



Mag. Dr. Silvester Jernej
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Griffner Straße 16a
9100 Völkermarkt
T +43 (0) 42 32/37 37 5
M +43 (0) 650/922 47 37
office@raumplanung-jernej.at
www.raumplanung-jernej.at



GEMEINDE

STEINDORF AM OSSIACHER SEE

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„Ausflugsgasthaus Bleistätter Moor“

Kundmachungsexemplar

[Juli 2023]

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
„Ausflugsgasthaus Bleistätter Moor“

Zahl: _____

Datum: _____

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|-----------|
| I. VERORDNUNG | 4 |
| 1. Abschnitt - Allgemeines | 4 |
| 2. Abschnitt - Flächenwidmung | 5 |
| 3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen | 6 |
| 4. Abschnitt - Schlussbestimmungen | 10 |
| II. ERLÄUTERUNGEN | 11 |
| Grundsätzliche Zielsetzung | 11 |
| Touristische Zielsetzung | 13 |
| Rechtliche Grundlagen | 13 |
| Bauvorhaben | 15 |
| Zum 1. Abschnitt - Allgemeines | 17 |
| Zum 2. Abschnitt - Flächenwidmung | 19 |
| Zum 3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen | 21 |
| Zum 4. Abschnitt - Schlussbestimmungen | 22 |
| Kärntner Umweltplanungsgesetz – SUP Umweltrelevanzprüfung | 23 |
| III. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN | 24 |

I. VERORDNUNG

des Gemeinderates der Steindorf am Ossiacher See

vom _____,

Zahl: _____,

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
„Ausflugsgasthaus Bleistätter Moor“ erlassen wird

Gemäß den Bestimmungen §52 in Verbindung mit §§ 38 und 39 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 59/2021, wird nach Erteilung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung vom __. __. ____, Zahl _____, verordnet:

1. Abschnitt - Allgemeines

§ 1- Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 1181 und 1180 der KG 72337 Steindorf mit einer Gesamtfläche von 5.762m².

- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die planlichen Darstellungen im Plan 01 (Umwidmungsplan) über die Änderung des Flächenwidmungsplanes und im Plan 02 (Bebauungsbedingungen) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

2. Abschnitt - Flächenwidmung

§ 2 - Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Steindorf am Ossiacher See wird folgend abgeändert:

29/2020

Umwidmung der Grundstücke 1181 und 1180, KG 72337 Steindorf im Ausmaß von 5.762m² von derzeit Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Bauland - Sondergebiet – Ausflugsgasthaus

3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

§ 3 - Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 3000 m².
- (2) Mehrere Grundstücke gelten als ein Baugrundstück, wenn die Grundstücksgrenzen überbaut werden.
- (3) Ausgenommen von der festgelegten Mindestgrundstücksgröße sind Baugrundstücke für infrastrukturelle Einrichtungen, die dem öffentlichen Interesse dienen.

§ 4 - Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ergibt sich aus der Geschoßflächenzahl (GFZ).
- (2) Die GFZ ist das Verhältnis der Bruttogeschoßflächen zur Größe des Baugrundstückes.
- (3) Als Geschoßfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschoßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien sind in die Geschoßfläche einzurechnen.
- (4) Die Geschoßflächenzahl wird für den gesamten Geltungsbereich (§1 Abs. 1) mit maximal 0,8 festgelegt.
- (5) Garagen, Nebengebäude, Wintergärten und dgl. sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.
- (6) Bei Keller- oder Tiefgeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die Geschoßfläche einzurechnen, bei dem die Erdgeschoßfußbodenoberkante die Bezugshöhe 507,50 müA. überragt.
- (7) Terrassen, Balkone, Sonnenschutzdächer, überdachte Abstellplätze (Carports) und dgl. sind nicht in die Berechnung einzubeziehen.
- (8) Gebäude von Versorgungsträgern (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen, u. ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

§ 5 - Bauungsweise

- (1) Als Bauungsweise wird die offene Bauungsweise festgelegt.
- (2) Eine offene Bauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden (kein Anbauen an die Grundstücksgrenze).

§ 6 - Bauhöhe

- (1) Die Höhe der Baulichkeiten wird durch die relativen Gebäudehöhen, ausgehend von der Fußbodenoberkante-Erdgeschoss bis zur Gebäudeoberkante (Abschluss Attika), bestimmt.
- (2) Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind in der jeweiligen Nutzungsschablone der planlichen Darstellung im Plan 02 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
- (3) Die Bezugshöhe für die Fußbodenoberkante-Erdgeschoss wird mit 507m ü. A. festgelegt. Dieser Wert kann um 50cm über- oder unterschritten werden.
- (4) Ausgenommen von den Bestimmungen in Abs. (2) sind Überschreitungen durch Dachaufbauten für technische Einrichtungen (z. B. Entlüftungsanlagen, Sonnenenergieanlagen etc.), Liftüberfahrten und Stiegenhaus-Aufbauten bis zu einer Höhe von max. 2,0 m. Desweiteren in der Bauzone 1 für ein umbautes Stiegenhaus im Grundrissausmaß von maximal 6,5m x 8m.

§ 7 – Baulinien

- (1) Der Verlauf der Baulinien ist in der planlichen Darstellung der festgelegten Bauungsbedingungen (Plan 02) dargestellt.
- (2) Im Südwesten sind unter Berücksichtigung der festgelegten Baulinie (Mindestabstand) oberirdischer Gebäude gemäß den Bestimmungen der Kärntner Bauvorschriften, K-BV idgF auszuführen.
- (3) Über die Baulinie dürfen Dachvorsprünge bis zu einer Ausladung von 1,30m vorragen.
- (4) Ausgenommen von Abs. 1 sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung wie Stufenanlagen, Spielgeräte, Verbindungsbrücken, Parkplätze udgl.; untergeordnete Baulichkeiten

wie Trafos, Werbepylone, Fahnenmasten, Vordächer, Flugdächer, Überdachungen von Müllsammelplätzen, Fahrradabstellplätze bzw. Stellplätze für einspurige Fahrzeuge, Schrankenanlagen und Gebäude in eingeschobiger Bauweise mit einer max. Grundfläche von 16,0m² und maximalen Gebäudehöhe von 3,5m, wenn dadurch andere gesetzliche Bestimmungen nicht verletzt werden.

§ 8 - Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Verkehrsflächen oder Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen (z.B. vor einer Schranken- oder Toranlage) anzufahren sein.
- (2) Die Fläche für den ruhenden Verkehr (Parkplätze, Carports) ist der planlichen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Plan 02) zu entnehmen.
- (3) Die Errichtung interner Verkehrserschließungen und die Errichtung von Parkplätzen im Bereich der Baulinien sind zulässig.
- (4) Innerhalb des Planungsraumes sind mindestens 35 PKW-Stellplätze nachzuweisen.

§ 9 – Dachform und Fassadengestaltung

- (1) In den Bebauungszonen 1, 2 und 3 (lt. Plan 02) werden als Dachform das Flachdach mit einer maximalen Neigung von 5 Grad festgelegt.
- (2) Bei der Ausführung der Dächer sind die technischen und konstruktiven Voraussetzungen für eine Anbringung einer Photovoltaikanlage vorzusehen.
- (3) Das Carport-Dach ist zu begrünen oder mit Photovoltaik und/oder Solarelementen zu versehen oder für die Errichtung von PKW-Stellplätze heranzuziehen.
- (4) Von der Fassadenfarbgebung sind grelle Farben, das sind Farben die eine extrem hohe Leuchtkraft/Signalkraft besitzen, ausgeschlossen
- (5) In der Bauzone 1 ist der Hauptbaukörper vorzugsweise mit den Fassadenmaterialien Sichtbeton Glas, und Holz auszuführen.
- (6) Die Aufständigung von Werbeaufschriften am Dach ist nicht zulässig, desgleichen sind keine vollflächigen Fassadenbeschriftungen zulässig.

§10 - Grünanlagen, Außenraumgestaltung und Einfriedungen

- (1) Mindestens 25% des Planungsraumes sind als Grünflächen auszuführen. Als Grünfläche gelten mit Rasen bepflanzte, parkartige oder gärtnerisch gestaltete Freiflächen und Gründächer.
- (2) Die Bepflanzung hat mit standortgerechten, heimischen, Laubbäumen und Sträuchern zu erfolgen.
- (3) Einfriedungen dürfen entlang der Straße und zur Nachbargrundstückgrenze insgesamt eine Höhe von 2,0m nicht überschreiten. Betonierte Sockelausbildungen zur Einfriedung dürfen eine Sichthöhe von 0,5m nicht überschreiten.
- (4) Einfriedungen dürfen nicht mit Schilfmatten, Kunststoff, Wellplatten o. ä. verkleidet oder aus durchgehendem Mauerwerk bzw. geschlossenen Konstruktionen errichtet werden.
- (5) Die in der planlichen Darstellung im Plan 02 (Teilbebauungsplan) mit einem Bepflanzungsgebot belegten Grünflächen sind mit mindestens 2,5m hohen heimischen Laubbäumen zu bepflanzen.
- (6) Der Werbepylon darf eine maximale Gesamtbauhöhe inkl. Befestigungs konstruktion von 5,0m und ein Flächenausmaß von 8m² nicht überschreiten. Die räumliche Lage dieses ist im Plan 02 schematisch festgelegt.
- (7) Die Oberfläche von nicht überdachten PKW-Abstellplätzen ist versickerungsfähig wie zum Beispiel mit Drainasphalt oder Rasengittersteinen herzustellen, davon ausgenommen sind Behindertenparkplätze.
- (8) Die Befestigung von Gehwegen und des Biergartens hat mit versickerungsfähigen Materialien zu erfolgen.

§ 11 - Art der Nutzung von Gebäuden

- (1) Die Nutzung der entstehenden Gebäude und baulichen Anlagen hat im Rahmen der Widmung Bauland – Sondergebiet – Ausflugsgasthaus als Gasthaus bzw. Brauerei zu erfolgen. Das Gasthaus bzw. die Brauerei ist mit folgenden Ausstattungsmerkmalen beschrieben: Gastronomiebereich, Brauerei, Büroräume, Schulungsraum, Shop, diverse Lagerräume, Anlieferungsbereiche und einem Biergarten.
- (2) Deziert ausgeschlossen ist eine Wohnnutzung oder Zweitwohnsitznutzung.

4. Abschnitt - Schlussbestimmungen

§ 12 - Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt in Kraft.

Der Bürgermeister

Georg Kavalir

Steindorf, __. __. 2023

II. ERLÄUTERUNGEN

zur Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Steindorf am Ossiacher See

vom __.__.____,

Zahl: _____,

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung "Ausflugsgasthaus Steindorf" erlassen wird.

Grundsätzliche Zielsetzung

Der Vorsatz des vorliegenden Teilbebauungsplanes 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 vorliegenden integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung jene Bebauungsbestimmungen determiniert werden, die Bezug auf die räumliche Lage und auf die Umgebungsbebauung nehmen.

Es werden neben der Widmungsänderung auch die Bebauungsbedingungen festgelegt die vom allgemeinen textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Steindorf am Ossiacher See abweichen.

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.

ANLASS DER PLANUNG:

Im gegenständlichen Bereich ist die Errichtung einer Brauerei mit angeschlossenen Gastronomiebereich, Biergarten u.dgl. geplant. Es handelt sich bei dem Bereich um ein Areal, das aufgrund der vorliegenden Nutzungseinschränkungen und räumlichen Lage für eine Wohnentwicklung nicht geeignet ist. Die touristische Entwicklung in Zusammenschau mit dem Ausflugsziel „Bleistätter Moor“ bringt ein weiteres touristisches Themenangebot für die Gemeinde Steindorf am Ossiacher See. Folglich sind mit dem „Bleistätter Moor“ Synergien verbunden.

Bei dem Vorhaben handelt es sich demnach um eine Fläche, die sich im Nahbereich zu den Parkplätzen und zum Slow Trail Einstieg des Bleistätter Moors befindet. Die Aufwertung des Areals soll demzufolge eine Angebotsverbesserung im Tourismusbereich und zum Naturerlebnis „Bleistätter Moors“ herbeiführen und die gesamte Gemeinde als Tourismusgemeinde stärken.

ÖFFENTLICHES INTERESSE:

Im örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Steindorf am Ossiacher See sind für den gegenständlichen Bereich keine konkreten Festlegungen determiniert, jedoch wird im Textteil darauf hingewiesen, dass eine Detailprüfung von touristischen Einzelprojekten auch an Standorten die im ÖEK nicht explizit vorgesehen sind (ohne räumliche Zuordnung) zu erfolgen hat.

Ferner wurden folgende Ziele festgelegt:

- Weitere Spezialisierungen jener Freizeitaktivitäten, für die die besten naturräumlichen Voraussetzungen gegeben sind (z.B. Radfahren).
- Erarbeiten eines zusätzlichen Themenangebotes bzw. Weiterentwicklung des bestehenden Angebotes (u.a. Natur erleben, ...) - Entwicklung von neuen Angeboten für die touristische Infrastruktur.

Durch den Bau einer Brauerei mit geschlossenem Gastronomiebereich u.dgl. entstehen aus volkswirtschaftlicher Sicht langfristig neue Arbeitsplätze, womit das allgemeine Arbeitsplatzangebot in der Region erweitert wird.

Durch die Ausweitung des touristischen Angebotes profitiert zudem das gesamte Tourismusgebiet, denn dadurch wird auch die Auslastung der gesamten Infrastruktur erhöht.

Touristische Zielsetzung

Die Gemeinde Steindorf am Ossiacher See definiert sich als Gemeinde mit einem hohen Fremdenverkehrsanteil. Insbesondere im unmittelbaren Seeuferbereich, sind Fremdenverkehrsfunktionen das zentrale beherrschende Element. Diese Fremdenverkehrsfunktionen innerhalb des Gemeindegebietes soll mit der Errichtung einer „Erlebnisbrauerei“ im Bereich des Bleistätter Moors erweitert werden.

Das zusätzliche touristische Angebot soll die Angebotsqualität steigern und die Funktion eines wirksamen Fremdenverkehrsortes betonen.

Rechtliche Grundlagen

Gemäß §52 Abs. 1 Kärntner Raumordnungsgesetzes K-ROG 2021 kann der Gemeinderat mit Verordnung eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung erlassen, wenn dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis gelegen ist, sowie der Verwirklichung der festgelegten Ziele der örtlichen Raumplanung dient.

§ 52 Abs. 3

legt fest, dass im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung in einem Verfahren sowohl die Flächenwidmung der betroffenen Grundflächen als auch die Bebauungsbedingungen für jene Bauvorhaben festzulegen sind, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen. Die Bebauungsbedingungen sind in Form eines Teilbebauungsplanes festzulegen. Die Flächenwidmungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen der Abschnitte 2 bis 4 des dritten Hauptstückes dieses Gesetzes festgelegt werden, die Bebauungsbedingungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 7. Abschnittes des dritten Hauptstückes festgelegt werden.

§ 52 Abs. 4

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

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

Zusammenfassend gewährleistet diese Verordnung einerseits die administrative, rechtliche und fachliche Umsetzung des Projektes und andererseits soll für die Weiterbearbeitung des Projektes noch ein entsprechender Spielraum gegeben sein, damit in der Ausführung der Projekte noch Verbesserungen möglich sind.

FLÄCHENWIDMUNGSPLANUNG:

Die Regelungen hinsichtlich der Flächenwidmungsplanung finden sich im Abschnitt 2 bis 5 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021. Bei der Änderung des Flächenwidmungsplanes sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung bzw. das örtliche Entwicklungskonzept zu beachten. Weiters sind die voraussehbaren wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Erfordernisse in der Gemeinde sowie die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Ortsbild zu beachten.

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 sowie einer geordneten Siedlungsentwicklung entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Gemäß § 47 Abs. 6 K-ROG 2021 sind folgende Bestimmungen obligatorisch aufzunehmen: Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, die bauliche Ausnutzung, die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen noch weitere Einzelheiten gemäß § 48 Abs. 5 festgelegt werden, wie die Bauweise, der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Baulinien, die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung, die Lage von Spielplätzen und anderen Gemeinschaftseinrichtungen, Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, Begrünung u.ä. ...), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Geschäftsräume u.ä.,

die Art der Nutzung von baulichen Anlagen und der Ausschluss bestimmter Nutzungen sowie Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer 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.

Die Bebauungsbedingungen nach Abs. 5 Z 1 bis 4 sind in einem Teilebauungsplan festzulegen, wobei die Bebauungsbedingungen nach Abs. 5 Z 2 und 3 jedenfalls planlich darzustellen sind.

VERFAHREN:

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

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 Kundmachung über die Auflage hat auch im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde zu erfolgen. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung in Erwägung zu ziehen.

Bauvorhaben

Es ist die Errichtung einer Brauerei mit angeschlossenem Shop und Biergarten geplant. Das Ausflugsgasthaus soll ca. 120 Sitzplätze im Gastraum und ca. 60 weitere Sitzplätze auf der Terrasse umfassen. Ein zusätzlicher Biergarten mit Selbstbedienung ist auf 200-500m² geplant. Eine Beschattung erfolgt durch Bäume und Sonnenschirme.

Die Brauerei ist auf eine Jahresproduktion von rund 2.000 hl Bier ausgelegt. Neben der Bierherstellung sind auch Brauereiführungen, Schulungen und Seminare geplant. Ein direkt angeschlossener Shop dient zum Vertrieb von Eigenprodukten und Merchandising Artikeln. In diesem Bereich soll auch ein Infopoint zum Thema „Bleistätter Moor“ in Abstimmung mit der Gemeinde errichtet werden.

Alle angeführten Planungen werden in einem Objekt untergebracht (EG + 1. OG). Vom angrenzenden Parkplatz oder dem Gastraum aus kann man den Biergarten barrierefrei erreichen. Ins Obergeschoß gelangt man über eine breite Treppe bzw. mittels Personen- und Lastenaufzugs. Der Hauptbaukörper wird linear zur Ossiacher Bundesstraße und Bahntrasse angeordnet und somit der Lärm zu Terrasse und Biergarten abgeschirmt. Die Staffelung Richtung Süden zum Bleistätter Moor wird durch ein gegenüber dem Sockelgeschoß zurückversetztes Obergeschoß erreicht. Die Höhenstaffelung setzt sich beim Übergang der überdachten Terrasse im Erdgeschoß zum Biergarten durch eine behutsame Abstufung entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf fort. Die Fassaden sollten, abgesehen von den verglasten Fensterflächen, vorwiegend mit Holz und Sichtbeton gestaltet werden, die nördlich des Hauptbaukörpers angeordneten Flachdächer begrünt. Die Befestigung der Stellplätze ist mit Rasengittersteinen geplant. Auf eine hohe Material- und Detailqualität wird großer Wert gelegt. Geplant ist eine zentrale Ein- und Ausfahrt.

Das Ausflugsgasthaus Bleistätter Moor bietet im Gasthaus 16 Arbeitsplätze (Voll- und Teilzeit), in der Brauerei 2-4 Arbeitsplätze (im Vollausbau) und im Shop je nach Jahreszeit und Auslastung 2-4 Arbeitsplätze.

Zum 1. Abschnitt - Allgemeines

Zu § 1: Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Verordnung befindet sich im östlichen Randbereich der Ortschaft Steindorf im Kreuzungsbereich der B94 Ossiacher Straße und der L50 Bleistätter Moor Straße. Es betrifft die Parzellen 1180 und 1181 der KG 72337 Steindorf. Auf der gegenständlichen Fläche von rund 5.762m² ist der Bau bzw. die Errichtung einer Brauerei mit angeschlossenem Gastronomiebereich geplant.

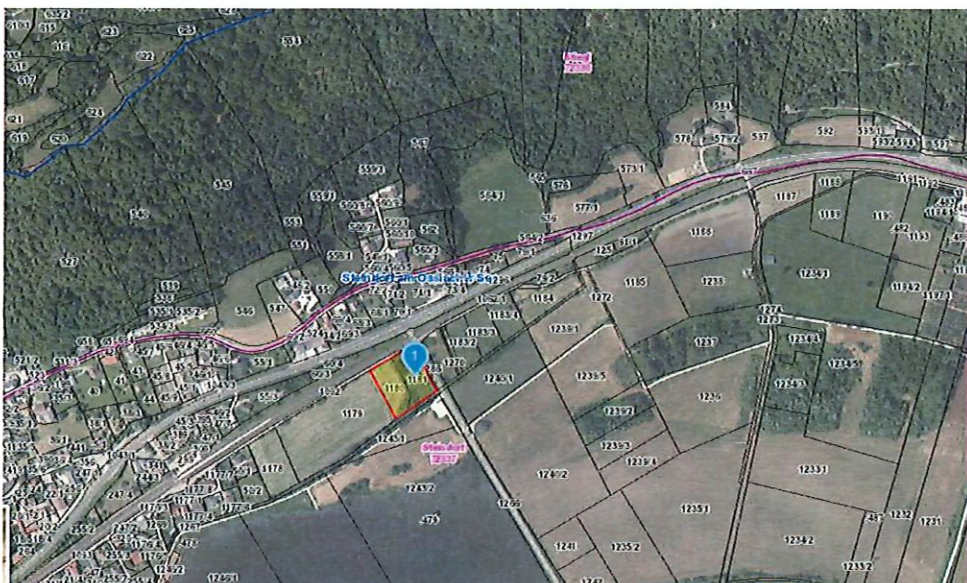


Abbildung 1: Geltungsbereich

Im nördlichen Anschluss verläuft eine Gemeindestraße, die Bahnlinie der ÖBB und weiter nördlich die B94 Ossiacher Straße. Im Osten grenzt der Planungsraum an die L50 Bleistätter Moor Straße; südlich an ein kleineres Fließgewässer und an das SCI/SPA Tiebelmündung - Bleistätter Moor. Demgemäß wird die Fläche an zwei Seiten von einer verkehrstechnischen Infrastruktur umgeben. Beim Areal ist demnach durch die teilweise umschließende Infrastruktur (Straßen, Bahn) bereits eine Vorbelastung gegeben, da sich die beantragte Fläche im Nahbereich bestehender, das Landschaftsbild beeinflussender Infrastrukturanlagen befindet. Ferner befindet sich dahinterliegend - nördlich - der Siedlungsbereich von Steindorf - weitgehend Einfamilienhausbebauung, Widmung Bauland Dorfgebiet. Im Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an welche einen Pufferbereich zur Ortschaft Steindorf darstellen. Folglich handelt es sich um einen Standort, der keine gänzlich solitäre Entwicklung bzw. Lage im Landschaftsraum darstellt.

Anhand des Bauvorhabens ist auch erkennbar, dass der Standort funktional richtig gewählt ist, da einerseits eine Anbindung an überregionale Verkehrsträger gegeben ist und andererseits die lokalen und überregionalen Rad- und Gehwege an diesem Standort vorbeiführen. Durch die vorliegende verkehrstechnische Infrastruktur handelt es sich demnach um einen nachvollziehbaren Einstiegstandort um den Slow Trail Rundweg durch das Bleistätter Moor (Rad- und Gehweg) zu begehen bzw. das Bleistätter Moor zu erkunden.

Desweiteren befindet sich der Bereich nicht im ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet.

Örtliches Entwicklungskonzept

Die Fläche befindet sich im östlichen Randbereich der Ortschaft Steindorf. Im örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde ist planlich für diese Fläche keine Zielsetzung dargestellt.

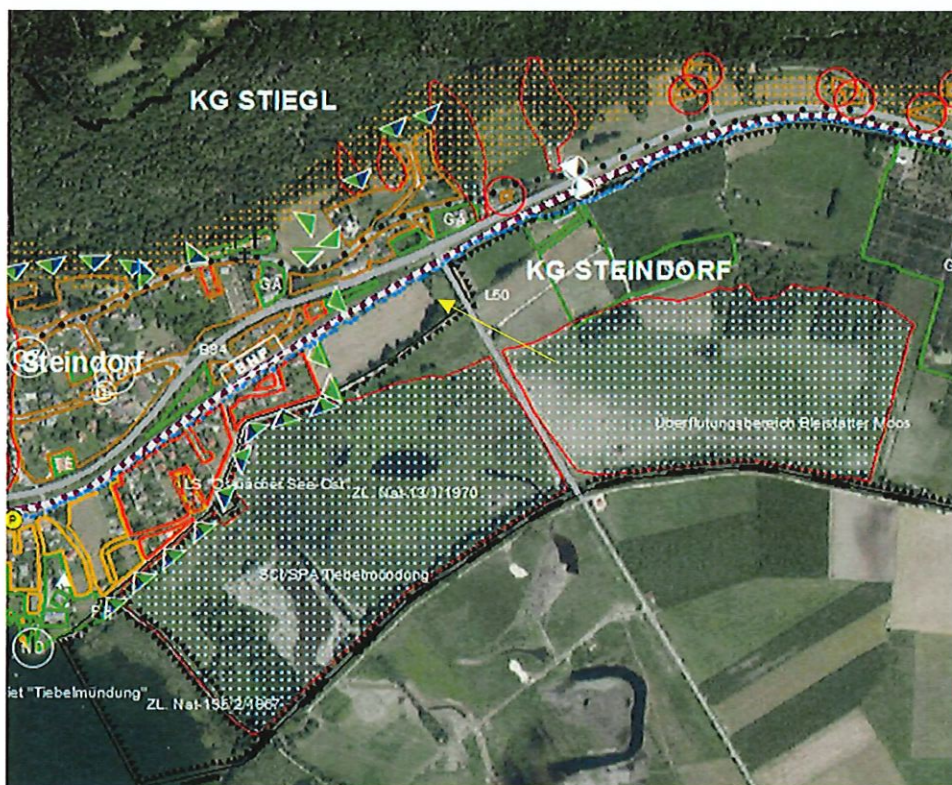


Abbildung 2: Örtliches Entwicklungskonzept

Im örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Steindorf am Ossiacher See erfolgte für diesen Bereich keine konkrete Festlegung, jedoch wird im Textteil darauf hingewiesen, dass eine Detailprüfung von

touristischen Einzelprojekten auch an Standorten die im ÖEK nicht explizit vorgesehen sind (ohne räumliche Zuordnung) zu erfolgen hat.

Ferner wurden folgende Ziele festgelegt:

- o Weitere Spezialisierungen jener Freizeitaktivitäten, für die die besten naturräumlichen Voraussetzungen gegeben sind (z.B. Radfahren).
- o Erarbeiten eines zusätzlichen Themenangebotes bzw. Weiterentwicklung des bestehenden Angebotes (u.a. Natur erleben, ...) – Entwicklung von neuen Angeboten für die touristische Infrastruktur.

Zum 2. Abschnitt - Flächenwidmung

Im Flächenwidmungsplan ist der Geltungsbereich mit keiner Widmung festgelegt bzw. ist die Widmung Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland ausgewiesen.

Die Ersichtlichmachungen der technischen Infrastrukturen, die die Fläche im Norden und Osten umschließen, bilden eine gewisse vorgegebene Grenze des Planungsraumes.

Entsprechend der besichtigten Nutzung wird der Planungsraum in Bauland – Sonderwidmung – Ausflugsgasthaus geändert (siehe Plan 01 Umwidmungsplan).

Nutzungseinschränkungen:



Abbildung 3: Nutzungseinschränkungen, Quelle: KAGIS

Der Siedlungsbereich der Ortschaft Steindorf ist topographisch bedingt von Gefahrenzonen geprägt. Ausläufer der gelben Gefahrenzone der Wildbach- und Lawinverbauung streifen auch das Planungsgebiet im Osten.

Oberflächenabfluss



Abbildung 4: Oberflächenabfluss, Quelle: KAGIS

Erschließung / technische Infrastruktur

Die infrastrukturellen Erschließungs- bzw. Versorgungsvoraussetzungen sind im Bestand bzw. im Nahbereich vorhanden und können ohne unwirtschaftliche Aufwendungen erweitert werden.

Die Haupteerschließung erfolgt über die L50 Bleistätter Moor Straße. Eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gegeben, ein Bahnhof sowie eine Bushaltestelle befinden sich im Ortsbereich von Steindorf.

Zum 3. 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 im Wesentlichen an den Vorgaben des allgemeinen textlichen Bebauungsplanes.

Zu § 5: Bauweise

Eine offene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude allseitig freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Grundstücksgrenze errichtet werden.

Zu § 6: Bauhöhe

Mit der Limitierung der Gebäudehöhe nach unterschiedlichen Bebauungszonen soll eine maximale Höhenentwicklung als auch eine ortsverträgliche Höhenabstufung sowie harmonische Strukturierung und damit eine Eingliederung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

Eine Geschoßhöhe wurde nicht festgelegt, umso eine flexible Nutzung bzw. bauliche Strukturierung der Geschoßhöhen im Rahmen der determinierten Bauhöhe zu ermöglichen.

Zu § 7: Baulinien

Die Festsetzung von Baulinien im Plan 02 Teilbebauungsplan ermöglicht die Umsetzung der baulichen Konzeption des spezifischen Bauvorhabens mit einer geringen Flexibilität für die Detailplanungen ohne, dass damit negative Auswirkungen auf das Ortsbild verbunden sind.

Im Norden gilt eine Anbaupflicht. Diese wurde normiert um das Gebäude soweit wie möglich im nördlichen Bereich des Grundstückes zu situieren.

Zu § 8: Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Bei der Festlegung der Anzahl der Stellplätze ist die Tatsache berücksichtigt worden, dass ein entsprechender Anteil der Besucher den Gastronomiebereich mit öffentlichen Verkehrsmitteln, per Fahrrad oder zu Fuß erreicht (Stichwort Slow Trail).

Zu § 9: Dachform, Dachfarbe und Fassadengestaltung

Die Dachform ist ein prägender Bestandteil eines Bauwerkes, sie ist bestimmend für die Wirkung der Gebäude für sich und mitentscheidend für das Orts- und Landschaftsbild. Die Beschränkung der Dachformen für Hauptgebäude auf Flachdächer soll eine möglichst effiziente Höhenentwicklung der Gebäude gewährleisten (Wegfall der höhenwirksamen Dachkonstruktion).

Zu § 11: Art der Nutzung von Gebäuden

Die Nutzungsmöglichkeit ist durch die entsprechende Widmungsfestlegung vorgegeben.

Zum 4. Abschnitt - Schlussbestimmungen

Zu § 12: Inkrafttreten

In den Schlussbestimmungen wird das Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung erläutert.

Kärntner Umweltplanungsgesetz – SUP

Umweltrelevanzprüfung

Für die gegenständlich geplante touristische Infrastruktur sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Naturschutz

Für das Planungsgebiet liegt ein naturschutzrechtlicher Bescheid vor. Die Auflagen sind im Folgeverfahren zu berücksichtigen.

Luftgüte

Mit einer messbaren Verschlechterung der Luftgüte ist nicht zu rechnen.

Erholungsflächen

Durch die Verordnung des Teilbebauungsplanes werden keine ausgewiesenen Erholungsflächen beeinträchtigt.

Ortsbild

Bei Beachtung der Bestimmungen des Teilbebauungsplanes und unter Berücksichtigung desgegenwärtigen Umgebungsstruktur wird eine Bauentwicklung angestrebt die sich in die Umgebung eingliedert. Es ist mit keiner Verschlechterung des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen.

Conclusio

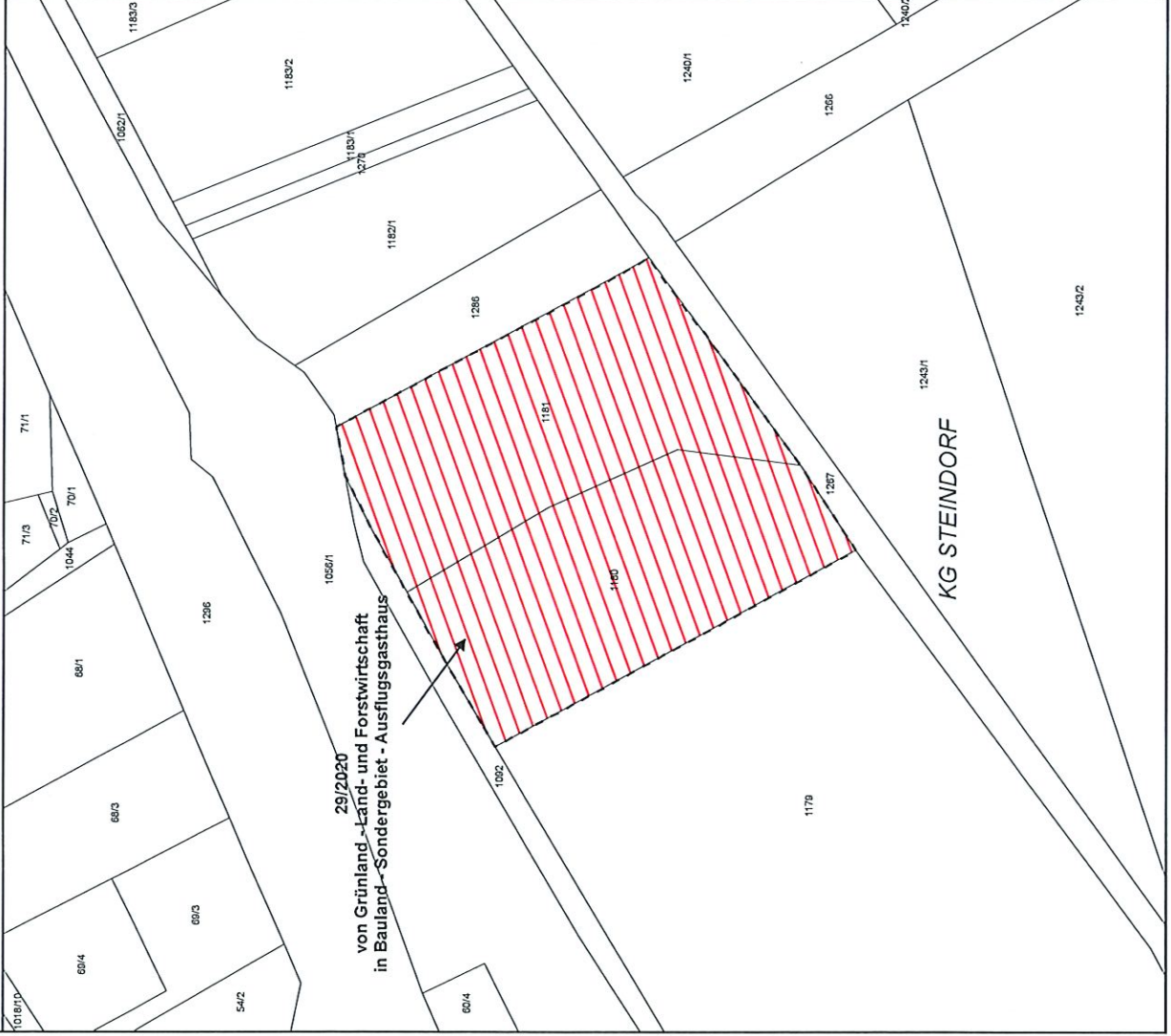
Die vorgesehene Bebauung und Nutzung des Planungsgebietes entspricht den grundlegenden raumplanerischen Entwicklungsabsichten hinsichtlich der Entwicklung von neuen touristischen Angeboten. Für das gegenständliche Vorhaben sind keine negativen Umweltauswirkungen ableitbar. Ferner ist, durch die festgelegte Widmungsfläche bzw. Widmungskategorie und gemäß den determinierten Bebauungsbedingungen, die Errichtung eines UVP-pflichtigen Vorhabens aufgrund der restriktiven Festlegungen in der Verordnung nicht möglich.

III. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

- ⊙ Plan 01 - Umwidmungsplan (M 1:1000)

- ⊙ Plan 02 - Teilbebauungsplan (M 1:1000)

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung "Ausflugsgasthaus - Bleistätter Moor"



LEGENDE:

 29/2020 - von Grünland - Land- und Forstwirtschaft
in Bauland - Sondergebiet - Ausflugsgasthaus

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Steindorf am Ossiacher See

Vom: _____

Zahl: _____

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

Projekt:

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
"Ausflugsgasthaus - Bleistätter Moor"

Planbezeichnung:

Plan 01 - Umwidmungsplan

N MAGSTAB
M 1:1.000

PROJEKT: JR031
DATEI: JR031_LAGH_Umwidmungsplan.mxd
DATUM: 02.05.2023

Griffner Straße 16a
9100 Volkermarkt
T +43 (0) 42 32/37 37 5
M +43 (0) 650/922 47 37
office@raumplanung-fernej.at
www.raumplanung-fernej.at



Mag. Dr. Silvester Jernej
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

GEMEINDE STEINDORF AM OSSIACHER SEE

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG
 "AUSFLUGSGASTHAUS - BLEISTÄTTER MOOR"

ooo ooo GRENZE DES PLANUNGSRAUMES

▬▬▬▬▬ GRUNDSTÜCKSGRENZE

▬▬▬▬▬ BAULINIE FÜR HAUPTGEBÄUDE

▬▬▬▬▬ BAULINIE MIT ANBAUVERPFLICHTUNG

▬▬▬▬▬ GRENZE ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

FD DACHFORM: FD=Flachdach

PKW-Abstellflächen: P=PARKPLATZ, CA=CARPORT

BEGRENZUNG DER VERKEHRSFLÄCHE

BAUGEBIET IM BAULAND für Hauptgebäude

BEPFLANZUNGSGEBOT

FREIFLÄCHE – mit Erhaltungsgebot

KSP-KINDERSPIELPLATZ; BG=BIERGARTEN

STANDORTOPTION WERBEPYLON

NUTZUNGSCHABLONE
 FÜR EINHEITLICHE
 BEBAUUNGSBEDINGUNGEN:

| Mindestgröße der Baugrundstücke | Geschossflächenzahl | Bebauungsweite | Bebauhöhe | Art der Nutzung |
|---------------------------------|---------------------|----------------|-----------|-----------------|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Absteckpunkte Baulinie (Gauß Krüger M31)

| | | | | |
|----|------|--------|-------|--------|
| 1 | x 52 | 431,80 | y 173 | 543,04 |
| 2 | x 52 | 424,77 | y 173 | 597,61 |
| 3 | x 52 | 439,63 | y 173 | 605,83 |
| 4 | x 52 | 453,73 | y 173 | 580,35 |
| 5 | x 52 | 447,63 | y 173 | 577,02 |
| 6 | x 52 | 450,61 | y 173 | 571,57 |
| 7 | x 52 | 452,93 | y 173 | 567,24 |
| 8 | x 52 | 411,34 | y 173 | 550,24 |
| 9 | x 52 | 436,63 | y 173 | 558,40 |
| 10 | x 52 | 443,65 | y 173 | 562,25 |

VERMERK DES GEMEINDERATES

Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Steindorf am Ossiacher See

vom _____ Zahl: _____

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN

PROJEKT:

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG
 "AUSFLUGSGASTHAUS - BLEISTÄTTER MOOR"

PLANBEZEICHNUNG:

TEILBEBAUUNGSPLAN

PROJEKT: JR045

DATEI: *tpl_04h-k

PLAN: Plan02

MASSSTAB: M 1:1000

DATUM: 27.07.2023

GEPRÜFT: sje

Mag. Dr. Silvester Jernej
 Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung office@raumplanung-jernej.at

Griffner Str. 15a, 9100 Völkermarkt
 0662/922-47-37
 0662/922-47-37

