

MARKTGEMEINDE LURNFELD

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG

„PATTENDORF JAHN-GRÜNDE - 2. ERGÄNZUNG“



zt

staatlich befugte und beeidete
Ziviltechniker
Steiermark und Kärnten



Marktgemeinde Lurnfeld

Integrierte Flächenwidmung- und Bebauungsplanung

„Pattendorf Jahn-Gründe - 2. Ergänzung“

gemäß § 52 K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021
in der gültigen Fassung

Vollflächen der Parzellen Nr. 757/1, 758/1, 758/15, 758/16, 758/20, 758/21, 758/22, 758/23,
758/24, 758/25, 758/26, 759/1, 759/2, 759/3, 759/4, 759/5, 759/6
Teilflächen der Parzelle Nr. 2102
alle KG Möllbrücke I (73410)

Verordnung Erläuterungsbericht

DI Andreas Maitisch

Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für
Raumplanung und Raumordnung

Marktgemeinde Lurnfeld
Zahl: 031-2/542/2026

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Lurnfeld vom 02.04.2026, Zahl: 1/2026, genehmigt mit
Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung vom 22.06.2026, Zahl: 07-RO-68-58825/2026-
12, mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„PATTENDORF JAHN-GRÜNDE – 2. ERGÄNZUNG“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen des § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021),
LGBL. Nr. 59/2021, in der gültigen Fassung, wird verordnet:

I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

§ 1

Inhalt der Verordnung

Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:

- a) Die zeichnerischen Darstellungen über die Flächenwidmungsplanänderung (Anlage 1; Blätter 1 bis 3)
- b) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2, Blätter 1 bis 2), Plan-Nr. 0643-038

§ 2

Wirkungsbereich

Diese Verordnung gilt für Teilflächen der Parzelle Nr. 2102 die Parzellen Nr. 757/1, 758/1, 758/15, 758/16, 758/20, 758/21, 758/22, 758/23, 758/24, 758/25, 758/26, 759/1, 759/2, 759/3, 759/4, 759/5, 759/6 alle KG Möllbrücke I (73410) im Ausmaß von ca. 18.609 m².

II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

§ 3

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Lurnfeld wird folgend geändert:

5a/2025

Umwidmung der Parzellen Nr. 758/1 und 759/1 sowie von Teilflächen der Parzelle Nr. 757/1 (alle KG Möllbrücke I) im Ausmaß von ca. 3.826 m² von bisher „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „**Bauland – Wohngebiet**“.

5b/2025

Umwidmung von Teilflächen der Parzelle Nr. 757/1 (KG Möllbrücke I) im Ausmaß von ca. 160 m² von bisher „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „**Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche**“.

Die Flächenwidmungsänderungen 1/2016 und 7/2016 aus der Verordnung „Pattendorf Jahn-Gründe“ vom 15.12.2016, Zl. 031-2/401/2016 sowie die Flächenwidmungsänderungen 3a/2017 und 3b/2017 aus der Verordnung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Pattendorf Jahn-Gründe – 1. Ergänzung“ vom 29.03.2018, Zl. 031-2/414/2018, bleiben in Rechtskraft.

III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§ 4

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt:

a)	bei offener Bauweise	400 m ²
b)	bei halboffener Bauweise	350 m ²
- (2) Die Größe von Baugrundstücken ergibt sich aus der Gesamtfläche des Grundstückes im Grundstücksverzeichnis des Grundbuches.
- (3) Mehrere Grundstücke gelten als ein Baugrundstück, wenn diese einem einheitlichen Bauvorhaben zugrunde liegen, bei welchem die Grundstücksgrenzen überbaut werden.

§ 5

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung des Baugrundstücks beträgt 0,50 und ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 – Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt.
- (3) Überdachte Stellplätze, einzelstehende Nebengebäude bis 16m² Grundfläche, Balkone, Terrassen und Sonnenschutzdächer (Markisen o.ä.), Müllinseln, o.ä. bleiben bei der GFZ-Berechnung unberücksichtigt. Nicht in die GFZ-Berechnung einzurechnen sind außerdem innerhalb der Umfassungswände (einschließlich Konstruktion) liegende Flächen wie z.B. Loggien.
- (4) Bei Geschoßen in Hanglage ist jener Teil des Geschoßes in die Bruttogrundfläche einzurechnen, welcher mehr als 1,50 m - gemessen von der Rohdeckenoberkante Erdgeschoßfußboden - aus dem projektierten Gelände hervorragt.
- (5) Bei ausgebauten Dachgeschoßen ist jener Teil in die Berechnung der Brutto-Geschoßfläche einzubeziehen, bei dem die lichte Raumhöhe mehr als 2,0 m beträgt. Gemessen wird von der Fertigfußbodenoberkante bis zum höchsten Punkt der Dachschräge.
- (6) Bauliche Anlagen von Versorgungsunternehmen (wie z.B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen, u.ä.) sind bei der Berechnung der GFZ nicht zu berücksichtigen.
- (7) Die Bruttogeschoßfläche eines einzelnen Gebäudes darf maximal 600 m² betragen.

§ 6

Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene und die halboffene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) Offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseitig freistehend errichtet werden.
- (3) Als halboffene Bebauungsweise gilt jene, bei welcher Gebäude an einer Grundstücksgrenze errichtet werden (z.B. Doppelhaus). Dadurch wird die Ausnutzung von Grundstücken wesentlich verbessert.
- (4) Halboffen kann gebaut werden, wenn an einer gemeinsamen Baugrundstücksgrenze bereits ein unmittelbar angebautes Gebäude bzw. ein unmittelbar angebauter Gebäudeteil besteht oder wenn übereinstimmende Bauanträge der Baubehörde vorliegen, die vorsehen, dass Gebäude bzw. Gebäudeteile an einer gemeinsamen Baugrundstücksgrenze unmittelbar angebaut errichtet werden sollen.
- (5) Für die Beurteilung der Bebauungsweise bleiben bauliche Anlagen und Gebäude im Sinne der §§ 6 Abs. 2 lit a bis d und 7 der K-BV- idgF LGBL. Nr. 31/2015 außer Betracht.

§ 7

Geschossanzahl

- (1) Die maximal zulässige Anzahl der Geschosse beträgt 3 und ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 – Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Zur Geschoßanzahl zählen alle Geschosse, wenn ihre Rohdeckenoberkante an irgendeiner Stelle mehr als 1,50 m über das projektierte Gelände ragt. Davon ausgenommen sind Tiefgarageneinfahrten, Kelleraußenstiegen, u.Ä.
- (3) Dachgeschosse, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, gelten als Geschos, wenn die technischen und konstruktiven Voraussetzungen zur Errichtung eines Aufenthaltsraumes im Sinne des Punktes 11.2 der OIB-Richtlinie 3 Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, Ausgabe: Oktober 2011 gegeben sind und die Kniestockhöhe mehr als 1,20 m beträgt.

Die Kniestockhöhe ist der Abstand zwischen Fußpfettenoberkante und der Rohdeckenoberkante.

§ 8

Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen sind in der Anlage 2 – Rechtsplan festgelegt.
- (2) Die auf Eigengrund nachzuweisenden PKW-Abstellplätze sind folgende:

a)	Einfamilienwohnhäuser	2,0 pro Wohnhaus
b)	Mehrfamilienwohnhäuser	
	Wohnungen bis 50 m ² Wohnnutzfläche	1,0 pro Wohneinheit
	Wohnungen über 50 m ² Wohnnutzfläche	2,0 pro Wohneinheit
- (3) Für sonstige Nutzungen sind entsprechend dem Bedarf Stellplätze nachzuweisen.

§ 9

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen und sind in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 – Rechtsplan ersichtlich gemacht.
- (2) Sind auf einem Grundstück keine oder keine umschließenden Baulinien festgelegt, so gelten für Gebäude und bauliche Anlagen hinsichtlich der Abstände zu den Baugrundstücksgrenzen die Bestimmungen der §§ 4 bis 10 Kärntner Bauvorschriften - K-BV, LGBL. Nr. 56/1985 in der Fassung LGBL. Nr. 31/2015.
- (3) Bei unter Terrain liegenden Einbauten kann die Baulinie überschritten werden.
- (4) Garagen- und überdachte Stellplätze, deren Ausfahrt rechtwinkelig zur Straße erfolgt, oder Einfahrtstore und Schrankenanlagen sind straßenseitig mindestens 5,0 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Eine Verringerung kann erfolgen, wenn die Leichtigkeit, Flüssigkeit und Sicherheit des Verkehrs gewährleistet ist.

§ 10

Äußere Gestaltung, Dachform

- (1) Die zulässigen Dachformen sind das Sattel- und das Walmdach. Die Dachformen gelten für alle Hauptdächer aller Hauptgebäude.
- (2) Bei halboffener Bebauungsweise ist eine einheitliche Dachform auszuführen.

§ 11

Grünflächen

- (1) Auf eine ansprechende Gesamteingrünung des Planungsraumes ist besonderes Augenmerk zu legen.
- (2) Auf jedem Baugrundstück sind Grünflächen im Ausmaß von mindestens 20 % der Grundfläche auszuweisen.

IV. ABSCHNITT

§ 12

Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Lurnfeld in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Verordnung des integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes „Pattendorf Jahn-Gründe – 1. Ergänzung“ vom 29.03.2018, Zl. 031-2/414/2018, außer Kraft.

Der Bürgermeister

Gerald Preimel

LAGEPLAN ZUM UMWIDMUNGSANTRAG

5a/2025

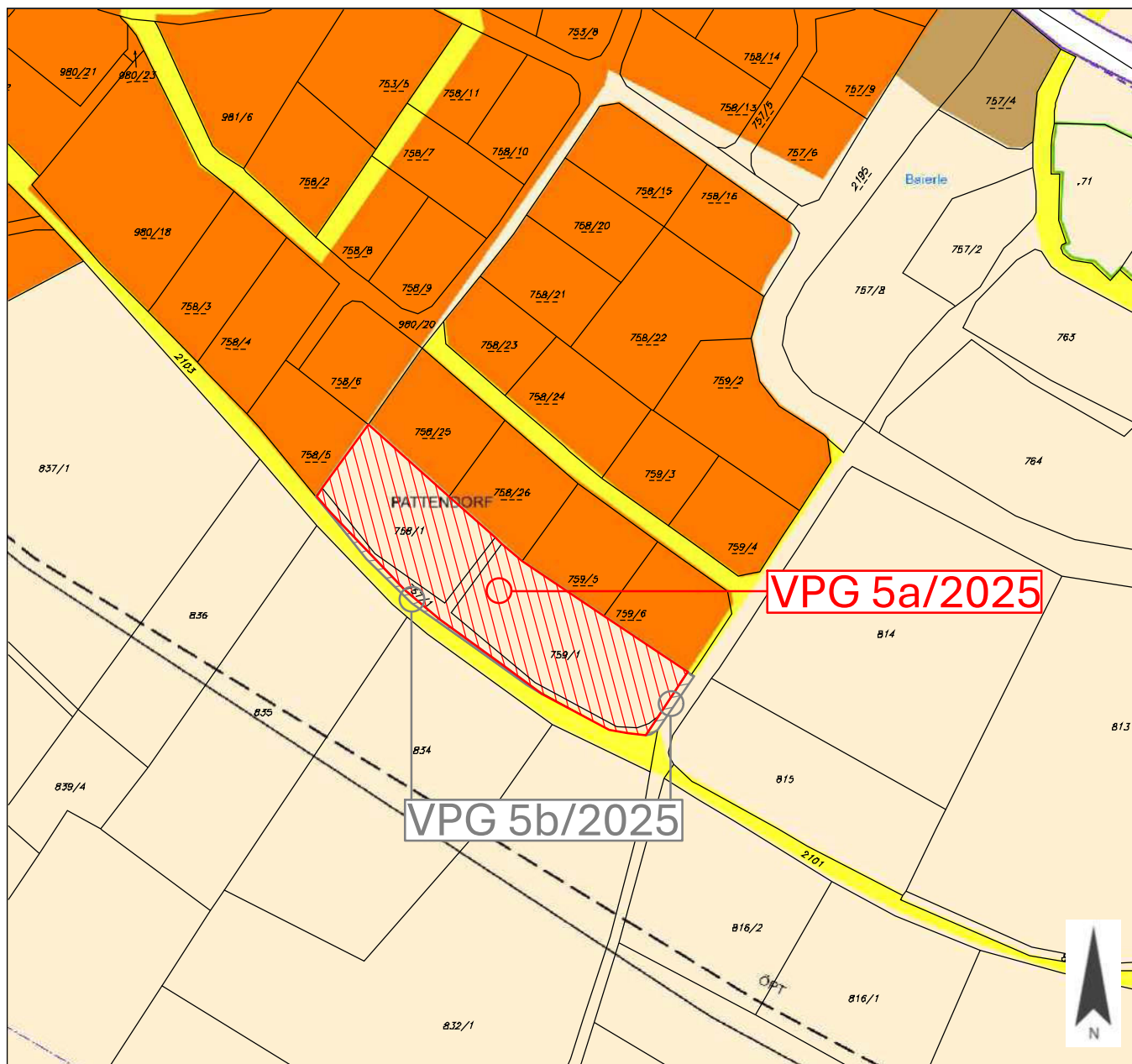
GRUNDSTÜCK-NR. grafisch 757/1 (ca. 428 m²), 758/1 (ca. 1.442 m²), 759/1 (ca. 1.956 m²)
Grundbuch 757/1 (ca. 113 m²), 758/1 (ca. 1.599 m²), 759/1 (ca. 1.810 m²)

KATASTRALGEMEINDE Möllbrücke I (73410)

WIDMUNGSÄNDERUNG VON: Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland

WIDMUNGSÄNDERUNG IN: Bauland - Wohngebiet

FLÄCHENAUSMAß: ca. 3.826 m²



PLANER: **LWK** ZIVILTECHNIKER

Lagler, Wurzer & Knappinger
Ziviltechniker GmbH

Telefon +43 4242 23323
office@l-w-k.at



MAßSTAB 1:2.000

PAPIERFORMAT DIN A4

STAND VOM

DKM 04/2025

Kundmachung

vom 05.01.2026 bis 02.02.2026

Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom

02.04.2026, ZL.: 1/2026

LAGEPLAN ZUM UMWIDMUNGSANTRAG

5b/2025

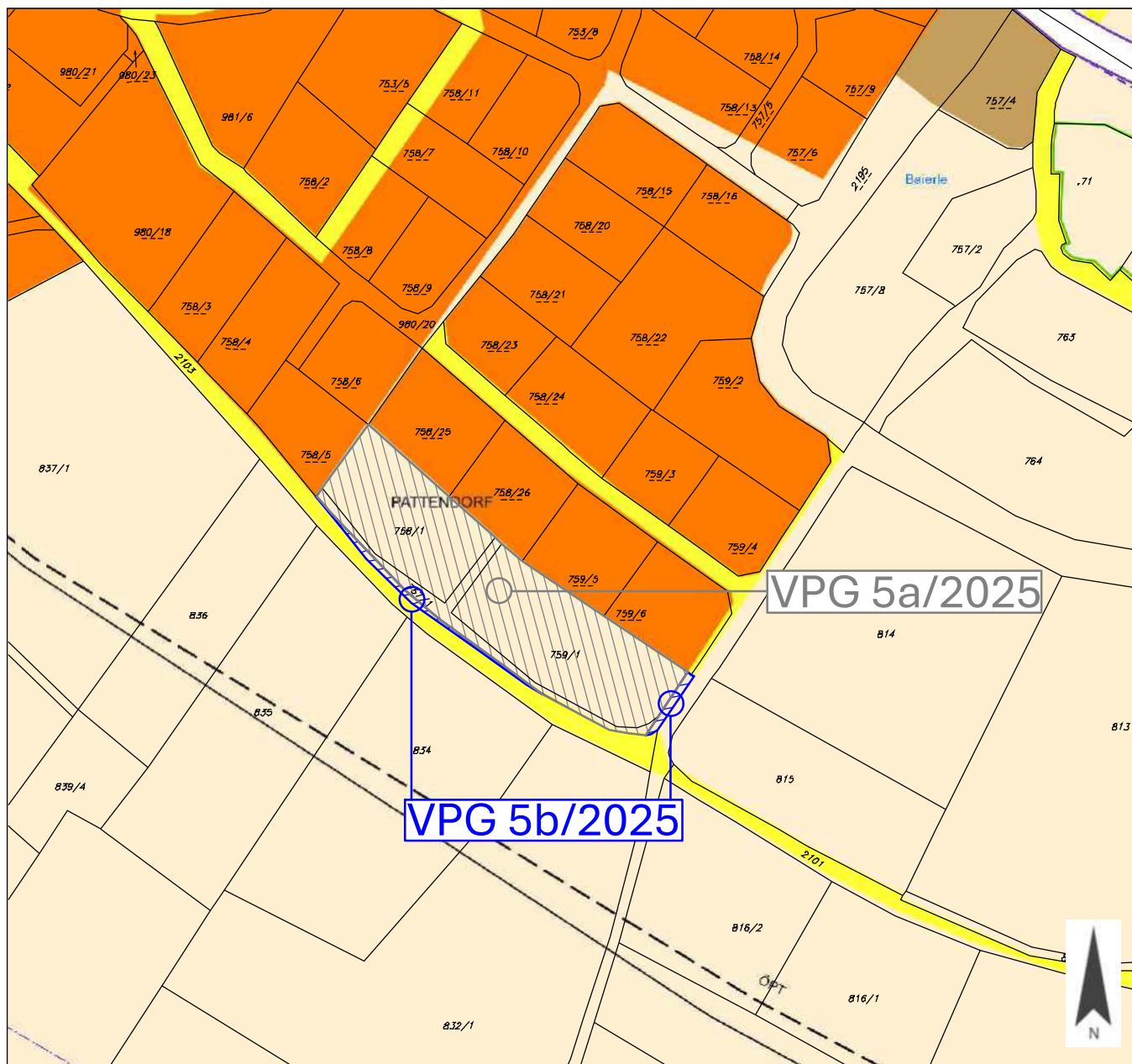
GRUNDSTÜCK-NR. grafisch 757/1 (ca. 160 m²)
Grundbuch 757/1 (ca. 113 m²)

KATASTRALGEMEINDE Möllbrücke I (73410)

WIDMUNGSÄNDERUNG VON: Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland

WIDMUNGSÄNDERUNG IN: Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche

FLÄCHENAUSMAß: ca. 160 m²



PLANER: **LWK ZIVILTECHNIKER**

Lagler, Wurzer & Knappinger
Ziviltechniker GmbH

Telefon +43 4242 23323
office@l-w-k.at



zt: staatlich befugte und beeidete
Ziviltechniker
Steiermark und Kärnten

MAßSTAB 1:2.000

PAPIERFORMAT DIN A4

STAND VOM

DKM 04/2025

Kundmachung

vom 05.01.2026 bis 02.02.2026

Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom

02.04.2026, ZL.: 1/2026

LAGEPLAN ZUM UMWIDMUNGSANTRAG

5/2025

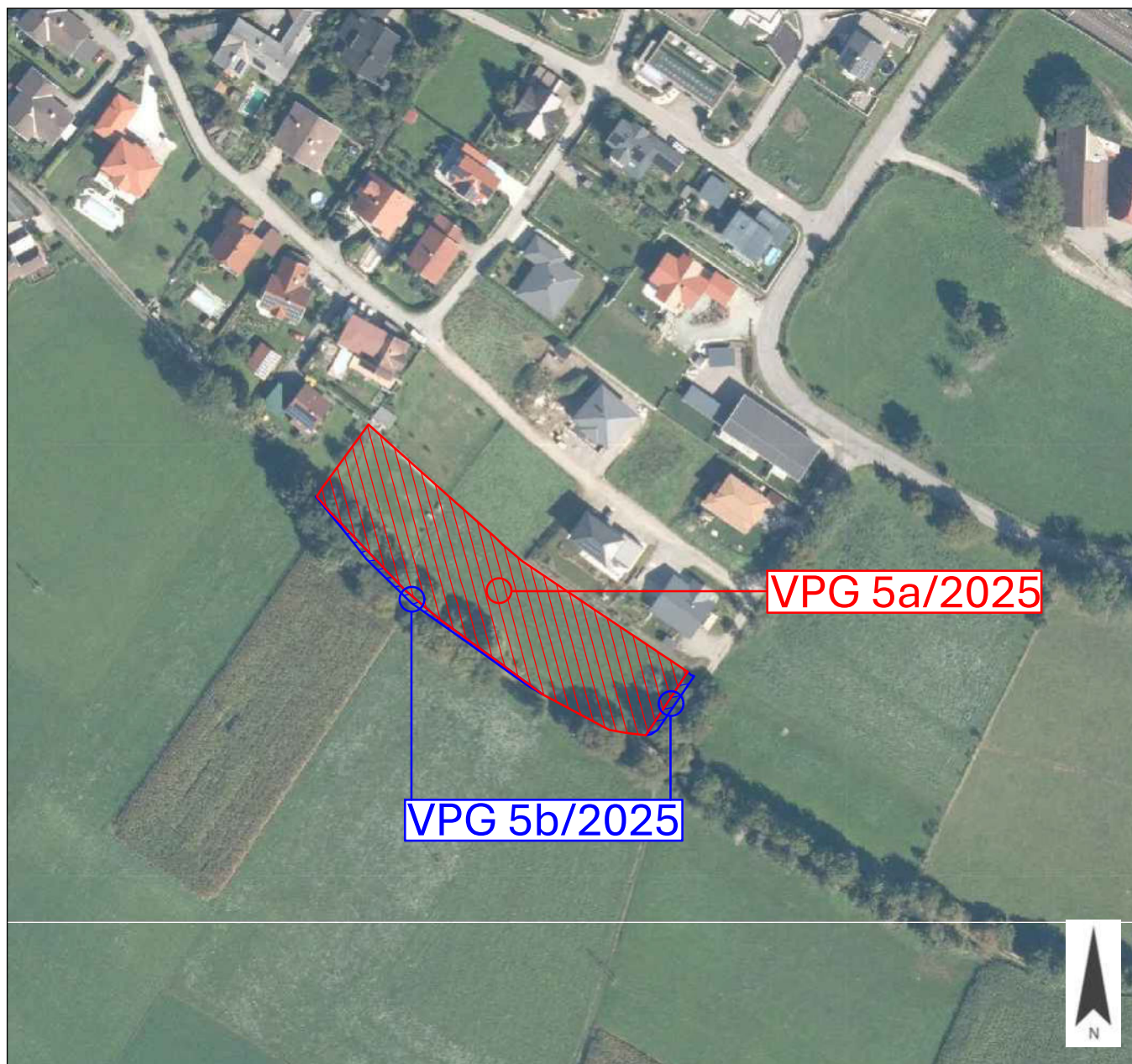
GRUNDSTÜCK-NR. _____

KATASTRALGEMEINDE Möllbrücke I (73410)

WIDMUNGSÄNDERUNG VON: _____

WIDMUNGSÄNDERUNG IN: _____

FLÄCHENAUSMAß: _____



PLANER:

LWK ZIVILTECHNIKER**Lagler, Wurzer & Knappinger**
Ziviltechniker GmbHTelefon +43 4242 23323
office@l-w-k.at**zt:**staatlich befugte und beeidete
Ziviltechniker
Steiermark und Kärnten

MAßSTAB 1:2.000

PAPIERFORMAT DIN A4

STAND VOM

DKM 04/2025

Kundmachung

vom 05.01.2026 bis 02.02.2026

Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom

02.04.2026, Zl.: 1/2026

LEGENDE:

o...400 m²
h...350 m²

GFZ 0,50

—

o, h

3,0

SD, WD

BEBAUUNGSWEISE
(o...offen, h...halboffen)

MAXIMALE GESCHOSSANZAHL

DACHFORMEN
(SD...Satteldach, WD...Walmdach)

BEBAUUNGSDICHTE
(GFZ...max. Geschossflächenzahl)

MINDESTGRÖÖE DER BAUGRUNDSTÜCKE

- ○ ○ ○

GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- · — · — ·

BAULINIE
- GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER
- — — —

BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES
- BEGRENZUNG VON STRAÖEN
- BESTAND
603,8 müA

HÖHENBEZUGSPUNKT

AUFTRAGGEBER:
Marktgemeinde Lurnfeld
9813 Möllbrücke, Hauptstraße 2

PROJEKT: **PATTENDORF JAHN-GRÜNDE -
2. ERGÄNZUNG**
Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
KG 73410 Möllbrücke I
PLAN: **Rechtsplan 1/2** | Anlage 2
MAÖSTAB: **1 : 1000**

VERMERK DES GEMEINDERATES:
**Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Lurnfeld
vom 02.04.2026, Zl.: 1/2026**

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

LWK

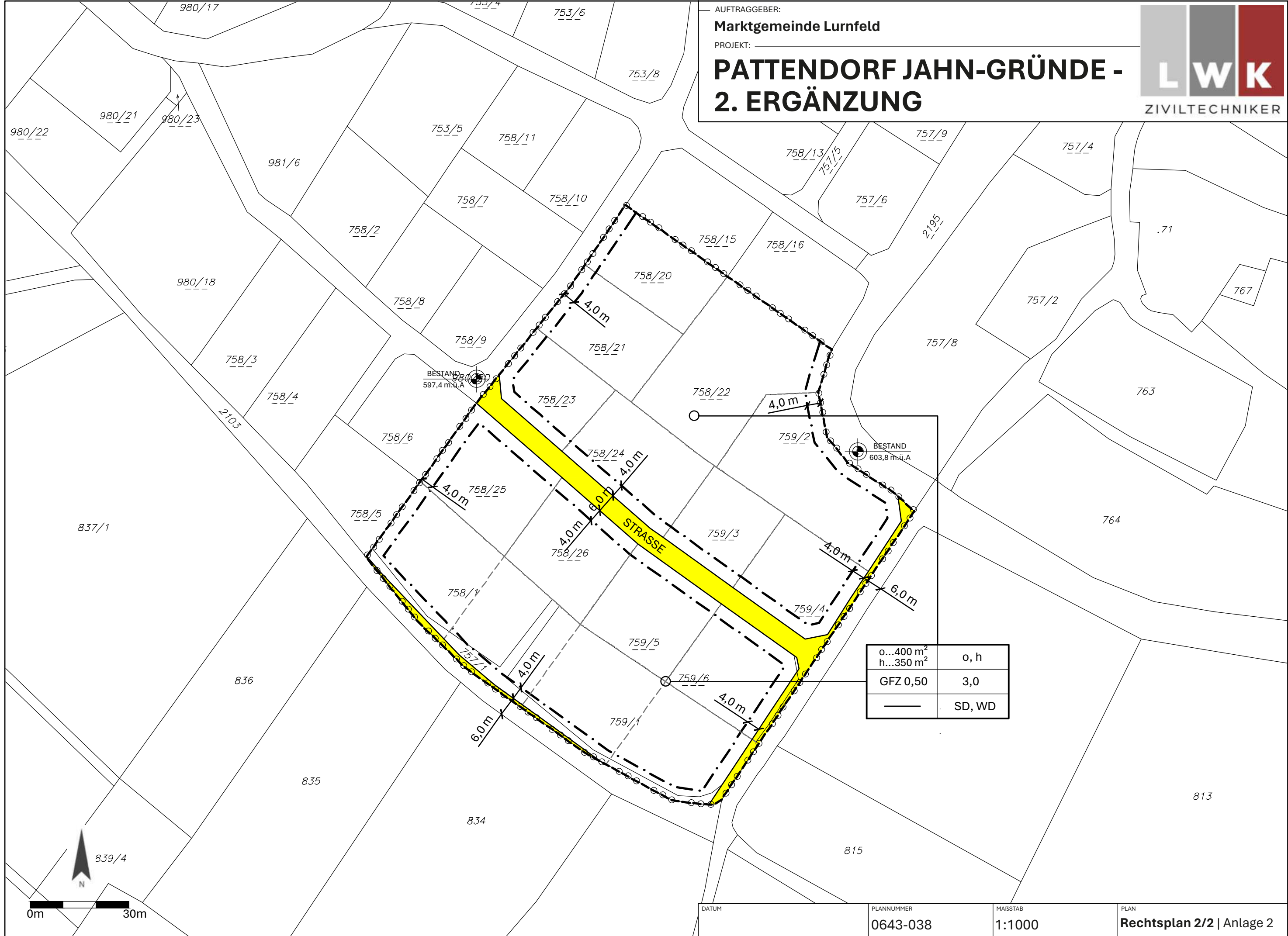
ZIVILTECHNIKER

**Lagler, Wurzer & Knappinger
Ziviltechniker GmbH**
Ingenieurkonsulenten für Raumplanung und
Raumordnung, Landschaftsplanung und
Landschaftspflege

9524 Villach, Europastraße 8
Telefon +43 4242 23323
office@l-w-k.at



PLANNUMMER	INDEX
0643-038	A01
DATUM	
QUELLE	eigene Erhebung
GEZEICHNET VON	L. Pucher, BSc.
PAPIERFORMAT	DIN A3
ANMERKUNGEN	



AUFTRAGGEBER:

Marktgemeinde Lurnfeld

PROJEKT:

PATTENDORF JAHN-GRÜNDE - 2. ERGÄNZUNG



ERLÄUTERUNGSBERICHT

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„PATTENDORF JAHN-GRÜNDE – 2. ERGÄNZUNG“

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Mit der vorliegenden 2. Ergänzung soll die bereits begonnene Siedlungsentwicklung entsprechend den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, des bereits vorliegenden Gestaltungskonzeptes und des nachweislichen Bedarfs fortgesetzt werden. Der Planungsraum liegt in der Ortschaft Pattendorf, im historischen Kern ein landwirtschaftlichen Weiler mit ergänzender Einfamilienhausbebauung in den Randbereichen.

Die zusätzliche Baulandausweisung weist ein Flächenausmaß von 3.986 m² aus, wobei 3.826 m² als „Bauland – Wohngebiet“ und 160 m² als „Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“ gewidmet werden sollen. Es handelt sich dabei um die **3. Bauphase**. Mit dem Erlass des K-ROG 2021 haben sich die rechtlichen Rahmenbedingungen seit der ersten und zweiten Bauphase geändert. Relevante gesetzliche Änderungen werden berücksichtigt, in ihren grundlegenden Aussagen bleiben die Bebauungsbedingungen gleich (z.B. bauliche Ausnutzung, Mindestgröße, Geschosßanzahl, etc.)

Ziel der gegenständlichen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung ist es für die aktuellen Planungen ein Regelwerk außerhalb des textlichen Bebauungsplanes zur Verfügung zu stellen, welches auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht nimmt und gleichzeitig eine bauliche Verdichtung und Weiterentwicklung der Marktgemeinde Lurnfeld ermöglicht.

2 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

zu § 2: Die Abgrenzung des Planungsraumes für die vorliegende Verordnung erfolgt unter Berücksichtigung der zeitlichen Verwertbarkeit der Baugrundstücke. Der Planungsraum ist Teil eines Gesamtkonzeptes (Beilage 1).

zu § 3: Mit der Umwidmung von derzeit „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland – Wohngebiet“ wird das Wohnsiedlungsgebiet von Pattendorf Richtung Süden erweitert. Die Widmungskategorie orientiert sich am angrenzenden Widmungsbestand. Die Umwidmung erfolgt im Einklang mit den Zielsetzungen des ÖEK.

zu § 4: Im Teilbebauungsplan „Pattendorf Jahn-Gründe – 1. Ergänzung“ erlassen am 29.03.2018, Zahl: 031-2/414/2018, wurde die offene und die halboffene als zulässige Bauweise festgelegt, jedoch fehlt hinsichtlich der Mindestgröße der Baugrundstücke eine Unterscheidung nach Bauweise. Dieser Mangel wird im Rahmen der Überarbeitung behoben und es wird die Mindestgröße der Baugrundstücke nach Bauweise festgelegt. Durch die Festlegungen zur Mindestgrundstücksgröße für die halboffene

Bauweise sind keine Auswirkungen zu erwarten, da bisher keine halboffene Bebauung stattgefunden hat.

zu § 5: Hinsichtlich Loggien wurde bereits im Teilbebauungsplan „Pattendorf Jahn-Gründe – 1. Ergänzung“ erlassen am 29.03.2018, Zahl: 031-2/414/2018 festgelegt, dass jene bei der GFZ-Berechnung unberücksichtigt bleiben, wodurch eine Abweichung zum Textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Lurnfeld aus dem Jahr 2016 besteht. Eine Anpassung an den Textlichen Bebauungsplan ist aufgrund bereits bestehender Baubescheide der 1. und 2. Baustufe nicht möglich.

zu §§ 6-7: Die Festlegungen entsprechen den festgelegten Bebauungsbedingungen des allgemeinen textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Lurnfeld.

zu § 10: Um das Planungsziel hinsichtlich der verwendeten Dachformen homogen zu gestalten, wurden die Dachformen im Planungsraum auf zwei Dachtypen eingeschränkt.

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, in der geltenden Fassung LGBL. Nr. 17/2025.

§ 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 (2)

Der Gemeinderat hat [...] für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m² einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu 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.

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 befindet sich in der Marktgemeinde Lurnfeld, Katastralgemeinde Möllbrücke I, nordöstlich der B106 Mölltal Straße auf einer leichten Erhöhung am Talboden. Die Lage zeichnet sich durch den Zusammenfluss des Möll- und des Drautals aus, weshalb der Marktgemeinde eine besondere Stellung in der Region zukommt. Das zeigt sich zum Beispiel im Verlauf verschiedener Infrastrukturaachsen, wie wichtige Hochspannungsfreileitungen, Bundesstraßen oder Bahntrassen. Darüber hinaus hat Lurnfeld eine wichtige Versorgungsfunktion.



Abbildung 1: Gegenständliche Planungsflächen (Quelle: eigene Aufnahme, 2025)

Die Ortschaft Pattendorf, in der der Planungsraum situiert ist, zählt zu den größeren Wohnsiedlung innerhalb des Gemeindegebietes.

Der Planungsraum liegt am östlichen Siedlungsrand der Ortschaft Pattendorf. Naturräumlich handelt es sich beim Planungsraum um eine nach Süden exponierte Hangfläche, die derzeit als Weide für die Nutztierhaltung genutzt wird. Der Bodenaufbau ist als gut sickertfähig (Schotterkegel) einzustufen, sodass eine örtliche Oberflächenversickerung der Tagwässer möglich ist. Im Osten und Süden begrenzt ein Weg mit begleitenden Flurgehölzstreifen naturräumlich den bestehenden Planungsraum. Im Westen grenzt die bestehende Ein- und Zweifamilienhaussiedlung an, im Norden wurden in den letzten Jahren im Zuge der ersten und zweiten Baustufe des Projektes bereits mehrere Einfamilienhäuser errichtet. Im Süden markiert eine Geländekante den Übergang zu ausgedehnten landwirtschaftlichen Flächen.

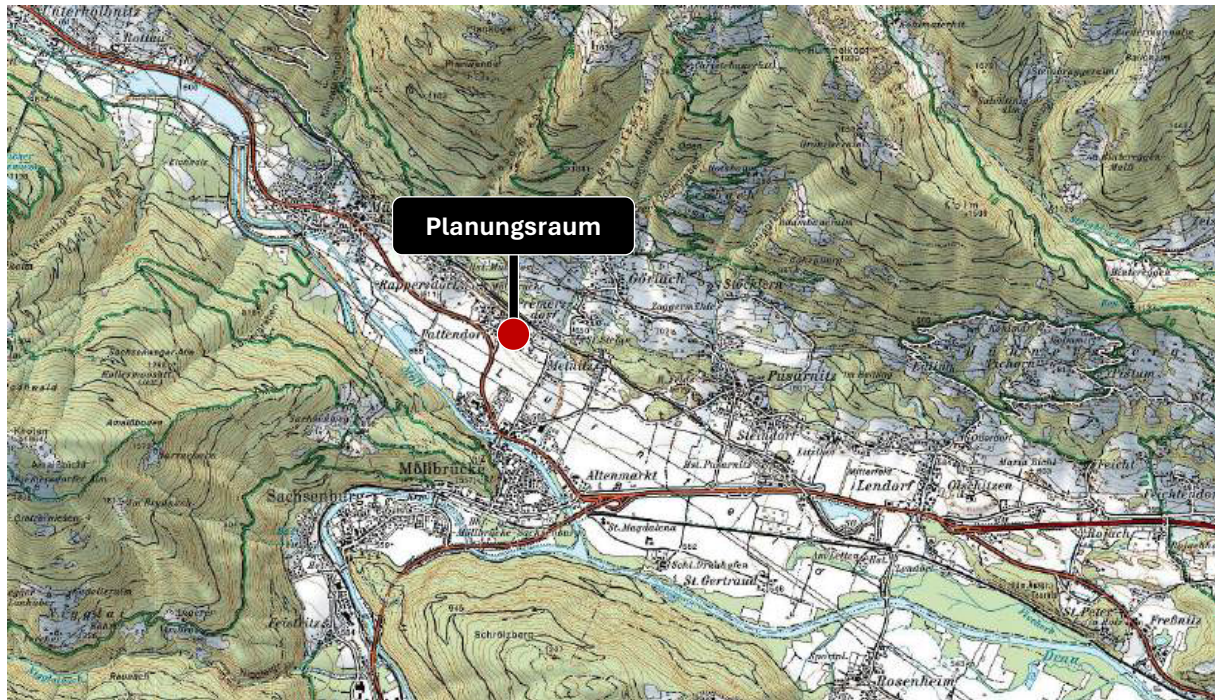


Abbildung 2: Planungsraum im kommunalen Kontext (Quelle: KAGIS)

Die angrenzenden Bestandsobjekte sind 2,0 bis 2,5-geschoßige Einfamilienhäuser in lockerer Bauungsweise errichtet und mit unterschiedlichen Dachformen (Sattel-, Walm-, Flach- und Pultdächer) versehen. Die Dachneigungen betragen bis zu ca. 35 °. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 1.600 m² und 500 m². Die Aufschließung des Planungsraumes erfolgt über das kommunale Straßennetz. Wasser- und Abwasserinfrastruktur ist vor Ort vorhanden.

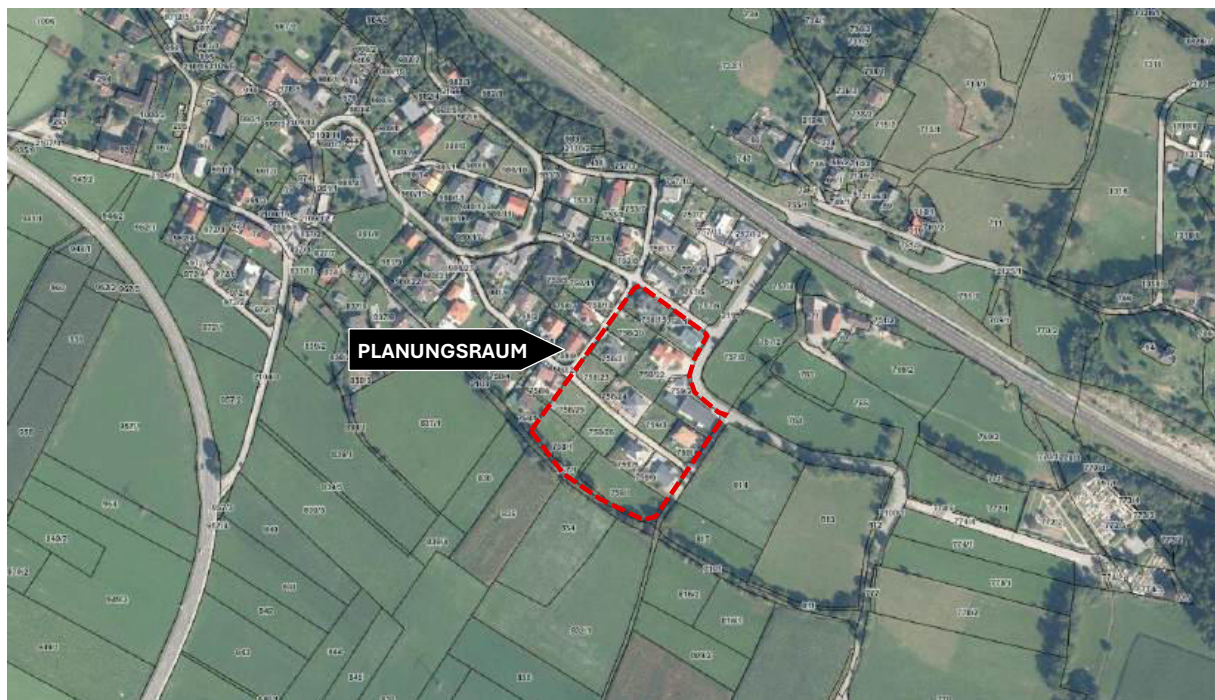


Abbildung 3: Planungsraum am Orthofoto (Quelle: KAGS)

4.2 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) aus dem Jahr 2024 der Marktgemeinde Lurnfeld ist für den Planungsraum die Wohnfunktion als geplante Flächenwidmungsentwicklung für die Weiterentwicklung der Wohnsiedlung vorgesehen. Die weitere Siedlungsentwicklung war bereits im vorausgegangenen ÖEK als Planungsziel festgelegt, wobei für die gegenständlichen Flächen ein Bebauungskonzept (siehe Beilage 1) bzw. ein Bebauungsplan als Voraussetzung vorgegeben wurde. Die vorliegende Planung ist der letzte Schritt bzw. die dritte Bauphase dieses Bebauungskonzeptes.

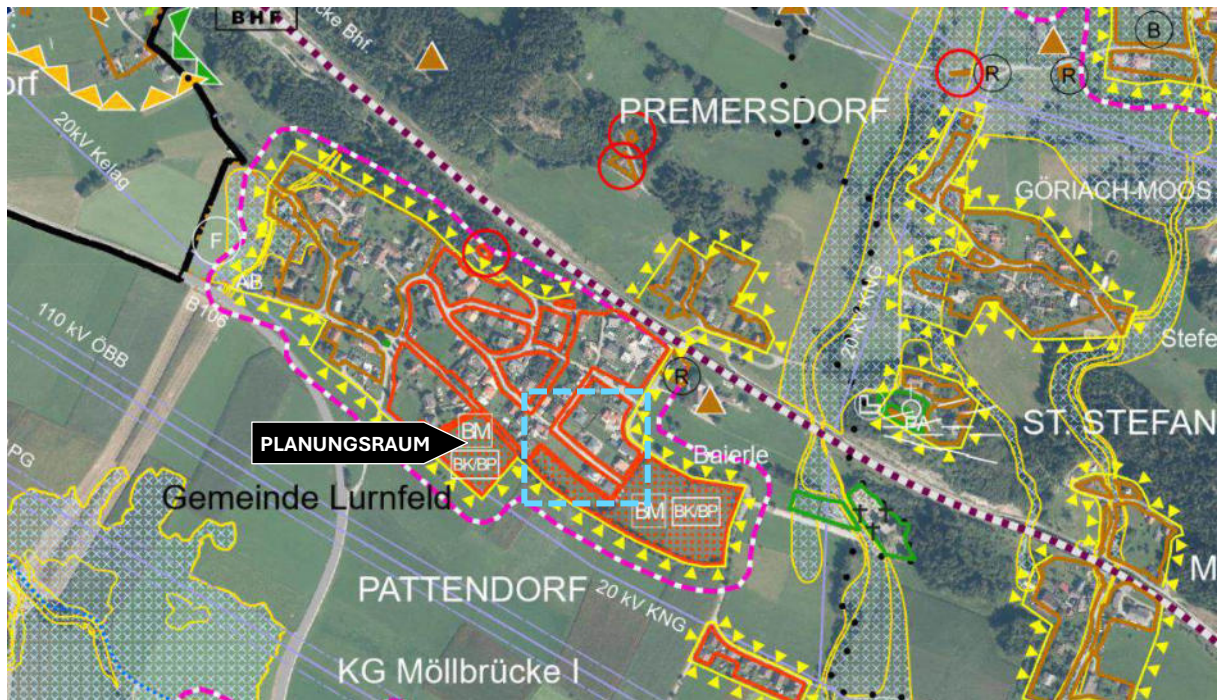


Abbildung 4: Auszug aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept (2024)

Die gegenständlichen Flächen liegen in einem homogenen Bereich, für den im ÖEK außer der Wohnfunktion keine anderen Planungsziele festgelegt sind. Grundsätzlich befindet sich der Planungsraum innerhalb der Siedlungsgrenze und die Ortschaft Pattendorf ist zudem als **Siedlungsschwerpunkt** ausgewiesen.

4.3 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Dem zum gegenwärtigen Zeitpunkt rechtswirksamen Flächenwidmungsplan ist für den Planungsraum zu entnehmen, dass die Flächen als „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ gewidmet sind.

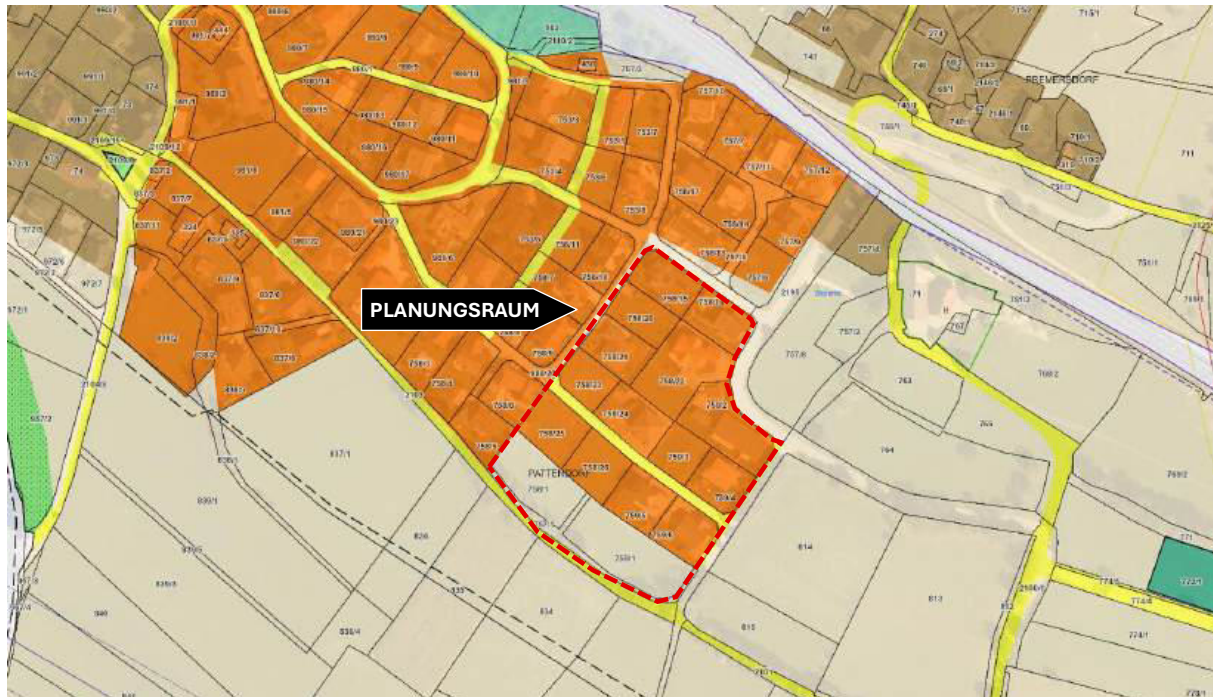


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

Im Süden wird das Planungsgebiet durch eine als „Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“ gewidmete Fläche begrenzt, weiter nach Süden und im Osten sind die angrenzenden Flächen mit der Widmung „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ versehen. Im Norden und Westen wird das Planungsgebiet durch die Widmung „Bauland – Wohngebiet“ begrenzt.

4.4 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

4.4.1 Biotope

Der Planungsraum ist kein Kartiergebiet des Biotopkatasters, weshalb für das gegenständliche Areal nicht festgestellt werden kann, ob sich hier ein Biotop befindet. Im ÖEK 2024 findet sich in diesem Gebiet kein Hinweis auf Biotope (siehe Abbildung 4).

4.4.2 Oberflächenabfluss

Für Teilbereiche des gegenständlichen Planungsraumes sind bei dem der Berechnung zugrunde gelegten 30-minütigen Regen Wassertiefen < 20 cm zu erwarten.



Abbildung 6: Auszug aus dem Oberflächenabflussplan – Gefährungskategorie (Quelle: KAGIS)

Im östlichen Randbereich ist mit einem maximalen spezifischen Abfluss von bis zu ca. 180 l/sm zu rechnen. Aus der maximalen Wassertiefe und dem maximalen spezifischen Abfluss ergibt sich für Teilbereiche eine mäßige bis stellenweise hohe Gefährdung (siehe Abbildung 6).

4.4.3 Bodenfunktionen

Nahezu die gesamte Fläche des Planungsraumes ist aufgrund der Regler- und Produktionsfunktion als „Böden mit besonderer Bedeutung“ ausgewiesen.

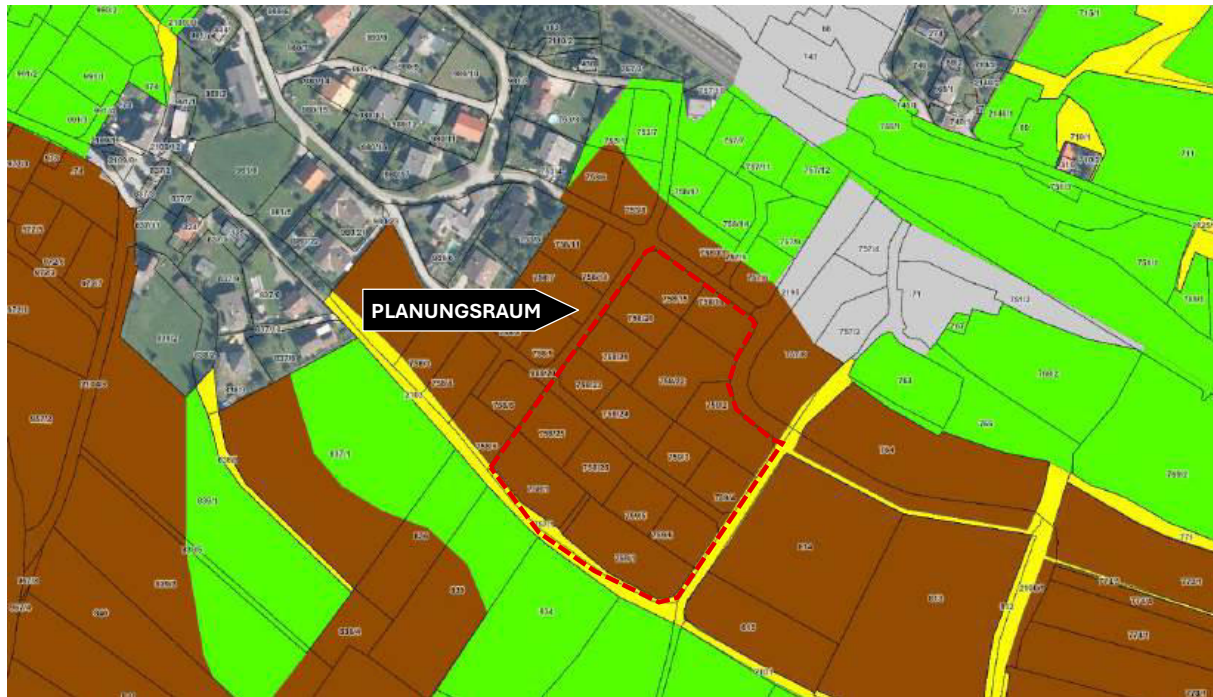


Abbildung 7: Auszug aus der Bodenfunktionsbewertung – Böden mit besonderer Bedeutung (Quelle: KAGIS)

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 abzugeben. Im Gegensatz dazu ist in Folge von verdichteten und versiegelten Böden ein vermehrter oberflächlicher Abfluss des Niederschlags, erhöhtes Erosionsrisiko, erhöhter Stoffeintrag in Oberflächengewässer sowie ein erhöhtes Hochwasserrisiko zu verzeichnen.

Die Produktionsfunktion bezieht sich auf die natürliche Fruchtbarkeit des Bodens, die eine ergiebige Produktion von Nahrungsmitteln ermöglicht. Verglichen mit Böden mit geringerer natürlicher Bodenfruchtbarkeit sind bei Böden mit hoher Produktionsfunktion die Erträge größer, gleichzeitig ist der Bedarf von Düngemitteln geringer und künstliche Bewässerung nicht notwendig.

5 BEBAUUNGSKONZEPT

In der ersten und zweiten Baustufe des Gestaltungskonzeptes für die geplante Einfamilienhaus-siedlung auf den Flächen der Jahn-Gründe in der Ortschaft Pattendorf, wurden die Flächen entsprechend umgewidmet und bebaut. In der nunmehr dritten und letzten Bauphase ist die Umwidmung und Bebauung der südlichsten Parzellen beabsichtigt.

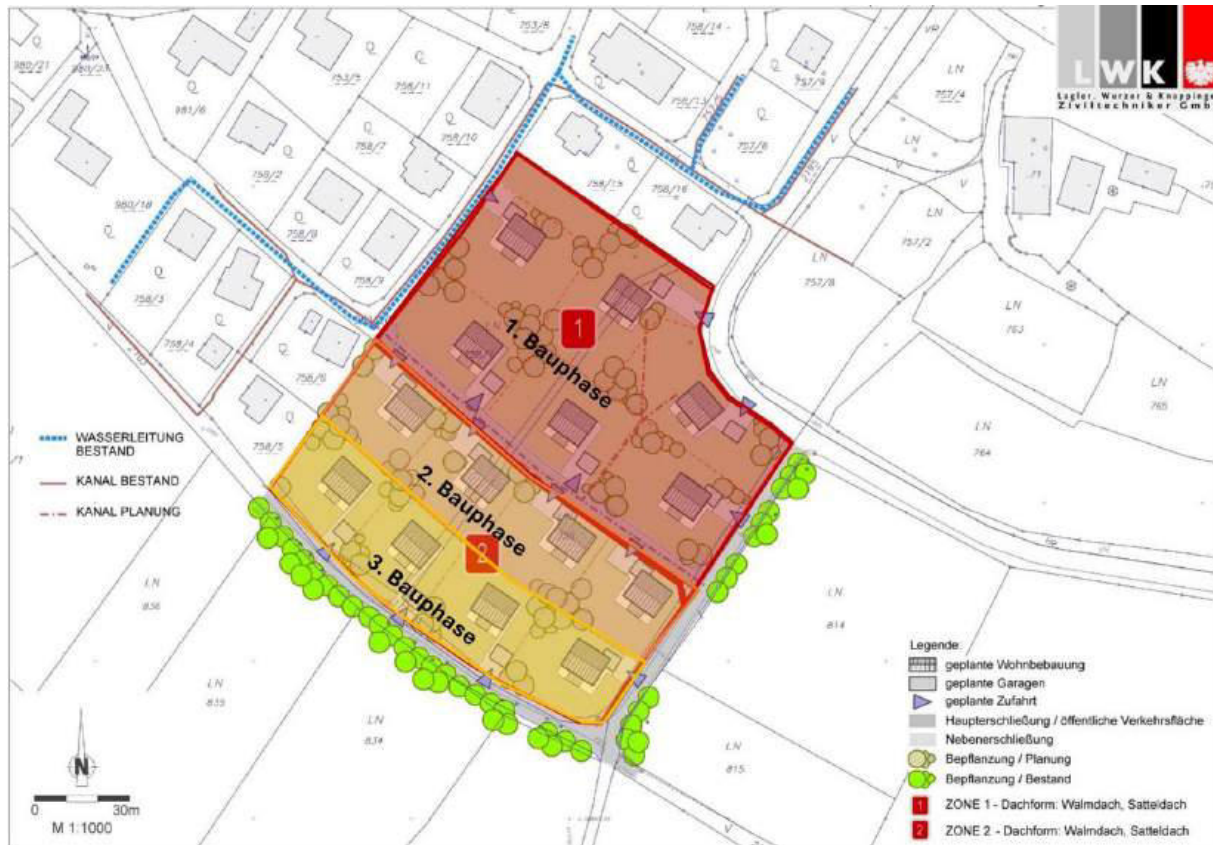


Abbildung 8: Gestaltungskonzept und Bauphasen der Siedlungserweiterung in Pattendorf (eigene Darstellung)

Die Bebauung soll durch Einfamilienhäuser in offener und halboffener Bebauungsweise erfolgen, wozu die Umwidmung in „Bauland – Wohngebiet“ in einem Flächenausmaß von 3.826 m² vorgesehen ist. Damit eine unmaßstäbliche Bebauung verhindert wird, ist die Geschoßanzahl auf 3,0 Geschoße begrenzt. Des Weiteren wird die bauliche Ausnutzung im Vergleich zum aktuell rechtswirksamen Textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde nicht erhöht, um die Baukörper möglichst schonend in das bestehende Ortsbild der Siedlung einzugliedern. Die Mindestgröße der Baugrundstücke entspricht den umliegenden und bereits bebauten Parzellen.

Gleiches gilt für die Festlegung der zulässigen Dachformen, welche als Sattel- oder Walmdach ausgeführt werden können, um ein harmonisches und aufeinander abgestimmtes Siedlungsbild sicherzustellen.

Die Erschließung der gegenständlichen Siedlungserweiterung erfolgt über einen geplanten Anschluss an die bereits bestehende, ringförmige Erschließung entsprechend des in der ersten und zweiten Bauphase umgesetzten Gestaltungskonzeptes. Dafür ist die Widmung von einer weiteren Fläche in einem Ausmaß von 160 m² als „Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“ vorgesehen.