



Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten

Städtebaulicher Prozess zur Stärkung des Ebenthaler Ortskerns sowie zur Entwicklung des Masterplans „Reichersdorf- Nord“



Inhalt

1. Einleitung ²⁾	2
2. Analyse	2
3. Grundlagen für den Entwicklungsprozess	2
3.1. ÖEK 2019 und Vorarbeiten.....	2
3.2. Schaffung eines Ortskerns.....	3
4. Quartiere	4
4.1. Einleitung.....	4
4.2. Quartier Nr. 1	5
4.3. Quartier Nr. 2	7
4.4. Quartier Nr. 3	8
4.5. Quartier Nr. 4	8
4.6. Quartier Nr. 5	9
5. Prozess zur Erlangung eines städtebaulichen Konzepts.....	10
5.1. Einleitung.....	10
5.2. Einladung zur Legung von Angeboten	11
5.3. Steuerungsgruppe, Angebotsprüfung und Auftragsvergabe	11
5.4. Der Beauftragte für die Prozess- Begleitung	11
5.5. Bürgerbeteiligungsprozess	12
5.5.1. Einführung	12
5.5.2. Maßnahmen	12
5.5.3. Ende des Bürgerbeteiligungsprozesses	13
5.6. Städtebauliches Konzept	13
5.7. integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung	14
5.8. Kosten.....	15
6. Anlagen.....	16
7. Quellen	16

1. Einleitung²⁾

Der Gemeinderat beschloss in seiner Sitzung vom 04.02.2021 aufgrund des ÖEK 2019 ¹⁾ in Kooperation mit dem Amt der Kärntner Landesregierung einen Masterplan für den Bereich „Reichersdorf-Nord“ ²⁾.

Geschaffen werden soll auf einer Gesamtfläche von rund 20 ha Wohnraum für rund 1.500 Bewohnerinnen und Bewohner. Hauptaugenmerk im Rahmen des vorliegenden städtebaulichen Entwicklungsprozesses wird insbesondere auf die von Westen nach Osten ausgedehnte Fläche im Ausmaß von 8 ha gelegt, welche durch den einschlägigen Masterplan im Hinblick auf seine Gestaltung bereits eine eingehendere Präzisierung erhalten hat.

2. Analyse

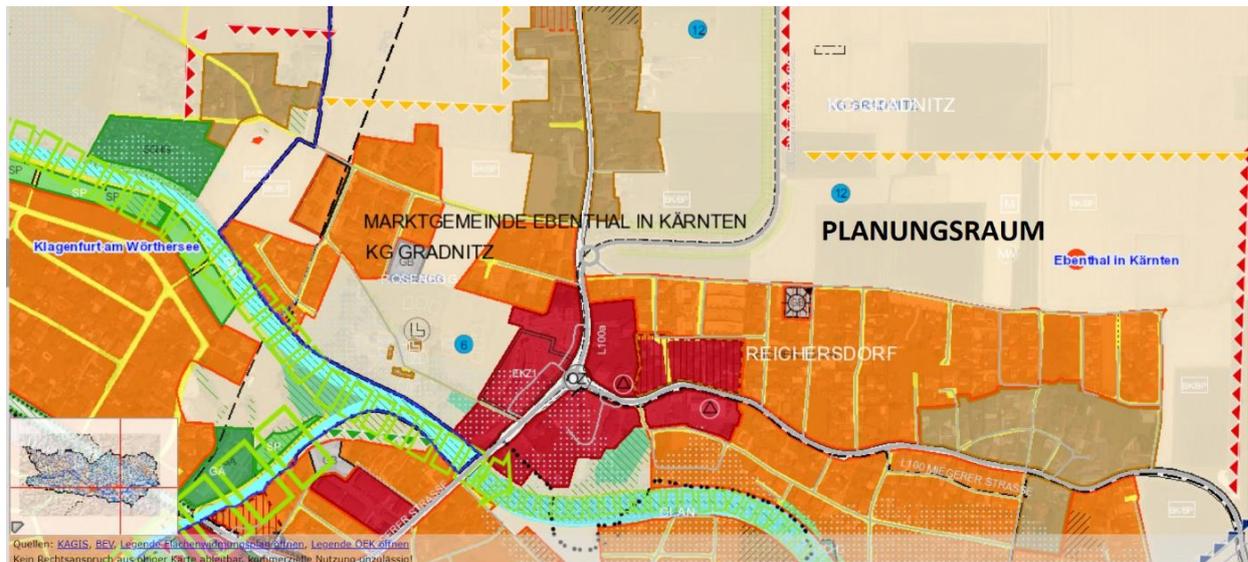
Ebenthal, als eine Gemeinde mit einer der stärksten Bevölkerungszuwächse in ganz Kärnten und im Ballungsraum der Landeshauptstadt Klagenfurt am WS gelegen, hat seine Bevölkerung seit dem Jahr 1951 um rund 280 % von ca. 2.900 auf 8.200 Personen (Hauptwohnsitze) erhöht²⁾. Der Zuzug nach Ebenthal ist ungebrochen. Eine koordinierte und raumordnungstechnischen Aspekte genügende Ansiedelung, welche im Kontext mit dem Ortskern geordnet erfolgen und im Hinblick auf die Schaffung neuer kommunaler Infrastrukturen verkräftbar erscheinen muss, ist daher vonnöten und im Vorfeld zu koordinieren. Insbesondere aufgrund des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021)³⁾, welches ab dem 01.01.2022 in Kraft ist, bedarf es umsichtiger Vorplanungen, die über die Erstellung eines Masterplans hinausgehen. Dementsprechend ist der bereits projektierte Bereich raumgestaltungs- und raumordnungstechnisch zu verfeinern und aus nachvollziehbaren Gesichtspunkten im Rahmen von Quartieren innerhalb eines städtebaulichen Prozesses zu definieren und umzusetzen.

3. Grundlagen für den Entwicklungsprozess

3.1. ÖEK 2019 und Vorarbeiten

Im Bereich nördlich des Jamnigweges in Reichersdorf wurden im Hinblick auf eine zukünftige Siedlungsentwicklung und dem damit einhergehenden Verkehr bereits vorausschauende Maßnahmen getroffen. So konnten vor einigen Jahren Grundflächen erworben werden, welche die Ausgestaltung des Jamnigweges zu einer multifunktionalen Verkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 10 m ermöglichen. Des Weiteren wurde im Jahr 2019 (GR v. 10.04.2019) für die Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten ein neues Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK) beschlossen¹⁾, welches im Bereich des Jamnigweges im nördlichen Bereich der Ortschaft Reichersdorf gelegen, ein beträchtliches Entwicklungspotential vorsieht (*Grafik 1*). Das ÖEK 2019 stellt ein

fachliches Gutachten dar, welches in den kommenden fünf Jahren im Rahmen des K-ROG 2021 in eine Verordnungsform zu gießen sein wird³⁾.



Grafik 1: Das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) 2019 sieht ein großes Entwicklungspotential im zentralen Siedlungsbereich Ebenthals vor.¹⁾

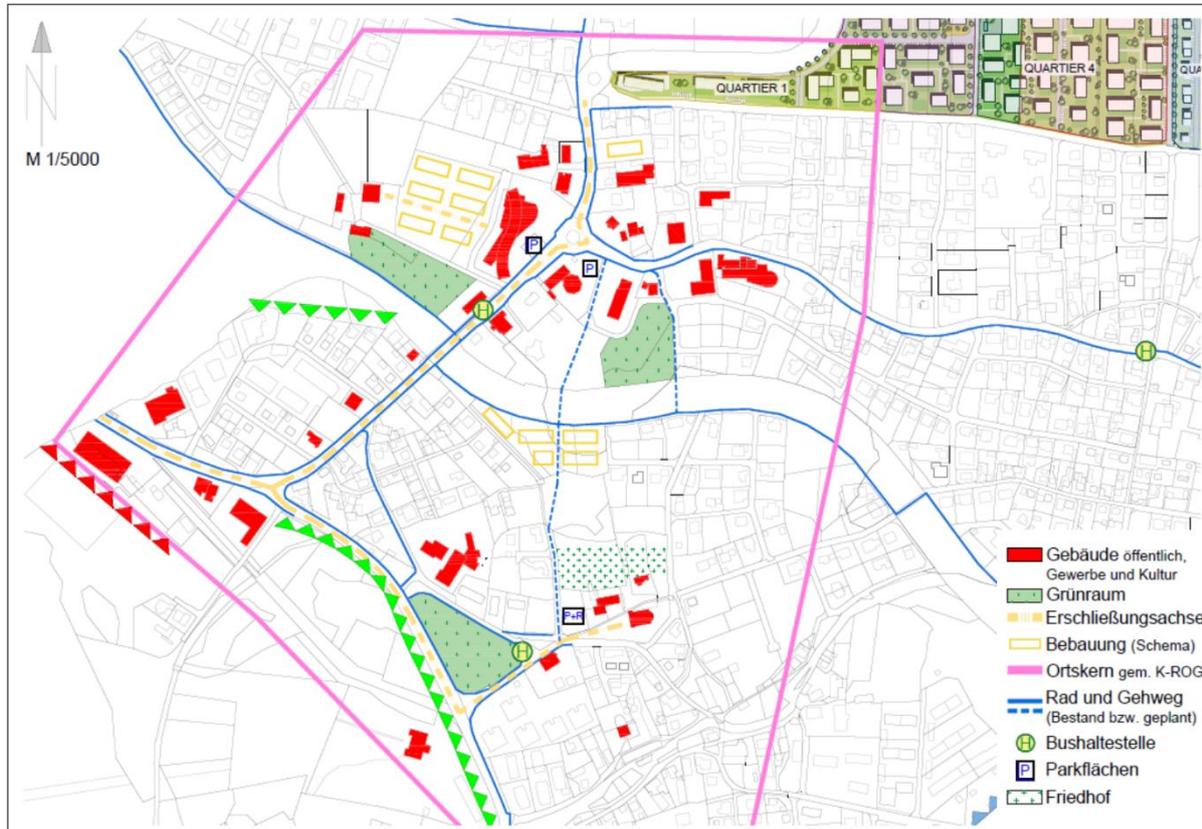
3.2. Schaffung eines Ortskerns

Im Rahmen des K-ROG 2021³⁾ ist es für jede Gemeinde Kärntens möglich, einen Ortskern zu definieren. Nur innerhalb dieses Ortskerns wird es etwa in Zukunft möglich sein, Einkaufszentren realisieren zu können.

Das historische Zentrum Ebenthals, welches bis Ende der 1960er Jahre noch klar definiert war, wurde durch die Neuerrichtung des Gemeindeamtes an der Meigerer Straße (L100) im Jahr 1969 nicht adäquat weiterentwickelt. Insbesondere stellt der Akt der Gemeindeamtsverlegung aus heutiger Sicht einen Ansatz einer raumordnungstechnischen Fehlentwicklung dar. Innerhalb der letzten Jahre entstand im Umkreis des Marktgemeindefamtes eine Art neues „Ortszentrum“, welches jedoch in keiner bzw. wenn, dann nur schwacher Verbindung mit dem historischen Zentrum Ebenthals (Schlosswirt, Pfarrkirche Ma. Hilf, Volksschule, Schloss Ebenthal etc.) steht. Zielsetzung im Rahmen der Gestaltung eines laut dem K-ROG 2021 zu definierenden Ortskerns ist auch die Zusammenführung des historischen und des neuen Zentrums Ebenthals zu einem homogenen Ortskern in den kommenden Jahrzehnten, welcher den Bedürfnissen der örtlichen Bevölkerung Rechnung trägt. Angestrebt wird diesbezüglich die Verknüpfung der bestehenden Ortsräume und der besonderen Qualitäten. Der Stärkung der Achsen zwischen Schloss Ebenthal, Schulareal, Naherholungsraum Glan, dem Bereich der „Ortszentrums“-Anlage Ebenthal und dem im Nahbereich befindlichen neuen Zentrumsansatz soll besonderes Augenmerk geschenkt werden.

Durch Geh- und Radwegeverbindungen und die theoretische Möglichkeit einer Schaffung eines Grünraums mit attraktiven öffentlichen Flächen soll der zukünftige Ortskern Ebenthals ein Ort der Begegnung, des Austausches und des Wohlfühlens

werden. Folgerichtig wäre auch im Rahmen des städtebaulichen Prozesses als Weiterentwicklung des Masterplans „Reichersdorf-Nord“ auf die zukünftige Definition eines Ebenthaler Ortskerns Bedacht zu nehmen. Im Folgenden (*Grafik 2*) ist die derzeitige Vision eines zukünftigen Ebenthaler Ortskerns dargestellt.



Grafik 2: Vision eines Ortskerns für Ebenthal, Stand November 2021

4. Quartiere

4.1. Einleitung

Der derzeitige Planungsraum im Ausmaß von 8 ha soll hinkünftig in mehrere Quartiere unterteilt werden. Begründen lässt sich dies damit, dass im Hinblick auf Gestaltung, Nutzung, Bebauung und Abwicklung eine Untergliederung des großen Planungsraumes sinnvoll erscheint.

Zielsetzung ist, den Planungsraum in fünf Quartiere zu unterteilen. Die ersten vier Quartiere bilden den konkreten Planungsraum, das Quartier Nr. 5 bildet dem Masterplan entsprechend eine noch wenig definierte Ansiedlungsfläche. Die Entwicklung der fünf Quartiere wird angestrebt, wie im Folgenden (*Grafik 3*) ersichtlich:



Grafik 3: Quartiersgemäße Weiterentwicklung des Masterplans „Reichersdorf Nord“²⁾

4.2. Quartier Nr. 1

Das am Kreisverkehr Gradnitz-Nord und an der L100a Gradnitzer Landesstraße gelegene Quartier Nr. 1 stellt einen Bereich dar, welcher sich vollständig im neuen Ortskern gemäß K-ROG 2021³⁾ befinden soll, dessen homogene Entwicklung angestrebt und stets im Kontext mit den Quartiersentwicklungen, insbesondere aber mit der Entwicklung des Quartiers Nr. 1, zu setzen ist. Dieser Bereich soll sich durch eine äußerst dichte Verbauung und die Ansiedelung von Geschäften und Dienstleistungsbetrieben auszeichnen. Da der Raum durch seine Konfiguration flächennutzungstechnisch begrenzt ist, ist hier insbesondere eine optimierte Parkplatzsituation (Hoch- oder Tiefgarage, Car-Sharing, Kombination aus Parkplatz und E-Ladepunkt) bzw. Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und Geh- und Radwegen anzustreben.

Quartier Nr. 1 bildet den nordöstlichsten Bereich des Ebenthaler Ortskerns und soll als repräsentatives Eingangstor und als Visitenkarte ins Auge fallen (Grafik 4). Anzustreben ist im Hinblick darauf auch die Entfernung des derzeitigen Schutzwalls im Bereich der L100a nördlich des Quartiers Nr. 1, um eine offene und willkommene

Einfahrts- und Eingangssituation nach Ebenthal zu gewährleisten. In Zukunft soll die Bebauung des Quartiers Nr. 1 die Lärmschutzfunktion für die südlich angrenzende Wohnhausbebauung übernehmen. Auf helle offene Räume, transparent und lichtdurchflutete Verkaufs- und Geschäftsräumlichkeiten wäre hier im Besonderen Bedacht zu nehmen. Angestrebt wird in Quartier Nr. 1 jedoch nicht ausschließlich eine Nutzung für gewerbliche Zwecke. Durch die dichte Verbauung und somit ausreichend vorhandene Baukörper-Höhen ist auch gewährleistet, dass eine Mischnutzung der Gebäude möglich ist. Angestrebt wird in diesem Bereich insbesondere die Schaffung von barrierefreien Wohnmöglichkeiten und von betreutem Wohnen. Dies lässt sich damit begründen, dass eine Zentrumsnähe und die gute Erreichbarkeit von notwendigen Infrastrukturen (Apotheke, Ärzte, Buslinien) den Bedürfnissen betagter oder beeinträchtigter Menschen am ehesten entsprechen. Zudem soll, wie auch in den übrigen Quartieren, auf die Schaffung von Kinderbetreuungseinrichtungen, insbesondere im Bereich der Kleinkindbetreuung, Bedacht genommen werden.

In Quartier Nr. 1 soll, unbeschadet einer wesentlich dichter angestrebten Bebauung als in den sonstigen Quartieren, auch auf die Schaffung von Grünräumen und Bepflanzungen Augenmerk gelegt werden. Die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Grüns wird angestrebt. Es empfiehlt sich die Weiterführung der bereits im nördlichen Bereich des Quartiers an der L100a gelegenen Baumhecke bis zum Kreisverkehr Gradnitz-Nord. Denkbar ist auch die Schaffung einer aufgelockerten Baumhecke an der Südseite des Quartiers.



Grafik 4: Das Quartier Nr. 1 soll die Visitenkarte im Bereich der Einfahrt nach Ebenthal darstellen²⁾

4.3. Quartier Nr. 2

Quartier Nr. 2 zeichnet sich durch eine dichte Mehrparteienwohnhausbebauung aus (Grafik 5). Zwar ist hier auch eine Ansiedelung von Dienstleistungsbetrieben und diversen Gewerben denkbar, jedoch liegt das Hauptaugenmerk in diesem Bereich auf der Schaffung von Wohnraum und öffentlich zugänglichen Flächen. In Quartier Nr. 2 soll neben einer verdichteten Bebauung mit Mehrparteienwohnhäusern auch auf die Benutzung derselben durch Fußwege und die Schaffung von Grünraum Bedacht genommen werden. Auch im Rahmen des Quartiers Nr. 2 ist auf eine optimierte Parkplatzsituation (inkl. E-Ladepunkten), auf die Anbindung zu Geh- und Radwegen besonderes Augenmerk zu legen. Wie auch in Quartier Nr. 1 ist auch hier die Schaffung von Betreuungsmöglichkeiten insbesondere für Kleinkinder und die Schaffung von Wohnraum zum Zwecke des generationengerechten Wohnens anzustreben. Auch wird die Schaffung eines zusammenhängenden qualitätsvollen Grüns angestrebt. Denkbar ist auch ein quartiersüberschreitender zentraler Platz (Quartierplatz) als Weiterentwicklung zum Masterplan, welcher diesen im Bereich des Quartiers Nr. 3 darstellt. Anzustreben sind lichtdurchflutete offene Räume, eine aufgelockerte Bebauung und eine dezente Gestaltung der Gebäude.



Grafik 5: In Quartier Nr. 2 wird das Hauptaugenmerk auf der Mehrparteienwohnhausverbauung liegen²⁾

4.4. Quartier Nr. 3

Ähnlich zu Quartier Nr. 2 wird in Quartier Nr. 3 (*Grafik 6*) eine verdichtete Bebauung mit Mehrparteienwohnhäusern angestrebt, weshalb auf die Zielsetzungen, wie sie unter diesem angeführt werden, verwiesen werden kann. Auch hier ist insbesondere auf Grünräume, die Vernetzung der einzelnen Wohnhäuser durch Pfade und die Schaffung von Kommunikationsplätzen Bedacht zu nehmen. Hierbei ist auch auf die Schaffung eines zusammenhängenden qualitätvollen Grüns Bedacht zu nehmen. Die Schaffung eines zentralen Platzes (Quartierplatzes) ist hier im Sinne des Masterplans²⁾ vorgesehen. Der zentrale Platz (Quartierplatz) soll insbesondere ein Treffpunkt der Generationen werden, ein Ort, an dem sich Eltern mit ihren Kindern treffen können. Denkbar sind auch kleinere Veranstaltungen und Sitzmöglichkeiten für ein Innehalten und Entspannen. Nicht gewünscht ist die Schaffung eines zentralen Platzes, der ausschließlich zum Zwecke des Parkens von Kfz eingerichtet ist.



Grafik 6: Das kleinere Quartier Nr. 3 beinhaltet einen Quartierplatz. Es bildet den zentralen Bereich des Entwicklungsraums²⁾

4.5. Quartier Nr. 4

Ähnlich zu Quartier Nr. 2 und Nr. 3 wird in Quartier Nr. 4 (*Grafik 7*) eine verdichtete Bebauung mit Mehrparteienwohnhäusern angestrebt. Es kann auch hier auf diese Quartiere und die dortigen Aussagen verwiesen werden. Hier ist insbesondere auf Grünräume, die Vernetzung der einzelnen Wohnhäuser durch Pfade und die Schaffung von Kommunikationsplätzen Bedacht zu nehmen. Die Schaffung eines zentralen Platzes (Quartierplatzes) ist hier jedoch

nicht vorgesehen. Wie auch in den anderen Quartieren soll auch hier auf ein zusammenhängendes qualitätsvolles Grün Bedacht genommen werden.



Grafik 7: Quartier Nr. 4 bildet den größten Bereich des Entwicklungsraums²⁾

4.6. Quartier Nr. 5

Im Masterplan „Reichersdorf-Nord“ wird der Bereich des Quartiers Nr. 5 (*Grafik 8*) im Rahmen des dort angeführten Gestaltungskonzeptes bewusst undefiniert gelassen. Dies begründet sich insbesondere darin, dass der bereits jetzt gestaltungstechnisch aufbereitete Planungsraum (Quartier Nr. 1 bis Nr. 4) mit einer Fläche von rund 8 ha äußerst groß ist und davon ausgegangen werden kann, dass mit diesem zumindest mittelfristig der Wohnraumbedarf in ausreichendem Maße zu decken ist. Zur Weiterentwicklung des Masterplans wird jedoch angestrebt, das Quartier Nr. 5 für die Einfamilienwohnhausverbauung, gegebenenfalls auch für Zweifamilienwohnhausverbauungen in offener Verbauung und mit größeren privaten Grünanteilen, zu entwickeln. Denkbar ist auch eine Entwicklung von Teilen des Quartiers Nr. 5 im Rahmen von begrenzten Reihenhauszeilen. Dies auch unter Berücksichtigung eines großen Grünanteils (halboffene Bebauung). Im Bereich des Quartiers Nr. 5 sollen keine Bauten zugelassen werden, die eine Geschossanzahl über drei haben. Dies würde dem textlichen Bebauungsplan (*Ebenthaler Bebauungsplanverordnung 2016, Zahl: 031-2/BPI/VO/2016-Ze*) entsprechen.

Angestrebt werden soll im Bereich des Quartiers Nr. 5 auch die Schaffung von verkehrsberuhigten Straßenzügen, wie etwa Wohnstraßen.



Grafik 8: Quartier Nr. 5 ist derzeit noch undefiniert. Die Wohnhausverbauung sowie ein grünräumlicher Abschluss zur freien Landschaft sind hier Hautentwicklungsziele²⁾

5. Prozess zur Erlangung eines städtebaulichen Konzepts

5.1. Einleitung

Um die Quartiere Nr. 1 bis Nr. 5 aus raumplanerischer Sicht und im Hinblick auf die Schaffung eines lebenswerten Ortsteils zu entwickeln, ist es notwendig, einen Prozess zur Erlangung eines städtebaulichen Konzepts zu definieren und zu koordinieren. Vor einem Widmungsverfahren ist demgemäß durch den Widmungs- bzw. Bauwerber ein fachkundig begleiteter Prozess zu durchlaufen, an dessen Ende ein städtebauliches Konzept steht, welches essenziell für die positive Beurteilung einer Umwidmung in „Bauland“ in den jeweils einschlägigen Kategorien ist. Im Rahmen des Abschlusses von Raumordnungsverträgen hat sich der Umwidmungswerber neben der obligatorischen Verpflichtung, die jeweiligen Grundstücke innerhalb von fünf Jahren zu bebauen und hierfür eine Kautions hinterlegen, auch dazu zu verpflichten, die Richtlinie in Bezug auf die Kostentragung bei Masterplänen, Beteiligungskonzepten, Teilbebauungsplänen, integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungspläne und architektonische Entwicklungsmaßnahmen im Sinne des jeweils aktuellen GR-Beschlusses zur Kenntnis zu nehmen und umzusetzen (*Anlage 1*). Diese Richtlinie

definiert im Wesentlichen die Kostentragung in Bezug auf Masterpläne und weitere Entwicklungsmaßnahmen, welche zu aliquoten Teilen den Umwidmungswerbern angelastet werden. Die Beauftragung der fachkundigen Begleitungsleistungen zum Zwecke der Weiterentwicklung des Masterplans erfolgt im Vorfeld durch die Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten selbst, um die Entwicklung des Ortskerns unter besonderer Berücksichtigung der einzelnen Quartiere gewährleisten zu können.

5.2. Einladung zur Legung von Angeboten

Die Marktgemeinde wird mehrere fachkundige Büros zur Angebotslegung einladen. Im Vorfeld der Angebotslegung ist das Planungsgebiet durch die jeweiligen fachkundigen Büros zu begehen.

Die hernach gelegten Angebote haben insbesondere folgende Aspekte zu beinhalten:

- a) Architektonische und Freiraum- Planung;
- b) Teams bestehend aus Architektur und Freiraumplanung;
- c) Zeitplan, Realisierungszeitraum;
- d) Detailliertes Konzept eines Bürgerbeteiligungsprozesses;
- e) Kosten.

5.3. Steuerungsgruppe, Angebotsprüfung und Auftragsvergabe

Nach Legung der Angebote sind diese der Steuerungsgruppe vorzulegen.

Die Steuerungsgruppe setzt sich zusammen aus:

- a) Mitglieder des Gemeindevorstandes;
- b) Obmann des Ausschusses für Infrastruktur, öffentl. Sicherheit und Raumordnung;
- c) Fachkundiger Bediensteter des Amtes der Kärntner Landesregierung;
- d) Amtsleiter und/oder eine mit dem Thema Raumordnung betraute Person des Marktgemeindevorstandes;
- e) gegebenenfalls weitere Personen, sofern dies seitens des Gemeindevorstandes gewünscht wird.

Die Steuerungsgruppe tritt im Rahmen der Gemeindevorstandssitzung zusammen, um die gelegten Angebote zu prüfen und den Bestbieter zu ermitteln. Hierauf hat der Gemeindevorstand, sofern jedoch das gewählte Angebot die für die Beauftragung maximal definierten Summen gemäß geltender Geschäftsordnung übersteigt, der Gemeinderat, den Auftrag zur Prozess- Begleitung mittels Beschlusses zu erteilen.

5.4. Der Beauftragte für die Prozess- Begleitung

Der für die Begleitung seitens der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten Beauftragte hat im Rahmen der Konzeptuierung der einzelnen Vorhaben innerhalb der Quartiere die jeweiligen Projekt- und Umwidmungswerber bzw. Grundstückseigentümer fachkundig zu begleiten, um die im einschlägigen Masterplan²⁾ und in dieser Prozessbeschreibung gefassten Zielsetzungen, welche sich insbesondere aus den Ausführungen zu den Quartiersentwicklungen ableiten lassen, zu realisieren.

5.5. Bürgerbeteiligungsprozess

5.5.1. Einführung

Der Bereich des Masterplans „Reichersdorf-Nord“ mit seinen fünf Quartieren stellt eines der größten Entwicklungspotentiale innerhalb des Kärntner Zentralraums im Hinblick auf eine größere Bevölkerungsansiedlung dar. Mit der Wohnraumschaffung für mittelfristig rund 1.500 Einwohnerinnen und Einwohner wird eine Ansiedlungsdimension erreicht, die die derzeitige Größe unzähliger Kärntner Gemeinden bevölkerungstechnisch übersteigt. Umso wichtiger ist es, hierbei die Bevölkerung Ebenthals im Hinblick auf die Ortskernentwicklung sowie Quartierentwicklung zu sensibilisieren und in einem Bürgerbeteiligungsprozess für das Vorhaben zu gewinnen. Grundstückseigentümern und Kauf-Optionsnehmern soll im Bürgerbeteiligungsprozess zudem besonderes Augenmerk geschenkt werden. Angedacht ist hierbei ein Bürgerbeteiligungsprozess, in welchem bereits im Vorfeld der Konzeptuierung konkreter (Bau-) Projekte und unter Zugrundelegung der in dieser Richtlinie definierten raumordnungstechnischen Quartiere Zielsetzungen und Ideen seitens der Bevölkerung eingebracht werden können. Kreative Ideen für die generelle Ortskern- Entwicklung und Attraktivierung Ebenthals werden explizit begrüßt.

5.5.2. Maßnahmen

Die Steuerungsgruppe erarbeitet gemeinsam mit dem Beauftragten für die Prozess-Begleitung und unter Zugrundelegung der vom beauftragten Angebot umrissenen Bürgerbeteiligungs- Elemente einen Bürgerbeteiligungsprozess. Folgende Themen sind beim Beteiligungsprozess in jedem Fall zu berücksichtigen:

- *Mit Betroffenen eine konkrete Aufgabenstellung für die Planung ausarbeiten, die akzeptiert wird;*
- *Maßgebliche Beteiligte früh ins Boot holen;*
- *Konsens der Interessensgruppen ermöglichen;*
- *Information und Einsammeln von Ideen, Visionen und Inhalten aus Sicht der Bevölkerung;*
- *Begeisterung bei der Bevölkerung wecken.*

Insbesondere folgende Mittel sind im Rahmen dieses Bürgerbeteiligungsprozesses zu wählen:

- a) Flugzettel: Ein ansprechend gestalteter Flugzettel, welcher an jeden Haushalt postalisch ergehen soll und auf welchen die Grundparameter der Quartiersentwicklungen abzuleiten sein werden, soll ein wesentlicher Aspekt der Bürgerbeteiligung darstellen. Dieser Flugzettel dient als Einladung zur Beteiligung. Denkbar ist die Schaffung eines abtrennbaren Rücksendebelegs auf diesem Flugzettel, welcher ausgefüllt und ohne Kosten für den sich

Beteiligten entstehen zu lassen, der Gemeinde mit Ideen rückübermittelt werden kann. Diese analoge Form der Bürgerbeteiligung soll insbesondere die ältere und / oder die wenig digitale Bevölkerungsgruppe dazu ermutigen, sich an der Entwicklung von „Reichersdorf-Nord“ aktiv zu beteiligen.

- b) Gemeindezeitung: Der unter lit a) beschriebene Flugzettel soll auch im Rahmen der erscheinenden Gemeindezeitung veröffentlicht werden und eine weitere Möglichkeit darstellen, sich im Rahmen des Bürgerbeteiligungsprozesses aktiv einbringen zu können.
- c) Gemeindehomepage: Auf der Gemeindehomepage www.ebenthal-kaernten.gv.at, auf welche auch im Rahmen der Gemeindezeitung und des Flugzettels verwiesen wird, soll eine eigene Rubrik geschaffen werden, in welcher die wesentlichsten Inhalte bzw. im Rahmen dieser Richtlinie definierten Zielsetzungen abrufbar sind. Denkbar, sofern EDV-technisch umsetzbar, ist auch die Schaffung einer anonymen Eingabemaske, auf welcher Ideen im Hinblick auf die Entwicklung von „Reichersdorf-Nord“ positioniert werden können.
- d) Telefon, E-Mail und persönliches Gespräch: Selbstverständlich steht es der Bevölkerung frei, sich sowohl per E-Mail, Telefon oder im Rahmen eines persönlichen Gesprächs mit ihren Ideen an die Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten zu wenden.
- e) Informationsveranstaltung: Die Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten strebt an, nach dem Vorliegen eines durch die fachkundige Begleitung unterstützten Projektes, dieses im Rahmen einer Informationsveranstaltung der Bevölkerung näher zu bringen. Sinnvoll erscheint auch die Kumulierung mehrerer Projekte, welche in einem Veranstaltungsrahmen präsentiert werden.

5.5.3. Ende des Bürgerbeteiligungsprozesses

Der Bürgerbeteiligungsprozess soll für einen klar definierten Zeitraum eingerichtet werden. Nach Abschluss dieses Prozesses werden alle Ideen strukturiert dem Beauftragten für die Prozess- Begleitung und Informationsverarbeitung zur Kenntnis gebracht. Dieser hat auf die eingebrachten Ideen im Rahmen seiner fachlichen Begleitung und städtebaulichen Konzepterstellung einzugehen.

5.6. Städtebauliches Konzept

Der Beauftragte für die Prozess- Begleitung hat ein städtebauliches Konzept zu erstellen, das, wie bereits erwähnt, als Vorfrage eines angedachten Widmungsverfahrens im Rahmen der Vorprüfung vorzulegen ist. Dieses hat verpflichtend in die jeweilige Entwicklung innerhalb der Quartiere einzufließen und diese in den Kontext zueinander sowie zum Ortskern zu setzen. Wichtig wäre hierbei im Hinblick auf das Ziel des K-ROG 2021³⁾, eine stufenweise Entwicklung von innen nach außen zu gewährleisten. Das Konzept ist schriftlich zu erstellen. Diesem ist zudem auch eine planliche Darstellung (M 1:500) beizuschließen.

Das städtebauliche Konzept hat insbesondere Aussagen zu folgenden Punkten zu umfassen:

- a) Gesamtheitliche Überlegungen unter Berücksichtigung einer umfassenden Ortsentwicklung und deren Folgewirkungen (Schule, Kindergarten, Pflege, Grünraum, technische Infrastruktur, ...);
- b) Schrittweise Entwicklung der Quartiere und Baufelder;
- c) Räumliche Analyse, Identifikation relevanter und ortsspezifischer Kriterien;
- d) Präzisierung, welche Nutzungen in welchen Zonen in Frage kommen;
- e) Adäquater Umgang mit Grün- und Freiräumen - hierbei ist besonderes Augenmerk auf die Pflanzung von schattenspendenden Bäumen zu legen;
- f) Entwicklung von vielfältigen Funktionen und Nutzungen im öffentlichen Raum;
- g) Anbindung und Vernetzung mit dem bestehenden Ortskern, Anbindung der Flächen an das öffentliche Verkehrsnetz (Verkehrskonzept);
- h) Bebauungsstudie, wie sich die Nutzungen räumlich darstellen könnten (unter Bedachtnahme der Höhenentwicklung am Gelände);
- i) Verschiedene Formen und Typologien von flächensparenden Wohnmodellen;
- j) wirtschaftliche Überlegungen für die Verwertung der Flächen sowie zur schrittweisen Umsetzung bzw. Etappierung;
- k) Formulierung von baukulturellen Zielsetzungen und Qualitäten für die Umsetzung;
- l) Schaffung von Lademöglichkeiten im Hinblick auf die Elektromobilität;
- m) Ausnutzung von Dachflächen zum Zwecke der Produktion von nachhaltiger Energie;
- n) Maßnahmen, welche insbesondere der Integration von beeinträchtigten, benachteiligten und betagten Personengruppen dienen;
- o) Maßnahmen zur Förderung von Kindern und Jugendlichen;

In Bezug auf Quartier Nr. 5 und seiner angedachten Einfamilienwohnhausverbauung ist ein städtebauliches (Teil-)Konzept aufgrund der feingliedrigeren Parzellierungs-Intention für den gesamten Quartiersbereich zu erstellen. Eine fachliche Begleitung jedes einzelnen Umwidmungswerbers für die avisierte Errichtung eines Einfamilienwohnhauses erscheint nicht zielführend. Vielmehr ist die fachliche Begleitung und Einzel-Konzeptuierung für Mehrparteienwohnhausbauten mit großen Kubaturen anzustreben und umzusetzen.

5.7. integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

Es ist darauf Bedacht zu nehmen, im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen diejenigen Gestaltungsmerkmale in die zu erlassenden Verordnungen aufzunehmen, welche sich bereits aus dem städtebaulichen Konzept ableiten lassen.

5.8. Kosten

Die Kosten ergeben sich aufgrund der Beauftragung der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten unter Zugrundelegung von klar definierten Umlagen im Sinne der aktuellen Richtlinie „Kostentragung bei Masterplänen, Bebauungskonzepten, Teilbebauungsplänen, integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen und architektonischen Entwicklungsmaßnahmen“, Zahl: 031-12/2/2021-Ze/Ma (*Anlage 1*).

6. Anlagen

Anlage 1: Richtlinie „Kostentragung bei Masterplänen, Bebauungskonzepten, Teilbebauungsplänen, integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen und architektonischen Entwicklungsmaßnahmen“, Zahl: 031-12/2/2021-Ze/Ma

7. Quellen

- 1) Örtliches Entwicklungskonzept 2019, Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH, Europastraße 8, 9524 Villach, Gemeinderatsbeschluss vom 10. April 2019, Zugriffsdatum KAGIS 16.11.2021
- 2) Masterplan „Reichersdorf-Nord“ gemäß Gemeinderats-Beschluss vom 24.02.2021, Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH, Europastraße 8, 9524 Villach, Jänner 2021
- 3) Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 – K-ROG 2021, Gesetzesbeschluss Kärntner Landtag vom 29.04.2021

Anlage 1:



Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten

Miegerer Straße 30, 9065 Ebenthal, Bezirk Klagenfurt-Land

RICHTLINIE

Kostentragung bei Masterplänen, Bebauungskonzepten, Teilbebauungsplänen, integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen und architektonischen Entwicklungsmaßnahmen

(Zahl: 031-12/2/2021-Ze/Ma)

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten hat in seiner Sitzung vom
06. Oktober 2021 folgenden Beschluss gefasst:

§ 1

Zielsetzung, Geltungsbereich

- (1) Diese Richtlinie regelt die Kostentragung für die Erstellung von Masterplänen und/oder Bebauungskonzepten, integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen, Teilbebauungsplänen oder rechtlich und fachlich gleichwertigen raumordnungstechnischen Planungsgrundlagen sowie zum Zwecke architektonischer Maßnahmen aus Anlass der Präzisierung und Weiterentwicklung von Masterplänen und Bebauungskonzepten im Gebiet der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten zwischen der Marktgemeinde selbst und den jeweiligen grundbücherlichen Grundstückseigentümern.
- (2) Diese Richtlinie gilt nur für diejenigen Masterpläne und/oder Bebauungskonzepte sowie architektonischen Entwicklungsmaßnahmen, die entweder im geltenden örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde (ÖEK) oder im Rahmen eines Widmungsverfahrens verpflichtend vorgesehen bzw. vorzusehen sind oder im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens durch das Amt der Kärntner Landesregierung vorgeschrieben oder von dieser schriftlich empfohlen werden.

§ 2

Kosten, Beauftragung, Verrechnung

- (1) Die Kosten für die Erstellung von Masterplänen und/oder Bebauungskonzepten sowie architektonischen Entwicklungsmaßnahmen sind anteilig im Sinne dieser Richtlinie von der Marktgemeinde und dem grundbücherlichen Grundstückseigentümer zu tragen (öffentliches Interesse einer für große Flächen geregelten ordnungsgemäßen Gestaltung, Raumordnung und Bebauung). Die Beauftragung der Planungsleistungen erfolgt durch die Marktgemeinde.
- (2) Die Kosten für die Erstellung von Teilbebauungsplänen bzw. für integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen sind vom jeweiligen grundbücherlichen Grundstückseigentümer oder sonstigen privatrechtlich Verpflichteten vollständig selbst zu tragen. Die Beauftragung der Planungsleistungen erfolgt durch die grundbücherlichen Grundstückseigentümer oder sonstigen privatrechtlich Verpflichteten.
- (3) Die anteiligen Kosten für Masterpläne und/oder Bebauungskonzepte sowie architektonische Entwicklungsmaßnahmen betragen:

Grundstückseigentümer	€ 0,25 pro m² einer vom Masterplan/Bebauungskonzept umfassten Umwidmungsfläche
Grundstückseigentümer	€ 0,25 pro m² einer von einer architektonischen Entwicklungsmaßnahme umfassten Umwidmungsfläche
Marktgemeinde Ebenthal i.K.	Tragung der restlichen, nicht vom Grundstückseigentümer zu übernehmenden Kosten

- (4) Der grundbücherliche Grundstückseigentümer verpflichtet sich im Rahmen einer Vereinbarung (§ 3) in einem mit der Umwidmungsanregung oder während des laufenden Ermittlungsverfahrens, die anteiligen Kosten für die verpflichtende Erstellung eines Masterplanes und/oder eines Bebauungskonzeptes sowie für allenfalls vorgeschriebene architektonische Entwicklungsmaßnahmen gemäß dieser Richtlinie zu tragen.
- (5) Die Rechnungslegung für den Masterplan und/oder für das Bebauungskonzept sowie zu für architektonische Entwicklungsmaßnahmen erfolgt an die Marktgemeinde.
- (6) Die Marktgemeinde ihrerseits stellt hernach die anteiligen Kosten für den Masterplan und/oder für das Bebauungskonzept sowie für architektonische Entwicklungsmaßnahmen dem grundbücherlichen Grundstückseigentümer zum gegebenen Zeitpunkt in Rechnung (Amtsrechnung).
- (7) Die Vorschreibung reduziert sich um allfällige der Marktgemeinde gewährte Fördermittel aliquot pro m² Umwidmungsfläche.

§ 3

Vereinbarungen

- (1) Über die Kostentragung bei Masterplänen, Bebauungskonzepten und architektonischen Entwicklungsmaßnahmen ist mit dem/den grundbücherlichen Grundstückseigentümer/n eine Vereinbarung zu schließen.
- (2) Die Vereinbarung hat jedenfalls zu beinhalten:
 - a) die Bezeichnung der Vertragspartner,
 - b) die Bezeichnung der Grundflächen, auf die sich die Vereinbarung bezieht, ihr Flächenausmaß und ihre gegenwärtige Widmung,
 - c) die in Aussicht genommene Widmung der Grundflächen, auf die sich die Vereinbarung bezieht,
 - d) die Festlegung der Leistungspflichten, zu deren Übernahme sich die Vertragspartner der Marktgemeinde verpflichten,
 - e) die Fristen, innerhalb derer die vereinbarungsgemäßen Leistungspflichten zu erfüllen sind,
 - f) die Mittel zur Sicherstellung der Erfüllung der vereinbarungsgemäßen Leistungspflichten,
 - g) die Regelung der Tragung der mit dem Abschluss der Vereinbarung verbundenen Kosten.

§ 4

Schuldner, Fälligkeit, Sicherstellung

- (1) Schuldner der anteiligen Kosten ist der jeweilige grundbücherliche Grundstückseigentümer.
- (2) Mehrere grundbücherliche Grundstückseigentümer haften als Schuldner für die anteiligen Kosten zur ungeteilten Hand (Solidarhaftung).
- (3) Die Vorschreibung erfolgt seitens der Marktgemeinde wie folgt:
 - a) nach Vorliegen des durch den Gemeinderat beschlossenen und genehmigten Masterplanes und/oder Bebauungskonzeptes und/oder

- b) nach Vorliegen der verschriftlichten architektonischen Entwicklungsmaßnahme.
- (4) Die anteiligen Kosten sind binnen zwei Wochen ab Vorschreibung an die Marktgemeinde zur Zahlung fällig.
- (5) Zur Sicherstellung der Erfüllung der vereinbarungsgemäßen Leistungspflichten hat die Marktgemeinde nach einmaliger Mahnung und Setzung einer adäquaten Nachfrist zur Zahlung die aushaftenden anteiligen Kosten am Gerichtswege einzubringen.

§ 5

Inkrafttreten

- (1) Diese Richtlinie tritt mit Wirkung vom 01. November 2021 in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Richtlinie tritt die Richtlinie des Gemeinderates vom 03. Juli 2019, Zahl: 031-12/2019-Ze/Ma mit der Maßgabe außer Kraft, dass die bis zum 31. Oktober 2021 eingegangenen Vereinbarungen nach dieser abzuwickeln sind.

Der Bürgermeister

Ing. Christian Orasch e.h.

Gefertigt aufgrund des GR-Beschlusses vom 15.12.2021.

Der Bürgermeister:

Ing. Christian Orasch e. h.