



# Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

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



GEMEINDE  
FERNDORF

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-  
UND BEBAUUNGSPLANUNG

„WOHNBEBAUUNG GLANZ“

**GEMEINDE  
FERNDORF**

**INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-  
UND BEBAUUNGSPLANUNG**

**„WOHNBEBAUUNG GLANZ“**

gemäß K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021,  
§§ 38 – 39 in Verbindung mit § 52

Parzellen Nr.: .110  
Teilflächen der Parzellen Nr.: 352/1, 362/1

KG Gschriet (75204)

**VERORDNUNG  
RECHTSPLAN  
ERLÄUTERUNGEN**

VERFASSER  
**LAGLER, WURZER & KNAPPINGER**  
ZIVILTECHNIKER-GMBH  
EUROPASTRASSE 8  
9524 VILLACH

PROJEKTLEITUNG  
**DI ANDREAS MAITISCH**  
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent  
Raumplanung und Raumordnung

**JÄNNER 2023**

Gemeinde Ferndorf  
Zahl: \_\_\_\_\_

## **ENTWURF EINER VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Gemeinde Ferndorf vom \_\_\_\_\_, Zahl:  
\_\_\_\_\_, mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

### **„WOHNBEBAUUNG GLANZ“**

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 38 - 39 und § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

#### **I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)**

##### **§ 1**

##### **Inhalt der Verordnung**

- (1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
- a) Der Verordnungstext vom 23.01.2023
  - b) Der Plan über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Anlage 1; Blätter 1 bis 4) vom 23.01.2023
  - c) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2), Plan-Nr. 0710-031 vom 16.01.2023
  - d) Der Erläuterungsbericht vom 23.01.2023

##### **§ 2**

##### **Geltungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzelle Nr. .110 sowie für die Teilflächen der Parzellen Nr. 352/1 und 362/1, alle KG Gschriet (75204), mit einer Gesamtfläche von ca. 2.971 m<sup>2</sup>.

## II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

### § 3

#### Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Ferndorf wird folgend geändert:

- 1/2023:** Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 352/1 und 362/1, alle KG 75204 Gschriet, von „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland - Dorfgebiet“ im Gesamtausmaß von ca. 302 m<sup>2</sup>.

### **III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)**

#### **§ 4**

#### **Mindestgröße der Baugrundstücke**

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes hat 2.000 m<sup>2</sup> zu betragen.
- (2) Die im Planungsraum liegenden Grundstücke sind vor ihrer Bebauung neu zu teilen und zu einem zu vereinen.
- (3) Die festgelegten Mindestgrößen gelten nicht für erforderliche infrastrukturelle Gebäude und bauliche Anlagen, welche dem öffentlichen Interesse dienen wie z. B. Anlagen der Wasserversorgung, der Kanalisation, der Energieversorgung und ähnliche.

#### **§ 5**

#### **Bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes**

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) festgelegt. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Summe aller Bruttogeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung (GFZ) eines Baugrundstückes beträgt 0,80.
- (3) Die Brutto-Geschoßfläche ist die Summe aller geschoßbezogenen Brutto-Grundflächen aller oberirdischen Grundrissebenen eines Gebäudes. Die Berechnung der geschoßbezogenen Brutto-Grundfläche erfolgt nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände (einschließlich Konstruktion) entsprechend den Regeln der ÖNORM B 1800 idgF.
  - a) Loggien mit dreiseitiger Umfassung und innerhalb des Gebäudeumrisses sowie Wintergärten, eingehauste Außenstiegen o. Ä. sind in GFZ einzurechnen.
  - b) Die Tiefgarage, Überdachungen/Einhausungen von Tiefgaragenzufahrten und -zugängen (z.B. Fluchttiegenhäuser, Lift) sowie für Müllsammel- und Fahrradabstellplätze, Balkone, Terrassen, Pavillons, Schächte zur Belüftung und Belichtung, Außenstiegen, Sonnenschutz, u. Ä. sind nicht in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen.
  - c) Die Bruttogeschoßflächen sind zu jenem Teil in die bauliche Ausnutzung einzurechnen, deren Fußbodenoberkante mehr als 1,50 m über dem angrenzenden gewachsenen Gelände liegt.

- (4) Bei ausgebauten Dachgeschossen (gem. § 17 Abs. 2 der Kärntner Bauvorschriften idgF. - K-BV) ist jener Teil der GFZ zuzurechnen, bei dem die lichte Raumhöhe mehr als 2,00 m bei einer Breite von mind. 3,00 m beträgt. Dies gilt nur dann, wenn die technischen und konstruktiven Voraussetzungen für Wohnen im Sinne der §§ 47 bis 49 der Kärntner Bauvorschriften (K-BV) idgF. gegeben sind.

## **§ 6**

### **Bebauungsweise**

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

## **§ 7**

### **Geschoßanzahl und maximale Gebäudehöhe**

- (1) Die Anzahl der Geschoße darf maximal 4,0 betragen. Die Anzahl der maximal zulässigen Geschoße ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 - Rechtsplan festgelegt.
- (2) Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die mehr als 1,50 m aus dem angrenzenden projektierten Gelände zu liegen kommen und eine natürliche Belichtung aufweisen. Ausgenommen davon sind Freihaltungen für Zugänge und Garageneinfahrten, sowie für Kellertreppen u.Ä. im dafür notwendigen Ausmaß.
- (3) Das oberste Dachgeschoß ist auf die Geschoßzahl nicht anzurechnen, wenn die Kniestockhöhe nicht mehr als 1,50 m beträgt. Die Kniestockhöhe ist der Abstand gemessen von der fertigen Fußbodenoberkante (FOK) bis zur Fußpfettenoberkante.
- (4) Die max. Firsthöhe des Hauptgebäudes beträgt +822,00 m ü.A.
- (5) Der Höhenbezugspunkt wird lt. Vermessung mit +815,95 m ü.A. und dem bestehenden Schachtdeckel (siehe zeichnerische Darstellung der Anlage 2 – Rechtsplan) festgelegt.

## **§ 8**

### **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) Garagen und überdachte Stellplätze, deren Ausfahrt unmittelbar einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist und rechtwinklig zur Straße erfolgt, sowie 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.
- (3) Von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (Böschungsbefestigungen, Einfriedungen, Rampen, Stiegen zur Höhenüberwindung, Stützmauern, Lärmschutzwände usw.) oder untergeordnete Baulichkeiten, wie z. B. Trafos, Überdachungen für Müllsammelplätze, PKW- oder Fahrradabstellplätze.
- (4) Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Erker, Balkone, Wetterdächer, Abgasanlagen u. ä. dürfen die Baulinie bis zu einer Ausladung von 1,30 m überragen.
- (5) Außerhalb der Baulinie dürfen eingeschößige Nebengebäude im Ausmaß von bis max. 12,00 m Länge und 8,00 m Tiefe (zu bemessen ist die orthographische Darstellung der Dachfläche) mit einem Abstand zu den Nachbargrundgrenzen von mind. 1,00 m errichtet werden, unabhängig ob freistehend oder als Zubau zu einem Gebäude. Für diese Bauobjekte werden als max. Höhe 3,00 m für die Traufenkante und 3,50 m für die Gebäudegesamthöhe – ausgehend vom natürlichen Gelände festgelegt. Bei Hanglage ist sinngemäß eine durchschnittliche Gebäudegesamthöhe heranzuziehen. Dachvorsprünge im Ausmaß von max. 0,50 m dürfen in die Abstandsfläche ragen.

## **§ 9**

### **Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen**

- (1) Je Wohneinheit ist mind. ein Stellplatz am Baugrundstück nachzuweisen. Zusätzlich sind 10 Besucherparkplätze vorzusehen.

## **§ 10**

### **Äußere Gestaltung baulicher Vorhaben**

- (1) Als Dachform für das Hauptgebäude wird das Walmdach festgelegt. Als Dachform für Nebengebäude ist zusätzlich auch das Flachdach oder Satteldach möglich.
- (2) Die im Bebauungskonzept beschriebene äußere Gestaltung ist integrierter Bestandteil dieser Verordnung.

## **§ 11**

### **Bepflanzungsgebot**

- (1) Auf eine ansprechende Gesamteingrünung des Areals ist besonderes Augenmerk zu legen. Am Baugrundstück sind mindestens 30% der Grundstücksfläche als Grünfläche auszuführen. Als Grünfläche gelten mit Rasen bepflanzte, parkartige oder gärtnerisch gestaltete Freiflächen, die nicht überbaut, nicht überdacht, nicht versiegelt und ohne jegliche Beläge sind. Wasserflächen und extensiv bzw. intensiv begrünte Dächer sind möglich bzw. zulässig und können mit 50% in die Berechnung miteinbezogen werden.
- (2) Die Bepflanzung hat mit mind. 2 Bäumen (standortgerechten und hochstämmig, überwiegend heimische Laubbäume mit Stammumfang mind. 15 bis 25 cm, gemessen in 1,0 m über Terrain) pro Wohneinheit zu erfolgen. Darüber hinaus ist die Bepflanzung der restlichen Grünflächen mit standortgerechten und überwiegend heimischen Blütensträuchern und Blütenstauden zulässig.

## **§ 12**

### **Art der Nutzung**

- (1) Der Planungsraum ist für die Errichtung einer Wohnanlage und die Nutzung Wohnen bestimmt.

## **§ 13**

### **Inkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Ferndorf in Kraft.
- (2) Soweit in diesem Teilbebauungsplan Regelungen nicht getroffen werden, gelten die Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Ferndorf in der gültigen Fassung, subsidiär.

Der Bürgermeister

Josef Haller

Anlage 1  
Blatt 1/4

Gemeinde  
Ferndorf

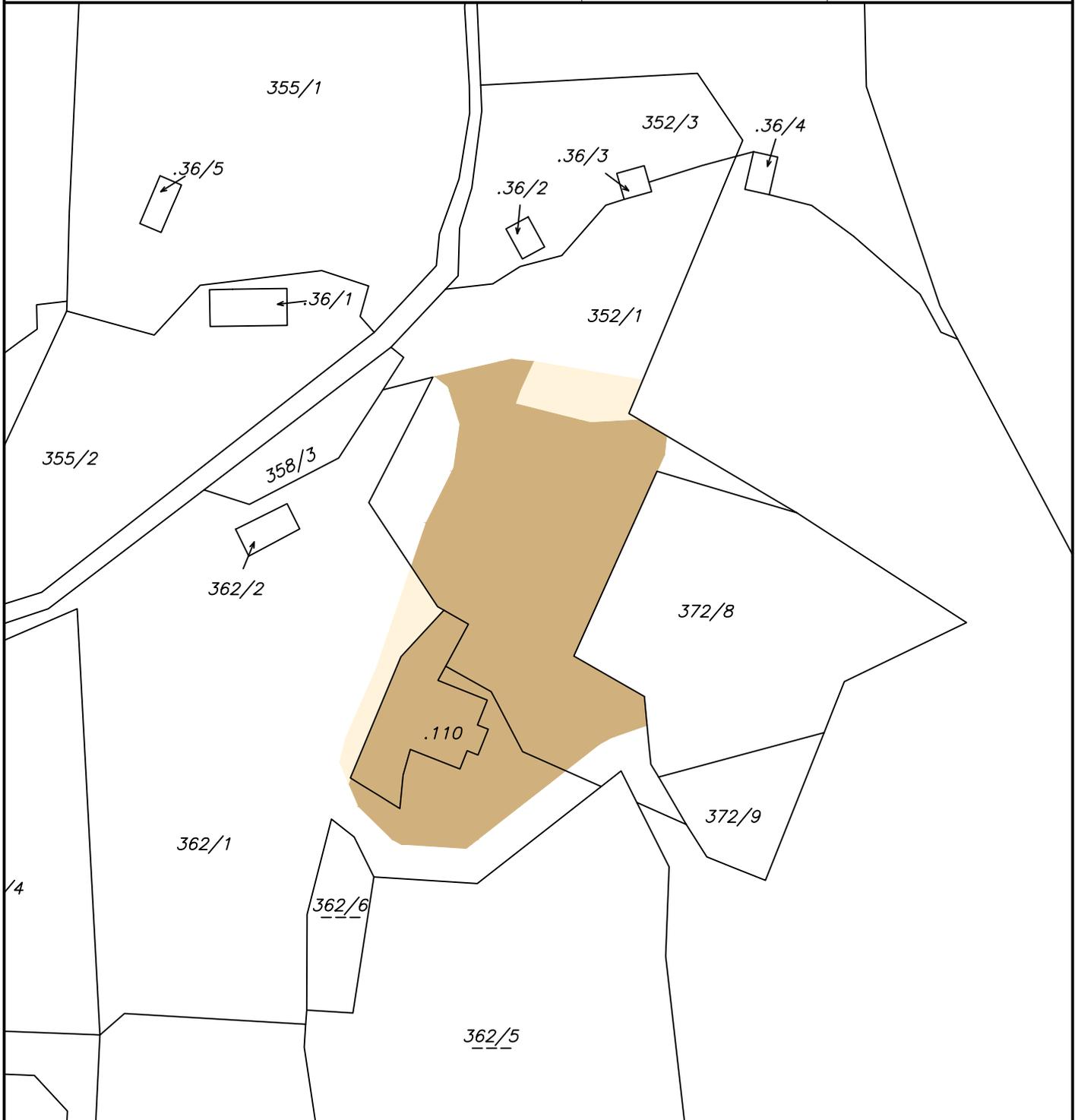
Europastraße 8, 9524 Villach  
Telefon: 04242 23323  
E-Mail: office@l-w-k.at  
www.l-w-k.at



Art des Planes: Flächenwidmung Bestand

Maßstab: 1:1000

Stand: 23.01.2023



LEGENDE:

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



Anlage 1  
Blatt 2/4

Gemeinde  
Ferndorf

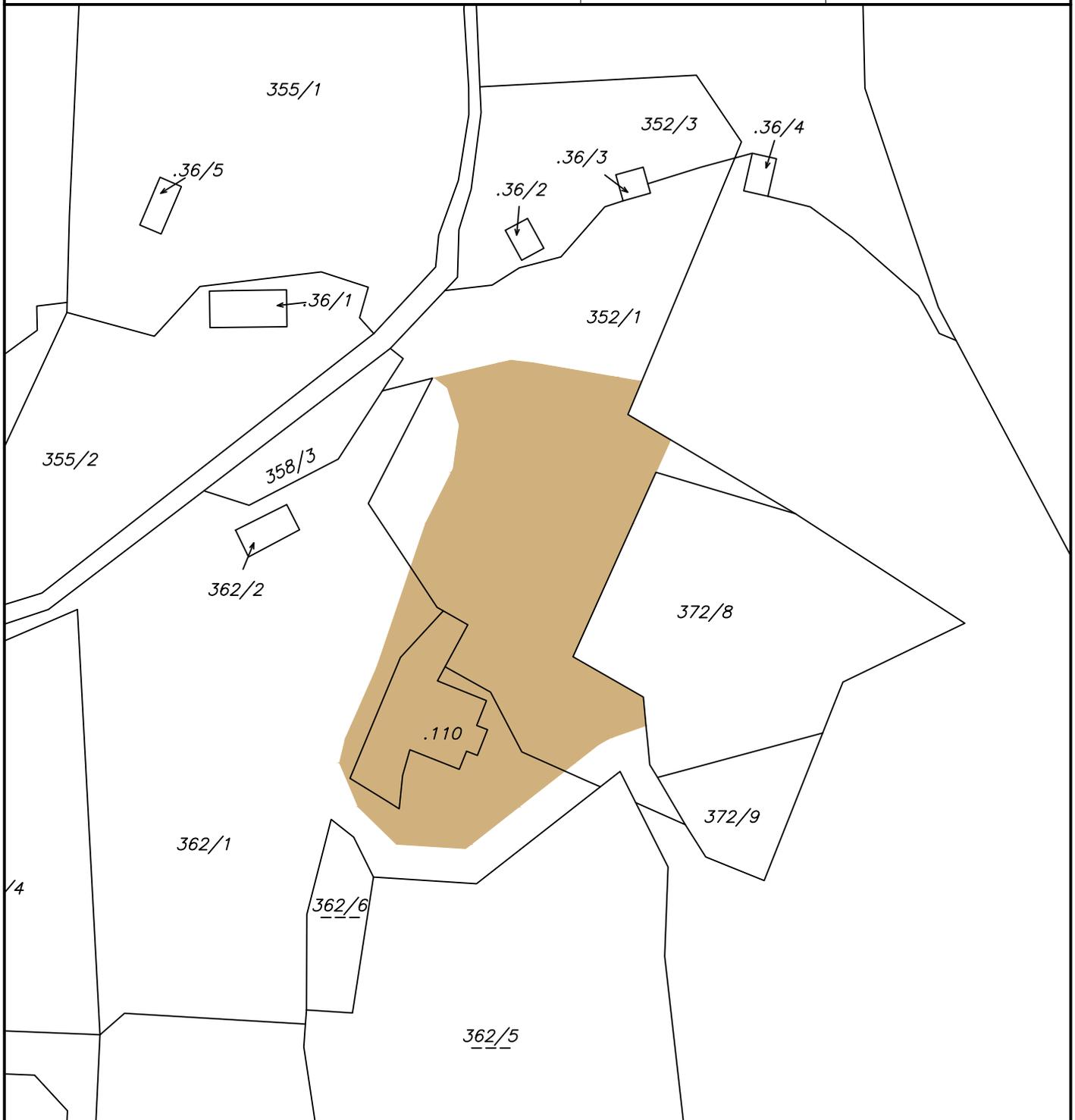
Europastraße 8, 9524 Villach  
Telefon: 04242 23323  
E-Mail: office@l-w-k.at  
www.l-w-k.at



Art des Planes: Flächenwidmung Planung

Maßstab: 1:1000

Stand: 23.01.2023



LEGENDE:

 Bauland - Dorfgebiet

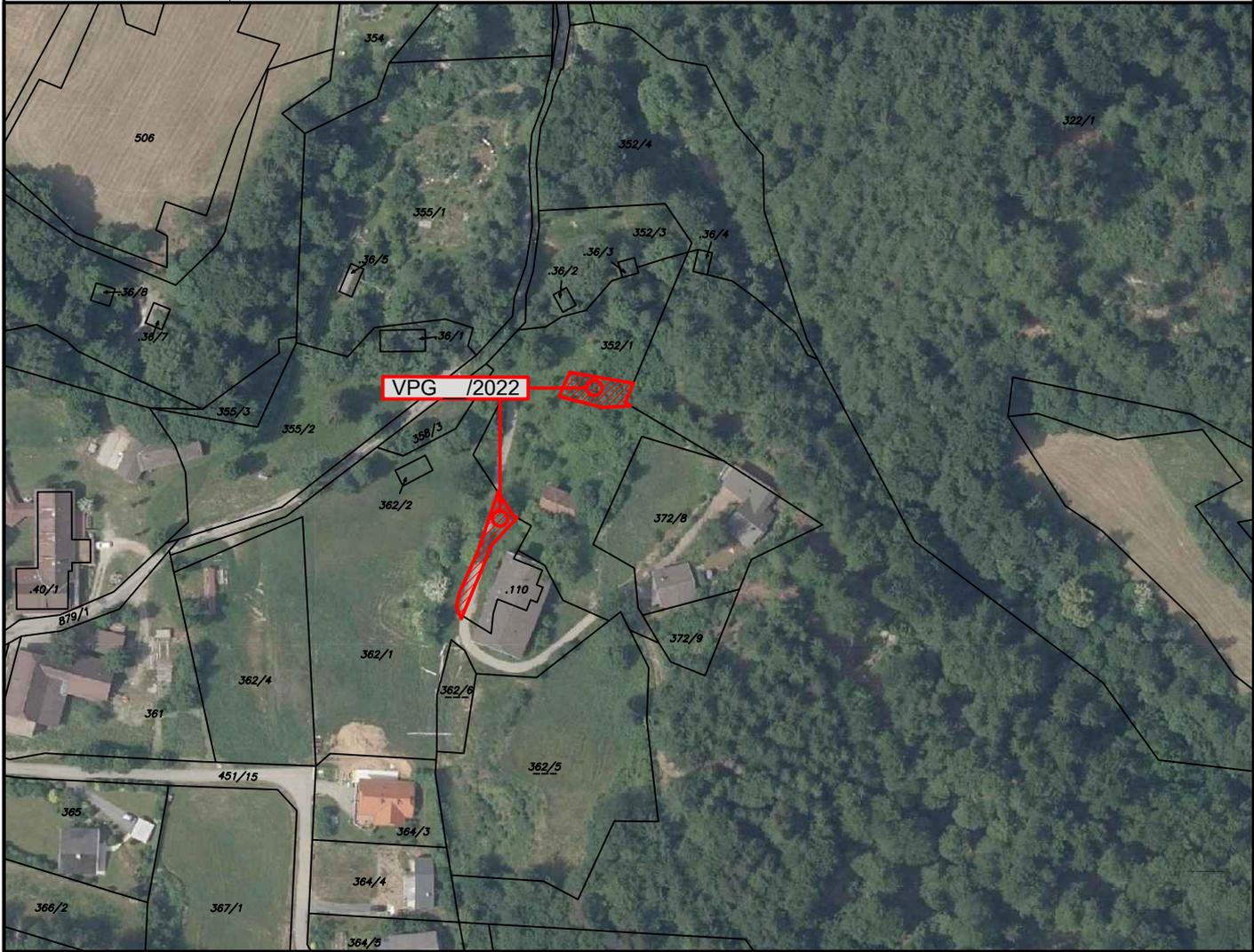




Anlage 1 Blatt 4/4	Gemeinde Ferndorf	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	 <small>Ziviltechniker GmbH</small>
-----------------------	----------------------	---	---

Art des Planes:	Lageplan zum Umwidmungsantrag	VPG-Nummer: 1/2023
-----------------	-------------------------------	--------------------

Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.:      Teilflächen: 352/1 (ca. 156 m²), 362/1 (ca. 146 m²)
	Katastralgemeinde: Gschriet (75204)
	Maßstab:                    1:2000 <span style="float: right;">Stand: 23.01.2023</span>



Widmungsänderung von:	Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
-----------------------	---

Widmungsänderung in:	Bauland - Dorfgebiet
----------------------	----------------------

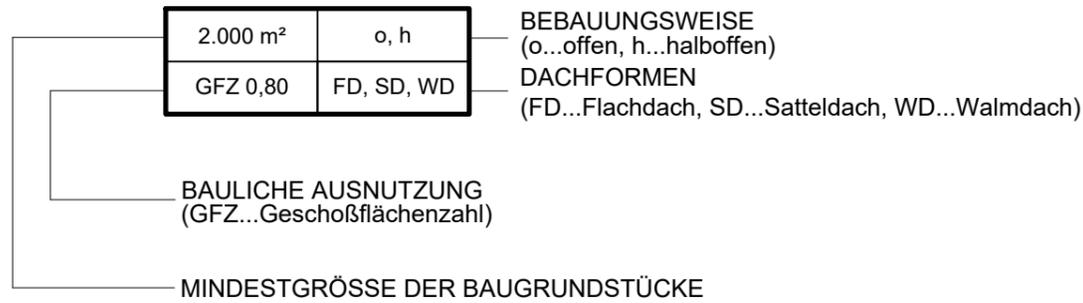
Flächenausmaß beschlossen:	ca. 302 m²
----------------------------	------------

Kundmachung:	vom _____ bis _____
--------------	---------------------

Gemeinderatsbeschluss in der  Sitzung vom: _____ Zahl: _____	Genehmigungsvermerk:
---	----------------------

GEMEINDE FERNDORF

LEGENDE



- 4G MAXIMALE GESCHOSSANZAHL
- max. FH +822,50müA MAXIMALE FIRSHÖHE in Meter über Adria
- • — BAULINIE
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- - - - - BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES
- • • • • GRENZE UNTERSCHIEDLICHER BEBAUUNGSBEDINGUNGEN
- ○ ○ GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- (V) HINWEIS AUF TEXT IN DER VERORDNUNG

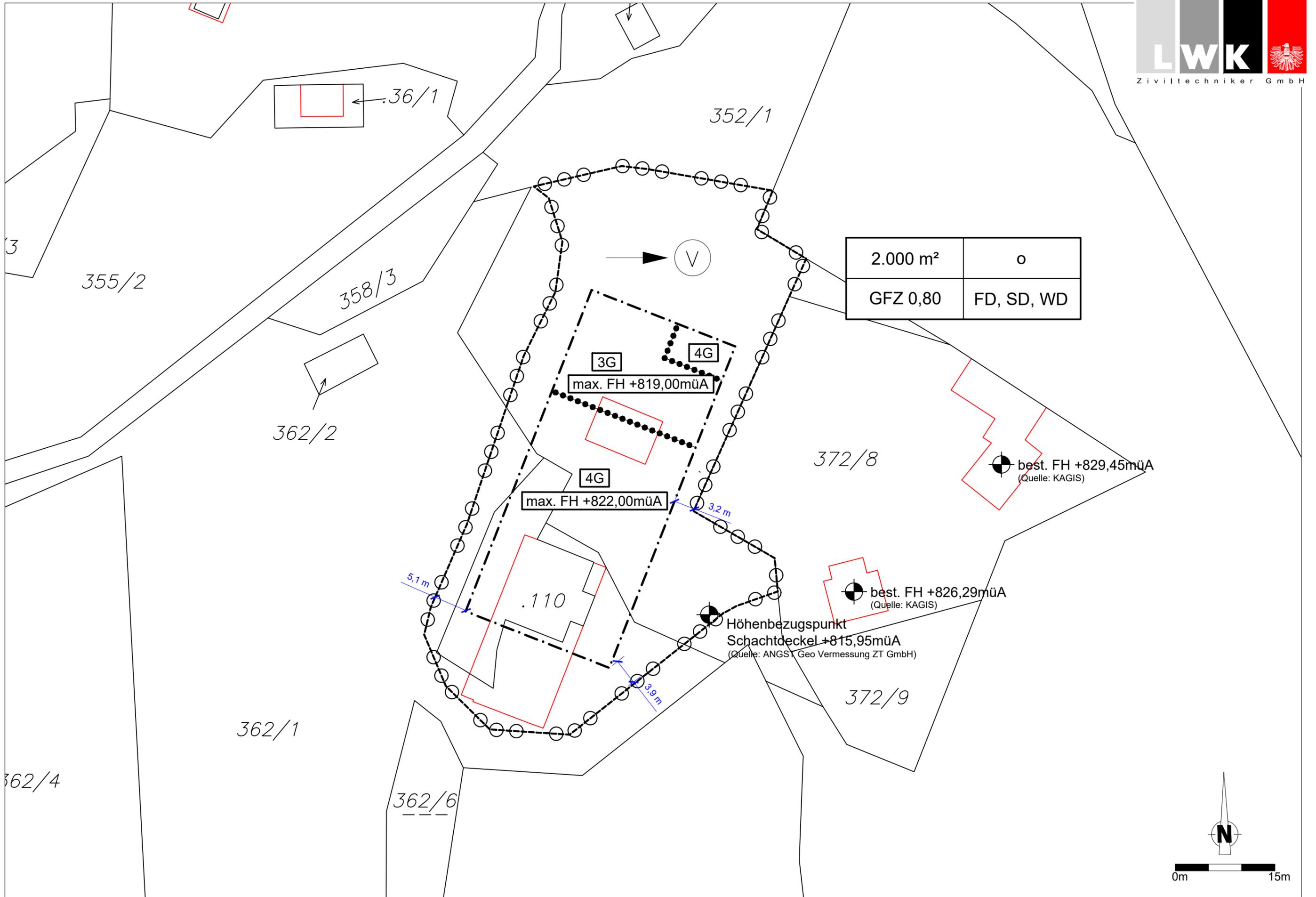
VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Ferndorf vom \_\_\_\_\_, Zl.: \_\_\_\_\_

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:

 <p><b>LWK</b> Ziviltechniker GmbH</p>	<p>Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschafts- planung und -pflege</p> <p>A-9524 Villach Europastraße 8 Telefon: +43 4242 23323 mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at</p>	<p>DIPL. ING. G. LAGLER MAG. H. WURZER DIPL. ING. J. KNAPPINGER DIPL. ING. A. MAITISCH DIPL. ING. S. PACHER L. PUCHER, BSc B. GRITZNER</p>	
		<p>Plan Nr.: 0710-031</p>	
<p>Gemeinde <b>FERNDORF</b></p>	<p>Maßstab: 1:500</p>	<p>Gezeichnet: L. PUCHER, BSc</p>	
	<p>Projekt <b>WOHNBEBAUUNG GLANZ</b></p>	<p>Bezeichnung: ANLAGE 2</p>	<p>Quelle: EIGENE ERHEBUNG</p>
	<p>Plan <b>RECHTSPLAN</b></p>	<p>Stand: 16.01.2023</p>	<p>Änderungshinweis:  <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6 <input type="checkbox"/> 7 <input type="checkbox"/> 8 <input type="checkbox"/> 9</p>



2.000 m <sup>2</sup>	o
GFZ 0,80	FD, SD, WD

# 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 Ansiedelung 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 m<sup>2</sup> statt  
500 m<sup>2</sup> bei offener Bebauung bzw.  
400 m<sup>2</sup> bei halboffener Bebauung

Durch den Zusammenhang der Geschößflächenzahl (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 Geschößflächenzahl (GFZ)** laut textlichem Bebauungsplan im Bauland – Dorfgebiet für Geschößwohnbebauung: 0,80

Die maximal zulässige Geschößflächenzahl (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 Geschößanzahl laut textlichem Bebauungsplan:**  
3 Vollgeschoße plus ausgebautem Dachgeschoß
- **Laut Teilbebauungsplan:** 4 Vollgeschoße

Der generelle Bebauungsplan räumt bei einer Geschößwohnbebauung eine Bebauung bis max. 3 Vollgeschoßen plus Ausbau des Dachgeschoßes bis zu einer Höhe der Fußpfettenoberkante 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 Geschosßanzahl 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 Geschosßanzahl oder die Bauhöhe, sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen. Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen gemäß § 48 Abs. 5 noch weitere Einzelheiten festgelegt werden, wie die Bebauungsweise, der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Baulinien, der Verlauf der Anlagen der Energieversorgung und der Fernmeldeeinrichtungen, Flächen für den ruhenden Verkehr, die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung, die Lage von Jugend- und Kinderspielplätzen und andere Gemeinschaftseinrichtungen, Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, Begrünung u.Ä.), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume u.Ä., die Art der Nutzung von baulichen Anlagen (Wohnungen, Handelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe u.Ä.) und den Ausschluss bestimmter Nutzungen zur Erhaltung oder Schaffung vielfältiger innerörtlicher Strukturen oder zur Vermeidung von Umweltbelastungen, Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung der charakteristischen Bebauungsstruktur und des Orts- und Landschaftsbildes, wie Festlegungen über die Dachform, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Farbgebung, wenn entsprechende Festlegungen nicht bereits im generellen Bebauungsplan gemäß § 47 Abs. 7 erfolgt sind, sowie Vorgaben für eine bestimmte zeitliche Abfolge der Bebauung (Bebauungsstufen).

### 3.3 VERFAHREN

Für das Verfahren der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung gelten die Verfahrensvorschriften für die Erlassung und Änderung von Flächenwidmungsplänen (§§ 38 und 39, K-ROG 2021) sinngemäß mit der Maßgabe, dass sowohl die Festlegung von Flächenwidmungen als auch von Bebauungsbedingungen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung bedürfen. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn Gründe nach § 38 Abs. 7 oder nach § 51 Abs. 7 vorliegen.

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

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

## 4 BESTANDSERHEBUNG

### 4.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt 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.

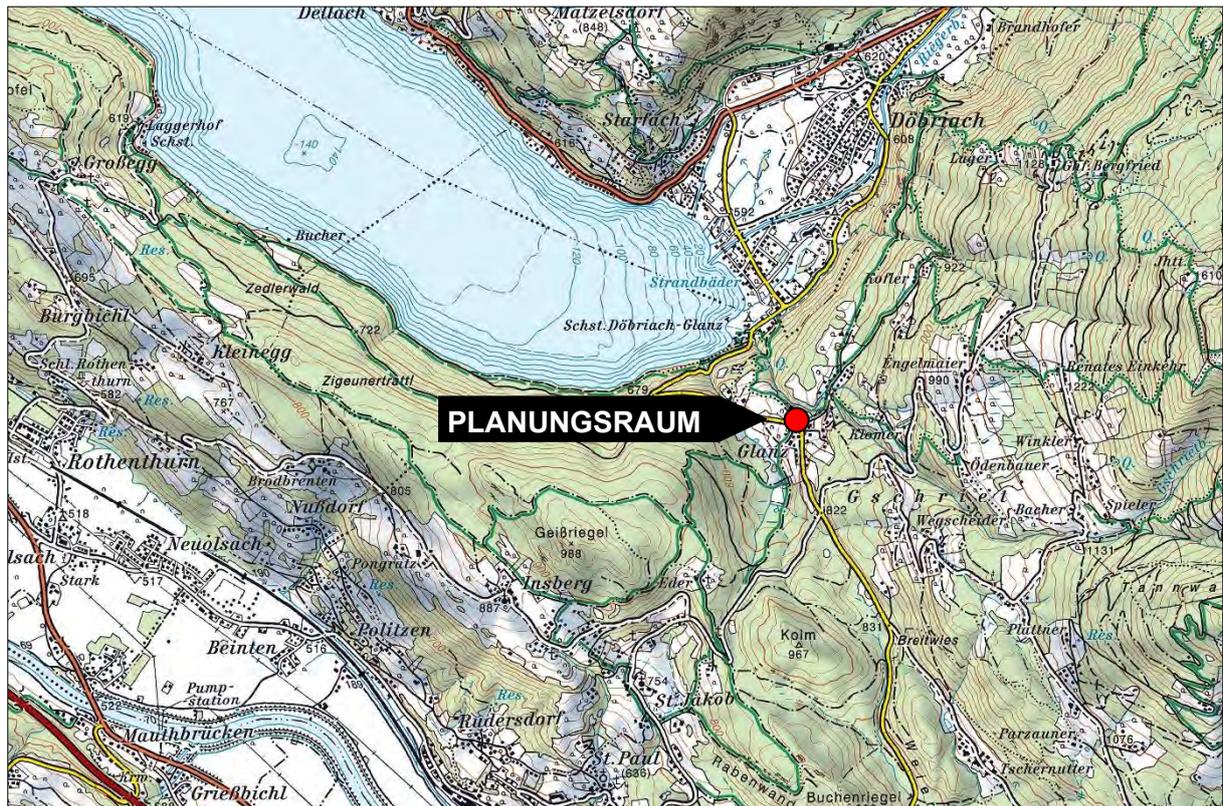


Abbildung 1: Lage im Großraum (Quelle: KAGIS)

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, welcher 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.



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

## 4.2 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Glanz wird von Westen und Süden her durch die Glanzer Straße L39 erschlossen. Der Planungsraum selbst wird über eine Privatstraße erschlossen.

Die Anbindung an den Öffentlichen Verkehr erfolgt über die Buslinie 5168 von Feistritz nach Radenthein. Im Ortszentrum gibt es daher die Haltestelle Glanz (Ferndorf) Feuerwehr, welche fußläufig innerhalb weniger Minuten vom Planungsraum aus zu erreichen ist. Der Bahnhof Ferndorf in Kärnten bildet die schnellste Anschlussstelle an den schienengebundenen Verkehr und kann mit dem Fahrrad innerhalb einer halben Stunde erreicht werden.

## 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



#### 4.4 GEFAHRENZONENPLAN

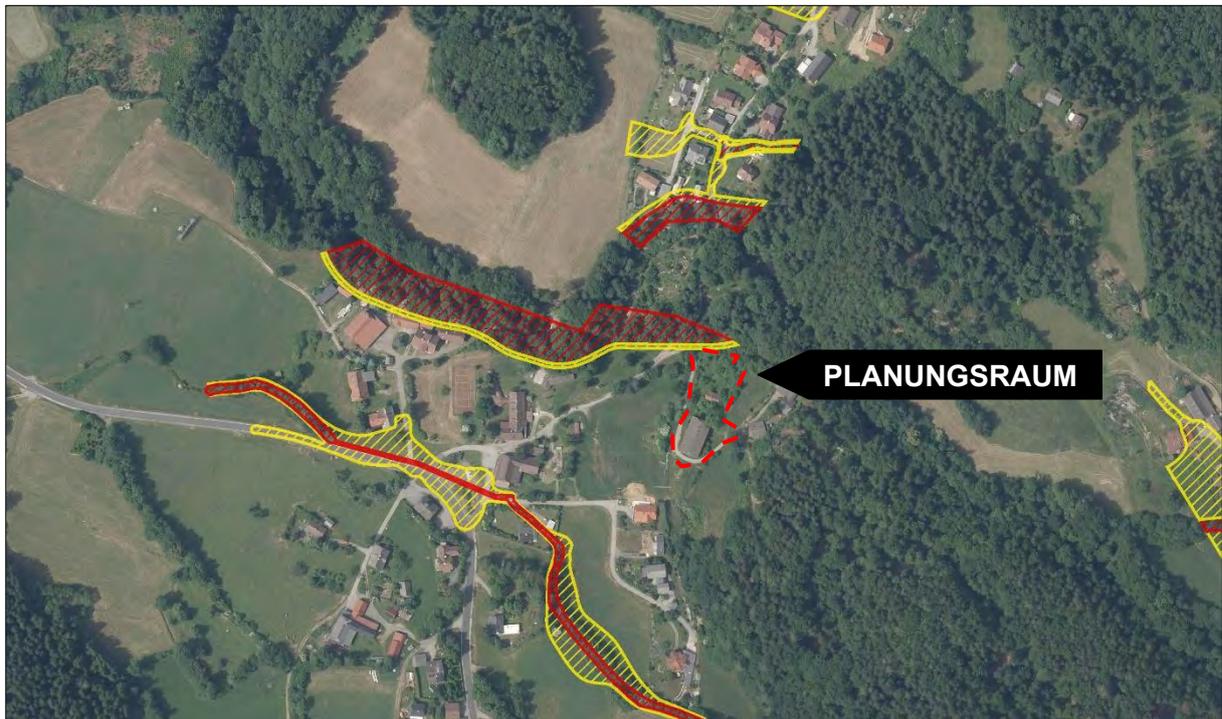


Abbildung 5: Auszug aus dem Gefahrenzonenplan (Quelle: KAGIS)

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

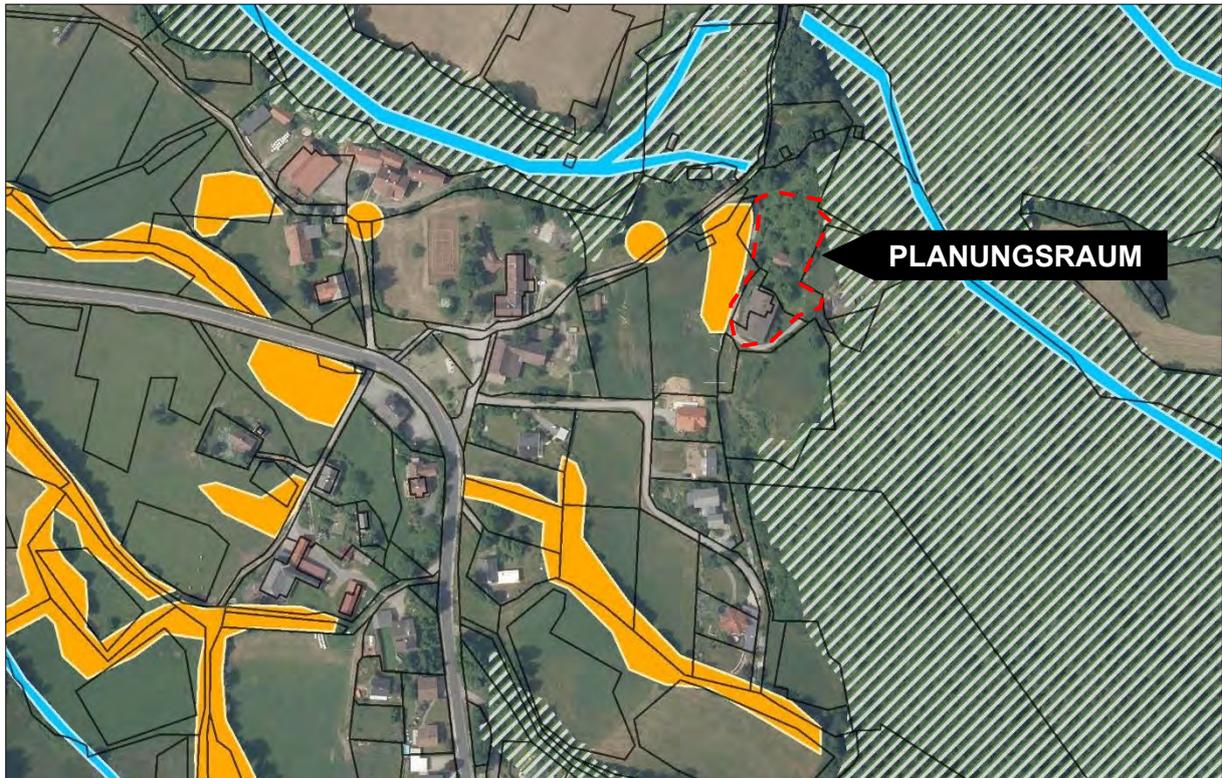


Abbildung 6: Auszug aus dem Biotopkataster (Quelle: KAGIS)

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 möglichen 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.

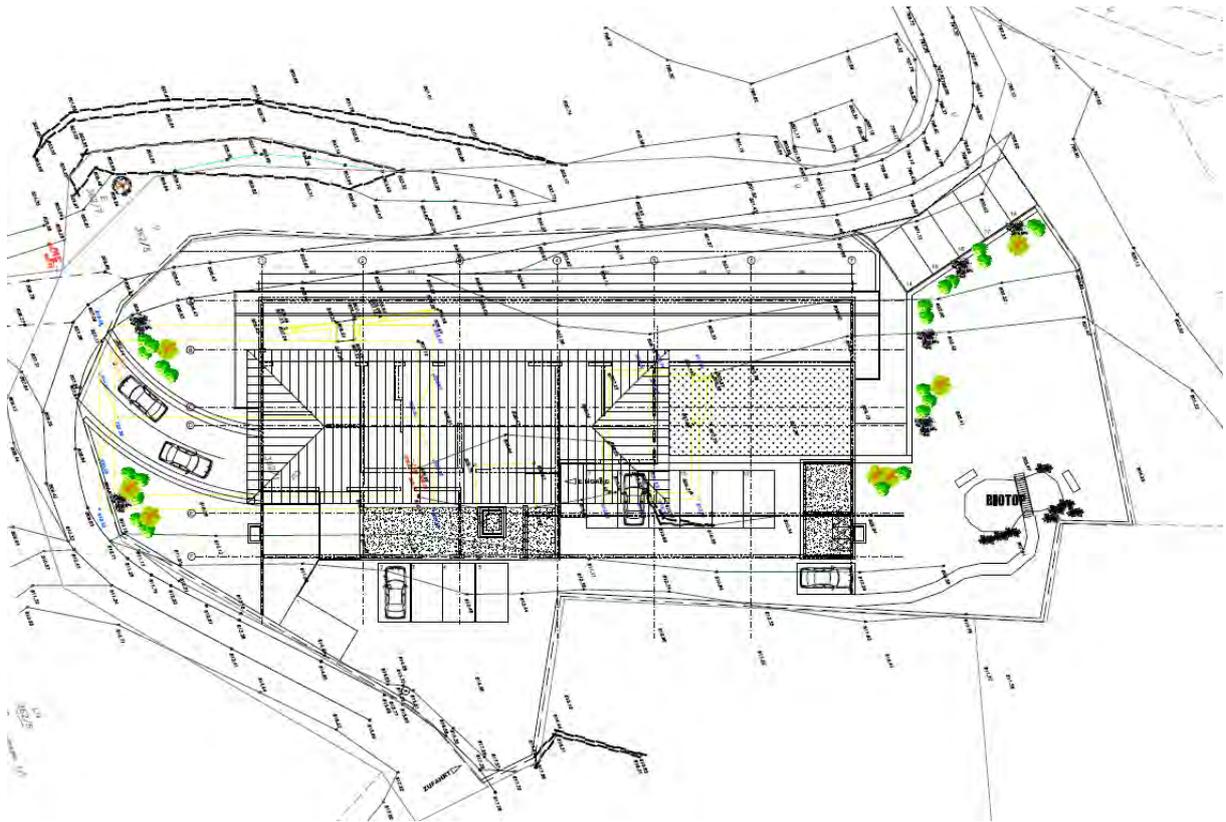


Abbildung 11: Lageplan Architektur (Quelle: Architekturbüro Lengger)

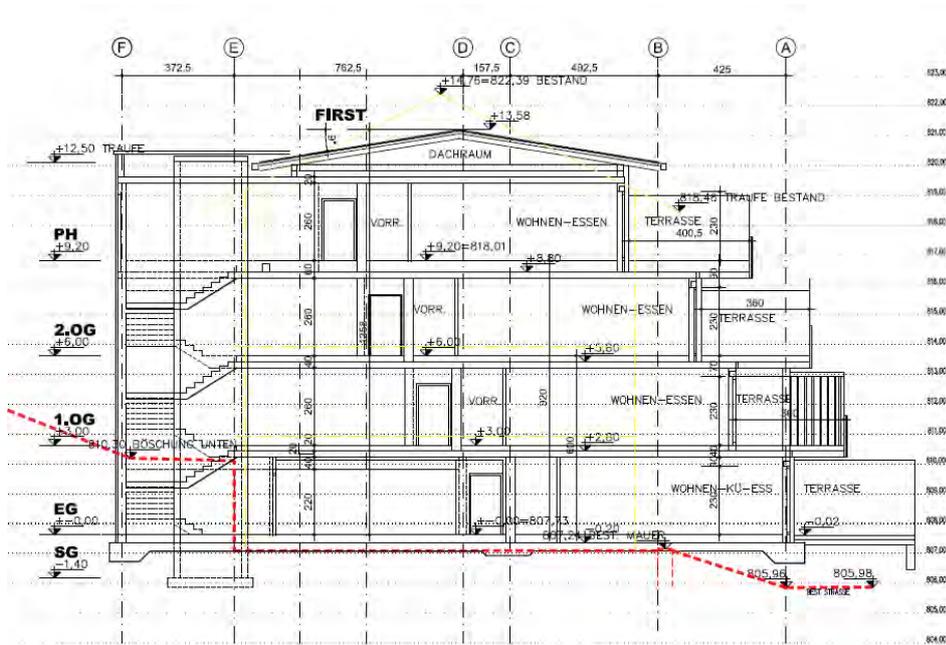


Abbildung 12: Systemschnitt (Quelle: Architekturbüro Lengger)



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.

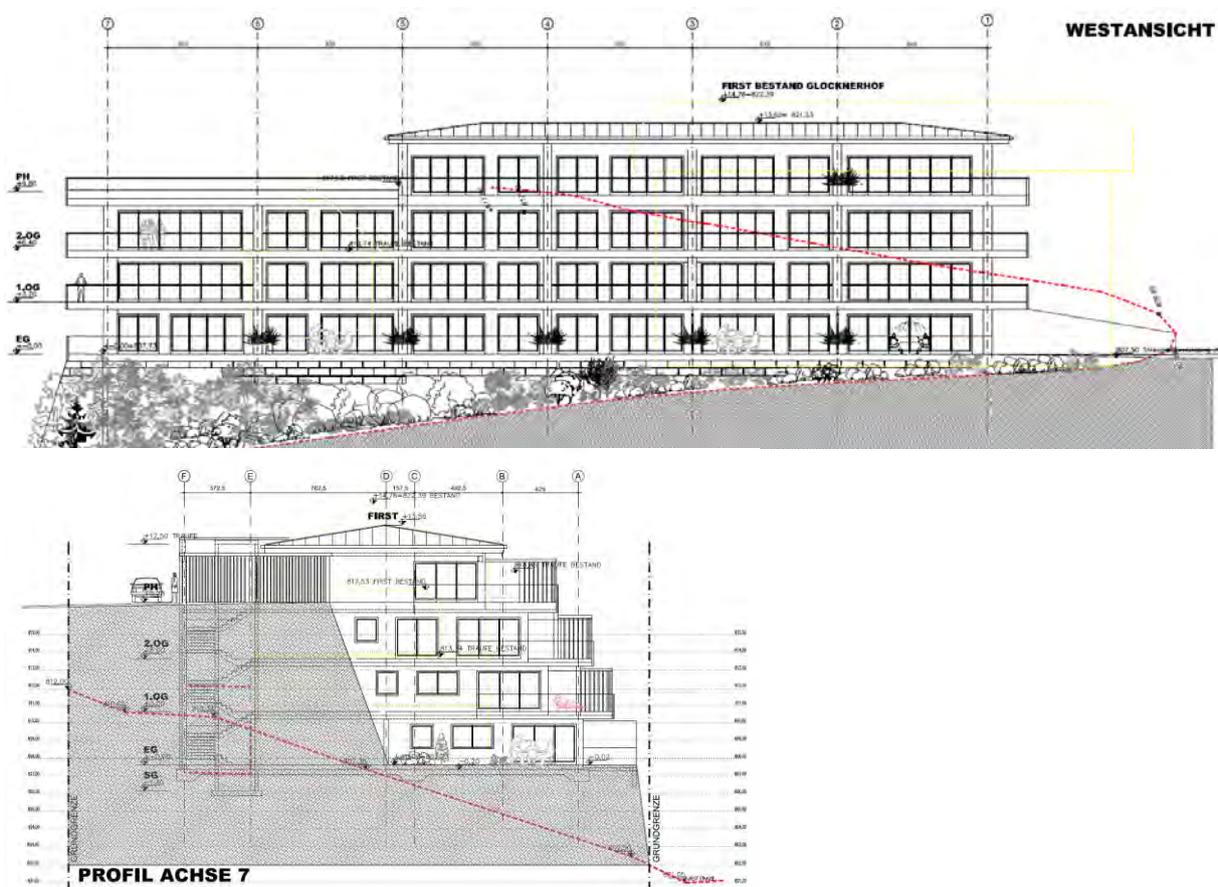


Abbildung 14: Ansichten (Quelle: Architekturbüro Lengger)

## **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 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: 23.01.2023