Mag. Dr. Silvester Jernej
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Griffner Straße 16a
9100 Völkermarkt
T ▪ +43 (0) 42 32 / 37 37 5
M ▪ +43 (0) 650 / 922 47 37
office@raumplanung-jernej.at
www.raumplanung-jernej.at

MITGLIED
DES FACHVERBANDES

GEMEINDE PÖRTSCHACH AM WÖRTHER SEE

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„Pörtschach – Quartier Leonstain“

Kundmachungsexemplar

Juni 2026

INHALTSVERZEICHNIS

I. ENTWURF EINER VERORDNUNG **3**

1. Abschnitt - Allgemeines 3

2. Abschnitt - Flächenwidmung 4

3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen 5

4. Abschnitt - Schlussbestimmungen 11

II. ERLÄUTERUNGEN **12**

Grundsätzliche Zielsetzung 12

Bauvorhaben - Projektbeschreibung 14

Städtebauliche Analyse 15

Städtebauliche Bewertung 16

Zielsetzungen der Teilbebauungsplanung 17

Zum 1. Abschnitt – Allgemeines 18

Zum 2. Abschnitt - Flächenwidmung 20

Zum 3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen 22

Zum 4. Abschnitt - Schlussbestimmungen 26

Kärntner Umweltplanungsgesetz – SUP – Umwelterheblichkeitsprüfung 27

ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN **27**

Anhang 1 - Immissionstechnische Stellungnahme 28

I. Entwurf einer VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Pörtschach am Wörther See

vom _____, Zahl: _____,

genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung

vom _____, Zahl _____,

mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„Pörtschach – Quartier Leonstain“ erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen des § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 – K-ROG 2021, LGBl Nr. 59/2021 idF 11/2026, wird verordnet:

1. Abschnitt - Allgemeines

§ 1- Geltungsbereich

(1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 148/1 und 148/4 KG 72152 Pörtschach am See mit einer Gesamtfläche von 7.868m².

(2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen im Plan 01 (Umwidmungsplan) über die Änderung des Flächenwidmungsplanes sowie im Plan 02 (Teilbebauungsplan) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

2. Abschnitt - Flächenwidmung

§ 2 - Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Pörtschach am Wörther See wird insofern geändert, als unter den nachstehenden Punkten festgelegt wird:

09a/2025

die Umwidmung von Teilflächen der Grundstücke 148/1 und 148/4 KG Pörtschach am See im Ausmaß von 6.578m²

von derzeit Grünland - Tennisplatz in Bauland - Geschäftsgebiet;

09b/2025

die Umwidmung von Teilflächen der Grundstücke 148/1 und 148/4 KG Pörtschach am See im Ausmaß von 1.290m²

von derzeit Bauland – Gemischtes Baugebiet in Bauland – Geschäftsgebiet.

Die Umwidmungen werden im Plan 01 (Umwidmungsplan) dargestellt.

3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

§ 3 - Mindestgröße der Baugrundstücke

(1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 7.000m².

(2) Ausgenommen von der Bestimmung des § 3 Abs. (1) ist die Bildung von Kleingrundstücken für infrastrukturell erforderliche Gebäude und Bauwerke (z.B. Trafo, udgl.).

§ 4 - Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

(1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) festgelegt. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Brutto-Geschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.

(2) Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird mit 1,0 festgesetzt. Für die Berechnung des Geschoßflächenzahl (GFZ) ist als Größe des Baugrundstückes die Gesamtfläche des Planungsraumes in der Größe von 7.868m² maßgeblich.

(3) Die Bruttogeschoßfläche ist die Summe der Flächen je Geschoß. Die Berechnung der Flächen je Geschoß erfolgt nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände sowie mit Einbeziehung der Grundflächen von Loggien und ähnlicher zumindest fünfseitig umschlossener Gebäude bzw. Gebäudeteile. Lamellenkonstruktionen udgl. gelten als geschlossen, wenn der licht- und luftdurchlässige Anteil (inkl. Brüstung udgl.) weniger als 50,00 % beträgt.

(4) Im Sockelgeschoß sind die Verkaufsflächen und natürlich belichtete Flächen in die Bruttogeschoßfläche einzurechnen.

(5) Jene Teile eines Dachgeschoßes, welcher eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,0 m aufweist, ist unabhängig von Nutzung sowie von technischen und konstruktiven Voraussetzungen für Wohnungen in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen.

(6) Garagen, Nebengebäude, Wintergärten udgl. sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.

(7) Terrassen, Balkone, Sonnenschutzdächer, überdachte Abstellplätze (Carports) sowie überdachte Tiefgaragenzu- und abfahrten sind nicht in die Berechnung einzubeziehen.

(8) Bauliche Anlagen für Versorgungseinrichtungen (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen, u. ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

§ 5 - Bebauungsweise

Als Bebauungsweise wird die offene Bebauungsweise festgelegt.

§ 6 - Anzahl der Geschoße, Bauhöhe

(1) Die Anzahl der maximal zulässigen Geschoße ist in der jeweiligen Nutzungsschablone der zeichnerischen Darstellung im Plan 02 (Teilbebauungsplan) festgelegt.

(2) Für die Ermittlung der zulässigen Geschossanzahl werden alle Obergeschosse oberhalb des Sockelgeschosses herangezogen.

(3) Die absolute Höhe der Oberkante der Attika des Sockelgeschoßes beträgt 452,0 m über Adria (ü.A.)

(4) Die zulässige Geschoßanzahl in den Bebauungszonen BZ-1a bis BZ-1d richtet sich auch nach der im jeweiligen Bereich vorgesehenen absoluten Gebäudehöhe über Adria und ist in der zeichnerischen Darstellung (Plan 02 – Teilbebauungsplan) in den Nutzungsschablonen festgelegt. Eine gesonderte Festlegung der Geschoßhöhe erfolgt nicht.

(5) Die absolute Höhe des Referenzpunktes für die Fußbodenoberkante des Sockelgeschoßes (E00) wird mit ± 443,80 m über Adria (ü. A.) festgelegt. Diese Höhe orientiert sich an der Höhe der südlich angrenzenden Straße (Asphaltrand). Abweichungen von ± 0,30 m gegenüber dem Sockelgeschoß (E00) sind zulässig, sofern eine bautechnische oder nutzungsbedingte Begründung nachgewiesen wird.

(6) Die in den Absätzen (3) bis (5) festgelegten absoluten Höhen stellen die Oberkante der zulässigen Bauhöhe bzw. eine horizontale Bezugsebene für alle baulichen Anlagen in der jeweiligen Bebauungszone dar. Eine Überschreitung dieser Höhe ist unzulässig. Ausgenommen davon sind

ausschließlich Stiegenhausaufbauten, Aufzugsüberfahrten und haustechnische Anlagen im technisch erforderlichen Ausmaß sowie Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

§ 7 - Baulinien

(1) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen in Plan 02 (Teilbebauungsplan) dargestellt.

(2) Für das Sockelgeschoß wurde eine eigenständige, von den übrigen Baukörpern abweichende Baulinie festgelegt.

(3) Aufgrund der Festsetzung der Baulinien finden die Abstandsregelungen der K-BV keine Anwendung. Ausgenommen davon ist §6 Abs.2 K-BV.

(4) Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Erker oder Balkone dürfen die Baulinien um max. 1,30m überragen.

(5) Nachstehende Vorhaben dürfen Baulinien überschreiten oder *außerhalb* dieser errichtet werden: Bauwerke und bauliche Anlagen zur Gestaltung der Außenanlagen wie Einfriedungen, Stufenanlagen, Spielgeräte und untergeordnete Baulichkeiten wie Trafos, Carports, Einhausungen und Überdachungen für Müllsammelstellen und Fahrradabstellplätze, Gerätehütten, Gartenpavillons und Ähnliches sowie infrastrukturelle Anlagen wie Zufahrten, Parkplätze, Schrankenanlagen, Trafostationen udgl.

(6) Vordächer und Tiefgaragen und deren Ein- und Ausfahrten sind nicht an die festgelegten Baulinien gebunden.

(7) Bauliche Anlagen für Versorgungseinrichtungen (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen, u.ä.) *dürfen Baulinien überschreiten oder außerhalb dieser errichtet werden*.

§ 8 - Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

(1) Die verkehrstechnische Erschließung ergibt sich aus den Verkehrsflächen, die den Planungsraum umgeben.

(2) Verkehrsflächen und PKW-Abstellflächen werden nur für innerbetriebliche Erfordernisse errichtet.

(3) Verkehrsflächen oder Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen (z.B. vor einer Schranken- oder Toranlage) anzufahren sein.

(4) An PKW-Stellplätzen werden gefordert:

a. Pro angefangener 60m² Wohnnutzfläche je Wohneinheit muss ein KFZ-Abstellplatz vorgesehen werden.
b. Bei Gaststätten, Restaurants, Cafés und ähnlichen Betrieben ist pro 10m² Gastraumfläche ein Abstellplatz nachzuweisen. In die Berechnung sind auch Sitzterrassen und Gastgärten einzubeziehen.
c. Bei Geschäftslokalen, Verkaufsräumen, Büros und sonst. Dienstleistungsbetrieben sowie Gesundheitseinrichtungen ist mind. ein PKW-Abstellplatz pro 30m² Verkaufsraum/ Bürofläche/ Fläche für gesundheitsbezogene Nutzung vorzusehen.

(5) Von der in Abs. 4 errechneten Anzahl der erforderlichen Stellplätze dürfen höchstens ein Drittel oberirdisch, das heißt außerhalb einer Tiefgarage, errichtet werden. Die verbleibenden zwei Drittel sind verpflichtend in einer Tiefgarage unterzubringen. Werden darüber hinaus zusätzliche Stellplätze angeboten, so sind auch diese innerhalb der Tiefgarage nachzuweisen.

(6) Die Tiefgaragenzufahrt hat entlang der Leonsteiner Straße zu erfolgen.

§ 9 – Dachform, Dachfarbe und Gestaltungsvorgaben

(1) Als Hauptdachform sind das Flachdach und das Pultdach vorgeschrieben. Die zulässige Dachform ist in der jeweiligen Nutzungsschablone der zeichnerischen Darstellung im Plan 02 (Teilbebauungsplan) festgelegt.

(2) Für untergeordnete Bauteile und Nebengebäude werden keine Dachformen vorgegeben.

(3) Deckungsmaterialien (ausgenommen Kollektoren) dürfen keine Spiegelungen verursachen. Bei den Dachfarben sind die umgebende Dachlandschaft und die Abstimmung mit den gewählten Fassadenmaterialien zu beachten.

(4) Das Dach des Sockelgeschosses ist überwiegend intensiv zu begrünen und punktuell mit standortgerechten, mittelkronigen Laubbäumen zu bepflanzen.

(5) Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf Pultdächern sind in die Dachlandschaft zu integrieren oder dachparallel anzuordnen. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern dürfen die Attikahöhe nicht überragen.

(6) Die Gestaltung des Balkongeländers hat in der Art und Weise zu erfolgen, dass ein möglichst einheitliches und ruhiges Erscheinungsbild erzielt wird. Das zusätzliche Anbringen von jeglichen Sichtschutzelementen am Balkongeländer ist nicht zulässig.

(7) Von der Farbgebung der Fassaden sind grell wirkende Farben ausgeschlossen.

§10 - Grünanlagen, Außenraumgestaltung und Einfriedungen

(1) Auf eine ansprechende Gesamteingrünung des Areals ist besonderes Augenmerk zu legen, wobei für die Begrünung vor allem heimische, standortgerechte Pflanzen und Bäume verwendet werden sollen.

(2) Grünflächen sollen möglichst zusammenhängend in geschlossener Form angelegt und gärtnerisch gestaltet werden. Grünstreifen unter 2,0m Breite und einer Fläche von weniger als 4,0m² sind in die Flächenberechnung nicht miteinzubeziehen. Kinderspielplätze können bei der Berechnung der Grünflächen angerechnet werden.

(3) Je 8 angefangener oberirdischer PKW-Stellplätze ist ein neu gepflanzter Baum vorzusehen. Der Stammumfang muss eine Mindestgröße von 18cm, in 1,0m Höhe gemessen, aufweisen, wobei es sich um Hochstämme handeln muss.

(4) Mindestens 30% des Gesamtareals sind als Grünflächen auszuführen. Dieses Mindestausmaß an Grünflächen ist mit den folgenden Faktoren nachzuweisen:

<u>Multiplikationsfaktor Art der Fläche in m²</u>

1,0	begrünte Freifläche- gewachsener Boden
0,7	begrünte Dächer – intensive Begrünung, mehr als 30 cm Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus (ÖNORM L 1131 Intensivbegrünung)
0,3	begrünte Dächer – extensive Begrünung; mehr als 10 cm Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus (ÖNORM L 1131 Extensivbegrünung)
1,0	begrünte Retentionsmaßnahmen
1,0	naturnahe Teichwasserflächen

(5) Pro neu gepflanzten Baum (Stammumfang mindestens 18cm, in 1,0m Höhe gemessen) können dem Grünflächenanteil zusätzlich 10m² angerechnet werden.

(6) Pro Bestandsbaum mit einem Stammumfang von mindestens 30cm, in 1,0m Höhe gemessen, können dem Grünflächenanteil zusätzlich 20m² angerechnet werden.

(7) Einfriedungen (Zäune und Hecken) dürfen entlang der Straße und zur Nachbargrundstücksgrenze insgesamt eine Höhe von 1,2m nicht überschreiten. Betonierte Sockelausbildungen zur Einfriedung dürfen eine Sichthöhe von 0,5m nicht überschreiten.

(8) Einfriedungen dürfen nicht mit Schilfmatten, Kunststoff, Wellplatten o. ä. verkleidet oder aus durchgehendem Mauerwerk bzw. geschlossenen Konstruktionen errichtet werden. Die Aufbauelemente müssen zu 35% transparent ausgebildet werden.

(9) Auf der im Plan 02 (Teilbebauungsplan) zeichnerisch festgelegten Grünfläche ist eine Baumreihe mit standortgerechten Laubbäumen herzustellen.
Eine Baumreihe ist eine lineare Anordnung von mindestens drei standortgerechten Bäumen mit annähernd gleichmäßigen Pflanzabständen.

(10) Im Planungsraum ist die Errichtung von zwei Werbepylonen zulässig; deren Standort liegt im Vorbereich der B83. Die maximale Gesamtbauhöhe des Werbepylons wird mit 6,0 m (inklusive Sockel) und die maximale Breite mit 1,4m festgelegt.

§ 11 - Art der Nutzung von Gebäuden

(1) Im Geltungsbereich ist im Sockelgeschoß ein Einkaufszentrum der Kategorie I mit einer wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche von höchstens 800,0m² zulässig.

(2) Die Bauzone BZ-1d ist für Dienstleistungs- und Gesundheitseinrichtungen bestimmt.

4. Abschnitt - Schlussbestimmungen

§ 12 - Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Pörtschach am Wörther See in Kraft.

Die Bürgermeisterin

Mag. Silvia Häusl-Benz

Pörtschach am Wörther See, __.__.2026

II. ERLÄUTERUNGEN

zur integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Pörtschach – Quartier Leonstain“

Mit der gegenständlichen Verordnung wird eine Rechtsnorm geschaffen, die eine geordnete Bebauung dieses Baugebietes nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, der sparsamen Verwendung von Grund und Boden sicherstellt und die Erfordernisse des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt.

Grundsätzliche Zielsetzung

Der Vorsatz des vorliegenden Teilbebauungsplanes ist die geordnete bauliche Entwicklung dieses Standortes. Durch die Verordnung von maßgeblichen Gestaltungskriterien wird auch die spezifische Lage des Standortes berücksichtigt. Folglich soll eine Rechtsnorm geschaffen werden, die eine administrative und juristische Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet und auch die Anforderungen an das Landschaftsbild und Ortsbild einschließt. Andererseits soll aber für die Weiterbearbeitung des Projektes noch genügend Spielraum gegeben sein, damit in der Detailplanung noch Projektoptimierungen möglich sind.

Demzufolge sollen mit der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung jene Bebauungsbestimmungen determiniert werden, die Bezug auf die räumliche Lage / Beziehung zum Ortskern, auf die Umgebungsbebauung und auf den bestehenden Teilebauungsplan „Geschäftszone“ nehmen, welcher die Bebauung in entlang der Hauptstraße regelt.

Es werden neben den Widmungsänderungen auch die Bebauungsbedingungen festgelegt die vom textlichen Bebauungsplan abweichen und an den Teilbebauungsplan „Geschäftszone“ angelehnt sind.

Ausgangslage und Zielsetzungen der Verordnung

Für den gegenständlichen Bereich ist eine Neuausrichtung der bestehenden Nutzungen vorgesehen, mit dem Ziel, eine qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung in unmittelbarer Nähe zum Ortskern zu

ermöglichen. Derzeit wird die Liegenschaft überwiegend für den Tennissport genutzt; eine Teilfläche entlang der Hauptstraße wird als Tankstellenstandort verwendet.

Mit der Ausarbeitung des Teilbebauungsplanes im integrierten Verfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine gemischt genutzte Entwicklung mit Nahversorger, Tankstelle, Wohnen sowie Einrichtungen aus dem Gesundheitsbereich zu ermöglichen. Diese neue Nutzungsmischung soll auch zur Stärkung der zentralörtlichen Funktion beitragen und stellt eine sinnvolle bauliche Ergänzung bzw. Weiterentwicklung des Ortskerns dar. Die geplante Aufwertung des Areals soll zu einer qualitativen Angebotsverbesserung im Ort führen und in weiterer Folge das gesamte, Angebot der Gemeinde Pörtschach am Wörther See nachhaltig stärken.

Ziel ist es, eine funktionale und gestalterische Aufwertung des Ortsbildes zu erreichen und gleichzeitig eine verträgliche Integration bestehender Nutzungen – insbesondere der Tankstelle – sicherzustellen. Die angrenzende Bahnstrecke als Lärmquelle wird im Rahmen der Planung entsprechend berücksichtigt. Die Bebauungsbedingungen werden dahingehend ausgestaltet, dass eine ausreichende Lärmschutzwirkung und eine Wohn- und Aufenthaltsqualität gewährleistet werden können.

Öffentliches Interesse

Ein wesentliches öffentliches Interesse im Rahmen der vorliegenden Planung besteht in der Stärkung der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde Pörtschach am Wörther See. Im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) sind unter anderem die „Erhaltung und der Ausbau der Handels- und Dienstleistungsstrukturen im Kernbereich“ als zentraler Themenschwerpunkt festgelegt. Die im Teilbebauungsplan vorgesehenen Nutzungen – insbesondere die Ansiedlung eines Nahversorgers sowie von Einrichtungen aus dem Gesundheitsbereich – leisten hierzu einen wesentlichen Beitrag.

Durch die Errichtung eines wohnortnahen Nahversorgers wird die Grundversorgung der Bevölkerung verbessert und die Abhängigkeit vom Individualverkehr reduziert. Gleichzeitig stellt die geplante Erweiterung von Gesundheitsangeboten einen wichtigen Schritt zur Anpassung an demografische Entwicklungen und steigende Nachfrage nach wohnortnahen Versorgungsleistungen dar. Beide Nutzungen erfüllen zentrale Aufgaben der öffentlichen Grunddaseinsvorsorge und liegen somit klar im öffentlichen Interesse.

Auch die Wohnnutzung dient dem öffentlichen Interesse, da durch die Schaffung von gut angebundenem Wohnraum der Siedlungsdruck in peripheren Lagen reduziert wird. Die bestehende Tankstelle wird geordnet in das Gesamtkonzept integriert und bleibt als wichtige infrastrukturelle Einrichtung bei gleichzeitiger Berücksichtigung städtebaulicher und gestalterischer Anforderungen erhalten.

Insgesamt trägt die geplante Entwicklung zu einer funktionalen und städtebaulichen Aufwertung des Ortskerns bei. Sie stärkt das Angebot, erhöht die Lebensqualität der Bevölkerung und unterstützt eine resiliente, nachhaltige Entwicklung der Gemeinde im Sinne des öffentlichen Interesses.

Bauvorhaben - Projektbeschreibung

Quelle: ***Lendarchitektur ZT GmbH***

Ziel der Bebauung ist die Entwicklung eines Quartiers, das durch seine vielfältigen Nutzungen das bestehende Zentrum von Pörtschach stärkt und belebt.

Die Verteilung der Baumassen orientiert sich an den topografischen und verkehrlichen Rahmenbedingungen, den vorhandenen Lärmquellen sowie der attraktiven Aussicht auf den Wörthersee und die Karawanken. Besonders die umgebende Bebauung prägt die Staffelung der Geschosszahlen:
Ausgehend vom Schloss Leonstein wird eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen, die sich nach Westen hin auf fünf Geschosse steigert und schließlich mit vier Geschossen abschließt.
In das von Norden nach Süden rund vier Meter abfallende Gelände wird ein Sockelgeschoss integriert, das eine Tankstelle mit Shop und Gastronomiebereich sowie einen Nahversorger samt den erforderlichen Parkflächen aufnimmt.
Ein speziell für mittelkronige Bäume konzipierter Substrataufbau über dem Sockel bildet die Grundlage für die darüberliegende, grün eingebettete Punktbebauung. 4 Baukörper auf dem Sockel erweitern den Nutzungsmix im Quartier mit einem Ärztezentrum und der Unterbringung von Hauptwohnsitzen.
Die Baukörper reagieren auf die besondere Lage – einer nordseitigen Lärmbelastung und einer südseitigen Aussichtslage – mit einer gefächerten Baustruktur, die sich aus nordseitigen Erschließungskernen entwickelt.

Lageplan und Schnittpositionen (S01-S04) [Quelle: LEND Architektur]

Städtebauliche Analyse

Der Planungsbereich „TBPL Leonstain“ liegt in einem räumlichen Übergangsbereich zwischen historisch geprägten Strukturen, linear angeordneten Gebäuden, verkehrlicher Infrastruktur sowie Bereichen mit Einzelbebauung, Durchgrünung und Freiräumen. Unter Berücksichtigung des Umfeldes zeigt sich, dass die Bebauung nach Osten hin zum Ortszentrum zunehmend verdichtet, während die Durchgrünung und die Freiflächen sukzessive abnehmen.

Östlich bildet das Schloss Leonstein einen bedeutenden historischen Bezugspunkt. Das Ensemble wirkt als städtebaulicher Orientierungspunkt und prägt die räumliche Wahrnehmung des Gebietes maßgeblich. Daraus ergibt sich für angrenzende Entwicklungen die Notwendigkeit einer maßstäblichen und sensiblen Einbindung.

Der nördliche Bereich wird durch die Bahntrasse sowie eine anschließende bewaldete Geländekuppe (ca. 485 m Seehöhe) begrenzt. Diese topographische Situation bildet auch eine natürliche landschaftliche Raumkante, an die westlich und östlich Bebauungen angrenzen.

Westlich des Planungsbereiches befindet sich im Bereich der Landesstraße eine verkehrlich geprägte Zone mit Parkplatzflächen, an die in leicht erhöhter Lage eine locker strukturierte Wohnbebauung mit großzügiger Durchgrünung anschließt.

Südlich des Planungsgebietes, jenseits der B83, befindet sich eine lineare Bebauungsstruktur mit aneinandergereihten Baukörpern. Die Gebäude weisen keine überproportionalen Kubaturen auf und erreichen Gebäudehöhen bis etwa 17 m bis 19 m. Insgesamt zeigt sich hier eine ortsübliche (maßstäbliche) Bebauung mit zunehmender Verdichtung in Richtung Ortszentrum.

Insgesamt lässt sich das Umfeld als Übergangsbereich zwischen offenen und verdichteten Siedlungsstrukturen charakterisieren. Die vorhandene Bebauung weist eine moderate Höhenentwicklung sowie eine Durchgrünung auf, wodurch ein aufgelockertes städtebauliches Erscheinungsbild entsteht. Diese nimmt Richtung Osten merklich ab.

Städtebauliche Bewertung

Die geplante Bebauung reagiert grundsätzlich differenziert auf die vorhandenen räumlichen Rahmenbedingungen.

Die vorgesehene abgestufte Höhenentwicklung – beginnend mit einer zweigeschossigen Bebauung im Bereich des Schlossensembles und ansteigend bis zu fünf Geschossen in westlicher Richtung und anschließend abfallend auf eine viergeschossige Bebauung – stellt eine städtebaulich nachvollziehbare Reaktion auf die unterschiedlichen Maßstäbe im Umfeld dar. Insbesondere die geringere Gebäudehöhe im Nahbereich des historischen Ensembles trägt dazu bei, Sichtbeziehungen und die räumliche Dominanz des Schlosses zu respektieren.

Die Integration eines Sockelgeschosses in das von Norden nach Süden abfallende Gelände ermöglicht eine funktionale Nutzung der topographischen Situation, ohne die darüberliegenden Baukörper übermäßig zu erhöhen. Dadurch kann eine kompakte Baukörperausbildung erreicht werden, während gleichzeitig die erforderlichen Nutzungen – Tankstelle, Nahversorger und ergänzende Nutzungen – räumlich effizient untergebracht werden.

Die vorgesehenen Nutzungen erfüllen zudem eine standortgerechte Versorgungsfunktion im Übergangsbereich zwischen Siedlungsgebiet und Verkehrsinfrastruktur. Insbesondere die Kombination aus Nahversorgung und Dienstleistungsangeboten kann zur Belebung des Standortes sowie zur funktionalen Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur beitragen.

Aus städtebaulicher Sicht erscheint wesentlich, dass bei der Planung insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Wahrung der Maßstäblichkeit im Umfeld des Schlossensembles
- Erhalt bzw. Integration ausreichender Grün- und Freiflächen zur Fortführung der vorhandenen Durchgrünungsstruktur
- qualitative Gestaltung der Baukörper und Freiräume entlang der Hauptverkehrsachsen
- verträgliche Einbindung der Verkehrsflächen und Stellplätze

Die Abbildungen und Schnitte (siehe Beilage 1 und 2) zeigen die Einbindung des Vorhabens in das bestehende Umfeld und veranschaulichen die räumlichen Strukturen sowie die daraus abgeleiteten planerischen Überlegungen. Das Vorhaben fügt sich durch eine abgestufte Höhenentwicklung und eine angepasste bauliche Dichte in die bestehende städtebauliche Struktur ein. Der Planungsbereich kann somit städtebaulich verträglich entwickelt werden, ohne die Eigenart des umliegenden Siedlungsgebietes zu beeinträchtigen.

Zielsetzungen der Teilbebauungsplanung

- Die geordnete bauliche Entwicklung der gegenständlichen Fläche im Ortsgebiet von Pörtschach am Wörther See für die beabsichtigten Nutzungen;
- Die zweckmäßige und verkehrstechnisch geordnete Erschließung des Plangebiets;
- Die Festlegung von Bebauungsbedingungen, die eine harmonische städtebauliche Entwicklung ermöglichen und eine räumliche Einbindung in die bestehende Umgebung sicherstellen;
- Die Schaffung einer rechtsverbindlichen Grundlage, die eine administrative, juristische und fachlich koordinierte Umsetzung der vorgesehenen Bebauung gewährleistet.

Zum 1. Abschnitt – Allgemeines

Zu § 1: Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich im westlichen Bereich des Ortskerns der Gemeinde Pörtschach am Wörther See, nördlich der Hauptstraße (B83). Derzeit besteht das Areal aus einem weitläufigen Tennisplatzgelände mit hohem Grünflächenanteil sowie einem bestehenden Tankstellenstandort.

Städtebaulich ist das Gebiet in eine heterogene, funktional gemischte Umgebung eingebettet: Der Ortskern von Pörtschach erstreckt sich im Wesentlichen vom Gemeindeamt im Osten bis zur Einbindung in die L73 Mitterteichstraße im Westen. Im Norden grenzt die Fläche direkt an die Bahnlinie an. Südlich vom gegenständlichen Bereich befinden sich touristische Einrichtungen wie das Hotel Porcia sowie auch ein größerer Parkplatz. Im Osten schließt unmittelbar das Areal des Schlosses Leonstain an, das sowohl baulich als auch historisch einen prägenden Einfluss auf die Umgebung hat.

Der Planungsraum umfasst eine Fläche von ca. 7.868m². Erschlossen wird der Planungsraum für den individual Verkehr über die Hauptstraße (B83).

Öffentliche Planungsabsichten - Örtliches Entwicklungskonzept:

Im Siedlungsleitbild (Örtliches Entwicklungskonzept, ÖEK) der Gemeinde Pörtschach am Wörther See ist der gegenständliche Bereich als Standtort für zentralörtliche Funktionen ausgewiesen. Er steht in einem funktionalen Zusammenhang mit den bestehenden öffentlichen Einrichtungen, Dienstleistungsangeboten sowie Handelseinrichtungen im Hauptort bzw. entlang der Hauptstraße im Zentrum von Pörtschach.

Das ÖEK verweist in Bezug auf den Hauptort explizit auf die Bedeutung eines qualitativen und quantitativen Ausbaus des Angebots. Besonders hervorgehoben wird dabei die Notwendigkeit, durch ergänzende Zusatzangebote die Attraktivität der Gemeinde nachhaltig zu steigern und die zentralörtliche Funktion zu stärken.

Ausschnitt ÖEK 2012

Ausschnitt ÖEK Kundmachung 2025

Für das gegenständliche Planungsgebiet wurden im Örtlichen Entwicklungskonzept keine Siedlungsgrenzen zur räumlichen Abgrenzung festgelegt. Vielmehr wurde die Möglichkeit einer Umwidmung in Bauland für eine zentralörtliche Nutzung als Ziel definiert.

Zum 2. Abschnitt - Flächenwidmung

Öffentliche Planungsabsichten - Flächenwidmungsplan:

Der Planungsraum ist vorwiegend mit der Widmungskategorie „Grünland Tennisplatz“ gewidmet, eine Teilfläche ist auch als „Bauland – Gemischtes Baugebiet“ festgelegt.

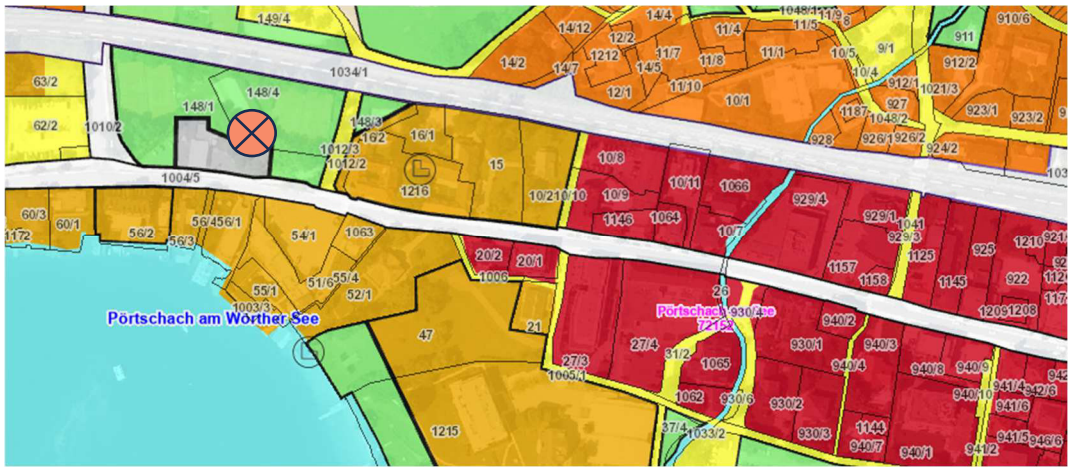


Abbildung 1 Ausschnitt Flächenwidmungsplan (Quelle KAGIS)

Der Planungsraum wird im Norden durch die Bahnlinie begrenzt, im Süden und Westen durch die B83 bzw. die L73. Im Osten befindet sich das Schloss Leonstain, das über die Widmung „Bauland – Reines Kurgebiet“ verfügt. Zwischen dem Planungsareal und dem Schloss verläuft die Leonstainer Straße, die als allgemeine Verkehrsfläche gewidmet ist.

Anhand des FWP-Ausschnittes ist ersichtlich, dass im Ortskern beidseitig der Hauptstraße (B83) die Widmung „Bauland – Geschäftsgebiet“ vorliegt, welche die zentralörtliche Funktion des Zentrums von Pörtschach abbildet.

STADTORTBEZOGENE DATEN

GEFAHRENZONEN der BWV

Im Planungsgebiet selbst sind keine Gefahrenzonen des Bundeswasserbaus ausgewiesen. Im angrenzenden westlichen Bereich, entlang der L73, hingegen liegt eine Gefahrenzonenausweisung vor.

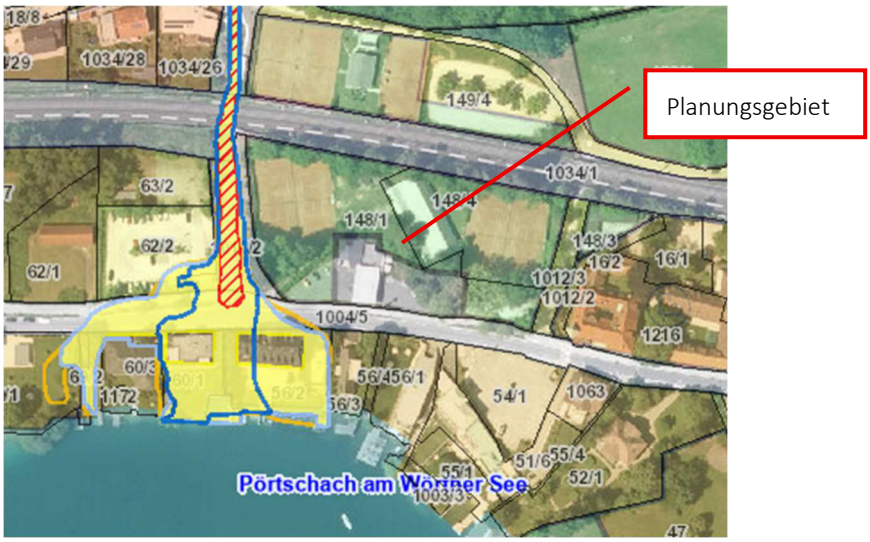


Abbildung 2: Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der BWV (Quelle: Kagis)

SCHUTZ- UND SCHONGEBIETE

Im Planungsraum befinden sich keine Schutz- oder Schongebiete.

OBERFÄCHENABFLUSS

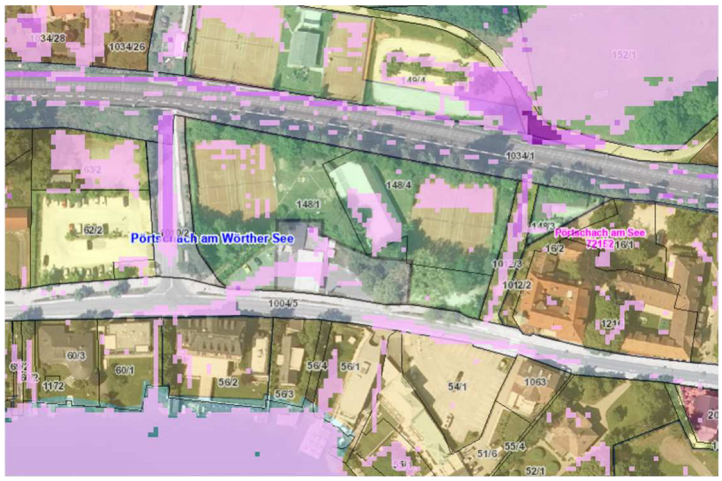


Abbildung 4: Oberflächenwasserabfluss (Quelle: Kagis)

Im Planungsraum ist eine mäßige Gefährdung durch Oberflächenabfluss gegeben.

WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeindewasserversorgungsanlage.

ABWASSERENTSORGUNG

Die Abwasserentsorgung ist durch die Gemeindekanalisationsanlage gewährleistet.

Zum 3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

Zu §3 Mindestgröße eines Baugrundstückes:

Um eine Parzellierung der Grundstücke zu vermeiden und eine sinnvolle städtebauliche Struktur zu sichern, wird eine Mindestgrundstücksgröße festgelegt die keine Teilungen ermöglicht. Diese Vorgabe unterstützt das städtebauliche Konzept, das eine einheitliche und gut abgestimmte Nutzung des Gebiets vorsieht.

Zu §4 Bebauungsweise:

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Umgebung und des Umstands, dass die betreffende Fläche auf allen Seiten an bestehende Verkehrsinfrastrukturen angrenzt, wird im Plangebiet ausschließlich eine offene Bebauungsweise zugelassen.

Zu §5 Bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes:

Die Festlegung der Bebauungsdichte bezieht sich auf das gesamte Planungsgebiet und wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) definiert. Die entsprechenden Bestimmungen zur Berechnung der GFZ orientieren sich an den Vorgaben des allgemeinen Bebauungsplanes der Gemeinde.

Die bauliche Ausnutzung wurde mit einem Wert von 1,0 festgelegt. Dieser Wert entspricht jener Festlegung, die auch im Teilbebauungsplan „Geschäftszone“ für vergleichbare Lagen determiniert ist. Im genannten Teilbebauungsplan, der die Bebauung beidseitig der Hauptstraße (B83) im Zentrum von Pörtschach regelt, ist in der Bebauungszone mit unmittelbarem Anschluss an die Hauptstraße eine bauliche Ausnutzung von 2,0 vorgesehen. In der sogenannten ‚zweiten Reihe‘ zur Hauptstraße ist hingegen ein Wert von 1,0 festgelegt.

Die gegenständliche Fläche liegt außerhalb der unmittelbaren Geschäftszone, jedoch in deren räumlichem Einflussbereich. Die gewählte bauliche Ausnutzung orientiert sich daher am Maß der Bebauung in der sogenannten ‚zweiten Reihe‘ (GFZ 1,0) und stellt gleichzeitig einen funktionalen und städtebaulichen Übergang sowie einen Abschluss der zentralen Geschäftszone dar.

Im Hinblick auf die festgelegte Geschossflächenzahl ergibt sich auch ein direkter Zusammenhang zum angrenzenden Bauland Reines Kurgebiet. Dort wurde eine GFZ von 1,0 zuzüglich 0,2 für touristische Nebeneinrichtungen festgesetzt. Die im gegenständlichen Planungsgebiet gewählte Festlegung orientiert sich somit an den bestehenden Rahmenbedingungen im unmittelbaren Umfeld und stellt eine nachvollziehbare städtebauliche Fortführung der bestehenden Nutzungsstruktur dar.

Zu §6 Geschossanzahl / maximale Bauhöhe:

Die Festlegung der maximal zulässigen Bauhöhen hat maßgeblichen Einfluss auf die städtebauliche Einbindung und das Erscheinungsbild der geplanten Bebauung. Durch die in der Verordnung definierten Geschossanzahlen und Höhenbegrenzungen entsteht eine gestaffelte Höhenentwicklung. Diese trägt dazu bei, die neuen Baukörper gut in das bestehende Ortsbild einzufügen. Diese Staffelung wird durch die Festlegung differenzierter Bebauungsbereiche mit jeweils unterschiedlichen maximal zulässigen Bauhöhen umgesetzt.

Alle Baukörper stehen auf einem durchgehenden Sockelgeschoss, das in seiner Ausführung die vorhandene Geländesituation berücksichtigt. Im nördlichen Bereich wird dieses Sockelgeschoss funktional als Tiefgarage genutzt.

Im Vergleich zum allgemeinen Bebauungsplan, der maximal vier Vollgeschosse plus ein ausgebautes Dachgeschoss erlaubt, wird diese Vorgabe zumindest bei einem geplanten Gebäude überschritten. Diese Abweichung ist jedoch Teil eines städtebaulichen Gesamtkonzepts, das auf eine gestaffelte Gebäudesilhouette setzt. In Richtung Schloss Leonstain werden die Gebäudehöhen bewusst reduziert, um Rücksicht auf das Ortsbild und die umliegende Bebauung zu nehmen.

Zu § 7 - Baulinien

Baulinien definieren die verbindlichen Grenzen innerhalb eines Grundstücks, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Sie dienen der städtebaulichen Ordnung und ermöglichen

eine gezielte Positionierung der Baukörper im Raum. Durch die Festlegung der Baulinien wird demnach der bebaubare Bereich klar abgegrenzt.

Die im Teilebauungsplan festgelegten Baufenster (Baulinien) sorgen für eine klare Gliederung der möglichen Bebauung im Planungsgebiet. Die geplante Anordnung der Baufenster stellt sicher, dass keine Beeinträchtigung angrenzender Liegenschaften zu erwarten ist und Sichtbeziehungen zum Schloss Leonstain erhalten bleiben.

Auch das Sockelgeschoss, das als Basis für die Baukörper vorgesehen ist, wurde in seiner Höhe und Lage so festgelegt, dass es sich gut in die bestehende Topografie einfügt. Gleichzeitig sind dadurch keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke zu erwarten.

Zu § 8 - Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Der Planungsraum wird über die angrenzenden Straßen – die B83 im Süden und die Leonsteiner Straße im Westen – verkehrstechnisch erschlossen. Aufgrund dieser randlichen Erschließung und der kompakten Bebauungsstruktur sind keine zusätzlichen internen Erschließungsstraßen erforderlich.

Bezüglich der Festlegung von PKW-Stellplätzen wurden die entsprechenden Bestimmungen der Gemeinde bzw. des allgemeinen Bebauungsplans übernommen.

In den Bestimmungen zu Stellplätzen für Geschäftslokale, Büros, Dienstleistungsbetriebe und Gesundheitseinrichtungen wird ein Stellplatzschlüssel von 1 PKW-Abstellplatz je 30 m² Nutzfläche festgelegt (§ 8 Abs. 4 lit. c). Damit wird in geringem Umfang vom allgemeinen Bebauungsplan abgewichen, da die Stellplatzberechnung ausschließlich an die Nutzfläche anknüpft und ohne Mindestanzahl erfolgt.

Der Wert orientiert sich an den üblichen planungsfachlichen Erfahrungswerten und stellt sicher, dass der durch die jeweilige Nutzung verursachte ruhende Verkehr ordnungsgemäß auf dem Grundstück abgewickelt werden kann. Die Regelung ist sachgerecht, da sie auf der Größe der Nutzfläche basiert.

Im Sinne der Zielsetzungen des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), insbesondere gemäß § 48 Abs. 11, wurde festgelegt, dass die erforderlichen PKW-Stellplätze lt. festgelegten Aufteilungsschlüssel vorrangig in der Tiefgarage untergebracht werden. Dadurch können versiegelte Freiflächen reduziert und eine flächensparende sowie qualitätsvolle Bebauungsstruktur gefördert werden.

Zu § 9 – Dachform, Dachfarbe und Gestaltungsvorgaben

Die Dachform ist ein prägender Bestandteil eines Bauwerks und beeinflusst maßgeblich die Wirkung des Gebäudes sowohl im Einzelnen als auch im Kontext des Orts- und Landschaftsbildes. Die Wahl der Dachformen, Flachdach und Pultdach, erfolgt gezielt, um ein einheitliches und ruhiges Erscheinungsbild zu schaffen.

Zu § 10 - Grünanlagen

Die Festlegung eines Mindestausmaßes an Grünflächen im Geltungsbereich stellt ein wesentliches Ziel der Planung dar. Die Grünflächen innerhalb des Baugebietes gewährleisten Freiräume und Sichtbeziehungen und auch die Wohnqualität in diesem Bereich ist darin begründet.

Daher wurden im Teilbebauungsplan entsprechende Festlegungen zur Gestaltung und Sicherung von Grünanlagen aufgenommen. Es ist ein Grünflächenanteil von mindestens 30 % vorgesehen und nach welchen Faktoren dieser nachzuweisen ist.

Zur Sicherstellung einer hochwertige Freiraumgestaltung ist im Rahmen der Einreichplanung ein Freiflächen-Gestaltungsplan vorzulegen. Dieser konkretisiert die geplanten Maßnahmen zur Grünraumgestaltung.

Für Einfriedungen wurde eine maximal zulässige Höhe festgelegt, die ausreichend Sichtschutz ermöglicht, ohne die Sichtachsen im Ortsbild wesentlich zu beeinträchtigen.

§ 11 - Art der Nutzung von Gebäuden

Im Geltungsbereich wurde die höchstzulässige wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche mit 800m² festgelegt. Dadurch wird den Bestimmungen des Kärntner Raumordnungsgesetzes (K-ROG 2021) entsprochen.

Zum 4. Abschnitt - Schlussbestimmungen

zu § 12 - Inkrafttreten:

In den Schlussbestimmungen wird das Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung erläutert.

Kärntner Umweltplanungsgesetz – SUP – Umwelterheblichkeitsprüfung

Gemäß Kärntner Umweltplanungsgesetz - K-UPG 2004 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr. 76/2022 unterliegen Teilbebauungspläne, soweit die §§ 4 bis 6 des gleichnamigen Gesetzes nichts anderes bestimmen, einer Strategischen Umweltverträglichkeitsprüfung.

Ein Umweltprüfungsverfahren gemäß 2. Abschnitt des K-UPG 2004 ist nicht anzuwenden, wenn:

- der Teilbebauungsplan keine Grundlage für ein UVP-pflichtiges Projekt ist oder
- der Teilbebauungsplan keine voraussichtlichen Auswirkungen auf ein Natura 2000-Gebiet hat oder
- durch die Festlegung der zulässigen Nutzungen keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen zu erwarten sind.

Für das gegenständliche Vorhaben, die Ausarbeitung eines Teilbebauungsplanes, sind keine negativen Umweltauswirkungen ableitbar. Ferner ist, basierend auf der beabsichtigten Widmungsfestlegung (Bauland - Geschäftsgebiet) und gemäß den determinierten Bebauungsbedingungen, die Errichtung eines UVP-pflichtigen Vorhabens aufgrund der restriktiven Festlegungen in der Verordnung nicht möglich. Die Planungsfläche weist daneben keine Merkmale auf, die aufgrund anderer Gesetzesmaterien als schutzwürdig angesehen werden können.

Demzufolge sind bei der Festlegung des gegenständlichen Teilbebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten. Aus raumordnungsfachlicher Sicht ist für das Teilbebauungsplanungsverfahren keine Umweltprüfung bzw. Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß §4 Abs. 1 lit. c Ziff 1 des K-UPG 2004 erforderlich.

ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

- Plan 01 – Umwidmungsplan (M 1:1.000)
- Plan 02 – Teilbebauungsplan (M 1:1.000)

Beilage 1 – 2: Süd-Ansicht und Schnitte S.01, S.02, S.03 & S.04 [Quelle LEND ARCHITEKTUR]

Anhang 1 - Immissionstechnische Stellungnahme

DR. PFEILER GmbH, Ingenieurgesellschaft
Austria, A-8010 Graz, Wielandgasse 36

Immissionstechnische Stellungnahme – SCHALL

Lärmfreistellung Quartier Leonstain, A-9210 Pörtschach am Wörthersee

Immissionsschutz Schall – Lärmfreistellung

Im Rahmen der derzeit in Bearbeitung befindlichen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung ist beabsichtigt, die Fläche (Gst. 148/1 und 148/4, KG Pörtschach am See) unter Berücksichtigung des Bebauungskonzepts der Lendarchitektur ZT GmbH in Bauland – Geschäftsgebiet umzuwidmen.

Planungsrichtwerte für den **Widmungs-Beurteilungspegel** und **Widmungs-Basispegel** im Bauland-Geschäftsgebiet:

Tag (06:00-19:00): $L_{A,r,FW}$ = 60 dB, $L_{A,95,FW}$ = 50 dB

Abend (19:00-22:00): $L_{A,r,FW}$ = 55 dB, $L_{A,95,FW}$ = 45 dB

Nacht (22:00-06:00): $L_{A,r,FW}$ = 50 dB, $L_{A,95,FW}$ = 40 dB

Lärmfreistellung von wesentlichen Teilflächen der gegenständlichen Grundstücke und an Fenstern mit dahinterliegenden Schlafräumen:

Im Sinne der ÖAL-Richtlinie 26, Blatt 2 erfolgt die Beurteilung für den Freiraum an maßgeblichen Aufenthaltsflächen im Freien wie z.B. ebenerdige Terrassen, Dachterrassen, Gründächer und Garten- bzw. Rückzugflächen, die den Bewohnern für die Erholung bzw. für den üblichen und regelmäßigen Aufenthalt zur Verfügung stehen.

Nicht maßgeblich im Sinne dieser Richtlinie sind Freiflächen, die lediglich zur Aufschließung eines Grundstückes (z.B. Zufahrten, Stellflächen, und dgl.) oder z.B. zur kurzfristigen Nutzung als Arbeits- und Freizeitfläche dienen.

Der Immissionsschutz für die maßgeblichen Aufenthaltsflächen im Freien wird auf die Schallsituation im Tagzeitraum (06:00 bis 19:00 Uhr) und Abendzeitraum (19:00 bis 22:00 Uhr) abgestimmt.

Für den Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) werden die Schlafräume zur Beurteilung im Sinne der ÖAL-Richtlinie 26, Blatt 2 herangezogen.

Schall-Emissionen

Die maßgebenden Schallimmissionen auf dem gegenständlichen Bauplatz werden maßgebend durch die Schallemissionen aus dem vorbeiführenden Straßenverkehr (L73 Mitterteich Straße und B83 Kärntner Straße) - und Schienenverkehr (ÖBB-Betriebsprogramm 2035+ inkl. Berücksichtigung des Anpassungswertes „Schienenbonus“ von -5 dB) bestimmt, diese werden den Berechnungen und schaltechnischen Beurteilungen zu Grunde gelegt.

Schall-Immissionen / Ergebnisse in Hinblick auf die Planungsrichtwerte

Abb. 1: Auszug Gebäudelärmkarte (Tag-/Abendzeitraum) – 2035+

Freiraumnutzung zum Wohnzwecke, Beurteilungspegel (nicht maßstäblich)

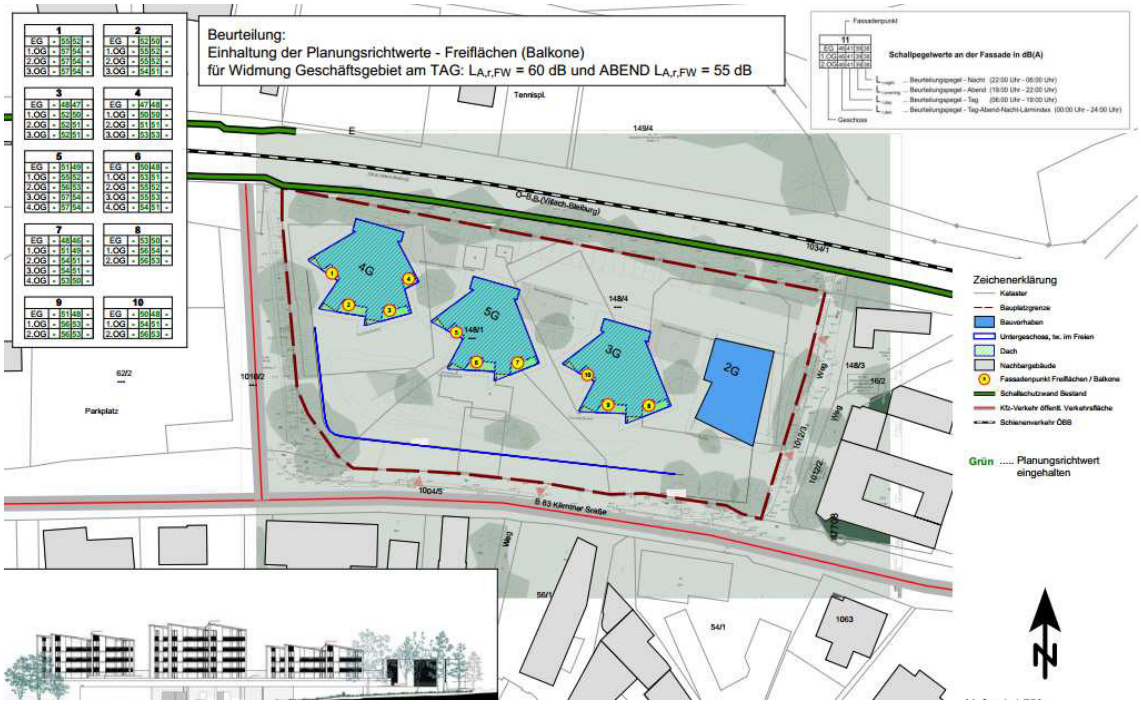
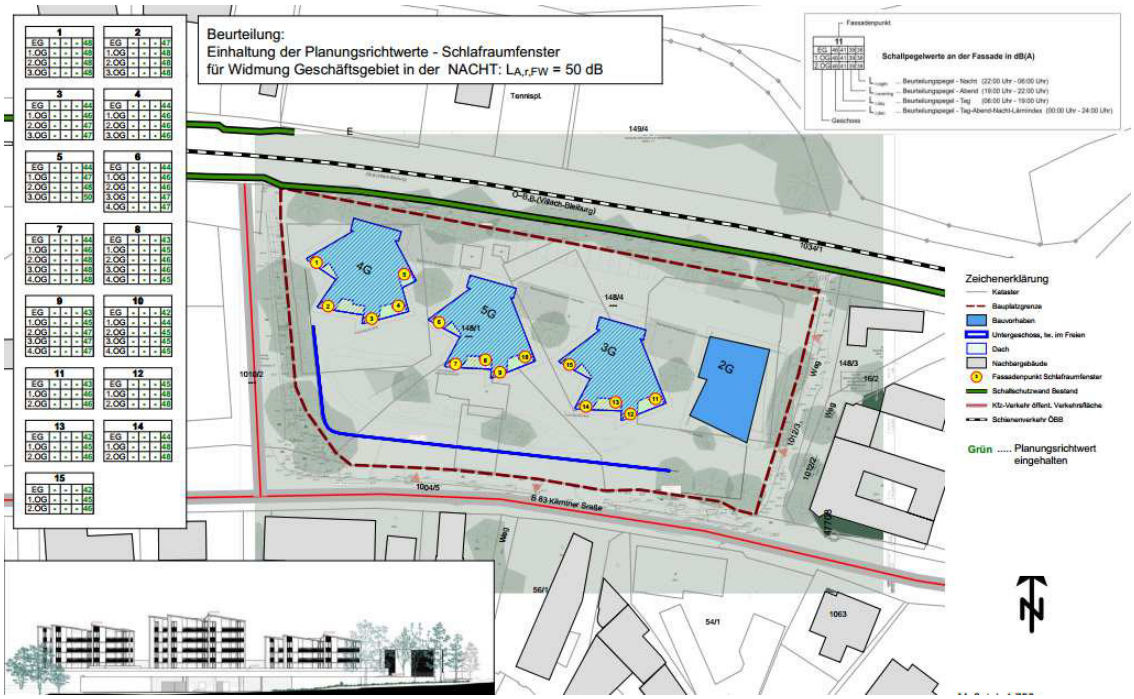


Abb. 2: Auszug Gebäudelärmkarte (Nachtzeitraum) – 2035+

Schlafraumfenster, Beurteilungspegel (nicht maßstäblich)



<u>Beurteilung Aufenthaltsbereiche im Freien (Zeitraum TAG / ABEND) und Fassaden / Fenster mit dahinterliegenden Schlafräumen (Zeitraum NACHT)</u>

Die zu beurteilenden Schallemissionen und Immissionen auf dem gegenständlichen Bauplatz werden maßgebend durch den vorbeiführenden KFZ-Verkehr auf der L73 Mitterteich Straße, B83 Kärntner Straße und dem Schienenverkehr (ÖBB-Betriebsprogramm 2035+) hervorgerufen.

Durch die Lage der geplanten Baukörper sowie die <u>optimierte</u> Ausrichtung der Wohnbereiche – insbesondere der Freibereiche, Wohn- und Schlafraumfenster – ergibt sich eine Eigenabschirmung der Baukörper gegenüber den Schallimmissionen aus dem Schienenverkehr.

<u>Widmungs-Beurteilungspegel $L_{A,r,FW}$</u>

Die Planungsrichtwerte für den **Widmungs-Beurteilungspegel** von $L_{A,r,FW}$ = 60 / 55 / 50 dB im Zeitraum Nacht im **Bauland-Geschäftsbiet** werden in Hinblick auf eine mögliche **<u>Freiraumnutzung</u> (Zeitraum Tag und Abend)** an allen maßgeblichen Aufenthaltsorten (Balkone) und bei den maßgebenden **Fenstern** mit **dahinterliegenden Schlafräumen (Zeitraum Nacht)** eingehalten.

Widmungs-Basispegel $L_{A,95,FW}$

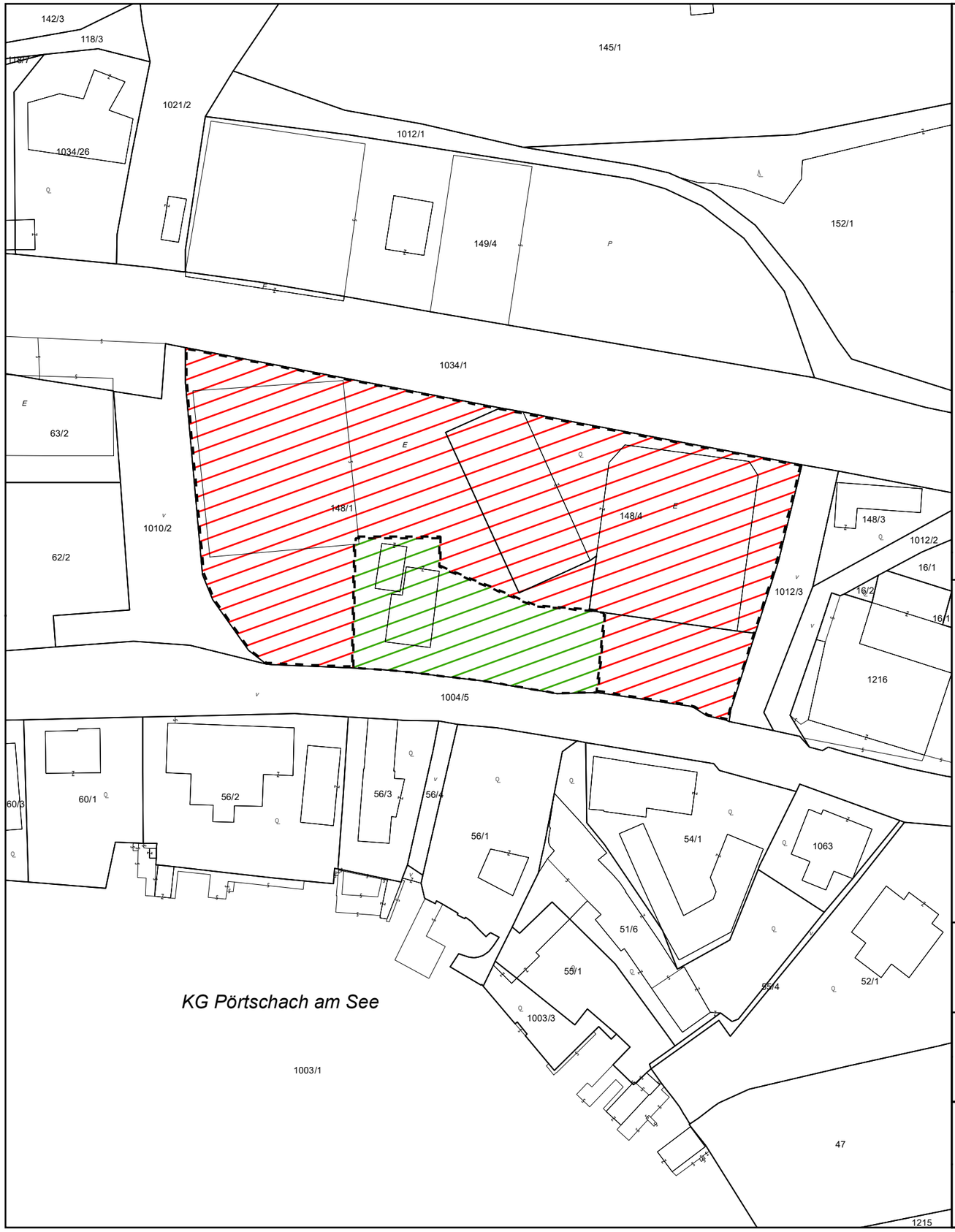
Dauergeräusche im Sinne der ÖNORM S 5021 sind durch die vorherrschenden Umgebungsgeräusche nicht gegeben. Folglich kann die Einhaltung des Widmungs-Basispegel LA,95,FW bestätigt werden.

Schallschutzmaßnahmen Baukörper

Trotz Einhaltung der Planungsrichtwerte an allen Immissionsorten, ist in Anlehnung an ÖAL-Richtlinie Nr. 26, Blatt 2 - Lärmschutz im Wohnbau, Planungsgrundlagen zum Schutz vor Außenlärm der Einbau
von Wanddämmlüfter / Fensterlüfter für **Schlafräume** im Sinne der künftigen Nutzer (Bewohner) vorzusehen.

Zusammenfassung

Aufgrund der Einhaltung der Planungsrichtwerte für die künftige / angestrebte Widmung Bauland-Geschäftsgebiet an den Freiflächen / Balkonen und Schlafraumfenstern der geplanten Baukörper ist eine Lärmfreistellung in Hinblick auf die geplante Widmung auf den Grundstücken 148/1 und 148/4, KG 72152 Pörtschach am See gegeben.



Gemeinde Pörtschach am Wörther See

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung "Pörtschach - Quartier Leonstain"

Legende

09a/2025 Umwidmung von Grünland - Tennisplatz in Bauland - Geschäftsgebiet 6.578m²

09b/2025 Umwidmung von Bauland - Gemischtes Baugebiet in Bauland - Geschäftsgebiet 1.290m²

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Pörtschach am Wörther See

vom: __.__.____

Zahl: _____

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANBEZEICHNUNG:

Plan 01 - Umwidmungsplan

N

M 1:1 000

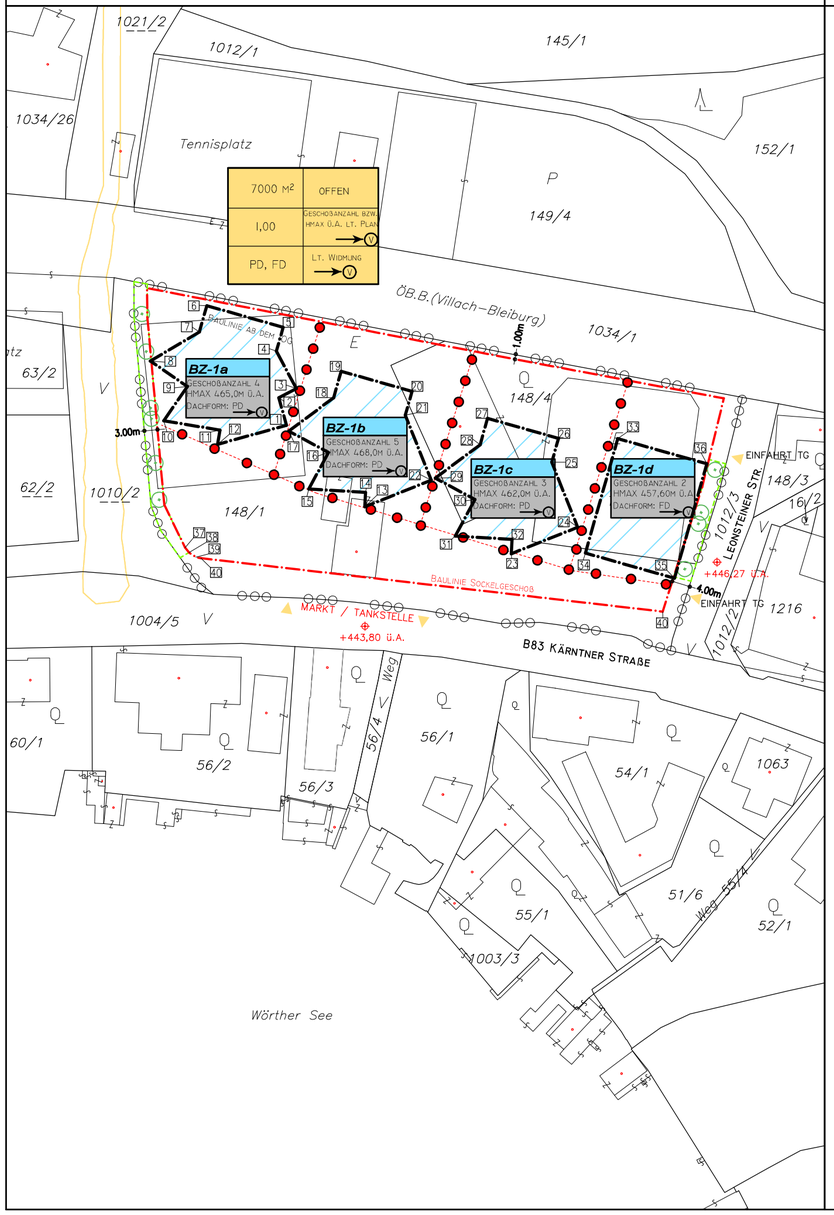
Projekt: JR012 Umwidmungsplan
DKM-Stand: 04/2023
Datum: 20.04.2026

Mag. Dr. Silvester Jernej
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Griffner Straße 16a
9100 Völkermarkt
T +43 (0) 42 32 / 37 37 5
M +43 (0) 650 / 922 47 37
office@raumplanung-jernej.at
www.raumplanung-jernej.at

GEMEINDE PÖRTSCHACH AM WÖRTHER SEE

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG
"PÖRTSCHACH – QUARTIER LEONSTAIN"



LEGENDE:

- GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- GRUNDSTÜCKSGRENZE (KATASTER)
- BAULINIE
- BAULINIE für SOCKELGESCHOSS
- GRENZE ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN BEBAUUNGSBEDINGUNGEN (Bauzone = BZ)
- FD — DACHFORM: FD=FLACHDACH, PD=PULTDACH
- ÜBERBAUBARE FLÄCHE im BL–GG
- EINFAHRT / AUSFAHRT TIEFGARAGE
- GRÜNFLÄCHE mit BEPFLANZUNGSGEBOT

- ABSTECKPUNKTE BAULINIE
- VERWEIS AUF DEN WORTLAUT DER VERORDNUNG
- REFERENZPUNKT

NUTZUNGSSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN:

Mindestgröße der Baugrundstücke	Bebauungs–weise
Geschoß–flächenzahl	Geschoßanzahl &. Bauhöhe
Dachform	Nutzung

Absteckpunkte Baulinie (Gauß Krüger M31)

1	X= 61527.52	Y=166745.01
2	X= 61525.81	Y=166751.22
3	X= 61529.75	Y=166753.31
4	X= 61525.26	Y=166761.77
5	X= 61526.78	Y=166767.16
6	X= 61509.52	Y=166772.04
7	X= 61507.84	Y=166766.07
8	X= 61496.74	Y=166759.54
9	X= 61505.12	Y=166753.78
10	X= 61499.80	Y=166746.05
11	X= 61512.49	Y=166743.92
12	X= 61511.95	Y=166740.70
13	X= 61545.22	Y=166726.62
14	X= 61545.41	Y=166729.87
15	X= 61532.57	Y=166730.60
16	X= 61537.01	Y=166738.87
17	X= 61528.05	Y=166743.69
18	X= 61538.19	Y=166751.25
19	X= 61539.87	Y=166757.22
20	X= 61555.90	Y=166752.69
21	X= 61554.38	Y=166747.30
22	X= 61560.24	Y=166732.60
23	X= 61578.32	Y=166715.99
24	X= 61593.33	Y=166721.97
25	X= 61587.47	Y=166736.67
26	X= 61588.99	Y=166742.06
27	X= 61572.97	Y=166746.59
28	X= 61571.28	Y=166740.62
29	X= 61561.15	Y=166733.06
30	X= 61570.11	Y=166728.24
31	X= 61565.66	Y=166719.98
32	X= 61578.50	Y=166719.24
33	X= 61602.39	Y=166742.00
34	X= 61595.08	Y=166716.14
35	X= 61615.20	Y=166710.45
36	X= 61622.51	Y=166736.32
37	X= 61504,63	Y=166717.36
38	X= 61505,52	Y=166716.26
39	X= 61507.04	Y=166715.21
40	X= 61508.20	Y=166714.98
41	X= 61612.53	Y=166702.90

VERMERK DES GEMEINDERATES:

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PROJEKT:

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG
"PÖRTSCHACH – QUARTIER LEONSTAIN"

PLANBEZEICHNUNG:

TEILBEBAUUNGSPLAN

PROJEKT:	DATEI: *\TBPL-Leonstain-TBPL	
JR012	DATUM: 16.06.2026	
MASZSTAB:	PLAN:	GEPRÜFT:
M 1: 1000	Plan 02	sije

Mag. Dr. Silvester Jernej
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
MITGLIED DES FACHVERBANDES
Griffner Str. 16a, 9100 Völkermarkt
T:04232/37 37 5 M: 0650/922-47-37
office@raumplanung-jernej.at

Süden

Maßstab 1:200

Index 0

Bearbeiter MV

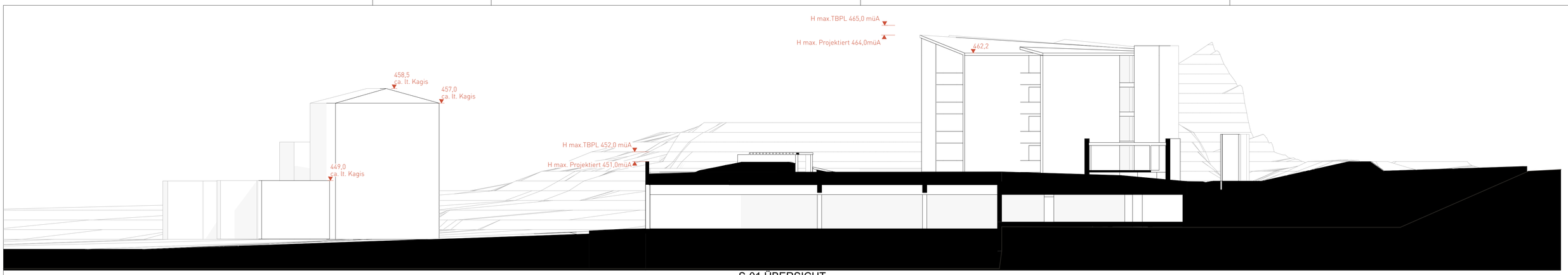
Indexdatum 14.10.2025

Inhalt PE ANSICHT

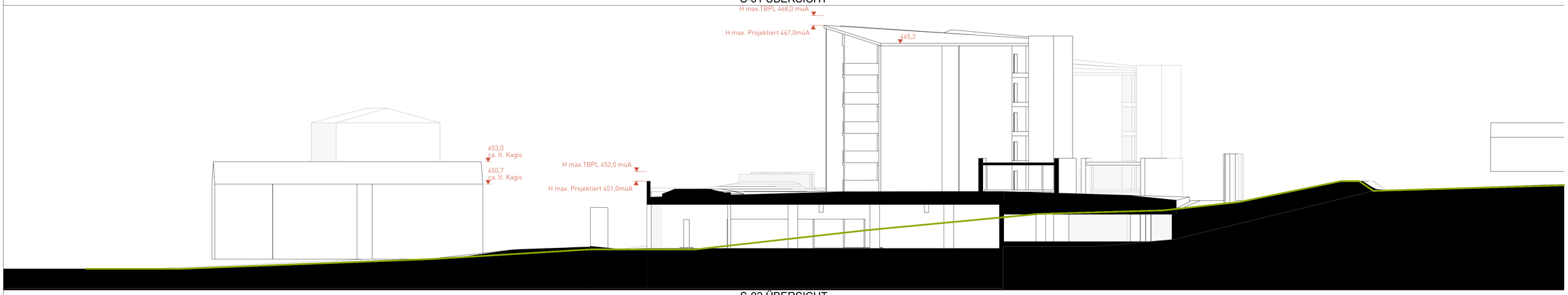
Phase PE

Projekt 493 Quartier Leonslain

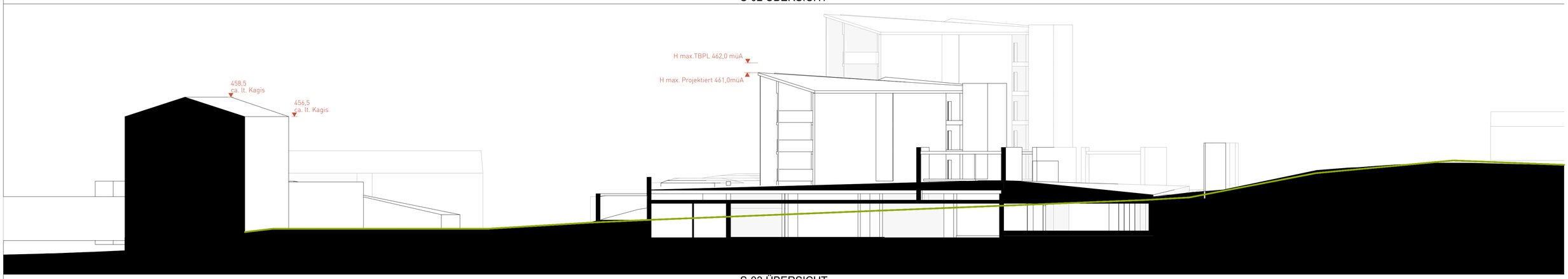
LEND ARCHITEKTUR
Kleine Hexenstraße Leonslain Kastner 27 Gmbh
Sonnenstraße 106, 90429 Kriegsfeld
+43 6 63 31 22
info@lendarchitektur.at
lendarchitektur.at



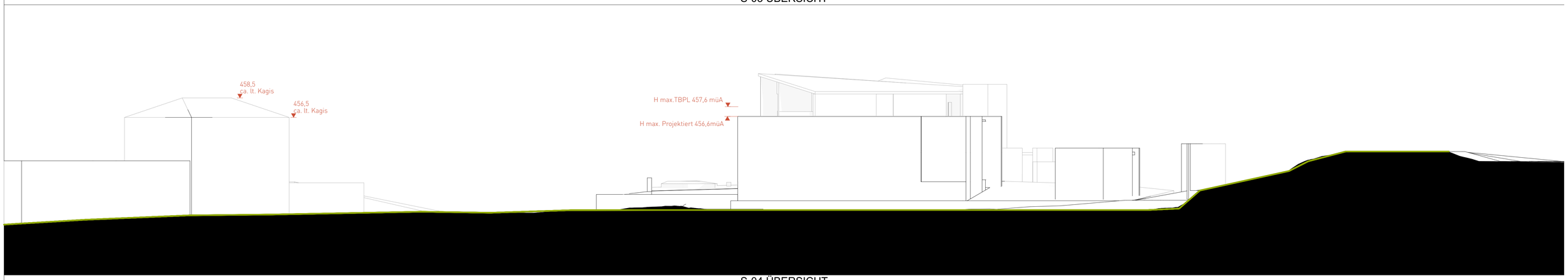
S-01 ÜBERSICHT



S-02 ÜBERSICHT



S-03 ÜBERSICHT



S-04 ÜBERSICHT

Maßstab 1:200
Index 0
Bearbeiter MV
Indexdatum 14.10.2025
Inhalt PE SCHNITTE
Phase PE
Projekt 493 Quartier Leonstein
LEND ARCHITEKTUR