



Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde Berg im Drautal vom 27.03.2025, Zahl: 031-3/2025/BBPL-VO,
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 Gemeinde Berg im Drautal vom 07.12.2021, Zl.: 031-2-2021, mit welcher für die im Flächenwidmungsplan als Bauland festgelegten Flächen ein Bebauungsplan (nunmehr genereller Bebauungsplan) erlassen wurde, wird wie folgt geändert:

1. Im § 2 wird der Punkt (2) durch folgenden Wortlaut ersetzt:

Vom Abs (1) ausgenommen sind als Bauland-Dorfgebiet-Sonderwidmung-Freizeitwohnsitz festgelegte Flächen; sowie kleinere bereits als Bauland festgelegte Flächen (Bestandsflächen). Auf diesen Bestandsflächen dürfen jedoch nur eingeschossige Nebengebäude ohne Feuerungsanlagen und Aufenthaltsräume, wie Garagen/Carports, Werkzeughütten, Geräteschuppen oder Ähnliches errichtet werden.

2. Im § 3 Abs (4) a) wird die Festlegung 0,45 durch die Festlegung 0,6 ersetzt

Im § 3 Abs (4) b) wird die Festlegung 0,5 durch die Festlegung 0,6 ersetzt

Im § 3 Abs (6) wird die Festlegung 1,20 m durch die Festlegung 1,80 m ersetzt

Im § 3 wird der Abs (9) mit folgendem Wortlaut eingefügt:

Sofern der Schutz des Ortsbildes dies erfordert, können die unter Abs 4 festgelegten Werte zur maximalen baulichen Ausnutzung von der Baubehörde verringert werden.

3. Nach § 5 Abs (2) wird der Abs (2a) mit folgendem Wortlaut eingefügt:

Dachgauben und sonstige Konstruktionen zur Belichtung von Dachgeschoss-Räumen dürfen insgesamt maximal 2/3 der jeweiligen Traufenlänge betragen.

4. Im § 6 wird der Abs (1) durch folgenden Wortlaut ersetzt:

Je Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück, oder in dessen unmittelbarer Nähe mindestens zwei (2) PKW-Parkplätze vorzusehen.

Die Mindestgröße von PKW-Abstellplätzen wird mit 2,50 x 5,00 m festgelegt.

Artikel II

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

Der Bürgermeister
Wolfgang Krenn

Erläuterungsbericht

„GENERELLER BEBAUUNGSPLAN“

Gemeinde Berg im Drautal

1) VORWORT

Der Gemeinderat hat, gemäß § 47 des Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 – K-ROG 2021 idgF, in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, den überörtlichen Entwicklungsprogrammen, dem Örtlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan für die als Bauland gewidmeten Flächen durch Verordnung einen generellen Bebauungsplan zu beschließen. Er ist den Erfordernissen des Landschaftsbildes und des Ortsbildes anzupassen. Er hat die Bebauung nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Durch den § 47 Abs. 6 werden die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Eine Reihe von Bestimmungen ist in jeden Bebauungsplan obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke (VO § 2), deren bauliche Ausnutzung (VO § 3), die Geschossanzahl oder die Bauhöhe (VO § 5) und das Ausmaß der Verkehrsflächen (VO § 7).

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 Adaptionsbedarfes des generellen Bebauungsplanes.

Die Grundlage dieser Verordnung bildet der textliche Bebauungsplan der Gemeinde Berg im Drautal vom 07.12.2021, Zahl: 031-2/2021. Die gegenständliche Überarbeitung, 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. Der Adaptionsbedarf des Generellen Bebauungsplanes leitet sich vor allem aus den Problemstellungen laufender Bauverfahren ab.

2) Strukturanalyse

Lage im Raum

Die Gemeinde Berg im Drautal liegt im Oberen Drautal, dem wichtigsten inneralpinen Längstal Kärntens. Sie liegt damit direkt in der Mitte an der Straßen- und Bahnverbindung zwischen Spittal an der Drau und Lienz. Das Gemeindegebiet erstreckt sich von der Kreuzeckgruppe im Norden (nördliche Gemeindegrenze) bis in die Gipfelbereiche der Gailtaler Alpen im Süden (südliche Gemeindegrenze). Die Gemeinde wies mit 01.01.2024 1.233 Einwohner auf.

Naturraum

Das Gemeindegebiet hat eine Nord-Süd-Ausdehnung von etwa 13 km, die Ost-West-Erstreckung beläuft sich auf 4 bis 6 km. Es hat im Norden Anteil an der Kreuzeckgruppe, die höchste Erhebung im Gemeindegebiet ist die Grafische Tristen mit 2.553 m. Im Süden reicht das Gemeindegebiet bis in eine Seehöhe von 2.247 m (Mitterkofel) auf die Gailtaler Alpen. Der Talboden, der in diesem Bereich etwa 1,5 km breit ist, liegt etwas über 600 m Seehöhe.

Das Gemeindegebiet weist also eine recht einfache Topografie auf: Im Süden die Nordflanken der Gailtaler Alpen, in der Mitte der ost-west-verlaufende Talboden der Drau und im Norden die Südabhänge der Kreuzeckgruppe. Das größte Schutzgebiet in der Gemeinde Berg im Drautal ist das 67 ha große Europaschutzgebiet „Obere Drau“. Dieses deckt die Uferbereiche der Drau und der Feistritz ab.

Gemäß Bodenfunktionsbewertung befinden sich die für die Grünlandwirtschaft am besten geeigneten Böden auf den moränenbedeckten Hängen der sonnseitigen Terrassen, wobei die Produktionsfunktion am Talboden in Richtung der Drau stetig zunimmt. Unmittelbar am Fluss wird diese durch Staunässe, temporär hohen Grundwasserstand und Überflutungen gemindert.

Siedlungsstruktur

Der Hauptort Berg im Drautal entstand als Haufendorf am Schwemmkegel des Berger Baches. Der Siedlungsraum erstreckt sich beiderseits, wobei am rechten Ufer die Pfarrkirche samt Friedhof und das Gemeindeamt liegen. Linksufrig und durch die obere der beiden querenden Brücken verbunden, liegen Mehrzweckhalle, Nahversorger samt Postpartner, Feuerwehr und mehrere Gastronomiebetriebe. Im Hauptort befinden sich somit die wesentlichen zentralen Einrichtungen der Gemeinde.

Die Siedlungsstruktur ist im **historischen Kern** durch die landwirtschaftlichen Gebäude geprägt. Diese zeichnen sich, wie für ein Haufendorf typisch, durch die relativ großen Kubaturen auf kleinen Grundstücken aus. Die Gebäude erreichen bis zu 3 Geschoße und sind überwiegend mit steilen Satteldächern versehen.



Abbildung 1: Hauptort Berg im Drautal (Quelle: LWK ZT GmbH)

Die historischen, kompakten Siedlungsstrukturen hielten bis in die späten 1950er-Jahre bestand. Mit dem wirtschaftlichen Aufschwung der Nachkriegszeit und mit Aufkommen des Individualverkehrs wurde der Hauptort Richtung Süden vor allem durch Einfamilienhäuser erweitert. In den letzten Jahrzehnten sind zudem am südlichsten Siedlungsrand mehrere großvolumige Mehrgeschoßwohnbauten entstanden.



Abbildung 2: Hauptort Berg im Drautal (Quelle: LWK ZT GmbH)

Die **bauliche Dichte** im Zentrum ist daher relativ hoch, aber auch in den ländlichen Siedlungskernen ist die Bebauungsdichte in Relation zum Umland und den Streusiedlungsgebieten höher. Verstärkt wird der Umstand einer hohen baulichen Ausnutzung (GFZ) durch vergleichsweise geringe Grundstücksgrößen. Die Siedlungskerne gruppieren sich meist um Kirchen, wobei das Einfamilienhaus die vorherrschende Bauform der jüngeren Siedlungserweiterungen darstellt.



Abbildung 3: Luftbild Hauptort Berg (Quelle: KAGIS)



Abbildung 4: Hauptort Berg im Jahr 1998 (Quelle: KAGIS)



Abbildung 5: Hauptort im Franziszeischen Kataster (Quelle: KAGIS)

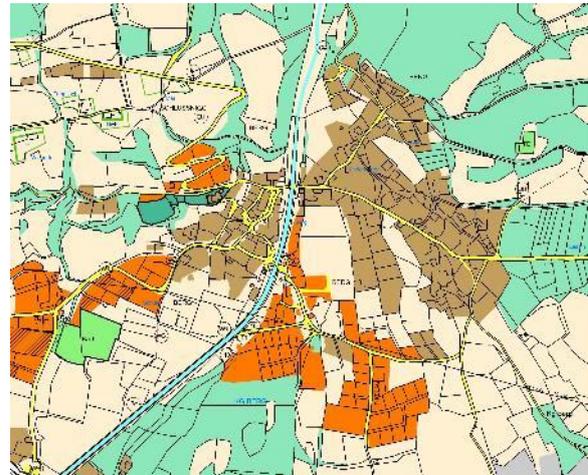


Abbildung 6: Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

Tratten

Die Ortschaft Tratten hat eine Zweiteilung in einen touristisch geprägten Nordostbereich und einen Ortsteil im Südwesten mit überwiegender Wohnnutzung. Großmaßstäbliche Beherbergungsbetriebe mit teilweiser Außenraumgestaltung sowie Freizeiteinrichtungen wie Tennis-, Sport- und Golfplatz prägen das Bild. Die Siedlungserweiterung durch Einfamilienhäuser ist neueren Datums. Markant ist die einreihige Häuserreihe entlang der Hochspannungsleitung, die einen Großteil der Wohnnutzung ausmacht. Tratten kann nicht als gewachsene Ortschaft bezeichnet werden.



Abbildung 7: Tratten mit Blick Richtung Süden (Quelle: LWK ZT GmbH)

Die ländlichen Siedlungskerne von **Feistritz**, **Frallach**, **Goppelsberg** und **Oberberg** erstrecken sich meist als Haufen- oder Straßendorf von der Kirche ausgehend. Hier prägen schmale Gassen und dichte Bauweisen den historischen Ortskern. In Relation zu jüngeren Wohnsiedlungen in Berg und Tratten, charakterisieren unstrukturierte Grundstückspartzellierungen die ländlichen Siedlungskerne. Die Gebäude weisen mehrheitlich eine Geschoßanzahl von zwei, maximal drei Vollgeschoßen auf.

Emberger Alm

Die Emberger Alm ist ein ehemaliges Almhüttendorf. Vor der Erschließung des Skigebietes gab es hier lediglich Almbewirtschaftung. Heute ist die Emberger Alm ein zweisaisonal genutzter Tourismusort, die Besiedelung ist durch Pensionen, Gastwirtschaften, vor allem jedoch durch zahlreiche Alm- bzw. Ferienhütten gekennzeichnet. So konnte die Emberger Alm – gemessen an ihrer touristischen Nutzung – ihr Erscheinungsbild als Almhüttendorf durchaus einigermaßen erhalten. Die einzelnen Almhütten sind jedoch teilweise etwas verstreut, so dass ein zusammenhängendes Bild des Almhüttendorfes dadurch etwas gestört wird. Als

Ortschaft im eigentlichen Sinn kann die Emberger Alm schon aufgrund ihrer Lage hoch oberhalb des Drautales dennoch nicht bezeichnet werden.

Emberg und Schlussnig bilden keine Ortskerne, sondern stark zersiedelte ländliche Siedlungsbereiche, die vorwiegend durch Agglomerationen von Wohnobjekten rund um Hofstellen entstanden sind. Gerade in Schlussnig erwirkt die Gunstlage der räumlichen Nähe zum Hauptort die Weiterentwicklung der Wohnfunktion. Das restliche Siedlungsgebiet der Gemeinde Berg in Drautal ist geprägt von Hofstellen in Einzellage.



Abbildung 8: Streusiedlungsgebiet (Quelle: LWK ZT GmbH)

3) ZIELSETZUNGEN DER VORLIEGENDEN REVISION

Der Bebauungsplan der Gemeinde Berg im Drautal stammt im Kern aus dem Jahr 1993 und wurde seither mehrmals einer Optimierung unterzogen. Es bedarf einer Überarbeitung, um den zeitlichen Anforderungen zu entsprechen und der Gemeinde zukünftig eine adaptierte Grundlage für bauliche Entscheidungen zu bieten. So wurden vor allem jene Bestimmungen adaptiert, bei denen sich in der praktischen Umsetzung ein Nachbesserungsbedarf herausgestellt hat.

4) ERLÄUTERUNGEN ZU DEN EINZELNEN BESTIMMUNGEN

Zu Punkt 1:

Die Ausnahme von der Mindestgröße der Baugrundstücke für „als Bauland-Dorfgebiet-Sonderwidmung-Freizeitwohnsitz“ festgelegte Flächen erfolgt im Sinne einer sparsamen Verwendung von Grund und Boden, da die erwähnten Flächen im gültigen Flächenwidmungsplan ausschließlich auf der Emberger- und Oberberger Alm ausgewiesen sind.

Zu Punkt 2:

Die Erhöhung der maximal zulässigen **Geschossflächenzahl** (GFZ) von 0,45 auf 0,60 für Bauland - Wohngebiet und Bauland - Dorfgebiet und von 0,50 auf 0,60 im Bauland - Kurgebiet entspricht den Intentionen des K-ROG 2021, insbesondere im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und einer besseren Ausnutzung von Baugrundstücken. Insbesondere im historischen Ortskern von Berg, aber auch in den dörflichen Siedlungskernen Oberberg, Goppelsberg und Frallach findet sich abschnittsweise bereits eine verdichtete Gebäudestruktur auf vergleichsweise kleinen Grundstücksflächen. Die Erhöhung der GFZ beruht je nach Siedlungsbereich im Gemeindegebiet auf unterschiedlichen Absichten.

Im Hauptort steht die quantitative Steigerung des Wohnraumangebots, die effektivere Ausnutzung bestehender Infrastruktur und des Öffentlichen Verkehrs sowie Nachhaltigkeit in der Siedlungsentwicklung (Reduzierung von Flächenversiegelung, kurze Wege etc.) im Vordergrund.

In den ländlichen Siedlungskernen dient eine Erhöhung der GFZ für bestehende Grundstücke einer Vermeidung von Zersiedlungstendenzen. Die Siedlungsgrenze kann im Örtlichen Entwicklungskonzept enger gefasst und eine Ausdehnung der Wohnbebauung in die Freie Landschaft vermieden werden. Ziel ist, das Wohneinheiten nicht primär am Ortsrand oder zwischen den Ortschaften, sondern im Siedlungsbereich, durch Aufstockung oder Erweiterung bestehender Einheiten errichtet werden. Durch die ehemals landwirtschaftliche Struktur sind zwischen Wohn- und ehemals landwirtschaftlich genutzten Objekten vergleichsweise große, als Bauland-Dorfgebiet gewidmete Freiflächen zurückgeblieben, welche sich mittels Grundstücksteilungen zur Schaffung neuer Bauparzellen aktuell etablierter Größenordnungen (rund 800 m²) eignen würden.

Außerdem wird durch die Erhöhung der bisher, im Vergleich zu generellen Bebauungsplänen vergleichbarer Gemeinden, mit 0,45 restriktiv festgelegten GFZ der bauliche Bestand, nicht nur im Hauptort, sondern auch in den ländlichen Ortskernen besser abgebildet. Daraus sind auch keine unverhältnismäßigen Auswirkungen auf das Ortsbild ableitbar, zumindest keine, die den Zielen und Grundsätzen des K-ROG 2021 widersprechen.

Das **Dachgeschoß** wird mit einer maximal zulässigen Höhe der Fußpfettenoberkante von 1,80 m, ausgehend von der Rohdeckenoberkante des Dachgeschoßes, definiert. Dachgeschoße mit einer Höhe der Fußpfettenoberkante von mehr als 1,80 m (gemessen ab Rohdeckenoberkante) sind als Vollgeschoße zu bemessen. Konkret wird dieser Schritt in einer besseren Ausnutzung von Dachgeschoßen begründet – Stichwort **Schaffung einer weiteren Wohneinheit im Bestand**.

Zusammenfassend bewirken die Erhöhung der GFZ, die Erhöhung der Fußpfettenoberkante sowie die Errichtung von großzügigen Gaupen(längen) die sparsame und ressourcenschonende Errichtung von zusätzlichem Wohnraum. Die gestiegenen Bau- und Mietpreise haben dazu geführt, dass die Eigenheimschaffung und der Neubau inkl. Grundkauf nur mehr für einen kleinen Teil der Bevölkerung möglich sind. Durch ggst. Maßnahmen wird auf den Trend zum **Ausbau bestehender Bausubstanz** zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten rechtlich reagiert. Die

angeführten Abänderungen sind wesentlich, um der Abwanderung aus dem Gemeindegebiet entgegenzuwirken.

Zusätzlich wird mit als Bauland gewidmeten Flächen sparsamer umgegangen, sie werden besser ausgenutzt. Die ebenen Flächen am Talboden rund um den Hauptort Berg sind sowohl für die Siedlungsentwicklung als auch für die Landwirtschaft von großem Interesse. Durch ggst. Änderungen wird neben dem zuvor angesprochenen finanziellen Aspekt eine Alternative der Verbauung der für die Landwirtschaft wichtigen Grünflächen geboten. Die Erhöhung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl entspricht somit den Intentionen des K-ROG 2021, insbesondere im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, einer Verdichtung der Bebauung, einer besseren Ausnutzung von Baugrundstücken und einem Erhalt landwirtschaftlich bewirtschaftbarer Nutzflächen.

Zu Punkt 3: Gaupen

Für die Errichtung von Gaupen gibt es im derzeit gültigen Bebauungsplan der Gemeinde Berg im Drautal keine Regelung. Um eine optisch zusätzliche Geschoßwirkung bei Hochziehen einer Dachgaupe über die gesamte Fassadenlänge zu vermeiden, wird die Gaupenlänge auf 2/3 der Traufenlänge begrenzt. Dieser Schritt dient dazu, negative Auswirkungen auf das Ortsbild vorzubeugen und künftig eine zumindest in Bezug auf die Gaupenlänge homogene bautechnische Ausführung sicherzustellen.

zu Punkt 4: Erhöhung der KFZ-Stellplätze

Die bisherige Anzahl von 1 Stellplatz pro Wohneinheit ist nicht mehr zeitgemäß. Aufgrund der dezentralen Lage der Gemeinde und des relativ hohen Pendleranteils weist die Gemeinde einen hohen KFZ-Anteil je Haushalt auf. Nicht zu vergessen sind darüber hinaus die erforderlichen Stellflächen für Besucher-KFZ. Die Gemeinde verfügt über relativ wenige öffentliche Stellflächen, aus diesem Grund sind wiederholt Gehsteige, Verkehrsinseln udgl. verparkt, was immer wieder zu verkehrstechnischen Problemen führt.

Stand: 25.03.2025