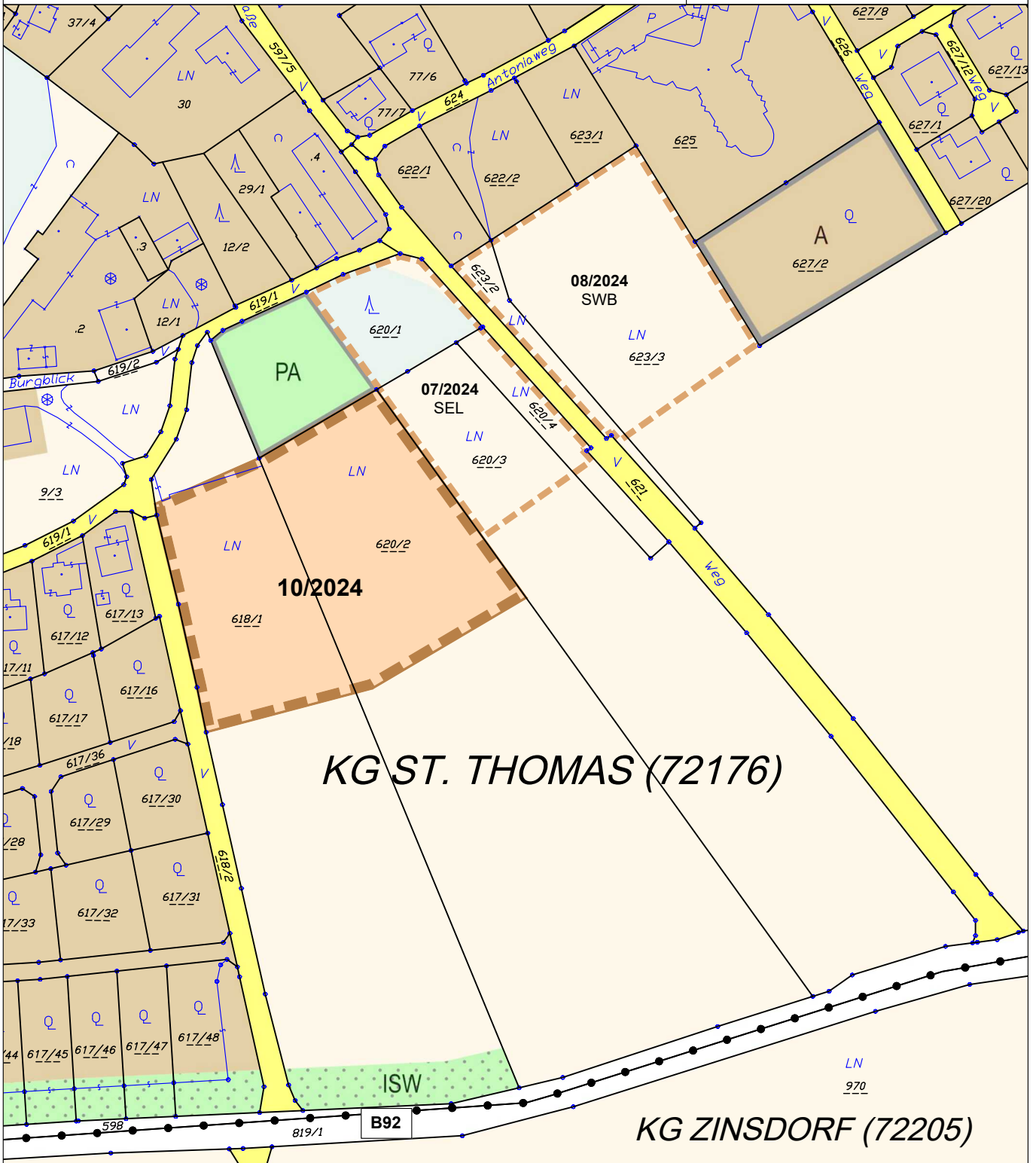


# "St. Thomaser Allee - 10/2024"

Plan 01 Umwidmungsplan (Verordnung - Integriertes Verfahren)

0 25 50 75 100 m

M 1 : 2 000



## ÄNDERUNG FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 10/2024



Von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland  
in Bauland - Dorfgebiet

KG St. Thomas 72176; Flächenausmaß lt. DKM 04/2025 mit Änderungen\* lt. Kraschl & Schmuck ZT GmbH (GZ.: 431/19)

Kundmachung: Gst 618/1 zT. (3.998 m<sup>2</sup>), 620/2 zT. (5.221 m<sup>2</sup>) im Gesamtausmaß von 9.219 m<sup>2</sup>

Beschluss: wie Kundmachung

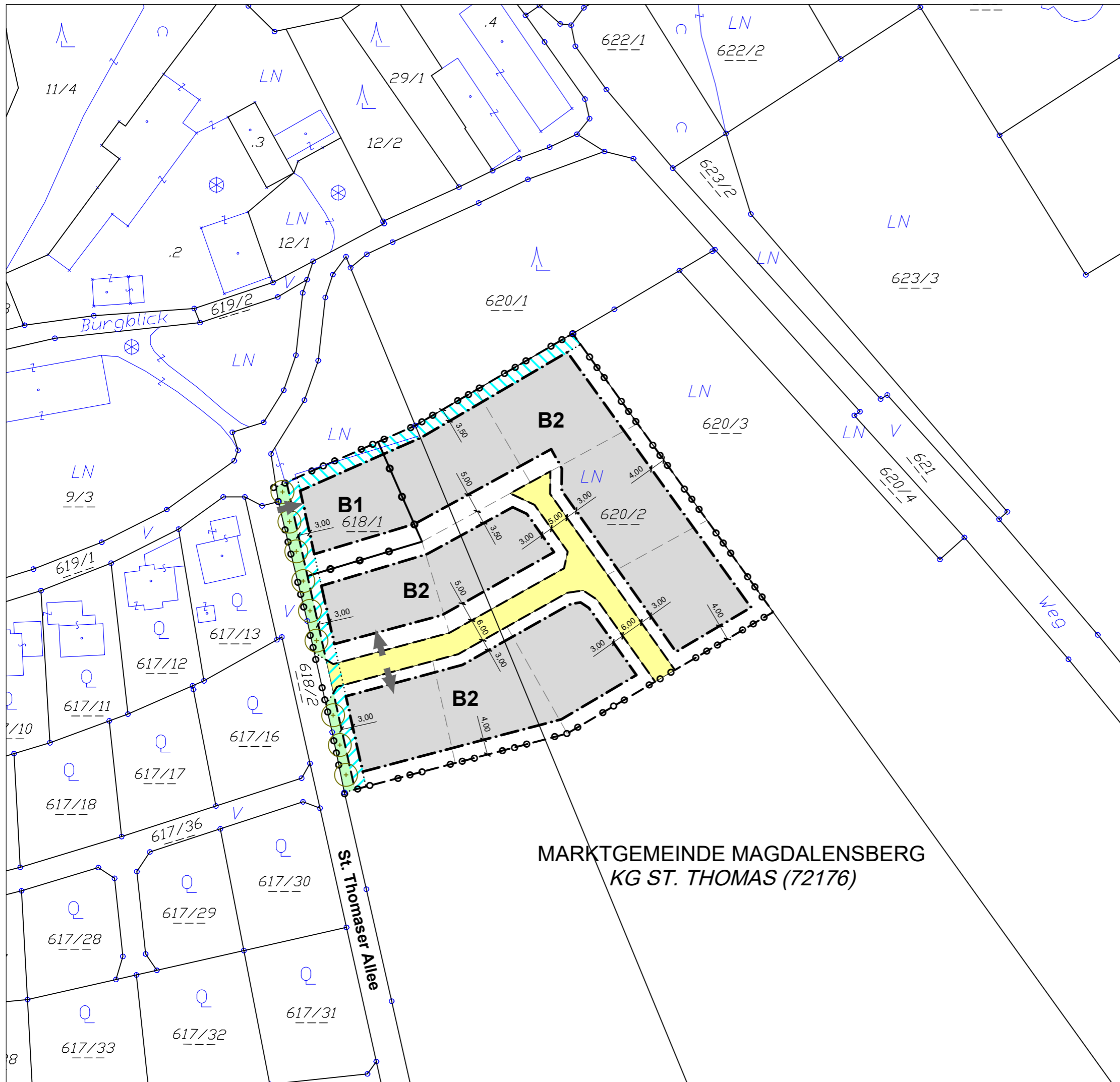


**KAVALIREK Consulting ZT e.U.**  
Raumordnung und Umweltplanung  
Ingenieurkonsultent Geographie - Einzelunternehmer (FN 387705f) - Mag. Christian Kavalirek

Bearbeitung: Mag. C. Kavalirek, Mag. A. Kubec  
Kataster: DKM 04/2025 mit Änderungen\*, Proj.Nr.: 63/2024  
Datum: 16.12.2025 / 27.05.2026

Kundmachung: 17.09.2025 bis: 17.10.2025  
Gemeinderatsbeschluss: 16.12.2025

**Genehmigungsbescheid Kärntner Landesregierung**  
Datum: 27.05.2026  
Zahl: 07-RO-69-15099/2026-11



- ALLGEMEIN**
- Kataster
- BEBAUUNGSBEDINGUNGEN**
- ○ ○ Grenze Planungs-/Verordnungsraum
  - — — äußere Begrenzung Baugrundstück
  - - - mögliche interne Grundstücksteilung (nicht verbindlich)
  - ⌈ ⌋ Baulinie - äußere Begrenzung - Ausnahmen siehe (V)
  - Bereich innerhalb der Baulinien Hauptgebäude
  - B1-B2** Bebauungszone B1, B2
  - Grenze unterschiedlicher Bebauungszonen / Bebauungsbedingungen
  - Verkehrsfläche
  - Grünfläche/Allee - Abtretung ins öffentliche Gut (Teil der Gemeindestraße St. Thomaser Allee)
  - ▨ Oberflächenwasser - Abflussmulde (V) § 11 Abs. 4
  - ▨ Oberflächenwasser - Abflussmulde und Fangdamm (h = 60 cm) (V) § 11 Abs. 4
  - ⊙ Erhaltung St. Thomaser Allee (V) § 11 Abs. 2
  - ➔ Zulässige Seite des Baugrundstücks für die KFZ-Erschließung (V) § 8 Abs. 3

Legende Nutzungsschablone:

Bebauungszone		Abkürzungen:	
Mindestgröße Baugrundstück in m <sup>2</sup>	Bebauungsweise	GFZ ...	Geschoßflächenzahl
max. Geschoßflächenzahl (GFZ)	max. Geschoßanzahl / max. Bauhöhe in Meter	WD ...	Walmdach
Dachform / max. Dachneigung	Art der Nutzung	o ...	offene Bebauungsweise
		h ...	halboffene Bebauungsweise
		(V) ...	Hinweis auf den Verordnungstext

Nutzungsschablone generell:

<b>B1, B2</b>	
<b>500 m<sup>2</sup></b>	<b>B1 = o</b> <b>B2 = o, h</b>
<b>GFZ 0,5</b>	<b>2,0 / 8,50 m</b>
<b>WD / 25° (V)</b>	<b>Wohnen (V)</b>

MARKTGEMEINDE MAGDALENSBERG  
KG ST. THOMAS (72176)

**"St. Thomaser Allee - 10/2024"**

Plan 02  
**Teilbebauungsplan** (Verordnung - Integriertes Verfahren)

Auftraggeber:  
Marktgemeinde Magdalensberg

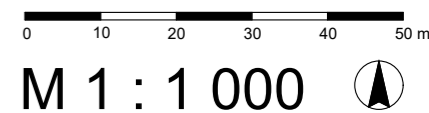
PROJ.MANAG.:	Mag. C. Kavalierek	PROJEKT NR.:	63/2024
PLANUNG:	Mag. C. Kavalierek	DATUM:	16.12.2025 / 27.05.2026
GEZ./LAYOUT:	Mag. A. Kubec	MAßSTAB:	1:1000
KATASTER:	DKM 04/2025 mit Änderungen lt. Kraschl & Schmuck ZT GmbH (GZ: 431/19)	FLÄCHE:	DIN A3
		AUSFERTIGUNG:	1 2 3 4 5 6 7 8

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

**Kundmachung:**  
17.09.2025 bis 17.10.2025

**Gemeinderatsbeschluss:**  
16.12.2025

**Genehmigungsbescheid**  
Kärntner Landesregierung  
Datum: 27.05.2026  
Zahl: 07-RO-69-15099/2026-11



## ERLÄUTERUNG ZUR VERORDNUNG

### A) Verordnungsfestlegungen

#### A1. GELTUNGSBEREICH – ad § 1

- Der Geltungsbereich bzw. der Verordnungsbereich umfasst 9.219 m<sup>2</sup> und schließt organisch an die Ortschaft St. Thomas am Zeiselberg (kurz St. Thomas) an.

#### A2. FLÄCHENWIDMUNG – ad § 2

- Die Erweiterung der Ortschaft St. Thomas (ca. 400 Einwohner, dynamisch positive Bevölkerungsentwicklung, z.B. 171 Einwohner 1991) entspricht den raumplanerischen Intentionen und den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 2008 der Marktgemeinde Magdalensberg, welches in diesem Bereich eine organische und stufenweise Siedlungsentwicklung vorsieht.
- Die Ortschaft St. Thomas liegt im östlichen Bereich der Marktgemeinde Magdalensberg, an der B 92 und befindet sich mit einer Entfernung von ca. 3,3 km zum Autobahnknoten Klagenfurt Ost in unmittelbarer Nähe zur Landeshauptstadt Klagenfurt. Die Entfernung zum Gemeindehauptort Lassendorf/Deinsdorf (z.B. Volksschule, Kindergarten, Nahversorger, Gemeindeamt) beträgt ca. 2,4 km.
- Gemäß der im ÖEK 2008 für die Ortschaft St. Thomas erfolgten Festlegungen Gemeindegemeinschaft, Vorrangstandort für die Wohnfunktion und Eignungsstandort Gemeinbedarfseinrichtungen und gemäß den konkreten Bestandsstrukturen handelt es sich um einen funktionalen Siedlungsschwerpunkt gemäß den Intentionen des K-ROG 2021. Damit verbunden sind, mit Bedachtnahme auf die nicht dem K-ROG 2021 entsprechende Bauflächenbilanz, Umwidmungen über 800 m<sup>2</sup> ohne 1:1 Rückwidmung überhaupt erst möglich. Im ÖEK-Entwurf 2025 ist St. Thomas als Gemeindegemeinschaft und als Siedlungsschwerpunkt festgelegt.
- Entsprechend den Zielsetzungen des ÖEK 2008 und entsprechend der Leitwidmung Bauland Dorfgebiet für den Ortsbereich St. Thomas erfolgt die Umwidmung in Bauland Dorfgebiet (zonal einheitliche Baulandfestsetzung).
- Ergänzungen ad Flächenwidmungsplan und ÖEK siehe Kapitel B2.

### A3. BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

#### Generell

- Zur Sicherstellung einer ortsangepassten und zonal weitgehend einheitlichen Ortsentwicklung und damit auch zur Sicherstellung einer Planungskontinuität werden die Bebauungsbestimmungen des im Westen angrenzenden Neubausiedlungsgebietes (integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen „Alleeacker West – St. Thomas II, III und vor allem Letztstand IV“) weitgehend für die Bebauungsbedingungen der gegenständlichen Verordnung übernommen.
- Ergänzende Planerische Zielsetzungen siehe Kapitel C).

#### Ad § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke, Begrenzung der Baugrundstücke und ad § 4 Bauliche Ausnutzung

- Die Mindestgröße der Baugrundstücke und die maximal zulässige bauliche Ausnutzung (GFZ) entsprechen in einer Mischform dem angrenzenden Neubausiedlungsgebiet, haben sich in dieser Form in der Praxis bewährt und sollen eine sparsame Nutzung des Baulandes ermöglichen, ohne dass es zu unpassenden Verdichtungen kommt.
- Der Berechnung der GFZ erfolgt analog zum westlich angrenzenden Neubausiedlungsgebiet.

#### Ad § 5 Bebauungsweise

- Mit der Ermöglichung einer halboffenen Bebauungsweise wird den planerischen Erfordernissen nach einer sparsamen Nutzung des Baulandes entsprochen.
- Die Einbeziehung der gekoppelten Bebauungsweise in die offene Bebauungsweise und die Definition der gekoppelten Bebauungsweise entspricht einer dem baulichen Erscheinungsbild entsprechenden Beurteilung. Damit werden auch juristische Feinheiten (z.B. betreffend unterschiedliche Bebauungsweisen bei Vorhandensein oder Nichtvorhandensein einer Verbindungstür zwischen Garagen und Wohnhaus) hintangestellt und verständliche Festlegungen getroffen.
- Dass die halboffene Bebauungsweise an eine gemeinsame Errichtung von Gebäuden gebunden ist, dient der Vermeidung von nachbarschaftlichen Unstimmigkeiten und dem Schutz des Ortsbildes.
- Mit dem Ausschluss der geschlossenen Bebauungsweise sollen geschlossene Gebäudefronten, welche als ortsfremd zu beurteilen sind, vermieden werden.

### Ad § 6 Geschoßanzahl, Bauhöhe

- Mit der Limitierung der Geschoßanzahl auf 2,0 und der Limitierung der max. Bauhöhe auf 8,50 m sollte, in Verbindung mit den Bestimmungen der Dachform und Dachneigung, eine weitgehend einheitliche maximale Höhenentwicklung erreicht werden.
- 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 des projektierten Geländes erforderlich.  
Nicht als projektiertes bzw. angrenzend 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 um damit zusätzliche Konsumationsmöglichkeiten (z.B. gemäß K-BO, K-BV, Bebauungsplanung) zu lukrieren. Im Falle des Kaschierens von Bebauungshöhen zählt als Bezugspunkt das unmittelbar an das kaschierte Gelände angrenzende Gelände.

### Ad § 7 Baulinien

- Die Baulinienbestimmungen entsprechen grundsätzlich dem westlich angrenzenden Neubausiedlungsgebiet, sollen eine sparsame Nutzung von Grund und Boden ermöglichen, haben sich in der Praxis bewährt und sollen Nachbarschaftskonflikte vermeiden.
- Der 3,00 m Abstand zur St. Thomaser Allee ist zum Schutz von Allee und Ortsbild erforderlich. Eine Verringerung des Schutzabstandes ist nicht zulässig (Abs. 5 bis 7 sind nicht anwendbar).
- Die festgelegten Baulinien für Nebengebäude und überdachte Stellplätze nehmen auch auf verkehrstechnische Erfordernisse Bedacht (Abstandsrichtlinien für Garagen und Carports) zu öffentlichen Verkehrsflächen.
- Unabhängig der in der gegenständlichen Verordnung festgelegten Baulinien ist eine Bedachtnahme auf die OIB Richtlinien 2 (2023) zwingend erforderlich. In der OIB Richtlinie 2.2 wird z.B. der Brandschutz betreffend Garagen und überdachte Stellplätze geregelt.

### Ad § 8 Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

- Das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen sind dem abschätzbaren Bedarf und bestehenden Erfahrungswerten angepasst und entsprechen dem westlich angrenzenden Neubausiedlungsgebiet.
- Auf eine Verbreiterung der Gemeindestraße St. Thomaser Allee mit dem Grünstreifen (östlicher Teil der Allee) wurde in Plan 02 Teilbebauungsplan Bedacht genommen. Die gegenständliche Fläche liegt außerhalb der Begrenzung von Baugrundstücken.
- Abs. 3 dient der Minimierung von KFZ-Erschließungen über die St. Thomaser Allee.

### Ad § 9 Erdgeschoßfußbodenoberkante

- Mit dieser Bestimmung sollten, analog zum im Westen angrenzenden Neubaugebiet, Anschüttungen und bauliche Höhenentwicklungen eingeschränkt werden (Ziel ein harmonisches und weitgehend einheitliches Ortsbild).

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

- Mit diesen Bestimmungen sollte, analog zu den Bestimmungen für das westlich angrenzende Neubausiedlungsgebiet, eine optische Beruhigung des Ortsbildes und eine Eingliederung in die bestehende Siedlung erreicht werden.
- Der Begriff kleinteiliges Deckungsmaterial bezieht sich auf die optische und damit auf die für das Ortsbild relevante Wahrnehmung der Dacheindeckung.

### Ad § 11 Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen, Bepflanzung und Vorgaben für die Geländegestaltung

- Die Festlegung von Mindestanteilen an Grünanlagen ist, analog zu den Bestimmungen für das westlich angrenzende Neubausiedlungsgebiet, für eine entsprechende Durchgrünung des Siedlungsbereiches erforderlich.
- Die Bestimmungen Abs. 2 dienen der Erhaltung der das Orts- und Landschaftsbild prägenden St. Thomaser Allee.
- Die Bestimmungen Abs. 4 dienen, gemäß Konzept von Ing. Herbert Michl (siehe auch Erläuterung ad Versickerung - Oberflächenwässer), der schadlose Verbringung der extern einfließenden Oberflächenwässer (Hangwässer) auf Eigengrund. Die Tief der Abflussmulde beträgt bis zu 40 cm und die Höhe des Fangdammes 60 cm (jeweils Niveau Urgelände).

### Ad § 12 Nutzungen

- Die zulässigen Nutzungen präzisieren praxisgerecht die Bestimmungen für das westlich angrenzende Neubausiedlungsgebiet und nehmen Bedacht auf die Lage im Gemeindesubzentrum St. Thomas. Die zulässigen Nutzungen entsprechen § 18 Abs. 1 (exklusive lit 2) des K-ROG 2021.

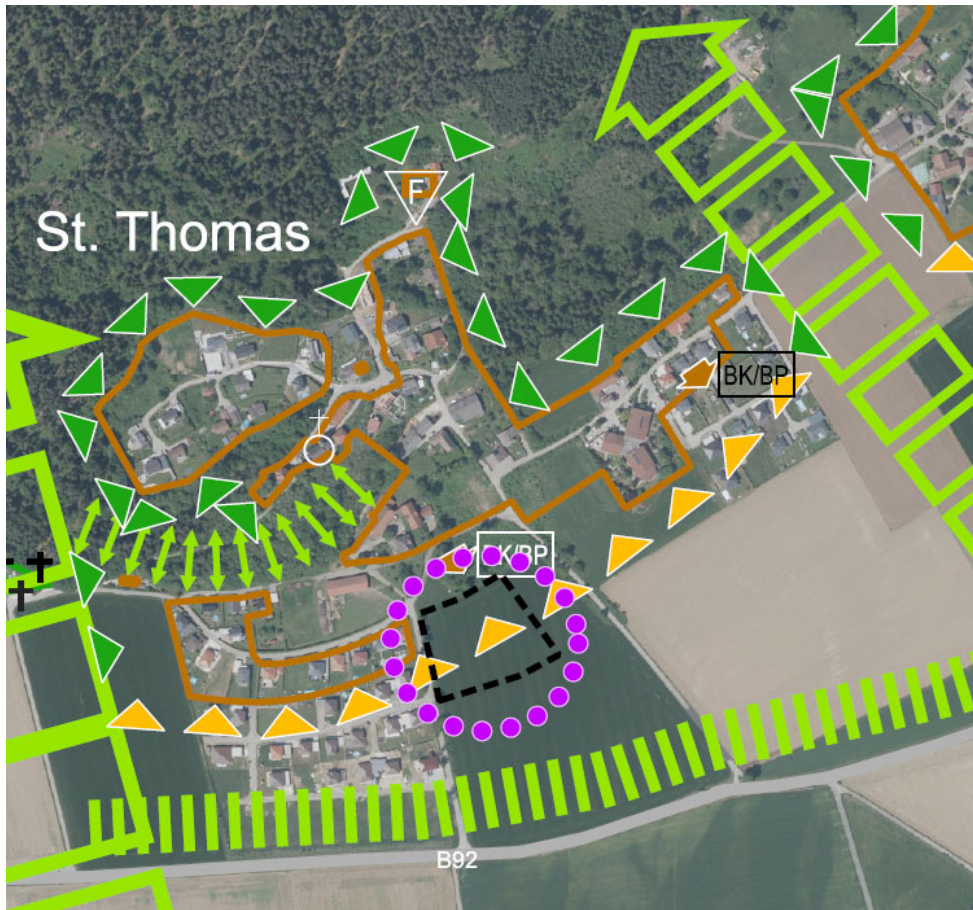
## **B) Gesetzliche Grundlagen K-ROG 2021, ÖEK, FLÄWI**

### **B1) K-ROG 2021 (Kärntner Raumordnungsgesetz 2021)**

- Gemäß K-ROG 2021 § 52 Abs. 1 darf der Gemeinderat, 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, mit Verordnung eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung beschließen.
- Abs. 3 normiert, dass im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung in einem Verfahren sowohl die Flächenwidmung der betroffenen Grundflächen als auch die Bebauungsbedingungen für jene Bauvorhaben festzulegen sind, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen.
- Der Verordnungsbereich, welcher eine organische Siedlungserweiterung des Gemeindesubzentrums St. Thomas darstellt, grenzt im Westen an eine Neubausiedlung an, für deren organische Entwicklung 3 integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen erlassen wurden.
- Zwecks Sicherstellung von funktionalen, ortsplanerischen und gestalterischen Planungsintentionen sowie zur Sicherstellung einer Planungskontinuität ist die Erlassung einer integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung für den gegenständlichen Verordnungsbereich zwingend erforderlich.
- Das öffentliche Interesse für eine organischen Siedlungserweiterung des Gemeindesubzentrums St. Thomas ist in Verbindung mit besicherten Bebauungsverpflichtungen gegeben.

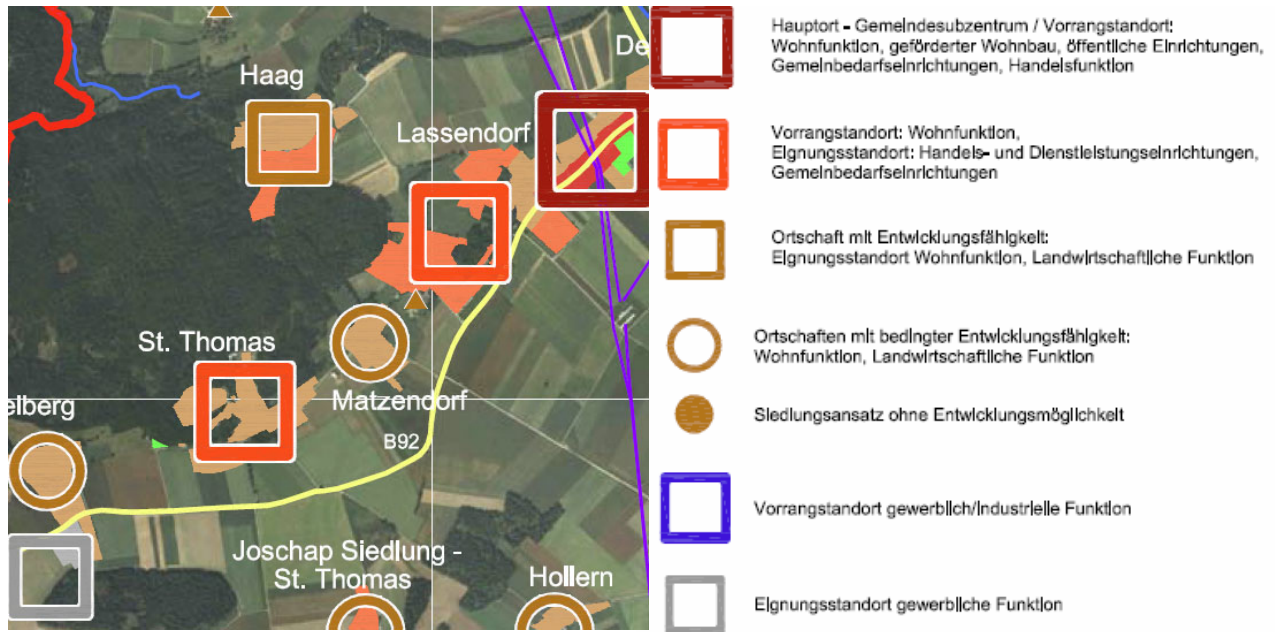
## B2) Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK) und Flächenwidmungsplan (FLÄWI)

Graphik 01: Auszug Plan 02 ÖEK 2008 Marktgemeinde Magdalensberg (eigene Bearbeitung, Grundlagendaten KAGIS)



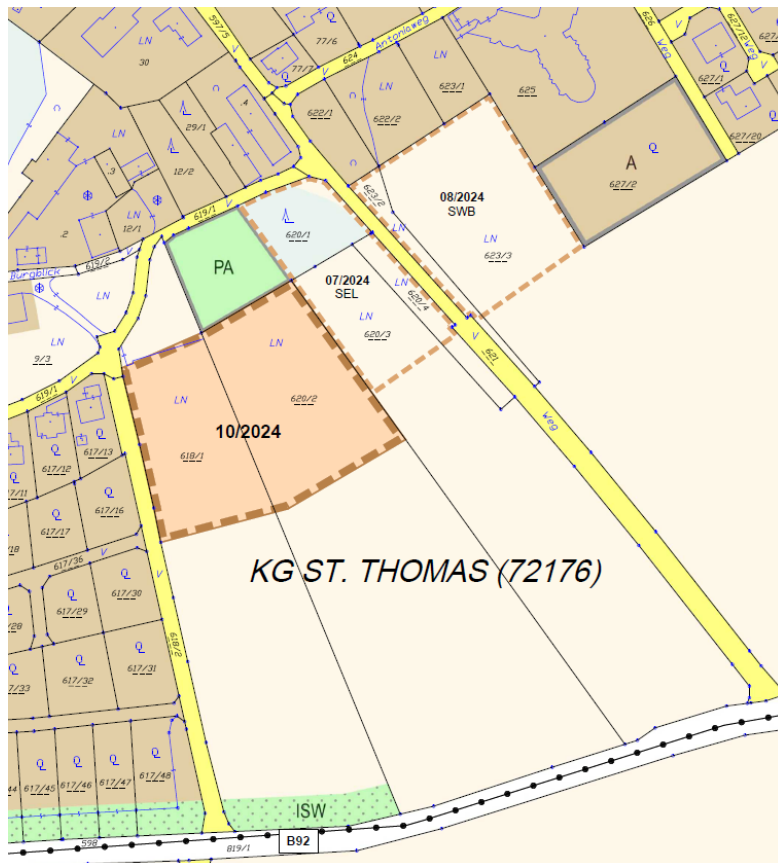
- Das ÖEK 2008 der Marktgemeinde Magdalensberg sieht für den gegenständlichen Verordnungsbereich eine organische Entwicklung des Gemeindegemeinschaftszentrums St. Thomas vor.
- Gemäß der im ÖEK 2008 für die Ortschaft St. Thomas erfolgten Festlegungen Gemeindegemeinschaftszentrum, Vorrangstandort für die Wohnfunktion und Eignungsstandort Gemeinbedarfseinrichtungen und gemäß den konkreten Bestandsstrukturen handelt es sich um einen funktionalen Siedlungsschwerpunkt gemäß den Intentionen des K-ROG 2021. Damit verbunden sind, mit Bedachtnahme auf die nicht dem K-ROG 2021 entsprechende Bauflächenbilanz, Umwidmungen über 800 m<sup>2</sup> ohne 1:1 Rückwidmung überhaupt erst möglich. Im ÖEK-Entwurf 2025 ist St. Thomas als Gemeindegemeinschaftszentrum und als Siedlungsschwerpunkt festgelegt.

Graphik 02: Auszug Plan 01 ÖEK 2008 Marktgemeinde Magdalensberg  
Funktionale Gliederung



➤ Mit der Erstellung der gegenständlichen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung wird den Zielsetzungen des ÖEK 2008 und generellen Intentionen der örtlichen Raumplanung entsprochen.

Graphik 03: Auszug FLÄWI - eigene Bearbeitung (Grundlegenden Daten KAGIS)



- Der gegenständliche Verordnungsbereich ist zur Gänze als Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland gewidmet und grenzt an bestehende dörfliche Strukturen an.
  
- Die Voraussetzungen für eine Änderung der Flächenwidmung lt. K-ROG 2021 sind insbesondere aus nachfolgenden und im öffentlichen Interesse gelegenen Gründen gegeben:
  - Die organische Siedlungserweiterung im Gemeindesubzentrum St. Thomas, welcher ein bedeutender Siedlungsschwerpunkt der Stadtumland- und Zuzugsgemeinde Magdalensberg ist, entspricht wesentlichen generellen Planungsintentionen der Marktgemeinde.
  - Das Vorhaben entspricht den konkreten Planungszielsetzungen des ÖEK 2008. Ein entsprechender Bauland- und Bebauungsanschluss sind gegeben.
  - Der Bedarf an der Siedlungserweiterung von St. Thomas mit Einfamilien- und Doppelwohnhäusern ist gegeben. Die Ortschaft St. Thomas, welche im Nahbereich zur Landeshauptstadt Klagenfurt liegt, weist die dynamischste Bevölkerungsentwicklung im Gemeindegebiet von Magdalensberg auf.
  - Mit den festgelegten Grundstücksgrößen, der Ermöglichung einer halboffenen Bauweise und der Reduzierung von Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Ausmaß erfolgt eine entsprechende Bedachtnahme auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden.
  - Mit einer besicherten Bauverpflichtung wird dem Baulandbedarf entsprochen und absehbar die negative Bauflächenbilanz der Gemeinde nicht weiter belastet. Die negative Bauflächenbilanz (erheblicher Baulandüberschuss) der Gemeinde resultiert v.a. aus der Flächenwidmungsplanerstellung in den 60er Jahren.
  - Der Bedarf an kostengünstigen Wohnungen (gemeinnützige Geschoßwohnbauten) wird im Nahbereich (UW Punkt 8/2024) zum geplanten Ortszentrum gedeckt.
  - Die infrastrukturellen Voraussetzungen sind weitgehend an der Verordnungsgrenze gegeben und sind absehbar wirtschaftlich für den Verordnungsbereich herstellbar.
  - Die Baulandeignung ist grundsätzlich gegeben bzw. mit Bedachtnahme auf die schadlose Verbringung von Oberflächenwasser wirtschaftlich herstellbar.
  - Die Rahmenbedingungen für die Erhaltung der St. Thomaser Allee werden sichergestellt.
  - Entsprechend den Bestimmungen der gegenständlichen Verordnung können Nutzungskonflikte und negative Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden.
  - Hinsichtlich der Inanspruchnahme von hochwertigen Agrarböden bzw. besonderen Böden lt. KAGIS überwiegt das öffentliche Interesse der organischen Siedlungserweiterung des Gemeindesubzentrums St. Thomas.

## C) Vorhaben und Planungszielsetzungen

### Vorhaben

- Entsprechend den Zielsetzungen des ÖEK 2008 ist geplant, das Gemeindesubzentrum St. Thomas, welches die dynamischste Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde aufweist, organisch mit Wohnbebauungen für Einfamilien- und Doppelhäuser im Ausmaß von ca. 0,92 ha (inkl. Verkehrsflächen) zu erweitern.

### Planungszielsetzungen

Wesentliche Planungszielsetzungen sind:

- Sicherstellung einer organischen und ortsangepassten Ortserweiterung mit besonderer Bedachtnahme auf eine zonal einheitliche Entwicklung im Bereich von Einfamilienhaussiedlungsstrukturen.
- Sicherstellung einer Planungskontinuität und damit verbunden eine weitgehende Übernahme der Bauungsbestimmungen des im Westen angrenzenden Neubausiedlungsgebietes (integrierte Flächenwidmungs- und Bauungsplanungen „Alleeacker West – St. Thomas II, III und vor allem Letztstand IV“).
- Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden.
- Die Vermeidung von Nutzungskonflikten und Bedachtnahme auf die Vermeidung nachbarschaftlicher Unstimmigkeiten.
- Sicherstellung einer ansprechenden Durchgrünung.
- Sicherstellung einer geordneten und planmäßigen Entwicklung der angrenzenden Baulandpotentiale.
- Schadloose Ableitung bzw. Verbringung von Oberflächenwässern (Hangwässer) auf Eigengrund.

## D) Bestand - Umgebung

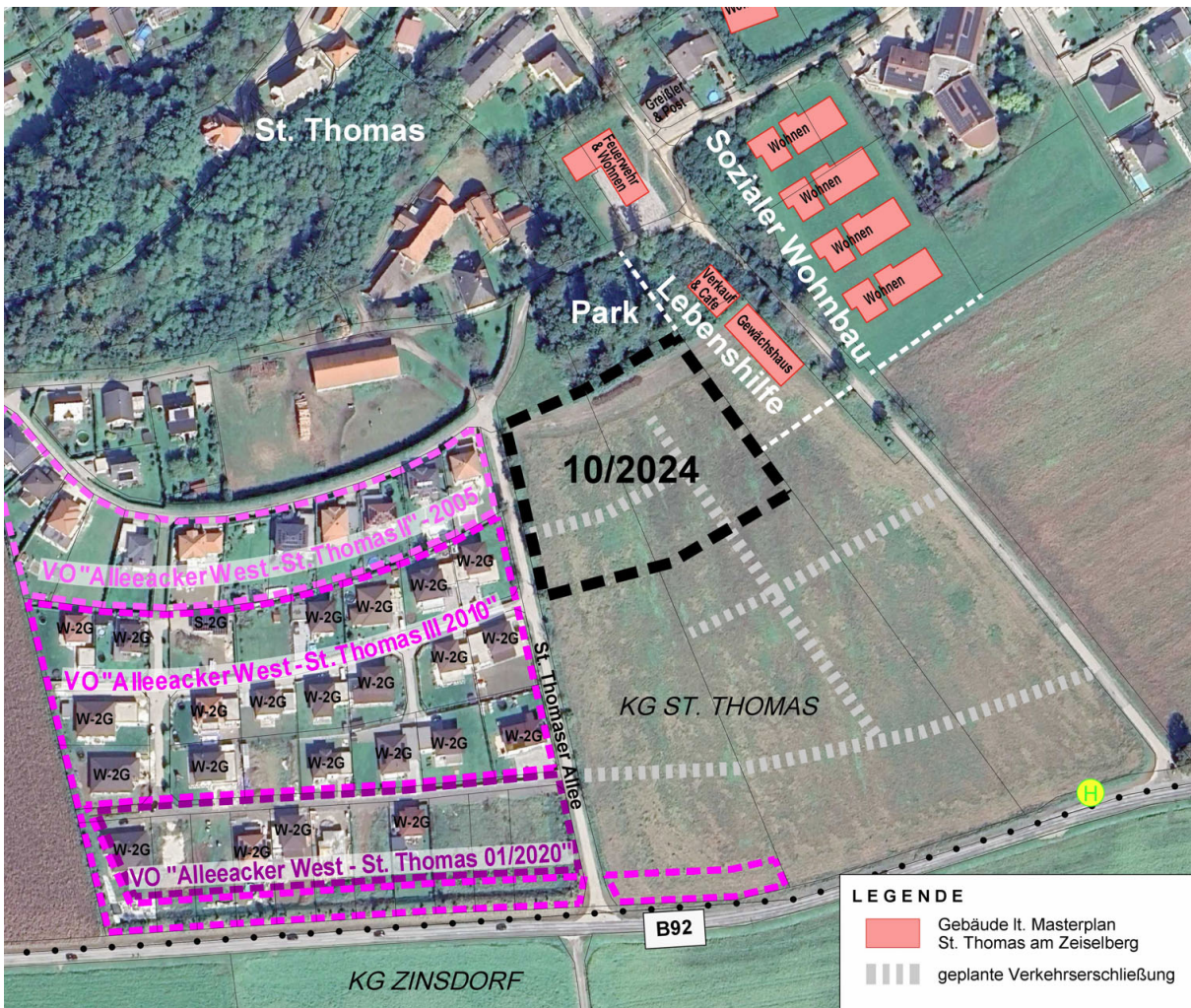
### Verordnungsbereich und Anrainer

- Der gegenständliche Verordnungsbereich befindet sich im südwestlichen Gemeindebereich, in weitgehend zentraler Lage des Gemeindeganzes St. Thomas.
- Der Verordnungsbereich wird aktuell zur Gänze als landwirtschaftliche Nutzfläche (v.a. Ackerland) genutzt (Widmung Grünland-Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland) und ist weitgehend als ebene Fläche (Höhenunterschied ca. 1,0 m) zu beurteilen.

Graphik 04: Orthofoto mit 1,0 m Höhenschichtlinien (eigene Bearbeitung, Grundlagendaten KAGIS)



Graphik 05: Bestandsplan (eigene Bearbeitung, Grundlagendaten KAGIS)

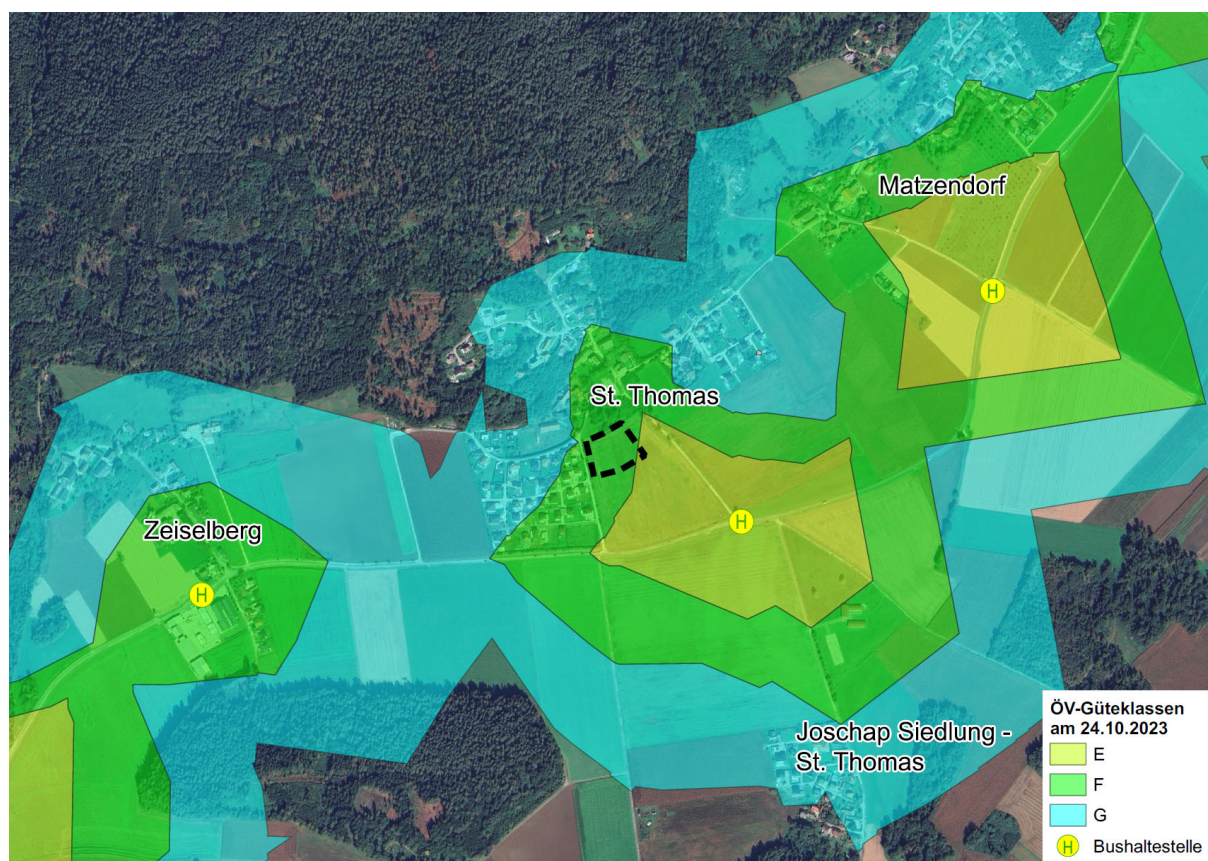


- Im Westen, westlich der Erschließungsstraße St. Thomaser Allee, grenzt der Neubaubereich Alleeacker West, welcher bereits weitgehend bebaut ist, an.
- Die organische Entwicklung des Neubaubereiches erfolgte auf Basis von drei integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen (z.B. Festlegung einer zweigeschossigen Bebauung; offene und halboffene Bauweise zulässig; Hauptgebäude mit Walmdach bis maximal 25 Grad).
- Nordöstlich des Verordnungsbereiches sind auf Basis eines Masterplanes ein Sozialprojekt der Lebenshilfe und gemeinnützige Geschößwohnbauten geplant. Im Norden angrenzend ist eine Parkanlage geplant.

## Verkehrsanbindung

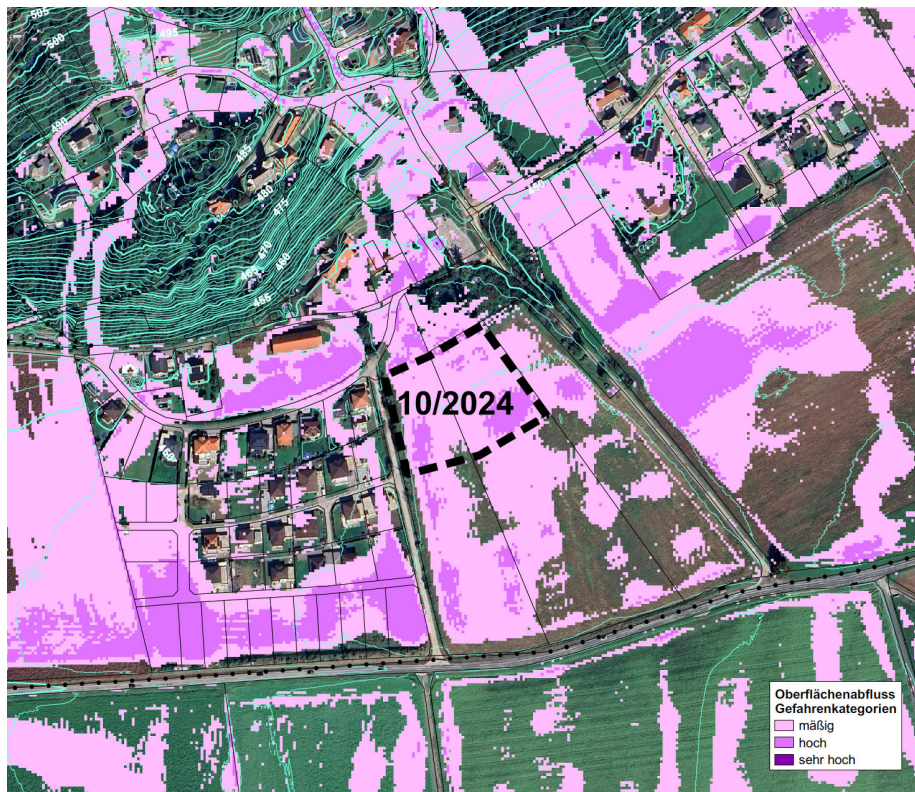
- Die Verkehrsanbindung des Verordnungsbereiches an den überregionalen Verkehrsträger B 92 Görtschitztal Straße erfolgt über die St. Thomaser Allee.
- Die Anbindungen an das regionale Rad-/Gehwegnetz ist mit dem R7A (Görtschitztal Radweg), welcher gegenständlich nördlich im Ortsbereich verläuft, gegeben.
- Die Anbindung an den Personennahverkehr (v.a. Richtung Klagenfurt und Gemeindehauptort Deinsdorf bzw. Brückl) ist mit der Bushaltestelle St. Thomas an der B92 in fußläufiger Entfernung gegeben. Eine Queranbindung zur St. Thomaser Straße im Osten sollte mittelfristig hergestellt werden (ist gemäß Masterplan vorgesehen). Die Errichtung einer fußläufigen Verbindung entlang der B 92 wird empfohlen.

Graphik 06: Öffentlicher Verkehr – Haltestellen und ÖV-Güteklassen

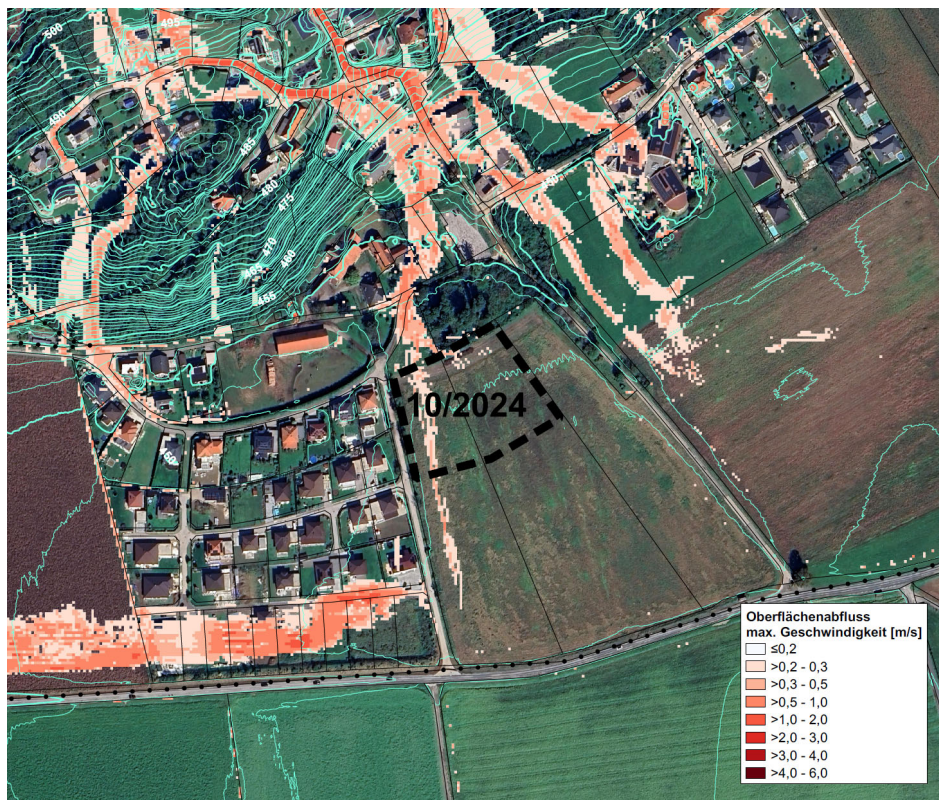


Versickerung - Oberflächenwässer

Graphik 07: Auszug Oberflächenabfluss – Gefährdungskategorien (KAGIS)



Graphik 08: Auszug Oberflächenabfluss/Geschwindigkeit (KAGIS)



- Der Verordnungsbereich wird gemäß KAGIS von Oberflächenwässern beeinträchtigt. Z.T. ist eine mäßige und punktuell (leichte Geländesenken) ist eine hohe Gefährdungskategorie gegeben.
- Eine schadlose Verbringung der Oberflächenwässer ist gemäß Hangwasserableitungskonzept von Ing. Herbert Michl möglich und wirtschaftlich herstellbar. Das Hangwasserableitungskonzept wurde in der gegenständlichen Verordnung berücksichtigt.

Planauszug Hangwasserableitungskonzept Ing. Herbert Michl

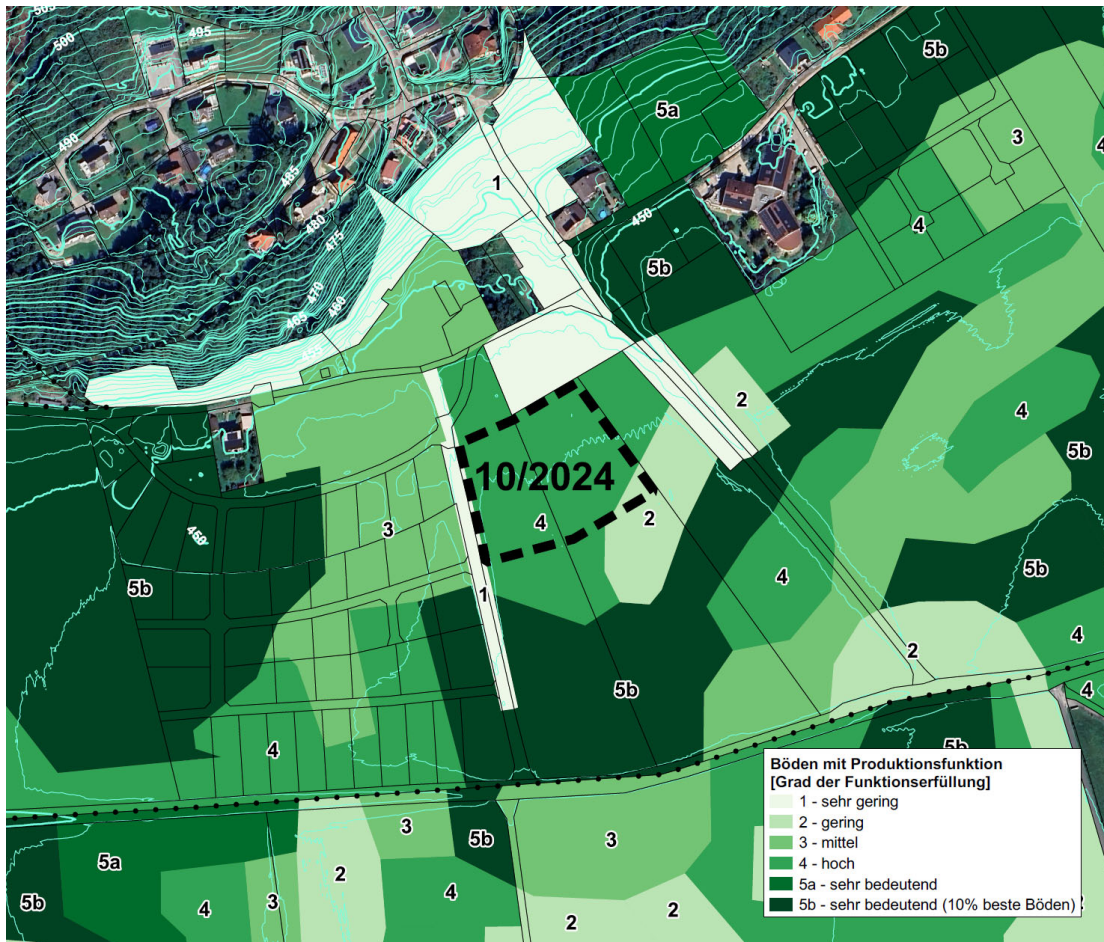


Naturschutzfachliche Aspekte

- Der gegenständliche Verordnungsbereich ist Teil einer, mit Ausnahme von linearen Bepflanzungen (Alleen) entlang von Straßen, weitgehend gänzlich ausgeräumten Agrarlandschaft. Damit verbunden sind Biotope udgl. im gegenständlichen Verordnungsbereich nicht gegeben.
- Die nachhaltige Erhaltung (inkl. Verjüngung) der St. Thomaser Allee ist wesentlicher Bestandteil der gegenständlichen Verordnung.

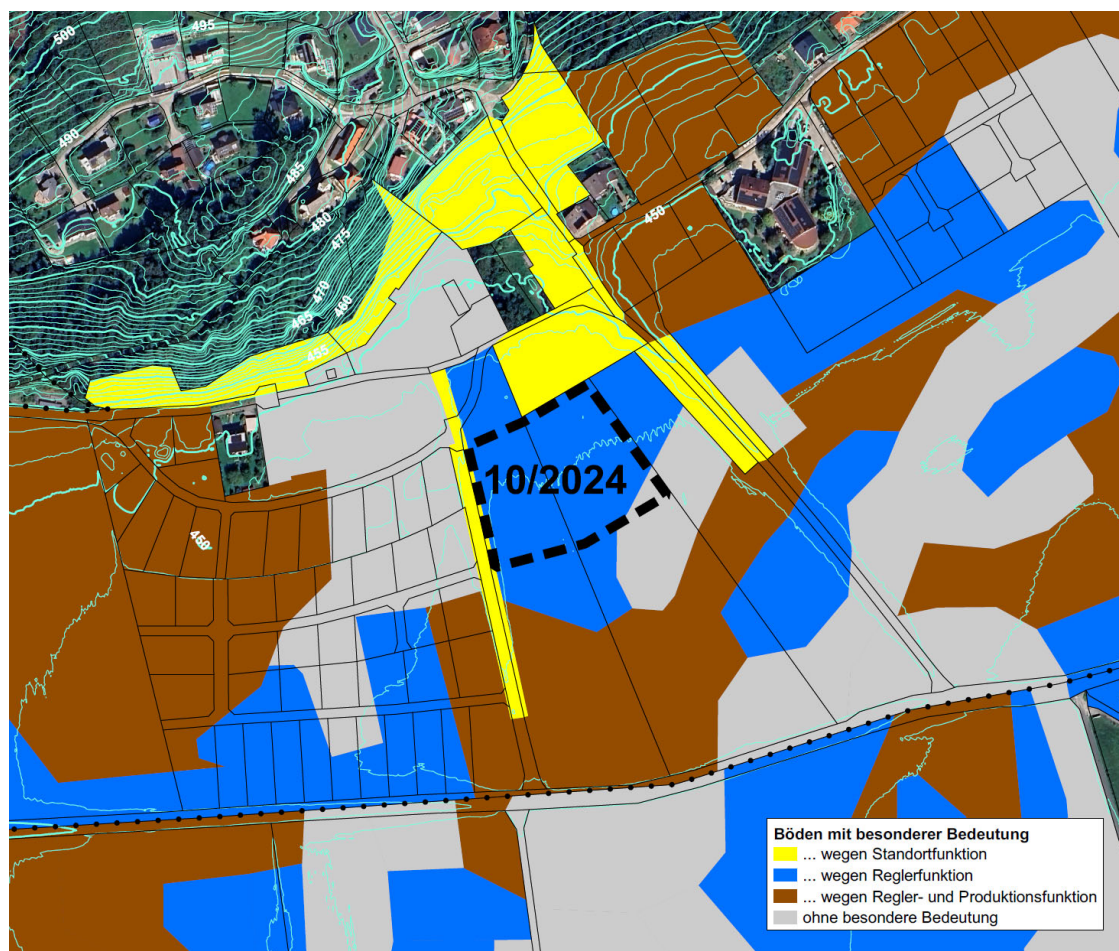
Boden – Produktionsfunktion

Graphik 09: Auszug Bodenproduktionsfunktion – Grundlegendaten KAGIS



- Gemäß KAGIS ist überwiegend eine hohe Produktionsfunktion des Bodens gegeben.
- Gemäß KAGIS sind im Verordnungsbereich überwiegend Böden mit besonderer Bedeutung (Reglerfunktion) gegeben (siehe Graphik 10).
- Die Bodenkarte KAGIS hat bezüglich der ökologischen Wertigkeit des Bodens und entsprechenden Belastungen (Kontaminierungen) aufgrund der intensiven Nutzung, Düngung udgl. sowie aufgrund externer Umwelteinflüsse keine Aussagekraft.

Graphik 10: Auszug Böden mit besonderer Bedeutung – Grundlegendaten KAGIS



- Hochwertige Agrarböden (Produktionsfunktion) und Böden mit besonderer Bedeutung sind, mit sehr wenigen Ausnahmen, für den gesamten Talraum der Marktgemeinde Magdalensberg charakteristisch und stellen in der gegenständlichen Art keine Besonderheit dar. Beinahe für jegliche flächenhafte Entwicklung im Talraum ist eine diesbezügliche Thematik und damit verbunden die Erfordernis nach Abwägung unterschiedlicher öffentlicher Interessen gegeben.
- Entsprechend den Planungsintentionen der Marktgemeinde Magdalensberg, welche eine organische Siedlungserweiterung im Gemeindesubzentrum St. Thomas vorsehen, überwiegt gegenständlich das öffentliche Interesse an der Siedlungsentwicklung das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Bodenfunktion. Für die Erhaltung von als hochwertig qualifizierten Böden sind im Gemeindegebiet ausreichend Flächen gegeben, welche nicht für Bebauungen vorgesehen sind. Demgegenüber sind geeignete Siedlungserweiterungsmöglichkeiten in Siedlungsschwerpunkten nur in untergeordnetem Ausmaß verfügbar.

## **E) Kärntner Umweltplanungsgesetz - Umwelterheblichkeitsprüfung**

Gemäß Kärntner Umweltplanungsgesetz (K-UPG 2004) in der Fassung LGBL. Nr. 76/2022 unterliegen Teilbebauungspläne nach § 48 K-ROG 2021, soweit das K-UPG 2004 nicht anderes bestimmt, einer strategischen Umweltprüfung.

Ein Umweltprüfungsverfahren gemäß 2. Abschnitt des K-UPG 2004 ist nicht anzuwenden, wenn der Plan:

- keine Grundlage für ein künftiges UVP-pflichtiges Projekt sein kann  
oder
- voraussichtlich keine Auswirkungen auf ein Natura 2000-Gebiet hat  
oder
- voraussichtlich keine sonstigen erheblichen Umweltauswirkungen hat

### Umweltrelevanzprüfung:

Das gegenständliche Vorhaben, welches inklusive der neu zu errichtenden Erschließungsstraße ein Ausmaß von ca. 0,92 ha umfasst, ist entsprechend den Bestimmungen der Verordnung nicht geeignet eine Grundlage für ein UVP-pflichtiges Projekt zu sein.

Die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung schränkt generell für Gebiete, für welche eine Baulandwidmung und damit verbunden eine spezifische Baulandnutzung festgelegt wird, mögliche Bebauungen auf ein gegenüber dem Flächenwidmungsplan (der Baulandwidmung) und dem generellen Bebauungsplan reduziertes Maß ein. Mit den in der gegenständlichen Verordnung eingeräumten baulichen Konsumationsmöglichkeiten, wie z.B. 2-geschoßige Bebauungen für die Wohnfunktion, sind grundsätzlich keine erheblichen Umweltauswirkungen absehbar.

Eine negative Beeinflussung von Natura 2000-Gebieten kann, da keine im Nahbereich liegen, ausgeschlossen werden. Auch sind sonstige für den Naturschutz relevante Flächen vom gegenständlichen Vorhaben nicht betroffen. Die Verjüngung und nachhaltige Erhaltung der St. Thomaser Allee sind wesentlicher Bestandteil der Verordnung.

Belange des Ortsbildschutzes sind insbesondere hinsichtlich der baulichen Höhenentwicklung, der Dachformen und der Grünraumgestaltung wesentliche Elemente der Verordnung. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind mit dem gegenständlichen Vorhaben nicht verbunden. Ebenso nicht auf das Nachbarschaftsgefüge.

Das öffentliche Interesse an der organischen Siedlungsentwicklung im Gemeindesubzentrum St. Thomas überwiegt das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Produktions- und Reglerfunktion des Bodens.

Die Baulandeignung ist grundsätzlich gegeben. Die schadlose Verbringung der Oberflächenwässer (Hangwässer) ist gemäß Konzept von Ing. Herbert Michl auf Eigengrund möglich und wirtschaftlich herstellbar.

Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen auf diverse Schutzgüter im Sinne des K-UPG 2004 resultierend aus der gegenständlichen Verordnung sind absehbar nicht gegeben.

Aufgrund der erfolgten Relevanzprüfung (keine erheblichen Umweltauswirkungen) ist aus raumordnungsfachlicher Sicht keine gesonderte Umweltprüfung bzw. Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß § 4 K-UPG 2004 in der Fassung LGBL Nr. 76/2022 erforderlich. Das Ergebnis entspricht auch den Erfahrungswerten (inkl. Umsetzung) im Zuge der Erstellung von integrierten Verfahren bzw. Teilbebauungsplänen für Siedlungsentwicklungen in den letzten 20 Jahren.

## **F) Auflageverfahren - Kundmachung**

Die Kundmachung des Verordnungsentwurfes erfolgte vom 17.09.2025 bis 17.10.2025.

Zur Kundmachung wurde aufgrund von Beeinträchtigungen durch Oberflächenwässer (Basis der Beurteilung KAGIS, Oktober 2025) von der Abt. 12 eine negative Stellungnahme (08.10.2025) abgegeben.

Auf Basis dieser Stellungnahme wurde von Ing. Herbert Michl ein Hangwasserableitungskonzept erstellt, welches eine schadlose Verbringung der Oberflächenwässer (Hangwässer) auf Eigengrund vorsieht. Dieses Konzept wurde in die gegenständliche Verordnung (Beschlussfassung Gemeinderat am 16.12.2025), ohne Änderung sonstiger Bestimmungen, integriert. Da zudem keine Beeinträchtigung Dritte erfolgt, handelt es sich jedenfalls um eine geringfügige Änderung gegenüber dem kundgemachten Verordnungsentwurf.