



# Gemeinde Maria Wörth

Wörthersee Südufer Straße 115, 9081 Reifnitz, Bezirk Klagenfurt-Land

Tel: 04273/2050-0, Fax: DW42, e-mail: maria-woerth@ktn.gde.at

**Zahl:** 031/Bgm/Gr/2021

**Betr:** Befristete Bausperre

## VERORDNUNG

**des Gemeinderates der Gemeinde Maria Wörth vom 16. Dezember 2021, Zahl: 031/Bgm/Gr/2021, mit der eine befristete Bausperre erlassen wird.**

Auf Grund des § 23 Abs. 1 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995 in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 71/2018, wird verordnet:

### § 1 - Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für den gesamten Wirkungsbereich des textlichen Bebauungsplanes vom 27.02.1997 der Gemeinde Maria Wörth.
- (2) Ausgenommen von der Bausperre sind wie folgt:
  - a) Bauvorhaben im Wirkungsbereich eines Teilbebauungsplanes bzw. einer integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung.
  - b) Bauvorhaben im räumlich eingeschränkten Wirkungsbereich (planliche Abgrenzung im M 1:1.000) gemäß § 3 Abs (2) des textlichen Bebauungsplanes 1997.
  - c) Bauvorhaben bis maximal 3 Geschosse, welche vorrangig der infrastrukturellen Versorgung der Einwohner der Gemeinde dienen wie z.B. Schulen, Kindergärten, Bauhof, Veranstaltungsgebäude udgl. Die Zulässigkeit der Errichtung des dritten Geschosses ist an eine positive Beurteilung der Ortsbildpflegekommission gebunden.
  - d) Bauvorhaben bis maximal 3 Geschosse, welche landwirtschaftlichen Betrieben, Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetrieben dienen. Je Bauvorhaben sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Die Zulässigkeit der Errichtung des dritten Geschosses ist an eine positive Beurteilung der Ortsbildpflegekommission gebunden.
  - e) Bauvorhaben bis maximal 3 Geschosse in den Baulandkategorien Kurgebiet und Reines Kurgebiet für gewerblich-touristische Zwecke. Die Zulässigkeit der Errichtung des dritten Geschosses ist an eine positive Beurteilung der Ortsbildpflegekommission gebunden.

- f) Bauvorhaben für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in offener oder halboffener Bebauungsweise (Doppelhaus) bis max. 2,0 Geschosse. In Hanglagen, mit einem auf die Geschossanzahl anrechenbaren Kellergeschoss, sind max. 2,5 Geschosse zulässig.
- g) Nicht dem Wohnzweck dienende bis zweigeschossige Bauvorhaben.
- h) Nicht unter lit a) bis g) fallende Um- und Zubauten bestehender Gebäude, sofern die Kubatur des Gebäudes um nicht mehr als 20 % vergrößert wird und die bestehende Bauhöhe nicht überschritten wird. Für eine thermische Sanierung des Daches darf die bestehende Bauhöhe um maximal 30 cm überschritten werden.
- i) Bauvorhaben im und am Bestandsgebäude (inkl. thermische Sanierung), Bauvorhaben ohne Gebäudeeigenschaft und Bauvorhaben die keiner Baubewilligung bedürfen.
- j) Bereits zur Bauverhandlung ausgeschriebene Bauvorhaben.

## **§ 2 - Planungsabsicht**

- (1) Der Gemeinderat der Gemeinde Maria Wörth beabsichtigt den textlichen Bebauungsplan für das Gemeindegebiet der Gemeinde Maria Wörth aus dem Jahr 1997 im Rahmen einer generellen Revision neu zu erlassen.
- (2) Die Festlegung der Bausperre erfolgt zur Vermeidung einer Beeinträchtigung der beabsichtigten Wirkung des textlichen Bebauungsplanes. Diesbezüglich ist auch eine Regelung betreffend die Anrechenbarkeit von Geschossen auf die Geschossanzahl erforderlich (siehe Erläuterung).
- (3) Die vorrangigen Ziele der Revision des textlichen Bebauungsplanes sind wie folgt:
  - a) Treffen von zeitgemäßen normativen Festlegungen basierend auf einer umfassenden Grundlagenforschung vor allem hinsichtlich Bebauungsstruktur, Orts- und Landschaftsbild, infrastruktureller Ausstattungen und struktureller Problemfelder sowie diesbezüglich abgeleiteter Planungszielsetzungen.
  - b) Verstärkte Erhaltung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes, der Wohn- und Erholungsqualität, von einheitlichen Bebauungsstrukturen und verstärkte Bedachtnahme auf einen nachhaltigen Schutz der Seeufer und der erweiterten Seeuferbereiche.
  - c) Stärkung der Ortszentren bzw. der Siedlungsschwerpunkte mit Wohnbebauungen und Vermeidung diesbezüglicher verdichteter bzw. großvolumiger Wohnbauvorhaben in raumplanerisch nicht bzw. nur mäßig geeigneten Bereichen.
  - d) Vermeidung von hohen und großvolumigen Bebauungen außerhalb von Eignungsgebieten. Dies vor allem unter Berücksichtigung der Maßstäblichkeit des Ortsbildes, infrastruktureller Gegebenheiten und der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

### **§ - 3 Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung an der Amtstafel in Kraft.

Der Bürgermeister:  
Markus Perdacher

## **ERLÄUTERUNG ZUR VERORDNUNG**

### **1. Ad Generelle Rahmenbedingungen und Zielsetzungen**

Ziel ist es, basierend auf einer umfassenden Grundlagenforschung, Problemerkörterung, aktuellen gesetzlichen Bestimmungen und aktualisierten Planungszielsetzungen, den bestehenden textlichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1997 einer generellen Revision zu unterziehen, um damit als Gemeinde im eigenen planerischen Wirkungsbereich entsprechend zu reagieren. Insbesondere Geschossbauten und verdichtete Wohnbauformen sowie Bebauungen im Seeuferbereich bedürfen einer im öffentlichen Interesse liegenden zeitgemäßen räumlichen und baulichen Regelung. Die räumliche Regelung soll, vor allem unter Berücksichtigung von Planungszielsetzungen betreffend Siedlungsschwerpunkte, Stärkung der Ortskerne und Erhaltung der Seeuferbereiche, über zonale Festlegungen in der Bebauungsplanung erfolgen.

Seitens der Gemeinde Maria Wörth wurde am 02.08.2021 der Entwurf eines neuen textlichen Bebauungsplanes (generelle Revision des textlichen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1997) kundgemacht. Dieser kundgemachte Entwurf berücksichtigt nicht umfassend die sich ergebenden Anforderungen und Gestaltungsmöglichkeiten des mit 01.01.2022 in Kraft tretenden K-ROG und berücksichtigt nicht im absehbar erforderlichen Ausmaß (absehbar auf Basis einer umfassenden Grundlagenforschung) Problematiken und Planungszielsetzungen betreffend Geschossbauten, verdichtete Wohnbauformen, Stärkung der Ortszentren bzw. Siedlungsschwerpunkte und die Erhaltung charakteristischer und ortsverträglicher Bebauungsstrukturen sowie der Seeuferbereiche.

Für die Gemeinde Maria Wörth ergibt sich insbesondere die zunehmende Problematik, dass verdichtete Wohnbauformen bzw. großvolumige Geschossbauten ohne planerische Konzeption im Sinne einer raumplanerischen und im öffentlichen Interesse liegenden Standorteignung über beinahe das gesamte Gemeindegebiet (inkl. Seeuferebereich) errichtet bzw. begehrt werden. Damit verbunden sind insbesondere negative Beeinträchtigungen des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes, Verlust an Wohn- und Aufenthaltsqualität, strukturelle und infrastrukturelle Problematiken.

So verzeichnet die Gemeinde Maria Wörth von 1991 auf 2021 eine sehr dynamische und weit überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung (Bevölkerungswachstum von 51,4 % / 1.067 Einwohner auf 1.616 Einwohner). Hinzu kann ca. im selben Ausmaß ein Anstieg von Freizeitwohnsitzen angenommen werden.

Diese Entwicklung wird vor allem durch die attraktive Lage am Wörther See, durch die weit über den Bedarf hinausgehenden Baulandreserven, welche sich weitgehend über das gesamte Siedlungsgebiet erstrecken, und durch einen nicht zeitgemäßen textlichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1997 begünstigt. Mit der „Corona-Krise“ hat sich die bestehende Dynamik eines „Baudruckes“ vor allem durch Bauträgerprojekte für Geschosswohnbauten, verdichtete Wohnbauformen und touristische Projekte nochmals verstärkt.

## 2. Ad § 1 Abs (2) Ausnahmebestimmungen

### ➤ Generell:

Ziel ist es, der Baubehörde für die Anwendung der Bausperre eindeutige Vorgaben zu geben. In diesem Zuge ist es aufgrund des bestehenden textlichen Bebauungsplanes und zur Vermeidung einer Beeinträchtigung der beabsichtigten Wirkung des textlichen Bebauungsplanes auch erforderlich, dass eine Klarstellung bzw. Definition betreffend die Anrechenbarkeit von Geschossen auf die Geschossanzahl erfolgt.

Auf die Geschossanzahl sind alle Geschosse anzurechnen, deren Erdgeschossfußbodenoberkante mehr als 1,00 m über das angrenzende Urgelände herausragen.

Als Dachgeschoss (1/2 Geschoss) gilt jenes Geschoss, welches über dem letzten Hauptgeschoss liegt und einen Kniestock aufweist, dessen Kniestockhöhe 60,00 cm bis 160 cm beträgt. Die Kniestockhöhe ist die Höhe zwischen der Rohdeckenoberkante und der Fußpfettenoberkante.

- Ad lit a): Die Ausnahmebestimmungen betreffend den Wirkungsbereich von Teilbebauungsplänen und integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen umfassen auch diesbezügliche Genehmigungen während der Bausperre. Begründung: vom Wirkungsbereich des textlichen Bebauungsplanes ausgenommen, es erfolgt eine intensive planerische Bearbeitung für einen Teilbereich und ermöglicht auf Entwicklungen zu reagieren, welche im öffentlichen Interesse liegen.
- Ad lit b): Die Ausnahmebestimmung betrifft wesentliche touristische Bereiche der Gemeinde, welcher im textlichen Bebauungsplan spezifisch betrachtet und räumlich exakt abgegrenzt wurden. Eine gewerblich touristische Entwicklung in diesen Bereichen liegt im öffentlichen Interesse.
- Ad lit c) bis e): Grundsätzlich werden im öffentlichen Interesse liegende Bauvorhaben mit moderater Höhenentwicklung von der Bausperre ausgenommen. Die Bindung der Zulässigkeit des dritten Geschosses an eine positive Stellungnahme der Ortsbildpflegekommission und damit an eine fachliche Einzelbeurteilung erfolgt zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, soll die beabsichtigte Wirkung des textlichen Bebauungsplans nicht beeinträchtigen und gleichzeitig eine gewisse Flexibilität der wirtschaftlichen und infrastrukturellen Weiterentwicklung der Gemeinde gewährleisten.
- Ad lit f): Insbesondere verdichtete Bebauungsweisen, Geschosswohnbauten und Mehrfamilienwohnhäuser bedürfen einer räumlichen und baulichen Neuregelung. Damit werden mit höhenbeschränkten Ein- und Zweifamilienhäusern (inkl. Doppelwohnhäuser) nur die Wohnbebauungen von der Bausperre ausgenommen, welche die beabsichtigte Wirkung des textlichen Bebauungsplanes nicht beeinträchtigen können und welche dem üblichen Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung entsprechen.

- Ad lit g): Diesbezüglich untergeordnete Vorhaben können die beabsichtigte Wirkung des textlichen Bebauungsplanes nicht unterlaufen und dienen einer flexiblen Umsetzung der Bausperre.
- Ad lit h): Diesbezüglich untergeordnete Vorhaben können die beabsichtigte Wirkung des textlichen Bebauungsplanes nicht unterlaufen und dienen einer flexiblen Umsetzung der Bausperre.
- Alt lit i): Die Ausnahmebestimmung dient vor allem der Vermeidung von allfälligen Fehlinterpretationen. Diesbezüglich untergeordnete Vorhaben können die beabsichtigte Wirkung des textlichen Bebauungsplanes nicht unterlaufen und dienen einer flexiblen Umsetzung der Bausperre.
- Ad lit j): Die Übergangsbestimmung, dass bereits zur Bauverhandlung ausgeschriebene Bauvorhaben von der Bausperre ausgenommen werden, erfolgt zur Vermeidung von formalen Härtefällen. Dies unter Abwägung des eigentlichen und im öffentlichen Interesse liegenden Zwecks der Bausperre mit privaten Interessen. Anzumerken ist, dass jegliche diesbezügliche zeitliche Zäsur zu Restriktionen führt. Eine restriktive Zäsur ist zur Vermeidung einer Beeinträchtigung der beabsichtigten Wirkung des textlichen Bebauungsplanes zwingend erforderlich. Die gegenständliche Ausnahmebestimmung umfasst selbstverständlich auch die Bauvorhaben, die sich in einem weiteren Stadium des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens befinden.