



# Marktgemeinde Moosburg

Bundesland Kärnten  
Politischer Bezirk Klagenfurt-Land

## Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Ortseingang Nord“



### Auftraggeberin

Marktgemeinde Moosburg  
Kirchplatz 1  
9062 Moosburg

### Verfasser

RPK ZT-GmbH  
Benediktinerplatz 10  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

GZ: 23027  
Klagenfurt am Wörthersee, 13.09.2023

**Entwurf für die  
Kundmachung**

# VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Moosburg

vom ....., Zl. ....,

mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „**Ortseingang Nord**“  
erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 39 und 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 –  
K-ROG 2021, LGBl Nr. 59/2021, wird verordnet:

## 1. Abschnitt (Allgemeines)

### § 1

#### Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Grundstücke Nr. 144/1, 144/2, 144/3, 146/1, 153 und für Teilflächen aus Grundstück Nr. 142/1, alle KG 72145 Moosburg, im Ausmaß von ca. 18.195 m<sup>2</sup>.
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Anlage 1: Lageplan zur Widmungsänderung) sowie über die festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2).

## 2. Abschnitt (Flächenwidmung)

### § 2

#### Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Moosburg wird insofern geändert, als unter dem Punkt

9/C3.2/2023 die Umwidmung von Teilflächen des Grundstücks 142/1, KG 72145 Moosburg, von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Bauland Geschäftsgebiet, im Ausmaß von insgesamt ca. 1.300 m<sup>2</sup>

festgelegt wird.

Innerhalb des Geltungsbereiches bleiben die übrigen Festlegungen im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Moosburg unverändert.

### **3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)**

#### **§ 3**

##### **Mindestgröße der Baugrundstücke**

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 8.000 m<sup>2</sup>.
- (2) Ausgenommen von der festgelegten Mindestgrundstücksgröße sind Baugrundstücke für infrastrukturelle Einrichtungen, die dem öffentlichen Interesse dienen.

#### **§ 4**

##### **Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken**

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ergibt sich aus der Geschoßflächenzahl (GFZ).
- (2) Die maximal zulässige GFZ beträgt 1,0.
- (3) Bei der Berechnung zur Ermittlung der GFZ sind Geschoßhöhen über 6,00 m als zwei Geschoße zu zählen.

#### **§ 5**

##### **Bebauungsweise**

Als zulässige Bebauungsweise wird die offene Bauweise festgelegt.

#### **§ 6**

##### **Bauhöhe**

- (1) Die zulässige Gebäudehöhe wird durch die Festlegung der Bauhöhe als Höchsthöhe (Attikaoberkante) in Metern über Adria bestimmt.
- (2) Die maximal zulässige Bauhöhe wird wie folgt festgelegt:  
Bebauungsbereich A: 516,00 m ü. A.  
Bebauungsbereich B: 512,00 m ü. A.
- (3) Abweichend von den Bestimmungen in Abs. (2) dürfen notwendige technische Aufbauten wie Klima- und Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten u.ä. die maximal zulässige Bauhöhe, gemessen von der realisierten Attikaoberkante, um bis zu 1,50 m überschreiten, wenn ein Randabstand von mindestens 2,00 m zur Attikainnenkontur einhalten wird.
- (4) Notwendige Rauchfänge werden von den Bestimmungen in Abs. (2) und (3) ausgenommen.

## **§ 7**

### **Baulinien**

- (1) Es werden Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) Ausgenommen von Abs. (1) sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung wie Einfriedungen, Gartenpavillons, Retentionsbecken sowie infrastrukturelle Anlagen wie Zufahrten, Parkplätze, Schrankenanlagen, Trafostationen, Einhausungen und Überdachungen für Müllsammelstellen udgl.
- (3) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) dargestellt.

## **§ 8**

### **Dachformen**

Als Dachform wird das Flachdach oder Sheddach festgelegt.

## **§ 9**

### **Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen**

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße (Alte Bundesstraße, Feldkirchner Straße).
- (2) Die Anzahl der nachzuweisenden KFZ-Stellplätze wird wie folgt festgelegt:
  - 1 Stellplatz je 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
  - 1 Stellplatz je 5 Pflegebetten
  - 1 Stellplatz je 1,5 Beschäftigte
- (3) Im Falle der Errichtung einer Querung an der B95 Turracher Straße ist südlich vom Bebauungsbereich A in Westost-Richtung die Durchlässigkeit des Planungsgebietes für den Fuß- und Radverkehr herzustellen.

## **§ 10**

### **Baugestaltung**

- (1) Die Farbgebung von Fassaden und Fassadenteilen hat in hell gebrochenen Farbtönen zu erfolgen.
- (2) Zur Fassadengestaltung ist die Verwendung von Holz in der jeweiligen Naturfarbe oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild als Holzfassade wirken, erlaubt.
- (3) Betriebsstättenbezeichnungen, die am Gebäude befestigt sind, dürfen maximal 10 % je Fassadenseite einnehmen und die Dach- bzw. Attikaoberkante nicht überragen.
- (4) Deckungs- und Fassadenmaterialien (Ausnahme: Glas zur Belichtung) dürfen keine Spiegelungen verursachen.
- (5) Die Errichtung freistehender Werbepylone ist unzulässig.
- (6) Dachflächen, sofern sie nicht durch technische Aufbauten oder Oberlichter belegt sind, sind aus mikroklimatischen Gründen entweder möglichst extensiv zu begrünen oder für



Photovoltaik- bzw. Solaranlagen zu nutzen. PV- bzw. Solar-Module dürfen die jeweilige Attikaoberkante nicht überragen. Bei der Gebäudestatik sind die entsprechenden Traglasten zu beachten.

## **§ 11**

### **Gestaltung von Außenanlagen**

- (1) Die in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) mit einem Bepflanzungsgebot für die Randeingrünung belegten Flächen, sind als Grünfilter mit standortgerechter Pflanzenauswahl zu bepflanzen, sodass ein reich strukturiertes Grünband entsteht.
- (2) Außenflächen für die Parkierung sind mit heimischen bzw. standortgerechten Laubbäumen (Qualitäten: Ho.mB/Co, 20/25) zu bepflanzen, sodass auf je angefangene 6 KFZ-Stellplätze ein Baum kommt.
- (3) Auf den in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) mit einem Bepflanzungsgebot für Park und Retention belegten Flächen, sind je angefangene 200 m<sup>2</sup> Freifläche ein heimischer bzw. standortgerechter Laubbaum (Qualitäten: Ho.mB/Co, 20/25) zu pflanzen, sodass im Freibereich ein Parkcharakter entsteht.
- (4) Freiflächen für die Retention von Oberflächenwässer sind von den Bepflanzungsgeboten in den Abs. (1) bis (3) ausgenommen.
- (5) Flächen für Wegeanlagen, Außenterrassen, Platzgestaltungen und für den ruhenden Verkehr, sofern sie nicht der notwendigen Erschließung dienen, sind nach Möglichkeit mit sickerfähigen Oberflächenmaterialien auszuführen.
- (6) Als Grünflächenanteil werden 30 % des Baugrundstücks festgelegt. Rasenflächen, Grünbeete, begrünte Dächer sowie befestigte Flächen mit sickerfähigen Materialien können der Grünfläche angerechnet werden.
- (7) Einfriedungen sind, sofern konstruktiv möglich, sockellos und mindestens zu drei Viertel transparent auszubilden.
- (8) Stützwandkonstruktionen sind nur im nachweislich erforderlichen Umfang zulässig und zu begrünen.

## **§ 12**

### **Art der Nutzung von Gebäuden**

- (1) Im Bebauungsbereich A wird die zulässige Nutzung aller entstehenden Gebäude und baulichen Anlagen nach den Bestimmungen des § 21 Abs. 1 Z 1 K-ROG 2021, LGBl Nr. 59/2021 (Bauland Geschäftsgebiet) festgelegt. Die Errichtung von Wohngebäuden und Wohnungen ist nicht zulässig. Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen darauf hingewiesen.
- (2) Im Bebauungsbereich B wird die zulässige Nutzung aller entstehenden Gebäude und baulichen Anlagen bestimmt, die dem Verwendungszweck Pflegeheim dienen.

## **§ 13**

### **Lärmschutz**

- (1) Innerhalb des Bebauungsbereiches A sind Stellflächen der LKW-Anlieferung gegenüber der angrenzenden Wohnnutzungen baulich einzuhausen.
- (2) Wohnnutzungen innerhalb des Bebauungsbereichs B haben den baulichen Schallschutz gemäß den Anforderungen der OIB-Richtlinie 5 nachzuweisen.

## **4. Abschnitt (Schlussbestimmungen)**

### **§ 14**

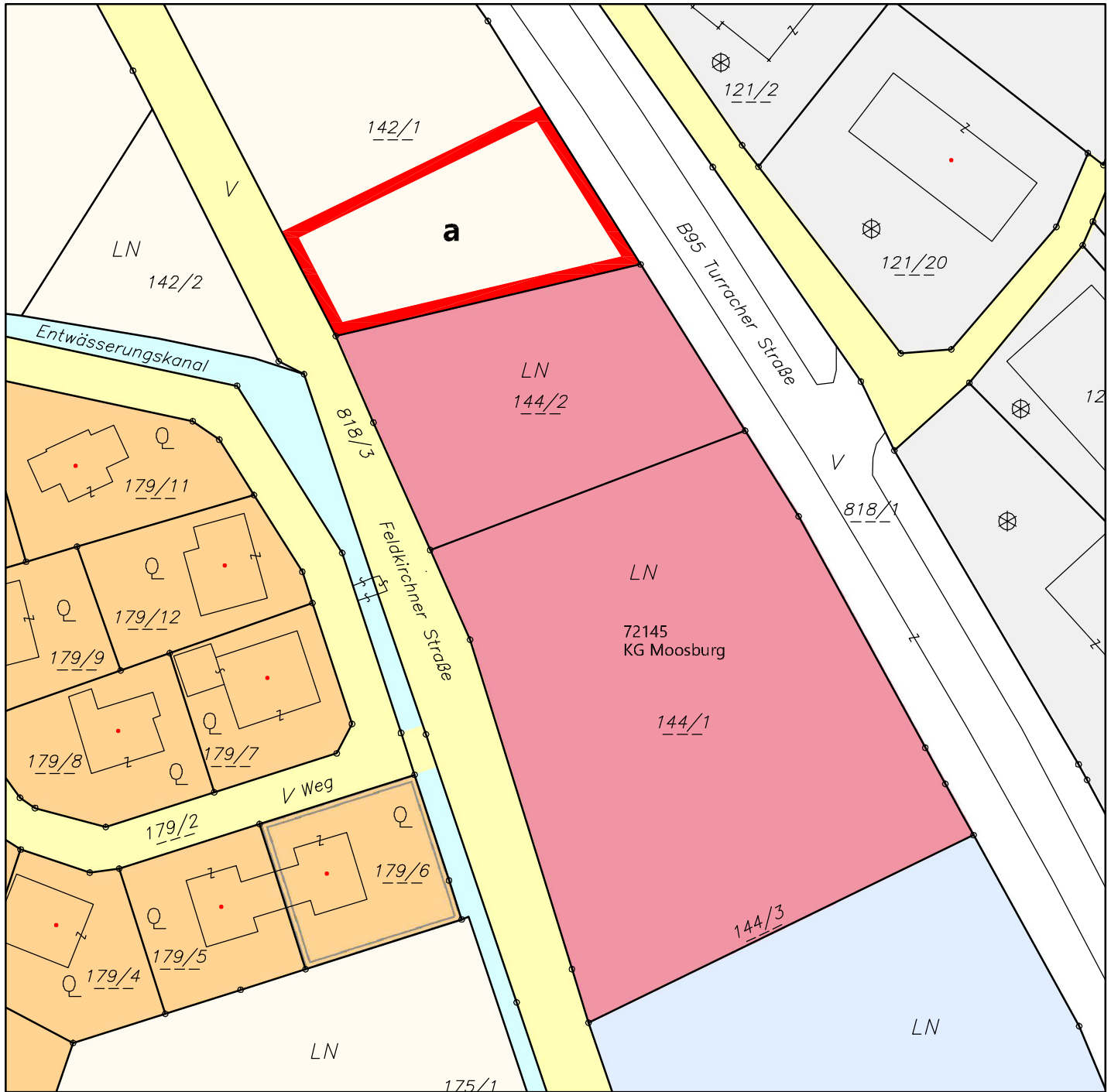
#### **Inkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Moosburg in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten wird die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Seniorenpark Moosburg“ vom 21.12.2020, Zl. 031-2/I-2020 ersetzt.

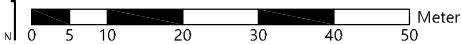
Der Bürgermeister

Herbert Gaggl

(-Amtssignatur-)



Maßstab 1:1000

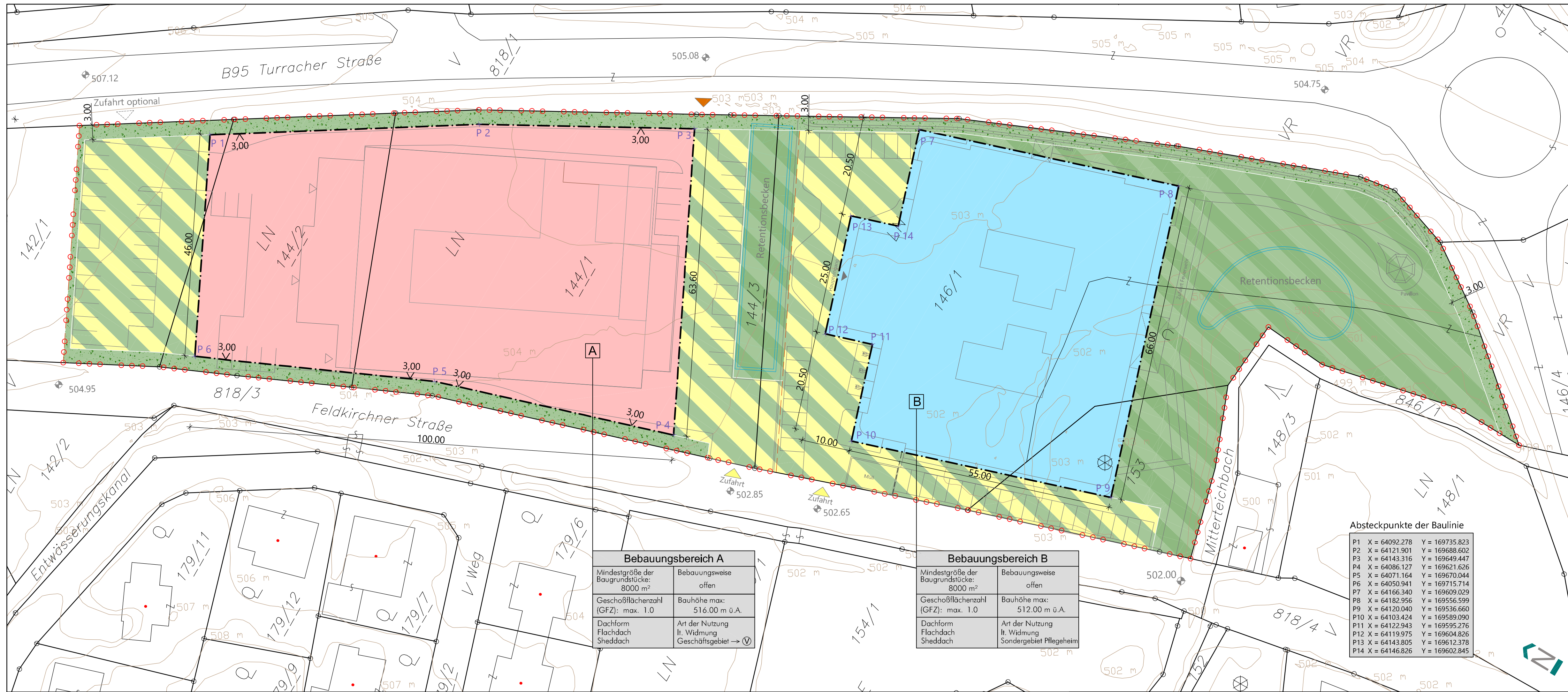


Bearbeitung: FAL/TRÖ Datum: 07.09.2023 Plannummer: 23027-LP-9/C3.2/2023

<b>a</b>	Umwidmung von	Umwidmung in	KG	Grundparzelle	Ausmaß in m <sup>2</sup>
	Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche	Bauland Geschäftsgebiet	Moosburg	142/1 tlw.	1.300

Kundmachung	Genehmigungsbeschluss	
von:    bis:	vom:	
Genehmigungsvermerk		
vom:    Zahl:		





Marktgemeinde Moosburg  
**Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung**  
**„Ortseingang Nord“**

Anlage 2  
 Zeichnerische Darstellung der  
 festgelegten Bebauungsbedingungen

- ○ ○ ○ Planungsgebietsgrenze
- Baulinie ohne Anbauverpflichtung
- Bebaubare Fläche im Bauland Geschäftsgebiet
- Bebaubare Fläche im Bauland Sondergebiet Pflegeheim
- Bepflanzungsgebot für die Randeingrünung
- Bepflanzungsgebot für die internen Verkehrsflächen
- Bepflanzungsgebot für Park und Retention

**Sonstige Darstellungen**

- 1257 Kataster
- V Verweis auf den Wortlaut der Verordnung
- ▲ Zufahrt
- ▲ Zufahrt Optional
- ▲ Möglicher Zugangsbereich für Durchwegung
- Retentionsbecken Retentionsbecken
- Voraussichtliche Parzellengrenze (unverbindlich)
- Projekt (Bestand) Erdgeschoß
- 1m Höhenschichten
- + 20.00 Maßknoten in Meter
- + 3.00
- + 504.75 Geländebezugspunkt, Höhenkote in Metern über Adria
- x P 1 Koordinatenpunkte der Baulinie (BMN M31)

Betroffene Parzellen: 142/1 tlw., 144/1, 144/2, 144/3, 146/1, 153,  
 alle KG Moosburg 72145  
 Gesamtfläche des Planungsgebietes: Ca. 18.195 m<sup>2</sup> (ft. DKM)

Anlage zur Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Moosburg Vom _____ Zahl _____  Der Bürgermeister	Tag der Kundmachung der Verordnung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Moosburg
--	--

Bebauungsbereich A	
Mindestgröße der Baugrundstücke: 8000 m <sup>2</sup>	Bebauungsweise: offen
Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 1.0	Bauhöhe max.: 516.00 m ü.A.
Dachform: Flachdach, Sheddach	Art der Nutzung lt. Widmung: Geschäftsgebiet → <span style="color: blue;">V</span>

Bebauungsbereich B	
Mindestgröße der Baugrundstücke: 8000 m <sup>2</sup>	Bebauungsweise: offen
Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 1.0	Bauhöhe max.: 512.00 m ü.A.
Dachform: Flachdach, Sheddach	Art der Nutzung lt. Widmung: Sondergebiet Pflegeheim

**Absteckpunkte der Baulinie**

P1 X = 64092.278 Y = 169735.823
P2 X = 64121.901 Y = 169688.602
P3 X = 64143.316 Y = 169649.447
P4 X = 64086.127 Y = 169621.626
P5 X = 64071.164 Y = 169670.044
P6 X = 64050.941 Y = 169715.714
P7 X = 64166.340 Y = 169609.029
P8 X = 64182.956 Y = 169556.599
P9 X = 64120.040 Y = 169536.660
P10 X = 64103.424 Y = 169589.090
P11 X = 64122.943 Y = 169595.276
P12 X = 64119.975 Y = 169604.826
P13 X = 64143.805 Y = 169612.378
P14 X = 64146.826 Y = 169602.845



# Erläuterungen

## 1. Ausgangslage und Zielsetzung

Im Jahr 2020 wurde das Verfahren zur integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Seniorenpark Moosburg“ abgehandelt, sodass die Verordnung mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.12.2020, Zl. 031-2/I-2020 erlassen werden konnte.

Anlass der Planung war die Errichtung eines Pflegeheims der AHA-Gruppe (Anderes Haus des Alterns, mittlerweile Mavida Group), welches ausgerichtet auf die Langzeitpflege mittlerweile realisiert wurde. Aufgrund dessen erfolgte die Umsetzung der Gebäudeform in Atriumbebauung mit geschlossenem Innenhof, womit auf die speziellen Anforderungen der Bewohnerschaft eingegangen werden konnte. Südlich des Pflegeheims wurde eine private Parkanlage geschaffen, die neben der Erholungsfunktion gleichzeitig für die Oberflächenwasserretention genutzt wird und im damaligen Verfahren als Ausgleich für die Eingriffe auf naturschutzrechtlich relevanten Flächen eingefordert wurde.

Für den nördlichen bisher noch nicht baulich verwerteten Teil des Planungsgebietes bestanden ursprünglich Absichten zur Errichtung eines Gebrauchtwagenhandels mit Büro und Werkstätte, die jedoch nicht weiterverfolgt wurden.

Inzwischen besteht für die noch unbebauten Teilflächen eine konkrete Planung zur Errichtung einer Großbäckerei mit Verkauf. Hierzu liegt bereits ein ausgearbeiteter Entwurf vom Architekturbüro Weingraber & Prohart Architekten ZT GmbH vor, der als Grundlage für die weitere Planung dient.

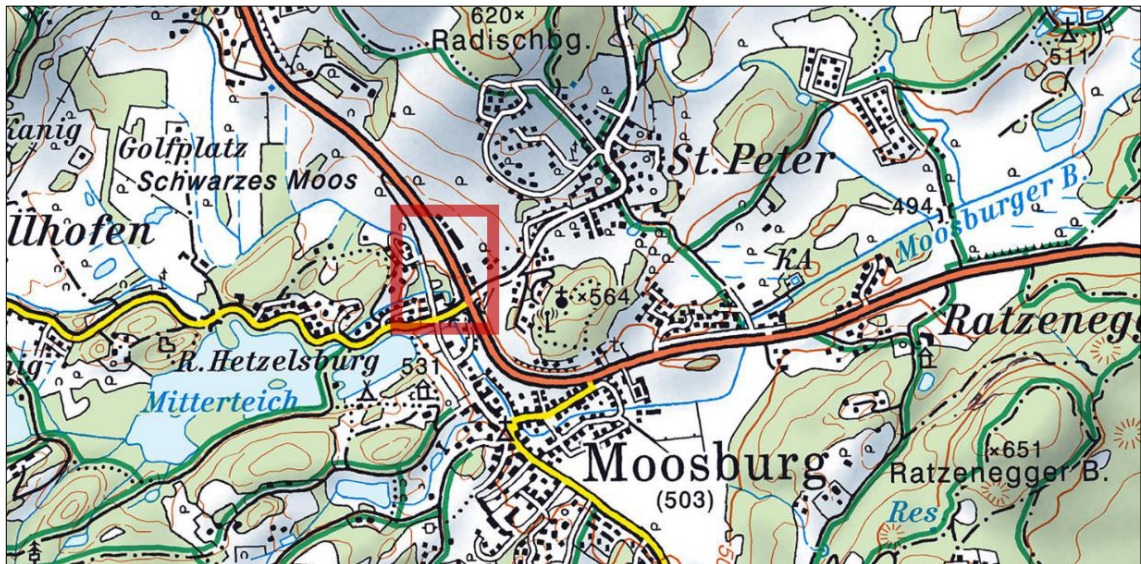
In Folge der Detailplanung zur Großbäckerei entstand ein zusätzlicher Flächenbedarf von ca. 1.300 m<sup>2</sup> Grundflächen für die Unterbringung von Mitarbeiterstellplätzen. Hierfür wird die Erweiterung des Baulandes für die geschäftlich-gewerbliche Nutzung in Richtung Norden beabsichtigt. Aufgrund der neuen Planungsprämissen wird die Abänderung des Bebauungs- und Erschließungskonzept sowie die Überarbeitung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Seniorenpark Moosburg“ erforderlich. Die Änderungen werden als Neuverordnung im integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanverfahren nach § 52 K-ROG 2021 abgehandelt.

Wesentliche Zielsetzungen der Neuverordnung sind:

- Einfügen des konkreten Neubauprojektes in den sensiblen Bereich der nördlichen Ortseinfahrt von Moosburg hinsichtlich einer hohen Verträglichkeit auf das Orts- und Landschaftsbild
- Vermeidung von Nutzungskonflikten zu den angrenzenden Wohnnutzungen
- Schaffung eines strukturellen Übergangs zwischen Gewerbe, Wohnen und zentralörtlichen Einrichtungen im Ortskernbereich
- Verbesserung der Lärmsituation ausgehend von der B95 Turracher Straße
- Sicherstellung der gestalterischen Qualitäten von Gebäuden und Außenanlagen,
- Erwägung einer zukünftigen Querungsmöglichkeit in Westost-Richtung für den Fuß- und Radverkehr
- Widmungskonforme Verwertung der Baulandreserve
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird

## 2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im unmittelbaren nördlichen Anschluss zum Ortskern Moosburg. Die angrenzenden Flächen sind im Westen durch Wohnnutzung und im Osten durch die B95 Turracher Straße bzw. durch Gewerbegebiet belegt. Nördlich befindet sich die freie Landschaft. Das Areal liegt in einem Bereich der als nördlicher Ortseingang von Moosburg zu charakterisieren ist. Es bestehen, von Feldkirchen kommend, repräsentative Sichtbeziehungen auf den Ortskern mit Kirchturm und Schloss. Durch eine naturräumliche Senke wird dieser Eindruck verstärkt.



Lage des Planungsgebietes (Quelle: ÖK50 KAGIS)

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Nr. 144/1, 144/2, 144/3, 146/1, 153 und Teilflächen aus 142/1, alle KG 72145 Moosburg, im Ausmaß von ca. 1,8 ha.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Gemeindestraße (Alte Bundesstraße/Feldkirchner Straße), welche in weiterer Folge in die Landesstraße L73 (Pörschacher Str./Mitterteich Straße) einmündet. Von hier aus bestehen Anbindungen zur B95 Turracher Straße, zum Ortskern von Moosburg und in Richtung Pörschach. Die notwendigen technischen Infrastrukturen sind über die bestehende Erschließung vorhanden.

Südlich des Planungsgebietes verläuft der Mitterteichbach sowie westlich davon ein namenloses Gerinne als Entwässerungsgraben.



Lage des Planungsgebietes (Quelle: Luftbild KAGIS)



Das Gelände ist nahezu eben. Der südliche Teilbereich ist bereits durch das Pflegeheim bebaut und entsprechend den Vorgaben eines Bepflanzungsplanes begrünt worden. Der nördliche Teil wird derzeit als Wiesen-/Ackerfläche genutzt. Gehölzstrukturen befinden sich an den Randbereichen in Form von Einzelbaumstandorten und Uferbegleitgrün entlang des Mitterteich Baches. Hinsichtlich der angrenzenden Bebauungsstrukturen befinden sich westlich Wohngebiete mit E+D und östlich gewerbliche Hallenbauwerke mit Höhen bis max. 8,00 m.

Das Planungsgebiet ist als zentralörtlicher Standort gut erschlossen. Es besteht eine gute fußläufige Anbindung zum Ortskern mit Nahversorger, gemeindlichen Einrichtungen, Erholungsflächen und Bushaltestelle.

### 3. Örtliches Entwicklungskonzept



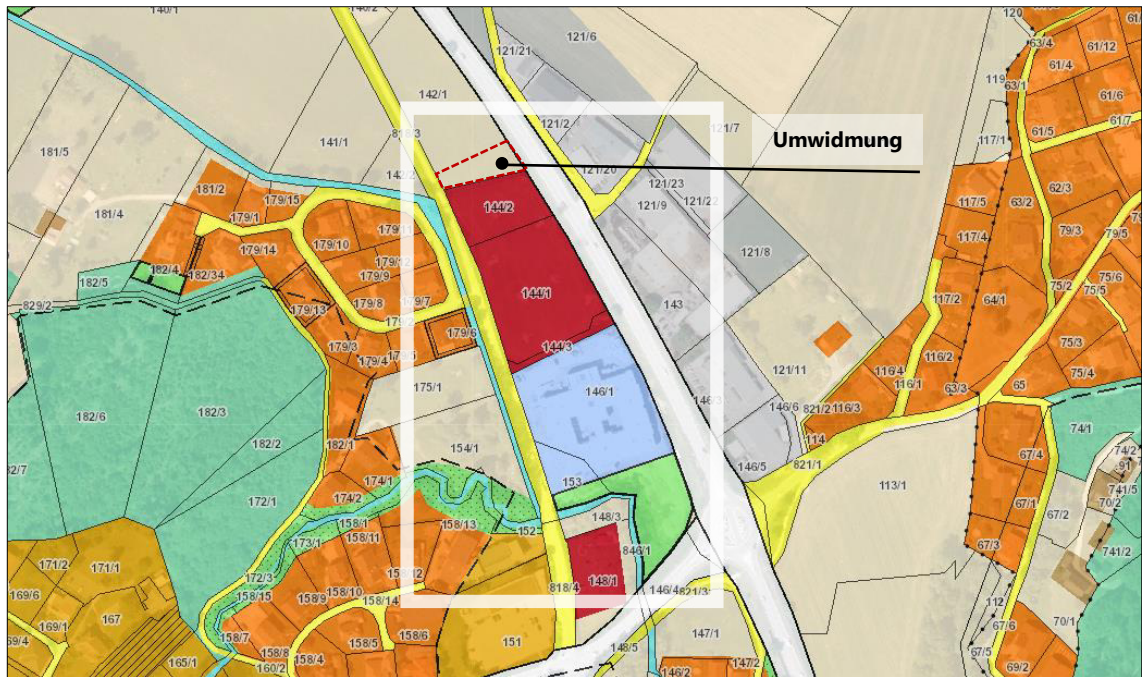
Ausschnitt rechtsgültiges ÖEK 2021 (Quelle: RP Kaufmann)

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Moosburg aus dem Jahr 2021, liegt der Bereich innerhalb von Siedlungsgrenzen. Für das nördliche Entwicklungspotenzial wird die gewerblich-geschäftliche Funktion vorgesehen. Durch das Symbol „BK/BP“ wird auf die Erforderlichkeit eines Bebauungskonzeptes/Bebauungsplanes hingewiesen.

Mit dem blau hinterlegten Sonderzeichen Nr. 5 wird im Text Folgendes erläutert: *„An der Alten Bundesstraße befindet sich das Vorhaben „Seniorenpark Moosburg“ in Fertigstellung. Die Flächen westlich der Alten Bundesstraße werden für die Nutzung Betreubares Wohnen reserviert. Der Baumbestand und ökologisch sensible Flächen sollen möglichst erhalten oder durch Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden. Zur gestalterischen Aufwertung des Gesamtbereiches wird entlang der B95 vom Ortseingang bis zur Kreisverkehrsanlage die Pflanzung einer Baumreihe empfohlen.“*



## 4. Flächenwidmungsplan

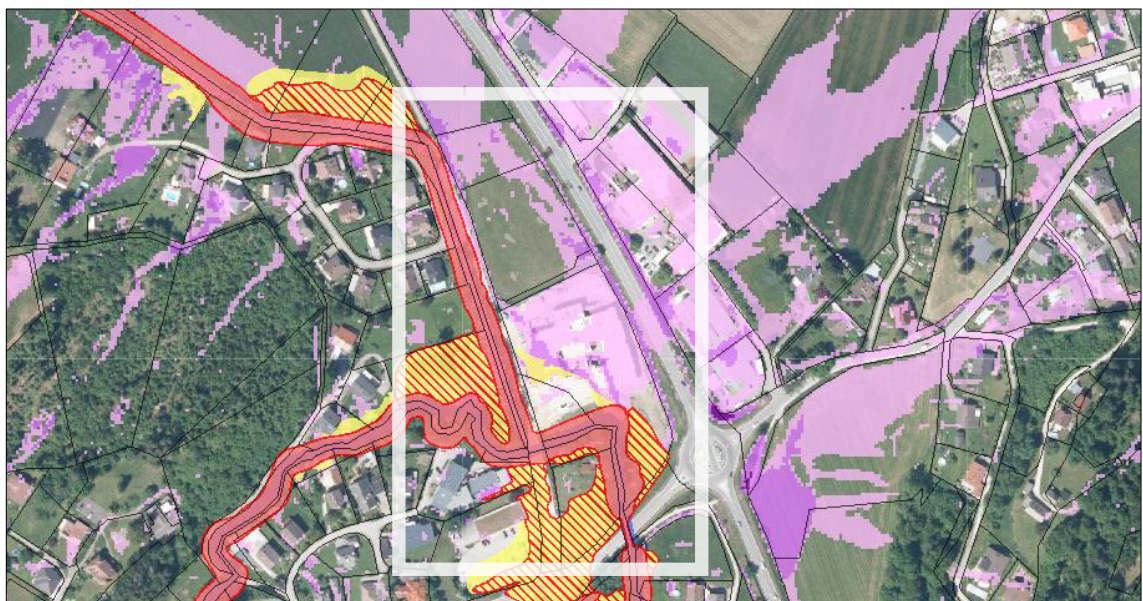


Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

Im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Moosburg aus dem Jahr 2000 (Widmungsbestand 2023) ist das Planungsgebiet in der südlichen Hälfte als Grünland Privatpark und als Bauland Sondergebiet Pflegeheim und in der nördlichen Hälfte als Bauland Geschäftsgebiet gewidmet. Im Osten bestehen Gewerbegebiets- und im Westen Wohngebietswidmungen.

Die Bauland Geschäftsgebietswidmung soll projektbedingt nach Norden um ca. 1.300 m<sup>2</sup> erweitert werden.

## 5. Gefahrenzonen



Gefahrenzonenplan und Hinweiskarte Oberflächenabfluss (Quelle: KAGIS)



Am Rande des Planungsgebietes verlaufen westlich und südlich Rote und Rotgelbe Gefahrenzonen der Gefahrenzonenplanung aus dem Jahr 2011. Zuständig ist die Bundeswasserbauverwaltung BWV.

Gemäß Hinweiskarte zum Oberflächenabfluss (AKL Abt. 12) lässt sich eine mäßige bis punktuell hohe Gefährdung innerhalb des Planungsgebietes ableiten (siehe vorherige Abbildung).

Für die bereits bebauten Teilflächen wurden inzwischen Oberflächenretentionsmaßnahmen umgesetzt, die in den Plandarstellungen zur Gefahrenzonenplanung bzw. zur Hinweiskarte Oberflächenabfluss noch nicht berücksichtigt werden konnten.

## 6. Begründung zu den verordneten Festlegungen

Mit der vorliegenden integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung wird die **integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Seniorenpark Moosburg“**, Gemeinderatsbeschluss vom 21.12.2020, Zl. 031-2/I-2020, neu verordnet.

Auf die von Änderungen betroffenen Bebauungsbedingungen wird explizit hingewiesen.

### ad § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Nr. 144/1, 144/2, 144/3, 146/1, 153 und 142/1 tlw., alle KG 72145 Moosburg, im Ausmaß von ca. 18.195m<sup>2</sup> (CAD-basierte grafische Fläche).

Gegenüber dem integrierten Verfahren „Seniorenpark Moosburg“ wird nunmehr der Geltungsbereich um eine Teilfläche des Grundstücks 142/1, KG 72145 Moosburg, im Ausmaß von ca. 1.300 m<sup>2</sup> erweitert. Die Erweiterungsfläche dient der Unterbringung von Mitarbeiterparkplätzen auf dem Betriebsgelände.

### ad § 2 Änderung des Flächenwidmungsplanes

Das Planungsgebiet wird in Richtung Norden projektbedingt erweitert. Dazu wird die Umwidmung von Teilflächen des Grundstücks 142/1, KG 72145 Moosburg, im Ausmaß von ca. 1.300 m<sup>2</sup> erforderlich. Die Umwidmung wird von bisher Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Bauland Geschäftsgebiet vorgesehen. Die Widmungskategorie entspricht sowohl den Intentionen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 2021 als auch der beabsichtigten Nutzung als Großbäckerei mit Verkauf.

Die übrigen Bestandswidmungen bleiben unverändert.

### ad § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 8.000 m<sup>2</sup>.

Die integrierte Planung „Seniorenpark Moosburg“ legte bisher eine Mindestgröße der Baugrundstücke für den Bereich des Pflegeheims von 6.000 m<sup>2</sup> und für den nördlichen Bereich des Bauland Geschäftsgebietes von 1.500 m<sup>2</sup> fest. Für Letzteres sollte ursprünglich eine erhöhte Flexibilität hinsichtlich der Möglichkeit zur Unterbringung vielschichtiger Nutzungen erfolgen. Diese Zielsetzung wird durch die neuen Rahmenbedingungen und die Konkretisierung der Planungen nicht weiterverfolgt. Weitere Teilungen, insbesondere für die als Bauland Geschäftsgebiet ausgewiesenen Flächen, werden nunmehr ausgeschlossen. Die gewerblich-geschäftliche Funktion soll in Form eines Einzelbetriebes sichergestellt werden. Eine kleinteilige Geschäftsstruktur stünde im Widerspruch mit den Zielen zur Ortskernstärkung für den Hauptort Moosburg.

Ausgenommen von den Mindestgrundstücksgrößen sind Grundstücke für infrastrukturelle Einrichtungen, wenn daraus ein öffentliches Interesse begründet werden kann.

Als Baugrundstück gilt ein im Flächenwidmungsplan zur Gänze als Bauland gewidmetes Grundstück.

#### **ad § 4 Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken**

Zur Festlegung der baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke wird auf die Geschoßflächenzahl (GFZ) zurückgegriffen. Die GFZ wird nunmehr für das gesamte Planungsgebiet mit GFZ 1,0 festgelegt.

Die integrierte Planung „Seniorenpark Moosburg“ legte für den nördlichen Bereich eine GFZ von 0,8 fest, die unter der Annahme der Errichtung eines Autohandels mit größeren nicht GFZ-relevanten Parkierungsflächen beruhte. Nunmehr wird die Bebauung durch einen Produktions-, Büro- und Verkaufskomplex beabsichtigt, wodurch die Anpassung der GFZ auf 1,0 begründet wird. Hinsichtlich des städtebaulichen Einfügens wird trotz Erhöhung der baulichen Ausnutzung in Verbindung mit den übrigen Bebauungsbedingungen (absolute Höhenbeschränkungen, Bauliniengefüge) auf die Belange des Orts- und Landschaftsbildes eingegangen.

Im Hinblick auf die gewerblichen Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes kann es zu höheren Geschoßhöhen, z. B. für Produktionshallen, kommen. Daher wird die Geschoßhöhe auf maximal 6,00 m beschränkt, sodass für die GFZ-Berechnung bei einer Überschreitung zwei Geschoße anzunehmen sind.

#### **ad § 5 Bebauungsweise**

Als zulässige Bebauungsweise wird die offene Bauweise festgelegt. Mangels der Möglichkeit von Grundstücksteilungen sind andere Bebauungsweisen nicht vorgesehen. Daher wird gegenüber der integrierten Planung „Seniorenpark Moosburg“ auf die halboffene und geschlossene Bebauungsweise für den nördlichen Bereich verzichtet.

Die offene Bauweise wird durch § 48 Abs. 6 Z 2 K-ROG 2021 geregelt. Die Abstandsflächen gemäß K-BO 1996 idgF und K-BV idgF sind einzuhalten.

#### **ad § 6 Bauhöhe**

Durch die Festlegung einer absoluten Bauhöhe in Metern über Adria wird das städtebauliche Einfügen in den sensiblen Bereich der nördlichen Ortseinfahrt hergestellt.

Die Höhenentwicklung orientiert sich grundsätzlich am weitgehend ebenen Gelände des Planungsgebietes bzw. der angrenzenden Höhen der erschließenden Verkehrsflächen (Alte Bundesstraße, Feldkirchner Straße). Unter Rücksichtnahme auf die wichtigen Sichtbeziehungen, insbesondere von der B95 Turracher Straße aus Feldkirchen kommend, ergibt sich eine tendenziell niedrigere Bebauung im Süden und eine etwas höhere im Norden. Dadurch kann der Blick auf Kirche und Schloß von Moosburg freigehalten werden.

Gegenüber der integrierten Planung „Seniorenpark Moosburg“ wird für den nördlichen Bereich eine etwas höhere Bebauung festgelegt. Bisher betrug die Bauhöhe 9,00 m über E00. In der Neuverordnung kann mit der Bauhöhenbegrenzung von absolut 516,00 m ü. A. (E00 = ca. 503,50 m ü. A.) eine max. Bauhöhe von ca. 12,50 m erzielt werden. Die Erhöhung wird durch die sich geänderte Nutzungsabsicht als gewerblich-geschäftlicher Standort für die Produktion begründet. Die Gebäudehöhen der nächstliegenden Bestandsbebauung im Wohngebiet bzw. Gewerbegebiet werden in Natur nur geringfügig überschritten (siehe Geländeschnitte im Anhang). Im Falle der Ausnutzung der höchstzulässigen Gebäudehöhen in den angrenzenden Baugebieten gemäß textlichem Bebauungsplan der Marktgemeinde

Moosburg wäre unter Berücksichtigung des natürlichen Geländes eine Bebauung möglich, welche die festgelegte Bauhöhe des gegenständlichen Entwurfes überragt. Aus diesen Gründen wird bezüglich der geplanten baulichen Höhenentwicklung ein verträgliches Maß zur umliegenden Bestandsbebauung festgelegt.

#### **ad § 7 Baulinien**

Das Bauliniengefüge wird aufgrund der mittlerweile umgesetzten Bebauung und detaillierten Planungen gegenüber der integrierten Planung „Seniorenpark Moosburg“ weiter konkretisiert. Dies dient der Sicherstellung der städtebaulichen Qualitäten im sensiblen Ortseingangsbereich.

#### **ad § 8 Dachformen**

Es ist das Flachdach und Sheddach zulässig. Die Festlegung flachgeneigter Dachformen dient zur Sicherstellung einer „ruhigen“ Dachlandschaft sowie zur Wahrung der Sichtbeziehungen auf Schloss und Kirchturm von Moosburg.

#### **ad § 9 Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die direkt im Westen angrenzende Gemeindestraße (Alte Bundesstraße/Feldkirchner Straße), die in weiterer Folge in die Landesstraße L73 (Mitterteich Straße/Pörschacher Straße) einmündet. Von dort aus bestehen Anbindungen in alle Richtungen. Die Zufahrtsbereiche werden möglichst verkehrsnah im Süden positioniert, um etwaige Konflikte mit den anrainenden Wohnnutzungen vorzubeugen.

Die Anzahl der nachzuweisenden KFZ-Stellplätze wird entsprechend der sich geänderten Nutzungsabsichten weiter konkretisiert. Der Nachweis für die Verkaufsflächen (Bäckereishop) wird aus den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Moosburg abgeleitet. Der Nachweis für Beschäftigte wird entsprechend der Nutzung als Pflegeheim bzw. Bäckereibetrieb auf die Mitarbeiterzahl ausgelegt. Aufgrund der betriebsbedingten Schichtarbeitszeiten ist eine Wechselnutzung bei den Mitarbeiter-Stellplätzen zu erwarten.

Aufgrund der linearen verkehrlichen Strukturen in Nordsüd-Richtung, die zusätzlich durch die Barrierewirkung der B95 Turracher Straße verstärkt wird, soll die Durchlässigkeit des Planungsgebietes in Westost-Richtung beschränkt auf den Fuß- und Radverkehr ermöglicht werden. Im Falle der Schaffung einer Querungsmöglichkeit an der B95 zum Gewerbegebiet soll eine entsprechende Durchwegung sichergestellt werden (siehe Gestaltungsplan im Anhang). Der genaue Verlauf der Durchwegung ist im Bedarfsfall festzulegen. Idealerweise ist die Verbindung mit den Zugängen zu den geplanten Verkaufsflächen zu verknüpfen. Die Sicherstellung soll grundbücherlich gewährleistet werden.

#### **ad § 10 Baugestaltung**

Die Baugestaltung zielt auf die Sicherstellung der Qualitäten der geplanten Baukörper ab. Diesbezüglich werden zur Farbgebung Festlegungen getroffen, die bereits in der integrierten Planung „Seniorenpark Moosburg“ enthalten waren. Zu den Fassadenverkleidungen wird ein neuer Passus, dass eine Holzfassade oder eine Materialität, die im Erscheinungsbild einer Holzfassade entspricht, aufgenommen.

Aufgrund des sensiblen Orts- und Landschaftsbildes werden Reglementierungen zu Betriebsstättenbezeichnungen (Firmenlogo) und der Ausschluss von Werbepylone festgelegt.

Aus klimatischen und energetischen Gründen sind Dachflächen entweder zu begrünen oder durch Photovoltaik- bzw. Solaranlagen zu nutzen.

**ad § 11 Gestaltung von Außenanlagen**

Die Bestimmungen zur Begrünung werden gegenüber der integrierten Planung „Seniorenpark Moosburg“ weiter konkretisiert. Die Ersatzmaßnahme für den Eingriff in das kartierte Biotop Nr. 20421/08 ist bereits vollzogen und wird nicht neuerlich festgelegt.

Für die Ausgestaltung der Einfriedungen werden Bestimmungen neu festgelegt, um die optische Durchlässigkeit und starke Durchgrünung des Gebietes zu wahren.

**ad § 12 Art der Nutzung von Gebäuden**

Die Art der Nutzung wird entsprechend den Bestimmungen der integrierten Planung „Seniorenpark Moosburg“ übernommen. Im Bebauungsbereich A wird die Errichtung von Wohngebäuden und Wohnungen ausgeschlossen, um etwaige Nutzungskonflikte mit der gewerblichen Tätigkeit (Produktion) auszuschließen.

**ad § 13 Lärmschutz**

Die Anlieferung der Großbäckerei wird im Zufahrtsbereich an der Westgrenze des Gebäudekomplexes geplant. Aus Rücksicht zum angrenzenden Wohnsiedlungsbereich wird die bauliche Einhausung der Anlieferung festgelegt.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung ist für die nördlichen Flächen (Bebauungsbereich A) der Lärmschutz im Bauverfahren bzw. gewerberechtlichen Verfahren nachzuweisen.

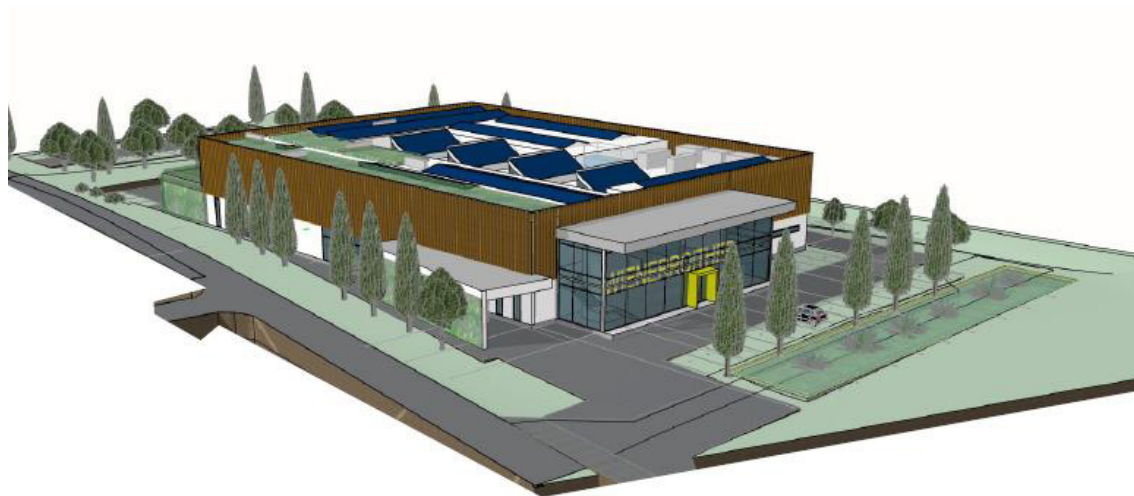
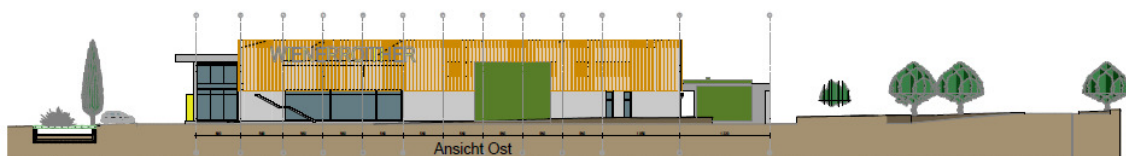
Die Bestimmungen zum Lärmschutz für das Pflegeheim werden aus der integrierten Planung „Seniorenpark Moosburg“ übernommen.

**ad § 14 Inkrafttreten**

Mit Inkrafttreten dieser Verordnung wird die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Seniorenpark Moosburg“, Gemeinderatsbeschluss vom 21.12.2020, Zl. 031-2/I-2020 ersetzt bzw. tritt außer Kraft.

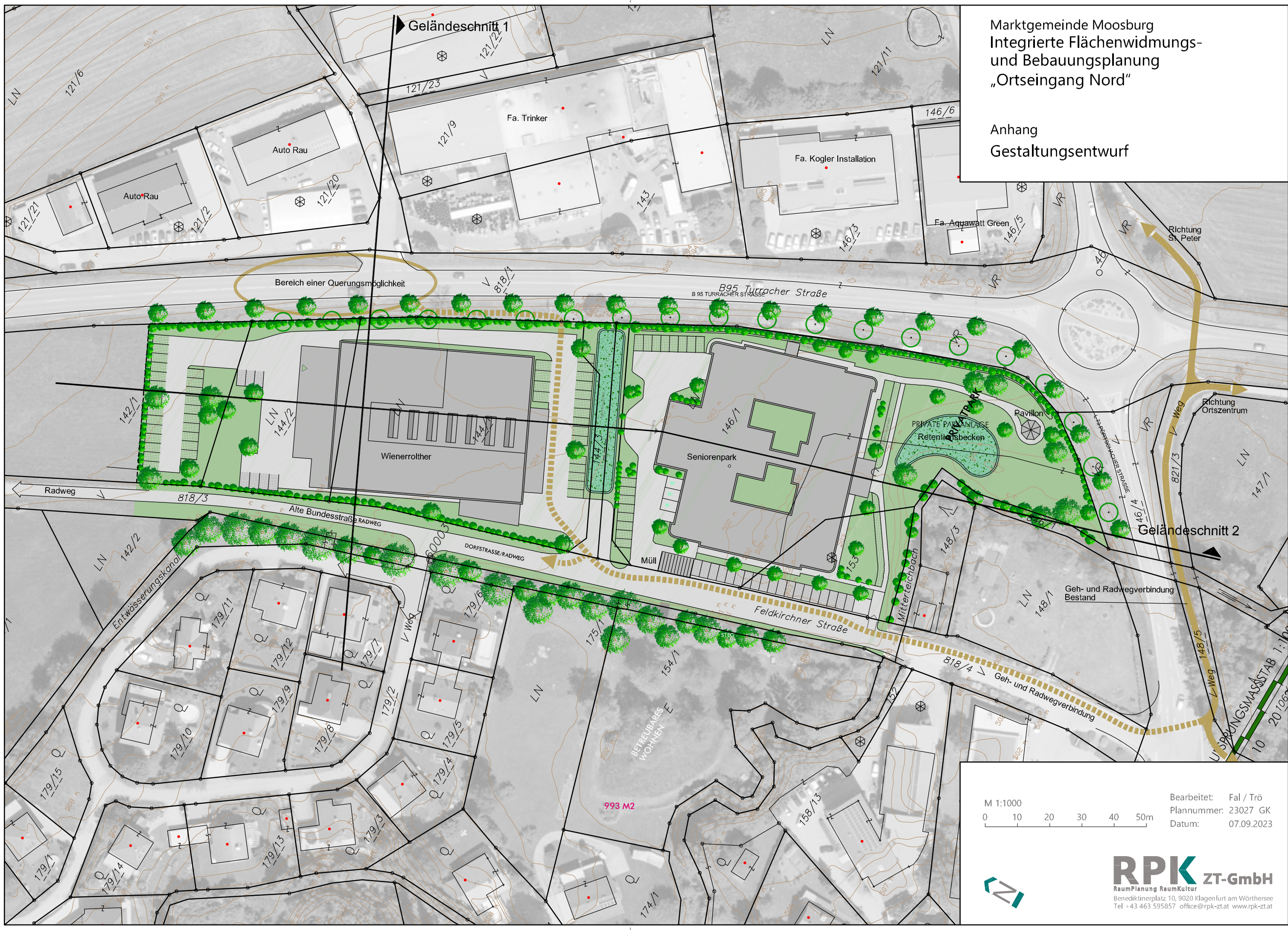
# Anhang

## Vorentwurf Weingraber & Prohart Architekten ZT GmbH



*Ansichten ohne Maßstab*



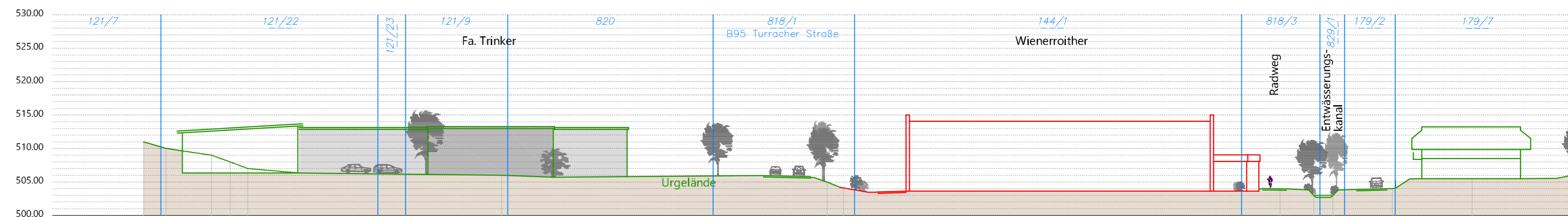


M 1:1000  
 0 10 20 30 40 50m

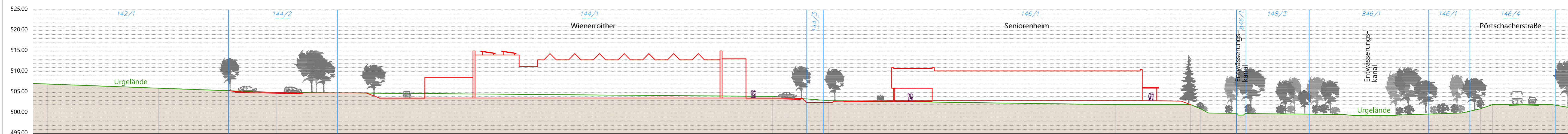
Bearbeitet: Fal / Trö  
 Plannummer: 23027 GK  
 Datum: 07.09.2023



Geländeschnitt 1



Geländeschnitt 2



Maßstab: 1:500  
 0 10 20 25m

Bearbeitet: Fal / Trö  
 Plannummer: 23027 GS  
 Datum: 07.09.2023

