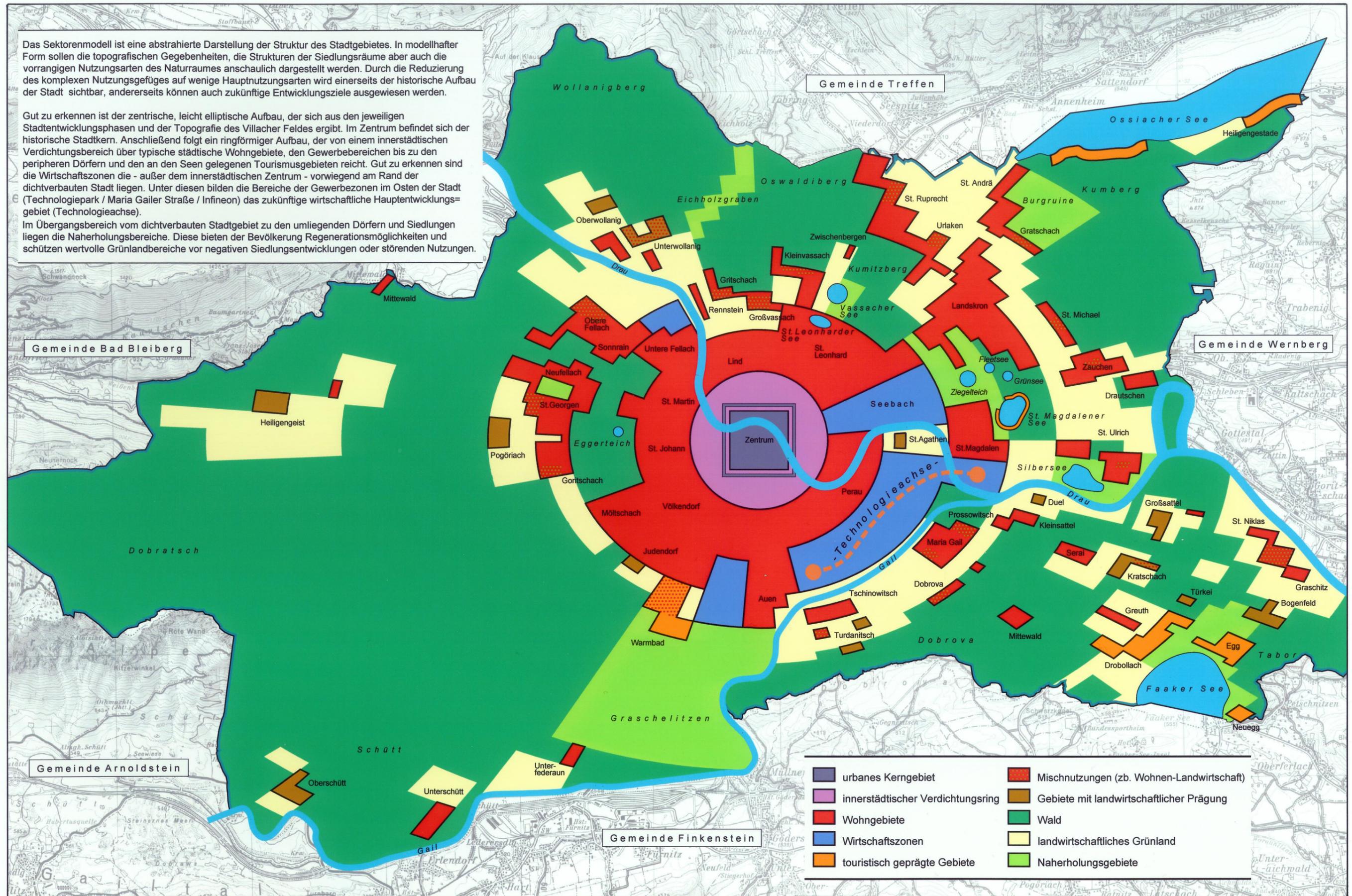


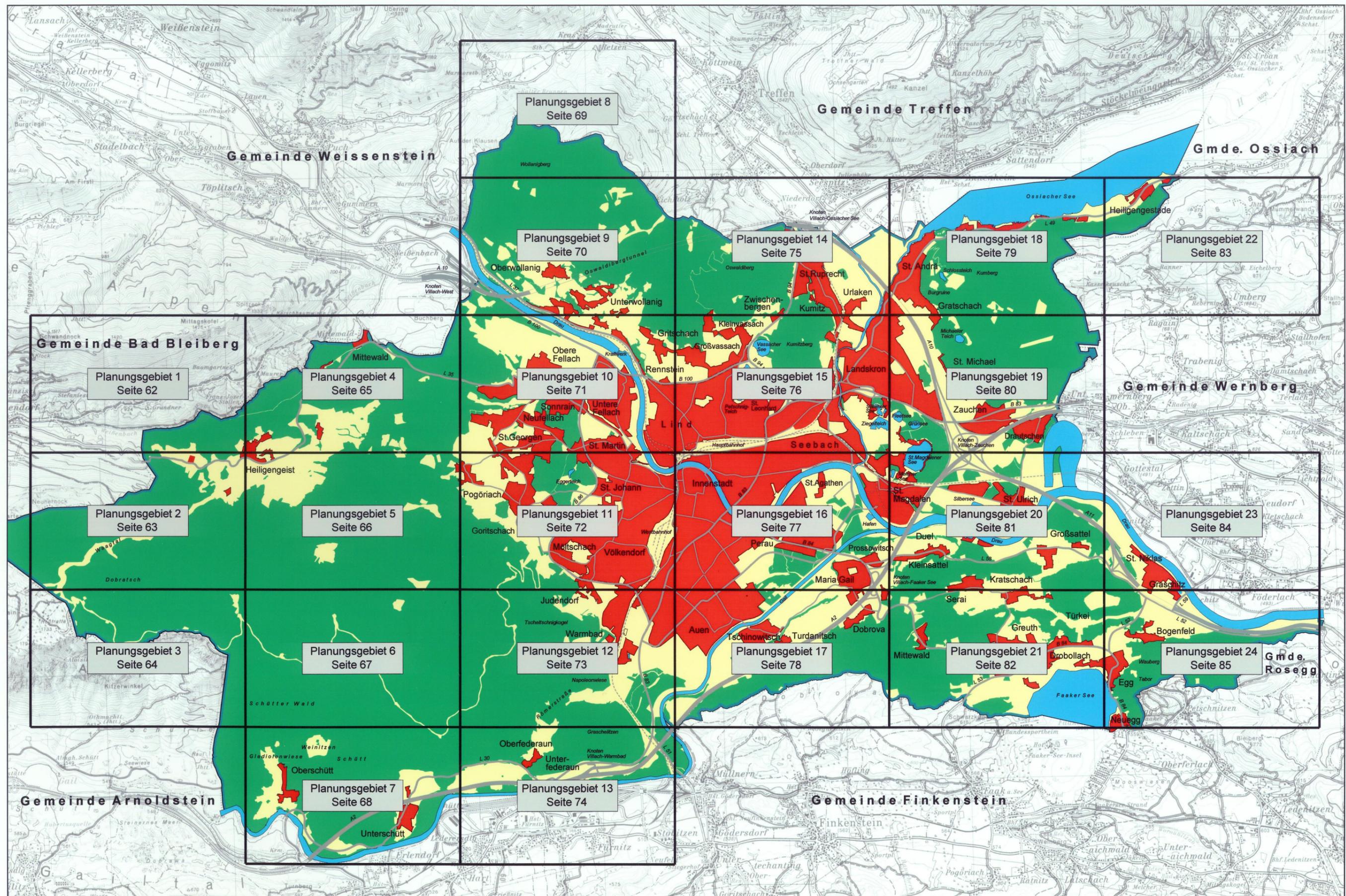
Das Sektorenmodell ist eine abstrahierte Darstellung der Struktur des Stadtgebietes. In modellhafter Form sollen die topografischen Gegebenheiten, die Strukturen der Siedlungsräume aber auch die vorrangigen Nutzungsarten des Naturraumes anschaulich dargestellt werden. Durch die Reduzierung des komplexen Nutzungsgefüges auf wenige Hauptnutzungsarten wird einerseits der historische Aufbau der Stadt sichtbar, andererseits können auch zukünftige Entwicklungsziele ausgewiesen werden.

Gut zu erkennen ist der zentrische, leicht elliptische Aufbau, der sich aus den jeweiligen Stadtentwicklungsphasen und der Topografie des Villacher Feldes ergibt. Im Zentrum befindet sich der historische Stadtkern. Anschließend folgt ein ringförmiger Aufbau, der von einem innerstädtischen Verdichtungsbereich über typische städtische Wohngebiete, den Gewerbebereichen bis zu den peripheren Dörfern und den an den Seen gelegenen Tourismusgebieten reicht. Gut zu erkennen sind die Wirtschaftszonen die - außer dem innerstädtischen Zentrum - vorwiegend am Rand der dichtverbauten Stadt liegen. Unter diesen bilden die Bereiche der Gewerbezone im Osten der Stadt (Technologiepark / Maria Gailer Straße / Infineon) das zukünftige wirtschaftliche Hauptentwicklungsgebiet (Technologieachse).

Im Übergangsbereich vom dichtverbauten Stadtgebiet zu den umliegenden Dörfern und Siedlungen liegen die Naherholungsbereiche. Diese bieten der Bevölkerung Regenerationsmöglichkeiten und schützen wertvolle Grünlandbereiche vor negativen Siedlungsentwicklungen oder störenden Nutzungen.



- urbanes Kerngebiet
- innerstädtischer Verdichtungsring
- Wohngebiete
- Wirtschaftszonen
- touristisch geprägte Gebiete
- Mischnutzungen (zb. Wohnen-Landwirtschaft)
- Gebiete mit landwirtschaftlicher Prägung
- Wald
- landwirtschaftliches Grünland
- Naherholungsgebiete



Siedlungsfunktionen

bestehende Siedlungsgebiete - bebaut

 urbanes Kerngebiet, zentralörtliche Funktion	 industrielle Nutzung
 Mischnutzung Wohnen-verträgliches Arbeiten	 Sonderflächen (mit Bezeichnung)
 vorwiegend Wohnnutzung	 kleine isolierte Siedlung (Beispiel Wohnnutzung)
 Tourismuszone, Mischnutzung Tourismus-Wohnen	 punktuelle Nutzung (Beispiel Wohnnutzung)
 ländliche Mischnutzung Landwirtschaft-Wohnen	 landwirtschaftliches Gehöft
 gewerbliche bzw. dem Gewerbe zugeordnete Nutzungen	

Baulandreserven

bestehende Siedlungsgebiete - un bebaut

 urbanes Kerngebiet, zentralörtliche Funktion	 ländliche Mischnutzung Landwirtschaft-Wohnen
 Mischnutzung Wohnen-verträgliches Arbeiten	 gewerbliche bzw. dem Gewerbe zugeordnete Nutzungen
 vorwiegend Wohnnutzung	 industrielle Nutzung
 Tourismuszone, Mischnutzung Tourismus-Wohnen	

Naturraumnutzung

Freie Landschaft, spezifische Grünraumnutzungen und Gewässer

 Wald	 punktuelle, spezifische Grünraumnutzung
 offene Flächen -Grünland-	 Gewässer (See, Bäche, Wassergräben)
 spezifische Grünraumnutzung	

Topographie

Infrastruktur, räumliche Orientierungshilfen

 Autobahn (mit Kurzbezeichnung)	 Bahnlinie
 Bundesstraße (mit Kurzbezeichnung)	 Fläche der ÖBB
 Landesstraße (mit Kurzbezeichnung)	 Liftanlage
 bedeutende Gemeindestraße	 Kirche, Kapelle, Ruine
 Gemeindestraße, Erschließungsstraße	 (570) Höhenangabe (Meter über Adria)
 Verkehrsknoten, Kreuzungsbereich	 Höhenschichtenlinien (Äquidistanz: 10m)

Nutzungseinschränkungen

Schutzgebiete, Gefährdungsbereiche, Bauverbotszonen u.ä.

 Naturschutzgebiet	 Bergbauberechtigung
 Landschaftsschutzgebiet	 Gewinnungsfeld
 Wasserschongebiet	 Rote bzw. Gelbe Zone lt. Gefahrenzonenplan
 Quelle	 Bauverbotszone (geologisch instabiles Gebiet)
 Überschwemmungsgebiet	 Naturdenkmal (mit Bezeichnung)
 Garnisonsübungsplatz (Militär)	 Geschützter Grünbestand (mit Bezeichnung)
 militärisches Sperrgebiet	 Erdgasleitung
 militärischer Wasserübungsplatz	 Erdölleitung
 äußerer und innerer Gefahrenbereich militärischer Munitionslager, Pulverlager etc.	 Stromleitung mit Gefahrenbereich

Planungsziele

nicht gewidmete, mittel- bis langfristige Siedlungsräume (Beispiele)

 vorwiegend Wohnnutzung	 ländliche Mischnutzung Landwirtschaft-Wohnen
 Tourismuszone / Mischnutzung Tourismus-Wohnen	 gewerbliche bzw. dem Gewerbe zugeordnete Nutzungen

Siedlungsraum

 Siedlungsgrenze Ortsbild	 Erstellung eines Bebauungs-/Verkehrskonzeptes
 Siedlungsgrenze Naturraum	 Bebauungsrichtung
 Siedlungsgrenze rechtl. Einschränkungen	 langfristiges Siedlungspotential (Beispiel Wohnnutzung)
 Baulandrückwidmung angestrebt	

Naturraum

 siedlungstrennende Grünkeile	 Zonen mit Bewuchs, Gewässerränder, Uferbereiche etc.
 Immissionsschutzbereiche	 Revitalisierungsflächen
 naturraumbezogene Gebiete	 Feuchtgebiete, Moore, Röhrichtbestände
 freizuhaltende Sichtbeziehungen	

Aufgabe des Örtlichen Entwicklungskonzeptes

Das Örtliche Entwicklungskonzept bildet die fachliche Grundlage für die planmäßige Gestaltung und Entwicklung des gesamten Gemeindegebietes. Die darin festgelegten Ziele und Maßnahmen gelten für einen Planungszeitraum von zehn Jahren. Als wichtigstes Instrument der Entwicklungsplanung dient es bei allen raumrelevanten Maßnahmen als Entscheidungsgrundlage. Die gesetzliche Basis bildet das Kärntner Gemeindeplanungsgesetz.

Das Örtliche Entwicklungskonzept beinhaltet verschiedene planungsrelevante Sachbereiche. So wurden bei der Zieldefinition neben naturräumlich/technischen auch wirtschaftliche, ökologische oder kulturelle Gegebenheiten berücksichtigt. Im Konzept, vor allem in den kartographischen Ausarbeitungen, wurde versucht, die unterschiedlichen Planungsbereiche zusammenzuführen und die Ziele und Maßnahmen möglichst einfach und anschaulich darzustellen. Neben konkreten, lokal begrenzten Planungsmaßnahmen sollen auch die großräumige Entwicklungsziele erkennbar sein. So können und sollen etwa die in den Plänen dargestellten Abgrenzungen nicht an Katastergrenzen fixiert werden. Unter Einhaltung der grundsätzlichen Ziele ermöglicht das Örtliche Entwicklungskonzept demnach durchaus gewisse "Planungstoleranzen".

Siedlungsfunktionen

bestehende Siedlungsgebiete - bebaut

	urbanes Kerngebiet, zentralörtliche Funktion		industrielle Nutzung
	Mischnutzung Wohnen-verträgliches Arbeiten		Sonderflächen (mit Bezeichnung)
	vorwiegend Wohnnutzung		kleine isolierte Siedlung (Beispiel Wohnnutzung)
	Tourismuszone, Mischnutzung Tourismus-Wohnen		punktueller Nutzung (Beispiel Wohnnutzung)
	ländliche Mischnutzung Landwirtschaft-Wohnen		landwirtschaftliches Gehöft
	gewerbliche bzw. dem Gewerbe zugeordnete Nutzungen		

Quelle: eigene Erhebung

Die einzelnen Kategorien stellen die angestrebten Funktionen der Siedlungsräume dar. Diese können jedoch nicht mit den Baulandkategorien nach dem Kärntner Gemeindeplanungsgesetz gleichgesetzt werden, welche die konkreten, tatsächlichen Nutzungen festlegen.

So können im Örtlichen Entwicklungskonzept innerhalb einer festgelegten Siedlungsfunktion gelegentlich andere Nutzungen liegen. Etwa ein landwirtschaftliches Gebäude oder eine kleiner, emissionsarmer Betrieb in der Kategorie "vorwiegend Wohnnutzung". Besonders markante bzw. flächenmäßig größere Fremdnutzungen sind meist explizit ausgewiesen. Die angestrebten Ziele der Siedlungsfunktionen müssen bei Planungsmaßnahmen, vor allem bei Widmungsfestlegungen, berücksichtigt werden.

Mit der Festlegung von Siedlungsfunktionen sollen folgende Ziele erreicht werden (demonstrativ):

- Vermeidung von Nutzungskonflikten
- räumliche Trennung verschiedenartiger Nutzungen
- Stärkung der Stadt- und Ortszentren
- räumliche Konzentration gewerblich-industrieller Nutzungen
- Nutzungsmischung miteinander verträglicher Nutzungen in Innenstadtbereichen
- Verringerung des Verkehrsaufkommens
- Verdichtung des bestehenden Baulandes

urbanes Kerngebiet, zentralörtliche Funktion

In diesem Bereich soll eine ausgewogene Nutzungsmischung angestrebt werden. Die Innenstadt soll wieder verstärkt als Wohnort genutzt werden aber auch wirtschaftlichen Aktivitäten Möglichkeiten bieten. Dabei ist auf eine verträgliche Mischung zu achten, um Nutzungskonflikten entgegenzuwirken. Lärm- oder emissionsintensive Nutzungen sind zu vermeiden. Zielsetzung ist in wirtschaftlicher Hinsicht eine Stärkung des Handels und in demographischer Hinsicht eine Zunahme der Wohnbevölkerung bei gleichzeitiger Vermeidung sozialer oder ethnischer Segregationen.

Mischnutzung Wohnen-verträgliches Arbeiten

Diese Kategorie stellt hauptsächlich eine Zone zwischen gewerblichen Arealen und Wohnsiedlungen dar. Damit soll ein "weicher" Übergang von arbeitsintensiven Nutzungen zu Wohn- Erholungsbereichen geschaffen werden. Zusätzlich wird eine Nutzungsmischung angestrebt, welche vor allem die urban geprägten Gebiete beleben soll. Damit werden monostrukturierte Gebiete in Innenstadtbereichen -und daraus resultierende Nutzungskonflikte- vermieden. Auf die "Verträglichkeit" der Nutzungen innerhalb der Kategorie, besonders zwischen Wohn- und Geschäfts-/Betriebsnutzungen, ist zu achten.

vorwiegend Wohnnutzung

Wohngebiete am Stadtrand und im Umland der Stadt (Reihenhaussiedlungen, Gruppenwohnbauten, Einfamilienhausbebauungen etc.). Der Grundfunktion Wohnen vorbehaltene Flächen. Anzustreben ist eine Verdichtung des bestehenden Baulandes in Form von Mehrfamilienwohnhäusern, Gruppenwohnbauten oder Reihenhaussiedlungen. Nutzungen, die den Bedürfnissen der Einwohner dienen (Geschäftshäuser, Garagen, Infrastruktureinrichtungen, Büros, Ordinationen etc.) sind innerhalb dieser Kategorie möglich.

Tourismuszone / Mischnutzung Tourismus Wohnen

In diesen Zonen -vor allem an den Uferbereichen der Seen und in Warmbad- mischen sich Wohnbauten mit Fremdenverkehrsbetrieben und Sport-/Erholungseinrichtungen. Neben einigen touristisch intensiver genutzten Bereichen, sind es meist Wohngebäude oder kleine Pensionen, welche diese Gebiete prägen. Entsprechend der Kärntner Tradition der Privatzimmervermietung können diese Gebiete auch zukünftig auf diese Weise genutzt werden. Besonderes Augenmerk ist auf eine allgemeine Qualitätssteigerung zu legen. Lärm- und emissionsintensive Nutzungen sind zu vermeiden bzw. -wenn sie touristischen Zwecken dienen- räumlich so zu konzentrieren, dass Nutzungskonflikte weitgehend vermieden werden.

ländliche Mischnutzung Landwirtschaft-Wohnen

Diese Kategorie finden wir vor allem im Bereich der alten Dorfkern rund um Villach. Die einst intensive landwirtschaftliche Nutzung wird heute zunehmend durch reine Wohngebiete abgelöst. Diese Nutzungsveränderung kann und soll auch nicht verhindert werden. Den Personen die sich in landwirtschaftlich geprägten Gebieten ansiedeln muss jedoch bewusst sein, dass sich das Wohnumfeld in einem Dorf zu jenem im reinen Wohngebiet unterscheidet.

gewerbliche, bzw. dem Gewerbe zugeordnete Nutzungen

Diese Siedlungskategorie weist die Geschäfts- und Gewerbebereiche Villachs aus. Neben den typischen Gewerbenutzungen (vor allem des Tertiären und Quartären Sektors) sind in diesen Bereichen auch andere Nutzungen wie z.B. lärm- und emissionsarme Klein- und Mittelbetriebe oder Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen möglich. Angestrebt werden soll eine möglichst effiziente Nutzung und Verdichtung des bestehenden Baulandes und eine räumliche Konzentration der Betriebe.

industrielle Nutzung

Eine industrielle Nutzung ist in Villach nur im Bereich der Ziegelei-/ Industriestraße (Treibacher-Chemische-Werke), im Bereich der Firma Lieferasphalt (Duel) und punktuell im Westen der Stadt (Firma Röfix) ausgewiesen. Auf die Vermeidung von Emissionen ist nach Möglichkeit zu achten, besonders zu angrenzenden Wohngebieten.

Sonderflächen

Als Sonderflächen sind jene Nutzungen ausgewiesen, welche die Siedlungsstruktur oder den Naturraum besonders prägen. Zusätzlich dienen sie in den Plandarstellungen als Orientierungshilfe. Die Kategorie "Sonderflächen" entspricht nicht der Definition "Sonderwidmung" nach dem Kärntner Gemeindeplanungsgesetz.

Siedlungsfunktionen (Fortsetzung)

kleine isolierte Siedlung

Kleine isolierte Siedlungen umfassen etwa drei bis zehn Einzelobjekte. Die vorherrschende Nutzungsart wird durch die Farbe der Siedlungskategorie dargestellt. Vorwiegend sind es kleine Wohnsiedlungen in Randlagen oder landwirtschaftlich geprägte Dorfkern. Da diese Nutzungen siedlungsgeographisch meist exponiert liegen, sind größere Baulandausweitungen zu vermeiden. Flächenmäßig kleine Siedlungserweiterungen sind jedoch möglich, wenn sie im direkten Anschluss an das bestehende Bauland erfolgen und zu keinen Nutzungskonflikten führen.

punktueller Nutzung

Einzelwidmungen bis zu ungefähr drei Objekten oder kleinräumige, spezifische Nutzungen. Die Nutzungsart wird durch die Farbe der Siedlungskategorie dargestellt. Jede Ausweitung ist zu vermeiden, abgesehen von kleinen Arrondierungen im direkten sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Nutzung.

landwirtschaftliches Gehöft

Freistehende landwirtschaftliche Gehöfte werden im Konzept eigens dargestellt, da sie das ländliche Erscheinungsbild Villachs bedeutend prägen. Diese Charakteristik soll weitgehend erhalten bleiben. Fremdnutzungen in Form von z.B. reinen Wohngebäuden (Erblassenschaft) sollen vermieden werden.

Baulandreserven

bestehende Siedlungsgebiete - unbebaut

	urbanes Kerngebiet, zentralörtliche Funktion		ländliche Mischnutzung Landwirtschaft-Wohnen
	Mischnutzung Wohnen-verträgliches Arbeiten		gewerbliche bzw. dem Gewerbe zugeordnete Nutzungen
	vorwiegend Wohnnutzung		industrielle Nutzung
	Tourismuszone, Mischnutzung Tourismus-Wohnen		

Quelle: Schriften zur Stadtentwicklung Villach Band 5 - Flächenbilanz, Magistrat Villach - Stadt- und Verkehrsplanung

Als Baulandreserven werden jene Flächen ausgewiesen, welche im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadt Villach als Bauland festgelegt sind und noch unbebaut sind. Allerdings wurden in das Örtliche Entwicklungskonzept nur größere Flächen (ab ca. 4000 m²) oder lokal bedeutende Baulandreserven aufgenommen, um einerseits eine Übersichtlichkeit zu bewahren und andererseits die vorrangigen Erweiterungsgebiete hervorzuheben. Neben den nicht dargestellten kleineren Reserveflächen gibt es noch sogenannte "versteckte Baulandreserven" wie z.B. gewidmete und unbebaute Hausgärten, Innenhöfe von Wohnanlagen, et cetera.

Bei Siedlungserweiterungen müssen zuerst die vorhandenen Baulandpotentiale genutzt werden, um das bestehende Siedlungsgebiet zu verdichten und möglichst effizient zu nutzen. Erst nach Auffüllung der bestehenden Reserveflächen dürfen die langfristigen Erweiterungspotentiale (siehe Planungsziele) erschlossen werden.

Die Ausmaße der Baulandreserven -getrennt nach Siedlungsbereichen- können sie den textlichen Erläuterungen entnehmen.

Naturraumnutzung

Freie Landschaft, spezifische Grünraumnutzungen und Gewässer

	Wald		punktueller, spezifischer Grünraumnutzung (mit Bezeichnung)
	offene Flächen -Grünland-		Gewässer (See, Bäche, Wassergräben)
	spezifischer Grünraumnutzung (mit Bezeichnung)		

Quelle: Flächenwidmungsplan der Stadt Villach, Magistrat Villach - Stadt- und Verkehrsplanung
Österreichische Karte 1:25.000 V, Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

Hinweis:

Eine umfassende Bearbeitung dieses Themas erfolgte in den Arbeiten "Grünraumstudie Villach 1992" und "Fortschreibung Grünraumstudie Villach 2000".

Waldflächen

Mit der Darstellung der bewaldeten Gebiete soll die Struktur des Naturraumes veranschaulicht werden. Der hohe Anteil an land- und forstwirtschaftlichen Flächen (rund 72 % des Gemeindegebietes) trägt entscheidend zur landschaftlichen Charakteristik Villachs bei. Neben den allgemeinen, großflächigen Funktionszuweisungen entsprechend dem Waldentwicklungsplan (Schutzwald, Wohlfahrtsfunktion, Erholungsfunktion, Nutzfunktion) spielen aber auch kleinräumigen Strukturen innerhalb des bebauten Gebietes eine wichtige Rolle. Kleine Waldflächen innerhalb von Siedlungen, Hecken ja auch einzelne Baumgruppen verbessern das Meso- und Mikroklima und schaffen ein abwechslungsreiches Landschaftsbild. Auf eine entsprechende Strukturvielfalt muss bei zukünftigen Planungsmaßnahmen geachtet werden.

offene Flächen -Grünland-

Diese Kategorie weist die intensiv und extensiv genutzten Agrarflächen wie Wiesen, Äcker oder Weiden aus. Im Rahmen der zukünftigen Siedlungsentwicklung ist darauf zu achten, dass zusammenhängende Grünlandflächen nicht durch ungünstige Baulandausweisungen "zerstückelt" werden und somit eine effiziente Bewirtschaftung erschwert wird. Eine solche "Enklavenbildung" behindert zudem die Schaffung eines für die Pflanzen- und Tierwelt wichtigen Biotopverbundes (Wildwechsel!).

spezifischer Grünraumnutzung

Mit dieser Festlegung werden Flächen definiert, die einer bestimmten Nutzungsart vorbehalten sind. Allen Nutzungsausweisungen liegt das Ziel zugrunde, eine Verbauung oder "Verhüttelung" zu vermeiden. Der Erhalt des Naturraumes muss oberste Priorität eingeräumt werden. Die zulässigen Baumaßnahmen hängen natürlich von der jeweiligen Art der Nutzung ab. So ist z.B. innerhalb der als "Bad" ausgewiesenen Flächen die Errichtung von Umkleidekabinen, Sanitärräume o.ä. durchaus möglich, im Bereich "Erholung" aber jede Baumaßnahme nach Möglichkeit zu vermeiden.

punktueller, spezifischer Grünraumnutzung

Hier gilt im Prinzip die Definition der "spezifischer Grünraumnutzung" mit der Einschränkung, dass eine Ausweitung der Nutzung - abgesehen von geringfügigen Erweiterungen oder Arrondierungen - nicht möglich ist.

Gewässer (See, Bäche, Wassergräben)

Die Gewässer sollen in Verbindung mit den Höhenschichtenlinien die Orohydrographie des Stadtgebietes veranschaulichen.

Topographie

Infrastruktur, räumliche Orientierungshilfen

 Autobahn (mit Kurzbezeichnung)	 Bahnlinie
 Bundesstraße (mit Kurzbezeichnung)	 Fläche der ÖBB
 Landesstraße (mit Kurzbezeichnung)	 Liftanlage
 bedeutende Gemeindestraße	 Kirche, Kapelle, Ruine
 Gemeindestraße, Erschließungsstraße	 (570) Höhenangabe (Meter über Adria)
 Verkehrsknoten, Kreuzungsbereiche	 Höhenschichtenlinien (Äquidistanz: 10m)

Quelle: Flächenwidmungsplan der Stadt Villach, Magistrat Villach - Stadt- und Verkehrsplanung
Österreichische Karte 1:25.000 V, Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
KAGIS - Kärntner Geographisches Informationssystem, Abteilung 20 der Kärntner Landesregierung

Nutzungseinschränkungen

Schutzgebiete, Gefährdungsbereiche, Bauverbotszonen u.ä.

 Naturschutzgebiet	 Bergbauberechtigung
 Landschaftsschutzgebiet	 Gewinnungsfeld
 Wasserschongebiet	 Rote bzw. Gelbe Zone lt. Gefahrenzonenplan
 Quelle	 Bauverbotszone (geologisch instabiles Gebiet)
 Überschwemmungsgebiet	 Naturdenkmal (mit Bezeichnung)
 Garnisonsübungsplatz (Militär)	 Geschützter Grünbestand (mit Bezeichnung)
 militärisches Sperrgebiet	 Erdgasleitung
 militärischer Wasserübungsplatz	 Erdölleitung
 äußerer und innerer Gefahrenbereich militärischer Munitionslager, Pulverlager etc.	 Stromleitung mit Gefahrenbereich

Quelle: Flächenwidmungsplan der Stadt Villach, Magistrat Villach - Abteilung Stadt- und Verkehrsplanung
Geologische Gutachten Prof. Dr. Kahler, Magistrat Villach - Abteilung Stadt- und Verkehrsplanung
Magistrat Villach - Abteilung Natur- und Umweltschutz
Gefahrenzonenplan 1994, Forsttechnischer Dienst für Wildbach und Lawinerverbauung

Hinweis:

Die genauen Abgrenzungen der Nutzungseinschränkungen sind im Flächenwidmungsplan der Stadt Villach ersichtlich. Im Örtlichen Entwicklungskonzept sind nur planungsrelevante Festlegungen eingetragen. Kleinräumige Schutzgebiete wie etwa der Engere und Weitere Quellschutzbereich, archäologische Fundgebiete oder Verkabelungen sind im Flächenwidmungsplan dargestellt.

Planungsziele

nicht gewidmete, mittel- bis langfristige Siedlungsräume (Beispiele)

 vorwiegend Wohnnutzung	 ländliche Mischnutzung Landwirtschaft-Wohnen
 Tourismuszone, Mischnutzung Tourismus-Wohnen	 gewerbliche bzw. dem Gewerbe zugeordnete Nutzungen

Quelle: eigene Erhebung

nicht gewidmete, mittel- bis langfristige Siedlungsräume

Voraussetzung für eine Erweiterung ist der Nachweis des Bedarfes an Siedlungsraum und die Verfügbarkeit von Grundflächen. Grundsätzlich sind neu zu erschließende Siedlungsräume erst nach "Auffüllung" und "Verdichtung" der bestehenden Siedlungsgebiete als Bauland festzulegen. Bei Baulandneuwidmungen ist darauf zu achten, dass die Freigabe größerer, zusammenhängender Flächen nur nach Erstellung eines Bebauungs-/Verkehrskonzeptes erfolgen darf. In diesem Zusammenhang ist besonders auf eine verkehrsgünstige Anbindung und gute innere Erschließung zu achten.

Grundsätzlich ist bei zukünftigen Siedlungserweiterungen folgende Reihenfolge einzuhalten:

- 1) "Auffüllung" und "Verdichtung" der bestehenden Siedlungsgebiete (Baulandreserven)
- 2) Nutzung der mittel- bis langfristigen Siedlungsräume (entsprechend obiger Definition)
- 3) Erschließung des langfristigen Siedlungspotentials (siehe Definition)

Siedlungsraum

 Siedlungsgrenze Ortsbild	 Erstellung eines Bebauungs-/Verkehrskonzeptes
 Siedlungsgrenze Naturraum	 Bauungsrichtung
 Siedlungsgrenze aufgrund rechtlicher Einschränkungen	 langfristiges Siedlungspotential (Beispiel Wohnnutzung)
 RW Baulandrückwidmung angestrebt	

Quelle: eigene Erhebung

Siedlungsgrenzen

Die Siedlungsgrenzen legen den Übergangsbereich vom Siedlungsgebiet zum Naturraum fest. Mit ihrer Ausweisung soll einer Fehlentwicklung der Siedlungsräume entgegengewirkt werden. Zielsetzung ist die Schaffung von einheitlichen, kompakten und harmonischen Bauarealen, um einerseits eine möglichst effiziente Nutzung des Bodens zu ermöglichen und andererseits die Erhaltung eines intakten Naturraumes und Landschaftsbildes zu garantieren.

Siedlungsgrenze Ortsbild

Mit der Festlegung dieser Siedlungsgrenze soll eine disharmonische, das Landschaftsbild störenden Ausweitung des Baulandes vermieden werden.

Siedlungsgrenze Naturraum

Die Ausweisung dieser Grenze erfolgt aufgrund topographischer und naturräumlicher Gegebenheiten (Geländekanten, Waldränder usw.).

Siedlungsgrenze rechtliche Einschränkungen

Grenze des Siedlungsraumes aufgrund rechtlicher Einschränkungen wie etwa Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbotszonen, Gefährdungsbereiche o.ä.

Planungsziele (Fortsetzung)

In manchen Fällen können mehrere der genannten Abgrenzungen zutreffen. Dann wird nur die im jeweiligen Fall wichtigste, markanteste Siedlungsgrenze dargestellt. Die Grenzlinien sind im Örtlichen Entwicklungskonzept auch nicht "parzellenscharf". Vielmehr ergibt sich unter Einhaltung des grundsätzlichen Entwicklungszieles und der örtlichen Gegebenheiten eine "Planungstoleranz", um auch im Grenzbereich der Siedlungen geringfügige Bauländerweiterungen oder Arrondierungen zu ermöglichen.

Erstellung eines Bebauungs-/Verkehrskonzeptes

Für großflächige, zusammenhängende Siedlungserweiterungen ist die Erarbeitung eines Bebauungs-/Verkehrskonzeptes vorgesehen. Neben der Ausweisung der Nutzungsart(en) und der Festlegung von grundsätzlichen Planungsziffern sind auch Aussagen bezüglich der Verkehrsanbindung und der inneren Erschließung zu treffen. Bei Bedarf können auch raumordnungsrechtliche Instrumente der Baulandbewirtschaftung angewendet werden.

Bebauungsrichtung

Um eine geordnete Bebauung der Siedlungsgebiete sicherzustellen, wird bei größeren, neuen Erweiterungsflächen eine Bebauungsrichtung vorgeschlagen. Siedlungserweiterungen sollen demnach im Anschluß an das bestehende Bauland erfolgen, um eine kostengünstige infrastrukturelle Erschließung zu ermöglichen und um die Bildung von "Baulücken" zu vermeiden.

langfristiges Siedlungspotential

Die Inanspruchnahme der langfristigen Siedlungspotentiale hat nach der Nutzung der bestehenden Baulandreserven und der mittel- bis langfristigen Siedlungsräume zu erfolgen. In Villach wie auch in vielen anderen Mittelstädten kann ein postindustrieller Strukturwandel mit nachhaltigen Auswirkungen beobachtet werden. Laufende Veränderungen des Raumgefüges aufgrund zunehmender wirtschaftlicher Differenzierungen, neuer Technologien und Veränderungen in demographischer Hinsicht sind die Folge. Da die Erweiterungsmöglichkeiten im Villacher Feld (im Gegensatz zur Beckenlage Klagenfurts) eher beschränkt sind, muss mit den zur Verfügung stehenden Potentialen möglichst sparsam umgegangen werden, um bei zukünftigen Entwicklungen größtmögliche Spielräume zu haben.

Naturraum

 siedlungstrennende Grünkeile

 Immissionsschutzbereiche

 naturraumbezogene Gebiete

 freizuhaltende Sichtbeziehungen

 Zonen mit Bewuchs, Gewässerränder, Uferbereiche etc.

 Revitalisierungsflächen

 Feuchtgebiete, Moore, Röhrichtbestände *

Quelle: eigene Erhebung

siedlungstrennende Grünkeile

Mit dieser Symbolik soll ein "Zusammenwachsen" - die Entstehung eines "Siedlungsbrems" - von Siedlungskörpern vermieden werden. Siedlungstrennende Grünbereiche sind einerseits für einen intakten Naturhaushalt immens wichtig (Wildwechsel, Biotopverbund, Frischluftschneisen), andererseits tragen sie zu einem qualitativen Erscheinungsbild der Landschaft bei. Die Bildung von sogenannten "Siedlungsbändern", vor allem entlang von Straßen, widerspricht dem Naturschutz und der raumplanerischen Forderung eines möglichst sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Immissionsschutzbereiche

Immissionsschutzbereiche dienen der räumlichen Trennung verschiedenartiger Nutzungen und vermeiden somit Nutzungskonflikte. Vor allem gewerblich-industriellen Areale müssen im Randbereich zu Wohngebieten durch einen ausreichend breiten Schutzbereich getrennt sein. Diesen Schutzbereich bildet meist eine Zone mit Bewuchs. Reicht jedoch die Breite für einen Grünbereich nicht aus, so kann die Schutzwirkung z.B. auch durch ein entsprechend angeordnetes Gebäude erzielt werden.

naturraumbezogene Gebiete

Im Rahmen dieser Arbeit lassen sich zwei Grundtypen von naturraumbezogenen Erholungsgebieten mit folgenden Charakteristika definieren:

1. Größere, zusammenhängende Grünlandbereiche innerhalb bestehender Siedlungen. Diese können naturbelassen oder landwirtschaftlich genutzt sein. Bedeutend ist ihr Beitrag zur landschaftlichen Vielfalt, zur Siedlungs- und Landschaftsstruktur.

2. Größere, zusammenhängende Grünlandbereiche im Stadtrandbereich. Diese sind vorwiegend naturbelassen. Neben einem lokalen Erholungswert besitzen sie auch eine regionale Bedeutung.

Planungsziel ist die Erhaltung der naturräumlichen Vielfalt und der Landschaftsstruktur. Vor allem die räumliche Einheit der Gebiete ist zu bewahren. Eine "Zerschneidung", etwa durch punktuelle Baulandfestlegungen oder durch Ausweisung artfremder Nutzungen, ist unbedingt zu vermeiden.

freizuhaltende Sichtbeziehungen

Sichtbereiche, die das Erscheinungsbild einer Landschaft prägen, sind freizuhalten. Bestimmte Blickbeziehungen / Sichtbereiche spielen beim "Empfinden" - bei der visuellen Wahrnehmung einer Landschaft - eine bedeutende Rolle. Der Betrachter assoziiert einen bestimmten visuellen Eindruck mit einem bestimmten Raum oder Ort. Solche Sichtbeziehungen sind unbedingt freizuhalten. Neben störenden Bebauungen sind manchmal auch Aufforstungen o.ä. zu vermeiden.

Zonen mit Bewuchs, Gewässerränder, Uferbereiche etc.

Diese Zonen stellen landschaftsprägende, für den Naturhaushalt und oft auch für den Siedlungsraum wichtige Grünbereiche dar. Sie tragen zum positiven Erscheinungsbild der Landschaft bei, unterstützen den Biotopverbund und stabilisieren oft hydrologisch oder geologisch instabile Bereiche.

Revitalisierungsflächen

Ruderalflächen, aufgelassene Kiesgruben, Straßenkreuzungen o.ä., auf denen ein möglichst natürlicher Bewuchs angestrebt wird. So könnten etwa durch Rückbauten der teilweise hypertroph gestalteten Straßenkreuzungsbereiche die Verkehrsflächen verkleinert werden (Kreisverkehre!). Die freiwerdenden Flächen könnten dann renaturiert oder entsprechend gestaltet werden. In manchen Fällen ist aber durch die natürliche Sukzession ein menschliches Eingreifen nicht erforderlich.

Feuchtgebiete, Moore, Röhrichtbestände etc.

Naturraumprägende Biotope innerhalb von Siedlungen und im Übergangsbereich vom Siedlungs- zum Naturraum.

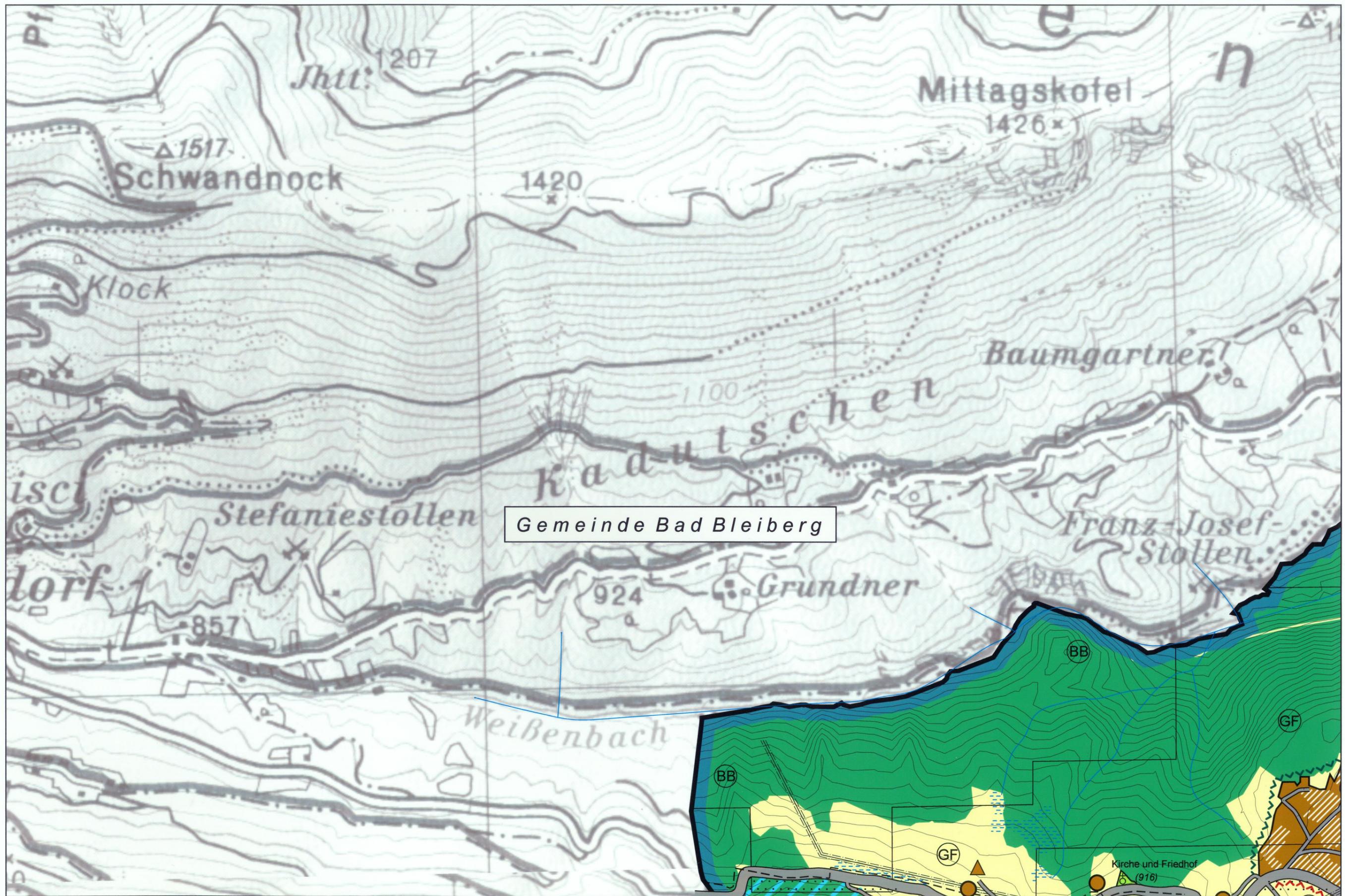
Quelle: "Grünraumstudie Villach 1992" und "Fortschreibung Grünraumstudie Villach 2000".

Bei Planungsmaßnahmen, insbesondere bei Baulandneuwidmungen, sind die Zielsetzungen der erwähnten Arbeiten zu berücksichtigen.

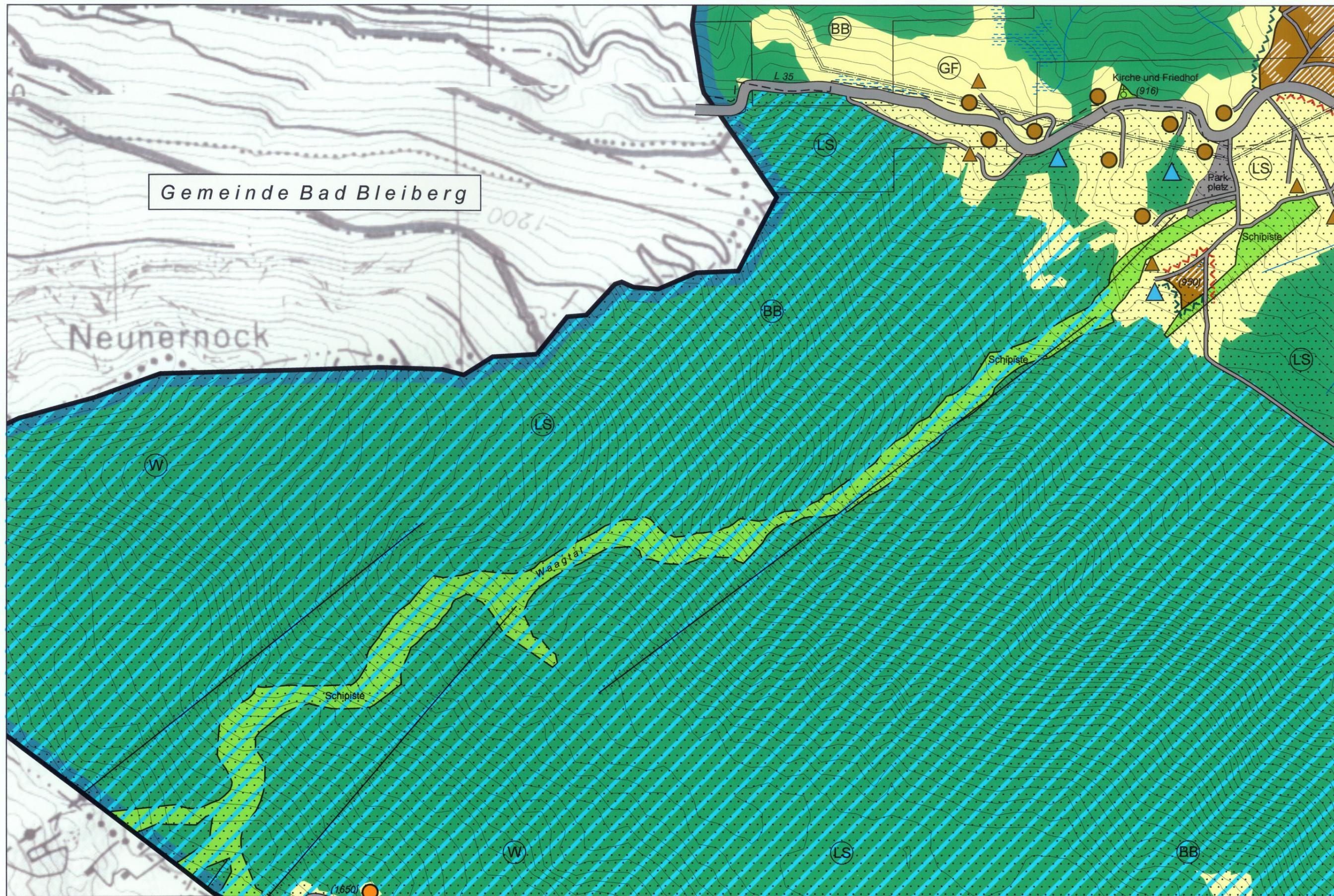
Der Maßstab der zeichnerischen Darstellung macht es erforderlich, bestimmte Elemente zu generalisieren. So werden zum Beispiel Straßen etwas breiter dargestellt, um die Lesbarkeit der Pläne zu erleichtern. Dieser Umstand muss, vor allem bei Maßentnahmen, beachtet werden.

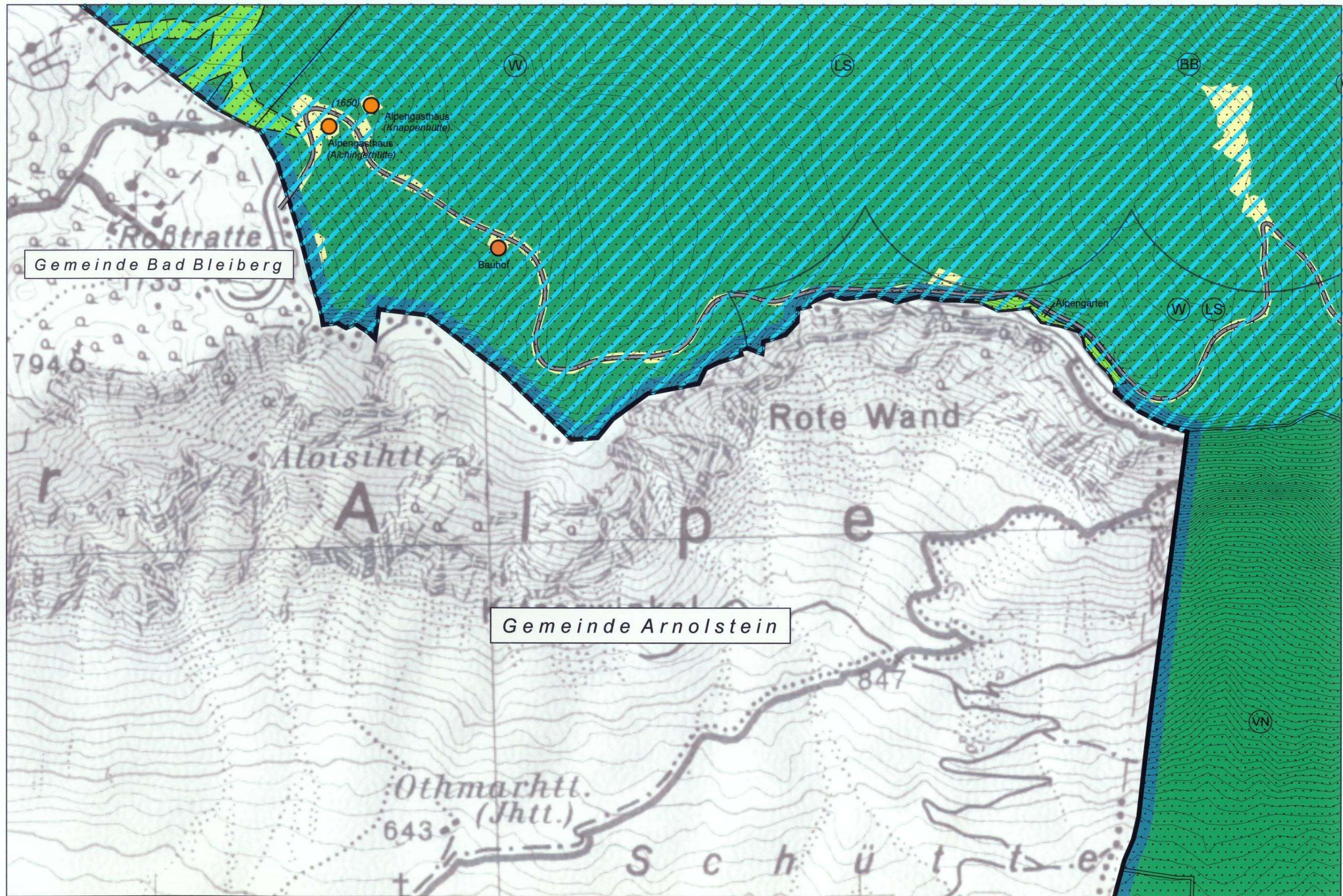
Weiters wurde versucht Inhalt und Zielsetzung des Konzeptes möglichst anschaulich darzustellen.

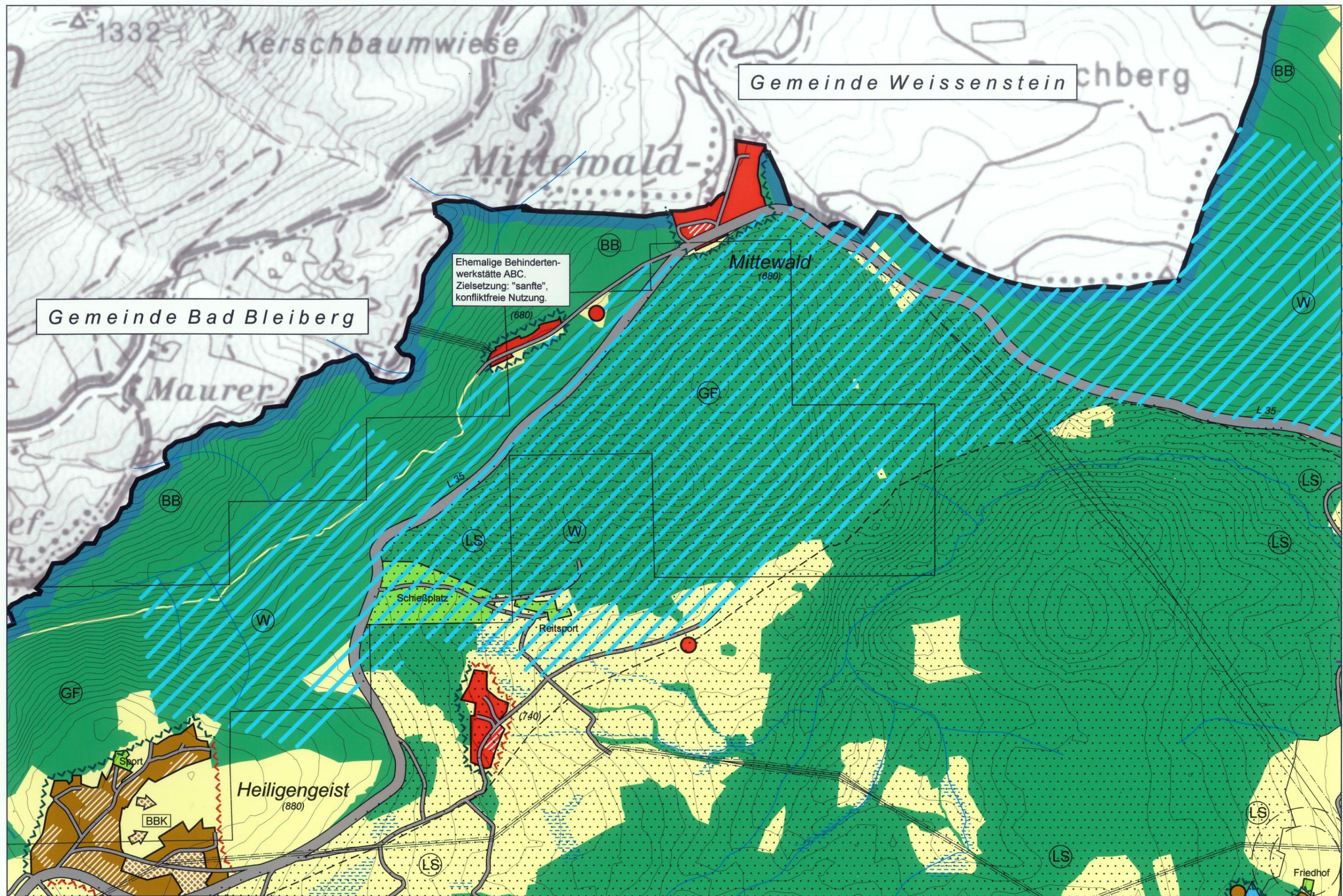
Untergeordnete Flächen wie Nebenstraßen, kleinere Parkflächen, Forstwege etc. sind deshalb nicht immer ausgewiesen.



Gemeinde Bad Bleiberg





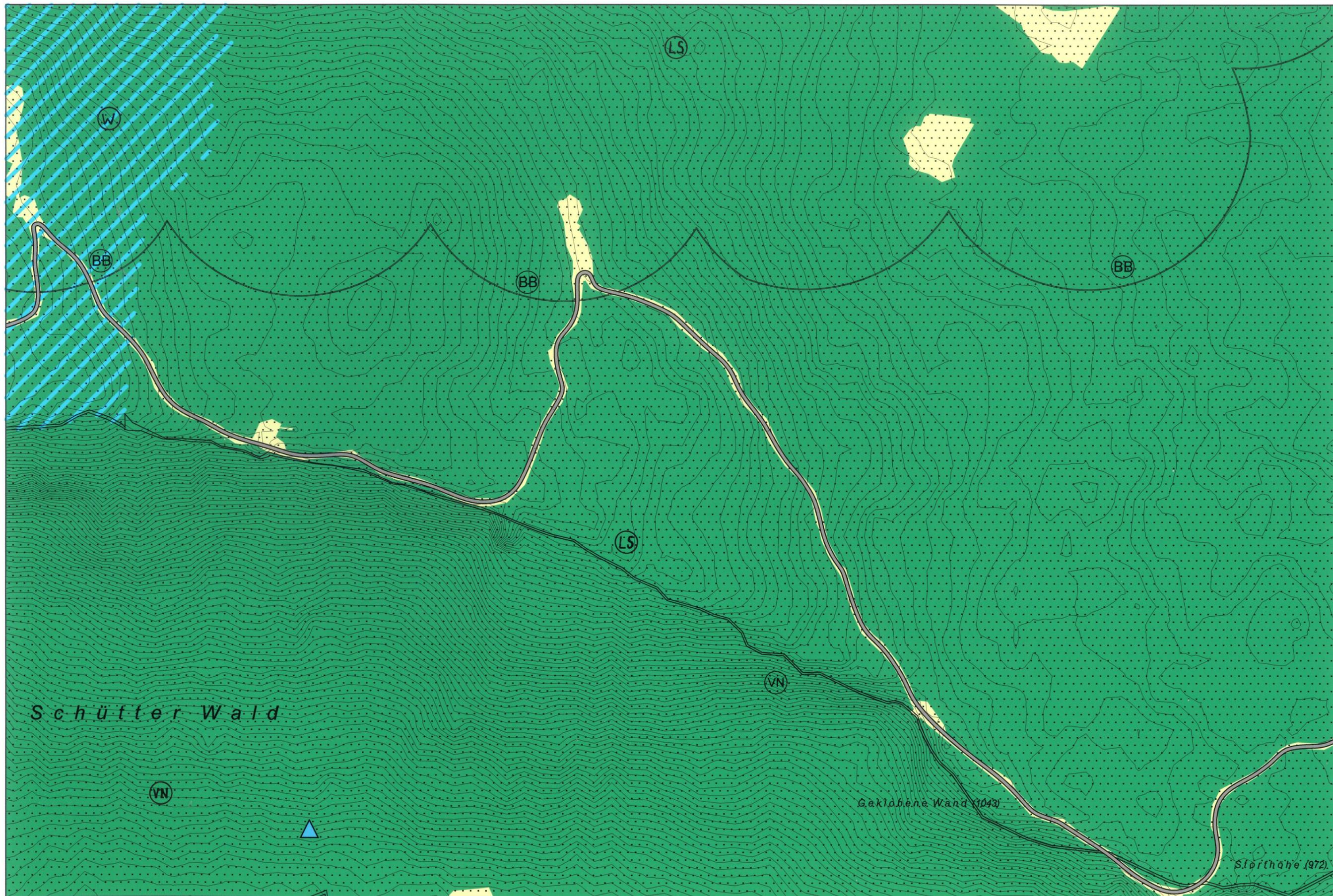


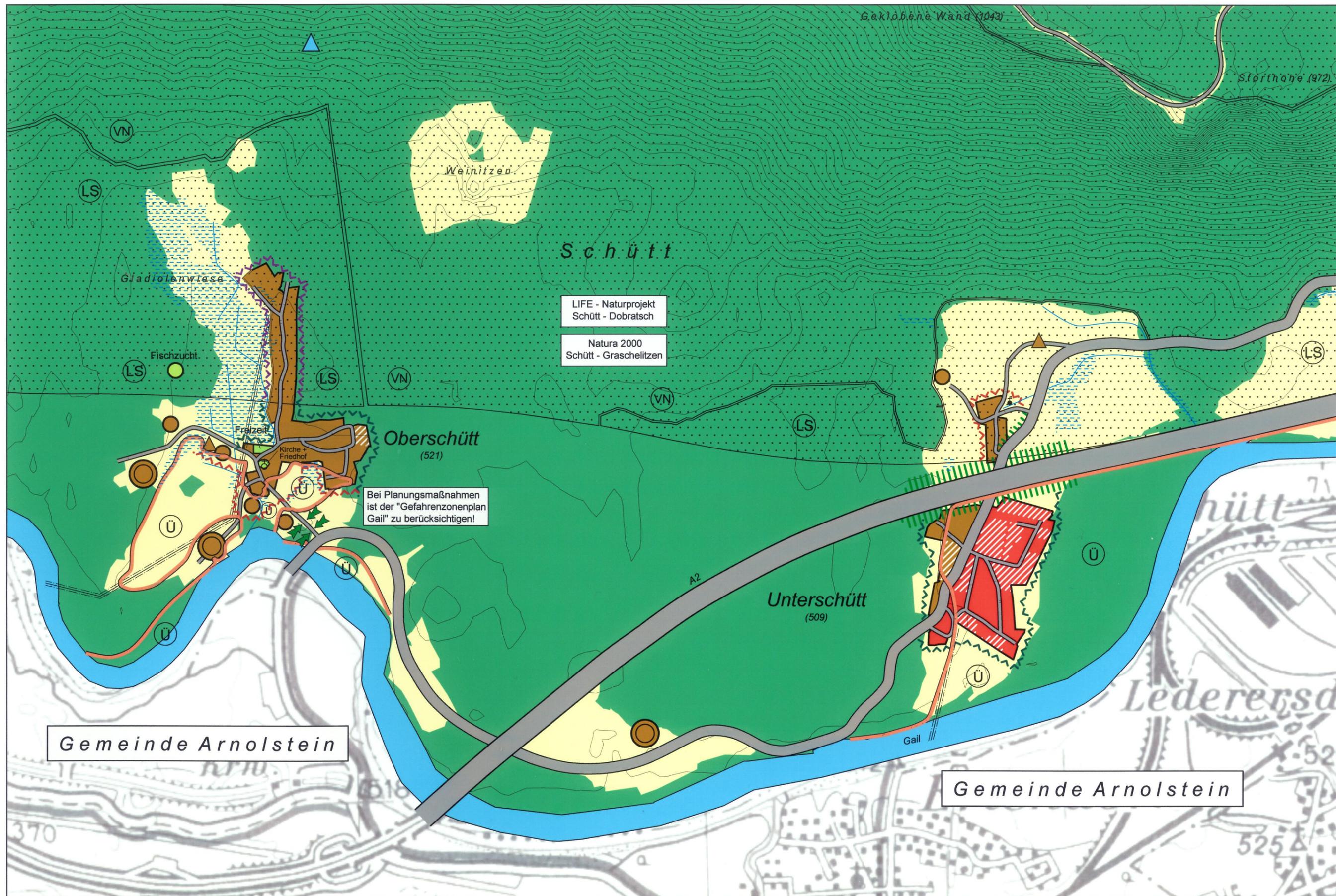
Gemeinde Bad Bleiberg

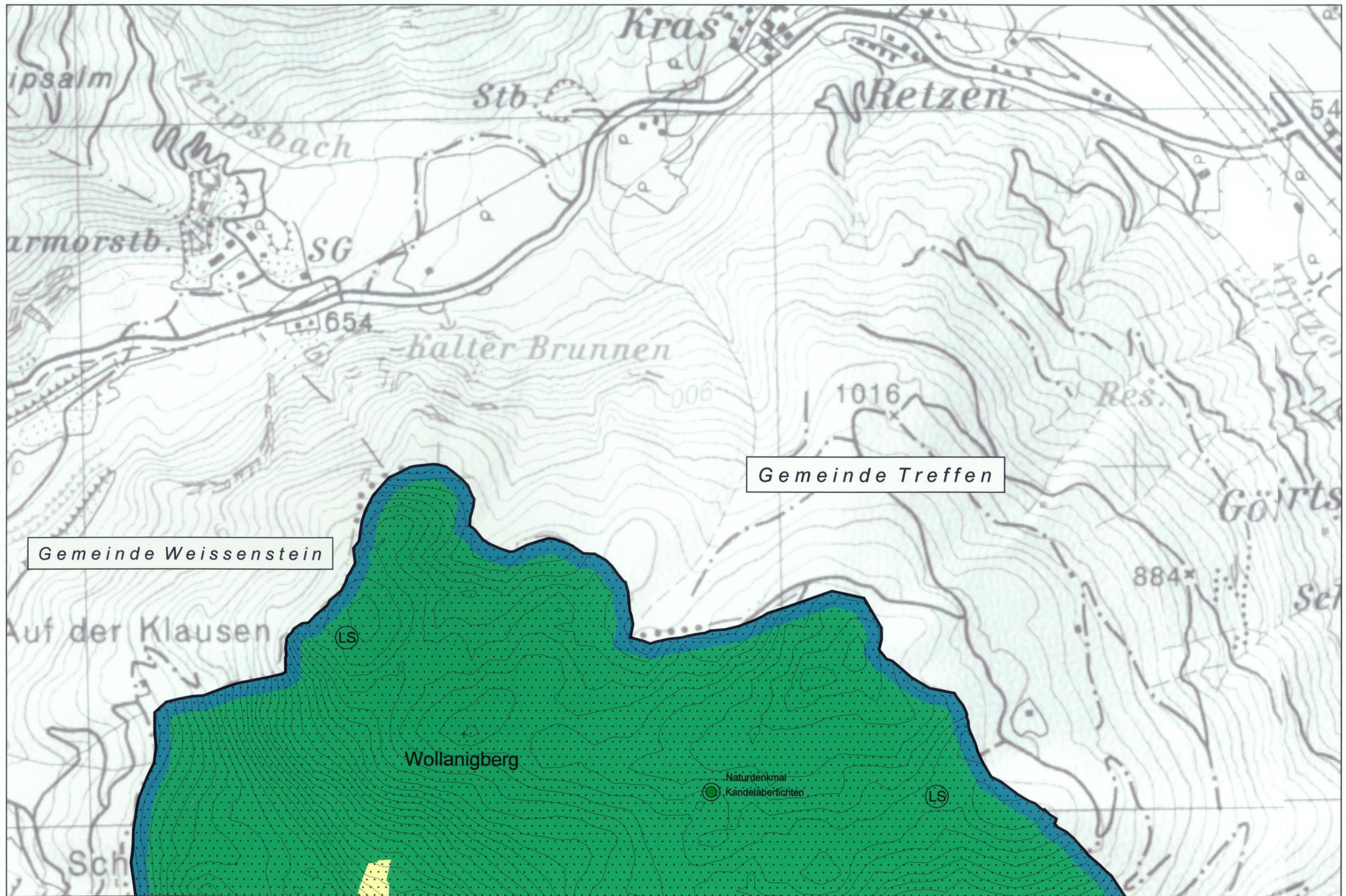
Gemeinde Weissenstein

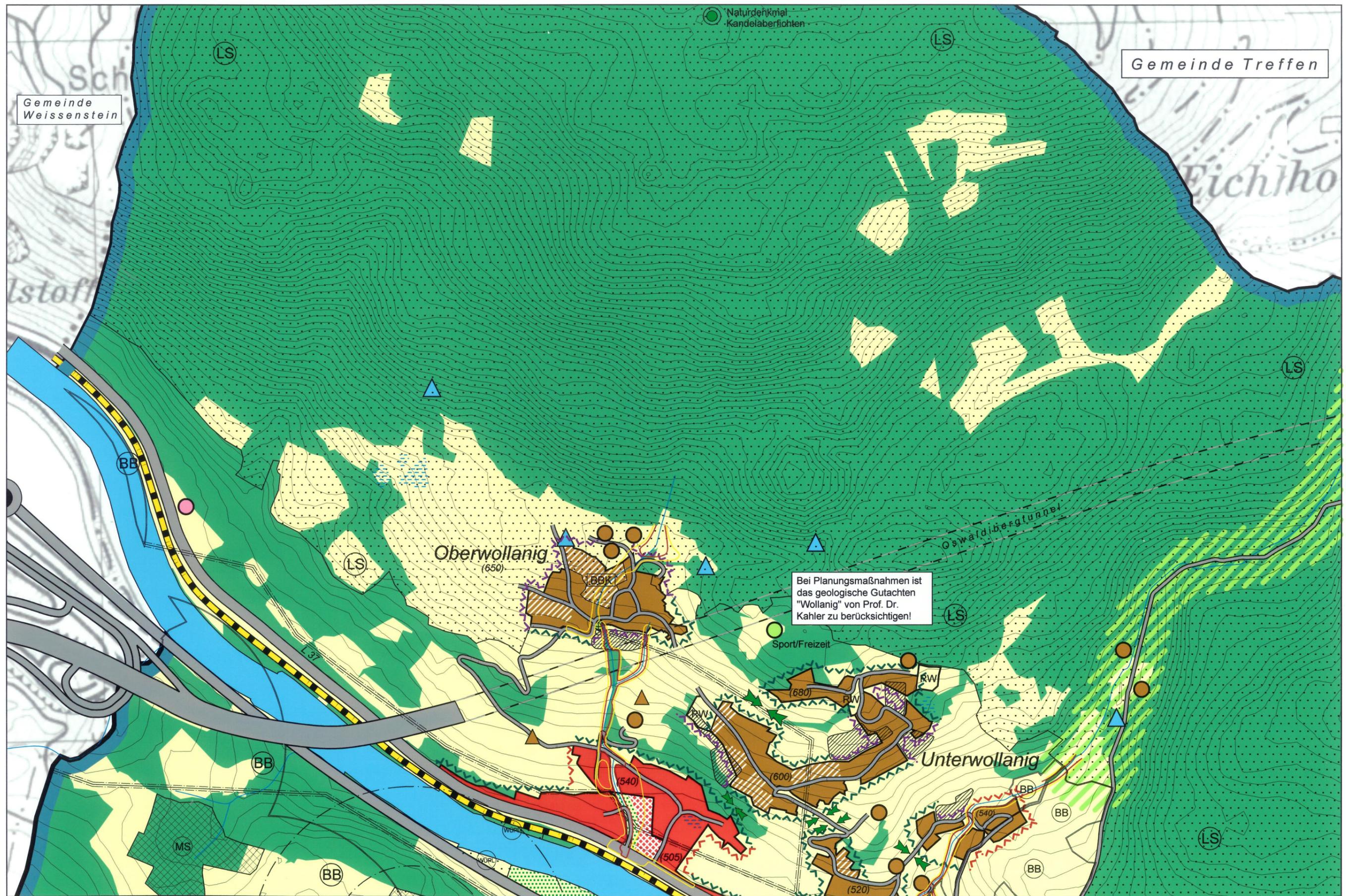
Ehemalige Behindertenwerkstätte ABC.
Zielsetzung: "sanfte",
konfliktfreie Nutzung.

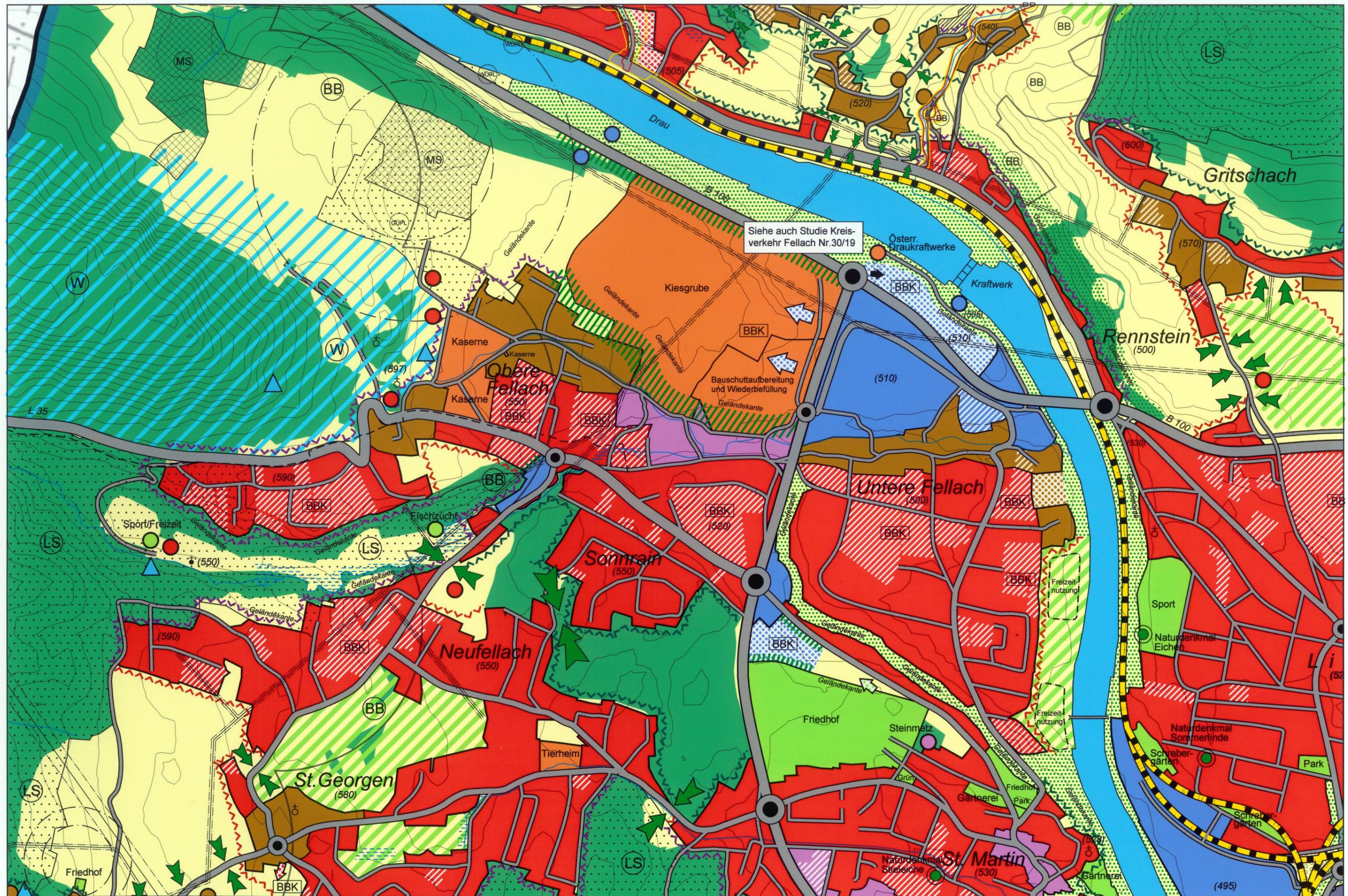


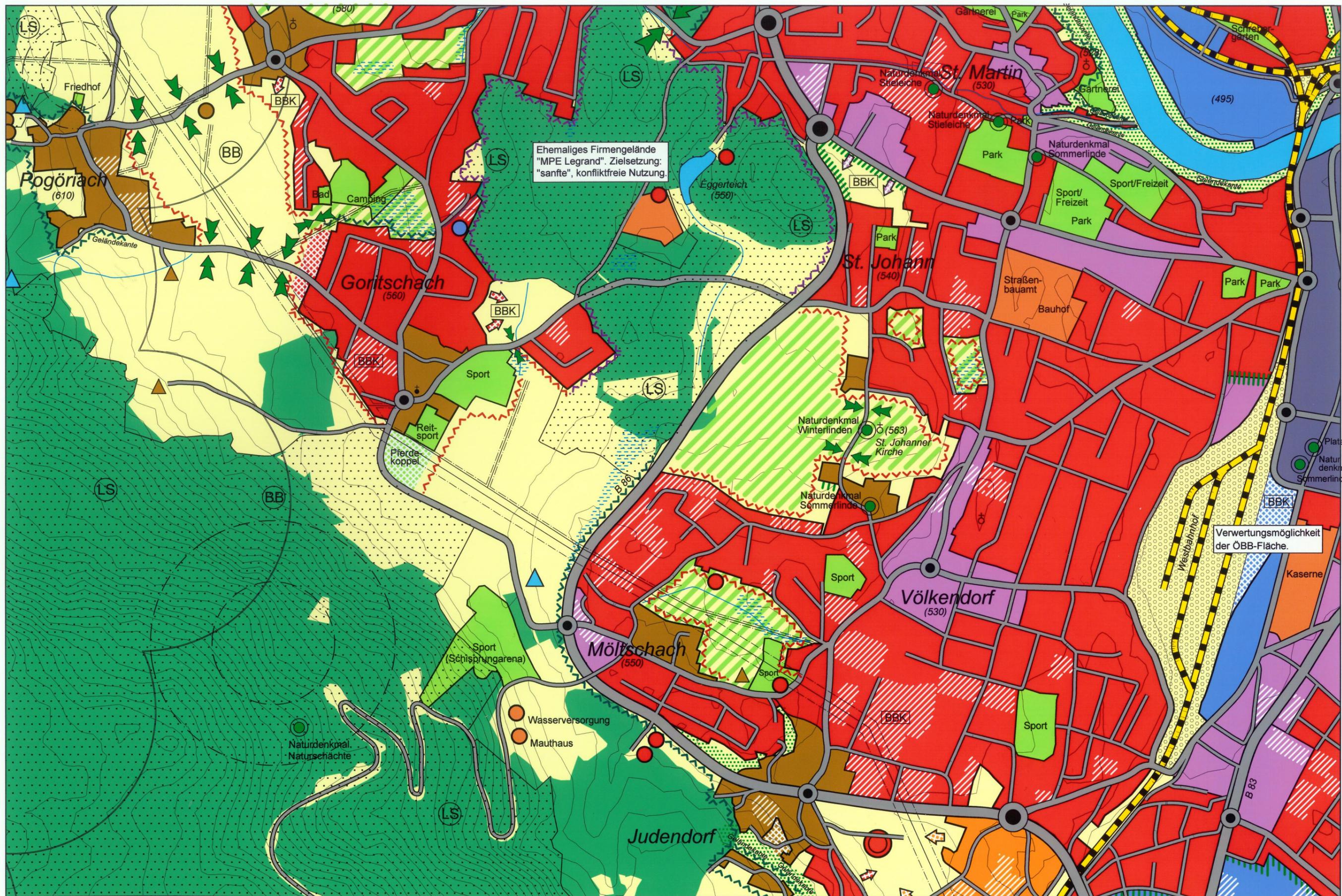












Ehemaliges Firmengelände
"MPE Legrand". Zielsetzung:
"sanfte", konfliktfreie Nutzung.

Verwertungsmöglichkeit
der ÖBB-Fläche.

