

MARKTGEMEINDE WEITENSFELD IM GURKTAL
**INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-
UND BEBAUUNGSPLANUNG**
„Hafendorf“





Marktgemeinde Weitensfeld im Gurktal Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„Hafendorf“

gemäß § 52 K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021
in der gültigen Fassung

Teilflächen der Parzelle Nr. 199/1
KG Altenmarkt (74401)

Verordnung Erläuterungsbericht

Projektleitung
Mag. Helmut Wurzer

Arch. DI Simone Pacher
Staatlich befugte und beeidete Ziviltechnikerin

Stand: Mai 2026



zt: Mitglied der Kammer der
Ziviltechniker:innen
Steiermark und Kärnten

Verantwortung. Unabhängigkeit. Qualität.



ZIVILTECHNIKER

Marktgemeinde Weitensfeld im Gurktal

Zahl: _____

ENTWURF EINER VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Weitensfeld im Gurktal vom _____, Zahl _____, genehmigt mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung vom _____, Zahl: _____ mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„HAFENDORF“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 38-39 und § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, LGBL. Nr. 59/2021, idF. LGBL. 11/2026 wird verordnet:

I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

§ 1

Inhalt der Verordnung

Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:

Die zeichnerischen Darstellungen

- a. über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Anlage 1) und
- b. über die festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2)

§ 2

Wirkungsbereich

Diese Verordnung gilt für eine Teilfläche der Parzelle Nr. 199/1, KG Altenmarkt (74401) im Ausmaß von ca. 10.397 m².

II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

§ 3

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Weitensfeld im Gurktal wird insofern geändert, als unter dem nachstehenden Punkt festgelegt wird:

4/2021

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 199/1, KG Altenmarkt, im Ausmaß von ca. 1.421 m², von bisher „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland – Wohngebiet“.

III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§ 4

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt für die offene Bauungsweise 400 m² und für die halboffene Bauungsweise 350 m².
- (2) Die festgelegten Mindestgrößen können für infrastrukturelle Einrichtungen, die im öffentlichen Interesse liegen (z.B. Strom, Wasser-, Kanal-, Fernmeldeeinrichtungen) unterschritten werden.
- (3) Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, die im Flächenwidmungsplan gänzlich oder teilweise als Bauland festgelegt sind.

§ 5

Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) angegeben. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstücks und wird mit 0,50 festgelegt.
- (2) Die Bruttogeschoßfläche ist diejenige Fläche eines jeden Geschoßes, die sich durch die Messung von Außenkante zu Außenkante ergibt. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien sind in die Geschoßfläche einzurechnen.

- (3) Bei Keller- und Tiefgeschossen ist jene Teilfläche des Geschosses in die Geschoßfläche einzurechnen, bei der die Rohdeckenoberkante mehr als 1,00 m aus dem projektierten Gelände hervorragt.
- (4) Garagen und sonstige überdachte Stellplätze, Nebengebäude, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Loggien etc. sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Für derartige Objekte ist für die Ermittlung der Bruttogeschoßfläche der überbaute Flächenbereich (Außenkante Dach bis Außenkante Dach) heranzuziehen.
- (5) Bei Dachgeschossen ist jener Teil der GFZ zuzurechnen, bei dem die lichte Raumhöhe mehr als 2,00 m beträgt.
- (6) Die bebaute Fläche, die von Gebäuden oder baulichen Anlagen von Versorgungsunternehmen in Anspruch genommen werden (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen u. ä.) sind bei der Berechnung der Bruttogeschoßfläche nicht zu berücksichtigen.
- (7) Für Gebäude an der südlichen Grenze des Planungsraumes wird die Erdgeschossfußbodenoberkante mit mindestens +700,00 m ü. A. festgelegt. Die davon betroffenen Baufelder sind der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 – Rechtsplan) zu entnehmen.

§ 6

Bebauungsweise

Als Bebauungsweise ist die offene und die halboffene Bebauungsweise zulässig.

§ 7

Geschoßanzahl

- (1) Die maximale Anzahl der Geschosse hat höchstens 2,0 Geschosse zu betragen.
- (2) Auf die Geschoßzahl sind alle Geschosse anzurechnen, die zu mehr als der Hälfte über das Urgelände herausragen.
- (3) Das oberste Dachgeschoß ist auf die Geschoßanzahl anzurechnen, wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante zur Fußpfettenoberkante, größer als 1,00 m ist.

§ 8

Äußere Gestaltung, Dachformen

- (1) Als Dachformen für Hauptgebäude werden das Sattel- und das Walmdach festgelegt.
- (2) Nebengebäude sind von den Bestimmungen des Abs. 1 ausgenommen.
- (3) Grelle Farben der Fassaden sind nicht zulässig.

§ 9

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 – Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Außerhalb der Baulinie dürfen bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (Böschungsbefestigungen, Einfriedungen, Stiegen zur Höhenüberwindung, Stützmauern, Lärmschutzwände usw.) oder untergeordnete Baulichkeiten, wie z. B. Trafos, Überdachungen für Müllsammelplätze etc. in eingeschobiger Bauweise errichtet werden.
- (3) Nebengebäude und/oder Garagen und/oder Carports mit einer maximalen Höhe von 3,50 m, gemessen vom Urgelände, dürfen alleinstehend oder als mehrere Bauten in Summe bis zu einer Gesamtlänge von max. 10,00 m (gemessen Dachkonstruktion außen/außen) an einer gemeinsamen Nachbargrundstücksgrenze errichtet werden, sofern die Interessen des Ortsbildes dem nicht entgegenstehen.
- (4) Bei Bauführungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen, können die Baulinien nur insoweit überschritten werden, als dass Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten sowie bauliche Anlagen wie überdachte Abstellplätze (Carports), Flugdachkonstruktionen etc., in der Höhe wie in Abs. 3 definiert, bis auf 2,00 m an die Straßengrundgrenze errichtet werden dürfen.
- (5) Entlang jener Parzellengrenzen eines Baugrundstückes, auf welchen keine Baulinien festgelegt sind, gelten die Bestimmungen der §§ 4 – 10 Kärntner Bauvorschriften – K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 in der Fassung LGBl. Nr. 52/2025.

§ 10

Zäune, Einfriedungen und Stützmauern

- (1) Zäune und Einfriedungen sind sockellos und mit einer mindestens 30%iger Transparenz auszubilden. Die Höhe wird mit maximal 1,50 m über dem projektierten Gelände festgelegt.
- (2) Geländekorrekturen mit Hilfe von Stützmauern aus Beton, Zyklopenmauerwerke, Steingabionen oder Ähnliches sind maximal bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,50 m zulässig. Soll eine größere Höhe überwunden werden, kann eine zweite Stützmauer mit maximal derselben Höhe errichtet werden. Diese ist jedoch mindestens im selben Ausmaß rückversetzt zu errichten, welches der Höhe der ersten Mauer entspricht. Entlang einer Grundgrenze dürfen maximal zwei Mauern hintereinander errichtet werden.

§ 11

Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Je Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück mind. 1,5 PKW-Abstellplätze vorzusehen.
- (2) Darüber hinaus gilt folgender Stellplatzschlüssel:
 - a. Dienstleistungsbetriebe
 - I. Personal 0,8 pro Arbeitsplatz (1 AP entspricht 30m² BGFL.)
 - II. Besucher 0,2 pro Arbeitsplatz (1 AP entspricht 30m² BGFL.)
 - b. Ordinationen
 - I. Personal 0,8 pro Arbeitsplatz (1 AP entspricht 20m² Nfl.)
 - II. Besucher 1,0 pro Arbeitsplatz (1 AP entspricht 20m² Nfl.)
- (3) Die Breite der Zufahrtsstraßen (Fahrbahn mit Gehsteig und Bankett) wird mit mindestens 6,0 m, zuzüglich eventuell erforderlicher Böschungen, verordnet.
- (4) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) zu entnehmen.
- (5) Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z.B. vor einer Schranken- oder Toranlage), anzufahren sein.

§ 12
Lärmschutz

- (1) Die am äußeren südlichen und östlichen Siedlungsrand situierten Parzellen sind mit Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Wallschüttung oder Lärmschutzwand auszustatten.
- (2) Der Lärmschutz kann zusätzlich zur Wallschüttung sowohl durch objektseitige, technische Maßnahmen (z.B. Lärmschutzwände, Lärmschutz-fenster), bauliche Abschirmungen (z.B. Zubauten von Garagen, Geräteschuppen, Wintergarten, die Verglasung von Balkonen/Loggien u.dgl.) sowie durch die Grundrissgestaltung der Wohnbauten erfolgen.

§ 13
Grünanlagen

- (1) Alle Flächen, die nicht für Gebäude, bauliche Anlagen, Verkehrsflächen oder Stellplätze genutzt werden, sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten, mindestens jedoch 30 % der Grundstücksfläche.
- (2) Die in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 – Rechtsplan) als Bepflanzungsgebot ausgewiesene Bereiche im Süden bzw. Zentralbereich des Planungsraumes sind zu begrünen bzw. ortstypisch zu bepflanzen.
Im Zentralbereich sind zusätzlich zumindest 2 Laubbäume mit großkronigem Wuchs zu pflanzen.

IV. ABSCHNITT


§ 14
Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Weitensfeld im Gurktal in Kraft.

Der Bürgermeister

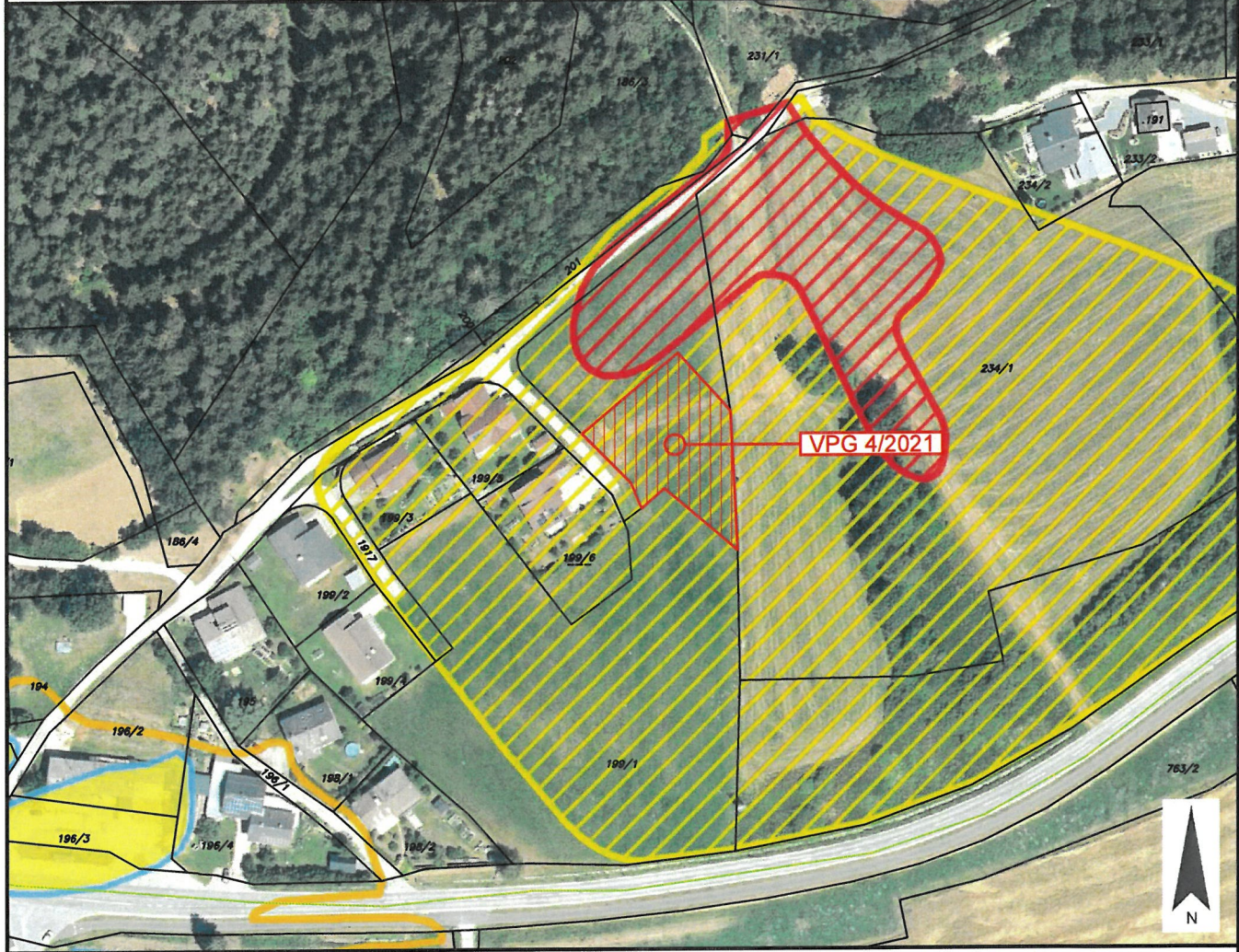
DI (FH) Franz Sabitzer

Stand: 28.05.2026

Anlage 1 Blatt 2/3	Marktgemeinde Weitensfeld im Gurktal	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	
-----------------------	--------------------------------------	---	---

Art des Planes:	Flächenwidmungsplanänderung/ Gefahrenzonen	VPG-Nummer: 4/2021
-----------------	---	--------------------

Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: Teilfläche: 199/1 (ca. 1.421 m ²)	
	Katastralgemeinde: Altenmarkt (74401)	
	Maßstab: 1:2000	Stand: 07.11.2025 DKM 04/2025




Widmungsänderung von:	Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
-----------------------	---

Widmungsänderung in:	Bauland - Wohngebiet
----------------------	----------------------

Flächenausmaß beschlossen:	ca. 1.421 m ²
----------------------------	--------------------------

Kundmachung:	vom _____ bis _____
--------------	---------------------

Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: _____ Zahl: _____	
---	--

Anlage 1 Blatt 3/3	Marktgemeinde Weitensfeld im Gurktal	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	
-----------------------	--------------------------------------	---	---

Art des Planes: Flächenwidmungsplanänderung	VPG-Nummer: 4/2021
---	--------------------

Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: Teilfläche: 199/1 (ca. 1.421 m ²)
	Katastralgemeinde: Altenmarkt (74401)
	Maßstab: 1:2000

Stand: 07.11.2025
DKM 04/2025



Widmungsänderung von:	Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
-----------------------	---

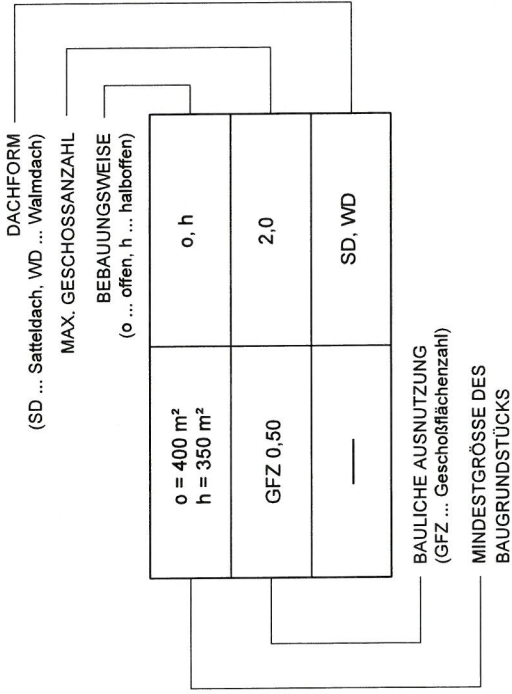
Widmungsänderung in:	Bauland - Wohngebiet
----------------------	----------------------

Flächenausmaß beschlossen:	ca. 1.421 m ²
----------------------------	--------------------------

Kundmachung:	vom _____ bis _____
--------------	---------------------

Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: _____ Zahl: _____	
---	--

LEGENDE:



- GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- BAULINIE
- GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG
- BEPFLANZUNGSGEBOT
- STRASSE
- GELBE GEFAHRENZONE (WLIV)
- ROTE GEFAHRENZONE (WLV)
- WALL (siehe § 12 Verordnungstext)
- BACHBETT (SCHMIED IN EICHBACH)
- SICKERMULDE
- EG_{FBOK} +700,00m (siehe § 5 Abs. 8 Verordnungstext)
- HÖHENBEZUGSPUNKT
- HÖHENLINIEN Äquidistanz 1,0 m

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Weitensfeld im Gurktal vom _____, Zi.: _____

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:

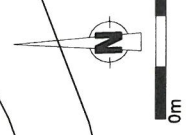
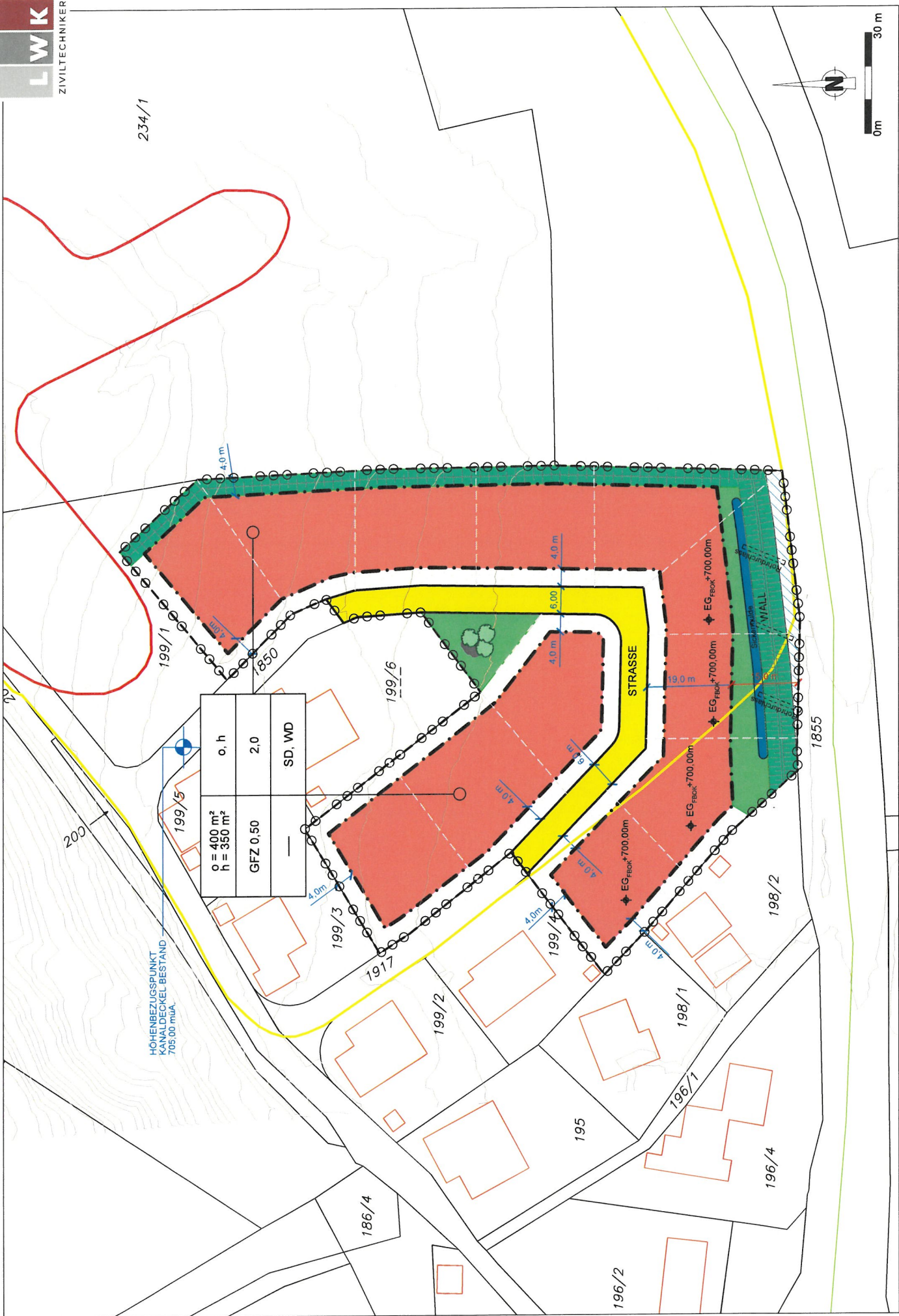
LWK ZT GmbH
 Ziviltechnikerinnen für Architektur
 Landschaftsplanung und Landschaftspflege
 Raumplanung und Raumordnung
 A-9524 Villach, Europastraße 8
 Telefon: +43 4242 2323
 office@t-w-k.at

zt:
 Mitglied der Kammer der
 Ziviltechnikerinnen
 Steiermark und Kärnten

Marktgemeinde	Plan Nr.: 0531-036										
WEITENSFELD IM GURKTAL	Maßstab: 1:750										
Projekt	Gezeichnet: UNTERKÖFLER, MSC										
"HAFENDORF"	Bezeichnung: ANLAGE 2										
Plan	Quelle: EIGENE ERHEBUNG										
	Stand: 28.05.2026										
Änderungshinweis:											
<table border="1"> <tr> <td>0</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td> </tr> </table>		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9		

ANLAGE 2 - BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

234/1



ERLÄUTERUNGSBERICHT

„Hafendorf“

1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Für die gegenständliche Verordnung besteht öffentliches Interesse, das Vorhaben der Errichtung einer Wohnsiedlung in Hafendorf, südöstlich anschließend zum bestehenden Siedlungskörper zu ermöglichen und eine Siedlungsentwicklung am Gemeindegebiet zur Verfügung stellen zu können. Eine Entwicklung der Parz. Nr. 199/1, KG Altenmarkt, soll durch die Errichtung von Wohnobjekten sowie für einen Gemeindehauptort charakteristischer Dienstleistungseinrichtungen die Marktgemeinde Weitensfeld im Gurktal als Wohnstandort stärken und der Abwanderung durch Schaffung von leistbarem Wohnraum für Jungfamilien entgegenwirken. Der Bebauungsplan als Planungsinstrument soll in diesem Bereich eine geordnete Bebauung des Areals gewährleisten.

Die Ortschaft Hafendorf liegt rund 500 m nordöstlich des Gemeindehauptortes Weitensfeld. Durch die Lage ist eine rasche Erreichbarkeit zu Weitensfeld und Straßburg sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gegeben. Der Hauptplatz von Weitensfeld (Gemeindeamt, Nahversorger) ist sogar fußläufig in knapp 10 Minuten zu erreichen. Überregional beträgt die Fahrzeit zum Unterzentrum Althofen, sowie den Mittelzentren Feldkirchen und Sankt Veit an der Glan (über die B93 Gurktal Straße) rund eine halbe Autostunde. Die Buslinie 5377 ermöglicht zudem eine Erreichbarkeit des regionalen Arbeitsstandortes Althofen in einer ebenso attraktiven Pendelzeit (weniger als 35 min pro Richtung). Der Planungsraum weist dadurch eine Lagegunst als Wohnstandort auf.

Ziel der gegenständlichen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung ist es, für die aktuellen Planungen ein Regelwerk außerhalb des textlichen Bebauungsplanes zur Verfügung zu stellen, welches auf eine orts- und landschaftsbildverträgliche Bebauung von Neubaugebieten Rücksicht nimmt und gleichzeitig eine bauliche Verdichtung des Standortes und eine geordnete Erschließung ermöglicht. In diesem Fall wird zudem ein Erhalt der kleinteiligen Bebauungsstruktur durch die Ausweisung kleinflächiger Baufelder zur Begrenzung der Kubatur, sowie die Verhinderung einer unmaßstäblichen Bebauung entlang der südlichen Planungsraumgrenze angestrebt.

Zudem werden mit diesem Teilbebauungsplan auch Bedingungen festgelegt, die vom allgemeinen textlichen Bebauungsplan abweichen. Diese werden im Abschnitt 3 genauer erläutert.

2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung findet sich im § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBL. Nr. 59/2021, idF. LGBL. 47/2025.

§ 52 (1)

Wenn dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis gelegen ist sowie der Verwirklichung der im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele der örtlichen Raumplanung dient, darf der Gemeinderat mit Verordnung einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beschließen.

§ 52 (2)

Der Gemeinderat hat [...] für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m² einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu beschließen.

§ 52 (3)

Im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung sind in einem Verfahren sowohl die **Flächenwidmungen** der betroffenen Grundflächen als auch die **Bebauungsbedingungen** für jene Bauvorhaben festzulegen, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen. Die Bebauungsbedingungen sind in Form eines Teilbebauungsplanes oder eines Gestaltungsplanes festzulegen. Die Flächenwidmungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 2. bis 4. Abschnittes des dritten Hauptstückes des K-ROG 2021 festgelegt werden, die Bebauungsbedingungen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 7. Abschnittes des dritten Hauptstückes des K-ROG 2021.

§ 52 (4)

Für das Verfahren für den Beschluss eines integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplans gelten die Verfahrensvorschriften für den Beschluss über den Flächenwidmungsplan sinngemäß.

2.1 FLÄCHENWIDMUNGSPLANUNG

Im 2. bis 5. Abschnitt des Ktn. Raumordnungsgesetzes 2021 wird die Flächenwidmungsplanung geregelt, wobei unter Bedachtnahme auf das Örtliche Entwicklungskonzept die voraussehbaren wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Erfordernisse in der Gemeinde, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Ortsbild sowie die Erfordernisse einer zeitgemäßen landwirtschaftlichen Betriebsführung zu beachten sind.

In Anlage 1 sind der derzeitige Widmungsbestand, die Widmungsänderungen sowie der Flächenwidmungsplanentwurf dargestellt.

2.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Im 7. Abschnitt des K-ROG 2021 werden die Bebauungsbedingungen normiert.

Sie sind den Erfordernissen des Landschafts- und Ortsbildes anzupassen und sind dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Gemäß § 47 Abs. 6 sind eine Reihe von Bestimmungen obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke, die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe, sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen. Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen gemäß § 48 Abs. 5 noch weitere Einzelheiten festgelegt werden, wie die Bebauungsweise, der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Baulinien, der Verlauf der Anlagen der Energieversorgung und der Fernmeldeeinrichtungen, Flächen für den ruhenden Verkehr, die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung, die Lage von Jugend- und Kinderspielplätzen und andere Gemeinschaftseinrichtungen, Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, Begrünung u.Ä.), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume u.Ä., die Art der Nutzung von baulichen Anlagen (Wohnungen, Handelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe u.Ä.) und den Ausschluss bestimmter Nutzungen zur Erhaltung oder Schaffung vielfältiger innerörtlicher Strukturen oder zur Vermeidung von Umweltbelastungen, Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung der charakteristischen Bebauungsstruktur und des Orts- und Landschaftsbildes, wie Festlegungen über die Dachform, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Farbgebung, wenn entsprechende Festlegungen nicht bereits im generellen Bebauungsplan gemäß § 47 Abs. 7 erfolgt sind, sowie Vorgaben für eine bestimmte zeitliche Abfolge der Bebauung (Bebauungsstufen).

2.3 VERFAHREN

Für das Verfahren der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung gelten die Verfahrensvorschriften für die Erlassung und Änderung von Flächenwidmungsplänen (§§ 38 und 39, K-ROG 2021) sinngemäß mit der Maßgabe, dass sowohl die Festlegung von Flächenwidmungen als auch von Bebauungsbedingungen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung bedürfen. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn Gründe nach § 38 Abs. 7 oder nach § 51 Abs. 7 vorliegen.

Für die Kundmachung von Verordnungen, mit denen integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen durchgeführt werden, gelten § 38 und § 51.

Demnach ist der Entwurf der Verordnung durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und im Internet auf der Homepage der Gemeinde bereitzustellen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben. Die Kundmachung über die Auflage hat auch im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde zu erfolgen. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung in Erwägung zu ziehen.

3 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

zu § 2: Die Flächenermittlung erfolgte graphisch per AutoCAD. Eine Vermessung derselben Fläche durch einen Zivilgeometer kann Abweichungen von 1 bis 3 % hervorbringen.

zu § 4: Die Angabe der Mindestbaugrundstücksgröße wird für den Fall einer abweichenden Grundstücksteilung angegeben.

Die Mindestgröße eines Baugrundstücks orientiert sich an den Festlegungen des Textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Weitensfeld im Gurktal und ist mit 400 m² bei offener und 350 m² bei halboffener Bauungsweise festgelegt. Lt. Verordnung gelten Baugrundstücke auch dann als solche, wenn nur Teilflächen davon als Bauland gewidmet sind. Begründet wird dieser Schritt mit der Tatsache, dass im südlichen Bereich des Planungsraumes (in Richtung B 93) ein 15 m breiter Immissionsschutzstreifen verbleibt, wodurch in diesem Bereich die Möglichkeit einer Bebauung ansonsten stark eingeschränkt wäre.

zu § 5: Die maximal zulässige GFZ wurde im Vergleich zu den Festlegungen des textlichen Bebauungsplanes für Bauland-Wohngebiet von 0,30 auf 0,50 erhöht. Begründet wird diese Herangehensweise einerseits mit dem Ziel der Umsetzung einer verdichteten, kompakten Siedlungsstruktur im Randbereich des Gemeindehauptortes und andererseits mit einer restriktiven Auslegung der GFZ, welche sich im textlichen Bebauungsplan so nicht findet. Zusammenfassend sind sämtliche Nebengebäude sowie überdachte Unterstellplätze etc. in die GFZ einzurechnen – Ausgangspunkt ist dabei die Horizontalprojektion, also inklusive Dachüberständen etc.

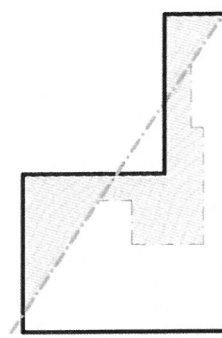
Stichprobenartige Überprüfungen haben ergeben, dass die GFZ auf einzelnen Parzellen bereits jetzt deutlich über 0,40 liegt, wenn sämtliche Nebengebäude – wie z.B. in der Verordnung vorgesehen – in die Berechnung einbezogen werden. Es wird daher durch diese Erhöhung der zulässigen GFZ keine signifikante Störung des Ortsbildes erwartet.

Sind Gebäude in Hanglage positioniert, so sind für die Ermittlung der Bruttogeschoßfläche jene Punkte miteinander zu verbinden, bei denen die Rohdeckenoberkante an der Gebäudeaußenkante mehr als 1,00 m aus dem projizierten Gelände ragen. Die talseitig aus dem Gelände ragende Fläche ist GFZ relevant (siehe Skizze 1).

Sollten durch diese Methode durch Rücksprünge Flächen unberücksichtigt bleiben, sind diese zumindest raumweise funktionell und belichtete Flächen ebenso zu erfassen (siehe Skizze 2).



Skizze 1



Skizze 2

Im südlichen Bereich des Planungsraumes ist zudem, als Reaktion auf die Gefährdungen durch Oberflächenwasser, die Erdgeschoßfußbodenoberkante durch eine absolute Mindesthöhe definiert (mind. 700,00 m ü. A.). In Bezug zum Bestandsgelände ergibt sich dadurch eine um ca. 70 bis 90 cm erhöhte Situierung. Die davon betroffenen Baufelder sind der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 – Rechtsplan) zu entnehmen.

zu § 6: Die Begriffsbestimmungen für die zulässigen Bauweisen des § 48 Abs 6 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) sind zu übernehmen. Ziel ist zwar eine möglichst ressourcenschonende Bebauung des Areals zu ermöglichen, auf die Ausnutzung der, wie auch im textlichen Bebauungsplan vorgesehenen, geschlossenen Bauweise wird jedoch mit Verweis auf den umgebenden Bestand (es sind ausschließlich offene Bauweisen vorhanden) verzichtet, die Umsetzung der halboffenen Bauweise bleibt als platzsparende Möglichkeiten zur Errichtung von Ein- oder Zweifamilienhäusern jedoch erhalten.

zu § 7: Die maximal zulässige Geschoßanzahl wird entgegen den Festlegungen des Textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Weitensfeld im Gurktal auf 2,0 Geschoße reduziert, da die umliegenden Gebäude überwiegend ein- bis zweigeschoßig ausgeführt sind. Dreigeschoßige Objekte finden sich in Hafendorf nicht, eine visuelle Eingliederung in das lokale Ortsbild wäre dadurch nicht mehr sichergestellt, drei Geschosse wirken optisch unverhältnismäßig hoch. Aufgrund der Hangsituation wird jedoch für die Kellergeschosse die Möglichkeit geschaffen, bis zur halben Geschoßhöhe aus dem Urelände zu ragen.

zu § 8: Als Dachformen sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig. Diese Festlegung wird zusätzlich verordnet, um die optische Eingliederung der Neubauten in den Siedlungsbestand, welcher ausschließlich durch die zwei genannten Dachformen gebildet wird, zu gewährleisten.

Der Ausschluss von grellen Farben in der Fassadengestaltung findet sich bereits in dem am Gemeindegebiet geltenden Bebauungsplan einer

vergleichbaren Wohnsiedlung („Thurnhofsiedlung“). Diese Bestimmung hat sich als sinnvoll erwiesen und soll auch für den gegenständlichen Planungsraum zur Anwendung kommen.

zu § 9: Die Festlegung der Baulinien ermöglicht in Abstimmung mit der Geschoßanzahl für den gesamten Planungsraum eine ausgewogene, verdichtete Bebauung unter Berücksichtigung der notwendigen Belichtungsverhältnisse. Aufgrund des Alters des rechtskräftigen textlichen Bebauungsplanes (im Wesentlichen stammen die Festlegungen aus dem Jahr 1993) sind einige Bestimmungen nicht mehr zeitgemäß, so finden sich dort noch keine Aussagen zu Baulinien. Die in ggst. Verordnung festgelegten Bestimmungen orientieren sich an denen vergleichbarer Teilbebauungspläne. So sind Nebengebäude von der Einhaltung der Baulinien zwar ausgenommen und dürfen grundsätzlich bis zu einer kumulierten Länge von 10,00 m an der Grundstücksgrenze errichtet werden, zu den Verkehrsflächen ist jedoch ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten. Dieser Schritt soll Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit (Minimierung von Sichteinschränkungen, Platz für Entsorgung, Schneeräumung etc.) vorbeugen.

Die in Abs.5 beschriebene Bestimmung bezieht sich auf die möglichen Parzellenteilungen innerhalb eines Baufeldes, d.h. zum benachbarten Baugrundstück gelten die in der Verordnung genannten Abstandsbestimmungen der K-BV.

zu § 10: Im Planungsraum herrschen mittlere Gefährdungen durch Oberflächenwasser, wobei dieses von Norden über einen Abflusskorridor eintritt, sich in Richtung der B93 ausbreitet, wo es kurz davor in der zu errichtenden Sickersmulde gesammelt wird und über zwei Rohrdurchlässe die Landesstraße B unterquert und damit den Planungsraum verlässt.

Um den Abfluss nicht zu stören und durch eine Umleitung dessen Gefährdungen des umgebenden Bestandes auszuschließen, sind Einfriedungen sockellos auszubilden.

zu § 11: Die Angaben zum Ausmaß der Verkehrsflächen (Mindeststraßenbreite 6,0 m bei mehr als fünf aufzuschließenden Baugrundstücken) sowie den nachzuweisenden Stellplätzen (mindestens 1,5 pro Wohneinheit) entsprechen den Festlegungen des Textlichen Bebauungsplanes.

Zusätzlich zu den Festlegungen des Textlichen Bebauungsplanes wird ein Stellplatzschlüssel für abweichende Nutzungen (Dienstleistungsbetriebe, Ordinationen) verordnet, dem die notwendige Anzahl an Stellplätzen zu entnehmen ist. Dieser Schlüssel entspricht den Erfahrungswerten aus anderen Gemeinden.

- zu § 12:** Die Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen zur Minderung der Lärmbelastung ist aufgrund der Nähe zur unmittelbar an der südlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Landesstraße (B93) erforderlich.
- zu § 13:** Im derzeit gültigen textlichen Bebauungsplan finden sich keine Festlegungen zu Grünanlagen. Die in § 5 erhöhte GFZ bedingt aber eine Reaktion, um dennoch dem Charakter einer ländlichen Siedlung Rechnung zu tragen. So wird im Falle der Errichtung von z. B. größeren eingeschossigen Objekten, Zufahrten, Terrassen etc. trotzdem ein Grünflächenanteil von zumindest 30 % der Grundstücksfläche sichergestellt. Zusätzlich werden für einen ca. 460 m² großen Bereich im äußersten Süden des Planungsraumes sowie einen zentral gelegenen Anger Bepflanzungsgebote verordnet (im Rechtsplan mit grüner Schraffur gekennzeichnet), wo auch standorttypische, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen sind. Empfohlen werden für die Pflanzung im zentralen Bereich zumindest Bäume mit einem großkronigen Wuchs und einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain. Die Intention ist, hier möglichst bald gut beschattete Bereiche mit Aufenthaltsqualität als Rastplatz oder Treffpunkt für das Wohngebiet zu schaffen.

4 BESTANDSERHEBUNG

4.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt zentral im Gurktal, wenige hundert Meter nordöstlich des Gemeindehauptortes Weitensfeld, in der Ortschaft Hafendorf, welche durch den Gurkfluss vom Siedlungskörper des Hauptortes getrennt ist. Der Planungsraum stellt eine Teilfläche des vom „Schmied in Eichbach“ aufgeschütteten Schwemmfächers dar und zeigt sich in der Natur als eine leicht nach Süden geneigte Wiesenfläche. Die gegenständliche Fläche befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand vom Hafendorf, einem ehemals landwirtschaftlich geprägten Weiler, zunehmend durchsetzt mit reinen Wohnnutzungen. Unmittelbar südlich angrenzend verläuft der Gurktalradweg R5B sowie die Landesstraße B93, die das Gurktal regional erschließt mit dem Unterzentrum Feldkirchen erschließt sowie andererseits mit der B317 und Althofen verbindet.

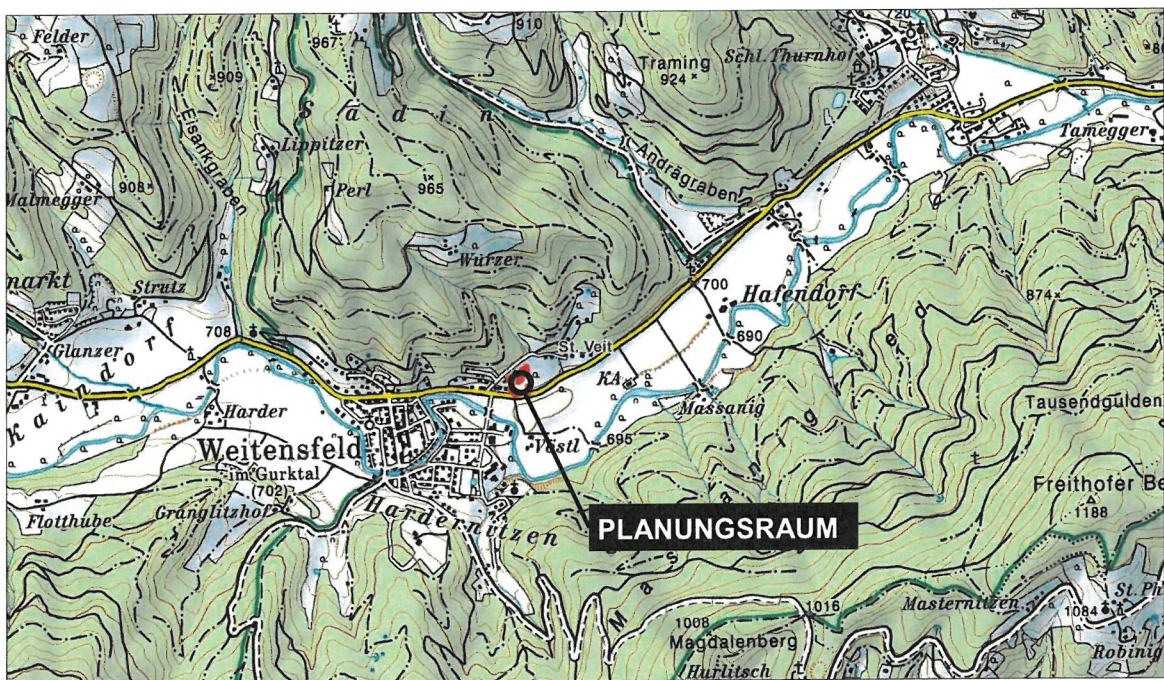


Abbildung 1: Gegenständliche Fläche im kommunalen Kontext (Quelle: KAGIS)



Abbildung 2: gegenständliches Grundstück am Luftbild (Quelle: KAGIS)

Der gegenständliche Planungsraum wird im Westen und Norden von einer kleinteiligen und locker strukturierten Einfamilienwohnhaussiedlung umgeben. Rund 40 m nördlich grenzt eine Waldfläche an. Im Osten des Grundstücks verläuft der Schmied in Eichbach, der etwas weiter südlich in die Gurk mündet und für den auch Gefahrenzonen ausgewiesen sind. Die weiter östlich anschließenden Flächen werden agrarwirtschaftlich genutzt. Im Süden wird der Planungsraum durch die B 93 begrenzt.

4.2 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Erschließung erfolgt von Norden über das kommunale Wegenetz, welches auch die Verbindung zur B93 Gurktal Straße darstellt. Eine Ringschließung soll künftig die innerörtliche Durchwegung sicherstellen.

Die öffentliche Anbindung ist durch den Regionalbus 5377 gegeben, der zwischen Deutsch Griffen/Weitensfeld und Treibach-Althofen beinahe im Stundentakt verkehrt. Die nächste Bushaltestelle „Weitensfeld im Gurktal Ost“ liegt rund 200m Luftlinie entfernt.

4.3 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

4.3.1 Ökologische Einschränkungen

Nutzungseinschränkungen aufgrund von Schon- oder Schutzgebieten sind für den gegenständlichen Planungsraum keine ausgewiesen. Im nordöstlichen Teil des Grundstücks durchkreuzt ein talquerender Wildtierkorridor den Planungsraum. Die im KAGIS dargestellte Fläche des Wildtierkorridors ist jedoch als abstrakte Darstellung zu verstehen und nicht metergenau interpretierbar. Eine Verdichtung bzw. geringfügige Erweiterung von Hafendorf nach Osten ist im Vergleich zur Gesamtfläche des

Wildtierkorridors als eine marginale Änderung einzustufen, für welche in der Realität keine Auswirkungen zu erwarten sind.

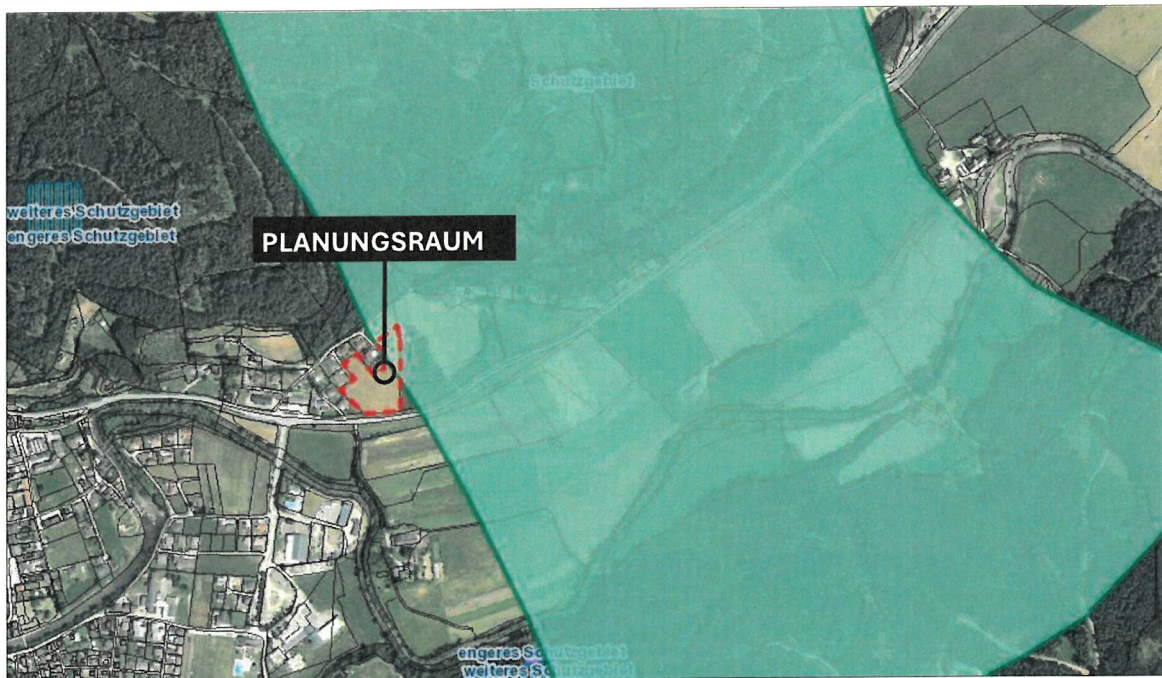


Abbildung 3: Wildtierkorridore und Schutzgebiete (Quelle: KAGIS)

4.3.2 Gefahrenzonen

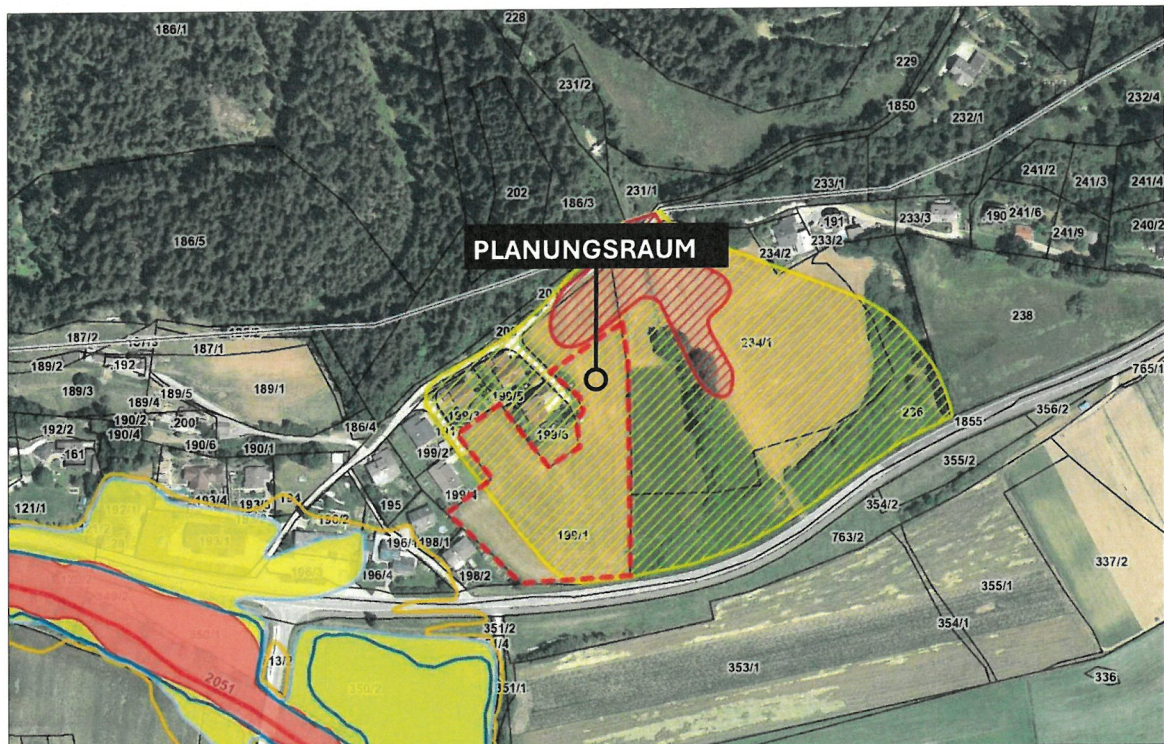


Abbildung 4: Gefahrenzonen (Quelle: KAGIS)

4.4 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.4.1 Örtliches Entwicklungskonzept

Das Örtliche Entwicklungskonzept stellt als Planungsinstrument die Grundlage für die geordnete räumliche Entwicklung einer Gemeinde dar und gibt raumplanerische Leitlinien vor. Rechtlich ist es die Basis für die Erarbeitung und Änderung des jeweiligen Flächenwidmungsplanes.

Die gültige Fassung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Marktgemeinde Weitensfeld im Gurktal wurde 2002 vom Gemeinderat beschlossen und für die Gemeindevertretung als verbindlich erklärt.

Für den Sektor Siedlungswesen wurde darin die „*Erhaltung der reichhaltigen, naturnahen Kulturlandschaft und einer nachhaltig funktionsfähigen Landwirtschaft*“ als Oberziel festgelegt. Dies soll durch eine restriktive Handhabung der Baulandwidmung in den landwirtschaftlichen Vorrangflächen sowie durch eine aktive Bodenpolitik erfolgen. Durch eine limitierte Baulandwidmung sowie der Beachtung der Auswirkungen von Zu- und Neubauten auf das Landschaftsbild soll der Schutz der Kulturlandschaft gewährleistet sowie eine Zersiedelung eingeschränkt werden.

Auch der Erhalt bzw. die Verbesserung der geschlossenen äußeren Erscheinung der Ortschaften ist Ziel des OEKs. Die Siedlungserweiterung soll daher v.a. im Anschluss an die bestehende Bebauung erfolgen. Zudem soll durch die Erstellung von Teilbebauungspläne eine landschaftsbildverträgliche Bebauung von Neubaugebieten am Ortsrand festgeschrieben werden. Auf die Baulandwidmung in peripheren Lagen soll verzichtet werden.

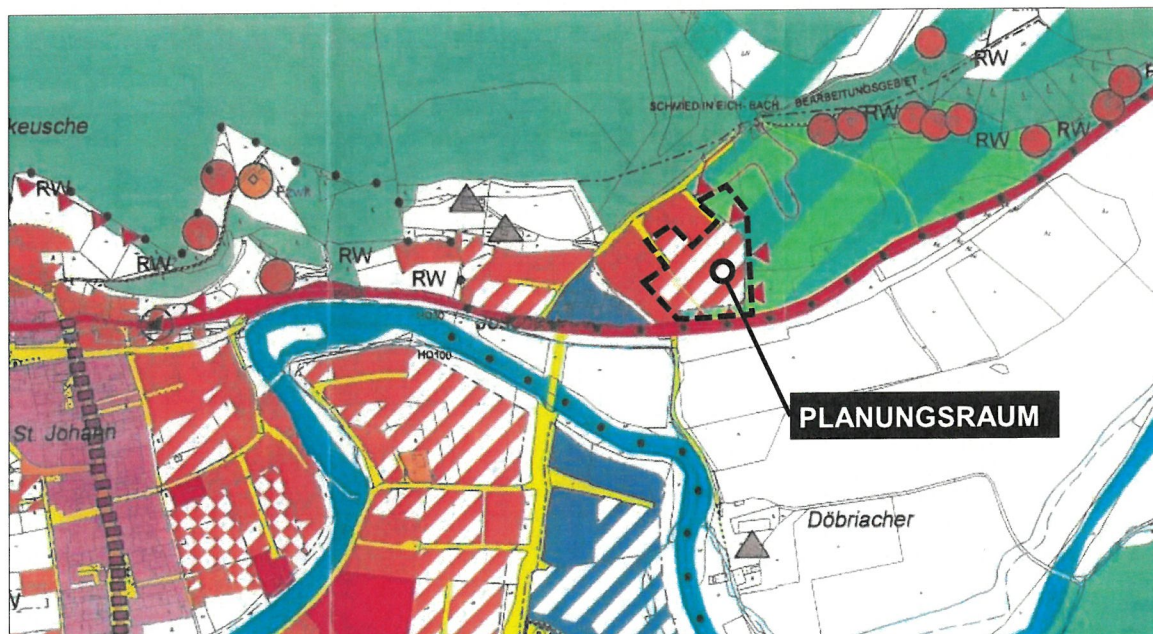


Abbildung 6: Auszug aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Weitensfeld im Gurktal (Quelle: KAGIS)

Der gegenständliche Planungsraum liegt im Örtlichen Entwicklungskonzept nur zum Teil innerhalb der ausgewiesenen Ortssilhouette. Rund 15 % der zu bebauenden Fläche liegt außerhalb der ausgewiesenen Siedlungsgrenze. In einer Stellungnahme vom 17.05.2021 der damals zuständigen Abteilung 3 – Gemeinden, Raumordnung und

Katastrophenschutz der Kärntner Landesregierung wird jedoch festgestellt, dass „sich die gegenständliche Fläche zwar im Randbereich lt. ÖEK ausgewiesenen Siedlungsgrenze, jedoch aufgrund der naturräumlichen Lage, Erschließung und Konfiguration einer Arrondierung des Baulandes durchaus als machbar/vertretbar erscheint.“ Als Voraussetzung dafür ist jedoch der Nachweis eines Zuweisungsrecht der Gemeinde für bestimmte Zeit und Preis sowie ein integrierter Teilbebauungsplan für den gesamten Planungsraum vorzulegen.

4.4.2 Flächenwidmungsplan

Der gegenständliche Planungsraum ist im aktuell gültigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Weitensfeld im Gurktal bereits zum Großteil als „Bauland-Wohngebiet“ gewidmet. Ein nordöstlicher Teilbereich ist als „Grünland- Für land- und forstwirtschaftliche Nutzung, Ödland“ ausgewiesen (dieser soll im Ausmaß von ca. 1.451 m² ebenfalls in Bauland – Wohngebiet umgewidmet werden). Im Süden ist ein 15 m breiter Streifen als „Grünland - Schutzstreifen als Immissionsschutz - an der Straße“ festgelegt - in diesem Bereich sind zudem die größten Gefährdungen durch Oberflächenwasser zu erwarten, weshalb ein Erhalt des Schutzstreifen angestrebt wird. Eine Verkehrsfläche (kommunales Wegenetz) stellt die Grenze zu dem daran anschließenden, als Wald ersichtlich gemachten Grünland im Norden dar. Im Osten grenzt der Planungsraum ebenfalls an „Grünland- Für land- und forstwirtschaftliche Nutzung, Ödland“. Im Süden wird das Grundstück zudem von der Landesstraße B93 begrenzt, weswegen auch der ausgewiesene Immissionsschutzstreifen erforderlich ist. Zudem sind auch im Flächenwidmungsplan die Gelbe und die Rote Gefahrenzone der WLV erkenntlich gemacht.

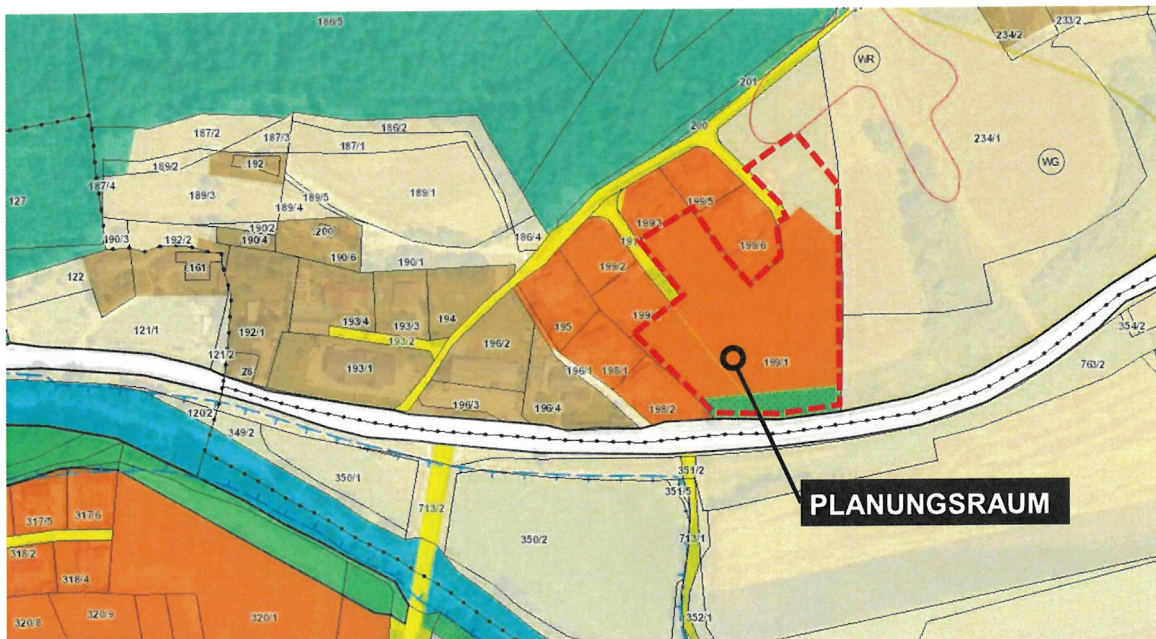


Abbildung 7: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

5 ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

5.1 WICHTIGE EINRICHTUNGEN

Weitensfeld ist als Gemeindehauptort mit diversen kommunalen zentralörtlichen Einrichtungen ausgestattet. Im Ortszentrum befinden sich ein Kindergarten, eine Volksschule, mehrere Gastgewerbe, eine Polizeistelle, eine Poststelle sowie mehrere gewerbliche Einrichtungen des Handels, Dienstleistungen und der Produktion.

5.2 SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Der Hauptort Weitensfeld wurde bereits 1131 das erste Mal urkundlich erwähnt. 1203 erhielt der Ort sein Marktrecht. Die bis ins Mittelalter zurückreichenden Siedlungsstrukturen wurden jedoch mehrmals im Zuge der Türkenbelagerung Ende des 15. Jh. sowie durch einen Großbrand Anfang des 19. Jh. zu weiten Teilen zerstört. Im Franziszeischen Kataster (1822-1828) erstreckt sich das Ortszentrum als Straßensiedlung innerhalb der Mänderschlinge nordseitig der Gurk. Die Siedlung bestand überwiegend aus Einfamilienhäusern in einer halboffenen bis geschlossenen Bauweise. Etwas westlich des Zentrums ist die Pfarrkirche St. Johann gelegen, die auch heute noch am westlichen Ortsrand vorzufinden ist. Im Norden und Osten der Ortschaft erkennt man Haufensiedlungen, die aus kleinteiligen Wohngebäuden sowie Wirtschaftsgebäuden bestehen.

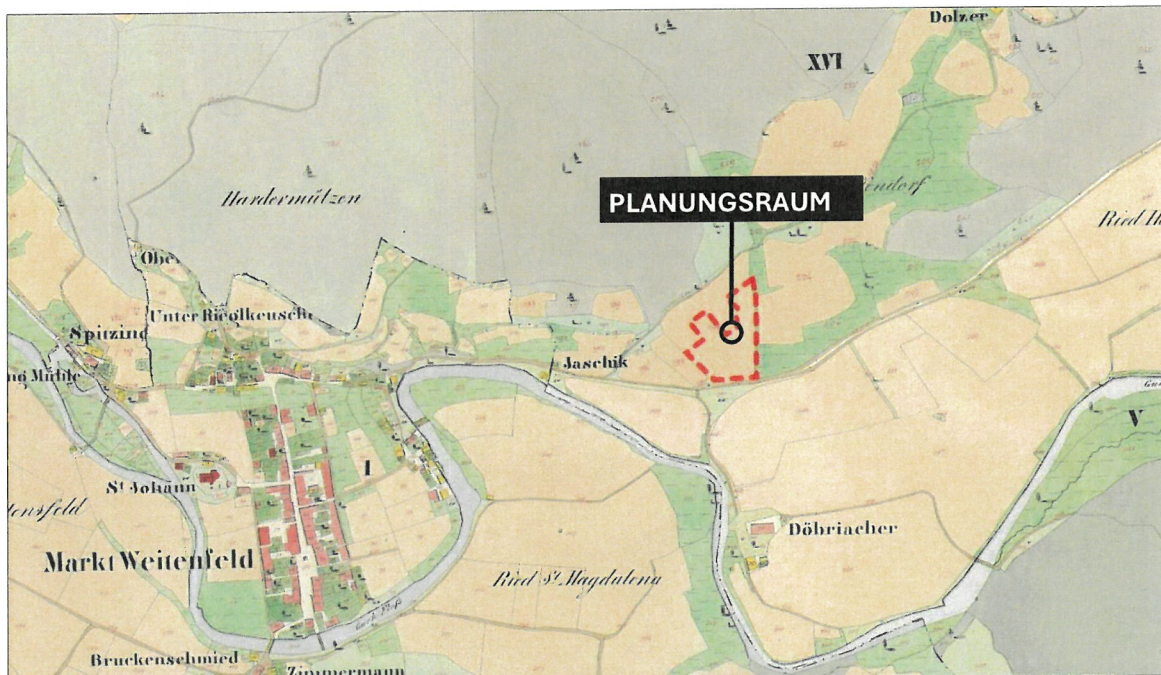


Abbildung 8: Auszug aus dem Franziszeischen Kataster (Quelle: KAGIS)

Basierend auf einer vergleichenden Analyse der im KAGIS vorhandenen Orthofotos aus den Jahren 1952-1952, 1983-1999, 2010-2012 und 2016-2018, ist eine langsame Siedlungserweiterung des Zentrums in alle Richtungen zu verzeichnen.

Die heutige Siedlungsstruktur ist geprägt von freistehenden Einfamilienhäusern in mehreren Siedlungssplitter, die sich langfristig zu einem Ganzen auffüllen. Die Ortserweiterung erstreckt sich vor allem entlang des Talbodens. Generell ist die Gemeinde seit den 1970er Jahren aber von einem Bevölkerungsrückgang betroffen.



Abbildung 9: Orthofotos der Jahre 1952-1952, 1983-1999, 2010-2012, 2016-2018 (Quelle: KAGIS)

5.3 SIEDLUNGSSTRUKTUR



Abbildung 10: Schwarzplan mit Siedlungsstruktur (Quelle: eigene Darstellung, Grundlage OSM)

Im erweiterten Planungsraum ist im Ortszentrum von Weitensfeld eine halboffene bis geschlossene Bauweise ersichtlich. Die Siedlungskörper jüngerer Alters rund um den Ortskern zeigen überwiegend eine lockere, offene Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern. Grundsätzlich kann die Siedlungsstruktur als kleinteilig mit geringen Gebäudekubaturen charakterisiert werden. Die größeren Kubaturen stellen meist Wirtschaftsgebäude des primären u./o. sekundären Wirtschaftssektors dar.

Wie in Abbildung 11 dargestellt, ermöglicht der Teilbebauungsplan durch seine Vorgaben eine Eingliederung der neuen Gebäude in das umliegende Ortsbild. Die kleinteilige Gliederung sowie die geringen Kubaturen bleiben somit erhalten.

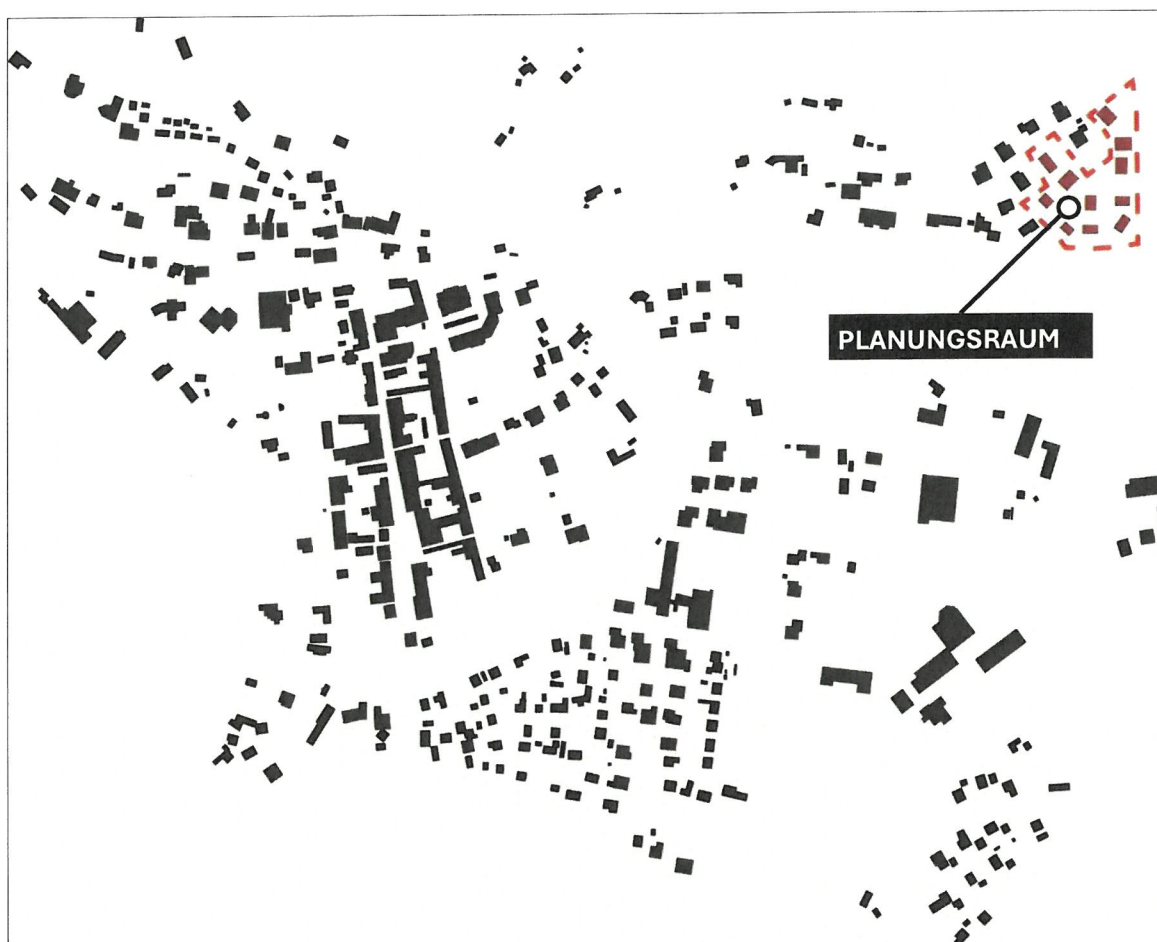


Abbildung 11: Schwarzplan mit potentieller Siedlungsstruktur Neu (Quelle: eigene Darstellung, Grundlage OSM)

6 BEBAUUNGSKONZEPT

Geplant ist die Errichtung einer Einfamilienwohnhauussiedlung in offener und halboffener Bauweise mit ca. 11 Objekten. Im Sinne einer verdichteten und ressourcenschonenden Bauweise wird eine möglichst dichte Parzellierung gewählt. Im Mittelpunkt des Planungsraumes soll außerdem ein begrünter Bereich, welcher als Dorfplatz genutzt werden kann, installiert werden. Im konkreten Fall ist unter dem Dorfplatz eine Kleinparkanlage zu verstehen, welche der örtlichen Bevölkerung die Möglichkeit bieten soll, auf einer Parkbank im Schatten eines großkronigen Baumes zu verweilen. Hier ist auch eine Bepflanzung mit standorttypischen Baumarten vorgesehen. Die Verkehrserschließung erfolgt über das kommunale Wegenetz aus Norden und soll mittels Ringerschließung ausgeführt werden. Der Freihaltbereich im Süden, welcher neben einem mindestens 2 m hohen Lärmschutzwall auch eine Sickermulde zur Abführung der Oberflächenwässer beherbergen soll, ist ebenfalls mit einem Bepflanzungsgebot versehen. Ein Freihalten von Bebauung wird durch die Widmung (Grünland - Schutzstreifen als Immissionsschutz - an der Straße) gewährleistet.

