



Marktgemeinde Magdalensberg

Görtschitztal Straße 135, 9064 Deinsdorf

Tel.: 04224/2213, Fax: 2213-23, E-Mail: magdalensberg@ktn.gde.at

ENTWURF - VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Magdalensberg
vom xx
Zahl: xx

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„St. Thomaser Allee - 10/2024“

für Teilflächen der Grundstücke 618/1 und 629/2, jeweils KG St. Thomas (72176),
erlassen wird.

Gemäß den Bestimmungen § 52 in Verbindung mit §§ 38 und 39 des Kärntner
Raumordnungsgesetzes, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 17/2025, wird nach Erteilung der
Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung vom xx, Zahl xx, verordnet:

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1

Geltungsbereich

1. Diese Verordnung gilt für die in der planlichen Darstellung (Plan Teilbebauungsplan 02) als Planungs-/Verordnungsraum gekennzeichneten Flächen.
2. Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, der planlichen Darstellung Flächenwidmung (Plan 01 Flächenwidmung) und der planlichen Darstellung Bebauungsbedingungen (Plan 02 Teilbebauungsplan).
Die Erläuterungen zur Verordnung beinhalten keine normativen Festlegungen und umfassen insbesondere Erläuterungen zum Vorhaben und zu den Verordnungsbestimmungen, Planungszielsetzungen, gesetzliche Rahmenbedingungen und die Grundlagenforschung.

2. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2 **Flächenwidmung**

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Magdalensberg wird wie folgt abgeändert:

10/2024

Umwidmung von Teilflächen der Grundstücke 618/1 und 629/2, jeweils KG St. Thomas (72176),
im Gesamtausmaß von 9.219 m²
von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland
in **Bauland Dorfgebiet**

3. Abschnitt (Teilbebauungsplan)

§ 3 **Mindestgröße der Baugrundstücke,** **Begrenzung der Baugrundstücke**

1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 500 m² festgelegt.
2. Ein Baugrundstück ist ein gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan für Bebauungen vorgesehenes Grundstück. Überbaute Grundstücksgrenzen gelten als ein Baugrundstück. Nicht als Baugrundstück gelten Grundstücke, welche infrastrukturellen Einrichtungen dienen.
3. Die Grenze des Planungs-/Verordnungsraumes (Plan 02) ist gleichzeitig die äußerst mögliche Begrenzung der Baugrundstücke.

§ 4 **Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke**

1. Die maximale bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird über die Geschoßflächenzahl (GFZ = Verhältnis der Bruttogesamtgeschoßfläche zur Fläche des Baugrundstückes) angegeben und mit 0,5 festgelegt.
2. Die Bruttogesamtgeschoßfläche ergibt sich aus der Summe der anrechenbaren Bruttogrundflächen aller Geschoße von Gebäuden, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände. Die innerhalb der äußersten Umfassungswände liegenden Loggien- oder Terrassenflächen sind in die Geschoßfläche einzurechnen. Der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.

3. Jener Teil eines Dachgeschoßes, welcher bei einer Breite von mindestens 3,00 m eine Raumhöhe (Rohbaumaß) von mindestens 2,00 m aufweist, ist unabhängig der Nutzung und unabhängig von technischen und konstruktiven Voraussetzungen für Wohnungen in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen.
4. Bei Kellergeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die Geschoßfläche einzurechnen, bei dem die Rohdeckenoberkante mehr als 1,00 m über dem anschließenden projektierten Gelände liegt.

§ 5 Bebauungsweise

1. Die zulässigen Bebauungsweisen sind in Plan 02 Teilbebauungsplan gemäß unterschiedlichen Bebauungszonen festgelegt.
2. Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden (kein Anbauen an die Grundstücksgrenze). Eine Überbauung von Grundstücksgrenzen gilt als offene Bebauungsweise.
3. Eine halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Baugrundstücken die Gebäude gemeinsam an einer seitlichen Grenze überwiegend aneinanderggebaut werden, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden. Ein einseitiges Anbauen an die Grundstücksgrenze stellt keine halboffene Bebauungsweise dar. Eine halboffene Bebauungsweise ist einmalig je Baugrundstück zulässig.
4. Die offene Bebauungsweise umfasst auch die gekoppelte Bebauungsweise (das Anbauen an einer Grundstücksgrenze von Nebengebäuden und Garagen bzw. von gebäudeähnlichen baulichen Anlagen wie z.B. überdachte Stellplätze).

§ 6 Geschoßanzahl, Bauhöhe

1. Die maximal zulässige Geschoßanzahl wird mit 2.0 festgelegt.
2. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird für Hauptgebäude (Wohngebäude) mit 8,50 m und für Nebengebäude mit 5,00 m festgelegt.
3. Die Bauhöhe ist die Höhe, welche sich zwischen dem Fußpunkt der Außenmauer (Schnittpunkt mit dem projektierten Gelände) und der Firsthöhe bzw. mit einem vergleichbaren sonstigen höchsten Punkt eines Gebäudes (z.B. Attika bei Flachdach) ergibt.

4. Das projektierte Gelände ist das Gelände, wie es sich nach Fertigstellung des Bauvorhabens in der Natur darstellen wird (Planungsgelände). Dem Planungsgelände steht das Bestandsgelände (= gewachsenes Gelände, Urgelände) gegenüber. Objektbezogene Kunstbauten aus natürlichen Materialien (wie bewehrte Erde, Steinschichtungen u.ä.) zählen nicht zum projektierten Gelände.

§ 7 Baulinien

1. Baulinien, jene Grenzl意思en innerhalb welcher Hauptgebäude (Wohngebäude) errichtet werden dürfen, sind in der planlichen Darstellung Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Es handelt sich um Baulinien ohne Anbauverpflichtung. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen gelten die Abstandsregelungen der K-BV. Seitliche Grundstücksgrenzen befinden sich innerhalb der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien. Ergänzende und abweichende Bestimmungen sind in Abs. 2 bis 8 festgelegt.
2. Im Zuge einer geringfügigen Änderung der Verkehrsflächen im Zuge der tatsächlichen Teilungen „wandern“ die Baulinien der planlichen Darstellung Plan 02 Teilbebauungsplan sinngemäß mit. Als geringfügig gelten Abweichungen bis maximal 3,00 m.
3. Zur St. Thomaser Alle (Grundstück 618/2, KG St. Thomas) wird für Gebäude und gebäudeähnliche bauliche Anlagen ein Mindestabstand (Schutzabstand) von 3,00 m festgelegt.
4. Baulinien für Garagen, welche eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, werden mit einem Abstand von mindestens 5,00 m zu dieser festgelegt.
5. Baulinien für überdachte Stellplätze, welche eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, werden mit einem Abstand von mindestens 1,00 m (Dachkante) zu dieser festgelegt.
6. Garagengebäude und überdachte Stellplätze sowie Nebengebäude mit geneigten Dächern (max. Dachneigung 45 Grad), einer maximalen Traufenhöhe von 3,00 m und einer maximalen Länge von 10,00 m (inkl. Dachüberstand) können einmalig pro Baugrundstück in einem Abstand von mindestens 1,50 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden.
7. Garagengebäude und überdachte Stellplätze sowie Nebengebäude mit Flachdach, einer Bauhöhe von max. 3,00 m und einer maximalen Länge von 10,00 m (inkl. Vordach) können einmalig an einer seitlichen Grundstücksgrenze

errichtet werden, wobei sämtliche Bauteile auf Eigengrund zu liegen kommen müssen.

8. Vordächer, Dachvorsprünge udgl. dürfen, sofern nicht gesondert festgelegt, auf Eigengrund die Baulinien um max. 1,30 m überragen.
9. Infrastrukturelle Einrichtungen wie z.B. Trafostationen und Müllsammelstellen sind nicht an die festgelegten Baulinien gebunden. Die gegenständlichen Baulinien sind im Einzelfall von der Baubehörde gemäß öffentlichen Interessen wie z.B. Ortsbildschutz, Anrainerschutz und Sicherheit festzulegen.

§ 8

Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

1. Das Ausmaß, der Verlauf und die Mindestbreite der Verkehrsflächen sind in der planlichen Darstellung Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Eine Fahrbahnverbreiterung ist in Kurven-, Kehren- Einbindungs- oder Kreuzungsbereichen entsprechend den verkehrstechnischen Erfordernissen zu berücksichtigen.
2. Je Wohneinheit sind 2 PKW-Abstellplätze auf Eigengrund nachzuweisen.
3. Für an die St. Thomaser Allee angrenzende Baugrundstücke ist die zulässige KFZ-Erschließung in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt.

§ 9

Erdgeschoßfußbodenoberkante

Die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante wird als absolute Höhe bzw. als Bezugshöhe zur angrenzenden Erschließungsstraße im Rahmen des Bauverfahrens durch die Behörde nach folgenden Kriterien festgelegt:

- a) Höhe, Lage und Verlauf der angrenzenden Erschließungsstraße,
- b) örtliche topographische Gegebenheiten und optimale Situierung des Bauvorhabens am Grundstück und
- c) Sicherstellung eines harmonischen und weitgehend einheitlichen Ortsbildes.

§ 10

Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

1. Als Dachform für Hauptgebäude wird das Walmdach mit einer maximalen Dachneigung von 25 Grad festgelegt.
2. Zur Dachdeckung ist kleinteiliges Deckungsmaterial in roten oder braunen Farben in Anwendung zu bringen. Abdeckungen aus Blech oder Folien sind zu entspiegeln.
3. Einfriedungen in Form von Punkt- oder Streifenfundamenten sind bis zu einer Sichthöhe von 30 cm zulässig. Aufbauelemente dürfen eine maximale Gesamthöhe (inkl. sichtbares Fundament) von 1,50 m nicht überschreiten.

§ 11

Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung

1. Mindestens 30 % der als Bauland gewidmeten Baugrundstücksfläche sind als Grünanlage auszuführen. Als Grünanlage gelten mit Rasen bepflanzte, parkartige oder gärtnerisch gestaltete Freiflächen. Überbaute, überdachte und mit Belägen (inkl. Rasenverbundsteine udgl.) versehene Flächen sowie begrünte Dachflächen gelten nicht als Grünflächen.
2. Die Baumallee entlang der Gemeindestraße St. Thomaser Allee ist dauerhaft zu erhalten. Die Erhaltung umfasst auch eine laufende Verjüngung mit Baumarten der bestehenden Allee.
3. Für die Bebauungszone 1 ist die Errichtung einer KFZ-Zufahrt über die in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegte Grünfläche/Allee zulässig.

§ 12

Nutzungen

Zulässig sind vornehmlich Wohngebäude samt dazugehörige sonstige bauliche Anlagen und im Übrigen Gebäude, die neben Wohnzwecken auch der Unterbringung von Büros, Kanzleien, Ordinationen u.ä. dienen.

4. Abschnitt (Inkrafttreten)

§ 13 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung im Internet (elektronisches Amtsblatt der Marktgemeinde Magdalensberg) in Kraft.

Der Bürgermeister:

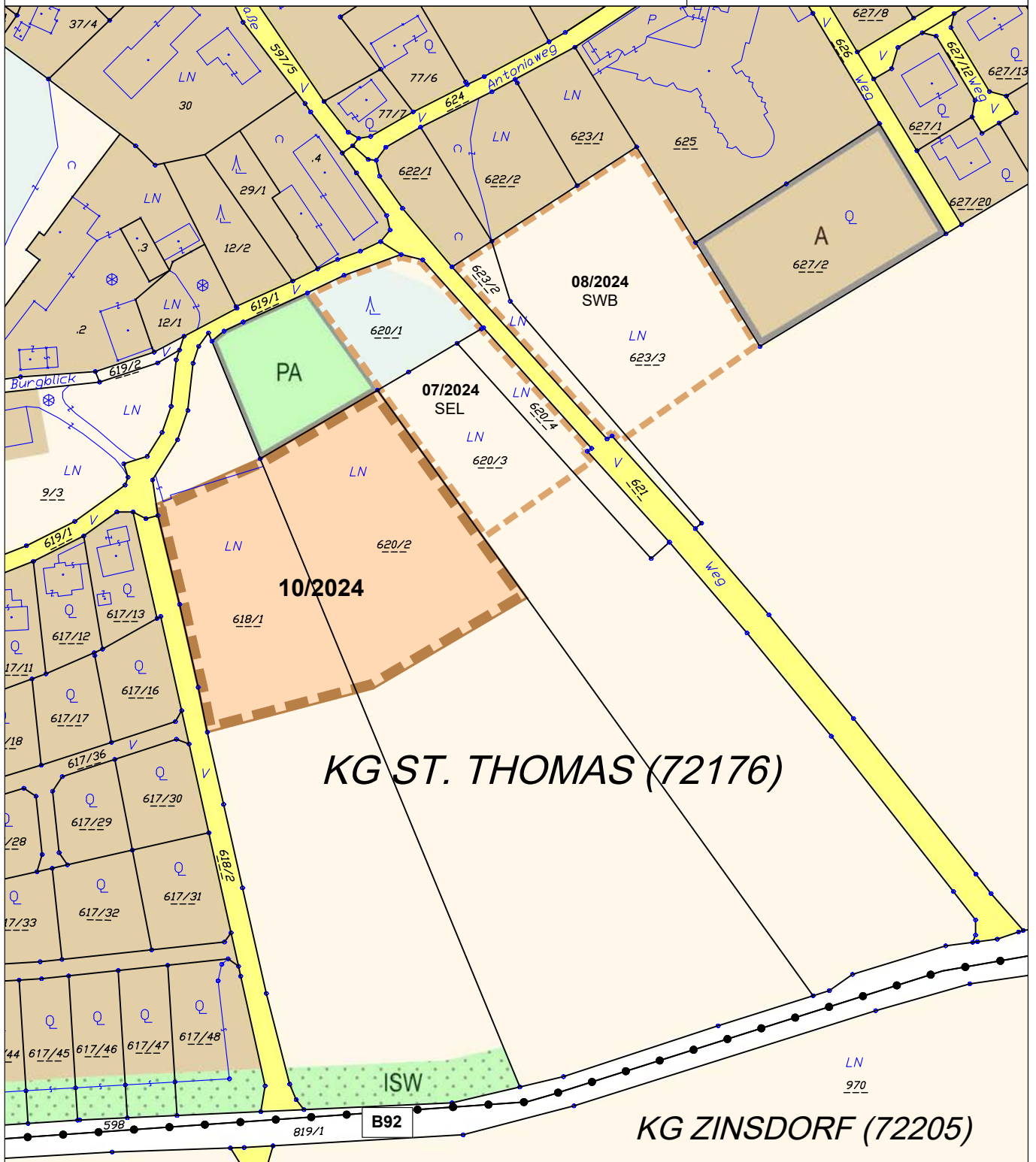
LAbg. Andreas Scherwitzl

"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 04/2024 mit Änderungen* lt. Kraschl & Schmuck ZT GmbH (GZ.: 431/19)

Kundmachung: Gst 618/1 zT. (3.998 m²), 620/2 zT. (5.221 m²) im Gesamtausmaß von 9.219 m²

Beschluss:



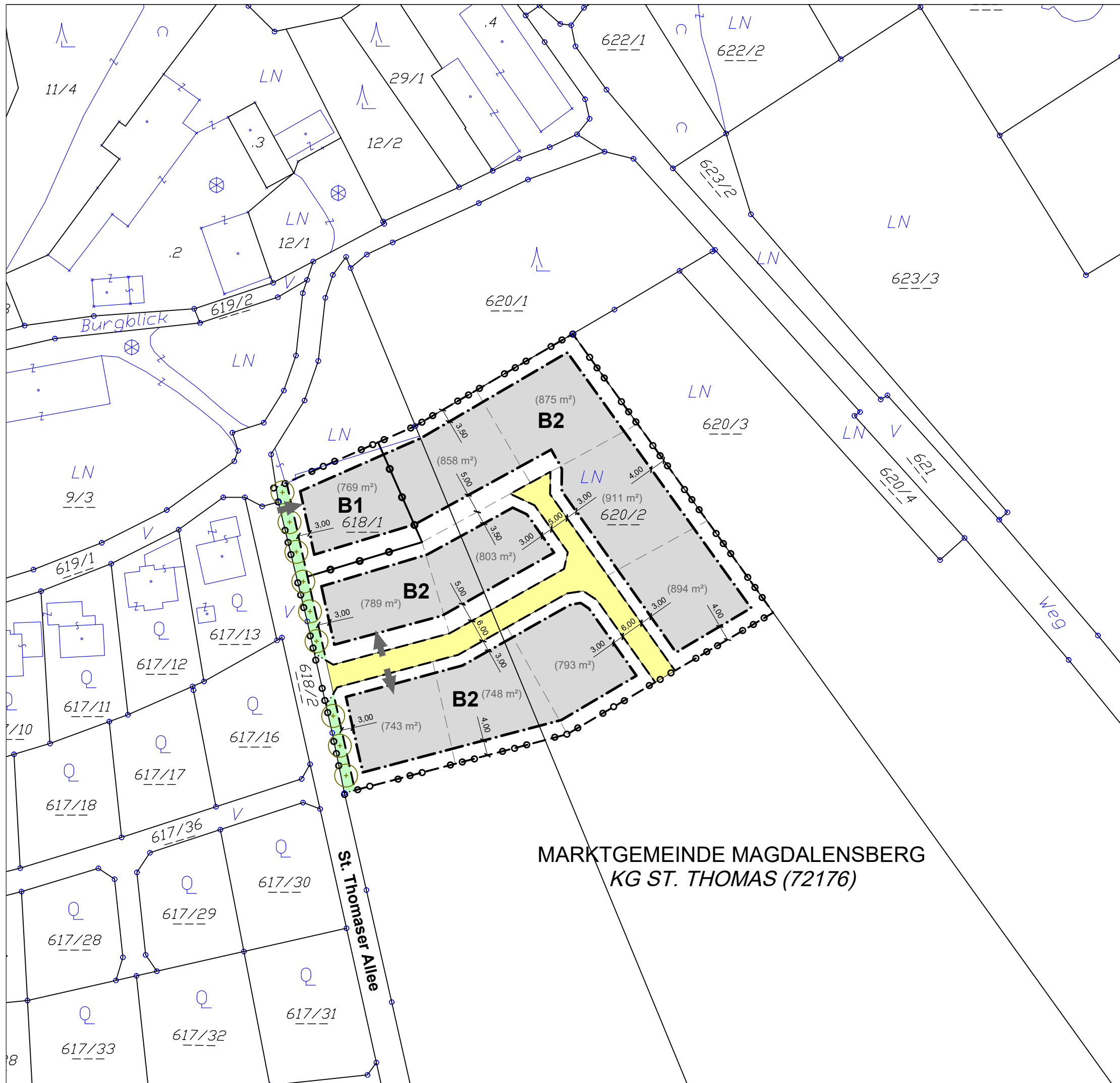
KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Ingenieurkonsultant Geographie - Einzelunternehmer (FN 387705) - Mag. Christian Kavalirek

Bearbeitung: Mag. C. Kavalirek, Mag. A. Kubec
Kataster: DKM 04/2025 mit Änderungen*, Proj.Nr.: 63/2024
Datum: 08.09.2025 **KD-ENTWURF**

Kundmachung:
Gemeinderatsbeschluss:

bis:

Genehmigungsbescheid Kärntner Landesregierung
Datum:
Zahl:



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)
- Erhaltung St. Thomaser Allee (V) § 11 Abs. 2
- Zulässige Seite des Baugrundstücks für die KFZ-Erschließung (V) § 8 Abs. 3

Legende Nutzungsschablone:

Bebauungszone	
Mindestgröße Baugrundstück in m²	Bebauungsweise
max. Geschoß-flächenzahl (GFZ)	max. Geschoßanzahl / max. Bauhöhe in Meter
Dachform / max. Dachneigung	Art der Nutzung

Abkürzungen:

- GFZ ... Geschoßflächenzahl
- WD Walmdach
- o offene Bebauungsweise
- h halboffene Bebauungsweise
- (V) Hinweis auf den Verordnungstext

Nutzungsschablone generell:

B1, B2	
500 m²	B1 = o B2 = o, h
GFZ 0,5	2,0 / 8,50 m
WD / 25° (V)	Wohnen (V)

"St. Thomaser Allee - 10/2024"

Plan 02
Teilbebauungsplan (Verordnung - Integriertes Verfahren)

Auftraggeber:
Marktgemeinde Magdalensberg

PROJ.MANAG.:	Mag. C. Kavalirek	PROJEKT NR.:	63/2024
PLANUNG:	Mag. C. Kavalirek	DATUM:	08.09.2025

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 Kavalirek

9020 Klagenfurt a.W.
Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592
E-Mail: zt.kavalirek@aon.at

Kundmachung:

Gemeinderatsbeschluss: **KD - ENTWURF**

Genehmigungsbescheid
Kärntner Landesregierung
Datum:
Zahl:

0 10 20 30 40 50 m

M 1 : 1 000

ERLÄUTERUNG ZUR VERORDNUNG

A) Verordnungsfestlegungen

A1. GELTUNGSBEREICH – ad § 1

- Der Geltungsbereich bzw. der Verordnungsbereich umfasst 9.219 m² 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 Gemeindesubzentrum, 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 m² ohne 1:1 Rückwidmung überhaupt erst möglich. Im ÖEK-Entwurf 2025 ist St. Thomas als Gemeindesubzentrum 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 Erdgeschoßfußbodenaberkante

- 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.

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.

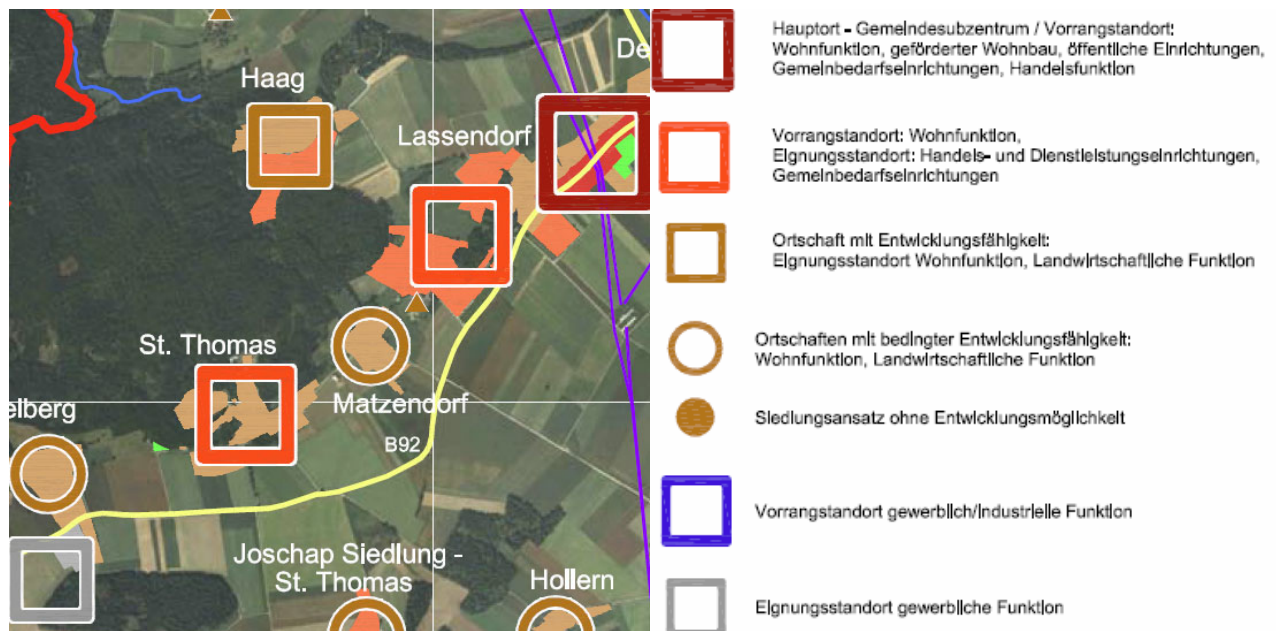
B2) Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK) und Flächenwidmungsplan (FLÄWI)

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



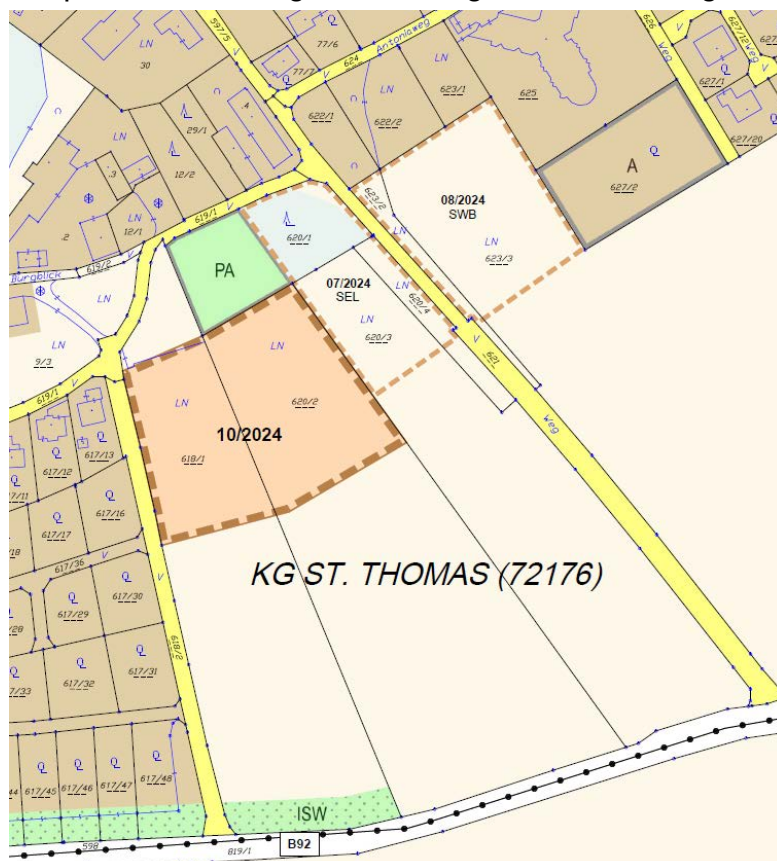
- Das ÖEK 2008 der Marktgemeinde Magdalensberg sieht für den gegenständlichen Verordnungsbereich, eine organische Entwicklung des Gemeindesubzentrums St. Thomas vor.
- Gemäß der im ÖEK 2008 für die Ortschaft St. Thomas erfolgten Festlegungen Gemeindesubzentrum, Vorrangstandort für die Wohnfunktion und 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 m² ohne 1:1 Rückwidmung überhaupt erst möglich. Im ÖEK-Entwurf 2025 ist St. Thomas als Gemeindesubzentrum 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



- 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:
 - o Die organische Siedlungserweiterung im Gemeindesubzentrum St. Thomas, welcher ein bedeutender Siedlungsschwerpunkt der Stadtumland- und Zuzugsgemeinde Magdalensberg ist, entspricht wesentlichen generellen Planungsintentionen der Marktgemeinde.
 - o Das Vorhaben entspricht den konkreten Planungszielsetzungen des ÖEK 2008. Ein entsprechender Bauland- und Bebauungsanschluss sind gegeben.
 - o 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.
 - o 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.
 - o 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.
 - o Der Bedarf an kostengünstigen Wohnungen (gemeinnützige Geschoßwohnbauten) wird im Nahbereich (UW Punkt 8/2024), im geplanten neuen Ortszentrum gedeckt.
 - o Die infrastrukturellen Voraussetzungen sind weitgehend an der Verordnungsgrenze gegeben und sind absehbar wirtschaftlich für den Verordnungsbereich herstellbar.
 - o Die Baulandeignung ist grundsätzlich gegeben bzw. mit Bedachtnahme auf die Versickerung von Oberflächenwässern wirtschaftlich herstellbar.
 - o Die Rahmenbedingungen für die Erhaltung der St. Thomaser Allee werden sichergestellt.
 - o Entsprechend den Bestimmungen der gegenständlichen Verordnung können Nutzungskonflikte und negative Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden.
 - o 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:

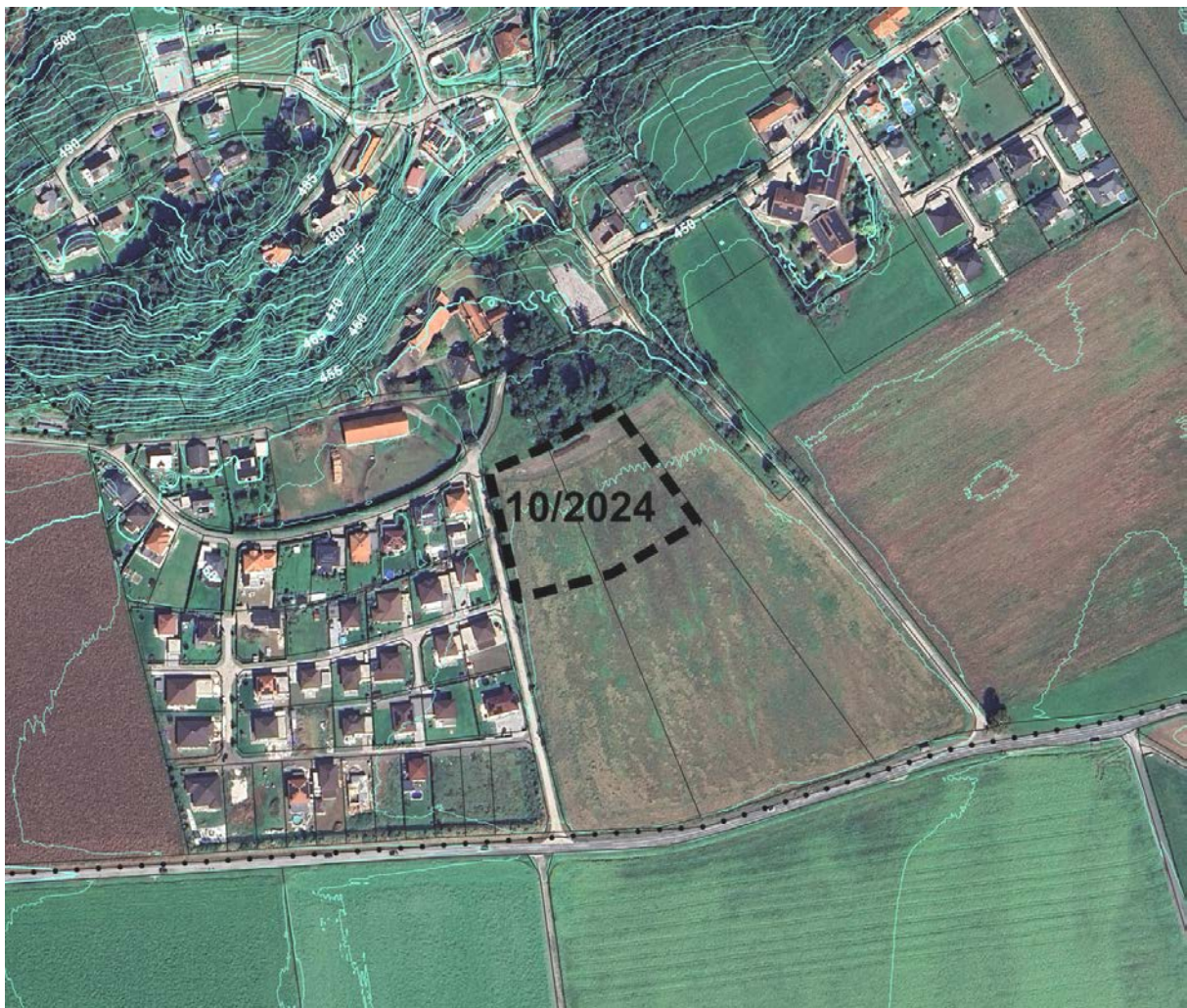
- Sicherstellung einer organischen und ortsangepassten Ortserweiterung mit besonderer Bedachtnahme auf eine zonal einheitliche Entwicklung im Bereich von Einfamilienhaussiedlungsstrukturen.
- Sicherstellung einer Planungskontinuität und damit verbunden eine weitgehende Übernahme der Bebauungsbestimmungen des im Westen angrenzenden Neubausiedlungsgebietes (integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen „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.

D) Bestand - Umgebung

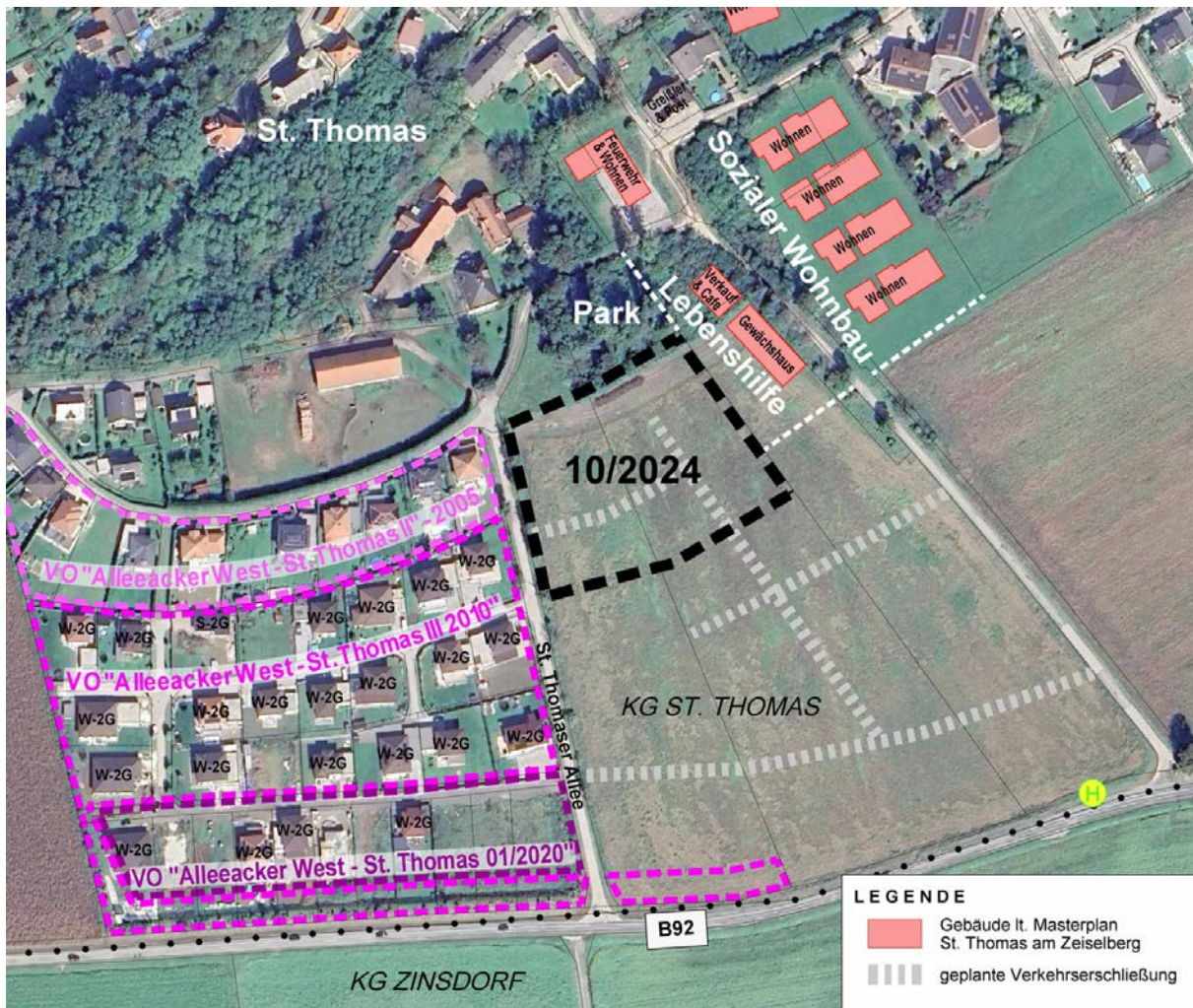
Verordnungsbereich und Anrainer

- Der gegenständliche Verordnungsbereich befindet sich im südwestlichen Gemeindebereich, in weitgehend zentraler Lage des Gemeindesubzentrums 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 Höhenschichtlinien (KAGIS und eigene Bearbeitung, 1,0 m Höhenschichtlinien)



Graphik 05: Bestandsplan

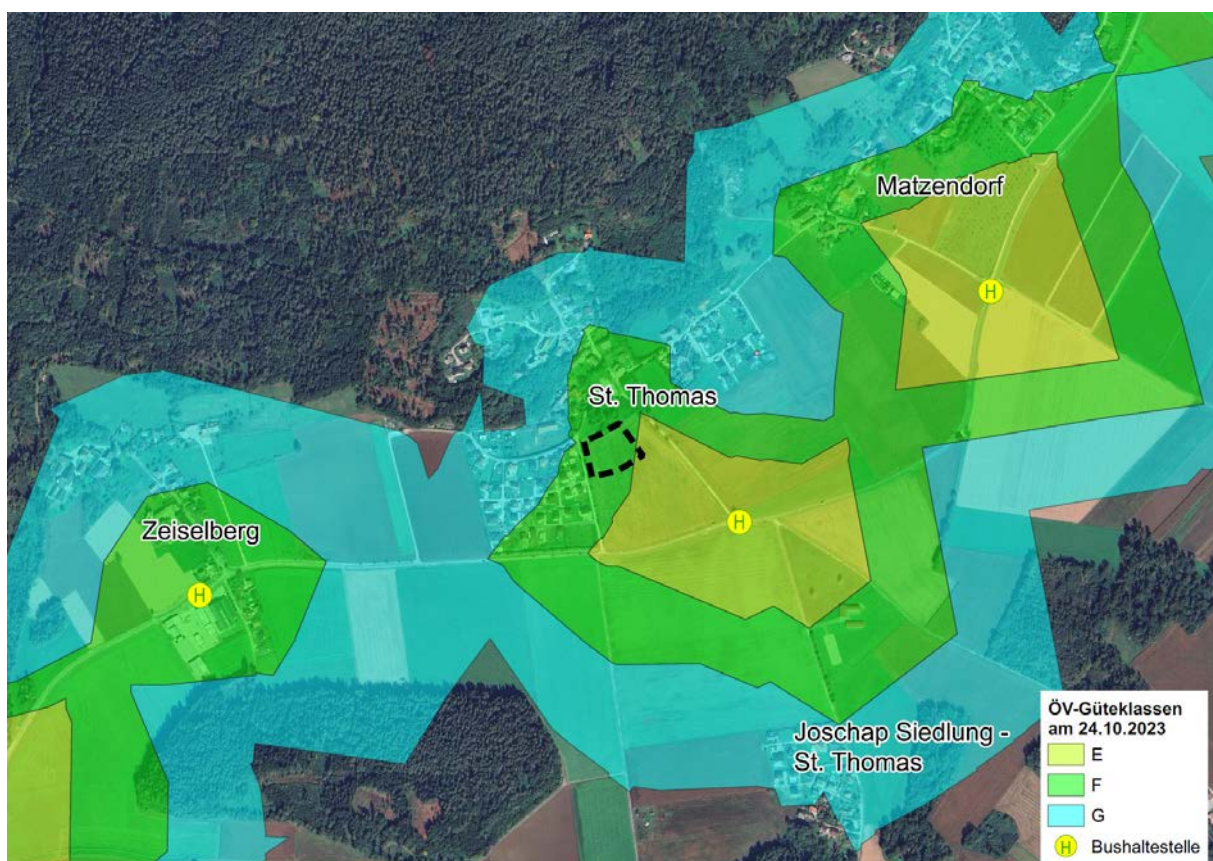


- Im Westen, westlich der Erschließungsstraße St. Thomaser Allee, grenzt der Neubaubereich Alleeacker West, welcher bereits weitgehend bebaut ist, an.
- Die organische Entwicklung des Neubaubereiches erfolgte auf Basis von drei integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen (z.B. Festlegung einer 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

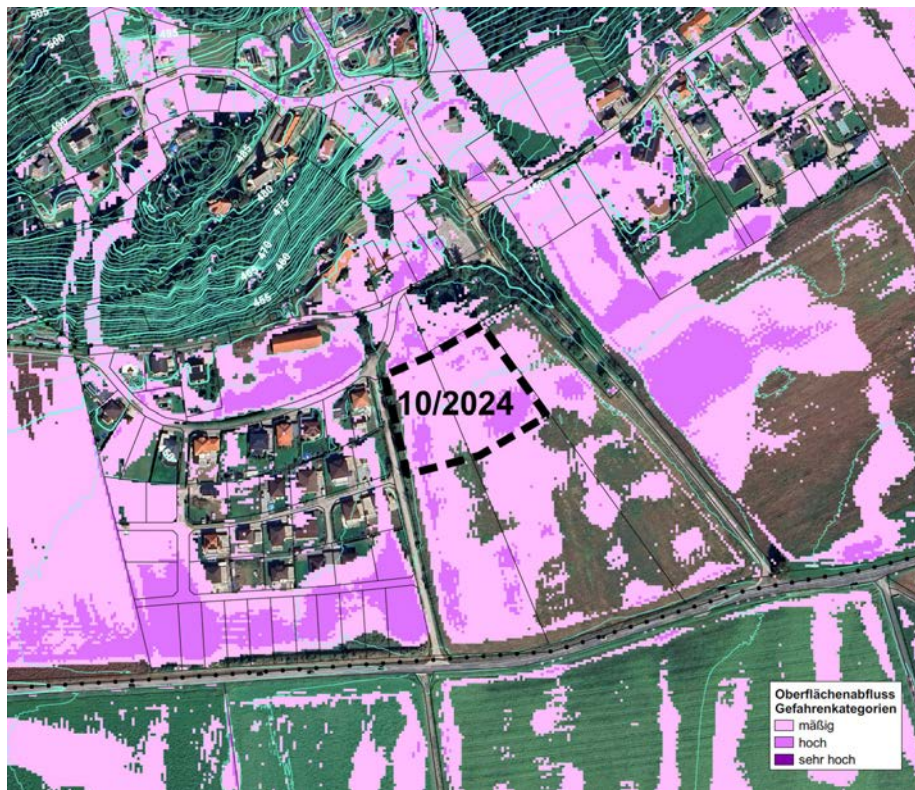
- Die Verkehrsanbindung des Verordnungsbereiches an den überregionalen Verkehrsträger B 92 Görtschitztal Straße erfolgt über die St. Thomaser Allee.
- Die Anbindungen an das regionale Rad-/Gehwegnetz ist mit dem R7A (Görtschitztal Radweg), welcher gegenständlich nördlich im Ortsbereich verläuft, gegeben.
- 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

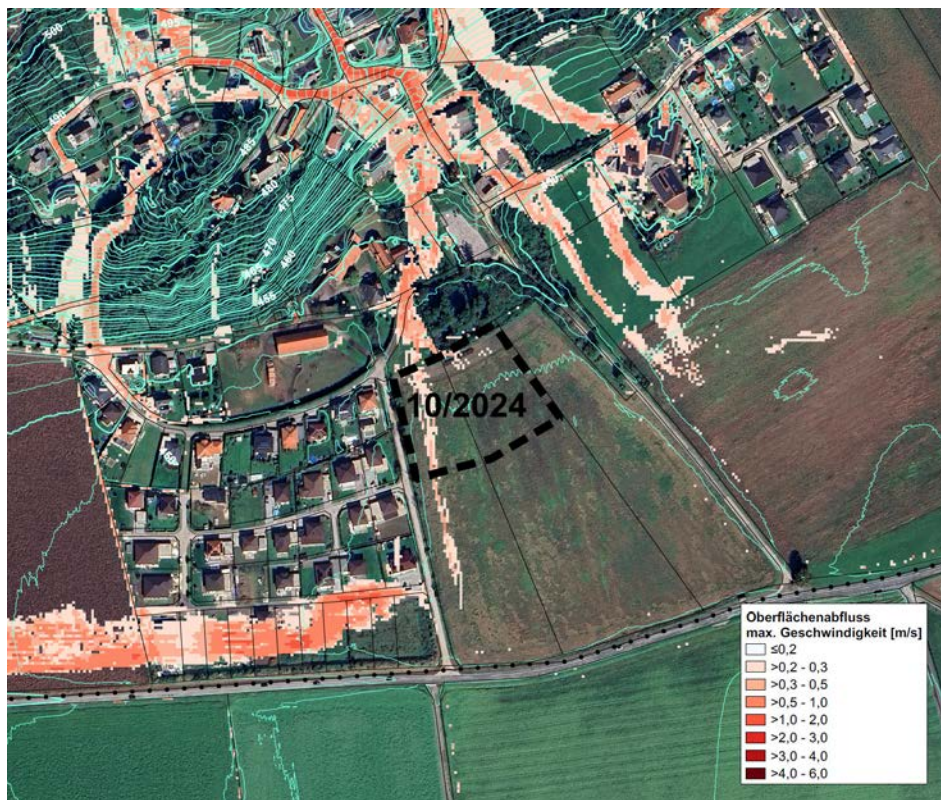


Versickerung - Oberflächenwässer

Graphik 07: Auszug Oberflächenabfluss – Gefährdungskategorien (KAGIS)



Graphik 08: Auszug Oberflächenabfluss/Geschwindigkeit (KAGIS)



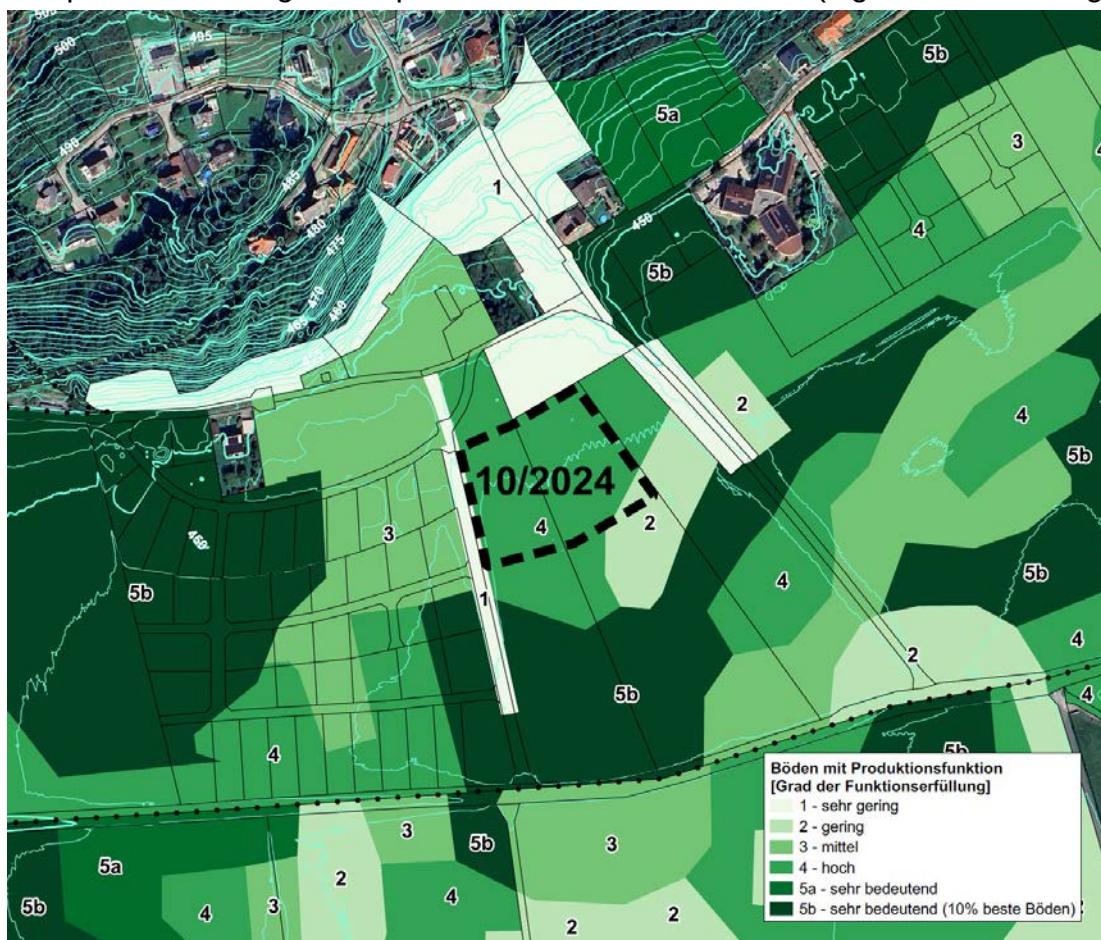
- Der Verordnungsbereich wird gemäß KAGIS von Oberflächenwässern beeinträchtigt. Z.T. ist eine mäßige und punktuell (leichte Geländesenken) ist eine hohe Gefährdungskategorie gegeben.
- Eine schadlose Verbringung der Oberflächenwässer ist, mit Bedachtnahme auf das Gelände, Grundeigentumsstrukturen und erfolgten Bebauungen, absehbar möglich und wirtschaftlich herstellbar.

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.

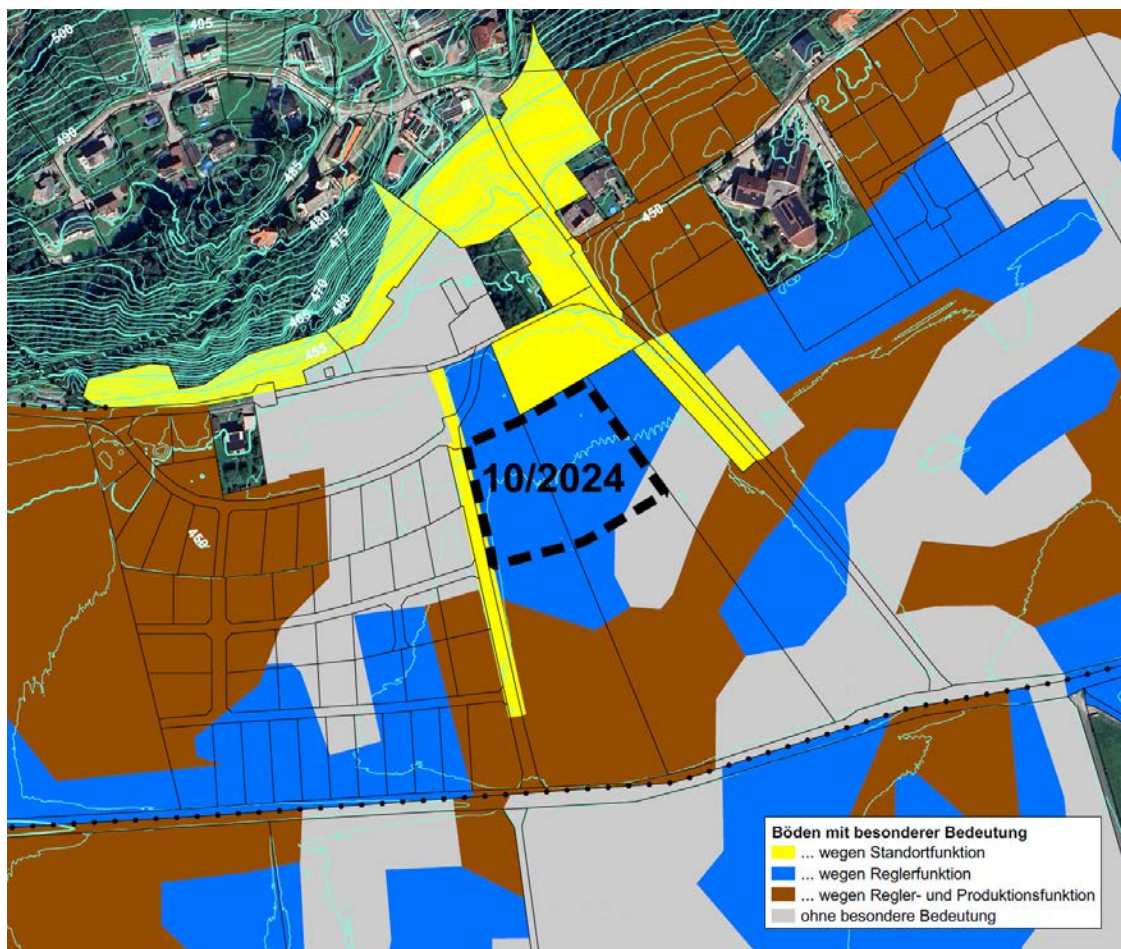
Boden – Produktionsfunktion

Graphik 09: Auszug Bodenproduktionsfunktion – KAGIS (eigene Bearbeitung)



- 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 - KAGIS (eigene Bearbeitung)



- 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 ist absehbar wirtschaftlich möglich und im Bauverfahren gemäß den OIB Richtlinien entsprechend sicherzustellen.

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

Bearbeitung nach erfolgter Kundmachung xx.