

### LEGENDE

**ALLGEMEIN**

- Kataster
- Geländekote Bestand

**BEBAUUNGSBEDINGUNGEN**

- Grenze Planungs-/Verordnungsraum = Begrenzung Baugrundstück
- Baulinie - äußere Begrenzung (V)
- Bereich innerhalb der Baulinien (V)
- Grenze unterschiedlicher Bauzonen A1-B4 (siehe Einzelfestlegungen)
- Grenze unterschiedlicher Bebauungszonen I-II
- Firstichtung Hauptgebäude
- Zufahrtszone - Errichtung von Tiefgaragenzufahrten zulässig
- Gerinne Variante (V)
- Geländekote Planung
- P01 Koordinatenpunkte - siehe § 12 (V)

**Nutzungsschablone Legende:**

Bebauungszone	
Mindestgröße der Baugrundstücke in m <sup>2</sup>	Bebauungsweise
max. Geschossflächenzahl (GFZ) (V)	max. Erdgeschoss-Fußbodenoberkante in Meter ü.A. (V) max. Höhe oberste Geschossdecke in Meter ü.A. (V) max. Geschossanzahl
Dachform / Dachneigung	Art der Nutzung

**Abkürzungen:**

- o ..... offene Bebauung (V)
- (V) ..... Hinweis auf den Verordnungstext

**Nutzungsschablonen generell:**

Bebauungszone I	6.032 m <sup>2</sup>	GFZ 0,50
(V)	(V)	(V)

**Nutzungsschablonen Einzelfestlegungen Bauzonen:**

Bauzonen			
A1	A2	A3	A4
491,00	491,00	494,30	497,50
497,50	500,80	504,00	504,00
507,20	508,80	510,40	512,20
2,0	3,0	3,0	3,0
Bauzonen			
B1	B2	B3	B4
487,40	487,40	491,00	494,30
494,30	497,50	500,80	500,80
503,90	505,50	507,20	509,00
2,0	3,0	3,0	3,0

**Bebauungszone II**

6.710 m <sup>2</sup>	GFZ 0,31
(V)	(V)

## GEMEINDE MARIA WÖRTH KG REIFNITZ (72158)

**"Maria Wörth - Erlenweg - 2024"**

Plan 01  
**Teilbebauungsplan**

Auftraggeber:  
Gemeinde Maria Wörth

PROJ.MANAG.:	Mag. C. Kavalirek	PROJEKT NR.:	107/2022
PLANUNG:	Mag. C. Kavalirek	DATUM:	07.04.2025
GEZ./LAYOUT:	Mag. A. Kubec	MAßSTAB:	1:1000
KATASTER:	DKM 10/2023	FLÄCHE:	DIN A3
		AUSFERTIGUNG:	1 2 3 4 5 6 7 8

**KAVALIREK Consulting ZT e.U.**  
Raumordnung und Umweltplanung  
Ingenieurkonsulting Geographie - Einzelunternehmer (FN 387709) - Mag. Christian Kavalirek  
9020 Klagenfurt a.W.  
Bahnhofstraße 38c/9/1  
Tel.: 0463/31592  
E-Mail: zt.kavalirek@aon.at

**Kundmachung:**  
26.07.2024 bis 24.09.2024

**Gemeinderatsbeschluss:**  
07.04.2025

0 10 20 30 40 50 m

**M 1 : 1 000**

## ERLÄUTERUNG ZUR VERORDNUNG

### A) VERORDNUNGSFESTLEGUNGEN - BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

- Die konkreten örtlichen Gegebenheiten und die intensive Bearbeitung für den räumlich eingeschränkten Verordnungsbereich führen dazu, dass Festlegungen zum Teil abweichend bzw. ergänzend zum textlichen Bebauungsplan (generellen Bebauungsplan) der Gemeinde Maria Wörth aus dem Jahr 1997 getroffen werden.
- Gesetzliche Grundlagen siehe ad B), Grundlagenforschung siehe ad D) und planerische Zielsetzungen siehe ad E).

#### Ad § 1 Geltungsbereich und Inhalt

- Der Geltungsbereich umfasst 12.742 m<sup>2</sup>. Die Flächen sind im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Maria Wörth als Bauland Gemischtes Baugebiet festgelegt.

#### ad § 2 Größe Baugrundstück

- Die Größe der Baugrundstücke resultiert aus dem aktuellen Stand der DKM. Da es sich gegenständlich um ein Bauträgerprojekt handelt, welches je Baugrundstück eine unterschiedliche städtebauliche Konzeption aufweist, ist die gegenständliche Festlegung zweckmäßig.

#### ad § 3 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- Eine nach den zwei Bebauungszonen I und II getrennte Berechnung der GFZ ist aufgrund der unterschiedlichen städtebaulichen Konzeption der Bauzonen erforderlich.
- Der textliche Bebauungsplan 1997 der Gemeinde Maria Wörth sieht für das Bauland Gemischtes Baugebiet keine Regelung der GFZ vor. Für das Bauland

Wohngebiet (nächstliegende Wohnbebauungen) ist eine maximal zulässige GFZ von 0,50 festgelegt.

- Mit der Festlegung einer maximal zulässigen GFZ von 0,50 für die Bebauungszone I (Geschoßwohnbau) wird dem Bauland Wohngebiet entsprochen. Mit der Festlegung einer maximal zulässigen GFZ von 0,31 für die Bebauungszone II (Doppelwohnhäuser) wird, mit Berücksichtigung der unterschiedlichen Baugrundstücksgrößen, indirekt eine GFZ von in Summe 0,40 festgelegt. Dies entspricht der im neuen generellen Bebauungsplan angedachten GFZ.

#### ad § 4 Bebauungsweise

- Aufgrund der städtebaulichen Konzeption mit Tiefgarage sind Grundstücksteilungen für einzelne Gebäude nicht zweckmäßig. Damit verbunden scheiden halboffene und geschlossene Bebauungsweisen technisch aus.
- Die offene Bebauungsweise umfasst auch Gebäude, welche aus Gebäudeteileinheiten (inkl. Versatz dieser) bestehen. Entscheidend für die Beurteilung der offenen Bebauungsweise ist, dass kein Anbauen an die Grundstücksgrenze erfolgt.

#### Ad § 5 Geschoßanzahl, Bauhöhe

- Ad Bebauungszone 1: Die komplexen Festlegungen zur Begrenzung der Gebäudehöhen und der Geschoßanzahlen sind zur Eingliederung der Baukörper in das Ortsbild erforderlich und spiegeln die von der Ortsbildpflegekommission positive Projektbeurteilung wieder.
- Ad Bebauungszone 2: Mit der Limitierung der Geschoßanzahl von 2,0, der max. zulässigen Gebäudehöhe von 9,00 m und der Festlegung der Erdgeschoßfußbodenoberkante sollte, in Verbindung mit den Bestimmungen der Dachform und Dachneigung, eine weitgehend einheitliche maximale Höhenentwicklung und damit ein ortsangepasster Übergang zum bestehenden Siedlungsgebiet geschaffen werden.

- Ausgehend von der Problematik, dass das projektierte Gelände zunehmend zum Teil mit Anschüttungen so ausgeformt wird, dass es nicht einer Nutzung in Verbindung mit dem eigentlichen Bauzweck bzw. einer funktionalen Nutzung dient, sondern offensichtlich zu dem Zweck erfolgt, die Bauhöhe zu kaschieren um damit zusätzliche bauliche Konsumationsmöglichkeiten zu erwirken, ist eine Einschränkung der Interpretationsmöglichkeiten projektiertes Gelände erforderlich.

#### Ad § 6 Baulinien

- Die in Plan 01 Teilbebauungsplan restriktiv festgelegten Baulinien sollen den Handlungsspielraum für Abänderungsmöglichkeiten der von der Ortsbildpflegekommission abgenommenen städtebaulichen Konzeption minimieren und einen lediglich geringfügigen Spielraum für Detailbearbeitungen ermöglichen. Zudem soll damit auch eine Verhüttelung des Verordnungsbereiches (der Baugrundstücke) vermieden werden und durchgängige und sichtbare Grünachsen sichergestellt werden.
- Die in Plan 01 Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien beziehen sich auf oberirdische Gebäude und nicht auf Tiefgaragen udgl.

#### Ad § 7 Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

- Die restriktiven Vorgaben entsprechen den planerischen Grundkonzeptionen nach einer weitgehend autofreien (oberirdischen) Konzeption und der Reduzierung von versiegelten Flächen.
- Die erforderlichen PKW-Abstellplätze sind dem abschätzbaren Bedarf angepasst.

#### Ad § 8 Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

- Die vielfältigen Festlegungen sind zur Sicherstellung der Umsetzung der eigenständigen städtebaulichen Konzeption, welche von der Ortsbildpflegekommission positiv beurteilt wurde, erforderlich. Damit verbunden soll, ergänzend zu sonstigen Festlegungen der gegenständlichen Verordnung, eine Eingliederung des Bauvorhabens in das Ortsbild gewährleistet werden.

- Die Einbindung der Ortsbildpflegekommission in das Bauverfahren ist insofern erforderlich, da nicht alle für das Ortsbild relevanten Gegebenheiten im Teilbebauungsplan zweckmäßig abbildbar sind und um positive Lösungen im Zuge von Detailplanungen nicht bereits vorab auszuschließen.

#### Ad § 9 Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung

- Mit den Bestimmungen betreffend Grünanlagen soll eine entsprechende Durchgrünung und eine Reduzierung von versiegelten Flächen erreicht werden und in Verbindung mit § 6 (Baulinien) eine Verhüttelung vermieden werden.
- Zur Eingliederung der Siedlungsabrundung in den Siedlungs- und Landschaftsraum sind Geländeänderungen nur beschränkt zulässig und Stützmauern udgl. zum Erlenweg grundsätzlich nicht zulässig.
- Obstbäume waren ursprünglich typisch vor allem im Bereich von historischen Siedlungen bzw. deren Randbereichen. Mit den Bepflanzungsvorgaben Obstbäume wird das Orts- und Landschaftsbild charakteristische Element wieder aufgenommen und eine verbesserte Eingliederung der Siedlung in den Landschaftsraum und in den Siedlungsraum erreicht.
- Die Bepflanzungsgebote entlang des Erlenweges dienen der optischen Gliederung der Parkplätze und einer Aufwertung dieses öffentlichen Weges.
- Die Beschränkungen für Geländeanschüttungen und Stützmauern sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes erforderlich.
- Für die oberirdische Wiederherstellung des bestehenden Gerinnes und die Ableitung von Oberflächenwasser wurden seitens des Umweltbüros Klagenfurt zwei Varianten ausgearbeitet.

### Ad § 10 Einfriedungen

- Die Festlegungen betreffend die Einfriedungen (Abschluss im Sinne eines Schutzes des Baugrundstückes), welche transparente und in der Höhe gemäßigte Lösungsmöglichkeiten vorsehen, dienen dem Ortsbildschutz und der Eingliederung der Siedlungserweiterung in den Siedlungs- und Landschaftsraum

### Ad § 11 Nutzungen

- Die Errichtung von Hauptwohnsitzen und damit verbunden eine Stärkung des Ortsgefüges ist die Planungsintention der Gemeinde Maria Wörth. Freizeitwohnsitze udgl. widersprechen den Konsumationsmöglichkeiten gemäß K-ROG 2021 der aktuellen Baulandkategorie Gemischtes Baugebiet, der beabsichtigten Baulandkategorie Wohngebiet und den Entwicklungszielsetzungen der Gemeinde Maria Wörth.
- Zur Sicherstellung eines zeitgemäßen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden Doppelwohnhäuser, welche auch der vorgelegten Konzeption des Konsenswerbers entsprechen, festgelegt. Damit verbunden ist das freistehende Einfamilienhaus nicht zulässig.
- Büros, Kanzleien, Ordinationen u.a. sind z.T. in Wohngebäuden untergebracht und führen absehbar zu keinen Nutzungskonflikten. Eine Beschränkung ausschließlich auf eine Wohnnutzung wäre unsachlich. Eine wesentliche Beschränkung von Nichtwohnnutzungen ergibt sich durch die Parkplatzvorschreibungen.

## **B) Gesetzliche Grundlagen K-ROG 2021**

- Gemäß § 48 Abs (1) K-ROG 2021 darf der Gemeinderat in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, den überörtlichen Entwicklungsprogrammen, dem örtlichen Entwicklungskonzept, dem Flächenwidmungsplan und dem generellen Bebauungsplan durch Verordnung für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes einen Teilbebauungsplan beschließen, wenn dies zur Sicherstellung einer geordneten Bebauung erforderlich ist.
- § 48 Abs. (3) bis (11) regelt die inhaltlichen Belange eines Teilbebauungsplanes.
- § 51 regelt das Verfahren.

Unter Berücksichtigung des aufrechten Baubescheides aus dem Jahr 2020 für das Grundstück 770/5 und der planerischen und von der Ortsbildpflegekommission positiv beurteilten funktionalen und architektonischen Neukonzeption ist die Erlassung des gegenständlichen Bebauungsplanes zur Sicherstellung einer geordneten Bebauung erforderlich.

Ergänzend ist ein Teilbebauungsplan auch im Hinblick auf die erlassene Bausperre, siehe nachfolgendes Kapitel C, erforderlich.

## **C) Baubescheid und befristete Bausperre**

- Für das Grundstück 770/5 ist ein aufrechter Baubescheid aus dem Jahr 2020 gegeben. Der Baubescheid fußt auf einer mäßigen ortsplanerischen und architektonischen Konzeption.
- Die am 21.12.2021 vom Gemeinderat beschlossene befristete Bausperre (2 Jahre) umfasst insbesondere Wohnanlagen. Ausnahmen von der Bausperre für diesbezügliche Vorhaben sind mit Detailplanungen wie im Zuge von Teilbebauungsplänen bzw. integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen möglich. Entsprechend den Intentionen des Gemeinderates (der befristeten Bausperre) sind Ausnahmen im begründeten

Einzelfall möglich und nicht als Regelfallinstrumentarium zur Umgehung der Bausperre angedacht.

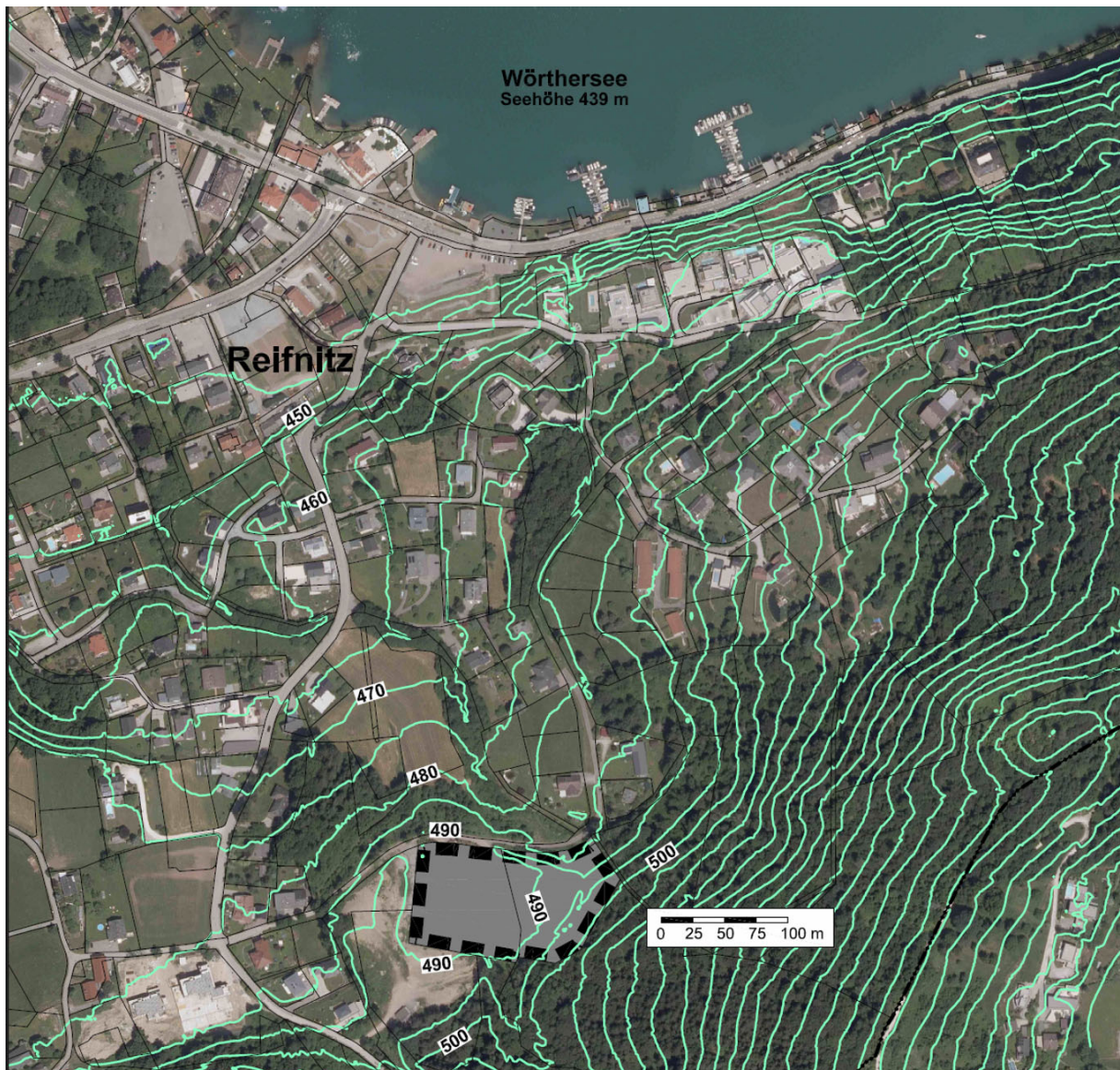
- Eine Erstellung eines Teilbebauungsplanes für das Grundstück 770/4 wurde dem Projektwerber seitens der Planungsbehörde Gemeinde Maria Wörth dann in Aussicht gestellt, wenn das Grundstück 770/5 in den Teilbebauungsplan miteinbezogen wird und eine gänzlich neue Planung erfolgt, welche gegenüber dem rechtskräftigen Baubescheid eine Verbesserung der ortsplanerischen und architektonischen Konzeption darstellt. Zudem wäre, im Gegensatz zu bereits vorgelegten Entwurfsplanungen, am Grundstück 770/4 lediglich eine aufgelockerte maximal 2-geschoßige Bebauung mit moderaten Verdichtungen (Doppel- und Reihenhäuser) zulässig, welche den ortsplanerischen Intentionen und als Übergang zu den umliegenden Bestandsbebauungen in der gegenständlichen Ortsrandlage entspricht. Mit den Auflagen sollte öffentlichen Interessen wie vor allem dem Ortsbildschutz entsprochen werden und damit eine legitime und sachlich nachvollziehbare Grundlage für die Ausnahmeregelung geschaffen werden.
- Die wesentlichen Verbesserungen der Planungen am Grundstück 770/5 (Bebauungszone I), welche unter mehrfacher Einbeziehung der Ortsbildpflegekommission erfolgten, sind insbesondere wie folgt:
  - Die grundsätzlich autofreie Konzeption mit Tiefgaragenstellplätzen. KFZ-Stellplätze sind untergeordnet ausschließlich entlang des Erlenweges zulässig.
  - Mit der autofreien Konzeption verbunden sind großzügige Grünanlagen und fußläufige Verbindungen sowie eine minimierte Bodenversiegelung.
  - Städtebaulich einheitliche Konzeption mit zwei gestaffelten und gegliederten Baukörpern.
  - Verstärkte Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
  - Renaturierung des verrohrten Gerinnes mit Herstellung einer HQ-100 Sicherheit.
- Für das Grundstück 770/4 (Bebauungszone II) wurde eine aufgelockerte zweigeschoßige Bebauung mit geringer Verdichtung (GFZ 0,31 und Ausschluss von freistehenden Einfamilienwohnhäusern) und einer autofreien Konzeption umgesetzt.

## D) Grundlagenforschung

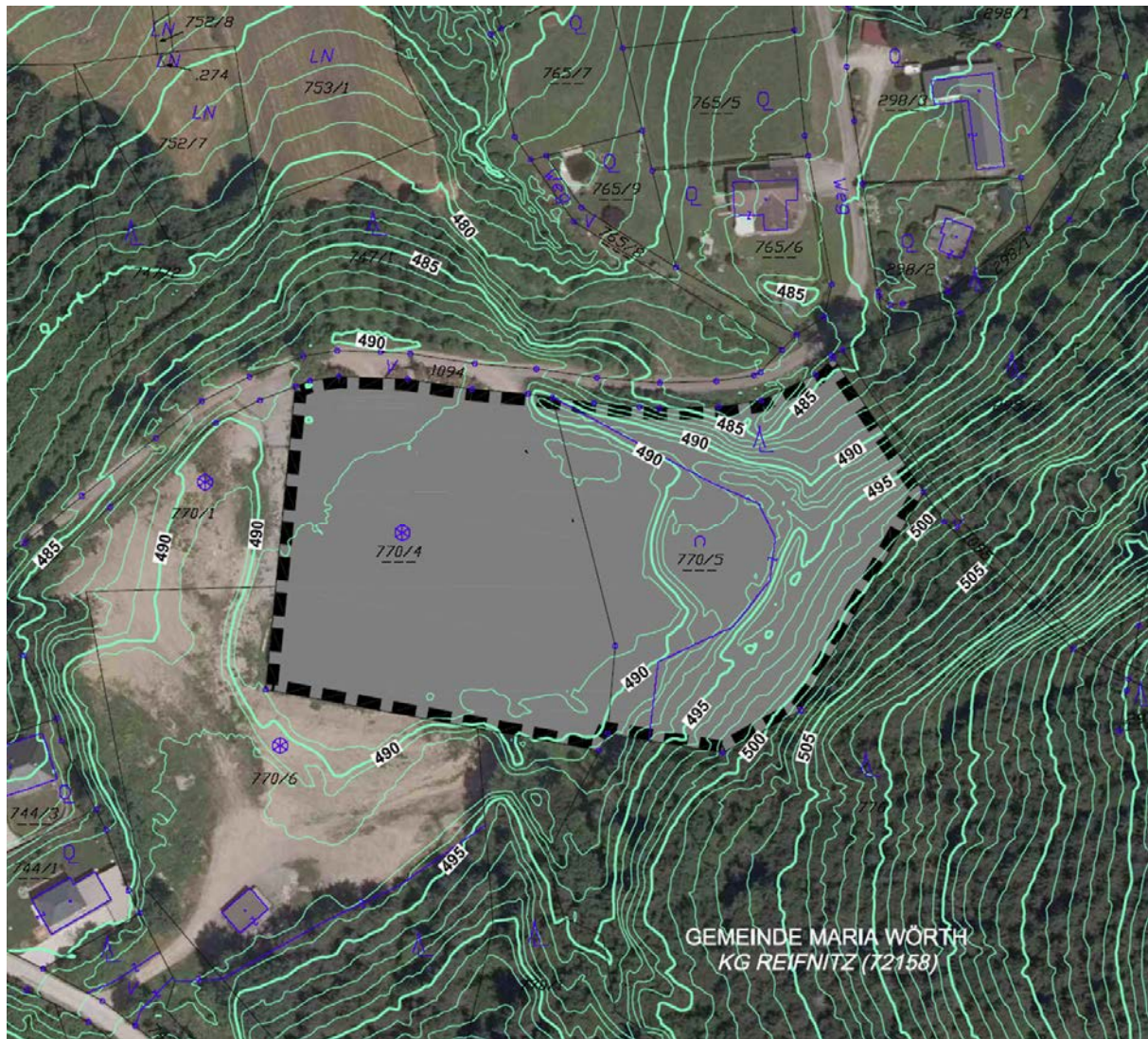
### Verordnungsbereich

- Der Verordnungsbereich (Gst. 770/4 und 770/5, KG Reifnitz, 12.742 m<sup>2</sup>) liegt im südlichsten Ortsbereich des Gemeindehauptortes Reifnitz (Bereich Raunach) und grenzt direkt an einen zusammenhängenden und den Siedlungsraum im Süden abgrenzenden Waldgürtel an.

Graphik 01: Auszug Orthofoto und Höhenschichtlinien – eigene Bearbeitung (Basis Daten KAGIS)



Graphik 02: Auszug Orthofoto und Höhenschichtlinien – eigene Bearbeitung (Basis Daten KAGIS)



- Es handelt sich weitgehend um eine erhöhte Plateaulage (überwiegend 488 m SH) ca. 48 Höhenmeter über dem Wörthersee, welcher nördlich in einer Entfernung von ca. 490 m liegt (Reifnitzer Bucht). Aufgrund der erhöhten Lage ergeben sich z.T. attraktive Sichtbeziehungen zum Wörthersee. Der östliche Verordnungsbereich (Bebauungszone I) liegt in einer Hanglage mit 15 m Höhenunterschieden (ca. 485 m SH bis ca. 500 m SH).
- Mit Ausnahme der Hanglagen im östlichen Bereich des Gst. 770/5 wurde der Verordnungsbereich bis 2021 als Bauhof (überwiegend Lagerflächen) für einen Baumeisterbetrieb genutzt. Der Gebäudebestand wurde abgebrochen und im

Randbereich (Hanglage) der Baulandwidmung befindliche Waldflächen gerodet. Die beabsichtigte Umstrukturierung (z.T. Flächenrecycling) in eine Wohnnutzung entspricht den Zielsetzungen einer zeitgemäßen ortsplanerischen Konzeption.

- Der Verordnungsbereich grenzt im Süden und über Verkehrsfläche im Norden und Osten an Wald an.
- Aufgrund der umgebenden Waldflächen und dies in Verbindung mit der Plateaulage ist grundsätzlich nur eine beschränkte Eingliederung des Verordnungsraumes in den Siedlungsverband von Reifnitz möglich.
- Der im Westen und Nordosten weitgehend (nicht direkt) angrenzende Siedlungsraum wird von ein- bis zweistöckigen Ein-/Zweifamilienhäusern in Massivbauweise mit überwiegend Sattel- und Walmdächern (inkl. Zwischenformen) dominiert. Flachdächer sind nur in Ausnahmefällen und dies bei Neubauten gegeben. In Verbindung mit der offenen Bauweise handelt es sich um ein klassisches ländliches Einfamilienhaussiedlungsgebiet ohne wesentliche Verdichtungsansätze.
- Direkt im Westen und Südwesten grenzen ungenutzte Brachflächen an (Restfläche des punktuellen Bauland Gemischten Baugebiets), welches wie der Verordnungsbereich in eine Wohnfunktion übergeführt werden sollte.

Foto 01: Blick Richtung Westen – Pyramidenkogel



Foto 02: Blick Richtung Norden – Wörthersee

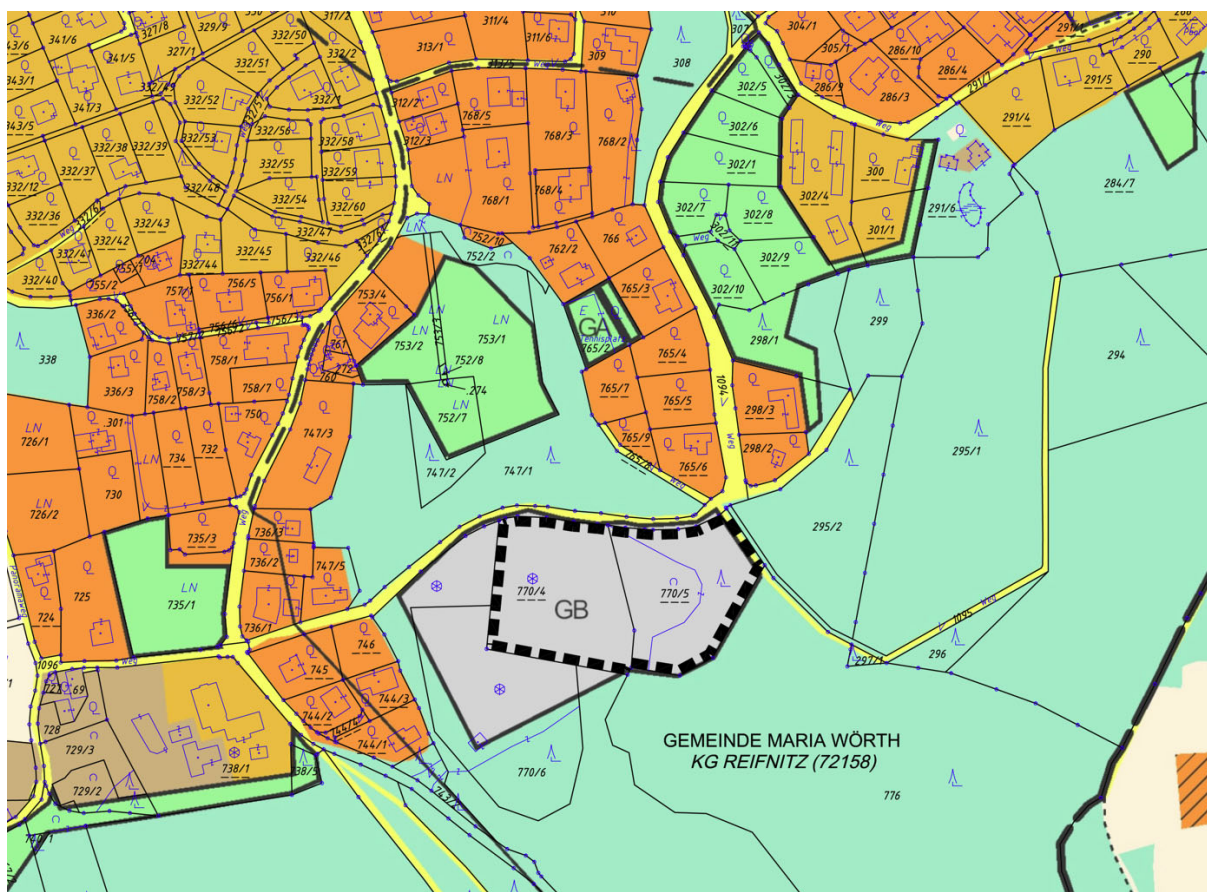




Flächenwidmungsplan 2000, welcher ausschließlich als analoges Exemplar mit dem damaligen Katasterstand als rechtsverbindlich anzusehen ist, die Baulandwidmung Gemischtes Baugebiet für den gesamten Verordnungsbereich gegeben.

Im Zuge der zweckmäßigen und erforderlichen Widmungsberichtigung des punktuellen Gemischten Baugebietes (inkl. z.T. Gst. 770/1 und 770/6) in Bauland Wohngebiet sollten auch die entsprechenden Anpassungen des Flächenwidmungsplanes an den aktuellen Katasterstand (inkl. Berichtigung allgemeiner Verkehrsflächen) erfolgen.

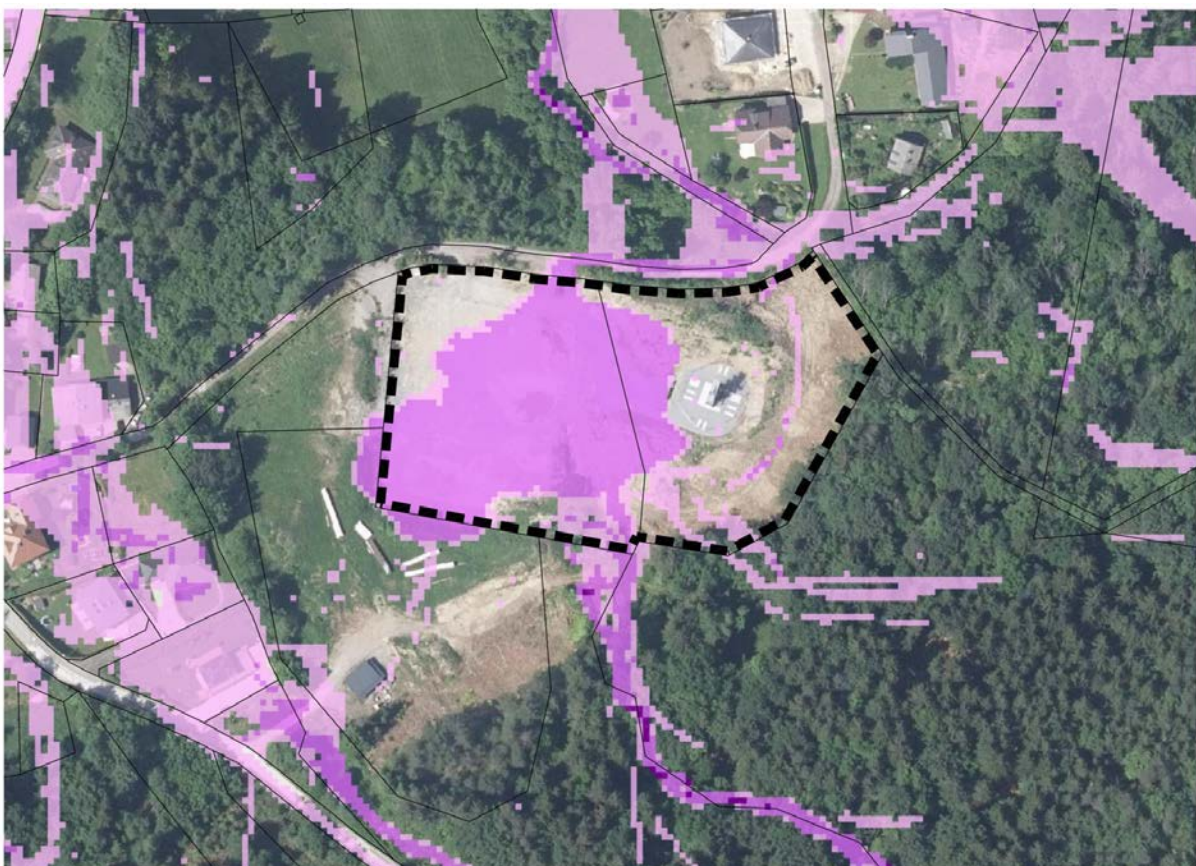
Graphik 04: Auszug Flächenwidmungsplan KAGIS - Gesamtübersicht



- Die Verkehrserschließung erfolgt über den im Westen angrenzenden öffentlichen Weg (Erlenweg, Gst. 1094, KG Reifnitz), welcher in der Natur z.T. keine erforderliche Mindestbreite aufweist und auch nicht asphaltiert ist. Ein entsprechender Ausbaubedarf ist vor allem im Hinblick auf das gegenständliche Vorhaben gegeben.

- Wasserversorgung und Abwasserkanal sind öffentlich an der Grenze des Verordnungsbereiches gegeben.
- Naturschutzrechtliche bzw. wasserrechtliche Nutzungseinschränkungen sind in Verbindung mit dem überwiegend unterirdisch (verrohrt) querenden Gerinne (zeitweilige Wasserführung) gegeben.
- Die schadlose Verbringung der Oberflächenwässer hat grundsätzlich im Bauverfahren entsprechend den OIB-Richtlinien zu erfolgen. Die großflächige Beeinträchtigung ist insbesondere auf eine leichte Muldenausbildung im Bestandsgelände zurückzuführen. Diese leichte Mulde wird im Zuge des Bauvorhabens verfüllt und eine einheitlich ebene Fläche geschaffen. Hinsichtlich dem Oberflächenwassereintrag von der Rauth (südlich/südöstlich angrenzender Hangbereich) ist ein wassertechnisches Projekt zur schadlosen Verbringung der Oberflächenwässer eines befugten Zivilingenieur/Ingenieurbüros und mit Einbindung der Abt. 12 und des fachlichen Naturschutzes erforderlich. Dies gilt auch für eine allfällige Ableitung von Oberflächenwässer talwärts.

Graphik 05: Auszug KAGIS Oberflächenabfluss (Gefährdungskategorien)



## Örtliches Entwicklungskonzept 2010

- Das örtliche Entwicklungskonzept 2010 weist den Verordnungsbereich, entsprechend der Bestandswidmung und der zum damaligen Zeitpunkt Nutzung als Bauhof eines Baumeisterbetriebes für eine gewerbliche Entwicklung mit Pufferbereichen zu den angrenzenden Wohngebieten aus. Eignungsflächen für eine gewerbliche Entwicklung waren/sind in der Gemeinde Maria Wörth kaum bis nicht gegeben.

Graphik 06: Auszug ÖEK 2010 – KAGIS und eigene Bearbeitung

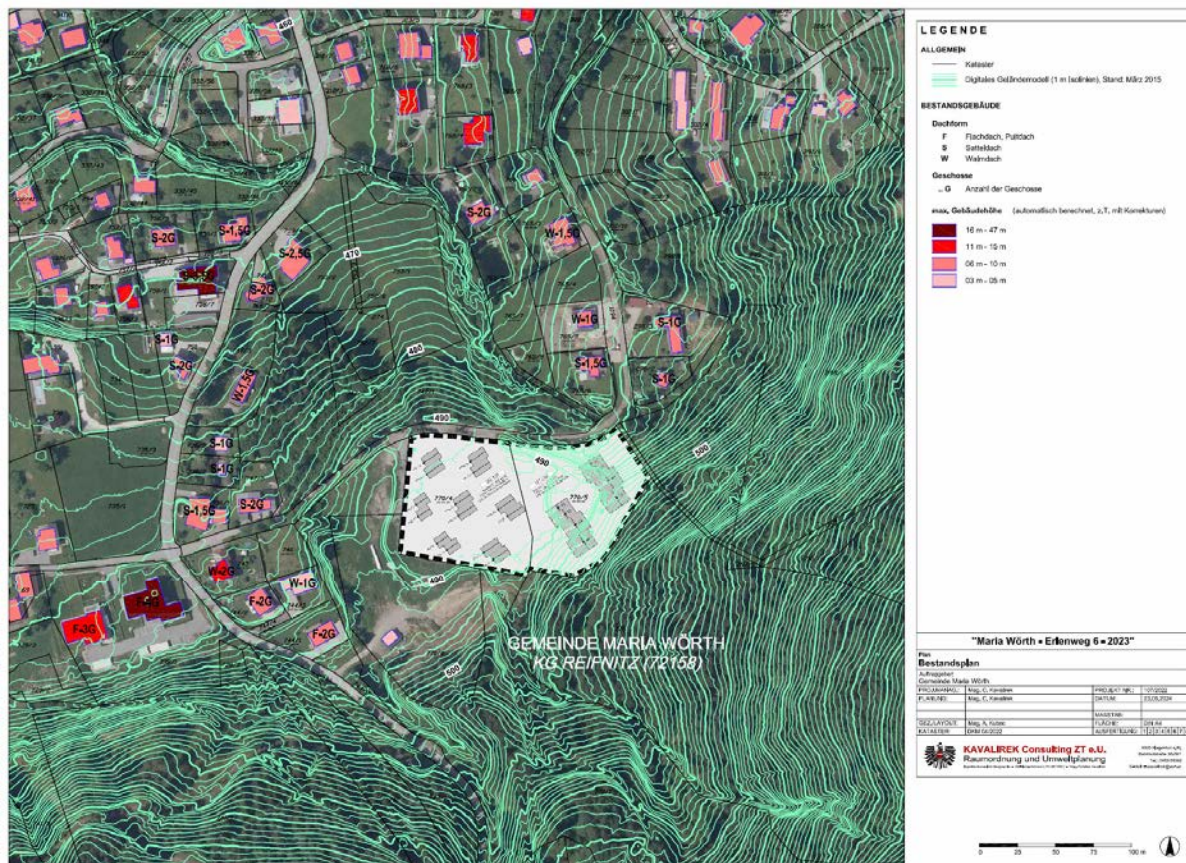


- Die Flächen liegen innerhalb der siedlungsbegrenzenden Pfeile des ÖEK 2010.
- Im Zuge der ÖEK-Neuerstellung auf Basis des K-ROG 2021 ist die Lage in einem Siedlungsschwerpunkt abzuklären.

## Umgebung

- Im Westen und überwiegend auch im Süden grenzen ein geschlossener Waldgürtel (Hochwald) in Hanglage mit einer Grabensituation und mit Eintrag von Oberflächenwässern in den Verordnungsbereich an. Ansonsten grenzen im Süden wie im Westen ein als Bauland gemischtes Baugebiet gewidmetes und unbebautes Areal, welches überwiegend ca. 2,0 m höher liegt, an.
- Der nördliche Verordnungsbereich wird vom Erlenweg begrenzt. An den Erlenweg schließen hangabwärts bewaldete Hangflächen an.
- Ein direkter Anschluss an den Siedlungsraum ist nicht gegeben. Im Westen und Nordosten, jenseits der Baulandreserven bzw. von bewaldeten Flächen grenzen ein- bzw. zweigeschoßige Einfamilienhausstrukturen in Massivbauweise mit überwiegend Sattel- und Walmdächern (inkl. Zwischenformen) an. Flachdächer sind nur in Ausnahmefällen und dies bei Neubauten gegeben. In Verbindung mit der offenen Bauweise handelt es sich um ein klassisches ländliches Einfamilienhaussiedlungsgebiet ohne Verdichtungsansätze.

Graphik 07: Bestandsplan - Umgebung – KAGIS und eigene Bearbeitung



## E) Planerische Zielsetzungen

Auch wenn die umliegenden Bebauungen nicht zwingend ein schützenswertes Ortsbild darstellen, sind Planungs- und Gestaltungsüberlegungen für eine geordnete bauliche Entwicklung und damit verbunden auch für eine bestmögliche Integration von Bebauungen in das Orts- und Landschaftsbild im öffentlichen Interesse gelegen.

Im Vorfeld der Erstellung des Teilbebauungsplanes wurde vom Architekturbüro roh Architekten GmbH für den Verordnungsraum mehrere Bebauungsstudien für eine Wohnbebauung erstellt. Die mit der Ortsbildpflegekommission und der Gemeinde Maria Wörth abgestimmte Fassung vom 12.04.2024 (Bebauungszone I Bereich mit rechtskräftigem Baubescheid: ca. 60 Wohnheiten, zwei terrassierte 3-geschoßige Wohnbauten). Bebauungszone II: 14 Wohneinheiten in sieben Doppelhäusern) dient als wesentliche Basis für die Bestimmungen des gegenständlichen Teilbebauungsplanes.

Wesentliche Planungszielsetzungen sind wie folgt:

- Bedachtnahme auf die zeitgemäße Thematik Bodenversiegelung mit einer gänzlich autofreien Konzeption. Mit Ausnahme von Besucherstellplätzen, welche direkt angrenzend an die Gemeindestraße (Erlenweg) anzuordnen sind, sind alle KFZ-Stellplätze in Form von Tiefgaragenstellplätzen herzustellen. Die Tiefgarage ist, sofern nicht überbaut, intensiv zu begrünen. Mindestens 50 % des Verordnungsbereiches sind als Grünfläche auszubilden.
- Bedachtnahme auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und damit verbunden auch der Ausschluss von freistehenden Einfamilienwohnhäusern.
- Schaffung eines zonal einheitlichen und eigenständigen Ortsbildes mit zonal jeweils einheitlichen Dachformen, Höhenentwicklungen (inkl. Geländeniveau), Firstrichtungen und Materialien sowie mit transparenten und in der Höhe beschränkten Einfriedungen. Dies mit Bedachtnahme auf die Eingliederung der Bebauungen in das Orts- und Landschaftsbild.
- Keine Schließung bzw. Teilschließung der auf die Flachdächer aufgesetzten lamellenartigen Satteldachkonstruktion. Die „Leichtigkeit“ sollte erhalten bleiben.
- Vermeidung einer Verhüttelung des Verordnungsbereiches und damit Festlegung restriktiver Bebauungsbedingungen (inkl. restriktiver Baulinien). Mit den restriktiven Baulinien sollen auch durchgängige Grünachsen geschaffen werden.

- 2-geschoßige aufgelockerte Bebauung mit maßvoller Verdichtung als Übergang zum Einfamilienhaussiedlungsbereich im Westen.
- Bedachtaufnahme auf einen harmonischen und begrünten Geländeübergang vom Erlenweg zu den Geländeplateaus des Bauvorhabens.
- Bedachtnahme auf die Vermeidung von nachbarschaftlichen Unstimmigkeiten.
- Einräumung eines lediglich geringen Spielraumes für Detailplanungen bzw. Änderungen für die von der Ortsbildpflegekommission positiv beurteilte eigenständige zweigeteilte städtebauliche Konzeption.
- In Summe soll der Teilbebauungsplan zu einer verbesserten städtebaulichen bzw. ortsplanerischen Konzeption gegenüber den Konsumationsmöglichkeiten des rechtskräftigen Baubescheides am Grundstück 770/5 führen.

Graphik 08: Baukörperverteilung - roh Architekten GmbH (12.04.2024)



Graphik 09: Muster städtebauliche Konzeption – Bebauungszone I - roh Architekten GmbH (03.11.2023). Zwischenzeitlich wurde von 3 auf 2 Baukörper reduziert.



Graphik 10: Städtebauliche Konzeption – Bebauungszone II - roh Architekten GmbH (03.11.2023)



## **F) Kärntner Umweltplanungsgesetz - Umwelterheblichkeitsprüfung**

Gemäß Kärntner Umweltplanungsgesetz (K-UPG 2004) in der Fassung LGBL. Nr. 59/2021 unterliegen Teilbebauungspläne nach § 48 K-ROG 2021, soweit das K-UPG 2004 nicht anderes bestimmt, einer strategischen Umweltprüfung.

Ein Umweltprüfungsverfahren gemäß 2. Abschnitt des K-UPG 2004 ist nicht anzuwenden, wenn der Plan:

- keine Grundlage für ein künftiges UVP-pflichtiges Projekt sein kann  
oder
- voraussichtlich keine Auswirkungen auf ein Natura 2000-Gebiet hat  
oder
- voraussichtlich keine sonstigen erheblichen Umweltauswirkungen hat

Umweltrelevanzprüfung:

Der gegenständliche Teilbebauungsplan ist entsprechend den Bestimmungen der Verordnung nicht geeignet eine Grundlage für ein UVP-pflichtiges Projekt zu sein.

Der Teilbebauungsplan schränkt für Gebiete, für welche eine Baulandwidmung und damit verbunden eine spezifische Baulandnutzung bereits festgelegt wurde, mögliche Bebauungen auf ein gegenüber der Flächenwidmung reduziertes Maß ein (Nutzungseinschränkungen zur Vermeidung von Nutzungskonflikten). Damit verbunden sind mit der gegenständlichen Verordnung, welche eine Wohnbebauung mit autofreier Konzeption vorsieht, im Zuge einer Bebauung geringere Umweltauswirkungen möglich. Dies insbesondere im Hinblick auf das rechtskräftige Bauland Gemischtes Baugebiet, in welchen z.B. Gewerbebetriebe zulässig wären, und im Hinblick auf den rechtskräftigen Baubescheid.

Eine negative Beeinflussung von Natura 2000-Gebieten kann, da keine im Nahbereich liegen, ausgeschlossen werden.

Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen auf diverse Schutzgüter im Sinne des K-UPG 2004 resultierend aus der gegenständlichen Verordnung sind absehbar nicht

gegeben. Die schadlose Verbringung von Oberflächenwässern ist, wie üblich, im Bauverfahren entsprechend den OIB Richtlinien sicherzustellen. Für diese und das den Verordnungsbereich querende unterirdische Gerinne (verrohrt, Hangwässer bzw. Gerinne von den angrenzenden Hanglagen der Rauth), welches nun oberirdisch geführt werden sollte, wurden vom Umweltbüro Klagenfurt zwei Varianten, jeweils auf das HQ 100 ausgelegt, geplant.

Belange des Ortsbildschutzes und des Nachbarschaftsschutzes sowie eine Bedachtnahme auf die Eingliederung in den Landschafts- und Siedlungsraum sind zudem zentrale und wesentliche Zielsetzungen der Verordnung. Die Einbindung der Ortsbildpflegekommission ist erfolgt.

Für die im Westen angrenzenden Restflächen des Bauland Gemischten Baugebietes sind Wohnbebauungen beabsichtigt. Der gegenständliche Verordnungsbereich und die Restflächen sollen zwecks widmungstechnischer Strukturbereinigung und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten amtswegig in das Bauland Wohngebiet übergeführt werden. Dies entspricht den umliegenden Baulandfestsetzungen des Siedlungsbereichs. Unabhängig von widmungstechnischen Strukturbereinigungen ergeben sich aus den Verordnungsfestlegungen keine, gegenüber den Bebauungsmöglichkeiten eines Gemischten Baugebietes und dem rechtskräftig vorliegenden Baubescheides, hinausgehende Nutzungskonfliktpotentiale. Im Gegenteil, mit dem gegenständlichen Teilbebauungsplan werden essentielle Schritte zur Verringerung bzw. Vermeidung von potentiellen Nutzungskonflikten gesetzt.

Aufgrund der erfolgten Relevanzprüfung (keine erheblichen Umweltauswirkungen) ist aus raumordnungsfachlicher Sicht keine gesonderte Umweltprüfung bzw. Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß § 4 K-UPG 2004 in der Fassung LGBL. Nr. 59/2021 erforderlich. Das Ergebnis entspricht auch den Erfahrungswerten (inkl. Umsetzung) im Zuge der Erstellung von Teilbebauungsplänen für Wohnnutzungen in den letzten 15 Jahren.

## **G) Auflageverfahren - Kundmachung**

Zur Kundmachung (26.07.2024 bis 24.09.2024) sind zwei Einwendungen (Bruno Tarmann und Mag. Margareta Gründlinger-Wascher) eingelangt.

Zu beiden Einwendungen wurde eine fachliche Stellungnahme des Ortsplaners Mag. Christian Kavalirek (Kavalirek Consulting ZT e.U.) und zur Einwendung Bruno Tarmann eine – hinsichtlich allfälligen negativen umwelttechnischen Auswirkungen auf die anrainenden Grundstücke - ergänzende Stellungnahme der eb&p Umweltbüro GmbH eingeholt.

Gemäß Stellungnahme der Abt. 12 Wasserwirtschaft vom 26.11.2024, Zahl 12-KL-ASV-41790/2023-9, zum Maßnahmenkonzept Hochwasserfreistellung und Oberflächenentwässerung der eb&p Umweltbüro GmbH vom 22.11.2024 ist für die Hochwasserfreistellung die wasserrechtliche Bewilligung vor der Erteilung der Baubewilligung zu erwirken.

Seitens der Abt. 15 wurde zur Kundmachung mit Schreiben vom 12.08.2024, Zahl WDB-0419-40206/2024-2, mitgeteilt, dass aus raumordnungsfachlicher Sicht kein Einwand besteht. Damit ist gemäß § 51 Abs 6 des K-ROG 2021 zur Rechtswirksamkeit des Teilbebauungsplanes keine Genehmigung der Landesregierung erforderlich.

Eine inhaltliche Adaption des kundgemachten Verordnungsentwurfes war nicht erforderlich. Auch erfolgten im Zuge der Beschlussfassung im Gemeinderat keine Änderungen von Ordnungsbestimmungen.