

## Erläuterungen zum Teilbebauungsplan

### 1. Ausgangslage und Zielsetzungen der Verordnung

Das „Landgut Moserhof“ befindet sich in Einzellage am Talboden des Mölltales im nord-westlichen Gemeindegebiet von Reißbeck. Ausgehend von einer landwirtschaftlichen Hofstelle ist hier ein touristisches Feriendorf mit mehreren Einzelchalets und Ferienwohnungen entstanden. Aufgrund der Bestimmungen des K-ROG 2021, welches mit 01.01.2022 inkraft getreten ist, wurde eine Umwidmung der gesamten Anlage von Grünland Hofstelle in Bauland Dorfgebiet bzw. Bauland Dorfgebiet Sonderwidmung Hoteldorf erforderlich. Vorliegender Teilbebauungsplan soll nun eine orts- und landschaftsbildverträgliche Baugestaltung des Areals sicherstellen. Insbesondere sollen die dörfliche Charakteristik der Anlage, die harmonische Einbettung in den Landschaftsraum sowie die regionstypische Gestaltung der Einzelchalets gewahrt werden. Weiters soll durch den vorliegenden Teilbebauungsplan die gewerblich-touristische Nutzung des Hüttendorfes langfristig abgesichert werden.

### 2. Rechtsgrundlagen

Die rechtliche Grundlage für die Erlassung von Teilbebauungsplänen bilden §§ 48 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021). Als Mindestinhalte von Teilbebauungsplänen werden in § 48 Abs. 5 & 11 K-ROG 2021 folgende Bebauungsbestimmungen festgelegt:

- Bauungsweise
- Verlauf der Verkehrsflächen
- Begrenzung der Baugrundstücke
- Baulinien

Weiters können in Teilbebauungsplänen Inhalte des Generellen Bebauungsplanes neu geregelt werden, wie etwa folgende Bestimmungen:

- Mindestgröße der Baugrundstücke
- Bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke
- Geschoßanzahl oder Bauhöhe
- Ausmaß der Verkehrsflächen

Darüber hinaus können in Teilbebauungsplänen gemäß § 48 Abs. 5 Z 6-13 K-ROG 2021 optional auch folgende Inhalte aufgenommen werden:

- Flächen für den ruhenden Verkehr
- Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung
- Lage von Jugend- und Kinderspielplätzen und anderen Gemeinschaftseinrichtungen
- Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, Begrünung uä.),
- die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume
- die Art der Nutzung von baulichen Anlagen (Wohnungen, Handelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe uä.) und den Ausschluss bestimmter Nutzungen zur Erhaltung oder Schaffung vielfältiger innerörtlicher Strukturen oder zur Vermeidung von Umweltbelastungen
- Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung der charakteristischen Bauungsstruktur und des Orts- und Landschaftsbildes, wie Festlegungen über die Dachform, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Farbgebung, wenn entsprechende Festlegungen nicht bereits im generellen Bebauungsplan gemäß § 47 Abs. 7 erfolgt sind
- Vorgaben für eine bestimmte zeitliche Abfolge der Bebauung (Baustufen)

### 3. Beschreibung des Planungsgebietes

Der Moserhof befindet sich in Einzellage am Talboden des Mölltales im nordwestlichen Gemeindegebiet von Reißbeck, auf Höhe der Ortschaft Gappen. Die verkehrsmäßige Anbindung erfolgt ausgehend von der B 106 Mölltal Straße über eine private Zufahrtsstraße.

Das Anwesen besteht aus einem landwirtschaftlichen Hofbereich und dem nordwestlich anschließenden touristischen Hüttendorf. Im Süden wird die Anlage vom Flussbett der Möll begrenzt. Der Hofbereich setzt sich aus einem Gutshaus, einem Auszugshaus, einem Wirtschaftsgebäude, einer Reithalle und mehreren landwirtschaftlichen Nebengebäuden zusammen. Im Gutshaus befinden sich die Wohnräumlichkeiten der Eigentümerfamilie, die Rezeption und der Speisesaal für die Gäste sowie zwei Ferienwohnungen.

Das Hüttendorf besteht aus insgesamt 10 Einzelchalets, welche organisch rund um einen Dorfanger mit Kapelle angeordnet sind. Im westlichsten Chalet ist ein Wellness- und Fitnessbereich für die Urlaubsgäste untergebracht. Die überwiegend zweigeschoßigen Chalets wurden in Holzbauweise errichtet. Sämtliche Satteldächer wurden mit Holzschindeln eingedeckt, sodass sich insgesamt ein harmonisches regionstypisches Ortsbild ergibt. Im südlichen Bereich der Anlage befindet sich unterhalb des Hüttendorfes ein Naturbadeteich, der auch eine beliebte Hochzeitlocation darstellt. Im Norden wird das Feriendorf von einem bepflanzten Erdwall begrenzt, welcher einen Sicht- und Lärmschutz hin zur Mölltal Straße darstellt. Die PKW-Abstellplätze für Gäste und Mitarbeiter sind außerhalb des Hüttendorfes im Nahbereich des Gutshofes angeordnet.



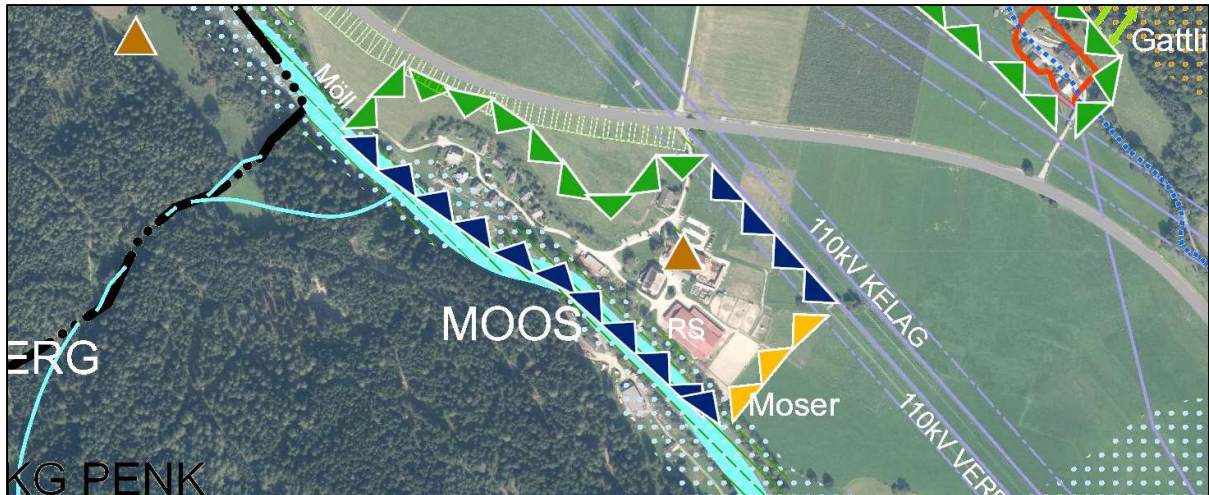
*Blick auf das Hüttendorf aus nordwestlicher Richtung (Quelle: [www.365austria.com](http://www.365austria.com))*



## 4. Planerische Vorgaben

### 4.1 Örtliches Entwicklungskonzept

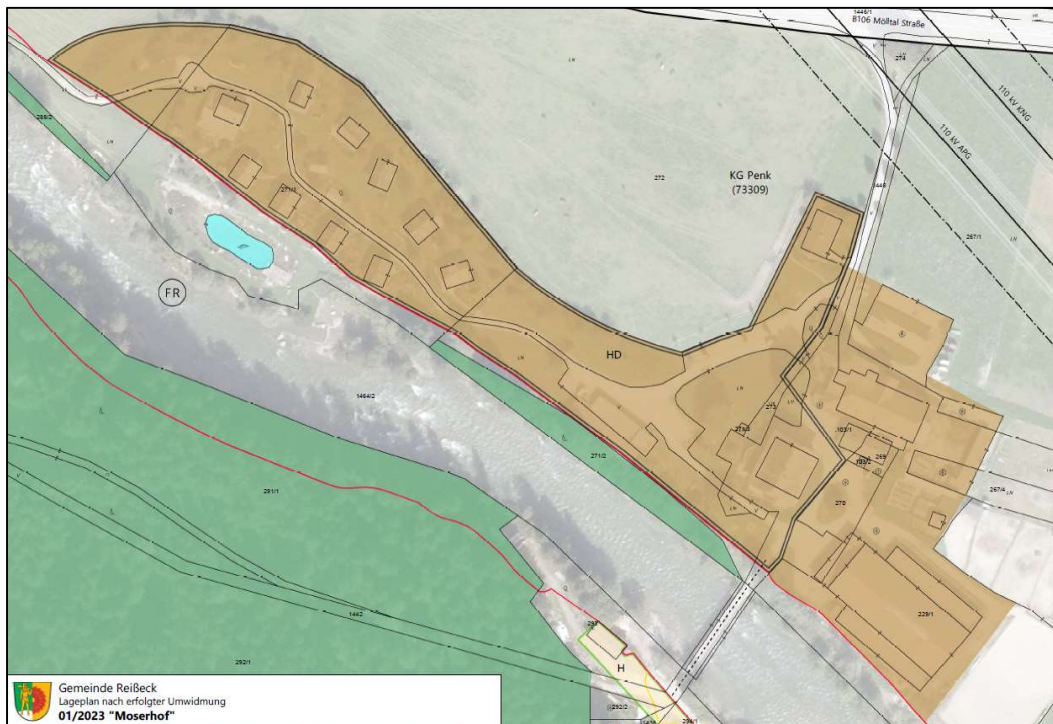
Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Reißbeck aus dem Jahr 2014 liegt das gesamte Areal des Moserhofes innerhalb der absoluten Siedlungsgrenzen. Die Siedlungsbegrenzung erfolgt weitgehend am baulichen Bestand, lediglich im Nordwesten verfügt das Hüttendorf über ein kleinräumiges Erweiterungspotenzial. Die Hofstelle wird durch eine entsprechende Dreieckssignatur ersichtlich gemacht. Zudem wird durch die Beschriftung „RS“ auf die bestehende Reithalle hingewiesen.



Örtliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Reißbeck (Quelle: KAGIS)

### 4.2 Flächenwidmungsplan

Mit dem Umwidmungspunkt 01/2023 wurde das gesamte Areal des Moserhofes von ehemals Grünland Hofstelle in Bauland Dorfgebiet umgewidmet. Das Gutshaus und das Hüttendorf erhielten gemäß den Bestimmungen des § 30 Abs. 4 K-ROG 2021 die Sonderwidmung „Hoteldorf“, wodurch die gewerblich-touristische Nutzung der Anlage langfristig abgesichert wurde. Der als Bauland gewidmete Bereich des Moserhofes liegt vollständig außerhalb der Flussgefahrenzonen der Möll.



Umwidmungslageplan 01/2023 nach erfolgter Umwidmung (Quelle: RPK-ZT GmbH)

## **5. Erläuterungen zu den einzelnen Paragraphen der Verordnung**

### **§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Verordnung umfasst alle als Bauland gewidmeten Bereiche des Moserhof-Areals. Das Planungsgebiet setzt sich aus insgesamt drei Verordnungsbereichen zusammen, für die unterschiedliche Bebauungsbestimmungen definiert wurden (siehe zeichnerische Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen).

### **§ 2 Mindestgröße der Baugrundstücke**

Die Mindestgröße der Baugrundstücke orientiert sich an der Gesamtgröße des jeweiligen Verordnungsbereiches. Durch diese Bestimmung soll die wirtschaftliche Einheit des touristischen Betriebes erhalten bleiben und eine Aufparzellierung des Hüttendorfes vermieden werden.

### **§ 3 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke**

Im Verordnungsbereich I wird die bauliche Ausnutzbarkeit aufgrund der hier befindlichen Stallgebäude, welche als Hallenbauwerke zu werten sind, durch eine Baumassenzahl festgelegt. Die höchstzulässige BMZ von 5,0 schließt ortsübliche bauliche Entwicklungsmöglichkeiten im landwirtschaftlichen Bereich mit ein.

In den Verordnungsbereichen II und III wird die bauliche Ausnutzbarkeit durch eine maximal zulässige Geschoßflächenzahl festgelegt. Die festgelegten GFZ-Höchstwerte von 0,5 (VB II) und 0,4 (VB III) orientieren sich an den bestehenden Dichten und ermöglichen kleinräumige bauliche Ergänzungen. Dadurch soll die bestehende aufgelockerte Struktur des touristisch genutzten Areals langfristig beibehalten werden.

### **§ 4 Bebauungsweise**

Als zulässige Bebauungsweise wird im gesamten Planungsgebiet ausschließlich die offene Bebauungsweise festgelegt. Gemäß den Bestimmungen des § 48 Abs. 6 Z 2 K-ROG 2021 ist eine offene Bebauung gegeben, wenn die Gebäude allseits freistehend errichtet werden. Eine halboffene oder geschlossene Bebauungsweise wäre aufgrund der fehlenden Parzellierung des Planungsgebietes ohnehin nicht möglich.

### **§ 5 Geschoßanzahl und Bauhöhe**

Im Verordnungsbereich I wird die Höhenentwicklung der landwirtschaftlichen Objekte durch die Festlegung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 12,00 m (gemessen vom Urgelände) begrenzt. Dieser Wert entspricht der Bauhöhe des bestehenden Stallgebäudes. Landwirtschaftliche bauliche Anlagen, welche aus technischen Gründen die maximale Gebäudehöhe überschreiten müssen (z.B. Silo), sind von den Bestimmungen dieses Paragraphen ausgenommen.

In den Verordnungsbereichen II und III wird die maximal zulässige Gebäudehöhe durch die Geschoßanzahl bestimmt, wobei die Regelgeschoßhöhe mit 3,50 m festgelegt wird. Wenn ein Geschoß diese Regelgeschoßhöhe überschreitet, ist dieses als zwei Vollgeschoße zu werten. Im VB II wird die maximale Geschoßanzahl mit zwei Vollgeschoßen festgelegt. Alle Gebäude, die bereits über drei Vollgeschoße verfügen (wie z.B. das Gutshaus), sind von den Höhenbeschränkungen ausgenommen, jedoch darf die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bestehende Gebäudehöhe nicht weiter überschritten werden. Auch die Einzelchalets (VB III) dürfen, wie im Bestand, maximal zweigeschoßig ausgeführt werden. Durch die Höhenbeschränkungen soll der dörfliche Charakter des Hüttendorfes gewahrt bleiben.

## **§ 6 Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen**

Die verkehrsmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt ausschließlich über Privatgrund. Aus diesem Grund werden in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes keine Verkehrsflächen festgelegt. Vorgeschrieben wird jedoch eine gewisse Anzahl an PKW-Abstellplätzen und die Anordnung dieser Abstellplätze außerhalb des Hüttendorfes. Dadurch soll die autofreie Gestaltung des Hüttendorfes langfristig abgesichert werden. Sämtliche PKW-Abstellplätze (außer Behindertenparkplätze) sind zudem mit wasserdurchlässigen Deckschichten auszustatten, sodass anfallende Meteorwässer vor Ort versickern können.

## **§ 7 Baulinien**

Die in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Baulinien orientieren sich am gesetzlichen Mindestabstand von Gebäuden zur Grundstücksgrenze (3,00 m) gemäß § 5 Abs. 2 der Kärntner Bauvorschriften (K-BV). Im Bereich bestehender Bauführungen wurde die Baulinie entsprechend angepasst. Entlang des Lärmschutzwalles im Norden des Hüttendorfes wurde die Baulinie mit 5,00 m festgelegt, um einen ausreichenden Abstand hin zum freien Landschaftsraum zu gewährleisten. Ausgenommen von den Baulinien sind untergeordnete Bauteile (z.B. Balkone) und bewilligungsfreie bauliche Anlagen (z.B. Sitzbänke).

## **§ 8 Dachform**

Da sämtliche Hauptgebäude im Planungsgebiet mit Satteldächern gedeckt sind, wird als zulässige Dachform weiterhin ausschließlich das Satteldach festgelegt. In Kombination mit den Vorgaben zur Dachneigung und Dachgestaltung kann, die insbesondere im Hüttendorf bestehende Harmonie der Dachlandschaft, gewahrt werden.

## **§ 9 Art der Nutzung von Gebäuden**

Die zulässigen Nutzungen im Planungsgebiet orientieren sich an den zugrundeliegenden Widmungskategorien. Demnach sind im VB I sämtliche Nutzungen zulässig, welche in der Kategorie Bauland Dorfgebiet gemäß § 17 K-ROG 2021 erlaubt sind (insbesondere Wohnen und landwirtschaftliche Nutzungen). Im Verordnungsbereich II (Widmung Bauland Dorfgebiet Sonderwidmung Hoteldorf) erweitert sich das Nutzungsspektrum um touristische Nutzungen im Zusammenhang mit dem Hoteldorf. Demnach sind hier Wohnnutzungen, landwirtschaftliche und touristische Nutzungen möglich. Im Verordnungsbereich III (Hüttendorf), welches ebenfalls als Bauland Dorfgebiet Sonderwidmung Hoteldorf gewidmet ist, sind ausschließlich gewerblich-touristische Nutzungen erlaubt. Dadurch soll die gewerblich-touristische Nutzung der Chalets langfristig sichergestellt werden.

## **§ 10 Baugestaltung**

Mit den Bestimmungen zur Baugestaltung im VB III soll das harmonische Erscheinungsbild des Hüttendorfes bestmöglich erhalten bleiben. Durch strenge Vorgaben zur Materialität der Fassaden und Dächer (jeweils ausschließlich natürliche Baumaterialien wie Holz) sowie zur Dachneigung soll die dörfliche Charakteristik der Anlage gewahrt werden. Die Vorgaben zur Dachneigung orientieren sich weitgehend am Bestand und zielen auf die Vermeidung von ortsbildstörenden Flach- und Steildächern ab.

## **§ 11 Grüngestaltung**

Die Intention dieses Paragraphen ist die Beibehaltung einer gewissen Durchgrünung im Planungsgebiet. Aus Lärmschutzgründen ist das Chaletdorf im Norden – wie bisher – durch einen bepflanzten Erdwall mit einer Mindesthöhe von 2,00 m zu umschließen. Der Erdwall ist mit heimischen Laub- und Nadelgehölzen zu bepflanzen, um einen harmonischen Übergang in den freien Landschaftsraum zu gewährleisten.

## **§ 12 Inkrafttreten**

Gemäß den Bestimmungen des § 15 K-AGO tritt gegenständlicher Teilbebauungsplan mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Reißbeck inkraft. Gleichzeitig tritt für den Geltungsbereich dieser Verordnung der Textliche Bebauungsplan der Gemeinde Reißbeck außer Kraft, wobei dessen wesentliche Bestimmungen in vorliegendem Teilbebauungsplan berücksichtigt wurden.

