

ERLÄUTERUNGEN

Mit der gegenständlichen Verordnung wird eine Rechtsnorm geschaffen, die eine geordnete Bebauung dieses Baugebietes nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und der sparsamen Verwendung von Grund und Boden sicherstellt sowie die Erfordernisse des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt.

Grundsätzliche Zielsetzung

Der Vorsatz des vorliegenden integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung ist die geordnete bauliche Entwicklung dieses Standortes. Durch die Verordnung von maßgeblichen Gestaltungskriterien wird auch die spezifische Lage des Standortes berücksichtigt. Folglich soll eine Rechtsnorm geschaffen werden, die eine administrative und juristische Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet und auch die Anforderungen an das Landschaftsbild und Ortsbild einschließt. Andererseits soll aber für die Weiterbearbeitung des Projektes noch genügend Spielraum gegeben sein, damit in der Detailplanung noch Projektoptimierungen möglich sind.

Demzufolge sollen mit der Verordnung jene Bebauungsbestimmungen determiniert werden, die Bezug auf die räumliche Lage und auf die Umgebungsbebauung nehmen.

Es werden Bebauungsbedingungen festgelegt, die an die Bestimmungen des allgemeinen textlichen Bebauungsplans der Gemeinde Steindorf am Ossiacher See angepasst sind.

Mit der gegenständlichen Verordnung wird somit eine Rechtsnorm geschaffen, die eine geordnete Bebauung dieses Baugebietes nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und der sparsamen Verwendung von Grund und Boden sicherstellt sowie die Erfordernisse des Ortsbildes berücksichtigt.

PROJEKTBSCHREIBUNG

Den vorliegenden Unterlagen zufolge ist die Errichtung von drei Gebäuden mit jeweils drei Geschoßen geplant. Insgesamt sollen 42 Wohnungen entstehen, davon jeweils 12 in den beiden nördlich gelegenen Gebäuden und 18 in dem südlich vorgelagerten Gebäude.

Bei der Verteilung der Baumassen wurde darauf geachtet, dass die Übergänge zur kleinteiligeren Nachbarbebauung maßstabsgerecht gestaltet sind. Im südwestlich gelegenen Eingangsbereich entstehen differenzierte Freiräume mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten; unter anderem ist dort auch ein Kinderspielplatz vorgesehen. Schattenspendende Bäume in Kombination mit einladender Möblierung schaffen einen Aufenthaltsbereich, der Begegnung, Kommunikation und Spiel fördert. Darüber hinaus ist eine angepasste Grünraumgestaltung entlang der B94 Ossiacher See Straße vorgesehen.

Visuelle Durchblicke nehmen Rücksicht auf die bestehende Umgebungsbebauung und setzen deren städtebauliche Struktur in sinnvoller Weise fort. Der ruhende Verkehr wird schwerpunktmäßig im nördlichen und nordöstlichen Bereich im Fortsetzung entlang der bestehenden Erschließungsstraße gebündelt, wodurch das Baufeld größtenteils vom motorisierten Individualverkehr freigehalten wird. Die Erschließung für Anlieferungen sowie für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ist über ausreichend befestigte Wege zu allen drei Gebäuden gewährleistet.

Das hochwertige Freiraum- und Grünkonzept – mit weitgehend wasserdurchlässigen Belägen, beschattenden Baum- und Strauchpflanzungen sowie nutzungsflexiblen Aufenthaltsflächen – trägt nicht nur zur Aufenthaltsqualität bei, sondern wirkt sich auch positiv auf die Verbringung der Oberflächenwasser aus.

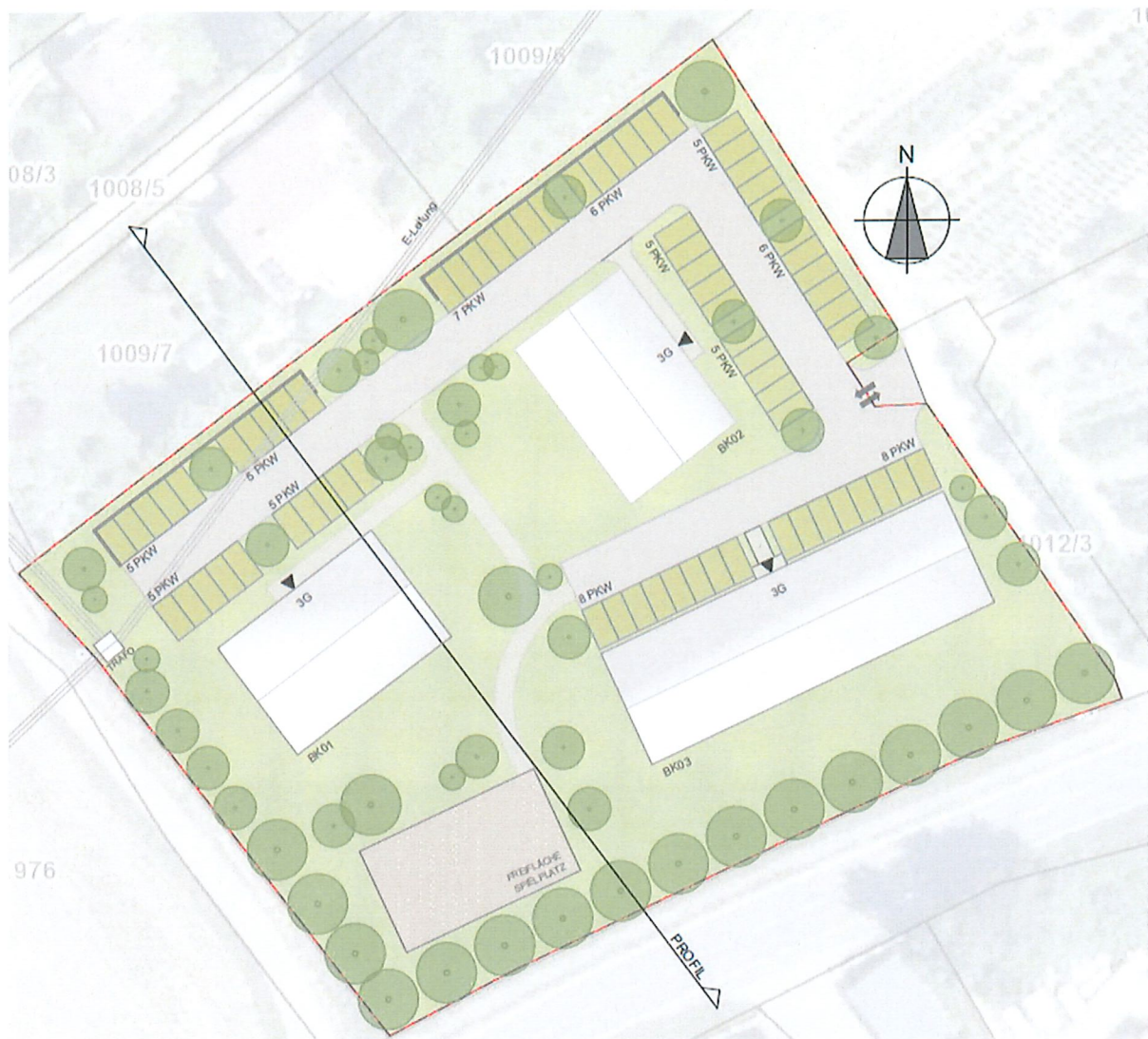


Abbildung 1: Ausschnitt Planungsskizze von 17.09.2025

Zum 1. Abschnitt - Allgemeines

Zu § 1: Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Verordnung befindet sich im westlichen Ortsbereich von Bodensdorf. Es betrifft die Grundstücke 1012/1, 1011 und 1012/2 sowie für eine Teilfläche des Grundstückes 1010, alle KG 72337 Steindorf, mit einer Gesamtfläche von 7.119m².

In der Natur handelt es sich um eine leicht nach Süden geneigte Fläche, die im Süden von der B94 begrenzt wird.

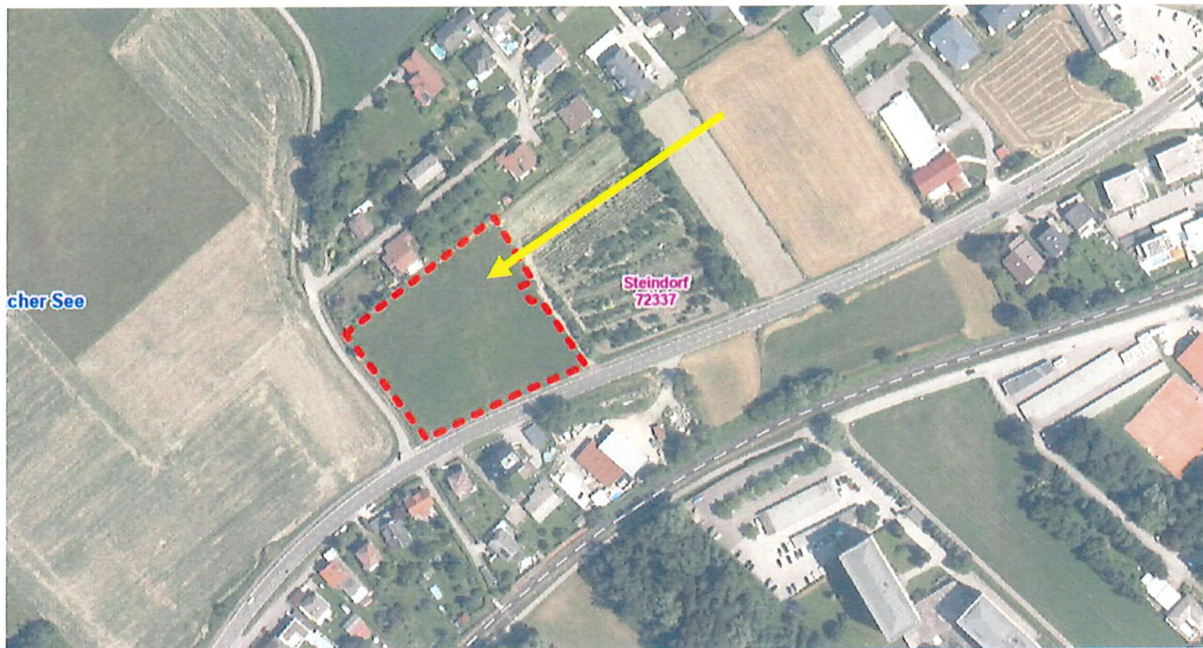


Abbildung 2: Lage im Raum

Die Erschließung erfolgt ausgehend von der B94 im Osten über einen Privatweg zu den geplanten Stellplätzen, die hauptsächlich im Norden und Osten des Geltungsbereiches situiert sind. Der südwestliche Bereich der Wohnanlage bleibt grundsätzlich autofrei, somit sind weitere Erschließungsstraßen ausgenommen für die Anlieferung nicht von Relevanz.

Die Umgebungsbebauung in nördlicher Anbindung weist eine Einfamilienhausbebauung auf.

Zielsetzungen des vorliegenden integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung:

- Geordnete bauliche Entwicklung dieser Potentialfläche fürs Wohnen im Ortsgebiet von Bodensdorf
- Geordnete und zweckmäßige Erschließung der gegenständlichen Fläche für den motorisierten und nichtmotorisierten Verkehr
- Durchsetzung von Bebauungsbedingungen zur Schaffung eines harmonischen Wohngebietes unter Berücksichtigung der Umgebungssituation

Örtliches Entwicklungskonzept

Die Fläche befindet sich im westlichen Siedlungsbereich von Bodensdorf. Im örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde stellt die Fläche eine Potentialfläche für die Siedlungsentwicklung innerhalb der festgelegten Siedlungsgrenzen dar. Gemäß der funktionalen Gliederung der Gemeinde handelt es sich bei Bodensdorf um den Hauptort der Gemeinde.

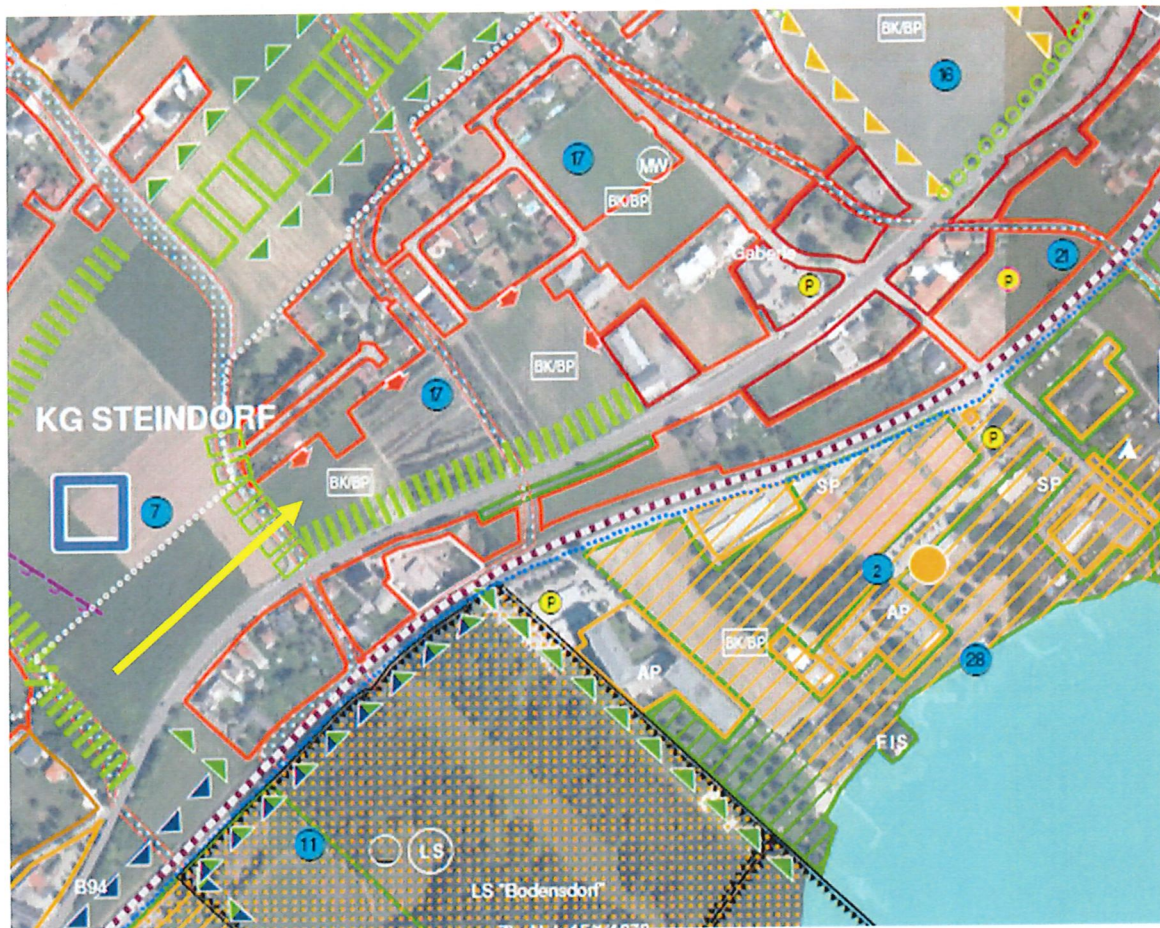


Abbildung 3: Ausschnitt Örtliches Entwicklungskonzept

Flächenwidmungsplan

Laut Flächenwidmungsplan ist eine Teilfläche des Geltungsbereichs als Bauland – Wohngebiet gewidmet. Der verbleibende Bereich ist als Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland, ausgewiesen.

Im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens erfolgt eine Umwidmung dieser Erweiterungsfläche entsprechend der beabsichtigten Nutzung in Bauland - Wohngebiet (siehe Plan 01 - Umwidmungsplan) und Grünland Garten.

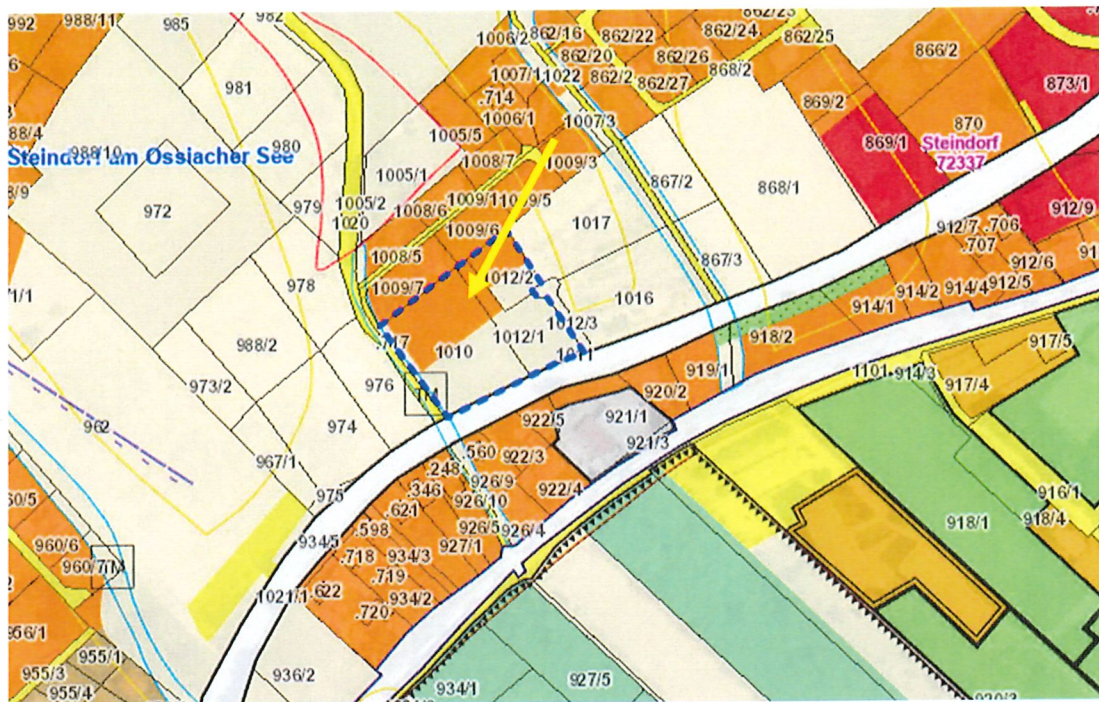


Abbildung 4: Ausschnitt Flächenwidmungsplan

Öffentliches Interesse

Seitens der Gemeinde wird die Errichtung von weiteren Wohnungen (sozialer Wohnbau) zur Deckung der Nachfrage an Wohnungen positiv bewertet. Nachdem das Projektgebiet im Siedlungsbereich des Hauptortes der Gemeinde liegt, sind alle relevanten Versorgungs- und Dienstleistungsunternehmen sowie Schule und Kindergarten in der Nähe situiert. Folglich trägt diese Entwicklung zur Stärkung des Siedlungsschwerpunktes der Gemeinde bei.

Darüber hinaus schafft die Verordnung rechtliche Verbindlichkeiten für das bestehende architektonische Konzept, um eine weitestgehend harmonische Integration des Vorhabens in das Ortsbild sicherzustellen.

Nutzungseinschränkungen:

Auf der gegenständlichen Fläche sind in den Teilbereichen gewisse Nutzungseinschränkungen hinsichtlich Oberflächenwassergefährdung, Gefahrenzonenausweisung gegeben.

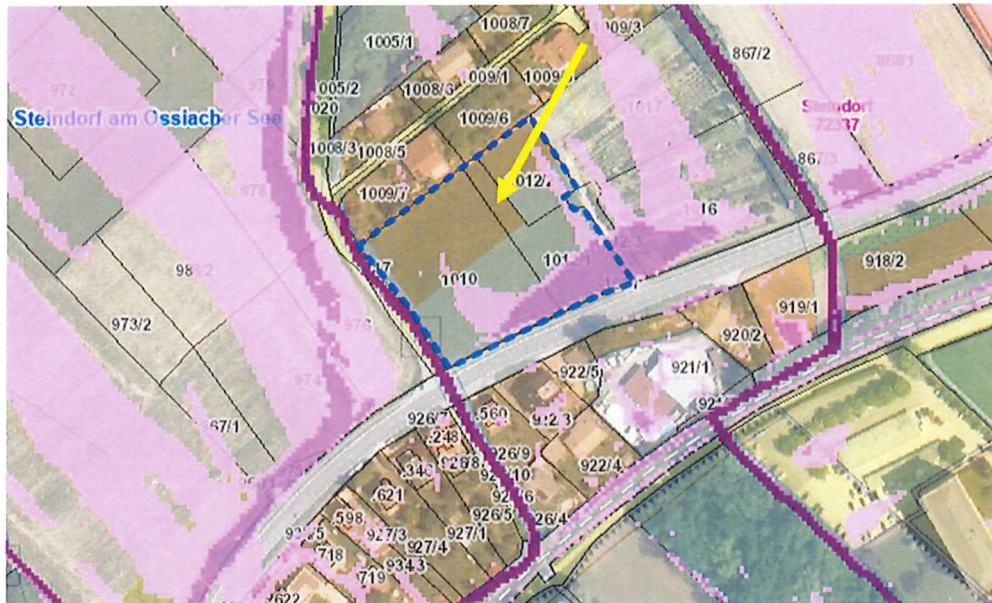


Abbildung 5: Hinweiskarte Oberflächenabfluss (Quelle KAGIS)

Gemäß den Unterlagen des KAGIS ist eine gewisse Oberflächenwasserproblematik im südlichen Bereich in Anbindung an die B94 gegeben.

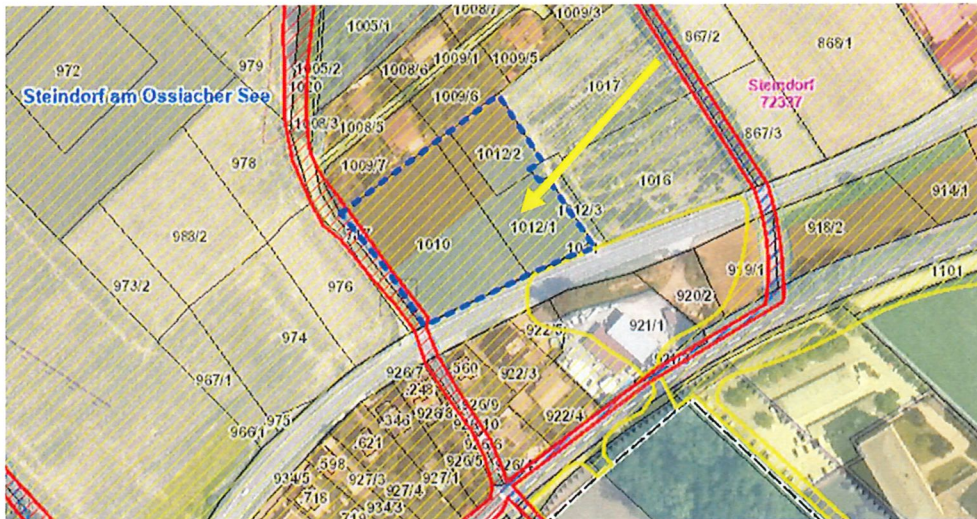


Abbildung 6: Gefahrenzonenplan WLW, Quelle: KAGIS

Die Fläche wird im Osten von einer **roten Gefahrenzone** der Wildbach- und Lawinenverbauung begrenzt; im Übrigen liegt der gesamte Bereich innerhalb der **gelben Gefahrenzone** der Wildbach- und Lawinenverbauung.

Zum 2. Abschnitt: Bebauungsbedingungen

Zu § 3 - Mindestgröße der Baugrundstücke

Für die Mindestgröße der Baugrundstücke ist in der Verordnung ein unterer Grenzwert angegeben, der nicht mehr unterschritten werden darf. Dadurch soll eine Teilung in kleine Einheiten hintangehalten werden.

Zu § 4 - Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Fläche des Baugrundstückes.

Die Begriffsbestimmungen orientieren sich an den Vorgaben des allgemeinen textlichen Bebauungsplanes, ebenso die determinierte Geschossflächenzahl.

Zu § 5 - Bauweise

Für die Hauptbaukörper wurde ausschließlich eine offene Bauweise festgelegt, die durch die definierten Baulinien klar zum Ausdruck kommt. Diese Regelung entspricht der bestehenden Bebauungsstruktur in diesem Siedlungsbereich von Bodensdorf und gewährleistet eine Integration in die umliegende Siedlungsstruktur und minimiert grundsätzlich Nutzungskonflikte.

Zu § 6 - Anzahl der Geschosse, Bauhöhe

Die Gebäudehöhe wird nicht ausschließlich durch die Anzahl der Geschosse bestimmt, sondern auch durch die maximal zulässige Geschosshöhe bzw. die lichte Raumhöhe der einzelnen Geschosse geregelt. Durch die Festlegung der lichten Raumhöhe wird auf das bestehende Ortsbild Rücksicht genommen und eine geordnete städtebauliche Höhenentwicklung gewährleistet.

Für alle drei Gebäude ist die gleiche maximale Geschossanzahl festgelegt. Eine differenzierte bauliche Gliederung des Baugebiets ergibt sich jedoch aus der natürlichen Topographie, die sich wiederum harmonisch auf die umgebende Bebauung bezieht. Im Norden dominiert eine Einfamilienhausstruktur mit zwei Geschossen. Aufgrund der topographischen Abstufung in Richtung Süden ist trotz der höheren Geschossanzahl im Geltungsbereich eine angemessene städtebauliche Einfügung der Baukörper in das bestehende Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

Zu § 7 - Baulinien

Die Festlegung der Baulinien in Abstimmung mit der Geschossanzahl ermöglicht eine ausgewogene Bebauung im gesamten Planungsraum, die die erforderlichen Belichtungsverhältnisse, Sichtachsen und Grünräume berücksichtigt, auch zur bestehenden Bebauung im Norden.

Die Festlegung der Baulinien erfolgte unter Berücksichtigung der Vorgaben des geltenden Bebauungsplans der Gemeinde. Die eindeutige Festlegung der Baulinien trägt zur klaren städtebaulichen Gliederung des Planungsgebiets bei. Zugleich wird durch die Anordnung sichergestellt, dass die gemäß den Kärntner Bauvorschriften erforderlichen Abstände zu den nördlich angrenzenden Grundstücken eingehalten werden, um negative Wechselwirkungen zu vermeiden.

Zu § 8 - Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Mit der Ausweisung von Flächen für den ruhenden Verkehr im nördlichen und östlichen Bereich des Geltungsbereichs wird eine weitgehend verkehrsfreie Siedlungsstruktur geschaffen. Ausgenommen davon sind Zufahrtsmöglichkeiten für Anlieferungen sowie für Einsatzfahrzeuge, die über entsprechend befestigte Wege erfolgen, ebenso wie die Stellplätze an der Nordseite des südlich gelegenen Gebäudes. Der ruhende Verkehr wird somit in Verlängerung der privaten Erschließungsstraße im Osten und Norden gebündelt untergebracht.

Die Bereitstellung von Stellplätzen für die einzelnen Wohneinheiten ist erforderlich. Der Stellplatzschlüssel wurde in geringfügiger Abweichung vom textlichen Bebauungsplan festgelegt, da aufgrund der Nähe zur Bahnhaltestelle St. Urban eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht. Die Stellplatzverpflichtung wurde dahingehend angepasst, dass nicht generell zwei Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen sind, sondern deren Anzahl abhängig von der jeweiligen Wohnungsgröße definiert wird. Darüber hinaus wurden auch Besucherstellplätze vorgesehen, da dies ein praktisches Erfordernis für die Nutzung dieses Wohnquartiers darstellt.

Zu § 9 - Dachform, Dachfarbe und Fassadengestaltung

Die Dachform stellt ein wesentliches gestalterisches Element eines Bauwerks dar und prägt dessen Erscheinungsbild sowohl in der Einzelwirkung als auch im Zusammenspiel mit dem Orts- und Landschaftsbild. Die gezielte Festlegung auf Satteldächer dient der Schaffung eines einheitlichen und harmonischen Gesamtbildes, das sich in die bestehende Dachlandschaft der umliegenden Bebauung einfügt.

Zur schonenden Eingliederung in den Siedlungsverband werden für Fassaden und Dacheindeckungen zusätzliche Gestaltungsvorschriften erlassen. Diese Vorschriften dienen dazu, ein abgestimmtes Erscheinungsbild in Einklang mit der Umgebungsbebauung zu gewährleisten.

Zu § 10 - Grünanlagen

Die Festlegung eines Mindestausmaßes an Grünflächen im Geltungsbereich stellt ein dringendes Bedürfnis dar. Die Grünflächen innerhalb des Baugebietes gewährleisten Freiräume und Sichtbeziehungen und auch die Wohnqualität in diesem Bereich ist darin begründet. Demgemäß wurden Festlegungen zu Grünanlagen im Teilbebauungsplan aufgenommen. Desweiteren wird ein Grünflächenanteil von mindestens 30% festgelegt. Im südwestlichen Bereich ist zusätzlich ein Spielplatz vorgesehen, der in etwa an dieser Stelle umgesetzt werden kann.

Hinsichtlich der Regelung für Einfriedungen wurde eine Höhe festgelegt, die effektiven Sichtschutz bietet, ohne jedoch die Sichtachsen im Ortsbereich stark zu beeinträchtigen.

Ziel der Bepflanzung im angrenzenden Bereich zur Landesstraße ist es, eine Barriere gegen Immissionen zu schaffen und gleichzeitig die landschaftliche Gestaltung ansprechend zu fördern.

Zu § 11 - Art der Nutzung von Gebäuden

Im Hinblick auf die künftige Nutzung der betreffenden Gebäude wurde im Rahmen der Verordnung festgelegt, dass diese ausschließlich dem gemeinnützigen Wohnbau vorbehalten sind. Diese Maßnahme erfolgt vor dem Hintergrund eines erheblichen Bedarfs an leistbarem Wohnraum in der Gemeinde.

Zum 3. Abschnitt: Schlussbestimmungen

Zu § 12 - Inkrafttreten

In den Schlussbestimmungen wird das Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung erläutert.