

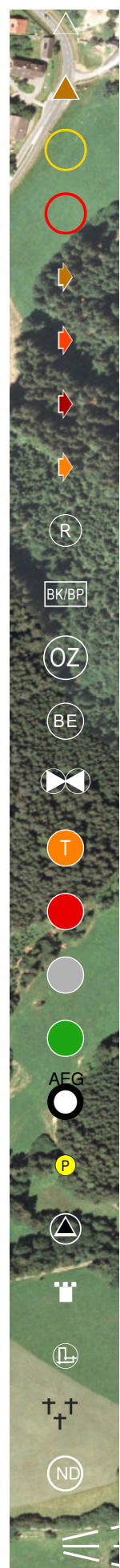
ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT GEMEINDE PÖRTSCHACH A. W.



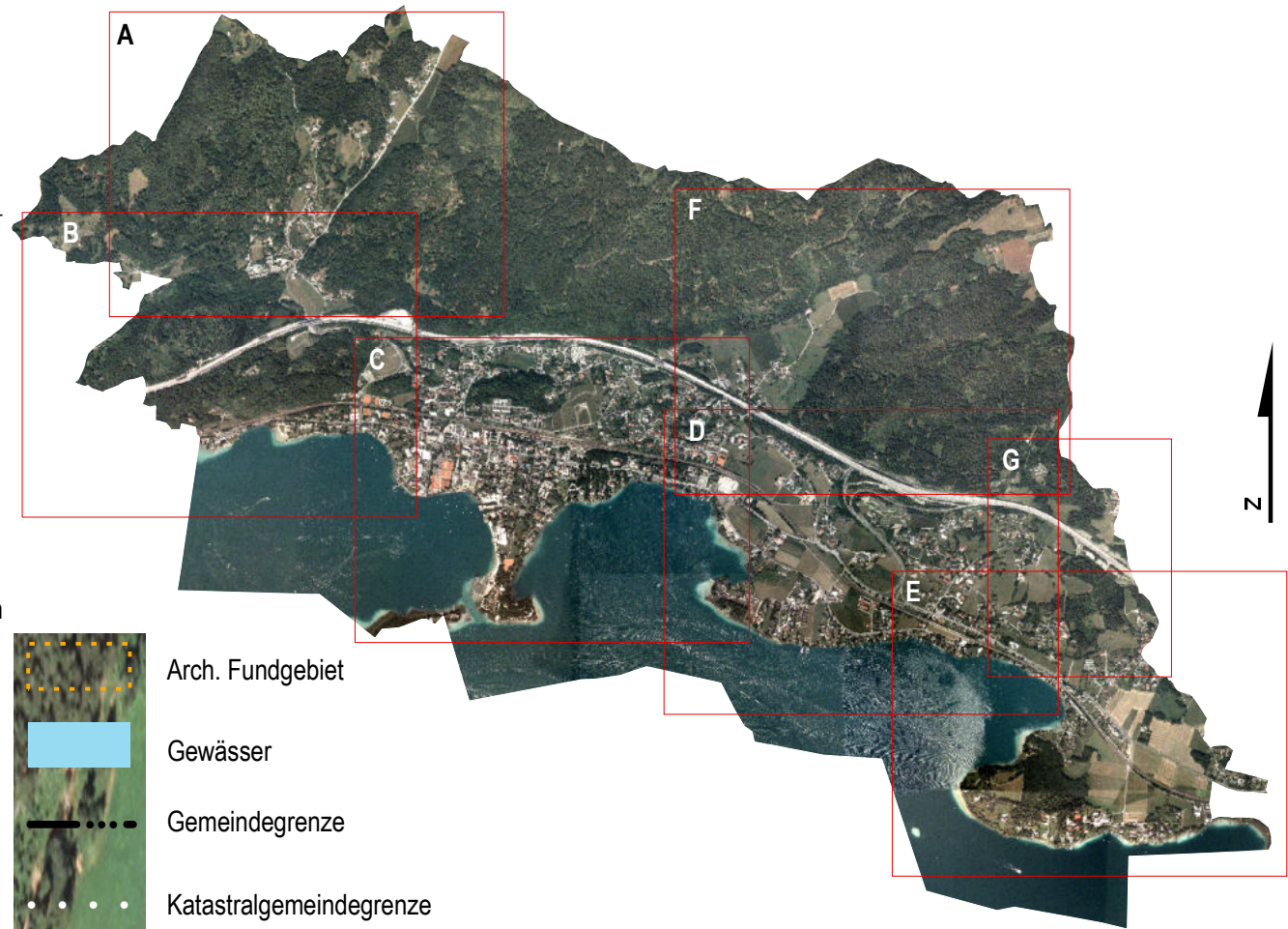
Mag. Dr. Silvester Jernej
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung



- Siedlungsgrenze absolut:¹
Aufgrund des Naturraumes oder des Ortsbildes
- Siedlungsgrenze absolut:¹
Rechtliche Einschränkungen oder technische Infrastruktur
- Siedlungsgrenze absolut: Naturraum od. Ortsbild
und rechtliche Einschränkungen oder techn. Infrastruktur
- Siedlungsgrenze relativ: Bei Wegfall der rechtlichen
Einschränkungen od. der bestehenden technischen Infrastruktur
gelten die Kriterien der relativen Siedlungsgrenze
- Siedlungsgrenze relativ²
- Grünverbindung - Freihaltezone
Siedlungstrennende und raumgliedernde Funktion
- Grünverbindung - Freihaltezone
Siedlungstrennende und raumgliedernde Funktion
- Geländestufe, Steilhang
keine Verbauung im Steilhangbereich
- Immissionsschutzstreifen
- Dörfliche Mischfunktion
- Sonderfunktion
- Wohnfunktion
- Wohn- und Tourismusfunktion
- Tourismusfunktion
- Geschäftliche-/Zentralörtliche Funktion
- Gewerbliche Funktion
- Grünlandfunktion,
Sport- und Erholungsfunktion
- Vorrangzone für den Fremdenverkehr
- Planungsziel - Tourismusfunktion
- Vorrangzone / -standort Freizeit
und Tourismusfunktion
Eine weitere Festlegung von Bauland innerhalb dieses
Bereiches ist nur für qualitative Verbesserungsmaßnahmen sowie
für maßvolle Erweiterungsvorhaben an Bestandsobjekten zulässig.
- Vorrangzone / -standort Naturraum
- Hochrangiges Straßennetz
- Hauptbahn
- Radweg



- Hofstelle (Eingliederung in das Dorfgebiet)
- Hofstelle eines land- und forstwirtschaftlichen
Betriebes
- Bestehender Siedlungssplitter
in freier Landschaft³
- Keine weitere Siedlungsentwicklung⁴
- Entwicklungsrichtung dörfliche Mischfunktion
Entwicklung ausgehend von der bestehenden Verbauung -
"Siedlungsentwicklung von innen nach außen"
- Entwicklungsrichtung Wohnfunktion
- Entwicklungsrichtung geschäftliche/zentralörtliche
Einrichtungen
- Entwicklungsrichtung Wohn- und Tourismusfunktion
- Rückwidmung erforderlich bzw. überlegen
- Teilbebauungskonzept bzw. Teilbebauungsplan
mit od. Zonierung, Parzellierung und Erschließung
(nach Maßgabe der örtlichen Situation) - Masterplan
- Schaffung oder Gestaltung eines Ortszentrums
- Die Baulandeignung ist im Folgeverfahren
abzuklären
- Möglichkeit einer Torsituation
- Möglicher Standort für touristische Nutzung /
Tourismusfunktion
- Möglicher Standort für geschäftliche Nutzung
- Möglicher Standort für gewerbliche Nutzung
- Möglicher Standort für Erholungsfunktion
- Standort für alternative Energiegewinnung
und Nahwärmeversorgung
- Parkplatz
- Altlast
- Ruine
- Denkmalgeschützte bauliche Anlage
- Friedhof
- Naturdenkmal
- Fernwirksamkeit baulicher Dominanten



- Arch. Fundgebiet
- Gewässer
- Gemeindegrenze
- Katastralgemeindegrenze
- u.a. sind die Oberflächenwässer
im Folgeverfahren abzuklären
- Fußnote -
siehe Erläuterungen Textteil
- Biotop
- Landschaftsschutzgebiet
- Natura 2000 - Gebiet
- Quell- bzw.
Brunnenschutzgebiet

- SP Sportanlage allgemein
- VA Veranstaltungsstätte
- GÄ Gärtnerei



1. Die Aussageschärfe der Siedlungsgrenze ist bei absoluten Siedlungsgrenzen mit der Pfeilspitze festgelegt. Eine geringfügige Überschreitung ist nur bei spezieller Geländesituation, Parzellenkonfiguration, baulicher Einpassung und bei Wegfall der rechtlichen Einschränkungen od. der bestehenden tech. Infrastruktur möglich
2. Bei relativen Siedlungsgrenzen (gelbe Dreiecke) kann nach Maßgabe der örtlichen Situation (vgl. §3 Abs.1, K-Gplg 1995) eine geringfügige Abweichung (im Ausmaß einer durchschnittlichen Parzellentiefe für ein Einfamilienhaus) erfolgen. Bei darüber hinausgehendem Bedarf ist ein Überspringen der Siedlungsgrenze mittels Raumordnungsgutachten zu begründen. Ein Überspringen der relativen Siedlungsgrenze kann erst erfolgen, wenn die innenliegenden, angrenzenden Freiflächen (Baulandpotentiaflächen) zu einem überwiegenden Teil bebaut sind (~70%) und sämtliche Erschließungsvoraussetzungen vorhanden sind.
3. Ein Bestandsobjekt / Bestandsgruppe ist widmungsmäßig prinzipiell um ein weiteres (Wohn-) objekt erweiterbar. In Ausnahmefällen, in denen es zu einer Verdichtung nach innen kommen kann, sind widmungsmäßig mehrere zusätzliche Wohnobjekte auf Basis eines Standortgutachtens möglich.
4. Die Signatur zielt auf das Bestandsobjekt ab, das lediglich im Sinne der Ktn. Bauordnung §14 Abs. 1 lit. B erweiterbar ist – d.h., dass das Ausmaß eines Haupthauses um max. 15% der Geschosßfläche od. höchstens 20% der Kubatur erweiterbar ist. Eine einmalige Widmungserweiterung zur Qualitätsverbesserung im Sinne der Errichtung untergeordneter Nebengebäude (z.B. Garage) unter Ausschluss von Wohnnutzungen ist zulässig.

PLANSATZ

- ⊙ Übersichtskarte Gemeindegebiet – Administrative Gliederung
- ⊙ Naturschutzrechtliche Festlegungen – Naturräumliche Nutzungsbeschränkungen
- ⊙ Siedlungsstruktur und Flächennutzung – Technische Infrastruktur
- ⊙ Siedlungsstruktur – Funktionale Gliederung
- ⊙ Siedlungsleitbilder 1:5000 - Plan: a-g
 - Legende
 - Sonderinformation

Sonderinformation zu den Festlegungen in den Siedlungsleitbildern

- (1)** Geschäftliche Funktion (Eignungsstandort Handelsfunktion – nördlich der Bundesstraße) ergänzt mit einer multifunktionalen Nutzung auf der Südseite der Bundesstraße. Diese bedeutet, dass am Areal südlich der Bundesstraße temporär Akzente gesetzt werden können (z.B. Marktwiese, diverse Veranstaltungen...). Demzufolge handelt es sich um keine Potentialfläche die eine Baulandwidmung erfordert.
- (2)** Touristische Funktion ↔ Eignungsstandort Tourismus – diese Fläche soll für eine touristische Nutzung bzw. Erholungsfunktion genutzt werden. Infolge der naturräumlichen Lage handelt es sich grundsätzlich um einen Eignungsstandort für eine touristische Einrichtung bzw. Erholungseinrichtung. Ferner kann auch ein öffentlicher Seezugang geschaffen werden.
- (3)** Eine Neutralisierung der Siedlungsgrenze ist bei Vorliegen eines umfassenden Erschließungskonzeptes (beinhaltet sämtliche Aufschließungsfragen) möglich. Weiters ist die Erstellung eines Teilbebauungsplanes erforderlich, welcher u.a. eine Stufenweise Widmungserweiterung vorsieht. Eine Erweiterung ist bei ~70% Bebauung der Stufe möglich.
- (4)** „Werzer Arena“ – bei der Fläche handelt es sich um ein hochwertiges Entwicklungspotential für eine touristische Einrichtung. Demzufolge ist auch bei einer Änderung der gegenwärtigen Nutzung die touristische Funktion zu erhalten – bedeutende touristische Infrastrukturfläche!
Bei einer Errichtung einer Hotelanlage sind Apartmentbetten im Ausmaß von ca. 30% in Relation zu gewerblichen/touristischen Betten möglich. Das bedingt aber auch eine genaue Festlegung und Trennung dieser im Gesamtkomplex: erste Reihe Hotel und zweite Reihe Apartmenthausanlage. Die Gesamtsituation ist folglich in einem Teilbebauungsplan in Form eines integrierten Verfahrens abzuführen.
- (5)** Die bewaldeten Kogel haben eine siedlungstrennende bzw. siedlungsgliedernde Funktion und sind zu erhalten – sind auch unmittelbare Naherholungsflächen.

(6) Gewerbliche Nutzung – Standort für ortsverträgliches Kleingewerbe

Die Fläche dient zur Ansiedlung von Klein- und Mittelbetrieben ohne erhebliche Umweltbelastungen. Erforderlich ist die Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes inkl. verkehrstechnischer Lösung. Ferner ist die Ansiedlung von Lebensmittel- und Endverbrauchermarkten nicht zulässig. Verkaufsflächen sind nur dann gestattet, wenn sie in einem Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung am Standort stehen und ausschließlich die vom Gewerbebetrieb erzeugten oder verwendeten Produkte angeboten werden.

(7) Pritschitz – Sicherstellung von einem nicht als Bauland festgelegten Areal für Entwicklungsmöglichkeiten des Fremdenverkehrs. Bei Vorlage eines konkreten Vorhabens ist eine umfassende Beurteilung / Begutachtung erforderlich (Einzelverfahren). Unter anderem ist die Baulandeignung zu prüfen.

(8) Bei einer Rückwidmung des südlichen Bereiches (im Plan dargestellt mit einem „R“) ist im Abtausch eine geringfügige Arrondierung dieses Siedlungsbereiches Richtung Osten möglich (relative Siedlungsgrenze)

(9)

- Eine Widmung ist prinzipiell von einem positiven Nachweis der verkehrstechnischen Erschließung abhängig – in Abklärung mit der Bezirksforstinspektion, der Geologie, dem Naturschutz und dem Straßenbauamt der Gemeinde (Grundvoraussetzung - Straßenprüfung)
- Geringfügige Siedlungserweiterung im Abtausch mit der Rückwidmung der gewidmeten Fläche im nördlichen Bereich der gegenständlichen Parzelle - im Ausmaß einer ortsüblichen Bauparzelle
- Prüfung der Standorteignung – Geologie
- Der siedlungstrennende Grünkeil ist zur Strukturierung des Siedlungsbereiches in dieser Randzone aufrechtzuerhalten – innerhalb dieser Freihaltezone sind lediglich Maßnahmen zur Erschließung der Fläche möglich, jedoch mit landschaftspflegerischer Begleitplanung
- Die gartengestalterischen Elemente für eine Gartennutzung in der Umgebung sind mit der Forst und dem Naturschutz abzuklären.

(10) Erforderlich ist die Erstellung eines Teilbebauungsplanes, welcher eine Stufenweise Widmungserweiterung nach Bebauungsfortschritt vorsieht. Bei ca. 70% Bebauung der Stufe ist eine Erweiterung möglich.

(11) Die Widmung ist erst bei ca. 70% Bebauung des angrenzenden Baulandes möglich.

(12) Erweiterung /Verbesserung der Infrastruktur beim Sallacher Bad

- Die Freifläche (Wiese) zwischen Strandbad und Bahnlinie stellt eine wesentliche Potentialfläche dar.
- Diese Freifläche ist funktionell in Verbindung zum Strandbad zusehen, da sie eine Lagegunst für die Erweiterung des Angebotes für eine freiraumbezogene Erholung (für Sport- und sportnahe Erholungsaktivitäten) sowie zur Entflechtung des bestehenden Verkehrsproblems (Parkplatzproblem) in den Sommermonaten aufweist (Vorrangfläche für freiraumbezogene Erholung).

Aufwertung der touristischen Struktur durch Ergänzung des Angebotes!

(13) Die dargestellte Breite des Immissionsschutzstreifens im ÖEK ist nur symbolisch. Die tatsächliche Strukturierung/Nutzungsfestlegung des Streifens (nördlich der Bahntrasse) im Hinblick auf eine Widmungsfestlegung erfolgt im Widmungsverfahren auf der Basis eines lärmtechnischen Gutachtens.

(14) Eine Baulanderweiterung ist im Abtausch mit der Rückwidmung des südlichen Bereiches (im Plan dargestellt mit einem „R“) durchführbar.

Die Widmung ist weiters prinzipiell von einer positiven Stellungnahme der Bezirksforstinspektion und dem fachlichen Naturschutz abhängig

(15) Sanierungen am Bestand sind möglich, etwaige Erweiterungen sind jedoch mit dem Naturschutz abzuklären.

(16) Bei Widmungsansuchen auf den gegenständlichen Flächen ist eine Abklärung mit dem Naturschutz erforderlich.



**Örtliches Entwicklungskonzept
Gemeinde Pörschach a. W.**

PROJEKTL EITUNG: Mag. Dr. Silvester Jernej	
Maßstab: 1:5000 (Org. maßstab)	Datei: ArcGis Projekt Pörschach
Ausschnitt: BLATT_A	Datum: Beschluss-19.07.2012

Mag. Dr. Silvester Jernej
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Kloogener Str. 9a
9100 Volkermarkt
T: +43 (0) 42 32/22 700
F: +43 (0) 42 32/43 10 15
M: +43 (0) 650/922 47 37
silvester.jernej@raumplanung.at



Kriegerfurter Str. 9a
 9100 Volkermarkt
 T +43 (0) 42 32/22 700
 F +43 (0) 42 32/43 10 15
 M +43 (0) 650/922 47 97
 silvester.jernej@gmx.at
 silvester.jernej@gmx.at

Mag. Dr. Silvester Jernej
 Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

PROJEKTL EITUNG: Mag. Dr. Silvester Jernej	Datei: ArcGis Projekt Pörschach	Datum: Beschluss-19.07.2012
Maßstab: 1:5000 (Org.maßstab)	Ausschnitt: BLATT_B	

**Örtliches Entwicklungskonzept
 Gemeinde Pörschach a. W.**





Klagenfurter Str. 9a
 9100 Volkermarkt
 T +43 (0) 42 32/22 700
 F +43 (0) 42 32/43 10 15
 M +43 (0) 650/922 47 37
 silvester.jernej@gmx.at
 silvester.jernej@complaning.at

Mag. Dr. Silvester Jernej
 Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

PROJEKTLEITUNG: Mag. Dr. Silvester Jernej
 Datei: ArcGis Projekt Pörtltschach
 Datum: Beschluss-19.07.2012

Massstab: 1:5000 (Org.mafstab)
 Ausschnitt: BLATT_D

**Örtliches Entwicklungskonzept
 Gemeinde Pörtltschach a. W.**



**Örtliches Entwicklungskonzept
Gemeinde Pörtltschach a. W.**

PROJEKTL EITUNG: Mag. Dr. Silvester Jernej	Datei: ArcGis Projekt Pörtltschach
Maßstab: 1:5000 (Org. maßstab)	Datum: Beschlus-19.07.2012
Ausschnitt: BLATT_E	

Mag. Dr. Silvester Jernej
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Ingenieur Str. 9a
9100 Volkermarkt
T: +43 (0) 42 32 22 700
F: +43 (0) 42 32 43 10 15
M: +43 (0) 650 192 2 47 97
silvester.jernej@raumplanung.at



KG PÖRTSCHACH AM SEE

KG SALLACH

Bannwald

Gaisrücken

Käte

Sallacher Berg

Winklern

Rumasch

Zuschlag

Bröck-Ostermann

Aussichtswarte Karawankenblick

KG SALLACH

Sallacher Berg

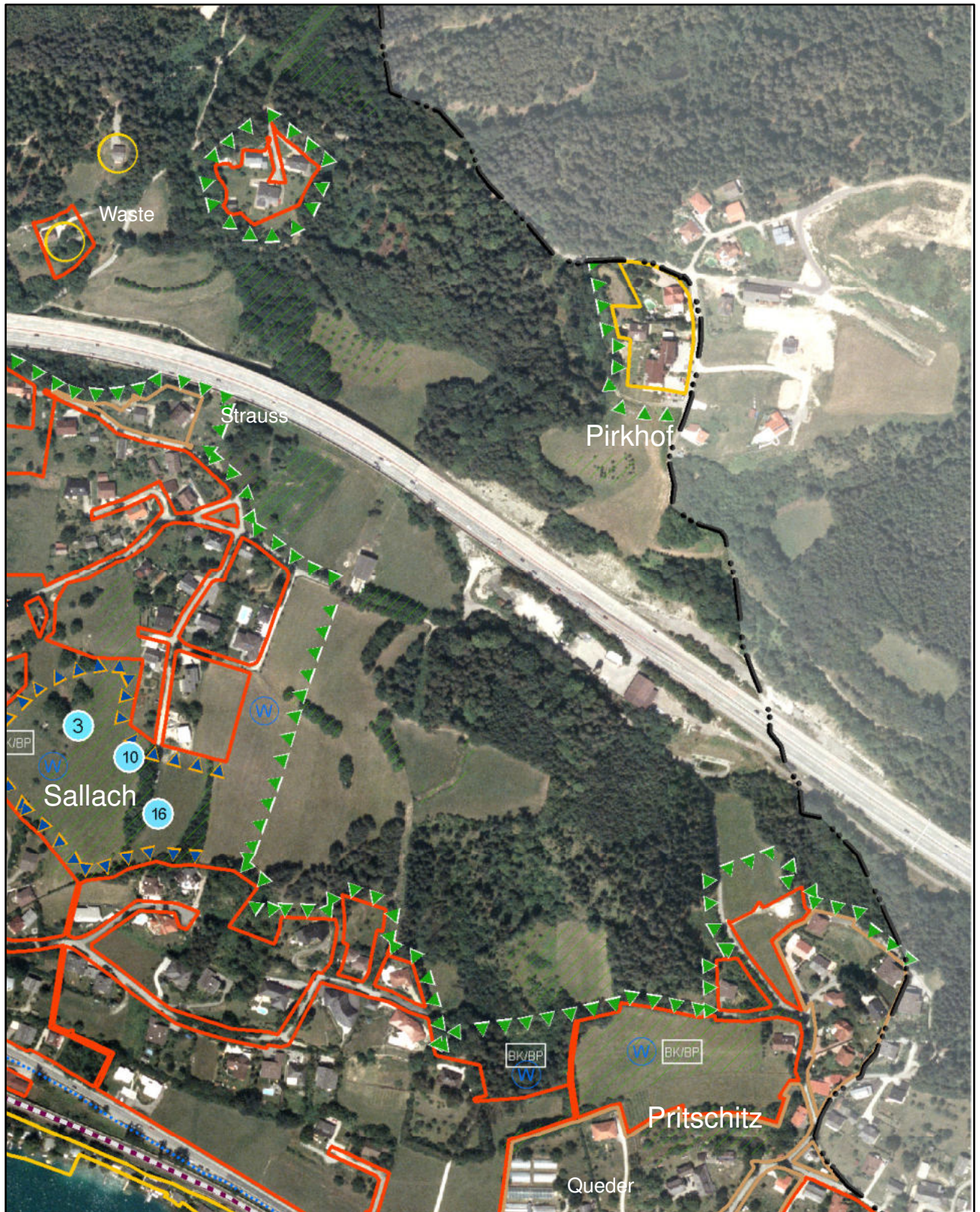
Waste



Mag. Dr. Silvester Jernej
 Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
 Kriegerfurter Str. 9a
 9100 Volkermarkt
 T +43 (0) 42 32 22 700
 F +43 (0) 42 32 43 10 15
 M +43 (0) 650 192 2 47 37
 silvester.jernej@raumplanung.at

PROJEKTL EITUNG: Mag. Dr. Silvester Jernej	Datei: ArcGis Projekt Pörtschach
Maßstab: 1:5000 (Org.maßstab)	Datum: Beschluss-19.07.2012
Ausschnitt: BLATT_F	

Örtliches Entwicklungskonzept Gemeinde Pörtschach a. W.



Örtliches Entwicklungskonzept

GEMEINDE PÖRSCHACH A. W.

PROJEKTLEITUNG: Mag. Dr. Silvester Jernej			
Masstab: 1:5000 (Org. maßstab)	File: ArcGis Projekt Pörschach	 Mag. Dr. Silvester Jernej Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung	
Ausschnitt: BLATT_G	Datum: Beschluss - 19.07.2012		
		Klogenfurter Str. 9a 9100 Völkermarkt T: +43 (0) 42 32 / 22 700 F: +43 (0) 42 32 / 43 10 15 M: +43 (0) 650 / 922 47 37 silvester.jernej@bg-raumplanung.at	