

Anlage 1  
Blatt 1/4

Marktgemeinde  
Velden am Wörther See

Europastraße 8, 9524 Villach  
Telefon: 04242 23323  
E-Mail: office@l-w-k.at  
www.l-w-k.at

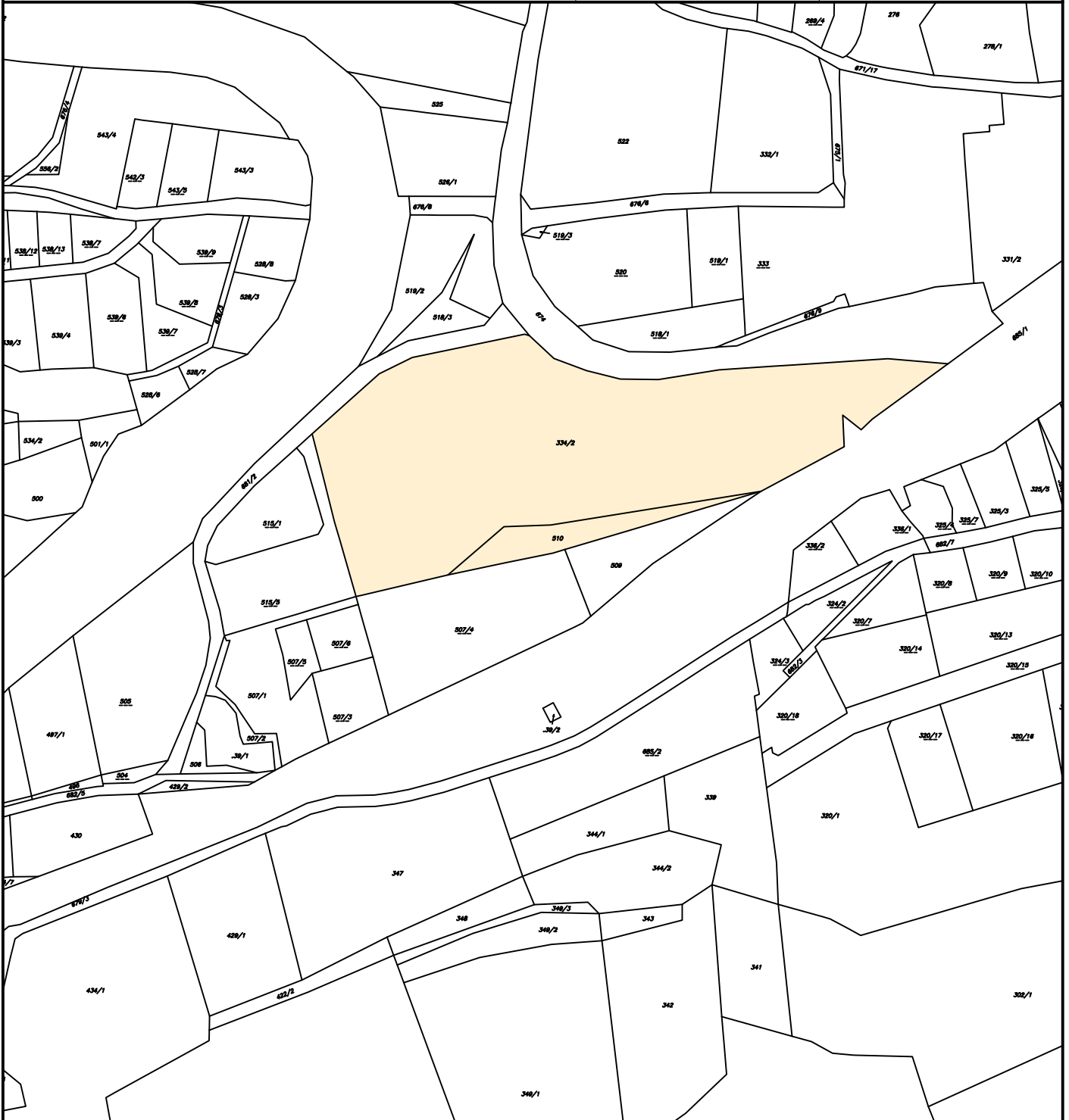


LWK  
Ziviltotechniker GmbH

Art des Planes: Flächenwidmung Bestand

Maßstab: 1:3000

Stand: 31.10.2023



Legende:

 Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland



Anlage 1  
Blatt 2/4

Marktgemeinde  
Velden am Wörther See

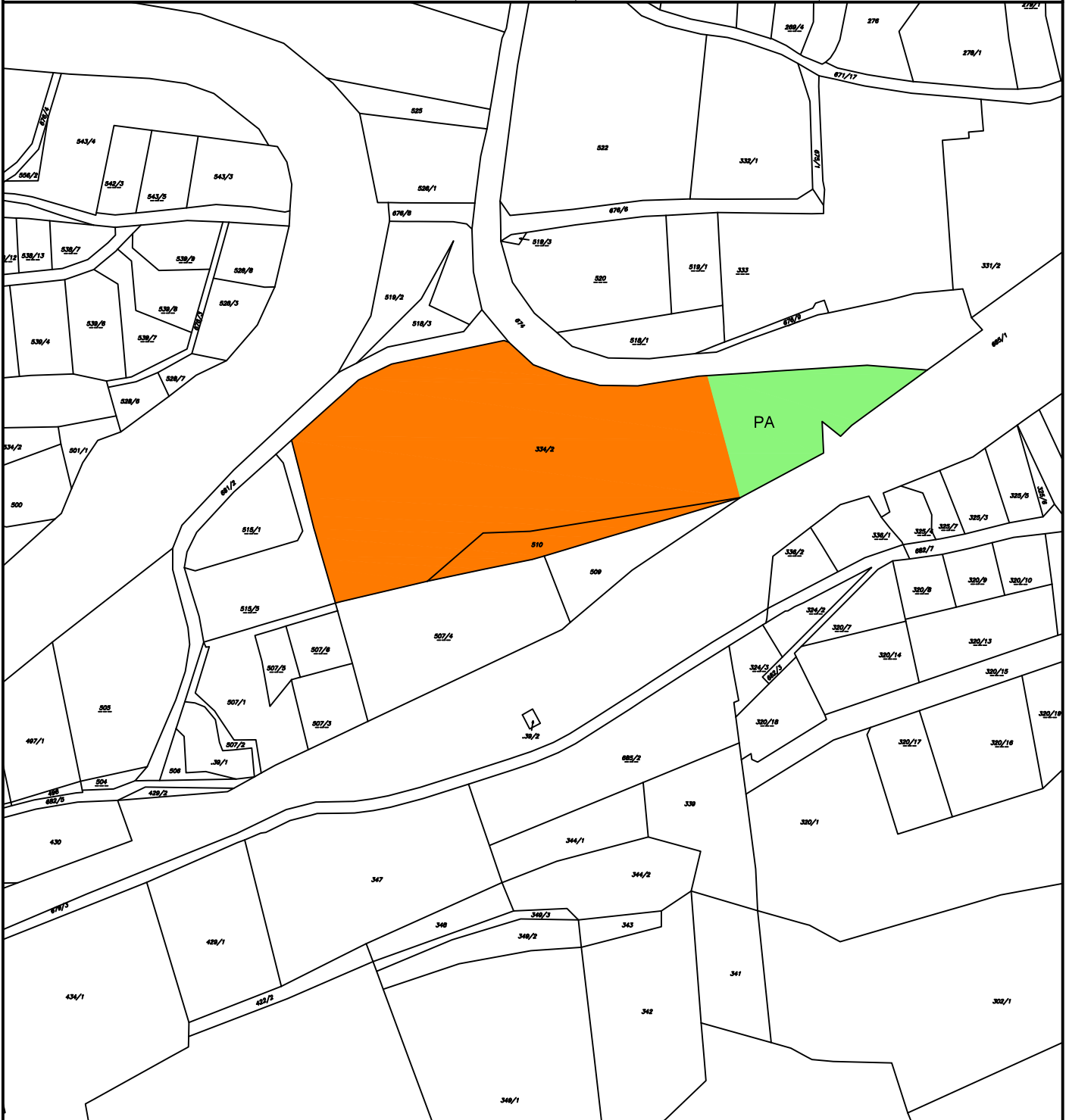
Europastraße 8, 9524 Villach  
Telefon: 04242 23323  
E-Mail: office@l-w-k.at  
www.l-w-k.at



Art des Planes: Flächenwidmung Planung

Maßstab: 1:3000

Stand: 31.10.2023


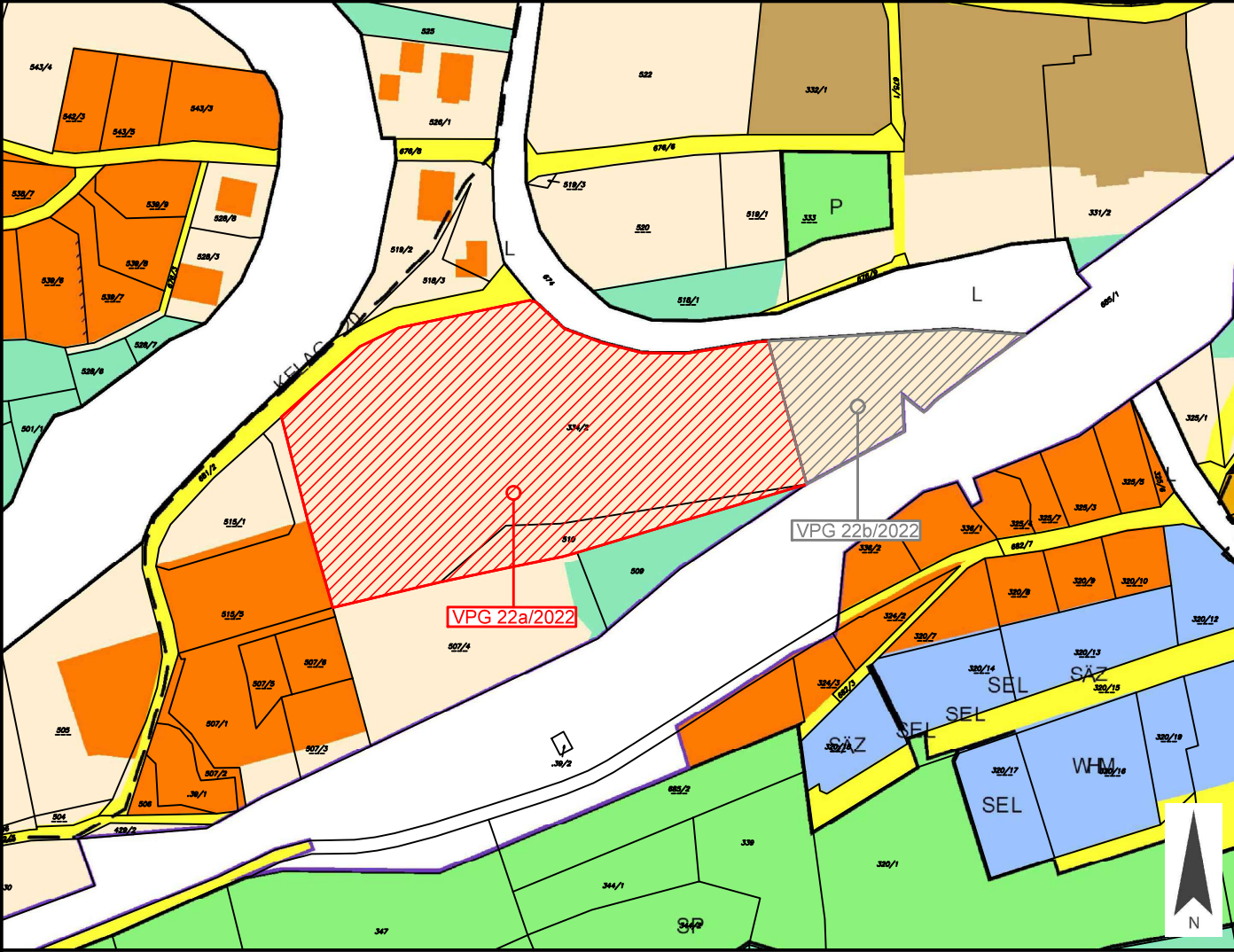



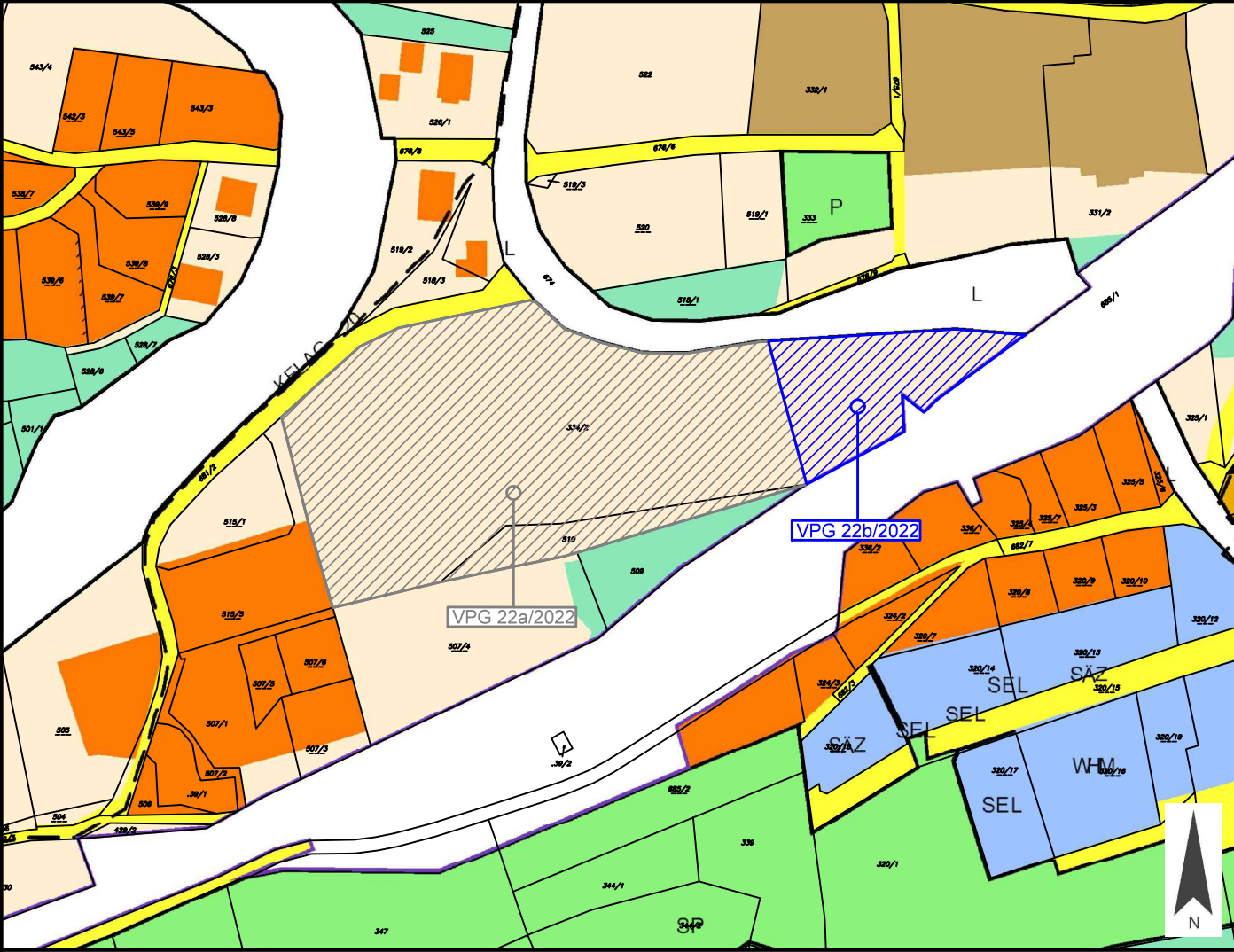
Legende:

 Bauland - Wohngebiet

 PA Grünland - Park



Anlage 1 Blatt 3/4	Marktgemeinde Velden am Wörther See	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	 LWK Ziviltechniker GmbH
Art des Planes:	Lageplan zum Umwidmungsantrag	VPG-Nummer: 22a/2022	Stand: 31.10.2023
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: Vollfläche: 510 und Teilfläche: 334/2 (ca. 19.435 m <sup>2</sup> ) Katastralgemeinde: Duell (75303) Maßstab: 1:3000		
			
Widmungsänderung von:	Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland		
Widmungsänderung in:	Bauland - Wohngebiet		
Flächenausmaß beschlossen:	ca. 21.143 m <sup>2</sup>		
Kundmachung:	vom 02.11.2023	bis 01.12.2023	
Gemeinderatsbeschluss in der  Sitzung vom: 13.12.2023 Zahl: 10/031-IFBPL/1/2023	Genehmigungsvermerk:		

Anlage 1 Blatt 4/4	Marktgemeinde Velden am Wörther See	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	 LWK Ziviltechniker GmbH
Art des Planes:	Lageplan zum Umwidmungsantrag	VPG-Nummer: 22b/2022	Stand: 31.10.2023
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.:      Teilfläche: 334/2 (ca. 3.839 m <sup>2</sup> ) Katastralgemeinde:    Duell (75303) Maßstab:                1:3000		
			
Widmungsänderung von:	Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland		
Widmungsänderung in:	Grünland - Park		
Flächenausmaß beschlossen:	ca. 3.839 m <sup>2</sup>		
Kundmachung:	vom 02.11.2023		bis 01.12.2023
Gemeinderatsbeschluss in der  Sitzung vom: 13.12.2023 Zahl: 10/031-IFBPL/1/2023	Genehmigungsvermerk:		

# MARKTGEMEINDE VELDEN AM WÖRTHER SEE

## LEGENDE

I	XX	ART DER NUTZUNG (GL-WB.....geförderter, sozialer bzw. leistbarer Wohnbau Ö/HÖ-E.....öffentliche bzw. halböffentliche Einrichtungen WG.....Wohngebiet im Sinne des § 18 K-ROG 2021)
1.000 m <sup>2</sup>	o, h	BEBAUUNGSWEISE (o...offen, h...halboffen)
GFZ 1,00	FD, SD	DACHFORMEN (FD...Flachdach, SD...Satteldach)

BAULICHE AUSNUTZUNG  
(GFZ ... Geschosßflächenzahl)

MINDESTGRÖSSE DES  
BAUGRUNDSTÜCKES

BEBAUUNGSBEREICH (I - III)

- BAULINIE
- BAULINIE mit ANBAUPFLICHT
- ○ ○ GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- ● ● GRENZE ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN BEBAUUNGSBEREICHEN
- ● ● GRENZE ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN BEBAUUNGSBEDINGUNGEN
- GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER
- BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES
- TEILUNGSVORSCHLAG
- STRASSE BEGRENZUNG DER STRASSE
- DP DORFPLATZ
- PA PARK
- ● ● VORZUSEHENE ÖFFENTLICHE WEGVERBINDUNG (GEHWEG)
- V VERWEIS AUF WORTLAUT DER VERORDNUNG
- 2,0 - 4,0 MAXIMALE GESCHOSSANZAHL
- ▼ ▼ ▼ BEREICH DER VERKEHRSANBINDUNG (ungefähre Lage)

## VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Velden am Wörther See vom 13.12.2024, Zl.: 10/031-IFBPL/1/2023

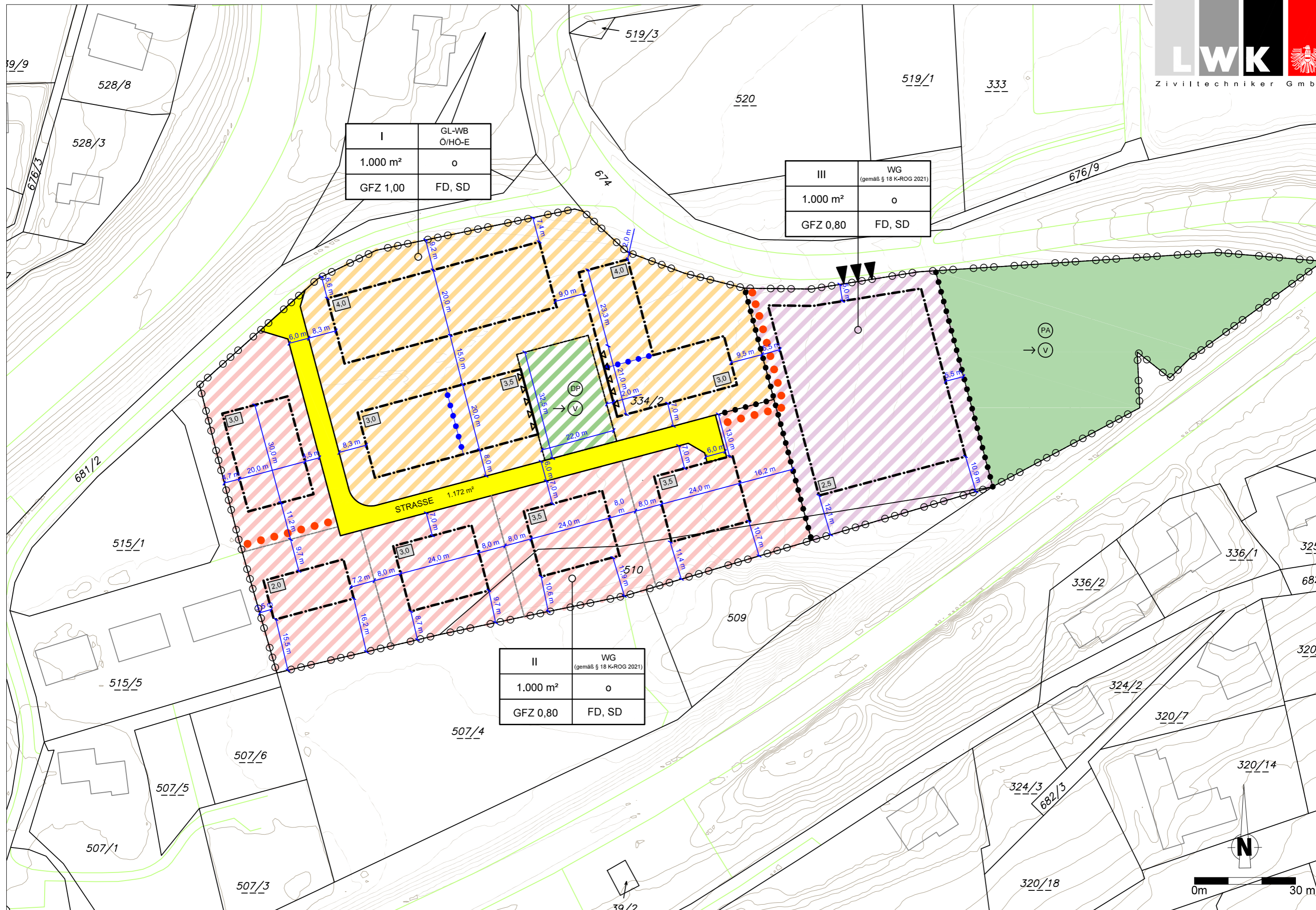
## VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

## PLANER:



 Ziviltechniker GmbH Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschafts- planung und -pflege A-9524 Villach Europastraße 8 Telefon: +43 4242 23323 e-mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	MAG. H. WURZER DIPL.-ING. J. KNAPPINGER DIPL.-ING. A. MAITISCH
	Plan Nr.: 0725-0335 Maßstab: 1:1000 Gezeichnet: J. ZDOVC Bezeichnung: ANLAGE 2 Quelle: EIGENE ERHEBUNG Stand: 31.10.2023 Änderungshinweis: 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9
Marktgemeinde <b>VELDEN AM WÖRTHER SEE</b> Projekt <b>"BAHNWEG"</b> Plan <b>RECHTSPLAN</b>	

MARKTGEMEINDE VELDEN AM WÖRTHER SEE



# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## „BAHNWEG“

### 1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung findet sich im § 52 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 55/2024.

#### § 52 (2)

Der Gemeinderat hat mit Verordnung für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m<sup>2</sup> einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu beschließen.

#### § 52 (3)

Im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung sind in einem Verfahren sowohl die **Flächenwidmungen** der betroffenen Grundflächen als auch die **Bebauungsbedingungen** für jene Bauvorhaben festzulegen, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen. Die Bebauungsbedingungen sind in Form eines Teilbebauungsplanes oder eines Gestaltungsplanes festzulegen. Die Flächenwidmungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 2. bis 4. Abschnittes des dritten Hauptstückes des K-ROG 2021 festgelegt werden, die Bebauungsbedingungen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 7. Abschnittes des dritten Hauptstückes des K-ROG 2021.

#### § 52 (4)

Für das Verfahren für den Beschluss eines integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplans gelten die Verfahrensvorschriften für den Beschluss über den Flächenwidmungsplan sinngemäß.

### 1.1 FLÄCHENWIDMUNGSPLANUNG

Im 2. bis 5. Abschnitt des Ktn. Raumordnungsgesetzes 2021 wird die Flächenwidmungsplanung geregelt, wobei unter Bedachtnahme auf das Örtliche Entwicklungskonzept die voraussehbaren wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Erfordernisse in der Gemeinde, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Ortsbild sowie die Erfordernisse einer zeitgemäßen landwirtschaftlichen Betriebsführung zu beachten sind.

In Anlage 1 sind der derzeitige Widmungsbestand, die Widmungsänderungen sowie der Flächenwidmungsplanentwurf dargestellt.

## 1.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Im 7. Abschnitt des K-ROG 2021 werden die Bebauungsbedingungen normiert. Sie sind den Erfordernissen des Landschafts- und Ortsbildes anzupassen und sind dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Gemäß § 47 Abs. 6 sind eine Reihe von Bestimmungen obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke, die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe, sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen. Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen gemäß § 48 Abs. 5 noch weitere Einzelheiten festgelegt werden, wie die Bebauungsweise, der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Baulinien, der Verlauf der Anlagen der Energieversorgung und der Fernmeldeeinrichtungen, Flächen für den ruhenden Verkehr, die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung, die Lage von Jugend- und Kinderspielplätzen und andere Gemeinschaftseinrichtungen, Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, Begrünung u.Ä.), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume u.Ä., die Art der Nutzung von baulichen Anlagen (Wohnungen, Handelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe u.Ä.) und den Ausschluss bestimmter Nutzungen zur Erhaltung oder Schaffung vielfältiger innerörtlicher Strukturen oder zur Vermeidung von Umweltbelastungen, Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung der charakteristischen Bebauungsstruktur 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, sowie Vorgaben für eine bestimmte zeitliche Abfolge der Bebauung (Bebauungsstufen).

## 1.3 VERFAHREN

Für das Verfahren der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung gelten die Verfahrensvorschriften für die Erlassung und Änderung von Flächenwidmungsplänen (§§ 38 und 39, K-ROG 2021) sinngemäß mit der Maßgabe, dass sowohl die Festlegung von Flächenwidmungen als auch von Bebauungsbedingungen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung bedürfen. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn Gründe nach § 38 Abs. 7 oder nach § 51 Abs. 7 vorliegen.

Für die Kundmachung von Verordnungen, mit denen integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen durchgeführt werden, gelten § 38 und § 51.

Demnach ist der Entwurf der Verordnung durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und im Internet auf der Homepage der Gemeinde bereitzustellen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben. Die Kundmachung über die Auflage hat auch im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde zu erfolgen. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung in Erwägung zu ziehen.



## **2 ZIELSETZUNGEN**

Durch die nahe Lage zum Hauptort Velden soll auf dem Areal bis 2035 eine Wohnsiedlung mit frei finanzierten Wohnungen, gefördertem Wohnbau sowie öffentlichen und halböffentlichen Infrastrukturen entstehen. Es sollen bis zu 100 neue Wohneinheiten entstehen.

Der im Frühjahr 2022 erarbeitete Masterplan sieht eine Unterteilung des Planungsraumes in vier Bereiche vor. Auf zwei Baufeldern ist die Errichtung von Wohnraum geplant - auf einem entstehen freifinanzierte Wohnungen und auf dem anderen geförderter sozialer bzw. leistbarer Wohnbau. Die Gebäude- und Wohnungsstruktur weist daher eine hohe Wirtschaftlichkeit auf. Außerdem sind die Anforderungen an leistbares Wohnen, welche durch die Vorgaben der Wohnbauförderung definiert werden, einzuhalten. Das Baufeld im Osten soll als Standort für einen neuen Kindergarten dienen. Daran anschließend bleibt Freiraum erhalten, der als Park genutzt werden kann. Das Baufeld im Westen ist für die Errichtung einer Sammelgarage vorgesehen.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanung soll der Masterplan erfasst und abgebildet werden, um die gewünschte qualitätvolle Entwicklung des Areals zu erreichen.

### 3 BESTANDSERHEBUNG

#### 3.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum befindet sich zwischen den beiden Ortsteilen Sonnental und Duel in der Marktgemeinde Velden am Wörther See. Das Areal wird im Norden vom Bahnweg und der L47 Ossiacher Tauern Straße und im Süden von der Bahntrasse begrenzt. Nördlich, knapp 200 m vom Planungsraum entfernt, befindet sich eine Bushaltestelle („Velden/Wörther See Abzw Sonnental“). Das Ortszentrum von Velden ist fußläufig in etwa 20 Minuten erreichbar.

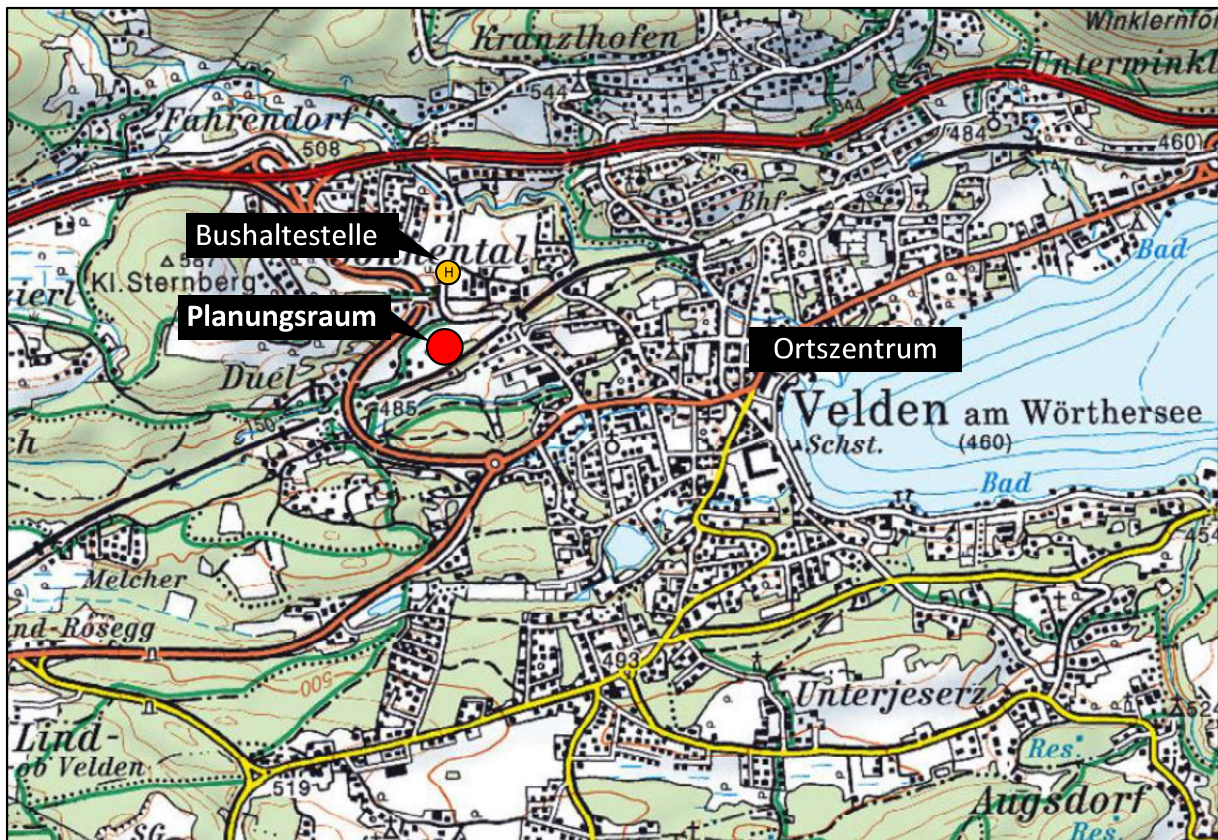


Abbildung 1: Lage im Großraum (Quelle: KAGIS)

Naturräumlich handelt es sich um eine relativ ebene Fläche, die landwirtschaftlich genutzt wird. Das rund 2,5 Hektar große Areal wird im Süden durch die Bahntrasse, im Norden durch den Bahnweg bzw. den Autobahnzubringer sowie durch die Landesstraße L47 Ossiacher Tauern Straße begrenzt. Im Westen schließt es an eine Reihenhausbebauung mit dörflichem Charakter an.

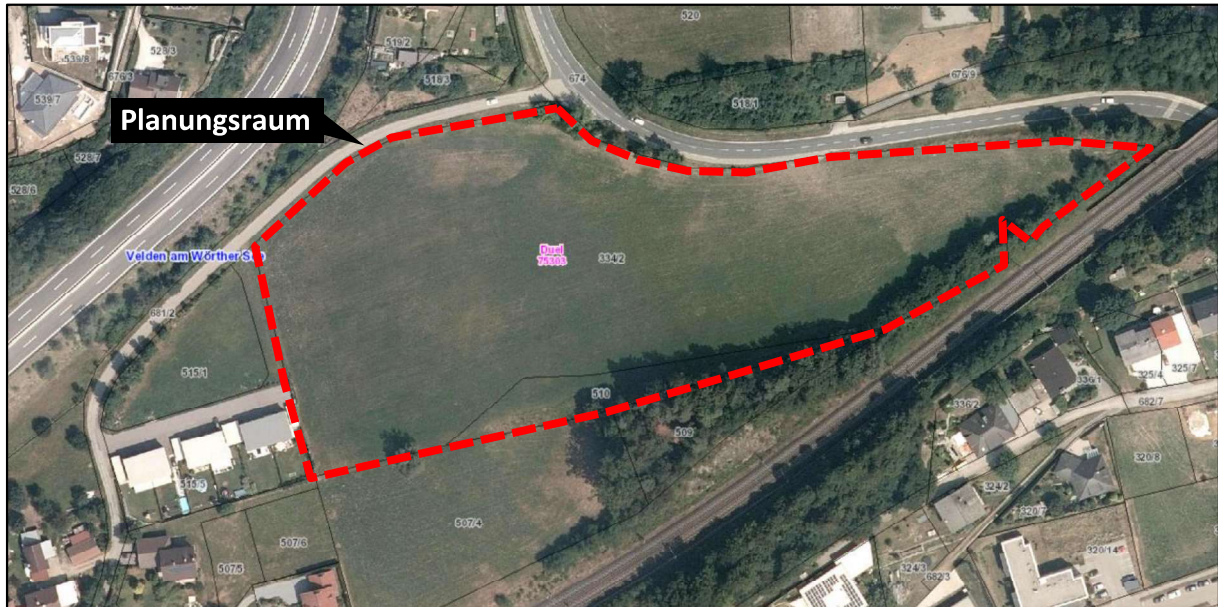


Abbildung 2: Lage am Luftbild (Quelle: KAGIS)

### 3.2 FOTODOKUMENTATION



Abbildung 3: Planungsraum mit Blickrichtung Ost entlang des Bahnwegs



Abbildung 4: Planungsraum mit Blickrichtung West bis Ost



Abbildung 5: Planungsraum mit Blickrichtung West im Bereich der Köstenberger Straße mit der vorgesehenen Verkehrsanbindung für den Kindergarten



Abbildung 6: Planungsraum mit Blickrichtung Süden und der angrenzenden bestehenden Bebauung im Westen des Planungsraumes

### 3.3 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

#### 3.3.1 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Im Örtlichen Entwicklungskonzept wird die Erarbeitung eines Masterplans, Parzellierungs- und Erschließungskonzepts oder Teilbebauungsplans vorgeschrieben. Das Planungsgebiet wird im Norden und Süden von absoluten Siedlungsgrenzen umfasst. Die Erläuterungsziffer 2 gibt vor, dass bei verbesserter Lärmsituation die Siedlungsgrenzen dieser Bereiche neu bewertet und erweitert werden können.

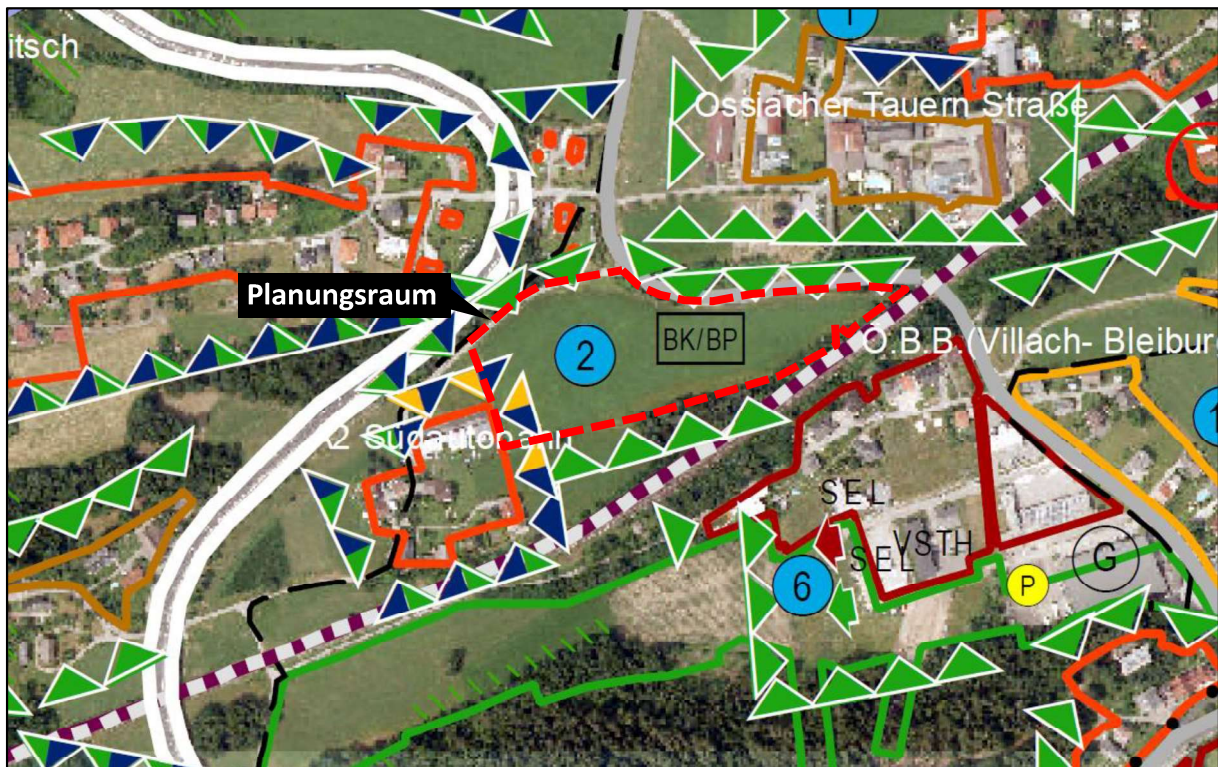


Abbildung 7: Ausschnitt Siedlungsleitbild ÖEK

### 3.3.2 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Im Flächenwidmungsplan sind die gegenständlichen Flächen als „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ ausgewiesen.

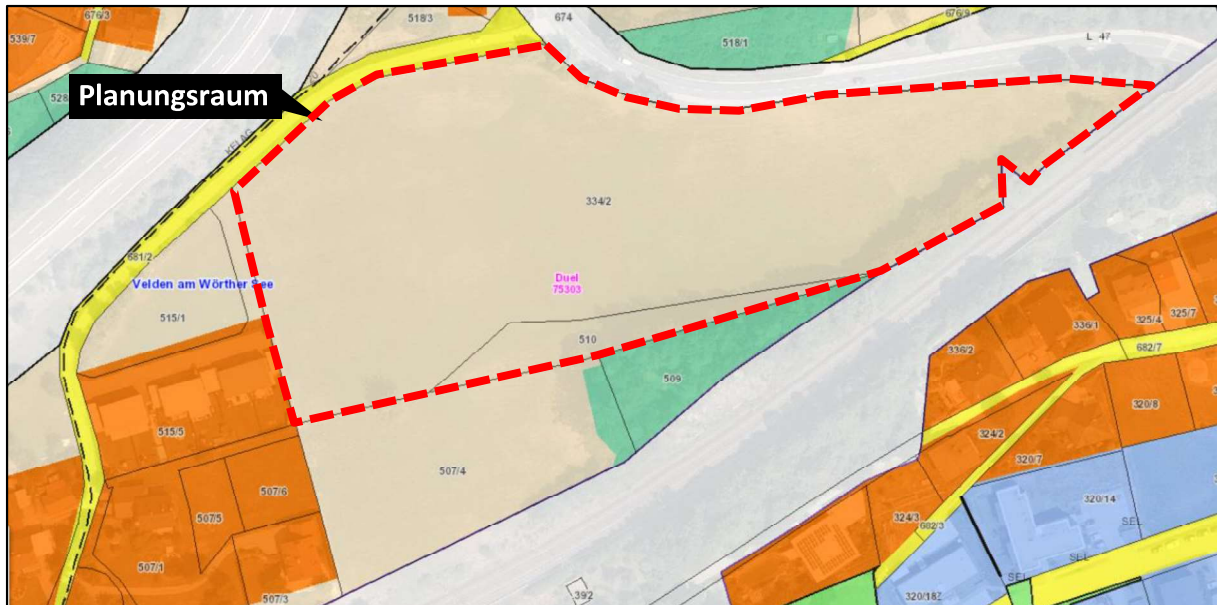


Abbildung 8: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

Umgeben wird der Planungsraum im Westen kleinräumig von „Bauland - Wohngebiet“, im Nordwesten von „Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche“ sowie im Süden von der Widmung „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“.

### 3.4 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

Der Planungsraum liegt in keiner Gefahrenzone und in keinem Schutz- und Schongebiet.



Abbildung 9: Oberflächenabfluss mit max. Wassertiefe (Quelle: KAGIS)

### 3.5 BODENFUNKTIONEN

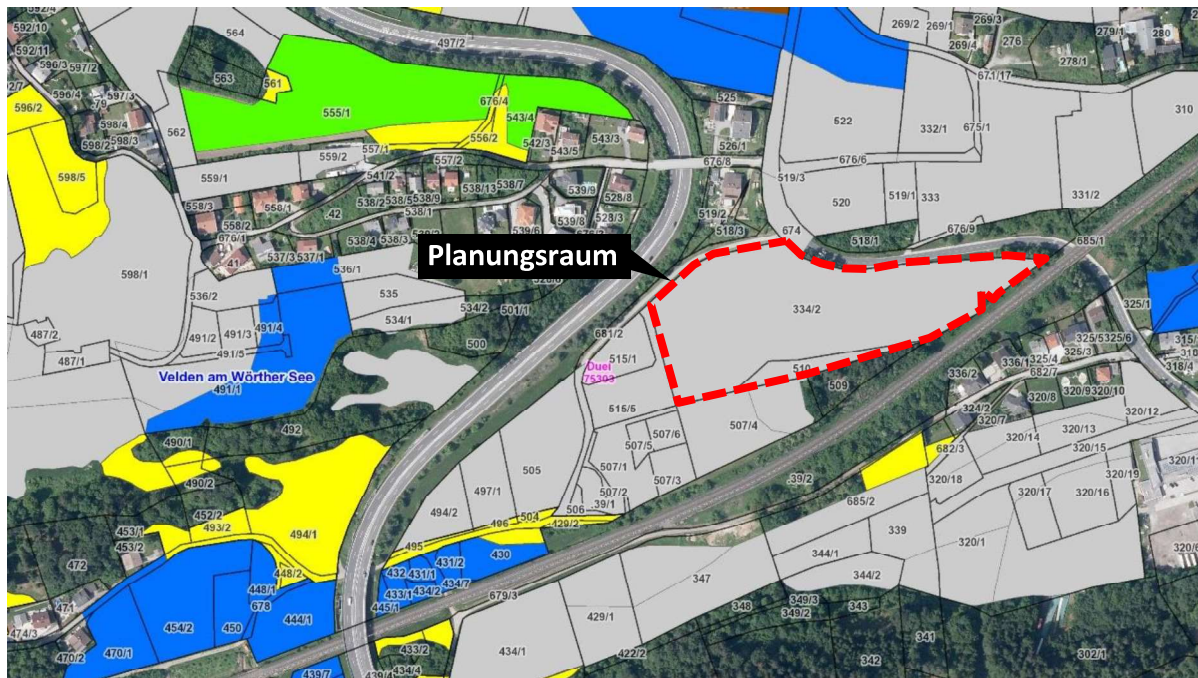


Abbildung 10: Bodenfunktionsbewertung (Quelle: KAGIS)

Die Böden des Planungsraumes werden mit „Böden von allgemeiner Bedeutung“ kategorisiert.

### 3.6 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Die innere Erschließung erfolgt über eine Sammelstraße, die in das übergeordnete Verkehrsnetz einmündet. Der Projektentwurf sieht eine weitestgehend verkehrsfreie Wohnsiedlung vor, wobei die Kraftfahrzeuge der Bewohner in einer Sammelgarage untergebracht werden. Darin müssen mindestens 2/3 der geplanten Stellplätze platzfinden.

Für die Anbindung des Bebauungsbereiches III an die L47 Ossiacher Tauern Straße bzw. Köstenberger Straße wurde zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit von Leder Ingenieurbüro GmbH ein Einreichprojekt erstellt. Dieses sieht eine Verlegung des Einfahrtsbereiches an den östlichen Rand des Planungsraumes vor und plant eine Verkehrsinsel im Kurvenbereich der L47.

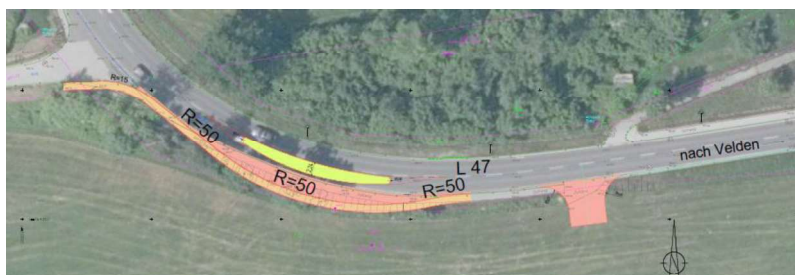


Abbildung 11: Lageplan zum Bauvorhaben (Quelle: Leder Ingenieurbüro GmbH)



#### 4 BEBAUUNGSKONZEPT/MASTERPLAN

Im Frühjahr 2022 wurde für das Areal ein Masterplan ausgearbeitet, welcher die planerischen Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Entwicklung festlegt, um Planungsintentionen auszuschließen, die einer geordneten, konfliktarmen und standortgemäßen Entwicklung des Areals entgegenstehen.

Die Baukörper werden am Areal so positioniert, dass relativ klar definierte Räume und eine Abgrenzung zwischen Privatem und Öffentlichem geschaffen werden. Die Wohneinheiten sind mit großzügigen Balkonen und/oder Loggien, Terrassen bzw. privaten Freigärten ausgestattet. Neben Eigengärten werden auch in den allgemeinen Grünbereichen Gemeinschaftsgärten (Beete, Hochbeete) vorgesehen. Öffentliche **Grün- und Freiräume** im Quartier sind durch eine hohe Aufenthaltsqualität und geringe Versiegelung geprägt, diese werden landschaftsgärtnerisch gestaltet. Ebenso schaffen diese Räume Platz für Bewegung und Begegnung. Der kleine, zentral gelegene „**Dorfplatz**“ übernimmt eine multifunktionale Rolle und dient als Treffpunkt, Aufenthaltsraum und Kinderspielplatz. Die Möblierung mit Sitzelementen soll dazu einladen, sich hier aufzuhalten. Der östliche Teilbereich des Areals kann ebenfalls als Freiraum bzw. **Park** genutzt werden.

Die **Erdgeschoßzone** der Gebäude, welche direkt an den zentral gelegenen **Dorfplatz** anknüpfen, sollen möglichst nutzungsoffen ausgestaltet werden. Hohe Raumhöhen und flexible Grundrisse ermöglichen Platz für Inklusion, Gemeinschaftsräume, einen Co-Working-Space oder bei Bedarf Versorgungseinrichtungen wie zum Beispiel ein Café, eine Bäckerei oder andere öffentliche Nutzungen bzw. Nutzungen welche im öffentlichen Interesse stehen. Um die wirtschaftliche Tragbarkeit zu erhöhen, ist eine Förderung bzw. eine Bespielung durch die Gemeinde denkbar.

Das Baufeld im Osten ist für die Errichtung eines neuen **Kindergartens** reserviert. Velden als wachsende Gemeinde benötigt eine Fläche für einen weiteren Kindergarten, da der derzeitige Standort auf Grund der räumlichen Gegebenheiten kein Erweiterungspotenzial birgt. Die Neuerrichtung am Areal soll in Modulbauweise erfolgen, welche bei Bedarf erweiterbar ist.

Die **Stellplätze** für die Wohneinheiten werden in einer Sammelgarage in ausreichender Anzahl untergebracht. Es sollen maximal ein Drittel der erforderlichen Stellplätze oberirdisch angeordnet werden. Der Stellplatzschlüssel kann bei entsprechender Argumentation in der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung abweichend vom Textlichen Bebauungsplan der Gemeinde festgelegt werden. Die zeitgemäßen, nachhaltigen, energieeffizienten, qualitätsvollen und gestalterisch ansprechenden Wohnanlagen sowie die Garage sind mit e-Ladeinfrastrukturen und Fahrradabstellplätzen großzügig ausgestattet.

Eine verkehrsberuhigte, möglichst autofreie und begrünte **Erschließung** unterstützt hierbei und trägt direkt zur Förderung umweltfreundlicher Mobilität bei. Diese ist so angelegt, dass die Kraftfahrzeuge zum Großteil in einer Sammelgarage geparkt werden und die einzelnen Gebäude über eine verkehrsberuhigte interne Erschließung

verfügen. Damit wird vor allem erreicht, dass weniger Grund und Boden für Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden muss. Gleichzeitig werden Richtung Süden Anknüpfungspunkte zur Erschließung der anschließenden Flächen offengehalten.

Ein besonderer Fokus wird auf zukunftsfähiges Bauen, Klimaverträglichkeit und Lebensqualität vor Ort gesetzt. Orientiert wird sich hierbei an dem „**klimaaktiv Standard** für Siedlungen und Quartiere“ des Bundesministerium für Klimaschutz. Neben den bekannten ökologischen Vorteilen einer **qualitätsvollen baulichen Dichte** (Reduktion des Flächenverbrauchs, Energieeffizienz, Ressourcenschonung) entstehen weitere positive Effekte für die zukünftigen BewohnerInnen der Siedlung. Zusätzlich sind die Wohnanlagen mit innovativen Energiesystemen ausgestattet. Vielfältige, arealinterne Freiraumtypen (Dorfplatz, Park, Eigengärten) bilden ein hochwertiges Wohnumfeld mit entsprechender Außenraum- und Freiraumqualität.



Abbildung 12: Geplante Struktur der Wohnsiedlung (Quelle: LWK)

Das Areal soll in **Etappen** von Ost nach West bebaut werden. Die Projektrealisierung ist bis 2035 vorgesehen.

## 5 LÄRMSCHUTZ

Da sich der Planungsraum zwischen der Autobahn Anschlussstelle Velden West, der ÖBB-Bahnstrecke Klagenfurt – Villach und der Köstenberger Landesstrasse L47a befindet, wurden von DI Markus Künstner mit 12.12.2022 eine Schallimmissionsberechnung und Darstellung der Lärmbelastung durchgeführt.

Je nach Lage der Bebauung innerhalb des Planungsraumes ist einer dieser Verkehrsträger mehr oder weniger maßgebend. Aufgrund der bereits vorhandenen, erhöhten Lärmbelastung und der geplanten Bebauungshöhe von bis zu 4 Geschossen, ist im Rahmen der nachfolgenden Bauverfahren auch auf den baulichen Schallschutz gemäß OIB-Richtlinie 5 zu achten. Dementsprechend ist eine Schallimmissionsberechnung bzw. eine Darstellung der Lärmbelastung an allen Fassadenseiten, sowie in allen relevanten Geschobhöhen erforderlich.

Für eine Verbesserung des Schallschutzes wurden zwei Lärmschutzmaßnahmen untersucht:

Entlang der Köstenberger Straße wird im Bereich zwischen der Einfahrt in den Bahnweg und der Einfahrt zum geplanten Kindergarten (außerhalb des Planungsraumes) eine absorbierende Lärmschutzwand mit ca. 2,50 m Höhe und ca. 78,0 m Länge vorgesehen. Die Aufstellung erfolgt im Nahbereich der Straße bzw. auf der dort verlaufenden bestehenden Böschungskrone.



Abbildung 13: Lage Lärmschutzwand Köstenberger Straße (Quelle: DI Künstner, Lärmbüro)

Entlang der Bahnstrecke wird die südöstlich gelegene bereits bestehende Geländeerhebung zusätzlich mit Aushubmaterial erhöht (Wall). Im Rechenmodell wurde ein Wall mit ca. 2,00 m Erhöhung zum derzeitigen Geländeverlauf und einer Gesamtlänge von ca. 85,0 m berücksichtigt.



Abbildung 14: Lage Erhöhung Erdwall Bahntrasse (Quelle: DI Künstner, Lärmbüro)

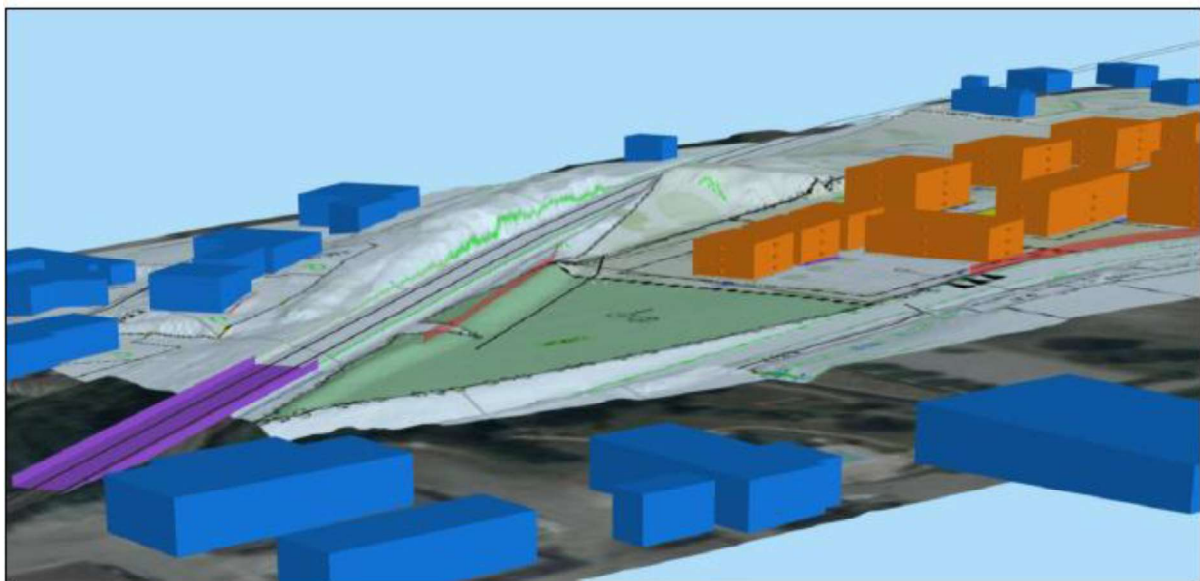


Abbildung 15: IMMI 3D-Modell Erhöhung Erdwall Bahntrasse Ansicht Nordost (Quelle: DI Künstner, Lärmbüro)

Mit diesen Lärmschutzmaßnahmen können Verbesserungen für den gesamten Planungsraum, punktuell von bis zu 10 dB, erzielt werden.

Die Lärmschutzmaßnahmen für die jeweiligen Fassadenelemente sind lt. Schallschutzimmissionsberechnung DI Künstner gem. OIB-Richtlinie 5, Kapitel 2.2.3 umzusetzen.

Der maßgebliche Außenlärmpegel für die jeweiligen Fassaden ist ebenso dem Gutachten zu entnehmen.



Abbildung 5-22 – Beurteilungspegel ohne Lärmschutz Nacht OG3 10,5 m



Abbildung 5-34 – Beurteilungspegel mit Lärmschutz Nacht OG3 10,5 m

Abbildung 16, Abbildung 17: Auszug aus Schallimmissionsberechnung (Quelle: DI Künstner, Lärmbüro)

Bei Umsetzung des Immissionsschutzes durch eine Lärmschutzwand muss diese die Qualifikation von einem Schalldämmmaß von mind.  $R'w$  30d(A), beidseitig -8dB absorbierend, mit einer Gesamthöhe von 2,50 m (auch bei einer Kombination von Lärmschutzwand und aufgesetzter Lärmschutzwand) aufweisen.

Sollte keine zentrale Wohnraumlüftung zur Anwendung kommen, sind bei allen nächstgelegenen Wohnobjekten zum A2-Zubringer auf allen Geschoßebenen in den Schlafräumlichkeiten separate Wohnraumbelüftungen umzusetzen.

Die von DI Markus Künstner berechneten Lärmschutzmaßnahmen sind mit §14 der vorliegenden Verordnung als fixer Bestandteil im Zuge einer Bebauung des Planungsraumes umzusetzen.

## 6 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

In der Folge werden einzelne Punkte des Verordnungstextes erläutert, die eine Abweichung zum derzeit gültigen Textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Velden am Wörther See vom 05.07.2019 bilden:

- zu § 4:** Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 1.000 m<sup>2</sup> statt 350 m<sup>2</sup> festgelegt. Bei einer offener Bauweise wurde diese Größe zur Sicherung einer geordneten Bebauung als sinnvoll erachtet. Durch die räumliche Verdichtung der Bebauung entspricht dies nichtsdestotrotz den Grundsätzen einer sparsamen Verwendung von Grund und Boden.
- zu § 5:** Mit der maximal zulässigen GFZ von 0,80 bzw. 1,00 statt 0,40 bzw. 0,60 wird dem Baukonzept und der Intention einer baulichen Verdichtung Rechnung getragen. Die GFZ von 0,80 ist für den frei finanzierten Wohnbau, die GFZ von 1,00 für den geförderten bzw. leistbaren Wohnbau zur Erreichung der Wirtschaftlichkeit von leistbarem Wohnen vorgesehen. Es besteht öffentliches Interesse, da die Erdgeschosszone überwiegend für öffentliche bzw. halböffentliche Funktionen wie Co-Working-Space, Gemeinschaftsräume, aber auch andere (halb)-öffentliche Funktionen, die z.T. auch über die Gemeinde gefördert oder bespielt werden können.
- zu § 7:** Die Festlegung der maximalen Geschosßanzahl wird laut Masterplan gestaffelt mit 2,0 bis 4,0 Geschosßen festgelegt. Im Textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Velden am Wörther See sind bei mehrgeschosßigem Wohnbau von der Gemeinde bzw. gemeinnützigen Bauvereinigungen bis zu 3,0 Geschosße zulässig.

Mit der Erstellung des Masterplanes liegt eine landschaftlich verträgliche Bebauung des Areals vor. Die Verdichtung der Bebauung in die Höhe ermöglicht es wiederum, einen Großteil des Areals für Grünräume und Begegnungszonen und so eine qualitätvolle Gestaltung des Außenraumes zu erhalten.

Die Möglichkeit einer viergeschosßigen Bebauung ist für den geförderten bzw. leistbaren Wohnbau im Norden des Planungsraumes vorgesehen, sodass in dieser Wirtschaftlichkeit leistbares Wohnen zur Verfügung gestellt werden kann.

Abweichend zum Textlichen Bebauungsplan wird für die Erdgeschosszone eine Geschosßhöhe bis zu 5,50 m statt 3,50 m ermöglicht, um die technischen Anforderungen für die vorgesehenen Nutzungen gewährleisten zu können (Platzbedarf für Lüftung, Brandschutz etc.).

- zu § 8:** Im Bereich des Dorfplatzes ist eine Baulinie mit Anbaupflicht vorgesehen. Diese dient der räumlichen Platzbildung und Fassung des Freiraumes. Die vorgesehene Länge von 20,0 m bzw. 21,0 m kann jedoch um bis zu 25 % reduziert werden - wenn die projektierten Baukörper die Aufgabe der Raumbildung sinngemäß erfüllen, sodass hier auch Rücksprünge zB. für

Eingänge gemacht werden können oder die Baukörper auf eine sinnvolle Tiefe geplant werden können. Der Rahmen des Baufeldes gibt hier auch einen gewissen Spielraum, innerhalb dessen die Gebäude situiert werden können.

**zu § 9:** Im Textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Velden am Wörther See ist ein Schlüssel von einem Stellplatz je 50 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche bei Objekten ab drei Wohneinheiten vorgesehen. Das bedeutet, dass bei einer Wohnungsgröße ab 51 m<sup>2</sup> bereits zwei Stellplätze notwendig wären. Für den vorgelegten Bebauungsplan wird es als sinnvoll erachtet, einheitlich 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit vorzusehen, um einerseits nicht übermäßigen Raum für den ruhenden Verkehr in Anspruch zu nehmen und andererseits genügend Parkierungsmöglichkeiten auch bei einer vermehrten Ausbildung von Kleinwohnungen anbieten zu können. Hierbei dürfen höchstens ein Drittel der Stellplätze zu ebener Erde im Freien neu errichtet werden.

Die genaue Lage der Einfahrt an der Köstenberger Straße zum Bebauungsbereich II kann aufgrund der begleitenden straßenbautechnischen Planungen des LEDER Ingenieurbüro e.U. noch variieren. Zur Erhöhung der Sicherheit im neuen Einfahrtsbereich ist eine straßenbautechnische Maßnahme geplant.

**zu § 10:** Im vorliegenden Bebauungsplan sind mind. 40 % der Baugrundstücksfläche als Grünfläche vorgesehen statt 30 % laut dem allgemeinen textlichen Bebauungsplan. Dadurch soll im Gegenzug zur verdichteten Bauweise die begrünte und gärtnerisch gestaltete Freifläche einen erhöhten Stellenwert bekommen um langfristig die Qualität des Wohnumfeldes abzusichern.

**zu § 13:** Die Dachformen werden nur für Hauptgebäude geregelt. Für Nebengebäude und etwaige bauliche Anlagen erfolgt keine Einschränkung der Dachform.

**zu § 14:** Die durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen stützen sich auf die Schallimmissionsberechnung zum Projekt „Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung – Bahnweg Velden“ mit Stand 12.12.2022 von DI Markus Künstner.