

GEMEINDE ST. GEORGEN AM LÄNGSEE

TEILBEBAUUNGSPLAN PLANEGGER GRÜNDE LAUNSDORF

INTEGRIERTES FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNGSVERFAHREN GEMÄSS K-GPLG 1995 LGBL NR. 23/1995, IDF: LGBL. NR. 24/2016, II. ABSCHNITT, §§ 24 BIS 27, BZW. III. ABSCHNITT §§ 31A UND 31B



BETROFFENE PARZELLEN:

1545, 1556, 1557/1, 1557/2, 1557/3, 1557/4, 1558, 1559, 2461, ALLE KG LAUNSDORF

AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG

VERORDNUNG

PLAN 01 - UMWIDMUNGSLAGEPLAN

PLAN 02 – ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES

ERLÄUTERUNGEN

VERFASSER:

RAUMPLANUNGSBÜRO DIPL.-ING. JOHANN KAUFMANN

MIESSTALER STRASSE 18 9020 KLAGENFURT

GZ:17032-VO-02

KLAGENFURT, AM 02.05.2018

Genehmigt mit Bescheid vom

Zl. 3Ro-

Amt der Kärntner Landesregistung

A Land Market Ma

VERORDNUNGSEXEMPLAR

Ausgangslage und Zielsetzungen der Verordnung

Am nordwestlichen Siedlungsrand der Ortschaft Launsdorf ist die Umwidmung in Bauland Wohngebiet und die Aufschließung der Grundparzellen 1558 und 1559, beide KG Launsdorf, vorgesehen. Zusammen mit den östlich anschließenden und bereits bebauten Einzelparzellen, welche mit den zur Umwidmung in Bauland Wohngebiet geplanten Grundstücken hinsichtlich des dortigen Erschließungssystems in Zusammenhang stehen, umfasst das Projektgebiet ca. 13.247 m².

Die Umwidmung ist gemäß den Bestimmungen des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes im s.g. "Integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungsverfahren" abzuhandeln.

Zielsetzungen der Verordnung:

- Strukturelle Eingliederung des Neubaugebietes in die umgebende Siedlungsstruktur
- Sicherstellung einer zweckmäßigen Erschließung, angebunden an das bestehende Wegenetz des Dorfes
- Geordnete Bebauung zur Schaffung eines homogenen Siedlungssystems
- Bezugnahme zur umgebenden, baulichen und naturräumlichen Situation
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird.



Lage des Projektgebietes im Siedlungssystem, Plangrundlage: Bing Maps

Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde St. Georgen am Längsee

vom 2.5,208, ZI. 003-3/005/2018-1

mit der ein Teilbebauungsplan im integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungsverfahren für die Grundstücke 1545, 1556, 1557/1, 1557/2, 1557/3, 1557/4, 1558, 1559, 2461, alle KG Launsdorf, mit einer Gesamtfläche von ca. 13.247 m², erlassen wird.

Aufgrund der Bestimmungen des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 idF LGBI. Nr. 24/2016, II. Abschnitt, §§ 24 bis 27 und III. Abschnitt, §§ 31a und 31b wird verordnet:

I. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für den Bereich der Grundstücke 1545, 1556, 1557/1, 1557/2, 1557/3, 1557/4, 1558, 1559, 2461, alle KG Launsdorf, mit einer Gesamtfläche von ca. 13.247 m².
- (2) Die im allgemeinen textlichen Bebauungsplan der Gemeinde St. Georgen am Längsee (Verordnung des Gemeinderates vom 23.07.2007, Zahl: 031-3_2007) festgelegten Bestimmungen bleiben aufrecht, sofern im vorliegenden Teilbebauungsplan keine anderen Regelungen verordnet werden.
- (3) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden der Umwidmungslageplan (Plan 01) sowie die zeichnerische Darstellung des Teilbebauungsplanes "Planegger Gründe Launsdorf" (Plan 02) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

II. Abschnitt - Flächenwidmung

§ 2 Änderung des Flächenwidmungsplanes

Aufbauend auf den Vorprüfungspunkt 10/2017 ergeben sich folgende Umwidmungen:

- a.) Umwidmung von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Bauland Wohngebiet, GP 1558 tlw.. (3.422 m²), GP 1559 tlw. (4.143 m²), KG Launsdorf, insgesamt 7.565 m²
- b.) Umwidmung von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in allgemeine Verkehrsfläche, GP 1558 tlw. (387 m²), GP 1559 tlw. (392 m²), KG Launsdorf, insgesamt 779 m²
- c.) Umwidmung von Bauland Wohngebiet in allgemeine Verkehrsfläche, GP 2461, KG Launsdorf, 745 m²

III. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke im gesamten Projektgebiet wird bei offener und halboffener Bebauungsweise mit 600 m² festgelegt.
- (2) Ausgenommen von der Bestimmung des § 3 Abs. (1) ist die Bildung von Kleingrundstücken für infrastrukturell erforderliche Gebäude und sonstige Bauwerke (z.B. Trafo, Bioinsel udgl.).

§ 4 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die Geschossflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogeschossflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Die maximal zulässige Geschossflächenzahl im gesamten Projektgebiet wird mit 0,5 festgelegt.
- (3) Überdachte PKW-Abstellplätze (Carports), Balkone, Terrassen und Sonnenschutzdächer (Markisen o.ä.) bleiben bei der GFZ-Berechnung unberücksichtigt, sofern sie den im § 6, Abs. (2) lit. c, K-BV LGBI Nr. 56/1985 idgF geregelten Wert nicht überschreiten.
- (4) Mindestens zweiseitig umschlossene und innerhalb des Gebäudeumrisses befindliche Flächen (z.B. Loggien) sind in die GFZ einzurechnen.

(5) Bei Tiefgeschossen ist jener Teil des Geschosses, dessen Rohdeckenunterkante 1,50 m über dem angrenzenden natürlichen Gelände zu liegen kommt, in die GFZ mit einzurechnen.

§ 5 Bebauungsweise

- (1) Im gesamten Projektgebiet wird die offene und die halboffene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend errichtet werden.
- (3) Eine halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Baugrundstücken die Gebäude bzw. Gebäudeteile an der gemeinsamen Baugrundstücksgrenze unmittelbar angebaut bzw. zusammengebaut und nach allen anderen Seiten freistehend errichtet werden.
- (4) Die Errichtung von Gebäuden in halboffener Bebauungsweise ist nur dann zulässig, wenn die gegenseitige schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundstücksnachbarn vorliegt.

§ 6 Geschossanzahl, Bauhöhe

- (1) Die Höhe der Baulichkeiten wird durch die Geschossanzahl bestimmt.
- (2) Im gesamten Projektgebiet ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen erlaubt.
- (3) Tiefgeschosse gelten bei der Bemessung der Geschossanzahl als Vollgeschoss, wenn ihre Rohdeckenunterkante an einer Stelle mehr als 1,50 m über das projektierte Gelände ragt. Davon ausgenommen sind Kellereingänge und Kelleraußenstiegen.

§ 7 Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung des Projektgebietes erfolgt ausgehend vom nördlich vorbeiführenden Lindenweg (Gemeindestraße, GP 2233/1, KG Launsdorf) über eine neu anzulegende Fahrstraße in L-Form, wodurch eine Verbindung zum bestehenden Eibenweg hergestellt werden soll.
- (2) Die Mindestparzellenbreite der neu anzulegenden Verkehrsstraße wird mit 6,00 m festgelegt.
- (3) Die Mindestbreite der Parzelle des Eibenweges beträgt im Norden 5,00 m und bildet im südlichen Bereich eine Fußwegverbindung mit einer Parzellenbreite von 2,50 m.

(4) Lage und Verlauf der Verkehrsflächen sind in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.

§ 8 Baulinien

- (1) Es werden ausschließlich Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) An die Baulinien kann mit der Außenwand eines Gebäudes herangebaut werden.
- (3) Bauwerke zur Gestaltung der Gartenanlagen (Mauern, Zäune, Gartenhaus, Einhausungen für Mülltonnen) können auch außerhalb der Baulinien errichtet werden. Dies betrifft ebenso technisch bedingte Anlagen, wie ein Trafo, eine Wärmepumpenanlage udgl.
- (4) An Grundstücksgrenzen, wo keine Baulinien festgelegt werden, gelten die Bestimmungen der K-BO.
- (5) Die im Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien ersetzen die Bestimmungen zur Festlegung des Abstandes oberirdischer Gebäude zur Grundstücksgrenze in einem Bauverfahren nach der Kärntner Bauordnung 1996.
- (6) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.

§ 9 Dachform, formale Bestimmungen

- (1) Im Verordnungsbereich 1 werden als zulässige Dachformen für Hauptbauwerke das Satteldach und das Walmdach festgelegt.
- (2) Im Verordnungsbereich 2 werden als zulässige Dachformen für Hauptbauwerke das Satteldach, das Walmdach und das Flachdach festgelegt.
- (3) Die zulässigen Dachneigungswinkel bei Satteldächern und Walmdächern werden mit 23-35 Grad festgelegt.
- (4) Im gesamten Projektgebiet sind für Zubauten und Nebengebäude, wie z.B. Garagen, überdachte PKW-Abstellplätze oder Eingangsüberdachungen, als Dachform auch das Flachdach oder das Pultdach zugelassen.
- (5) Zur Eindeckung der Sattel- und Walmdächer ist kleinteiliges Deckungsmaterial in grauen, braunen oder dunkelroten Farbtönen zu verwenden.
- (6) Auf Pult- und Flachdächer können auch Blechbahnen verlegt werden.
- (7) Deckungsmaterialien dürfen keine Spiegelungen verursachen.
- (8) Photovoltaik- oder Solaranlagen sind bestmöglich in die Dachhaut zu integrieren, die Aufständerungen derselben ist nicht erlaubt.

(9) Zubauten und Nebengebäude müssen sich formal, aber auch hinsichtlich ihrer sichtbaren Kubatur, dem jeweiligen Hauptgebäude unterordnen.

§ 10 Gestaltung von Außenanlagen

- (1) Die Gestaltung der Außenanlagen hat mit heimischen Laubbäumen, heimischen Obstbäumen, heimischen Blütensträuchern und Blütenstauden zu erfolgen.
- (2) Einfriedungen (Stützmauern, Zaunsockel, Zäune und Hecken) sind zur Gänze im Bereich der jeweiligen Bauparzelle zu situieren und dürfen insgesamt eine Sichthöhe von 1,50 m nicht überschreiten.

§ 11 Art der Nutzung von Gebäuden

(1) Als zulässige Nutzung für alle entstehende Gebäude und bauliche Anlagen wird "Wohnen" (gemäß §3, Abs. 5, K-GplG) festgelegt.

III. Abschnitt

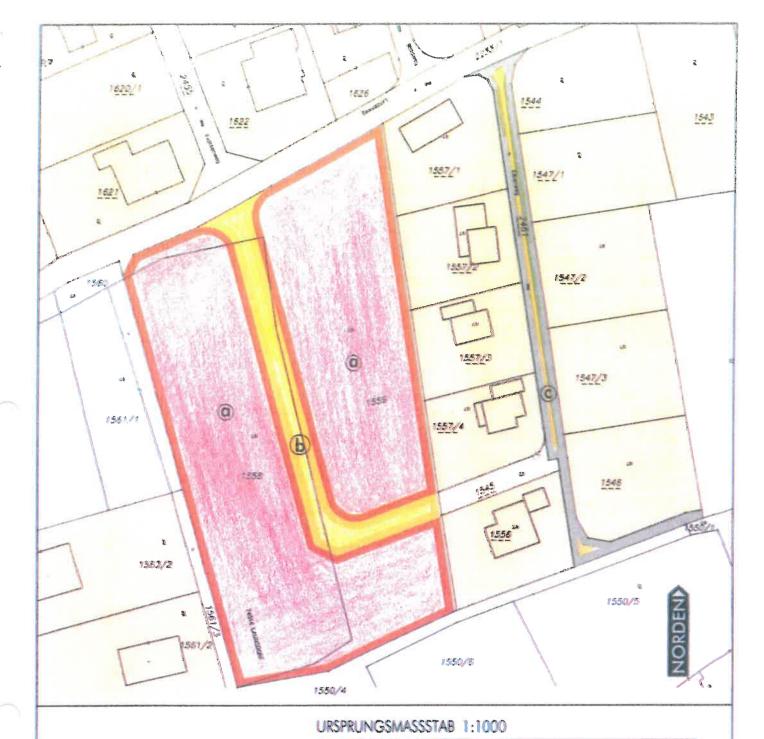
§ 12 Inkrafttreten

(1) Die Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.

Launsdorf, am. D. MA: 2018

Der Bürgermeister:

Konrad Seunig



PLAN 01 10 **UMWIDMUNGSLAGEPLAN**

17/2017

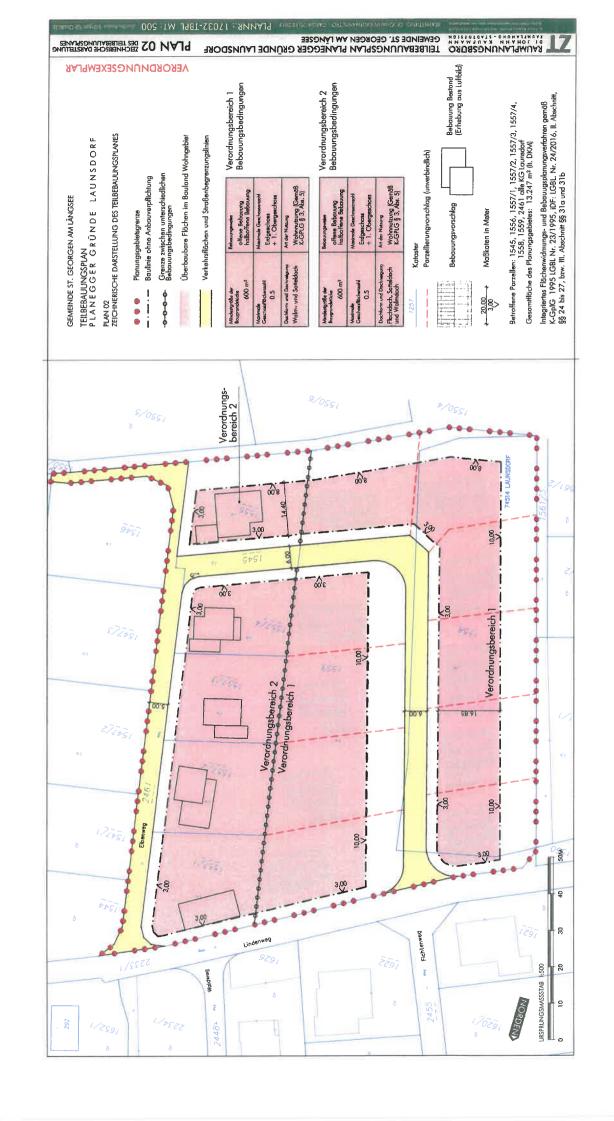
b

20 Gellehmagt m50 escheid vom ... 1. b. NUV 160 18

UMWIDMUNG VON GRÜNLAND FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT BESTIMMTE FLÄCHEN IN BAULAND WOHNGEBIET, GP 1558 TLW. (3/422/M²), GP 1559 TLW. (4.143 M²), KG LAUNSDORF, INSGESAMT 7.565 M²

> UMWIDMUNG VON GRÜNLAND FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT BESTIMMTE FLÄCHEN IN ALLGEMEINE VERKEHRSFLÄCHE, GP 1558 TLW. (387 M²), GP 1559 TLW. (392 M2), KG LAUNSDORF, INSGESAMT 779 M2

UMWIDMUNG VON BAULAND WOHNGEBIET IN ALLGEMEINE VERKEHRSFLÄCHE. GP 2461. KG LAUNSDORF, 745 M2



Erläuterungen zum Teilbebauungsplan

1. Lage und Beschreibung des Projektgebietes



Lage des Projektgebietes auf ÖK50, Quelle: KAGIS, o.M.

Das Projektgebiet befindet sich in der Ortschaft Launsdorf am westlichen Siedlungsrand von Launsdorf nördlich der durch den Hauptort führenden Bahntrasse der Kronprinz-Rudolf-Bahn. In der Natur handelt es sich um eine leicht nach Norden hin zum Buchberg ansteigende Wiesenfläche, die im östlichen Projektgebiet mit Einfamilienhäusern bebaut ist. Auch im Norden und Osten grenzen Wohngebiete mit Einfamilienhausbebauung an.

Auf den Grundparzellen 1558 und 1559 (westliches Projektgebiet), beide KG Launsdorf, ist auch die Verwertung mit Einfamilienhäusern geplant. Die Wohnobjekte sollen in offener und halboffener Bauweise mit maximal 2 Vollgeschossen entlang einer neu anzulegenden Erschließungsstraße errichtet werden.

2. Örtliche Planungsvorgaben

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde St. Georgen am Längsee befindet sich das Areal innerhalb der festgelegten Siedlungsgrenzen bzw. ist dieses als Entwicklungspotenzial ausgewiesen und für eine weitere Siedlungsentwicklung vorgesehen. Mit dem Zeichen BK/BP – Bebauungskonzept/Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass für eine Umwidmung mindestens ein Bebauungskonzept vorzulegen ist, um eine effiziente Bebauung und Erschließung zu garantieren. Aufgrund der Größe des Projektgebietes wird im gegenständlichen Fall ein Bebauungsplan verordnet.

Des Weiteren wird in der planlichen Darstellung des Siedlungsleitbildes mit einem roten Pfeil auf eine mögliche Siedlungsentwicklung hingewiesen, welche ausgehend vom Bestand in westliche Richtung erfolgen soll.

Bei gegenständlicher Verwertung handelt es sich um die Schließung des Siedlungsgebietes am westlichen Ortsrand von Launsdorf. Vorliegende integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung entspricht somit vollinhaltlich den raumordnungsfachlichen Zielsetzungen der Gemeinde.



Örtliches Entwicklungskonzept Gemeinde St. Georgen am Längsee, Quelle: KAGIS, o.M.

3. Flächenwidmungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächenwidmungsplan liegt im Projektgebiet größtenteils die Widmung Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen vor. Eine Teilfläche am östlichen Rand des Projektgebietes ist als Bauland Wohngebiet gewidmet. Im gegenständlichen Umwidmungsverfahren soll das Areal großteils als Bauland Wohngebiet gewidmet werden. Der bestehende Eibenweg wird zusammen mit der neu anzulegenden Erschließungsstraße in Allgemeine Verkehrsfläche umgewidmet.



Flächenwidmungsplan Gemeinde St. Georgen am Längsee, Quelle: KAGIS, o.M.

4. Technische Infrastruktur

Auf Grund der Lage im direkten Anschluss an bestehende Siedlungssysteme ist das Planungsgebiet voll aufgeschlossen:

- Strom: Kärnten Netz AG (KNG)
- Trinkwasser: öffentliche Wasserversorgung
- Abwasser: Gemeindekanalisation
- Oberflächenwasser: Konzept zur Verbringung liegt vor
- Neue Erschließungsstraße: Planungen zur Errichtung der Straße liegen vor

Lagebedingt verfügt das Projektgebiet über ausreichende Kapazitäten der Verund Entsorgungsleitungen.

5. Kommunalwirtschaftliche Aspekte und öffentliches Interesse

Das Projektgebiet soll durch Einfamilienhausbebauung verwertet werden. Da sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen bereits am Grundstück liegen, können bei vergleichsweise geringen zusätzlichen Investitionen maßgebliche Ver- und Entsorgungsbeiträge eingehoben werden. Ebenso steht das gemeindliche Erschließungsnetz am Grundstück, sodass auch diesbezüglich durch die geplante Siedlungserweiterung keine weiteren Kosten auf die Gemeinde zukommen sollten.

Für die Verwertung des gegenständlichen Baugrundstückes besteht somit ein begründetes öffentliches Interesse.

6. Umwelterheblichkeit

Gemäß den Richtlinien zur strategischen Umweltprüfung (SUP) lt. K-UPG 2004 ist für vorliegendes Umwidmungsvorhaben keine strategische Umweltprüfung, wohl aber die Feststellung betreffend die Umwelterheblichkeit des entstehenden Projektes seitens der Abt. 8 - AKL erforderlich (siehe dazu: "Die Strategische Umweltprüfung (SUP) - Handbuch zur SUP für die örtliche Raumplanung, herausgegeben vom Amt der Kärntner Landesregierung/Landesplanung im November 2006).

Naturschutz

Das Projektgebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Wiese) bewirtschaftet und es liegen keine naturschutzrelevanten Einschränkungen vor. Darüber hinaus bestehen weder auf der Projektfläche, noch in unmittelbarer Umgebung, Brunnen- oder Quellschutzgebiete oder sonstige Einschränkungen in Hinblick auf natürliche Ressourcen.

Lärmberechnung und Lärmkontingentierung

Relevant in diesem Zusammenhang sind die beiden überörtlichen Straßenverbindungen, die L83 Krappfelder Straße (JDTV 2015: 4.000; 10 % Lastverkehr) und die B82 Seeberg Straße (JDTV 2015: 2.913; 11 % Lastverkehr), welche allerdings in maßgeblicher Entfernung zum Projektgebiet liegen. Für gegenständlichen Bereich stehen keine Lärmmessungsunterlagen (Lärmkarten) zur Verfügung.

Weiters ist die durch den Ort Launsdorf führende ÖBB Bahnstrecke Kronprinz-Rudolf-Bahn (Villach-St. Veit-Leoben) zu erwähnen. Laut Lärmkarte liegt das Projektgebiet zwar außerhalb der Grenzwertlinie des Nacht-Lärmpegels von Haupteisenbahnstrecken, wohl aber in einem erhöhten Nachtlärmpegel (55-60 dB), sodass im Bauverfahren entsprechende Lärmschutzmaßnahmen vorzuschreiben sind.



Lärmkarte, Quelle: Lärminfo, o.M.

Widmungskonformität

Die Ortsüblichkeit berücksichtigend wird das Neubaugebiet als Bauland Wohngebiet gewidmet.

Luftaüte

Hinsichtlich einer Verschlechterung der Luftgüte sind keine Probleme zu erwarten.

Erholungsflächen

Durch das vorliegende Siedlungsprojekt werden keine Erholungsflächen beeinträchtigt.

Orts- und Landschaftsbild

Durch die Neubebauung ist unter Beachtung der Bestimmungen des Teilbebauungsplanes mit keiner Verschlechterung des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen.

Abschließend kann festgehalten werden, dass durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Projektgebietes keine Beeinträchtigungen anderer Baugebiete oder örtlich unzumutbare Umweltbelastungen hervorgerufen werden, es sind jedoch aufgrund des erhöhten Nachtlärmpegels (Bahnlärm) entsprechende Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen des Bauverfahrens vorzuschreiben.

7. Beschlussexemplar

Im Rahmen der Kundmachung des gegenständlichen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungsverfahrens sind keine Einwendungen oder Anregungen eingelangt. Das mit 02.05.2018 datierte Verordnungsexemplar (GZ: 17032-VO-02) ist inhaltlich ident mit dem Kundmachungsexemplar vom 20.12.2017 (GZ: 17032-VO-01).