

# ENTWURF-VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Metnitz

vom xx

Zahl: xx

mit welcher die Verordnung **Bebauungsplan**

geändert wird

Gemäß §§ 47, 50 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes, LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

## Artikel I

Die Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Metnitz vom 11.03.1993, Zl.: 031-2/1993, mit welcher für die im Flächenwidmungsplan als Bauland festgelegten Flächen ein Bebauungsplan (nunmehr genereller Bebauungsplan) erlassen wurde, wird wie folgt geändert:

1. Im § 3 Abs. (1), lit a) wird die Festlegung 0,3 durch die Festlegung 0,5 ersetzt.

2. Nach § 3 Abs (1) wird der Abs. (1a) mit folgendem Wortlaut eingefügt:

In historisch gewachsenen innerörtlichen Bereichen, bei denen aufgrund bestehender ungünstiger Baugrundstückskonfigurationen grundsätzlich zulässige Bauvorhaben nicht realisierbar sind, kann das Höchstausmaß der GFZ überschritten und die Mindestgröße der Baugrundstücke unterschritten werden, sofern das Bauvorhaben dem Charakter der Ortschaft entspricht und öffentliche Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes nicht entgegenstehen. Diese Ausnahmeregelung ist an eine positive Stellungnahme der Ortsbildpflegekommission gebunden.

## **Artikel II**

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Internet (elektronisches Amtsblatt der Marktgemeinde Metnitz) in Kraft.

Der Bürgermeister:

Peter Grabner

## **Erläuterung zur Abänderung der Verordnung Bebauungsplan (nunmehr genereller Bebauungsplan) der Marktgemeinde Metnitz.**

### Generell

Entsprechend dem seit 01.01.2022 rechtskräftigen Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) hat die Gemeinde die Verpflichtung die Örtlichen Entwicklungskonzepte, die Flächenwidmungspläne und die Bebauungsplanungen binnen 5 Jahren an die Bestimmungen des K-ROG 2021 anzupassen.

Entsprechend den Intentionen einer Planungshierarchie wäre zuerst das Örtliche Entwicklungskonzept anzupassen und nachfolgend, unter Berücksichtigung auch von aktuellen Planungszielsetzungen der Gemeinde, die Bebauungsplanungen.

§ 50 Abs. 1 des K-ROG 2021 sieht - ergänzend zu verpflichtenden Änderungen von Bebauungsplanungen gemäß Abs. 2 - vor, dass der generelle Bebauungsplan (textlicher Bebauungsplan gemäß K-GplG 1995) aus wichtigen Gründen geändert werden darf.

Die gegenständlichen Änderungen des generellen Bebauungsplanes erfolgen zur Lösung von wesentlichen Problematiken, welche im Zuge der praktischen Anwendung des Planungsinstrumentariums laufend auftreten. Dass die gegenständlichen Änderungen einer generellen Überarbeitung des generellen Bebauungsplanes vorgezogen werden ist für die Baubehörde erforderlich und nicht aufschiebbar. Zudem stehen die Änderungen nicht im Widerspruch zum absehbar erforderlichen Adaptionsbedarf des generellen Bebauungsplanes.

Die Überarbeitung des generellen Bebauungsplanes, welche auf Basis der Intentionen des K-ROG 2021 sowie auf aktuellen Grundlagenforschungen und Planungszielsetzungen der Gemeinde zu erfolgen hat, wird nach der Überarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes bzw. parallel dazu erfolgen. Ein Adaptionsbedarf des generellen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1993 ist gegeben.

Negative Umweltauswirkungen sind mit der gegenständlichen Verordnung nicht verbunden.

## Bebauungsbestimmungen

Ad 1.

Die Erhöhung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 auf 0,5 für das Bauland Wohngebiet erfolgt maßvoll und entspricht den Intentionen des K-ROG 2021 insbesondere im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und einer bessere Ausnutzung von Baugrundstücken. Bauland Wohngebiete sind ausschließlich im Gemeindehauptort Metnitz und im Gemeindesubzentrum Grades und damit in Siedungsschwerpunkten gemäß dem K-ROG 2021 festgelegt. Siedungsschwerpunkte sind gemäß gesetzlichen und raumordnungsfachlichen Intentionen vorrangig zu verdichten.

Dass die Erhöhung maßvoll zu beurteilen ist, ist auch aus den bestehenden GFZ-Festlegungen für die Baulandkategorie Kurgebiet mit 0,5 und für sonstiges Bauland mit 0,6 ableitbar.

Die GFZ-Festlegungen sind auf Basis einer umfassenden Grundlagenforschung im Zuge der generellen Überarbeitung des generellen Bebauungsplanes zu prüfen und allfällig auch anzupassen.

Ad 2.

Eine zeitgemäße Verdichtung und Weiterentwicklung der entsprechend der ortsplanerischen Konzeption vorrangig zu entwickelnden gewachsenen innerörtlichen Bereiche (Ortszentren), für welche die Baugrundstückskonfigurationen bereits bestehen und die vielfach auch nicht veränderbar sind bzw. eine Veränderung im Sinne einer geordneten Ortsentwicklung weder zweckmäßig noch erforderlich ist, sollte grundsätzlich nicht an der bestehenden Baugrundstückskonfiguration scheitern. Mit der Bindung der Ausnahmebestimmungen betreffend die GFZ und die Mindestgröße von Baugrundstücken an Kriterien wie Sicherheit, Gesundheit und Schutz des Ortsbildes sowie an eine positive Stellungnahme der Ortsbildpflegekommission erfolgt eine entsprechende Bedachtnahme auf die öffentlichen Interessen und es werden allfällige private Interessen an der intensiven und der ortsplanerischen Konzeption nicht entsprechenden Inanspruchnahme der Ausnahmebestimmung hintangehalten.

Gewachsene innerörtliche Bereiche sind insbesondere in den dicht verbauten und gemischt genutzten Ortszentren (Mischnutzung Wohnen und Landwirtschaft bzw. ergänzend mit zentralörtlichen Einrichtungen) von Metnitz, Grades und Laßnitz gegeben. Neubausiedlungen zählen jedenfalls nicht zu gewachsenen innerörtlichen Bereichen.

Festlegungen von zonal unterschiedlichen Bebauungsbedingungen (inkl. räumliche/zonale Abgrenzungen) sind im Zuge der Überarbeitung des generellen Bebauungsplanes zu prüfen und allfällig auch festzulegen.