

ENTWURF - VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Maria Wörth
vom xx
Zahl: xx

mit der der Teilbebauungsplan

„Maria Wörth – Erlenweg - 2024“

für die Grundstücke 770/4 und 770/5, KG Reifnitz (72158), erlassen wird.

Gemäß den Bestimmungen der §§ 48 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes (K-ROG 2012), LGBl.Nr. 59/2021, 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 Flächen (770/4 und 770/5, 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

Die Grundstücke 770/4 und 770/5, KG Reifnitz, bilden jeweils ein Baugrundstück mit 6.710 m² bzw. 6.032 m².

§ 3

Bauliche Ausnutzung Baugrundstück

1. Die bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes wird über die Geschosflächenzahl (GFZ = Verhältnis der Bruttogesamtgeschosfläche zur Fläche des Baugrundstückes) angegeben und wird für die Bebauungszone I (6.032 m²) mit maximal 0,50 und für die Bebauungszone II (6.710 m²) mit maximal 0,31 festgelegt.
2. Die Bruttogeschosfläche ist die Summe der Flächen je Geschos. Die Berechnung der Flächen je Geschos 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 Dachgeschos, 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. In der Bebauungszone I sind die Bauzonen A1 bis A3 und B1 bis B3, deren Dachkonstruktion gemäß § 8 Abs. 1 lit. c nicht geschlossen werden darf, nicht in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.
4. Als Dachgeschos gilt jenes Geschos, welches innerhalb des Dachraumes und oberhalb der in Plan 01 Teilbebauungsplan festgelegten obersten Geschosdecke liegt.
5. Die Grundflächen von Kellergeschosen sind nicht in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Als Kellergeschos gelten Geschos, deren Geschosoberkante (Rohfußboden des darüber liegenden Geschos) maximal 1,00 Meter 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. Die Bebauung hat 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).

§ 5 Geschoßanzahl, Bauhöhe

1. Die maximal zulässige Geschoßanzahl wird für die Bebauungszone I wie folgt festgelegt:
 - a) Für die Bauzonen A1 und B1 mit 2,0 Geschoßen.
 - b) Für die übrigen Bauzonen mit 3,0 Geschoßen.
2. Für die Bebauungszone I werden in Plan 01 Teilbebauungsplan gemäß unterschiedlichen Bauzonen die maximal zulässige Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante (FOK fertiger Fußboden), die maximale Höhe der obersten Geschoßdecke und maximal zulässige Höhe des Dachfirstes in Meter Seehöhe über Adria festgelegt. Abweichungen von +/- 20 cm sind zulässig. Die Attika bzw. Absturzsicherungen udgl. dürfen die Höhe der obersten Geschoßdecke um maximal 1,10 m überragen.
3. Für die Bebauungszone II werden eine maximal zulässige Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante von 491,00 m Seehöhe über Adria, maximal 2,0 Geschoße und eine maximal zulässige Bauhöhe von 9,00 m festgelegt.
4. Auf die Geschoßanzahl sind wie folgt voll anzurechnen:
 - a) Geschoße, die entweder zur Gänze über dem projektierten Gelände liegen oder deren Deckenoberkante (Rohfußboden des darüberliegenden Geschoßes) an zumindest einem Punkt mehr als 1,00 Meter über dem projektierten Gelände herausragt.
 - b) Dachgeschoße, welche bei einer Breite von mindestens 3,00 m eine Raumhöhe (Rohbaumaß) von mindestens 2,00 m aufweisen.
5. Die Bauhöhe ist 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.
7. Das projektierte Gelände ist das Gelände, wie es sich nach Fertigstellung des Bauvorhabens in der Natur darstellen wird (Planungsgelände). Dem Planungsgelände steht das Bestandsgelände (= gewachsenes Gelände, Urgelände) gegenüber. 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 Gebäude errichtet werden dürfen, sind in der planlichen Darstellung Plan 01 Teilbebauungsplan festgelegt. Die Festlegung der Baulinien erfolgt ohne Anbauverpflichtung.
2. Außerhalb der in Plan 01 Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien sind mit einem Mindestabstand von 3,00 m zur Grenze des Baugrundstückes wie folgt zulässig:
 - a) Nebengebäude, welche der Garten- und Freiraumnutzung udgl. dienen, mit einer Bruttogrundfläche von maximal 16,00 m² und mit einer maximalen Bauhöhe von 3,00 m.
 - b) Treppen- und Aufzugsbauwerke von Tiefgaragen mit einer Bruttogrundfläche von maximal 20,00 m² und mit einer maximalen Bauhöhe von 4,00 m.
3. Baulinien für Tiefgaragen 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. Die Errichtung von internen oberirdischen Verkehrsflächen für den fließenden KFZ-Verkehr, welche im Ausmaß über die technische Richtlinie TRVB 134 F (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) hinausgehen, ist im Verordnungsbereich nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Tiefgaragenein- und -ausfahrten im erforderlichen Ausmaß.
2. Die Errichtung befestigter interner Rad- und/bzw. Gehwegverbindungen ist bis zu einer Breite von 2,50 m zulässig.
3. Je Wohneinheit sind mindestens 2,0 PKW-Abstellplätze, welche im Verordnungsbereich unterirdisch anzuordnen sind, nachzuweisen. Zudem sind direkt angrenzend an den öffentlichen Weg (Erlenweg) Gst. 1094, KG Reifnitz, mindestens 7 Besucherparkplätze, nachzuweisen.
4. Für Büro-, Ordinationsflächen udgl. ist, in Ergänzung zu Abs. 3., je angefangene 30 m² Nutzfläche ein PKW-Abstellplatz entsprechend den Bestimmungen Abs. 3 Besucherparkplätze nachzuweisen.

5. Die Errichtung von oberirdischen PKW-Abstellplätzen, welche nicht direkt an den Erlenweg angrenzen und von diesem nicht direkt erschlossen werden, ist nicht zulässig.

§ 8

Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

1. Für die Bebauungszone I wird wie folgt festgelegt:
 - a) Die Baukörper der Bauzonen A3 und B3 sind gegenüber den Baukörpern der übrigen Bauzonen seitlich um jeweils mindestens 2,50 m zu versetzen (Außenwand zu Außenwand).
 - b) Der Rückversatz der talseitigen Außenwände der Bauzonen A2 und B2 zu den talseitigen Außenwänden der Bauzonen A1 und B1 hat mindestens 4,50 m zu betragen.
 - c) Für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit 40 bis 45 Grad zulässig. Die Satteldächer bzw. die Satteldachkonstruktionen dürfen nur in den Bauzonen A4 und B4 geschlossen werden. In den restlichen Bauzonen darf die Satteldachkonstruktion weder zur Gänze noch teilweise geschlossen werden. Dies gilt auch für PV-Module, Textilien, Folien udgl.
 - d) Die Satteldachkonstruktion der Bauzonen A1 bis A3 und B1 bis B3 ist lamellenartig und in Holzbauweise (natürlicher Farbton) bzw. in entsprechender Holzoptik herzustellen.
 - e) Oberhalb der in Plan 01 Teilbebauungsplan festgelegten obersten Geschoßdecke darf die Kniestockhöhe maximal 1,60 m betragen. Die Kniestockhöhe ist die Höhe, welche sich zwischen dem Schnittpunkt der Dachhaut mit Außenmauer und dem gemessenen Schnittpunkt der Rohdeckenoberkante mit der Außenwand ergibt.
 - f) Balkone dürfen die Außenmauern um maximal 2,50 m überragen.
 - g) Innerhalb der in Plan 01 Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien ist eine interne Verschiebung der festgelegten Bauzonen um maximal 30 cm zulässig.
2. Für die Bebauungszone II wird wie folgt festgelegt:
 - a) Dachdeckungsmaterialien sind blendarm in ortsüblichen grauen bis schwarzen Farbtönen herzustellen.
 - b) Für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit 40 bis 45 Grad zulässig.
3. Für den gesamten Verordnungsbereich wird wie folgt festgelegt:
 - a) Thermische Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule sind in die Außenfassaden bzw. in die geschlossenen Dachflächen zu integrieren bzw. unmittelbar parallel dazu zu montieren.
 - b) Die Firstrichtung für Hauptgebäude ist in Plan 01 Teilbebauungsplan festgelegt.
 - c) Die Errichtung von Gaupen und gaupenähnlichen Konstruktionen ist nicht zulässig.

- d) Die Tiefgarage ist auf Basis einer Erdschüttung von mindestens 60 cm intensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Bebauungen, Weganlagen udgl.
- e) Die detaillierten Baukörperausformungen und die Fassadengestaltungen (inkl. Farbgebung und Materialien) haben für die Bebauungszonen I und II jeweils getrennt einheitlich zu erfolgen und sind an eine Abklärung mit der Ortsbildpflegekommission im Zuge des Bauverfahrens gebunden. In der Bebauungszone II haben jedenfalls dunkle Farbtöne zu überwiegen

§ 9

Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung

1. Mindestens 50 % der Fläche der Baugrundstücke sind als unversiegelte Grünfläche herzustellen. Unterbaute Flächen gelten als Grünflächen, wenn die Erdschüttung darüber mindestens 60 cm beträgt und eine entsprechende Begrünung gegeben ist.
2. Bei Bepflanzung sind vorzugsweise heimische Arten zu verwenden. Die Anpflanzung neophytischer und invasiver Arten ist nicht zulässig.
3. Je Wohneinheit ist am Baugrundstück mindestens ein heimischer Obstbaum (Halb- oder Ganzstamm) zu pflanzen.
4. Längsparkplätze entlang des Erlenweges sind nach jeweils zwei Parkplätzen mit einer mindestens 1,0 m breiten Grünfläche zu trennen. Die Grünflächen sind jeweils mit einem mindestens 3,00 m hohen heimischen Laubbaum, mit einem Mindeststammumfang von 20 cm, gemessen in ein Meter Höhe, zu bepflanzen. Für PKW-Parkplätze in Schräg- oder Senkrechtaufstellung gilt die Regelung nach jeweils drei Parkplätzen.
5. Die Bepflanzungsgebote gemäß Abs. 3 und 4 umfassen auch deren Erhalt.
6. Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 40 Grad und mit Humus begrünt auszuführen. Davon ausgenommen sind im technisch erforderlichen Ausmaß Stützmauern, Steinschichtungen udgl. im direkten Anschluss an die Tiefgarage, an Gebäude sowie im Bereich des Gerinnes und des Pools. Ansonsten sind Stützmauern, Steinschichtungen udgl., welche Anschüttungen dienen, bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 zulässig.
7. Zulässig sind Geländeanschüttungen bis maximal zur Kote 491,00 m über Adria bzw. in den Bauzonen (inkl. direkt angrenzende Bereiche) A2, A3, A4, B2, B3 und B4 im technisch erforderlichen Ausmaß zwecks Bebauung gemäß den Bestimmungen Plan 01 Teilbebauungsplan. Davon ausgenommen sind Anschüttungen für die Errichtung des oberirdischen Gerinnes gemäß den Bestimmungen Abs. 8.

8. Das den Verordnungsraum aktuell unterirdisch querende Gerinne ist überwiegend als oberirdisches Gerinne entsprechend den fachlichen Intentionen der Wasserwirtschaft und des Naturschutzes sowie HQ100 sicher wiederherzustellen. Der in Plan 01 dargestellte Verlauf ist eine mögliche Variante.

§ 10 Einfriedungen

1. Bauliche Einfriedungen werden mit einer maximalen Höhe von 1,50 m (inkl. sichtbare Sockelhöhe von max. 30 cm) festgelegt, sind in licht- und luftdurchlässiger Leichtbauweise (Luftanteil mind. 50 %) zu errichten und dürfen nicht mit Schilfmatten, Platten, Zaunblenden, Planen udgl. verkleidet werden.

§ 11 Nutzungen

1. Die Nutzung der oberirdischen Gebäude wird für die Wohnfunktion Hauptwohnsitz und funktional dazugehörige Nebennutzungen festgelegt. Eine Nutzung als Freizeitwohnsitz udgl. ist nicht zulässig.
2. In der Bebauungszone II sind ausschließlich Doppelhäuser zulässig.
3. In Ergänzung zur Wohnfunktion ist die Unterbringung von Büros, Ordinationen udgl. dann zulässig, wenn § 7 Abs. 4 entsprochen wird.

§ 12 Koordinatenverzeichnis

Koordinatenverzeichnis (BMN M31, EPSG:31258) gemäß Festlegung in Plan 01 Teilbebauungsplan.

Eckpkt. Nr.	X (Rechtswert)	Y (Hochwert)
P01	515219,43	162846,92
P02	515225,14	162838,46
P03	515223,52	162837,37
P04	515227,55	162831,41
P05	515214,62	162822,68
P06	515208,91	162831,13
P07	515211,19	162832,67
P08	515207,17	162838,64
P09	515247,99	162846,29
P10	515251,36	162846,00
P11	515255,88	162839,31
P12	515254,26	162838,22
P13	515258,29	162832,25
P14	515245,36	162823,52
P15	515239,65	162831,97
P16	515241,93	162833,51
P17	515237,91	162839,48
P18	515212,07	162817,70

Eckpkt. Nr.	X (Rechtswert)	Y (Hochwert)
P43	515255,96	162807,81
P44	515225,57	162792,06
P45	515229,60	162786,10
P46	515232,21	162787,86
P47	515237,92	162779,41
P48	515229,46	162773,70
P49	515226,99	162774,15
P50	515223,94	162778,66
P51	515221,33	162776,90
P52	515215,63	162785,35
P53	515259,24	162787,95
P54	515263,27	162781,98
P55	515264,88	162783,07
P56	515270,59	162774,62
P57	515260,77	162767,98
P58	515256,71	162768,73
P59	515254,30	162772,30
P60	515252,02	162770,76

P19	515217,78	162809,24	P61	515246,31	162779,22
P20	515215,17	162807,48	P62	515307,97	162816,47
P21	515219,20	162801,51	P63	515311,67	162811,00
P22	515209,25	162794,80	P64	515315,81	162804,86
P23	515203,54	162803,25	P65	515322,52	162794,92
P24	515206,15	162805,02	P66	515331,12	162782,17
P25	515202,61	162810,26	P67	515311,73	162769,08
P26	515202,72	162811,38	P68	515303,13	162781,83
P27	515240,35	162819,41	P69	515296,41	162791,77
P28	515246,06	162810,96	P70	515292,27	162797,91
P29	515244,44	162809,87	P71	515288,58	162803,38
P30	515248,47	162803,90	P72	515330,78	162843,81
P31	515235,54	162795,17	P73	515333,30	162840,08
P32	515229,83	162803,63	P74	515337,44	162833,95
P33	515232,11	162805,17	P75	515344,15	162824,00
P34	515228,08	162811,13	P76	515349,85	162815,55
P35	515268,89	162816,54	P77	515345,11	162807,11
P36	515272,92	162810,57	P78	515332,89	162798,86
P37	515274,54	162811,66	P79	515324,76	162810,91
P38	515276,68	162808,50	P80	515318,04	162820,85
P39	515278,33	162801,92	P81	515313,90	162826,99
P40	515267,98	162794,93	P82	515310,21	162832,46
P41	515263,95	162800,90	P83	515320,92	162839,69
P42	515261,67	162799,36	P84	515322,58	162839,94

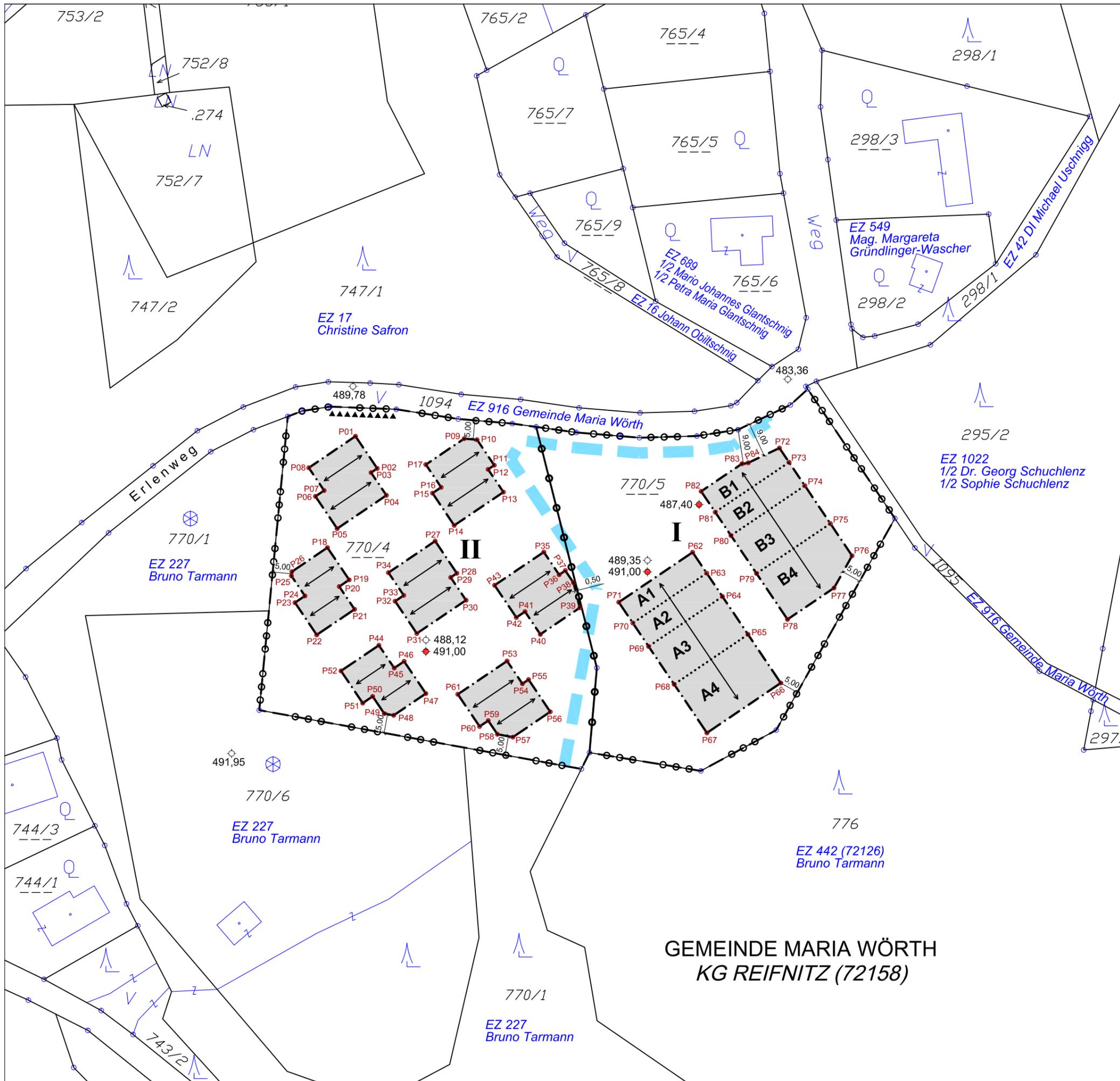
3. Abschnitt (Inkrafttreten)

§ 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



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
- Firstrichtung Hauptgebäude
- Zufahrtszone - Errichtung von Tiefgaragenzufahrten zulässig
- Gerinne Variante (V)
- Geländekote Planung
- P01 Koordinatenpunkte - siehe § 12 (V)

Nutzungsschablone Legende:

Bebauungszone	
Mindestgröße der Baugrundstücke in m ²	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 ²	o
GFZ 0,50	siehe Einzelfestlegungen
(V)	(V)

Nutzungsschablonen Einzelfestlegungen 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
	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 ²	o
GFZ 0,31	(V)
(V)	(V)

GEMEINDE MARIA WÖRTH KG REIFNITZ (72158)

"Maria Wörth - Erlenweg - 2024"

Plan 01
Teilbebauungsplan

Auftraggeber:
Gemeinde Maria Wörth

PROJ.MANAG.:	Mag. C. Kavallirek	PROJEKT NR.:	107/2022
PLANUNG:	Mag. C. Kavallirek	DATUM:	02.07.2024
GEZ./LAYOUT:	Mag. A. Kubec	MAßSTAB:	1:1000
KATASTER:	DKM 10/2023	FLÄCHE:	DIN A3
		AUSFERTIGUNG:	1 2 3 4 5 6 7 8

KAVALLIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung

9020 Klagenfurt a.W.
Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592
E-Mail: ztkavallirek@aon.at

ENTWURF 9

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 m². 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 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

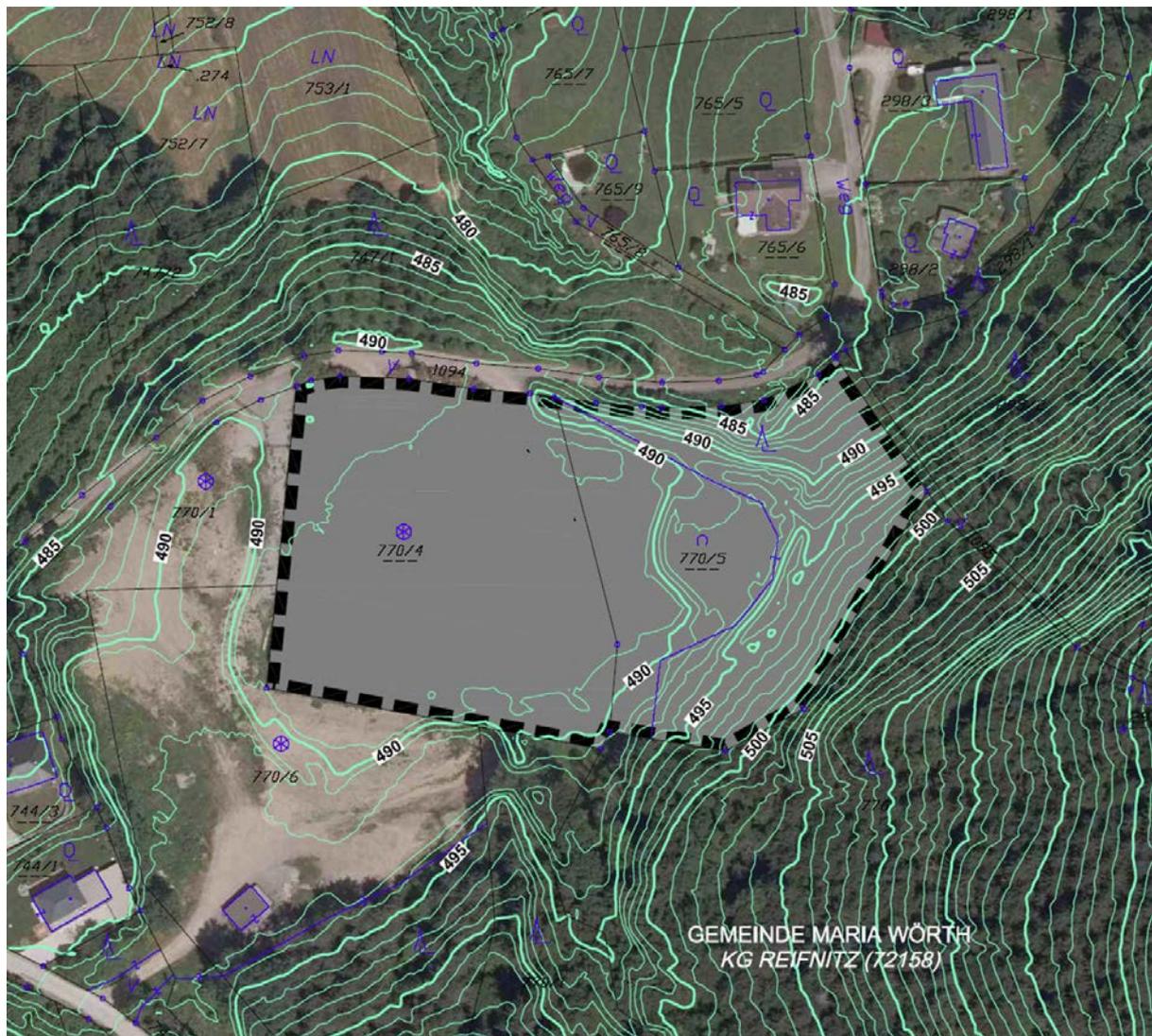
Verordnungsbereich

- Der Verordnungsbereich (Gst. 770/4 und 770/5, KG Reifnitz, 12.742 m²) 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.

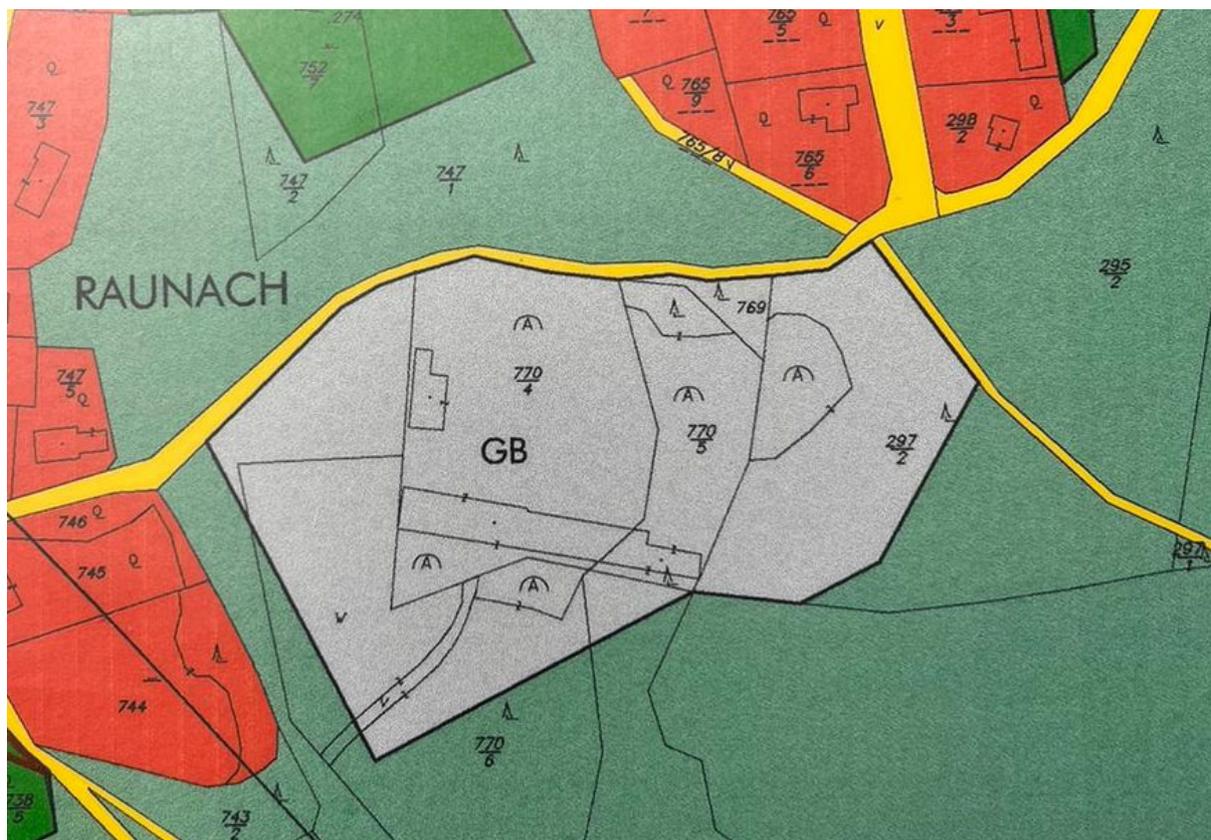
Foto 01: Blick Richtung Westen – Pyramidenkogel



Foto 02: Blick Richtung Norden – Wörthersee



Graphik 03: Auszug Flächenwidmungsplan 2000 analog – rechtskräftige Ausfertigung



- Widmungsfestlegung im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Maria Wörth: Bauland Gemischtes Baugebiet. Das Bauland Gemischtes Baugebiet, welches für den Siedlungsbereich Reifnitz untypisch ist, resultiert aus der ehemaligen Nutzung Bauhof eines Baumeisterbetriebes (Gewerbeansatz im Ortsrandbereich ohne direkten Anschluss an Wohnbebauungen).

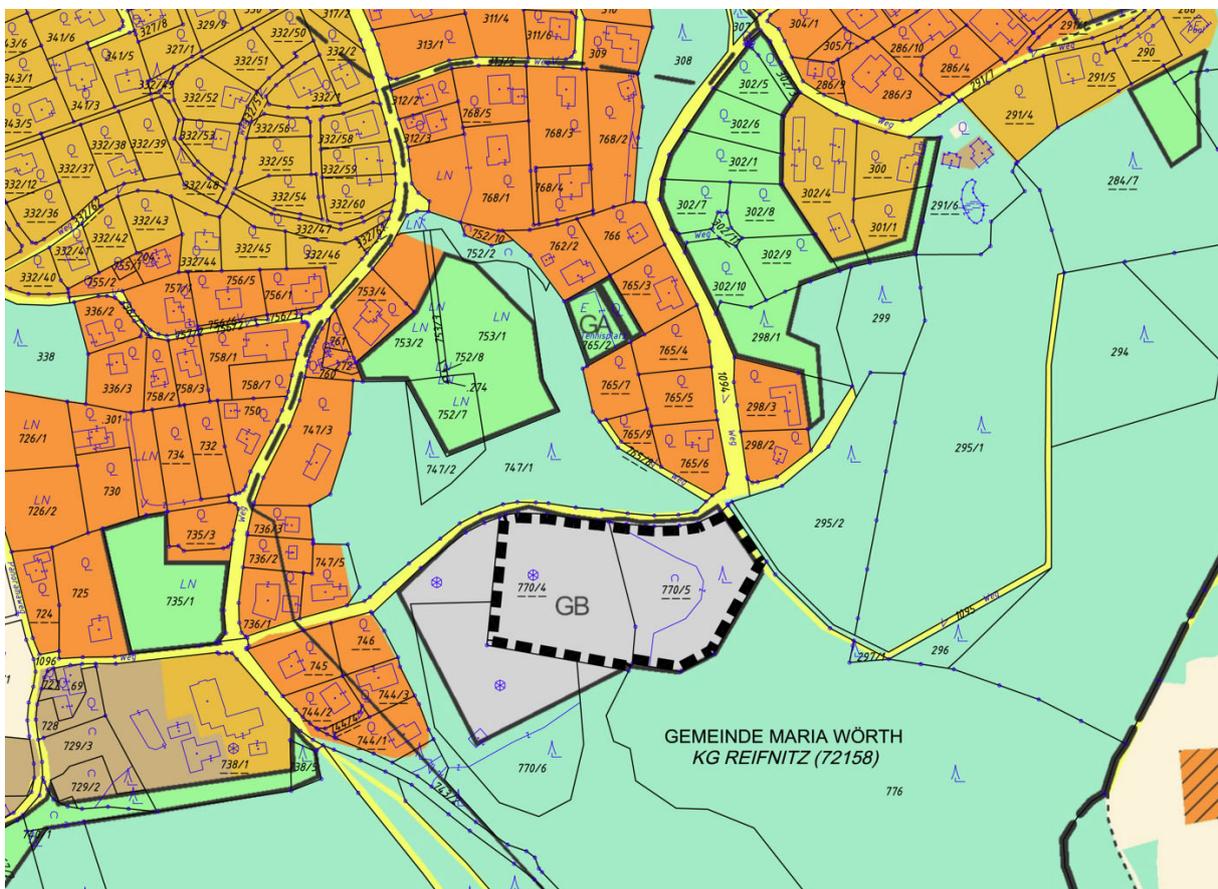
Gemäß KAGIS (siehe Graphik 4), der Flächenwidmungsplan 2000 wird mit der aktuellen DKM überlagert, ist eine geringfügige Kataster- und damit Widmungsverschiebung ersichtlich. Die KAGIS-Ausweisung ist nicht rechtsverbindlich. Dies im Gegensatz zum anlaogen FLÄWI 2000.

Wie der Graphik 03 in Verbindung mit der Graphik 04 vor allem betreffend den öffentlichen Weg Gst. 1095, KG Reifnitz, zu entnehmen ist, handelt es sich um eine geringfügige Katasterverschiebung nach Nordosten, welche absehbar auf eine Überführung in den Grenzkataster zurückzuführen ist. Dass die Baulandwidmung bis zu den öffentlichen Wegen reicht war offensichtlich die Planungsintention des Gemeinderates im Zuge der Beschlussfassung des Flächenwidmungsplanes 2000. Damit ist entsprechend dem

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 Widmungsbereinigung 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.

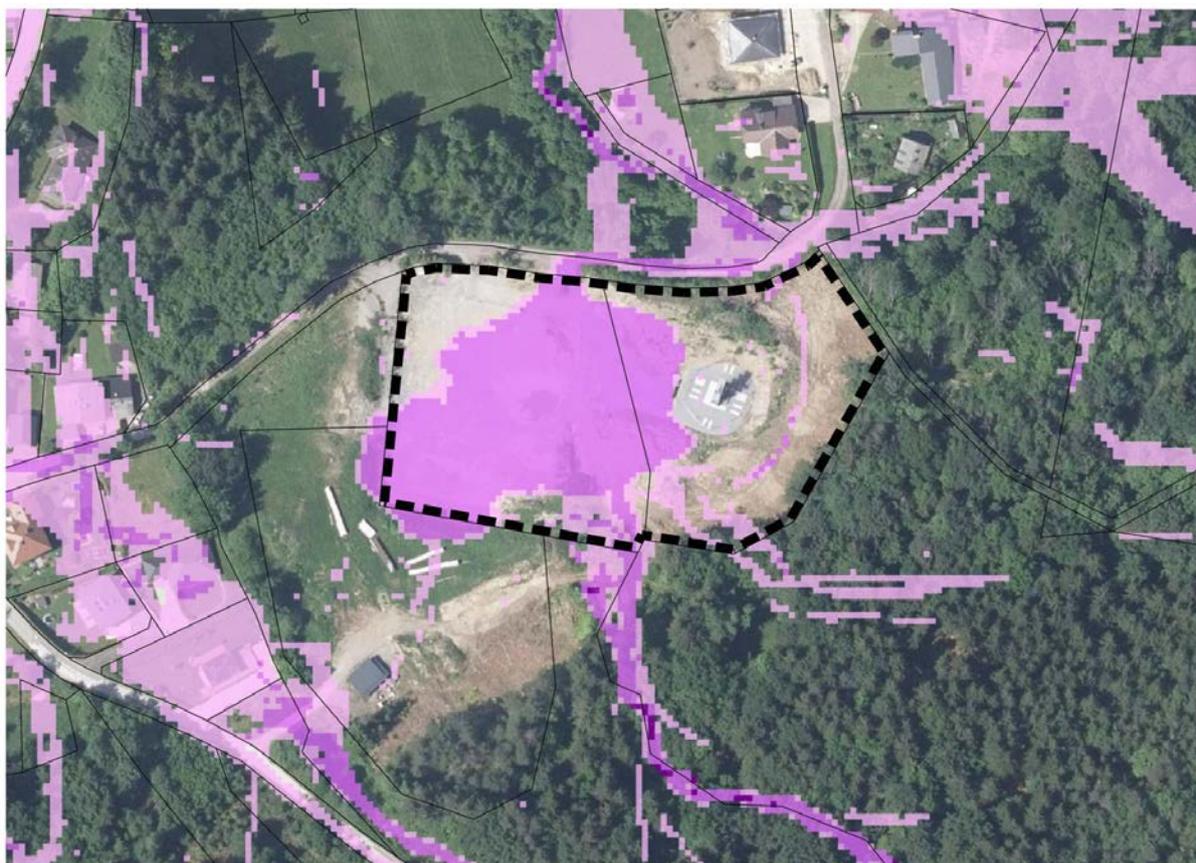
Graphik 04: Auszug Flächenwidmungsplan KAGIS - Gesamtübersicht



- 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.

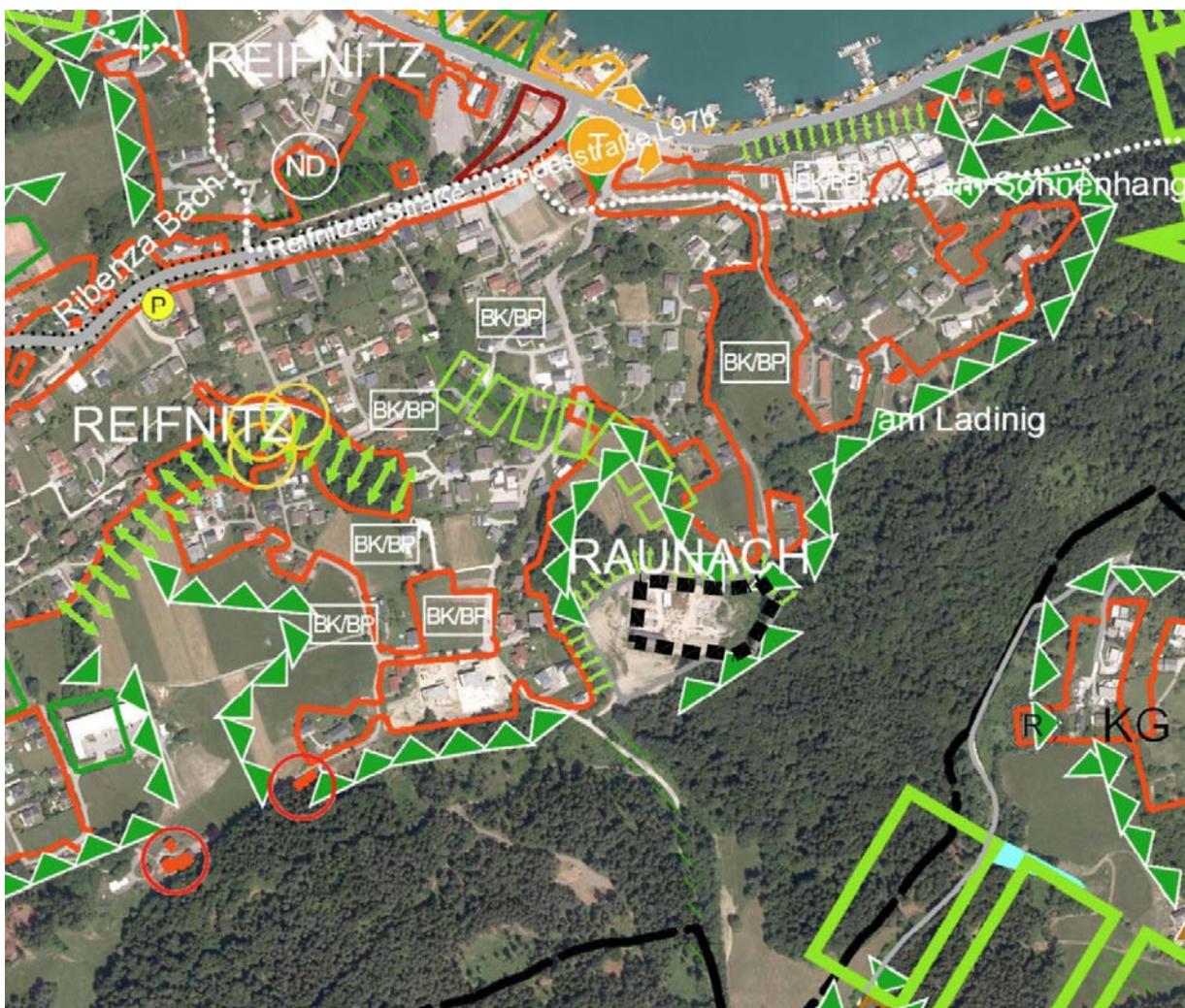
Graphik 05: Auszug KAGIS Oberflächenabfluss (Gefährdungskategorien)



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

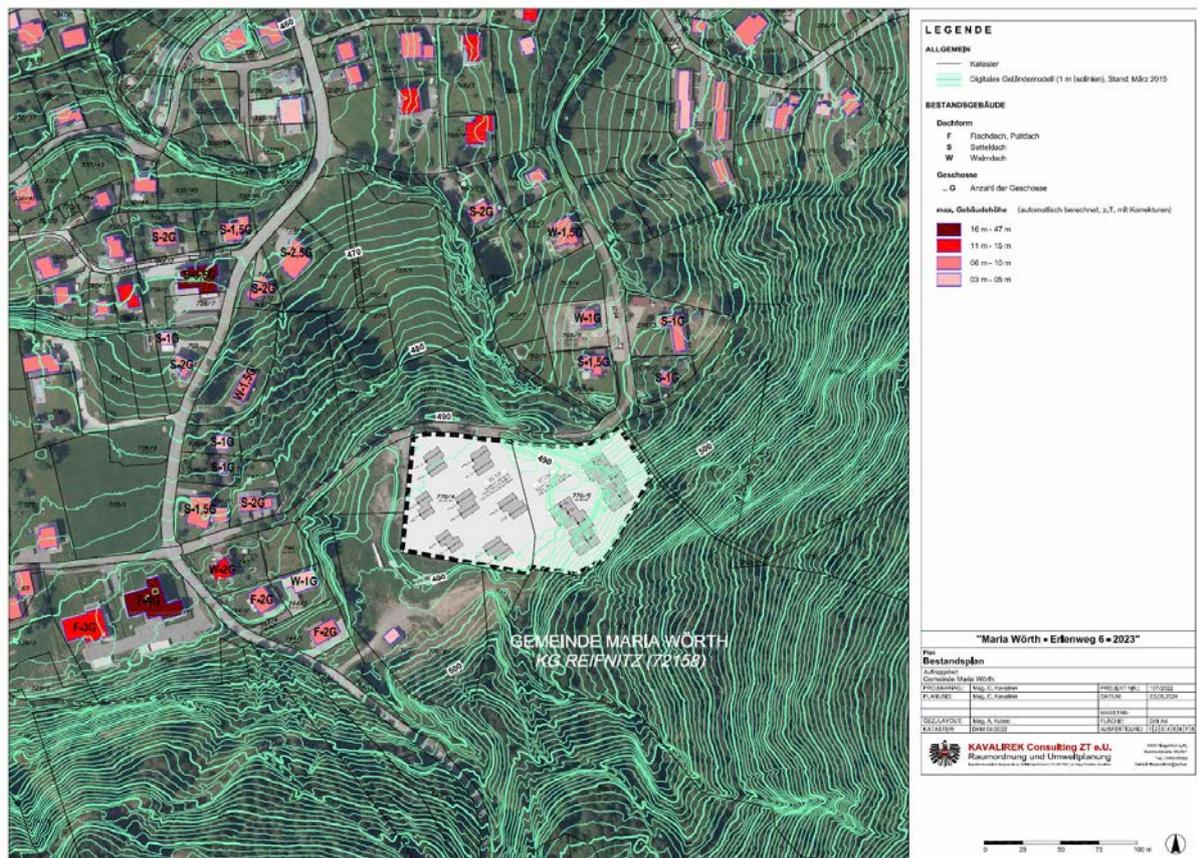


- Die Flächen liegen innerhalb der siedlungsbegrenzenden Pfeile des ÖEK 2010.
- Im Zuge der ÖEK-Neuerstellung auf Basis des K-ROG 2021 ist die Lage in einem Siedlungsschwerpunkt abzuklären.

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 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.