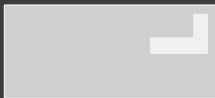


# Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

A-9524 Villach, Europastraße 8, Telefon: +43 4242 23323 / Fax: +43 4242 23323-79 / e-mail: [office@l-w-k.at](mailto:office@l-w-k.at)



GEMEINDE  
LENDORF

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-  
UND BEBAUUNGSPLANUNG

"GEWERBEGEBIET FRESSNITZ -  
NEUVERORDNUNG"





**GEMEINDE  
LENDORF**

**INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-  
UND BEBAUUNGSPLANUNG**

**„GEWERBEGEBIET FRESSNITZ - NEUVERORDNUNG“**

gemäß K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995,  
in der Fassung des Gesetzes 71/2018,  
§§ 24 - 26 in Verbindung mit §§ 31a und 31b

Parzellen Nr. 1115/1, 1134/1, 1134/2, 1134/3, 1134/5, 1134/6, 1134/7, 1134/8, 1134/9,  
1134/10, 1134/11, 1134/12, 1135/1, 1140/2, 1140/3, 1140/4, 1140/5 und 1140/6 sowie  
die Teilflächen der Parzellen Nr. 1133/1, 1133/2, 1134/4, 1168/2, 1189/1 und 1782/11,  
alle KG Lendorf (73407)

**VERORDNUNG  
RECHTSPLAN  
ERLÄUTERUNG**

VERFASSER  
**LWK ZIVILTECHNIKER-GMBH**  
EUROPASTRASSE 8  
9524 VILLACH



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

**NOVEMBER 2021**





Anlage 1  
Blatt 3/9

Gemeinde  
Lendorf

Europastraße 8, 9524 Villach  
Telefon: 04242 23323  
E-Mail: office@l-w-k.at  
www.l-w-k.at



Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag

VPG-Nummer: 12a/2021

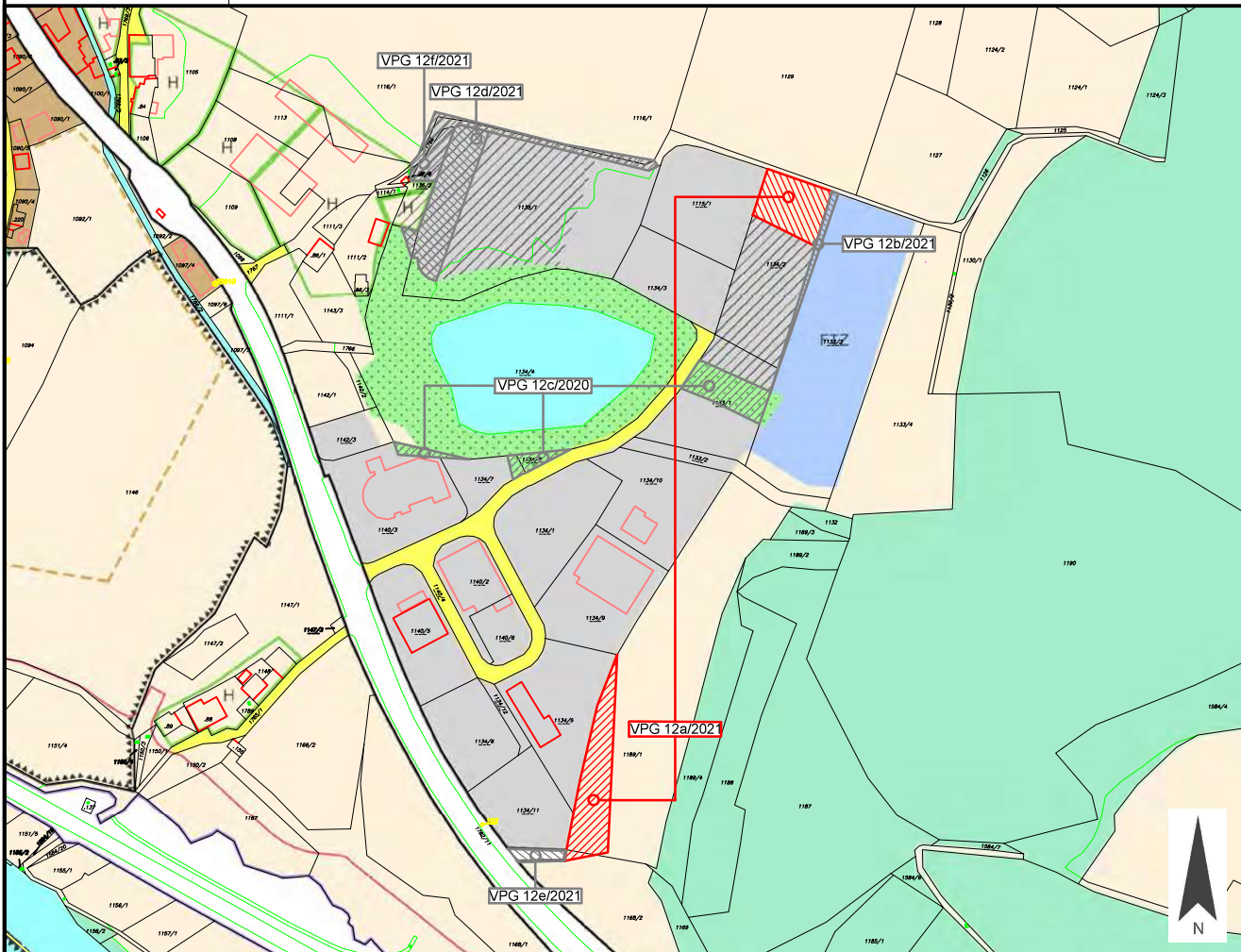
Ergänzende  
Informationen:

Grundstück Nr.: Teiffläche 1134/2 (ca. 1.292 m<sup>2</sup>), 1168/2 (ca. 58 m<sup>2</sup>), 1189/1 (ca. 1.754 m<sup>2</sup>)

Katastralgemeinde: Lendorf (73407)

Maßstab: 1:4000

Stand: 12.11.2021



Widmungsänderung von: Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland

Widmungsänderung in: Bauland - Gewerbegebiet

Kundmachung: vom 15.11.2021 bis 13.12.2021

Flächenausmaß beschlossen: ca. 3.104 m<sup>2</sup>

Gemeinderatsbeschluss in der  
Sitzung vom: 20.12.2021  
Zahl: B-2021-1286-00166

Anlage 1  
Blatt 4/9

Gemeinde  
Lendorf

Europastraße 8, 9524 Villach  
Telefon: 04242 23323  
E-Mail: office@l-w-k.at  
www.l-w-k.at



Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag

VPG-Nummer: 12b/2021

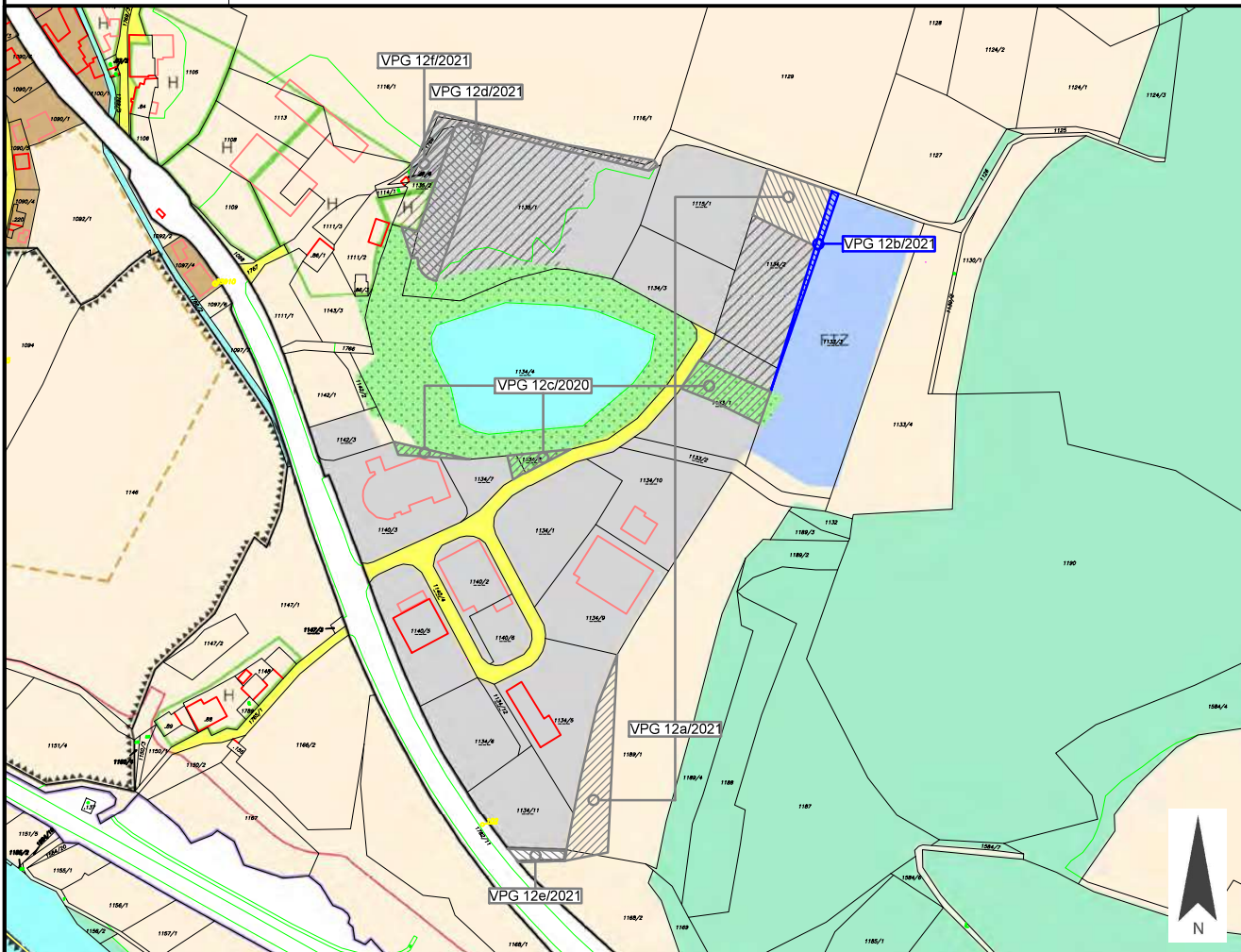
Ergänzende  
Informationen:

Grundstück Nr.: Teilfläche 1133/1 (ca. 4 m<sup>2</sup>), 1134/2 (ca. 251 m<sup>2</sup>)

Katastralgemeinde: Lendorf (73407)

Maßstab: 1:4000

Stand: 12.11.2021



Widmungsänderung von: Bauland - Sondergebiet - Fahrtechnikzentrum

Widmungsänderung in: Bauland - Gewerbegebiet

Kundmachung: vom 15.11.2021 bis 13.12.2021

Flächenausmaß beschlossen: ca. 255 m<sup>2</sup>

Gemeinderatsbeschluss in der  
Sitzung vom: 20.12.2021  
Zahl: B-2021-1286-00166

Anlage 1  
Blatt 5/9

Gemeinde  
Lendorf

Europastraße 8, 9524 Villach  
Telefon: 04242 23323  
E-Mail: office@l-w-k.at  
www.l-w-k.at



Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag

VPG-Nummer: 12c/2021

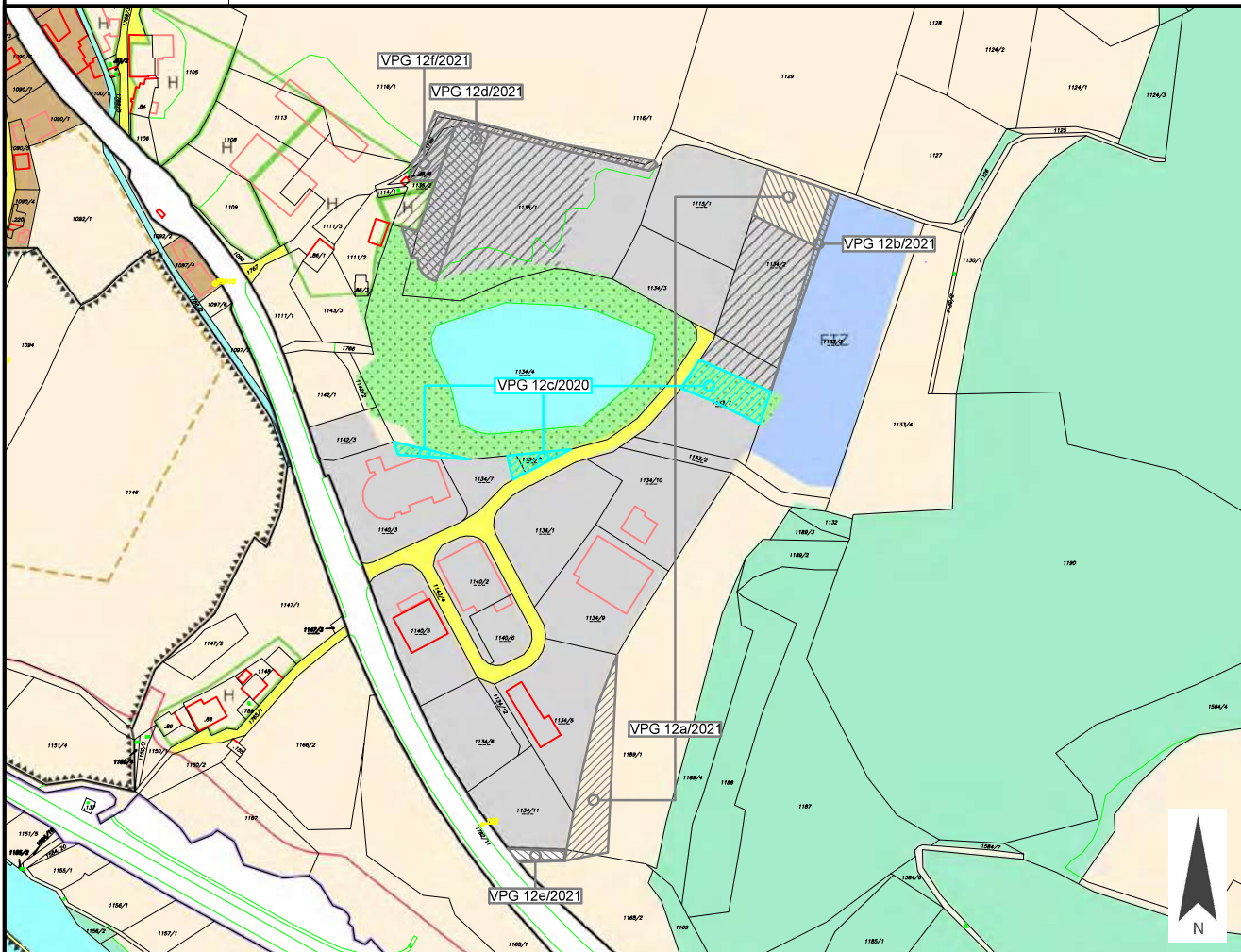
Ergänzende  
Informationen:

Grundstück Nr.: Vollfläche 1134/8 (ca. 184 m<sup>2</sup>)  
Teillflächen 1133/1 (ca. 966 m<sup>2</sup>), 1134/7 (ca. 88 m<sup>2</sup>), 1140/3 (ca. 159 m<sup>2</sup>)

Katastralgemeinde: Lendorf (73407)

Maßstab: 1:4000

Stand: 12.11.2021



Widmungsänderung von: Grünland - Schutzstreifen als Immissionsschutz - am Gewässer

Widmungsänderung in: Bauland - Gewerbegebiet

Kundmachung: vom 15.11.2021 bis 13.12.2021

Flächenausmaß beschlossen: ca. 1.397 m<sup>2</sup>

Gemeinderatsbeschluss in der  
Sitzung vom: 20.12.2021  
Zahl: B-2021-1286-00166

Anlage 1  
Blatt 6/9

Gemeinde  
Lendorf

Europastraße 8, 9524 Villach  
Telefon: 04242 23323  
E-Mail: office@l-w-k.at  
www.l-w-k.at



Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag

VPG-Nummer: 12d/2021

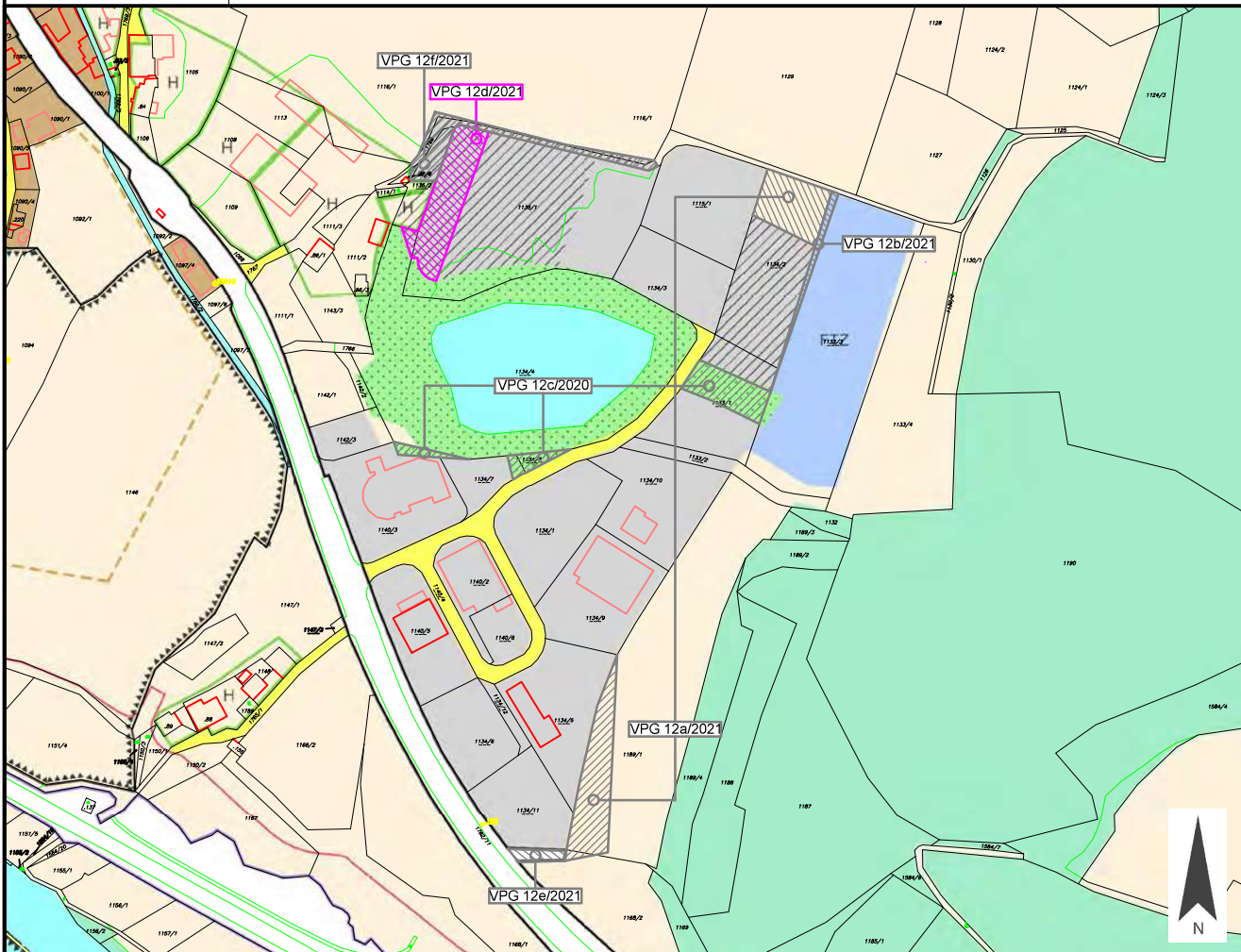
Ergänzende  
Informationen:

Grundstück Nr.: Teilflächen 1134/4 (ca. 83 m<sup>2</sup>), 1135/1 (ca. 1.775 m<sup>2</sup>)

Katastralgemeinde: Lendorf (73407)

Maßstab: 1:4000

Stand: 12.11.2021



Widmungsänderung von: Bauland - Gewerbegebiet - Aufschließungsgebiet

Widmungsänderung in: Grünland - Schutzstreifen als Immissionsschutz - am Gewässer

Kundmachung: vom 15.11.2021 bis 13.12.2021

Flächenausmaß beschlossen: ca. 1.858 m<sup>2</sup>

Gemeinderatsbeschluss in der  
Sitzung vom: 20.12.2021  
Zahl: B-2021-1286-00166



Anlage 1  
Blatt 7/9

Gemeinde  
Lendorf

Europastraße 8, 9524 Villach  
Telefon: 04242 23323  
E-Mail: office@l-w-k.at  
www.l-w-k.at



Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag

VPG-Nummer: 12e/2021

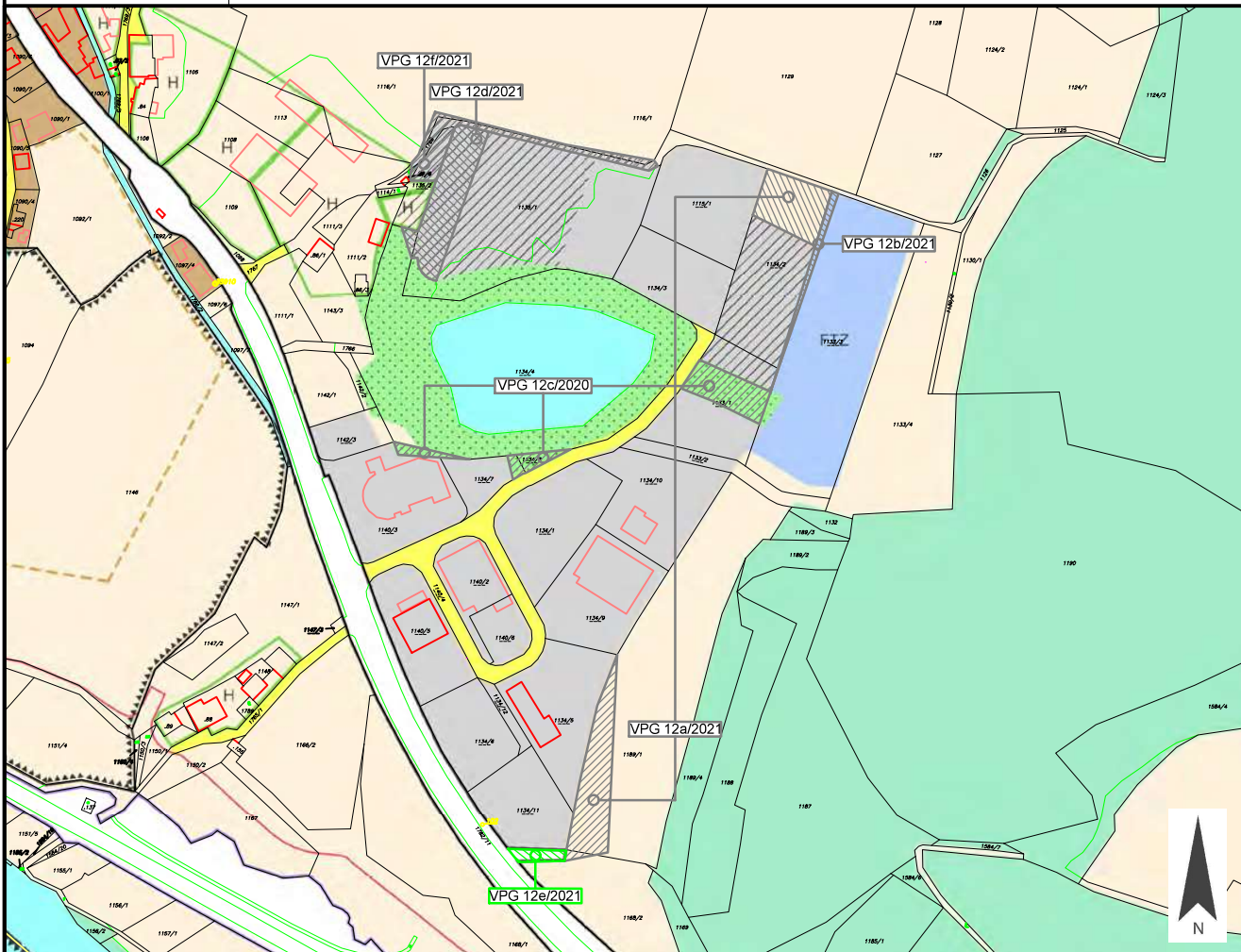
Ergänzende  
Informationen:

Grundstück Nr.: Teifflächen 1782/11 (ca. 216 m<sup>2</sup>)

Katastralgemeinde: Lendorf (73407)

Maßstab: 1:4000

Stand: 12.11.2021



Widmungsänderung von: Ersichtlichmachungen - Bundesstraße - Bestand

Widmungsänderung in: Bauland - Gewerbegebiet

Kundmachung: vom 15.11.2021 bis 13.12.2021

Flächenausmaß beschlossen: ca. 216 m<sup>2</sup>

Gemeinderatsbeschluss in der  
Sitzung vom: 20.12.2021  
Zahl: B-2021-1286-00166

Anlage 1  
Blatt 8/9

Gemeinde  
Lendorf

Europastraße 8, 9524 Villach  
Telefon: 04242 23323  
E-Mail: office@l-w-k.at  
www.l-w-k.at



Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag

VPG-Nummer: 12f/2021

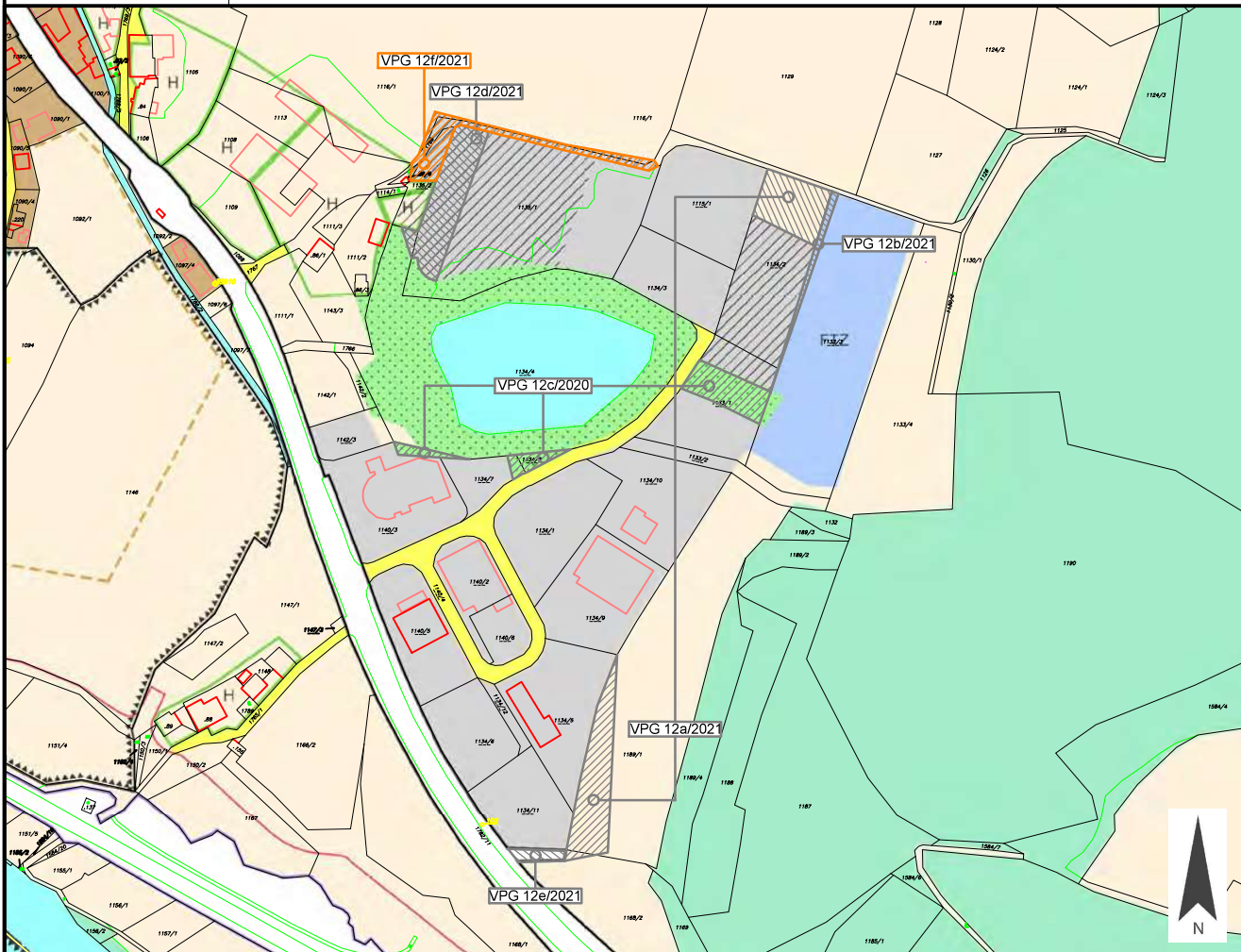
Ergänzende  
Informationen:

Grundstück Nr.: Teifflächen .86/4 (ca. 18 m<sup>2</sup>), 1116/1 (ca. 231 m<sup>2</sup>), 1135/2 (ca. 357 m<sup>2</sup>), 1768 (ca. 550 m<sup>2</sup>)

Katastralgemeinde: Lendorf (73407)

Maßstab: 1:4000

Stand: 12.11.2021



Widmungsänderung von: Bauland - Gewerbegebiet - Aufschließungsgebiet

Widmungsänderung in: Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland

Kundmachung: vom 15.11.2021 bis 13.12.2021

Flächenausmaß beschlossen: ca. 1.156 m<sup>2</sup>

Gemeinderatsbeschluss in der  
Sitzung vom: 20.12.2021  
Zahl: B-2021-1286-00166

Anlage 1  
Blatt 9/9

Gemeinde  
Lendorf

Europastraße 8, 9524 Villach  
Telefon: 04242 23323  
E-Mail: office@l-w-k.at  
www.l-w-k.at



Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag

VPG-Nummer: 12/2021

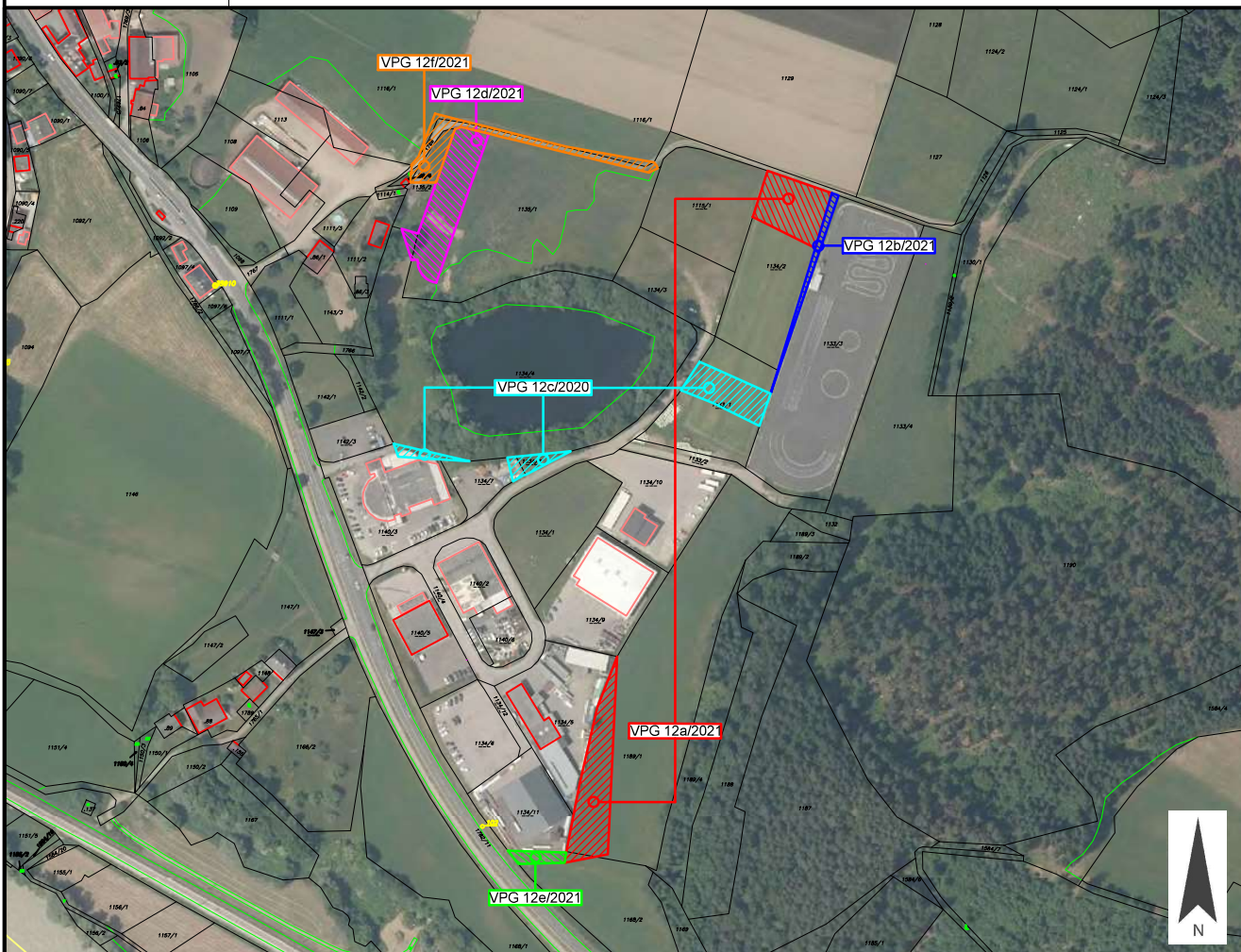
Ergänzende  
Informationen:

Grundstück Nr.:

Katastralgemeinde: Lendorf (73407)

Maßstab: 1:4000

Stand: 12.11.2021



Widmungsänderung von:

Widmungsänderung in:

Kundmachung: vom 15.11.2021

bis 13.12.2021

Flächenausmaß beschlossen:

Gemeinderatsbeschluss in der  
Sitzung vom: 20.12.2021  
Zahl: B-2021-1286-00166

**BEPLANKUNGSREISE**  
(s. auch 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000)

**GEBAUDEHÖHE**  
(max. max. Gebäudehöhe in Meter)  
10m  
15m  
20m

**ART DER NUTZUNG**  
(s. Gewerbe)  
G  
S  
SO

**MINDEST GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE**

**LEGENDE:**

- o o o o GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- BAULINIE
- BEGRENZUNG VON STRASSEN MIT ANGABE DER BREITE IN METERN
- ÖKOLOGISCHE VORRRANGFLÄCHE
- TEICH

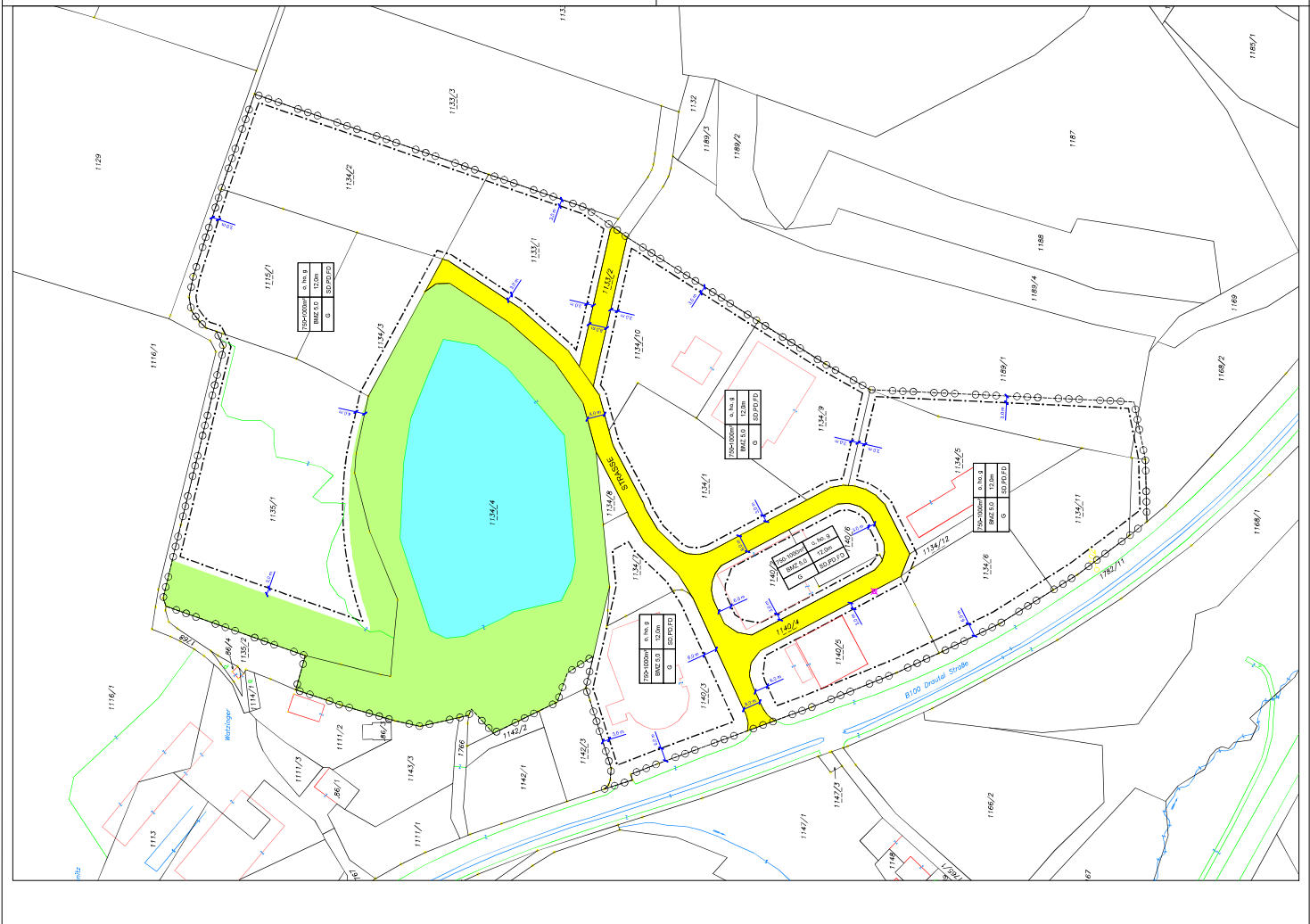
**VERMERK DES GEMEINDERATES:**  
Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Lendorf vom 20.12.2021, Zahl B-2021-1286-00166

**PLANNER:**

**VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:**

**Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschaftsplanung**  
MAG. DI. DR. DIPL.-ING. DIPL.-L. DIPL.-BIO. DIPL.-PHYS. DIPL.-PÄD. DIPL.-PSYCH. DIPL.-SOZ. DIPL.-WIRTSCHAFTSWISSEN  
MAG. DIPL.-ING. DIPL.-L. DIPL.-BIO. DIPL.-PHYS. DIPL.-PÄD. DIPL.-PSYCH. DIPL.-SOZ. DIPL.-WIRTSCHAFTSWISSEN  
MAG. DIPL.-ING. DIPL.-L. DIPL.-BIO. DIPL.-PHYS. DIPL.-PÄD. DIPL.-PSYCH. DIPL.-SOZ. DIPL.-WIRTSCHAFTSWISSEN

**Gemeinde:** Lendorf  
**Projekt:** "Gewerbegebiet Freibritz - Neuverordnung"  
**Rev. No.:** 05-B-0013  
**Datum:** 13.10.2021  
**Maßstab:** 1:1000



# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

### „GEWERBEGEBIET FRESSNITZ - NEUVERORDNUNG“

#### 1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung findet sich in den §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 (K-GplG 1995), LGBl. Nr. 23/1995, in der Fassung des Gesetzes LGBl 71/2018.

##### § 31a Abs. 1a

Der Gemeinderat darf [...] für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung [...] durchführen.

##### § 31a Abs. 2

Im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung sind in einem Verfahren sowohl die **Flächenwidmungen** der betroffenen Grundflächen als auch die **Bebauungsbedingungen** für jene Bauvorhaben festzulegen, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen. Die Flächenwidmungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des I. Abschnittes des K-GplG 1995, die Bebauungsbedingungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des II. Abschnittes des K-GplG 1995 festgelegt werden.

#### 1.1 FLÄCHENWIDMUNGSPLANUNG

Im I. Abschnitt des Ktn. Gemeindeplanungsgesetzes 1995 wird die Flächenwidmungsplanung geregelt, wobei unter Bedachtnahme auf das Örtliche Entwicklungskonzept die voraussehbaren wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Erfordernisse in der Gemeinde, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Ortsbild sowie die Erfordernisse einer zeitgemäßen landwirtschaftlichen Betriebsführung zu beachten sind.

In Anlage 1 sind der derzeitige Widmungsbestand, die Widmungsänderungen sowie der Flächenwidmungsplanentwurf dargestellt.

#### 1.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Im II. Abschnitt des K-GplG 1995 werden die Bebauungsbedingungen normiert.

Sie sind den Erfordernissen des Landschafts- und Ortsbildes anzupassen und sind dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Gemäß § 25 Abs. 1 und Abs. 2 lit. a bis c sind eine Reihe von Bestimmungen obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, die Begrenzung der Baugrundstücke und deren bauliche Ausnutzung, die Bebauungs-

weise, die Baulinie, die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe sowie das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen. Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen noch weitere Einzelheiten festgelegt werden, wie der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume und dgl., die Grünanlagen, die Firstrichtung, die Dachform, die Dachfarbe, die Art der Verwendung und schließlich Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne.

### 1.3 VERFAHREN

Für das Verfahren der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung gelten die Verfahrensvorschriften für die Erlassung und Änderung von Flächenwidmungsplänen (§§ 13 und 15, K-GplG 1995) sinngemäß mit der Maßgabe, dass sowohl die Festlegung von Flächenwidmungen als auch von Bebauungsbedingungen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung bedürfen. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn Gründe nach § 13 Abs. 7 zweiter Satz oder nach § 26 Abs. 4 vorliegen.

Für die Kundmachung von Verordnungen, mit denen integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungspläne durchgeführt werden, gelten § 14 und § 26 Abs. 5 bis 7.

Demnach ist der Entwurf der Verordnung durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung in Erwägung zu ziehen.

## 2 EINLEITUNG

Dem Gewerbegebiet Freßnitz wurde schon vor Jahren im Örtlichen Entwicklungskonzept eine gewerbliche Funktion zugewiesen. Damals waren folgende Kriterien maßgebend:

- Das Areal ist bereits als Bauland gewidmet.
- Mehrere Parzellen wurden von Gewerbetreibenden bereits zum Zweck der Betriebsverlagerung bzw. -ansiedlung angekauft.
- Mit Ausnahme eines landwirtschaftlichen Anwesens befindet sich keine Wohnbevölkerung als Anrainer dieses Areals, sodass Nutzungskonflikte kaum zu erwarten sein werden.
- Lage an der Bundesstraße in unmittelbarer Nähe sowohl zur Bezirkshauptstadt Spittal als auch zur Autobahn.

Für das gesamte Gemeindegebiet von Lendorf existiert ein rechtskräftiger textlicher Bebauungsplan. Dieser generelle Bebauungsplan in Bezug auf die gegenständliche Fläche reicht allerdings nicht aus, um

- die besondere ökologische Situation und
- eine „möglichst sparsame Verwendung von Grund und Boden“ unter Beachtung der „größtmöglichen Wirtschaftlichkeit“ zu gewährleisten.

Im Jahr 1998 wurde aus diesem Grund ein Teilbebauungsplan erarbeitet und schließlich im Jahr 2000 genehmigt. Es folgten zwei Revisionen in den Jahren 2005 und 2015. Um wieder einen ganzheitlichen Teilbebauungsplan zu schaffen, wird nun eine Neuverordnung geschaffen, welche den baulichen Bestand absichert und für neue Projekte konkrete Rahmenbedingungen schafft.

### **3 ZIELSETZUNGEN**

Mit der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung wird eine Rechtsnorm geschaffen, mit der einerseits die administrative und juristische Umsetzung der wesentlichen Projektideen gewährleistet wird und andererseits genügend planerischer Spielraum für die weitere Planung gewährt wird, damit Projektfeinabstimmungen noch möglich sind.

Aufbauend auf einer umfassenden Bestandsaufnahme ist für den Planungsbereich, abgeleitet von einer Analyse, ein Bebauungsplan zu erstellen, der dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit, den Erfordernissen des Landschafts- und Ortsbildes und der speziellen örtlichen Gegebenheit Rechnung trägt.

Ziele dieses Bebauungsplanes sind:

- Eine ökonomische Nutzung von Grund und Boden.
- Eine zweckmäßige, wirtschaftliche Erschließung, Ver- und Entsorgung für das gesamte Planungsgebiet.
- Die Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative und juristische Umsetzung der Planungsziele gewährleistet wird.
- Berücksichtigung des Flächenbedarfes der derzeit bekannten Grundstücksinteressenten.
- Ausweisung von Lärm- und Sichtschutzmaßnahmen sowie grundsätzlicher Gestaltungsmaßnahmen.
- Abklärung der Infrastrukturfragen (Wasserver- und -entsorgung, Strom, Erschließung).
- Festschreibung der genauen Verwendung des Grundstückes.
- Berücksichtigung der besonderen ökologischen Situation (Amphibienwanderstrecke zur Drau, Lehmsteilwand, Uferbereich des Teiches, Teich, Biotopverbundsystem).

### **4 PLANUNGSRAUM**

Der Planungsraum in einem Ausmaß von ca. 8 ha liegt im Ortsteil St. Peter im Holz südöstlich des Hauptortes Lendorf. Die Entfernung zur Bezirkshauptstadt Spittal beträgt ca. 2 km.

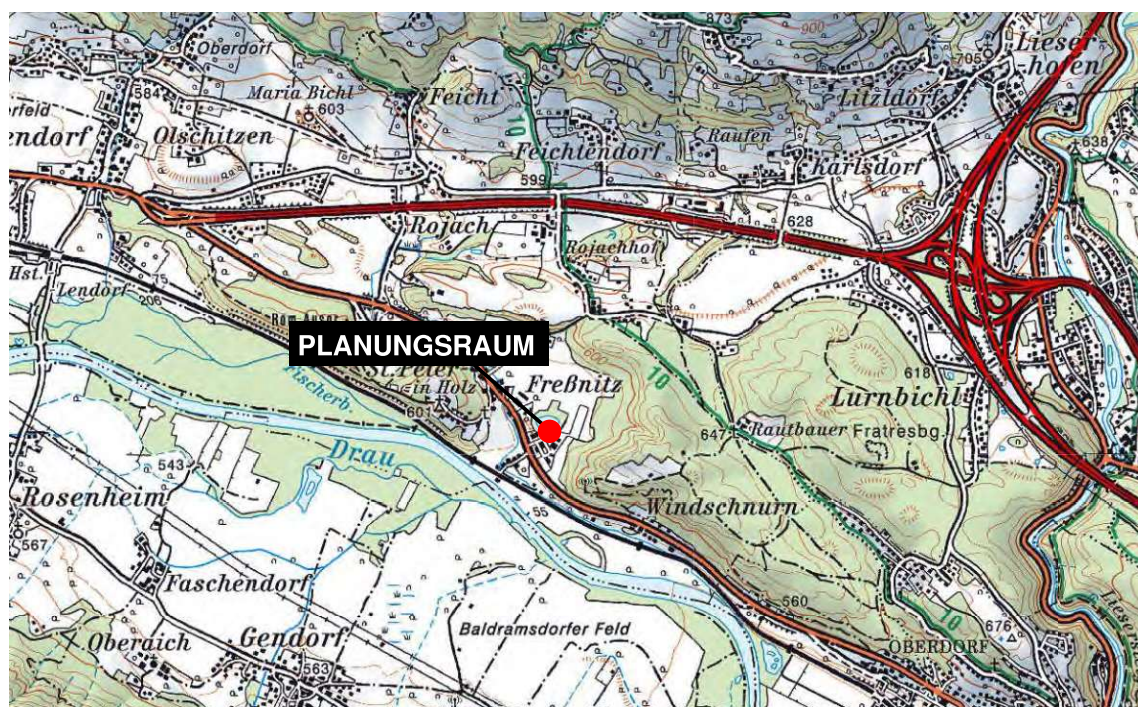


Abbildung 1: Planungsraum im kommunalen Kontext (Quelle: KAGIS)

Im Süden und Westen des Gewerbegebietes führt die Drautal Bundesstraße (B100) vorbei, der übrige Planungsraum wird von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

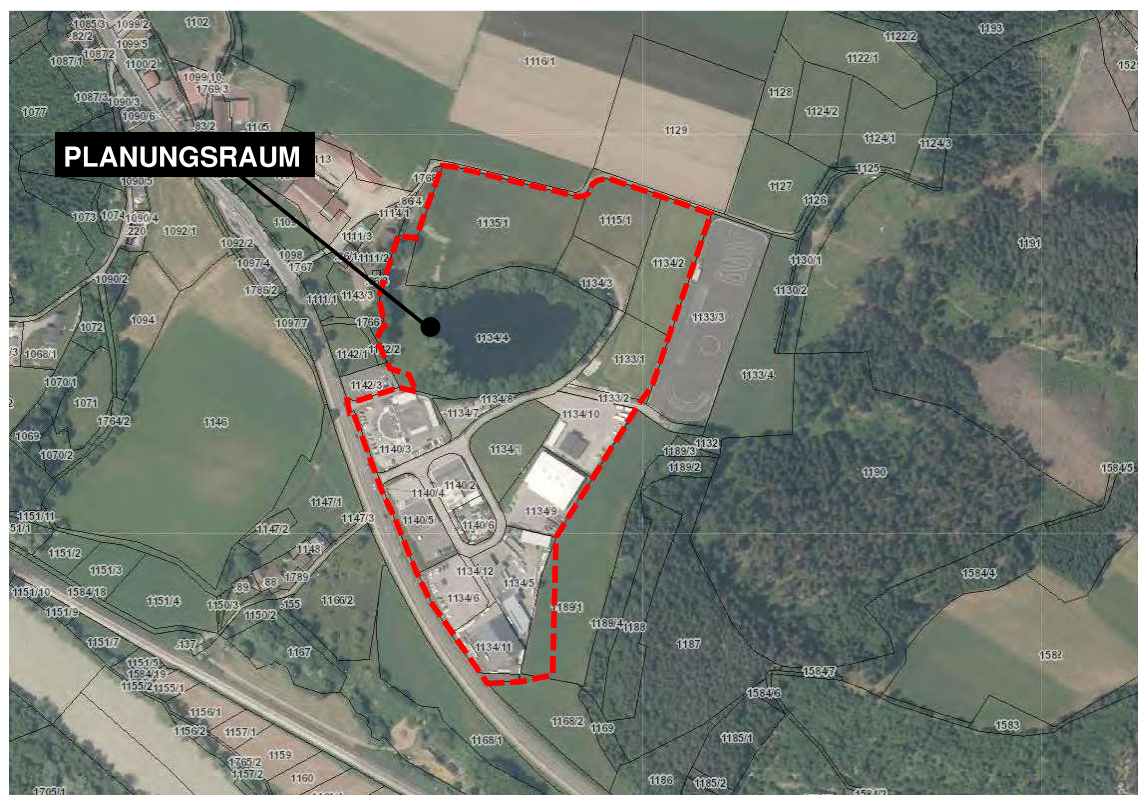


Abbildung 2: Planungsraum am Orthofoto (Quelle: KAGIS)



## 5 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 5.1 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) der Gemeinde Lendorf aus dem Jahr 2011 ist der Planungsraum mit einer gewerblichen Funktion ausgewiesen. Im Norden wird diese mit einer relativen Siedlungsgrenze begrenzt. Im Osten wurde das Fahrsicherheitsgelände mit einer zentralörtlichen Funktion belegt. Im westlichen Anschluss besteht eine Hofstelle.

Die Ortschaft Freßnitz mit dörfliche Mischfunktion befindet sich im Nordwesten in ca. 350 m Entfernung.



Abbildung 3: Auszug aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept 2011

## 5.2 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Der Planungsraum ist zum Großteil als „Bauland - Gewerbegebiet“ ausgewiesen, wobei nördliche Teilflächen mit Aufschließungsgebiet belegt sind. Der relativ zentral gelegene Teich wurde ersichtlich gemacht. Umgeben wird dieser von „Grünland - Schutzstreifen als Immissionsschutz - am Gewässer“. Die interne Gewerbegebieterschließung wurde als allgemeine Verkehrsfläche gewidmet. Geringe Flächen sind als „Grünland - für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ ausgewiesen. Im Süden ragt eine Teilfläche der Ersichtlichmachungen - Bundesstraße in den Planungsraum hinein.

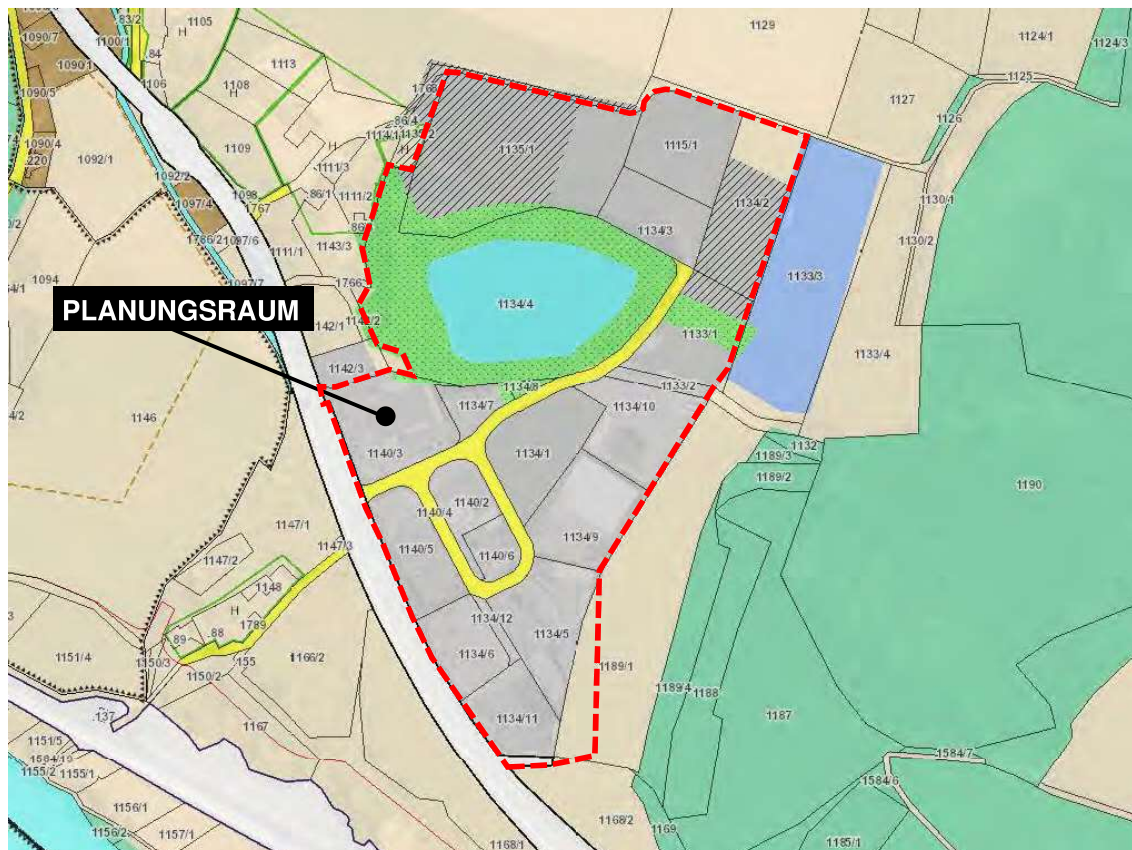


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

## 5.3 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

Nutzungseinschränkungen durch Schutz- und Schongebiete sowie Gefahrenzonen sind nicht vorhanden. Der Planungsraum wird durch die Gefahrenzone der Drau (BWV) nicht beeinflusst.

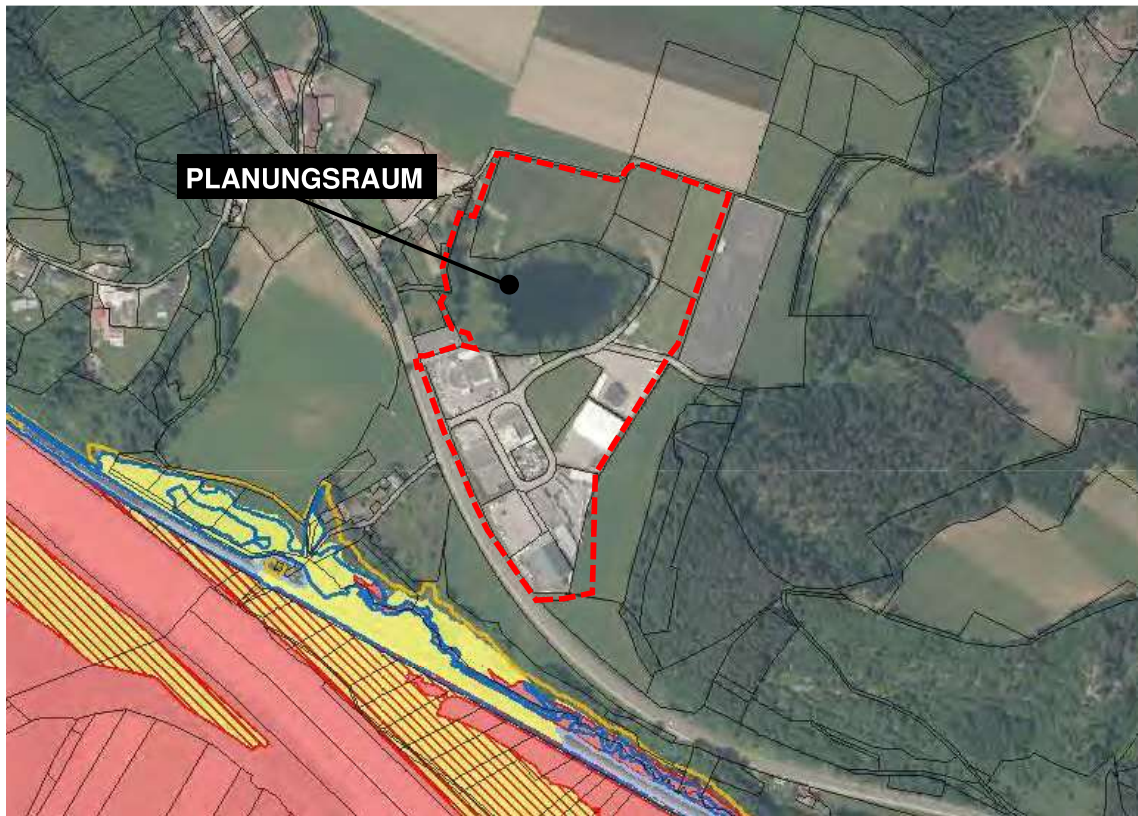


Abbildung 5: Auszug aus dem Gefahrenzonenplan WLW (Quelle: KAGIS)

Gemäß Auskunft der Kelag verläuft ein 0,4 kV-Kabel in Nord-Südrichtung durch den Planungsraum.

## 6 PLANUNG

Funktional liegt der Planungsraum an der Achse Bezirkshauptstadt Spittal - Mölltal - Drautal. Das Sachgebietsprogramm für Standorträume für Gewerbe- und Industrieflächen von regionaler Bedeutung (1996) weist im Standortraum Spittal den Gemeinden Spittal, Radenthein und Lurnfeld Gewerbe- und Industrieflächen von regionaler Bedeutung zu (mindestens 5 ha groß und unter bestimmten Voraussetzungen).

Der damaligen Nutzung entsprechend wurde das gesamte Ziegeleigebäude 1967 als Leichtindustrialgebiet gewidmet. Aufgrund mehrmaliger Eigentümerwechsel und der daraus resultierenden rechtlichen Konsequenzen kam die Gemeinde Lendorf damals in der Phase der Erarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes zum Entschluss, die Baulandwidmung (mit wenigen Ausnahmen) am Areal zu belassen und das Areal einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Zum heutigen Zeitpunkt sind vorallem die südlich des Kapellerteiches liegenden Gewerbeflächen fast zur Gänze verwertet und bebaut. Für die nördlichen Flächen mussten aufgrund geänderter Voraussetzungen (Änderung der Besitzverhältnisse) die baulichen Rahmenbedingungen angepasst werden.

Der Standort liegt nur ca. 2 km von der Bezirkshauptstadt Spittal entfernt an der Bundesstraße in das Drau- bzw. Mölltal. Innerhalb der Gemeinde Lendorf begründet sich die Lage des Planungsraumes, der auch im Siedlungsleitbild des Örtlichen Entwicklungskonzeptes ausgewiesen wurde, dadurch, dass

- der Standort geeignet ist, eine Ansiedlung von Betrieben ohne Nutzungskonflikte mit der Umgebung zu gewährleisten,
- der Planungsraum eine direkte Anbindung zur Drautal Bundesstraße aufweist,
- die Autobahnanschlussstelle nur ca. 2 km entfernt ist und
- auch genügend Raum für Erweiterungen vorhanden ist.

Nutzungseinschränkungen, die sich aus der besonderen ökologischen Situation ergeben,

- Gewässer mit dazugehörigen Uferflächen und Vegetationsstreifen,
- Lehmsteilwand und
- Biotopverbundsystem (auch Amphibienwanderstrecken)

wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Im Gewerbepark wurde die „grüne Lunge“ um den Kapellerteich berücksichtigt: der ehemalige Ziegeleiteich und die Lehmsteilwand, die das künftige Zentrum vom benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb optisch trennt, bleibt der Fauna und Flora erhalten.

## **7 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN EINZELNEN PARAGRAPHEN DER VERORDNUNG:**

**zu § 5:** Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Als Baumasse ist das Volumen der Baukörperumhüllung heranzuziehen.

Als Baumasse gilt der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußeren Begrenzungen des Baukörpers.

**zu § 6:** Offene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude, Gebäudeteile oder bauliche Anlagen allseits freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden.

Halboffene Bauweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Baugrundstücken die Gebäude bzw. Gebäudeteile an der gemeinsamen seitlichen Baugrundstücksgrenze aneinandergelagert, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden.

Geschlossene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude an zwei oder mehreren Seiten bis an die Nachbargrundstücksgrenze herangebaut werden.

Mit einer offenen, halboffenen oder geschlossenen Bauweise soll eine den betrieblichen Erfordernissen entsprechende Bebauung bzw. Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht werden. Dass die halboffene

oder geschlossene Bebauung an die Zustimmung der betroffenen Grundstücksnachbarn gebunden ist, soll eventuelle Zwistigkeiten, Nutzungseinschränkung und Grundstücksentwertungen hintanhaltend.

- zu § 7:** Die Maximalhöhe der Dachoberkante wurde insofern gewählt, dass damit eine maximale Gebäudehöhe angegeben werden kann, innerhalb der eine den betrieblichen Erfordernissen entsprechende Bebauung möglich sein soll (maximale Höhe von 12 m). Ausnahmen für Gebäudehöhen betrieblich unbedingt erforderlicher Anlagen, wie Silos usw. sollten nach Einzelbegutachtung grundsätzlich möglich sein.
- zu § 9:** Da für die Haupterschließung der Lkw-Verkehr (mit Anhänger) maßgebend ist, sollte die Fahrbahn (Breite des Streifens, auf dem sich der Fahrverkehr abwickelt) eine Breite von 6,0 m aufweisen, die Straßenkrone (Fahrbahnbreite + Grünstreifen + Bankette + Entwässerungsgräben) aber mindestens 8 m.  
Sollten Böschungen notwendig sein, sind sie der Fahrbahnmindestbreite hinzuzurechnen.
- zu § 10:** Um die Gebäude besser in die freie Landschaft einzubinden, wurden flache Sattel- oder Pultdächer gewählt.
- zu § 12:** Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sollen am Planungsstandort ausschließlich Gebäude für gewerbliche Nutzung errichtet werden.

## **8 STELLUNGNAHME ZUM KÄRNTNER UMWELTPLANUNGSGESETZ - K-UPG 2004 IDGF. LGBL. NR. 24/2016 - ÜBER DIE STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG FÜR DEN GEGENSTÄNDLICHEN TEILBEBAUUNGSPLAN**

Gemäß Kärntner Umweltplanungsgesetz - K-UPG 2004 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr. 24/2016 - 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.

Durch den Teilbebauungsplan auf der Widmungsfläche ist die Errichtung eines UVP-pflichtigen Vorhabens aufgrund der restriktiven Festlegungen in der Verordnung nicht zu möglich. Ebenso ist von der Festlegung des Teilbebauungsplanes kein Natura 2000-Gebiet von Umweltauswirkungen betroffen. Die Planungsfläche weist daneben keine Merkmale auf, die aufgrund anderer Gesetzesmaterien als schutzwürdig angesehen werden können.

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

Stand: 13.10.2021