



Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

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



GEMEINDE
LENDORF

TEILBEBAUUNGSPLAN

„WOHNPAK LENDORF 3.0“



GEMEINDE LENDORF

TEILBEBAUUNGSPLAN „WOHNPAK LENDORF 3.0“

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

Parzelle Nr. .152
Teilfläche der Parzelle Nr. 708/1
KG Lendorf (73407)

VERORDNUNG RECHTSPLAN ERLÄUTERUNGEN

VERFASSER
LWK ZIVILTECHNIKER-GMBH
EUROPASTRASSE 8
9524 VILLACH

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

FEBRUAR 2023

Gemeinde Lendorf

Zahl: _____

ENTWURF EINER VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Lendorf vom _____,
Zahl _____, mit welcher der Teilbebauungsplan

„WOHNPAK LENDORF 3.0“

erlassen wird

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

§ 1

Inhalt der Verordnung

- (1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
- a. Der Verordnungstext vom 10.02.2023
 - b. Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 1), Plan-Nr. 0616-0318 vom 10.02.2023
 - c. Der Erläuterungsbericht vom 09.02.2023
 - d. Die Beilagen 1a und 1b vom 07.02.2023

§ 2

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzelle Nr. .152, und eine Teilfläche der Parzelle Nr. 708/1, beide KG Lendorf, mit einer Gesamtfläche von ca. 7.865 m².
- (2) Grundlage für die Festlegung der Planungsraumgrenzen bildet im Osten der zwischen dem Grundstückseigentümer und dem östlichen Nachbarn vertraglich vereinbarte Grenzverlauf.

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird mit 2.000 m² festgelegt und ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) ersichtlich gemacht.

§ 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 bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes wird mit 0,80 verordnet.
- (4) Grundflächen, die für Anlagen von Versorgungsunternehmen in Anspruch genommen werden (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen u. ä.), Carports, Müllräume, Fahrradabstellplätze 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. sowie Flächen unter auskragenden Bauteilen, welche als KFZ-Abstellplätze genutzt werden, 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. Davon ausgenommen sind Zu- bzw. Abfahrten zur Tiefgarage.

§ 5

Bebauungsweise

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

§ 6

Geschoßanzahl, Bauhöhe

- (1) Die maximale Geschoßanzahl wird mit 3,0 Obergeschossen plus Dachgeschoß 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 Tiefgaragen-einfahrten und Vergleichbares.
- (3) Ein Dachgeschoß ist ein Geschoß, bei dem die nutzbare Geschoßfläche kleiner als 75 % der darunter liegenden Bruttogeschoßfläche ist.
- (4) Bei Gebäuden ohne die übliche Geschoßeinteilung errechnet sich die Geschoßanzahl aus der Gebäudehöhe in Metern, geteilt durch 3,5.
- (5) Die festgelegten Werte können für betriebsspezifisch erforderliche Anlagen sofern am Dach eines Gebäudes montiert, wie z. B. Photovoltaikanlagen, Klimageräte, Belichtungselemente usw., erhöht werden, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild nicht über Gebühr belasten.

§ 7

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen und sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) 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 (z.B. Fahrgastunterstand bei Bushaltestelle) gemäß § 6 Abs 2 der Kärntner Bauvorschriften, sofern sie den Bestimmungen des Brandschutzes entsprechen.

§ 8

Dachform

- (1) Als Dachform für Hauptgebäude wird das Flachdach festgelegt.
- (2) Nebengebäude sind von den Bestimmungen des Abs. 1 ausgenommen.

§ 9

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ergibt sich aus der im Westen den Planungsraum tangierenden Verkehrsfläche und ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) ersichtlich.
- (2) Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze am Baugrundstück nachzuweisen.
- (3) Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z. B. vor einer Schranken- oder Toranlage), anzufahren sein.
- (4) Garagentore, Einfahrtstore (auch bei Einfriedungen) dürfen nicht in Richtung der Straße aufschlagen, es sei denn, die Torbreite wird zu den Mindestabständen hinzugerechnet.

§ 10

Art der Nutzung

- (1) Die Art der Nutzung wird auf einen Mehrgeschoßwohnbau beschränkt.
- (2) Ausgenommen von Abs.1 sind Dienstleistungseinrichtungen (z.B. Büro, Café).

§ 11

Grünanlagen (Bepflanzungsgebot)

- (1) Mindestens 30 % der Baugrundstücksflächen sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten. Davon sind mind. 50% als halböffentliches Grün auszuführen. Die Grünflächen sind möglichst als zusammenhängende Fläche zu planen.
- (2) Die Bepflanzung hat mit standortgerechten und hochstämmigen, überwiegend heimischen, Laubbäumen (Stammumfang gemessen in einem Meter Höhe mind. 25 cm) zu erfolgen, darüber hinaus ist die Bepflanzung der restlichen Grünflächen mit standortgerechten und überwiegend heimischen Blütensträuchern und Blütenstauden zulässig.
- (3) Für die Außenraumgestaltung ist entsprechend dem Gestaltungskonzept (Beilage 1a und 1b) umzusetzen.
- (4) Stützmauern entlang der Tiefgaragenabfahrt sind mit Rank- oder Kletterpflanzen (z.B: Efeu, Cotoneaster, Wilder Wein) zu bepflanzen.

§ 12

Äußere Gestaltung

- (1) Die Fassaden sind hinsichtlich Materialität in Putz, Holz und Glas auszuführen.
- (2) Das Penthouse ist farblich vom übrigen Gebäude abgesetzt zu gestalten (Richtwert Fassadenfarbe z.B. Caparol Palazzo 140 L67 C12 H80 oder gleichwertiges oder dunkler).
- (3) Die Dächer der Penthäuser sind verpflichtend mit einer Photovoltaikanlage auszustatten.

§ 13

Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde in Kraft.
- (2) Die Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Lendorf bleiben aufrecht, sofern sie nicht in der vorliegenden Verordnung anders geregelt sind.

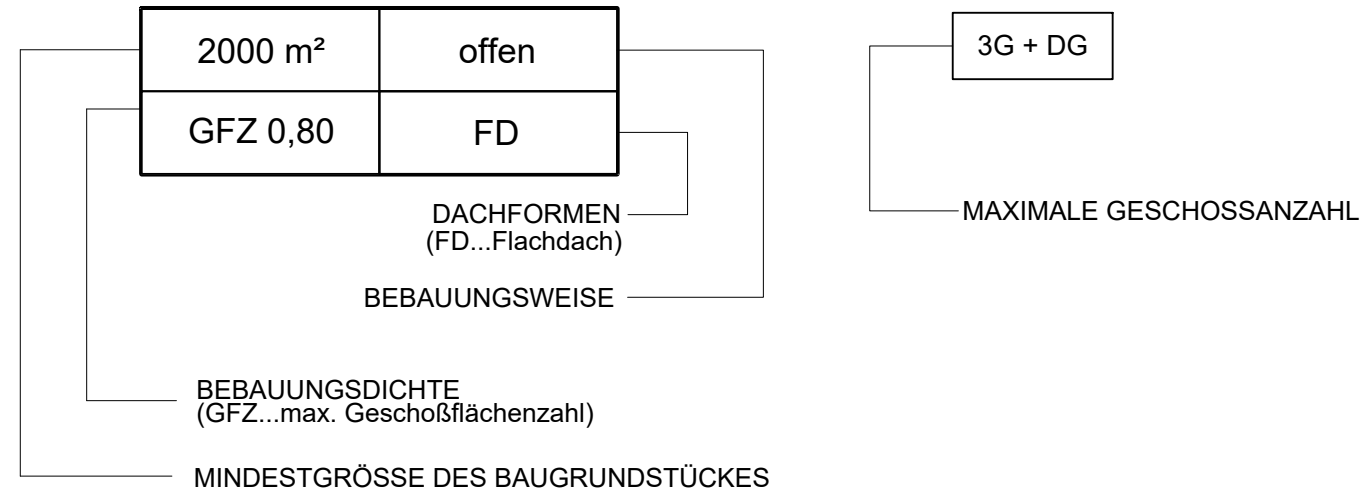
Die Bürgermeisterin

Marika Lagger-Pöllinger

Angeschlagen am: _____
Abgenommen am: _____

Stand: 10.02.2023

LEGENDE



- BAULINIE
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG
- GRENZE DES PLANUNGSRAUMES

- PRIVATE VERKEHRERSCHLIESSUNG
- TIEFGARAGE
- 3G+DG = 3 GESCHOSSE + DACHGESCHOSS
- 3G = 3 GESCHOSSE
- 1G = 1 GESCHOSS
- BEPFLANZUNGSGEBOT: EIGENGÄRTEN - PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- BEPFLANZUNGSGEBOT: ALLGEMEIN - HALBÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

VERMERK DES GEMEINDERATES:

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

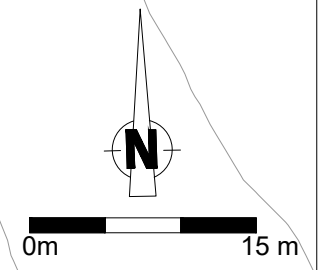
VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:

 LWK Ziviltechniker GmbH	Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschafts- planung 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. WURZER DIPL. ING. J. KNAPPINGER DIPL. ING. A. MAITISCH
	Gemeinde LENDORF	Plan Nr.: 0616-0318 Maßstab: 1:500 Gezeichnet: GA
Projekt "WOHNPAK LENDORF 3.0"	Bezeichnung: ANLAGE 1 Quelle: EIGENE ERHEBUNG Stand: 10.02.2023	
Plan RECHTSPLAN	Änderungshinweis: 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9	



2000 m ²	offen
GFZ 0,80	FD



ERLÄUTERUNGSBERICHT

TEILBEBAUUNGSPLAN

„WOHNPAK LENDORF 3.0“

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Beabsichtigt ist der Bau von vier Wohnanlagen mit insgesamt 56 Wohneinheiten im nördlichen Bereich des Hauptortes der Gemeinde Lendorf. Die Wohnanlage soll auf der Parzelle Nr. 708/1 sowie auf einem Teil der Parzelle Nr. .152 errichtet werden. Die vier Wohngebäude werden durch drei Zufahrten an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen, wobei zwei bereits teilweise aufgrund früherer Nutzungen existieren. Westlich soll ein Anbau mit Dienstleistungsfunktionen angeschlossen werden. Für genanntes Vorhaben soll nun, aufgrund §48 K-ROG, ein Teilbebauungsplan erlassen werden.

1.1 ÖFFENTLICHES INTERESSE

Durch den beabsichtigten Bau der Wohnanlagen im Gemeindehauptort Lendorf sollen die umliegenden hauptsächlich als Wohngebäude genutzten Siedlungsteile verdichtet werden. Im Ort wird ein zentral gelegener, qualitativ **hochwertiger Wohnbau** geschaffen. **Dienstleistungseinrichtungen** und ein Anschluss an das **öffentliche Verkehrsnetz** sind im erweiterten Umkreis gegeben, das Grundstück ist bereits mit einer Bau-landwidmung versehen und durch die Anlage von Tiefgaragenplätzen wird eine ressourcenschonende Möglichkeit der Schaffung von PKW-Abstellflächen genutzt.

Gemäß ÖEK liegt das Vorhaben **innerhalb der Siedlungsgrenzen**, es wird eine dörfliche Mischfunktion beschrieben. Die zentralörtliche Leitfunktion von Lendorf wird laut ÖEK als **Hauptort** definiert, damit liegt das Gebiet innerhalb des Siedlungsschwerpunktes der Gemeinde und ist daher im Vergleich zu anderen Standorten vorzuziehen. Eine Ausdehnung des Ortes nach Osten ist auch im ÖEK festgehalten.

Zusätzlich ist die Errichtung der Anbauten, welche durch Dienstleistungsbetriebe (Café, Arzt, Büro etc.) genutzt werden sollen, aufgrund des Fehlens solcher Einrichtungen im nahen Umkreis erwünscht und auch im Einklang des ÖEKs, in welchem Lendorf als Hauptort mit zentralörtlichen Funktionen definiert ist.

2 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN DER VERORDNUNG

zu § 3:

- **Mindestgröße der Baugrundstücke**

Die Mindestgröße des Baugrundstücks hat **2.000 m²** (statt 400 m²) zu betragen.

Für das gegenständliche Bauvorhaben wird eine Mindestgröße des Baugrundstückes von 2.000 m² festgesetzt, um eine nachträgliche kleinstrukturierte Aufteilung des Planungsraumes zu verhindern und die planmäßige Verwendung für den Mehrgeschoßwohnbau zu fixieren.

zu § 4:

- **Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken**

Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes beträgt

- bei offener Bauweise **0,80** statt 0,60

Abweichend zum allgemeinen textlichen Bebauungsplan und im Sinne einer kompakten verdichteten Bauweise im Siedlungsschwerpunkt wird die GFZ für das gesamte Projektgebiet mit **0,80** festgelegt.

Zielsetzung ist die Verdichtung des Ortskernes von Lendorf, welcher im ÖEK als „Hauptort: Vorrangstandort für öffentliche und Gemeindebedarfseinrichtungen, Handels-, Kleingewerbe- und Wohnfunktion“ beschrieben wird. Weiters befinden sich bestehende 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 **3,0** Obergeschossen plus Dachgeschoß (statt 3,0) festgelegt.

Abweichend zum allgemeinen textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Lendorf wird die Geschoßanzahl erhöht und mit **3,0 Obergeschossen plus Dachgeschoß** festgelegt.

Da die Gebäude in der näheren Umgebung zum Teil 3 Geschoße plus Satteldach aufweisen und im vorliegenden Vorhaben Flachdächer zum Einsatz kommen wird die Bauhöhe nur unwesentlich höher ausfallen. Aus diesem Grund und der Lage im

Siedlungsschwerpunkt (Hauptort der Gemeinde) kann die Geschößanzahl im Zuge des Teilbebauungsplanes aus raumplanerischer Sicht um ein zurückversetztes Dachgeschoß erhöht werden.

zu § 8:

- **Dachform**

Als Dachform für Hauptgebäude wird das Flachdach festgelegt.

Als Dachform wird, auch aufgrund der Bauhöhe, das Flachdach verordnet.

Dabei handelt es sich um eine „Kann-Bestimmung“, da jedoch die Geschößanzahl der Gebäude auf max. 3,0 plus Dachgeschoß erhöht wird, soll aufgrund der Bauhöhe der Hauptgebäude das Flachdach verordnet werden.

3 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes findet sich in den §§ 47 bis 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 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 Ortszentrums des Gemeindehauptortes, im Lurnfeld. Die B100 „Drautal-Straße“ befindet sich ca. 500 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 Reißbeck- südlich die Goldeckgruppe. Am sehr flachen Talboden des Lurnfeldes findet intensive landwirtschaftliche Nutzung statt, vorwiegend Ackerbau, aber auch Grünlandwirtschaft.

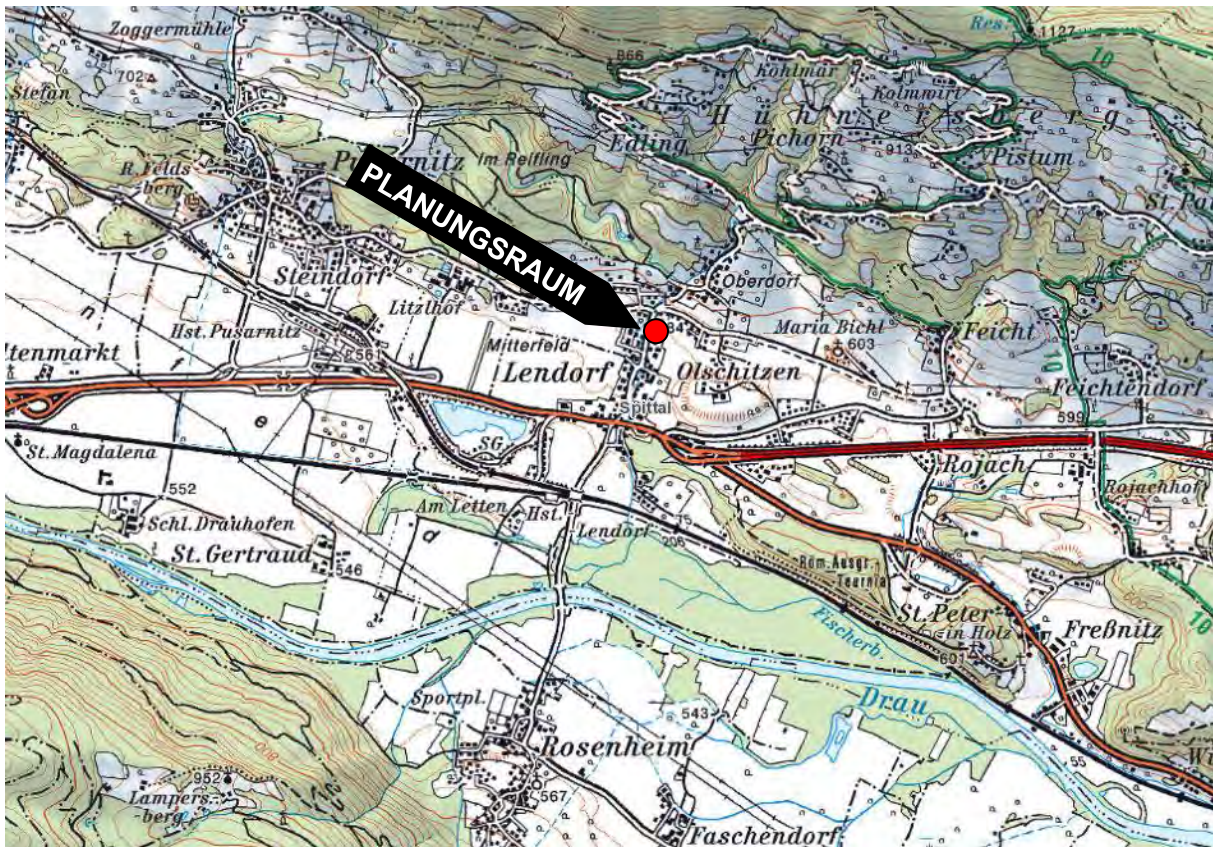


Abbildung 1: Lage im Großraum (Quelle: KAGIS)

Der Planungsraum befindet sich im nördlichen Bereich 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, nördlich existiert ein aufgelassenes Café, östlich schließen Ackerlandflächen an. Im Süden und Westen befinden sich zwei ehemalige Hofstellen. Die Zufahrt zu den bestehenden Gebäuden ist unmittelbar über die westlich verlaufende Gemeindestraße möglich, Ansätze früherer Zufahrten (sowohl im Süden als auch im Norden der Parzelle) sind in Abbildung 2 noch deutlich erkennbar, sie sollen auch im zukünftigen Planungsraum eine Rolle spielen. Im Westen des Areals befindet sich auf Parzelle .152 ein Bestandsgebäude im Ausmaß von ca. 70 m² (Wartehaus Bushaltestelle „Oberlendorf“), welches abgetragen und an anderer Stelle neu errichtet werden soll. Im zentralen Bereich sind die Überreste eines weiteren bereits abgebrochenen Gebäude zu erahnen.



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

4.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Der Planungsraum ist auf dem Straßenweg, durch die westlich verlaufende Gemeindestraße unmittelbar an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. In Richtung Süden mündet diese wiederum in die B100 „Drautal Straße“ und den A10 Zubringer Lendorf, damit ist sowohl ein regionaler, als auch ein überregionaler Verkehrsanschluss sichergestellt.

Innerhalb des Planungsraumes sollen die bestehenden Zufahrten genutzt werden. Einfahrten zu den Tiefgaragenplätzen sollen sowohl von Süden (südlich der Bushaltestelle) als auch durch eine neue Zufahrt in der Mitte des Grundstücks angelegt werden.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt über die Buslinie 5128 (Spittal-Liezerhofen-Rojach), deren Haltestelle „Oberlendorf“ wie bereits vermerkt direkt an der Grundstücksgrenze liegt.

Der Bahnhof „Lendorf“ befindet sich ca. 1,2 km südlich. Dieser wird von der S-Bahn-Kärnten (Linie S1 Friesach-Lienz) im Intervall von 60 Minuten bedient.

4.2 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

Für den westlichen Teil des Planungsraumes wird eine gelbe Gefahrenzone Wildbach ausgewiesen., weshalb zumindest ein Wohngebäude und eine Tiefgaragenzufahrt in der gelben Zone zu liegen kommen werden, womit hier auf die Auflagen zu achten ist. Auch Oberflächenabfluss wird für das Areal angenommen.

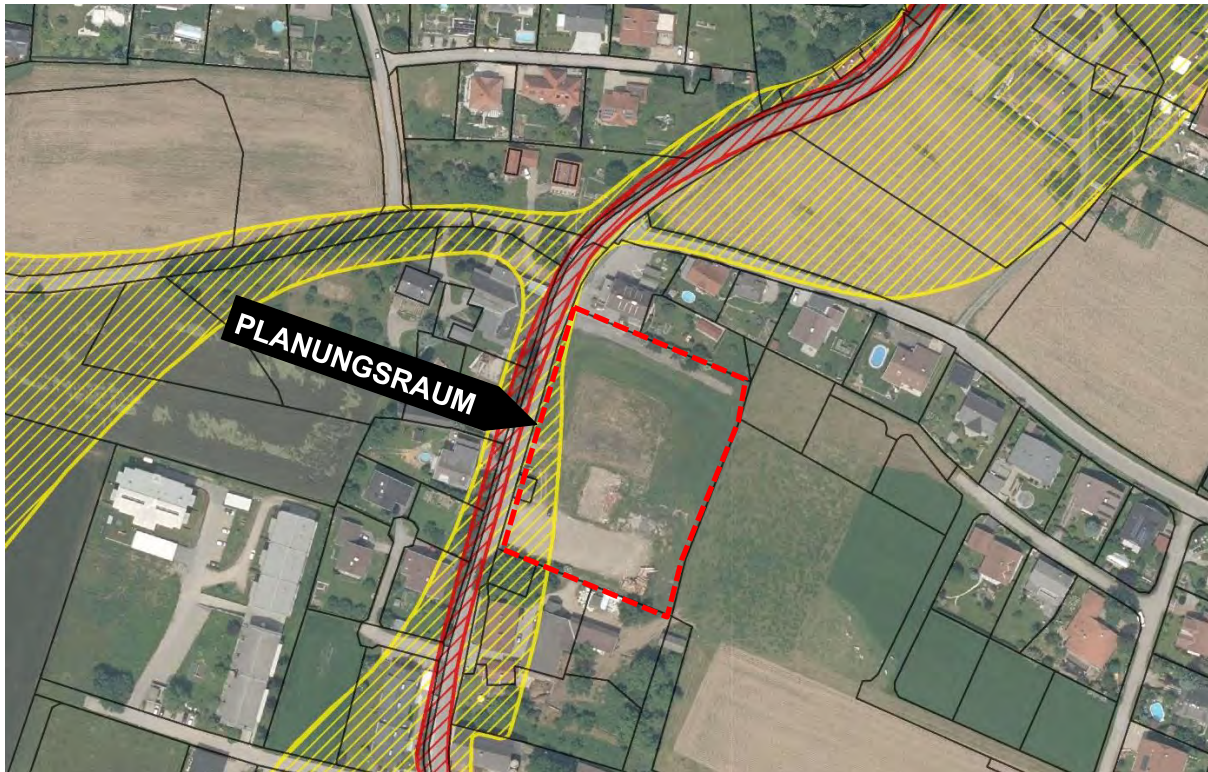


Abbildung 3: Gefahrenzonen (Quelle: KAGIS)

4.3 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.3.1 Örtliches Entwicklungskonzept

Das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) der Gemeinde Lendorf stammt aus dem Jahr 2011. Das Vorhaben liegt innerhalb der Widmungsgrenzen für dörfliche Mischfunktion, östlich des Planungsraumes werden weitere Anschließungsflächen in Form eines Baulandmodells 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. Auch die geplanten Anbauten, in welchen eine gewerbliche Nutzung stattfinden soll (eventuell Café, Arzt) sind durch die im ÖEK beschriebene zentralörtliche Leitfunktion abgedeckt.

Die Verdichtung des Hauptortes ist nach Erstellung eines Bebauungsplanes möglich. Der Nord-Süd verlaufende Hauptort (in welchem sich das Vorhaben befindet) stellt das zukünftige Siedlungsgebiet Lendorfs dar.

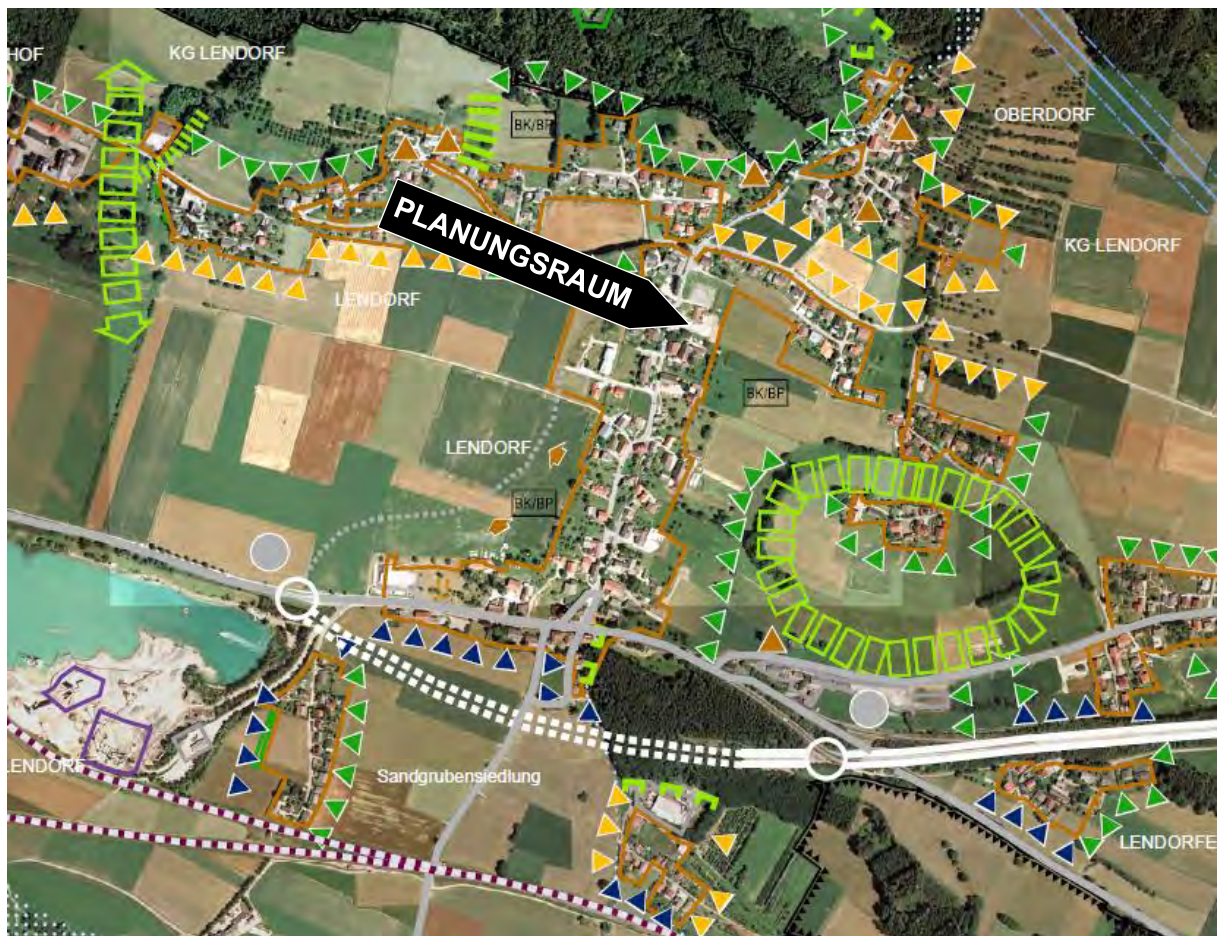


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept 2014

4.3.2 Flächenwidmungsplan

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan ist das Areal bereits mit der Widmung „Bauland –Dorfgebiet“ versehen. Die Gemeindestraße im Westen ist als Verkehrsfläche festgelegt. Die umliegenden Grundstücke (Ausnahme bilden die Grünlandflächen im Osten) sind ebenso mittels Baulandwidmungen versehen.

5 ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

5.1 WICHTIGE EINRICHTUNGEN

Im Umkreis des Vorhabens findet hauptsächlich Wohnnutzung statt. Südlich, in Richtung der B100 existieren Supermärkte sowie eine Greißlerei.



Abbildung 6: Luftbild (Quelle: Google Maps)

5.2 SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Der Ort existierte bereits in den 1950er Jahren (ersichtlich in Abbildung 7). Grundsätzlich erfolgte die Bebauung von der Gemeindestraße aus sowohl in östliche, hauptsächlich aber in die westliche Richtung. Heute liegt der Planungsraum unmittelbar im Siedlungsgebiet, es kann von einer Verdichtung des Ortes gesprochen werden. Die Nutzung hat sich in den letzten Jahrzehnten von landwirtschaftlicher zugunsten der Wohnnutzung verschoben, wobei trotzdem noch landwirtschaftliche Betriebe im Umkreis bestehen.

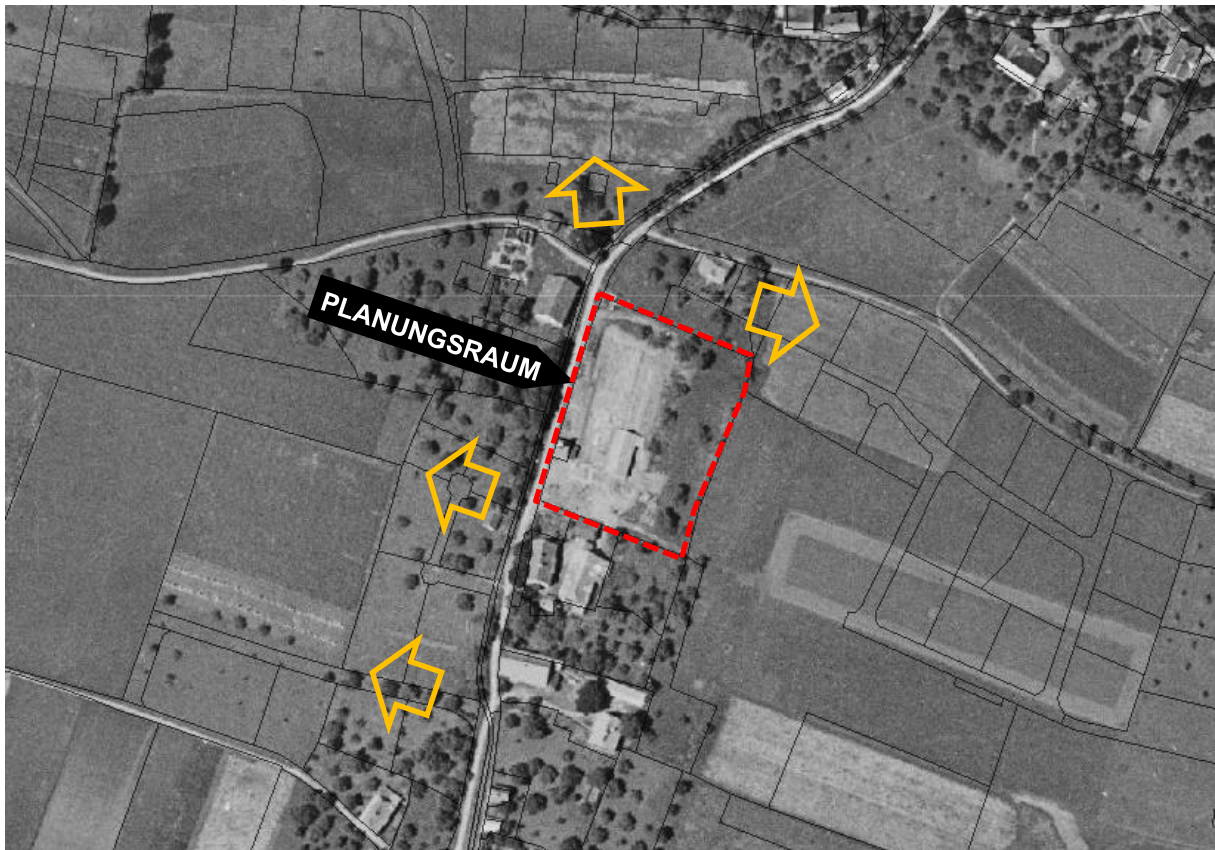


Abbildung 7: Planungsraum und Siedlungsentwicklung seit 1953 (Quelle: KAGIS)

5.3 SIEDLUNGSSTRUKTUR

Im erweiterten Planungsraum ist eine lockere, offene Bauweise ersichtlich. Sowohl im Norden, als auch im Westen des Hauptortes sind (gemäß Schwarzplan in Abbildung 8) größere Gebäudekubaturen als die Planungsgebiet beabsichtigten ersichtlich.

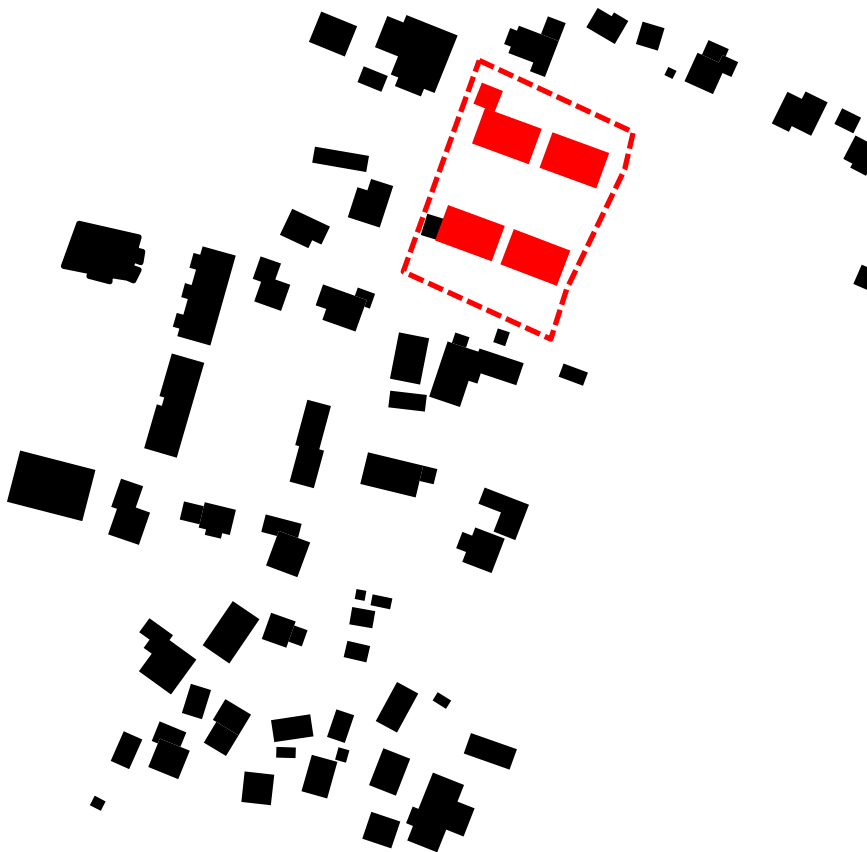


Abbildung 8: Schwarzplan mit Siedlungsstruktur Bestand (Quelle: LWK auf Basis OpenStreetMap)

6 PLANUNG/BEBAUUNGSKONZEPT

Auf dem Areal ist der Bau von vier dreigeschoßigen Wohngebäuden plus Dachgeschoß beabsichtigt. Die Gebäude werden jeweils 14 Wohneinheiten (gesamt 56 Wohneinheiten) beinhalten. Dadurch ist die Anlage zweier Tiefgaragen geplant. Die nördliche Tiefgarage wird durch die neu erschlossene Zufahrt im zentralen Bereich der Parzelle, die südliche über die bereits teilweise bestehende Zufahrt im Süden erreicht. Der Anbau im Norden (Dienstleistungsnutzung) wird an den westlichen Wohnbau angeschlossen, womit eine kurze Zufahrt von der Gemeindestraße aus gewährleistet ist. Zusätzliche, nicht überdachte Besucherparkplätze finden sich an der nördlichen und zentralen Zufahrt, nördlich der Wohnblöcke.

Die Erdgeschoßwohnungen sind mit Eigengärten ausgestattet, die oberen zwei Geschoße mit Terrasse, das vierte und somit oberste Geschoß wird zwei Penthouse-Wohnungen beinhalten.

Im zentralen Bereich, aber auch im Norden und im Süden des Planungsraumes, werden zusammenhängende Grünflächen mit ansprechender Bepflanzung zur allgemeinen Benutzung als halböffentliche Zonen geschaffen. Das beiliegende Bepflanzungskonzept ist als integrierter Bestandteil der Verordnung umzusetzen.

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

7 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 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: 09.02.2023



EXTENSIVE DACHBEGRÜNUNG



KUGEL-SUMPFEICHE



KUGEL-KIRSCH

QUELLE: GHT-Plan GmbH



LONICERA - BODENDECKER



MISCANTHUS



ELEFANTENGRAS



PAMPASS GRAS



