

Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

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



GEMEINDE
LENDORF

INTEGRIERTE FLÄCHEWIDMUNGS-
UND BEBAUUNGSPLANUNG

„TRATTENSIEDLUNG“



**GEMEINDE
LENDORF**

**INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND
BEBAUUNGSPLANUNG**

„TRATTENSIEDLUNG“

gemäß K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021,
§§ 48 – 51 in Verbindung mit § 52

Parzellen Nr. 373/1, 385, 386, 389, 395, 398, 399/14
Teilflächen der Parzellen Nr. 383, 384, 393, 399/15, 399/23
alle KG Lendorf (73407)

**VERORDNUNG
RECHTSPLAN
ERLÄUTERUNGEN**

VERFASSER
LWK ZIVILTECHNIKER - GMBH
EUROPASTRASSE 8
9524 VILLACH

PROJEKTLEITUNG
MAG. HELMUT WURZER
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent
Geographie

MÄRZ 2023

Gemeinde Lendorf

Zahl: _____

ENTWURF EINER VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Lendorf vom _____,
Zahl _____, mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„TRATTENSIEDLUNG“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 52 des 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 06.03.2023
 - b. Der Plan über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Anlage 1; Blätter 1 bis 10) vom 06.03.2023
 - c. Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2), Plan-Nr. 0616-0317 vom 10.02.2023
 - d. Der Erläuterungsbericht vom 10.02.2023

§ 2

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 373/1, 385, 386, 389, 395, 398 und 399/14 sowie für Teilflächen der Parzellen Nr. 383, 384, 393, 399/15 und 399/23, alle KG Lendorf, mit einer Gesamtfläche von ca. 38.622 m².

II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

§ 3

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Lendorf wird insofern geändert, als unter den nachstehenden Punkten festgelegt wird:

1a/2023

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 373/1, 385, 386, 389, 393, 395, 398, 399/14 und 399/15, alle KG Lendorf, von bisher „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland-Dorfgebiet“ im Gesamtausmaß von ca. 25.699 m².

1b/2023

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 373/1, 389, 395, 398, 399/14, 399/15 und 399/23, alle KG Lendorf, von bisher „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“ im Gesamtausmaß von ca. 5.365 m².

1c/2023

Umwidmung von Teilflächen der Parzelle Nr. 398, KG Lendorf, von bisher „Bauland - Dorfgebiet“ in „Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“ im Gesamtausmaß von ca. 435 m².

1d/2023

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 383, 384, 385, 386 und 393, alle KG Lendorf, von bisher „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Grünland - Schutzstreifen als Immissionsschutz – Waldschutzabstand“ im Gesamtausmaß von ca. 4.345 m².

1e/2023

Umwidmung von Teilflächen der Parzelle Nr. 399/15, KG Lendorf, von bisher „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Grünland - Versickerungsbecken“ im Gesamtausmaß von ca. 1.412 m².

1f/2023

Umwidmung einer Teilflächen der Parzelle Nr. 399/15, KG Lendorf, von bisher „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Grünland - Garten“ im Gesamtausmaß von ca. 513 m².

1g/2023

Umwidmung von Teilflächen der Parzelle Nr. 373/1, KG Lendorf, von bisher „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Grünland - Park“ im Gesamtausmaß von ca. 380 m².

III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§ 4

Mindestgröße der Baugrundstücke

(1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird

- | | |
|----------------------------------|--------------------|
| - bei offener Bauweise mit | 400 m ² |
| - bei halboffener Bauweise mit | 350 m ² |
| - bei geschlossener Bauweise mit | 250 m ² |

festgelegt und ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) ersichtlich gemacht.

(2) Bei Grundstücksteilungen für Versorgungseinrichtungen (Trafostationen etc.) ist eine Unterschreitung der Mindestgrößen gemäß Abs.1 zulässig.

§ 5

Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

(1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschosßflächenzahl (GFZ) bestimmt. Dieser Wert ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschosßflächen zur Baugrundstücksfläche.

(2) Die Bruttogeschosßfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes. Die Berechnung der Bruttogrundfläche erfolgt nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände.

(3) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes beträgt

- | | |
|------------------------------|-------|
| - bei offener Bauweise | 0,60 |
| - bei halboffener Bauweise | 0,70 |
| - bei geschlossener Bauweise | 0,70. |

(4) Grundflächen, die für Anlagen von Versorgungsunternehmen in Anspruch genommen werden (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen u. ä.), Carports sowie die Grundflächen aller Balkone, sowie Sonnenschutzdächer, überdachte Kellerstiegen/Tiefgarageneinfahrten sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

(5) Garagen, Nebengebäude, 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 (auch unter Einbeziehung einer möglicherweise erforderlichen Brandschutzwand an der Grundstücksgrenze).
- (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.

§ 6

Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene, halboffene und geschlossene Bebauungsweise festgelegt.

§ 7

Geschoßanzahl

- (1) Die maximale Geschoßanzahl wird mit 2 oberirdischen Geschossen festgelegt.
- (2) Kellergeschoße gelten als Geschos, wenn ihre Rohdeckenoberkante an einer Stelle mehr als 1,50 m über das angrenzende projektierte Gelände ragt. Davon ausgenommen sind Kelleraußenstiegen und Tiefgarageneinfahrten.
- (3) Bei Gebäuden ohne die übliche Geschoßeinteilung errechnet sich die Geschoßanzahl aus der Gebäudehöhe in Metern, gemessen von der Fußbodenoberkante Erdgeschoß, geteilt durch 3,5.

§ 8

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen und sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) festgelegt.
- (2) Innerhalb der Baulinien sind oberirdische Gebäude und sonstige bauliche Anlagen 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,

Stützmauern usw.) sowie untergeordnete Baulichkeiten gemäß § 6 Abs 2 der Kärntner Bauvorschriften, sofern sie den Bestimmungen des Brandschutzes entsprechen.

§ 9

Äußere Gestaltung, Dachformen, Dachneigung

- (1) Die Dachformen für Hauptgebäude sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) ersichtlich gemacht.
- (2) Nebengebäude sind von den Bestimmungen des Abs. 1 ausgenommen.
- (3) Stützmauern und Stützkonstruktionen mit einer Höhe von mehr als 1,0 m vom bestehenden Gelände aus gemessen sind nicht zulässig.

§ 10

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) festgelegt.
- (2) Die Erschließungsstraßen haben eine Breite von mindestens 7,0 m aufzuweisen.
- (3) Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze am Baugrundstück nachzuweisen.
- (4) Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs anzufahren sein (bei Toranlagen mit entsprechender Funkfernbedienung).
- (5) Garagentore, Einfahrtstore (auch bei Einfriedungen) dürfen nicht in Richtung der Straße aufschlagen, es sei denn, die Torbreite wird zu den Mindestabständen hinzugerechnet.

§ 11

Grünanlagen (Bepflanzungsgebot)

- (1) Der Dorfplatz ist zu begrünen und es ist eine fachgerechte Bepflanzung mit heimischen bzw. standorttypischen Baum und Strauchpflanzen anzulegen.
- (2) Es sind im Mindestausmaß zwei Laubbäume (ungefähre Lage ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 – Rechtsplan) festgelegt) mit großkronigem Wuchs und ortstypischer Baumart mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) zu pflanzen.

- (3) Im Bereich des Dorfplatzes sind zusätzlich attraktive Sitzmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen und dauerhaft zu erhalten.

§ 12

Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Lendorf in Kraft.
- (2) 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: ____2023

Abgenommen am: ____2023

Stand: 06.03.2023

Anlage 1
Blatt 1/10

Gemeinde
Lendorf

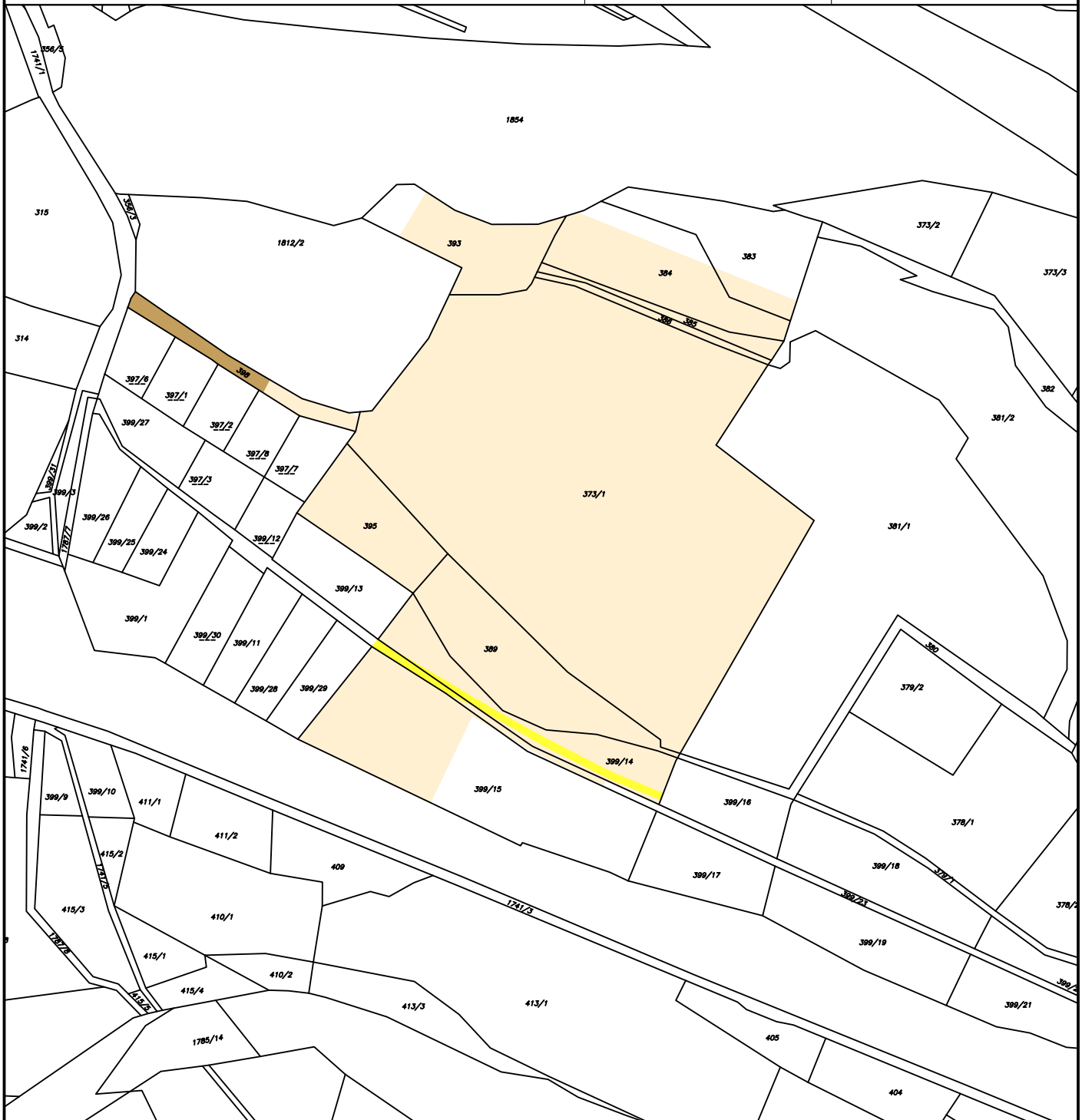
Europastraße 8, 9524 Villach
Telefon: 04242 23323
E-Mail: office@l-w-k.at
www.l-w-k.at






Art des Planes: Flächenwidmung Bestand

Maßstab: 1:2500

Stand: 06.03.2023



Legende:

-  Bauland - Dorfgebiet
-  Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
-  Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche



Anlage 1
Blatt 2/10

Gemeinde
Lendorf

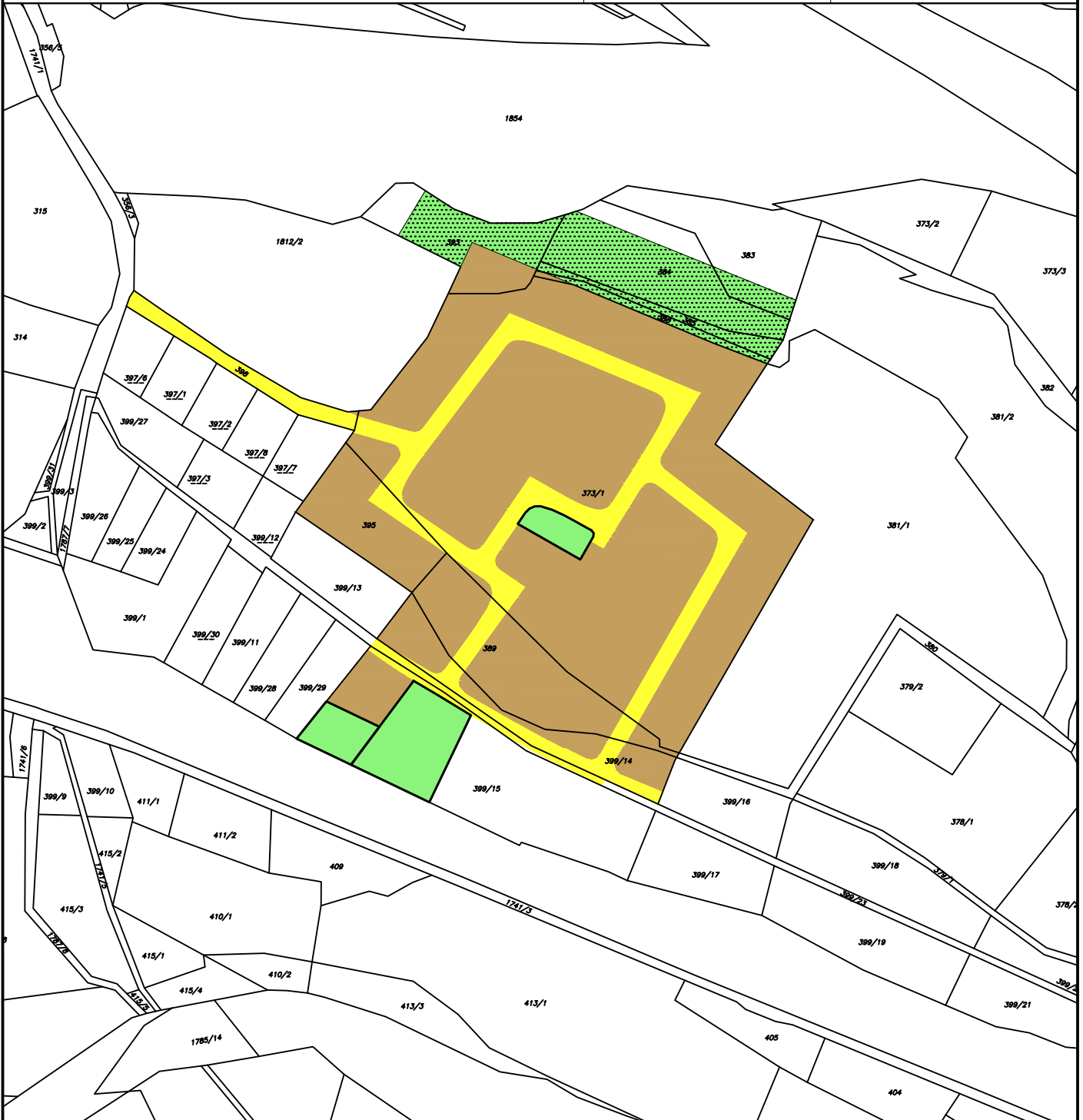
Europastraße 8, 9524 Villach
Telefon: 04242 23323
E-Mail: office@l-w-k.at
www.l-w-k.at









Art des Planes: Flächenwidmung Planung

Maßstab: 1:2500


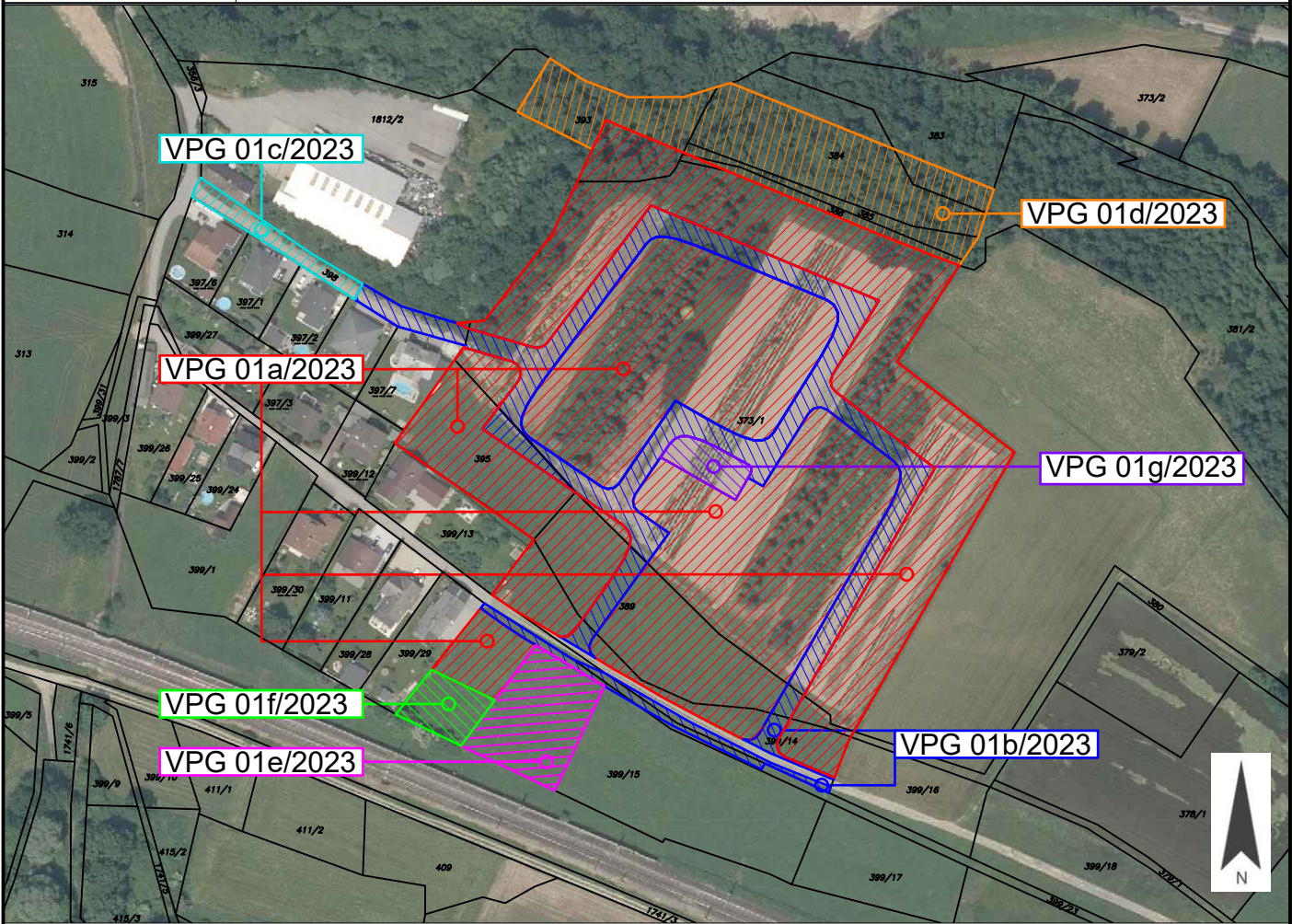
Stand: 06.03.2023


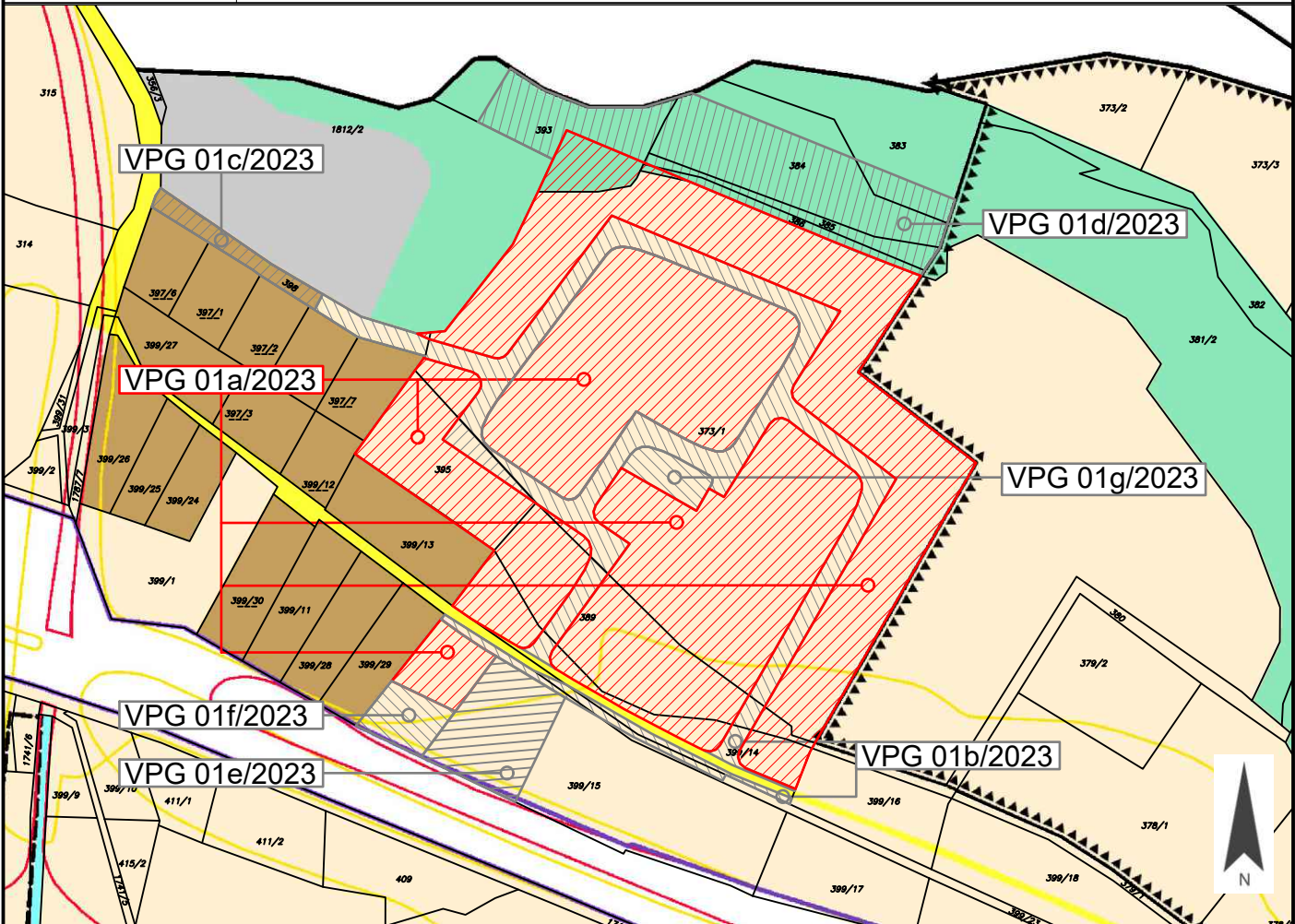



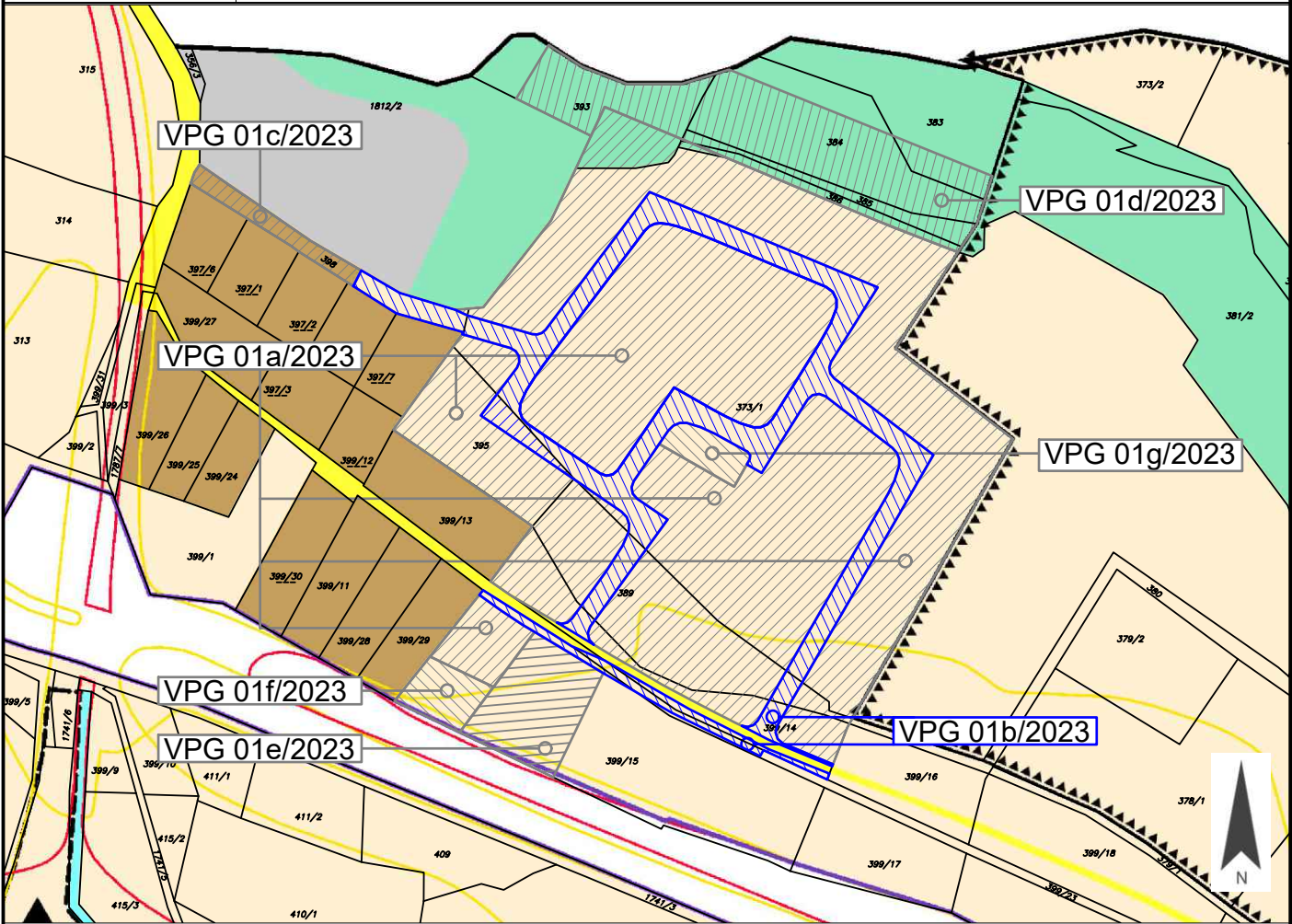
Legende:


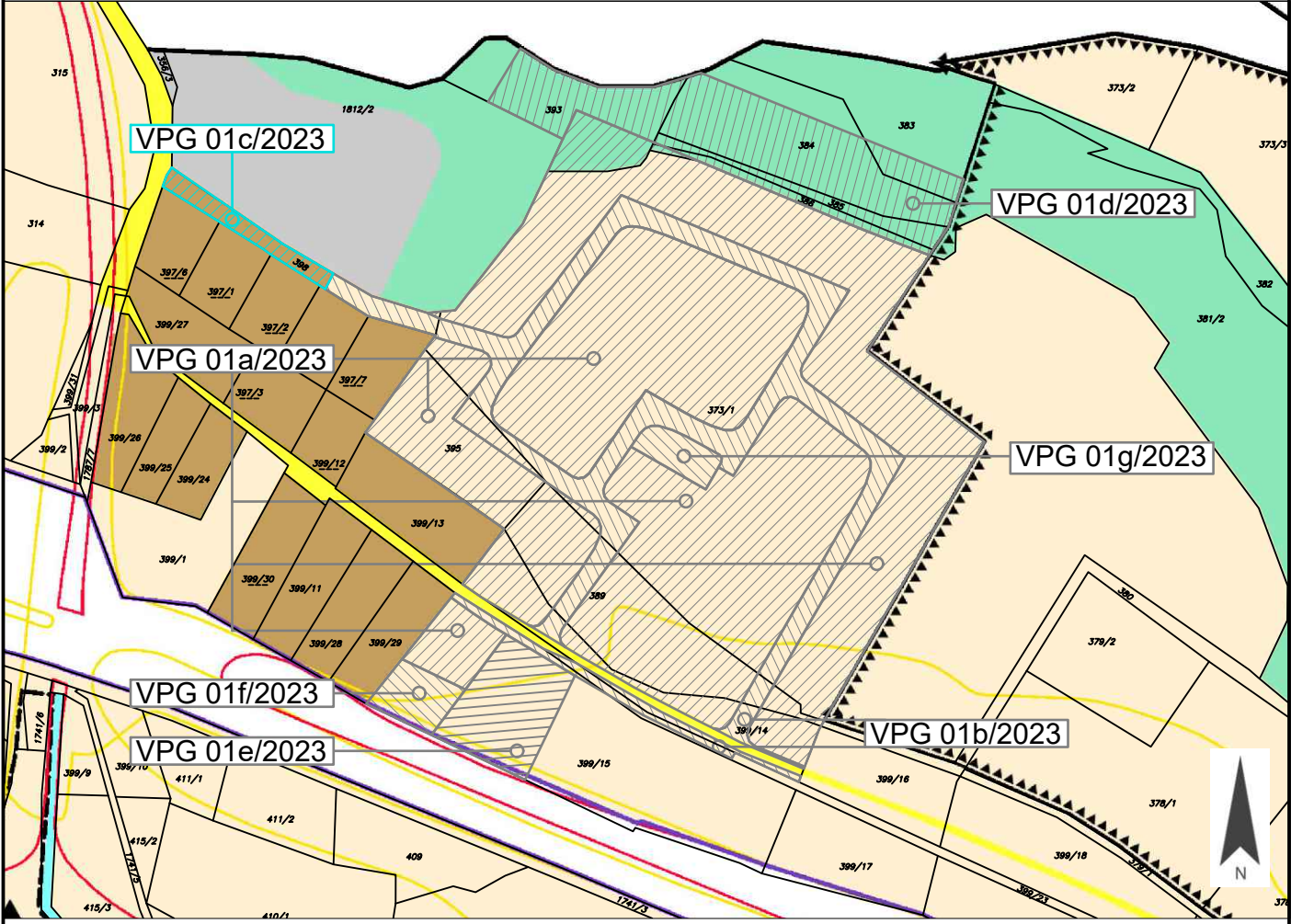
- | | | | |
|---|--|---|-----------------|
|  | Bauland - Dorfgebiet | | |
|  | Grünland - Garten |  | Grünland - Park |
|  | Grünland - Versickerungsbecken | | |
|  | Grünland - Schutzstreifen als Immissionsschutz - Waldschutzabstand | | |
|  | Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche | | |


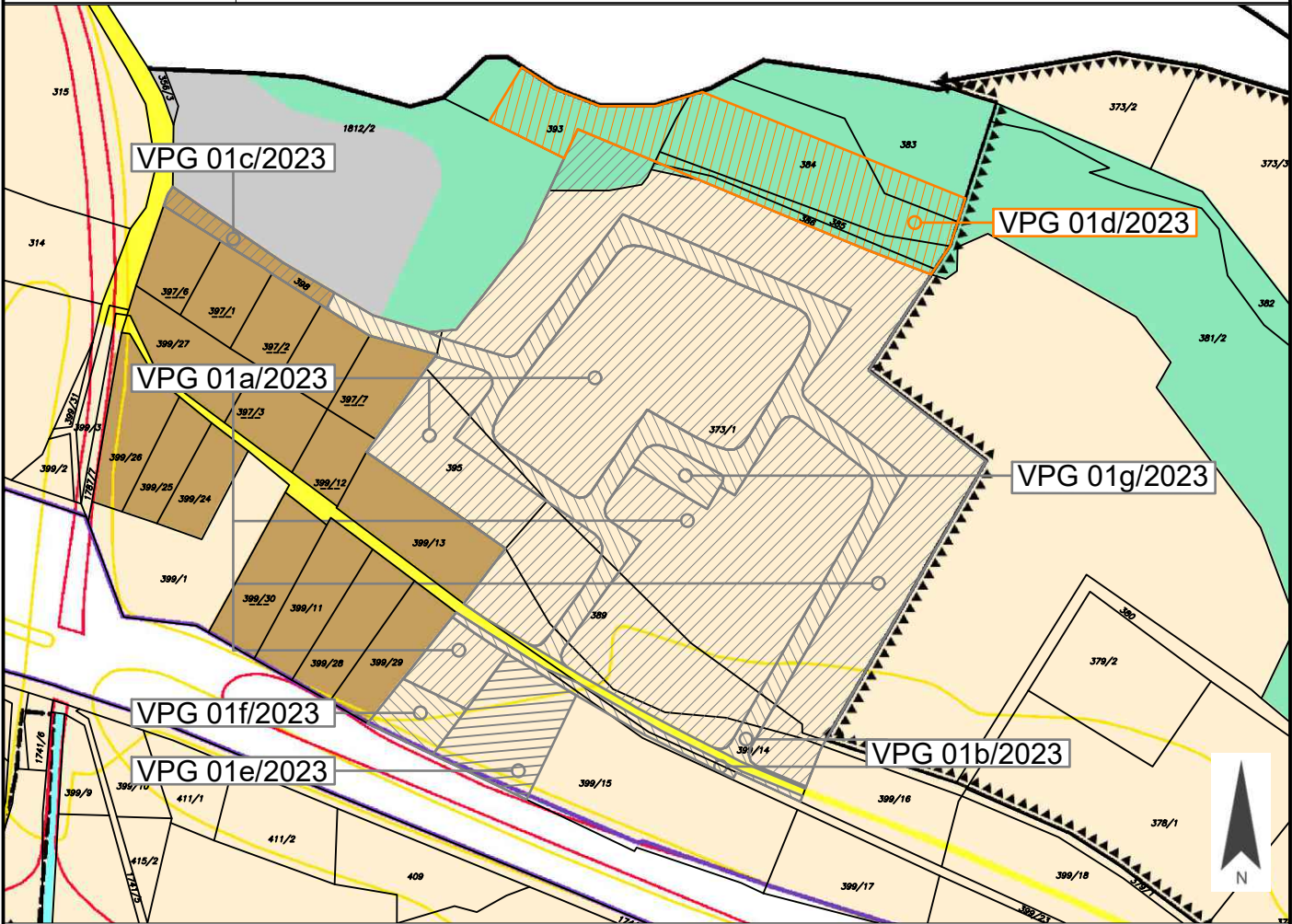



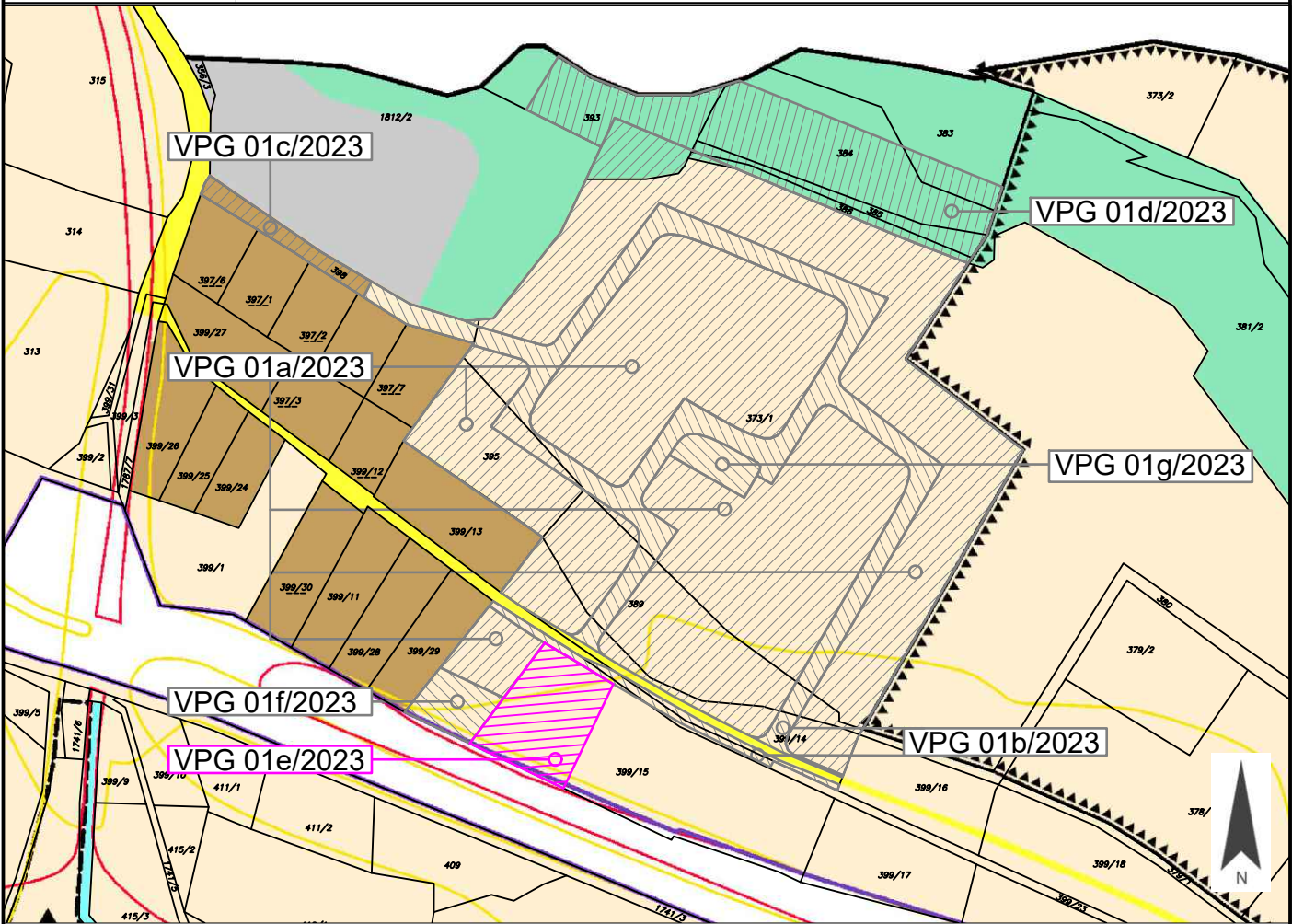
Anlage 1 Blatt 3/10	Gemeinde Lendorf	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at  <small>Ziviltechniker GmbH</small>
Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag		VPG-Nummer: 01/2023
Ergänzende Informationen:		Grundstück Nr.: Katastralgemeinde: Lendorf (73407) Maßstab: 1:2500 Stand: 06.03.2023
		
Widmungsänderung von:		
Widmungsänderung in:		
Fläche:		
Kundmachung: vom bis		
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: Zahl:		


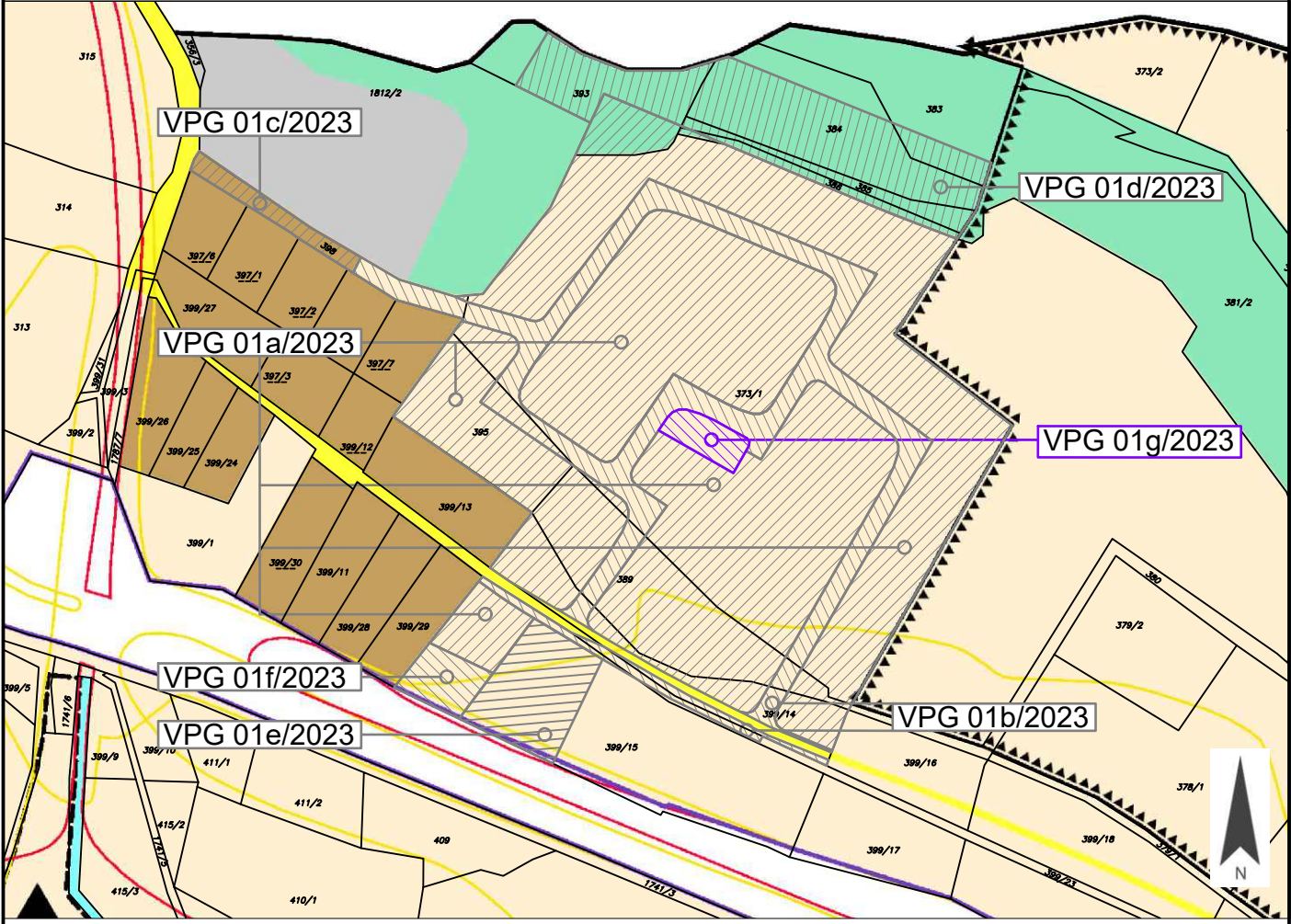
Anlage 1 Blatt 4/10	Gemeinde Lendorf	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at  Ziviltechniker GmbH
Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag		VPG-Nummer: 01a/2023
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: Teilflächen: 373/1 (ca. 18.953 m ²), 385 (ca. 1 m ²), 386 (ca. 27 m ²), 389 (ca. 2.658 m ²), 393 (ca. 525 m ²), 395 (ca. 1.650 m ²), 398 (ca. 6 m ²), 399/14 (ca. 1.241 m ²), 399/15 (ca. 638 m ²) Katastralgemeinde: Lendorf (73407) Maßstab: 1:2500 Stand: 06.03.2023	
		
Widmungsänderung von:		Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
Widmungsänderung in:		Bauland - Dorfgebiet
Fläche:		ca. 25.699 m ²
Kundmachung:		vom bis
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: Zahl:		

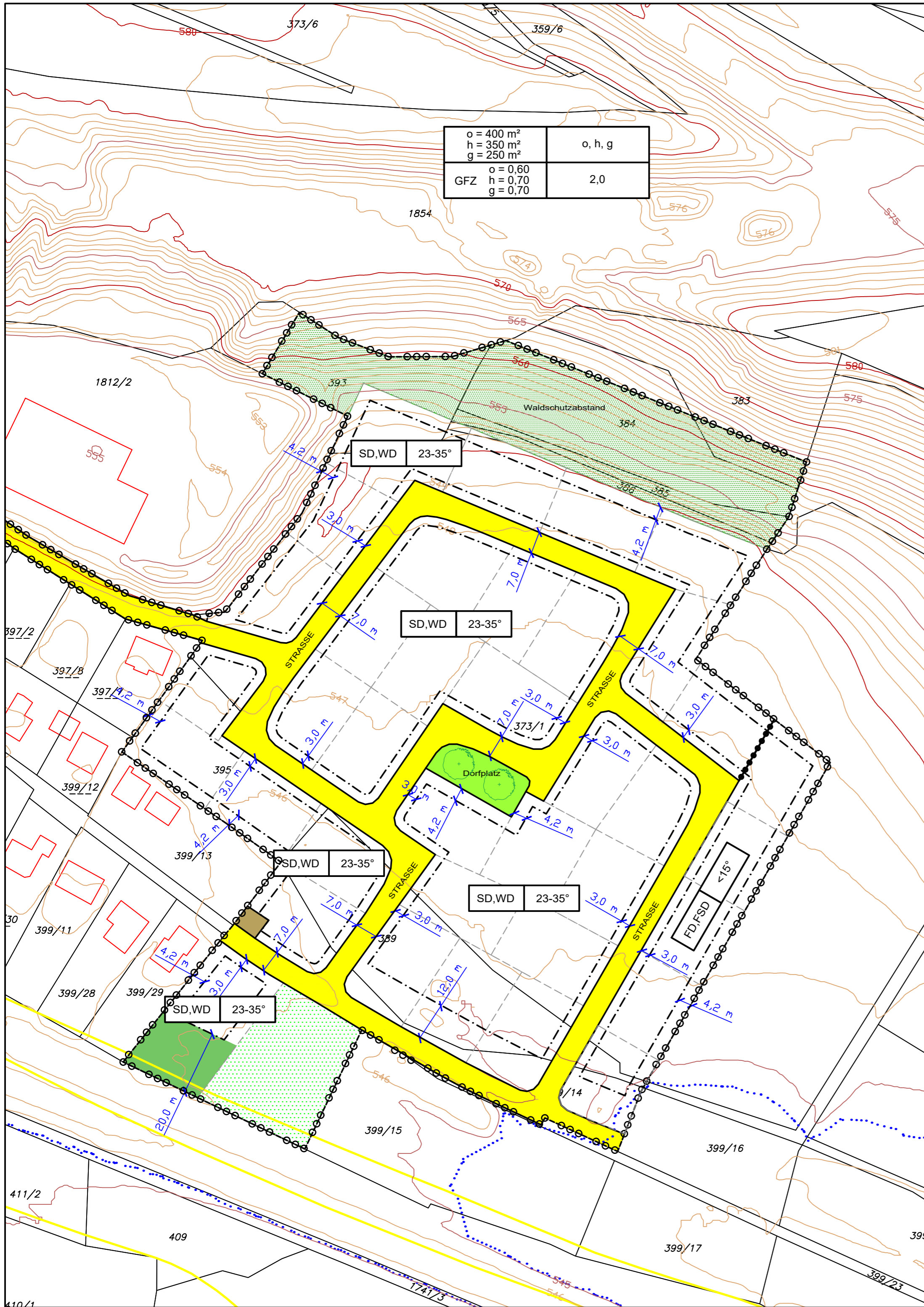
Anlage 1 Blatt 5/10	Gemeinde Lendorf	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at  Ziviltechniker GmbH
Art des Planes:	Lageplan zum Umwidmungsantrag	VPG-Nummer: 01b/2023
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: Teilflächen: 373/1 (ca. 3.930 m ²), 389 (ca. 303 m ²), 395 (ca. 197 m ²), 398 (ca. 292 m ²), 399/14 (ca. 341 m ²), 399/15 (ca. 137 m ²), 399/23 (ca. 165 m ²) Katastralgemeinde: Lendorf (73407) Maßstab: 1:2500 Stand: 06.03.2023	
		
Widmungsänderung von:	Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland	
Widmungsänderung in:	Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche	
Fläche:	ca. 5.365 m ²	
Kundmachung:	vom	bis
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: Zahl:		

Anlage 1 Blatt 6/10	Gemeinde Lendorf	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at  Ziviltechniker GmbH
Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag		VPG-Nummer: 01c/2023
Ergänzende Informationen:		Grundstück Nr.: Teilfläche: 398 (ca. 435 m ²) Katastralgemeinde: Lendorf (73407) Maßstab: 1:2500 Stand: 06.03.2023
		
Widmungsänderung von:		Bauland - Dorfgebiet
Widmungsänderung in:		Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche
Fläche:		ca. 435 m ²
Kundmachung:		vom bis
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: Zahl:		

Anlage 1 Blatt 7/10	Gemeinde Lendorf	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at  Ziviltechniker GmbH
Art des Planes:	Lageplan zum Umwidmungsantrag	VPG-Nummer: 01d/2023
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: Teilflächen: 383 (ca. 304 m ²), 384 (2.233 m ²), 385 (ca. 409 m ²), 386 (ca. 281 m ²) und 393 (ca. 1.118 m ²)	
	Katastralgemeinde: Lendorf (73407)	
	Maßstab: 1:2500	Stand: 06.03.2023
		
Widmungsänderung von:	Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland	
Widmungsänderung in:	Grünland - Schutzstreifen als Immissionsschutz - Waldschutzabstand	
Fläche:	ca. 4.345 m ²	
Kundmachung:	vom bis	
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: Zahl:		

Anlage 1 Blatt 8/10	Gemeinde Lendorf	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at  Ziviltechniker GmbH
Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag		VPG-Nummer: 01e/2023
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: Teilfläche: 399/15 (ca. 1.412 m ²) Katastralgemeinde: Lendorf (73407) Maßstab: 1:2500 Stand: 06.03.2023	
		
Widmungsänderung von:	Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland	
Widmungsänderung in:	Grünland - Versickerungsbecken	
Fläche:	ca. 1.412 m ²	
Kundmachung:	vom bis	
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: Zahl:		

Anlage 1 Blatt 10/10	Gemeinde Lendorf	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at  Ziviltechniker GmbH
Art des Planes:	Lageplan zum Umwidmungsantrag	VPG-Nummer: 01g/2023
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: Teilfläche: 373/1 (ca. 380 m ²)	Katastralgemeinde: Lendorf (73407)
	Maßstab: 1:2500	Stand: 06.03.2023
		
Widmungsänderung von:	Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland	
Widmungsänderung in:	Grünland - Park	
Fläche:	ca. 380 m ²	
Kundmachung:	vom	bis
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: Zahl:		



LEGENDE

o = 400 m ² h = 350 m ² g = 250 m ²	o, h, g	BEBAUUNGSWEISE	SD,WD	23-35°	DACHNEIGUNG
GFZ o = 0,60 h = 0,70 g = 0,70	2,0	MAX. GESCHOSSANZAHL			

BAULICHE AUSNUTZUNG (GFZ ... Geschosflächenzahl)
MINDESTGRÖSSE DES BAUGRUNDSTÜCKS

DACHFORM
(SD ... Satteldach, WD ... Walmdach)
FD ... Flachdach, FSD ... flachgeneigtes Satteldach

- STRASSE** BEGRENZUNG VON STRASSEN
- DORFPLATZ**
- GARTEN**
- PUMPSTATION**
- SICKERFLÄCHE**
- WALDSCHUTZABSTAND**
- BAULINIE**
- GRENZE DES PLANUNGSRAUMES**
- GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER (STICHTAG APRIL 2022)**
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG**
- BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES**
- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER BEBAUUNGSBEDINGUNGEN**
- ISOHYPSE**
- GELBE GEFAHRENZONE (WLV)**
- HQ100 ÜBERFLUTUNGSFLÄCHE (BWV)**
- BAUMSYMBOL**

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Lendorf vom _____, Zl.: _____

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:

 LWK Ziviltechniker GmbH	Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschaftsplanung und -pflege A-9524 Villach Europastraße 8 Telefon: +43 4242 23323 e-mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	MAG. H. WÜRZER DIPL. ING. J. KNAPPINGER DIPL. ING. A. MATISCH
	Gemeinde LENDORF	

Gemeinde	LENDORF	Plan Nr.:	0616-0317
Projekt	"TRATTENSIEDLUNG"	Maßstab:	1:1000
Plan	ANLAGE 2 - RECHTSPLAN	Papierformat:	A2
		Gezeichnet:	GA
		Bezeichnung:	ANLAGE 2 RECHTSPLAN
		Quelle:	EIGENE ERHEBUNG
		Stand:	10.02.2023
		Änderungshinweis:	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„TRATTENSIEDLUNG“

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Geplant ist die Erweiterung der bestehenden „Trattensiedlung“ für ca. 36 Gebäude.

Es soll eine kompakte Wohnsiedlung in offener und halboffener Bauweise errichtet werden, welche mit dem ländlich geprägten Ortsbild der Siedlung harmonisiert. Gemäß dem Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Lendorf wird für die bestehende Siedlung zwar ein „Siedlungsansatz ohne Entwicklungsmöglichkeit“ beschrieben, jedoch kann dahingehend argumentiert werden, dass der Hauptort der Gemeinde Lendorf, mitsamt seinen Dienstleistungsfunktionen (Restaurant, Einkaufsmöglichkeiten, Bushaltestelle) nur wenige hundert Meter nördlich des Bauvorhabens situiert ist. Weiters ist auch ein naher Anschluss an den öffentlichen Schienenverkehr (Bahnhof Lendorf; 500 m Entfernung) gegeben und sogar rascher als vom Gemeindehauptort selbst erreichbar.

Aufgrund der ländlich geprägten Umgebung wurden im Zuge des Teilbebauungsplanes für die Geschoßflächenzahl, die Dachformen und die Bauhöhe restriktivere Regelungen, in Abweichung zum allgemeinen „Textlichen Bebauungsplan“ der Gemeinde Lendorf getroffen, um die Neubausiedlung möglichst gut in das bestehende Ortsbild eingliedern zu können. Auch gestalterisch hat sich die Bebauung am umliegenden Bestand der Trattensiedlung zu orientieren.

1.1 ÖFFENTLICHES INTERESSE

Ein übergeordnetes Ziel der Gemeinde Lendorf „ist eine konsequente und geregelte Siedlungsentwicklung mit einer qualitativen und quantitativen Stärkung der Ortskerne unter besonderer Rücksichtnahme auf das Ortsbild“.

Der dörfliche Charakter des Siedlungsansatzes soll dabei erhalten bleiben, die örtlichen Gegebenheiten sind zu berücksichtigen, eine ortsbildgerechte Maßstäblichkeit und Materialwahl anzustreben.

Die bewusste bauliche Verdichtung geht zudem mit dem Ziel einher, dort, wo bereits eine Ansiedelung und Erschließungsstraßen bestehen, die Nutzung zu intensivieren um im Umkehrschluss andere Flächen, die unberührt sind, freizuhalten. Dies soll eine achtsame Landnutzung gewährleisten und eine Konzentration der Bauentwicklung herbeiführen. Weiters ist davon auszugehen, dass durch das Bauvorhaben die Frequenz des Hauptortes Lendorf (400 Meter Entfernung) gestärkt wird und zur Etablierung als Gemeindezentrum beiträgt.

Für die Ausarbeitung des gegenständlichen Bebauungsplanes liegt das öffentliche Interesse daneben darin, dass aufgrund der Ausmaße des Projekts rechtliche Verbindlichkeiten für die vorhandenen architektonischen Entwürfe mit hoher Gestaltungsqualität geschaffen werden und so eine möglichst schonende Eingliederung der Projekte in das Orts- und Landschaftsbild geschehen kann. Hierzu werden die Richtlinien des allgemein gültigen Bebauungsplanes der Gemeinde Lendorf verschärft.

Die Schaffung von hochwertigem Wohnraum im Bezirk Spittal, welcher einen der stärksten Abwanderungsbezirke Österreichs darstellt, kann den Zuzug qualifizierter Arbeitskräfte generieren und damit die Auswirkungen der Landflucht reduzieren. Weiters kann die Auslastung der Infrastruktur (öffentlicher Verkehr) erhöht werden.

Ein weiteres Argument ist die Ausführung als Baulandmodell, in welchem die Gemeinde für die Hälfte der Parzellen das Zuweisungsrecht zu einem fixierten Quadratmeterpreis in einer privatwirtschaftlichen Vereinbarung mit dem Grundeigentümer fixiert hat.

2 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

zu § 7:

- **Geschoßanzahl**

- (1) Die maximale Geschoßanzahl wird mit 2,0 (statt 3,0) oberirdischen Geschoßen festgelegt.

Im Gegensatz zum textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Lendorf wird die Geschoßanzahl mit 2 oberirdischen Geschoßen festgelegt.

Diese restriktivere Regelung wird mit der Eingliederung in das ländlich geprägte Ortsbild begründet.

zu § 9:

- **Äußere Gestaltung, Dachformen, Dachneigung**

- (1) Als Dachform für Hauptgebäude werden sowohl das Sattel- und Walmdach mit einer Dachneigung von 23° bis 25° als auch das Flachdach bzw. flach geneigte Satteldach (<15°) festgelegt.

Es handelt es sich um eine „Kann-Bestimmung“, da jedoch auf die optische Eingliederung der Neubauten in das Ortsbild geachtet wird, wird im Anschluss an den baulichen Bestand als Dachform das Sattel- und Walmdach verordnet. Einzig im äußersten Osten (ersichtlich in den Nutzungsschablonen der Anlage 2) sind das Flachdach und flachgeneigte Satteldach zulässig.

3 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung findet sich im § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021.

§ 52 (1)

Wenn dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis gelegen ist sowie der Verwirklichung der im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele der örtlichen Raumplanung dient, darf der Gemeinderat mit Verordnung einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beschließen.

§ 52 (3)

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 Bebauungsbedingungen sind in Form eines Teilbebauungsplanes oder eines Gestaltungsplanes festzulegen. Die Flächenwidmungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 2. bis 4. Abschnittes des dritten Hauptstückes des K-ROG 2021 festgelegt werden, die Bebauungsbedingungen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 7. Abschnittes des dritten Hauptstückes des K-ROG 2021.

§ 52 (4)

Für das Verfahren für den Beschluss eines integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplans gelten die Verfahrensvorschriften für den Beschluss über den Flächenwidmungsplan sinngemäß.

3.1 FLÄCHENWIDMUNGSPLANUNG

Im 2. bis 5. Abschnitt des Ktn. Raumordnungsgesetzes 2021 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.

3.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Im 7. Abschnitt des K-ROG 2021 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 § 47 Abs. 6 sind eine Reihe von Bestimmungen obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke, die Geschosßanzahl oder die Bauhöhe, sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen. Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen gemäß § 48 Abs. 5 noch weitere Einzelheiten festgelegt werden, wie die Bebauungsweise, der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Baulinien, der Verlauf der Anlagen der Energieversorgung und der Fernmeldeeinrichtungen, Flächen für den ruhenden Verkehr, die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung, die Lage von Jugend- und Kinderspielplätzen und andere Gemeinschaftseinrichtungen, Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, Begrünung u.Ä.), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume u.Ä., die Art der Nutzung von baulichen Anlagen (Wohnungen, Handelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe u.Ä.) und den Ausschluss bestimmter Nutzungen zur Erhaltung oder Schaffung vielfältiger innerörtlicher Strukturen oder zur Vermeidung von Umweltbelastungen, Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung der charakteristischen Bebauungsstruktur und des Orts- und Landschaftsbildes, wie Festlegungen über die Dachform, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Farbgebung, wenn entsprechende Festlegungen nicht bereits im generellen Bebauungsplan gemäß § 47 Abs. 7 erfolgt sind, sowie Vorgaben für eine bestimmte zeitliche Abfolge der Bebauung (Bebauungsstufen).

3.3 VERFAHREN

Für das Verfahren der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung gelten die Verfahrensvorschriften für die Erlassung und Änderung von Flächenwidmungsplänen (§§ 38 und 39, K-ROG 2021) 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 § 38 Abs. 7 oder nach § 51 Abs. 7 vorliegen.

Für die Kundmachung von Verordnungen, mit denen integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen durchgeführt werden, gelten § 38 und § 51.

Demnach ist der Entwurf der Verordnung durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und im Internet auf der Homepage der Gemeinde bereitzustellen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben. Die Kundmachung über die Auflage hat auch im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde zu erfolgen. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung in Erwägung zu ziehen.

4 BESTANDSERHEBUNG

4.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt im Gemeindegebiet von Lendorf, wenige hundert Meter südlich des Autobahnzubringers Lendorf und der B100 Drautalstraße und nördlich der Bahnstrecke „Tauernbahn“ der ÖBB. Westlich des Planungsraumes schließt die bestehende Trattensiedlung an.

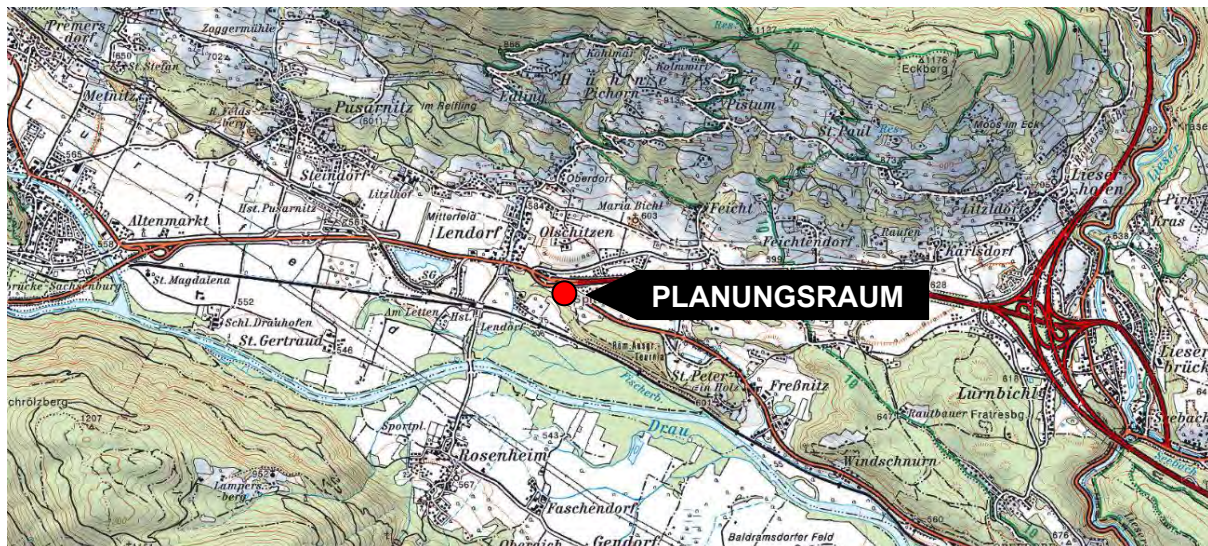


Abbildung 1: Lage im Großraum (Quelle: KAGIS)

Der großflächige Landschaftsraum ist durch das Lurnfeld im Drautal geprägt. Der Planungsraum befindet sich in der Talmitte, nördlich befindet sich die Reißeck- südlich die Goldeckgruppe. Der namensgebende Fluss, die Draa, fließt in geradem Flusslauf südlich am Planungsraum vorbei, wobei dieser von Feuchtgebieten begleitet wird, welche jedoch mit den Aufschüttungsflächen der Tauernbahn enden. Am sehr flachen Talboden des Lurnfeldes findet intensive landwirtschaftliche Nutzung statt, vorwiegend Ackerbau, aber auch Grünlandwirtschaft, nördlich des Planungsraumes wird zum Teil Forstwirtschaft betrieben. Flussabwärts schließt die römische Stadt Teurnia mit ihren Ausgrabungen an den Planungsraum an, Reste der Stadtmauer sowie der Bischofskirche aus dem Jahr 400 n. Chr. zeugen von reger Bautätigkeit bereits in der Römerzeit. Dieses, östlich an den Planungsraum angrenzende Gebiet ist im örtlichen Entwicklungskonzept als Landschaftsschutzgebiet Teurnia ausgewiesen.

Der Planungsraum wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und stellt eine annähernd ebene Fläche dar, welche nach Norden einen leichten Anstieg aufweist. Im Westen grenzt die bestehende Trattensiedlung an, außerdem befindet sich im Nordwesten ein Gewerbegebiet, welches aber durch ein Waldstück vom Planungsraum getrennt und von letzterem dadurch nicht einsehbar ist. Im Norden und Osten schließen forst- und landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Planungsraum an. Das Planungsgebiet wird von öffentlichem Gut in ihrer südlichen Mitte durchquert, außerdem grenzt es im Süden an die zweigleisige „Tauernbahn“ der ÖBB.



Abbildung 2: Die betroffenen Parzellen am Luftbild (Quelle: KAGIS)

4.2 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Der Planungsraum ist auf dem Straßenweg, durch den nach Nordwesten führenden Trattensiedlungsweg und die Baldramsdorfer Straße mit der B100 Drautalstraße und dem A10 Zubringer Lendorf sowohl regional, mit der Tauernautobahn auch überregional angeschlossen.

Innerhalb des Planungsraumes ist die Erschließung mittels eines ringförmigen Straßennetzes vorgesehen, wobei das Gebiet sowohl nach Westen als auch nach Süden verlassen werden kann. Alle Grundstücke sind ohne Stichstraße erreichbar, zentral im Planungsraum soll ein Dorfplatz entstehen.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt über die Buslinien 5108 (Spittal-Winklarn(-Lienz)-Heiligenblut) und 5128 (Spittal-Lieserhofen-Rojach), deren Haltestelle „Lendorf Bundesstraße“ in einer fußläufigen Entfernung von ca. 500 m liegt. Der Bahnhof „Lendorf“ befindet sich wenige hundert Meter westlich ebenso in fußläufiger Entfernung. Dieser wird von der S-Bahn-Kärnten (Linie S1 Friesach-Lienz) im Intervall von 60 Minuten bedient. Weniger als 2000 Meter westlich steht mit dem Bahnhof „Pusarnitz“ ein zweiter Haltepunkt zur Verfügung, welcher vom Nahverkehr (Spittal-Mallnitz) jedoch nur in unregelmäßigen Abständen angefahren wird.

Der Radweg R1 zieht westlich des Planungsraumes vorbei und ist über den Trattensiedlungsweg unmittelbar erreichbar.

4.3 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.3.1 Örtliches Entwicklungskonzept

Das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) der Gemeinde Lendorf stammt aus dem Jahr 2011. Der bestehenden, westlich angrenzenden Trattensiedlung wurde die dörfliche Mischfunktion zugewiesen und als „Siedlungsansatz ohne Entwicklungsmöglichkeit“ beschrieben. Es wird im örtlichen Entwicklungskonzept für den Planungsraum eine relative Siedlungsgrenze beschrieben, anhand des Entwicklungskonzeptes ist die Eignung als Standort für eine Wohnfunktion gegeben. Im Osten schließt der Planungsraum mit einer scharfen Grenze zum Landschaftsschutzgebiet Teurnia ab, im Süden ist eine weitere Ausdehnung durch die „Tauernbahn“ nicht möglich.

Die angrenzende Trattensiedlung besteht aus 18 Wohngebäuden in offener Bauweise, welche auf vergleichsweise kleinem Raum existieren.

Siedlungstrennende Freihaltezonen sind für dieses Bauvorhaben nicht vorgesehen, einzig nach Nordwesten soll eine Waldrandbebauung vermieden werden, aufgrund dieses Umstandes wird in diesem Bereich, nach Absprache mit der Bezirksforstinspektion, eine Umwidmung der angrenzenden Waldfläche in einen Immissionsschutzstreifen vorgenommen.

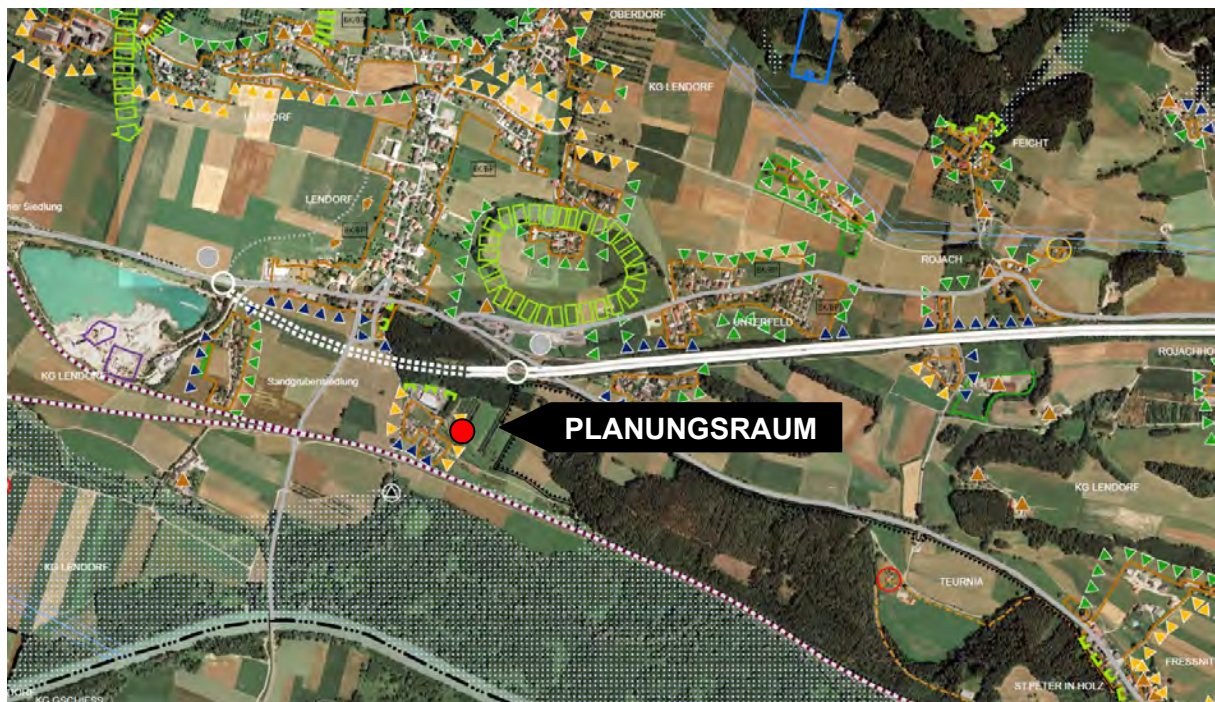


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept 2011 (Quelle: LWK)

4.3.2 Flächenwidmungsplan

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan ist das Areal mit der Widmung „Grünland – für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ ausgewiesen. Im Westen schließen „Bauland – Dorfgebiet“, im Norden und Osten der Grundstücke ebenfalls „Grünland – für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ an. Im Süden grenzt das Planungsgebiet auf 50 Metern Länge unmittelbar an die Tauernbahn (Widmung: „Hauptbahn-Bestand“).

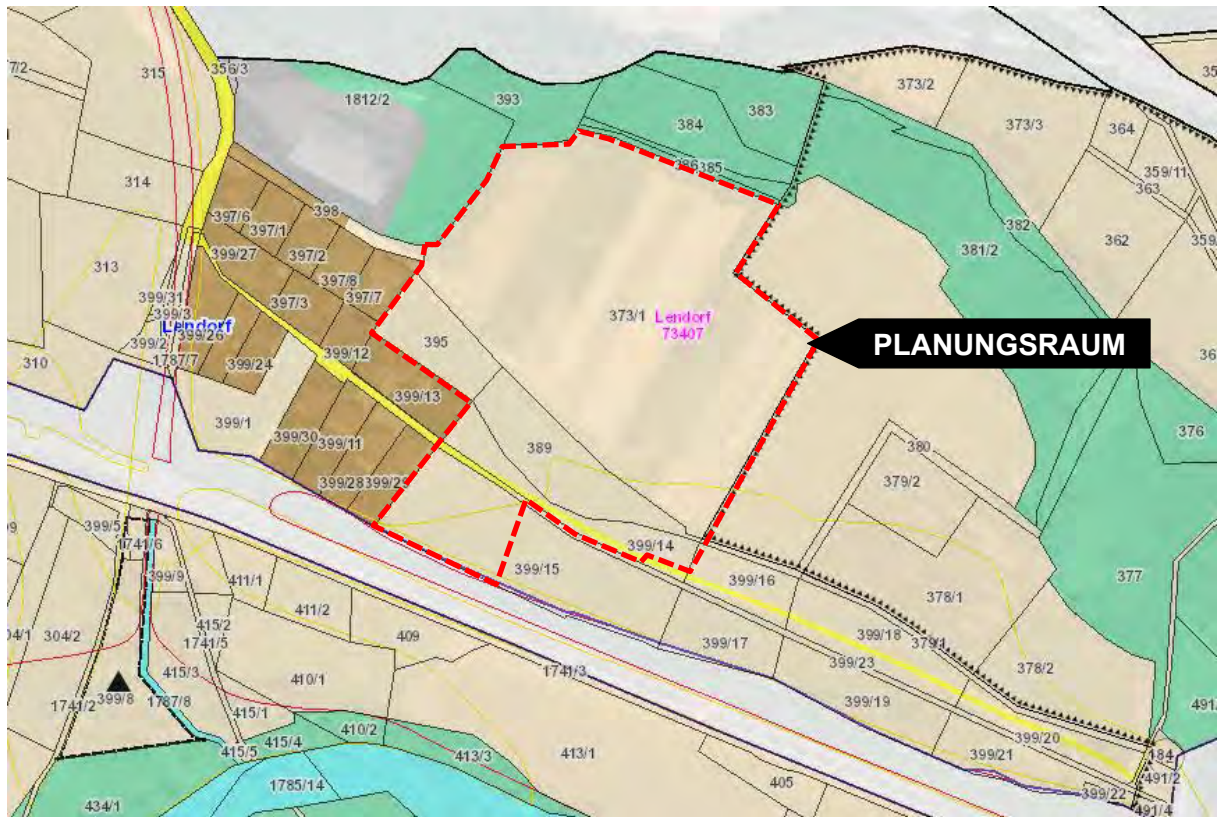


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

4.4 GEFAHREZONENPLAN

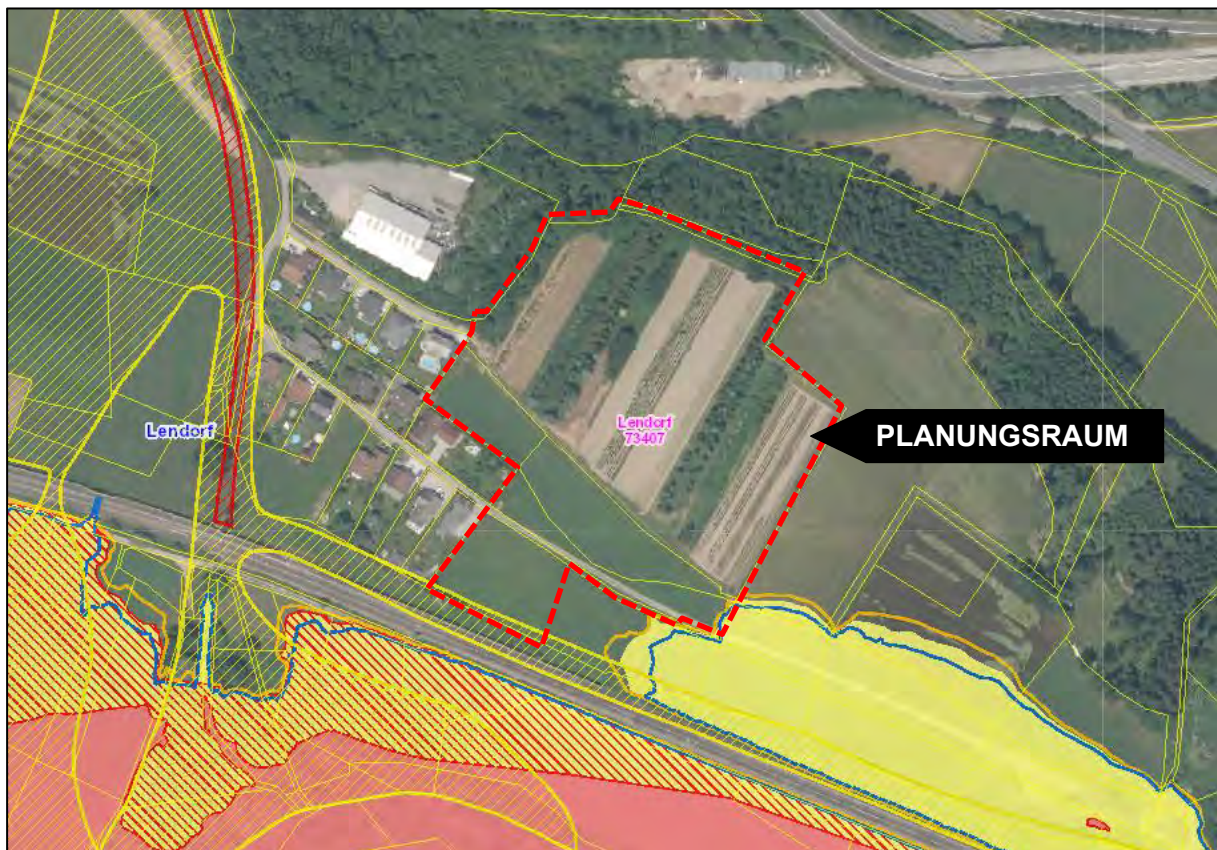


Abbildung 5: Auszug aus dem Gefahrenzonenplan (Quelle: KAGIS)

Der südlichste Bereich des Planungsraumes tangiert laut Gefahrenzonenplan die gelbe Gefahrenzone des etwa 200 Meter weiter westlich fließenden Wildbaches, diese reicht an ihrer maximalen Ausdehnung jedoch nur wenige Meter in den Planungsraum. In den südöstlichsten Teil des Gebietes reichen zusätzlich die HQ300 Überflutungsflächen der Drau.

4.5 BODENFUNKTIONSBEWERTUNG

In der Darstellung der Bodenfunktionsbewertung wird für den gesamten Planungsraum die Kategorie „Boden mit besonderer Bedeutung“ wegen „Produktionsfunktion und Abflussregulierung“ ausgewiesen. Das heißt, der Boden weist in zwei untersuchten Thematiken die höchstmögliche Bewertung auf.

Die Produktionsfunktion oder auch die natürliche Fruchtbarkeit des Bodens zeigt Böden auf, die aufgrund ihrer Eigenschaften bestens für die Produktion von Nahrungsmitteln mit einer hohen natürlichen Ertragsfähigkeit geeignet sind, mit einem vergleichsweise geringen Einsatz von Düngemittel und ohne künstliche Bewässerung als auf Böden mit geringerer natürlicher Bodenfruchtbarkeit.

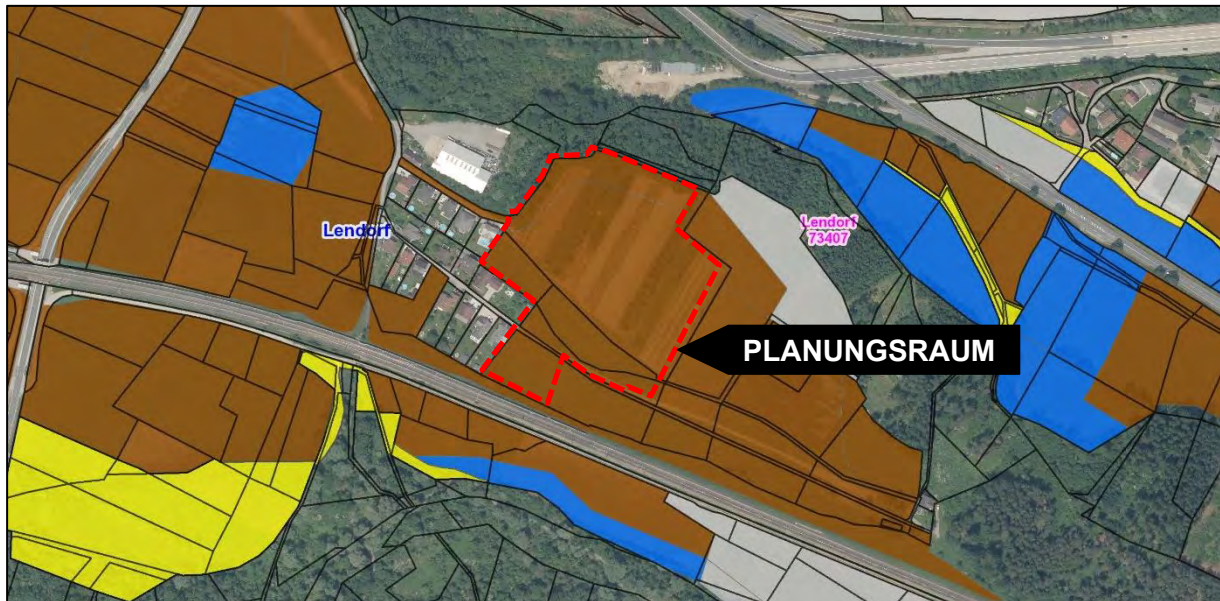


Abbildung 6: Bodenfunktionsbewertung (Quelle: KAGIS)

Die Abflussregulierung beschreibt die Fähigkeit des Bodens, Niederschlagswasser aufzunehmen, zu speichern, und zeitlich verzögert wieder an die Atmosphäre, die Vegetation, Flüsse und Bäche bzw. das Grundwasser wieder abzugeben. Im Gegensatz dazu ist die Folge von verdichteten und versiegelten Böden ein vermehrter oberflächlicher Abfluss des Niederschlags, erhöhtes Erosionsrisiko, erhöhter Stoffeintrag in Oberflächengewässer sowie ein erhöhtes Hochwasserrisiko.

4.6 LÄRMEMISSIONEN

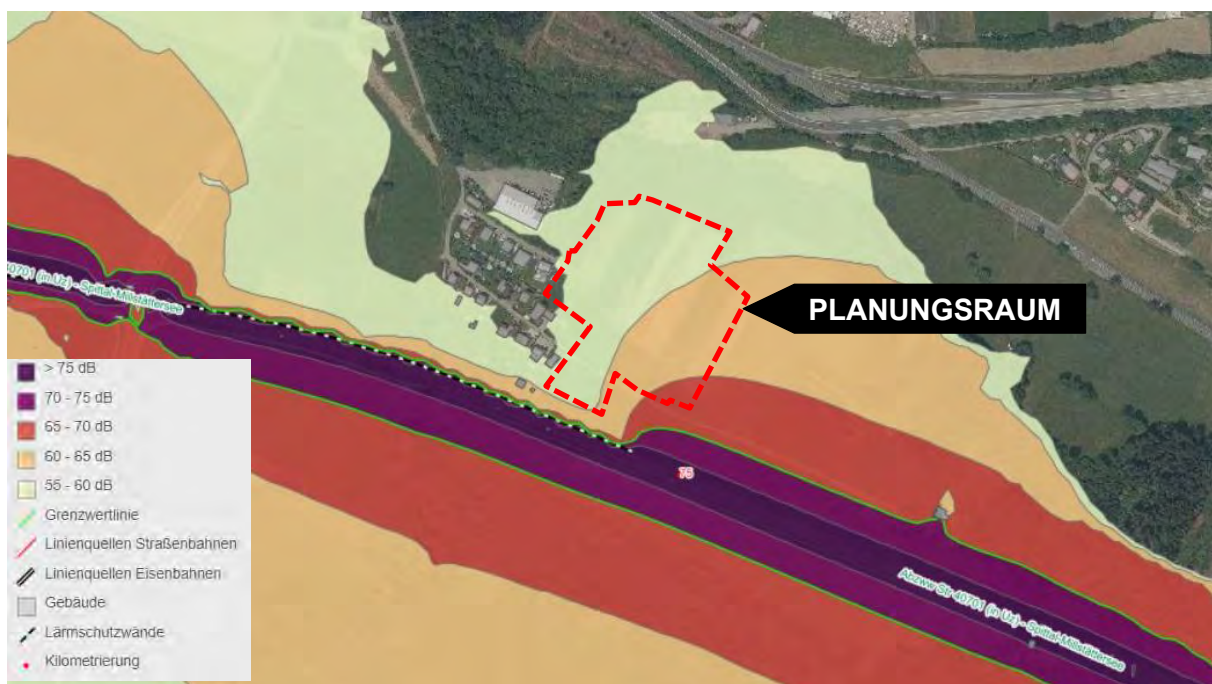


Abbildung 7: Lärmemissionen Schienenverkehr (24h-Durchschnitt; Tag, Abend, Nacht gemittelt; 2022) (Quelle: lärminfo.at)

Die südlich am Planungsraum vorbeiführende Bahnstrecke wird im Abschnitt der bestehenden Trattensiedlung mit einer Lärmschutzwand zur Verringerung der Lärmemissionen für das Wohngebiet geführt. Das Ende der Lärmschutzwand bewirkt eine Verbreiterung des Schallpegels bis in den gegenständlichen Planungsraum und dieser kommt überwiegend im Emissionsbereich von 55-60 dB zu liegen. Richtung Osten steigen die errechneten Werte auf 60-65 dB und in einem kleinen Bereich im Südosten auf 65-70dB.

Bei einer Wohnbebauung ist die mindesterforderliche Schalldämmung von Außenbauteilen lt. OIB-Richtlinie 5 – Schallschutz idgF. einzuhalten.

4.7 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

Im Norden grenzt das Entwicklungsgebiet an Parzellen mit forstwirtschaftlicher Nutzung, bezüglich des Abstandes zum Planungsraum wird, nach Aussprache mit der Bezirksforstinspektion, im Ausmaß von 30 Metern der angrenzenden Waldparzellen ein „Schutzstreifen als Immissionsschutz – Waldschutzabstand“ als Widmung festgelegt.

5 ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

5.1 SIEDLUNGSENTWICKLUNG

4 Wohngebäude der bestehenden Trattensiedlung existieren bereits seit den 1950er Jahren, eine Erweiterung nach Osten in Richtung des Planungsraumes erfolgte schrittweise. Seit 2012 fand keine weitere Bautätigkeit mehr statt.



Abbildung 8: historische Ansicht des Planungsraumes 1953 (Quelle: KAGIS)

5.2 WICHTIGE EINRICHTUNGEN

Die bestehende Trattensiedlung wird hauptsächlich aus Einfamilienhäusern offener Bauweise gebildet. Diese dienen ausschließlich der Wohnnutzung. Die vorherrschenden Dachformen sind Sattel- und vereinzelt Zeltdächer. Nördlich der Siedlung schließt ein Gewerbegebiet an, welches durch ein, vom Planungsraum nicht einsehbares, ca. 1300 m² großes Gebäude mit Satteldach gebildet wird. Umfasst wird letzteres von einer versiegelten Fläche im Ausmaß von ca. 2000 m². Dienstleistungsnutzungen finden sich im ca. 400 Meter nördlich situierten Gemeindehauptort, neben Einkaufsmöglichkeiten auch Restaurants und ein Greißler.

5.2.1 Schwarzplan und Bebauungsstruktur

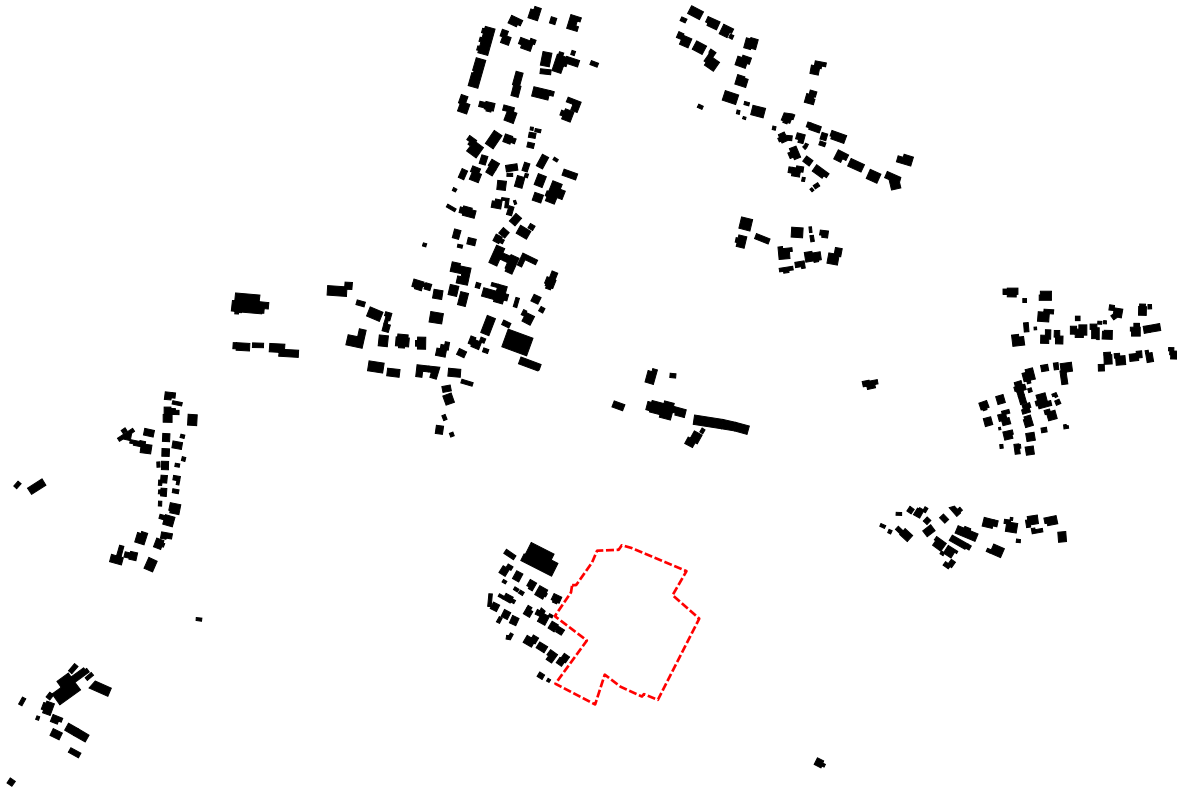


Abbildung 9: Schwarzplan Lendorf (Quelle: Eigene Darstellung auf Basis OpenStreetMap)

Der Schwarzplan zeigt den Ausschnitt der bestehenden Trattensiedlung, sowie das unmittelbar nördlich anschließende Gebäude mit gewerblicher Nutzung. Die Bebauung ist linienförmig Nordwest-Südost ausgerichtet. Grundsätzlich lässt sich eine offene Bauweise mit Einfamilienhäusern unterschiedlichen Alters, aber ähnlicher Baukubaturen feststellen. Ein Ortszentrum existiert aktuell nicht, die bestehende Durchwegung befindet sich zwischen den Gebäudezeilen 2 und 3, eine neue Zufahrt zum Bauvorhaben ist zwischen dem Gewerbegebiet und der ersten bestehenden Gebäudezeile geplant. Im Nordwesten ist der Ortstrand des Hauptortes Lendorf zu erkennen, im Norden das bestehende Gewerbegebiet, welches aber durch die B100 Drautal-Straße und den A10-Zubringer Lendorf getrennt ist.

Mittelfristig ist eine Umplanung des Autobahnanschlusses geplant, derzufolge die Ersichtlichmachung im Flächenwidmungsplan entfallen kann und eine Anbindung der Trattensiedlung an den Hauptort möglich sein wird.

6 STELLUNGNAHME ZUM KÄRNTNER UMWELTPLANUNGSGESETZ - K-UPG 2004 IDGF. LGBL. NR. 24/2016 - ÜBER DIE STRATEGISCHE UMWELT-PRÜFUNG 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 erwarten. 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: 10.02.2023