

# KUNDMACHUNG

Auskünfte: Ing. Michael Regenfelder  
Telefon: 04213 / 4100 22  
E-Mail: michael.regenfelder@ktn.gde.at

Datum: 11.03.2025  
Zahl: 031-2/K02/2025-D/1938/2025

Die Gemeinde St. Georgen am Längsee beabsichtigt gemäß §§ 38 und 39 in Verbindung mit § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021 idgF. LGBl.Nr.: 17/2025, für die Parzellen Nr. 1756/1 und 1754/3, beide KG 74514 Launsdorf mit einer Gesamtfläche von 5.153m<sup>2</sup>, die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

## "Postweg Süd"

laut Verordnungsentwurf zu erlassen.

Der Verordnungsentwurf sowie sämtliche planliche Darstellungen und sonstige Unterlagen liegen im Bauamt der Gemeinde St. Georgen am Längsee in der Zeit

### Vom 16.04.2025 bis 14.05.2025

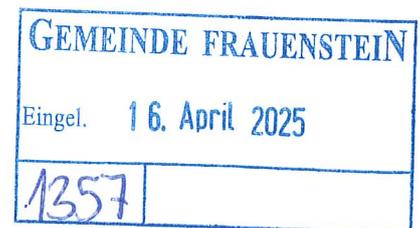
während der Amtsstunden (Montag bis Freitag von 08:00 bis 12:00 Uhr und Mittwoch von 14:00 bis 16:30 Uhr) zur allgemeinen Einsicht auf.

Innerhalb der Auflagefrist ist jedermann, der ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht berechtigt, bei der Gemeinde St. Georgen am Längsee schriftlich begründete Einwendungen einzubringen.

Die während der Auflagefrist schriftlich eingebrachten und begründeten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung in Erwägung zu ziehen.

Für den Bürgermeister:

Ing. Michael Regenfelder  
Leitung Bauamt



Verteiler:

### **Zur öffentlichen Bekanntmachung:**

Amtstafel:                   angeschlagen am:  
                                  abgenommen am:

Homepage:  
<https://www.st-georgen-laengsee.gv.at/BUeRGERSERVICE/Amtstafel>

Elektronisches Amtsblatt:  
[https://www.amtstafel.at/Gemeindeverordnungen\\_Ktn/20523/Forms/AllItems.aspx](https://www.amtstafel.at/Gemeindeverordnungen_Ktn/20523/Forms/AllItems.aspx)

### **Gemeinde:**

- Bgm. Grilz, als Raumordnungsreferent
- @; Christoph Rainer, als Ausschussobmann
- @; Mag. Dr. Silvester Jernej, als örtlichen Raumplaner
- Zum Akt, Bauamt

### **Sämtliche betroffene Grundeigentümer (per RSb)**

#### **Angrenzende Gemeinden (per Mail):**

Stadtgemeinde St. Veit/Glan	Hauptplatz 1, 9300 St. Veit/Glan	city@stveit.carinthia.at
Gemeinde Frauenstein	Schulstraße 1, 9311 Kraig	frauenstein@ktn.gde.at
Gemeinde Mölbling	Mölbling 16, 9330 Althofen	moelbling@ktn.gde.at
Gemeinde Kappel am Krappfeld	Bahnhofstraße 43, 9321 Kappel/Krappfeld	kappel-kr@ktn.gde.at
Marktgemeinde Brückl	Marktplatz 1, 9371 Brückl	brueckl@ktn.gde.at
Gemeinde Magdalensberg	Deinsdorf 10, 9064 Magdalensberg	magdalensberg@ktn.gde.at
Gemeinde Eberstein	Unterer Platz 1, 9372 Eberstein	eberstein@ktn.gde.at

#### **Amt der Kärntner Landesregierung (per Mail):**

Abteilung 15 – Standort Raumordnung und Energie	Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt/Wörthersee	abt15.post@ktn.gv.at
Abteilung 8 – Kompetenzzentrum Umwelt, Energie und Naturschutz, Unterabteilung SUP – Strategische Umweltstelle	Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt/Wörthersee	gisela.wolschner@ktn.gv.at

Abteilung 8 – Kompetenzzentrum Umwelt, Energie und Naturschutz, Unterabteilung Geologie und Gewässermonitoring	Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt/Wörthersee	abt8.geologie@ktn.gv.at
Abteilung 10 – Kompetenzzentrum Land- und Forstwirtschaft	Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt/Wörthersee	abt10.post@ktn.gv.at
Abteilung 3 – Gemeinden, Raumordnung und Katastrophenschutz	Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt/Wörthersee	abt3.post@ktn.gv.at
Abteilung 8, Unterabteilung Innovation und Konzepte	Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt/Wörthersee	abt8.post@knt.gv.at
Abteilung 8, Unterabteilung NSch – Naturschutz und Nationalparkrecht	Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt/Wörthersee	roman.fantur@ktn.gv.at
Abteilung 9 (Kompetenzzentrum Straßen und Brücken)	Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt/Wörthersee	abt9.post@ktn.gv.at
Abteilung 12, Unterabteilung Wasserwirtschaft	Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt/Wörthersee	abt12.post@ktn.gv.at
Abteilung 12 – Wasserwirtschaft Schutzwasserwirtschaft und Öffentliches Wassergut	Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt/Wörthersee	manuel.mirnig@ktn.gv.at

**Örtlich zuständige Bezirkshauptmannschaft St. Veit an der Glan (per E-Mail):**

Baubezirksamt	bhsv.bba@ktn.gv.at
Bezirksforstinspektion	bhsv.bfi@ktn.gv.at
Gesundheitsamt	bhsv.gesundheitsamt@ktn.gv.at
Landwirtschaftsreferat	abt10.regbuerosv@ktn.gv.at
Gewerbereferat	bhsv.gewerbe@ktn.gv.at
Grundverkehrsreferat	bhsv.grundverkehr@ktn.gv.at
Naturschutz	bhsv.naturschutz@ktn.gv.at

**Örtlich zuständiges Straßenbauamt (per E-Mail):**

Straßenbauamt Klagenfurt	Josef-Sablatnig-Straße 245, 9020 Klagenfurt/Wörthersee	post.sbaklagenfurt@ktn.gv.at
Straßenbauamt Eberstein	Klagenfurter Straße 7-9, 9372 Eberstein	stefan.jury@ktn.gv.at
Straßenbauamt St. Veit/Glan	Klagenfurter Straße 51a, 9300 St. Veit an der Glan	guenther.salbrechter@ktn.gv.at

## Kammern:

Kammer für Arbeiter und Angestellte für Kärnten	Bahnhofplatz 3, 9021 Klagenfurt am Wörthersee	arbeiterkammer@akktn.at
Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Kärnten	Museumgasse 5, 9010 Klagenfurt/Wörthersee	agrарwirtschaft@lk-kaernten.at
Kammer für Land- u. Forstwirtschaft	Lastenstraße 28, 9300 St. Veit/Glan	sanktveit@lk-kaernten.at
Kammer für Arbeiter und Angestellte in Kärnten	Friesacher Straße 3, 9300 St. Veit an der Glan	stveit@akktn.at
Wirtschaftskammer Kärnten	Bahnhofstraße 42, 9021 Klagenfurt/Wörthersee	wirtschaftspolitik@wkk.or.at

## Sonstige Behörden und Organisationen:

Agrarbehörde Erster Instanz – örtlich zuständige Dienststelle: Dienststelle Klagenfurt	Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt/Wörthersee	abt10.agrarbehoerde@ktn.gv.at
Dienststelle für Wildbach- und Lawinerverbauung, Sektion Kärnten	Meister-Friedrich-Straße 2, 9500 Villach	sektion.kaernten@die-wildbach.at
Bundesdenkmalamt	Alter Platz 30, 9020 Klagenfurt/Wörthersee	kaernten@bda.at
Kärntner Landesmuseum	Museumgasse 2, 9020 Klagenfurt/Wörthersee	willkommen@landesmuseum.ktn.gv.at
KELAG Netz GmbH, Betriebsstelle St. Veit/Glan	Völkermarkter Straße 11, 9300 St. Veit an der Glan	stveit.netzkundenservice@kaerntennetz
die Austrian Power Grid AG	Wagramer Straße 19, 1220 Wien	apg@apg.at
Telekom Austria AG	Exerzierplatzstraße 34, 8051 Graz	netzausbau@a1telekom.at
ÖBB Infrastruktur AG – Bundesbahndirektion Villach	10.-Oktober-Straße 20, 9500 Villach	dietmar.groinigg@oebb.at
ÖBB Infrastruktur AG	Walter von der Vogelweideplatz 1/I, 9020 Klagenfurt/Wörthersee	infra.kundenservice@oebb.at
Adria-Wien Pipeline GmbH	St. Ruprechterstraße 113, 9020 Klagenfurt/Wörthersee	awp_trassenauskunft@omv.at
Militärkommando für Kärnten	Mießtaler Straße 11, 9020 Klagenfurt/Wörthersee	milkdok@bmlvs.gv.at

	<p style="text-align: center;"><b>Dieses Dokument wurde amtssigniert!</b></p> <p>Informationen unter <a href="https://www.st-georgen-laengsee.gv.at/Buergerservice/Amtssignatur">https://www.st-georgen-laengsee.gv.at/Buergerservice/Amtssignatur</a></p>
<p>Hinweis:</p>	<p>Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.</p>
<p>Signatur aufgebracht von Michael Regenfelder, 15.04.2025 12:00:55</p>	



# Gemeinde St. Georgen am Längsee

Bundesland Kärnten  
Politischer Bezirk St. Veit an der Glan

## Integrierte Flächenwidmungs- und Bauungsplanung „Postweg Süd“



### Auftraggeber

Gemeinde St. Georgen am Längsee  
Hauptstraße 24  
9314 Launsdorf

### Verfasser

RPK ZT-GmbH  
Benediktinerplatz 10  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

GZ: 24014  
Klagenfurt am Wörthersee, 13.02.2025

# Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde St. Georgen am Längsee

vom ....., Zahl: .....,

genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung

vom ....., Zahl.....,

mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung  
**„Postweg Süd“**  
erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen des § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 –  
K-ROG 2021, LGBl Nr. 59/2021, wird verordnet:

## 1. Abschnitt (Allgemeines)

### § 1

#### Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Grundstücke Nr. 1754/3 und 1756/1, beide KG 74514 Launsdorf, im Ausmaß von insgesamt ca. 5.153 m<sup>2</sup>.
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerische Darstellung über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Anlage 1) sowie die zeichnerische Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2).

## 2. Abschnitt (Flächenwidmung)

### § 2

#### Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Georgen am Längsee wird insofern geändert, als unter dem Punkt

- |         |   |
|---------|---|
| 1a/2025 | die Umwidmung einer Teilfläche aus Grundstück Nr. 1756/1, KG 74514 Launsdorf, von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Bauland Wohngebiet, im Ausmaß von ca. 4.236 m <sup>2</sup> ,      |
| 1b/2025 | die Umwidmung einer Teilfläche aus Grundstück Nr. 1756/1, KG 74514 Launsdorf, von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in allgemeine Verkehrsfläche, im Ausmaß von ca. 753 m <sup>2</sup> , |

1c/2025 die Umwidmung einer Teilfläche aus Grundstück Nr. 1756/1, KG 74514 Launsdorf, von Bauland Wohngebiet in allgemeine Verkehrsfläche, im Ausmaß von ca. 13 m<sup>2</sup>

festgelegt wird.

### **3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)**

#### **§ 3**

##### **Mindestgröße der Baugrundstücke**

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 200 m<sup>2</sup>.
- (2) Ausgenommen von der festgelegten Mindestgrundstücksgröße sind Baugrundstücke für infrastrukturelle Einrichtungen, die dem allgemein öffentlichen Interesse dienen.

#### **§ 4**

##### **Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke**

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ergibt sich aus der Geschoßflächenzahl (GFZ).
- (2) Die maximal zulässige GFZ beträgt 0,7.
- (3) Mindestens zweiseitig durch Wände umschlossene und innerhalb des Umrisses aller Gebäude befindliche Flächen sind in die GFZ einzurechnen.
- (4) Bei Untergeschoßen ist jener Teil der Grundfläche in die GFZ einzurechnen, dessen Rohdeckenoberkante mehr als 1,0 m über dem projektierten Gelände ragt.
- (5) Bei Dachgeschoßen ist jener Teil der Grundfläche in die GFZ einzurechnen, der über eine Breite von mindestens 3,0 m eine fertige Raumhöhe von mindestens 2,0 m aufweist.

#### **§ 5**

##### **Bebauungsweise**

Als zulässige Bebauungsweise wird die halboffene und sonstige Bauweise, mit welcher an zwei Grundstücksgrenzen angebaut werden darf, festgelegt.

#### **§ 6**

##### **Geschoßanzahl, Bauhöhe**

- (1) Die Gebäudehöhe wird durch die Festlegung einer maximal zulässigen Geschoßanzahl und maximal zulässigen Bauhöhe bestimmt.
- (3) Die maximal zulässige Geschoßanzahl wird mit zwei Vollgeschoßen festgelegt.
- (4) Die maximal zulässige Bauhöhe wird als Höchsthöhe (Firstoberkante) über Niveau des natürlichen Gelände bestimmt.
- (5) Die maximal zulässige Bauhöhe beträgt 10,0 m.

- (6) Abweichend von den Bestimmungen in Abs. (5) dürfen notwendige technische Aufbauten wie Klima- und Lüftungsanlagen, Rauchabzugsanlagen u.ä. die realisierte Bauhöhe punktuell um bis zu 1,5 m überschreiten.

## **§ 7**

### **Baulinien**

- (1) Es werden Baulinien ohne Anbauverpflichtung für Hauptbaukörper und Stellplatzanlagen (Carports) festgelegt.
- (2) Ausgenommen von Abs. (1) sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung, Einfriedungen sowie untergeordnete Baulichkeiten oder Bauteile für gemeinschaftliche Anlagen wie Kinderspielplätze, Überdachungen für Müllsammelstellen oder Fahrradabstellanlagen.
- (3) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) dargestellt.

## **§ 8**

### **Dachformen**

- (1) Als zulässige Dachform wird das Sattel- und Walmdach festgelegt.
- (2) Die zulässige Dachneigung beträgt mindestens 20° bis maximal 35°.
- (3) Für eingeschobige Zu- und Anbauten, Garagen sowie für Nebengebäude ist als Dachform auch das Flach- und Pultdach zulässig.

## **§ 9**

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

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung erfolgt ausgehend vom gemeindlichen Wegenetz (Postweg) Grundstück Nr. 1755/1, KG 74514 Launsdorf, über eine neu zu errichtende Verkehrsfläche.
- (2) Die Wegeparzelle Grundstück Nr. 1754/3, KG 74514 Launsdorf, ist als Fußweg öffentlich zugänglich zu machen.
- (3) Der Verlauf der Verkehrsfläche ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) dargestellt.
- (4) Die Anzahl der nachzuweisenden PKW-Abstellplätze wird mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit festgelegt.

## **§ 10**

### **Baugestaltung**

- (1) Die Fassadenfarbgebung hat in gedeckten Farbtönen mit geringem Sättigungsgrad oder Materialfarben (Holz, Beton, Stein) zu erfolgen und ist im äußeren Erscheinungsbild mindestens zu 50 % als Putzfassade auszugestalten.

- (2) Sämtliche Dachdeckungsmaterialien müssen entspiegelt sein.
- (3) Sonnenenergiepaneele auf Sattel- oder Walmdächern sind dachparallel auszuführen oder in die Dachhaut zu integrieren.
- (4) Gemeinschaftsanlagen, wie Carports, Müllabstellplätze u. ä., sind einheitlich zu gestalten.

## **§ 11**

### **Gestaltung von Außenanlagen**

- (1) Das Mindestausmaß der Grünflächen wird mit 30 % der Größe des Baugrundstücks festgelegt.
- (2) Freiflächen sind gärtnerisch unter der Verwendung heimischer Laub- und Obstbäumen, Blütensträuchern und Blütenstauden auszugestalten.
- (3) Einfriedungen sind sockellos, mindestens zu drei Viertel transparent und in einer Gesamthöhe von maximal 1,5 m auszubilden.

## **§ 12**

### **Art der Nutzung von Gebäuden**

Die zulässige Nutzung aller entstehenden Gebäude und baulichen Anlagen wird nach den Bestimmungen des § 18 K-ROG 2021, LGBl Nr. 59/2021 (Bauland Wohngebiet) festgelegt.

## **4. Abschnitt (Schlussbestimmungen)**

## **§ 13**

### **Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde St. Georgen am Längsee in Kraft.

St. Georgen am Längsee, am \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister:

Wolfgang Grilz

# Erläuterungen

## 1. Ausgangslage und Zielsetzung

Die Eigentümerin der Grundstücke Nr. 1756/1 und 1754/3, beide KG 74514 Launsdorf, in der Gemeinde St. Georgen am Längsee, beabsichtigt die bauliche Verwertung der Grundflächen zugunsten einer Wohnbebauung. Geplant sind fünf Doppelhäuser in möglichst kompakter Form und effizienter Ausnutzung. Es soll im bedarfsgerechtem leistbaren Segment gebaut werden.

Das Planungsgebiet befindet sich im zentralen Gefüge der Ortschaft Launsdorf, im südlichen Abschnitt des Postwegs. Launsdorf verfügt als Gemeindehauptort über zentralörtliche Einrichtungen der Grundversorgung (Gemeindeamt, Volksschule, Dienstleistungen, Pfarrkirche, Friedhof etc.). Aufgrund reger Neubautätigkeit mit teils verdichteten Bauformen hat sich der Ort in der jüngeren Vergangenheit stetig fortentwickelt, sodass Launsdorf als Schwerpunkt der Bevölkerungsentwicklung gilt. Im Zusammenhang mit den zuvor genannten Faktoren und der guten verkehrlichen Anbindung (Bahnhof, S-Bahn, Bushaltestelle im unmittelbaren Nahbereich) qualifiziert sich der vorliegende Standort.

Als Grundlage für die Bebauungsplanung wurde eine Bebauungsstudie vom Architekturbüro sacher.locicero (Bebauungsstudie Launsdorf vom 20.04.2023) erstellt, die als Grundlage für die weiteren Planungen dient.

Im Folge von Ausmaß und städtebaulicher Relevanz erfolgt die Abwicklung des Vorhabens im **integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungsverfahren** entsprechend der Bestimmungen des § 52 K-ROG 2021.

Zielsetzungen dieser Verordnung sind:

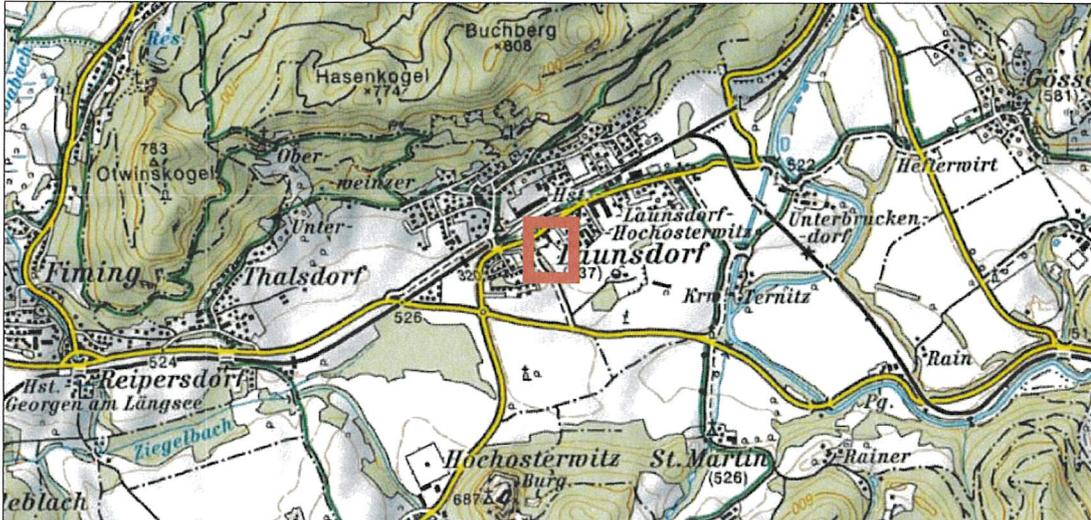
- Geordnete baulichen Entwicklung und Aufschließung
- Effiziente Ausnutzung des Planungsgebietes durch verdichtetes, flächensparendes Bauen unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauungsstrukturen
- Gestalterische Qualität von Gebäuden und Außenanlagen
- Verbesserung des örtlichen Fußwegenetzes (Verbindung zur Volksschule)
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird



Links: Planungsgebiet Blickrichtung Süd; Rechts: Blick Richtung Postweg (Eigene Aufnahmen Oktober 2024)

## 2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet (Grundstück Nr. 1756/1, KG Launsdorf) befindet sich im zentralen Bereich von Launsdorf, südlich des Postwegs. Das Flächenpotenzial gilt als Lücke im Siedlungsgefüge, zumal das Areal von drei Seiten von Wohnbebauung umgeben ist.



Lage im Raum (Quelle: ÖK50 KAGIS)

In der Natur handelt es sich um eine weitgehend ebene Fläche, die zurzeit als Wiese genutzt wird. Im Südwesten grenzt eine Böschungfläche an, die als naturräumliche Zäsur zum höher gelegenen Siedlungsbereich (Wellestraße) trennt. Das Planungsgebiet ist im Norden und Osten von ein- bis zweigeschoßiger Einfamilienhausbebauung umgeben. Im Nordwesten befindet sich ein weiteres Siedlungspotenzial (Grundstück Nr. 1755/2, KG Launsdorf), dessen Erschließbarkeit vom Planungsgebiet aus zu berücksichtigen sein wird, da die alternative Anbindung nur über die steile Böschung möglich wäre.

Wie bereits schon in der Ausgangslage erläutert, befindet sich das Planungsgebiet im unmittelbaren Nahbereich zum Ortskern Launsdorf, der über Einrichtungen der Grundversorgung verfügt. Im fußläufigen Einzugsgebiet von ca. 250 m ist der Bahnhof (S-Bahn) erreichbar. Überdies liegt in direkter Nachbarschaft die Volksschule.

Die verkehrliche und technische Erschließung kann über den erst kürzlich fertiggestellten Postweg, der in weiterer Folge an die Hauptstraße L83 Krappfeld Straße anbindet, hergestellt werden.



Postweg (Eigene Aufnahmen Oktober 2024)

### 3. Örtliches Entwicklungskonzept

Im örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde St. Georgen am Längsee liegt das Grundstücks Nr. 1756/1, KG Launsdorf, innerhalb der Siedlungsgrenzen. Mit dem Symbol „BK/BP“ wird auf das Erfordernis eines Baukonzeptes bzw. Bauplanes hingewiesen.

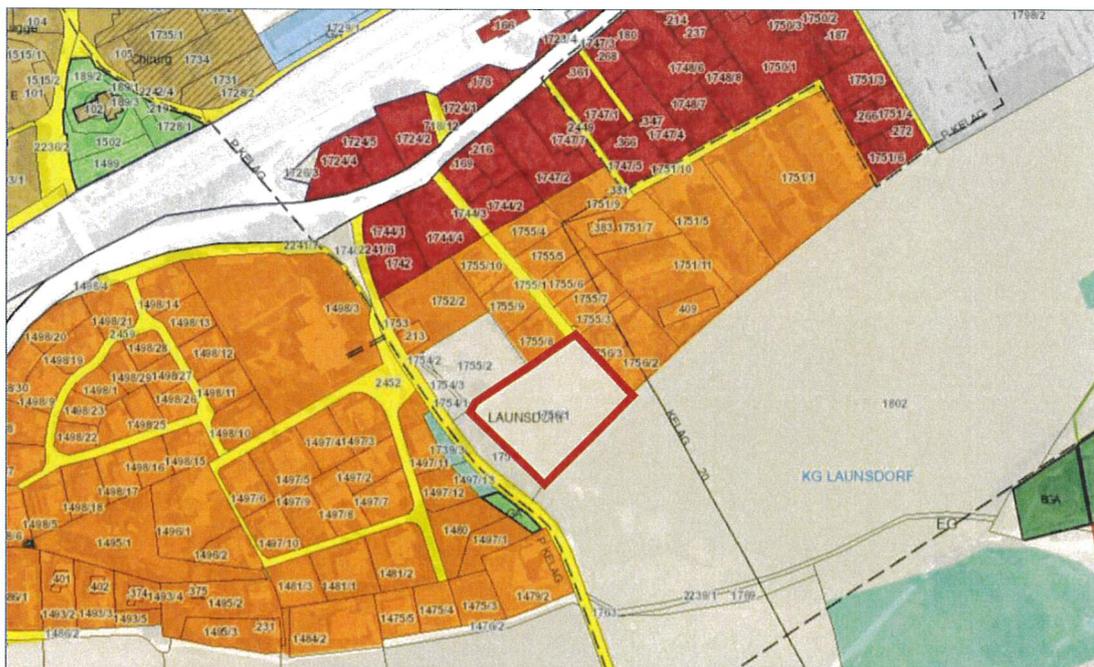
In der Funktionalen Gliederung ist die Fläche dem Gemeindehauptort als Vorrangstandort für die zentral-örtliche Funktion zuzuordnen.

Derzeit wird das örtliche Entwicklungskonzept der Gemeinde überarbeitet, worin der Hauptort bzw. Hauptsiedlungsbereich Launsdorf als Siedlungsschwerpunkt gemäß § 10 K-ROG 2021 festgelegt wird. Es handelt sich demnach um eine Potenzial, welches für die zukünftige Entwicklung besonders in Betracht kommt.



Ausschnitt Siedlungsleitbild ÖEK (Quelle: ÖK50 KAGIS)

### 4. Flächenwidmungsplan



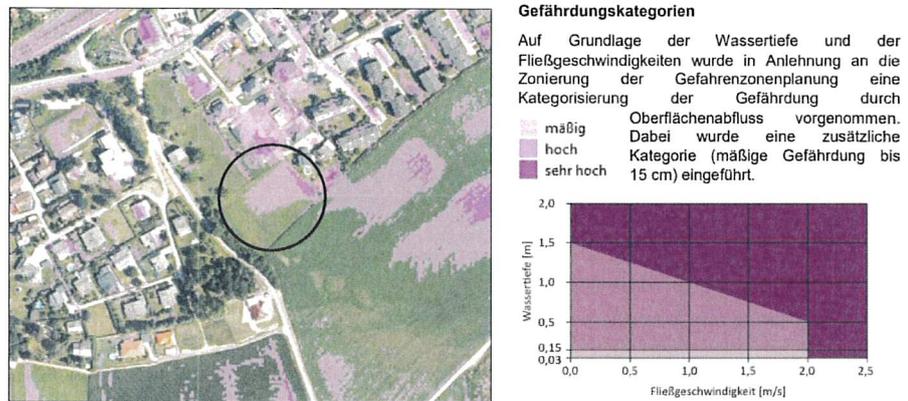
Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

Im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Georgen am Längsee ist das Planungsgebiet als Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche gewidmet. Angrenzend schließt Wohngebiet an. Der Postweg ist als allgemeine Verkehrsfläche ausgewiesen.

## Gefahrenzonen und Oberflächenwässer

Das Planungsgebiet ist nicht durch Gefahrenzonen betroffen.

Gemäß Hinweiskarte zum Oberflächenabfluss (AKL Abt. 12) lässt sich eine punktuelle Gefährdung auf der ebenen Fläche ableiten (siehe Abbildung).



Hinweiskarte Oberflächenabfluss (Quelle: KAGIS)

Laut Bodenfunktionsbewertung wird ein Teil der Fläche der Produktions- und Reglerfunktion sowie ein Teil ohne besondere Bedeutung zugeschrieben (siehe Abbildung). Aufgrund der derzeitigen Realnutzung wird von keiner besonderen Bedeutung für die Landwirtschaft (Wiese) ausgegangen.

-  Bedeutung wegen Regler- und Produktionsfunktion
-  Bedeutung wegen Standortfunktion
-  Böden ohne besondere Bedeutung



Bodenfunktionsbewertung (Quelle: KAGIS)

## 5. Begründung zu den verordneten Festlegungen

Durch die vorliegende Planung werden vom „Allgemeinen textlichen Bebauungsplan“ der Gemeinde St. Georgen am Längsee vom 23.07.2007, Zahl: 031-3\_2007, abweichende Bebauungsbedingungen festgelegt.

Auf die abweichenden Bebauungsbedingungen wird explizit hingewiesen.

### ad § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstücke Nr. 1756/1 und 1754/3, beide KG 74514 Launsdorf, wobei letztere eine Wegeparzelle darstellt. Die Grundstücke sind im Eigentum der Widmungswerberin. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt laut Grundbuch 5.153 m<sup>2</sup>.

### ad § 2 Änderung des Flächenwidmungsplanes

Die geplante Umwidmung erfolgt gemäß Lageplan (siehe Anlage 1).

### ad § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 200 m<sup>2</sup>.

Der textlichen Bebauungsplan legt für geschlossene Bauweise 250 m<sup>2</sup> und für halboffene Bauweise 450 m<sup>2</sup> Mindestbaugrundstücksgröße fest. Durch die Unterschreitung auf 200 m<sup>2</sup> soll eine verdichtete Bebauung an zentraler Stelle innerhalb des Gemeindegebietes ermöglicht werden. Gleichzeitig wird in Kombination mit den übrigen Festlegungen des Bebauungsplanes eine Untergrenze geschaffen, mit der die qualitative Ausnutzung des jeweiligen Bauplatzes sichergestellt werden kann.

Grundstücksteilungen für etwaige infrastrukturelle Einrichtungen, wie z. B. Objekte oder Anlagen der Gemeindewasserversorgung, Kanalisation oder Energieversorgung, sind von der Mindestgröße ausgenommen.

### ad § 4 Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

Das Maß der baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) ausgedrückt. Die GFZ ist das Verhältnis der Bruttogeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstücks (§ 47 Abs. 9 K-ROG 2021).

Die Bruttogeschoßfläche ergibt sich aus der Summe der Bruttogrundflächen aller Geschoße von Gebäuden, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände.

Mindestens zweiseitig durch Wände umschlossene Grundflächen innerhalb des Umrisses aller Gebäude sind in der GFZ-Berechnung zu berücksichtigen, wie insbesondere Loggien, Nebengebäude oder sonstige überdachte Bauwerke auf dem jeweiligen Baugrundstück. Die GFZ von etwaigen Unter- und Dachgeschoßen sind per Definition der Verordnung anzurechnen.

Bei der GFZ-Berechnung bleiben ebenerdige Terrassen und Sonnenschutzdächer sowie Balkone (bis 1,3 m von der Umfassungswand auskragend) unberücksichtigt, sofern keine volumensbildende Wirkung von diesen ausgeht.

Die festgelegte GFZ von 0,7 liegt über dem Wert des textlichen Bebauungsplanes von 0,5 für Bauland Wohngebiet, jedoch innerhalb des Wertes von 0,7 für geschlossene Bauweisen bei verdichteten Wohnbau udgl. im Sinne der Wohnbauförderungsrichtlinien.

Mit der höheren baulichen Ausnutzung soll dem planerischen Ziel von verdichteten flächensparenden Baustrukturen innerhalb von Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung nachgekommen werden.

In Kombination mit der Begrenzung der bebaubaren Fläche durch Baulinien und den Höhenbeschränkungen für Gebäude wird eine ortsverträgliche Bebauungsstruktur gewährleistet. Damit wird trotz erhöhten Ausnutzungsgrad der Charakter und das Erscheinungsbild der umgebenden Siedlungsstrukturen (Ortsbild) nicht negativ beeinflusst.

#### **ad § 5 Bauungsweise**

Es wird die halboffene und sonstige Bauweise (§ 48 Abs. 6 Z 3 und 4 K-ROG 2021) festgelegt. Als sonstige Bauweise gelten Doppelhäuser, die neben der Koppelung mit der benachbarten Doppelhaushälfte zusätzlich an eine weitere Grundstücksgrenze angebaut sind. Dies betrifft die nördlichen Doppelhäuser, die unmittelbar an die Fläche der Stellplatzanlage angrenzen. Ein Anbauen an das Bauwerk der Stellplatzüberdachung (Carport) ist demzufolge erlaubt.

Die halboffene Bauweise liegt vor, wenn auf zwei benachbarten Bauplätzen die Gebäude an der gemeinsamen seitlichen Grenze aneinander gebaut sind, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden müssen.

Die Wahl der Bauweisen entspricht der Zielsetzung einer verdichten, flächensparenden Bebauung.

#### **ad § 6 Geschoßanzahl, Bauhöhe**

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird einerseits durch die maximal zulässige Geschoßanzahl festgelegt und zusätzlich absolut durch die maximal zulässigen Bauhöhe (Firstoberkante) beschränkt. Mit zwei Vollgeschoßen und einer Bauhöhe von maximal 10,0 m, welche der ortsüblichen Firsthöhe bei Sattel- und Walmdachformen entspricht, wird das Einfügen in die Bebauungsstrukturen des Umfeldes hergestellt. Das obere Geschoß kann entweder als Dachgeschoß oder als Vollgeschoß ausgeführt werden. Ein drittes Geschoß ist nicht möglich.

Die Höhenangaben werden ausgehend von einem im Bauverfahren festzulegenden Bezugspunkt (E00) über projektierten Gelände gemessen. Zur Bestimmung ist das Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße und der vorherrschende natürlich gewachsene Boden des Baugrundstücks heranzuziehen. Bei Geländeneigungen ist das Mittel zu bestimmen, welches sich auf einem projektierten Bauplatz aus den niedrigsten und höchsten Punkten ergibt.

#### **ad § 7 Baulinien**

Die Baulinien werden ohne Anbauverpflichtung festgelegt.

Es werden Baulinien für Hauptbaukörper und für die Stellplatzanlagen (Carports) festgelegt.

Durch die strikte Baulinienkonfiguration wird die Umsetzung der vorliegenden Bebauungsstudie sichergestellt. Die Stellplatzanlagen (Carports) werden als gemeinschaftliche Anlage entlang der Verkehrsfläche errichtet, um eine zentrale Parkierung zu gewährleisten.

In Verbindung mit § 5 ist ein Anbauen von Gebäuden der Hauptbaukörper und jener der Stellplatzanlage erlaubt.

### **ad § 8 Dachformen**

Die Dachformen werden entsprechend der Umgebung als Sattel- und Walmdach mit ortsüblichen Dachneigungen festgelegt. Eingeschoßige Zu- und Anbauten, Garagen sowie Nebengebäude dürfen auch als Flachdach ausgeführt werden.

### **ad § 9 Verlauf der Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Postweg, der in weiterer Folge an die Hauptstraße (Landesstraße) angebunden ist.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird die verkehrliche Erschließung als Stichstraße ausgebildet, an dessen Ende ein Umkehrplatz/Wendeplatz mit mindestens 12,0 m Breite vorzusehen ist. Damit wird das Umkehren für PKW laut RVS (Richtlinie und Vorschriften für den Straßenbau) ermöglicht. Der Verlauf und die Bemaßung der Verkehrsfläche wird in der Planzeichnung festgelegt.

Für den Schwerverkehr bzw. Müllfahrzeuge wird ein Reversieren über den verlängerten Postweg im Nordosten des Geltungsbereiches ermöglicht. Hier soll eine Wegeparzelle für die langfristige Verkehrsführung offen gehalten werden.

Im Bereich des geplanten Wendeplatzes wird für den Fußverkehr über die Wegeparzelle Grundstück Nr. 1754/3, KG Launsdorf, eine direkte Verbindung zur höher gelegenen Wellestraße bzw. zur Volksschule vorgesehen. Hierdurch wird eine Optimierung im fußläufigen Wegenetz entsprechend den Zielsetzungen dieser Verordnung umgesetzt.

Der Stellplatzschlüssel wird mit 2 PKW – Abstellplätzen je Wohneinheit festgelegt. Entgegen des textlichen Bebauungsplanes mit 1 Stellplatz bis 40 m<sup>2</sup> Wohneinheit, 2 Stellplätze von 40 bis 80 m<sup>2</sup> Wohneinheit und 3 Stellplätze über 80 m<sup>2</sup> Wohneinheit wird nunmehr ein einheitlicher Wert von 2 Stellplätzen je Wohneinheit veranschlagt. Unter der Annahme der innerörtlichen Lage und der vermehrten Inanspruchnahme alternativer Mobilitätsformen wird auf den Maximalwert von 3 Stellplätzen je Wohneinheit verzichtet. Laut Bauungskonzept werden demnach 20 Stellplätze für die 10 Wohneinheiten vorgesehen. Zudem werden 6 Besucherstellplätze berücksichtigt.

In Folge des moderaten Stellplatzschlüssels unterhalb der Maximalwerte für Wohneinheiten wird kein erhöhter Bedarf an Stellplätzen im Sinne des § 48 Abs. 11 K-ROG 2021 ausgelöst.

### **ad § 10 Baugestaltung**

Die Baugestaltung zielt zusammen mit der Gestaltung von Außenanlagen auf die Sicherstellung der formalen Qualitäten und eines einheitlichen Erscheinungsbildes der geplanten Baukörper ab. Die Wohngebäude sollen sich möglichst in das umliegende Orts- und Landschaftsbild einfügen.

### **ad § 11 Gestaltung von Außenanlagen**

Die Bestimmungen zur Begrünung sehen einen Mindestgrünflächenanteil von 30 % des Baugrundstücks vor. Damit soll trotz verdichteter Bebauung eine klimaangepasste Siedlungsstruktur geschaffen werden.

Die Freiflächen, wie insbesondere die Privatgärten, sind gärtnerisch unter Verwendung heimischen Pflanzmaterials auszugestalten. Grundlegend ist ein einheitliches Erscheinungsbild in der Freiflächengestaltung anzustreben.

Einfriedungen sind aus Gründen des Tierschutzes sockellos zu halten. Die Ansichtsflächen von Einfriedungen sind zu drei Viertel transparent zu halten, um den Eindruck einer „Verhüttelung“ der Wohnanlage zu vermeiden.

#### **ad § 12 Art der Nutzung von Gebäuden**

Die Art der Nutzung wird widmungskonform entsprechend der Baulandkategorie Wohngebiet festgelegt.

#### **ad § 13 Inkrafttreten**

Mit den Schlussbestimmungen wird das formale Inkrafttreten dieser Verordnung geregelt.

	<p style="text-align: center;"><b>Dieses Dokument wurde amtssigniert!</b></p> <p>Informationen unter <a href="https://www.st-georgen-laengsee.gv.at/Buergerservice/Amtssignatur">https://www.st-georgen-laengsee.gv.at/Buergerservice/Amtssignatur</a></p>
<p><b>Hinweis:</b></p>	<p>Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.</p>
<p>Signatur aufgebracht von Ing. Stefan Petrasko, 15.04.2025 11:51:19</p>	