



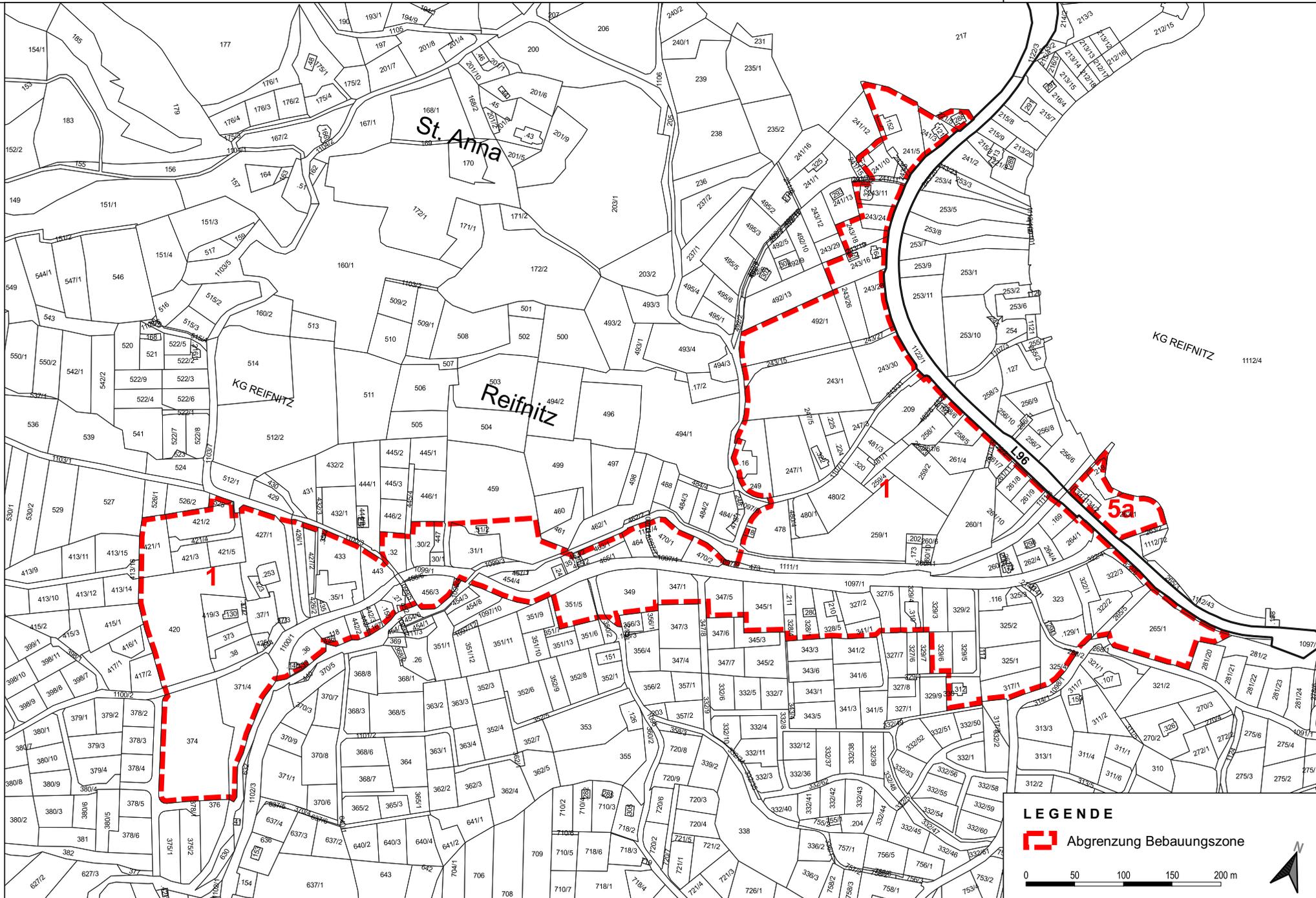
**GENERELLER BEBAUUNGSPLAN
GEMEINDE MARIA WÖRTH**

**Anlage 1: ABGRENZUNG
BEBAUUNGSZONEN 1, 5a**
M 1 : 5.000

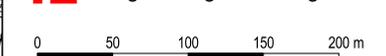
9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/1592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavallirek@aon.at

Stand: GR
Datum: 26.09.2024
Kataster: DKM 04/2023

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und
Umweltplanung
Bearbeitung: Kavallirek, Kubec



LEGENDE
Abgrenzung Bebauungszone





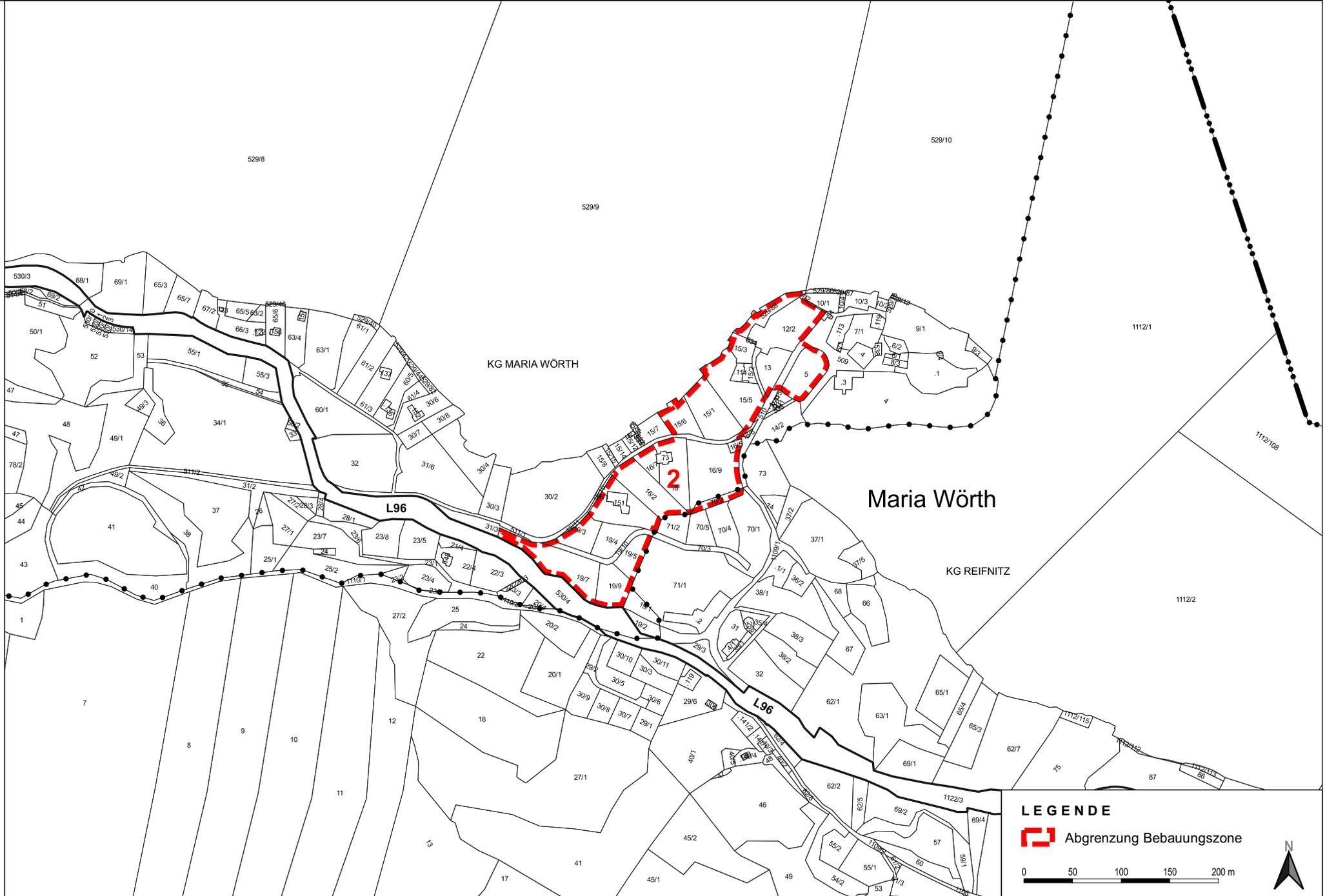
**GENERELLER BEBAUUNGSPLAN
GEMEINDE MARIA WÖRTH**

**Anlage 2: ABGRENZUNG
BEBAUUNGSZONE 2**
M 1 : 5.000

9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 046331592, 06642033512
E-Mail: zt.kavallirek@aon.at

Stand: **GR**
Datum: 26.09.2024
Kataster: DKM 04/2023

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavallirek, Kubec



LEGENDE
 Abgrenzung Bebauungszone

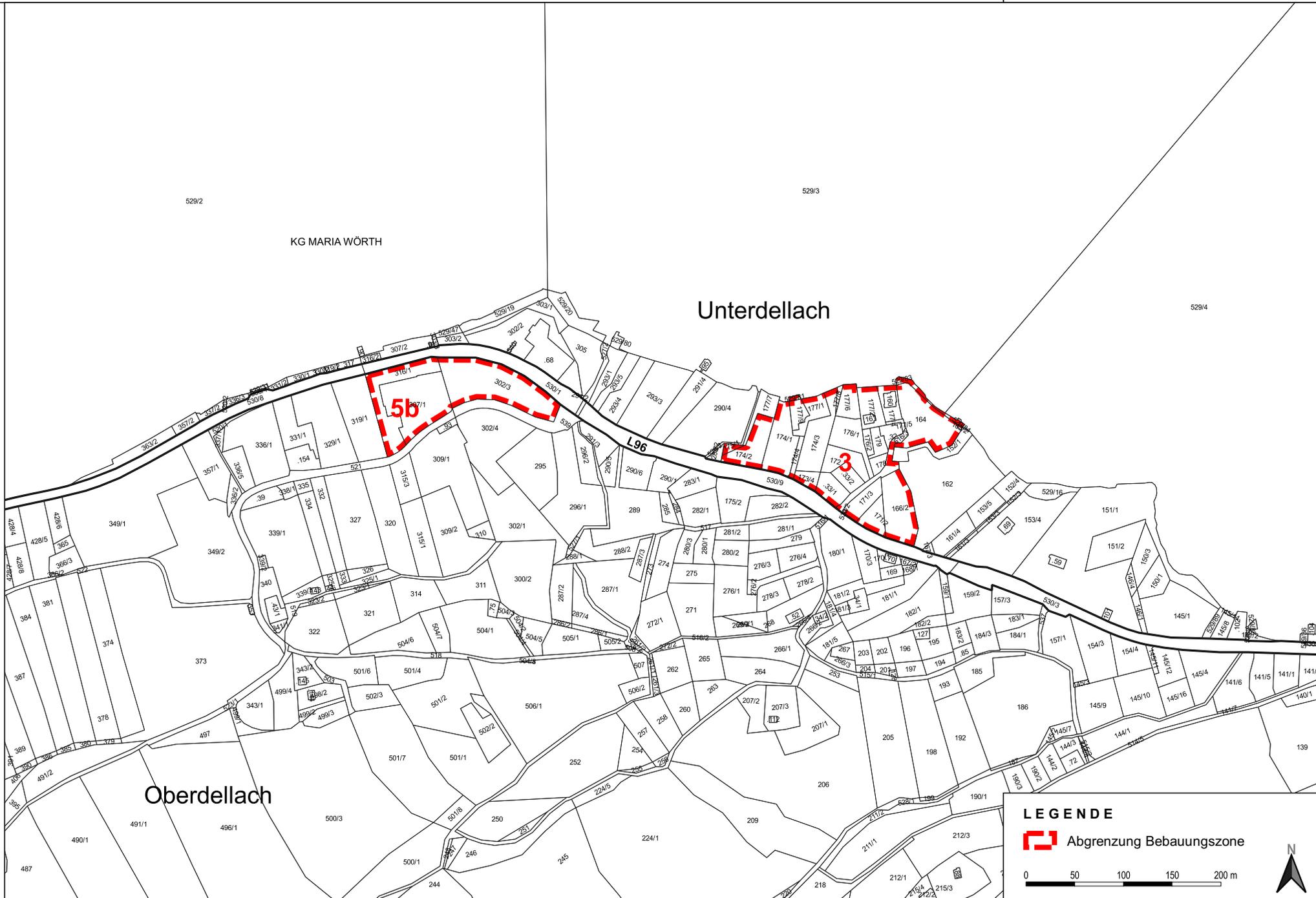




9020, Bahnhofstraße, 38c/9/1
Tel.: 0463/1592, 0664/203512
E-Mail: zt.kavallirek@aon.at

Stand: GR
Datum: 26.09.2024
Kataster: DKM 04/2023

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und
Umweltplanung
Bearbeitung: Kavallirek, Kubec



LEGENDE

Abgrenzung Bebauungszone

0 50 100 150 200 m

Erläuterung zum generellen Bebauungsplan

A Erläuterungen zu den Bebauungsbestimmungen

Generell - Präambel

Die im generellen Bebauungsplan festgelegten Maximalwerte sind nicht als Rechtsanspruch anzusehen, sondern bilden mit Bedachtnahme auf öffentliche Interessen, wie insbesondere auf das Ortsbild und dessen Maßstäblichkeit, den maximal ausnutzbaren und bewilligungsfähigen Rahmen. Zudem ist eine Ausnutzung der festgelegten Mindest- und Maximalwerte auch an die Einhaltung aller anderen Bestimmungen des generellen Bebauungsplanes und sonstiger gesetzlicher Vorgaben gebunden.

Der generelle Bebauungsplan soll grundsätzlich das „bauliche Alltagsgeschäft“ und damit verbunden insbesondere den erfahrungsgemäßen Bedarf für die ortsansässige Bevölkerung (v.a. für die Errichtung von Hauptwohnsitzen) regeln sowie generellen Planungszielsetzungen (inkl. touristischen Intentionen, angestrebte Baustruktur) und damit verbunden der strategischen Ausrichtung der Gemeinde dienen.

Funktionale Fehlentwicklungen wie z.B. Bebauungen für Zweitwohnsitze, für mit Hauptwohnsitzen unterbelegte Wohngebäude und für pseudo-touristischen Anlagen sowie bauliche Fehlentwicklungen hinsichtlich nicht mit der Maßstäblichkeit des Ortsbildes vereinbare Geschoßbauten gelten jedenfalls nicht als Beurteilungsmaßstab für die angestrebte zukünftige bauliche Entwicklung der Gemeinde. Dies gilt insbesondere für die landschaftsräumlich sensiblen Zonen der Gemeinde wie dem Nahbereich (inkl. Uferbereich) zum Wörthersee und diesbezügliche Hanglagen.

Da nicht alle möglichen sinnvollen und dem öffentlichen Interesse dienenden bzw. diesem nicht widersprechenden Bauvorhaben und räumliche Entwicklungen optimal bzw. zweckmäßigerweise mit den Bestimmungen eines generellen Bebauungsplanes regelbar sind bzw. eine generelle Einräumung von diesbezüglichen Konsumationsmöglichkeiten in einem generellen Bebauungsplan nicht sinnvoll bzw. zweckmäßig sind, sollte vor allem für spezifische und nicht alltägliche Bauvorhaben, wie z.B. gewerblich-touristische Bauvorhaben, öffentliche-zentralörtliche Bauvorhaben, Geschoßwohnbauten, bauliche Verdichtungen (inkl. halboffene und geschlossene Bebauungsweisen) und für aktuell nicht absehbare Entwicklungen eine Regelung mittels Teilbebauungsplänen entsprechend dem K-ROG 2021 und Planungsintentionen der Gemeinde geprüft und gegebenenfalls auch umgesetzt werden. Mit Teilbebauungsplänen kann eine intensive Auseinandersetzung mit dem geplanten Bauvorhaben und seinem Umfeld erfolgen sowie konkrete Bedachtnahmen auf unterschiedliche öffentliche Interessen und eine hohe Planungsqualität sichergestellt werden. Mit Teilbebauungsplänen kann z.B. auch auf konkrete Lagebeziehungen und die Größe des Baugrundstückes sachlich reagiert

werden und auch auf funktionale Erfordernisse wie z.B. konkrete Nutzungsfestlegungen (inkl. Nutzungsausschlüssen) reagiert werden. Dies ist mit einem generellen Bebauungsplan definitiv nicht möglich. Dem Planungsinstrumentarium Teilbebauungsplan sollte, auch wenn eine gegenüber dem generellen Bebauungsplan erhöhte bauliche Konsumationsmöglichkeit eingeräumt werden sollte, nichts Verwerfliches anhaften. Teilbebauungspläne sind ein wesentliches Planungsinstrumentarium der Gemeinde, welches u.a. sowohl der Erreichung von Planungszielsetzungen wie einer geordneten baulichen und baulich-funktionalen Entwicklung des Gemeindegebietes dient als auch eine konkrete und grundstücksbezogene Abwägung von öffentlichen und privaten Interessen ermöglicht.

Die Planungsstrategie der Gemeinde Maria Wörth hinsichtlich der Bebauungsplanung mit unterschiedlichen Zielsetzungen und Anwendungsbereichen für den generellen Bebauungsplan und den Teilbebauungsplan entspricht auch grundlegenden Intentionen des Stufenbaus der Rechtsordnung des K-ROG 2021 und von Planungshierarchien.

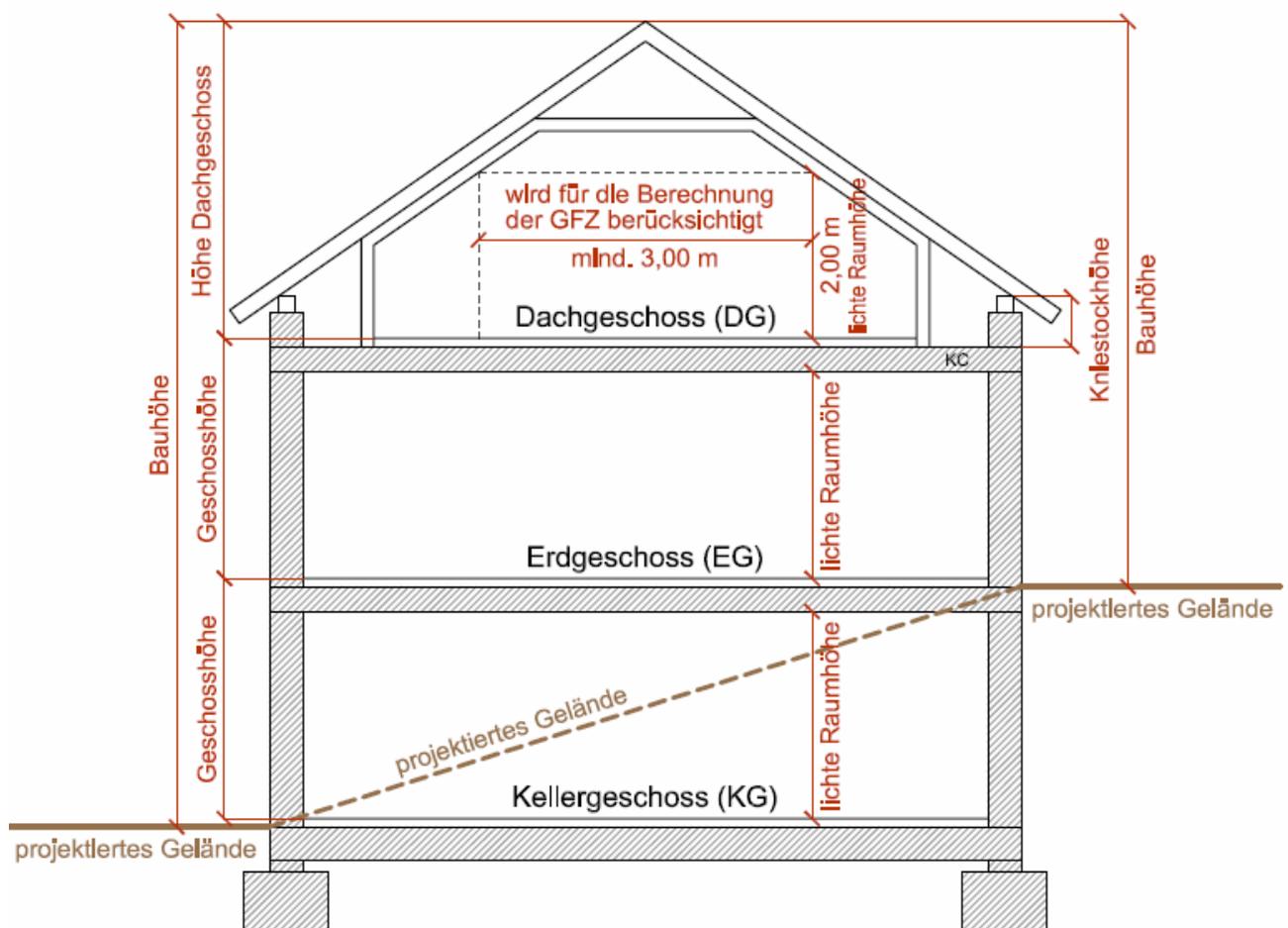
Die Einräumung von generell erhöhten baulichen Konsumationsmöglichkeiten, welche lediglich im Einzelfall mit Bedachtnahme auf öffentliche Interessen vertretbar wären, wird seitens des Gemeinderates der Gemeinde Maria Wörth als keine geeignete Alternative zur gegenständlichen generellen strategischen Ausrichtung der Bebauungsplanung - wie gegenständlich dem Planungsinstrumentarium genereller Bebauungsplan - angesehen. Dies vor allem auch im Hinblick auf die resultierend aus dem textlichen Bebauungsplan 1997 erfolgten Fehlentwicklungen, welche z.T. auf großzügigen Ermessungsspielräumen (z.B. GFZ bis 1,50, bis 5 Geschoße) für Bebauungen basierten (sogenannte „Bürgermeisterparagrafen“).

Ad § 2 Begriffsbestimmungen

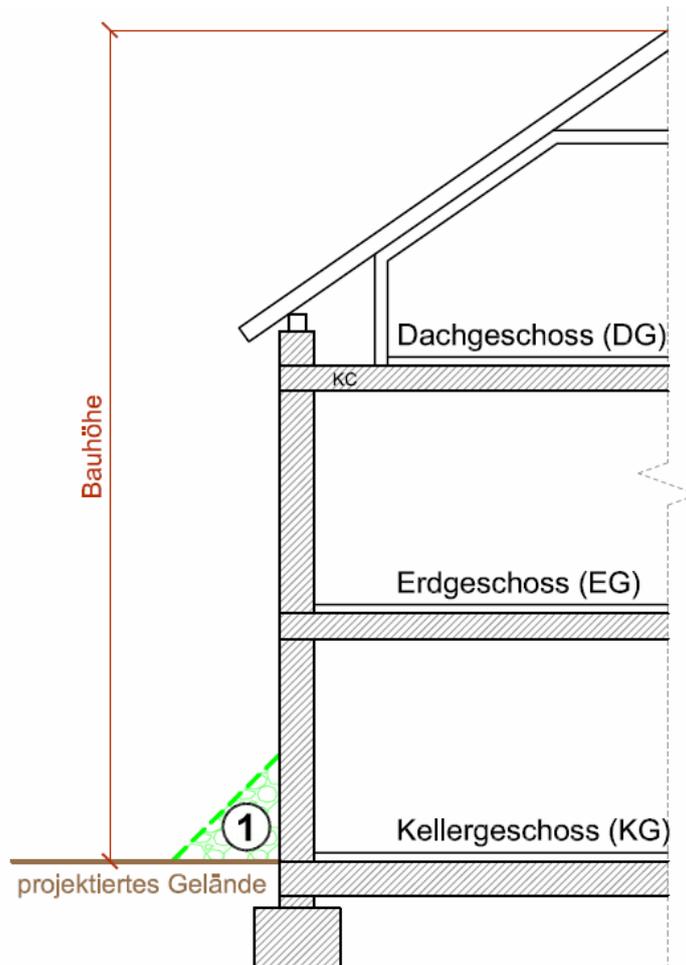
- Die Definitionen (inkl. Graphiken) sollten zur Rechtssicherheit beitragen und eine Umsetzung des Planungsinstrumentariums genereller Bebauungsplan in der Praxis erleichtern.
- Ad Projektiertes Gelände
Ausgehend von der Problematik, dass das projektierte Gelände zunehmend zum Teil so ausgeformt wird, dass es nicht einer Nutzung in Verbindung mit dem eigentlichen Bauzweck bzw. einer funktionalen Nutzung dient, sondern offensichtlich zu dem Zweck erfolgt, zusätzliche bauliche Konsumationsmöglichkeit zu erwirken, ist eine Einschränkung der Interpretationsmöglichkeiten projektiertes Gelände erforderlich.
Nicht als projektiertes bzw. angrenzendes projektiertes Gelände zählen für die Berechnung von Geschoßanzahl, Bauhöhe und GFZ Anschüttungen mit nicht natürlichen Geländematerialien sowie steile, objektbezogene Anschüttungen, die jeweils offensichtlich dem Zweck dienen, die Höhe der angrenzenden Bebauung

zu kaschieren bzw. um damit zusätzliche Konsumationsmöglichkeiten (z.B. gemäß K-BO, K-BV, Bebauungsplanung) zu lukrieren. Im Falle des Kaschierens von Bauungshöhen zählt als Bezugspunkt das unmittelbar an das kaschierte Gelände angrenzende Gelände oder die Fußbodenoberkante des kaschierten Geschoßes bzw. der Fußpunkt der kaschierten Bauhöhe. Die jeweils höhere Lage (Seehöhe) ist maßgebend.

Graphik 1



Graphik 2



① Anschüttung zählt nicht zum projektierten Gelände

Ad § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

- Die festgelegten Mindestgrößen der Baugrundstücke sollen sicherstellen, dass eine sparsame Nutzung von Grund und Boden ohne ortsunverträgliche Verdichtungen erfolgen kann. Für die Bebauungszonen 2 Maria Wörth, 3 Unter Dellach, 5a,b Hotel Sille und Golfhotel und 6 Seenahbereich werden die Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1997 übernommen (kein Änderungsbedarf gegeben). Für alle übrigen Bereiche, welche vorrangig der Wohnfunktion (Hauptwohnsitze für die ortsansässige Bevölkerung) dienen, wird die Mindestgröße der Baugrundstücke von 800 m² auf 600 m² reduziert. Damit wird den Planungsintentionen hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vor allem hinsichtlich der Reduzierung der Baugrundstücksgrößen von Ein-/Zweifamilienwohnhäusern entsprochen.
- Mit der Regelung Abs (2) werden auch Baugrundstücke berücksichtigt, welche vor dem textlichen Bebauungsplan 1997 bestanden haben (Bestandsschutz).

Ad § 4 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- Die unterschiedliche Festlegung der maximal zulässigen baulichen Ausnutzung erfolgt zweckmäßiger nicht mehr nach Widmungskategorien, welche sich auch ändern können und wo die Nutzung z.T. nicht dem eigentlichen Hauptzweck der Widmung entspricht, sondern nach räumlich abgegrenzten Bebauungszonen. Damit kann verstärkt auf die bauliche bzw. baulich-funktionale Struktur vor Ort und auf die Planungsintentionen der Gemeinde Bedacht genommen werden. Eine Unterscheidung der GFZ nach Widmungskategorien ist ausschließlich für die Bebauungszonen 2 Maria Wörth, 3 Unter Dellach und 5a,b Hotel Sille und Golfhotel, welche vorrangig touristisch zu entwickeln sind (kein Vorrang- bzw. Eignungsstandsorte Wohnen), zweckmäßig und erforderlich.
- Die Festlegung einer baulichen Mindestausnutzung dient der Planungszielsetzung, Verhüttelungen und ortsunübliche Minderausnutzungen von Baugrundstücken hintanzuhalten. Für die Bebauungszone 2 Maria Wörth, 3 Unter Dellach, 5a,b Hotel Sille und Golfhotel und 6 Seenahbereich 6, in welchen eine Forcierung der Siedlungsentwicklung nicht im Vordergrund steht, ist die Festlegung einer baulichen Mindestausnutzung nicht erforderlich.
- Die reduzierte (von 0,50 auf 0,40) GFZ-Festlegung für Baulandwidmungen außerhalb spezifischer Bebauungszonen resultiert aus der Planungszielsetzung, dass bauliche Verdichtungen generell maßvoll und mit Bedachtnahme auf den Nachbarschaftsschutz erfolgen sollten. Zudem entspricht eine GFZ von 0,4 dem bestehenden und abschätzbaren Bedarf für die ortsansässige Bevölkerung im Zuge der Errichtung von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern. Bei einer durchschnittlichen Baugrundstücksgröße von 1.000 m² würde dies einer Bruttogeschoßfläche von 400 m² entsprechen; bei der Mindestbaugrundstücksgröße von 600 m² wären dies 240 m².
- Die Einräumung einer erhöhten baulichen Ausnutzung für den geförderten Wohnbau, und dies beschränkt auf festgelegte Siedlungsschwerpunkte, resultiert aus der Planungsintention einer Forcierung des gemeinnützigen (= kostengünstigen Wohnbaues/leistbares Wohnen) in raumordnungsfachlichen Eignungslagen. Die Festlegung einer maximal zulässigen GFZ von 0,8 entspricht erfahrungsgemäß (im oberen Bandbereich) einem branchenüblichen 3-geschoßigen Wohnbauvorhaben, welches bei entsprechender Planung in das Ortsbild integrierbar ist. Die maximal zulässige Ausnutzung ist jedenfalls an eine entsprechende Standorteignung (inkl. Bedachtnahme auf das Umfeld) und die Einhaltung sonstiger Bestimmungen der gegenständlichen Verordnung gebunden.
- Mit den Ausnahmebestimmungen zur 1,00 m Regelung wird praxisgerecht auf die Thematik Kellerabgänge, Garagen- und Tiefgaragenzufahrten reagiert und damit verbunden auch auf die bestehende Baustruktur, funktional zweckmäßige

Bebauungen und die Vermeidung von Härtefällen hinsichtlich der GFZ-Berechnung Bedacht genommen.

Straßenseitig (Abs 7) umfasst jedenfalls nicht die gegenüber der Erschließungsstraße liegende Gebäudeseite, für deren KFZ-Erschließung die Wegführung vorbei an einer seitlichen Gebäudeseite erforderlich ist. Bei nicht rechteckigen Gebäuden und untypischen Baugrundstückskonfigurationen ist, mit Bedachtnahme auf das Orts- und Landschaftsbild und die planerische Intention straßenseitig, eine Einzelbeurteilung erforderlich.

- Dass alle Gebäude (inkl. Nebengebäude udgl.), Dachgeschoße mit mehr als 2,00 m Höhe bei einer Breite von mindestens 3,00 m sowie Kellergeschoße, die mehr als 1,00 m der GeschöÙhöhe aus dem projektierten Gelände hervorragen, in die Berechnung der baulichen Dichte, unabhängig einer z.B. Wohnnutzung, einfließen, entspricht der tatsächlichen Wahrnehmung einer Bebauungsdichte. Zudem sollte die Berechnung der GFZ vereinfacht werden und allfällige nachträgliche Umnutzungen bereits berücksichtigt werden. Für das visuelle Erscheinungsbild eines Gebäudes ist die konkrete Nutzung weitgehend bis gänzlich unerheblich.
- Abs (9) und (10) dienen insbesondere dem Bestandsschutz von Gebäuden auf Baugrundstücken mit bereits überschrittener GFZ.
- Die Ausnahmebestimmung lt. Abs (9) sollte die Rahmenbedingungen schaffen, dass für Bestandsgebäude technisch erforderliche nachträgliche Wärmedämmungen und bauliche Maßnahmen zum Zwecke der Barrierefreiheit möglich sind.
- Die Ausnahmebestimmung lt. Abs (10) sollte die Rahmenbedingungen schaffen, dass eine Ausnutzung bestehender Dachräume und auch von Kellergeschoßen, insbesondere im Hinblick auf eine zusätzliche Wohnraumschaffung, ermöglicht wird, ohne dass damit negative Auswirkungen auf öffentliche Interessen ableitbar sind. Zudem sollen bestehende Bauvolumina genutzt werden (Optimum eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden). Dies ist auch eine wesentliche Zielsetzung des ÖEK 2010 und des ÖEK-Entwurfes 2024.

Ad § 5 GeschöÙanzahl, Bauhöhe

- Die Höhenentwicklung eines Orts- und Siedlungsbereiches wird primär durch die Bauhöhe und weniger durch die GeschöÙanzahl geprägt. Dies gilt insbesondere auch für gewerbliche Bauten. In Verbindung mit der Anrechenbarkeit von GeschöÙen und unterschiedlichen Konsumationsmöglichkeiten von Bebauungsbestimmungen ist es zweckmäßig, die Höhenentwicklung im Bedarfsfall zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Vermeidung nachbarschaftlicher Unstimmigkeiten über die maximal zulässige Bauhöhe und

nicht ausschließlich über die maximal zulässige Anzahl von Geschossen zu regeln.

- Eine zweigeschoßige Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,00 m entspricht grundsätzlich dem bestehenden und dem abschätzbaren Bedarf für die ortsansässige Bevölkerung im Zuge der Errichtung von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und entspricht den Planungsintentionen der Gemeinde hinsichtlich einer generellen Baustruktur. Die Höhenbeschränkung dient dem Schutz des Ortsbildes und dem Nachbarschaftsschutz.
- Mit der Zulässigkeit von 2,5 Geschosse in Hanglagen (talseitige Berechnung) wird auf die topographischen Gegebenheiten der Gemeinde (z.T. Hanglagen) und damit verbunden auf zweckmäßige und ortsübliche Bauungen reagiert. Die zusätzliche Höhenbeschränkung von 11,00 m dient dem Schutz des Ortsbildes und dem Nachbarschaftsschutz. Ebenso die erforderlichen seitlichen Anschüttungen bzw. Eingrabungen, welche ein generell 3,0-geschoßiges Erscheinungsbild des Gebäudes vermeiden sollten.
Die Anrechenbarkeit des Kellergeschoßes auf die Geschosßanzahl deckt sich mit Anrechenbarkeit auf die Berechnung der GFZ. Dies gilt auch für das Dachgeschoß (1/2 Geschosß), wobei zusätzlich noch die Kniestockbegrenzung von 1,00 m zu berücksichtigen ist.
- Die unterschiedlichen baustrukturellen Gegebenheiten in der Gemeinde und gemäß unterschiedlichen Teilräumen differenzierte Planungszielsetzungen der Gemeinde erfordern Festlegungen der Höhenentwicklung nach Bauungszonen. Erläuterung zu den Ausnahmebestimmungen für die spezifischen Bauungszonen siehe ad §§ 10 bis 15.
- Die Einräumung von 3,0 Geschossen für den geförderten Wohnbau und dies, mit Bedachtnahme auf das Ortsbild, beschränkt auf festgelegte Siedlungsschwerpunkte resultiert aus der Planungsintention einer Forcierung des gemeinnützigen (= kostengünstigen) Wohnbaues (leistbares Wohnen). Siehe auch Begründung ad § 4.
- Die Ausnahmebestimmungen für Bauland Gewerbegebiete (z.B. für Hallenbauten), für Bauland Sondergebiete und für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude sind zweckmäßig und erforderlich.
- Die Ausnahmebestimmungen hinsichtlich der 3,70 m Regelung sind hinsichtlich einer praktischen Umsetzung zweckmäßig und erforderlich.
- Die Regelung der Gaupen sind zum Schutz des Ortsbildes erforderlich (suboptimale Lösungen sind aktuell punktuell gegeben und sollten zukünftig vermieden werden). Gaupenähnliche Konstruktionen sind im Zweifelsfall in die Berechnung der Geschosßanzahl einzubeziehen (keine Umgehung der Gaupenregelung).

- Die Festlegung von verbindlichen Bauhöhen bzw. Geschosßanzahlen bei Lückenschlüssen ist zum Schutz des Ortsbildes insbesondere in gewachsenen innerörtlichen Bereichen erforderlich.
- Die Fixierung der Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante und der projektierten Geländehöhen im Rahmen des Bauverfahrens entsprechend öffentlicher Interessen und der jeweiligen Lage ist wesentlich für die Höhenentwicklung, den Ortsbildschutz und zur Vermeidung nachbarschaftlicher Unstimmigkeiten.
- Abs (5) dient dem Bestandsschutz und schafft Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklungen von Gebäuden gemäß § 4 Abs (11) (z.B. Dachgeschoßausbau).

Ad § 6 Charakteristische Baustruktur, Dachformen, Fassaden

- Das freistehende Gebäude im Sinne einer offenen Bauungsweise ist das wesentliche Element der Baustruktur und charakteristisch für das bauliche Erscheinungsbild der Gemeinde Maria Wörth. Die Erhaltung der offenen Bauungsweise als das Leitmaß für bauliche Strukturen ist eine wesentliche Planungszielsetzung (Erhaltung der Baustruktur, Nachbarschaftsschutz) der Gemeinde. Im Einzelfall sind bei öffentlichen Interessen und entsprechender Standorteignung – insbesondere bei großflächigen Baulandreserven und bei Baulandneuwidmungen, jeweils v.a. in Siedlungsschwerpunkten - Abweichungen (verdichtete Bauweisen in halboffener bzw. geschlossener Bauungsweise) mit Teilbebauungsplänen möglich.
- Die offene Bauungsweise ist im K-ROG 2021 definiert. In Verbindung mit dem Wegfall von Baulinien im generellen Bebauungsplan gelten die Bestimmungen der K-BV.
- Die 1.800 m³ Regelung resultiert aus den generellen Planungszielsetzungen der Gemeinde, dass mit Bedachtnahme auf die angestrebte Baustruktur (das Bauvolumen ist wesentlicher Bestandteil der Baustruktur) der generelle Bebauungsplan insbesondere das bauliche Alltagsgeschäft der ortsansässigen Bevölkerung regeln soll. Die 1.800 m³ ermöglichen zudem zeitgemäße Bauungen. Die Regelung hinsichtlich aneinander gebauter Gebäude ist zur Sicherstellung der Planungszielsetzungen und zur Vermeidung von Umgehungen hinsichtlich von Bauweisen erforderlich.
- Abs (3) dient dem Bestandsschutz von Gebäuden.
- Die festgelegten Dachformen sind wesentlicher Bestandteil der angestrebten Baustruktur. Sattel- und Teilwalmdächer sowie im Einzelfall Walmdächer waren bis zum Geschosßbauboom ab den 1990er Jahren die charakteristische Dachform.

Das Pultdach, welches im Ein- und Zweifamilienhausbau landesweit verstärkt nachgefragt wird, ist im Regelfall mit dem Schutz des Ortsbildes und mit der bestehenden Baustruktur in Einklang zu bringen. Für das Flachdach, welches nicht der angestrebten Baustruktur entspricht, gilt dies nur im Einzelfall.

- Dass Penthauslösungen (oberstes Geschoß v.a. mit Flach- bzw. Pultdach, welches zu den Außenmauern des darunterliegenden Geschoßes z.T. rückversetzt ist) als Vollgeschoße gelten und nicht wie in den letzten Jahren in der praktischen Umsetzung des textlichen Bebauungsplanes als Halb- bzw. Dachgeschoße, dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und der angestrebten Baustruktur. Penthauslösungen wurden z.T. schwammerlartig, punktuell und nicht ins Orts- und Landschaftsbild passend bzw. nicht im Einklang mit der angrenzenden Baustruktur stehend auch auf zweigeschoßige Ein-/Zweifamilienwohnhäuser aufgesetzt und weisen den Charakter von dreigeschoßigen Wohnbauten (mit abnehmender Entfernung ist der Rückversatz nicht mehr erkennbar) mit Flachdächern auf. Diesbezügliche Lösungen erfolgten zudem ausschließlich im Seenahbereich bzw. mit Blickbeziehung zum Wörthersee und offensichtlich zum primären Zweck der Erzielung von Aussicht und weniger zur Deckung eines Wohnbedürfnisses.
- Sonstige Festlegungen hinsichtlich Deckungsmaterialien, Gaupen und Baufluchtlinien dienen grundsätzlich dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.
- Eine spezifische Regelung der Fassadengestaltung ist bei entsprechender Bedachtnahme auf den Schutz des Ortsbildes nicht erforderlich. Im Zweifelsfall kann zudem die Ortsbildpflegekommission beigezogen werden.

Ad § 7 Ausmaß der Verkehrsflächen, Parkplätze-Abstellflächen

- Die Festlegungen beruhen auf in der Praxis bewährten und zweckmäßigen Regelungen und entsprechend den Planungszielsetzungen der Gemeinde. Eine Reduzierung der Vorschreibung von PKW-Abstellplätzen wäre eine Planungszielsetzung, ist aber in der Praxis im ländlichen Raum aktuell noch nicht umsetzbar. Mittelfristig wäre ein diesbezüglicher Adaptionsbedarf zu prüfen.
- Zu den Aufschließungsstraßen zählen alle Straßen, welche der KFZ-Aufschließung von Baugrundstücken dienen u.a. auch Landesstraßen.

Ad § 8 Grünflächen, Geländegestaltung

- Die festgelegten Mindestgrünflächenausmaße sollen, mit Bedachtnahme auf die Bebauungsmöglichkeiten bzw. Anforderungen unterschiedlicher Baulandkategorien bzw. Bebauungszonen, eine dem Ortsbild entsprechende Mindestdurchgrünung der Siedlungen sicherstellen.

- Die Anordnung in Abs (2) dient dem Zweck, dass mit Bedachtnahme auf die Grünlandplanungsintention nur tatsächliche Grünflächen in die Grünflächenberechnung einzubeziehen sind. Damit scheiden Pseudogrünflächen wie z.B. Parkplätze mit Rasenverbundsteinen bzw. sonstige befestigte Bereiche, auch wenn die versickerungsfähig sind, aus.
- Die Reduzierung von Geländeänderungen und die Höhenbeschränkung von Stützmauern udgl. sowie die erheblich reduzierte Möglichkeit einer Abtrepung des Geländes mit Stützmauern dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

Ad § 9 Einfriedungen

- Einfriedungen bzw. landläufig die Zaunlandschaft sind wesentlich prägende Elemente des Orts- und Landschaftsbildes und damit Bestandteil auch der charakteristischen Baustruktur einer Gemeinde.
- Die Höhenbeschränkung für Einfriedungen mit 1,35 m wurde aus dem textlichen Bebauungsplan 1997 übernommen (Planungskontinuität) und hinsichtlich der Sonderregelung für den Wörtherseebereich (1997 Festlegung Höhe maximal 1,00 m) zweckmäßigerweise vereinheitlicht. Mit der maximal zulässigen Höhe von 1,35 m wird auch weiterhin öffentlichen Interessen im Hinblick z.B. auf die Erhaltung von Sichtbeziehungen zum Wörthersee entsprochen.
- Die Ausnahmebestimmungen Abs (3) sind nachvollziehbar festgelegt, sind erforderlich und sind jedenfalls restriktiv handzuhaben.
- Abs (5) dient insbesondere der Sicherstellung der Flüssigkeit des Verkehrs.
- Unter Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind jedenfalls ein Abbruch und die Wiedererrichtung nicht zu verstehen, sondern lediglich die Erhaltung des Bestandes.
- Hinsichtlich Einfriedungen (inkl. Bepflanzungen) sind jedenfalls auch das Kärntner Straßengesetz und das Ortsbildpflegegesetz zu beachten.

Ad § 10 Bebauungszone 1 Reifnitz – spezifische Festlegungen

- Mit der Festlegung der Bebauungszone 1 Reifnitz wird grundsätzlich die Zielsetzung verfolgt, dass dem Zentrum des Gemeindehauptortes, welches gemischte Funktionen aufweist (z.B. zentralörtliche Einrichtungen, Tourismusbetriebe, Wohnfunktion, Geschoßwohnbauten), zur Stärkung des Ortskernes und entsprechend der bestehenden Baustruktur höhere bauliche Konsumationsmöglichkeiten eingeräumt werden.

- Die erhöhten Konsumationsmöglichkeiten umfassen eine maximal zulässige 3,0-geschoßige Bebauung (talseitige Berechnung) und eine maximal zulässige GFZ von 0,50 (Übernahme Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes 1997).
- Mit der Bindung der Bestimmungen z.B. an den Schutz des Ortsbildes werden ortsbildverträgliche bauliche Entwicklungen sichergestellt (nicht in jedem Fall ist eine 3,0 geschoßige Bebauung mit dem Ortsbild vereinbar).

Ad § 11 Bebauungszone 2 Maria Wörth – spezifische Festlegungen

- Mit der Festlegung der Bebauungszone 2 Maria Wörth wird grundsätzlich die Zielsetzung verfolgt, dass im touristischen Zentrum der Gemeinde (Vorrangstandort Tourismus, funktionaler Siedlungsschwerpunkt Tourismus) weiterhin eine gewerblich-touristische Entwicklung forciert werden sollte und damit im Bereich von Bauland Reinen Kurgebieten (dominierende Widmung in der Bebauungszone) eine höhere Konsumationsmöglichkeit eingeräumt wird.
- Die erhöhten Konsumationsmöglichkeiten umfassen eine maximal zulässige 3,5-geschoßige Bebauung (talseitige Berechnung) und eine maximal zulässige GFZ von 1,00. Dies liegt im unteren Bandbereich bestehender Bauungen (z.T. Teilbebauungspläne gegeben) und unter dem sachlich nicht nachvollziehbaren Ermessungsspielraum des textlichen Bebauungsplanes 1997 (bis 5 Geschoße, GFZ bis 1,50). Die Reduzierung im generellen Bebauungsplan ist, insbesondere zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes in diesem sensiblen Bereich, zwingend erforderlich. Für spezifische Vorhaben kann mit einem Teilbebauungsplan, wie bisher auch erfolgt, entsprechend reagiert werden und auf unterschiedliche öffentliche Interessen Bedacht genommen werden. Im Einzelfall können z.B. auch 4,5 geschoßige Bauungen mit dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes vereinbar sein, nicht aber als genereller Ermessungsspielraum.
- Dass die erhöhten Konsumationsmöglichkeiten nur Bauland Reinen Kurgebieten und damit verbunden einem gewerblichen Tourismus, eingeräumt werden, entspricht der touristischen Bedeutung des Standortraumes und den Zielsetzungen der Gemeinde nach einer vorrangig touristischen Entwicklung dieses Bereiches. Es handelt sich zudem um keinen Vorrang- bzw. Eignungsstandort für die Wohnfunktion.
- Die restriktive Abgrenzung der Bebauungszone erfolgt mit Bedachtnahme auf die Abgrenzung 1997 und auf bestehende Bauungsstrukturen. Eine generelle Einbeziehung der Halbinsel Maria Wörth in erhöhte bauliche Konsumationsmöglichkeiten ist im Hinblick auf eine angestrebte geordnete gewerblich-touristische Entwicklung nicht zweckmäßig. Raumordnungsfachlich sinnvoll wäre die Erstellung eines Masterplanes für die gesamte Halbinsel und mit Bedachtnahme auf diesen die Erstellung von Teilbebauungsplänen.

- Entsprechend der bestehenden Bauland- und Bebauungsstruktur ist die Festlegung eines generellen 15,00 m Bauverbotsbereiches zum Wörthersee, wie gemäß § 15. Abs (5), nicht erforderlich.

Ad § 12 Bebauungszone 3 Unter Dellach – spezifische Festlegungen

- Mit der Festlegung der Bebauungszone 3 Unter Dellach wird grundsätzlich die Zielsetzung verfolgt, dass im touristischen Subzentrum der Gemeinde (Vorrangstandort Tourismus, funktionaler Siedlungsschwerpunkt Tourismus) eine weitere gewerblich-touristische Entwicklung forciert werden sollte und damit im Bereich von Bauland Reinen Kurgebieten eine höhere Konsumationsmöglichkeit eingeräumt wird.
- Die erhöhten Konsumationsmöglichkeiten umfassen eine maximal zulässige 3,5-geschoßige Bebauung (talseitige Berechnung) und eine maximal zulässige GFZ von 1,00. Dies liegt im unteren Bandbereich bestehender Bebauungen (z.B. Hotel Seewirt) und unter dem sachlich nicht nachvollziehbaren Ermessungsspielraum des textlichen Bebauungsplanes 1997 (bis 5 Geschoße, GFZ bis 1,50). Die Reduzierung im generellen Bebauungsplan ist, insbesondere zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes in diesem z.T. sensiblen Bereich, zwingend erforderlich. Für spezifische Vorhaben kann mit einem Teilbebauungsplan entsprechend reagiert werden und auf unterschiedliche öffentliche Interessen Bedacht genommen werden.
- Dass die erhöhten Konsumationsmöglichkeiten nur Bauland Reinen Kurgebieten und damit verbunden einem gewerblichen Tourismus, eingeräumt werden, entspricht der touristischen Bedeutung des Standortraumes und den Zielsetzungen der Gemeinde nach einer vorrangig touristischen Entwicklung dieses Bereiches. Es handelt sich zudem um keinen Vorrang- bzw. Eignungsstandort für die Wohnfunktion.
- Die restriktive Abgrenzung der Bebauungszone erfolgt mit Bedachtnahme auf bestehende Bauungs- und Nutzungsstrukturen (dicht bebauter Bereich, Mischnutzungen, keine nennenswerten Baulandreserven). Eine Ausweitung der Bebauungszone und damit verbunden die Einräumung erhöhter baulicher Konsumationsmöglichkeiten ist im Hinblick auf eine angestrebte geordnete gewerblich-touristische Entwicklung und die bestehende Baulandstruktur (überwiegend Bauland Kurgelände) nicht zweckmäßig. Raumordnungsfachlich sinnvoll wäre die Erstellung von Teilbebauungsplänen im Einzelfall.
- Entsprechend der bestehenden Bauland- und Bebauungsstruktur ist die Festlegung eines generellen 15,00 m Bauverbotsbereiches zum Wörthersee, wie gemäß § 15. Abs (5), nicht erforderlich.

Ad § 13 Bebauungszone 4 Sekirn – spezifische Festlegungen

- Mit der Festlegung der Bebauungszone 4 Sekirn wird grundsätzlich die Zielsetzung verfolgt, dass in einem Gemeindesubzentrum, welches gemischte Funktionen aufweist (z.B. zentralörtliche Einrichtungen, Wohnfunktion) eine höhere bauliche Konsumationsmöglichkeit eingeräumt wird.
- Die erhöhten Konsumationsmöglichkeiten umfassen eine maximal zulässige 2,5-geschoßige Bebauung und eine maximal zulässige GFZ von 0,50 (Übernahme Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes 1997).

Ad § 14 Bebauungszone 5a,b Hotel Sille und Golfhotel – spezifische Festlegungen

- Mit der Festlegung der Bebauungszone 5a,b Hotel Sille und Golfhotel wird grundsätzlich die Zielsetzung verfolgt, dass im Bereich dieser beiden Tourismusleitbetriebe eine weitere gewerblich-touristische Entwicklung forciert werden sollte und damit im Bereich von Bauland Reinen Kurgebieten eine höhere Konsumationsmöglichkeit eingeräumt wird.
- Die erhöhten Konsumationsmöglichkeiten umfassen eine maximal zulässige 3,5-geschoßige Bebauung für das Hotel Sille und eine maximal zulässige 4,5 geschoßige Bebauung (z.T. Bestand für das Golfhotel) sowie eine maximal zulässige GFZ von 1,20. Dies liegt unter dem sachlich nicht nachvollziehbaren Ermessungsspielraum des textlichen Bebauungsplanes 1997 (bis 5 Geschoße, GFZ bis 1,50). Die Reduzierung im generellen Bebauungsplan ist, insbesondere zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes in diesem sensiblen Bereich, zwingend erforderlich. Für spezifische Vorhaben kann mit einem Teilbebauungsplan entsprechend reagiert werden und auf unterschiedliche öffentliche Interessen Bedacht genommen werden.
- Dass die erhöhten Konsumationsmöglichkeiten nur Bauland Reinen Kurgebieten und damit verbunden einem gewerblichen Tourismus, eingeräumt werden, entspricht der touristischen Bedeutung der Standorträume und den Zielsetzungen der Gemeinde nach einer vorrangig touristischen Entwicklung dieser Bereiche. Es handelt sich zudem um keine Vorrang- bzw. Eignungsstandorte für die Wohnfunktion.
- Die restriktive Abgrenzung der Bebauungszone entspricht der Abgrenzung im textlichen Bebauungsplan 1997 (Planungskontinuität).
- Das Hotel Sille bedarf aufgrund der Lage (das eigentliche Zentrum von Reifnitz im Seeuferbereich) und insbesondere aufgrund des charakteristischen Erscheinungsbildes bzw. Baujuwels (Wörthersee Architektur) eine behutsame und fachlich betreute Weiterentwicklung.

- Entsprechend der Bauland- und Bebauungsstruktur sowie der Bindung von baulichen Änderungen an eine fachliche Abstimmung ist die Festlegung eines generellen 15,00 m Bauverbotsbereich zum Wörthersee, wie gemäß § 15 (Abs) 5, nicht erforderlich.

Ad § 15 Bebauungszone 6 Seenahbereich – spezifische Festlegungen

- Mit der Festlegung der Bebauungszone Seenahbereich wird grundsätzlich die Zielsetzung verfolgt, dass in diesem sensiblen Bereich, welcher gemäß den Planungsintentionen der Gemeinde kein vorrangig zu entwickelnder Bereich darstellt, auf öffentliche Interessen, wie insbesondere dem Schutz der Seeufer und dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Erhaltung der Erholungs- und Tourismuspotentiale reagiert wird. Damit verbunden ergeben sich, im Gegensatz zu weniger sensiblen Bereichen, restriktivere Bebauungsbestimmungen.
- Die Abgrenzung des Seenahbereiches erfolgt funktional logisch zwischen der L 96 (Wörthersee Straße) und dem Uferbereich des Wörthersees. Davon ausgenommen sind die spezifischen Bebauungszonen 2 Maria Wörth, 3 Unter Dellach und 5a Hotel Sille.
- Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wurde dem textlichen Bebauungsplan 1997 entnommen (kein Änderungsbedarf gegeben).
- Die generelle Reduzierung der maximal zulässigen GFZ auf 0,4 und die Beschränkung der Baumasse (oberirdische Kubatur) eines Gebäudes sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (inkl. den Blickbeziehungen vom und zum Wörthersee) erforderlich. Damit verbunden sollen ausschließlich maßvolle Bauvolumina (inkl. der Ausschluss von „Doppel- und Reihenanlagen“ in offener Bauweise ausgeführt) ermöglicht werden. Die 1.300 m³ Regelung entspricht der angestrebten kleinteiligen und maßvollen Weiterentwicklung der Baustruktur. Eine Fortführung von orts- und landschaftsbildbeeinträchtigenden Fehlentwicklungen bzw. die Einräumung generell erhöhter Konsumationsmöglichkeiten in diesem nicht vorrangig zu entwickelnden Bereich ist keine Planungszielsetzung der Gemeinde. Insbesondere für im öffentlichen Interesse liegende gewerblich-touristische Projekte ist in Eignungslagen und in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes die Erstellung von Teilbebauungsplänen möglich.
- Mit der Zulässigkeit von 2,5 Geschoße in Hanglagen (talseitige Berechnung) wird auf die topographischen Gegebenheiten in diesem Bereich und damit verbunden auf zweckmäßige und ortsübliche Bauweisen reagiert. Die zusätzliche Höhenbeschränkung von 11,00 m und erforderlichen seitlichen Anschüttungen bzw. Eingrabungen dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und dem Nachbarschaftsschutz.

- Die 15,00 m Regelung wurde, mit geringfügigen zweckmäßigen Anpassungen, vom textlichen Bebauungsplan 1997 übernommen. Die Planungsintention, dass der Uferbereich weitgehend von Bebauungen frei zu halten ist, bleibt zum Schutz des Seeufers des Wörthersees und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (inkl. Sichtbeziehung vom und zum Wörthersee) aufrecht (kein Änderungsbedarf gegeben). Aufrecht bleiben auch im öffentlichen Interesse liegende Ausnahmen für gewerbliche Tourismusbetriebe.

Ad § 16 Inkrafttreten, Außerkrafttreten, Übergangsbestimmungen

Mit Bedachtnahme auf die Bestimmungen und Zielsetzungen der am 16.12.2021 vom Gemeinderat beschlossenen befristeten Bausperre und mit Bedachtnahme auf die Zielsetzung einer ausgewogenen Abwägung unterschiedlicher öffentlicher und privater Interessen wurden im Zuge der Beschlussfassung des Generellen Bebauungsplanes Übergangsbestimmungen aufgenommen.

Ergänzend ad Wirtschaftlichkeit

Der generelle Bebauungsplan steht einer wirtschaftlichen Umsetzung (für die Baubehörde) und einer wirtschaftlichen Bebauung entsprechend den Planungszielsetzungen der Gemeinde nicht entgegen.

Ergänzend ad geordnete Siedlungsentwicklung

Der generelle Bebauungsplan trägt mit den generellen Festlegungen und insbesondere mit spezifischen Festlegungen für die festgelegten Bebauungszonen zu einer geordneten Siedlungsentwicklung (inkl. Vermeidung einer weiteren Verstädterung) der Gemeinde Maria Wörth wesentlich bei. So sind z.B. Geschoßwohnbauten nicht mehr wahllos im Gemeindegebiet bzw. bei jeglicher Seeaussicht umsetzbar. Diesbezüglich und vor allem mit dem Wegfall der „Bürgermeisterparagrafen“ (vor allem einer Zulässigkeit im Einzelfall von 5 Geschoßen und einer GFZ bis 1,50) ergibt sich eine wesentliche Verbesserung gegenüber dem textlichen Bebauungsplan 1977.

Ergänzend ad sparsame Verwendung von Grund und Boden und räumliche Verdichtung der Bebauung

Der generelle Bebauungsplan ermöglicht, mit Bedachtnahme auf die überwiegend ländliche Struktur der Gemeinde und den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes grundsätzlich maßvolle bauliche Verdichtungen. Verdichtungen darüber hinaus sind bei konkreter lagemäßiger und funktionaler Eignung mit Erstellung von Teilbebauungsplänen möglich. Damit verbunden können Bedachtnahmen auf grundstücksspezifische und funktionale Herausforderungen sowie auf öffentliche

Interessen erfolgen. Dies im Gegensatz zu einer alternativen generellen planlosen Verdichtung der Verdichtung wegen, welche nicht der angestrebten Baustruktur entspricht und zu Problemen führt. Zudem widersprechen bauliche Verdichtungen für nicht im öffentlichen Interesse liegende Nutzungen wie z.B. Freizeitwohnsitze, unterbelegte Wohnungen, Schein-Hauptwohnsitze jeglicher ortsplanerischer Konzeption und den Planungszielsetzungen der Gemeinde. Diesbezügliche bauliche und baulich-funktionale Fehlentwicklungen können auch nicht als energieeffiziente Raumstrukturen beurteilt werden. Bauliche Verdichtungen sind nur dann sinnvoll und zweckmäßig, wenn diese auch strategischen Planungsintentionen der Gemeinde und öffentlichen Interessen dienen.

Mit der Ausbaumöglichkeit von Dach- und Kellergeschoßen (Nutzung bestehende Bauvolumina auch wenn die GFZ bereits überschritten wird, Ausnahmeregelung hinsichtlich von Stellplätzen) wird insbesondere eine sparsame Verwendung von Grund und Boden mit dem generellen Bebauungsplan ermöglicht.

Ergänzend ad Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes – und dies insbesondere in sensiblen Landschaftsräumen, wie Seeuferbereichen und angrenzende Aussichtshanglagen zum Wörthersee - wird entsprechend den Planungszielsetzungen ein sehr hoher Stellenwert eingeräumt. Insbesondere mit den restriktiven Bestimmungen und damit verbunden der Reduktion von baulichen Konsumationsmöglichkeiten (siehe z.B. auch ad geordnete Siedlungsentwicklung) sowie umfassenden Bestimmungen zur angestrebten Baustruktur (inkl. Einfriedungen und Grünraumgestaltungen, Beschränkung der Höhe von Stützmauern und von Geländeabtreppungen) erfolgt eine entsprechende Bedachtnahme auf die Intentionen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes. Dies auch im Hinblick auf Blickbeziehungen vom und zum Wörthersee.

Ergänzend ad Energieeffizienz

Betreffend die Thematik Energieeffizienz sind dem generellen Bebauungsplan gemäß Ermächtigungsspielraum des K-ROG 2021 „weitgehend die Hände gebunden“. Verbindliche Festlegungen hinsichtlich z.B. der Nutzung der Sonnenenergie (Warmwasseraufbereitung, PV) sind ebenso wenig möglich wie hinsichtlich der Heizungsart (z.B. verpflichtende Fernwärmeanschlüsse in entsprechenden Eignungslagen). Derartige Regelungen sind auch in Teilbebauungsplänen nicht zulässig. Zudem auch nicht in der K-BO bzw. den K-BV landesweit geregelt (dies wäre zweckmäßig).

Mit insbesondere folgenden Festlegungen des generellen Bebauungsplanes werden energieeffiziente Raumstrukturen (= kompakte Raumstrukturen) unterstützt.

- Siehe ad sparsame Verwendung von Grund und Boden

Generell ad Kurgebiet Tourismus und Erholungsfunktion im Kurgebiet

Entsprechend der Widmungs-, Bauungs- und Nutzungsstruktur im Gemeindegebiet von Maria Wörth sind gesonderte Bauungsbedingungen für das Bauland Kurgebiet bzw. das Bauland Reine Kurgebiet, welche für die festgelegten Bauungszonen 2 Maria Wörth, 3 Unter Dellach und 5a,b Hotel Sille und Golfhotel hinausgehen, weder für eine geordnete Siedlungsentwicklung noch zur Sicherstellung eines entwicklungsfähigen Fremdenverkehrs (inkl. Erholungsfunktion) erforderlich. Bei nur mehr ca. 120.000 Nächtigungen pro Jahr und lediglich punktuell touristisch genutzten Bereichen ist eine Regelung von im öffentlichen Interesse liegenden touristischen Entwicklungen insbesondere mit restriktiven Bauungszonen, mit Teilbauungsplänen (inkl. integrierte Flächenwidmungs- und Bauungsplanungen) und mit spezifischen Grünlandwidmungen, wie bis dato im begründeten Bedarfsfall erfolgt, zweckmäßig. Einer generellen Einräumung bzw. einer weiterhin generellen Einräumung von erhöhten baulichen Konsumationsmöglichkeiten für touristische Entwicklungen stehen insbesondere öffentliche Interessen einer geordneten räumlichen Entwicklung, der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes (inkl. der Seeufer- und Seenahbereiche) und des Nachbarschaftsschutzes entgegen. Zudem erfolgten in den letzten Jahren vielfach Umnutzungen touristischer Betriebe in Wohnnutzungen und damit verbunden z.B. die „Entstehung“ viergeschoßiger Wohnbauten in nunmehrigen Einfamilienhaussiedlungsgebieten. Derartige Entwicklungen sind auch zukünftig nicht auszuschließen. Dies ist ein weiterer Grund für den Paradigmenwechsel, dass touristischen Vorhaben nicht vorab und generell eine erhöhte bauliche Konsumationsmöglichkeit eingeräumt wird.