

ENTWURF - VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Maria Wörth
vom xx
Zahl: xx

mit der der Teilbebauungsplan

„Reifnitz Zentrum 2026“

für die Grundstücke 264/1 und 264/4, jeweils KG Reifnitz (72158), erlassen wird.

Gemäß den Bestimmungen der §§ 48 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes (K-ROG 2021), idgF. LGBI.Nr. 47/2025, wird verordnet

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1

Geltungsbereich und Inhalt

1. Diese Verordnung gilt für die in der planlichen Darstellung Bebauungsbedingungen (Plan 01 Teilbebauungsplan) als Planungs-/Verordnungsraum gekennzeichneten Grundstücke 264/1 und 264/4, jeweils KG Reifnitz (72158).
2. Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext und der planlichen Darstellung Bebauungsbedingungen (Plan 01 Teilbebauungsplan)
Die Erläuterungen sind nicht Bestandteil von normativen Festlegungen und dienen insbesondere der Begründung der Verordnungsfestlegungen sowie der Grundlagenforschung und der Darstellung bzw. Beschreibung von funktionalen Verflechtungen des gegenständlichen Verordnungsbereiches mit dem bestehenden Siedlungsverband.

2. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 2

Größe Baugrundstück, Begrenzung Baugrundstück, Bebauungszonen

1. Das Grundstück 264/1 (Bebauungszone 1, 1082 m²) und das Grundstück 264/4 (Bebauungszone 2, 1.524 m²) bilden jeweils ein Baugrundstück.
2. Eine Änderung der Größe der Baugrundstücke ist in Verbindung mit der Überführung von Grundstücken in den Grenzkataster bzw. einer Änderung des Verlaufes der angrenzenden Landesstraßen zulässig. Für die Berechnung der GFZ bleiben die in Abs. 1 festgelegten Baugrundstücksgrößen maßgebend.

§ 3

Bauliche Ausnutzung Baugrundstück

1. Die bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes wird über die Geschoßflächenzahl (GFZ = Verhältnis der Bruttogesamtgeschoßfläche zur Fläche des Baugrundstückes) angegeben und wird für die Bebauungszone 1 und für die Bebauungszone 2 mit jeweils maximal 1,00 festgelegt.
2. Die Bruttogeschoßfläche ist die Summe der Flächen je Geschoß. Die Berechnung der Flächen je Geschoß erfolgt nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände sowie mit Einbeziehung der Grundflächen von Loggien, Laubengängen und ähnlicher zumindest fünfseitig umschlossener Gebäude bzw. Gebäudeteile. Lamellenkonstruktionen udgl. gelten als geschlossen, wenn der licht- und luftdurchlässige Anteil (inkl. Brüstung udgl.) weniger als 50,00 % beträgt.
3. Jener Teil eines Dachgeschoßes, welcher bei einer Breite von mindestens 3,00 m eine Raumhöhe (Rohbaumaß) von mindestens 2,00 m aufweist, ist unabhängig der Nutzung und unabhängig von technischen und konstruktiven Voraussetzungen für Wohnungen in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen.
4. Als Dachgeschoß gilt jenes Geschoß, welches innerhalb eines Daches über dem letzten Hauptgeschoß (Geschoß mit zur Gänze voller Geschoßhöhe) liegt.
5. Die Grundflächen von Kellergeschoßen sind nicht in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Als Kellergeschoße gelten Geschoße, deren Geschoßoberkante (Rohfußboden des darüber liegenden Geschoßes) maximal 1,00 m über dem projektierten Gelände hervorragen. Bei Gebäuden, die aus mehreren Gebäudeteileinheiten bestehen, hat eine separate Betrachtung der Gebäudeteileinheiten zu erfolgen. Tiefgaragen sind in die Berechnung der GFZ nicht einzubeziehen.

§ 4 Bebauungsweise

1. Im Bereich der in Plan 01 Teilbebauungsplan festgelegten Baulinie mit Anbauverpflichtung hat die Bebauung in halboffener Bebauungsweise zu erfolgen. Ansonsten hat die Bebauung in offener Bebauungsweise zu erfolgen.
2. Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden (kein Anbauen an die Baugrundstücksgrenze).
3. Eine halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Baugrundstücken Gebäude an der gemeinsamen seitlichen Grenze überwiegend aneinander gebaut werden, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden.

§ 5 Geschoßanzahl, Bauhöhe

1. Die maximal zulässige Geschoßanzahl bzw. die maximal zulässige Bauhöhe werden für die Bebauungszone 1 wie folgt festgelegt:
 - a) Für die Bauzone 1a:
2 Geschoße zuzüglich 2 Dachgeschoße mit einer Bauhöhe von 13,50 m. Südseitig sind für einen Stiegenaufgang auf einer Breite von maximal 4,00 m 3 Geschoße zuzüglich 1 Dachgeschoß zulässig.
 - b) Ansonsten: 1 Geschoß mit 5,00 m.
2. Die maximal zulässige Geschoßanzahl bzw. die maximal zulässige Bauhöhe werden für die Bebauungszone 2 wie folgt festgelegt:
 - a) Für die Bauzone 2a: 14,50 m.
 - b) Ansonsten: 1 Geschoß mit 5,00 m.
3. Für die Bauzonen 1a, 1b, 2a und 2b ist die Höhe von 442,00 Meter über Adria der Erdgeschoßfußbodenoberkante (FOK fertiger Fußboden = Nullpunkt) des Gemeindeamtes als Bezugspunkt für die Berechnung der Bauhöhe heranzuziehen. Die Bauhöhe ist die Höhe, welche sich zwischen dem festgelegten Nullpunkt und dem Dachfirst bzw. mit einem vergleichbaren sonstigen höchsten Punkt eines Gebäudes (z.B. Attika bei Flachdach) ergibt.
4. Außerhalb der in Abs. 3 angeführten Bauzonen ist die Bauhöhe die Höhe, welche sich zwischen dem Fußpunkt der Außenmauer (Schnittpunkt Außenmauer mit dem projektierten Gelände) und dem Dachfirst bzw. mit einem vergleichbaren sonstigen höchsten Punkt eines Gebäudes (z.B. Attika bei Flachdach) ergibt.
5. Das projektierte Gelände ist das Gelände, wie es sich nach Fertigstellung des Bauvorhabens in der Natur darstellen wird (Planungsgelände). Objektbezogene Kunstbauten aus natürlichen Materialien (wie bewehrte Erde, Steinschichtungen

u.ä.), welche in Form von Anschüttungen zur Außenwand der Kaschierung der Bauhöhe dienen, zählen nicht zum projektierten Gelände.

§ 6 Baulinien

1. Baulinien, jene Grenzlinien innerhalb welcher oberirdische Hauptgebäude errichtet werden dürfen, sind in der planlichen Darstellung Plan 01 Teilbebauungsplan festgelegt. Zu den Grundstücken .169 und 262/2, jeweils KG Reifnitz, dürfen die Abstandsflächen der Kärntner Bauvorschriften nicht unterschritten werden. Davon ausgenommen ist das Bestandsgebäude Gemeindeamt (Bauzone 1a).
2. Die in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegte Baulinie für die Bauzone 1a entspricht dem Bestandsgebäude Gemeindeamt und darf für eine thermische Sanierung der Außenfassade im Ausmaß von maximal 20 cm überschritten werden. Vordächer udgl. dürfen die Außenfassade im Bereich von Gebäudeeingängen um maximal 2,50 m überragen und ansonsten um maximal 1,30 m.
3. In den Bauzonen 1b und 2b dürfen Vordächer die Außenmauern wie folgt überragen:
 - a) auf der Westseite um 1,50 m
 - b) auf der Ostseite um 2,40 m.
4. In der Bauzone 2a dürfen Vordächer und Balkone die Außenmauern auf der West- und Ostseite um maximal 2,10 m und ansonsten dürfen Vordächer die Außenmauern um maximal 0,50 m überragen.
5. Außerhalb der in Plan 01 Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien sind folgende Gebäude mit einem Mindestabstand von 3,00 m zur Grenze des Baugrundstückes zulässig:
 - a) Nebengebäude wie z.B. Garagen, Lagerräume und Gebäude welche der Garten- und Freiraumnutzung dienen.
 - b) Treppen- und Aufzugsbauwerke von Tiefgaragen.
 - c) Zu- bzw. Anbauten für wetterfeste Gebäudeeingänge.
6. Baulinien für Tiefgaragen, für Lärmschutzwände und für infrastrukturelle Einrichtungen, die der Energie- und Wasserversorgung bzw. der Abfallentsorgung dienen, sind im Bauverfahren unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und die öffentlichen Interessen Ortsbildschutz, Sicherheit und Gesundheit festzulegen.

§ 7

Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen, Parkplätze

1. PKW-Abstellplätze am Baugrundstück werden wie folgt festgesetzt:
 - a) In der Bebauungszone 1 dürfen maximal zwei errichtet werden.
 - b) In der Bebauungszone 2 sind mindestens 12 und maximal 16 zu errichten.
2. In der Bebauungszone 2 ist je Hotelzimmer bzw. je Apartment ein Abstellplatz vorzusehen. Für Stellplätze welche nicht am Baugrundstück hergestellt werden ist ein Ausgleich gemäß § 13 Kärntner Parkraum- und Straßenaufsichtsgesetz zu leisten.
3. Tiefgaragenstellplätze sind von den in Abs. 1 festgelegten Maximalwerten ausgenommen.

§ 8

Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

1. Bebauungen im Verordnungsbereich wie insbesondere die Umgestaltung Gemeindeamt (Bauzone 1a), die Errichtung eines Zubaus Veranstaltungssaal (Bauzone 1b) an das Gemeindeamt und Errichtung Hotel und Verbindungstrakt zum Veranstaltungssaal (Bauzone 2a und 2b) sind gestalterisch aufeinander abzustimmen, haben einer zeitgemäßen Architektur zu entsprechen und sind hinsichtlich des Schutzes des Ortsbildes an eine fachliche Abklärung gebunden.
2. Für die Bebauungszone 1 wird wie folgt festgelegt:
 - a) Das Gemeindeamt (Bauzone 1a) ist im baulichen Erscheinungsbild hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachfarbe und Baukörperausformung grundsätzlich zu erhalten. Insbesondere die Neugestaltung von Gebäudeeingängen, die Errichtung eines in das erste Dachgeschoß führenden Treppenhauses, die Neugestaltung der Fassaden und Solarthermiepaneele haben auf den Schutz des Ortsbildes Bedacht zu nehmen.
 - b) In der Bauzone 1b (Veranstaltungssaal) sind die Fassaden überwiegend in Naturholz und Glas herzustellen. Fensterleibungen und Fensterrahmen sind in Naturholz auszuführen. Als Dachform wird das Flachdach festgelegt, welches zumindest zu 60 % extensiv zu begrünen oder mit Solarthermiepaneelen auszustatten ist.
3. Für die Bebauungszone 2 wird wie folgt festgelegt:
 - a) Das Hotel (Bauzone 2a) ist mit einer Sonderdachform Flachdach mit Abschrägung auszubilden. Das Flachdach ist zumindest an den von der L 97 einsehbaren Seiten (Nord, Ost und Süd) so abzuschrägen, dass die Dachkante (Schnittpunkt Flachdach mit Dachschräge) zumindest um 4,00 m zur Dachtraufe rückversetzt ist und dass die Dachtraufe maximal 2,20 m über dem Fußbodenniveau des 3. Geschoßes zu liegen kommt.

- b) Für die Bauzone 2b wird das Flachdach festgelegt.

§ 9

Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen, Geländegestaltung

1. Mindestens 5 % der Fläche der Bebauungszonen 1 und mindestens 20 % der Fläche der Bebauungszone 2 sind als unversiegelte Grünfläche herzustellen. Unterbaute Flächen gelten als Grünflächen, wenn die Erdschüttung darüber mindestens 60 cm beträgt und eine entsprechende Begrünung gegeben ist. Rasenverbundsteine udgl. gelten nicht als Grünanlage.
2. In der Bebauungszone 2 sind nicht überdachte PKW-Abstellplätze mit Rasenverbundsteinen auf versickerungsfähigen Unterbau bzw. mit versickerungsmäßig zumindest gleichwertigen Materialien herzustellen.
3. In der Bebauungszone 1 sind mindestens 6 heimische Laubbäume und in der Bebauungszone 2 sind mindestens 12 heimische Laubbäume mit jeweils mindestens 20 cm Stammumfang, gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen. Die natürliche Wuchshöhe der Bäume hat mindestens 15 m zu betragen.
4. Die Bepflanzungsgebote gemäß Abs. 3 umfassen auch deren Erhalt.
5. Dem Bauansuchen ist ein Grünanlagen- und Bepflanzungsplan beizulegen.
6. Zum Europaschutzgebiet am Grundstück 1111/1 wird ein 6,00 m breiter Grünlandschutzstreifen, in welchem auch Geländeabsenkungen zur Hochwasserfreistellung des Verordnungsbereiches zulässig sind, festgelegt. Dieser Streifen ist in Abstimmung mit dem fachlichen Naturschutz und mit Bedachtnahme auf die erforderliche Hochwasserfreistellung herzustellen. Die Querung des Schutzstreifens mit einer Rad-/Gehwegverbindung ist zulässig.
7. Geländeanschüttungen (inkl. Stützmauer mit Freibord) zur Hochwasserfreistellung sind im technisch erforderlichen Ausmaß und mit Bedachtnahme auf wasserrechtliche Bestimmungen zulässig.

§ 10

Einfriedungen

Die Errichtung von baulichen Einfriedungen zu den angrenzenden Landesstraßen ist nicht zulässig.

§ 11
Nutzungen

1. In der Bebauungszone I sind öffentliche Einrichtungen wie insbesondere Gemeindeamt, Tourismusbüro und Veranstaltungsräumlichkeiten zulässig.
2. In der Bebauungszone II sind ein gewerblicher Tourismusbetrieb in Form eines klassischen Hotels mit branchenüblichen Nebeneinrichtungen wie z.B. Gastronomie sowie Seminar- und Veranstaltungsräumlichkeiten zulässig. Von einem klassischen Hotelbetrieb abweichende Wohnnutzungen sind nicht zulässig.

§ 12
Zonierung der Bebauung

Für Flächen, welche im Überschwemmungsbereich des Reifnitzbaches liegen, hat eine wasserrechtlich genehmigte Hochwasserfreistellung vor der Errichtung von Hochbauten zu erfolgen

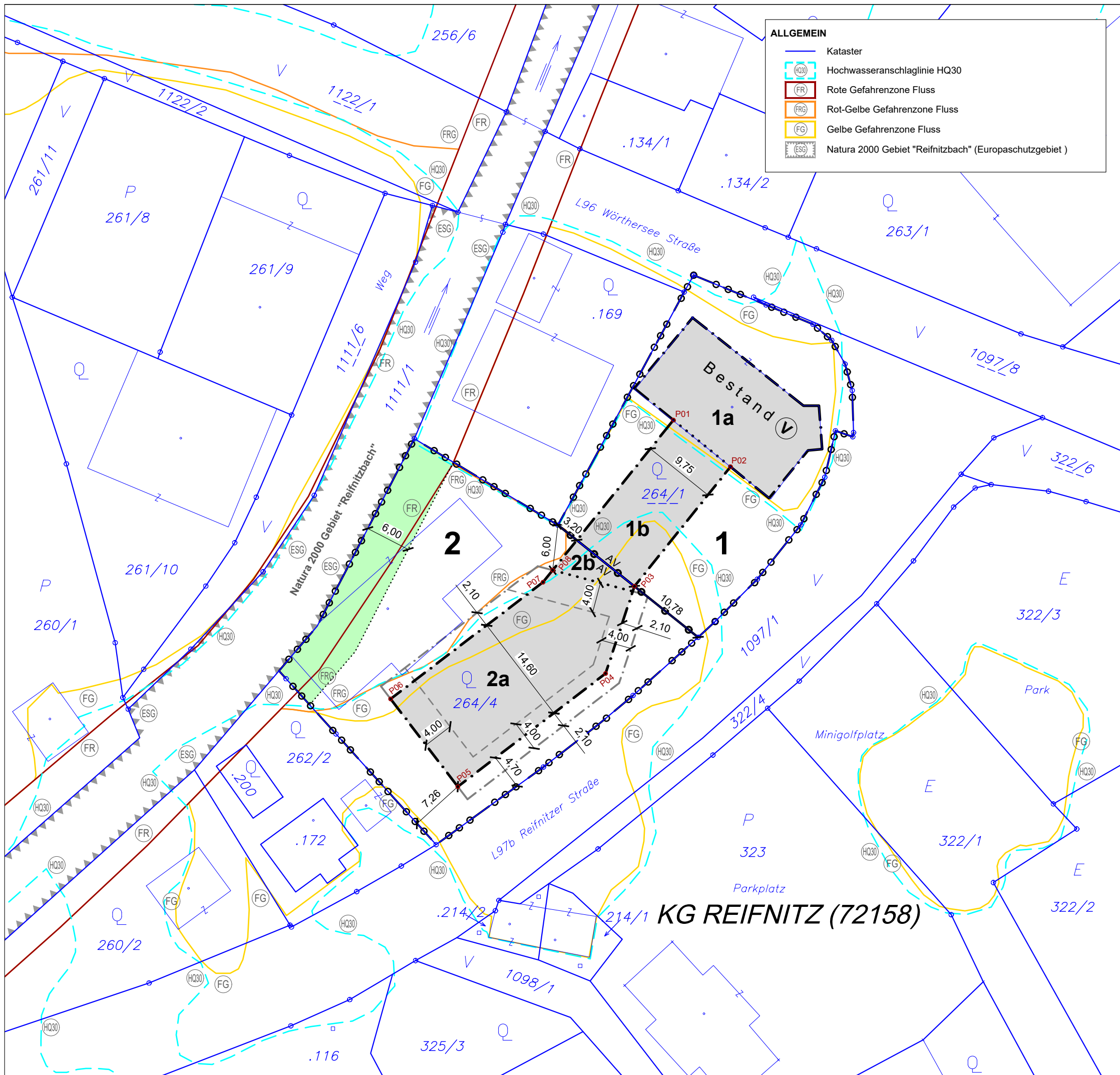
3. Abschnitt (Inkrafttreten)

§ 13
Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Internet (elektronisches Amtsblatt der Gemeinde Maria Wörth) in Kraft.

Der Bürgermeister:

Markus Perdacher



ALLGEMEIN

- Kataster
- Hochwasseranslaglinie HQ30
- Rote Gefahrenzone Fluss
- Rot-Gelbe Gefahrenzone Fluss
- Gelbe Gefahrenzone Fluss
- Natura 2000 Gebiet "Reifnitzbach" (Europaschutzgebiet)

BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

- Grenze Planungs-/Verordnungsraum
- Begrenzung Baugrundstück
- Baulinie Hauptgebäude - äußere Begrenzung
- Bereich innerhalb der Baulinien
- AV Anbauverpflichtung
- Zulässiges Vorkragen Vordächer und Balkone Neubau - symbolische Darstellung
- Rücksprung Dachkante zur Dachtraufe - symbolische Darstellung
- Grenze unterschiedlicher Bebauungszonen 1, 2
- Grenze unterschiedlicher Bebauungsbedingungen 1a, 1b, 2a, 2b
- Grünschutzstreifen zum Natura 2000 Gebiet und Bereich Geländeabsenkung zur Hochwasserfreistellung

Legende Nutzungsschablone:

Bebauungszone (Bauzone)	
Größe Baugrundstück in m²	Bebauungsweise
max. Geschossflächenzahl (GFZ)	max. Bauhöhe in m 00 = 442,00 m ü.A.
Art der Nutzung	Dachform

Abkürzungen:
GFZ ... Geschossflächenzahl
FD Flachdach
SF Sonderdachform
WD Walmdach
o offene Bebauungsweise
h halboffene Bebauungsweise
V Hinweis auf den Verordnungstext

Nutzungsschablone:

1 (1a, 1b) 2 (2a, 2b)	
1 = 1.082 m² 2 = 1.524 m²	o, h V
GFZ 1,00	1a = 13,50 2a = 14,50 ansonsten = 5,00
V	1a = WD 1b, 2b = FD 2a = SF

KOORDINATENVERZEICHNIS (BMN M31, EPSG: 31258)

Eckpkt. Nr.	X (Rechtswert)	Y (Hochwert)
P01	515104,36	163360,37
P02	515111,91	163354,20
P03	515099,21	163338,41
P04	515095,40	163326,89
P05	515075,88	163311,94
P06	515067,00	163323,53
P07	515087,13	163338,95
P08	515088,41	163340,54

"Reifnitz Zentrum 2026"

Plan 01
Teilbebauungsplan

Auftraggeber:
Gemeinde Maria Wörth

PROJ.MANAG.:	Mag. C. Kavalirek	PROJEKT NR.:	41/2024
PLANUNG:	Mag. C. Kavalirek	DATUM:	17.11.2025
GEZ./LAYOUT:	Mag. A. Kubec	MAßSTAB:	1:500
GRUNDLAGEN:	DKM 04/2025	FLÄCHE:	DIN A3
		AUSFERTIGUNG:	1 2 3 4 5 6 7 8

 **KAVALIREK Consulting ZT e.U.**
Raumordnung und Umweltplanung
Ingenieurkonsulting Geographie - Einzelunternehmer (FN 387705) - Mag. Christian Kavalirek
9020 Klagenfurt a.W.
Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592
E-Mail: zt.kavalirek@aon.at

Kundmachung:

Gemeinderatsbeschluss:

KD - ENTWURF

0 5 10 15 20 m

M 1 : 500

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 Generellen Bebauungsplan der Gemeinde Maria Wörth, Beschlussfassung Gemeinderat vom 26.09.2024, getroffen werden. Die übergeordneten Zielsetzungen des Generellen Bebauungsplanes sehen vor, dass der Generelle Bebauungsplan das bauliche „Alltagsgeschäft“ regeln sollte (geringe bauliche Konsumationsmöglichkeiten) und dass spezifische und nicht alltägliche Bauvorhaben insbesondere mit Teilbebauungsplänen geregelt werden sollten (inkl. mögliche Einräumung erhöhter baulicher Konsumationsmöglichkeiten). Teilbebauungspläne sind ein wesentliches Planungsinstrumentarium der Gemeinde, welches u.a. sowohl der Erreichung von Planungszielsetzungen wie einer geordneten baulichen und baulich-funktionalen Entwicklung des Gemeindegebietes dient als auch eine konkrete und grundstücksbezogene Abwägung von öffentlichen und privaten Interessen ermöglicht
- Gesetzliche Grundlagen siehe ad B), Grundlagenforschung siehe ad D) und planerische Zielsetzungen siehe ad E).

Ad § 1 Geltungsbereich und Inhalt

- Der Geltungsbereich umfasst 2.606 m² (Flächenausmaß lt. DKM; geringfügige Abweichung von – 10 m² im Bereich der Bebauungszone 2 zur GDB, Grundstücke nicht im Grenzkataster).
- Die Flächen sind im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Maria Wörth als Bauland Geschäftsgebiet festgelegt.

ad § 2 Größe der Baugrundstücke, Begrenzung Baugrundstück, Bebauungszonen

- Der Verordnungsbereich besteht aus zwei Bebauungszonen 1 (Gemeindeamt mit Veranstaltungssaal) und 2 (Hotel), welche sich jeweils in zwei spezifische Bauzonen (a und b) gliedern.
- Die Fläche der Bebauungszonen ergibt sich durch das Flächenausmaß gemäß DKM. In der Bebauungszone 2, dessen Grundstück nicht im Grenzkataster ist, ergibt sich zum Flächenausmaß zur GDB eine Differenz von -10 m².
- Die Festlegung der Berechnung der GFZ auf das aktuelle Flächenausmaß der Bebauungszonen ist zweckmäßig, dient der Rechtssicherheit und spiegelt die Planungsintention zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der gegenständlichen Verordnung wieder.

ad § 3 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- Die Begrenzung der GFZ mit 1,0 und damit verbunden die, gegenüber dem Generellen Bebauungsplan, Einräumung von erhöhten baulichen Konsumationsmöglichkeiten erfolgt vor allem aufgrund der zentralen Lage (Ortszentrum Reifnitz) und der im öffentlichen Interesse gelegenen Vorhaben Zubau Veranstaltungssaal an das Gemeindeamt und Errichtung Hotel. Die Ausnutzung der GFZ ist u.a. an restriktive Baulinien gebunden. Eine positive Abstimmung des Bauvorhabens hinsichtlich der Belange des Ortsbildschutzes ist im Vorfeld erfolgt.
- Die Berechnung der GFZ erfolgt weitgehend gemäß den Bestimmungen des Generellen Bebauungsplanes 2024.

ad § 4 Bauungsweise

- Die festgelegte halboffene Bauungsweise dient in Verbindung mit der Festlegung der Baulinien und der Bauhöhen vor allem dem Zweck, dass im Ortskernbereich Reifnitz der geplante Veranstaltungssaal und der Verbindungstrakt zum Hotel aneinanderggebaut und einheitlich ausgeführt werden. Damit wird sowohl gestalterischen Ansprüchen entsprochen als auch

Synergieeffekte zwischen dem Veranstaltungssaal und dem angrenzenden Hotel ermöglicht.

Ad § 5 Geschoßanzahl, Bauhöhe

- Die höhenmäßigen Bezugspunkte werden vom bestehenden Gemeindeamt abgeleitet. Dies gilt sowohl für die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante (= 00 Niveau = 442,00 m über Adria; 2 cm aufgerundet) als auch für die Gebäudehöhen. Das Gemeindeamt weist eine Höhe von 13,30 m über 00 auf. Mit Bedachtnahme auf die Errichtung eines Kaltdaches bzw. Dämmungsmaßnahmen wird die maximale Gebäudehöhe mit 13,50 m festgelegt. Diese Höhe wird mit + 1,00 m (14,50 m) für das Hotel (Bauzone 2a), welches mit einem Verbindungstrakt und dem Veranstaltungssaal (jeweils eingeschösig mit einer maximalen Höhe von 5,00 m) mit dem Gemeindeamt verbunden ist weitgehend übernommen. Die beschränkte Höhenentwicklung von Veranstaltungssaal und Verbindungstrakt (Bauzonen 1b und 2b) dienen der Gliederung der Baumassen (Vermeidung zu voluminöser Bebauungen) und damit dem Ortsbildschutz.
- Mit der Festlegung der Erdgeschoßfußbodenoberkante des Gemeindeamtes als 00 Bezugspunkt und als Basis für die Bauhöhen führt in Verbindung mit dem nach Süden entlang der L97b leicht ansteigendem Gelände (Bereich Hotel) zu moderateren Höhenentwicklungen als eine Höhenberechnung bezugnehmend auf das Urgelände bzw. auf das projektierte Gelände.

Ad § 6 Baulinien

- Die in Plan 01 Teilbebauungsplan restriktiv festgelegten Baulinien sollen den Handlungsspielraum für Abänderungsmöglichkeiten von der städtebaulichen Konzeption, welche von der Ortsbildpflegekommission positiv beurteilt wurde, und welche die planerischen Intentionen der Gemeinde widerspiegelt, minimieren.
- Aufgrund der Sonderdachform und der Vordächer bzw. Balkone des Hotels und zwecks Sicherstellung einer Planungsflexibilität, ohne dass damit negative Auswirkungen auf das Ortsbild bzw. die Anrainer verbunden sind, erfolgt zu angrenzenden Baugrundstücken eine gesonderte Bedachtnahme auf die

Einhaltung der Abstandsrichtlinien der Kärntner Bauvorschriften. Die Baulinien in Plan 01 Teilbebauungsplan geben einen Mindestabstand von Hauptgebäuden zu den Nachbargrundstücken vor, welcher in Abhängigkeit der maßgebenden Schattenpunkte allfällig zu vergrößern ist. Damit wird auch jegliche mögliche Besserstellung des Konsenswerbers hinsichtlich gesetzlicher Abstandsrichtlinien (= auch Basis des Generellen Bebauungsplanes) vermieden. Eine Unterschreitung der Abstandsflächen der Kärntner Bauvorschriften innerhalb des Verordnungsbereiches und zur angrenzenden Landesstraße ist raumordnungsfachlich vertretbar und liegt im Sinne der baulichen und funktionalen Gesamtkonzeption im öffentlichen Interesse.

- Die Festlegungen hinsichtlich Vordächer und Balkonen sollen, mit Bedachtnahme auf den Schutz des Ortsbildes, eine funktionale Projektumsetzung ermöglichen. Als Ostseite ist die Gebäudeseite zu verstehen, welche zur L 97b orientiert ist.
- Die Baulinien für die Bauzone 1a (Gemeindeamt) bilden die Bestandssituation ab und gelten für die Umsetzung der Planungszielsetzung Adaption des Bestandsgebäudes. In Verbindung mit dem Umstand, dass die Abstandsrichtlinien der K-BV in der Bestandssituation unterschritten werden, gelten die festgelegten Baulinien nicht für einen allfälligen Abbruch und Neubau des Gebäudes.

Ad § 7 Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen, Parkplätze

- Die wesentliche Reduzierung von oberirdischen KFZ-Stellplätzen am Baugrundstück resultiert aus der generellen Planungszielsetzung, dass im Ortszentrum von Reifnitz oberirdischen KFZ-Stellplätzen zugunsten von öffentlichen Funktionen weniger Platz eingeräumt werden sollte. Zudem sind im unmittelbaren fußläufigen Nahbereich ausreichend öffentliche Parkplätze gegeben. Ausgleichszahlungen gemäß dem Kärntner Parkraum- und Straßenaufsichtsgesetz schließen kostenfreie Parkplätze nicht mit ein.
- Insbesondere der Bereich um das Gemeindeamt und um dem geplanten Veranstaltungssaal soll weitgehend autofrei sein und dem fußläufigen Verkehr bzw. dem Verweilen dienen.

- Ein erhöhter Stellplatzbedarf für das gegenständliche Projekt, für welches maximal 18 oberirdische Parkplätze zulässig sind, ist nicht gegeben. Aktuell umfasst der Verordnungsbereich ca. 25 KFZ-Stellplätze (davon mindestens 16 im Bereich Gemeindeamt). Ersatzstellplätze und ein zusätzlicher Stellplatzbedarf werden durch bestehende und im unmittelbaren Nahbereich liegende öffentliche Parkplätze abgedeckt. Damit verbunden ist eine Aufwertung des Zentrums gegeben.

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 bzw. eines entsprechenden Fachbeirates 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, Geländegestaltung

- Mit den Bestimmungen betreffend Grünanlagen soll ein Mindestausmaß einer Durchgrünung und Bepflanzung erreicht werden. Darüber hinausgehende Festlegungen sind nicht erforderlich, da gegenüber dem Gemeindeamt und nur von der L 97b getrennt die öffentliche Parkanlage von Reifnitz angrenzt.
- Die Minimierung von versiegelten Flächen, insbesondere für KFZ-Abstellplätze, ist eine zeitgemäße Zielsetzung.
- Zum Zwecke der Hochwasserfreistellung wurde ein mit der Abt. 12 und dem fachlichen Naturschutz abgestimmtes Projekt erstellt (Baumeister Sven Taferner, datiert mit 01.07.2025). Gemäß diesem Projekt ist eine Hochwasserfreistellung

ohne Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke und der Unterlieger möglich. Der 6,00 m breite Streifen der Geländeabsenkung bildet gleichzeitig den Pufferbereich (Grünlandfunktion) zum Europaschutzgebiet. Um die erforderliche wasserrechtliche Bewilligung wurde bei der BH Klagenfurt Land am 16.07.2025 angesucht.

Ad § 10 Einfriedungen

- Dass Einfriedungsverbot im Ortszentrum von Reifnitz und zum öffentlichen Raum hin (z.B. Gehweg entlang der L 97b) dient dem Schutz des Ortsbildes bzw. dessen Aufwertung.

Ad § 11 Nutzungen

- Die Festlegung öffentliche Einrichtungen für die Bebauungszone 1 entspricht dem Bestand (Gemeindeamt – Bauzone 1a) bzw. den geplanten funktionalen Erweiterungen (Tourismusbüro, Veranstaltungssaal – Bauzone 1b) des Gemeindeamtes. Für öffentliche Einrichtungen im Ortszentrum des Gemeindehauptortes ist ein öffentliches Interesse gegeben.
- Die Festlegung klassischer Hotelbetrieb mit branchenüblichen Nebeneinrichtungen für die Bebauungszone 2 entspricht dem Projektvorhaben, für welches ein öffentliches Interesse gegeben ist. Ein klassischer Hotelbetrieb weist Infrastruktureinrichtungen (zumindest Frühstück/Gastronomie) auf und vermietet vor allem Zimmer und nicht volleingerichtete Wohnungen (Apartments). Suiten und im obersten Geschoß Superior Apartments entsprechend einem zeitgemäßen klassischen Hotelbetrieb.
- In Verbindung mit dem gegenüber dem Generellen Bebauungsplan wesentlich erhöhten Konsumationsmöglichkeiten v.a. hinsichtlich der GFZ (1,0 anstelle von 0,50) und der Geschoßanzahl sowie reduzierten KFZ-Stellplatzvorschriften ist die Sicherstellung von im öffentlichen Interesse liegenden Nutzungen erforderlich. Für Wohnnutzungen und damit verbunden allfällige Freizeitwohnsitze bzw. für kalte Betten und für Mischnutzungen ist kein entsprechendes bzw. vergleichbares öffentliches Interesse gegeben.

Ad § 12 Zeitliche Zonierung

- Die Festlegung dient ausschließlich dem Zweck, dass die erforderliche Baulandeignung zeitgerecht und in Verbindung mit § 9 Abs. 6 und 7 ohne Beeinträchtigung von angrenzenden Grundstücken und Unterlieger hergestellt wird.

B) Gesetzliche Grundlagen K-ROG 2021, Genereller Bebauungsplan, ÖEK und FLÄWI,

B1) 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 der übergeordneten Zielsetzungen des Generellen Bebauungsplanes (v.a. Regelung von spezifischen und nicht alltäglichen Bauvorhaben mit Teilbebauungsplänen), der von der Ortsbildpflegekommission positiv beurteilten architektonischen Konzeption und der im öffentlichen Interesse gelegenen funktionalen Konzeption (v.a. Errichtung Hotel und Veranstaltungssaal Gemeinde) ist die Erlassung des gegenständlichen Teilbebauungsplanes zur Sicherstellung einer geordneten Bebauung erforderlich.

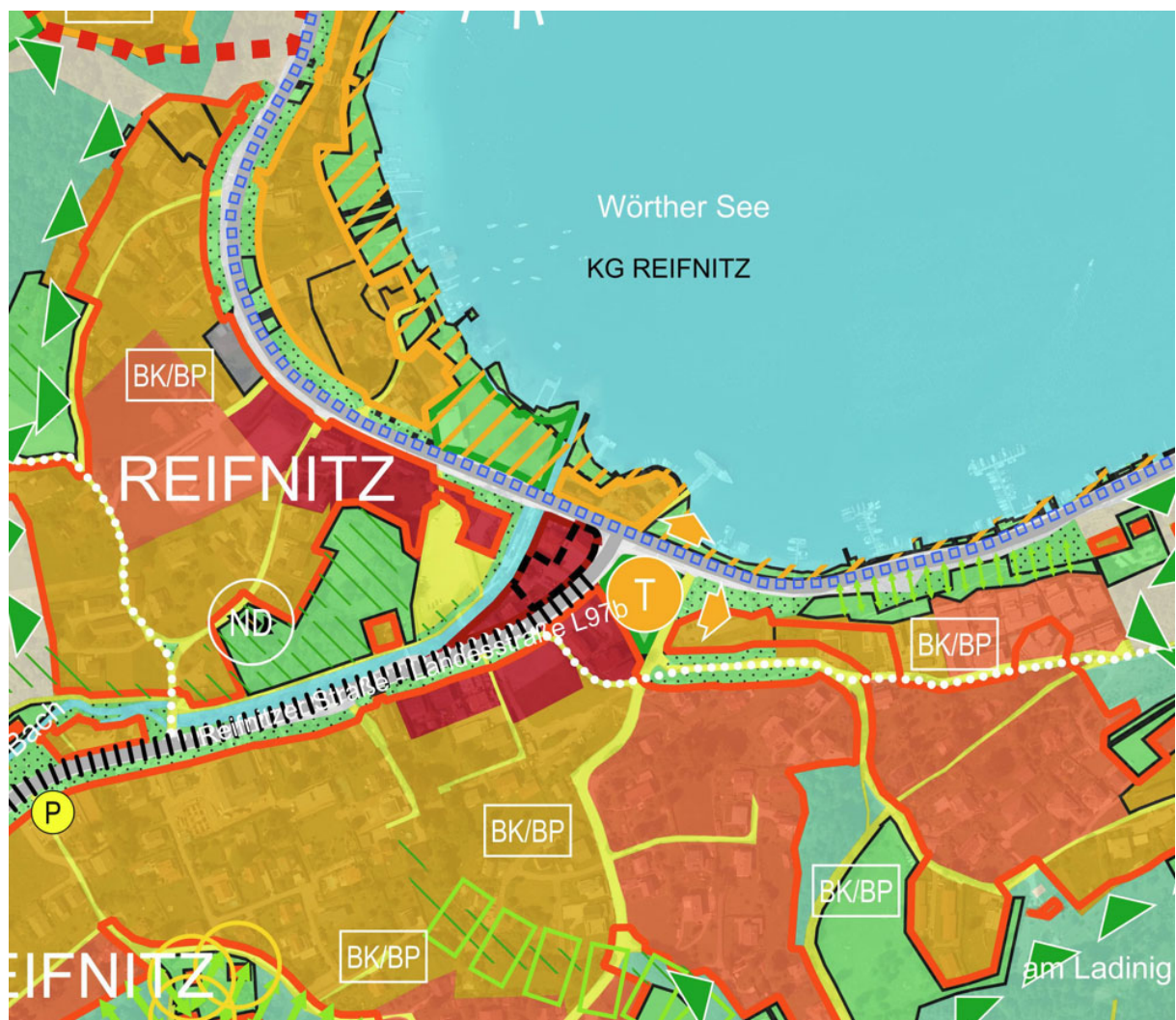
B2) Genereller Bebauungsplan

Die übergeordneten Zielsetzungen des Generellen Bebauungsplanes sehen vor, dass der Generelle Bebauungsplan das bauliche „Alltagsgeschäft“ regeln sollte (geringe bauliche Konsumationsmöglichkeiten) und dass spezifische und nicht alltägliche Bauvorhaben insbesondere mit Teilbebauungsplänen geregelt werden sollten (inkl. mögliche Einräumung erhöhter baulicher Konsumationsmöglichkeiten). Teilbebauungspläne sind ein wesentliches Planungsinstrumentarium der Gemeinde, welches u.a. sowohl der Erreichung von Planungszielsetzungen wie einer

geordneten baulichen und baulich-funktionalen Entwicklung des Gemeindegebietes dient als auch eine konkrete und grundstücksbezogene Abwägung von öffentlichen und privaten Interessen ermöglicht

B3) ÖEK und FLÄWI

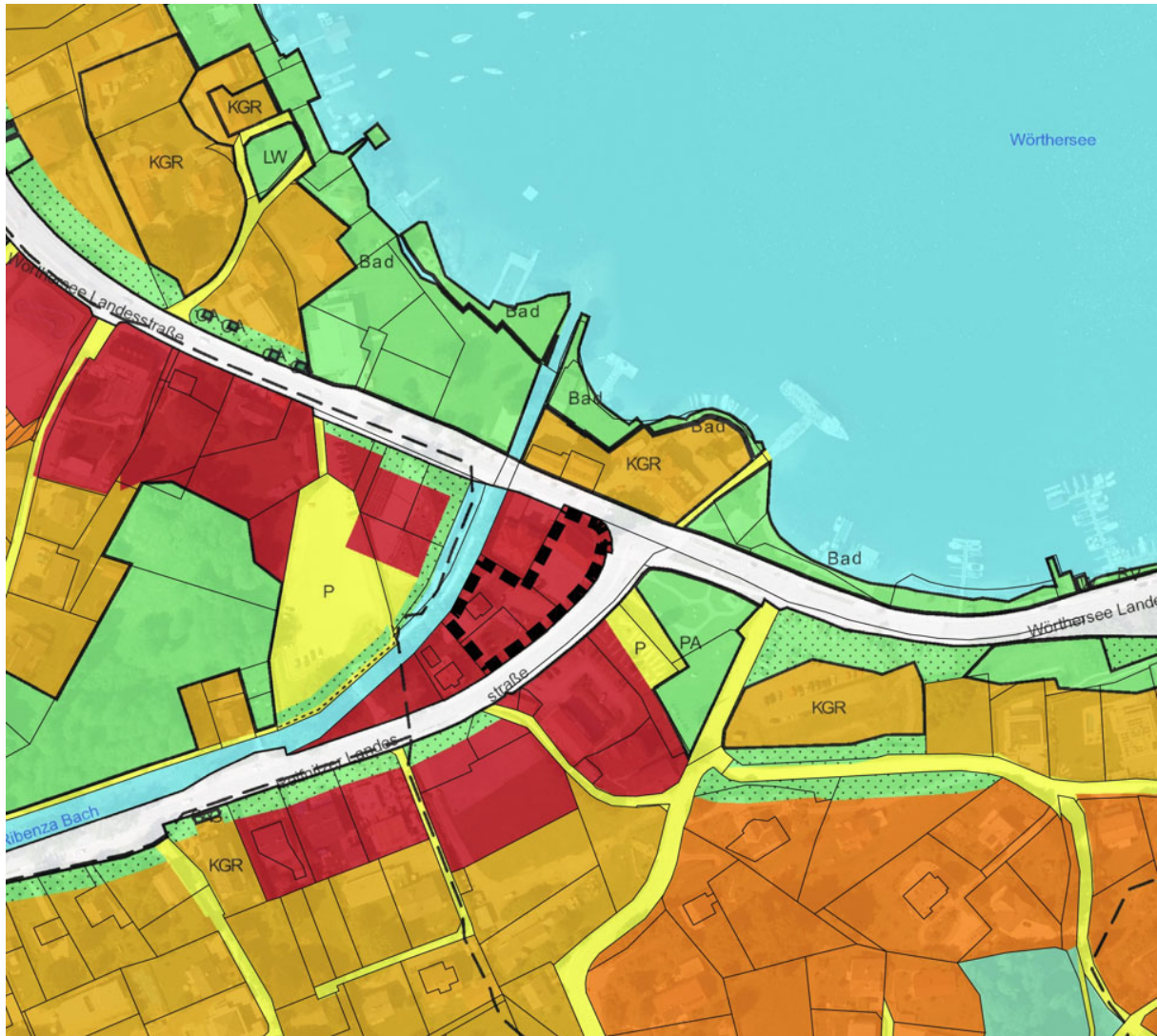
Graphik 01: Auszug ÖEK 2010 der Gemeinde Maria Wörth (Grundlage KAGIS)



Das ÖEK 2010 sieht im gegenständlichen Bereich eine zentralörtliche und touristische Funktion vor. Die funktionale Aufwertung des Gemeindeamtes mit z.B. Tourismusbüro und Veranstaltungssaal sowie die Errichtung eines Hotels entsprechen den Zielsetzungen des ÖEK 2010.

Die Planungszielsetzungen entsprechen grundsätzlich auch generellen Intentionen der örtlichen Raumplanung als auch dem ÖEK-Entwurf 2025.

Graphik 02: Auszug FLÄWI der Gemeinde Maria Wörth (Grundlage KAGIS)



Im Flächenwidmungsplan ist der Verordnungsbereich zur Gänze als Bauland Geschäftsgebiet, welches gemäß K-ROG 2021 z.B. sowohl eine zentralörtliche Funktion als auch eine touristische Funktion ermöglicht, festgelegt.

C) Vorhaben und Planungszielsetzungen

Vorhaben

Anbei handelt es sich um ein kombiniertes Projekt zwischen einem öffentlichen und einem privaten Vorhaben. Einerseits soll eine Umgestaltung des Gemeindeamtes (z.B. Tourismusbüro mit eigenem Eingang, Erschließung 1. Dachgeschoß mit einem Stiegenaufgang) und ein eingeschößiger Zubau mit einem Veranstaltungssaal erfolgen, andererseits soll südlich angrenzend am Areal des leerstehenden Seestüberls ein Hotel mit 22 Zimmern und 2 Apartments errichtet werden, welches mit einem Verbindungstrakt mit dem Veranstaltungssaal verbunden ist. Die Projektkombination und damit verbundene Synergieeffekte ergeben sich vor allem mit der Doppelnutzung des Veranstaltungssaales, mit dem Gastronomiebetrieb des Hotels (z.B. Bewirtung Veranstaltungen, Café im Ortszentrum), durch das direkte Anbauen an die Grundstücksgrenze und mit einer gemeinsamen städtebaulichen und gestalterischen Konzeption.

Vom Büro Studio Calas GbR wurde ein Baukonzept (architektonische und funktionale Konzeption) erstellt, welches einen eingeschößigen Veranstaltungssaal und in 3,5 geschoßiger Bebauung u.a. einen Hotelbetrieb mit Café, 22 Hotelzimmer und 2 Apartments vorsieht. Für das Baukonzept liegt in Abstimmung mit der Gemeinde Maria Wörth eine grundsätzlich positive Stellungnahme der Ortsbildpflegekommission vor. Diese städtebauliche Konzeption bildet eine wesentliche Grundlage für die gegenständliche Verordnung.

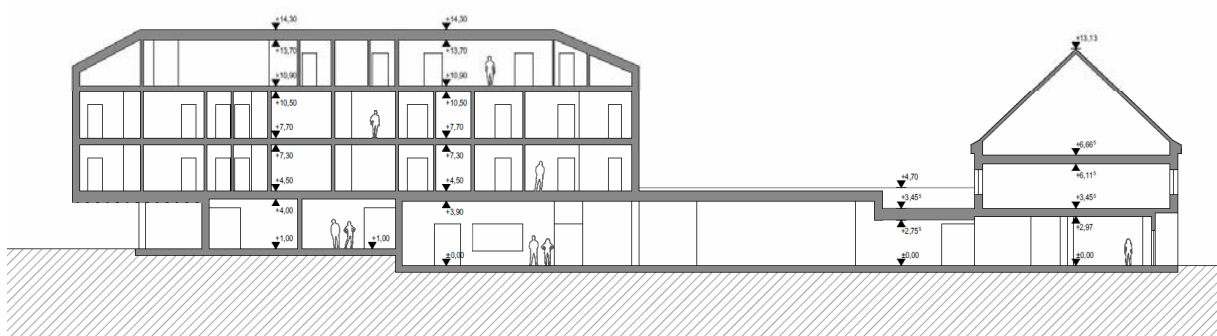
Planungszielsetzungen

Wesentliche Planungszielsetzungen sind:

- Funktionale Aufwertung des Ortszentrums von Reifnitz mit Adaption Gemeindeamt, Errichtung Veranstaltungssaal und Errichtung Hotel als Ganzjahresbetrieb sowie mit Bedachtnahme auf die angrenzende Parkanlage Reifnitz sowie öffentlichen Parkplätze im unmittelbaren Nahbereich.

- Gestalterische Aufwertung des Ortszentrums von Reifnitz mit Einbindung der Ortsbildpflegekommission in den Planungsprozess.
- Maßgebender Bezugspunkt für die Höhenentwicklung ist das bestehende Gemeindeamt. Dies sowohl hinsichtlich der Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante als auch, mit Bedachtnahme auf das Urgelände, hinsichtlich maximaler Gebäudehöhen.
- Schaffung von Synergieeffekten zwischen dem Hotelbetrieb und dem Veranstaltungssaal der Gemeinde.
- Keine Unterschreitung der Abstandsrichtlinien der K-BV zu angrenzenden Baugrundstücken und damit verbunden Sicherstellung eines entsprechenden Nachbarschaftsschutzes.
- Reduzierung von KFZ-Abstellplätzen im Ortszentrum zugunsten von öffentlichen Funktionen durch Nutzung bestehender öffentlicher Parkplätze.
- In Abstimmung mit dem fachlichen Naturschutz Bedachtnahme auf das angrenzende Natura 2000 Gebiet (v.a. 6,0 m breiter Grünschutzstreifen, welcher geländemäßig abgesenkt und entsprechend ausgestaltet wird).

Graphik 03: Systemschnitt Projektstudie studiocalas
(links Hotel, Mitte Veranstaltungssaal und rechts Gemeindeamt)



D) Grundlagenforschung – Bestand und Umgebung

Verordnungsbereich

- Der gegenständliche Verordnungsbereich (2.606 m² lt. DKM) bestehend aus den Grundstücken 264/1 und 264/4, jeweils KG Reifnitz (72158), liegt im Ortszentrum des Gemeindehauptortes Reifnitz und umfasst das Gemeindeamt mit ca. 16 befestigten Parkplätzen und südlich angrenzend das ehemalige Restaurant Schmankerlstubn bzw. Seestüberl mit umgebenden Grünflächen bzw. befestigten Parkplätzen.
- Das Gemeindeamt weist einen Baukörper mit 2 Geschoßen und 2 Dachgeschoßen, ein steiles Walmdach mit ortstypischer rotbrauner Deckung und eine Gebäudehöhe (Firsthöhe) von ca. 13,30 m auf. Das Gebäude bildet vor allem in Verbindung mit dem gegenüber der L96 liegenden Hotel Sille ein wesentliches bauliches Element des Ortszentrums von Reifnitz.
- Der Verordnungsbereich liegt zum Teil in der Roten, Gelb-Roten und Gelben Gefahrenzone des Reifnitzbaches und grenzt z.T. (westlicher Bereich Bebauungszone 2) an das Natura 2000-/Europaschutzgebiet Reifnitzbach an
- Zur Hochwasserfreistellung liegt ein mit der Abt. 12 und dem fachlichen Naturschutz abgestimmtes Projekt (Baumeister Sven Taferner, datiert mit 01.07.2025) vor. Wesentliche Projektbestandteile sind Geländeabsenkungen entlang des Reifnitzbaches (Natura 2000-Gebiet) auf einer Breite von 6,00 m und angrenzend die Errichtung einer Stützmauer mit Freibord sowie geringfügige Geländeanschüttungen. Der 6,00 m breite Streifen der Geländeabsenkung bildet gleichzeitig den Pufferbereich (Grünlandfunktion) zum Europaschutzgebiet. Um die erforderliche wasserrechtliche Bewilligung wurde bei der BH Klagenfurt Land am 16.07.2025 angesucht.

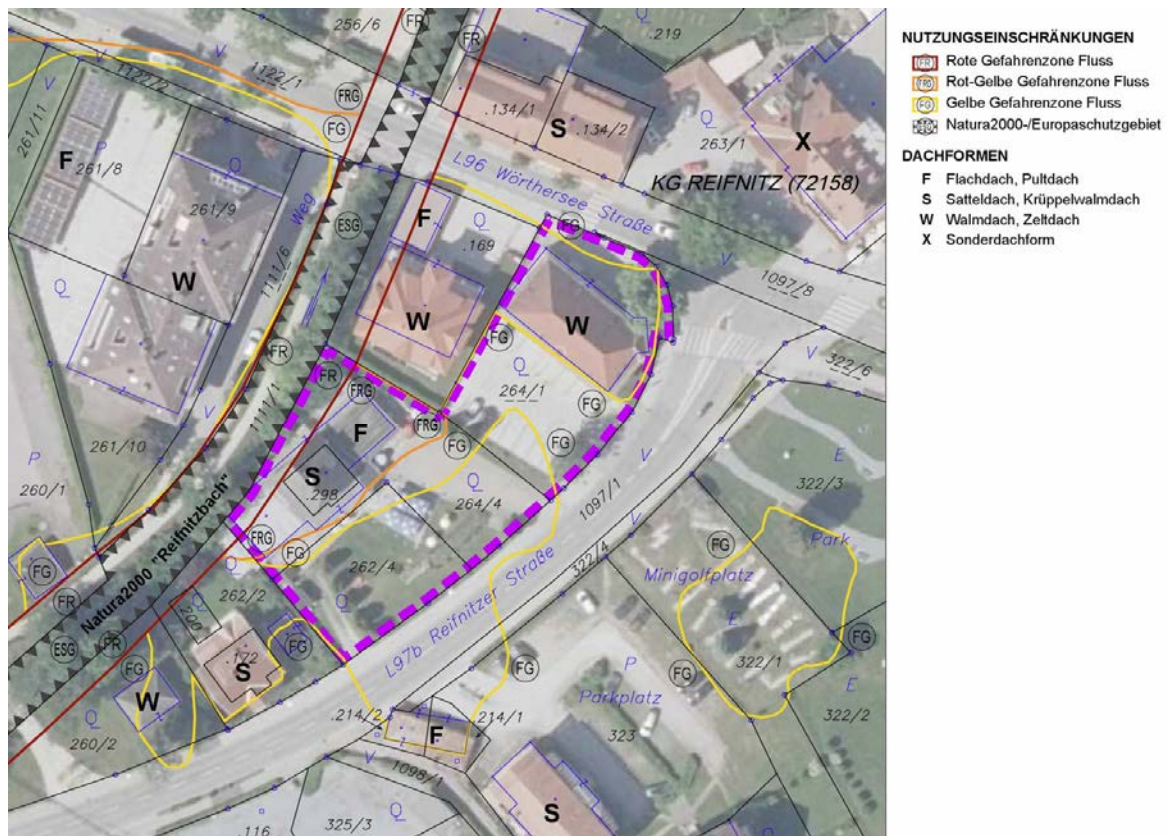
Graphik 04: Auszug Orthofoto und Nutzungseinschränkungen (Grundlage KAGIS)

Foto 01: Ortsansicht Reifnitz mit Verordnungsbereich und angrenzende Bebauungen
(ganz rechts - außerhalb des Verordnungsbereiches Hotel Sille)



Foto 02: Gemeindeamt mit Parkplätzen (wird Veranstaltungssaal) und im Westen angrenzendes Wohnhaus



Foto 03: Restaurant Schmankerlstubn bzw. Seestüberl
(im Hintergrund unpassender Geschoßwohnbau)



- Beim seit ca. 6 Jahren geschlossenen Restaurant Schmankerlstubn bzw. Seestüberl handelt es sich um einen 2,5 geschoßigen Hauptbaukörper (Teilwalmdach) mit eingeschößigen Zubauten (Flachdach), Das Gebäude,

welches im Kernbereich bereits vor dem Zweiten Weltkrieg errichtet wurde, ist wie die Zubauten (spätestens 80er Jahre) stark sanierungsbedürftig.

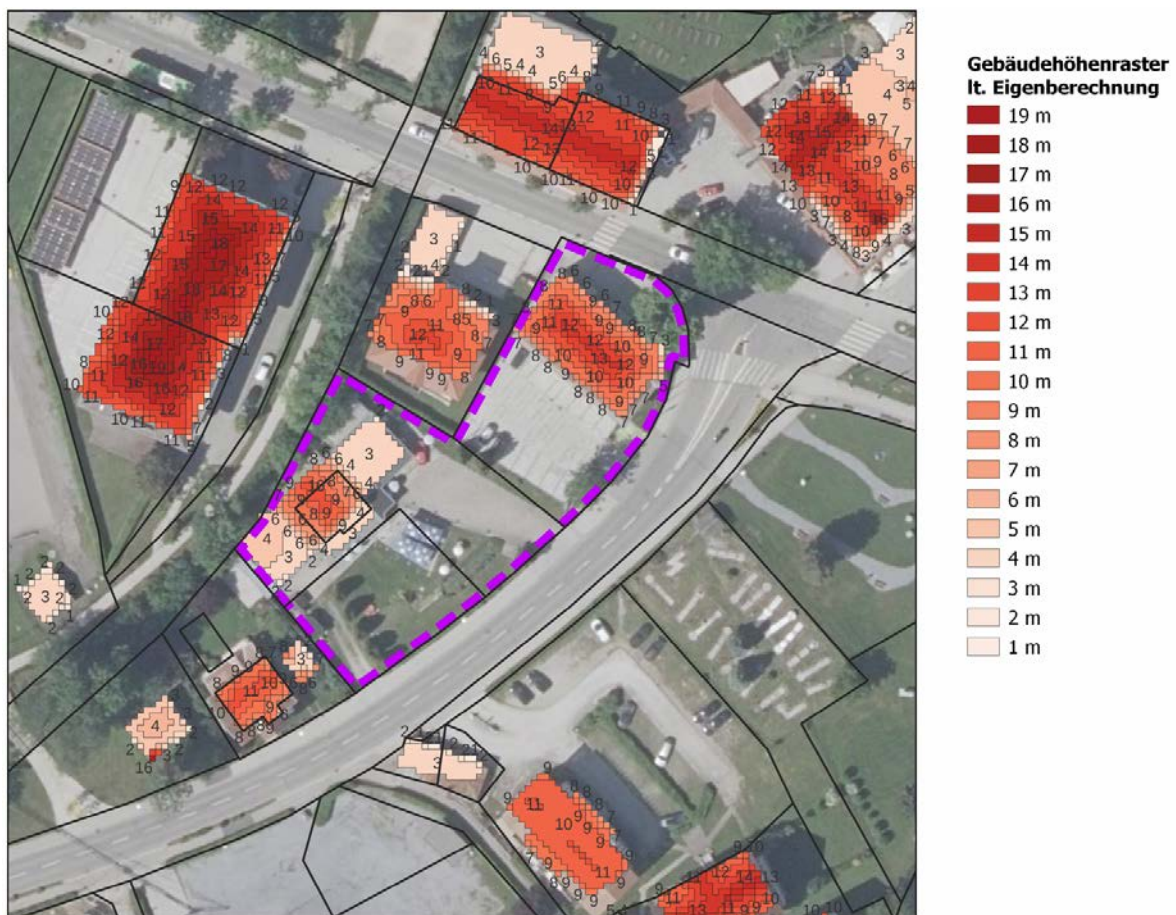
- Das Areal wird mit Blick Richtung Westen von einer baulichen Fehlentwicklung (3 Geschoße mit 2 zusätzlichen Dachgeschoßebenen, Gebäudehöhe bis 19 m) aus den 80er Jahren wesentlich beeinträchtigt).

Umgebung

- Der Verordnungsbereich wird im Norden und Osten von den beiden Landesstraßen L 96 und L 97 b begrenzt. Gegenüber der L 96 (Wörthersee Straße) befindet sich das unter Denkmalschutz stehende Hotel Sille (Wörthersee Architektur). Das Hotel Sille weist bis zu 3 Geschoße + Dachgeschoß, ein steiles Satteldach (geringfügig Teilwalmdach) und eine Bauhöhe von ca. 14 m auf. Der angrenzende und dazugehörige Baukörper weist ein mäßig geneigtes Satteldach (geringfügig Teilwalmdach), z.T. 4 Geschoße und ansonsten 3 Geschoße + 1 DG auf.
- Gegenüber der L97b (Reifnitzer Straße) befinden sich die öffentliche Parkanlage Reifnitz, ein Minigolfplatz und ein 3-geschoßiges Gebäude mit flachem Satteldach (Gebäudehöhe ca. 11 m) und mit großflächigen Parkplätzen.
- Südlich an den Verordnungsbereich grenzt ein 2,5-geschoßiges Wohngebäude mit steilem Satteldach an (Gebäudehöhe ca. 11 m).
- Der südliche Verordnungsbereich wird im Westen vom Reifnitzbach (Natura 2000-Gebiet) begrenzt. Der Bachlauf führt mit Überschwemmungsbereichen (Rote, Gelb-Rote und Gelbe Gefahrenzonen) zu z.T. wesentlichen Beeinträchtigungen der gegenständlichen Baugrundstücke.
- Gegenüber dem Refnitzbach, an der L 96, befindet sich auf den Grundstücken 261/9 und 261/8 ein hinsichtlich Bauvolumen und Bauhöhe die Maßstäblichkeit des Ortsbildes sprengendes Wohngebäude aus den 80er Jahren. Das Gebäude weist 3 Geschoße und im Walmdach zwei ausgebaute Dachgeschoßebenen und eine Bauhöhe (Firsthöhe) von 18 bis 19 m auf.

- Der zentrumsnahe und öffentliche Parkplatz am Gst. 260/1 beginnt ca. 40 Meter südwestlich des Verordnungsbereiches. Eine direkte fußläufige Anbindung an den Verordnungsbereich ist über eine Brücke und dem Begleitweg entlang des Reifnitzbaches gegeben.
- Der Nördliche Verordnungsbereich grenzt im Westen an ein 2-geschoßiges (punktuell 3-geschoßig) Wohngebäude mit Walmdach und einer Bauhöhe von ca. 12 m an (Grundstück .169).

Graphik 05: Auszug Gebäudehöhenraster (Grundlage KAGIS)



E) Kärntner Umweltplanungsgesetz - Umwelterheblichkeitsprüfung

Gemäß Kärntner Umweltplanungsgesetz (K-UPG 2004) in der Fassung LGBL. Nr. 76/2022 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 (Nutzungsfestlegungen bzw. Nutzungseinschränkungen dienen auch der Vermeidung von Nutzungskonflikten). Damit verbunden sind mit der gegenständlichen Verordnung, welche einen Ausbau des Gemeindeamtes (inkl. Verlegung Tourismusbüro ins Gemeindeamt) mit angeschlossenem Veranstaltungssaal sowie die Errichtung eines Hotels (22 Zimmer und 2 Apartments), jeweils mit weitgehend autofreier Konzeption, vorsieht, im Zuge einer Bebauung geringere Umweltauswirkungen möglich. Dies insbesondere im Hinblick auf das rechtskräftige Bauland Geschäftsgebiet, in welchen z.B. auch diverse Gewerbebetriebe zulässig wären.

Eine negative Beeinflussung des im Westen an die Bebauungszone 2 angrenzenden Natura 2000-Gebiets Reifnitzbach kann ausgeschlossen werden. Mit dem Abbruch

bestehender Gebäude, welche z.T. direkt an den Bachlauf angrenzen, der Errichtung eines 6,00 m breiten Grünschutzstreifens und der Neuerrichtung des Hotels vom Schutzgebiet weg hin zur L 97b ergibt sich eine wesentliche Verbesserung umwelttechnischer Gegebenheiten.

Sonstige für den Naturschutz relevante Flächen sind vom gegenständlichen Vorhaben nicht betroffen.

Für die Herstellung der Baulandeignung (Herstellung einer Hochwassersicherheit) wurde ein mit der Abt. 12 und dem fachlichen Naturschutz abgestimmtes Projekt erstellt (Baumeister Sven Taferner, datiert mit 01.07.2025). Gemäß diesem Projekt ist eine Hochwasserfreistellung ohne Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke und der Unterlieger möglich. Um die erforderliche wasserrechtliche Bewilligung wurde bei der BH Klagenfurt Land am 16.07.2025 angesucht.

Die schadlose Verbringung von Oberflächenwässern ist, wie üblich, im Bauverfahren entsprechend den OIB Richtlinien sicherzustellen.

Belange des Ortsbildschutzes und des Nachbarschaftsschutzes sowie eine Bedachtnahme auf die Eingliederung in das Ortsbild sind zudem zentrale und wesentliche Zielsetzungen der Verordnung. Die Einbindung der Ortsbildpflegekommission ist im Vorfeld der gegenständlichen Planung erfolgt.

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. 76/2022 erforderlich.