

Erläuterungen

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Der „Allgemeine Textliche Bebauungsplan“ der Stadtgemeinde St. Andrä vom 21.12.2021, Zahl: 031-3/III/2021 wird durch die vorliegende Verordnung neu gefasst.

Die Festlegungssystematik des Allgemeinen Textlichen Bebauungsplanes erwies sich in Teilen als nicht praktikabel, zumal auf die unterschiedlichen Bebauungsstrukturen zwischen städtischen und ländlichen Siedlungsbereichen im großflächigen Gemeindegebiet nicht ausreichend Rücksicht genommen wurde. Im nunmehr neu gefassten Örtlichen Entwicklungskonzept 2026 der Stadtgemeinde St. Andrä wurde als Zielsetzung die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf den Hauptort St. Andrä festgelegt. Innerhalb des Stadtzentrums sollen vermehrt verdichtete Bebauungsformen bzw. die maßvolle Nachverdichtung im Bestand umgesetzt werden. Gleichzeitig sollen für den historischen Kernbereich spezifische Regelungen getroffen werden, die einerseits bauliche Entwicklungen und damit einhergehende Nutzungsintensivierungen ermöglichen, andererseits aber auch den baukulturellen Wert des Bestandes absichern.

Weitere Aspekte bilden klare Definitionen und Begriffsbestimmungen, wodurch die Handhabung im Alltag sowohl für Behörden als auch für Bauwillige erleichtert werden soll.

Die vorliegende Verordnung wurde nach den Vorgaben des „neuen“ Kärntner Raumordnungsgesetzes (K-ROG 2021), welches seit 01.01.2022 in Kraft getreten ist, durchgeführt (Artikel V Abs. 9 K-ROG 2021). In diesem Zusammenhang wurden die bestehenden Teilbebauungspläne im Gemeindegebiet hinsichtlich ihrer Überführbarkeit in die Regelungssystematik des neuen generellen Bebauungsplanes überprüft. Im Ergebnis konnten zahlreiche Teilbebauungspläne, die u.a. in ihrer Festlegungssystematik nicht mehr mit den geltenden gesetzlichen Bestimmungen vereinbar waren, aufgehoben werden.

Aus diesen Gründen ist in der Stadtgemeinde St. Andrä die Neufassung des Allgemeinen Textlichen Bebauungsplanes in einen neuen Generellen Bebauungsplan erforderlich.

Die vorliegende Verordnung wurde in einem Planungsprozess zwischen Gemeindeverwaltung, Gemeindevertretung und Fachexperten (Raumplanung, Recht) erarbeitet. Hierdurch erhält die Stadtgemeinde St. Andrä ein möglichst rechtssicheres, zeitgemäßes und praxisnahes Planungsinstrument.

Konkrete Zielsetzungen der Verordnung sind:

- Bebauungsbedingungen nach den Vorgaben des § 47 K-ROG 2021
- Bauliche Verdichtung im Siedlungsschwerpunkt Hauptort St. Andrä
- Bedachtnahme auf den baukulturellen Wert des historischen Kernbereiches der Stadt St. Andrä
- Klare Begriffsbestimmungen und umfassende Erläuterungen zur sicheren Auslegung (Benutzerfreundliche Anwendung)
- Gliederung des Gemeindegebietes in Bebauungszonen mit spezifischen Bebauungsbedingungen
- Spezifische Regelungen für Industrie- und Gewerbegebiete (Regelung über Baumassenzahl und Bauhöhe)
- Beschränkung der Versiegelung durch Vorschreibung von verpflichtenden Grünflächenanteilen
- Aufhebung ausgewählter Teilbebauungspläne bzw. Übernahme in den generellen Bebauungsplan im Sinne der Harmonisierung von Bestimmungen
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird

2. Rechtliche Grundlagen

Die rechtliche Grundlage bildet das Kärntner Raumordnungsgesetz 2021, LGBl. Nr. 59/2021 idgF.. Gemäß § 47 Abs. 1 K-ROG 2021 hat der Gemeinderat in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, den überörtlichen Entwicklungsprogrammen, dem örtlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan für die als Bauland gewidmeten Flächen durch Verordnung einen generellen Bebauungsplan zu beschließen.

Die Mindestinhalte des generellen Bebauungsplanes sind (§ 47 Abs. 6 K-ROG 2021):

- Mindestgröße der Baugrundstücke
- Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke
- Geschoßanzahl oder Bauhöhe
- Ausmaß der Verkehrsflächen

Darüber hinaus dürfen im generellen Bebauungsplan gemäß § 47 Abs. 7 K-ROG 2021 auch Bebauungsbedingungen zur Erhaltung und Gestaltung der charakteristischen Baustruktur und des Orts- und Landschaftsbildes, wie Festlegungen über die Dachform, Dachdeckung, Farbgebung, Begrünung, Grünflächenanteile und das Höchstausschlag der Kubatur vorgeschrieben werden. Wenn dies aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten innerhalb des Gemeindegebietes erforderlich ist, kann das Gemeindegebiet in mehrere Bebauungszonen mit unterschiedlichen Bebauungsbestimmungen unterteilt werden. Für die Abgrenzung der Bebauungszonen ist auch eine planliche Darstellung zulässig (vgl. § 47 Abs. 5 K-ROG 2021).

3. Strukturanalyse

3.1 Lage im Raum

Die Stadtgemeinde St. Andrä befindet sich im mittleren Lavanttal in verkehrsstrategischer Gunstlage (Autobahn, Koralmbahnhof, Verbindung Richtung Slowenien). Die Gemeinde ist funktional als Unterzentrum einzuordnen. Mit den beiden großen Gewerbe- und Industriezonen (IGZ St. Andrä Süd und ehemaliges Kraftwerksgelände) sowie mehreren Betriebsstandorten in Einzellage handelt es sich um einen wichtigen Wirtschaftsstandort im Osten von Kärnten.

Das Gemeindegebiet lässt sich naturräumlich grob in drei Teile gliedern: Im Westen die Saualpe mit einem weitläufigen vorgelagerten Hügelland. Im zentralen Bereich das weite Tal, welches die Eigenschaften einer Beckenlandschaft aufweist und im Osten die Koralpe mit steil ansteigender Topografie.

Die Siedlungstätigkeit konzentriert sich auf die Stadt St. Andrä, welche als ehemaliger Bischofssitz bereits früh zu städtischen Strukturen gelangte (Stadtmauer, dichte Bebauung). Zum Hauptsiedlungskörper St. Andrä gehören mehrere Ortschaften, die im Laufe der Zeit zusammengewachsen sind. Im weiten Tal bestehen weitere größere Siedlungsgebiete, die sich aus der intensiven bäuerlichen Bewirtschaftung entwickelten und in der jüngeren Vergangenheit durch vorwiegend Einfamilienhausbebauung ergänzt wurden. Die Berggebiete werden durch zahlreiche Hofstellen in Streulage, vereinzelt auch durch Siedlungsansätze mit dörflichem Charakter (z.B. Ortschaften Schönweg, Pölling) geprägt. Darüber hinaus bestehen in den Berglagen Freizeitwohnsitzgebiete.

Administrativ zählt die Gemeinde zum politischen Bezirk Wolfsberg und wird dem Regionalverband „Regionalmanagement Lavanttal GmbH“ zugeordnet. Es bestehen 21 Katastralgemeinden aus dem Zusammenschluss mehrerer ehemaliger Gemeinden.

3.2 Naturraum

Mit 113,5 km² handelt es sich um ein großflächiges Gemeindegebiet mit unterschiedlichen naturräumlichen Gegebenheiten. Als Element tritt das aufgeweitete Tal mit einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Ebene in Erscheinung. Am westlichen Talrand besteht eine dominante Hangkante, entlang dessen sich der Stadtkörper von St. Andrä zieht. Im westlichen Gemeindegebiet die Saualpe und im Osten die Koralpe mit dem höchsten Punkt (Großer Speikkogel 2.140 m ü. A.). Die Berge sind durch vorgelagerte Hügellandschaften ausgeformt.

Als Europaschutz-/Natura 2000-Gebiet ist die „Untere Lavant“ ausgewiesen. Es bestehen laut Waldentwicklungsplan rund 52 km² Waldflächen (ca. 46 % des Gemeindegebietes). Der Talbereich wird maßgeblich durch Wildtierkorridore durchzogen. Insbesondere im Bergland sind große Flächen durch Wasserschutzgebiete belegt. Für das gesamte Gemeindegebiet liegt eine detaillierte Biotopkartierung vor.

Als planungsrechtliche Einschränkung sind die Gefahrenzonen entlang der Lavant und deren Zuläufen zu erwähnen, wodurch wesentliche Teile des Siedlungsraumes betroffen sind. Im Weiteren bestehen Einschränkungen durch die Trassen von Hochspannungsleitungen, Verkehrskorridoren (A2) sowie durch Bergbaugebiete.

3.3 Bevölkerung

Die Stadtgemeinde St. Andrä zählt mit 9.840 EinwohnerInnen (Statistik Austria, 01.01.2025) hinsichtlich der Bevölkerungszahl zu den größeren Gemeinden (Rang 8 in Kärnten). Die Bevölkerungsentwicklung verläuft überdurchschnittlich zu jener des Bezirks, jedoch unterhalb vom Landesniveau. Im Zuge der Koralmbahn-Entwicklung ist in Zukunft von einer stagnierenden bis leicht steigenden Entwicklung auszugehen. Hinsichtlich der Bevölkerungsstruktur bahnt sich eine tendenzielle Überalterung der Gesamtbevölkerung an.

Im Jahr 2023 wurden insgesamt 4.041 Haushalte mit einer durchschnittlichen Haushaltgröße von 2,36 Personen je Haushalt gezählt. In Zukunft ist mit einer Abnahme der Haushaltgröße im Zuge der weiteren gesellschaftlichen Individualisierung zu rechnen. Damit ist trotz gleichbleibender Bevölkerungszahl mit einer Steigerung der Haushaltszahlen zu rechnen.

3.4 Wirtschaft

Die Stadtgemeinde ist ein wichtiger Wirtschaftsstandort im Lavanttal. Im Jahr 2023 zählte man 855 Arbeitsstätten mit insgesamt 4.466 Beschäftigten. Gegliedert nach Wirtschaftssektoren ist eine verhältnismäßig starke Ausprägung des sekundären Sektors feststellbar, insbesondere im Bereich Herstellung von Waren und Bau. Die Werte im Dienstleistungssektor sowie in der Land- und Forstwirtschaft bewegen sich im Bezirksdurchschnitt.

Laut abgestimmter Erwerbsstatistik 2023 sind 4.626 Personen der Gesamtbevölkerung erwerbstätig. Davon sind 1.406 Personen innerhalb des Gemeindegebietes beschäftigt, 3.220 pendeln aus und 2.234 pendeln ein. Demnach besteht ein Arbeitsplatzsaldo von 986 Personen.

3.5 Verkehr

Die Stadtgemeinde St. Andrä wird durch die A2 Südautobahn und die Koralmbahn an das höherrangige Verkehrsnetz angebunden. Wichtige Verbindungen bestehen über Landesstraßen Richtung Unteres Lavanttal bzw. nach Slowenien. Das nördliche Gemeindegebiet ist eng mit der Stadtgemeinde Wolfsberg vernetzt.

Mit dem Bahnhof St. Andrä – Jakling besteht ein wichtiger ÖV-Knoten im zentralen Gemeindegebiet. Im Busverkehr wird durch mehrere Linien das flächige Gemeindegebiet erschlossen. Entlang der Lavant verläuft der übergeordnete Radweg R 10. Weitere Radwege-Verbindungen bzw. markierte oder baulich getrennte Rad- und Fußwege bestehen im gesamten Gemeindegebiet.

3.6 Versorgung und gemeindliche Infrastruktur

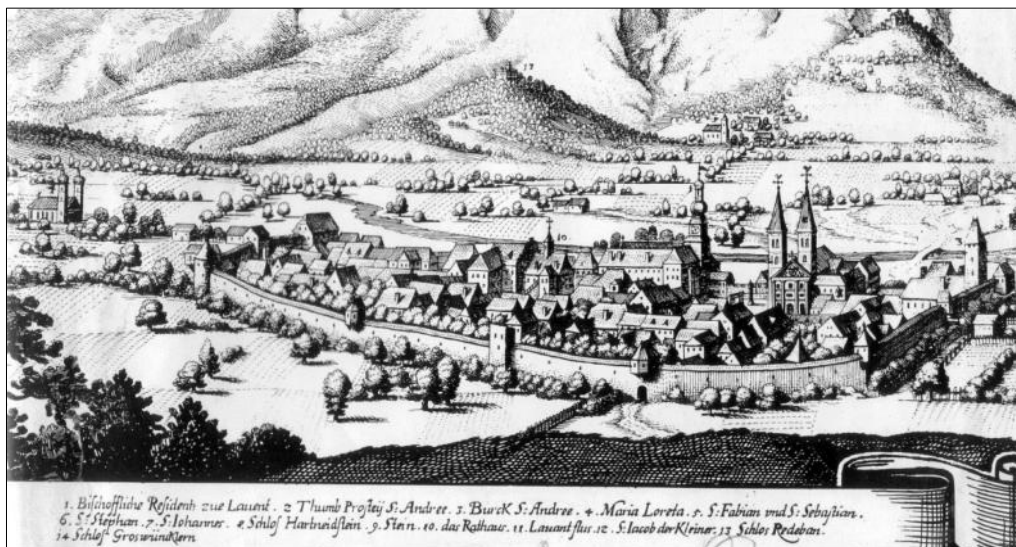
Der Hauptort St. Andrä verfügt über sämtliche Einrichtungen der Grundversorgung (Lebensmittel, Güter des täglichen Bedarfs, VS, MS, Fachschule, Betreuungs- und Gesundheitseinrichtungen, Freizeit, Kultur, Sport). Weitere Zentren bilden die Ortschaften Eitweg-St. Ulrich und Maria Rojach als dezentrale Volksschul- und Nahversorgungsstandorte. Weitere kleinere Einrichtungen, die hier nicht abschließend aufgezählt werden können, sind im großflächigen Gemeindegebiet vorhanden.

3.7 Bebauungsstruktur

Die Siedlungsgebiete innerhalb des Gemeindegebietes der Stadtgemeinde St. Andrä werden im Folgenden nach ihren städtebaulichen Ausprägungen typologisiert und Besonderheiten beschrieben.

Stadt St. Andrä

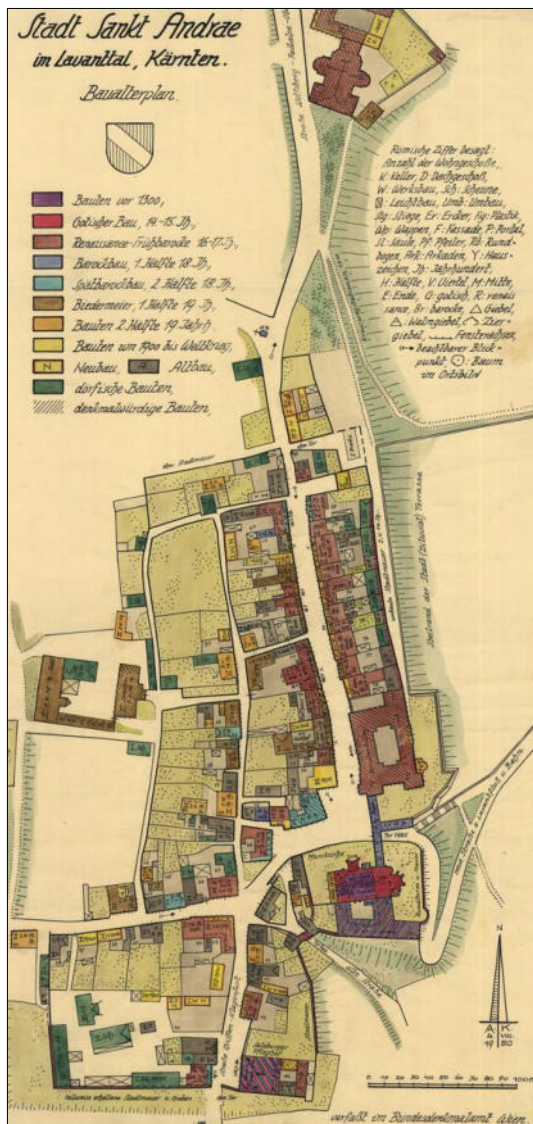
Laut DEHIO wurde der Ort im Jahr 1145 urkundlich erwähnt. 1223 Markterhebung, 1289 als Stadt bezeichnet. Nach Zerstörung ab 1339 erneut befestigt. Von 1228 bis 1859 Sitz des Bistums Lavant. Im 17. Jahrhundert Bau der Wallfahrtskirche Maria Loreto außerhalb der Stadtbefestigung (siehe nachstehende Abbildung, ganz links).



Ansicht Kupferstich von Matthäus Merian (Quelle: Kärnten in alten Ansichten)

Der weithin sichtbare historische Stadtkern, im Osten Richtung Lavant durch die markante Hangkante abgegrenzt, ist noch heute durch den ehemaligen Verlauf der Stadtmauer klar erkennbar. Reste der Befestigung sind in einzelnen rückwärtigen Gebäudetrakten noch vorhanden.

Kernstück der Altstadt bildet die zentrale Nord-Süd ausgerichtete Straße mit zwei- bis dreigeschoßiger kompakter Bebauung. Als bauliche Dominanten sind das Jesuitenkolleg (ehemaliger Bischofssitz, heute Haus Elisabeth), die Domkirche mit Pfarrhof sowie die Barockkirche Maria Loreto hervorzuheben. Im Süden schließt der ehemalige Salzburger Pflerhof den historischen Teil ab.



Baualterplan St. Andrä (Quelle: BDA)

Der historische Teil fällt durch seine kompakte geschlossene Bebauung auf. Richtung Osten zur Hangkante bestehen keine Öffnungen. Zwischen Stadtpfarrkirche und der ehemaligen bischöflichen Residenz schließt ein zweigeschoßiger Verbindungsgang mit Torbogen nach außen den Raum ab. Richtung Westen ist erst im südlichsten Abschnitt der Stadt mit der Schießstattstraße eine Verbindung gegeben. Ansonsten bestehen nur enge Durchgänge zwischen den geschlossenen Häuserfronten. Die Haupteinschließung befand sich seit jeher im Norden (Stadtter auf Höhe heutiges Rathaus) und im Süden (Stadtter beim Pflegehof).

Das städtebauliche Ensemble ist in den Grundformen gut erhalten, bildet jedoch aus verkehrlicher Sicht einen Nachteil, zumal Straßenquerschnitt und Wegevernetzung nicht den Anforderungen des heutigen Verkehrs entsprechen. Eine Vernetzung des Wegenetzes zur Schaffung alternativer Verbindungen konnte nie umgesetzt werden.

Außerhalb der Stadtmauer setzte die weitere Siedlungstätigkeit erst ab dem beginnenden 20. Jahrhundert ein. Mit dem Bau der Volksschule (1907) und der Eröffnung der Packer Straße (1934) wurden erste Impulse gesetzt. Durch die Inbetriebnahme des ÖDK-Kraftwerks (1952) gewann die Stadt stark an Bevölkerung durch Zuzug. Es entstanden Geschosswohnbauten und erste Einfamilienhausgebiete.

In der jüngeren Vergangenheit der letzten 3 Dekaden entstanden vor allem Ein- und Zweifamilienhausstrukturen. Durch großflächige Gewerbe- und Handelsbauten wurde das Siedlungsgebiet räumlich maßgeblich erweitert. Benachbarte Ortschaften sind tendenziell mit dem Hauptsiedlungskörper zusammengewachsen. Seit Anfang der 1990er Jahre besteht mit der Autobahntrasse eine klare räumliche Zäsur in Richtung Westen. Die räumliche Entwicklung orientierte sich hauptsächlich Richtung Osten (Blaiken) in der Achse zum Bahnhof St. Andrä – Jakling. Durch die Hochwassergefährdung in diesem Bereich wurde die weitere Entwicklungsfähigkeit stark eingeschränkt.



St. Andrä (Orthofoto, Befliegung 1952, Quelle: Kagis)



St. Andrä (Orthofoto, Befliegung 20.07.2022, Quelle: Kagis)

Eitweg-St. Ulrich

Der Siedlungsbereich Eitweg-St. Ulrich zählt zu den größeren Dörfern im östlichen Gemeindegebiet. Am Fuße der Koralpe hat sich in Gunstlagen entlang der Eitweger und Gemmersdorfer Landesstraße ein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung herauskristallisiert. Im Ursprung handelte es sich um landwirtschaftliche Kleinweiler mit bis zu dreigeschoßigen Gehöften.

Eitweg weist historisch die Struktur eines langgestreckten Straßendorfes beidseits des Eitwegbaches auf. Später wurde die lineare Struktur durch planmäßig angelegte Wohnsiedlungen mit vorwiegend ein- bis zweigeschoßiger Ein- und Zweifamilienhausbebauung ergänzt. Ein baulicher Ortskern ist in Eitweg nicht vorhanden. Die entlang der L140 angeordneten Bauten mit zentralörtlicher Funktion (Feuerwehr, Nahversorger, Volksschule) heben sich in Form und Größe von der übrigen Bebauung ab.

St. Ulrich ist strukturell als kompaktes Haufendorf zu bezeichnen. Neben der Pfarrkirche wird der Ort vor allem durch größere Gehöfte und (ehemalige) Gasthöfe dominiert. Es bestehen nur wenige Ergänzungen aus der jüngeren Baugeschichte. Südlich von St. Ulrich liegt ein Neubaugebiet in leichter Hanglage.



Eitweg-St. Ulrich (links: Orthofoto 1953, rechts: Orthofoto 2022, Quelle: Kagis)

Gemmersdorf

Die Ortschaft Gemmersdorf zählt zum größten Siedlungsbereich im östlichen Gemeindegebiet. Der historische Kleinweiler mit Kirche am gleichnamigen Bach wurde im Norden und Süden durch große Wohnsiedlungsgebiete erweitert. Der dadurch stark angewachsene Siedlungskörper reicht nunmehr bis zu den umliegenden Kleinweilern (Obereberndorf, Hainsdorf, Oberpichling). Neben den landwirtschaftlichen Strukturen ist ausschließlich ein- bis zweigeschoßige Ein- und Zweifamilienhausbebauung vorhanden. Ausnahmen bilden zentralörtliche Einrichtungen (Betreuungsheim und ehemalige Handels- und Gastronomiebetriebe an der Landesstraße).



Gemmersdorf (links: Orthofoto 1953, rechts: Orthofoto 2022, Quelle: Kagis)

Maria Rojach

Maria Rojach ist das größte Dorf im südöstlichen Gemeindegebiet. Mit mehreren zentralörtlichen Einrichtungen (Pfarrkirche, Nahversorger, Volksschule, Kulturstadl u.a.) weist die Ortschaft eine hohe Versorgungsfunktion für die unmittelbare Umgebung auf. Dies wird durch einen kompakten Ortskern mit teils dichten Strukturen (dreigeschoßige Mehrfamilienhausbebauung) hervorgehoben. Südlich des Ortskernes schließt eine planmäßig angelegte Ein- und Zweifamilienhausbebauung an.



Maria Rojach (links: Orthofoto 1953, rechts: Orthofoto 2022, Quelle: Kagis)

Sonstige Ortschaften

Innerhalb des Gemeindegebietes bestehen zahlreiche weitere Dörfer und Siedlungsansätze, die zumeist aus Standorten bäuerlicher Gehöfte hervorgingen oder bis heute in der rein bäuerlichen Struktur bestehen (z. B. Eisdorf, Fischering, Lindhof, Siebending, Ober- und Unteraigen). Durch Ergänzungen von Wohngebäuden und zum großen Teil planmäßig angelegten Siedlungsgebieten entstanden auch größere „neue“ Ortschaften (z. B. Magersdorf, Messensach, Unterrain, Wimpassing), die durch ihre homogene Einfamilienhausstruktur gekennzeichnet sind.

Industrie- und Gewerbebezonen

Das ehemalige Kraftwerksgelände (ÖDK) zeichnet sich durch großvolumige Gebäude und technische Anlagen aus. Als Sonderstandort für Energie- und Recyclingwirtschaft stellt das Gelände eine bauliche Sonderform dar.



Ehemaliges Kraftwerksgelände (links: Orthofoto 1953, rechts: Orthofoto 2022, Quelle: Kagis)

Die IGZ St. Andrä Süd (Industrie- und Gewerbezone) ist ein relativ junger Standort, der in den 1990er Jahren an der Autobahnanschlussstelle entwickelt wurde. Mittlerweile hat sich das IGZ als zentraler Wirtschaftsstandort im Lavanttal etabliert und ist hinsichtlich Lagegunst, Nutzungskonfliktfreiheit und Erweiterungspotenzial von hoher Bedeutung. Die Flächen sind großteils durch Bebauungspläne belegt.



IGZ St. Andrä Süd (links: Orthofoto 1953, rechts: Orthofoto 2022, Quelle: Kagis)

4. Erläuterungen zu den Festlegungen der Verordnung

Die vorliegende Verordnung ersetzt den „Allgemeinen textlichen Bebauungsplan“ der Stadtgemeinde St. Andrä vom 21.12.2021 sowie mehrere Teilbebauungspläne innerhalb des Gemeindegebietes.

Auf Änderungen in dieser Verordnung gegenüber dem „Allgemeinen textlichen Bebauungsplan“ wird im Folgenden explizit hingewiesen. Auf die Änderungen gegenüber den Teilbebauungsplänen wird in Kapitel 5 eingegangen.

ad § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich bezieht sich auf den Anwendungsbereich dieser Verordnung, welche sich auf alle als Bauland gewidmeten Flächen der Stadtgemeinde St. Andrä erstreckt. Ausgenommen sind Flächen, die durch rechtskräftige Teilbebauungspläne oder integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungspläne belegt sind.

ad § 2 Bauzonen

Im Zuge der Bestandsanalyse stellten sich deutliche Unterschiede in der baulichen Struktur einzelner Teilbereiche der Siedlungsgebiete heraus. Aus diesem Grund war es sachlich geboten, mehrere Bebauungszonen festzulegen (§ 47 Abs. 5 K-ROG 2021). Mit der Zonierung können unterschiedliche Bebauungsvorgaben räumlich klar zugeordnet werden.

Das Gemeindegebiet wird in folgende Bebauungszonen gegliedert:

Bauzone A – umfasst den historischen Kernbereich (siehe Abgrenzung in Anlage 1), den kompakten Altstadtkörper, der im Wesentlichen durch den Verlauf der ehemaligen Stadtmauer abgegrenzt wird. Der einst baulich „isolierte“ Standort der Wallfahrtskirche Maria Loreto wird ebenfalls der Bauzone A zugeordnet.

Bauzone B – umfasst das Stadtzentrum (siehe Abgrenzung in Anlage 2), jene an den historischen Kernbereich unmittelbar angrenzenden Siedlungsgebiete, die überwiegend verdichtete Bebauungsstrukturen aufweisen. Ergänzend sind Gebiete mit Geschoßwohnbauten oder großvolumigen Bauten (Schulen, Heime, Handel) miteinbezogen, die z. T. außerhalb des räumlichen Zusammenhangs liegen (z. B. Wölzing Standort AVS).

Bauzone C – umfasst alle innerhalb des Gemeindegebietes als Bauland gewidmeten Flächen, die nicht innerhalb der Bauzonen A, B, D und E liegen. Es handelt sich demnach um alle Baulandflächen außerhalb des abgegrenzten Stadtzentrums von St. Andrä, die keiner gewerblich-industriellen Nutzung unterliegen oder durch die Sonderwidmung Freizeitwohnsitz belegt sind. In die Bauzone C fällt demnach sämtliches Wohnbauland außerhalb des abgegrenzten Stadtzentrums. Zur Bauzone C sind im Weiteren auch die gemischten Baugebiete zu zählen, die überwiegend Wohnnutzung aufweisen.

Bauzone D – umfasst alle Baulandflächen die mit der Sonderwidmung Freizeitwohnsitz belegt sind. Es handelt sich um Freizeitwohnsitzgebiete in Berglagen (Goding, Pölling und weiteres Saualpe-Gebiet), gekennzeichnet durch überwiegende Bebauung mit alpinem Charakter und geringer Nutzungsintensität (nur zeitweilig bewohnt).

Bauzone E – umfasst alle Gewerbe- und Industriegebiete. Maßgeblich ist die Widmungskategorie Bauland Industriegebiet, Bauland Gewerbegebiet und

gemischtes Baugebiet mit überwiegender gewerblicher Nutzung. Mögliche Sondergebietswidmungen mit gewerblicher Zweckbestimmung wären auch der Bauzone D zuzuordnen (z. B. Sondergebiet - gewerbliche Emissionsschutzbauten).

Gegenüber dem Allgemeinen textlichen Bebauungsplan wurden nunmehr Bauzonen festgelegt, um eine differenzierte Gliederung nach „städtischer Struktur“, „dörflicher Struktur“, „alpiner Freizeitstruktur“ und „gewerblicher Struktur“ zu ermöglichen. Hierdurch werden Zielsetzungen hinsichtlich maßvoller Nachverdichtung innerörtlicher Gebiete, „zeitgemäßer“ Sanierung oder auch des Erhalts des dörflichen Charakters umgesetzt.

ad § 3 Bebauungsbedingungen für die Bauzone A (Historischer Kernbereich)

Die Bauzone A wird durch die Darstellung in Anlage 1 parzellenscharf abgegrenzt.

Hinsichtlich Mindestgrundstücksgröße und zulässiger Bauweisen wird eine Verminderung gegenüber dem Textlichen Bebauungsplan vorgenommen (bei offener Bauweise 400 m² statt 500 m², bei halboffener Bauweise 250 m² statt 350 m² und bei geschlossener Bauweise 150 m² statt 180 m²). In der Abgrenzung für den historischen Kernbereich ist keine offene Bauweise erhoben worden und fällt somit aus der Aufzählung. Die Mindestgrundstücksgrößen wurden an die erhobenen Grundstücksgrößen angepasst. Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke entspricht mit bis zu GFZ 2,0 dem Textlichen Bebauungsplan, ebenso die zulässige Anzahl von 4 Vollgeschoßen.

Aufgrund des historischen Ensembles wird die Dachform als Steildach festgelegt sowie die zwingende straßenseitige Angleichung der Dachform und Neigung an die unmittelbar angrenzende Bebauung. Deckungsmaterialien haben sich farblich an die angrenzenden Dachfarben anzupassen. Zur Beurteilung dieser Gestaltungsfragen ist die prägende Bebauung des jeweiligen Straßenabschnitts oder der jeweiligen angrenzenden Bebauung maßgeblich. Der Bezug auf den Ausnahmefall eines „Ausreißers“ ist nicht erlaubt. Abweichungen gelten für die straßenabgewandte rückwärtige Bebauung, für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile (z.B. Eingangsüberdachungen).

ad § 4 Bebauungsbedingungen für die Bauzone B (Stadtzentrum)

Die Bauzone B wird durch die Darstellung in Anlage 2 parzellenscharf abgegrenzt.

Hinsichtlich Mindestgrundstücksgröße wird eine Verminderung gegenüber dem Textlichen Bebauungsplan vorgenommen (bei offener Bauweise 400 m² statt 500 m², bei halboffener Bauweise 250 m² statt 350 m² und bei geschlossener Bauweise 150 m² statt 180 m²). Zudem wird eine Mindestgrundstücksgröße für mehrgeschoßigen Wohnbau eingeführt. Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wird gegenüber dem Textlichen Bebauungsplan angehoben, um die maßvolle Verdichtung des Zentrums zu ermöglichen. Die erhöhte bauliche Dichte des Stadtzentrums soll den Siedlungs- und Bevölkerungsschwerpunkt verfestigen und sich von jener der umliegenden Siedlungsbereiche in Randlagen und dörflichen Strukturen abheben. Hinsichtlich der zulässigen Geschoßigkeit wurden keine Änderungen vorgenommen.

Durch die Einführung eines Mindestgrünflächenanteils auf Baugrundstücken soll der übermäßigen Versiegelung Einhalt geboten werden.

ad § 5 Bebauungsbedingungen für die Bauzone C

(Wohn- und dörfliche Siedlungsgebiete)

Hinsichtlich Mindestgrundstücksgröße und zulässiger Bebauungsweisen ergeben sich keine Veränderungen zum Textlichen Bebauungsplan.

Die in mehreren aufgehobenen Teilbebauungsplänen festgelegte GFZ von 0,4 bei offener Bebauung wird nunmehr durch die GFZ 0,5 ersetzt. Hierdurch werden die Bestimmungen gleichartig strukturierter Siedlungsbereiche harmonisiert. Im Weiteren wird dem Ziel der Ermöglichung verdichteter Bauformen nachgekommen.

Die Geschoßanzahl wird wie im Textlichen Bebauungsplan mit 2 Vollgeschoßen festgelegt. Bei der Errichtung im mehrgeschoßigen Wohnbau ist ein zusätzliches Geschoß erlaubt.

Durch die Einführung eines Mindestgrünflächenanteils auf Baugrundstücken soll der übermäßigen Versiegelung Einhalt geboten werden.

ad § 6 Bebauungsbedingungen für die Bauzone D

(Freizeitwohnsitzgebiete)

Die Freizeitwohnsitzgebiete wurden im Textlichen Bebauungsplan nicht gesondert festgelegt. Im Rahmen der Erhebung des Bestandes in der Widmungskategorie Freizeitwohnsitz wurde eine weitgehend homogene Bebauungsstruktur festgestellt, für die nunmehr eigene Bebauungsbestimmungen festgelegt werden.

Es wird aufgrund des vorherrschenden alpinen Charakters ausschließlich die offene Bebauungsweise mit baulicher Ausnutzung der Grundstücke GFZ 0,3 festgelegt. Als Dachform wird nur das Steildach zugelassen. Ausnahmen gelten nur für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile, wenn sie sich in das Ortsbild einfügen. Besonderes Augenmerk wurde auf die Einfriedungen gelegt, die nur in Holz ausgestaltet werden dürfen.

Aufgrund der geringen Dichte und Gebietsprägung dieser Bauzone ist die Festlegung eines Mindestgrünflächenanteil nicht erforderlich.

ad § 7 Bebauungsbedingungen für die Bauzone E

(Gewerbe- und Industriegebiete)

Hinsichtlich Mindestgrundstücksgröße wurde gegenüber dem Textlichen Bebauungsplan eine Anhebung vorgenommen (bei offener und halboffener Bauweise 1.000 m² statt 500 m² bzw. 350 m²). In der gewerblich-industriellen Struktur sind besonders kleinteilige Grundstücksgrößen nicht zweckdienlich und auch nicht ortsüblich.

Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke erfolgt über die Baumassenzahl, die sich an den Festlegungen der rechtskräftigen Bebauungspläne in Gewerbe- und Industriegebieten orientiert. Die BMZ 6,0 soll den Betrieben eine größere Flexibilität ermöglichen. Gleichzeitig wird die Bauhöhe mit 12,0 m aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes beschränkt.

Durch den Mindestgrünflächenanteil auf Baugrundstücken wird der „Totalversiegelung“ Einhalt geboten werden.

ad § 8 Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Für neu anzulegende Verkehrsflächen wird die bisher übliche Mindestparzellenbreite von 6,0 m festgelegt. Die übrigen Festlegungen zur Ausgestaltung des Straßenraumes werden sinngemäß aus dem Textlichen Bebauungsplan übernommen.

Der Stellplatzschlüssel für PKW-Abstellplätze wird gegenüber dem Textlichen Bebauungsplan erweitert und präzisiert. Für den historischen Kernbereich (Bauzone A) entfällt der Nachweis, wenn innerhalb der Bestandskubatur ausgebaut wird. Hierdurch soll die Sanierung und Nachnutzung alter Gebäudesubstanz erleichtert werden.

Die Festlegung hinsichtlich der Anzahl der KFZ-Stellplätze erfolgt abhängig von einer zeitgemäßen Nutzung der jeweiligen Bauvorhaben. Für die nicht unter lit. a bis h angeführten Nutzungen und Gebäude erfolgt die Festlegung entsprechend der Art, Lage, Größe und Verwendung der baulichen Anlage.

Der Nachweis der Verfügbarkeit von Ersatzflächen für KFZ-Abstellplätze ist durch einen Eigentumsnachweis (Grundbuchsauszug mit grundbücherlicher Eintragung der Anzahl der Stellplätze), einen beglaubigten Vertrag ohne zeitliche Befristung mit Übertragung an die Rechtsnachfolger oder durch grundbücherliche Sicherstellung (Dienstbarkeit) zu erbringen.

ad § 9 Definitionen und Begriffsbestimmungen

Durch die Definition der Begriffe wird größtmögliche Rechtssicherheit erzielt. So wird etwa eindeutig festgelegt, wie die Werte zur baulichen Ausnutzung der Grundstücke u.a. zu ermitteln und berechnen sind. Maße, Bezugspunkte und Bemessungsmethoden werden direkt in den jeweiligen Definitionen erklärt und festgelegt.

ad § 10 bis 12 Inkraft- und Außerkrafttreten, Übergangsbestimmungen

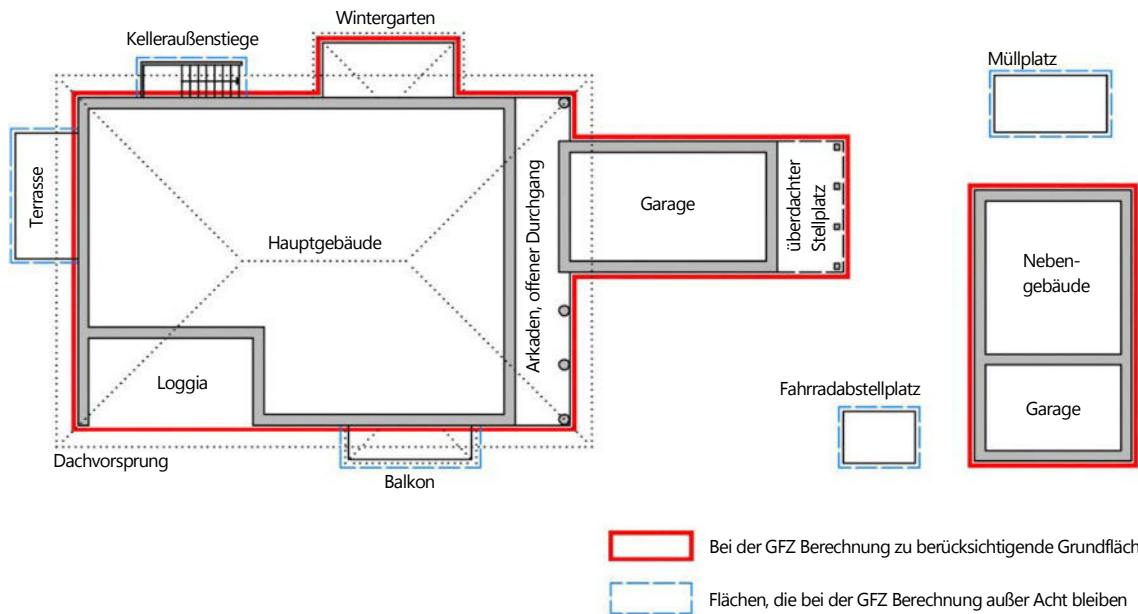
Hier wird Bezug auf die formalen Bestimmungen der Verordnung genommen.

5. Begründung zur Aufhebung von Teilbebauungsplänen

Mit der vorliegenden Verordnung des generellen Bebauungsplanes wird nicht nur der „Allgemeine textliche Bebauungsplan“ der Stadtgemeinde St. Andrä vom 21.12.2021 neu gefasst, sondern auch 56 Teilbebauungspläne innerhalb des Gemeindegebietes aufgehoben bzw. durch neue Bestimmungen ersetzt.

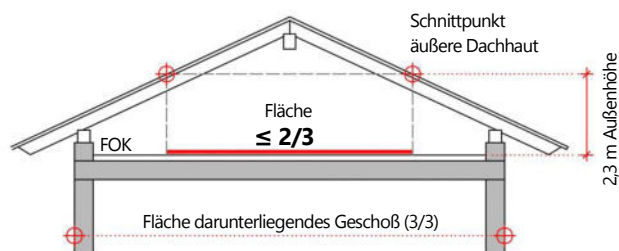
Der Anlass ergibt sich aus den geänderten Rahmenbedingungen und den zwischenzeitlich konkretisierten Zielsetzungen der örtlichen Raumplanung. Es wird auf die verordneten Zielsetzungen des **örtlichen Entwicklungskonzeptes 2026** der Stadtgemeinde St. Andrä verwiesen. Darin wird u.a. eine Siedlungstätigkeit anvisiert, die sich vermehrt in kompakten Bebauungsformen, in der Verwertung von Baulücken bzw. in der Nachnutzung im Bestand (Flächen- und Gebäuderecycling) niederschlagen soll. Gleichzeitig soll die bauliche Verdichtung mit einem hohen Grünflächenanteil einhergehen, um unverhältnismäßige Versiegelungen in den Siedlungsgebieten zu unterbinden. Die Zielsetzungen sind über das Instrument der Bebauungsplanung umzusetzen. In Folge dessen wird die Aufhebung der betroffenen Teilbebauungspläne und dessen Eingliederung in den Geltungsbereich des generellen Bebauungsplanes erforderlich.

GFZ-relevante Grundflächen in Geschossen



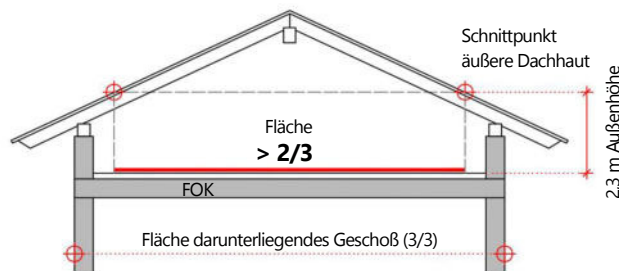
kein Vollgeschoß

gemäß § 9 Abs. 7 lit. b



Vollgeschoß

gemäß § 9 Abs. 7 lit. b



Geschoßhöhe im Dachgeschoß

gemäß § 9 Abs. 8

