



**Marktgemeinde
Velden am Wörther See**

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

“ DEMENZKOMPETENZ- ZENTRUM LIND OB VELDEN - ABÄNDERUNG ”

GEMEINDERAT 21.07.2020



**Lagler, Wurzer & Knappinger
Ziviltechniker GmbH**

**Integrierte Flächenwidmungs-
und Bebauungsplanung
„DEMENZKOMPETENZZENTRUM LIND OB VELDEN -
ABÄNDERUNG“**

gem. K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995,
in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 71/2018,
§§ 24 - 26, 31a, 31b

Parzellen Nr. 285/3, 285/4, 267, 750/10, 750/11, 282/2,
Teilflächen der Parzellen Nr. 750/8,
alle KG Lind ob Velden

**VERORDNUNG
RECHTSPLAN
ERLÄUTERUNGEN**

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

PROJEKTLEITUNG
DI GÜNTER LAGLER
Staatlich befugter und beedeter Ingenieurkonsulent
Raumplanung und Raumordnung

JUNI 2020

Marktgemeinde Velden am Wörther See

Zahl: 10/031-IFBPL/2/2019

ENTWURF EINER VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Velden am Wörther See vom 21.07.2020,
Zahl 10/031-IFBPL/2/2019, mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und
Bebauungsplanung

„DEMENZKOMPETENZZENTRUM LIND OB VELDEN - ABÄNDERUNG“

neu erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungs-
gesetzes 1995, K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995, in der Fassung LGBl. Nr. 71/2018,
wird verordnet:

I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

§ 1

Inhalt der Verordnung

Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:

- (1) Der schriftliche Verordnungstext vom 08.06.2020,
- (2) Die zeichnerischen Darstellungen über die Flächenwidmungsplanänderung -
Anlage 1 (Blätter 1 bis 4),
- (3) Der Rechtsplan (Anlage 2) mit dem Planungsraum und den Bebauungs-
bedingungen, Plan-Nr. 0725-0328 vom 08.06.2020
- (4) Der Erläuterungsbericht vom 08.06.2020

§ 2

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Vollflächen der Parzellen Nr. 282/2, 285/3, 285/4, 267, 750/10 und 750/11, alle KG Lind ob Velden, sowie für Teilflächen der Parzelle Nr. 750/8, KG Lind ob Velden, mit einer Gesamtfläche von 18.257 m².

II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

§ 3

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Velden am Wörther See wird insofern geändert, als unter den nachstehenden Punkten festgelegt wird:

3a/2019

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 282/2, KG Lind ob Velden, von bisher „Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen, Ödland“ in „Bauland - Sondergebiet - Gerontopsychiatrie“ im Gesamtausmaß von 3.018 m².

3b/2019

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 282/2, KG Lind ob Velden, von bisher „Bauland - Wohngebiet“ in „Bauland - Sondergebiet - Gerontopsychiatrie“ im Gesamtausmaß von 27 m².

Die Flächenwidmungsplanänderungen aus der Verordnung vom 17.08.2016, Zl. 10/031/1-IFBPL/16, bleiben in Rechtskraft.

1a/10.4/2016

Umwidmung der Parzellen Nr. 750/10 und 285/4, sowie Teilflächen der Parzellen Nr. 750/8, 266, 267 und 285/3, alle KG Lind ob Velden, von bisher „Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen, Ödland“ in „Bauland - Sondergebiet - Gerontopsychiatrie“ im Gesamtausmaß von 8.214 m².

1b/10.4/2016

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 266, 267 und 285/3, alle KG Lind ob Velden, von bisher „Grünland - Erholungsfläche“ in „Bauland - Sondergebiet - Gerontopsychiatrie“ im Gesamtausmaß von 7.059 m².

III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§ 4

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 – Rechtsplan (Plannummer: 0725-0321, vom 20.08.2019) festgelegt.
- (2) Bestehende Grundstücke, deren Flächen die Mindestgröße unterschreiten, können im Sinne des Bebauungsplans bebaut werden.
- (3) Die Größe von Baugrundstücken ergibt sich aus der Gesamtfläche des Grundstückes im Grundstücksverzeichnis des Grundbuches.
- (4) Mehrere Grundstücke gelten als ein Baugrundstück, wenn diese einem einheitlichen Bauvorhaben zugrunde liegen, bei welchem die Grundstücksgrenzen überbaut werden.

§ 5

Bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes

- (1) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 - Rechtsplan (Plannummer: 0725-0321, vom 20.08.2019) festgelegt.
- (2) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) angegeben.
- (3) Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist der Wert des Quotienten aus der Brutto-Geschoßfläche der bestehenden und entstehenden Gebäude auf einem Baugrundstück dividiert durch die Fläche des Baugrundstückes.
- (4) Die Brutto-Geschoßfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes.

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche erfolgt nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände (einschließlich Konstruktion) ausgenommen der Grundflächen aller Loggien und Balkone.

- (5) Bei Geschoßen in Hanglage ist jener Teil des Geschoßes in die Brutto-Grundfläche einzurechnen, welcher mehr als 1,20 m - gemessen von Oberkante Erdgeschoßfußboden - aus dem projektierten Gelände hervorragt.
- (6) Der ausgebaute Teil eines Dachgeschoßes ist in die Berechnung der Brutto-Geschoßfläche einzubeziehen.

Nicht ausgebaute Dachgeschoße sind in die Berechnung dann einzubeziehen, wenn die technischen und konstruktiven Voraussetzungen zur Errichtung eines Aufenthaltsraumes im Sinne des Punktes 11.2 der OIB-Richtlinie 3 Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, Ausgabe: März 2015 gegeben sind. Die Berechnung der Brutto-Grundfläche des ausbaubaren Dachgeschoßes erfolgt nach Absatz 4 und ist jene Fläche einzubeziehen, welche sich ab einer angenommenen Kniestockhöhe von 1,20 m – gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette – ergibt.

- (7) Bauliche Anlagen von Versorgungsunternehmen (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen, u. ä.) sind bei der Berechnung der GFZ nicht zu berücksichtigen.

§ 6

Bebauungsweise

- (1) Die Bebauungsweisen sind in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 festgelegt.
- (2) Die offene Bauweise ist gegeben, wenn Hauptgebäude nicht unmittelbar an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

§ 7

Anzahl der Geschoße

- (1) Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximale Geschoßanzahl bestimmt.
- (2) Die Anzahl der maximal zulässigen Geschoße ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 - Rechtsplan (Plannummer: 0725-0321, vom 20.08.2019) festgelegt.
- (3) Technisch notwendige Dachaufbauten für Aufzugsanlagen zählen nicht als Geschoß und dürfen die Oberkante Dachhaut um maximal 2,00 m überragen.
- (4) Dachaufbauten sonstiger Art werden als Geschoß und zur Geschoßanzahl gerechnet, wenn deren Höhe mehr als 1,50 m gemessen ab Oberkante Dachhaut beträgt.
- (5) Dachgeschoße, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, gelten als Geschoß, wenn die technischen und konstruktiven Voraussetzungen zur Errichtung eines Aufenthaltsraumes im Sinne des Punktes 11.2 der OIB-Richtlinie 3 Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, Ausgabe: März 2015 gegeben sind.

§ 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 ersichtlich gemacht.
- (2) Bei unter Terrain liegenden Einbauten kann die Baulinie überschritten werden.
- (3) Überdachte Stellplätze, deren Ausfahrt unmittelbar einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist und rechtwinkelig zur Straße erfolgt, oder Einfahrtstore und Schrankenanlagen sind straßenseitig mindestens 5,0 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Eine Verringerung kann erfolgen, wenn die Leichtigkeit, Flüssigkeit und Sicherheit des Verkehrs gewährleistet ist.

§ 9

Grünanlagen

- (1) Die in der Anlage 2 – Rechtsplan (Plannummer: 0725-0321, vom 20.08.2019) festgelegten Flächen (Bepflanzungsgebot) sind zu begrünen.

§ 10

Äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

- (1) Die zulässigen Dachformen sind in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 - Rechtsplan (Plannummer: 0725-0321, vom 20.08.2019) festgelegt und gelten für die Hauptdächer aller Hauptgebäude.
- (2) Dachaufbauten für technische Anlagen aller Art (wie z. B. Aufzugseinhausungen, haustechnische Anlagen und dgl.), ausgenommen Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren, dürfen ein maximales Ausmaß von 10,0 m² je Dachaufbau nicht überschreiten.
- (3) Von der Fassadenfarbgebung sind grelle Farben ausgeschlossen.
- (4) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen bei Flachdächern mit einer maximalen Neigung von 25° aufgeständert werden.
- (5) Deckungsmaterialien dürfen keine Spiegelungen verursachen. Es dürfen keine glasierten Oberflächen und grelle Farben verwendet werden.

§ 11

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 – Rechtsplan (Plannummer: 0725-0321, vom 20.08.2019) festgelegt.
- (2) Die Mindeststellplatzanzahl für den Planungsraum und die Nutzung als Demenzzentrum beträgt:
 - 1 Stellplatz je 5 Betten,
 - 1 Stellplatz je 0,5 Beschäftigten,
 - 1 Stellplatz pro Wohnung
- (3) Die Abdeckung der Mindeststellplatzanzahl ist am Baugrundstück oder in einer fußläufigen Distanz von max. 300 m zum Planungsraum nachzuweisen.

IV. ABSCHNITT

§ 12

Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Velden am Wörthersee vom 17.08.2016, Zl. 10/031-1-IFPL/16, außer Kraft.

Der Bürgermeister

Ferdinand Vouk

Anlage 1
Blatt 1/4

Marktgemeinde
Velden am Wörther See

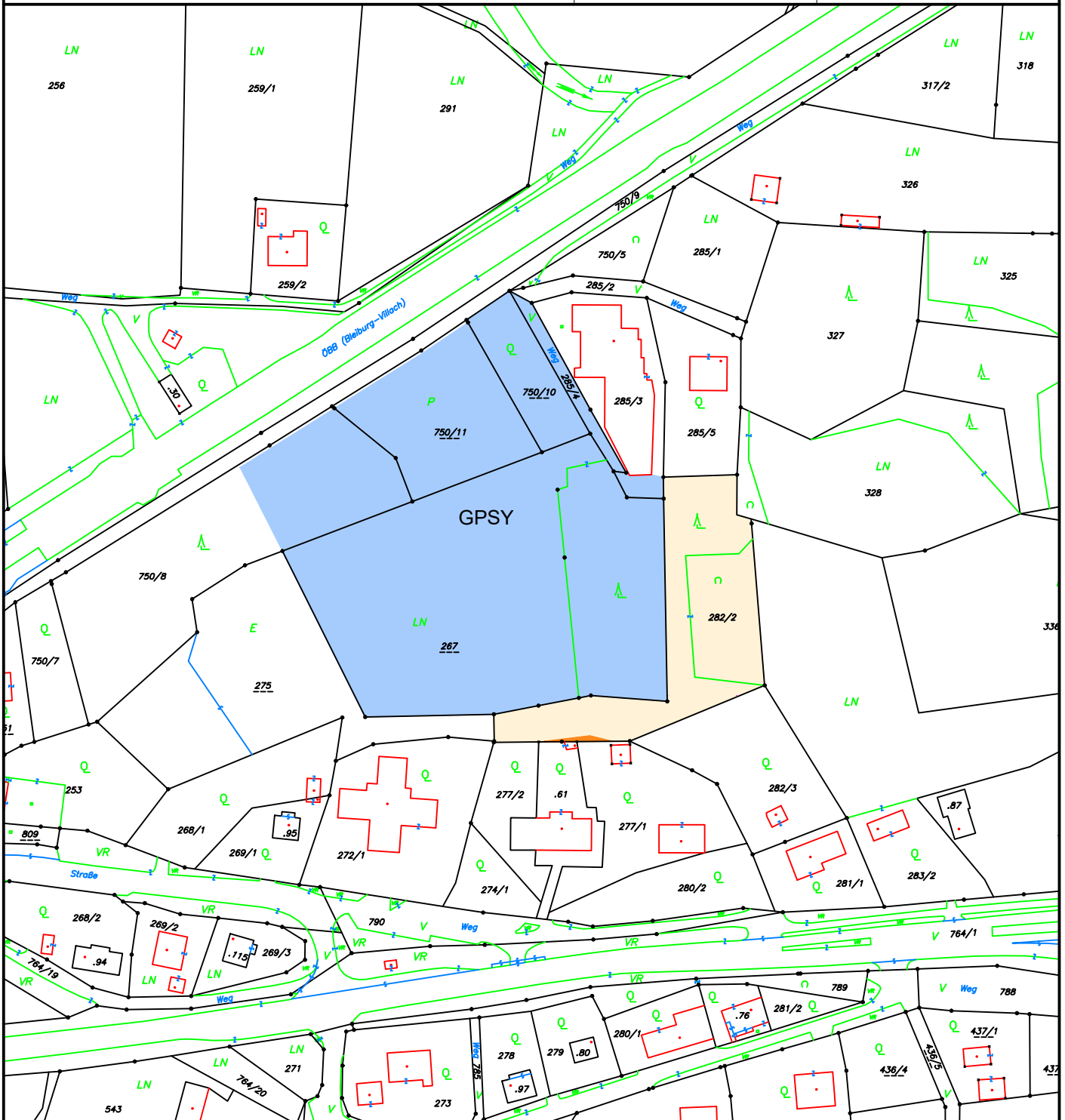
Europastraße 8, 9524 Villach
Telefon: 04242 23323
E-Mail: office@l-w-k.at
www.l-w-k.at



Art des Planes: Flächenwidmung Bestand

Maßstab: 1:2.000

Stand: 08.06.2020



Legende:

- GPSY Bauland - Sondergebiet - Gerontopsychiatrie
- Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
- Bauland - Wohngebiet



Anlage 1
Blatt 2/4

Marktgemeinde
Velden am Wörther See

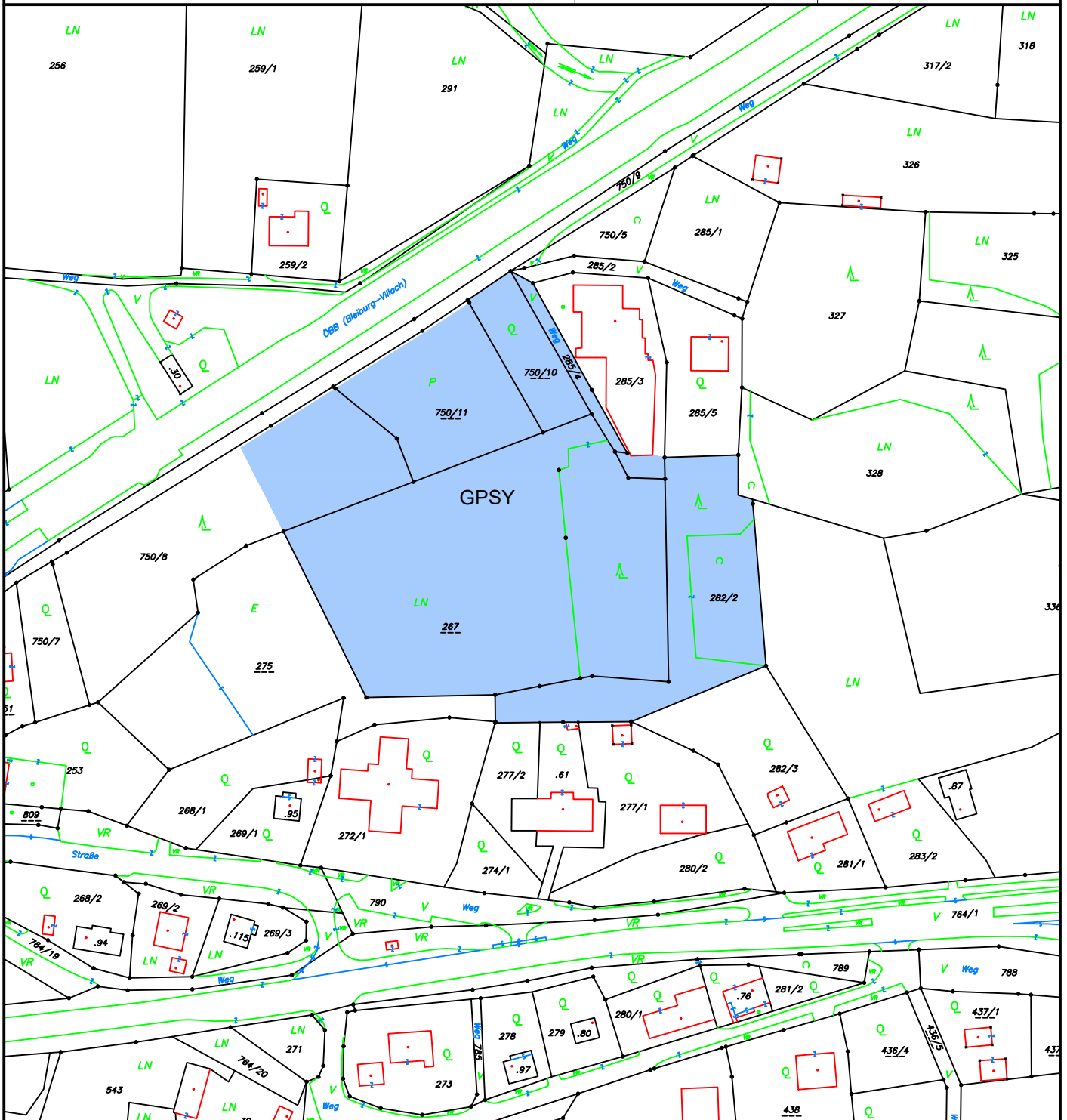
Europastraße 8, 9524 Villach
Telefon: 04242 23323
E-Mail: office@l-w-k.at
www.l-w-k.at



Art des Planes: Flächenwidmung Planung

Maßstab: 1:2.000


Stand: 08.06.2020



Legende:

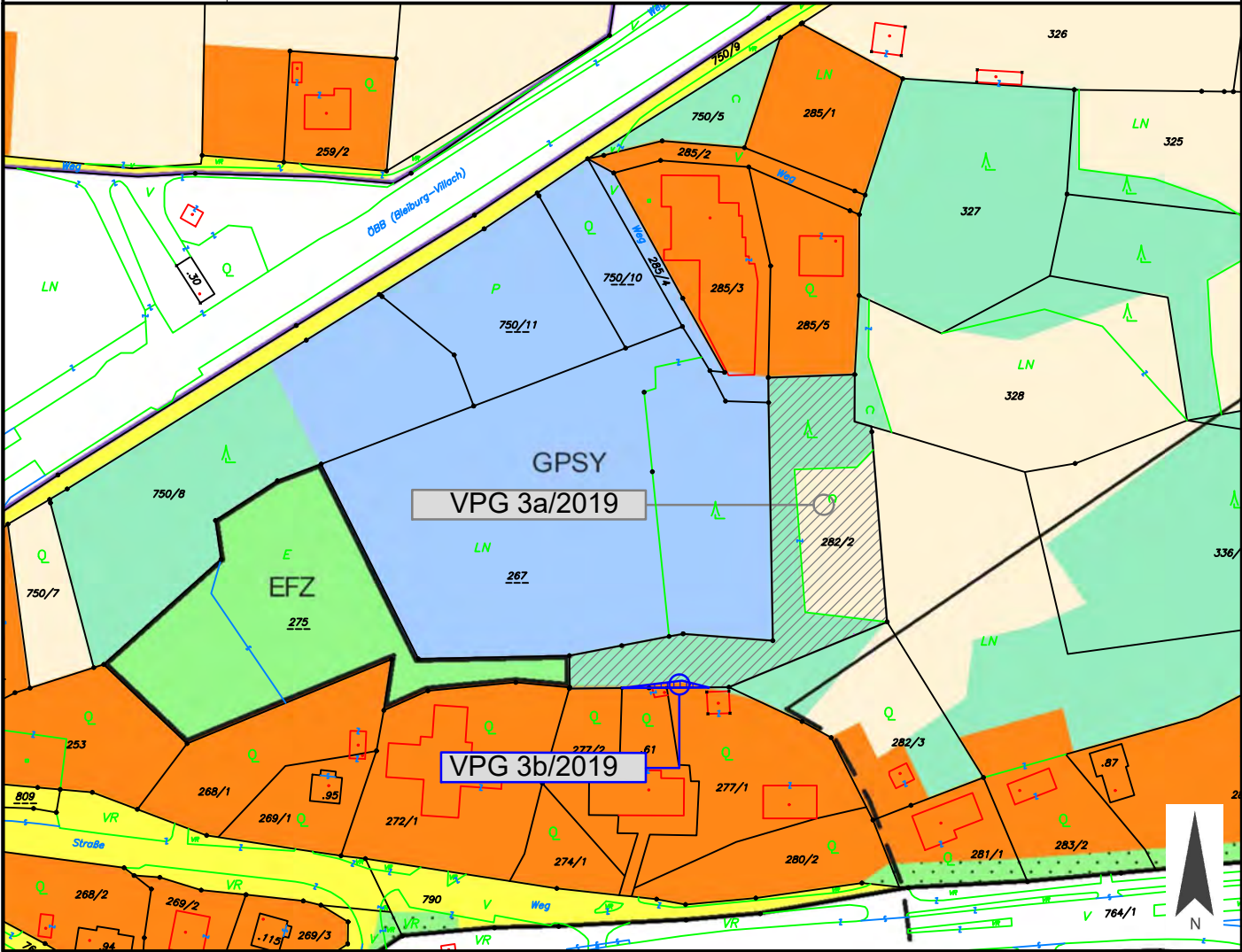
GPSY Bauland - Sondergebiet - Gerontopsychiatrie



Anlage 1 Blatt 4/4	Marktgemeinde Velden am Wörther See	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	 Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH
-----------------------	--	---	---

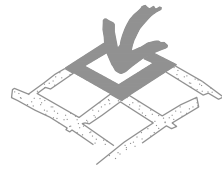
Art des Planes:	Lageplan zum Umwidmungsantrag	VPG-Nummer: 3b/2019	Stand: 08.06.2020
-----------------	-------------------------------	---------------------	-------------------

Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: Teilfläche: 282/2 (ca. 27 m ²)
	Katastralgemeinde: Lind ob Velden (75310)
	Maßstab: 1:2.000



Widmungsänderung von:	Bauland - Wohngebiet	
Widmungsänderung in:	Bauland - Sondergebiet - Gerontopsychiatrie	
Flächenausmaß beschlossen:	ca. 27 m ²	
Kundmachung:	vom 24.04.2020	bis 22.05.2020

Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: 21.07.2020 Zahl: 10/031-IFBPL/2/2019	Genehmigungsvermerk:
---	----------------------



TEILBEBAUUNGSPLAN

2000m ²	o	BEBAUUNGSWEISE (o...offen)
GFZ 1,00	3,0	MAX. GESCHOSSANZAHL
—	FD, WD	DACHFORM (FD....Flachdach, WD...Walmdach)

MAX. GESCHOSSFLÄCHENZAHL

MINDESTGRÖSSE DES BAUGRUNDSTÜCKES

----- BAULINIE

— GRUNDSTÜCKSGRENZE

--- BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES
(WENN ABWEICHEND VON DER GRUNDSTÜCKSGRENZE)

—○— GRENZE ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN
BEBAUUNGSBEDINGUNGEN BZW. - BEBAUUNGSBEREICHEN

(PV) PRIVATE VERKEHRSERSCHLIESSUNG

(P) FLÄCHE FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR
(P....PARKPLATZ)

→(V) VERWEIS AUF DEN WORTLAUT
DER VERORDNUNG

█ GÄRTNERISCH ZU GESTALTENDE PARKANLAGE

○ ○○○ GRENZE DES PLANUNGSRAUMES


█ BEBAUBARER BEREICH

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Velden am Wörther See vom 21.07.2020 ZI. 10/031-IFBPL/2/2019

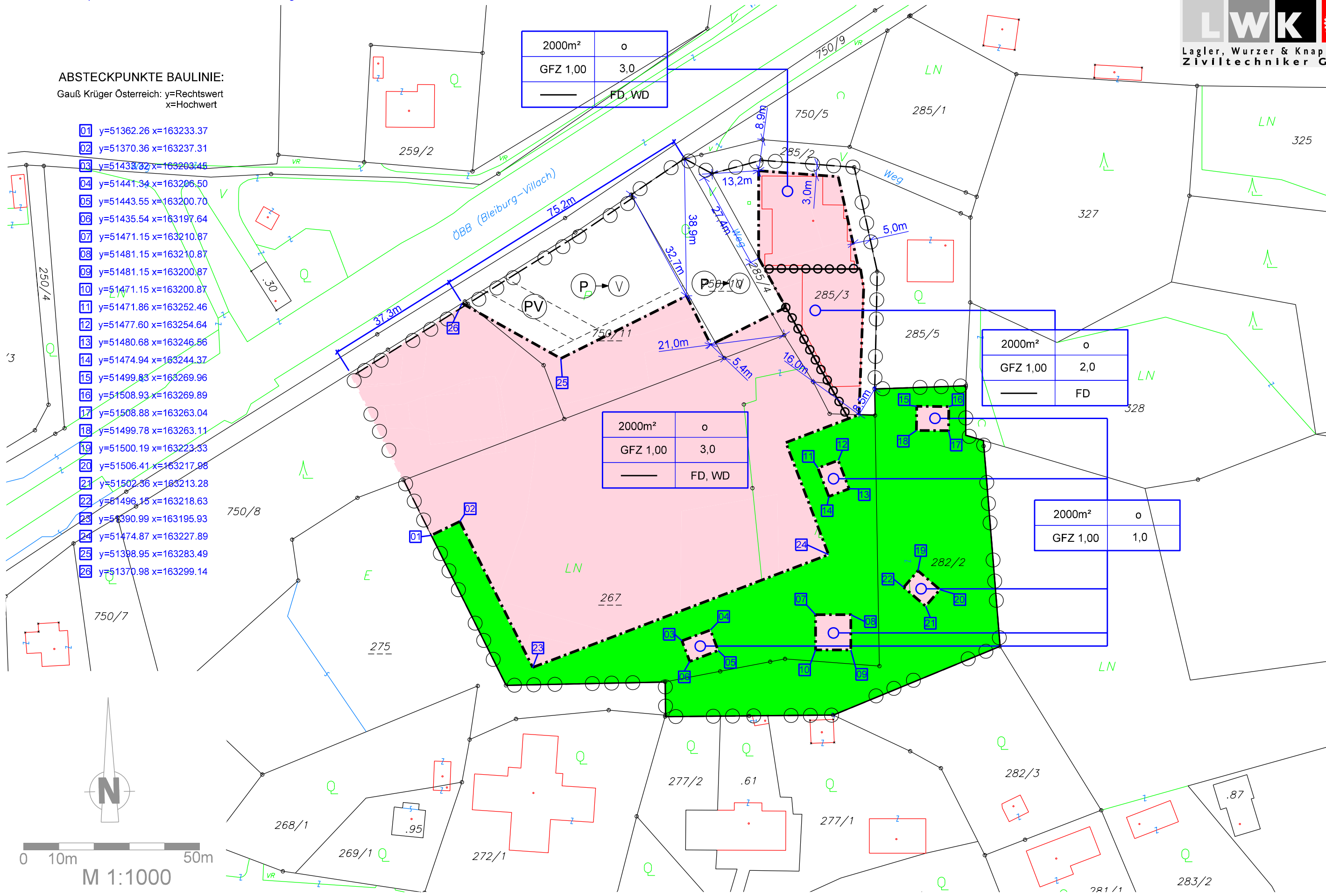
VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:

 Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschafts- planung und -pflege A-9524 Villach, Europastraße 8 Telefon: ++43 4242 23323 Telefax: ++43 4242 23323-79 e-mail: office@l-w-k.at	DIPL. ING. G. LAGLER DIPL. ING. J. KNAPPINGER MAG. H. WURZER DIPL. ING. A. MAITISCH DIPL. ING. D. SCHALLER B. GRITZNER M. JUSTA
	Marktgemeinde VELDEN AM WÖRTHER SEE
Projekt "DEMENZKOMPETENZZENTRUM - LIND OB VELDEN - ABÄNDERUNG"	Bezeichnung: ANLAGE 2 Quelle: EIGENE ERHEBUNG Stand: 08.06.2020
Plan RECHTSPLAN	Änderungshinweis: <input checked="" type="checkbox"/> 1 2 3 4 5 6 7 8 9

MARKTGEMEINDE VELDEN AM WÖRTHER SEE

O:\GIS\velden\bbpl\Dem-Zentrum NEU\rahmen-recht NEU.dgn



ANLAGE 2: BEBAUUNGSBEDINGUNGEN - "DEMENZKOMPETENZZENTRUM - LIND OB VELDEN - ABÄNDERUNG" 2/2

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„DEMENZKOMPETENZZENTRUM - LIND OB VELDEN - ABÄNDERUNG“

1 PRÄAMBEL

Die AHA-Gruppe „Anderes Haus des Alterns“ - AOS GmbH, 9500 Villach, beabsichtigt im nördlichen Anschluss an das neu errichtete Demenzkompetenzzentrum ein Schulungs- und Personalhaus zu errichten.

Gleichzeitig sollen die untergeordneten Baulichkeiten, wie Wäschelager, Pavillons und Kapelle in einen rechtskonformen Zustand gebracht werden.

Dafür ist eine Flächenwidmungsplanänderung und die Überarbeitung der Bebauungsbedingungen des integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, Verordnung vom 17.08.2016, Zl. 10/031/1-IFPL/16, vorzunehmen.

Die Änderungen betreffen:

- Umwidmung der Parzelle Nr. 282/2, KG Lind ob Velden
- Festlegung von Baulinien für die Pavillons, das Wäschelager und die Kapelle
- Anpassung der Verkehrs- und Grünflächen an die Bestandsituation
- Ausweisung einer Baulinie für ein neu zu errichtendes Personalhaus.

Durch die Änderungen werden keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt und erfolgen im Einklang mit den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.

2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung findet sich in den §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 - K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995 in der Fassung des Gesetzes LGBl. 71/2018.

§ 31a Abs. 1

Der Gemeinderat hat mit Verordnung für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m² eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung durchzuführen.

§ 31a Abs. 2

*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 Flächenwidmungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des I. Abschnittes des K-GplG 1995, die Bebauungsbedingungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des II. Abschnittes des K-GplG 1995 festgelegt werden.

2.1 FLÄCHENWIDMUNGSPLANUNG

Im I. Abschnitt des Ktn. Gemeindeplanungsgesetzes 1995 wird die Flächenwidmungsplanung geregelt, wobei unter Bedachtnahme auf das Örtliche Entwicklungskonzept die voraussehbaren wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Erfordernisse in der Marktgemeinde, 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.

Bei der Ermittlung des Ausmaßes von Widmungsänderungen wurden die Teilflächen von Parzellen graphisch aus der digitalen Katastermappe (DKM) ermittelt. Es können sich Differenzen gegenüber dem in der Grundstücksdatenbank angeführten Ausmaß ergeben. Differenzen bei den Flächenausmaßangaben haben keine Auswirkungen auf die Festlegungen der Widmungsgrenzen.

2.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Im II. Abschnitt des K-GplG 1995 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 § 25 Abs. 1 und Abs. 2 lit. a bis c sind eine Reihe von Bestimmungen obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, die Begrenzung der Baugrundstücke und deren bauliche Ausnutzung, die Bauungsweise, die Baulinie, die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe sowie das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen noch weitere Einzelheiten festgelegt werden, wie der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume und dgl., die Grünanlagen, die Firstrichtung, die Dachform, die Dachfarbe, die Art der Verwendung und schließlich Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne.

2.3 VERFAHREN

Für das Verfahren der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung gelten die Verfahrensvorschriften für die Erlassung und Änderung von Flächenwidmungs-

plänen (§§ 13 und 15, K-GplG 1995) 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 § 13 Abs. 7 zweiter Satz oder nach § 26 Abs. 4 vorliegen.

Für die Kundmachung von Verordnungen, mit denen integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungspläne durchgeführt werden, gelten § 14 und § 26 Abs. 5 bis 7.

Demnach ist der Entwurf der Verordnung durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung in Erwägung zu ziehen.

3 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt am nordöstlichen Siedlungsrand der Ortschaft Lind ob Velden. Es handelt sich dabei, abgesehen vom Bestandsprojekt (Altenpflegeheim, Demenzzentrum und den Verkehrsflächen), um unverbaute land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Die Waldflächen sind im Waldentwicklungsplan als Erholungswald ausgewiesen. Laut Biotopkartierung der Marktgemeinde Velden am Wörther See ist am Planungsstandort kein Biotop ausgewiesen.

Naturräumlich liegt der Planungsraum in einer leichten Muldenlage und ist daher nur bedingt einsehbar.

Die Erschließung des Areals erfolgt über die Dueler Straße.

Die Wasser-, Strom- und Telekommunikationsversorgung sowie die Abwasserentsorgung sind vor Ort gegeben.

4 PLANUNGSABSICHT

Geplant ist am Standort die zusätzliche Errichtung eines Schulungs- und Personalgebäudes. Ebenso sollen die mit Rechtswidrigkeit bedrohten baulichen Anlagen (Wäschelager, Pavillons, Kapelle) und die Gestaltung der Parkanlage ermöglicht werden.

Diese anlassbezogenen Änderungen des bestehenden/rechtskräftigen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes haben keine negativen Auswirkungen auf Zielsetzungen des öffentlichen Interesses. Es erfolgt keine Bevorzugung von Einzelinteressen gegenüber dem Gemeinwohl.

Für die Umsetzung der Planungsabsicht und die Anpassung an den Bestand sind sowohl die Flächenwidmung als auch die Bebauungsbedingungen zu ändern.

Die Änderungen umfassen:

- Neufestlegung der Widmung auf der Parzelle Nr. 282/2, KG Lind ob Velden, von derzeit Grünland in „Bauland – Sondergebiet - Gerontopsychiatrie“
- Festlegung von Baulinien und Geschößzahlen für Wäschelager, Pavillons und Kapelle
- Festlegung von Baulinien für das Schulungs- und Personalgebäude
- Änderung des Parkflächenpolygons

5 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT, FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) liegt der Planungsraum innerhalb der festgelegten Siedlungsaußengrenzen. Als Zielsetzung ist Zentralörtliche Funktion vorgesehen. Die Widmungserweiterung „Bauland - Sondergebiet - Gerontopsychiatrie“ entspricht als Arrondierungsfläche den Zielsetzungen des ÖEK.

6 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

zu § 2: Die Planungsraumabgrenzung erfolgt projektbezogen und umfasst die bebauten und bebaubaren Grundstücke.

zu § 3: Die Flächenwidmung wird entsprechend der geplanten Nutzung spezifisch als „Bauland - Sondergebiet - Gerontopsychiatrie“ festgelegt.

zu § 4: Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, die im Grundstückskataster als solche mit einer eigenen Nummer versehen sind, und die im Flächenwidmungsplan zumindest teilweise als Bauland festgelegt sind.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird durch den Flächenbedarf des geplanten Bauvorhabens bestimmt. Eine weitere Teilung der Grundstücke ist nicht vorgesehen und soll unterbunden werden.

zu § 5: Die bauliche Ausnutzung wird in Form der Geschößflächenzahl (GFZ) festgelegt. Die maximal zulässige GFZ ergibt sich aus dem vorgegebenen Projektentwurf und den verfügbaren Grundflächen. Die hohe GFZ lässt sich mit der Lage in einem großflächig unverbauten Freiraum und dem besonderen öffentlichen Interesse an der sozialen Einrichtung begründen.

zu §§ 6 bis 11:

Sämtliche Bebauungsbedingungen sind projektbezogen festgelegt, damit sichergestellt ist, dass die Umsetzung des Bauvorhabens weitestgehend dem Projektentwurf zu entsprechen hat.

Stand: 08.06.2020