

Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

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



MARKTGEMEINDE
NÖTSCH IM GAILTAL

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-
UND BEBAUUNGSPLANUNG

„LABIENTSCHACH“

**MARKTGEMEINDE
NÖTSCH IM GAILTAL**

**INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND
BEBAUUNGSPLANUNG**

„LABIENTSCHACH“

gemäß K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021,
§§ 48 – 51 in Verbindung mit § 52

Parzellen Nr. 206/1, 207, 231, 232, 233, 238
Teilfläche der Parzelle Nr. 1544
alle KG St. Georgen (75439)

**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

MÄRZ 2023 | INDEX A

Marktgemeinde Nötsch im Gailtal

Zahl: _____

ENTWURF EINER VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Nötsch im Gailtal vom _____,
Zahl _____, mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„LABIENTSCHACH“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 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 schriftliche Verordnungstext vom 13.03.2023.
 - b. Der Plan über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Anlage 1; Blätter 1 bis 5) vom 13.03.2023.
 - c. Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2), Plan-Nr. 0719-0318 vom 13.03.2023.
 - d. Der Erläuterungsbericht vom 13.03.2023.

§ 2

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 206/1, 207, 231, 232, 233 und 238 sowie für eine Teilfläche der Parzelle Nr. 1544, alle KG St. Georgen, mit einer Gesamtfläche von ca. 9.421 m².

II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

§ 3

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Nötsch im Gailtal wird insofern geändert, als unter den nachstehenden Punkten festgelegt wird:

__a/2023

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 206/1, 207, 231, 232 und 233, alle KG St. Georgen, von bisher „Grünland - Für die Forst - und Landwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland - Dorfgebiet“ im Gesamtausmaß von ca. 6.603 m².

__b/2023

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 206/1, 207, 231, 232, 233 und 1544, alle KG St. Georgen, von bisher „Grünland - Für die Forst - und Landwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland“ in „Bauland - Dorfgebiet“ im Gesamtausmaß von 1.940 m².

__c/2023

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 206/1 und 207, beide KG St. Georgen, von bisher „Grünland - Für die Forst - und Landwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Grünland - Garten“ im Gesamtausmaß von ca. 878 m².

III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§ 4

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt bei:
- | | | |
|----|----------------------|--------------------|
| a) | offener Bauweise | 600 m ² |
| b) | halboffener Bauweise | 400 m ² |

§ 5

Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschosßflächenzahl (GFZ), bestimmt. Dieser Wert ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschosßflächen zur Grundstücksfläche.
- (2) Die Bruttogeschosßfläche 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.
- (3) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes beträgt bei
- | | | |
|----|-----------------------|------|
| a) | offener Bauweise: | 0,40 |
| b) | halboffener Bauweise: | 0,50 |
- (4) Oberirdische Garagen und Nebengebäude sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.
- (5) Grundflächen, die für Anlagen von Versorgungsunternehmen in Anspruch genommen werden (wie z.B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen u.ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.
- (6) Kellergeschosse bzw. Tiefgeschosse, deren Rohdeckenoberkante mehr als 1,0 m über dem angrenzend projektierten Gelände liegt, sind zur Berechnung der GFZ heranzuziehen.
- (7) Dachgeschosßflächen mit einer Raumhöhe unter 2,0 m werden nicht zur Geschosßfläche hinzugerechnet.
- (8) Garagen und Nebengebäude sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Sie können dann bei der Berechnung entfallen, wenn ihre Dächer humisiert, gärtnerisch gestaltet und von der technischen Ausführung her begehbar sind und die gestaltete Grünfläche nicht mehr als 1,0 m über dem anschließenden geplanten Gelände liegt.

§ 6

Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise wird für Wohngebäude die offene und halboffene Bebauung festgelegt.
- (2) Aus mehreren Parzellen zusammengesetzte Baugrundstücke, die in einem Besitzstand stehen, sind für die Feststellung der Bebauungsweise als eine Bebauungseinheit zu sehen.

§ 7

Maximale Geschoßanzahl

- (1) Die Anzahl der Geschoße ist auf max. 2,0 Geschoße.
- (2) Auf die Geschoßzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die
 - a) mehr als 1,00m ihrer Höhe über das anschließende Gelände hinausragen und
 - b) bei Bebauung in Hanglage talseitig mehr als 1,00m ihrer Höhe über das anschließende Gelände hinausragen.
- (3) Das oberste Dachgeschoß, auch bei Mansarddächern, ist auf die Geschoßanzahl anzurechnen, wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Fußbodenoberkante zur Fußpfettenoberkante, größer als 1,0 m ist.

§ 8

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung festgelegt.
- (2) Bei Nebengebäuden (definiert durch § 6 Abs. 2 lit b der Kärntner Bauvorschriften, LGBL. Nr. 56/1985 i.d.g.F.) und bei Garagen mit parallel zur Straße gelegener Einfahrt darf die Baulinie bis auf zwei Meter an den Straßenrand herangerückt werden.
- (3) Bei Garagen, bei denen die Ausfahrt unmittelbar auf die Straße erfolgt, verläuft die Baulinie in einem Abstand von mindestens fünf Meter vom Straßenrand.
- (4) Bei Flugdachkonstruktionen ist ein Mindestabstand von 1,0 m vom Straßenrand einzuhalten.
- (5) Wenn es aus Gründen des Ortsbildes erforderlich ist, ist von der Baubehörde im Einzelfall ein größerer Abstand zum Straßenrand festzulegen.

- (6) Sind auf einem Baugrundstück nicht auf allen Seiten Baulinien festgelegt, so gelten hinsichtlich der anderen Seiten die Bestimmungen der §§ 4 – 10 Kärntner Bauvorschriften – K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 in der gültigen Fassung.

§ 9

Dachform, Dachneigung

- (1) Als Dachformen für Hauptgebäude werden das Sattel- und Walmdach festgelegt.
- (2) Die Dachneigung hat mind. 12° zu betragen.

§ 10

Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) zu entnehmen.
- (2) Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z.B. vor einer Schranken- oder Toranlage) anzufahren sein.

§ 11

Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung

- (1) Alle Flächen, die nicht für Gebäude, bauliche Anlagen, Verkehrsflächen oder Stellplätze genutzt werden, sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten. Mindestens jedoch 20 % der Grundfläche.
- (2) Die für die Errichtung der Erschließungsstraße notwendigen Böschungflächen sind innerhalb der Baugrundstücke zu errichten.

§ 12

Art der Nutzung

- (1) Innerhalb der Bebauungszone sind sämtliche Nutzungen im Rahmen der gegebenen Flächenwidmung möglich, sofern keine unzumutbaren Immissionen für die umliegenden angrenzenden Grundstücke entstehen.

§ 13

Technische Vorgaben

- (1) Für die zukünftige Nutzung erneuerbarer Energieträger (Photovoltaik, Wallbox) sind verpflichtende Vorkehrungen (Lehrrohre etc.) zu treffen.

IV. ABSCHNITT

§ 14


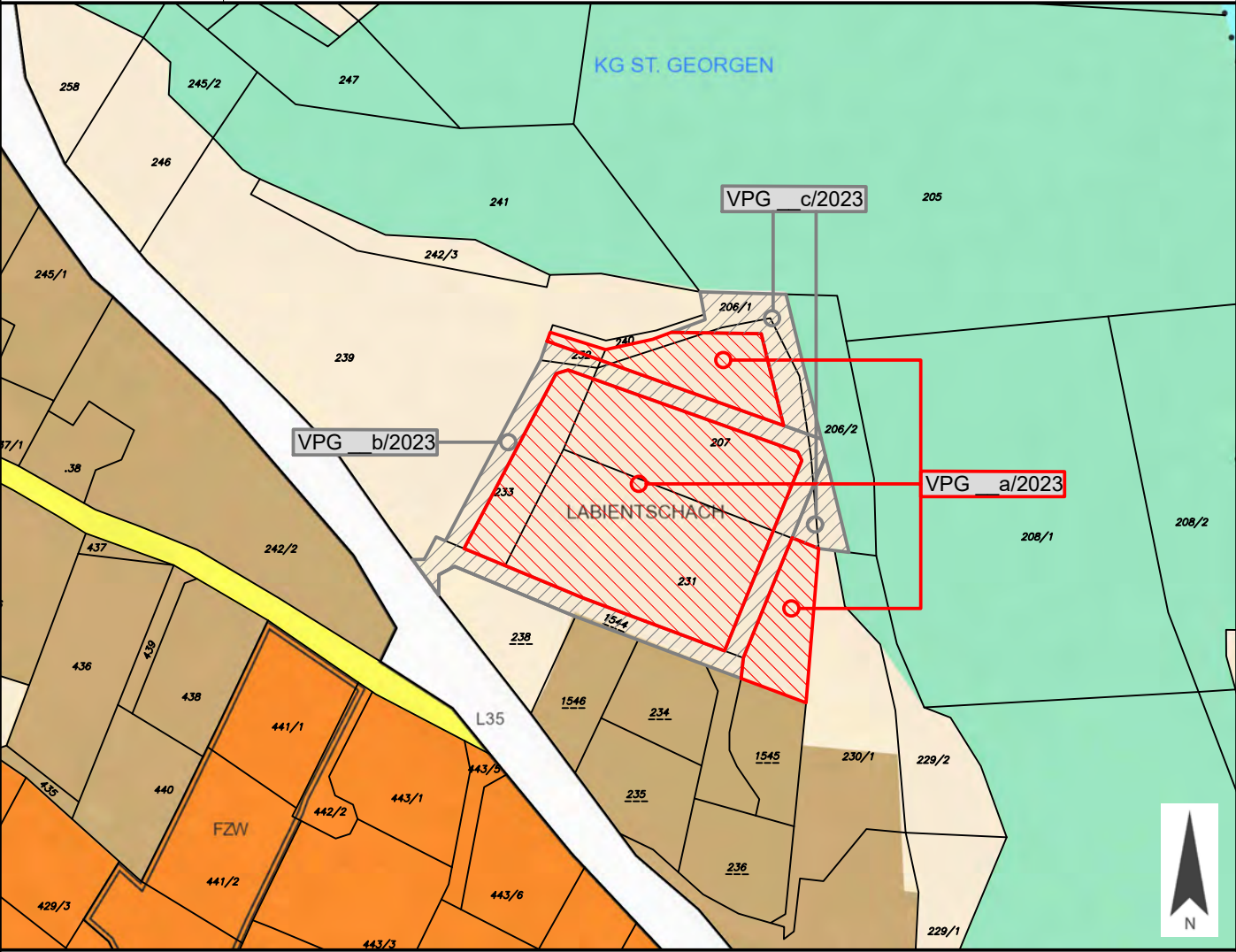
Inkrafttreten


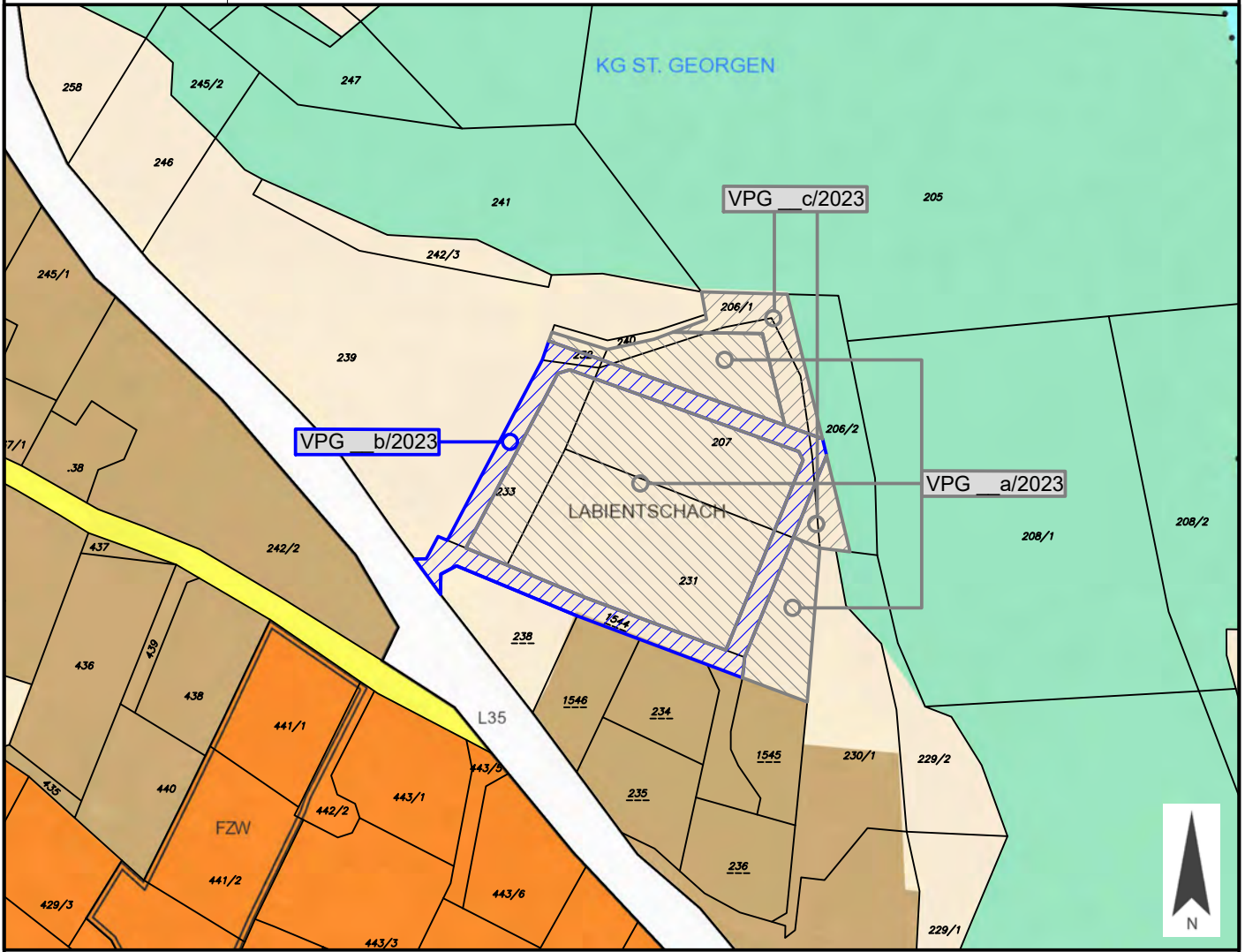
- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Nötsch im Gailtal in Kraft.


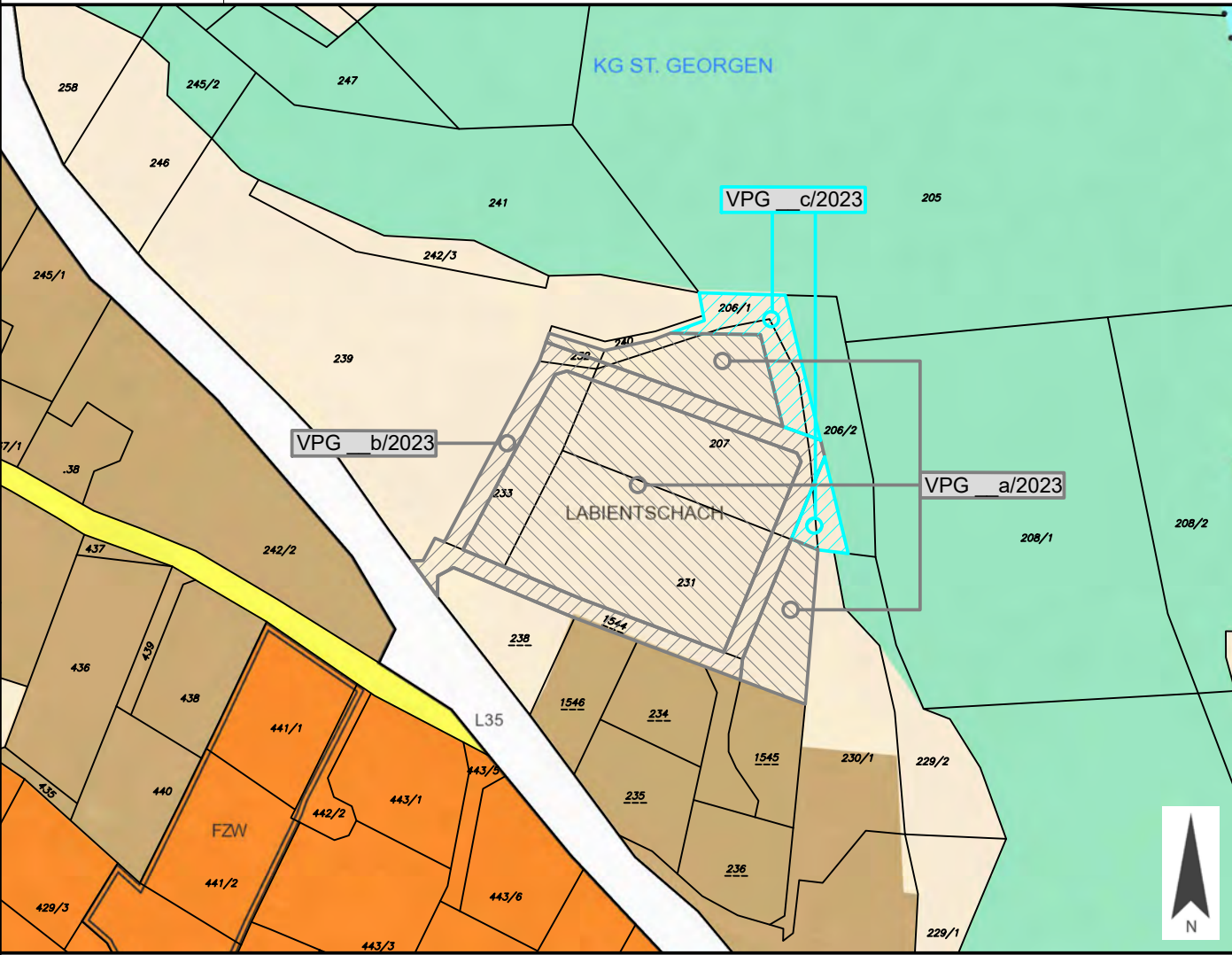
Der Bürgermeister


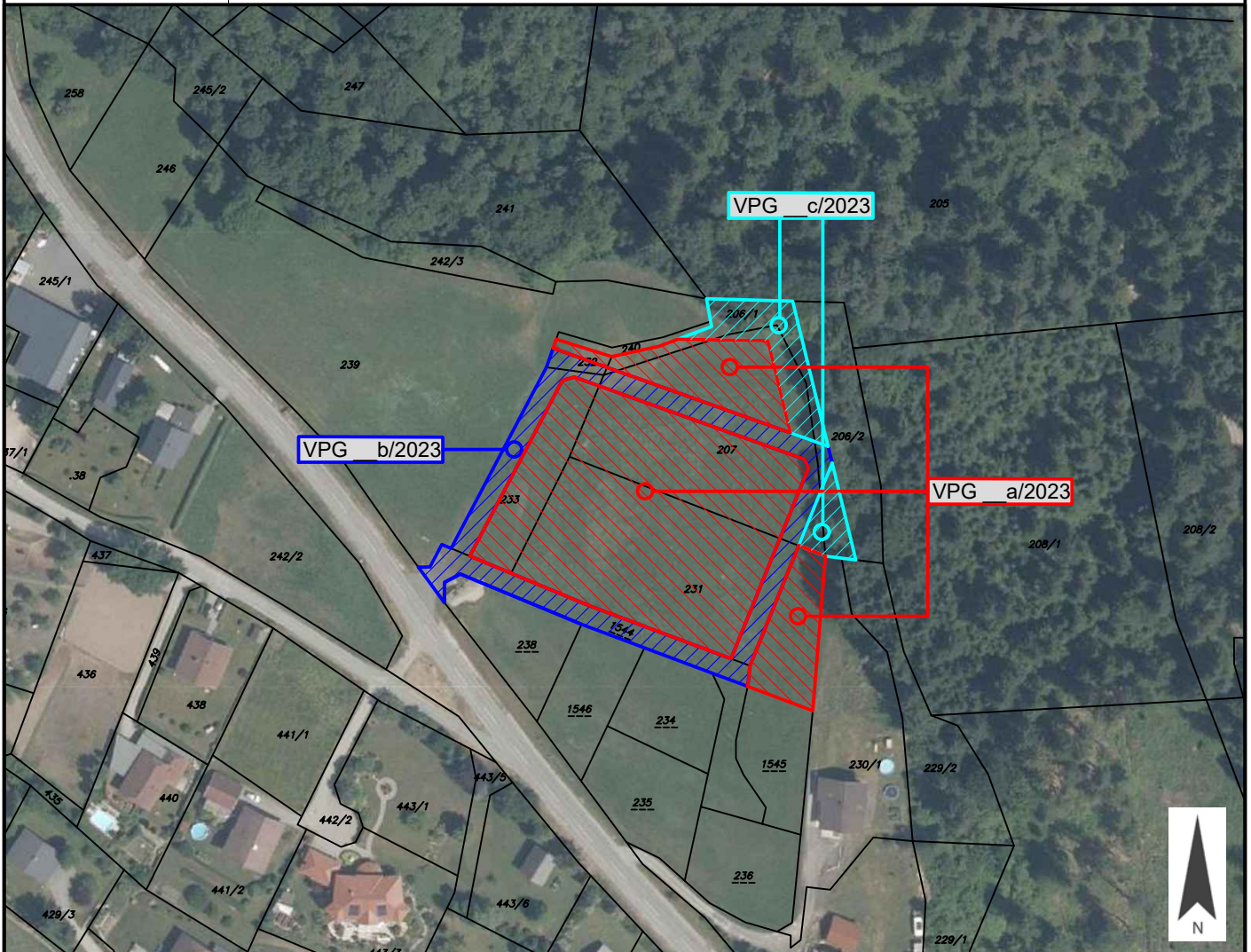
Alfred Altersberger

Stand: 13.03.2023

Anlage 1 Blatt 3/5	Marktgemeinde Nötsch im Gailtal	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	 LWK Ziviltechniker GmbH
Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag		VPG-Nummer: __a/2023	
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: Teilflächen: 206/1 (ca. 95 m ²), 207 (ca. 2.325 m ²), 231 (ca. 3.369 m ²), 232 (ca. 54 m ²), 233 (ca. 760 m ²)		
	Katastralgemeinde: St. Georgen (75439)		
	Maßstab: 1:2000 Stand: 13.03.2023		
			
Widmungsänderung von:		Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland	
Widmungsänderung in:		Bauland - Dorfgebiet	
Flächenausmaß beschlossen:		ca. 6.603 m ²	
Kundmachung:		vom _____ bis _____	
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: _____ Zahl: _____		Genehmigungsvermerk:	

Anlage 1 Blatt 4/5	Marktgemeinde Nötsch im Gaital	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	 Zivilt echniker GmbH
Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag		VPG-Nummer: __b/2023	
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: Teilflächen: 206/1 (ca. 46 m ²), 207 (ca. 537 m ²), 231 (ca. 232 m ²), 232 (ca. 72 m ²), 233 (ca. 399 m ²), 1544 (ca. 654 m ²)		
	Katastralgemeinde: St. Georgen (75439)		
	Maßstab: 1:2000 Stand: 13.03.2023		
			
Widmungsänderung von:		Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland	
Widmungsänderung in:		Bauland - Dorfgebiet	
Flächenausmaß beschlossen:		ca. 1.940 m ²	
Kundmachung:		vom _____ bis _____	
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: _____ Zahl: _____		Genehmigungsvermerk:	

Anlage 1 Blatt 4/5	Marktgemeinde Nötsch im Gailtal	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at 
Art des Planes:	Lageplan zum Umwidmungsantrag	VPG-Nummer: __c/2023
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: Teilflächen: 206/1 (ca. 544 m ²), 207 (ca. 334 m ²)	
	Katastralgemeinde: St. Georgen (75439)	
	Maßstab: 1:2000	Stand: 13.03.2023
		
Widmungsänderung von:	Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland	
Widmungsänderung in:	Grünland - Garten	
Flächenausmaß beschlossen:	ca. 878 m ²	
Kundmachung:	vom _____ bis _____	
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: _____ Zahl: _____	Genehmigungsvermerk:	

Anlage 1 Blatt 5/5	Marktgemeinde Nötsch im Gailtal	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at  Ziviltechniker GmbH
Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag		VPG-Nummer: __/2023
Ergänzende Informationen:		Grundstück Nr.: _____
		Katastralgemeinde: St. Georgen (75439)
		Maßstab: 1:2000 Stand: 13.03.2023
		
Widmungsänderung von: _____		
Widmungsänderung in: _____		
Flächenausmaß beschlossen: _____		
Kundmachung: vom _____ bis _____		
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: _____ Zahl: _____		Genehmigungsvermerk:

NUTZUNGSSCHABLONE:

o...600m ² h...400m ²	o, h	BEBAUUNGSWEISE (o...offen, h...halboffen)
o...0,40 h...0,50	SD	DACHFORMEN (SD...Satteldach)
2,0	—	

MAXIMALE GESCHOSSANZAHL

BEBAUUNGSDICHTE
(GFZ...max. Geschoßflächenzahl)

MINDESTGRÖSSE DES BAUGRUNDSTÜCKES

○ ○○○ GRENZE DES PLANUNGSRAUMES

— · — · — BAULINIE

----- BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES

———— GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER

STRASSE BEGRENZUNG VON STRASSEN

////// WALDSCHUTZABSTAND

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Nötsch im Gailtal
vom _____, Zl.: _____

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:



Raumplanung und -ordnung,
Geographie, Landschafts-
planung und -pflege
A-9524 Villach Europastraße 8
Telefon: +43 4242 23323
e-mail: office@l-w-k.at
www.l-w-k.at

MAG. H. WURZER
DIPL. ING. J. KNAPPINGER
DIPL. ING. A. MAITISCH
DIPL. ING. S.PACHER
L. PUCHER, BSc
B. GRITZNER

Marktgemeinde

NÖTSCH IM GAILTAL

Projekt

LABIENTSCHACH

Plan

RECHTSPLAN

Plan Nr.: 0719-0318

Maßstab: 1:1000

Gezeichnet: L. PUCHER, BSc

Bezeichnung: ANLAGE 2

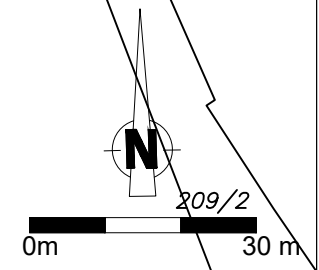
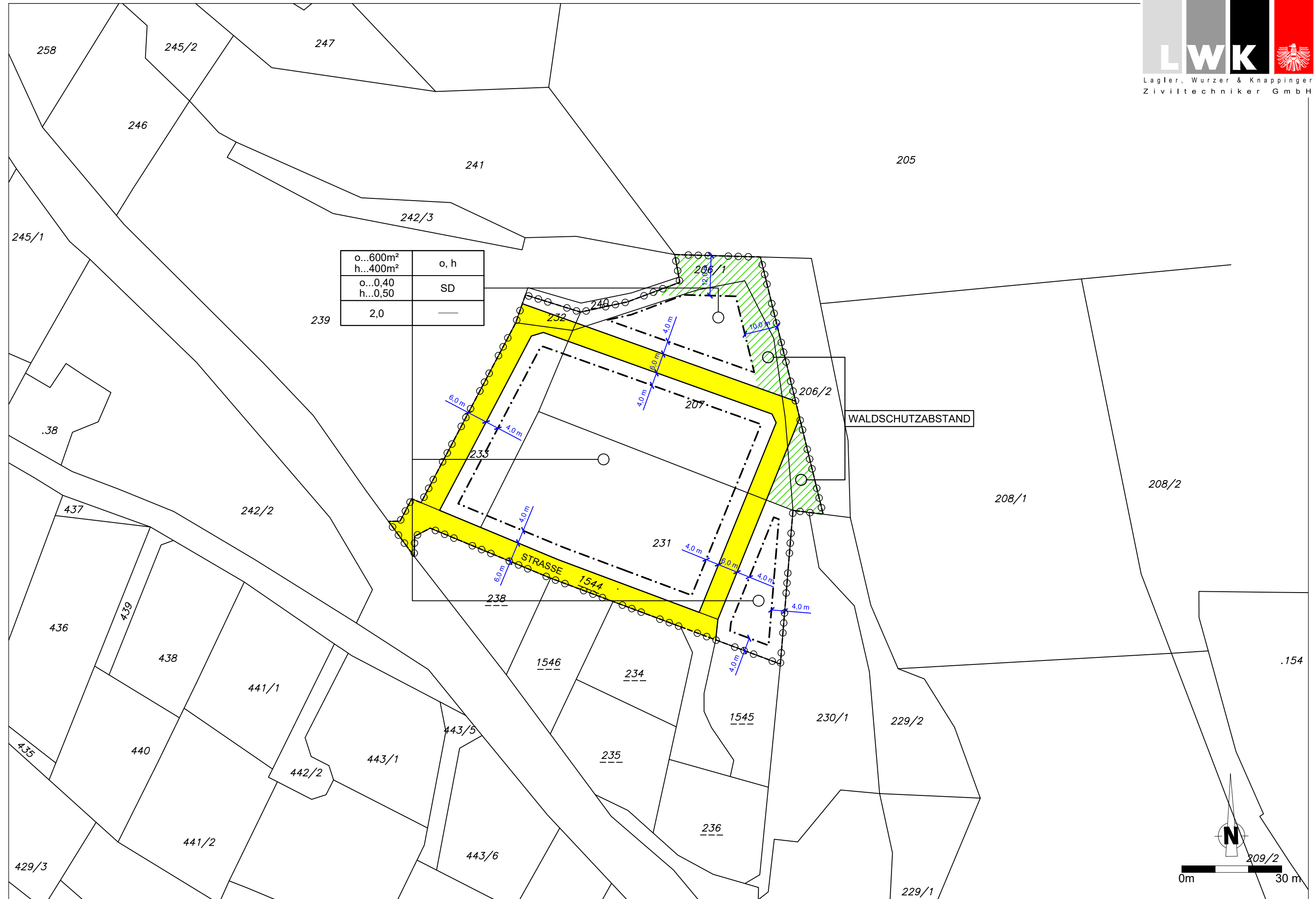
Quelle: EIGENE ERHEBUNG

Stand: 13.03.2023

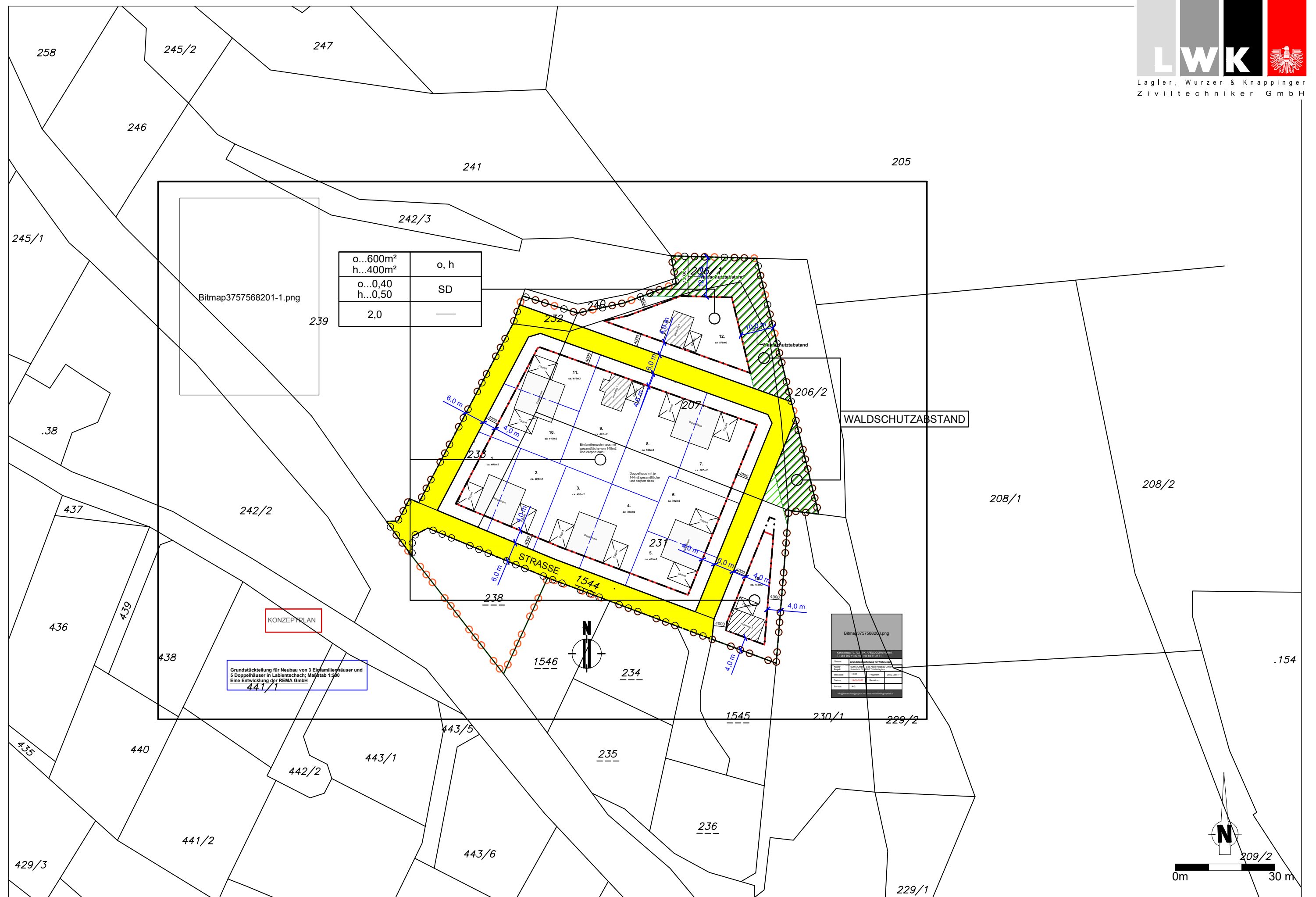
Änderungshinweis:

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

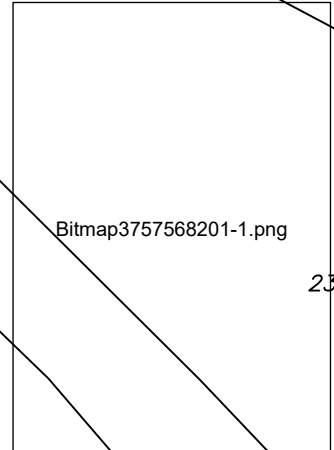
"LABIENTSCHACH"



"LABIENTSCHACH"



o...600m ² h...400m ²	o, h
o...0,40 h...0,50	SD
2,0	—



KONZEPTPLAN

Grundstücksteilung für Neubau von 3 Einfamilienhäuser und 5 Doppelhäuser in Labientschach; Maßstab 1:200
Eine Entwicklung der REMA GmbH
441/1

Bitmap3757568202.png

Projekt	Grundstücksteilung für Wohnbau
Standort	Labientschach, Gailtal
Datum	13.03.2023
Skala	1:200
Blatt	ANLAGE 2

ERLÄUTERUNGSBERICHT

„Labientschach“

1 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.

1.1 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.

1.2 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 Geschossanzahl oder die Bauhöhe, sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen. Je nach örtlichen Erfordernissen dürfen gemäß § 48 Abs. 5 noch weitere Einzelheiten festgelegt werden, wie die Bauungsweise, 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).

1.3 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 während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung in Erwägung zu ziehen.

2 ZIELSETZUNGEN

Mit der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung wird eine Rechtsnorm geschaffen, mit der einerseits die administrative und juristische Umsetzung der wesentlichen Projektideen gewährleistet und andererseits genügend planerischer Spielraum für die weitere Planung gewährt wird, damit Projektfineinstimmungen noch möglich sind. Mit der vorliegenden Planung wird auf die örtlichen Gegebenheiten eingegangen und eine harmonische organische bauliche Entwicklung sichergestellt.

Mit der Umwidmung in „Bauland - Dorfgebiet“ soll eine kompakte Wohnsiedlung geschaffen werden. Die Bebauung hat sich gestalterisch am umliegenden Bestand zu orientieren.

Bei der theoretischen Verfügbarkeit sämtlicher Flächen reichen die Baulandreserven in der Kategorie Bauland – Dorfgebiet in der Marktgemeinde Nötsch im Gailtal für ca. 22 Jahre aus. Daher muss in diesem Fall, hier auf das Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) verwiesen werden, genauer auf den § 15 Abs. 4. Dieser beschreibt unter Punkt 2 nur eine Neufestlegung von Grundflächen als Bauland festzulegen, wenn zumindest im gleichen Ausmaß eine Rückwidmung von Bauland festgelegten Grundflächen in Grünland erfolgt. Für die geplante Neuwidmung könnten daher im Gegenzug in südwestlicher Richtung auf den Parzellen mit den Nummern 410, 411 und 415, alle der KG St. Georgen, die derzeit als Bauland gewidmet sind eine Rückwidmung in Grünland durchzuführen.

3 BESTANDSERHEBUNG

3.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt an einem Südhang des Nötscher Berges, genauer südöstlich der Ortschaft Labientschach. Das Gebiet befindet sich neben dem ehemaligen Waldgebiet „Krahs“ und dem dahinterliegenden „Nötscher Bach“. Im Süden liegt die Bleiberger Landesstraße, diese wird auch zur Erschließung des Gebietes herangezogen.



Abbildung 1: Planungsraum im kommunalen Kontext (Quelle: KAGIS)

3.2 SIEDLUNGSSCHWERPUNKT

Der Planungsraum befindet sich innerhalb des Siedlungsschwerpunktes des Hauptortes der Marktgemeinde Nötsch im Gailtal und kennzeichnet sich durch eine vielfältige Nutzungsdurchmischung. Zum einen sind innerhalb des Siedlungsschwerpunktes sechs Gaststättenbetriebe, welche sich vom Westen in Labientschach bis in den Osten zur Hauptschule des Hauptortes verteilt erstrecken. Der nächstgelegene Bahnhof/Bushaltestelle befindet sich in ca. 2 km Entfernung in Nötsch, dort befinden sich auch infrastrukturelle Einrichtungen, wie das Gemeindeamt, Supermärkte, Ärzte und andere Einrichtungen des öffentlichen Lebens. In unmittelbarer Nähe zum Planungsbereich befindet sich ein Restaurant und ein Zahnarzt. In den Sommermonaten kann man auch das Nötscher Museum besuchen und ganzjährig die bekannte Bäckerei Wiegele.

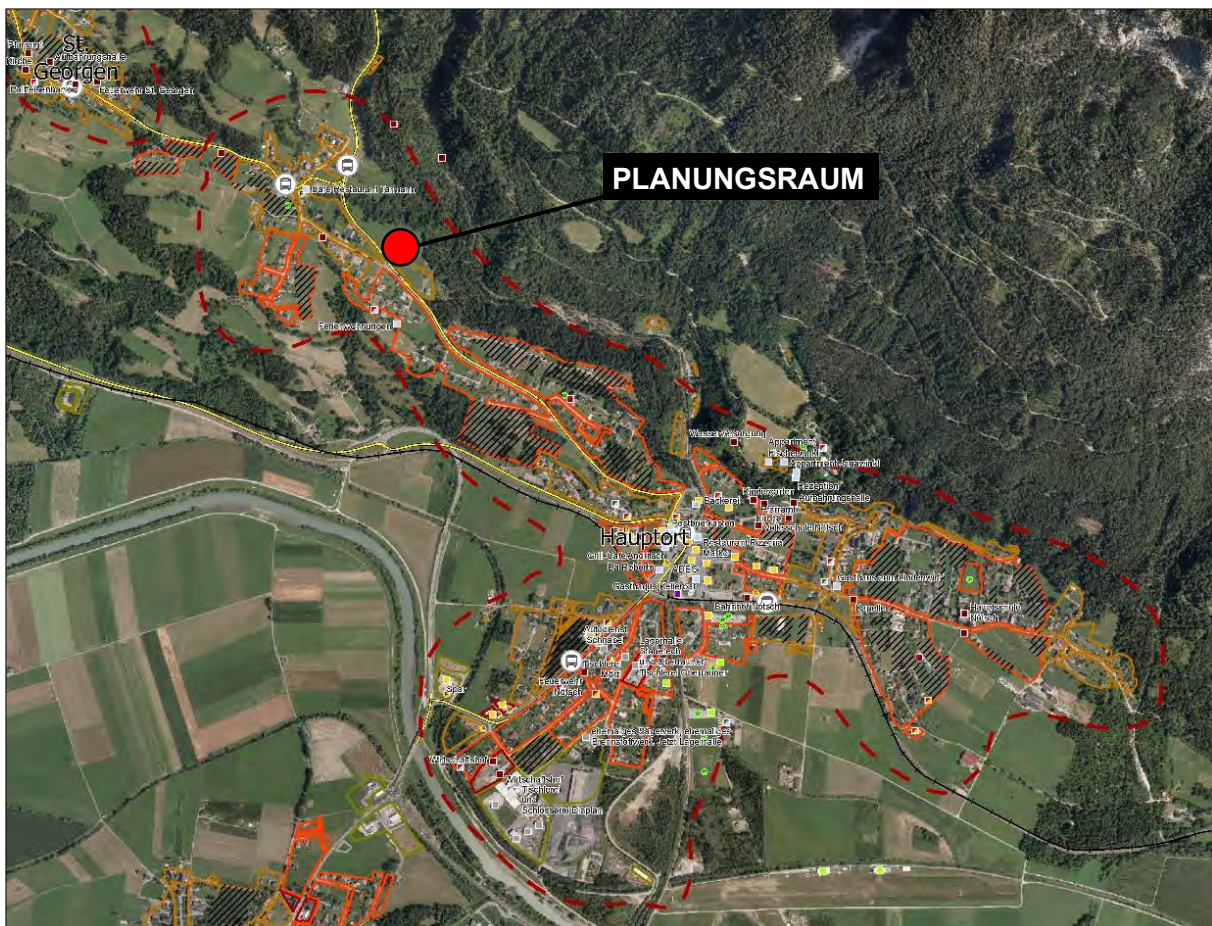


Abbildung 2: Luftbild (Quelle: Raumplanungsbüro LWK ZT-GmbH)

4 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) der Marktgemeinde Nötsch im Gailtal, das im Jahr 2015 erstellt wurde, ist für den Planungsraum die Ausarbeitung eines Bebauungskonzeptes vorgeschrieben. Im Norden und Osten wird das Gebiet von naturräumlichen Siedlungsgrenzen festgelegt. Wie auch in der Sonderziffer die eine Zonierung vorsieht, muss es für das Gebiet ein Parzellierungs- und Erschließungskonzept oder einen Teilbaugebungsplan geben. Zum Planungsraum anschließend gibt es zudem einen Vorrangstandort, der eine dörfliche Mischfunktion vorsieht. Weiters sieht das Örtliche Entwicklungskonzept eine Anbindung an die L35 im Süden vor mit einer baulichen Lärmschutzmaßnahme hin zum Planungsraum. Im aktuellen ÖEK der Gemeinde Nötsch sind noch keine Siedlungsschwerpunkte festgelegt, aufgrund der nahen Situierung zum Hauptort Nötsch und der zusammenhängenden Bebauung mit dem Hauptort kann für den gegebenen Standort ein Siedlungsschwerpunkt argumentiert werden.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept (Quelle: Raumplanungsbüro LWK ZT-GmbH)

Die Sonderziffer **8** nördlich des Planungsraumes beschreibt Folgendes:

„Im Zuge der Bebauungsplanung ist eine Zonierung vorzunehmen.“

4.2 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Nötsch im Gailtal befindet sich der Planungsraum ganzheitlich auf einem Areal, welches als „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ gewidmet ist. Im Süden grenzt es an Flächen mit der Widmung „Bauland - Dorfgebiet“ an. Im Osten, Westen und Norden befinden sich Flächen mit der Widmung „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“. Weiters verläuft im südlichen Bereich die schon im Vorhinein erwähnte Landstraße. Nordöstlich angrenzend an das Gebiet befindet sich eine Ersichtlichmachung mit der Kategorie Wald.

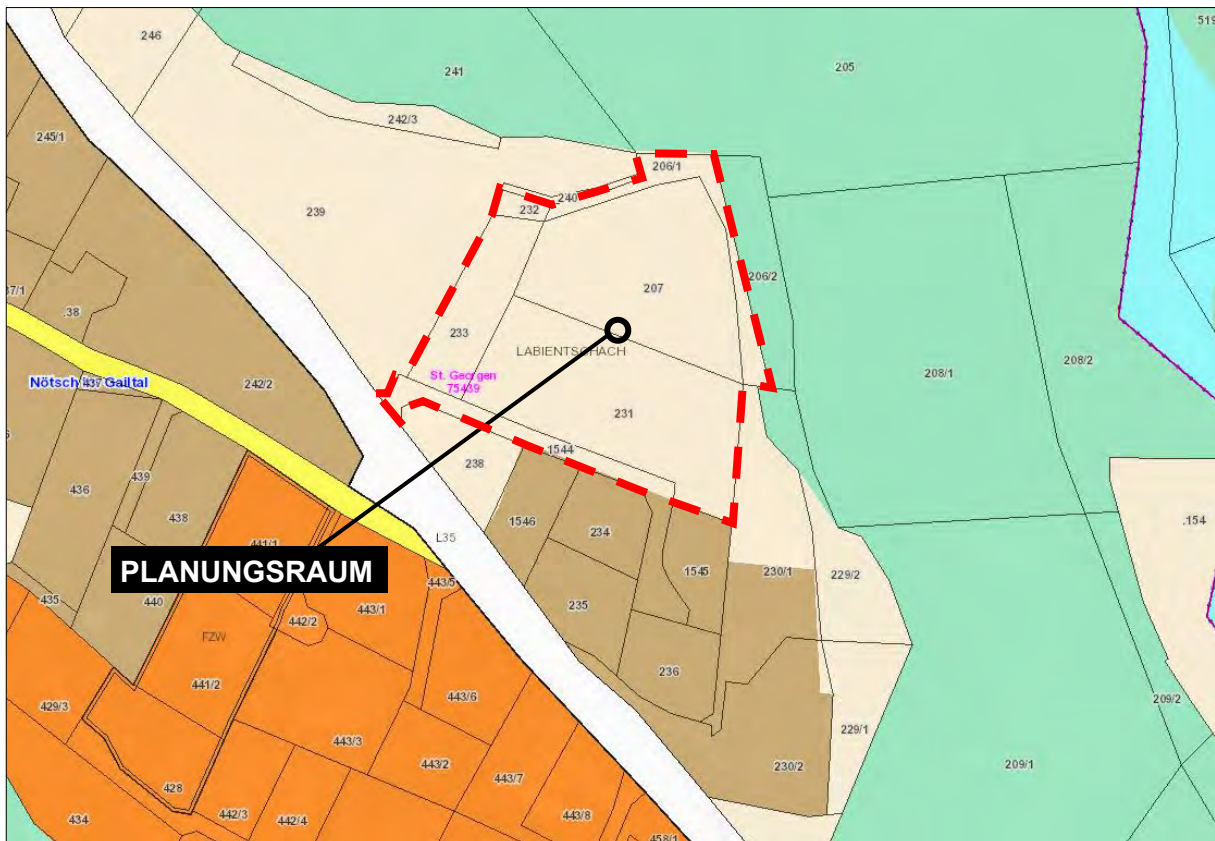


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

5 BEBAUUNGSKONZEPT

Es besteht die Absicht, den Planungsraum baulich weiterzuentwickeln, indem die unbebaute Fläche mit einer widmungsgemäßen Bebauung, verwertet wird. Zur Anwendung kommen dabei Einfamilienhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser, die als Doppelhäuser ausgeführt werden. Diese werden in offener oder halboffener Bauweise ausgeführt, welche sich nach dem umliegenden baulichen Bestand und den Vorgaben des Ortsbildes richten sollen. Damit eine unmaßstäbliche Bebauung verhindert wird, ist die Geschößanzahl auf 2 Geschöße begrenzt. Des Weiteren variiert die bauliche Dichte je nach Bauungsweise zwischen einer GFZ von 0,40 und 0,50. Die Mindestbaugrundstücksgröße orientiert sich, wie auch die vorhin erwähnte GFZ, an den Vorgaben des allgemeinen textlichen Bebauungsplans der Marktgemeinde Nötsch im Gailtal vom 08.04.1993, Zahl: 031/1993, und wird mit mindestens 600 m² bei offener Verbauung und 400 m² bei halboffener Verbauung festgelegt.

Die Festlegung der Dachform soll ein harmonisches Bauen ermöglichen und soll sich an der angrenzenden Bebauung orientieren. Für Garagen und Nebengebäude sind auch Flach- und Pultdächer möglich.

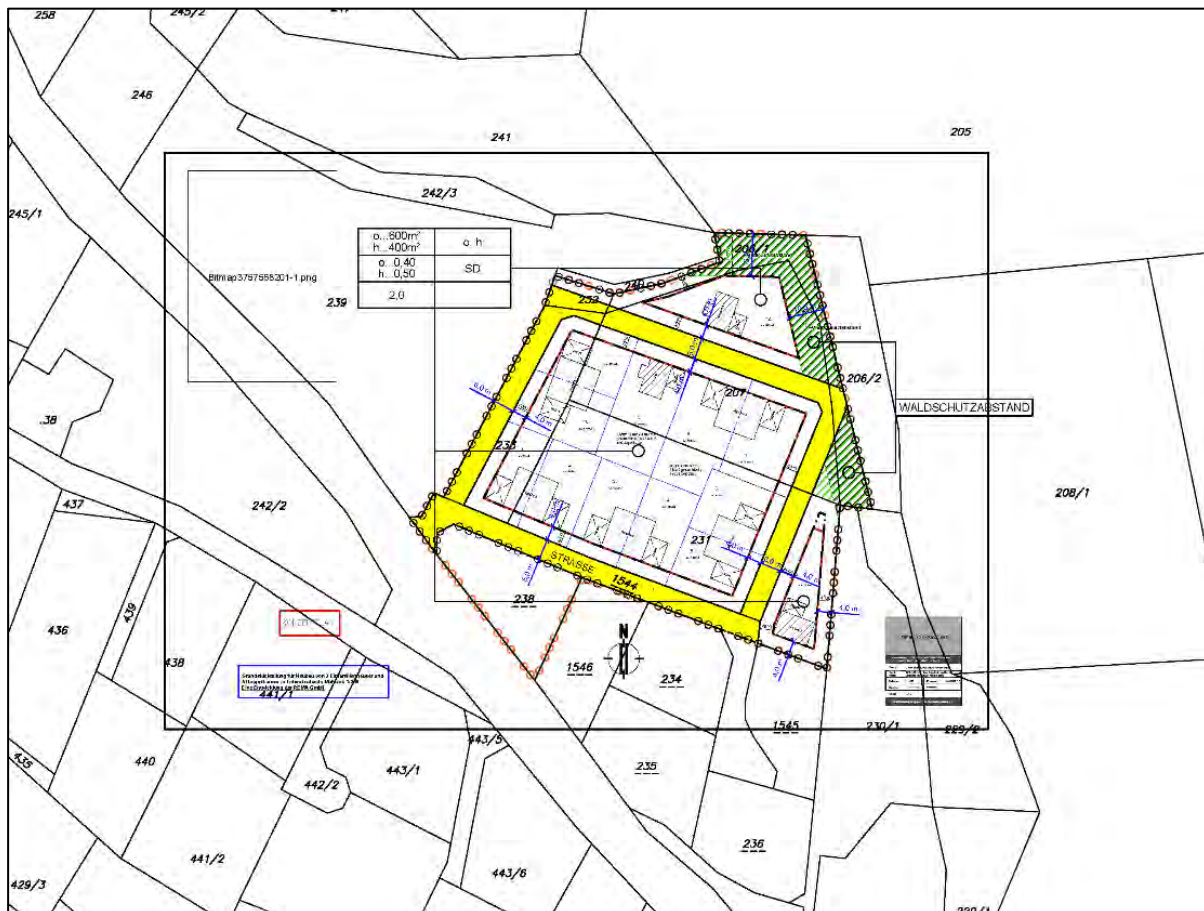


Abbildung 6: Aktuelles Bebauungskonzept (Quelle: Raumplanungsbüro LWK ZT-GmbH)

Die Erschließung innerhalb des Gebietes erfolgt über eine Ringerschließung, die ihren Ursprung bzw. ihren Schluss in der südlich gelegenen L35 findet. Das Straßensystem sieht eine möglichst effiziente Erschließung der Grundstücke vor.

6 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

zu § 4: Die Festlegung der Mindestgröße erfolgt je nach Bauungsweise und ist im Textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Nötsch im Gailtal geregelt. Die Grenzwerte gelten für Neuteilungen, bestehende Grundstücke sind von dieser Regelung ausgenommen.

zu § 5: Als Geschoßfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschoßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien- oder überdachten Terrassenflächen sind in die Geschoßfläche einzurechnen, der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.

Zur Geschoßflächenzahlberechnung werden nur oberirdisch liegende Geschoßflächen herangezogen.

Aufgrund der besonderen örtlichen Situation und der raumordnerischen Zielsetzung, eine lockere bauliche Entwicklung zu forcieren, wird eine geringe Bebauungsdichte (GFZ = 0,4) festgelegt.

zu § 7: Für die Beurteilung der Geschoßanzahl werden nur die oberirdischen Geschoße herangezogen. Als oberirdische Geschoße gelten alle Geschoße, deren Rohdeckenoberkante mehr als 1,0 m über dem angrenzend projektierten Gelände liegt.

Die Festlegung der Geschoßanzahl erfolgt so, dass eine sinnvolle, mit dem Ortsbild verträgliche, bauliche Ausnutzung der jeweiligen Baugrundstücke gewährleistet ist.

zu § 8: Die Festlegung der Baulinien in Abstimmung mit der Geschoßanzahl wird so gewählt, dass über das gesamte Planungsgebiet eine ausgewogene, lockere Bebauung gewährleistet werden kann.

Innerhalb der Baulinien, welche in der Plandarstellung ersichtlich sind, ist die Errichtung von Gebäuden möglich. Außerhalb der Baulinien ist nur die Errichtung der in der Verordnung angeführten Baulichkeiten erlaubt.

zu § 9: Dabei handelt es sich um eine „Kann-Bestimmung“, im Sinne des Ortsbildes und da im umliegenden Bereich hauptsächlich Sattel- und vereinzelt Walmdächer vorherrschend sind, wird für das beschriebene Vorhaben das Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von mindestens 12° verordnet.

zu § 11: Alle Flächen, die nicht für Gebäude, bauliche Anlagen, Verkehrsflächen oder Stellplätze genutzt werden, sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten. Mindestens jedoch 20 % der Grundfläche. Dies soll hinsichtlich der Bewältigung der Oberflächenwasserversickerung dienlich sein.

zu §13: Im Sinne einer möglichen Nutzung erneuerbarer Energieträger und im Hinblick zukünftiger Bestrebungen zu mehr Energieautarkie sind die technischen Vorkehrungen dazu zu treffen. Das betrifft etwa Lehrverrohrungen für Photovoltaikanlagen, Anschlüsse für Wallboxen etc.

Stand: 13.03.2023