

Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

A-9524 Villach, Europastraße 8 | Telefon: +43 4242 23323 | E-Mail: office@l-w-k.at



STADTGEMEINDE
ST. VEIT AN DER GLAN

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-
UND BEBAUUNGSPLANUNG

„MATZENBERGER-HAUS - PARKGASSE
(NEUVERORDNUNG 2024)“





**STADTGEMEINDE
ST. VEIT AN DER GLAN**

**INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND
BEBAUUNGSPLANUNG**

**„MATZENBERGER-HAUS – PARKGASSE
(NEUVERORDNUNG 2024)“**

gemäß K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021,
§§ 38 - 39 in Verbindung mit § 52

Parzellen Nr.: .1507, .191, .189/1, .1211, .188
285/3, 285/2, 235/2, 289
Teilfläche der Parzelle Nr.: 1053
alle KG St. Veit an der Glan (74528)

**VERORDNUNG
RECHTSPLAN
ERLÄUTERUNGEN**

VERFASSER
LAGLER, WURZER & KNAPPINGER
ZIVILTECHNIKER-GMBH
EUROPASTRASSE 8
9524 VILLACH

PROJEKTLEITUNG
MAG. HELMUT WURZER
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent
für Geographie

APRIL 2024

Stadtgemeinde St. Veit an der Glan
Zahl: _____

ENTWURF EINER VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan vom _____, Zahl
_____, mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„MATZENBERGER-HAUS – PARKGASSE (NEUVERORDNUNG 2024)“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 38 – 39 und § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

§1 Inhalt der Verordnung

Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:

- a) Der Verordnungstext vom 29.04.2024
- b) Die zeichnerischen Darstellungen über die Flächenwidmungsplanänderung (Anlage 1; Blätter 1 bis 5) vom 06.02.2024
- c) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2), Plan-Nr. 0527-0326 vom 29.04.2024
- d) Der Erläuterungsbericht vom 13.03.2024

§2 Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für Parzellen Nr. .1507, .191, .189/1, .1211, .188, 235/2, 285/2, 285/3, 289 sowie für eine Teilfläche der Parzelle Nr. 1053, alle KG St. Veit an der Glan (74528), mit einer Gesamtfläche von ca. 3.490 m².

II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

§3

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Sankt Veit an der Glan wird folgend geändert:

4a/2023

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 235/2, KG St. Veit, von bisher „Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“ in „Verkehrsflächen – Parkhaus“ im Ausmaß von ca. 757 m².

4b/2023

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. .188, KG St. Veit, von bisher „Bauland – Wohngebiet“ in „Verkehrsflächen – Parkhaus“ im Ausmaß von ca. 15 m².

III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§4 Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieser Verordnung sind zu verstehen:

- a) Die **bauliche Ausnutzung** eines Baugrundstückes (Geschoßflächenzahl) ist das Verhältnis der Summe aller Geschoßflächen zur Grundstücksfläche.
- b) Die **Geschoßfläche** ergibt sich aus der Summe der anrechenbaren Grundflächen aller Geschoße gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände, sowie der Grundfläche aller Loggien.
- c) Die **anrechenbare Grundfläche** eines Geschosses ist jene Fläche, auf der Wohnungen sonstige Aufenthaltsräume oder Betriebsräume mit einer den Bestimmungen der Kärntner Bauvorschriftenverordnung entsprechenden lichten Raumhöhe vorhanden sind oder ohne wesentliche Änderungen an tragenden Bauteilen ausgebaut werden können, einschließlich der zu ihnen führenden Treppenräume. Nebengebäude und Garagen (ausgenommen Parkhäuser) sind nicht zu berücksichtigen, wie auch Fahrradabstellräume, überdachte Müllinseln, Flugdächer, oberirdische Abstellräume etc.

Parkhäuser sind mit jener Fläche pro Parkebene in der Geschoßflächenberechnung zu berücksichtigen die überdacht ist.

Die Grundflächen der Keller- und Dachgeschoße sind nur insoweit zu berücksichtigen, als es sich um Flächen von Räumlichkeiten eines Wohnungsverbandes oder Büro- bzw. Geschäftseinheit samt den erforderlichen Erschließungsflächen und der zu ihnen führenden Treppenhäuser handelt, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände derselben.

- d) Die **Gebäudehöhe** entspricht der maximal zulässigen First- bzw. Attikahöhe in Meter über dem für den jeweiligen Bebauungsbereich geltenden Höhenbezugspunkt.
- e) Der **Gebäudeabstand** zur Grundstücksgrenze ist die kürzeste Entfernung von der Außenwand des Gebäudes zur Grundstücksgrenze.
- f) **Baulinien** sind die Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.
- g) Ein für die **Geschoßanzahl** anrechenbares Geschoß ist ein Geschoß, das entweder zur Gänze über dem bestehenden Gelände liegt, oder dessen Deckenoberkante bei ebenem Gelände mehr als 1,50 m, bei geneigtem Gelände an der dem öffentlichen Gut oder der privaten Aufschließungsstraße zugewandten Seite i. M. mehr als 1,50 m oder an einem Punkt mehr als 2,50 m über das bestehende Gelände hervorragt. Wird das Gebäude von mehreren Aufschließungsstraßen umgeben, so ist jene Aufschließungsstraße maßgebend, an der die Haushaupteingangsseite liegt. Ein Geschoß mit einer

durchschnittlichen Höhe über 3,50 m gilt für 2 Geschöße (ausgenommen Parkhaus).

- h) Unter **Verkehrsfläche** sind die Fahrbahnflächen, Straßengräben und andere Straßenentwässerungsanlagen, Damm-, Einschnittböschungen- und andere Straßenbauwerke, sowie Fahrbahntrennstreifen, neben den Fahrbahnflächen angelegte Grünstreifen und Parkplätze und neben den Fahrbahnflächen oder selbständig angelegte Radfahr- und Gehwege zu verstehen.

§5

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt
 - bei offener Bebauungsweise 400 m² und
 - bei halboffener und geschlossener Bebauungsweise 250 m²
- (2) Mehrere Grundstücke, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen, gelten als ein Baugrundstück, wenn die Grundstücksgrenzen überbaut werden. Als Überbauung der Grundstücksgrenze gilt auch ein unterirdisches Bauwerk.
- (3) Nicht überbaute Grundstücke innerhalb des Planungsraumes, die für die GFZ-Berechnung herangezogen werden, sind mit den überbauten zu vereinen.
- (4) Die Bestimmungen des Abs. 1 gelten nicht für Baugrundstücke auf denen Objekte oder sonstige bauliche Anlagen errichtet werden, welche öffentlichen Interessen dienen, wie z. B. Objekte oder Anlagen der Gemeindewasserversorgung, der Kanalisationsanlage, der Energieversorgung, Objekte für die Feuerwehren und ähnliches. Diese Bestimmung gilt auch für bereits errichtete Objekte oder sonstige bauliche Anlagen.

§6

Bauliche Ausnutzung

- (1) Die bauliche Ausnutzung ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) festgelegt.
- (2) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke darf überdies nur insoweit erfolgen, als
 - a) für die Aufenthaltsräume in Gebäuden ein ausreichendes Maß von Licht, Luft und Sonne gewährleistet ist,
 - b) die nach § 18 der K-BO erforderlichen Garagen, PKW-Stellplätze geschaffen werden können.

§7

Bebauungsweise

- (1) Es gilt die offene, halboffene und geschlossene Bauweise.

§8 Geschoßanzahl und Gebäudehöhe

- (1) Die maximale Höhe der Gebäude wird durch die Festlegung der Geschoßanzahl (maximal vier Vollgeschoße) und die maximal zulässige Gebäudehöhe ab Bezugspunkt definiert und ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) ersichtlich.
- (2) Die maximalen Gebäudehöhen betragen für den
 - Bebauungsbereich I über dem Bezugspunkt 1 ($\pm 0,00 = 501,70$) 12,90 m
 - Bebauungsbereich II über dem Bezugspunkt 2 ($\pm 0,00 = 497,52$) 3,50 m, 7,50 m bzw. 11,50 m
 - Bebauungsbereich III über dem Bezugspunkt 2 ($\pm 0,00 = 497,52$) 11,50 m bzw. 13,00 m
 - Bebauungsbereich IV über dem Bezugspunkt 2 ($\pm 0,00 = 497,52$) 3,50 m
- (3) Die Regelgeschoßhöhe beträgt 3,50 m. Davon ausgenommen ist der Bebauungsbereich IV (Parkhaus), hier kann die Geschoßhöhe aufgrund technischer Erfordernisse bis maximal 5,00 m erhöht werden, ohne dass sich dadurch die Geschossanzahl erhöht.

§9 Baulinien

- (1) Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) festgelegt.
- (2) Außerhalb der Baulinien dürfen errichtet werden:
 - a) bauliche Anlagen, die an keiner Stelle höher als 1,20 m sind;
 - b) überdeckte, mindestens an 2 Seiten offene Terrassen von höchstens 25 m² Grundfläche, wenn die Höhe max. 2,50 m beträgt;
 - c) überdeckte, seitlich offene oder an einer Längsseite transparent geschlossene und höchstens 2,00 m breite und 2,50 m hohe Zugänge bzw. Verbindungsbrücken samt erforderlicher Tragkonstruktion;
 - d) Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Erker, Balkone, Wetterdächer u.ä. bis zu einer Ausladung von 1,30 m;
 - e) an der Ost-Seite des Borghi-Hauses Balkone bzw. Terrassen mit einer maximalen Ausladung von 3,00 m;
 - f) Garagen und Nebengebäude in offener Bauweise unter Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Kärntner Bauvorschriften;
 - g) Rankgerüste oder -unterkonstruktionen für Fassadenbepflanzungen;
 - h) Treppen bis zu einer max. Breite von 1,50 m;
 - i) Werbepylone bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m und einer maximalen Ansichtsbreite von 1,50 m;

sofern nicht Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes verletzt werden.

§10 Verkehrsflächen

- (1) Das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) festgelegt.
- (2) Die Zufahrt zum Parkplatz bzw. zum Parkhaus im Erdgeschoß ist so zu gestalten, dass im Bedarfsfalle die Stellflächen durch mobile Wände für den Hochwasserschutz rasch vor einer Überflutung bewahrt werden können.
- (3) Es sind PKW-Abstellplätze im Ausmaß der Bestimmungen des Textlichen Bebauungsplanes 2020 der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan vorzusehen. Die Mindestanforderung an die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Nutzung des Bauwerkes.

Nutzung der Bauwerke	Mindeststellplätze
Wohnbauten - Zwei- und Mehrfamilienhaus	1,5 je angefangene 60m ² Nutzfläche, mindestens 1,5 je Wohneinheit
Dienstleistungsbetriebe - Personal - Besucher	0,8 je Arbeitsplatz 0,2 je Arbeitsplatz
Ordination - Personal - Besucher	0,8 je Arbeitsplatz 0,2 je Arbeitsplatz
Verkaufsgeschäft - Personal - Kunden.	1 je 0,8 Arbeitsplatz 1 je 40 m ² Verkaufsfläche

- (4) Die nachzuweisenden PKW-Abstellplätze sind am betreffenden Grundstück oder in einem maximalen Umkreis von 250 m Luftlinie vom gegenständlichen Objekt anzuordnen. Die Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z. B. vor einem Gartentor oder einer Schrankenanlage) anzufahren sein.

§11 Bepflanzungsgebot

- (1) Das Ausmaß und die Lage der mit einem Bepflanzungsgebot belegten Flächen ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) festgelegt.
- (2) Diese Flächen sind als begrünte Freifläche zu belassen bzw. mit fachgerechter Bepflanzung auszubilden.
- (3) In der in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) festgelegten Lage und Ausmaß sind Baumpflanzungen vorzunehmen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen. Es sollen heimische bzw. standortgerechte Laubbäume (Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) zur Anwendung kommen.

- (4) An der Nordwest- und Südwest-Seite des Parkhauses ist eine fachgerechte Fassadenbepflanzung vorzusehen.

§12 Dachformen

- (1) Als Hauptdachformen werden folgend festgelegt:
- Bebauungsbereich I, II: Flachdach
 - Bebauungsbereich III: Satteldach, Walmdach
 - Bebauungsbereich IV: Flachdach

§13 Äußere Gestaltung

- (1) Änderungen zur der diesem Bebauungsplan als Grundlage vorliegenden Planung bedürfen einer erneuten Vorlage und Freigabe seitens der Ortsbildpflegekommission und des Bundesdenkmalamtes.
- (2) Die in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) gekennzeichneten Flächen stellen das mindestens erforderliche Ausmaß von nicht versiegelten bzw. versickerungsfähig gestalteten Oberflächen dar. Die Festlegung hat im Bauverfahren mit einer etwaigen wasserrechtlichen Genehmigung zu erfolgen.
- (3) Im Bebauungsbereich III dürfen Gaupen und gaupenähnliche Konstruktionen maximal im Ausmaß von 70 % der Traufenlänge der nördlichen Gebäudeseite errichtet werden. Die Ausführung muss derart sein, dass die durchgehende Traufe des Bestandes in ihrem Erscheinungsbild erhalten bleibt.

§14 Art der Nutzung von Gebäuden

- (1) Die Art der Nutzung von Gebäuden wird folgend festgelegt:
- Bebauungsbereich I, III: Wohnen, Dienstleistung
 - Bebauungsbereich II: Dienstleistung
 - Bebauungsbereich IV: Parkhaus

**§15
Inkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan in Kraft.

**§16
Außerkrafttreten**

- (1) Die Verordnung „Matzenberger-Haus – Parkgasse“ vom 20.02.2013, Zahl GR-2013-02/RO-02, genehmigt mit Bescheid Zl. SV19-ALL-559/2013-2 der BH Sankt Veit an der Glan vom 12.03.2013, tritt außer Kraft.

Der Bürgermeister

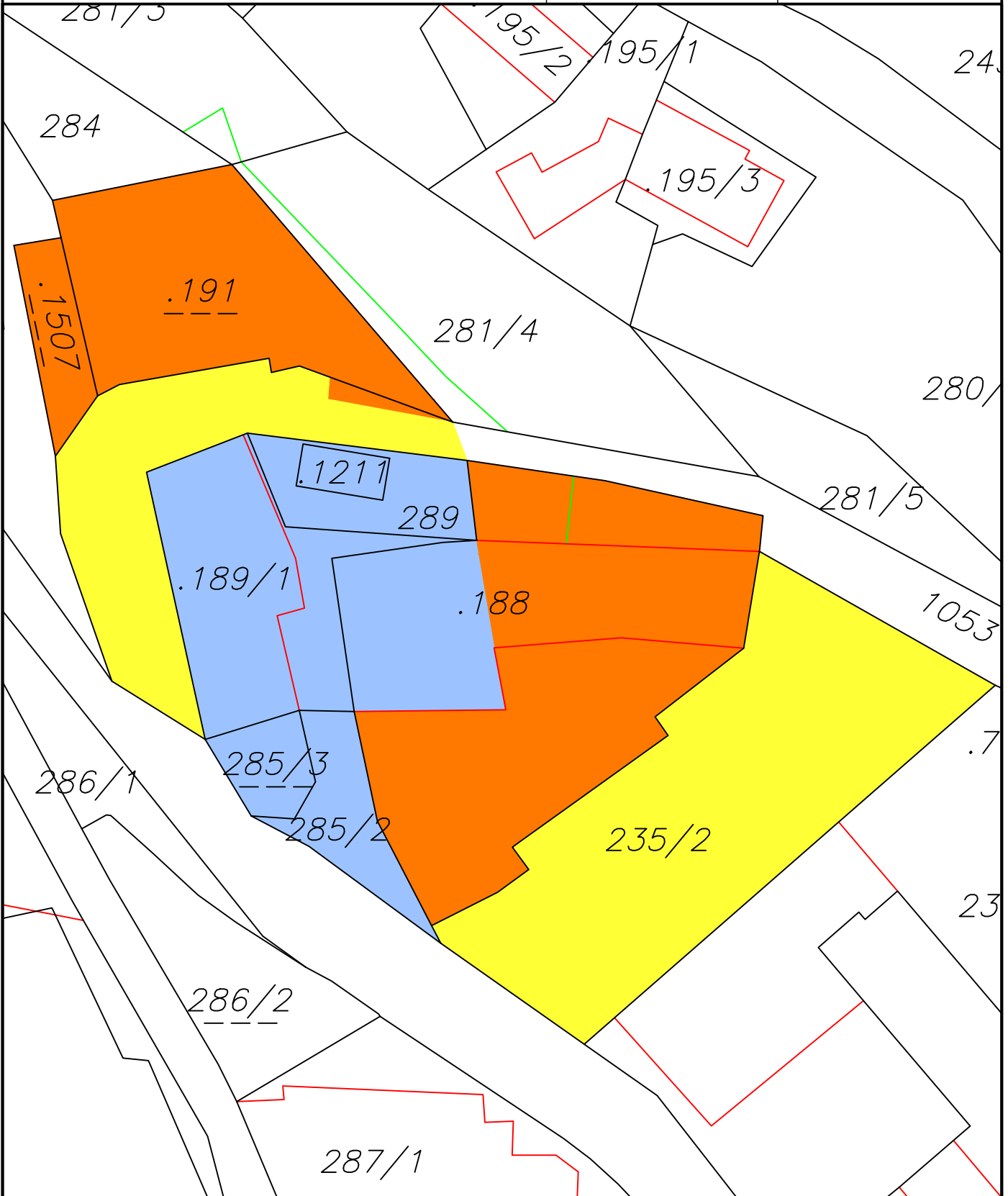
Ing. Martin Kulmer

Stand: 29.04.2024




Art des Planes: Flächenwidmung Bestand

Maßstab: 1:500

Stand: 06.02.2024



Legende:

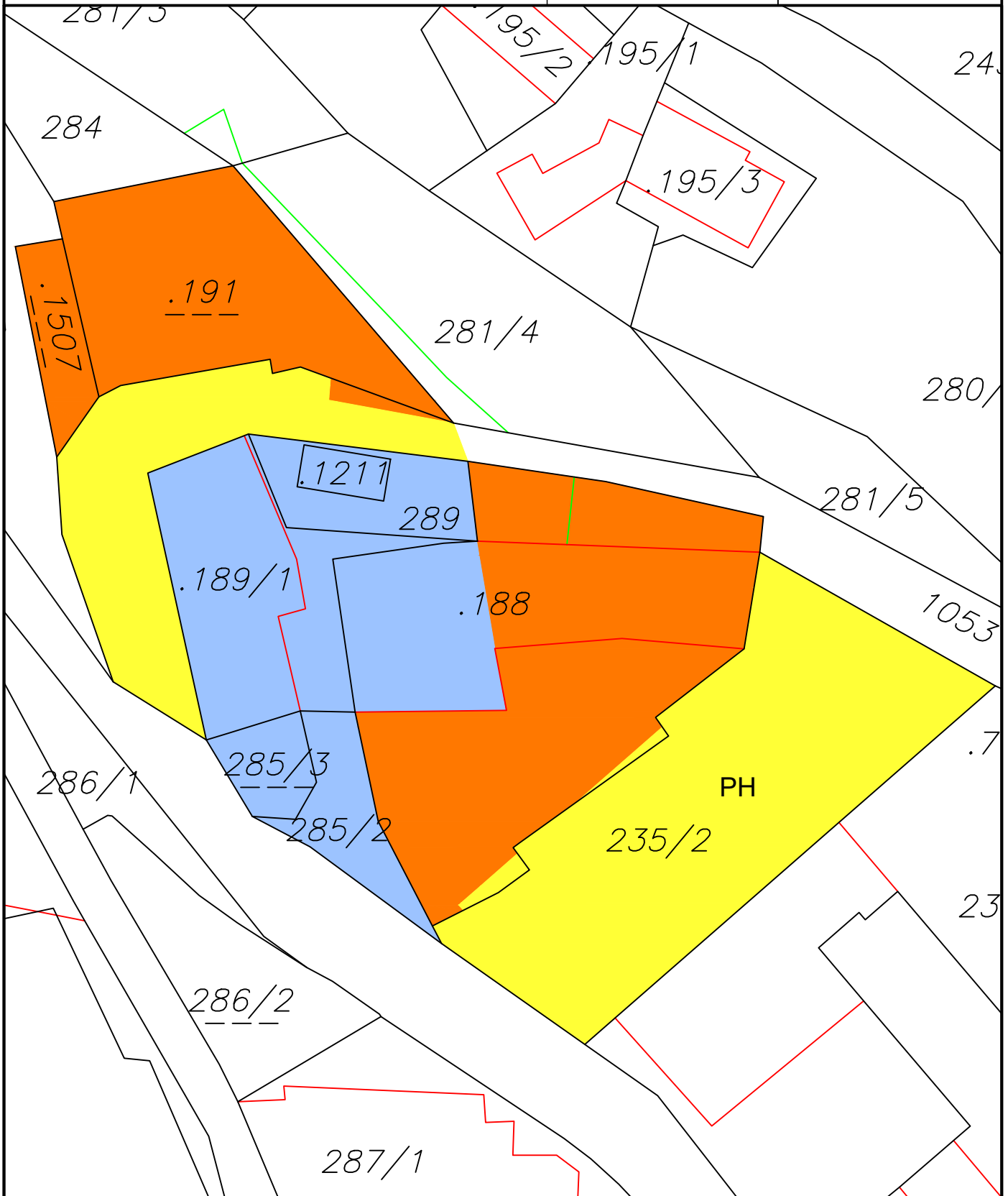
-  Bauland - Wohngebiet
-  Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche
-  Bauland - Sondergebiet - Krankenanstalt







Art des Planes: Flächenwidmung Planung

Maßstab: 1:500

Stand: 06.02.2024



Legende:

-  Bauland - Wohngebiet
-  Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche
-  Verkehrsflächen - Parkhaus
-  Bauland - Sondergebiet - Krankenanstalt



Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag

VPG-Nummer: 4a/2023

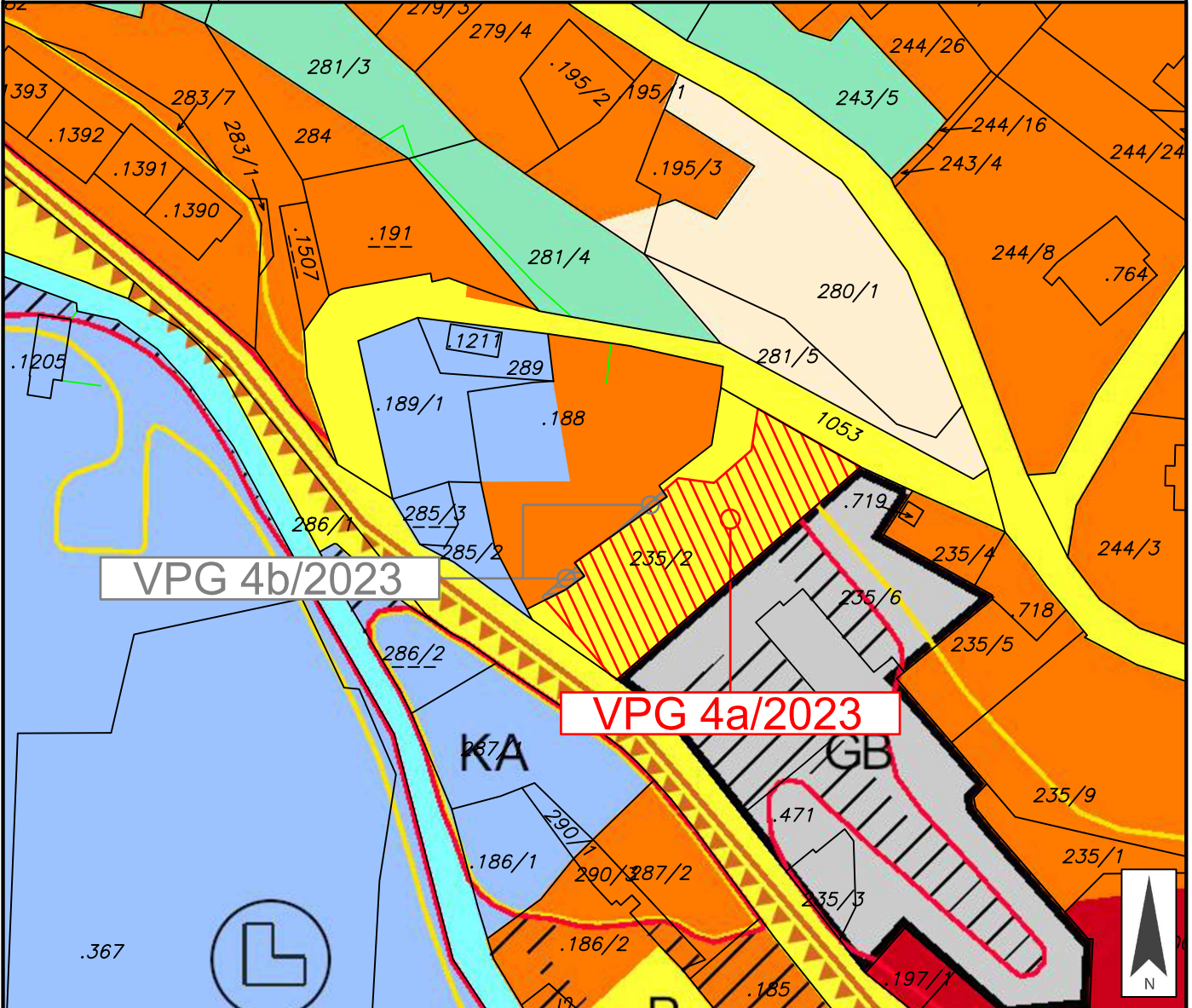
Ergänzende Informationen:

Grundstück Nr.: Teilfläche: 235/2 (ca. 757 m²)

Katastralgemeinde: St. Veit (74528)

Maßstab: 1:1000

Stand: 06.02.2024



Widmungsänderung von: Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche

Widmungsänderung in: Verkehrsflächen - Parkhaus

Flächenausmaß: ca. 757 m²

Kundmachung: vom _____ bis _____

Gemeinderatsbeschluss in der
Sitzung vom: _____
Zahl: _____

Genehmigt mit Bescheid vom:

Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag

VP-G-Nu-mer: 4b/2023

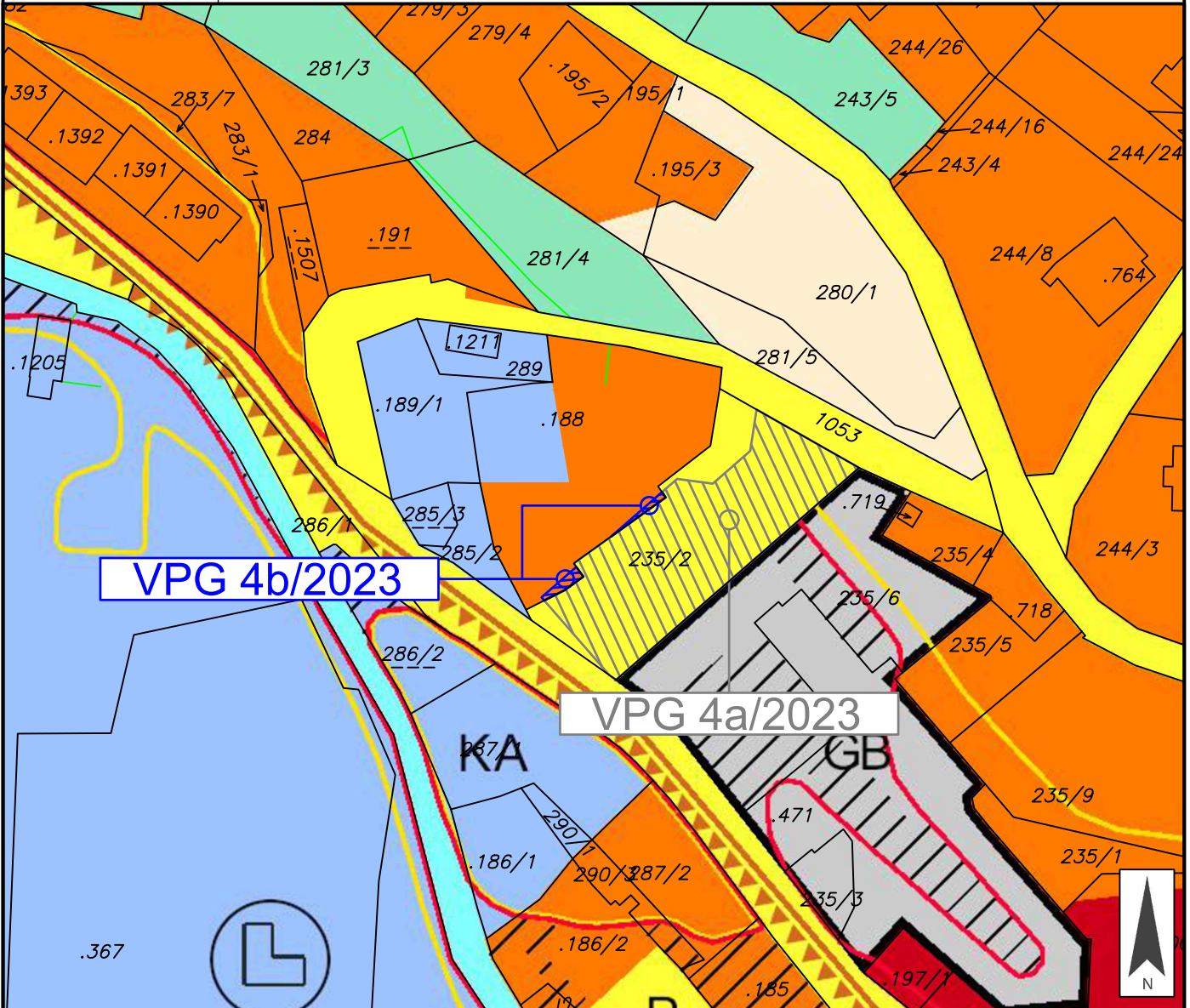
Ergänzende
Informationen:

Grundstück Nr.: Teilfläche: .188 (ca. 15 m²)

Katastralgemeinde: St. Veit (74528)

Maßstab: 1:1000

Stand: 06.02.2024



Widmungsänderung von: Bauland - Wohngebiet

Widmungsänderung in: Verkehrsflächen - Parkhaus

Flächenausmaß: ca. 15 m²

Kundmachung: vom _____ bis _____

Gemeinderatsbeschluss in der
Sitzung vom: _____
Zahl: _____

Genehmigt mit Bescheid vom:

Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag

VPG-Nummer: 4a/b/2023

Ergänzende Informationen:

Grundstück Nr.: -
Katastralgemeinde: St. Veit (74528)
Maßstab: 1:1000

Stand: 06.02.2024



Widmungsänderung von:

Widmungsänderung in:

Flächenausmaß:

Kundmachung: vom _____ bis _____

Gemeinderatsbeschluss in der
Sitzung vom: _____
Zahl: _____

Genehmigt mit Bescheid vom:

STADTGEMEINDE SANKT VEIT AN DER GLAN

LEGENDE

<table border="1"> <tr> <td>o ... 400 m² h, g ... 250 m²</td> <td>o, h, g</td> <td>BEBAUUNGSWEISE (o...offen, h...halboffen, g...geschlossen)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">GFZ 2,00</td> <td>BAULICHE AUSNUTZUNG (GFZ ... Geschoßflächenzahl)</td> </tr> </table>	o ... 400 m ² h, g ... 250 m ²	o, h, g	BEBAUUNGSWEISE (o...offen, h...halboffen, g...geschlossen)	GFZ 2,00		BAULICHE AUSNUTZUNG (GFZ ... Geschoßflächenzahl)	MINDESTGRÖSSE DES BAUGRUNDSTÜCKS (in Abhängigkeit der Bebauungsweise)	
o ... 400 m ² h, g ... 250 m ²	o, h, g	BEBAUUNGSWEISE (o...offen, h...halboffen, g...geschlossen)						
GFZ 2,00		BAULICHE AUSNUTZUNG (GFZ ... Geschoßflächenzahl)						

I	BEBAUUNGSBEREICH
4G 12,90 m	MAXIMALE BAUHÖHE
WO, DL	ART DER NUTZUNG (WO...Wohnen, DL...Dienstleistung, PH...Parkhaus)

MAXIMALE GESCHOSSANZAHL

--- BAULINIE

○ ○ ○ ○ GRENZE DES PLANUNGSRAUMS

— GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER

○○○○○○○○ GRENZE ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

STRASSE VERKEHRSFLÄCHE

(PV) PRIVATE VERKEHRSERSCHLIESSUNG

(P) PARKEN

⊕ BEZUGSPUNKT FÜR DIE ERMITTLUNG DER BAUHÖHE

▲ ZUFAHRT

■ BEPFLANZUNGSGEBOT

▨ OBERFLÄCHE NICHT VERSIEGELT, VERSICKERUNGSFÄHIG

⊕ BAUMSYMBOL

⊕ HÖHENBEZUGSPUNKT = ±0,00 für relative maximale Gebäudehöhe

OG1-OG3 GESTAFFELTE BAULINIE NACH GESCHOSSEN

VERMERK DES GEMEINDERATES:

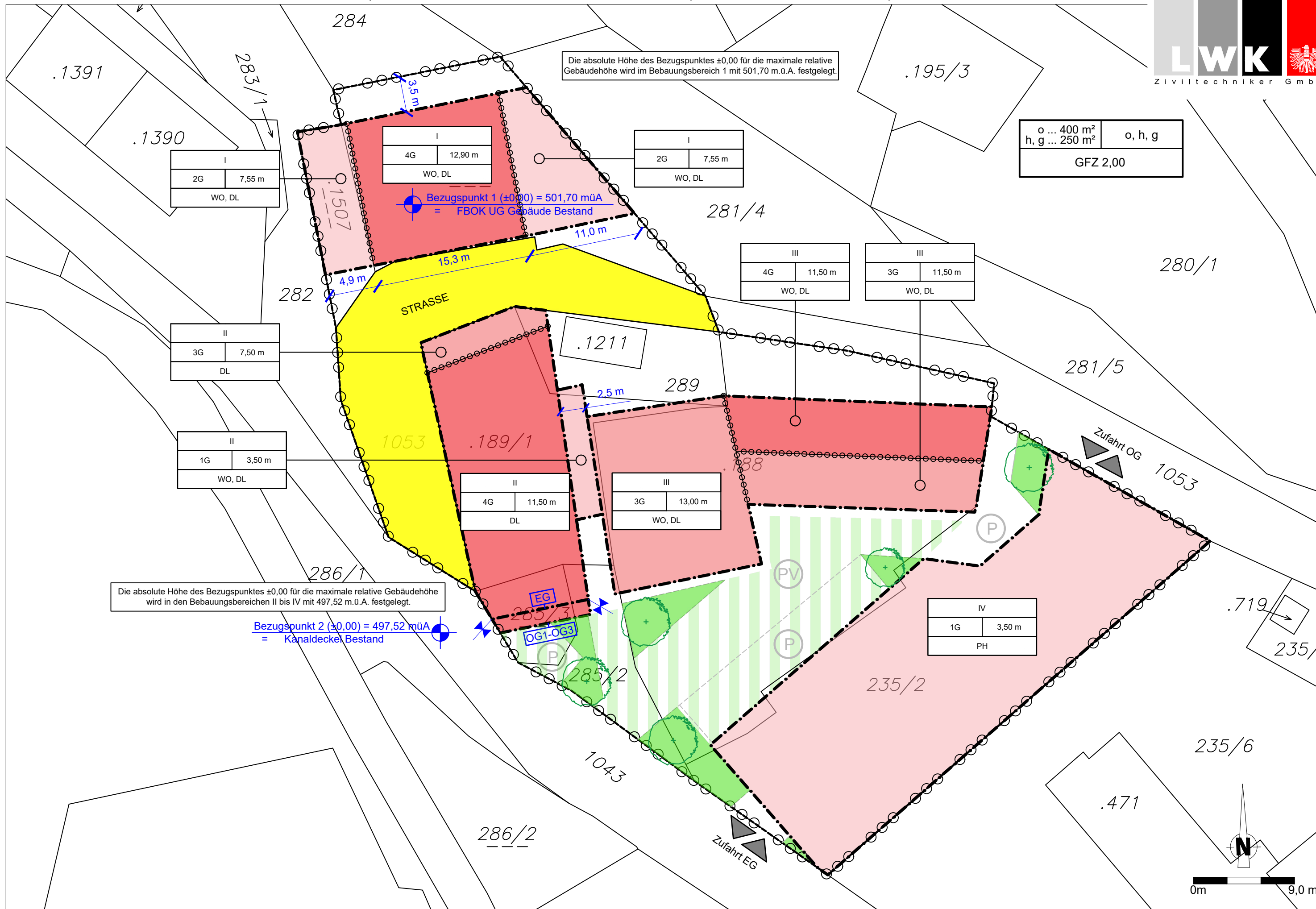
Beschluss des Gemeinderates der Stadtgemeinde Sankt Veit an der Glan vom _____, Zl.: _____

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:

 LWK Ziviltechniker GmbH	Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschaftsplanung und -pflege A-9524 Villach Europastraße 8 Telefon: +43 4242 23323 e-mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	MAG. H. WURZER DIPL. ING. J. KNAPPINGER DIPL. ING. A. MAITISCH
---	--	--

Stadtgemeinde	Plan Nr.: 0527-0326										
SANKT VEIT AN DER GLAN	Maßstab:										
Projekt	Gezeichnet: SP										
MATZENBERGER-HAUS - PARKGASSE (NEUVERORDNUNG 2024)	Bezeichnung: ANLAGE 2										
Plan	Quelle: EIGENE ERHEBUNG										
RECHTSPLAN	Stand: 29.04.2024										
	Änderungshinweis: <table border="1"> <tr> <td>0</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td> </tr> </table>	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9		



ERLÄUTERUNGSBERICHT

„MATZENBERGER-HAUS – PARKGASSE (NEUVERORDNUNG 2024)“

1 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.

§ 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.

1.1 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 der derzeitige Widmungsbestand, die Widmungsänderungen sowie der Flächenwidmungsplanentwurf dargestellt.

1.2 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 den örtlichen Erfordernissen dürfen gemäß § 48 Abs. 5 noch weitere Einzelheiten festgelegt werden, wie die Bauungsweise, 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).

1.3 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 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.

2 ZIELSETZUNGEN

Im Jahr 2013 wurde für einen Teil des gegenständlichen Planungsraumes bereits ein Teilbebauungsplan erlassen. Grund dafür war der Neubau des sogenannten Matzenberger-Hauses. Wegen der Konfiguration des Bauplatzes war es notwendig für dessen möglichst effiziente Nutzung Regeln außerhalb des Textlichen Bebauungsplanes festzulegen. Dieser Teilbebauungsplan wird nun aufgehoben und erweitert, die ursprünglichen Festlegungen werden bleiben inhaltlich aufrecht.

Nun ist geplant auch das südlich benachbarte Borghi-Haus zu revitalisieren. Das Ende des 16. Jahrhundert errichtete Gebäude war einst ein Adelssitz und stand bereits viele Jahre leer. In dem denkmalgeschützten Gebäude sollen Büros und Wohnungen errichtet werden, die äußere Erscheinung des Bauwerks bleibt dabei erhalten.

Das westlich an das Borghi-Haus angrenzende Gebäude wird hingegen durch einen Neubau ersetzt. Der geplante Bau nimmt die moderne Erscheinung des nördlich bestehenden Matzenberger-Hauses auf und erreicht ebenfalls vier Geschosse. Im neuen Gebäude sollen vorwiegend Büroflächen entstehen.

Im südlichen Bereich soll ein offenes und fassadenbegrüntes Parkhaus auf zwei Ebenen entstehen. Dieses nützt die vorhandene Geländesituation derart aus, dass die untere Ebene im Südwesten von der Parkgasse und die obere Ebene im Nordosten von der Parkgasse direkt erschlossen werden kann.

3 BESTANDSERHEBUNG

3.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt im nordwestlichen Stadtgebiet von Sankt Veit an der Glan.

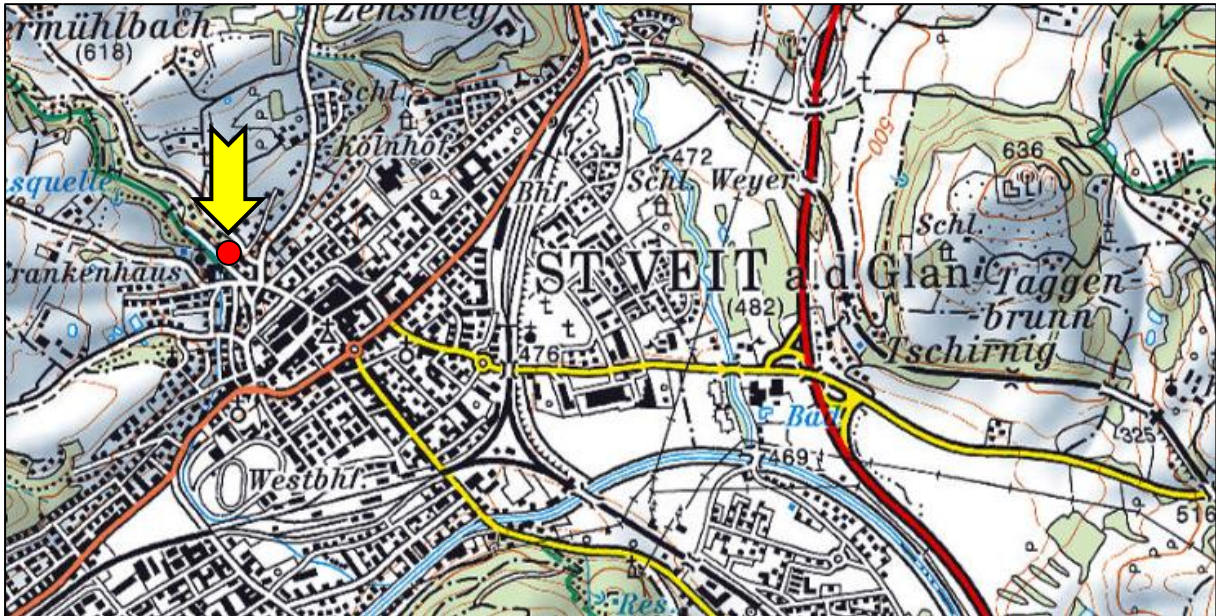


Abbildung 1: Lage im Großraum (Quelle: KAGIS)



Abbildung 2: Der Planungsraum am Luftbild (Quelle: KAGIS)

Der Planungsraum ist bereits zum überwiegenden Teil verbaut bzw. versiegelt. Im nördlichen Abschnitt befindet sich das sogenannte Matzenberger-Haus, das im Jahr 2013 neu errichtet wurde. Auf der Baufläche .188 befindet sich das denkmalgeschützte Borghi-Haus und westlich angrenzend daran ein leerstehendes Gebäude. Der südliche Abschnitt des Planungsraumes wird derzeit als Parkplatz genutzt.

Südlich der Parkgasse schließt der Gebäudekomplex des Krankenhauses der Barmherzigen Brüder an, südöstlich bestehen die Betriebshallen einer ehemaligen Tischlerei. Nordwestlich existiert ein viergeschoßiger Wohnbau.

3.2 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

Laut aktuellem Gefahrenzonenplan der WLW befindet sich der Planungsraum in einer Gelben Gefahrenzone. Entgegen des Datenstandes aus dem Flächenwidmungsplan wird das gegenständliche Areal jedoch nicht von einer Roten Gefahrenzone berührt. Zudem ist nördlich ein Brauner Hinweis aufgrund von Steinschlaggefahr verzeichnet.

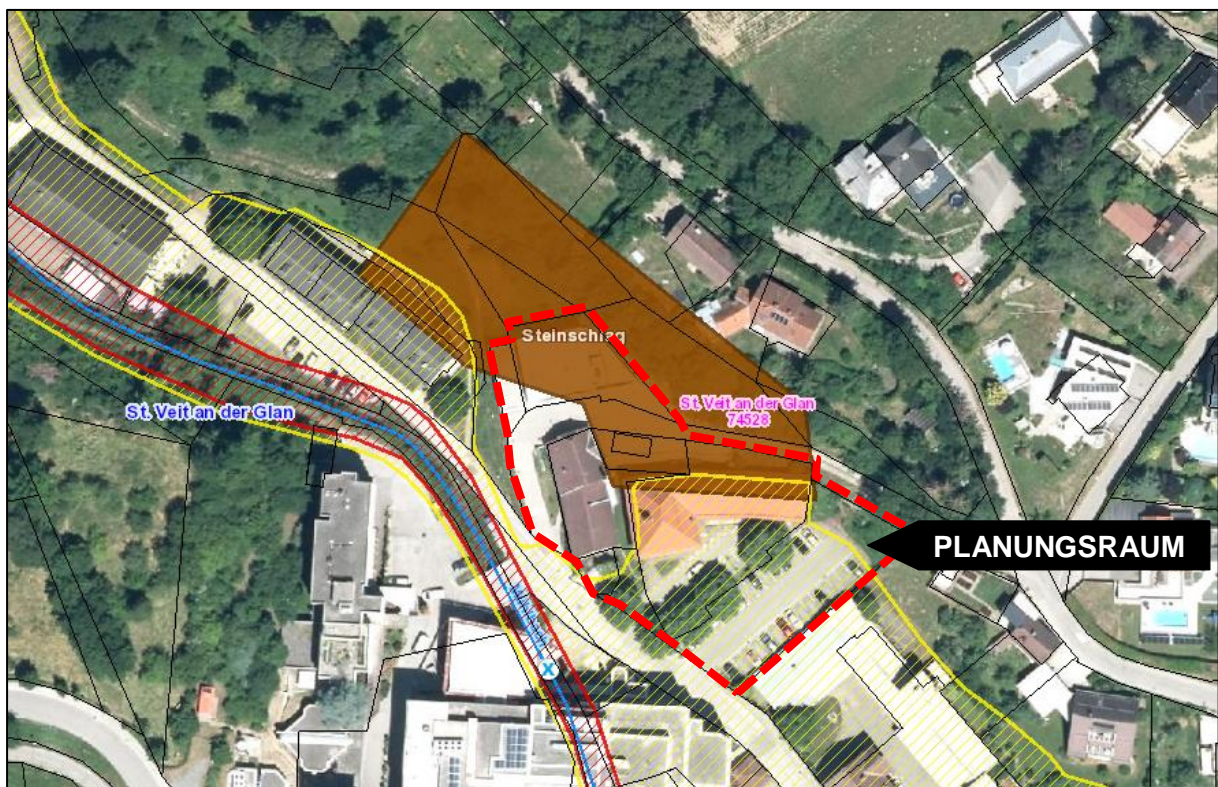


Abbildung 3: Gefahrenzonenplan WLW, Quelle KAGIS

3.3 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.3.1 Örtliches Entwicklungskonzept

Das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan stammt aus dem Jahr 2014. Am Planungsraum ist das Bauland - Sondergebiet - Krankenanstalt als Bestandwidmung verzeichnet. Ansonsten werden keine speziellen Zielsetzungen festgelegt. Das Borghi-Haus ist als denkmalgeschütztes Objekt verzeichnet.

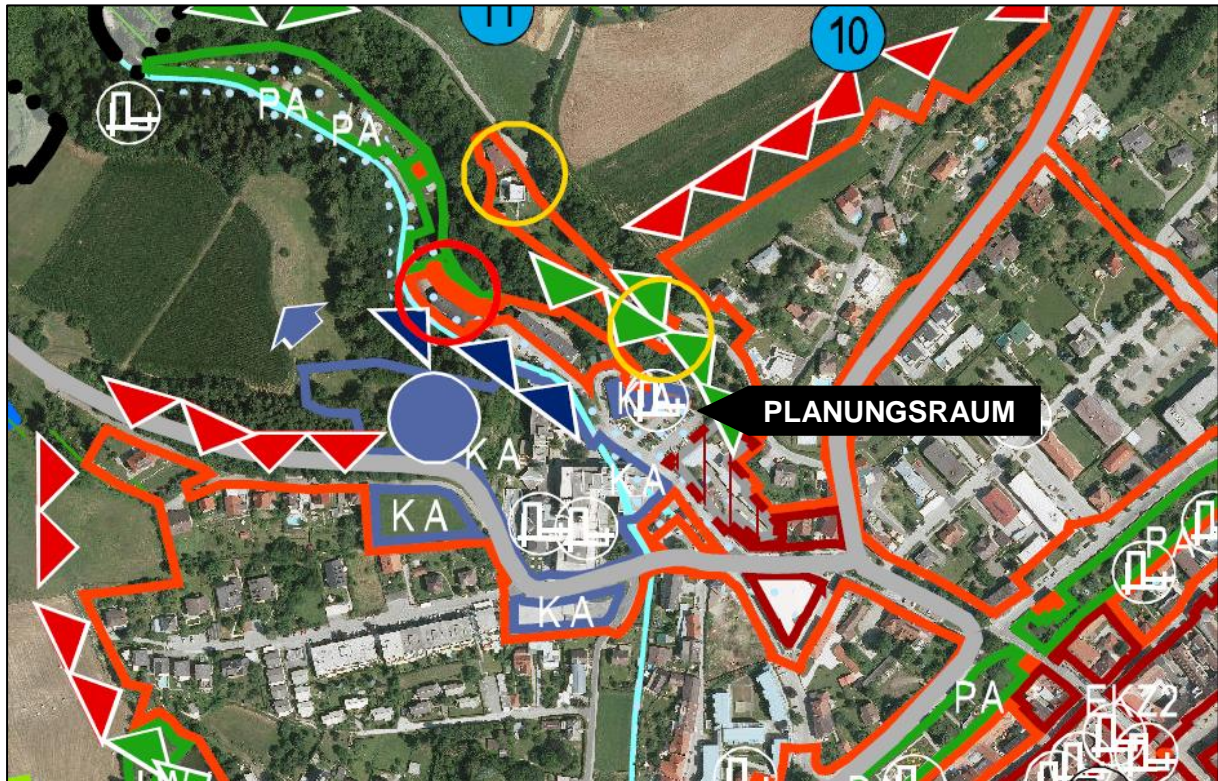


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept 2014

3.3.2 Flächenwidmungsplan

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan ist das Areal mit mehreren Widmungen versehen. Die Bauflächen des Matzenberger-Hauses sind als Bauland - Wohngebiet gewidmet. Südlich der Parkgasse sind Teilflächen als „Bauland - Sondergebiet - Krankenanstalt“ gewidmet. Der zentrale Bereich des Planungsraumes ist wiederum als „Bauland - Wohngebiet“ verzeichnet. Der Parkplatz ist als Verkehrsfläche dokumentiert.

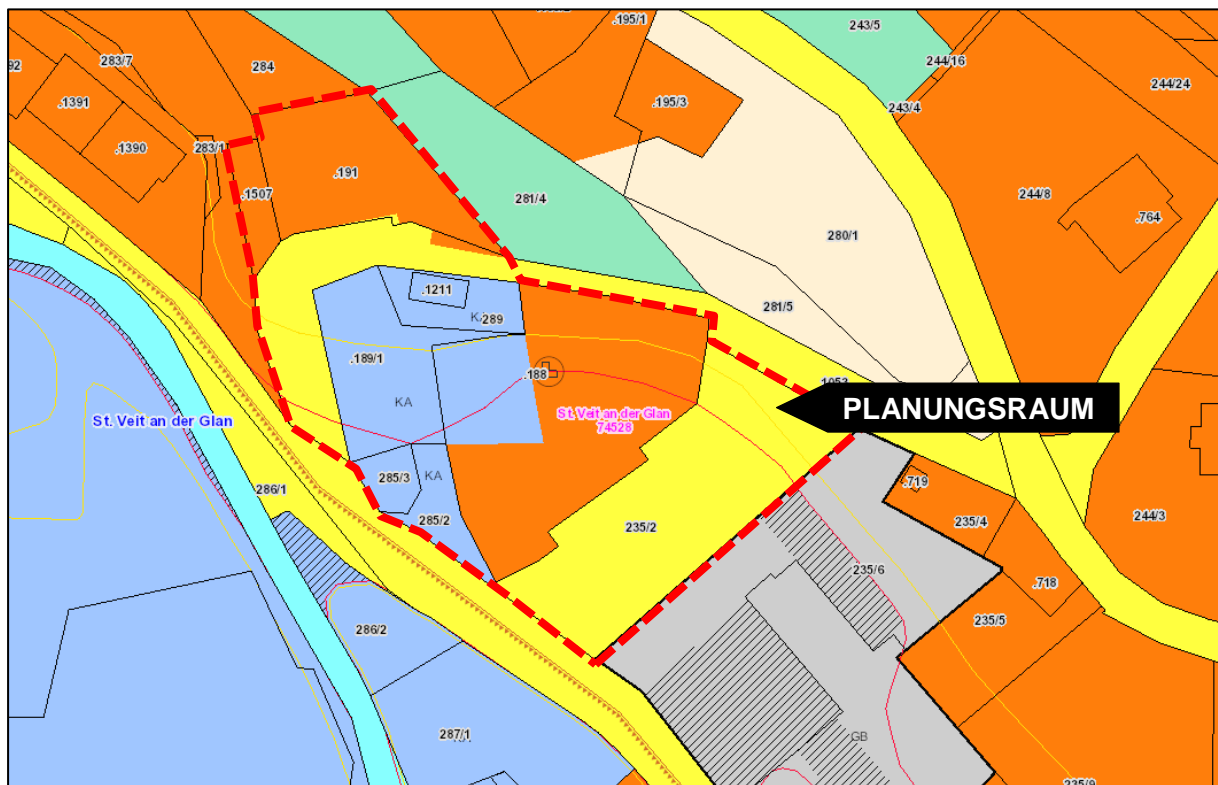


Abbildung 5: Flächenwidmungsplaninformation mit Planungsgebiet (Quelle: KAGIS)

Südlich angrenzend zum Planungsraum besteht ein Betriebsgelände - diese Flächen sind als „Bauland - Gemischtes Baugebiet“ gewidmet. Westlich grenzt der Gebäudekomplex des Krankenhauses der Barmherzigen Brüder an. Das Areal ist als „Bauland - Sondergebiet - Krankenanstalt“ festgelegt. Nördlich schließt „Bauland - Wohngebiet“ an.

Die entlang der Parkgasse verlaufende Pfeilsignatur weist auf den Verlauf der Schutzzone Denkmalschutz hin. Laut Flächenwidmungsplan verlaufen innerhalb des Planungsraumes eine Gelbe und eine Rote Gefahrenzone. Im Jahr 2016 wurde ein neuer Gefahrenzonenplan genehmigt. Die damit neu errechneten Gefahrenzonen sind unter dem Punkt „Nutzungseinschränkungen“ ersichtlich.

4 PLANUNG

Geplant ist einerseits die Revitalisierung des Borghi-Hauses und andererseits ein Neubau.

Da das Borghi-Haus unter Denkmalschutz steht, bleibt die äußere Erscheinung weitestgehend erhalten, einzig das nach Norden gerichtete Dach wird mit einer Gaube geöffnet. Die Ansicht von Süden wird dabei nicht beeinträchtigt. Am südlich vorgelagerten Parkplatz sind zwei Parkebenen mit Fassadenbegrünung geplant.

Im Borghi-Haus sollen Wohnungen und Büros geschaffen werden, wobei die Büros im Erdgeschoß hauptsächlich von Süden erschlossen sind, die Wohnungen aufgrund des Höhenunterschiedes über Stege von Norden.

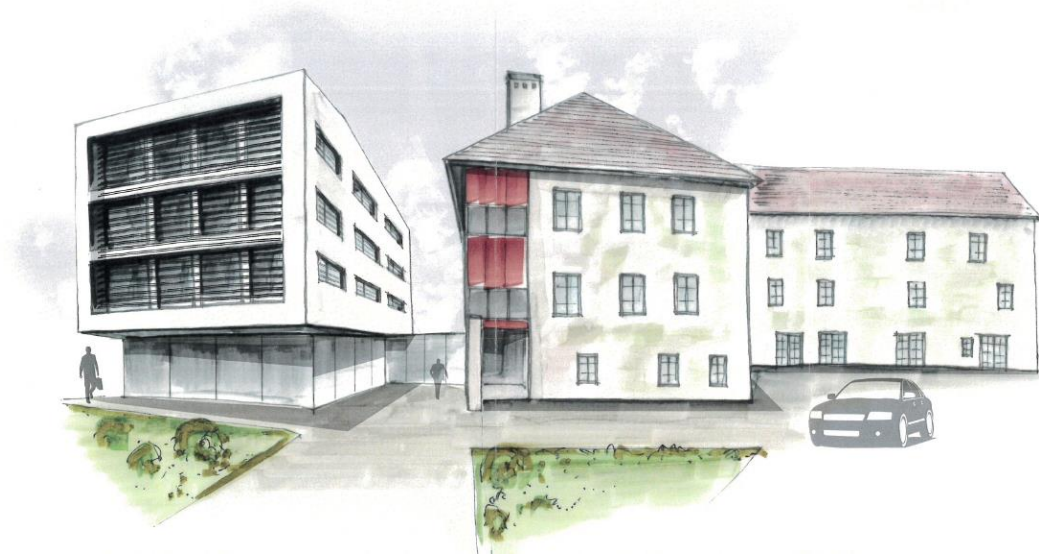


Abbildung 6: Schaubild Blickrichtung Norden mit Neubau und denkmalgeschütztem Borghi-Haus (Quelle: KOLLITSCH Architektur & Technik GmbH)

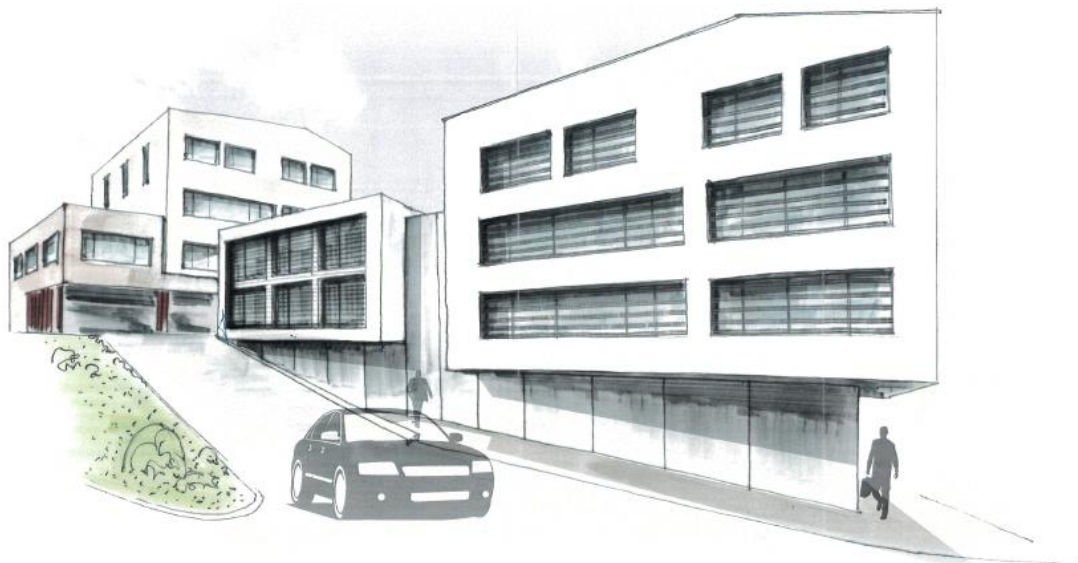


Abbildung 7: Schaubild Blickrichtung Osten mit bestehendem Matzenberger-Haus im Hintergrund und Neubau (Quelle: KOLLITSCH Architektur & Technik GmbH)

Auf dem südlich gelegenen Parkplatz soll nunmehr ein Parkhaus errichtet werden, das entweder von Süden für die untere Parkebene oder von Norden für die obere, nicht überdachte Parkebene erschlossen werden kann.



Abbildung 8: Schaubild/Ansicht Blickrichtung Nord (Quelle: KOLLITSCH Architektur & Technik GmbH)

5 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

zu § 4: Begriffsbestimmungen

Die Begriffsbestimmungen stimmen im Wesentlichen mit jenen der anderen geltenden Bebauungspläne inklusive Textlichem Bebauungsplan vom 28. Mai 2020 für das Gemeindegebiet von St. Veit an der Glan überein. Dies erfolgt im Sinne einer anzustrebenden Vereinheitlichung.

zu § 5: Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Regelung entspricht der Festlegung im Textlichen Bebauungsplan der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan

zu § 6: Bauliche Ausnutzung

Die maximale Geschößflächenzahl von 2,0 entspricht der Stammverordnung aus dem Jahr 2013 und hat zum Ziel eine verdichtete Bebauung im zentralen Siedlungsbereich zu ermöglichen.

zu § 8: Geschoßanzahl und Gebäudehöhe

Die Festlegung der Geschoßanzahl und der Gebäudehöhe entspricht im Wesentlichen der bisher in diesem Gebiet bestehenden Bebauung. Insgesamt soll so eine effiziente Nutzung von Grund und Boden unter Berücksichtigung der Ortsbildverträglichkeit ermöglicht werden. Die Bestandsbauten (Matzenberger-Haus und Borghi-Haus) bleiben in Ihrem derzeitigen Volumen erhalten.

zu § 9: Baulinien

Die Bestimmungen, was außerhalb von Baulinien errichtet werden darf, wurden im Wesentlichen mit den diesbezüglichen Festlegungen in den Kärntner Bauvorschriften abgestimmt.

Die Baulinien bilden im überwiegenden Teil die bereits bestehende und teilweise denkmalgeschützte Bebauung ab. Diese ist zum Teil direkt an Grundstücksgrenzen gelegen und, und daher werden die heute geltenden Abstandsregeln nicht eingehalten.

Die westlich an das Borghi-Haus anschließende neu geplante Bebauung orientiert sich in der Lage am jetzt vorhandenen Altbestand.

Für das im Süden neu zu errichtende Parkhaus wird die Baulinie an der Grundstücksgrenze zum Nachbarn festgelegt, der bereits ein Betriebsgebäude an der Grundgrenze errichtet hat. Die Unterschreitung der Abstandsflächen wird als vertretbar erachtet, insbesondere da keine Aufenthaltsräume in einer Belichtung beeinträchtigt werden, das Parkhaus nicht höher als das bereits bestehende Gebäude ausgeführt wird, im Norden durch den Höhenunterschied im Gelände nicht in Erscheinung tritt und im Süden die Hälfte der Straßenbreite zur Einhaltung der Abstandsflächen herangezogen werden und hier als ortsüblich gesehen werden kann.

zu § 10: Verkehrsflächen

Der Stellplatzschlüssel entspricht den Festlegungen des Textlichen Bebauungsplanes 2020 der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan.

zu § 13: Äußere Gestaltung

Die Projektplanung, die diesem Teilbebauungsplan als Grundlage vorliegend ist, ist grundsätzlich bereits mit dem Bundesdenkmalamt bzw. der Ortsbildpflegekommission abgestimmt und positiv beurteilt worden. Abänderungen bzw. Einreich- und Ausführungsplanung sind im Weiteren ev. erneut vorzulegen und freizugeben.

Im Bauverfahren ist insbesondere die Planung des Parkhauses hinsichtlich der brandschutztechnischen Erfordernisse zu überprüfen.