Marktgemeinde Magdalensberg

Görtschitztal Straße 135, 9064 Deinsdorf

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

Abteilung: Bauamt
Bearbeiter: Patrick Stromberger MSc
Telefon: 04224 2213-24
Fax: 04224 2213-23
E-Mail: patrick.stromberger@ktn.gde.at

Zahl: A/1879/2026 D/13760/2026

Erste Änderung des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Magdalensberg

V E R O R D N U N G

des Gemeinderates der Marktgemeinde Magdalensberg

vom 21.10.2026

Zahl: A/1879/2026 D/13760/2026

mit welcher die Verordnung **Bebauungsplan der Marktgemeinde Magdalensberg**

geändert wird (erste Abänderung)

Gemäß §§ 47, 50 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes, idgF. LGBl. Nr. 11/2026, wird verordnet:

Artikel I

Die Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Magdalensberg vom 27.12.2021, Zl.: 034-21/2021, mit welcher für die im Flächenwidmungsplan als Bauland festgelegten Flächen ein Bebauungsplan (nunmehr genereller Bebauungsplan) erlassen wurde, wird wie folgt geändert:

1. Im § 3 Abs. (1), lit b) wird die Wortfolge *im Bauland Gewerbe-, Industrie-, und Sondergebiet* durch die Wortfolge **im Bauland Gewerbe-, Industrie-, Geschäfts- und Sondergebiet, Bauland Gemischtes Baugebiet sowie Bauland Reines Kurgebiet** ersetzt.

2. Im § 6 Abs. (1) wird die Wortfolge *Aufschließungsstraßen haben* durch die Wortfolge **Aufschließungsstraßen haben mit Berücksichtigung der Bestimmungen der RVS 03.03.81 für ländliche Straßen und Güterwege (April 2011)** ersetzt.

3. Im § 6 Abs. (1), lit b) entfällt die Wortfolge *zuzüglich der erforderlichen Böschungen (Böschungsfuß und –krone)*.

angeschlagen am: 02.11.2026

4. § 6 Abs. (8) wird wie folgt ersetzt: **Im Bauland Wohn- und Dorfgebiet sind von der Aufschließungsstraße je Baugrundstück nur eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 7,50 m zulässig. Für sonstige Baugebiete ist die Zufahrt im Bauverfahren mit Einbindung des Straßenerhalters abzuklären.**

5. Im § 7 Abs. (12) wird der erste Absatz wie folgt ersetzt: **Im Bauland Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet ist die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen an die Grundgrenze und im Bauwich-Bereich zur Grundgrenze mit einer maximalen Höhe von 8,00 m über dem projektierten Gelände möglich, wenn**

6. § 8 Abs. (2) entfällt.

7. Im § 8 Abs. (3) wird die Wortfolge *Abs. 1 u. 2 gelten nicht* durch die Wortfolgte **Abs. (1) gilt nicht** ersetzt.

Artikel II

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

Der Bürgermeister:
Andreas Scherwitzl

angeschlagen am: 02.11.2026

Erläuterung zur Abänderung der Verordnung Bebauungsplan (nunmehr genereller Bebauungsplan) der Marktgemeinde Magdalensberg

Generell

Entsprechend dem seit 01.01.2022 rechtskräftigen Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) hat die Gemeinde die Verpflichtung die Örtlichen Entwicklungskonzepte, die Flächenwidmungspläne und die Bebauungsplanungen bis zum 31.12.2029 an die Bestimmungen des K-ROG 2021 anzupassen.

Entsprechend den Intentionen einer Planungshierarchie wäre zuerst das Örtliche Entwicklungskonzept anzupassen und nachfolgend, unter Berücksichtigung auch von aktuellen Planungszielsetzungen der Gemeinde, die Bebauungsplanungen.

§ 50 Abs. 1 des K-ROG 2021 sieht - ergänzend zu verpflichtenden Änderungen von Bebauungsplanungen gemäß Abs. 2 - vor, dass der generelle Bebauungsplan (textlicher Bebauungsplan gemäß K-GplG 1995) aus wichtigen Gründen geändert werden darf.

Die gegenständliche Änderung des generellen Bebauungsplanes, welcher am 27.12.2021 vom Gemeinderat beschlossen wurde, erfolgt zur Lösung von wesentlichen Problematiken, welche im Zuge der praktischen Anwendung des Planungsinstrumentariums aufgetreten sind und zur Beseitigung von rechtlichen Unstimmigkeiten (inkl. Klarstellung von Planungsintentionen der Marktgemeinde Magdalensberg). Dass die gegenständliche punktuelle Änderung einer generellen Überarbeitung des generellen Bebauungsplanes vorgezogen wird, ist für die Baubehörde unabdingbar. Zudem stehen die Änderungen nicht im Widerspruch zum sonstigen erforderlichen Adaptionsbedarf des generellen Bebauungsplanes. Die Überarbeitung des generellen Bebauungsplanes, welche auf Basis der Intentionen des K-ROG 2021 sowie auf aktuellen Grundlagenforschungen und Planungszielsetzungen der Gemeinde zu erfolgen hat, wird zeitnah nach der Überarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (Beschlussfassung 2026) erfolgen.

angeschlagen am: 02.11.2026

Bebauungsbestimmungen

Ad 1.

Die Änderung in Form der zusätzlichen Aufnahme der Baulandkategorien Geschäftsgebiet, Gemischtes Baugebiet und Bauland Reines Kurgebiet in die maximal zulässige bauliche Ausnutzung ist, da diese Baugebiete 2021 im generellen Bebauungsplan 2021 nicht berücksichtigt wurden, alternativlos. Die Zuordnung zum Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet entspricht der Planungsintention, dass Baulandkategorien mit überwiegend wirtschaftlichem Bezug höhere bauliche Konsumationsmöglichkeiten eingeräumt werden.

Ad 2. und 3.

Die Änderung erfolgt zur Anpassung an die übliche praktische Umsetzung im Zuge der Errichtung von Aufschließungsstraßen. Dass im ländlichen Wegenetz Böschungen (vom Böschungsfuß bis zur Böschungskrone) der festgelegten Mindeststraßenbreite hinzuzurechnen sind (genereller Bebauungsplan 2021) ist in Hanglagen in der Praxis kaum umsetzbar und im Regelfall zur Umsetzung von planerischen Intentionen (z.B. Flüssigkeit des Verkehrs) auch nicht erforderlich. Die RVS für das ländliche Straßen und Güterwege ist praxisorientierter und vor allem in Hanglagen zu berücksichtigen (inkl. damit verbundene Überschreitungen der festgelegten Mindestbreite von Aufschließungsstraßen).

Ad 4.

Die restriktiven Zufahrtsbeschränkungen von der Aufschließungsstraße werden auf das Wohn- und Dorfgebiet und damit verbunden vorrangig auf das Wohnsiedlungsgebiet der Gemeinde beschränkt. Damit wird den planerischen Intentionen (z.B. Reduzierung von Verkehrsflächen und Verkehrseinbindungen) für die Entwicklung der Siedlungsgebiete entsprochen.

Der Begriff Straßenerhalter bezieht sich auf das Kärntner Straßengesetz 2017.

angeschlagen am: 02.11.2026

Ad 5.

Einerseits wurde der Ausnahmebestimmung für die Baulinie das Bauland Sondergebiet dem Gewerbe- und Industriegebiet hinzugefügt (funktional ähnliche Baulandkategorien) und andererseits erfolgte mit der Formulierung „*an die Grundgrenze und im Bauwich-Bereich zur Grundgrenze“* eine formale Klarstellung gemäß der grundsätzlich eindeutigen Planungsintention des generellen Bebauungsplanes 2021. Die Ausnahmebestimmung umfasst nicht nur eine Bebauung an der Grundgrenze, sondern auch den Bereich zwischen der Grundgrenze und der ansonsten maßgebenden Baulinie gemäß § 7 des textlichen Bebauungsplanes.

Ad 6.

Die Bestimmungen hinsichtlich unverbauter Flächen im § 8 Abs (2) des generellen Bebauungsplanes 2021 sind im Hinblick auf die Festlegungen des Mindestausmaßes an Grünflächen gemäß § 8 Abs (1) aus planerischen Intentionen nicht erforderlich und in der Praxis sowie im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden vielfach nicht umsetzbar (vor allem im Bereich von betrieblichen Nutzungen). Zudem wäre eine Einhaltung der Bestimmung nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand kontrollierbar.

Ad 7.

Die Änderung ergibt sich lediglich durch den Entfall von § 8 Abs. (2) - siehe ad 6.

<u>Umwelttechnische Kurzbetrachtung</u>

Die gegenständliche Änderung des generellen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Magdalensberg führt absehbar zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen.

Begründung:

- Es erfolgen keine Baulanderweiterungen und damit verbunden keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen.
- Mit den Änderungen werden lediglich wesentlichen Problematiken, welche im Zuge der praktischen Anwendung des Planungsinstrumentariums aufgetreten sind, gelöst und rechtliche Unstimmigkeiten behoben

angeschlagen am: 02.11.2026

	Unterzeichner/ Siegelersteller	Marktgemeinde Magdalensberg
	Datum/Zeit-UTC	2026-11-02T09:42:18Z
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-corporate-07
	Serien-Nr.	692771542
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: https://magdalensberg.gv.at/amtssignatur
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	