

ERLÄUTERUNGSBERICHT

„WOHNBEBAUUNG GLANZ“

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Am gegenständlichen Areal befindet sich ein seit Jahren leerstehendes Gebäude, das ursprünglich als Beherbergungsbetrieb „Glocknerblick“ im Betrieb war. Der fortlaufende Zerfall des Gebäudes ist ein Umstand, der mit der vorliegenden Planung und dem dahinterliegenden Investitionswillen beseitigt werden soll um den desolaten baufälligen Zustand zu beseitigen und dem Areal zu einer neubelebten Nutzung zu verhelfen.

Da der Bestand bereits als 4-geschoßiger Baukörper errichtet wurde, der allgemeine textliche Bebauungsplan der Gemeinde Ferndorf für eine Geschößwohnbebauung jedoch max. 3 Vollgeschoße vorsieht, ist die Ausarbeitung eines Teilbebauungsplanes vonnöten.

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 die bestehende Situation Rücksicht nimmt und gleichzeitig eine bauliche Verdichtung des Standortes ermöglicht.

Die bewusste bauliche Verdichtung geht zudem mit dem Ziel einher, dort, wo bereits eine Ansiedlung besteht, die Nutzung zu intensivieren um im Umkehrschluss andere Flächen, die unberührt sind, freizuhalten. Dies soll eine achtsame Landnutzung gewährleisten, eine Konzentration der Bauentwicklung herbeiführen und einer Zersiedelung entgegenwirken.

Es wird damit eine Rechtsnorm geschaffen, mit der einerseits die administrative und juristische Umsetzung der wesentlichen Projektideen gewährleistet und andererseits planerischer Spielraum für die weitere Planung gewährt wird.

Geplant ist der Abriss eines baufälligen Gebäudes und die Errichtung eines Wohngebäudes samt Nebengebäude.

2 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

Mit der vorliegenden integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung werden auch Bedingungen festgelegt, die vom allgemeinen textlichen Bebauungsplan abweichen. Diese werden im folgenden Abschnitt genauer oder ergänzend erläutert.

zu § 4:

- **Mindestgröße eines Baugrundstückes:**
2.000 m² statt
500 m² bei offener Bebauung bzw.
400 m² bei halboffener Bebauung

Durch den Zusammenhang der Geschoßflächenzahl (GFZ) mit der Baugrundstücksgröße wird diese angehoben, sodass eine Abtrennung von Grundstücksteilen und damit eine indirekte Erhöhung der GFZ nicht mehr stattfinden kann.

Als Baugrundstück gilt ein Katastergrundstück bzw. eine Teilfläche eines Katastergrundstückes, das innerhalb des Planungsraumes liegt, als Bauland oder spezifisches Grünland gewidmet ist.

Bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung sind zusammenhängende Grundstücke desselben Eigentümers innerhalb eines Bebauungsbereiches, sofern die Grundgrenzen überbaut sind, als ein Baugrundstück anzurechnen.

zu § 5:

- **Maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)** laut textlichem Bebauungsplan im Bauland – Dorfgebiet für Geschoßwohnbebauung: 0,80

Die maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) lt. allgemeinem textlichen Bebauungsplan von 0,80 wird nicht überschritten.

Damit wird ein gutes Einfügen in das bestehende Ortsbild ermöglicht und das Landschaftsbild nicht über Gebühr belastet.

zu § 7:

- **Maximal zulässige Geschoßanzahl laut textlichem Bebauungsplan:**
3 Vollgeschoße plus ausgebautem Dachgeschoß
- **Laut Teilbebauungsplan:** 4 Vollgeschoße

Der generelle Bebauungsplan räumt bei einer Geschoßwohnbebauung eine Bebauung bis max. 3 Vollgeschoßen plus Ausbau des Dachgeschoßes bis zu einer Höhe der Fußfettenoberkante von 1,50 m, gemessen ab FOK des Dachgeschoßes ein. Der bauliche Bestand überschreitet diese Bestimmung, es sind bereits 4 Vollgeschoße vorhanden.

Diese Regelung soll dem Neubau dieselben Bedingungen des Bestandes ermöglichen. Durch die Hanglage treten talseitig vier, bergseitig jedoch nur zwei Geschosse in Erscheinung.

Die Festlegung der Geschößanzahl hat erhebliche Auswirkungen auf die Wirkung und Einflussnahme eines Gebäudes auf das Landschafts- bzw. Ortsbild. Bei der Planung wird insbesondere darauf Wert gelegt, dass die Firsthöhe des Bestandes mit dem Neubau nicht erhöht wird. Hierzu wird die Höhe des Firstes des Bestandsgebäudes als maximale Firsthöhe eines Neubaus in der absoluten Höhenangabe von +822,00 m.ü.A. festgelegt.

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 Geschosanzahl 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 Bebauungspläne 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 nördlich von Feistritz a. d. Drau, östlich des Millstätter Sees, in der Ortschaft Glanz. Weiter nördlich des Planungsraumes verläuft die B98, Millstätter Straße. Im Süden verläuft sowohl die Drautal Straße B100, als auch die Tauern Autobahn A10.

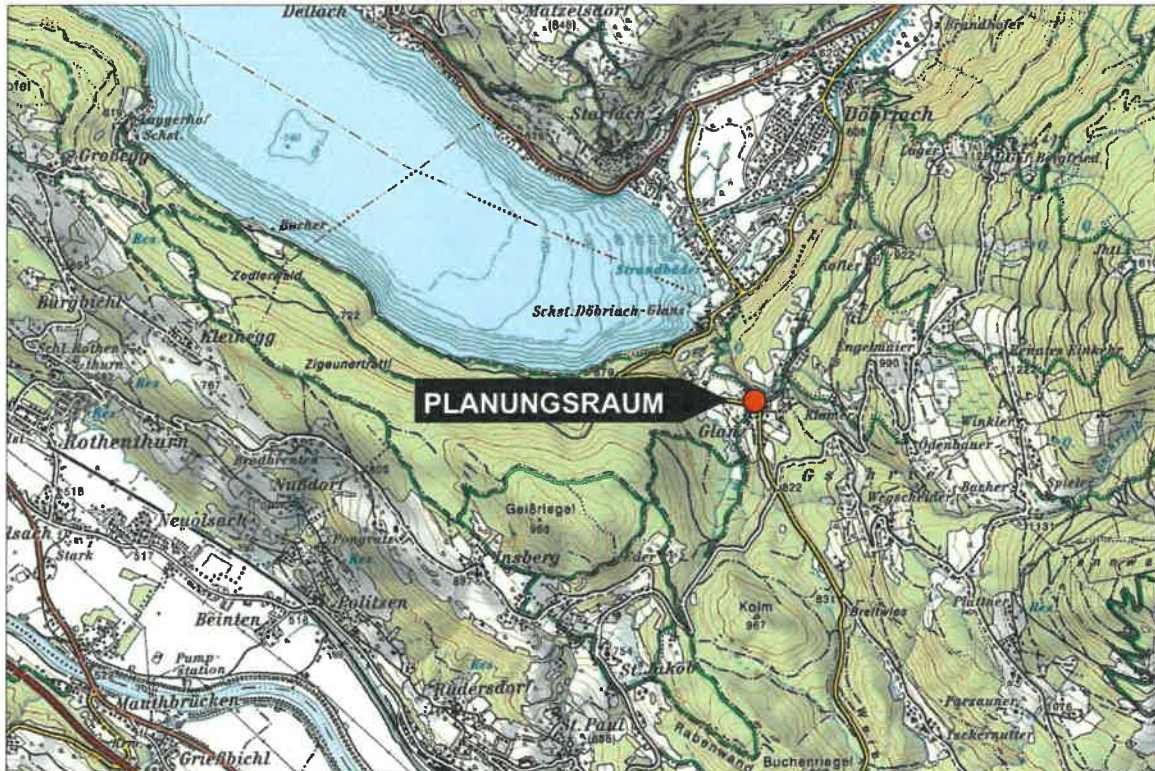


Abbildung 1: Lage im Großraum (Quelle: KAGIS)

Der Planungsraum befindet sich auf einer westwärts gerichteten Hanglage auf ca. 800 m ü.A. mit Ausblick auf das Ostufer des Millstätter Sees. Nördlich des geplanten Gebäudes verläuft der Gschrietbach. Dieser ist umgeben von einem Waldstück, welches sich von Westen nach Osten erstreckt.

Im Planungsraum befinden sich Bestandsgebäude, welche im Zuge der Errichtung des geplanten Wohngebäudes abgerissen werden müssen. Im Ansuchen werden sie als desolat und baufällig beschrieben.

4.3 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.3.1 Örtliches Entwicklungskonzept

Das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) der Gemeinde Ferndorf stammt aus dem Jahr 2021. Der Planungsraum befindet sich innerhalb der Siedlungsgrenzen. Der Siedlung wurde die dörfliche Mischfunktion zugewiesen. Es wurde für die Ortschaft eine Entwicklungsfähigkeit mit maßgeblich innenliegenden Potentialen festgestellt.

Glanz weist trotz der zerstreuten Siedlung deutliche Verdichtungspotentiale auf. Im Entwicklungskonzept sind zwei Bereiche im Osten der Ortschaft als potentielle Siedlungserweiterungsgebiete ausgewiesen. Der nördliche Teil der Ortschaft wird durch ein Waldstück vom Hauptort getrennt. Auf die Biotopfläche westlich des Planungsraumes ist aus naturschutzrechtlichen Gründen besonderer Wert zu legen.

Als Zielsetzung wurde die effiziente Nutzung der Baulandpotentiale, sowie die gestalterische Aufwertung des Ortskernes vorgesehen. Das Zusammenwachsen der einzelnen Siedlungsbereiche soll vermieden werden. Als besonders Erhaltenswert wird die Fernsichtbeziehung auf den Millstätter See beschrieben.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept 2014

4.3.2 Flächenwidmungsplan

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan ist das Areal fast vollständig mit der Widmung „Bauland – Dorfgebiet“ ausgewiesen. Ein kleiner Teil des Planungsraum befindet sich auf „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft“ bestimmte Fläche, Ödland. Im Norden wird das Gebiet von Waldflächen begrenzt, im Osten grenzt weiteres „Bauland- Dorfgebiet“ an. Der Süden wird ebenfalls von „Bauland- Dorfgebiet“ und „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft“ umgeben.



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

4.4 GEFAHRENZONENPLAN



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

Der Planungsraum grenzt im Norden direkt an sowohl eine gelbe als auch rote Gefahrenzone, ist aber selbst nicht betroffen. Auslöser für diese Gefahrenzone ist der Gschrietbach.

4.4.1 Nutzungseinschränkungen

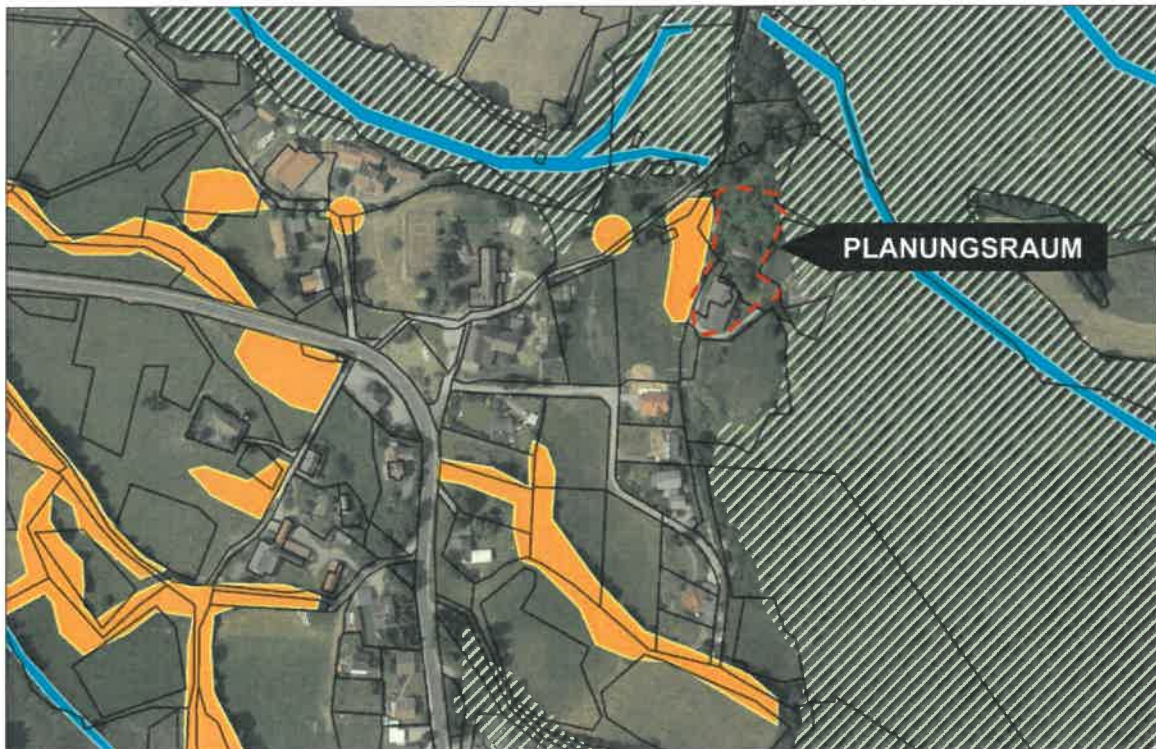


Abbildung 6: Auszug aus dem Biotopkataster (Quelle: KAGIS)

Westlich des Planungsraumes schließt eine Biotopfläche „Streuobstbestand“ an, berührt aber den Planungsraum selbst nicht. Aus diesem Grund muss hier trotzdem mit besonderer Vorsicht vorgegangen werden.

4.5 STÄDTEBAULICHE BESTANDSERHEBUNG

4.5.1 Siedlungsentwicklung

Die Ortschaft ist in ihrer Form und räumlichen Ausbreitung nahezu ident wie in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Das Zentrum der Ortschaft lässt sich als Kleinweiler beschreiben. Im Laufe der Zeit entwickelte sich die Siedlung in den Süden und Osten weiter.

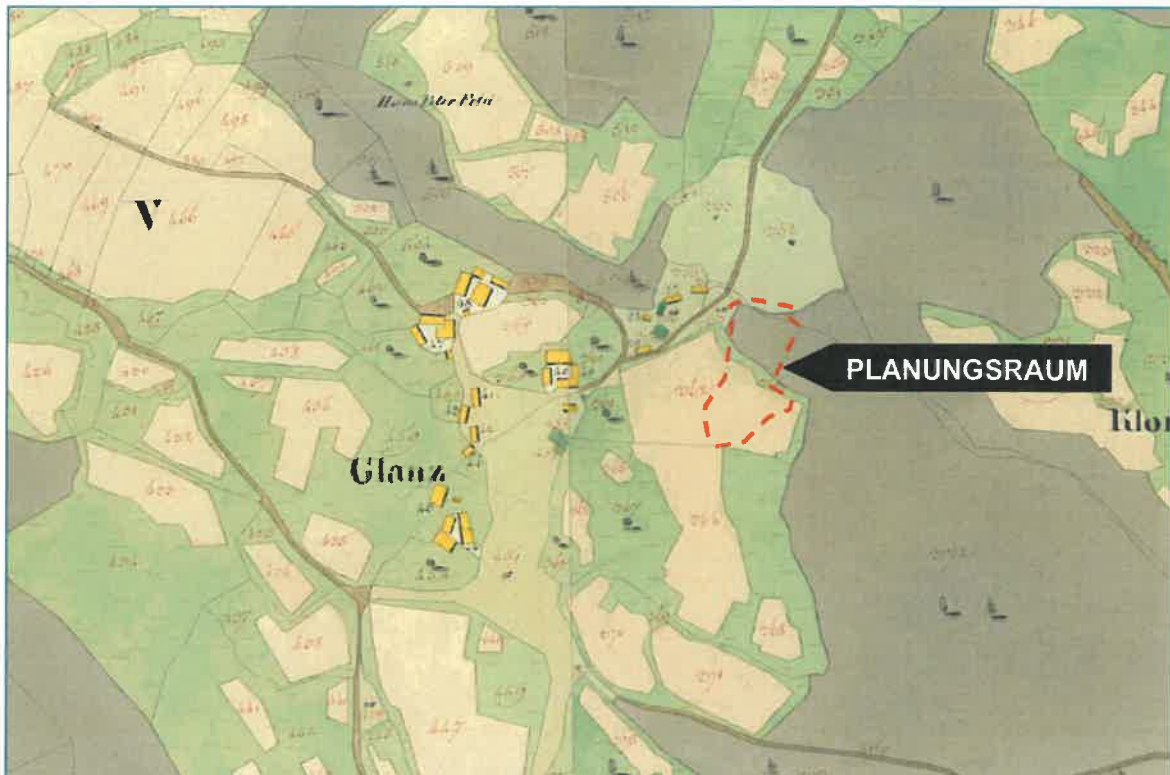


Abbildung 7: Glanz, 19. Jh. (Quelle: KAGIS – Franziszeischer Kataster)

Die ursprüngliche Straßenführung, welche die Ortschaft West nach Ost erschloss, hat sich zu einer West-Süd Verbindung verändert. Die spärliche Siedlungsentwicklung verlief vor allem entlang des besagten neuen Straßenkörpers (Glanzer Straße L39) und Richtung Norden.

4.5.2 Einrichtungen und Nutzungen

Glanz besteht aus überwiegend aus Einfamilienhäusern und einigen Höfen. Das Wohnen ist die dominierende Nutzung innerhalb der Ortschaft, welche zusätzlich über einen Wirt, den „Müllnerwirt“, verfügt. Einen weiteren wichtigen sozialen Treffpunkt bildet die Freiwillige Feuerwehr, welche sich direkt am zentralen Anger befindet. Nahversorger, Ärzte oder andere Dienstleistungen sind keine vorhanden.

4.5.3 Schwarzplan und Bebauungsstruktur



Abbildung 8: Schwarzplan Glanz Bestand (Quelle: LWK - Eigene Darstellung)

Der Schwarzplan zeigt das Ortszentrum und lässt gut erkennen wie sich die Siedlungsentwicklung und der Straßenbau in Verbindung stehen. Des Weiteren lässt sich durch die ungeordnete Struktur der Gebäude erkennen, dass es sich um eine natürlich gewachsene Siedlung handelt. Dabei kommt fast ausschließlich eine offene Bauweise zur Anwendung.

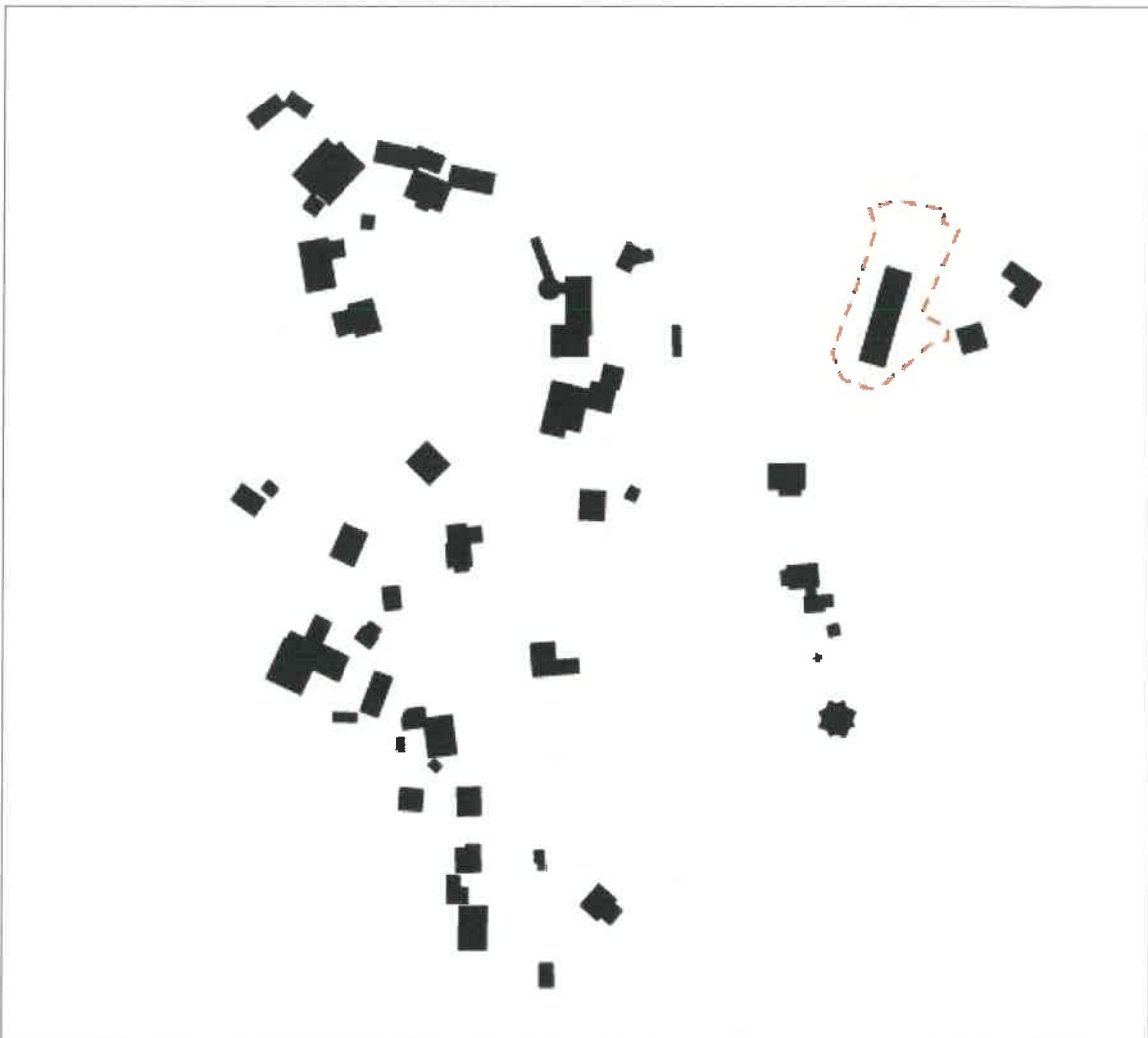


Abbildung 9: Schwarzplan Glanz mit Planungsraum und fiktiver Bebauung (Quelle: LWK - Eigene Darstellung)

Folgender Ausschnitt zeigt den Projektraum in Rot mit einer mögliche Bebauung. Es ist ein Gebäude in länglicher Bauweise mit Erschließung von Süden oder Osten her zu erwarten. Das zu errichtende Gebäude unterscheidet sich in den Dimensionen zu den umliegenden Einfamilienhäusern.

5 BEBAUUNGSKONZEPT

Geplant ist der Abbruch des bestehenden desolaten Gebäudes und die Errichtung eines Neubaus zum Zwecke der Wohnnutzung.

Die im Westen verlaufende Erschließungsstraße wird derzeit in einem separaten Verfahren etwas verlegt, in diesem Zuge eine Zusammenlegung der Grundstücke durchgeführt.

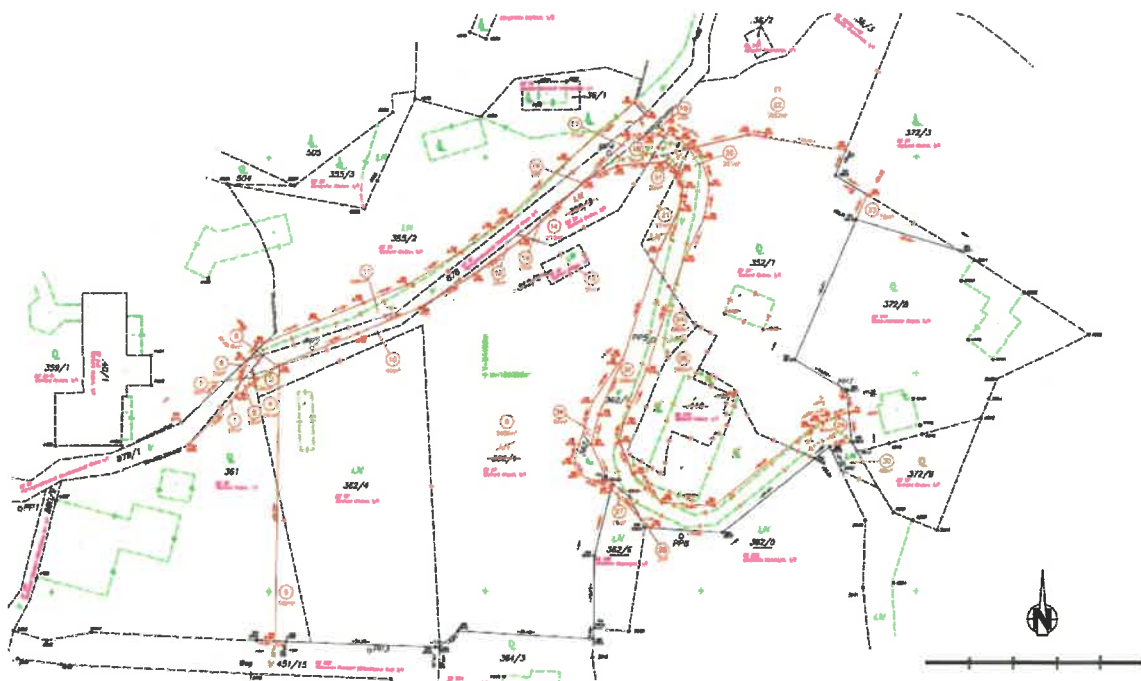


Abbildung 10: Lageplan Vermessung (Quelle: Angst Geo Vermessung ZT GmbH)

Die neue Zufahrt bildet eine leistungsfähige Straße für die zukünftigen Bewohner und die Anrainer.

Das jetzige Haupthaus samt zweier Nebengebäude am Areal wird abgebrochen. Der Neubau positioniert sich an dieser Stelle wieder, sodass es für die Anrainer zu keiner Einschränkung in den Sichtbeziehungen kommt. Das Gebäude reagiert auf die Hangsituation mit einer terrassierten Bebauung. Die Zufahrt zum Planungsareal befindet sich im Süden, wo die Fahrzeuge hangseitig in einer Parkgarage untergebracht sind, oder von Osten her zu freien Stellplätzen. Richtung Westen und mit Seeblick orientieren sich die Eigengärten bzw. Terrassenanlagen. Im nördlichen Bereich des Grundstückes ist die Errichtung eines Biotopes und ev. Nebengebäude geplant.

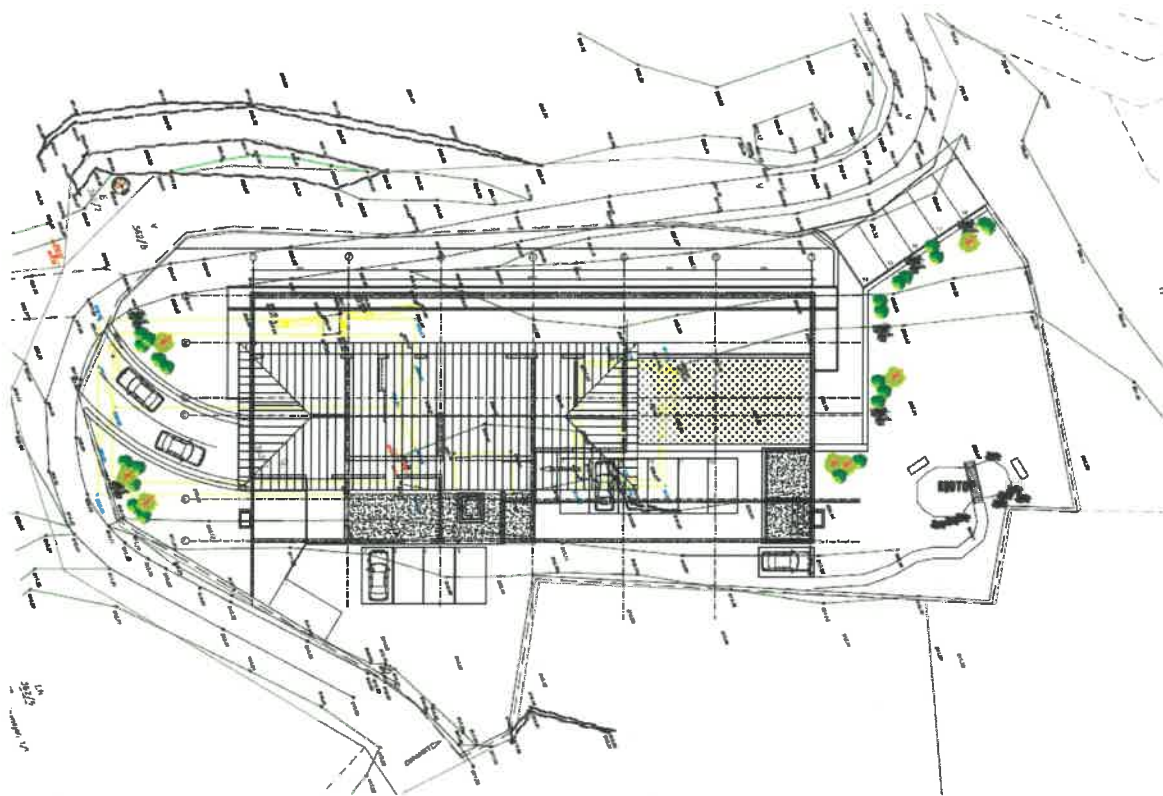


Abbildung 11: Lageplan Architektur (Quelle: Architekturbüro Lengger)

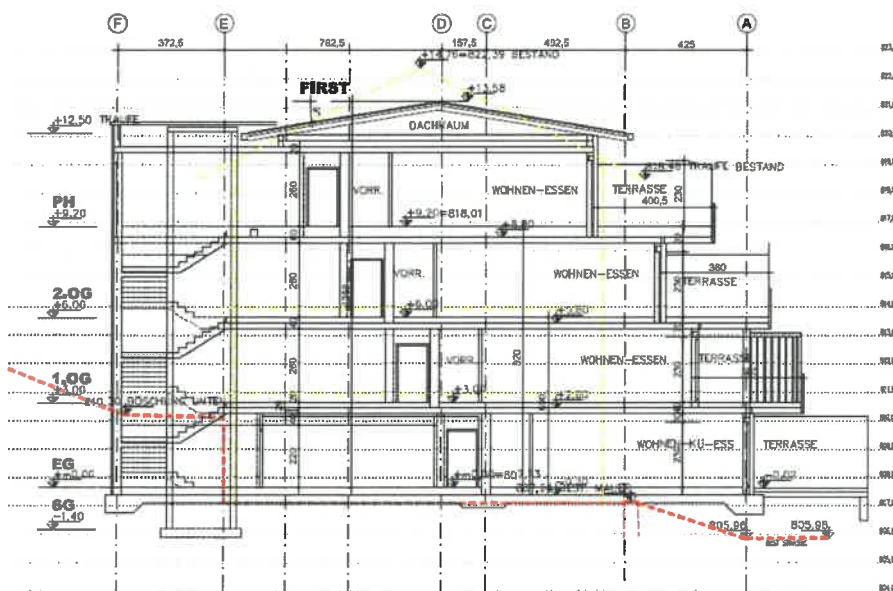


Abbildung 12: Systemschnitt (Quelle: Architekturbüro Lengger)



Abbildung 13: Visualisierung (Quelle: Architekturbüro Lengger)

Die Eindeckung des Hauptdaches soll in dunkel gehaltenem Blechdach erfolgen. Die Fassaden sind teils als WDVS-Fassade mit mittleren Grautönen ausgestaltet, teils so wie die Balkonabteilungen oder Balkonstützenverkleidungen mit naturfarbener Holzschalung vorgesehen. Die Fensterprofile werden in dunklen dazupassenden Farbtönen ausgeführt. Die Absturzsicherungen bei Terrassen und Balkon sind im Material Glas geplant.

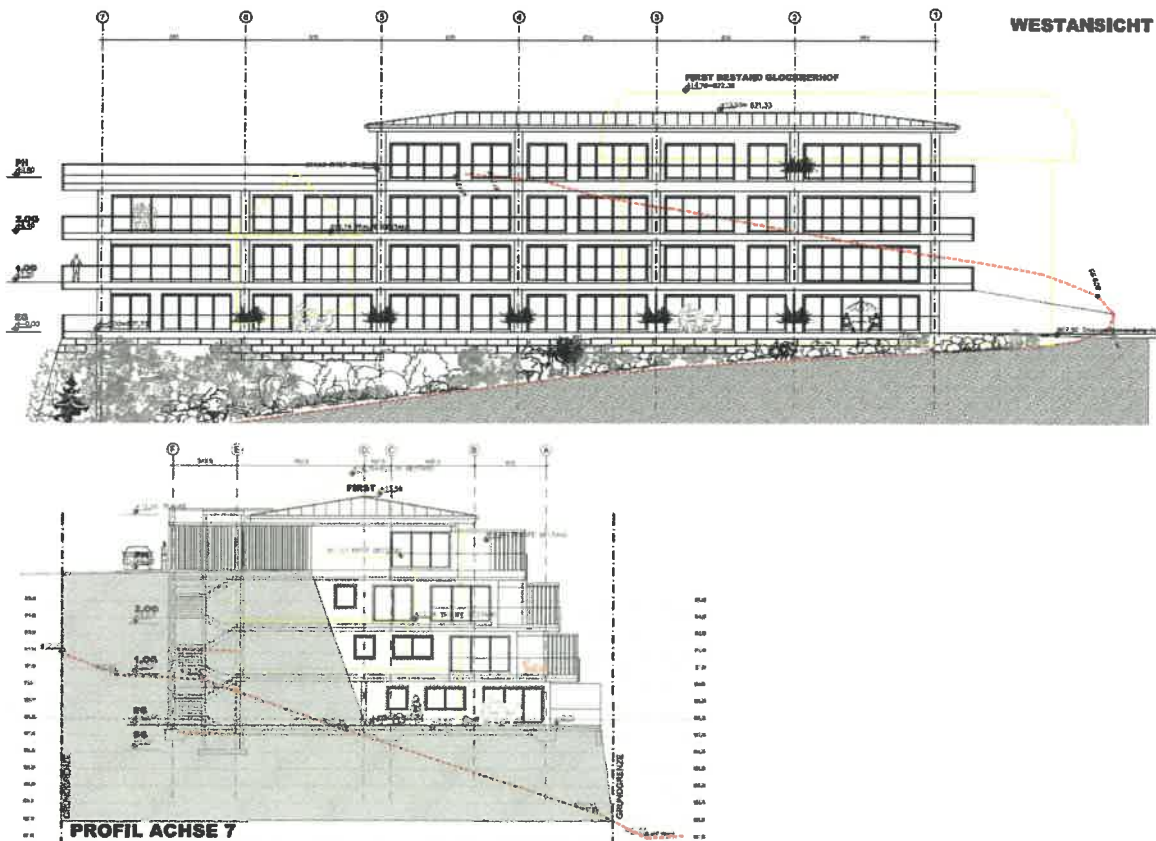


Abbildung 14: Ansichten (Quelle: Architekturbüro Lengger)

6 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 LGBI 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: 19.06.2023

