



# Marktgemeinde Magdalensberg

Görtschitztal Straße 135, 9064 Deinsdorf

Tel.: 04224/2213, Fax: 2213-23, E-Mail: magdalensberg@ktn.gde.at

---

## VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Magdalensberg  
vom 19.12.2022  
Zahl: 000-1-8/22-1

mit der der Teilbebauungsplan

### **„Latschach 2022“**

für die Grundstücke 905 und 907/3, KG Ottmanach (72149), 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

1. Diese Verordnung gilt für die in der zeichnerischen Darstellung Bauungsbedingungen (Plan 01 Teilbebauungsplan) als Planungs-/Verordnungsraum gekennzeichneten Flächen (Grundstücke 905 und 907/3, KG Ottmanach).
2. Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung Bauungsbedingungen (Plan 01 Teilbebauungsplan) sowie den Erläuterungen zur Verordnung Kapitel A Verordnungsfestlegungen. Sonstige Erläuterungen sind ergänzende Projektgrundlagen und dienen der generellen Erläuterung des Vorhabens, der Grundlagenforschung und der Visualisierung des geplanten Vorhabens und der funktionalen Verflechtungen des gegenständlichen Verordnungsbereiches mit dem Umland.

## **2. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)**

### § 2

#### Mindestgröße der Baugrundstücke

1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 2.000 m<sup>2</sup> festgelegt. Davon ausgenommen sind Grundstücksteilungen für infrastrukturelle Erfordernisse wie z.B. Verkehrsflächen und Energieversorgung.
2. Ein Baugrundstück ist ein im Planungs-/Verordnungsbereich liegendes und gemäß Plan 01 Teilbebauungsplan für die Bebauung vorgesehenes Grundstück.

### § 3

#### Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

1. Die maximale bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird über die Geschossflächenzahl (GFZ = Verhältnis der Bruttogesamtgeschossfläche zur Fläche des Baugrundstückes) angegeben und mit 0,25 festgelegt.
2. Die Bruttogesamtgeschossfläche ergibt sich aus der Summe der anrechenbaren Bruttogrundflächen aller Geschosse von Gebäuden, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände. Die innerhalb der äußersten Umfassungswände liegenden Loggien- oder Terrassenflächen sind in die Geschossfläche einzurechnen. Der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.
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. Die Grundflächen von Kellergeschossen sind, unabhängig einer Nutzung, nicht in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Als Kellergeschosse gelten Geschosse, deren Geschossoberkante (Rohfußboden des darüber liegenden Geschosses) an keiner Seite mehr als 0,70 Meter über dem gewachsenen Gelände bzw. bei beabsichtigten Geländeänderungen über dem projektierten Gelände liegen.

### § 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 Grundstücksgrenze).

## § 5 Geschossanzahl, Bauhöhe

1. Die maximal zulässige Geschossanzahl wird mit 2,0 festgelegt.
2. Die maximal zulässige Bauhöhe wird mit 9,00 m festgelegt.
3. Auf die Geschossanzahl sind wie folgt voll anzurechnen:
  - a) Geschosse, die entweder zur Gänze über dem gewachsenen Gelände bzw. bei beabsichtigten Geländeänderungen über dem projektierten Gelände liegen oder deren Deckenoberkante (Rohfußboden des darüberliegenden Geschosses) an mindestens einer Seite mehr als 0,70 Meter über dem gewachsenen Gelände bzw. bei beabsichtigten Geländeänderungen über dem projektierten Gelände liegen.
  - b) Geschosse, deren Kniestockhöhe größer als 1,50 m ist.
4. Als Halbgeschosse (Dachgeschosse) gelten Geschosse mit einer Kniestockhöhe von 0,61 m bis 1,50 m.
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 ergibt.
6. 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 Gebäude und gebäudeähnliche bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, sind in der zeichnerischen Darstellung Plan 01 Teilbebauungsplan festgelegt. Die Baulinien sind ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
2. Außerhalb der Baulinien und mit einem Mindestabstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze dürfen einmalig je Baugrundstück eine Laube und ein Geräteschuppen mit einer maximalen Bruttogeschossfläche von jeweils 10 m<sup>2</sup> und einer maximalen Bauhöhe von jeweils 3,50 m errichtet werden.
3. Baulinien für infrastrukturelle Einrichtungen wie Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen udgl sind im im Bauverfahren unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und die öffentlichen Interessen Ortsbildschutz, Sicherheit und Gesundheit festzulegen.

4. Die Errichtung von Gebäuden und gebäudeähnlichen baulichen Anlagen ist im Plan 01 Teilbebauungsplan festgelegten Freihaltebereich nicht zulässig.

## § 7

### Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

1. Das Ausmaß, der Verlauf und die Mindestbreite der Verkehrsflächen sind in der zeichnerischen Darstellung Plan 01 Teilbebauungsplan festgelegt. Eine Fahrbahnverbreiterung ist in Kurven-, Kehren- Einbindungs- oder Kreuzungsbereichen entsprechend den verkehrstechnischen Erfordernissen zu berücksichtigen.
2. Der Umkehrplatz im Bereich der neu zu errichtenden Erschließungsstraße ist im Mindestausmaß von 150 m<sup>2</sup> und nach den Richtlinien für das Straßenwesen (RVS) bzw. in der Funktionalität gleichwertigen vorzusehen.
3. Die verkehrsmäßige Erschließung eines Baugrundstückes ist nur mit einer Zufahrt zulässig.
4. Je Wohneinheit sind 2 PKW-Abstellplätze auf Eigengrund nachzuweisen.
5. Eine Verbreiterung des öffentlichen Weges Grundstück 1592, KG Ottmanach, ist unabhängig der Festlegungen in Plan 01 Teilbebauungsplan zulässig.

## § 8

### Begrenzung der Baugrundstücke

Die äußere Begrenzung der Baugrundstücke (Begrenzung Verordnungsraum) ist in der zeichnerischen Darstellung (Plan 01 Teilbebauungsplan) festgelegt.

## § 9

### Erdgeschossfußbodenoberkante

Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante (FOK) für Bebauungen innerhalb der in Plan 01 Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien ist im Plan 01 als absolute Höhe im Meter Seehöhe über Adria festgelegt. Abweichungen im Ausmaß von +/- 0,20 m sind zulässig.

## § 10

### Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

1. Für Hauptgebäude sind Sattel- und Walmdächer zulässig.
2. Die Dachneigung von Hauptgebäuden ist bei einer bis 1 1/2-geschossigen Bebauung (Kniestockhöhe max. 1,50 m) bis maximal 40 Grad zulässig. Bei 2 Vollgeschossen wird die Dachneigung mit 20 bis maximal 25 Grad festgelegt.

3. Für untergeordnete Anbauten, eingeschossige Nebengebäude und bauliche Anlagen sind, mit Bedachtnahme auf den Ortsbildschutz, alle Dachformen zulässig.
4. Gaupen und gaupenähnliche Konstruktionen sind nur für bis 1 ½-geschossige Hauptgebäude zulässig und dürfen nicht mehr als 50 % der Trauflänge einnehmen.
5. Die Firstrichtung für Hauptgebäude ist in Plan 01 Teilbebauungsplan festgelegt.
6. Dachdeckungsmaterialien sind blendarm in ortsüblichen grauen bis schwarzen Farbtönen herzustellen.
7. Thermische Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind bei Dachneigungen von mehr als 7 Grad in die Dachfläche zu integrieren bzw. unmittelbar parallel – mit einem maximalen Abstand von 0,30 m – zu montieren. Aufständereien mit einer maximalen Neigung von 25 Grad sind bei flachgeneigten Dächern bis 7 Grad zulässig.
8. Die Fassadengestaltung (inkl. Farbgebung) ist mit der Baubehörde im Zuge des Bauverfahrens abzusprechen.

#### § 11

#### Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen, Bepflanzung und Vorgaben für die Geländegestaltung

1. Mindestens 40 % der Fläche eines Baugrundstückes sind als Grünfläche auszuführen.
2. Nicht bebaute Flächen, welche auch nicht Erschließungs- oder Abstellzwecken dienen, sind als Grünfläche auszubilden und gärtnerisch zu gestalten.
3. Bei Bepflanzung sind vorzugsweise heimische Arten zu verwenden. Die Anpflanzung neophytischer und invasiver Arten ist nicht zulässig.
4. Je Baugrundstück sind mindestens sechs heimische Obstbäume (Halb- oder Ganzstamm) zu pflanzen und zu erhalten.
5. Geländeänderungen sind nur im geringen und im technisch erforderlichen Ausmaß zur Schaffung des Bauplatzes (inkl. Umgebungsflächen) gemäß den Vorgaben § 9 (Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante) zulässig. Die Errichtung von Stützmauern (inkl. Wurfsteinschichtungen oder bewehrte Erde) ist nicht zulässig. Die Böschungen sind verlaufend, standsicher und begrünt herzustellen.

#### § 12

#### Einfriedungen

1. Einfriedungen in Form von Punkt- oder Streifenfundamenten sind bis zu einer Sichthöhe von 30 cm zulässig.

2. Einfriedungen dürfen eine maximale Gesamthöhe (inkl. sichtbares Fundament) von 1,50 m nicht überschreiten.
3. Einfriedungen (mit Ausnahme lebender Einfriedungen) sind in licht- und luftdurchlässiger Leichtbauweise (Luftanteil mind. 50 %) zu errichten und dürfen nicht mit Schilfmatten, Wellplatten, Zaunblenden, Planen udgl. verkleidet werden.
4. Lebende Einfriedungen in Form von Heckenbepflanzungen sind mindestens 0,75 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und haben aus heimischen Arten zu bestehen.

### § 13 Nutzungen

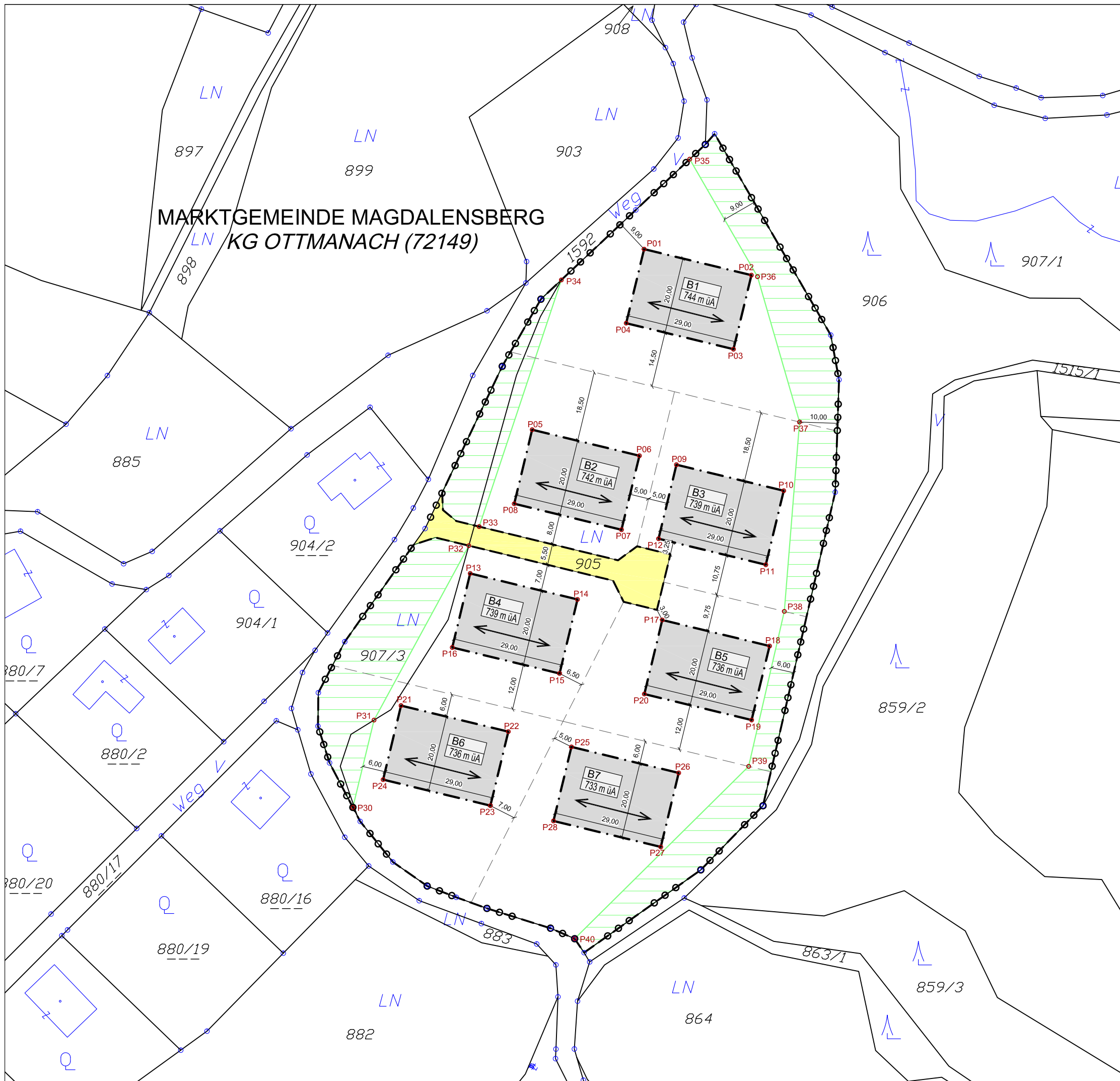
1. Je Baugrundstück ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit maximal zwei Wohneinheiten und mit funktional dazugehörigen Nebengebäuden und baulichen Anlagen zulässig.
2. In Ergänzung zur Wohnfunktion ist die Unterbringung von Büros, Ordinationen uä. zulässig.
3. Eine Nutzung als Freizeitwohnsitz ist nicht zulässig.

### § 14 Inkrafttreten

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

Der Bürgermeister:

LAbg. Andreas Scherwitzl



MARKTGEMEINDE MAGDALENSBERG  
/ KG OTTMANACH (72149)

### LEGENDE

**ALLGEMEIN**

- Kataster

**BEBAUUNGSBEDINGUNGEN**

- ○ ○ Grenze Planungs-/Verordnungsraum
- ⌈ ⌋ äußere Begrenzung der Baugrundstücke
- - - mögliche interne Grundstücksteilung (nicht verbindlich)
- ⌈ ⌋ Baulinie - äußere Begrenzung (V)
- Bereich innerhalb der Baulinien (V)
- ↔ Firstrichtung Hauptgebäude
- ▨ Freihaltebereich (V)
- ▨ Verkehrsfläche (V)
- P01-P40 Koordinatenpunkte - siehe Verzeichnis Seite 8

**Legende Nutzungsschablone:**

Bebauungszone		Abkürzungen:	
Mindestgröße der Baugrundstücke in m <sup>2</sup>	Bebauungsweise	o	..... offene Bebauung
max. Geschosslächenzahl (GFZ)	max. Geschossezahl / max. Gebäudehöhe	GFZ	... Geschosslächenzahl
Dachform und Dachneigung (V)	Erdgeschoss-Fußbodenoberkante in Meter ü.A.	SD	..... Satteldach
		WD	..... Walmdach
		(V)	... Hlnwls auf den Verordnungstext

**Nutzungsschablone generell:**

<b>B1 - B7</b>		Nutzungsschablone Einzelfestlegungen (siehe Plan):
2.000 m <sup>2</sup>	o	
GFZ 0,25	2,0 / 9,00m	
SD, WD (V)	siehe Einzel- festlegungen	

**Bebauungszone**  
Erdgeschoss-Fußbodenoberkante  
in Meter ü.A.

---

**"Latschach 2022"**

**Plan 01**  
**Teilbebauungsplan**

Auftraggeber:  
Marktgemeinde Magdalensberg

PROJ.MANAG.:	Mag. C. Kavallirek	PROJEKT NR.:	73/2022
PLANUNG:	Mag. C. Kavallirek	DATUM:	19.12.2022
GEZ./LAYOUT:	Mag. A. Kubec	MAßSTAB:	1:1000
KATASTER:	DKM 10/2021	FLÄCHE:	DIN A3
		AUSFERTIGUNG:	1 2 3 4 5 6 7 8

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

**Kundmachung:**  
21.09.2022 bis 16.11.2022

**Gemeinderatsbeschluss:**  
19.12.2022

**GR, 19.12.2022**

0 10 20 30 40 50 m

**M 1 : 1 000**

## ad Plan 01 Teilbebauungsplan: Koordinatenverzeichnis (BMN M31, EPSG:31258)

Punkt	X (Rechtswert)	Y (Hochwert)
P01	534304,70	175450,73
P02	534332,89	175443,90
P03	534328,18	175424,46
P04	534299,99	175431,29
P05	534275,29	175403,32
P06	534303,48	175396,49
P07	534298,77	175377,06
P08	534270,58	175383,89
P09	534313,20	175394,14
P10	534341,38	175387,31
P11	534336,67	175367,87
P12	534308,48	175374,70
P13	534259,02	175365,60
P14	534287,20	175358,77
P15	534282,49	175339,33
P16	534254,31	175346,16
P17	534309,47	175353,37
P18	534337,66	175346,54
P19	534332,95	175327,10
P20	534304,76	175333,93
P21	534240,85	175330,90
P22	534269,04	175324,07
P23	534264,33	175304,63
P24	534236,14	175311,46
P25	534285,61	175320,05
P26	534313,79	175313,22
P27	534309,08	175293,78
P28	534280,90	175300,61
P29	534228,20	175304,17
P30	534233,76	175327,09
P31	534258,66	175372,88
P32	534261,38	175377,88
P33	534282,96	175442,64
P34	534316,68	175474,36
P35	534334,48	175443,51
P36	534345,52	175405,34
P37	534341,53	175355,63
P38	534332,16	175314,94
P39	534286,46	175269,70



## 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 (Generalbebauungsplan) der Marktgemeinde Magdalensberg getroffen werden.
- Gesetzliche Grundlagen siehe ad B), Grundlagenforschung siehe ad C) und planerische Zielsetzungen siehe ad D).

#### Ad § 1 Geltungsbereich

- Der Geltungsbereich umfasst 17.972 m<sup>2</sup> gemäß DKM 10/2021. Die Flächen sind im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Magdalensberg als Bauland Dorfgebiet Aufschließungsgebiet festgelegt.
- Der Geltungsbereich fasst den Bereich, für welchen die Freigabe des Aufschließungsgebietes beabsichtigt ist. Gemäß § 25 Abs (7) K-ROG 2021 darf die Freigabe eines Aufschließungsgebietes zur Gänze oder auch nur teilweise nur dann erfolgen, wenn ein Teilbebauungsplan besteht.

#### ad § 2 Mindestgröße der Baugrundstücke

- Die festgelegte Mindestgröße der Baugrundstücke liegt deutlich über den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes, entspricht aber der durchschnittlichen Bauparzellengröße der im Westen angrenzenden Hangsiedlung und den generellen Planungszielsetzungen.
- In Verbindung mit den in Plan 01 festgelegten Baulinien und § 13 (Nutzungen) ist damit die Errichtung von sieben Ein-/Zweifamilienwohnhäusern möglich.

ad § 3 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstückead § 4 Bebauungsweise

- In Verbindung mit den generellen Zielsetzungen sowie §§ 2 und 13 ist die Festlegung einer gegenüber dem textlichen Bebauungsplan wesentlich reduzierten baulichen Ausnutzung und die Festlegung einer offenen Bebauungsweise zweckmäßig.

Ad § 5 Geschossanzahl, Bauhöhe

- Mit der Limitierung der Geschossanzahl von 2,0, der max. zulässigen Gebäudehöhe von 9,00 m und der Dachgeschossregelung sollte, in Verbindung mit den Bestimmungen der Dachform und Dachneigung, eine weitgehend einheitliche maximale Höhenentwicklung und damit eine Eingliederung der Wohnsiedlung in das Ortsbild gewährleistet werden und nachbarschaftliche Unstimmigkeiten minimiert werden.
- Mit der Hintanhaltung eines talseitig in Erscheinung tretenden 3. Geschosses erfolgt eine Bedachtnahme auf den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.
- 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 § 7 Baulinien, Abstandsregelungen

- Die in Plan 01 Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien und die restriktiven Ausnahmebestimmungen hierzu sollen einerseits eine Verhüttelung des Verordnungsbereiches (der Baugrundstücke) vermeiden und andererseits durchgängige und sichtbare Grünachsen (Bestandteil der architektonischen Gesamtkonzeption) sicherstellen. Die nicht zwingend logisch erscheinenden Bebauungsfester (Bereich innerhalb der Baulinien) resultieren aus der Grünachsenkonzeption.

- Die im Randbereich des Verordnungsbereiches festgelegten Freihaltebereiche dienen der Vermeidung einer Verhüttelung und der Eingliederung der Siedlungsabrundung in den Orts- und Landschaftsraum.
- Die festgelegten Baulinien beziehen unterirdische Gebäude udgl. ein.

#### Ad § 8 Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

- Das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen sind dem Bedarf angepasst.
- Die restriktive verkehrsmäßige Erschließung der Baugrundstücke entspricht der planerischen Grundkonzeption nach Minimierung einer Versiegelung.

#### Ad § 9 Erdgeschossfußbodenoberkante

- Mit dieser Regelung (bzw. mit der Festlegung der Erdgeschossfußbodenoberkante in m SH) sollte in Verbindung mit § 6 (Geschossanzahl/Bauhöhe) und § 10 (Dachform und Dachneigung) eine bauliche Höhenentwicklung eingeschränkt werden und unangepasste Geländeänderungen vermieden werden.
- Der Spielraum von +/- 20 cm dient der praktischen Umsetzung ohne dass damit negative Auswirkungen ableitbar sind.

#### Ad § 10 Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben und Immissionsschutz

- Die zulässigen Dachformen und Deckungsmaterialien entsprechen ortsüblichen Bebauungen im Umgebungsbereich und sollen ein weitgehend einheitliches Erscheinungsbild und eine Eingliederung der Siedlungsabrundung in den Siedlungsraum sicherstellen.
- Die unterschiedliche Begrenzung der Dachneigungen bei einer 2-geschossigen Bebauung sollte eine weitgehend einheitliche Höhenentwicklung gewährleisten.
- Die Firstrichtung ist einheitlich weitgehend entsprechend den Höhenschichten (parallel zum Hang) festgelegt.

- Die Einschränkung von Gaupen und Regelung von thermischen Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen dienen dem Ortsbildschutz.
- Der Begriff Ein-/Zweifamilienhäuser umfasst freistehende Ein-/Zweifamilienhausbebauungen und keine Doppelhäuser.

#### Ad § 11 Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen

- 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 generell nicht zulässig.
- Unter neophytischen und invasiven Arten sind z.B. wie folgt zu verstehen: Götterbaum, Staudenknöterich, Robinien- und Bambusarten, Riesenbärenklau, Kanadische- und Riesen Goldrute.
- Obstbäume sind typisch für das Orts- und Landschaftsbild am Magdalensberg vor allem im Bereich von historischen Siedlungen bzw. deren Randbereiche wie im Bereich des nördlichen angrenzenden Weilers. Mit den Bepflanzungsvorgaben Obstbäume erfolgt eine Bedachtnahme auf dieses für das Orts- und Landschaftsbild charakteristische Element und damit verbunden erfolgt auch eine verbesserte Eingliederung der Siedlung in den Landschaftsraum und in den Siedlungsraum Latschach.

#### Ad § 12 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, der Eingliederung der Siedlungserweiterung in den Landschaftsraum und der Umsetzung genereller Planungszielsetzungen. Einfriedungen innerhalb des Baugrundstückes sind nicht zulässig.

- Unter heimische Heckenarten sind jedenfalls keine Thujen- und Fichtenhecken zu verstehen, auch wenn diese bereits vielfach „in Verwendung“ sind.

### Ad § 13 Nutzungen

- Die auf zwei Wohneinheiten eingeschränkte Wohnnutzung entspricht den generellen Planungszielsetzungen (v.a. keine Verdichtung) und den angrenzenden Bebauungen. Die Wohnnutzung generell entspricht den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 2008 und den angrenzenden Bebauungen.
- Büros, Kanzleien, Ordinationen u.a. sind üblicherweise in Wohngebäuden unterbracht und führen absehbar zu keinen Nutzungskonflikten. Eine Beschränkung ausschließlich auf eine Wohnnutzung wäre unsachlich. Eine wesentliche Größenbeschränkung ergibt sich durch die restriktiven Bestimmungen der gegenständlichen Verordnung.

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

- Gemäß § 25 Abs (7) K-ROG 2021, idgF LGBl. Nr. 59/2012, darf die Freigabe eines Aufschließungsgebietes von mehr als 10.000 m<sup>2</sup> zur Gänze oder auch nur teilweise nur dann erfolgen, wenn ein Teilbebauungsplan besteht.
- Für die beantragte Freigabe des Aufschließungsgebietes, welches ein Ausmaß von 17.972 m<sup>2</sup> aufweist, erfolgt die Erstellung eines Teilbebauungsplanes in Form der gegenständlichen Verordnung.
- § 48 regelt die inhaltlichen Belange eines Teilbebauungsplanes.
- Auf § 25 ist im Zuge der Aufhebung des Aufschließungsgebietes (eigenes Verfahren) Bedacht zu nehmen.

## C) Grundlagenforschung

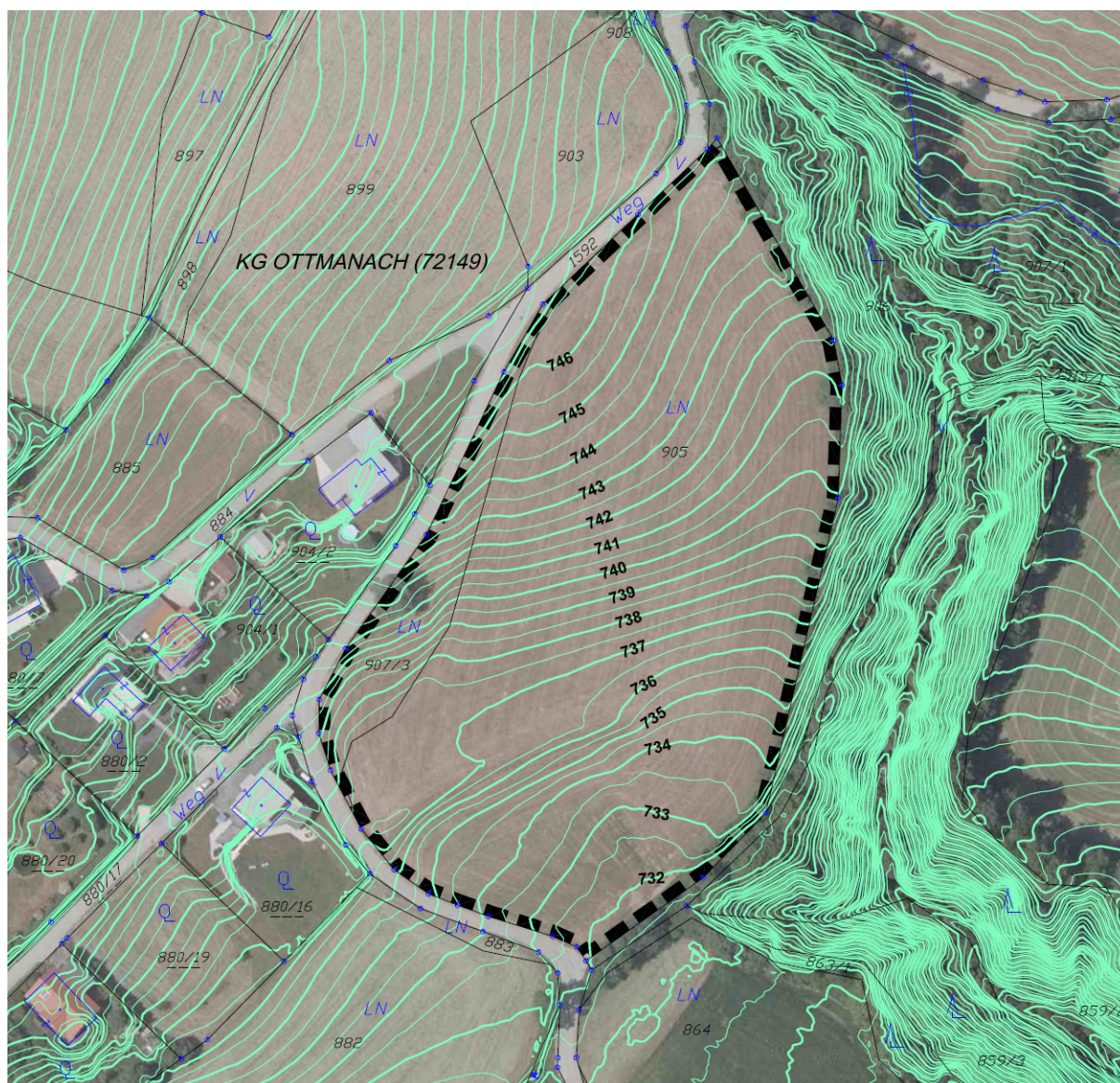
### Verordnungsbereich

- Der Verordnungsbereich (17.972 m<sup>2</sup>, Gst. 905 und 907/3, KG Ottmanach) liegt im Bereich der Südabdachung des Magdalensberges auf einer Seehöhe von ca. 740 m und grenzt im Westen an einen Siedlungssplitter von Latschach 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 um eine landwirtschaftlich genutzte Wiese, welche überwiegend leicht nach Südosten abfällt (Höhenunterschied ca. 15 m auf 175 m lfm) und eine kleinräumige Terrassierung aufweist. Im Osten wird der Verordnungsbereich durch steil zum Weißenbach abfallende Waldflächen begrenzt.
- Es handelt sich um eine Aussichtslage mit attraktiven Sichtbeziehungen nach Süden ins Klagenfurter Becken und zu den Karawanken und im Norden zum Gipfelbereich des Magdalensberges.

Foto: Blick nach Süden

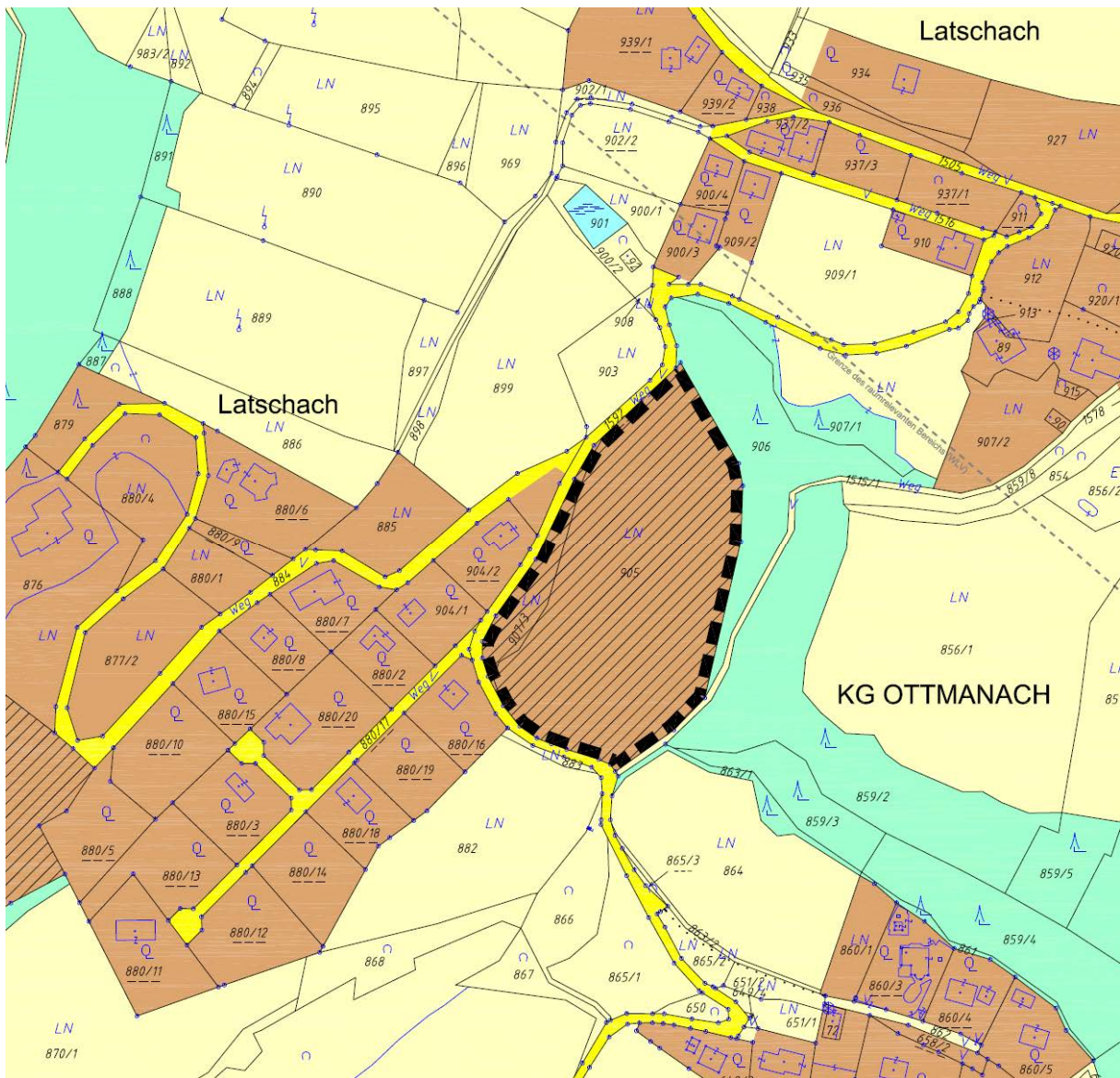


Foto: Blick nach Norden





Graphik 03: Auszug Flächenwidmungsplan 2021 – eigene Bearbeitung (Basis Daten KAGIS)



- Widmungsfestlegung im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Magdalensberg: Bauland Dorfgebiet Aufschließungsgebiet. Die Widmung Bauland Dorfgebiet ist für die Siedlungsbereiche am Magdalensberg, welche überwiegend gemischt strukturiert sind (Landwirtschaft und Wohnen), festgelegt.
- Die Verkehrserschließung erfolgt über das im Westen und Süden angrenzende öffentliche Wegenetz, welches bis zur Anbindung an das regionale Straßennetz zum Teil unterdimensioniert ist. Die Mindeststraßenbreiten gemäß textlichen Bebauungsplan sind angrenzend an den Vorordnungsbereich herzustellen.

- Wasserversorgung und Abwasserkanal sind öffentlich an der Grenze des Verordnungsbereiches gegeben.
- Naturschutzrechtliche Nutzungseinschränkungen sind nicht gegeben.
- Die schadlose Verbringung der Oberflächenwässer hat im Bauverfahren entsprechend den OIB-Richtlinien zu erfolgen.

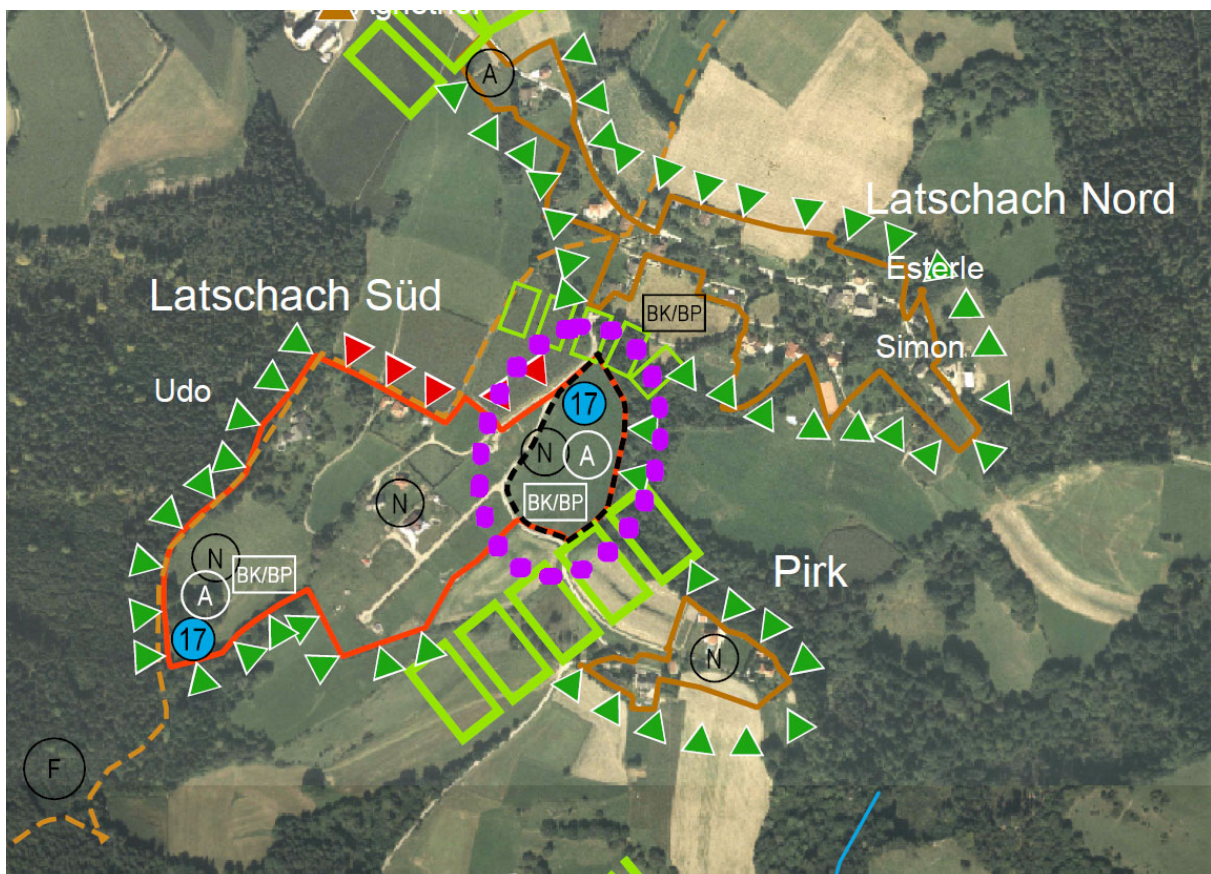
Graphik 04: Auszug KAGIS Oberflächenabfluss (max. spezifischer Abfluss)



## Örtliches Entwicklungskonzept 2008

- Das örtliche Entwicklungskonzept 2008 weist die gegenständlichen Flächen als siedlungstechnische Fehlentwicklung aus. Aufgrund des ableitbaren Entschädigungsanspruches wurde eine Rückwidmung (fachliche Empfehlung Pos. Nr. 17) weder konkret angestrebt (im ÖEK definitiv festgesetzt) noch umgesetzt.
- Die Flächen liegen innerhalb der siedlungsbegrenzenden Pfeile des ÖEK 2008, welches für den gesamten Siedlungssplitter (inkl. gegenständlicher Verordnungsbereich) die Wohnfunktion vorsieht. Für die Aufhebung des A-Gebietes ist gemäß ÖEK ein Teilbebauungsplan erforderlich.
- Latschach ist im Örtlichen Entwicklungskonzept Plan 01 funktionale Gliederung als Ortschaft mit bedingter Entwicklungsfähigkeit festgelegt. Damit ist ein Siedlungsschwerpunkt im Sinne des K-ROG 2021 nicht ableitbar.

Graphik 05: Auszug ÖEK 2008 – eigene Bearbeitung



## Umgebung

- Im Westen mit, getrennt durch den öffentlichen Weg, direktem Bauland und Bebauungsanschluss grenzt ein Siedlungssplitter in Hanglage bestehend aus Bauparzellen mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 2.000 m<sup>2</sup> und einer durchschnittlichen baulichen Ausnutzung von unter 0,20 an.
- Der angrenzende Siedlungssplitter weist überwiegend im Ausmaß gehobene Einfamilienwohnhausbebauungen (12) mit unterschiedlichen Dachformen (Sattel- und Walmdächer sowie jüngst vor allem Flach- und Pultdächer), unterschiedlichen Dacheindeckungen und unterschiedlichen Firstrichtungen auf. Die Hauptgebäude sind überwiegend zweigeschossig (talseitig sichtbare Kellergeschosse nur vereinzelt). Positiv sind die zum Teil stark ausgeprägten hochwüchsigen Bepflanzungen/Bäume, reduzierte bis keine Steinschichtungen (mäßige Geländeänderungen), überwiegend weiße (einheitliche) Fassaden ohne „schreiende“ Ausreißer und die Anordnung der Gebäude entlang von sichtbaren Baufluchtlinien und damit die Entstehung zusammenhängender Grünzonen zu bewerten. Negativ zu bewerten sind weiterhin bestehende Baulandreserven (trotz dynamischer Siedlungsentwicklung in den letzten Jahren), vereinzelt talseitig sichtbare Kellergeschosse bei zweigeschossigen Bauungen und inhomogene Dachlandschaften.
- Im Norden, getrennt durch den Weißenbach mit begleitenden Gehölzstreifen, grenzt ein historischer Weiler an, welcher vor allem im westlichen Bereich durch Einfamilienwohnhäuser erweitert wurde. Die Hauptgebäude weisen ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit rötlichen bzw. grauen Dacheindeckungen auf. Der Weiler wird durch hochwüchsige Bepflanzungen/Bäume mit zum Teil Streuobstwiesen geprägt.
- Südöstlich, in einer Mindestentfernung von ca. 150 m, befindet sich ein weiterer Siedlungssplitter mit 6 Einfamilienwohnhausbebauungen unterschiedlichster Ausprägungen. Erschließung- und Bebauung erfolgten offensichtlich konzeptlos.
- Der gesamte Umgebungsbereich weist ausschließlich offene Bauungsweisen ohne bauliche Verdichtungen auf.

- Der landschaftsräumlich attraktive Magdalensberg ist nicht nur kulturhistorisch von bundesweiter Bedeutung sondern auch der Aussichts- und Erholungsberg der Marktgemeinde Magdalensberg bzw. des Klagenfurter Beckens.

## **D) Planerische Zielsetzungen**

Auch wenn der im Westen direkt angrenzende Siedlungssplitter nicht zwingend ein schützenswertes Ortsbild darstellt, sind Planungs- und Gestaltungsüberlegungen für eine geordnete bauliche Entwicklung und damit verbunden auch für eine bestmögliche Integration von Bebauungen in das Landschaftsbild des Magdalensberges im öffentlichen Interesse gelegen.

Aufgrund der dezentralen Lage am Magdalensberg, der relativ problematischen (weitgehend engen) Verkehrsanbindung an das regionale Straßennetz, der umgebenden Bebauungen (u.a. Parzellengrößen weitgehend über 2.000 m<sup>2</sup>, offene Bauungsweise) und unter Berücksichtigung des Umstandes, dass eine Rückwidmung bzw. Teilrückwidmung des gegenständlichen Baulandes aufgrund der Entschädigungspflicht nicht möglich war, wird keine zeitgemäße Verdichtung (kein Eignungsstandort für verdichtete Wohnbauformen) der Bebauung, sondern eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste Bebauung mit folgenden ergänzenden Zielsetzungen angestrebt:

- Abrundung des Siedlungssplitters mit einer eigenständigen lockeren und offenen Bebauung (Ein-/Zweifamilienwohnhäuser)
- Anordnung von Baulinien so, dass in West-Ostrichtung und damit zum Wald im Osten hin sichtbare Grünachsen entstehen bzw. erhalten bleiben.
- Vermeidung einer Verhüttelung des Verordnungsbereiches und damit Festlegung restriktiver Bebauungsbedingungen.
- Reduzierung von versiegelten Flächen und Schaffung von gestalteten und vorrangig mit Obstbäumen bepflanzten Grünflächen. Dies analog zu den historischen Weilern am Magdalensberg.
- Schaffung eines weitgehend einheitlichen Ortsbildes mit einheitlichen Dachformen, Höhenentwicklungen und Firstrichtungen sowie mit transparenten und in der Höhe beschränkten Einfriedungen.

- Weitgehende Erhaltung des natürlichen Geländes und damit Minimierung von Geländeänderungen und Ausschluss von Stützmauern
- Erhaltung der Randbereiche des Verordnungsraumes als Grünraum und damit Bedachtnahme auf die topographischen Gegebenheiten und Schaffung eines Übergangsbereiches vor allem zur freien Landschaft.

Im Vorfeld der Planungsüberlegungen wurde vom Büro Kampus Raumplanungs- und Stadtentwicklungs GmbH ein städtebaulicher Masterplan erstellt, welcher auf die spezifischen örtlichen Gegebenheiten entsprechend Bezug nahm. Die Planungszielsetzungen (inkl. z.B. Konzeption der verkehrstechnischen Erschließung, der Baufelder, der Freihaltebereiche) wurden grundsätzlich in die gegenständliche integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung übernommen.

Aufgrund der vertraglichen Sicherstellung der Bebauungsverpflichtung im Zuge der Aufhebung des Aufschließungsgebietes ist eine zeitliche Zonierung der Bebauung im gegenständlichen Teilbebauungsplan nicht zweckmäßig und erforderlich.

Graphik 06: Auszug Gestaltungsplan  
Kampus Raumplanungs- und  
Stadtentwicklungs GmbH



## **E) 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 dem textlichen Bebauungsplan reduziertes Maß ein (Nutzungseinschränkungen zur Vermeidung von Nutzungskonflikten). Damit verbunden sind mit der gegenständlichen Verordnung im Zuge einer Bebauung geringere Umweltauswirkungen möglich.

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.

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

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 Form von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern in den letzten 15 Jahren.