



Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

A-9524 Villach, Europastraße 8 | Telefon: +43 4242 23323 | E-Mail: office@l-w-k.at



GEMEINDE
LENDORF

TEILBEBAUUNGSPLAN

„MEINE HEIMAT - NEUVERORDNUNG“

**GEMEINDE
LENDORF**

TEILBEBAUUNGSPLAN

„MEINE HEIMAT - NEUVERORDNUNG“

gemäß K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021,
§§ 48 – 51

Parzelle Nr. 31/1
KG Lendorf (73407)

**VERORDNUNG
RECHTSPLAN
ERLÄUTERUNGEN**

VERFASSER
LWK ZIVILTECHNIKER-GMBH
EUROPASTRASSE 8
9524 VILLACH



PROJEKTLEITUNG
MAG. HELMUT WURZER
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent
für Geographie

APRIL 2023

Gemeinde Lendorf

Zahl: B-2023-1286-00058

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Lendorf vom 03.07.2023,
Zahl B-2023-1286-00058, mit welcher der Teilbebauungsplan

„MEINE HEIMAT - NEUVERORDNUNG“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 51 Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

§ 1

Inhalt der Verordnung

- (1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
- a. Der Verordnungstext vom 25.04.2023
 - b. Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 1), Plan-Nr. 0616-0319 vom 24.04.2023
 - c. Der Erläuterungsbericht vom 02.03.2023
 - d. Der Grünordnungsplan, Plan-Nr. 0616-070 vom 20.03.2023

§ 2

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzelle Nr. 31/1, KG Lendorf, mit einer Gesamtfläche von 9.625 m².

II. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird mit 2.000 m² festgelegt.

§ 4

Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschößflächenzahl (GFZ) bestimmt. Dieser Wert ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschoßflächen zur Baugrundstücksfläche.
- (2) Die Bruttogeschoßfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes. Die Berechnung der Bruttogrundfläche erfolgt nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände (einschließlich Konstruktion).
- (3) Die maximal zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) wird mit 0,75 verordnet.
- (4) Grundflächen, die für Anlagen von Versorgungsunternehmen in Anspruch genommen werden (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen u. Ä.), Carports, Müllinseln, Fahrradabstellplätze sowie die Grundflächen aller Balkone, sowie Sonnenschutzdächer, überdachte Kellerstiegen/Tiefgarageneinfahrten sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.
- (5) Garagen, Wintergärten, Loggien u.Ä. sind in die Berechnung der GFZ einzurechnen.
- (6) Carports stellen „überdachte Stellplätze“ dar, welche bezogen auf die Seitenwände mehrheitlich offen sind.
- (7) Bei Keller- bzw. Tiefgeschoßen ist jener Teil des Geschoßes, dessen Rohdeckenoberkante mehr als 1,50 m über dem angrenzenden projektierten Gelände zu liegen kommt, in die GFZ miteinzuberechnen.

§ 5

Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene Bebauungsweise festgelegt.

§ 6

Geschoßanzahl, Bauhöhe

- (1) Die maximale Geschoßanzahl wird mit 3 oberirdischen Geschoßen festgelegt.
- (2) Tiefgaragen oder Kellergeschoße gelten als Geschoß, wenn ihre Rohdeckenoberkante an einer Stelle mehr als 1,50 m über das angrenzende projektierte Gelände ragt. Davon ausgenommen sind Kelleraußenstiegen und Tiefgarageneinfahrten und Vergleichbares.
- (3) Bei Gebäuden oder -teilen ohne die übliche Geschoßeinteilung errechnet sich die Geschoßanzahl aus der Gebäudehöhe in Metern, geteilt durch 3,5.
- (4) Die festgelegten Werte können für betriebsspezifisch erforderliche und größenmäßig untergeordnete Anlagen (z. B. Photovoltaikanlagen, Klimageräte, Belichtungselemente usw.) um max. 1,50 m erhöht werden, sofern sie innerhalb einer vertikalen 45°-Linie ab Kante Attika am Dach eines Gebäudes montiert werden.

§ 7

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen und sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) festgelegt.
- (2) Innerhalb der Baulinien sind oberirdische Gebäude entweder unmittelbar aneinander zu bauen oder so anzuordnen, dass sie voneinander einen ausreichenden Abstand haben. Die Bestimmungen der §§ 5 bis 10 der Kärntner Bauvorschriften gelten sinngemäß.
- (3) Von der Einhaltung der Baulinien nicht berührt sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiraumgestaltung (Böschungsbefestigungen, Rampen, Stiegen, Terrassen, Stützmauern usw.) sowie untergeordnete Baulichkeiten (z.B. Carports, Mülleinhausungen, Fahrradabstellplätze, Trafo, Überdachungen der Tiefgarageneinfahrt, Be- und Entlüftungen der Tiefgarage, u. Ä.) gemäß § 6 Abs 2 der Kärntner Bauvorschriften, sofern sie den Bestimmungen des Brandschutzes entsprechen.
- (4) Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Erker, Balkone, Wetterdächer u. Ä. dürfen die Baulinie bis zu einer maximalen Ausladung von 1,30 m überragen.

§ 8

Dachformen, Dachneigung

- (1) Die Dachformen für Hauptgebäude sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) ersichtlich gemacht.
- (2) Nebengebäude sind von den Bestimmungen des Abs. 1 ausgenommen.

§ 9

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) festgelegt.
- (2) Die Verkehrsflächen haben eine Mindestbreite von 6,0 m für die Haupteinfahrt zu betragen.
- (3) Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze am Baugrundstück zu errichten.
- (4) Bei Wohnanlagen, bei denen 10 PKW-Abstellplätze oder mehr vorgeschrieben sind, ist die Anzahl der PKW-Abstellplätze um mindestens 10 % für Besucherparkplätze zu erhöhen.
- (5) Die Parkplätze für die Bewohner der Wohnhäuser sind überwiegend in den Tiefgaragen anzuordnen. Die Besucherparkplätze sind auf Straßenniveau bzw. Parkplatzniveau anzuordnen.
- (6) Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs anzufahren sein (bei Toranlagen mit entsprechender Funkfernbedienung).
- (7) Garagentore, Einfahrtstore (auch bei Einfriedungen) dürfen nicht in Richtung der Straße aufschlagen, es sei denn, die Torbreite wird zu den Mindestabständen hinzugerechnet.

§ 10

Grünanlagen (Bepflanzungsgebot)

- (1) Mindestens 30 % der Baugrundstücksflächen sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten. Als Grünfläche gelten mit Rasen bepflanzte, parkartige oder gärtnerisch gestaltete Freiflächen, die nicht überbaut, nicht überdacht und nicht versiegelt sind. Wasserflächen und extensiv bzw. intensiv begrünte Dächer sind möglich bzw. zulässig und können in die Berechnung miteinbezogen werden.
- (2) Der beiliegende Grünordnungsplan bildet einen integrierten Bestandteil dieser Verordnung.

§ 11
Art der Nutzung

- (1) Die Art der Nutzung wird auf Mehrgeschoßwohnbau beschränkt.

§ 12
Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im Elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Lendorf in Kraft.
- (2) Gleichzeitig treten für das Planungsgebiet (§2) die Bebauungsbedingungen der
- Verordnung vom 13.09.1994, Zl.: 031-2/1/1994
 - Verordnung vom 27.12.1994, Zl.: 031-2/2/1994
 - Verordnung vom 12.07.2002, Zl.: 031-2/HG/2/2002
- außer Kraft.
- (3) Die Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Lendorf bleiben aufrecht, sofern sie nicht in der vorliegenden Verordnung anders geregelt sind.

Die Bürgermeisterin

Marika Lagger-Pöllinger

Angeschlagen am: 26.04.2023
Abgenommen am: 21.06.2023

Stand: 25.04.2023

LEGENDE

2.000 m ²	o	BEBAUUNGSWEISE (o...offen, ho...halboffen, g...geschlossen)
GFZ 0,75	SD	DACHFORMEN (SD...Satteldach)
3,0	DN = 10-20°	MAXIMALE DACHNEIGUNG

MAXIMALE GESCHOSSANZAHL

BEBAUUNGSDICHTE
(GFZ...max. Geschoßflächenzahl)

MINDESTGRÖSSE DES BAUGRUNDSTÜCKES

- BAULINIE
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES
- ⊕⊕⊕ GRENZE UNTERSCHIEDLICHER BEBAUUNGSBEREICHE
- GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- STRASSE BEGRENZUNG VON STRASSEN
- PrV PRIVATE VERKEHRSERSCHLIESSUNG
- TG TIEFGARAGE
- P PARKEN
- BEPFLANZUNGSGEBOT

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Lendorf vom 03.07.2023, Zl.: B-2023-1286-00058

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

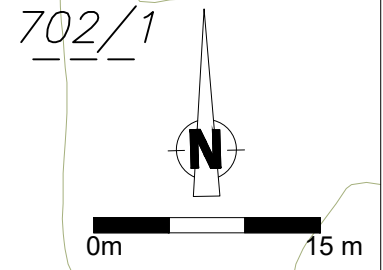
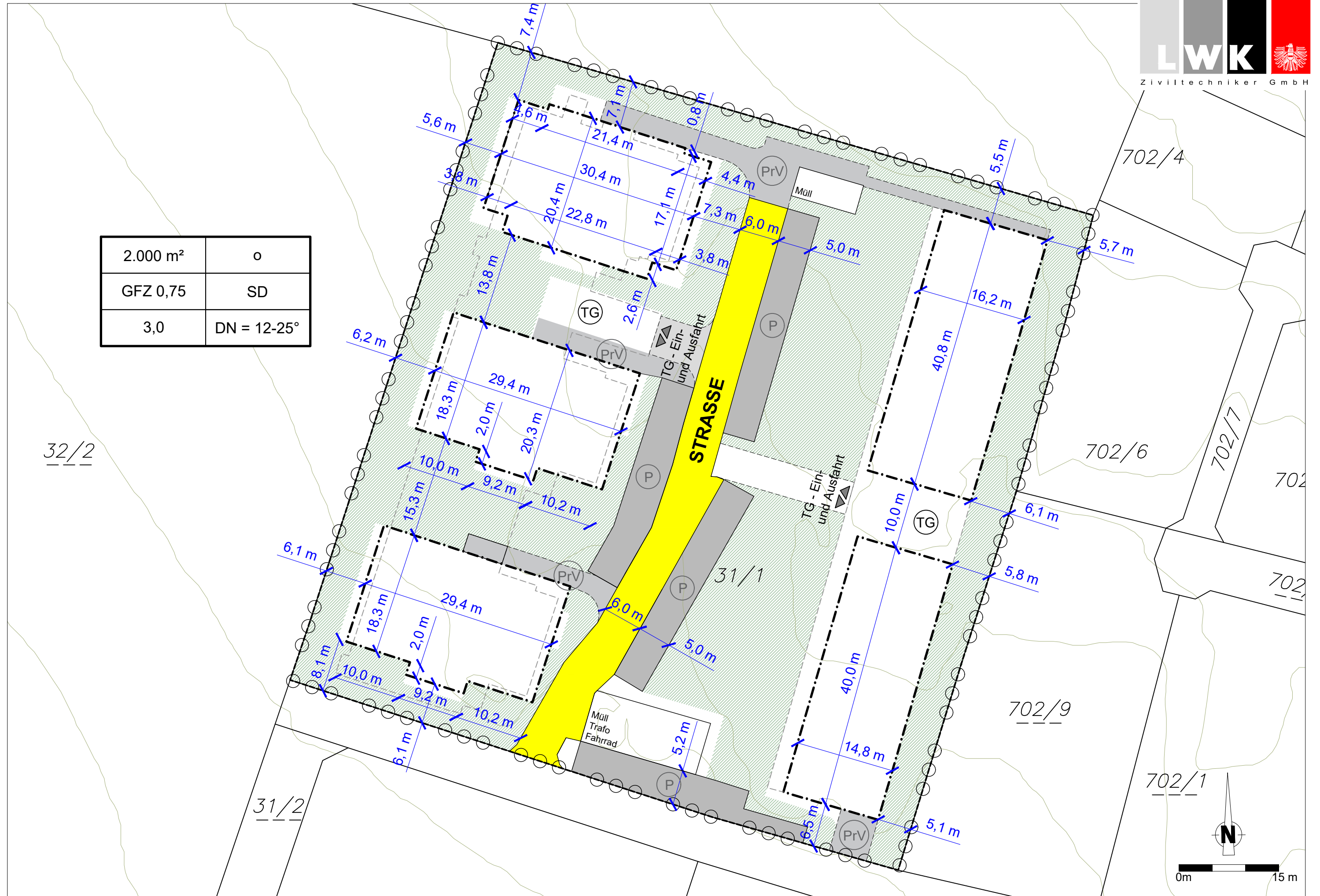
PLANER:



 Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschafts- planung und -pflege <small>A-9524 Villach Europastraße 8 Telefon: +43 4242 23323 e-mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at</small>	MAG. H. WURZER DIPL. ING. J. KNAPPINGER DIPL. ING. A. MAITISCH
	Plan Nr.: 0616-0319 Maßstab: 1:500 Gezeichnet: LP, SP Bezeichnung: ANLAGE 1 Quelle: EIGENE ERHEBUNG Stand: 24.04.2023 Änderungshinweis: <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: flex; gap: 5px;"> 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 </div>
Gemeinde LENDORF	
Projekt "MEINE HEIMAT LENDORF"	
Plan RECHTSPLAN	



2.000 m ²	o
GFZ 0,75	SD
3,0	DN = 12-25°



ERLÄUTERUNGSBERICHT

TEILBEBAUUNGSPLAN

„MEINE HEIMAT - NEUVERORDNUNG“

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Beabsichtigt ist der Bau zweier Wohnanlagen mit insgesamt 27 Wohneinheiten südlich und östlich der bestehenden Wohnanlage auf der Parzelle Nr. 31/1, KG Lendorf. Den Bestand bilden 4 weitere Wohnanlagen mit jeweils 6 bis 8 Wohneinheiten, welche durch die Zufahrt getrennt etwa 30 Meter östlich des Vorhabens verortet sind. Für genannte Gebäude liegt bereits ein Teilbebauungsplan (beschlossen vom Gemeinderat am 12. Juli 2002) vor. Im Zuge der Zubauten soll nun ein neuer Teilbebauungsplan definiert werden, welcher auch den Bestand der Parzelle 31/1 umschließt.

Abbildung 1 visualisiert das dreigeschoßige Bestandsgebäude im westlichen Teil des Grundstücks. Die zwei beabsichtigten Neubauten werden südlich davon angeschlossen, sollen sich optisch dem Bestand ähneln. Die ebenfalls ersichtliche Tiefgaragenzufahrt bleibt bestehen und fungiert auch als Zufahrt der Tiefgarage für die Neubauten.



Abbildung 1: Bestandsgebäude West (Quelle: LWK)

Abbildung 2 zeigt die im Osten vorhandenen, ebenfalls dreigeschoßigen Gebäude, für welche die Neuverordnung ebenso gelten soll. Die Zufahrt erfolgt über die Tiefgarage zwischen den beiden Komplexen.



Abbildung 2: Bestandsgebäude im Ostteil des Grundstückes (Quelle: LWK)

1.1 ÖFFENTLICHES INTERESSE

Durch den Zubau zweier Wohnanlagen im Nahbereich des Gemeindehauptortes von Lendorf, direkt anschließend bestehender Wohngebäude auf derselben Parzelle und anschließend an das Wohngebiet des Ortes wird zentral gelegener, qualitativ hochwertiger Wohnbau geschaffen. Dienstleistungseinrichtungen und ein Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz sind im Umkreis gegeben, das Grundstück ist bereits mit einer Baulandwidmung versehen und durch die Anlage von Tiefgaragenplätzen wird eine ressourcenschonende Möglichkeit der Anlage von PKW-Abstellflächen genutzt. Gemäß ÖEK liegt das Vorhaben innerhalb der Siedlungsgrenzen, es wird eine dörfliche Mischfunktion beschrieben.

2 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN DER VERORDNUNG

zu § 3:

- **Mindestgröße der Baugrundstücke**

(1) Die Mindestgröße des Baugrundstücks hat 2000 m² (statt 400 m²) zu betragen.

Für das gegenständliche Bauvorhaben wird eine Mindestgröße des Baugrundstückes von 2000 m² festgelegt.

Die Mindestgröße wird für den Fall zukünftiger Grundstücksteilungen festgelegt.

zu § 4:

- **Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken**

(1) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes beträgt

- bei offener Bauweise 0,75 (statt 0,60 textlicher Bebauungsplan Gemeinde Lendorf bzw. 0,68 bestehender Teilbebauungsplan)
- bei halboffener Bauweise 0,75 (statt 0,70)
- bei geschlossener Bauweise 0,75 (statt 0,70)

Abweichend zum textlichen Bebauungsplan und im Sinne einer kompakten Bauweise wird die GFZ für das gesamte Projektgebiet mit 0,75 festgelegt.

Zielsetzung ist die Verdichtung des Ortskernes von Lendorf, welche im ÖEK als „Hauptort: Vorrangstandort für öffentliche und Gemeindebedarfseinrichtungen, Handels-, Kleingewerbe- und Wohnfunktion“ beschrieben wird. Weiters befinden sich bestehenden Baukubaturen ähnlicher Ausmaße im Umkreis sowie auf genannter Parzelle (siehe Punkt 5 dieses Erläuterungsberichts).

zu § 6:

- **Geschoßanzahl und Bauhöhe**

(1) Die maximale Geschoßanzahl wird mit 3 oberirdischen Geschoßen festgelegt.

Da die Bestandsgebäude ebenso 3 Geschoße aufweisen und gemäß aktuell gültigem Teilbebauungsplan der Gemeinde Lendorf, beschlossen im Jahr 2002 (Zahl: 031-2/HG/2/2002), max. 3 Geschoße verordnet sind wird an diesem Umstand festgehalten. Diese Bestimmung stimmt auch mit dem allgemeinen textlichen Bebauungsplan der Gemeinde überein.

zu § 8:

- **Dachformen, Dachneigung**

- (1) Als Dachform für Hauptgebäude wird das Satteldach mit einer Dachneigung von mind. 12° bis max. 25° festgelegt.

Im textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Lendorf wird hierzu keine Festlegung getroffen.

Dabei handelt es sich um eine „Kann-Bestimmung“, da diese jedoch im aktuell gültigen Teilbebauungsplan ebenso definiert ist (mind. 12°) und die Neubauten optische Ähnlichkeiten zum Bestand aufweisen sollen wird an dieser Regelung festgehalten und diese auch um die Festlegung der maximalen Dachneigung erweitert.

zu § 9:

- **Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen**

- (2) Die Verkehrsflächen haben eine Mindestbreite von 6,0 m (statt 5,5 m im textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Lendorf bzw. 7,0 m im aktuell gültigen Teilbebauungsplan) für die Hupterschließung zu betragen.

Für das gegenständliche Vorhaben wird, im Gegensatz zum textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Lendorf die Mindestbreite der Erschließungsstraße auf 6,0 m erhöht.

Um eine nutzungskonforme Verkehrserschließung des Areals zu gewährleisten, wird die Mindestbreite der Erschließungsstraße geringfügig erhöht.

3 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes findet sich in den §§ 47 bis 51 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021.

Nach § 47 Abs. 1 hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung generelle Bebauungspläne zu beschließen. Im Sinne dessen darf der Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, überörtlichen Entwicklungsprogrammen, dem örtlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Er ist den Erfordernissen des Orts- und Landschaftsbildes anzupassen. Er hat die Bebauung nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Weiteres werden in § 47 die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Gemäß Abs. 6 sind eine Reihe von Bestimmungen in jeden Bebauungsplan obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, deren bauliche Ausnützung, die Geschoßanzahl bzw. Bauhöhe sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen in den Bebauungsplan noch weitere Einzelheiten aufgenommen werden, wie die Bebauungsweise, der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Baulinien, die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung, die Lage von Spielplätzen und anderen Gemeinschaftseinrichtungen, Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, ...), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume, ..., die Art der Nutzung von Gebäuden und der Ausschluss bestimmter Nutzungen sowie Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne.

Wenn es zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, kann noch normiert werden, dass Gebäude an eine bestimmte Baulinie (Muss - Linie) herangerückt werden. Die alternativ aufzunehmenden Regelungen bezüglich des Verlaufes der Verkehrsflächen und der Begrenzung der Baugrundstücke sind in Planform darzustellen.

Laut § 48 Abs. 1, darf der Gemeinderat in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungsinstrumente einen Teilbebauungsplan beschließen.

Ein Teilbebauungsplan ist laut § 48 Abs. 2 u.a. zu erlassen:

- wenn für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes von den im generellen Bebauungsplan festgelegten Bebauungsbedingungen abgewichen werden soll;
- für sonstige zusammenhängende Teile des Baulandes, in denen dies auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse zur Erhaltung oder Gestaltung des Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist;

- 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.

Neben dem Bebauungsplan können in einem gesonderten Plan (Gestaltungsplan) Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne, Bestimmungen über Dachformen, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Färbelungen geregelt werden.

Für das Verfahren betreffend den Bebauungsplan gelten die Regelungen des § 51 Abs. 1 bis 5 des K-ROG 2021. Demnach ist der Entwurf des Bebauungsplanes durch acht Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekannt zu geben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über den Bebauungsplan in Erwägung zu ziehen.

Ausgenommen der Bebauungspläne der Städte mit eigenem Statut bedürfen Bebauungspläne zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn der Bebauungsplan

- dem Flächenwidmungsplan widerspricht,
- dem örtlichen Entwicklungskonzept widerspricht,
- einem überörtlichen Entwicklungsprogramm des Landes widerspricht,
- überörtliche Interessen insbesondere im Hinblick auf den Landschaftsschutz verletzt oder
- sonst gesetzwidrig ist.

Die Verordnung tritt nach Beschluss des Gemeinderats mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung der Landesregierung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde in Kraft.

Für die Änderung von Bebauungsplänen gelten die Regelungen nach § 50 Abs. 1 bis 4 des K-ROG 2021.

4 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt in der Gemeinde Lendorf, im Bereich des westlichen Ortszentrums des Gemeindehauptortes, im Lurnfeld. Die B100 „Drautal-Straße“ befindet sich ca. 400 Meter südlich, direkt an der Einmündung in die A10 „Tauernautobahn“. Der großflächige Landschaftsraum ist durch das Lurnfeld im Drautal geprägt. Der Planungsraum befindet sich in der nördlichen Talmitte, nördlich befindet sich die Reißeck-südlich die Goldeckgruppe. Am sehr flachen Talboden des Lurnfeldes findet extensive landwirtschaftliche Nutzung statt, vorwiegend Ackerbau, aber auch Grünlandwirtschaft.

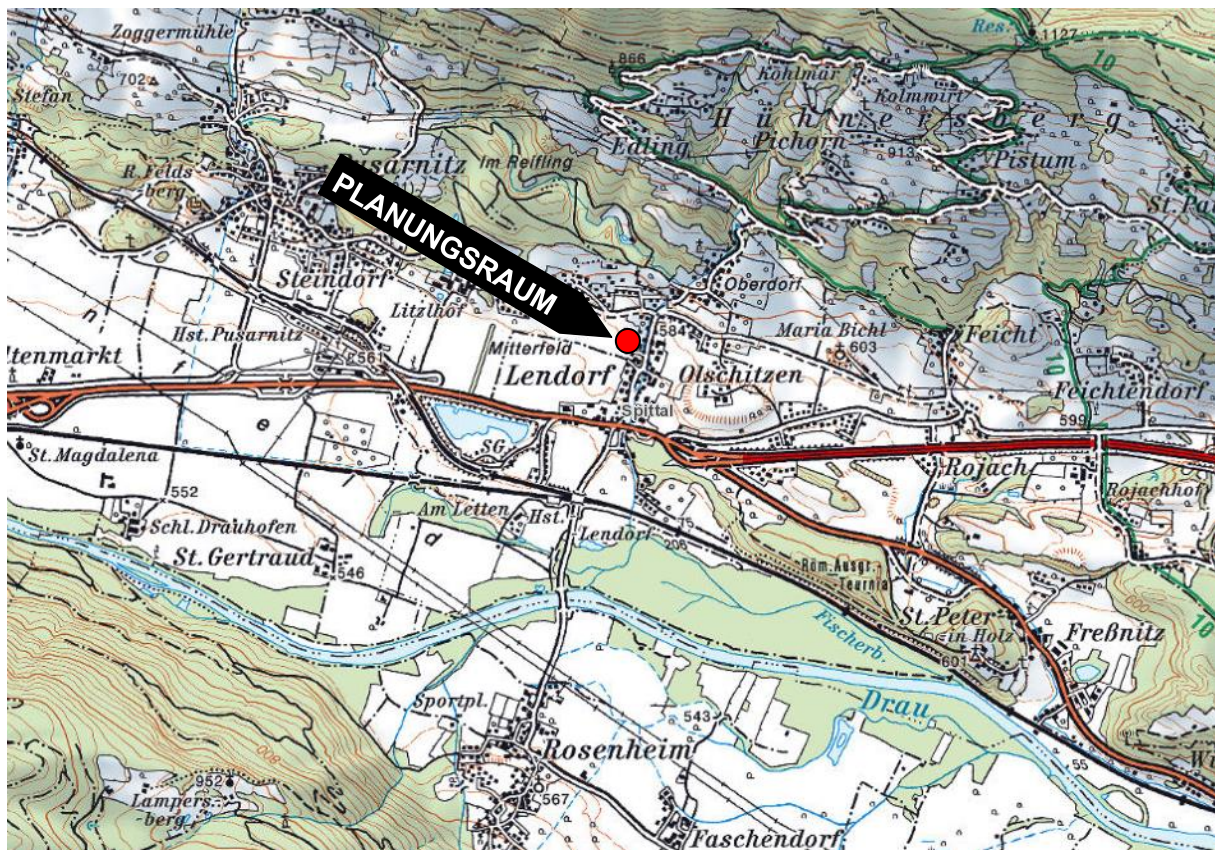


Abbildung 3: Lage im Großraum (Quelle: KAGIS)

Der Planungsraum befindet sich nordwestlich des Hauptortes von Lendorf, welcher durch offene Bauweise entlang der nach Norden ziehenden Gemeindestraße gebildet wird. Der Umkreis des Bauvorhabens wird überwiegend als Wohngebiet genutzt, westlich schließen Ackerlandflächen an. Die Zufahrt zu den bestehenden Gebäuden aus Süden ist deutlich in Abbildung 4 ersichtlich. Südlich des bestehenden, größeren Wohnobjektes sind auch die Tiefgaragenzufahrt und östlich die bestehenden PKW-Abstellplätze erkennbar. Quer durch die Parzelle zieht sich die Zufahrt zu den kleineren Wohneinheiten am östlichen Rand.

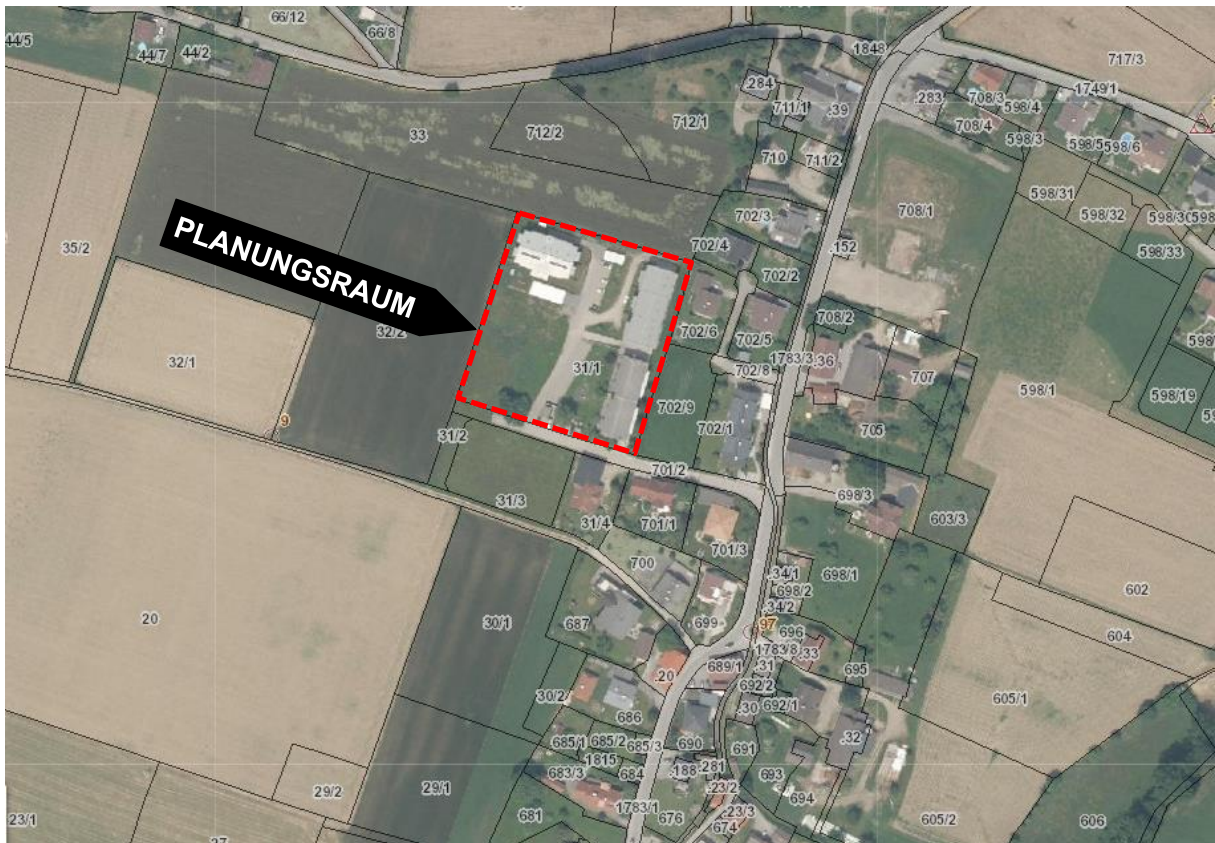


Abbildung 4: Die betroffenen Parzellen am Luftbild (Quelle: KAGIS)

4.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Der Planungsraum ist auf dem Straßenweg, durch die östlich verlaufende Gemein-
destraße in Richtung der B100 „Drautal Straße“ und dem A10 Zubringer Lendorf so-
wohl regional, mit der „Tauernautobahn“ dadurch auch überregional angeschlossen.

Innerhalb des Planungsraumes sollen die bestehenden Zufahrten genutzt werden. Die
Vergrößerung der Tiefgarage ist durch den Zubau von geplant 27 Wohneinheiten not-
wendig.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt über die Buslinie 5128 (Spittal-Lie-
serhofen-Rojach), deren Haltestelle „Oberlendorf“ sich in einer fußläufigen Entfernung
von ca. 200 m im Osten befindet.

Der Bahnhof „Lendorf“ befindet sich ca. 1,1 km südlich. Dieser wird von der S-Bahn-
Kärnten (Linie S1 Friesach-Lienz) im Intervall von 60 Minuten bedient.

4.2 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

Für die Bestandsbauten kann keine Hochwassergefährdung festgestellt werden. Die gelbe Gefahrenzone Wildbach befindet sich sowohl westlich als auch östlich des Areals. Auch mit Oberflächenwasser ist nicht zu rechnen, das Gebiet steigt nicht signifikant nach Norden an. Schutz- oder Schongebiete und dgl. sind nicht zu erkennen.

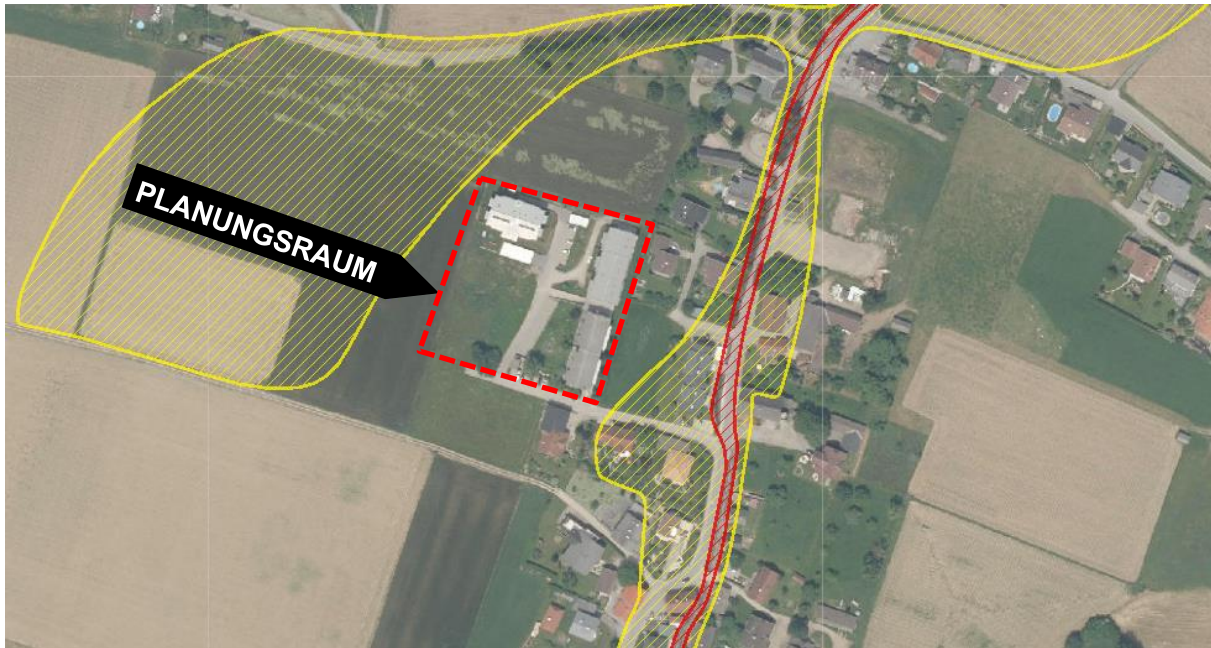


Abbildung 5: Gefahrenzonen (Quelle: KAGIS)

4.3 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.3.1 Örtliches Entwicklungskonzept

Das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) der Gemeinde Lendorf stammt aus dem Jahr 2011. Südlich des Vorhabens werden weitere Aufschließungsflächen, sowie eine geplante Umfahrungsstraße zur B100 definiert.

Die zentralörtliche Leitfunktion von Lendorf wird laut ÖEK als „Hauptort: Vorrangstandort für öffentliche und Gemeindebedarfseinrichtungen, Handels-, Kleingewerbe- und Wohnfunktion“ beschrieben. Die Stärkung des Hauptortes hat oberste Priorität, diese wird durch die Schaffung modernen Wohnbaus Rechnung getragen.

Die Erweiterung des Hauptortes nach Westen ist nach Erstellung eines Bebauungsplanes möglich. Der Nord-Süd verlaufende Hauptort (in welchem sich das Vorhaben befindet) stellt das zukünftige Siedlungsgebiet Lendorfs dar. Auf ein zukünftig höheres Verkehrsaufkommen wird gegebenenfalls mit einer Erschließungs-/Umfahrungsstraße nach Westen reagiert werden, welche gemäß ÖEK exakt südlich des hier beschriebenen Bauvorhabens verlaufen soll.

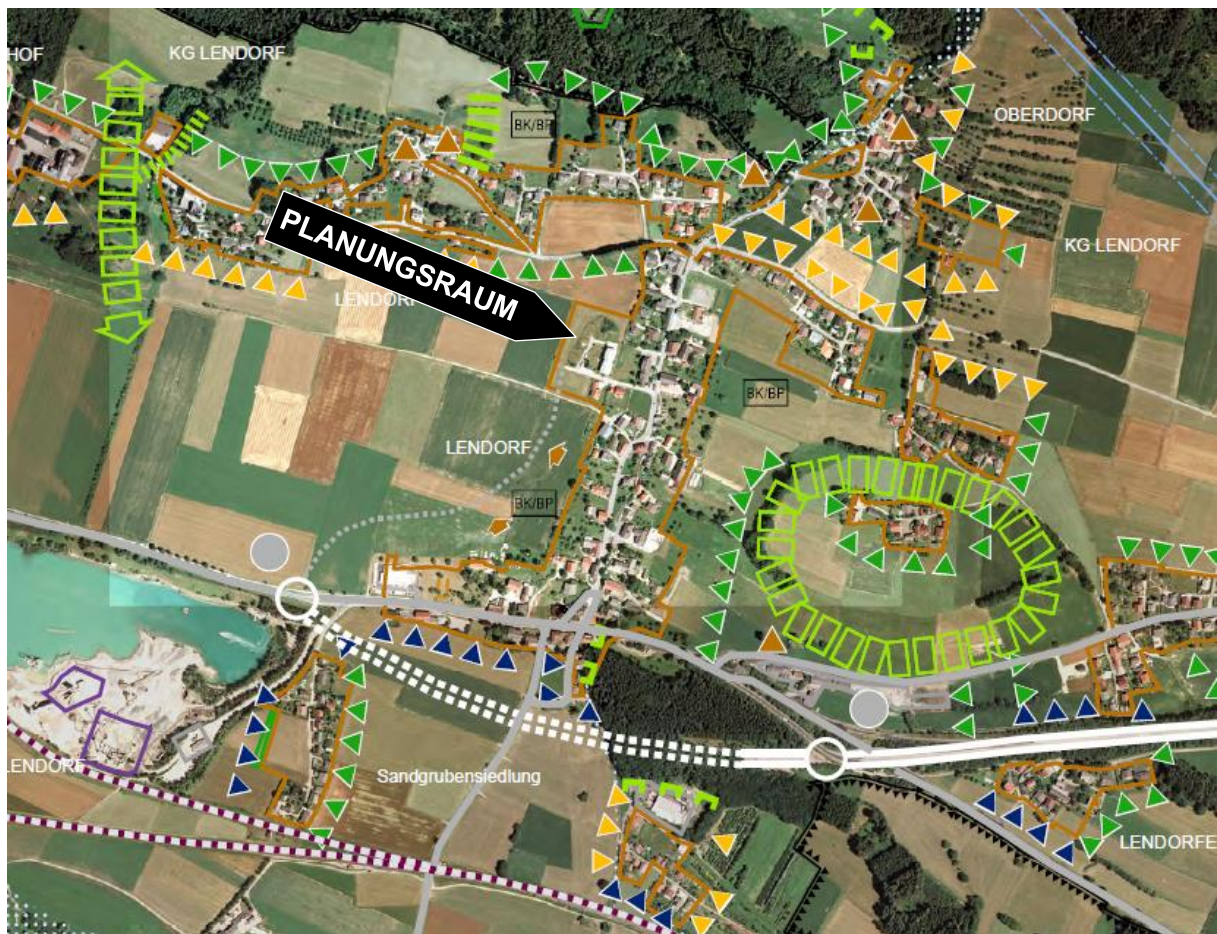


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept 2014

4.3.2 Flächenwidmungsplan

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan ist das Areal bereits mit der Widmung „Bauland – Dorfgebiet“ versehen. Die Aufschließungsstraße im Süden ist als Verkehrsfläche festgelegt. Die umliegenden Grundstücke im Süden und Osten sind ebenso mittels Baulandwidmungen versehen. Im Westen und Norden schließen Grünland an.

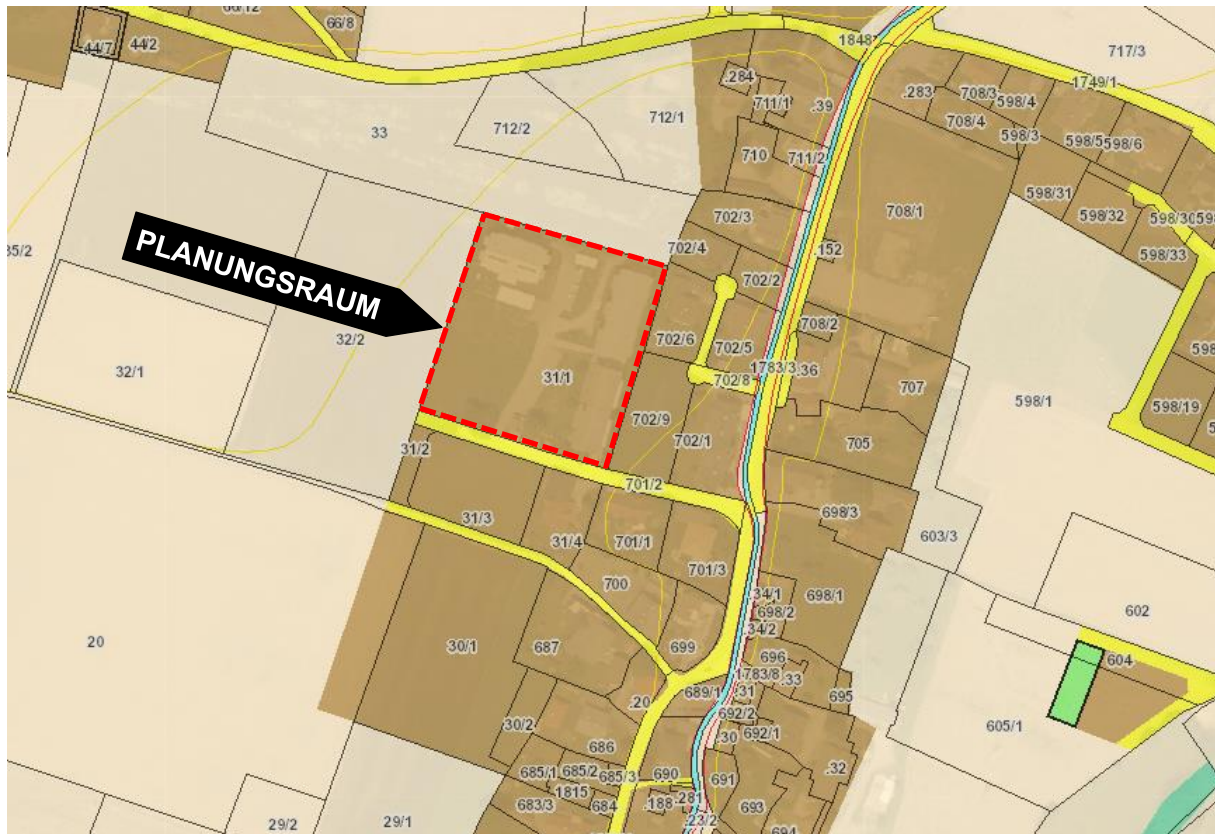


Abbildung 7: Flächenwidmungsplaninformation mit Planungsraum (Quelle: KAGIS)

5 ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

5.1 WICHTIGE EINRICHTUNGEN

Im Umkreis des Vorhabens findet hauptsächlich Wohnnutzung statt. Südlich, in Richtung der B100 existieren Nahversorgungsbetriebe sowie eine Greißlerei. Unmittelbar südlich des Vorhabens werden Gebäude mit gewerblicher Nutzung realisiert.



Abbildung 8: Luftbild (Quelle: google maps)

5.2 SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Der Ort existierte bereits in den 1950er Jahren (ersichtlich in Abbildung 9). Grundsätzlich erfolgte die Bebauung von der Gemeindestraße aus sowohl in östliche, hauptsächlich aber in die westliche Richtung. Heute schließt der Planungsraum unmittelbar an das Siedlungsgebiet an und kann mit der Bautätigkeit auf der südlichen Nachbarparzelle als Verdichtung des Ortes angesehen werden. Die Nutzung hat sich in den letzten Jahrzehnten von landwirtschaftlicher zugunsten der Wohnnutzung verschoben, wobei trotzdem noch landwirtschaftliche Betriebe im Umkreis bestehen.

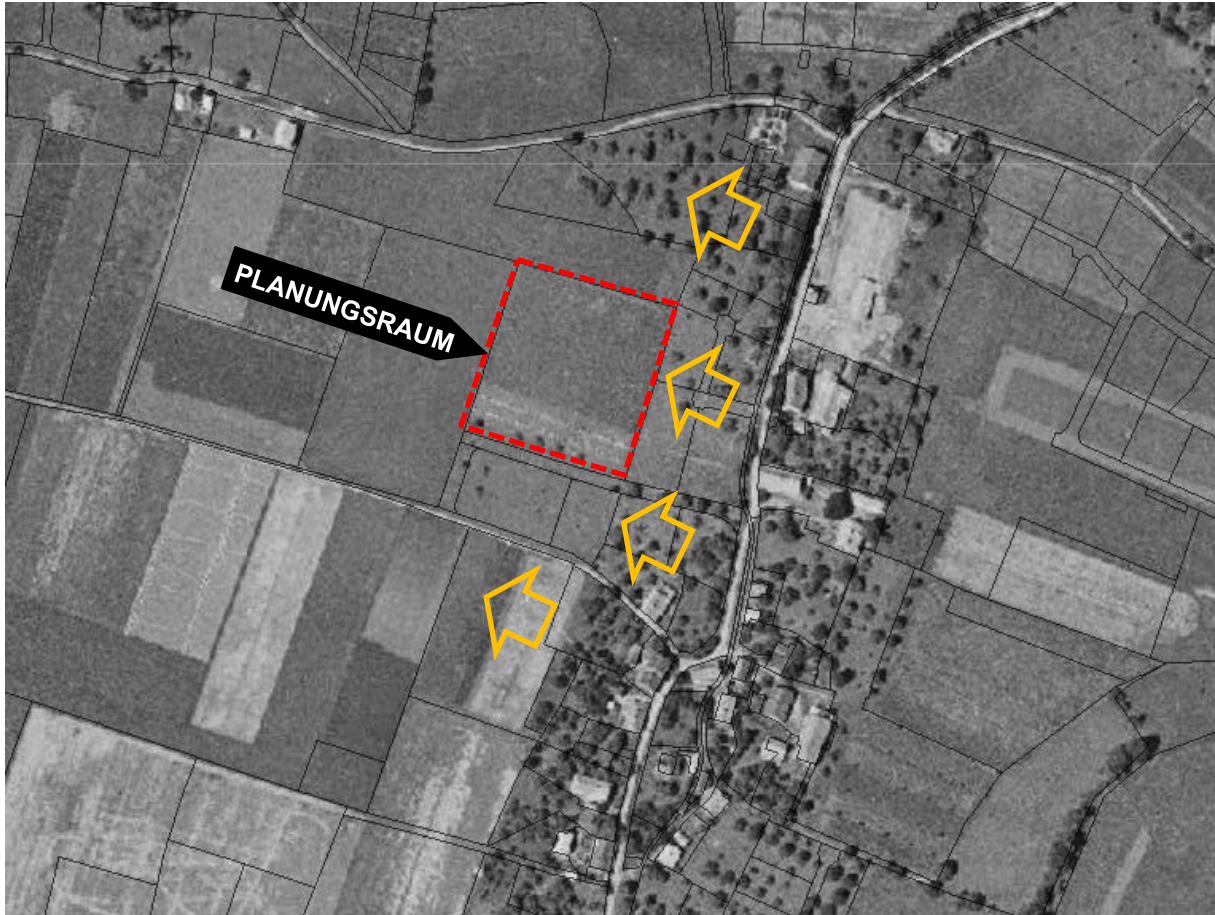


Abbildung 9: Ansichtskarte Planungsraum und Siedlungsentwicklung seit 1953 (Quelle: KAGIS)

5.3 SIEDLUNGSSTRUKTUR

Im erweiterten Planungsraum ist eine lockere, offene Bauweise ersichtlich. Die größten Gebäudekubaturen werden hierbei vom Projektgebiet selbst und vom südlich davon gelegenen vor kurzem errichteten Mehrgeschoßwohnbau erreicht.

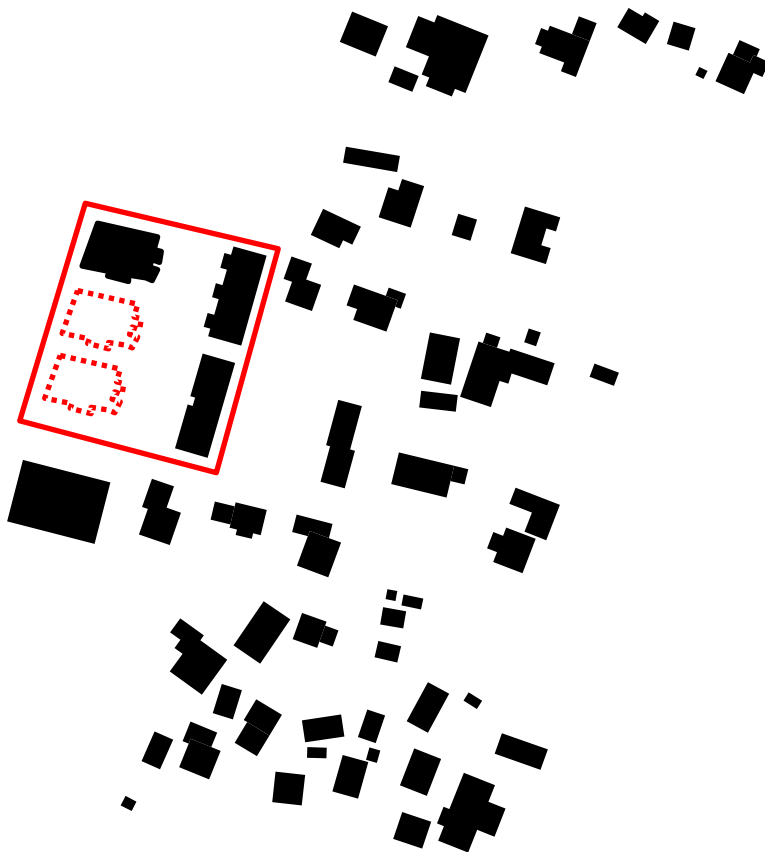


Abbildung 10: Schwarzplan mit Siedlungsstruktur Bestand (Quelle: LWK auf Basis OpenStreetMap)

6 PLANUNG/BEBAUUNGSKONZEPT

Auf dem Areal ist der Bau zweier dreigeschoßiger Wohnanlagen beabsichtigt. Ein Gebäude wird 12 Wohneinheiten, ein zweites 15 Wohneinheiten beinhalten. Im Gegensatz zum bestehenden Teilbebauungsplan werden die Gebäude, wie bereits der nördlich davon existierende Bestand weiter an die westliche Grundstücksgrenze herangerückt. Die bestehende Tiefgarage wird nach Süden, in Richtung der Neubauten erweitert, die Zufahrt bleibt ident. Durch eine ähnliche Bauweise und Ausdehnung der Gebäude sollen sich die Neubauten in ihrer Wahrnehmung nicht wesentlich vom nördlich angrenzenden Bestandsgebäude unterscheiden.

Das im Teilbebauungsplan verfolgte Erschließungskonzept (Zufahrt von Süden) wird nicht weiter realisiert. Stattdessen soll die bestehende Zufahrt zur Tiefgarage über den zentralen Bereich des Grundstücks genutzt werden und zusätzliche Besucherparkplätze anschließend der bestehenden Parkmöglichkeiten, sowie an der Gemeindefstraße im Süden errichtet werden.

Die Erdgeschoßwohnungen sind mit einer Terrasse ausgestattet, die oberen zwei Geschosse mit Balkonen. Insgesamt sollen 27 Wohneinheiten errichtet werden. PKW-Abstellplätze sind unterirdisch in einer Tiefgarage vorgesehen, Besucherparkplätze auch oberirdisch im Freien.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept wurde als Zielsetzung im Anschluss an den gegenständlichen Planungsraum eine Umfahrung des Hauptortes zum möglichen Kreisverkehr des Bundesstraßenanschlusses im Süden berücksichtigt.

Erschlossen wird das Areal über die südlich verlaufende Straße. An der westlichen Grenze des Planungsgebietes wird ein Korridor für die im ÖEK festgelegte Umfahrung freigehalten.

Auf eine harmonische Eingliederung der Neubauten in das Ortsbild und auf das Gesamterscheinungsbild der Siedlung ist bei der Planung zu achten.



LEGENDE

bestehende Bepflanzung erhalten

kleinkroniger/säulenförmiger Baum

großkroniger Baum

blühende Buschgruppe
 Felsenbirne / Amelanchier laevis
 Sommerflieder / Buddleja davidii 'Black Knight'
 Gewöhnlicher Judasbaum / Cercis siliquastrum
 Roter Hartriegel / Cornus alba 'sibirica'
 Kornelkirsche / Cornus mas
 Rotblättrige Haselnuss / Corylus avellana 'Rotblättrige Zellerhuss'
 Kolkwitzie / Kolkwitzia amabilis
 Pfeifenstrauch / Philadelphus coronarius
 Hunds-Rose / Rosa canina
 Flieder / Syringa vulgaris sp.
 Weigelle / Weigelia sp.

geschnittene Buschgruppe

Bepflanzung / Wiese

KG Name: Lendorf
 KG Nr.: 73407
 GST Nr.: 31/1

Flächenbilanz:
 Gesamt: 9.625 m²
 Grünflächenanteil: 4.129 m² = ca. 42%

