland-Park umgewidmet. Die Gemeinde als künftige Grundstückseigentümerin hat dafür Sorge zu tragen, dass die in § 11 festgelegten Bestimmungen (fachgerechte Bepflanzung, Sitzmöglichkeiten) umgesetzt werden.

4 BESTANDSAUFNAHME

4.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt in der Gemeinde Frauenstein, im direkten Anschluss zur Stadtgemeinde St. Veit an der Glan.

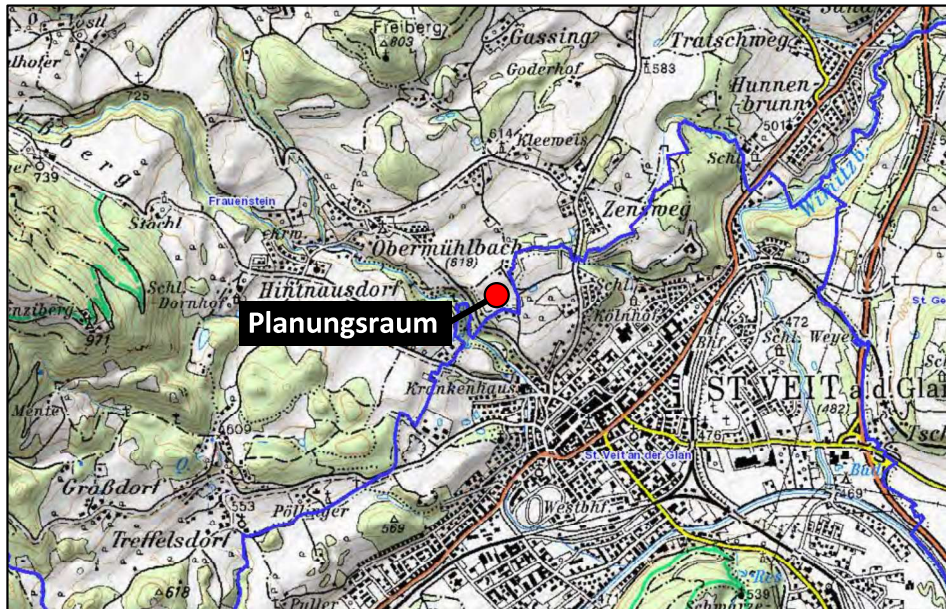


Abbildung 1: Lage im Großraum (Quelle: KAGIS)

Die Entfernung zum Zentrum (Hauptplatz) von St. Veit/Glan beträgt ca. 1,0 km. Die gegenständlichen Parzellen sind Richtung Süden geneigt und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt (Acker-Grünlandkomplexe). Im südlichen Anschluss zum Planungsraum befindet sich bereits ein Siedlungsansatz; im westlichen Verlauf, im Graben des Mühlbaches, feuchter Laubmischwald (Erlen, Eschen, Weiden, Bergahorn); im nördlichen Bereich die Hofstelle Doppelsbichler. Die sonstigen umgebenden Flächen werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

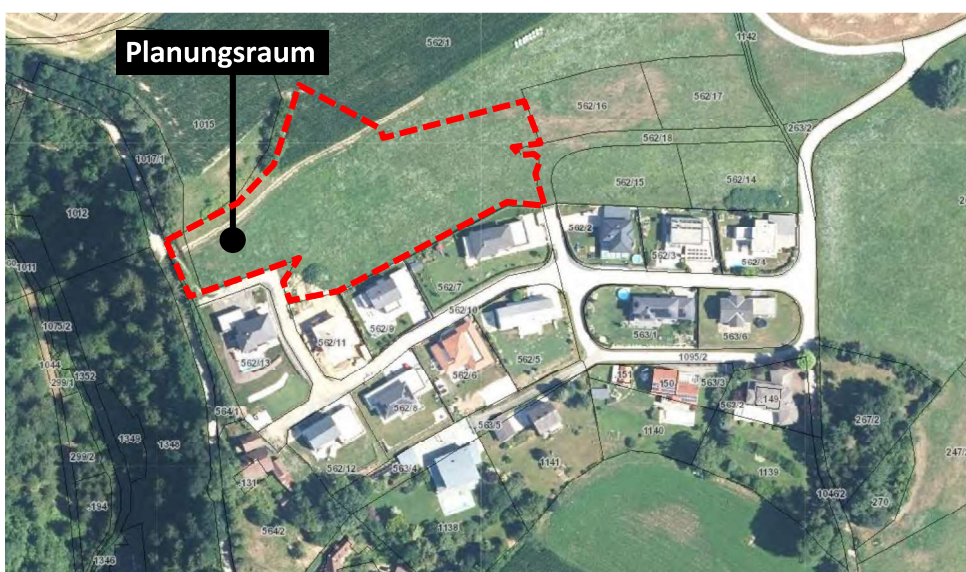


Abbildung 2: Abgrenzung des Planungsraums am Luftbild (Quelle: KAGIS)

4.2 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.2.1 Örtliches Entwicklungskonzept

Das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) der Gemeinde Frauenstein stammt aus dem Jahr 2013. Als Leitziel wird die maßvolle Siedlungsentwicklung im Bereich der Ortschaften mit hohem Anteil an Wohnnutzungen bzw. reinen Wohnsiedlungen, unter dem Grundsatz der Siedlungsarrondierung und besonderer Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes genannt. Zudem ist die Nahbeziehung der Gemeinde Frauenstein zu St. Veit an der Glan als Bildungs-, Arbeits-, Verwaltungs-, Gesundheits- und Einkaufsstandort auszubauen.

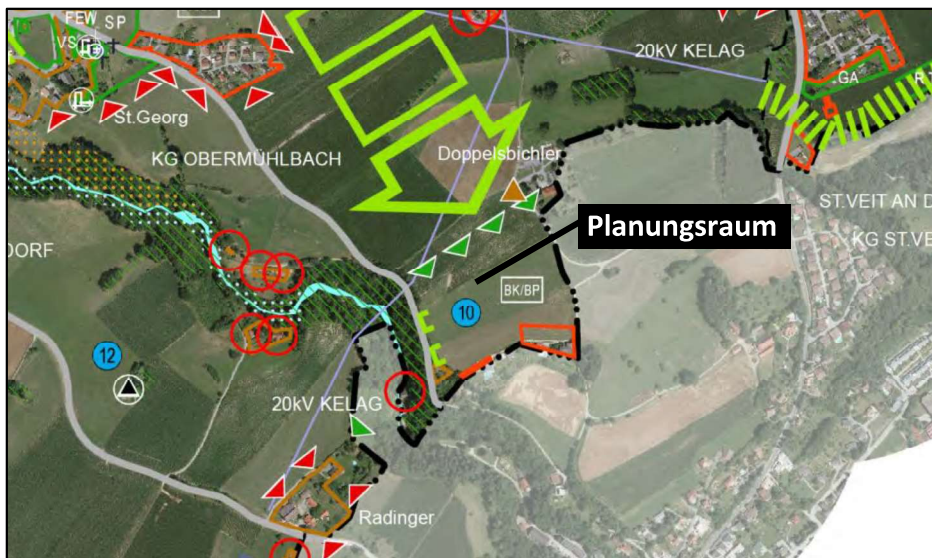


Abbildung 3:
Siedlungsleitbild
(Auszug aus dem
ÖEK 2013,
Frauenstein)

Der Planungsraum befindet sich innerhalb der Siedlungsgrenzen. Aus ortsplanerischer Sicht ist das Vorhaben wie folgt zu bewerten: Der bereits bestehende Siedlungsansatz wird in kompakter Form nach Nordwesten weiterentwickelt und dadurch ein geschlossener Siedlungsbereich geschaffen, welcher vom Mühlgraben im Westen bis zur Gemeindegrenze im Osten reicht. Daran anschließend ist lt. Entwurf des überarbeiteten ÖEKs der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan eine geringfügige Weiterentwicklung auf deren Gemeindegebiet nach Osten angedacht. Im Entwicklungsplan wird zudem auf die bereits vorliegenden Bebauungspläne bzw. Konzepte hingewiesen. Die nach Norden festgelegte Siedlungsgrenze wird nicht tangiert, ein angemessener Abstand zur Hofstelle (mögliche Nutzungskonflikte) bleibt bestehen. Selbiges gilt für den Laubmischwald entlang des Mühlbaches im westlichen Anschluss, hier ist lt. Symbolik des Entwicklungsplans eine Waldrandverbauung zu vermeiden.

Im Siedlungsleitbild wird unter der Ziffer 10 Folgendes festgelegt:

- 10 Der Siedlungssplitter am Doppelsbichlerweg wird durch die Gemeindegrenze zwischen St. Veit/Glan und Frauenstein durchgeschnitten. Eine Änderung der Gemeindegrenze ist in Ausarbeitung, wobei der Siedlungssplitter zur Gänze in die Gemeinde Frauenstein kommt. Die Aufschließung allerdings erfolgt immer über die Stadtgemeinde St. Veit/Glan und ist derzeit nur über einen schmalen Feldweg bzw. eine steile schmale Dorfstraße erreichbar. Eine Ausdehnung der Siedlung ist demzufolge nur nach entsprechender Adaptierung der Verkehrsinfrastruktur sinnvoll.

Die im ÖEK als Auflage definierte Adaptierung der Verkehrserschließung wurde mit dem aus Osten zum Planungsraum führenden Doppelsbichlerweg bereits in der geforderten Breite hergestellt.

ÖEK- Legende:

	Siedlungsgrenze absolut: Naturraum oder Ortsbild
	Waldrandverbauung vermeiden (je nach Maßgabe der örtlichen Situation)
	Masterplan, Parzellierungs- Erschließungskonzept od. Teilbebauungsplan mit od. ohne Zonierung
	Wohnfunktion
	Gemeindegrenze
	Biotop

Ein Widerspruch zu den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes ist durch die geplante Bebauung somit nicht ableitbar.

4.2.2 Flächenwidmungsplan

Der Planungsraum ist derzeit als „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ gewidmet.

Im nördlichen Anschluss besteht eine Hofstelle (Doppelsbichler), im südlichen Anschluss besteht ein Siedlungsansatz jüngerer Zeit, der als „Bauland – Wohngebiet“ ausgewiesen ist. Die westlich anschließende Bewaldung des Mühlbachgrabens ist als „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ gewidmet und mit einer Ersichtlichmachung „Wald“ versehen. Im südlichen Anschluss besteht eine kleinflächige „Bauland-Dorfgebiet“- Widmung.

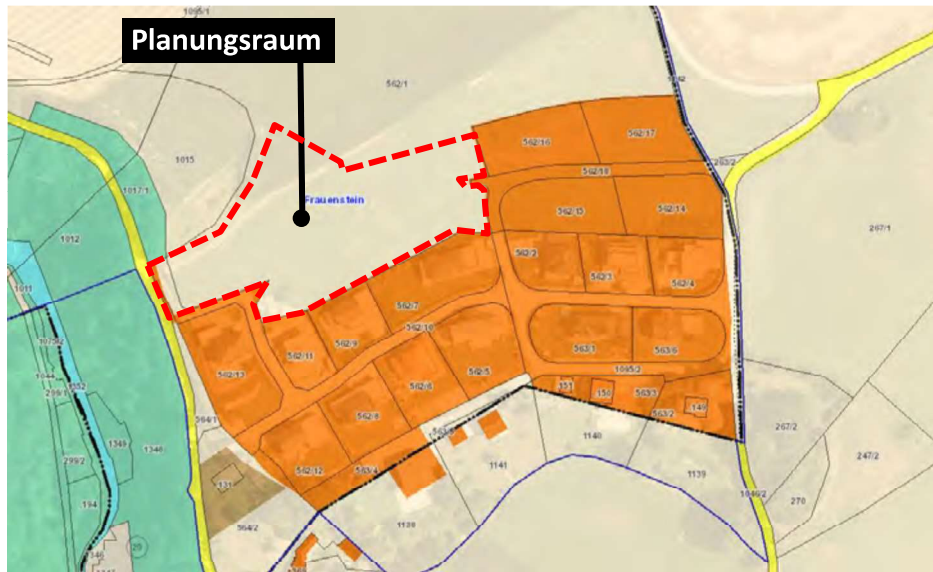


Abbildung 4:
Flächenwidmungs-
plan (Quelle:
KAGIS)

Legende:

	Bauland - Dorfgebiet
	Bauland – Wohngebiet
	Grünland – Für die Land- u. Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland
	Wald
	Gemeindegrenze

4.3 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

Die Biotopkartierung der Gemeinde Frauenstein lt. KAGIS weist über 700 aufgenommene Biotope aus. Für den Planungsraum selbst wurden keine Biotope klassifiziert, nordwestlich davon sind die Waldflächen entlang des Mühlbaches (violett) verzeichnet. Hierbei handelt es sich um Ahorn-Eschen-Edellaubwald, wobei dieses Biotop durch das ggst. Vorhaben nicht betroffen ist.

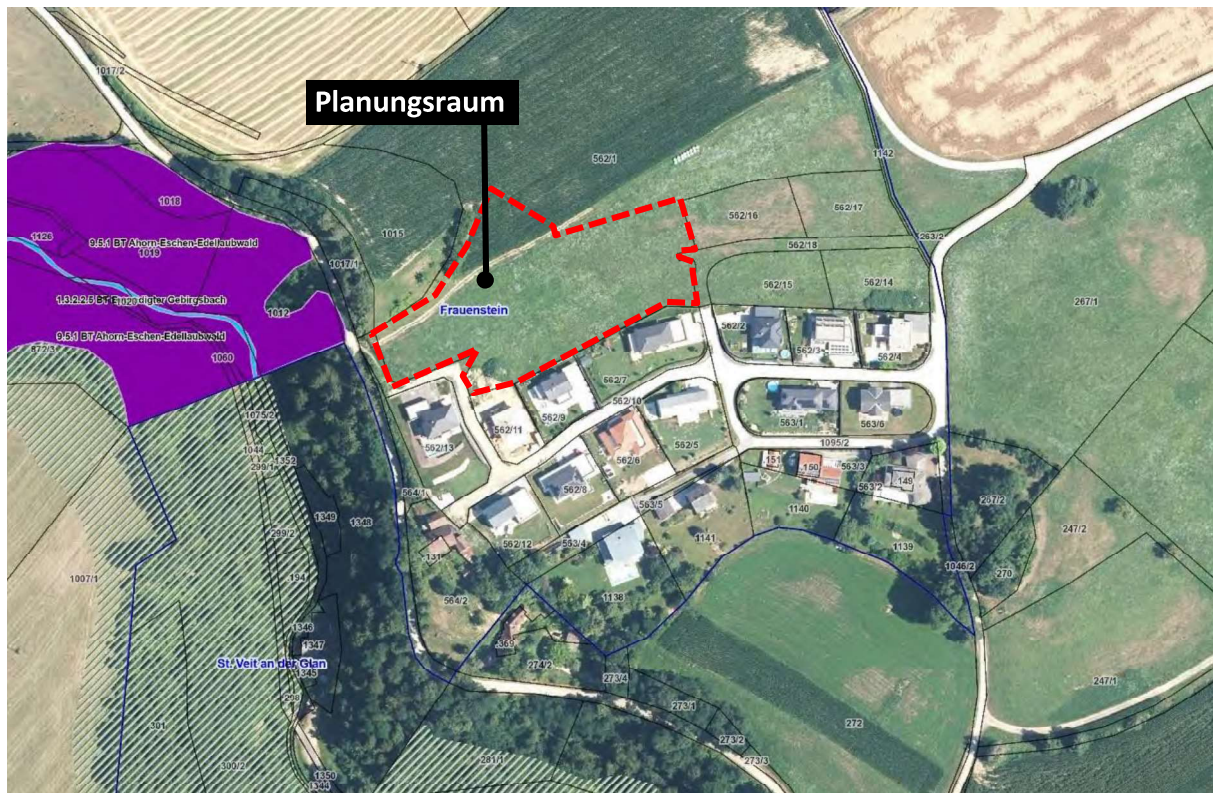


Abbildung 5: Biotopkartierung (Quelle: KAGIS)

Laut Waldentwicklungsplan sind direkt am Areal keine Waldflächen betroffen. Die im Westen und Süden anschließenden Waldflächen sind mit einer Wohlfahrtsfunktion verzeichnet. Schutz- Schongebiete bzw. Gefahrenzonen sind ebenso nicht betroffen.

4.4 VERKEHRSSERSCHLIESSUNG

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Obermühlbacher Straße bzw. über den Doppelsbichlerweg, der im Nahbereich in die L67 Wimitzer Straße einmündet. Die Hauptzufahrt liegt im Gemeindegebiet der Stadt St. Veit/Glan. Laut vorliegender Vereinbarung soll diese in Folge auf 6,0 m Straßenbreite ausgebaut werden.

4.5 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserver- sowie die Abwasserentsorgung ist vor Ort durch die Gemeindewasserversorgungs- sowie die Gemeindekanalisationsanlage gegeben.

5 BEBAUUNGSKONZEPT

Um eine geordnete und möglichst effiziente Entwicklung zu erlauben, wurde für den gesamten großräumigen Planungsraum, der sich über mehr als 3,0 ha erstreckt, eine Entwicklungsperspektive erarbeitet. Diese stellt eine Richtschnur für die langfristige Erweiterung dar und sieht vor, dass die Bebauung in ca. 6 zeitlich gestaffelte Entwicklungsphasen vonstattengehen soll.

Bereits im Rahmen des ersten Teilbebauungsplanes vom 30.06.2016 wurde eine Entwicklungsperspektive für das gesamte Areal vorgeschlagen. Die räumliche Abgrenzung des (Detail-)Planungsraums und der gesamten Entwicklungsperspektive ist in der Abbildung 6 ersichtlich.

Um eine geordnete Entwicklung gewährleisten zu können wurde diese in mehrere Baustufen unterteilt. Ursprünglich war vorgesehen, den gesamten Planungsraum als Bauland festzulegen und die Grundstücke der jeweils folgenden Entwicklungsphase nach mindestens 75-prozentiger widmungsgemäßer Bebauung der vorangehenden freizugeben. Die tatsächliche Vorgehensweise weicht von den ursprünglichen Intentionen ab. Eine Erweiterung des Planungsraumes wird per Revision der Verordnung erreicht und muss vom Projektwerber erneut angeregt werden. Nach erfolgreicher Prüfung der Gemeinde wird die Revision der Integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung eingeleitet und es kann die Widmungsfestlegung der nächsten Phase durchgeführt werden. Dadurch erhält die Gemeinde einen größeren Ermessensspielraum, so sind bei triftigen Gründen auch Änderungen an der Ausdehnung des Planungsraumes (Bsp. in Phase 4) und die Umsetzung der Dorfplatzgestaltung möglich. Ggst. Verordnung zielt nun darauf ab, den Planungsraum um die vierte Baustufe im nordwestlichen Bereich des Areals zu ergänzen. Die Bebauungsbedingungen selbst bleiben gänzlich gleich. Die Erschließung erfolgt über die Weiterführung der bestehenden Erschließungsstraße. Gegenüber dem ursprünglichen Gestaltungskonzept erfolgte im äußersten Nordwesten (im Grenzbereich zur Parzelle Nr. 1015, KG Obermühlbach, siehe Abbildung 6) aufgrund der Geländesituation ein Abrücken der Grenze des Planungsraumes von einigen Metern in Richtung Südosten.

Die innere Erschließung der gesamten Siedlung erfolgt über einen Fahrweg mit einer Straßengrundbreite von 6,0 m, wobei die Anbindung in das öffentliche Gut im Südwesten des Planungsraumes (ursprünglich Entwicklungsphase III) stattfindet. Im Endausbau ist eine Ringerschließung vorgesehen, welche die Voraussetzung für eine beidhüftige Bebauung durch Einfamilienhäuser bildet.

Fußwegverbindungen sorgen für Abkürzungen in Richtung des Zentrums der Nachbargemeinde St. Veit/Glan, aber auch zur Volksschule und Kirche von Obermühlbach.

Im zentralen Bereich der Siedlung befindet sich ein ca. 860 m² großer öffentlicher Raum, der nur fußläufig erreichbar ist und allen Bewohnern aller Altersklassen zum Verweilen in einer verkehrsfreien Umgebung dienen soll. Der „Anger“ soll den Charakter des Wohngebietes aufwerten und mit hochstämmigen ortstypischen Laubbäumen bepflanzt sowie gärtnerisch gestaltet werden. In diesem Bereich sollen

zusätzlich dauerhaft attraktive Sitzmöglichkeiten und Spielgeräte für Kinder geschaffen werden.

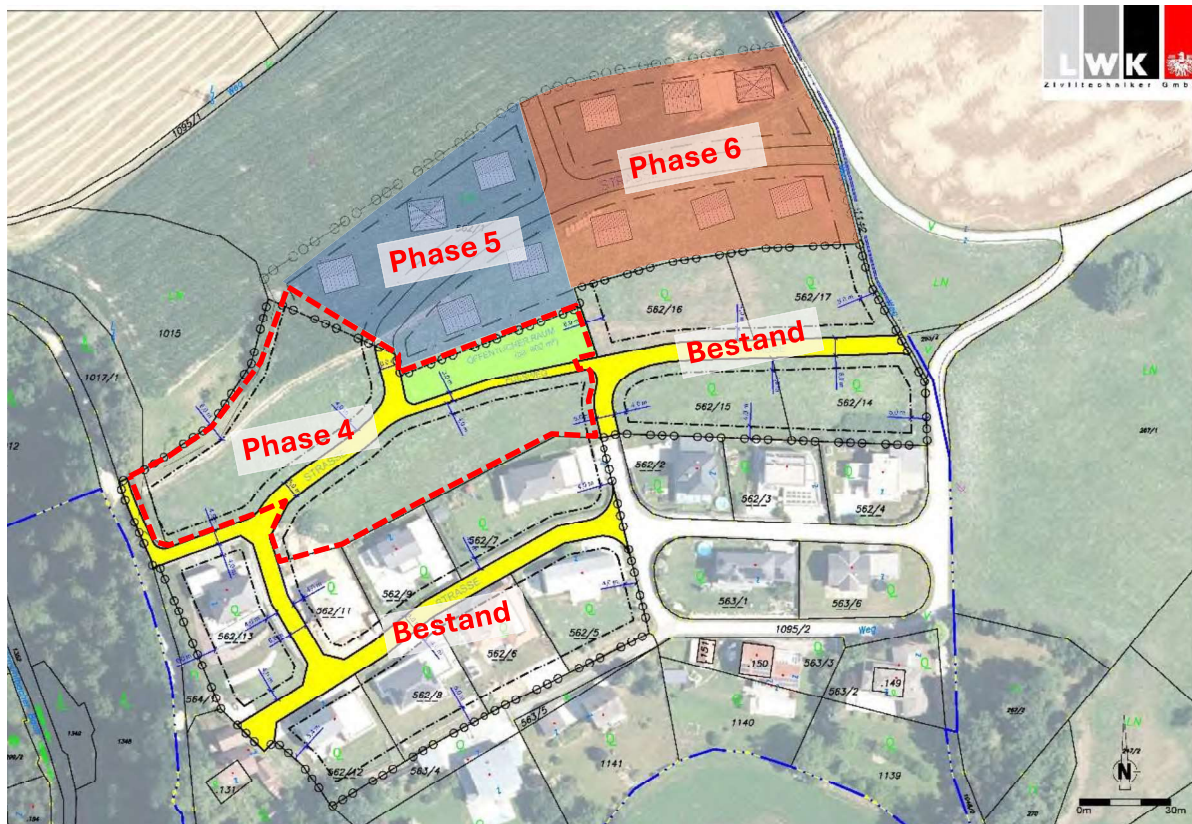


Abbildung 6: Entwicklungsperspektive (eigene Darstellung)

Die besondere Lage des Bauplatzes über den Dächern von St. Veit/Glan, südseitig exponiert, verlangt auch besondere Maßnahmen in Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild:

- eine harmonische Dachlandschaft,
- Festlegung einer Mindest- und Maximaldichte der Bebauung und
- durchgehend 2-geschoßige Objekte.

Um der „Wildparkerei“ im Planungsraum Einhalt zu gebieten ist die Anzahl der Stellplätze am Baugrund an die Größe des Wohnraumes gekoppelt. Öffentliche Pkw-Stellplätze sind nicht vorgesehen.

Die Freigabe der nachfolgenden Baustufe erfolgt erst nach mindestens 75-prozentiger, widmungsgemäßer Bebauung der vorhergehenden Bebauungszone.

Stand: 16.09.2025

