

STADTGEMEINDE GMÜND



TEILBEBAUUNGSPLAN GRÜNLEITEN (2025)



***INTEGRIERTES VERFAHREN ZUR FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG
GEMÄß §52 IVM §48 KÄRNTNER-RAUMORDNUNGSG2021***

BESCHLUSSEXEMPLAR 12/2025

Stadtgemeinde Gmünd in Kärnten



Teilbebauungsplan

GRÜNLEITEN

Integriertes Verfahren zur Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
gemäß §52 K-ROG2021

Beschlussexemplar

Kundmachungszeitraum: 12.11.2025 bis 10.12.2025
Gemeinderatsbeschluss: 19.12.2025

Auftragnehmer: Architekt DI Herfried Peyker	Projektleitung:
Bearbeitung Planer: DI Jakob Knap-Rieger	Bearbeitung Gemeinde: Mag. (FH) Christian Rudiferia, MA
Geschäftszahl Auftragnehmer:	Aktenzahl der Gemeinde: 031/3-2025/034

 Planverfasser	 Gemeinde
---	---

Stadtgemeinde Gmünd in Kärnten

Zahl: 031/3-2025/034

INHALT

- Verordnung
 - Abschnitt I: Allgemeines
 - Abschnitt II: Flächenwidmung
 - Abschnitt III: Bebauungsbedingungen
 - Abschnitt IV: Schlussbestimmungen
- Plandarstellung im Flächenwidmungsplan
- Plandarstellung Teilbebauungsplan Grünleiten – Rechtsplan
- Erläuterungen
- Stellungnahme zum Kärntner Umweltplanungsgesetz 2004
- Planausschnitt ÖEK der Stadtgemeinde Gmünd 2012
- Anlage: Änderungstabelle Flächenwidmungsplan

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Gmünd vom 19.12.2025, Zahl: 031/3-2025/034, genehmigt mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung vom 07.04.2026, Zahl: 07-RO-39-16273/2026-7, mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

GRÜNLEITEN **3. Revision**

erlassen wird.

Aufgrund der Bestimmungen der § 52 Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, in der Fassung des Gesetzes LGBl.Nr. 17/2025 wird verordnet:

Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, der grafischen Darstellung zum Flächenwidmungsplan, dem Teilbebauungsplan „Grünleiten“.

ABSCHNITT I (Allgemeines)

§ 1 **Wirkungsbereich**

(1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 262/1, 262/2, 262/3, 262/4, 262/5, 262/6, 262/7, 262/8, 262/9, 262/10, 262/11, 262/12, 262/13, 262/14, 262/15, 262/16, 262/17, 262/18, 262/19, 262/20, 265, 266/1, 266/2, 266/3, 266/4, 266/5, 266/6, 266/7, 266/8, 266/9, 266/10, 268/1, 268/2, 268/4, 268/5, 268/7, 268/8, 268/9, 268/10, 268/11, 268/12, 268/13, 268/27, 268/28, 268/30, 268/31, 268/32, 268/33, 268/34, 268/35, 268/36, 268/37, 268/38, 268/39, 268/40, 268/41, 268/42, 268/43, 268/44, 268/45, 268/46 269/1, 269/10, 269/11, 269/12, 269/13, 269/14, 269/15, 269/16, 269/17, 269/18, 269/19, 269/20, 269/21, 269/22, 269/23, 269/24, 269/25, 269/26, 269/27 und 269/28 alle K.G. 73004 Gmünd.

(2) Die zeichnerische Darstellung der Flächenwidmungsplanänderungen sowie der Teilbebauungsplan verfasst von Architekt DI. Wolfgang Leiler, St. Johanner Höhenstraße 50, 9500 Villach sind integraler Bestandteil der Verordnung.

(3) Die zeichnerische Darstellung des Planungsgebietes, gem. §1 (1) dieser Verordnung beruht auf der Grundlage der digitalen Katastralmappe des BEV (Stand 10/2024)

ABSCHNITT II (Flächenwidmung)

§ 2 **Festlegungen im Flächenwidmungsplan**

Vorprüfungsverfahren VP 14/D1/2025:

Umwidmung einer Teilfläche der Grundstücke 265 und 262/3 beide KG Gmünd im Ausmaß von gesamt 10051 m² von Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Bauland – Dorfgebiet entsprechend den Änderungen des betreffenden Teilbebauungsplanes

Vorprüfungsverfahren VP 15/D1/2025:

Umwidmung einer Teilfläche der Grundstücke 265 und 262/3 beide KG Gmünd im Ausmaß von gesamt 5232 m² von Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Verkehrsfläche – allgemeine Verkehrsfläche entsprechend den Änderungen des betreffenden Teilbebauungsplanes

Vorprüfungsverfahren VP 17/D1/2025:

Umwidmung einer Teilfläche des Grundstückes 265 KG Gmünd im Ausmaß von 2093 m² von Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Grünland – Schutzstreifen als Immissionsschutz entsprechend den Änderungen des betreffenden Teilbebauungsplanes

Die Flächenangaben können durch Naturbestandsaufnahme und Vermessung anlässlich der nachfolgenden Teilung geringfügig abweichen.

ABSCHNITT III (Bebauungsbedingungen)

§ 3 Grundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke beträgt 500m².

Ausgenommen von dieser Mindestgröße sind die im Rechtsplan (siehe Legende) gekennzeichneten Bereiche für alternative Gruppenwohnbauweise.

§ 4 Bauliche Ausnutzung der Grundstücke

Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird für den gesamten Bereich durch die Geschoßflächenzahl – GFZ bestimmt, das ist das Verhältnis der Bruttogeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes. Für das gesamte Gebiet gilt eine GFZ vom max. 0,60.

§ 5 Bauweise

Offene, halboffene und geschlossene Bauweise sind in der im Bebauungsplan festgelegten Form zulässig. Die Proportion der Gebäude ist so zu wählen, dass die Längsseite in Firstrichtung angeordnet wird. Die Firstrichtung ist nach Maßgabe des Bebauungsplanes vorgegeben bzw. wenn nicht festgelegt frei wählbar. (Ost-West bzw. Nord-Süd).

- A. Offene Bauweise ist gegeben, wenn die Gebäude allseits freistehend mit einem bestimmten Mindestabstand von den seitlichen Grenzen und der hinteren Grenze des Bauplatzes errichtet werden müssen, wenn die K-BO 1996 und die K-BV nicht Ausnahmen hiervon zulassen.

- B. Halboffene Bauweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Bauplätzen die Gebäude an der gemeinsamen seitlichen Grenze aneinander gebaut, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden müssen.
- C. Geschlossene Bauweise ist gegeben, wenn straßenseitig von Nachbargrundgrenze zu Nachbargrundgrenze fortlaufend gebaut werden muss, wenn die K-BO 1996 und die K-BV nicht Ausnahmen hiervon zulassen.

§ 6 Geschoßzahl

Die Geschoßzahl beträgt 2 Vollgeschoße, wobei die Kniestockhöhe des ersten Obergeschosses mindestens 150 cm betragen muss.

Die Traufhöhe wird mit max. 6,00 m über gewachsenem Boden festgelegt.

Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens wird mit maximal 0,50 m über gewachsenen Boden festgelegt.

Bei 1-geschoßiger Bebauung kann die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens auf maximal 1,50 m über Gelände angehoben werden.

Als Bezugshöhe (gewachsener Boden bzw. Gelände) wird die durchschnittliche projektierte Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich längs der jeweiligen Bauparzelle festgelegt.

§ 7 Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

Das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen sind in der zeichnerischen Anlage festgelegt.

§ 8 Baulinie

- (1) Im zeichnerischen Teil des Teilbebauungsplanes werden Baulinien festgelegt.
 - a) Baulinien gemäß § 48 Abs. 7 K-ROG sind jene Linien, innerhalb welcher das Hauptgebäude errichtet werden muss
 - b) Baulinien gemäß § 48 Abs. 9 K-ROG sind jene Linien, an die Hauptgebäude verpflichtend angebaut werden müssen.
- (2) Das direkte Anbauen von Nebengebäuden (Carport, Garage) an die Grundstücksgrenzen, ist eingeschößig bis 3 m Höhe möglich.
- (3) Massive Einfriedungen außerhalb der Baulinien, 1,60 bis 2,00 m hoch, sind nur an der Grundgrenze auf Eigengrund anzuordnen.
- (4) Sämtliche sonstigen Einfriedungen wie beispielsweise Zäune und Hecken dürfen nur bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m errichtet werden.
- (5) Freistehende untergeordnete Gebäude wie Pergola, Gartenhäuschen u.ä. bis zu einer Fläche vom max. 16 m² sind auch außerhalb der Baulinien möglich, jedoch nicht innerhalb der Fläche zwischen der Baulinie gemäß § 48/9 und dem öffentlichen Gut. An der Grundgrenze ist entweder direkt anzubauen (max. Höhe 3,00 m) oder ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

(6) Der im Bebauungsplan als Hang gekennzeichnete Bereich ist von jedweder Bebauung freizuhalten, jedoch für gärtnerischer Zwecke und dazugehörigen baulichen Anlagen , im maximalen Ausmass wie unter Pkt. 5 festgelegt , nutzbar. Stützmauern im Hangbereich sind wie in Pkt. 4 festgelegte Einfriedungen mit einer Höhe von 2,00 m beschränkt (gemessen am bestehenden natürlichen Gelände) .

§ 9 Dächer

(1) Als Dachform werden für Hauptbaukörper grundsätzlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 20–35° festgelegt. Bei den im Bebauungsplan mit 1-2 geschossiger Bebauung festgelegten Grundstücken sind bei Eingeschossigkeit (Bungalow) auch Walmdächer mit einer Dachneigung von 20-35° zulässig.

(2) Für Nebenbaukörper und untergeordnete Bauteile, sind Flachdächer bzw. flachgeneigte Pultdächer mit einer Dachneigung bis max. 5° zulässig.

(3) Die Dacheindeckung der Hauptdächer ist in grauem Hartmaterialien auszuführen.

(4) Solarpaneele, Photovoltaikanlagen u.ä. sind entsprechend der gewählten Dachneigung in die Dachfläche zu integrieren. Freistehende Anlagen sind nicht zulässig.

§ 10 KFZ – Abstellflächen

Je Wohneinheit ist mindestens 2 PKW-Stellplätze auf Eigengrund anzuordnen. Die Besucherparkplätze befinden sich auf den im Bebauungsplan dafür festgelegten Flächen.

§ 11 Grünanlagen

(1) Das Ausmaß und die Lage der öffentlichen Grünflächen sind im Bebauungsplan festgelegt, ebenso die Lage von Spielflächen.

(2) Die Bepflanzung des öffentlichen Raumes hat laut Plan mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu erfolgen.

(3) Entlang der Maltatal Straße hat die Geländegestaltung in der im Bebauungsplan festgelegten Form (Lärmschutzwand, Höhenveränderung des Geländes) zu erfolgen.

§ 12 Emissionsschutz

Die Schutzmauer zum Gewerbeobjekt in dem im Bebauungsplan festgelegten Ausmaß ist in Stahlbeton (Sichtbeton) auszuführen. Die Höhe wird mit maximal 4,00 m festgelegt. Ein Anbau ist beidseitig bis Oberkante Mauer möglich.

§ 13 Bauphasen

Die zeitliche Abfolge der Bebauung hat laut dem beiliegenden Zonierungsplan zu erfolgen.

Die Freigabe der nächsten Bauphase darf erst bei 70%iger Bebauung der bereits freigegebenen Grundstücke erfolgen .

ABSCHNITT IV

§ 14 Schlussbestimmungen

(1) Sofern zwischen den Festlegungen dieser Verordnung und den Angaben und Festlegungen der zeichnerischen Darstellung ein Widerspruch besteht, gilt im Zweifelsfall die textliche Festlegung dieser Verordnung.

(2) Baubewilligungen im Gültigkeitsbereich dieses Bebauungsplanes dürfen erst auf Grundlage der Rechtskraft dieses **Integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanverfahrens** bzw. auf Grundlage dieser Verordnung und der zugehörigen zeichnerischen Darstellung erteilt werden.

(3) Soweit durch den gegenständlichen **Teilbebauungsplan** keine anderen Festlegungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Kärntner Bauordnung bzw. der Kärntner Bauvorschriften idgF.

§ 15 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung vom 02. Juli 1999, Zahl: 71/2-031/3/1999 in der Fassung vom 25.09.2001, Zahl: 51-031/3/2001, vom 02.08.2005, Zahl: 244/1-031/3/2004, vom 21.10.2015, Zahl: 249-031/3/2015 und vom 20.12.2020, Zahl: 189/2-031/3/2020 außer Kraft.

Der Bürgermeister:

Claus Faller

Angeschlagen am: 06.11.2025

Abgenommen am: 10.12.2025

PLANTEIL

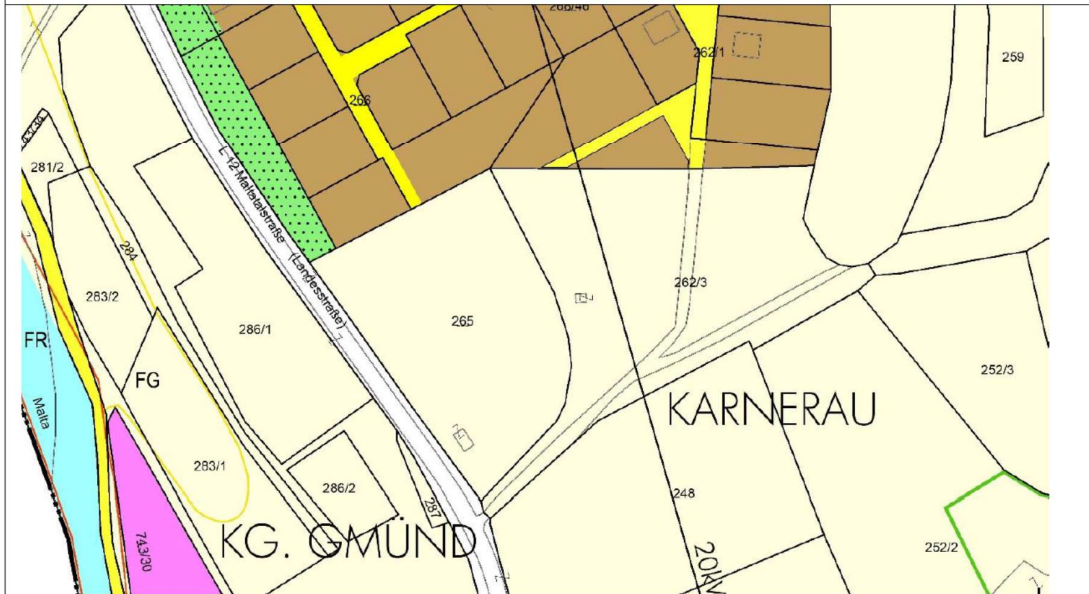
Flächenwidmungsplan	Darstellung der Änderungen im Flächenwidmungsplan
Teilbebauungsplan	„Grünleiten“
Teilbebauungsplan	„Grünleiten“ – Bauabschnitte Gruppenwohnbau – Detailplan Beilage A1

StG. GMÜND - Widmungsantrag Verfahrensfall: VP 14/D1/2025

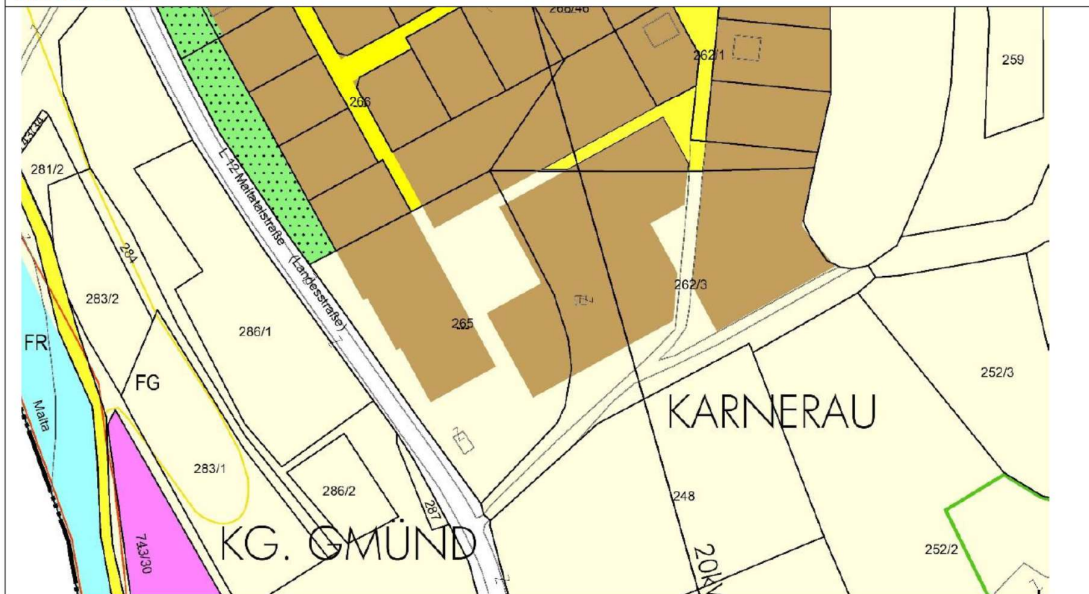
Angaben gem. §4 Kärntner FlächenwidmungspläneVO (K-FlwplV) idgF.:

a) StG.Gmünd in Kärnten - KG: Gmünd 73004	a) Grundstück (od. Teile):	265, 262/3
b) Maßstab 1:2500	d) Fläche in m ² :	10 051
c) Beabsichtigte Änderung im Flächenwidmungsplan	Bestand: Grünland – f. d. Land- u. Forstwirtschaft best. Fläche, Ödland	Änderung: Bauland – Dorfgebiet
e) Auflagezeitraum:	Von:	Bis:
f) Vermerk über den Beschluss des Gemeinderates:		
g) Datum des verwendeten DKM-Standes	01.04.2023	

BESTAND:



ÄNDERUNG:

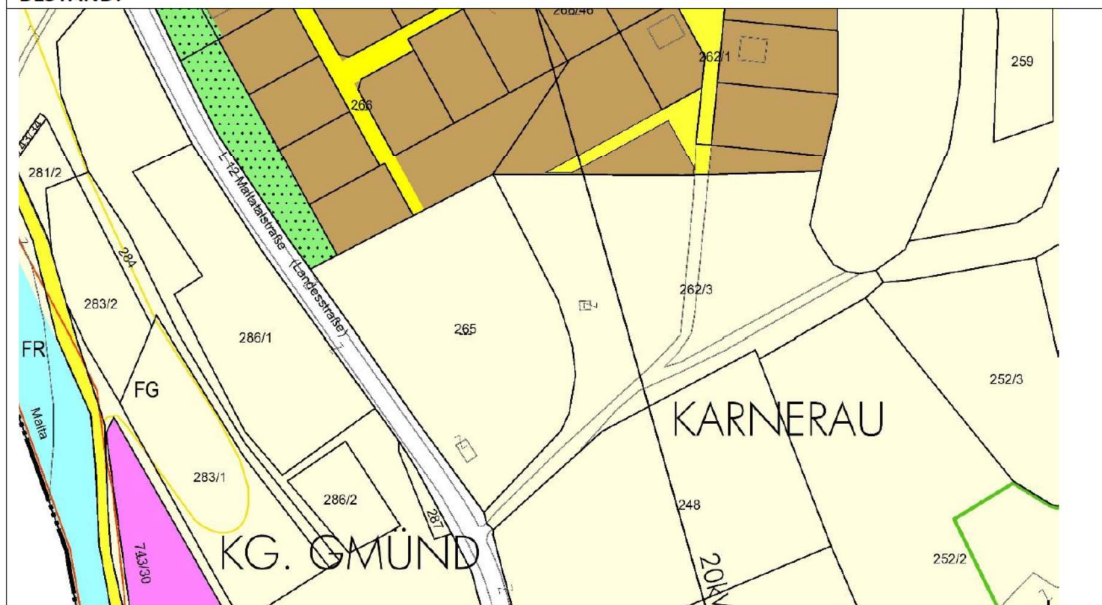


StG. GMÜND - Widmungsantrag Verfahrensfall: VP 15/D1/2025

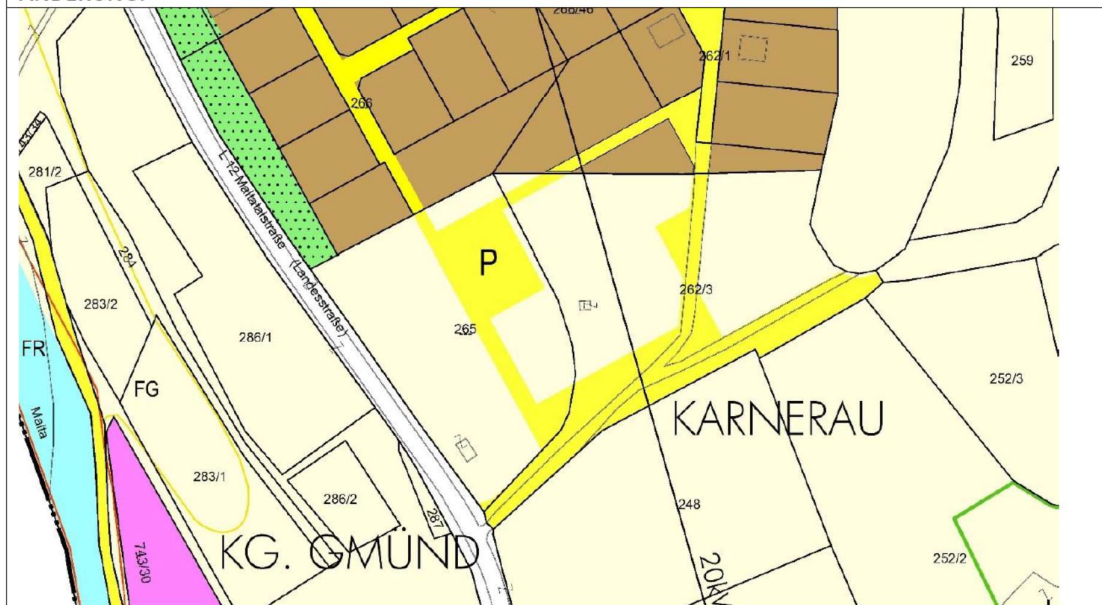
Angaben gem. §4 Kärntner FlächenwidmungspläneVO (K-FlwplV) idGF.:

a) StG.Gmünd in Kärnten - KG: Gmünd 73004	a) Grundstück (od. Teile):	265, 262/3
b) Maßstab 1:2500	d) Fläche in m ² :	5 232
c) Beabsichtigte Änderung im Flächenwidmungsplan	Bestand: Grünland – f. d. Land- u. Forstwirtschaft best. Fläche, Ödland	Änderung: Verkehrsfläche – allgemeine Verkehrsfläche
e) Auflagezeitraum:	Von:	Bis:
f) Vermerk über den Beschluss des Gemeinderates:		
g) Datum des verwendeten DKM-Standes	01.04.2023	

BESTAND:



ÄNDERUNG:

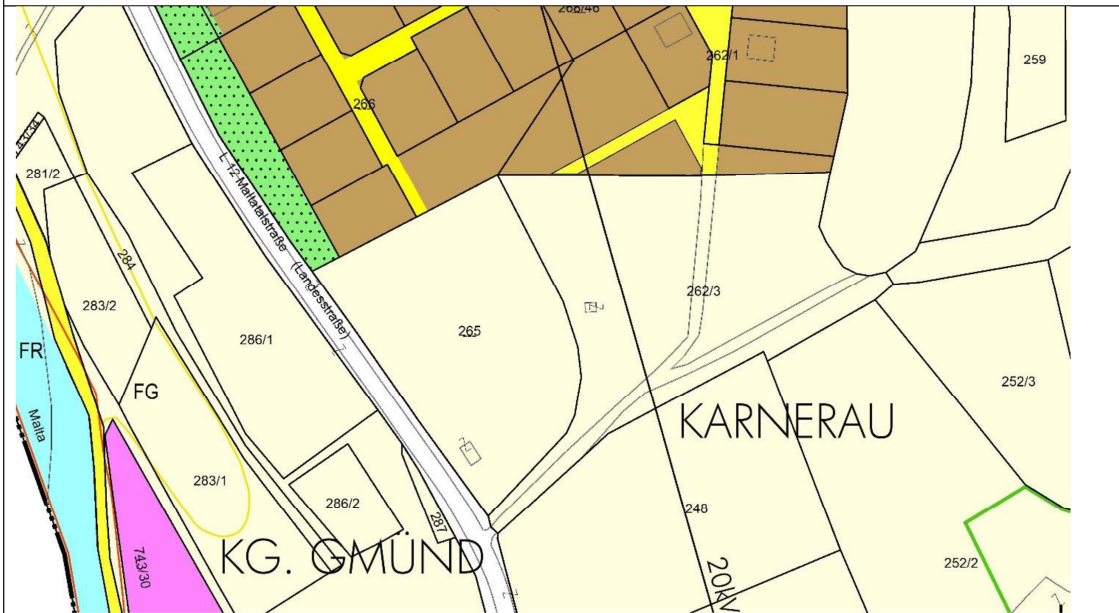


StG. GMÜND - Widmungsantrag Verfahrensfall: VP 17/D1/2025

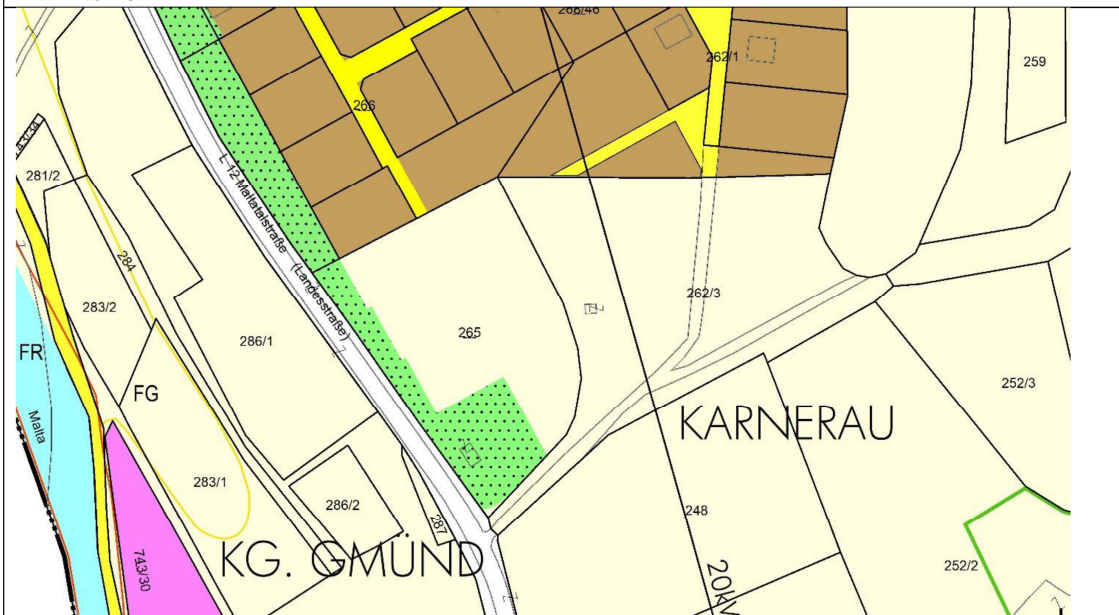
Angaben gem. §4 Kärntner FlächenwidmungspläneVO (K-FlwpIV) idGF.:

a) StG. Gmünd in Kärnten - KG: Gmünd 73004	a) Grundstück (od. Teile):	265
b) Maßstab 1:2500	d) Fläche in m ² :	2 093
c) Beabsichtigte Änderung im Flächenwidmungsplan	Bestand: Grünland – f. d. Land- u. Forstwirtschaft best. Fläche, Ödland	Änderung: Grünland – Immissionschutzstreifen
e) Auflagezeitraum:	Von:	Bis:
f) Vermerk über den Beschluss des Gemeinderates:		
g) Datum des verwendeten DKM-Standes	01.04.2023	

BESTAND:



ÄNDERUNG:





ERLÄUTERUNGSBERICHT

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung **GRÜNLEITEN**

Mit der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung soll die administrative und rechtliche Umsetzung von Projektvorstellungen gemeinsam und mit abgestimmter rechtskonformer Sachlichkeit gewährleistet sowie zugleich genügend Spielraum für eine Projektfeinabstimmung geschaffen werden.

1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage des Teilbebauungsplanes ist dem § 52 iVm 48 K-ROG 2021 idgF. zu entnehmen.

§48 (1)

Der Gemeinderat darf in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, den überörtlichen Entwicklungsprogrammen, dem örtlichen Entwicklungskonzept, dem Flächenwidmungsplan und dem generellen Bebauungsplan durch Verordnung für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes einen Teilbebauungsplan beschließen, wenn dies zur Sicherstellung einer geordneten Bebauung erforderlich ist [...].

§48 (2)

Ein Teilbebauungsplan ist zu erlassen:

Zi 1: wenn für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes von den im generellen Bebauungsplan festgelegten Bebauungsbedingungen abgewichen werden soll;

Zi 2: für unbebaute Teile des Baulandes mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m² vor dem Beginn ihrer Bebauung;

Zi 3: für sonstige zusammenhängende Teile des Baulandes, in denen dies aufgrund der besonderen örtlichen Verhältnisse zur Erhaltung oder Gestaltung des Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist;

Zi 4: wenn dies aufgrund der bestehenden natürlichen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen, kulturellen oder städtebaulichen Gegebenheiten innerhalb des Gemeindegebietes sowie der Art und des Umfangs der angestrebten Bebauung aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist;

Zi 5: vor der gänzlichen oder teilweisen Freigabe eines Aufschließungsgebietes oder einer Aufschließungszone mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 10.000 m²;

Zi 6: für Grundflächen, die im Flächenwidmungsplan als Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau vorgesehen sind.

§52 (1)

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, darf der Gemeinderat mit Verordnung einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beschließen.

§52 (2)

Der Gemeinderat hat mit Verordnung für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m² 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 dieses Gesetzes festgelegt werden, die Bebauungsbedingungen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 7. Abschnittes des dritten Hauptstückes.

§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 Flächenwidmungsplan

Gem. K-ROG 2021, 2. Abschnitt, § 13 ist für den FWP normiert:

- (1) Der Gemeinderat hat in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, den überörtlichen Entwicklungsprogrammen und dem örtlichen Entwicklungskonzept durch Verordnung einen Flächenwidmungsplan zu beschließen, durch den das Gemeindegebiet in Bauland, in Grünland und in Verkehrsflächen gegliedert wird. Bei dieser Gliederung sind die voraussehbaren wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Erfordernisse in der Gemeinde sowie die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Ortsbild zu beachten. Für übereinanderliegende Ebenen desselben Planungsgebietes dürfen, wenn räumlich funktionelle Erfordernisse nicht entgegenstehen, verschiedene Widmungsarten festgelegt werden.
- (2) Der Flächenwidmungsplan hat aus einer planlichen Darstellung zu bestehen. Zum Flächenwidmungsplan sind Erläuterungen zu verfassen, aus denen insbesondere hervorgeht, inwieweit auf die wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Erfordernisse der Gemeinde Bedacht genommen wird.
- (3) Die Landesregierung hat die Form der Flächenwidmungspläne, insbesondere die Maßstäbe der zeichnerischen Darstellungen und die Verwendung bestimmter Planzeichen für die im Flächenwidmungsplan festzulegenden und ersichtlich zu machenden Flächen sowie für die Sonderwidmungen, durch Verordnung zu regeln.

1.2 Rohdaten

Das Planungsgebiet betrifft die Grundstücke Nr. 262/1, 262/2, 262/3, 262/4, 262/5, 262/6, 262/7, 262/8, 262/9, 262/10, 262/11, 262/12, 262/13, 262/14, 262/15, 262/16, 262/17, 262/18, 262/19, 262/20, 265, 266/1, 266/2, 266/3, 266/4, 266/5, 266/6, 266/7, 266/8, 266/9, 266/10, 268/1, 268/2, 268/4, 268/5, 268/7, 268/8, 268/9, 268/10, 268/11, 268/12, 268/13, 268/27, 268/28, 268/30, 268/31, 268/32, 268/33, 268/34, 268/35, 268/36, 268/37, 268/38, 268/39, 268/40, 268/41, 268/42, 268/43, 268/44, 268/45, 268/46 269/1, 269/10, 269/11, 269/12, 269/13, 269/14, 269/15, 269/16, 269/17, 269/18, 269/19, 269/20, 269/21, 269/22, 269/23, 269/24, 269/25, 269/26, 269/27 und 269/28 alle K.G. 73004 Gmünd.

Die Grundstücke dienen im Rahmen des Baulandmodells Grünleiten der Veräußerung und der Errichtung von Wohnhäusern.

Die Änderung des Teilbebauungsplanes schließt den bisher für Teilflächen des Areals geltenden Teilbebauungsplan „Grünleiten“ mit ein und berücksichtigt die ursprünglichen Bebauungsvorgaben, sodass es mit den Änderungen zu keinen Widersprüchen bei bereits

bestehenden Bebauungen in den bisher umgesetzten Baustufen mit dem Teilbebauungsplan und den Flächenwidmungen kommt. Aufgrund des örtlichen Zusammenhanges – auch auf Basis des im Jahr 1999 durchgeführten Architektenwettbewerbes für die Entwicklung dieser neuen Ortschaft – bezieht sich die nunmehrige Überarbeitung des Teilbebauungsplanes auf das gesamte Gebiet des Ortsbereiches Grünleiten (ehemals „Staudacheraal“).

Die Verordnung zum derzeit gültigen Teilbebauungsplan kann in den wesentlichen Punkten beibehalten werden. Eine Adaptierung bzw. Präzisierung in Einzelpunkten erfolgt aus den Erfahrungen bei bisher realisierten Bauabschnitten. Zusätzliche Punkte ergeben sich aus Besonderheiten im Umfeld der neuen Bauabschnitte (z.B.: Hangsituation).

Änderungen am bestehenden Bebauungsplan sind notwendig geworden, um auf die nunmehr geplante Erweiterung bzw. auf zukünftige Bauabschnitte reagieren zu können. Die Erweiterung folgt in der Bebauungsstruktur den Intentionen des Gesamtentwurfs und stellt die im Wettbewerbsprojekt angedeutete Fortsetzung der Bebauung logisch fort.

Vorprüfungsverfahren VP 14, 15 und 17/D1/2025:

Im ggst. Verfahren soll die letzte Baustufe des Baulandmodells Grünleiten abgeschlossen werden. Insgesamt werden 10.051m² Bauland - Dorfgebiet ausgewiesen. Das ggst. Widmungsvorhaben entspricht, auch in Kombination mit dem TBPL "Grünleiten, Zahl: 031/3-2025/034), den Aussagen und Zielsetzungen des ÖEK idgF. Aufgrund der Lage innerhalb eines im ÖEK gekennzeichneten Wildtierkorridors ist eine SN der Jägerschaft erforderlich und sind etwaige Auflagen in den BPL bzw. in weiterer Folge in die Baubescheide zu übernehmen.

Geringe Differenzen bei den Flächenangaben zwischen den dargestellten Flächen im Bebauungsplan und der noch zu erfolgenden Naturaufnahme mit Grundstücksteilung haben keine Auswirkungen auf die Festlegung der Widmungsgrenzen. Die Grundstücksteilung hat auf Basis dieses Teilbebauungsplanes zu erfolgen.

1.3 Bebauungsplan

Im § 48 K-ROG 2021 idgF. werden die Bebauungsbedingungen in den Abs. 5, 6 und 7 normiert.

Gemäß §48 (2) Zi. 3 iVm Zi. 4 des K-ROG 2021 idgF. (siehe oben) ist für „für sonstige zusammenhängende Teile des Baulandes, in denen dies aufgrund der besonderen örtlichen Verhältnisse zur Erhaltung oder Gestaltung des Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist“ und „wenn dies aufgrund der bestehenden natürlichen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen, kulturellen oder städtebaulichen Gegebenheiten innerhalb des Gemeindegebietes sowie der Art und des Umfangs der angestrebten Bebauung aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist,“ ein Teilbebauungsplan zu erlassen.

Gemäß §48 (8) K-ROG 2021 idgF. wird normiert: „In den Teilbebauungsplan sind die im generellen Bebauungsplan festgelegten Bebauungsbedingungen aufzunehmen. Wenn es die örtlichen Gegebenheiten und die Interessen einer geordneten Siedlungsentwicklung erfordern, dürfen im Teilbebauungsplan vom generellen Bebauungsplan abweichende Bebauungsbedingungen festgelegt werden. Beschränkungen hinsichtlich der Teilung von Grundstücken, ausgenommen die Festlegung der Mindestgröße, dürfen in einem Teilbebauungsplan nicht festgelegt werden.“

1.4 Zu beachtende Planungsvoraussetzungen

Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK 2014)

Die Planbeilage zum örtlichen Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Gmünd, datiert 2014, sieht für die südliche Hälfte des vom Teilbebauungsplan geregelten Gebietes Erweiterungspotential für Wohnfunktionen vor. Als Voraussetzung für eine geordnete Siedlungsentwicklung wurde mit dem örtlichen Entwicklungskonzept 2014 vom Gemeinderat die künftige Verordnung eines Bebauungsplanes beschlossen

1.5 Verfahren

Kärntner Raumordnungsgesetz 2021, LGBl. 59/2021 idgF. 17/2025 (K-ROG 2021)

Es ist auf die Normierungen des §48 zu verweisen.

Zur Sicherstellung der widmungsgemäßen Verwendung der Flächen werden die Baustufen entsprechend den Vorgaben des Teilbebauungsplanes zur Aufschließung und zum Verkauf freigegeben und sind die Käufer – wie in den bereits umgesetzten 7 Baustufen - verpflichtet binnen 7 Jahren ab Kauf ein Wohnhaus auf der erworbenen Fläche zu errichten. Anderenfalls besteht für die Stadtgemeinde Gmünd ein Rückkaufsrecht für die Liegenschaft und ist dieses im Rahmen des Kaufvertrages auch entsprechend im Grundbuch verbüchert.

2. NUTZUNGSVORGABEN

2.1 Nutzung

Die Grundstücke werden derzeit als Mähwiese landwirtschaftlich genutzt.

2.2 Baumbestand

In der Natur befindet sich im östlichen Gebietsanschluss an der markanten Geländestufe eine durchgehende Baumreihe. Ansonsten ist das ebene Grundstück bewuchsfrei.

2.4 Gefährdungsbereiche

Der ggst. Planungsraum ist nicht von im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Gefahrenbereichen betroffen. Die im bestehenden Flächenwidmungsplan noch ausgewiesene 20-kV-Freileitung wurde bereits als Erdkabel verlegt.

2.5 Wegerschließung

Das Areal wird südwestlich von der Malta Landstrasse über die bestehenden Wege der Siedlung Grünleiten erschlossen. Die weitere innere Baugebieterschließung folgt dem Teilbebauungsplan und wird sukzessive errichtet.

2.6 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung erfolgen durch des öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz und kann kurzfristig ohne besonders unwirtschaftlichen Aufwand hergestellt/erweitert werden.

2.7 Strom / Telekommunikation

Die vollständige Versorgung ist im Gebiet sichergestellt.

3. TEILBEBAUUNGSPLAN ALLGEMEIN

Der Gesamtraum ist im Anschluss an den für eine maximal zweigeschoßige offene Bebauung vorgesehen. Dies entspricht dem, aus den bisher festgelegten Bebauungsrichtlinien der ersten Baustufen, herausgebildeten Ortsbild von Grünleiten. Die Erschließung der neuen Bauplätze erfolgt als Fortsetzung der bisher schon bestehenden Stichstraßen.

Die siedlungsbegrenzende Hangstufe mit Baumbewuchs stellt einen ortsbildlich attraktiven Beitrag zur Siedlungsdurchgrünung dar. Die Erhaltung dieses Streifens wird daher in den Teilbebauungsplan übernommen und soll daher von der Bebauung freigehalten werden.

Die objektbezogenen Bebauungsbedingungen wurden in Abgleich mit der bestehenden Bebauung normiert.

Die Verordnung zum derzeit gültigen Teilbebauungsplan kann in den wesentlichen Punkten beibehalten werden. Eine Adaptierung bzw. Präzisierung in Einzelpunkten erfolgt aus den Erfahrungen bei bisher realisierten Bauabschnitten.

Zusätzliche Punkte ergeben sich aus Besonderheiten im Umfeld der neuen Bauabschnitte (z.B.: Hangsituation).

Änderungen am bestehenden Bebauungsplan sind notwendig geworden, um auf die nunmehr geplante Erweiterung bzw. auf zukünftige Bauabschnitte reagieren zu können.

Der Entwurf für die Erweiterung folgt in der Bebauungsstruktur den Intentionen des Gesamtentwurfs und stellt die im Wettbewerbsprojekt angedeutete Fortsetzung der Bebauung logisch fort.

ALLGEMEINE ZIELVORSTELLUNGEN:

Die bestehende Siedlungsstruktur im Maltatal und die Schwierigkeit eine verbindliche Definition für das Dorf von heute zu finden, geben keine zwingende Richtung für eine Bebauung vor.

Ziel war es daher, eine Kleinzellenstruktur im menschlichen Maßstab zu entwickeln, welche ein geordnetes Zusammenwachsen in aufgelockerter Form ermöglicht.

Ausgehend von einem Zentrum wächst die Einfamilienhausstruktur zu einer selbstbewussten „dörflichen Einheit“ zusammen.

Das Endprodukt soll dabei in allen Phasen der Entwicklung erkennbar sein.

GRUNDSTÜCKSTEILUNG:

Als Grundstruktur wurde eine parallel zum Tal verlaufende achsiale Ausrichtung der Grundstücke zu Grunde gelegt, welche in der Erweiterung fortgesetzt werden kann.

Im gekennzeichneten Bereich möglicher Gruppenwohnbauweise werden betroffenen Grundstücke auf max. 500 m² aufgeteilt.

BAUKÖRPERSTELLUNG:

Durch Vorgabe der Baufluchtlinien entsteht eine Verdichtung an den Wohnstraßen.

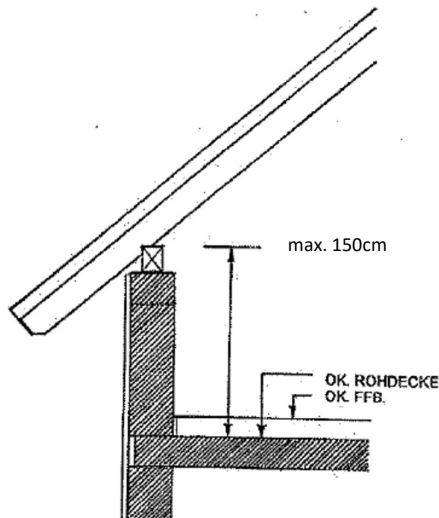
Die Situierung der Häuser untereinander bilden einerseits einen halböffentlichen Straßen-Raum, lassen andererseits eine maximale Grundfläche unverbaut wodurch in dieser Zone eine zusammenhängende Grünfläche entstehen kann.

Der Übergang von privatem Garten und unverbautem Siedlungsrand erfolgt fließend.

Einheitliche festgelegte Gestaltung von Gemeinschaftseinrichtungen und Bepflanzung der Allgemeinflächen und Wohnstraßen.

Einfamilienhäuser können individuell entstehen, lediglich die Höhenentwicklung und Dachform müssen festgelegt werden.

ANZAHL DER GESCHOSSE:



Die Festlegung der maximalen Geschossanzahl verhindert fehlgeleitete Höhenentwicklungen abweichend vom überwiegend bestehenden Orts- und Landschaftsbild. Nachdem Baumassen bei alleiniger Festlegung der Geschossflächenzahl unterschiedlich entwickelt und ausgeführt werden ist es nötig, noch andere einschränkende Regelungsmechanismen festzulegen.

Durch die Normierung einer ortsüblichen max. Kniestockhöhe, die Festlegung eines Regelgeschosses bei unüblicher Geschosseinteilung (3.0m) sowie der Vermeidung eines Kellergeschosses wird eine gegenüber dem Gebietsbestand überhöhte Höhenentwicklung weitgehend vermieden. Die Höhenentwicklung von Nebengebäude und Garagen wird durch die Gesamthöhe dieser baulichen Anlagen je nach Dachform eingeschränkt.

IDENTIFIKATIONSPUNKTE :

GESAMTANLAGE:	An der zentralen Erschließung der Siedlung sind Funktionen der gemeinschaftlichen Nutzung angeordnet.
TOPOGRAPHIE:	Natürlich gewachsene Strukturen und Landschaftselemente (Gelände und Bepflanzung) sollen weitestgehend erhalten bleiben.
ALLGEMEIN:	Von der zentralen Erschließung ausgehend entwickeln sich einzelne zusammenhängende Quartiere welche über Wohnstraßen verbunden sind. Die Wohnstraßen erfahren in bestimmten Bereichen maßvolle platzbildende Erweiterungen.
SPEZIELL:	Unmittelbare Nachbarschaft über halböffentliche Vorzonen und zusammenhängenden Grünflächen - privaten Garten.

VERKEHR:

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Einbindung mit daran liegender Bushaltestelle und Gemeinschaftseinrichtungen.

Dies betrifft sowohl den Fahrverkehr als auch die Anbindung an den bestehenden Rad –und Fußweg (R9).

Bestehende Wohnstraßen werden bauabschnittsweise erweitert.

Im Endausbau treffen die Wohnstrassen am südlichen Siedlungsrand auf eine neue Einbindung zur Maltatalstrasse. Eine 2. Zu- und Abfahrt entsteht, womit der Verkehr innerhalb der Siedlung beruhigt werden soll.

Besucher-Parkplätze werden zentral zusammengefasst um die Wohnstraßen möglichst verkehrsberuhigt zu belassen.

Eigentümer müssen jeweils zwei Parkplätze auf Eigengrund nachweisen.

Schallschutzmaßnahmen zum angrenzenden Gewerbebetrieb sowie zur Maltatal Straße wurden bereits im ersten Bauabschnitt des Baulandmodells umgesetzt.

Der Schallschutzwall entlang der Maltatal Straße wird entsprechen der Siedlungsentwicklung erweitert.

STELLUNGNAHME **zum** **KÄRNTNER UMWELTPLANUNGSGESETZ 2004** **Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung** **GRÜNLEITEN**

Flächenwidmungsplanänderungen unterliegen gem. Kärntner Umweltplanungsgesetz (K-UPG 2004) idF. LGBl Nr.: 52/2004 idGF. 76/2022 der Prüfroutine dieses Gesetzes.

Das Umweltprüfungsverfahren gem. Abschnitt 2 des K-UPG kann entfallen, wenn

- a - die Festlegung der Widmung keine Grundlage für ein UVP-pflichtiges Projekt ist,
- b - die Festlegung der Widmung keine voraussichtlichen Auswirkungen auf ein Natura-2000-Gebiet hat

oder

- c - durch die Festlegung von Bauland oder einer spezifischen Grünlandkategorie und dessen zulässige Nutzungen keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen zu erwarten sind.

Screening lt. Handbuch zur SUP – 2. Auflage 2007:

Widmungskategorien Bauland-Dorfgebiet und Wohngebiet

Prüfung der SUP Relevanz (Umweltrelevanz) Ergebnis

1 im Natura 2000 - Europaschutzgebiet NEIN weiter zu 2

2 im Nahbereich/Pufferzone 2000m zu 1 NEIN weiter zu 4

4 Widmungskategorie lt. Fragebogen Relevanzprüfung Tab.1-Pkt.4 JA SUP nicht erforderlich

*Zu 4: - es handelt sich um die Widmungskategorie **Bauland-Dorfgebiet***

Als **Bauland-Dorfgebiet** sind gem. §17 K-ROG 2021 idGF. 15/2025 jene Grundflächen festzulegen, die vornehmlich für Gebäude gemäß §17 (1) Zi.1-3 dieses Gesetzes gelten (*Gebäude land- und forstwirtschaftl. Betriebe, Wohngebäude samt dazugehörigen baulichen Anlagen, gewerbliche Kleinbetriebe – keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen, Geschäftshäuser, Bildungseinrichtungen und dergleichen*) und die unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und den Charakter als Dorfgebiet die Voraussetzungen gem. §17 (1) Zi.3 letzter Satz dieses Gesetzes erfüllen.

Aufgrund der restriktiven Nutzungsfestlegungen im K-ROG 2021 idGF. zu den Widmungskategorien Dorfgebiet und Wohngebiet ist die Errichtung eines UVP-pflichtigen Vorhabens nicht zu erwarten.

Im Zuge der Überprüfung durch die Abteilung 8 (Amt der Kärntner Landesregierung) konnten keine wesentlichen Auswirkungen der beabsichtigten Umwidmungen für die Umwelt festgestellt werden.