



Marktgemeinde Rennweg am Katschberg

Bundesland Kärnten

Politischer Bezirk Spittal an der Drau

Teilbebauungsplan „Wohnpark St. Peter“



Auftraggeberin

Marktgemeinde Rennweg am Katschberg

Rennweg 51

9863 Rennweg

Verfasser

RPK ZT-GmbH

Benediktinerplatz 10

9020 Klagenfurt am Wörthersee

GZ: 23532-SV-07

Klagenfurt am Wörthersee, 04.10.2024

Erläuterungen

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Die Marktgemeinde Rennweg am Katschberg ist grundbücherliche Eigentümerin der Parzelle 109, KG St. Peter, und beabsichtigt darauf ein Wohnbauprojekt zu realisieren. Ein entsprechender Bebauungsentwurf des Architekturbüros DI Robert Angermann liegt bereits vor. Dieser sieht einen Wohnpark, bestehend aus einem zentralen dreigeschoßigen Geschoßwohnbau mit 12 geförderten Mietwohnungen sowie vier weiteren zweigeschoßigen Baukörpern mit Reiheneinheiten vor, welche zeilenförmig im östlichen bzw. südlichen Randbereich des Planungsgebietes angeordnet werden sollen. Die Höhe und Kubatur der Baukörper orientiert sich an den umliegenden Bebauungsstrukturen. Die Anlage soll weitgehend autofrei gestaltet werden, die Fahrzeuge werden auf einem Sammelparkplatz im Norden abgestellt. Im zentralen Bereich des Planungsgebietes sind halböffentliche Grün- und Freiflächen vorgesehen, welche als Begegnungsraum konzipiert sind und auch eine entsprechende Ausstattung aufweisen (z.B. Spielplatz, Gartenpavillon). Insgesamt stellt der Bebauungsentwurf eine zweckmäßige, flächensparende und ortsbildangepasste Bebauung des Planungsgebietes sicher.

Die Intentionen des vorliegenden Bebauungsentwurfes sollen durch die Erstellung eines Teilbaugebietes gemäß § 48 K-ROG 2021 in Rechtsform gegossen werden. Gleichzeitig wird durch die Erstellung eines Teilbaugebietes auch den Erfordernissen zur Aufhebung des am gegenständlichen Grundstück festgelegten Anschlußgebietes entsprochen.

Wesentliche Zielsetzungen der Verordnung sind:

- Sicherstellung einer zweckmäßigen Erschließung und Bebauung des Planungsgebietes unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise
- Bestmögliche Eingliederung der Neubauten in das bestehende Siedlungsgebiet von St. Peter hinsichtlich Dichte, Kubatur, Höhe udgl.
- Harmonische Integration des Wohnparks in das Ortsbild durch baugestalterische Vorgaben (z.B. zu Dachform, Dachneigung, Dachfarbe, Einfriedungen)
- Sicherstellung hochwertiger, allgemein zugänglicher Grün- und Freiflächen im Planungsgebiet (z.B. Bepflanzungsgebote)
- Beschränkung der Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß
- Vermeidung von Nutzungskonflikten
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der angestrebten Bebauung gewährleistet wird.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Das ca. 6.330 m² große Planungsgebiet befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet der Ortschaft St. Peter, welche sich am Schwemmkegel linksufrig des Wolfsbaches erstreckt. Das Planungsgebiet liegt etwas östlich bzw. unterhalb des historischen Ortskerns. In der Natur liegt eine leicht nach Osten abfallende grünlandwirtschaftlich genutzte Fläche vor. Siedlungsstrukturell handelt sich um eine größere innerörtliche Potenzialfläche, welche fast vollständig von bebauten Grundstücken umgeben ist.

Im Westen des Planungsgebietes schließt ein Wohnsiedlungsbereich mit verdichteten Bauformen an. Dieser setzt sich aus zweigeschoßigen Reihenhäusern sowie einem dreigeschoßigen Geschoßwohnbau zusammen. Im Norden, Osten und Süden wird das Planungsgebiet von einer kompakten Einfamilienhaussiedlung mit überwiegend zweigeschoßigen Wohnobjekten umgeben. Sämtliche Hauptbaukörper in der Umgebung des Planungsgebietes sind mit einem Satteldach ausgestattet.



Blick auf das Planungsgebiet aus östlicher Richtung (Quelle: RPK-ZT-GmbH)



Verdichtete Bauformen im westlichen Anschluss an das Planungsgebiet (Quelle: RPK-ZT-GmbH)



Einfamilienhaussiedlung östlich des Planungsgebietes (Quelle: Google Maps)

3. Örtliches Entwicklungskonzept

Im rechtskräftigen Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Rennweg am Katschberg aus dem Jahr 2012 wird St. Peter als Ortschaft mit Entwicklungsfähigkeit für Wohnfunktion festgelegt. Das Planungsgebiet stellt eine innerörtliche Potenzialfläche dar und liegt naturgemäß innerhalb der absoluten Siedlungsgrenzen. Die empfohlene Bebauungsentwicklung von Nord nach Süd ist aufgrund der nunmehr geplanten gesamthaften Verwertung des Planungsgebietes obsolet. Mit dem Plansymbol „A“ wird das hier festgelegte Aufschließungsgebiet ersichtlich gemacht. Bei der Bebauung der Flächen ist weiters auf die Sichtbeziehung zur ortsdominanten Pfarrkirche hl. Peter Rücksicht zu nehmen.

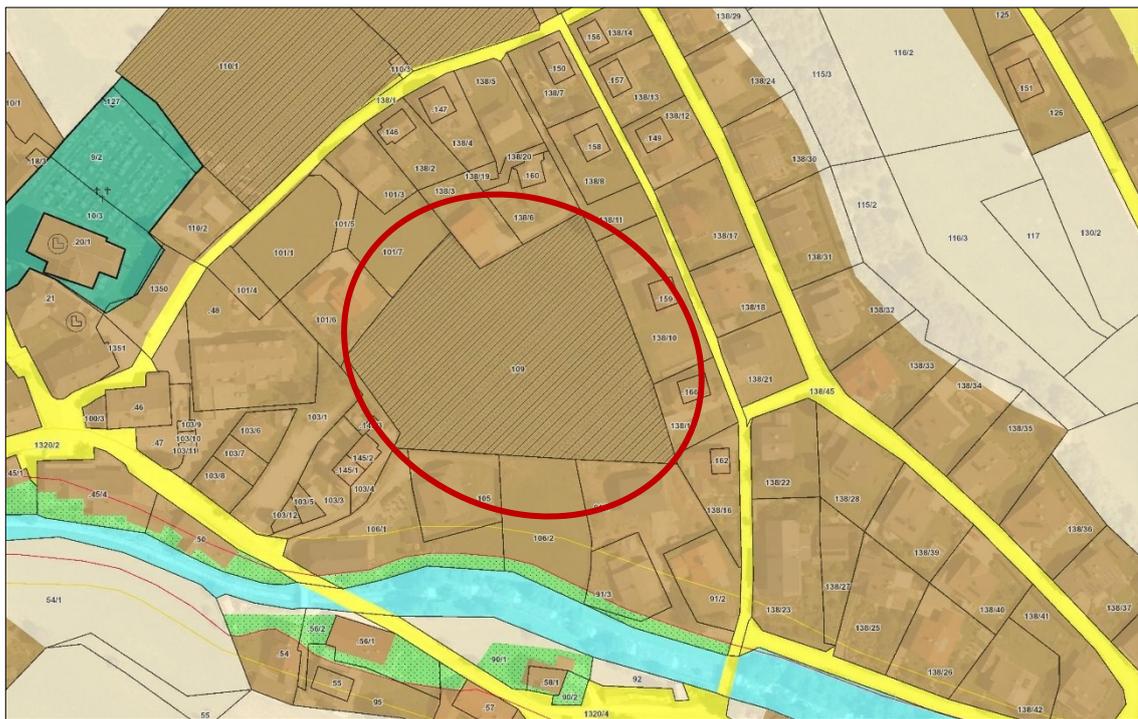
Im neuen Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Rennweg am Katschberg, welches derzeit als Entwurf vorliegt, wird die Ortschaft St. Peter als Ortschaft mit Entwicklungsfähigkeit für dörfliche Mischfunktion und auch als Siedlungsschwerpunkt gemäß § 10 K-ROG 2021 eingestuft. Das Planungsgebiet liegt wiederum innerhalb der absoluten Siedlungsgrenzen und soll anhand eines Teilbebauungsplans oder Bebauungskonzeptes geordnet erschlossen und bebaut werden.



Ausschnitt Örtliches Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Rennweg a.K. 2012 (Quelle: KAGIS)

4. Flächenwidmungsplan

Im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rennweg am Katschberg ist das Planungsgebiet, so wie das gesamte Siedlungsgebiet von St. Peter, als Bauland Dorfgebiet gewidmet. Zusätzlich wurde am gegenständlichen Grundstück ein Anschließungsgebiet verordnet. Als Aufhebungsbedingung wurde die Sicherstellung einer geordneten Erschließung und Bebauung der Potenzialfläche mittels Bebauungskonzept oder Teilbebauungsplan festgelegt. Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Gefahrenzonen der WLV oder BWV und ist auch nicht von natur- oder wasserschutzrechtlichen Einschränkungen betroffen. Gemäß KAGIS-Oberflächenwasserkarte liegt auch keine nennenswerte Hangwassergefährdung vor.



Ausschnitt Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rennweg a.K. (Quelle: KAGIS)

5. Erläuterungen zu den einzelnen Paragraphen der Verordnung

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Verordnung umfasst den Großteil der Parzelle 109, KG St. Peter, welche das Hauptprojektgebiet darstellt, sowie eine kleine Teilfläche der Parzelle 130/4, welche zwickelförmig in den Zufahrtsbereich zur Liegenschaft hineinragt. Im Zuge eines bereits laufenden Teilungsverfahrens erfolgt in diesem Bereich ein Flächentausch, wodurch eine direkte Anbindung der GP 109 an das öffentliche Gut gewährleistet wird. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des gegenständlichen Teilbebauungsplans orientiert sich bereits an den neuen Grundstücksgrenzen (gemäß Teilungsplan DI Dr. Abwerzger).

§ 2 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 120 m² festgelegt, um kleinformatige Eigentumseinheiten, insbesondere im Bereich der geplanten Reihenanlagen, zu ermöglichen und damit eine flächensparende und kompakte Bebauungsstruktur zu realisieren. Dieser Wert liegt etwas unter den Vorgaben des Generellen Bebauungsplans für die geschlossene Bauweise (200 m²), erscheint aber in Anbetracht der innerörtlichen Lage des Planungsgebietes im Siedlungsschwerpunkt St. Peter durchaus angemessen.

§ 3 Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

Die maximal zulässige Geschoßflächenzahl wird im Planungsgebiet mit 1,0 festgelegt und liegt somit etwas über den Vorgaben des Generellen Bebauungsplans der Marktgemeinde Rennweg am Katschberg (max. 0,6 in dörflichen Siedlungsgebieten). Die höhere GFZ wird mit der zentralen Lage des Planungsgebietes im Ortsgebiet von St. Peter und mit der ebenfalls sehr kompakten Umgebungsbebauung (insbesondere im westlichen Anschluss an das Planungsgebiet, wo bestehende Reihenanlagen ähnlich hohe GFZ-Werte aufweisen) begründet. Die Errichtung großvolumiger Baukörper ist durch die enge Abgrenzung der einzelnen Baufelder weitgehend ausgeschlossen. Die detaillierten Vorgaben zur GFZ-Berechnung orientieren sich weitgehend an den Bestimmungen des Generellen Bebauungsplanes.

§ 4 Bauweise

Hinsichtlich der Bauweise werden keine Einschränkungen getroffen, um sowohl freistehende Wohnbauten, als auch Reihenhäuser bzw. Doppelhäuser zu ermöglichen. Durch die Kleinteiligkeit der einzelnen Baufelder ist eine aufgelockerte Bebauung im Planungsgebiet grundlegend gewährleistet.

§ 5 Geschoßzahl, Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe wird primär durch die Festlegung einer maximalen Geschoßzahl geregelt. In Anlehnung an die Bestimmungen des Generellen Bebauungsplans und an die westlich angrenzenden Bebauungsstrukturen werden am zentralen Baufeld drei Vollgeschoße ermöglicht. Im östlichen und südlichen Randbereich des Planungsgebietes wird die Geschoßzahl unter Berücksichtigung der umliegenden Einfamilienhausstrukturen mit zwei Vollgeschoßen begrenzt. Die zusätzliche Errichtung von bewohnbaren Dachgeschoßen ist nicht zulässig, um eine ausreichende Belichtung zwischen den kompakt angeordneten Baufeldern zu gewährleisten. Die Bestimmungen zu Kellergeschoßen und Sockelzonen entsprechen den Festlegungen des Generellen Bebauungsplans. Ergänzend zur maximal zulässigen Geschoßzahl wird auch eine maximale Bauhöhe, gemessen vom Niveau des Urgeländes, vorgegeben. Diese stellt eine absolute Höhenbeschränkung der Baukörper dar, welche nur von technisch bedingten Aufbauten (z.B. Kamine, Aufzugschächte, Antennen) überschritten werden darf.

§ 6 Baulinien

Durch die Festlegung von Baulinien (ohne Anbauverpflichtung) werden insgesamt fünf Baufelder geschaffen, die eine aufgelockerte Bebauungsstruktur im Planungsgebiet gewährleisten. Die gemäß K-BV erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken wurden eingehalten. Ausgenommen von den Baulinien sind bauliche Anlagen im Rahmen der privaten und halböffentlichen Freiflächengestaltung (wie z.B. wie Gartenhütten, Einfriedungen, Swimmingpools, Spielplätze, Ruhebänke oder Gartenpavillons) sowie infrastrukturell erforderliche Anlagen (wie z.B. Müllsammelstellen, Fahrradabstellanlagen oder Trafos). Die Errichtung von überdachten Stellplätzen ist außerhalb der Baulinien nur im Bereich der in der Plandarstellung festgelegten „Verkehrsflächen mit Bepflanzungsgebot“ zulässig, um den zentralen Bereich des Wohnparks autofrei zu gestalten.

§ 7 Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt nach Rechtskraft des laufenden Teilungsverfahrens direkt von der südwestlich angrenzenden Gemeindestraße (GP 103/1). Der ruhende Verkehr soll auf Sammelparkplätzen im nördlichen und westlichen Bereich des Planungsgebietes untergebracht werden, um den zentralen Bereich des Wohnparks autofrei zu gestalten. Die für den ruhenden und fließenden KFZ-Verkehr vorgesehenen Flächen werden in der Plandarstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen als „Verkehrsflächen mit Bepflanzungsgebot“ verortet. Die internen Erschließungswege sind demnach dem nicht-motorisierten Verkehr sowie Einsatzfahrzeugen vorbehalten.

Um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, sind sämtliche KFZ-Stellplätze versickerungsoffen auszuführen. Die internen Erschließungswege sind zur Gewährleistung der barrierefreien Benutzbarkeit von diesem Versiegelungsverbot ausgenommen.

Die vorgeschriebene Anzahl an Mindestabstellplätzen orientiert sich an den Bestimmungen des Generellen Bebauungsplanes und wird pro Wohneinheit mit 2,0 PKW-Abstellplätzen festgelegt (Mittelwert von 2,0 Parkplätze für Ein-, Zweifamilienwohnhaus und 1,5 Parkplätze für Wohnungen > 55 m² plus 0,25 Besucherparkplätze). Mit dieser Festlegung wird auf die möglichen unterschiedlichen Bebauungsweisen im Bebauungsplan reagiert. Ein erhöhter Stellplatzbedarf gemäß § 48 Abs. 11 K-ROG 2021 liegt nicht vor.

§ 8 Baugestaltung

Durch die Bestimmungen zur Baugestaltung soll eine bestmögliche Eingliederung der neu entstehenden Baukörper in das bestehende Ortsbild von St. Peter sichergestellt werden. Insbesondere werden spezifische Vorgaben zu den zulässigen Dachformen definiert. Die Dachlandschaft des angrenzenden Siedlungsgebietes setzt sich ausschließlich aus Satteldächern zusammen, weshalb für Hauptgebäude innerhalb des Planungsgebietes ausschließlich diese Dachform zugelassen wird. Die Dachneigung wird in Anlehnung an die umgebenden Reihenhaus- und Geschoßwohnbauten mit 5-20° festgelegt. Zusätzlich wird eine Vereinheitlichung des äußeren Erscheinungsbildes der überdachten Stellplätze vorgegeben. Zusammen mit den Bestimmungen zu den zulässigen Farbtönen von Deckungsmaterialien und Fassaden wird ein harmonisches Erscheinungsbild der geplanten Wohnanlage gewährleistet. Wie im Generellen Bebauungsplan wird in diesem Paragraph auch die dachparallele Ausführung von Sonnenenergieanlagen vorgeschrieben.

§ 9 Gestaltung von Außenanlagen

Eine wesentliche Intention des vorliegenden Teilbebauungsplans ist die Schaffung hochwertiger und attraktiv gestalteter Freiflächen. Im zentralen Bereich des Planungsgebietes wird eine „Gemeinschaftsfläche mit Bepflanzungsgebot“ festgelegt, welche gärtnerisch zu gestalten ist. Damit soll eine wohnungsnaher Erholungsfläche für alle Bewohner des Wohnparks bereitgestellt werden – Privatgärten der angrenzenden Wohnanlage sind auf

eine Tiefe von max. 5,00 m zu beschränken. Um den Versiegelungsgrad gering zu halten, sind mindestens 75% dieser Gemeinschaftsfläche versickerungssoffen auszuführen. Zusätzlich werden zur Gewährleistung einer entsprechenden Durchgrünung und Beschattung im Bereich der allgemein zugänglichen Flächen (Gemeinschaftsfläche, Verkehrsflächen) Bepflanzungsgebote festgelegt. Konkret sind in diesen Bereichen insgesamt 15 heimische Laubbäume zu pflanzen. Darüber hinaus sind die Randbereiche des Planungsgebietes in einer Tiefe von drei Metern einzugrünen, um einen harmonischen Übergang zu den umliegenden Gärten herzustellen. Zur Gewährleistung einer gewissen Überblickbarkeit im Planungsgebiet wird unter Berücksichtigung der kleinen Grundstücksgrößen die Höhe von baulichen Einfriedungen mit 1,20 m beschränkt und eine transparente Gestaltung der Einfriedungen eingefordert.

§ 10 Art der Nutzung von Gebäuden

Das Planungsgebiet soll sich – wie die angrenzenden Siedlungsgebiete – zu einer ruhigen Wohnsiedlung entwickeln. Aus diesem Grund werden die zulässigen Nutzungen auf die Wohnnutzung gemäß § 17 Abs. 1 Z 1 K-ROG 2021 beschränkt. Demnach dürfen im Planungsgebiet Wohngebäude zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs samt dazugehörigen baulichen Anlagen (z.B. Gartenhütten, Carports, Spielplätze) errichtet werden.

§ 11 Inkrafttreten

Gemäß den Bestimmungen des § 51 K-ROG 2021 iVm § 15 K-AGO tritt die gegenständliche Verordnung mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Rennweg am Katschberg inkraft. Gleichzeitig tritt für den Geltungsbereich dieser Verordnung der Generelle Bebauungsplan der Marktgemeinde Rennweg am Katschberg außer Kraft, wobei dessen wesentliche Bestimmungen in vorliegendem Teilbebauungsplan berücksichtigt wurden.