



So viel mehr.

31.03.2025

Zl.: 031-2/1-2024 (5-2025)

Martina Mascher

Tel.: +43-4715-8513-12

Fax: +43-4715-8513-30

martina.mascher@ktn.gde.at

www.koetschach-mauthen.gv.at

Betreff:

Lanzer Privatstiftung, 9640 Kötschach 66,
Um- und Zubau beim Wohngebäude Kötschach 94,
Neubau des Nebengebäudes Carport und
Neubau des Nebengebäudes Gartenhaus,
Verfahren gem. § 45 K-ROG 2021

B E S C H E I D

Über den Antrag der Lanzer Privatstiftung, 9640 Kötschach 66, vom 06.06.2024, ergeht aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates der Marktgemeinde Kötschach-Mauthen vom 28.11.2024, Zl.: 4/2024-14 und nach Erteilung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung mit Bescheid vom 24.03.2025, Zahl: 15-RO-59-10831/2025-5, nachstehender

S p r u c h

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Kötschach-Mauthen erteilt

**der Lanzer Privatstiftung,
Kötschach 66, 9640 Kötschach-Mauthen,**

gemäß § 45 Abs. 1 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 - K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021 idgF.,

die raumordnungsgemäße Bewilligung

für

- **den Um- und Ausbau des alten E-Werkes Kötschach**
- **Neubau des Nebengebäudes Carport**
- **Neubau des Nebengebäudes Gartenhaus**

auf den Grundstücken Nr. .223, 191/1, 191/2, 192/29 und 195/3, alle KG 75105 Kötschach, lt. Einreichunterlagen der Firma Plancompany Bauplanungs GmbH., 9634 Gundersheim 66, vom 05.06.2024, geändert am 21.08.2024

- Baubeschreibung
- Einreichplan Um & Ausbau altes E-Werk Kötschach, Plan Nr. 1759/E 01
- Einreichplan Neubau Nebengebäude Carport altes E-Werk Kötschach, Plan Nr. 1760/E01
- Einreichplan Neubau Nebengebäude Gartenhaus altes E-Werk Kötschach, Plan Nr. 1761/E01

Dieser Bescheid tritt nach dem Tage der Verlautbarung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Kötschach-Mauthen in Kraft.



Begründung

Mit Schreiben vom 06.06.2024 wurde von der Lanzer Privatstiftung, 9640 Kötschach 66, ein Antrag auf Ausschließen der Wirkung des Flächenwidmungsplanes für bestimmte Grundflächen und die raumordnungsgemäße Bewilligung für den Um- und Zubau beim Wohngebäude Kötschach 94 und die Errichtung von Nebengebäuden (Carport und Gartenhaus) auf den Grundstücken .223, 191/1, 191/2, 192/29 und 195/3, alle KG Kötschach, gem. § 45 K-ROG 2021, gestellt.

Geplant ist, das ehemalige E-Werk Kötschach 94, auf Bpz. 223, Gpz. 192/29 und 195/3, alle KG Kötschach, das derzeit auch schon als Wohngebäude genutzt wird, lt. Einreichunterlagen der Firma PlanCompany, 9634 Gundersheim 66, vom 05.06.2024 zu einem zeitgemäßen Wohnhaus umzubauen. Zusätzlich soll nördlich davon auf Gpz. 192/29, KG Kötschach, ein Carport und östlich auf Gpz. 191/1 und 191/2, beide KG Kötschach, ein Gartenhaus errichtet werden.

In einer teilweise von Wald umgebenen Senke wurde in den 1920er Jahren ein Ensemble bestehend aus einem Hauptgebäude mit Turbinenraum und einer Kraftwerkswärterwohnung, sowie einem Wasserturm mit brückenförmiger Zuleitung und einigen Nebengebäuden zur Stromerzeugung errichtet.

Die geplanten Maßnahmen greifen die Idee des Ensembles auf und verteilen die unterschiedlichen Nutzungen auf Haupt- und Nebengebäude.

Das Hauptgebäude wird als Wohnhaus genutzt. Das Erdgeschoss (Steinmauerwerk) bleibt aufgrund seiner sensibel zu handhabenden Bauweise nahezu unangetastet. Die notwendigen Wohnräume werden deshalb darüber eingefügt. Das Dach wird um ein Geschoss angehoben. Die beiden Geschosse werden über einen Anbau zur Erschließung an der Nordseite verbunden.

Es wird bewusst der Schritt in der Vertikalen vollzogen, um den Charakter des Hauses und Ortes zu wahren, da durch Geländeanpassungen, die mit dem Wegebau und Errichten einer unterirdisch verlaufenden Hochdruckleitung einhergingen, das Verhältnis von Gebäudeoberkante zu Geländekante verzerrt wurde und nun wieder in ein ursprüngliches Verhältnis rückt.

Die Nutzung der Zufahrt zum derzeitigen Haupteingang im Süden soll eingeschränkt stattfinden. Nach längeren Regenperioden bzw. den Wintermonaten (Schneeräumung) sind die wiederkehrenden Wegreparaturen ökonomisch unvertretbar und das Anlegen von Schneeketten für das verhältnismäßig kurze Wegstück sehr aufwändig.

Dieser Problematik wird entgegengewirkt, in dem man an der Geländekante im Norden, entlang des Weges die Fahrzeuge abstellt und der Zugang ins Haus von dort ins Obergeschoss angeordnet wird (anstelle der ehemaligen Stadelbrücke).

Dazu wird ein Nebengebäude errichtet, das als Wasserschloss für die bestehende Druckrohrleitung des Kraftwerkes Laaserbach dient und zusätzlich die gesamte Technik für das Wohnhaus beherbergt. Weiters dient es als Carport sowie Werkraum im Untergeschoss.

Wie einmal die Versorgung des Wasserturms, ermöglicht heute in überdachter Form eine Brückenkonstruktion den wettergeschützten Zutritt zum neuen Hauptgeschoss des Wohnhauses, das in seiner ursprünglichen Grundrissgeometrie als zentrales Element, umgeben von Nebengebäuden erhalten bleibt.

So schließt sich der Kreis des ursprünglichen Gedankens des Ensembles und erfüllt den Wunsch den Ort atmosphärisch dem Urzustand nahezubringen.

Östlich des Wohnhauses wird noch ein Gartenhaus in Holzriegelbauweise errichtet.

Die Vergrößerung des Wohngebäudes ist erforderlich, da die derzeitige Wohnsituation für Frau



Strasser-Klauss Ruth, die mit ihrer Familie (2 Erwachsene, 2 Kinder) dort wohnt, nicht mehr dem heutigen Standard entspricht. Das Erdgeschoss ist aufgrund der Feuchtigkeit unbewohnbar und daher ist das Aufstocken des Gebäudes für die Unterbringung von zusätzlichen Wohnräumen erforderlich.

Die Pläne dieses Vorhabens wurden vorab dem Amt der Kärntner Landesregierung Abt. 15 - fachliche Raumordnung zur Abgabe einer Stellungnahme übermittelt. Mit e-mail vom 13.06.2024 langte diese Stellungnahme ha. ein. Die darin angeführten Änderungen wurden vom Projektanten in der nunmehrigen Einreichplanung berücksichtigt.

Eine Baulandwidmung ist aufgrund der peripheren Lage des Standortes, raumplanerisch nicht vertretbar, da sich das Objekt in Einzellage ohne Siedlungsanschluss befindet. Eine Fortführung der Zersiedelung ist nicht gegeben, da in diesem Bereich bereits in den 1920er Jahren ein Gebäudeensemble bestand. Das Bestandsobjekt wurde von der Marktgemeinde Kötschach-Mauthen im Örtlichen Entwicklungskonzept mit einem roten Kreis versehen, welcher gemäß Planzeichenverordnung die Möglichkeit der Erweiterung des Objektes in einem beschränkten Maße einräumt, sowie die Möglichkeit bietet, zur Qualitätsverbesserung untergeordnete Nebengebäude zu errichten. Insoferne steht das Vorhaben den Planungsabsichten des ÖEK der Marktgemeinde Kötschach-Mauthen nicht entgegen.

Da sich das geplante Bauvorhaben teilweise in der roten Gefahrenzone des Laaserbaches befindet, wurde von der Antragstellerin am 10.06.2024 ein Antrag auf Gewährung einer Ausnahme aus den Folgen eines Hinderungsgrundes an die Wildbach- und Lawinenverbauung Villach (WLV) gestellt.

Mit Schreiben der WLV Villach vom 12.08.2024, GZ 13431879, wurde die Ausnahme von den Folgen eines Hinderungsgrundes gewährt, wobei diese an die Einhaltung von Bedingungen und Auflagen gebunden ist, die dem Bauwerber beim noch durchzuführenden Bauverfahren vorzuschreiben sind.

Aufgrund der positiven Erledigung der WLV Villach wurde der Antrag auf Erteilung der Einzelbewilligung entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen des Kärntner Raumordnungsgesetzes - K-ROG 2021 durch 4 Wochen hindurch in der Zeit vom 29.08.2024 bis 27.09.2024 zur öffentlichen Einsicht im Gemeindeamt aufgelegt. Die diesbezügliche Kundmachung erfolgte an der Amtstafel, der Homepage und dem elektronischen Amtsblatt. Gleichzeitig erging diese an die sonst berührten Landes- und Bundesdienststellen, die angrenzenden Gemeinden und die in Betracht kommenden gesetzlichen Interessenvertretungen. Weiters wurden die Anrainer nachweislich über das beabsichtigte Vorhaben verständigt.

In der Kundmachung war unter anderem angeführt, dass jedermann berechtigt ist, während der Auflagefrist schriftlich Anregungen zum Antrag einzubringen.

Während der Kundmachungsfrist wurden seitens der Anrainer sowie der angeschriebenen Behörden und sonstigen Einrichtungen keine Einwendungen bzw. Anregungen eingebracht.

Jedoch langten folgende Stellungnahmen ein, die auszugsweise angeführt sind.

- **OMV:**
e-mail vom 28.08.2024
AWP ist nicht betroffen und somit auch keine Einwände
- **Amt der Kärntner Landesregierung, Abt. 12 - Wasserwirtschaft, ÖWG**
e-mail vom 03.09.2024:
Im gg. Bereich ist eine Vermessung anhängig, in der der Kataster richtig gestellt wird. Das



gegenständliche Verfahren bzw. der entsprechende Beschluss sollte erst nach entsprechender Berichtigung des Katasters auf die tatsächlichen Verhältnisse erfolgen;
e-mail vom 12.11.2024: Die Mappenberichtigung und der folgende Teilungsplan liegen vor und wurde bereits an das BMF weitergeleitet.

Nach telefonischer Rücksprache mit dem zuständigen Sachbearbeiter kann somit das gg. Verfahren nach § 45 K-ROG 2021 Verfahren aus Sicht des AKL - Abt. 12 weitergeführt werden.

- **Amt der Kärntner Landesregierung - Abt. 8 - SUP, Strategische Umweltprüfung**
Schreiben vom 04.09.2024, Zl.: 08-SUP-6525/2023-12:
Dem Antrag kann zugestimmt werden, Nutzungskonflikte, gegenseitige Beeinträchtigungen und örtlich unzumutbare Umweltbelastungen sind nicht zu erwarten
- **Bezirksfortinspektion**
Schreiben vom 06.09.2024, Zl. HE13-WA-21/2022 (017/2024):
Aus forstfachlicher Sicht besteht kein Einwand gegen die geplante Umwidmung, jedoch wird darauf hingewiesen, dass sich die Widmungsflächen größtenteils in der roten bzw. teilweise in der gelben Gefahrenzone des Laaserbaches befinden.
- **Amt der Kärntner Landesregierung, Abt. 12 - Wasserwirtschaft, Unterabteilung Hermagor:**
Schreiben vom 25.09.2024, Zl. 12-HE-ASV-6036/2023-16:
Auf Grund der nur mäßigen Gefährdung durch Oberflächen-/Hangwasser ist das Grundstück aus schutzwasserwirtschaftlicher Sicht für eine Bebauung geeignet, allerdings sind Maßnahmen erforderlich. Der Maßnahmenumfang und die Umsetzung sind im Zuge des Bauverfahrens festzulegen.
- **Amt der Kärntner Landesregierung - Abt. 8 - fachlicher Naturschutz**
e-mail vom 11.10.2024:
Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht kein Einwand gegen die Umsetzung des Projektes
- **Amt der Kärntner Landesregierung, Abt. 8 - Geologie und Gewässermonitoring**
Schreiben vom 11.10.2024, Zl.: SUP-6525/2023-13:
Bezüglich der Lage in der roten Gefahrenzone des Laaserbach im Gailtal ist eine Stellungnahme bei der WLV einzuholen. Der Einzelbewilligung kann aus geologischer Sicht zugestimmt werden. Auflagen sind nicht erforderlich.

Da keine negativen Stellungnahmen in der Kundmachungsfrist eingebracht wurden, war aufgrund des vorgeschilderten Sachverhaltes und der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen spruchgemäß zu entscheiden.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Kärnten erhoben werden.

Die Beschwerde muss gemäß § 7 Abs. 4 VwGVG innerhalb von vier Wochen nach Zustellung des Bescheides schriftlich bei der Marktgemeinde Kötschach-Mauthen eingebracht werden. Die Postaufgabe der Beschwerde an die Marktgemeinde Kötschach-Mauthen innerhalb von vier Wochen nach Zustellung des Bescheides gilt als rechtzeitig. Die Beschwerde kann auch in jeder anderen technisch möglichen Weise bei der Marktgemeinde Kötschach-Mauthen eingebracht werden.

Die Einbringung mit E-Mail ist jedoch nur insoweit zulässig, als für den elektronischen Verkehr zwischen der Marktgemeinde Kötschach-Mauthen und den Parteien nicht besondere



Übermittlungsformen vorgesehen bzw. etwaige technische Voraussetzungen oder organisatorische Beschränkungen des elektronischen Verkehrs im Internet bekannt gemacht sind (§ 13 Abs. 2 AVG)).

Die Beschwerde hat gemäß § 9 Abs. 1 VwGVG zu enthalten:

1. die Bezeichnung des angefochtenen Bescheides,
2. die Bezeichnung der belangten Behörde,
3. die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt,
4. das Begehren und
5. die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist.

Eine rechtzeitig eingebrachte und zulässige Beschwerde im Sinne des Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG hat gemäß § 13 Abs. 1 VwGVG aufschiebende Wirkung. Diese kann jedoch ausgeschlossen werden, wenn nach Abwägung der berührten öffentlichen Interessen und Interessen anderer Parteien der vorzeitige Vollzug des angefochtenen Bescheides oder die Ausübung der durch den angefochtenen Bescheid eingeräumten Berechtigung wegen Gefahr in Verzug dringend geboten ist (§ 13 Abs. 2 VwGVG).

Hinweis:

Gemäß § 45 Abs. 4 des Kärntner Raumordnungsgesetzes - K-ROG 2021 wird die Einzelbewilligung unwirksam, wenn nicht binnen sechs Monaten ab Rechtskraft ein erforderlicher Antrag auf Erteilung der Baubewilligung für das Vorhaben, für das die Einzelbewilligung erteilt wurde, gestellt oder die beantragte Baubewilligung aufgrund der sonstigen Vorschriften dieses Gesetzes rechtmäßig nicht erteilt wurde.

Der Bürgermeister:

Mag. (FH) Josef Zoppoth

Ergeht nachweislich an:

1. die Lanzer Privatstiftung, 9640 Kötschach 66,
2. die Bezirkshauptmannschaft Hermagor, Hauptstraße 44, 9620 Hermagor
3. das Amt der Kärntner Landesregierung, Abt. 15, Standort, Raumordnung und Energie, Unterabteilung fachliche Raumordnung, Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt
4. das Amt der Kärntner Landesregierung, Abt. 15, Standort, Raumordnung und Energie, Unterabteilung rechtliche Raumordnung, Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt
5. zu den Akten.



