

# **Erläuterungsbericht**

## **GENERELLER BEBAUUNGSPLAN**

### **MARKTGEMEINDE LURNFELD**

#### **1 Vorwort zur Neuverordnung**

Der derzeit rechtskräftige Textliche Bebauungsplan der Marktgemeinde Lurnfeld, vom 15.12.2016, Zl. 031-2/399/2016, bildet bereits eine fundierte und an die zeitlichen Bedingungen angepasste Grundlage für bauliche Entscheidungen in der Marktgemeinde. Nachschärfungsbedarf gibt es jedoch vor allem hinsichtlich der Begriffsbestimmungen, die in den Bauverfahren Fragestellungen vorwegnehmen können und die dazu beitragen, den nunmehr Generellen Bebauungsplan auch für die Bürgerinnen und Bürger nachvollziehbar und verständlich zu gestalten. Des Weiteren besteht in manchen Gebieten der Wunsch nach Nachverdichtung, dem seitens der Marktgemeinde im Sinne einer kompakten und kontrollierten Siedlungsentwicklung auch nachgegangen werden soll. Um diese Vorhaben künftig rechtssicher umsetzen zu können, wird nun die Überarbeitung in Form der Neuverordnung des Generellen Bebauungsplanes vorgelegt.

#### **2 Rechtliche Grundlagen**

Der Gemeinderat hat, gemäß § 47 des Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 – K-ROG 2021 idgF, in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, den überörtlichen Entwicklungsprogrammen, dem Örtlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan für die als Bauland gewidmeten Flächen durch Verordnung einen Generellen Bebauungsplan (vormals Textlicher Bebauungsplan) zu beschließen. Er ist den Erfordernissen des Landschaftsbildes und des Ortsbildes anzupassen und hat die Bebauung nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Durch den § 47 Abs. 6 werden die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Eine Reihe von Bestimmungen ist in jeden Bebauungsplan obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke (VO § 3), deren bauliche Ausnutzung (VO § 4), die Geschoßanzahl oder die Gebäudehöhe (VO § 6) und das Ausmaß der Verkehrsflächen (VO § 12).

Die Grundlage dieser Verordnung bildet der Textliche Bebauungsplan der Marktgemeinde Lurnfeld vom 15.12.2016, Zahl: 031-2/399/2016, genehmigt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Spittal an der Drau vom 27.02.2017, Zahl: SP15-RO-420/2016 (003/2017)

### 3 Strukturanalyse

#### 3.1 Lage im Raum

Die Marktgemeinde Lurnfeld befindet sich im politischen Bezirk Spittal an der Drau und liegt in Oberkärnten zwischen dem Mölltal und dem Drautal. Vom Bezirkshauptort Spittal an der Drau liegt Lurnfeld etwa 10 km entfernt. Namensgebend ist die Beckenlandschaft Lurnfeld.

Lurnfeld nimmt aufgrund seiner geografischen Lage historisch wie auch gegenwärtig eine bedeutsame Position ein. Möllbrücke ist der Name des Hauptortes der Gemeinde und gibt zugleich Hinweis auf die historische Bedeutung des Ortes: eine Brücke über die Möll stellte in frühen Zeiten die wichtigste Verbindung von Drau- und Mölltal dar. Zudem von hoher Bedeutung war die Drauquerung bei Sachsenburg. Die strategisch günstige Lage förderte Handel und Verkehr und die dadurch dem Hauptort bzw. der Marktgemeinde zukommende Bedeutung ist auch heute noch bemerkbar.

Die heutige Gemeinde Lurnfeld entstand im Jahr 1973 im Rahmen der Gemeindestrukturreform in Kärnten durch den Zusammenschluss der vormals eigenständigen Gemeinden Möllbrücke, Pusarnitz und Sachsenburg. Im Jahr 1992 wurde Sachsenburg jedoch wieder zur eigenständigen Gemeinde.

Die verkehrsgünstige Lage an der Gabelung von Möll- und Drautal ist nach wie vor prägend. Zwei wichtige Bundesstraßen – die B106 (Mölltal Straße) und die B100 (Drautal Straße) – durchqueren das Gemeindegebiet. Die Lage bildet auch die Grundlage für die bedeutende Versorgungsfunktion, die Lurnfeld insbesondere für das untere Mölltal erfüllt. Die topografische Lage als Schnittstelle zweier Täler zeigt sich zudem im Verlauf zentraler Infrastrukturaachsen: So verlaufen innerhalb des Gemeindegebiets mehrere Hochspannungsfreileitungen und in der Nachbargemeinde Lendorf, in unmittelbarer Nähe zur Gemeindegrenze, laufen auch die Bahntrassen der beiden Täler zusammen.



Abbildung 1: Blick über das Lurnfeld Richtung Möllbrücke (Quelle: LWK 2025)

Mit 2.657 Einwohnern stellt die Marktgemeinde insgesamt die fünftgrößte Gemeinde im Bezirk dar (nach Spittal a.d. Drau, Seeboden am Millstätter See, Radenthein und Millstatt

am See). Größere Wohnsiedlungen befinden sich insbesondere im Hauptort Möllbrücke sowie in den Ortschaften Pusarnitz, Göriach und Pattendorf.

Durch verschiedene Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen hat Lurnfeld eine auch über die Gemeindegrenzen hinausgehende Bedeutung, die sich jedoch vor allem auf die umliegenden Gemeinden beschränkt. Außerdem nimmt die Marktgemeinde mit zwei Pflege- und Betreuungseinrichtungen (Tageszentrum Möllbrücke, SeneCura Lurnfeld) eine wichtige Stellung hinsichtlich der Versorgung von älteren und pflegebedürftigen Menschen ein.

Die beiden Pflege- und Betreuungseinrichtungen stellen zugleich die größten Arbeitgeber dar. Ansonsten gibt es keine größeren Betriebe mit einer Beschäftigtenanzahl von über 100 Angestellten und auch keine Mittelbetriebe mit über 50 Angestellten. Die Betriebsstrukturen in der Gemeinde sind überwiegend durch Klein- und Kleinstunternehmen zu beschreiben. Gestiegen sind in den letzten Jahren insbesondere Ein-Personen-Betriebe, die Entwicklung deckt sich auch mit dem landesweiten Trend.

### 3.2 Naturraum

Das Bergland im nördlichen Bereich der Gemeinde wird der Reißbeckgruppe zugeordnet, deren höchste Erhebung im Gemeindegebiet der Hochkedl mit 2.558 m ü. A. darstellt. Die südlich exponierten Berghänge sind durch zahlreiche Geländeeinschnitte und Gräben gegliedert. Am Übergang zum Talbereich beginnt eine intensiv genutzte, agrarisch geprägte Kulturlandschaft.

Westlich von Möllbrücke befinden sich die östlichen Ausläufer der Kreuzeckgruppe, deren höchste Erhebung im Gemeindegebiet 800 m.ü.A. liegt.



Abbildung 2: Hofstellen an den südlich exponierten Berghängen der Reißbeckgruppe (Quelle: LWK 2025)

Als Lurnfeld wird die Talebene östlich der Kreuzeckgruppe und südlich der Reißbeckgruppe bezeichnet. Es wird im Süden von der Latschurgruppe begrenzt, als östliches Ende wird häufig der Lurnbichl genannt. Weitere Gemeinden, die am Lurnfeld liegen sind Lendorf und Baldramsdorf. Naturräumlich liegt das Lurnfeld an der Schnittstelle von Möll- und Drautal. Die beiden Flüsse sind als Landschaftselemente prägend für den Naturraum. Das Drautal erstreckt sich – betrachtet ausgehend vom Lurnfeld – sowohl nach Südosten bis nach Villach, wo es als Unteres Drautal bezeichnet wird, als auch nach Südwesten, wo man vom Oberen Drautal spricht. Auch das Lurnfeld wird geographisch dem Drautal zugeordnet. Die Kreuzeckgruppe im Norden und im Süden der Drauzug umrahmen das Obere Drautal. Das Mölltal erstreckt sich von Heiligenblut bis zum Lurnfeld. Es wird im Süden von der Kreuzeckgruppe und im Norden von den Gebirgsgruppen der Hohen Tauern begrenzt, die im oberen Talverlauf auch den Westen und Osten des Tales einrahmen. Die Möll ist namensgebend für den Hauptort Möllbrücke und umrahmt den Ort gemeinsam mit der Drau, in die sie kurz nach dem Hauptort mündet.



Abbildung 3: Flussmündung von Möll und Drau (Quelle: LWK 2025)

### 3.3 Bevölkerung

Die Bevölkerungszahl erreichte nach einem kontinuierlichen Wachstum im 20. Jahrhundert mit bedeutenden Sprüngen zwischen 1939 und 1951 und 1961 und 1971 im Jahr 2001 den Höhepunkt. Zu diesem Zeitpunkt lebten 2.718 Personen in der Marktgemeinde. Zwischen 2001 und 2011 sank die Einwohnerzahl auf 2.580 Personen, zwischen 2011 und 2021 stieg sie wieder auf 2.666 an. Seither hat sich die Bevölkerungszahl auf gleichbleibendem Niveau eingependelt. 2024 wurden in Lurnfeld 2.657 Bürger und Bürgerinnen gezählt. Die einwohnerstärksten Orte sind in absteigender Reihenfolge der Hauptort Möllbrücke (1.250), Pusarnitz (513), Göriach (282), Pattendorf (210) und Steindorf (171).

Im Gemeindegebiet wurden im Jahr 2021 1.136 Haushalte gezählt, die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug 2,28.

### 3.4 Wirtschaft

Die wirtschaftliche Entwicklung des Lurnfelds ist seit jeher eng mit der verkehrsgeographischen Lage verbunden. Bereits in der Antike profitierte die Region von der Nähe zur römischen Stadt Teurnia und der Lage an bedeutenden Handelswegen. Schon im Mittelalter war die landwirtschaftliche Nutzung des Lurnfeldes und der Südhänge der Reißbeckgruppe von Bedeutung für die regionale Wertschöpfung. Gegen Ende des 16. Jahrhunderts wurde mit der Gründung einer Messingfabrik in Möllbrücke eine frühindustrielle Entwicklung eingeleitet. Die Messingfabrik bestand bis in die zweite Hälfte des 18. Jahrhunderts und brachte der Gemeinde überregionale Bedeutung ein.



Abbildung 4: Altgebäudebestand der Messingfabrik im historischen Ortskern an verkehrsgeographischer Gunstlage (Quelle: LWK 2025)

Ab den 2000er Jahren kam es zur gezielten wirtschaftlichen Erweiterung durch die Errichtung des Gewerbegebiets Mitterbreiten südlich des Bahnhofes Pusarnitz, das neue gewerbliche Nutzungen und Betriebsansiedlungen ermöglichte.

Heute stellt der tertiäre den wichtigsten Wirtschaftssektor in der Gemeinde dar. 64,8 % der Erwerbstätigen arbeiten in diesem Sektor. 30 % arbeiten im sekundären Wirtschaftssektor, der primäre Sektor ist mit 5,2 % am schwächsten vertreten. Dies deckt sich mit der landesweiten Entwicklung einer abnehmenden wirtschaftlichen Bedeutung der Land- und Forstwirtschaft.

### 3.5 Verkehr

Die verkehrsstrategische Gunstlage war für die Besiedelung der heutigen Marktgemeinde wesentlich. Auch heute profitiert Lurnfeld nach wie vor von seiner Lage an der Gabelung des Mölltals und des Drautals.



Abbildung 5: B100, B106 und Bahntrasse nach Lienz und Villach als wichtige Verkehrsachsen im Gemeindegebiet (Quelle: LWK, 2008)

Die wichtigsten Verbindungen sind:

- B100 Drautalbundestraße: führt von Villach entlang der Drau über Spittal und Lienz bis zur österreich-italienischen Staatsgrenze; im Gemeindegebiet besonders als Autobahnzubringer zur A10 bedeutend;
- B106 Mölltalstraße: zweigt von der B100 bei Möllbrücke ab; führt über die Gemeinden des Mölltals bis nach Winklern, wo sie in die Großglockner Straße mündet;
- L14 Drautalstraße: führt von Sachsenburg über die Drau und über die Möll nach Altenmarkt und mündet dort in die B106;
- L16 Pusarnitzer Straße: führt von der B106 in Altenmarkt bis zum Marktplatz in Pusarnitz;
- Hauptstraße: führt vom Bahnhof Möllbrücke-Sachsenburg durch den Hauptort Möllbrücke; relevante historische Verbindungsachse.

Wichtige Verbindungen aus dem Umweltverbund:

- Bahn: drei Bahnhöfe innerhalb des Gemeindegebietes (Möllbrücke-Sachsenburg, Mühldorf-Möllbrücke, Pusarnitz); Bahnhof Möllbrücke-Sachsenburg ist der wichtigste im Gemeindegebiet mit stündlicher Anbindung nach Westen (Lienz) und Osten (Spittal, Villach, Klagenfurt, St. Veit);
- Bus: Verbindungen nach Oberdrauburg, Spittal, Heiligenblut und innerörtliche Verbindungen;
- Radverkehr: R1 Drautalradweg, R8 Glocknerradweg, R9A Lendorfer Radweg;
- Fußverkehr: Gehwege entlang von vielbefahrenen Straßen; Mitbenutzung der Fahrbahn auf Straßen mit geringem Verkehrsaufkommen.

### 3.6 Soziale Infrastruktur



Abbildung 6: Versorgung am Lurnfeld in Möllbrücke und Altenmarkt (Quelle: LWK 2025)

Die Versorgungseinrichtungen der Marktgemeinde Lurnfeld befinden sich hauptsächlich im Hauptort Möllbrücke und im direkt anschließenden Altenmarkt. Hier sind das Gemeindeamt, Nahversorger (Lebensmittelmärkte), Einzelhandel, Dienstleistungseinrichtungen, Bildungseinrichtungen (VS, MS), Veranstaltungszentrum, Betreuungseinrichtungen (Pflegezentrum, Tageszentrum), Pfarramt, Fremdenbeherbergungs- und Gastronomiebetriebe sowie weitere Einrichtungen situiert.

Bedeutende weitere Versorgungseinrichtungen gibt es in Pusarnitz/Steindorf (z.B. Kindergarten, Kindertagesstätte), Pattendorf/Premersdorf und Göriach.

### 3.7 Städtebauliche Struktur

Der Hauptort Möllbrücke entwickelte sich beidseits der Möllquerung, wobei die historische Messingfabrik dem Ort eine vorindustrielle Prägung verlieh. Das ehemalige Fabrireal mit großvolumigen Ziegelbauten und Kanälen zur Wasserkraftnutzung bildet den heutigen Ortskern. Schmale Durchgänge und Gassen zeugen noch heute von der industriellen Vergangenheit.

Die südlich verlaufende Hauptdurchfahrt entwickelte sich vor dem Bau der Drautal- und Mölltal-Bundesstraßen zu einer bedeutenden Geschäftsachse mit Gastronomie und Beherbergungsbetrieben. Die Bebauung stammt überwiegend aus dem 19. Jahrhundert und weist mit zwei- bis dreigeschoßigen Bürger- und Geschäftshäusern einen städtischen Charakter auf.



Abbildung 7: Hauptstraße mit zwei- bis dreigeschoßiger Bebauung vorwiegend aus dem 19. Jahrhundert (Quelle: LWK 2025)

Östlich der Hauptstraße befindet sich das flache Erweiterungsgebiet zwischen Drau und Möll, das seit der Nachkriegszeit sukzessive mit Einfamilienhausstrukturen bebaut wurde. Gewerbliche Nutzungen konzentrieren sich entlang der Drautalstraße sowie im Bereich des Bahnhofs. Der linksufrige Siedlungsbereich wird durch die Mölltalstraße erschlossen und weist ebenfalls zentrale Funktionen sowie typische Nachkriegseinzelhausbebauung auf. Im Norden sind Freibad, Schulzentrum und Sportplatz situiert. Die flächige Entwicklung des Ortes gilt als weitgehend abgeschlossen, mit Potenzial zur maßvollen Innenentwicklung und punktuellen Arrondierung im Nordosten.

Die bauliche Dichte ist im Hauptort Möllbrücke am höchsten. Aber auch in den ländlichen Siedlungskernen von Pusarnitz und Göriach ist die Bebauungsdichte in Relation zum Umland höher. Die Siedlungskerne gruppieren sich meist um Kirchen, wobei das Einfamilienhaus die vorherrschende Bauform darstellt. Geschoßwohnbauten treten in den ländlichen Siedlungskernen bzw. im Umland nur punktuell auf. Im Nahbereich der ländlichen Siedlungskerne finden sich Wohnsiedlungen mit gemeinsamer Erschließung - im Gegensatz zu den Streusiedlungen an den Hängen des umliegenden Berglandes.

Pusarnitz ist die zweitgrößte Ortschaft und ehemaliger Hauptort der vormals eigenständigen gleichnamigen Gemeinde. Die Siedlung entwickelte sich am Fuß der Reißbeckgruppe in Form eines mittelalterlichen Hafendorfes, begünstigt durch die Nähe zur Burg sowie durch die landwirtschaftliche Nutzung der Hanglagen und des Lurnfeldes. Der markante Ortskern mit der erhöht gelegenen Pfarrkirche Hl. Michael ist von historischen Bauten verschiedener Epochen geprägt. Zentrale Einrichtungen wie Pfarramt, Feuerwehr, Kindergarten und Gastronomie befinden sich im direkten Umfeld. Neubaugebiete mit Einfamilienhausstruktur ergänzen den Kernbereich, im Norden sind die Ortsteile Dor-nach und Wellenbach entstanden, im Südosten schließt Steindorf unmittelbar an.

Pusarnitz liegt etwas entfernt von zentralen Verkehrsachsen, hat sich jedoch trotzdem zu einem wichtigen Wohnstandort entwickelt.



Abbildung 8: Siedlungsraum Pusarnitz (Quelle: LWK 2025)

Göriach liegt im nördlichen Gemeindegebiet am Fuß der Reißbeckgruppe und stellt als drittgrößte Ortschaft den Hauptort der „höheren Lagen“ dar. Die Siedlung ging historisch aus einem bäuerlichen Haufendorf hervor und ist stark durch die topographischen Gegebenheiten sowie die Gewässerläufe von Metnitzbach und Granitzergraben geprägt. Der Ort wird von zahlreichen Gehöften in Streulage umgeben, wodurch keine klaren Siedlungsgrenzen erkennbar sind. Die Bebauung folgt einer organisch gewachsenen, regionstypischen Struktur, ergänzt durch Einfamilienhäuser, die punktuell zwischen den Gehöften entstanden sind. Planmäßige Siedlungsformen fehlen. Die umgebende Kulturlandschaft ist kleinteilig gegliedert und zeichnet sich durch eine strukturreiche Abfolge von Ackerflächen, Wiesen und Flurgehölzen aus.



Abbildung 9: Siedlungsraum Göriach (Quelle: LWK 2025)

## Gewerbegebiete

Die im Gemeindegebiet situierten Gewerbegebiete befinden sich vorwiegend entlang der wichtigen Verkehrsachsen wie der B100 Drautalstraße, der B106 Mölltal Straße sowie der L14 Sachsenburger Straße. Von besonderer Bedeutung für die Gemeinde ist der Gewerbepark Mitterbreiten, der sich seit Anfang der 2000er Jahre entwickelt. Südlich davon ist mit dem Gewerbepark Wilhelmer eine weitere gewerbliche Entwicklung vorgesehen.



Abbildung 10: Gewerbepark Mitterbreiten (Quelle: LWK 2025)

#### 4 Zielsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes

- Anpassung der bestehenden Vorgaben an den neuen rechtlichen Rahmen (K-ROG 2021);
- Die Schaffung einer Rechtsnorm, mit der eine zeitgemäße administrative und juristische Umsetzung von Bauprojekten gewährleistet wird;
- Nachverdichtung in den ländlichen Ortskernen und dem historischen Stadtzentrum;
- Begriffsdefinitionen und klare Abgrenzungen, um der zuständigen Behörde eine fundierte Grundlage für die Abwicklung zu ermöglichen;
- Eine zweckmäßige und wirtschaftliche Erschließung, Ver- und Entsorgung für das gesamte Gemeindegebiet;
- Spezifische Vorgaben für Bauvorhaben auf Gewerbeflächen;
- Vorgaben zu Mindestabständen zur Grundstücksgrenze, um Abstände zwischen Gebäuden und zum Straßenraum zu regeln;
- Sicherstellung einer geordneten, bodensparenden Verbauung.

Ziel der gegenständlichen Revision ist es auf die neuen gesetzlichen Vorgaben zu reagieren. Laut den Übergangsbestimmungen des Kärntner Raumordnungsgesetzes (Artikel V Abs. 9 K-ROG 2021) haben die Gemeinden die bestehenden örtlichen Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungspläne, Bebauungspläne und integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, wenn sie den Bestimmungen dieses Gesetzes nicht entsprechen, spätestens binnen fünf Jahren ab Inkrafttreten dieses Gesetzes an die Bestimmungen des K-ROG 2021 anzupassen.

Der Bebauungsplan der Marktgemeinde Lurnfeld aus dem Jahr 2016 bedarf einer Anpassung, um den neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie den zeitlichen Anforderungen zu entsprechen und der Gemeinde zukünftig eine adaptierte Grundlage für bauliche Entscheidungen zu bieten. Zentrales Problem des aktuell gültigen Bebauungsplanes sind fehlende Definitionen sowie zu geringe Angaben hinsichtlich der baulichen Ausnutzung von Baugrundstücken im Hauptort Möllbrücke. So wurden vor allem jene Bestimmungen adaptiert, bei denen sich in der praktischen Umsetzung ein Nachbesserungsbedarf herausgestellt hat.

Die Angaben zur Mindestgröße von Baugrundstücken werden je Widmung dargestellt.

Die maximale bauliche Ausnutzung von Grundstücken wurde den festgelegten Zonen entsprechend angepasst. Für die Zonen C wurde die Baumassenzahl, für alle anderen Zonen die Geschoßflächenzahl festgelegt. Die Baumassenzahl (BMZ) wird bei der Festlegung der baulichen Ausnutzung eines Grundstückes eingeführt, um vor allem bei Hallenbauten ohne Geschoßunterteilung eine geeignete Regelung parat zu haben. Dazu wurden die festgelegten Werte auch mit vergleichbaren Genereller Bebauungsplänen (z. B. Friesach, Maria Saal, Hermagor) abgestimmt. Der festgelegte Wert der BMZ liegt hier im Mittelmaß der üblichen Festlegungen. Analog dazu wird für Hallenbauten eine maximale Bauhöhe von 8,0 m neu eingeführt.

Ebenso neu eingeführt werden die Bestimmungen zu den Grünflächen. In Übereinstimmung mit dem K-ROG 2021 ist es das generelle Ziel die Flächenversiegelung zu reduzieren und den Grünflächenanteil zu erhöhen. Bisher waren im textlichen Bebauungsplan

keine Vorgaben diesbezüglich vorzufinden. Um für zukünftige Bauvorhaben ein klares Regulatorium zur Verfügung zu haben, werden dementsprechend Mindestanforderungen getroffen.

## 5 Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen des Bebauungsplanes

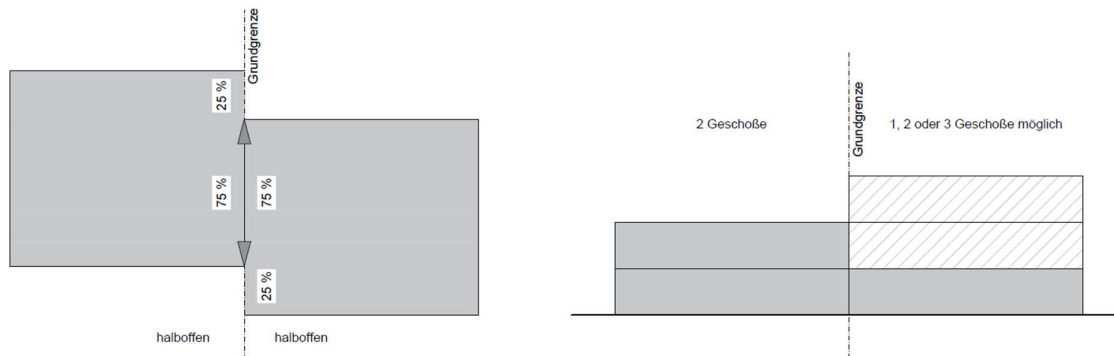
### zu § 1: Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Generellen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Lurnfeld bezieht sich auf die als Bauland gewidmeten Flächen im gesamten Gemeindegebiet, wobei auch jene Flächen, die erst zukünftig in Bauland gewidmet werden, damit miterfasst sind. Ausgenommen von der Wirksamkeit sind Baulandbereiche, für die spezielle Bebauungspläne (Teilbebauungspläne oder Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungspläne) bestehen. Die Erlassung weiterer Teilbebauungspläne bzw. Integrierter Flächenwidmungs- und Bebauungspläne sowohl in schriftlicher als auch in zeichnerischer Form ist zulässig. Allerdings ist in diesen darzutun, dass der Generelle Bebauungsplan für diese Bereiche nicht gilt.

### zu § 2: Begriffsbestimmungen:

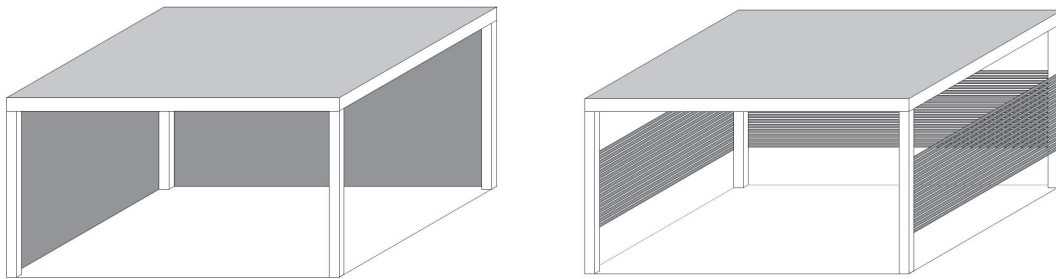
Neu im Generellen Bebauungsplan der Marktgemeinde Lurnfeld sind die Begriffsbestimmungen. Bisher fehlte eine eindeutige Grundlage, um im Bauverfahren für alle verständliche Aussagen zu treffen. Die nun beschriebenen und erläuterten Begriffsbestimmungen sollen für die zentralen Begriffe eindeutige und nachvollziehbare Regelungen bilden. Zusätzlich zur textlichen Beschreibung sind zum Teil auch grafische Darstellungen zur Veranschaulichung beigefügt.

### Abs. 5 Bauungsweise:



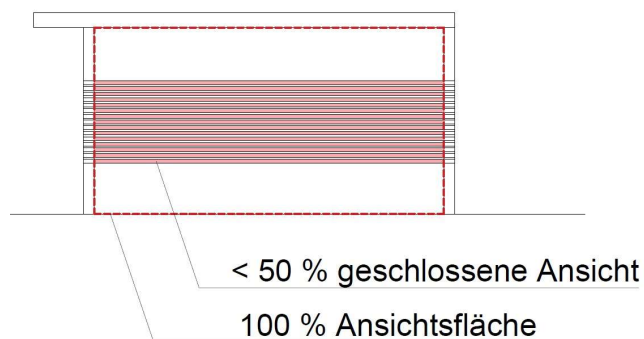
Skizze 1: schematische Darstellung halboffene Bauweise im Grundriss und Schnitt

### Abs. 11 Carport:



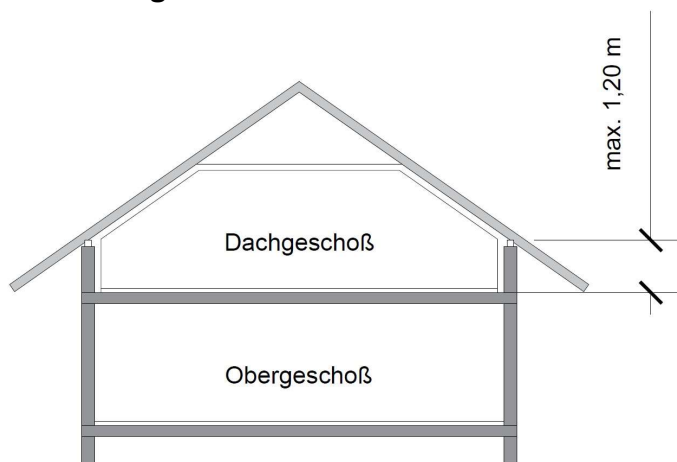
Skizze 2: Carport – bauliche Anlage – wenn weniger als 50 % der Ansichtsfläche geschlossen, nicht GFZ-relevant

Die umgebenden Flächen eines Carports können entweder an zwei Seiten komplett geschlossen sein, oder aber auch mit anderen Materialien verkleidet werden, z.B. Lamellen etc. Hier wird die tatsächlich geschlossene Ansicht gerechnet, dh. in Summe darf der Anteil der vollständig geschlossenen Ansicht den Anteil von 50 % nicht überschreiten.



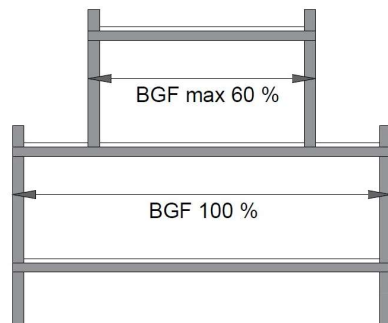
Skizze 3: Carport – bauliche Anlage – wenn weniger als 50 % der Ansichtsfläche geschlossen, nicht GFZ-relevant;  
Beispiel Beurteilung einer Seitenfläche

### Abs. 14 Dachgeschoß:



Skizze 4: Dachgeschoß – Definition über max. Fußpfettenhöhe

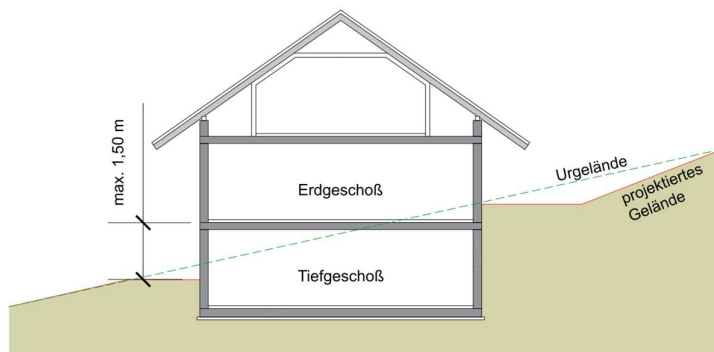
Diese Regelung kann bei Satteldächern, Walmdächern etc. angewendet werden. Solange die Höhe zwischen der Rohdeckenoberkante und der Oberkante der Fußpfette 1,20 m nicht überschreitet, wird es als Dachgeschoß gezählt.



Skizze 5: Dachgeschoß – Definition über Bruttogeschosßfläche

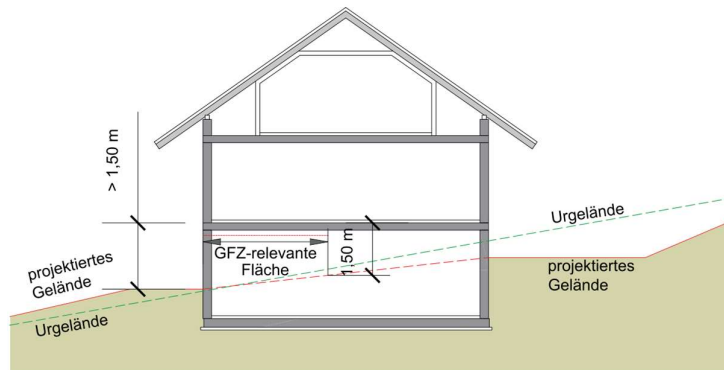
Kommen andere Dachformen zur Anwendung wie z.B. Flachdach oder Pultdach, erfolgt die Bewertung eines Dachgeschoßes über die Bruttogeschosßfläche. Diese darf maximal 60 % der Bruttogeschosßfläche des darunterliegenden Geschosßes betragen, dann gilt das oberste Geschosß als Dachgeschoß.

### Abs. 16 Tiefgeschoß:

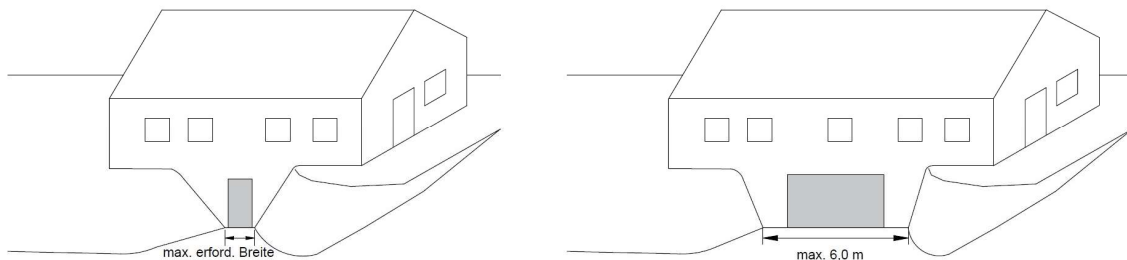


Skizze 6: Tiefgeschoß – Definition für Anzahl der Geschosße

Befindet sich die Rohdeckenoberkante des Kellergeschoßes maximal 1,50 m über dem projektierenden Gelände, liegt ein Tiefgeschoß vor, das bei der Anzahl der Geschosße nicht zu berücksichtigen ist. Wird dieses Maß überschritten, zählt es für die Bewertung der Gebäudehöhe als Vollgeschoß und jene Flächen, die mehr als 1,50 m über dem projektierenden Gelände zu liegen kommen, sind bei der Berechnung der Bruttogeschosßfläche zu berücksichtigen.



Skizze 7: GFZ-relevante Fläche für Gebäude in Hanglage

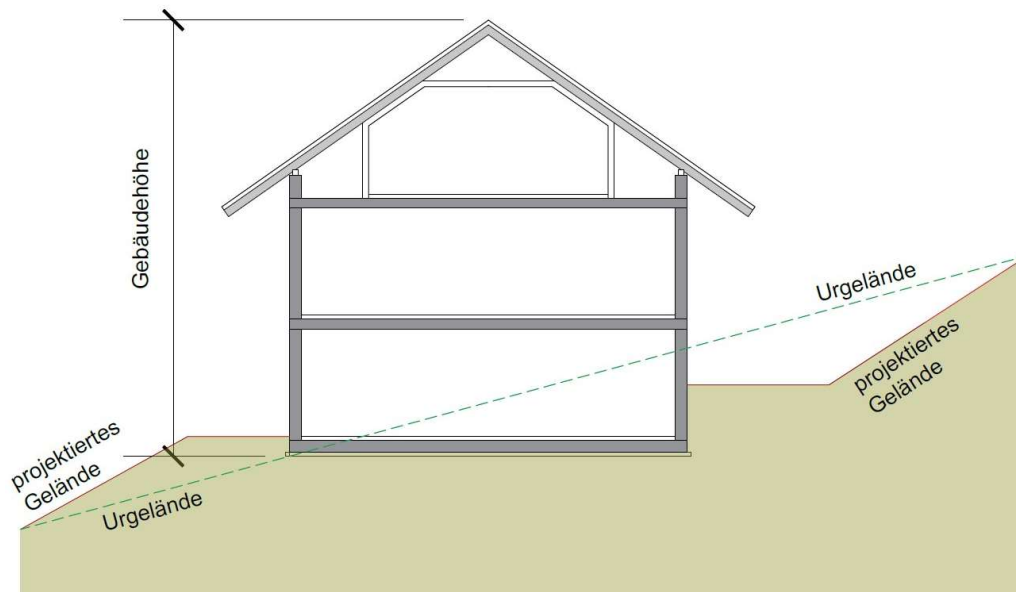


Skizze 8: Ausnahme: punktuelle Einfahrten oder Zugänge

Punktuelle Absenkungen des angrenzenden Geländes für z.B. Einfahrten zu einer Garage oder Ausgängen bzw. Zugängen, stellen eine Ausnahme dar und führen zu keiner Erhöhung der Geschoßanzahl. Solange die angeführten Maße der Breiten nicht überschritten werden (bei Türen zählt die erforderliche Fluchtwegs- oder Durchgangsbreite samt Konstruktionsmaße) ist dieses Geschoß auch bei der Berechnung der Bruttogeschoßfläche nicht zu berücksichtigen.

### Abs. 17 Gebäudehöhe:

Prinzipiell wird für die Bebauung in Hanglage die Geschoßanzahl talseitig gerechnet, um unproportionierte Baukörper zu vermeiden. Mit dem tiefsten angrenzenden Punkt des Urgeländes ist die vertikale Verschneidung der Außenwand mit dem tiefsten Punkt des Urgeländes gemeint. Nachträgliche Anschüttungen führen zu keiner Reduktion der Gebäudehöhe im Sinne dieser Verordnung.



Skizze 9: Gebäudehöhe mit Bezug auf Urgelände

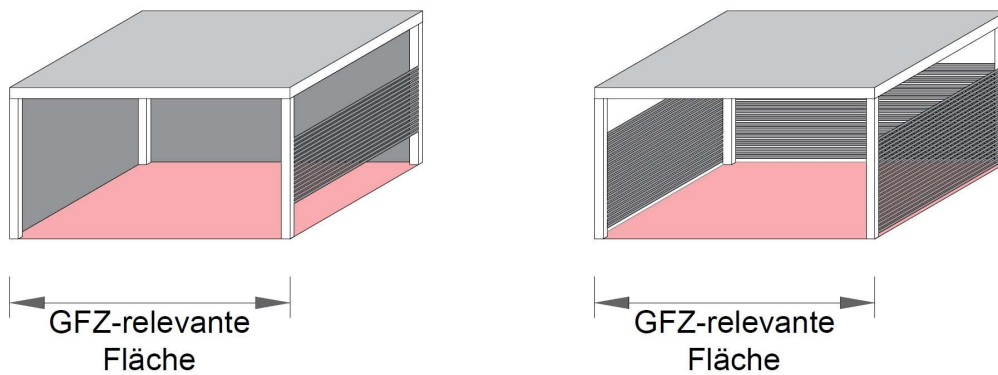
### zu § 3: Mindestgröße von Baugrundstücken

Grundsätzlich verfügte auch der Textliche Bebauungsplan der Marktgemeinde Lurnfeld aus dem Jahr 2016 bereits über eine Festlegung zur Mindestgröße von Baugrundstücken. Mit der neuen Regelung werden Mindestbaugrundstücksgrößen in Bezug zur Widmungskategorie festgelegt, um eine kleinteilige Aufteilung dieser Gebiete zu vermeiden. Darüber hinaus wurde mit der relativ niedrigen Mindestgröße den Intentionen der Raumordnung, die eine Verdichtung der Bebauung anstreben, sowie infrastrukturellen Erfordernissen Rechnung getragen. Für die Widmungskategorie Bauland – Gewerbegebiet wird die Mindestgrundstücksgröße neu eingeführt. Ziel ist eine für Klein- und Mittelbetriebe funktional sinnvolle Größeneinteilung. Generell orientieren sich die Werte an in Kärntner Gemeinden üblichen Angaben zur Mindestgröße von Baugrundstücken.

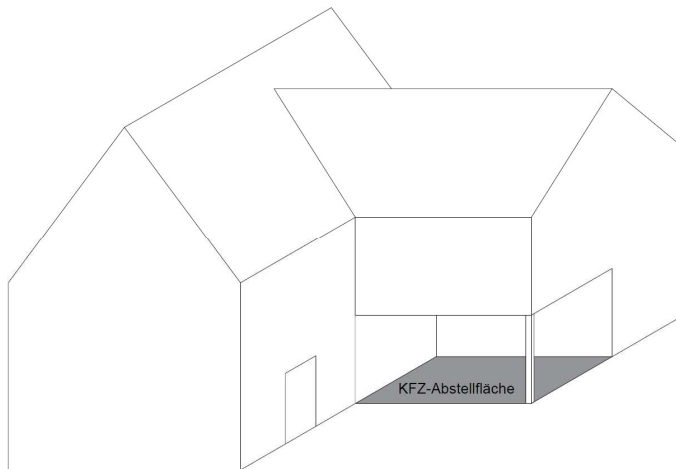
### zu § 4: Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

Für die Berechnung der GFZ dürfen Nachbargrundstücke (auch wenn sie sich im Eigentum des Bauwerbers befinden) nicht herangezogen werden, außer sie werden vorher mit dem Baugrundstück grundbücherlich vereinigt.

## zu den Festlegungen GFZ-relevanter Flächen:

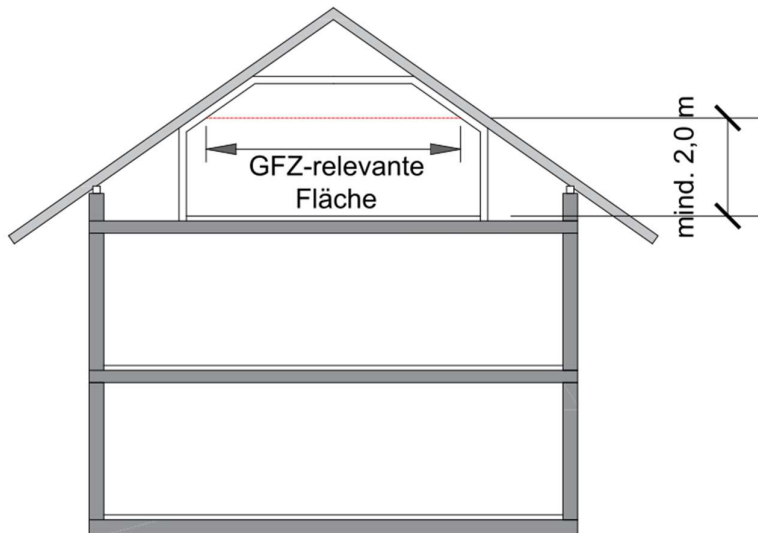


Skizze 10: Carport, Flugdächer zu mehr als 50 % geschlossen: Grundfläche – GFZ-relevant



Skizze 11: KFZ-Abstellflächen, die überbaut sind

Bei der Beurteilung, ob eine Fläche bei der GFZ-Berechnung zu berücksichtigen ist, oder nicht, wird die grundsätzliche räumliche Wirkung herangezogen. Wenn eine Kubatur zu mehr als 50 % eingehaust ist, ist diese Kubatur auch räumlich stärker wirksam, als eine offene, lockere Kubatur. Daher sind diese Flächen (siehe Skizze 10 und Skizze 11) bei der Berechnung der GFZ zu berücksichtigen.



Skizze 12: GFZ-relevante Fläche in Dachgeschoßen

### zu § 6: Geschoßanzahl und Gebäudehöhe

Die maximale Geschoßanzahl im Bauland sowie die Gebäudehöhe werden den Bauzonen entsprechend in den §§ 7 bis 11 dieser Verordnung festgelegt.

### Abs. 3: Gauben und gaubenähnliche Konstruktionen

Die Begrenzung der Ausführung von Gauben und gaubenähnlichen Konstruktionen auf maximal 50 % der jeweiligen Traufenlänge dient der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Gestaltung sowie der Wahrung eines ausgewogenen Dachbildes. Durch die Beschränkung wird das orts- und straßenbildprägende Erscheinungsbild der Dachlandschaft geschützt.

### zu § 7: Bebauungszonen

Im Zuge der strukturellen und historischen Analyse des Gemeindegebietes wurde festgestellt, dass es innerhalb des Gemeindegebietes Unterschiede in der räumlichen Struktur gibt und sich diese am besten in unterschiedlichen Bebauungszonen abbilden lassen. Das K-ROG 2021 gibt in § 47 Abs. 5 die Grundlage dafür, dass eine Differenzierung in Bebauungszonen mit unterschiedlich festgelegten Bebauungsbedingung erfolgen kann. Auf Basis der Analyse des Franziszeischen Katasters, der jetzigen Bebauung und des Flächenwidmungsplanes wurde das Gemeindegebiet in folgende Bebauungszonen gegliedert:

- Bebauungszone A – Hauptort Möllbrücke
- Bebauungszone B – Ländliche Siedlungskerne
- Bebauungszone C – Gewerbegebiet
- Bebauungszone D – Restliches Gemeindegebiet

Für die Bebauungszonen A und B sind in Ergänzung zum Verordnungstext planliche Darstellungen in den Anlagen ersichtlich. Die Abgrenzung der Bebauungszone C erfolgt auf

Basis der Flächenwidmungskategorie und wurde nicht grafisch abgegrenzt, da die Möglichkeit besteht, dass weitere Bauandflächen künftig zu dieser Kategorie hinzukommen. Damit wird einer potentiellen Entwicklung Rechnung getragen und werden dennoch eindeutige Bebauungsbedingungen grundsätzlich geregelt.

Für die Umsetzung der besonderen Herausforderungen, die mit der Errichtung von Mehrgeschoßwohnbauten einhergehen, wurde bewusst darauf verzichtet, eine eigene grafisch abgegrenzte Zone darzustellen. Vorhaben dieser Art sollen mit dem Instrument des Teilbebauungsplanes bzw. des Integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes umgesetzt werden. Diese Regulative können spezifischer auf die bestehenden Gegebenheiten eingehen und bedarfsorientiert Bebauungsbedingungen oder detailliertere Zonierungen festlegen.

Bereits im Textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde aus dem Jahr 2016 wurden die Bereiche Möllbrücke, Pusarnitz und Göriach als „Siedlungszentren“ bezeichnet und es wurde für diese eine von der für das restliche Gemeindegebiet abweichende GFZ festgelegt. Die „Siedlungszentren“ wurden für die Überarbeitung des Bebauungsplanes als Grundlage herangezogen, wurden jedoch hinsichtlich ihrer räumlichen Ausdehnung geändert. Auch hinsichtlich der Bestimmungen wurden Änderungen vorgenommen, die sich im Bereich des Hauptortes auf die Anhebung der GFZ fokussieren. In allen festgelegten Bebauungszonen wird die Anzahl der Geschoße festgelegt bzw. die Gebäudehöhe geregelt.

#### **zu § 8: Bebauungsvorgaben für die Zone A – Hauptort Möllbrücke**

Insbesondere in Möllbrücke ist die historische Bedeutung der Marktgemeinde ersichtlich. Entlang der Hauptstraße, die einst die wichtigste Verbindung zwischen Möll- und Drautal darstellte, erstrecken sich beidseitig historische Bauwerke. Das Gemeindegebiet stellt den nördlichen Abschluss, der Bahnhof mit Verbindungen nach Spittal a.d. Drau, Villach und Lienz den südlichen Abschluss dar. Die Anordnung der Gebäude und die ortsbildprägende Struktur weisen auf die von der Hauptstraße ausgehende Siedlungsentwicklung hin.

Vorrangiges Ziel für die Festlegungen im Hauptort Möllbrücke ist die Ermöglichung der Nachverdichtung, einerseits für neue Bauprojekte, aber auch für den Aus- oder Umbau von bestehenden Gebäuden.

Die historische Struktur der Baugrundstücke bedingt bereits im Bestand hohe Geschoßflächenzahlen. Um das Eingliedern von Neubauprojekten einerseits aber auch das Nachverdichten im zentralen, infrastrukturell bestens erschlossenen Bereich des Gemeindegebietes zu ermöglichen, wird die Festlegung einer maximal möglichen GFZ von 1,00 als räumlich verträglich festgestellt. Zudem gibt es bei Bestandsbauten die Ausnahmeregelung, dass der Ausbau von Dachgeschoßen nicht GFZ-relevant ist, das heißt hier wird bewusst eine Maßnahme getroffen, die das potentielle Nutzen der Dachgeschoßflächen ermöglicht.

Im Vergleich zum Textlichen Bebauungsplan 2016 wurde die räumliche Ausdehnung insbesondere im nördlichen Bereich reduziert. Die GFZ in der Verordnung aus dem Jahr 2016

betrug 0,7 und wurde somit angehoben. Grund dafür ist die bereits beschriebene historische Bedeutung und der bestehende Bedarf von Nachverdichtungen im Hauptort.

#### **zu § 9: Bebauungsvorgaben für die Zone B – Ländliche Siedlungskerne**

Im Vergleich zur Verordnung aus dem Jahr 2016 wurde die Begrenzung der Siedlungskerne zur besseren Steuerungsmöglichkeit räumlich reduziert. Ursprünglich war die Intention für die betroffenen Grundstücke Wohnbauförderungsmittel abrufen zu können. Aufgrund der derzeitigen rechtlichen Bedingungen des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes ist dies nicht mehr möglich (Koppelung an die im Örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Siedlungsschwerpunkte).

In den ländlichen Siedlungskernen von Pusarnitz und Göriach sind dichte Bebauungsstrukturen vorzufinden, die sich von den umliegenden Siedlungsgebieten unterscheiden. Daher wird die Zonierung in reduzierter Form, die GFZ von 0,7 in gleichbleibender Form in den überarbeiteten Generellen Bebauungsplan übernommen.

#### **zu § 10: Bebauungsvorgaben für die Zone C – Gewerbegebiet**

Im Textlichen Bebauungsplan 2016 wurden keine gesonderten Bestimmungen für Gewerbegebiete festgelegt. Es wurde im Zuge der Überarbeitung jedoch festgestellt, dass es in der Marktgemeinde Lurnfeld eine – im Vergleich zu anderen Gemeinden – erhöhte Nachfrage nach Gewerbeflächen und damit einen Regelungsbedarf für Gewerbebauten gibt. Bis dato wurden für gewerbliche Bauten Teilbebauungspläne für das jeweilige Gebiet erstellt.

Für gewerbliche Bauten ist eine Regelung bezüglich maximaler Gebäudehöhen zweckmäßiger als die Festlegung von max. zulässigen Geschoßanzahlen. Auf den als Bauland - Gewerbegebiet gewidmeten Flächen wurde die bereits im Textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde aus dem Jahr 2016 zulässige Gebäudehöhe von maximal 14,0 m festgelegt. Es wird davon ausgegangen, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe von 14,00 m den abschätzbaren Bedarf abdeckt.

Für die bauliche Ausnutzung erfolgt aufgrund oft fehlender üblicher Geschoßeinteilungen der Wechsel zur Baumassenzahl, die das Verhältnis der tatsächlich gebauten Kubatur zur Grundstücksgröße angibt. Auch hier wurde ein Maß festgelegt, das mit den in den letzten Jahren ausgearbeiteten Generellen Bebauungsplänen in Kärnten mit einer maximal zulässigen BMZ von 6,0 konform ist.

#### **zu § 11: Bebauungsvorgaben für die Zone D - Restliches Gemeindegebiet**

Im Bebauungsplan aus dem Jahr 2016 wurde die maximal zulässige bauliche Ausnutzung (GFZ) nach Widmungskategorie sowie Bauungsweise festgelegt. Im Rahmen der Überarbeitung wurde die GFZ vereinheitlicht auf 0,6 festgelegt. Die Festlegung der baulichen Ausnutzung orientiert sich an den Vorgaben der Nachbargemeinden Lendorf und Mühlendorf.

## **zu § 12: Ausmaß der Verkehrsflächen**

Die Festlegung von Mindestbreiten von Aufschließungsstraßen ist im Interesse einer reibungslosen Verkehrsentwicklung notwendig. Die Mindestfahrbahnbreite der Erschließungsstraßen wurde nach Erfahrungswerten - Bedachtnahme auf Zufahrt durch Feuerwehr und Rettung, sowie Schneeräumung – auf 7,00 m erhöht.

### **Abs. 3: Erforderliche KFZ-Abstellplätze:**

Die Bereitstellung von ausreichenden Parkplätzen für einzelne Wohneinheiten stellt ein dringendes Bedürfnis dar. Die in der Verordnung angegebenen Werte sind als Minimum anzusehen. Die in der Verordnung geforderte Anzahl von Parkplätzen kommt nur bei der Errichtung von Neu- und Umbauten sowie der Änderung des Verwendungszweckes zu tragen.

Zusätzlich zu den bisher geltenden Regelungen für erforderliche PKW-Abstellplätze in Bezug auf Wohnhäuser und Gaststättenbetriebe, werden auch Vorgaben für weitere Nutzungen (z.B. Dienstleistungs-, Verkaufsbetriebe, Nutzungen im Gewerbebereich) festgelegt. Die Richtwerte orientieren sich an den in der RVS angeführten Mindestwerten (Richtlinie für Verkehrssicherheit (RVS) 03.07.11).

## **zu § 13: Baulinien:**

Bisher wurden die Baulinien entlang von öffentlichen Straßen anlässlich der Bauverhandlung festgelegt. Im Rahmen der Überarbeitung des Generellen Bebauungsplanes wurden Abstandsregelungen zu öffentlichen Straßen festgelegt und damit eine allgemein gültige Bestimmung festgelegt.

### **Abs. 3: (Lebende) Einfriedungen, Sichtschutzwände, Lärmschutzwände**

Um Konflikte zu vermeiden, wurde bei Unterschreitung der festgelegten Mindestfahrbahnbreite eine Abstandsregelung von 1,00 m zum Straßenrand eingeführt.

### **Abs. 4: Stützmauern**

Mit den Vorgaben zu Stützmauern wird vermieden, dass das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig negativ beeinflusst wird.