



Kundmachung

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 24.11.2025 folgenden Beschluss gefasst:

Bebauungsplan für Gst 35/4 und Gst 1222 beide KG 85021 Nikolsdorf

Der örtliche Raumplaner gibt zur Neuerlassung eines Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes im Bereich der Gst. 35/4 und Gst 1222 beide KG Nikolsdorf folgende Stellungnahme ab: Der örtliche Raumplaner gibt zur Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der Gp. 32/5, 34/2, 35/4, 35/5, 37/3, 37/4, 37/5, 38/1, 40/1, 43/1, 930/1 und 1222 KG Nikolsdorf sowie zur Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich der Gp. 35/4, 930/1 und 1222 (künftige Gp. 35/4 und 1222) KG Nikolsdorf folgende Stellungnahme ab: Neben geplanten Zu- und Umbauarbeiten am bestehenden Wohngebäude auf der Gp. 35/4 KG Nikolsdorf (siehe Foto im Anhang), durch welche unter anderem eine zweite Wohneinheit für den Sohn des Grundeigentümers geschaffen werden soll (siehe Einreichplan der Holzbau Hofer GmbH, 9782 Nikolsdorf, Plannr. P-24-125/Ei01-1/01A vom 29.10.2025), ist vorgesehen, auch die Zufahrts- und Fußwege im betroffenen Bereich neu zu regeln (siehe Ausschnitt aus dem Teilungsplan des Zivilgeometers DI Lukas Rohracher, 9900 Lienz, 3233/2025). Da der gegenständliche Bereich im aktuellen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Nikolsdorf derzeit teils als „Wohngebiet“ gem § 38.1 TROG 2022 und zum Teil als „Kerngebiet“ gem. § 40.3 TROG 2022 ausgewiesen ist, wird angeregt, die im Teilungsplan dargestellten Zufahrtswege in „Freiland“ gemäß § 41 TROG 2022 umzuwidmen um schließlich eine einheitliche Bauplatzwidmung im Sinne des § 2 Abs. 12 der Tiroler Bauordnung 2022 – TBO 2022 zu erhalten (Voraussetzung!). Eine Teilfläche der Gp. 930/1 KG Nikolsdorf (künftige Teilfläche der Gp. 1222 KG Nikolsdorf) kann hierbei von „Freiland“ gem. § 41 TROG 2022 in „Wohngebiet“ gem. § 38.1 TROG 2022 umgewidmet werden (wiederum einheitliche Bauplatzwidmung § 2 Abs. 12 TBO 2022). Im örtlichen Raumordnungskonzept (siehe ÖRK-Ausschnitt im Anhang) befindet sich der Planungsbereich innerhalb der Entwicklungsstempel W 8: „... Wohngebiet mit überwiegend freistehenden Objekten in Nikolsdorf ...“, W 11: „... Wohnnutzung mit Einzelbauten ...“, W 12: „... Wohnnutzung mit Einzelhausbebauung ...“ sowie Ö 2: „... Öffentliche Einrichtungen ... Bestehende öffentliche Einrichtungen wie Gemeinde, Schule, Kindergarten, Feuerwehr, Kultursaal, Bank, etc. ...“ sowie innerhalb eines „weißen Bereiches“. Ein Widerspruch zu den Bestimmungen im ÖRK wird daher nicht gesehen. Um eine geordnete Bebauung entsprechend den geänderten Wegführungen sicherzustellen, wird die Erlassung eines Bebauungsplanes für die Gp. 35/4 KG Nikolsdorf angeregt. Dabei soll auch die westlich angrenzende Gp. 1222 in den Planungsbereich einbezogen werden (siehe Foto im Anhang). Für diesen Bereich besteht zwar bereits ein rechtsgültiger Bebauungsplan gem. TROG 2001 (siehe Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan im Anhang - GR-Beschluss vom 23.03.2005), dieser erfüllt jedoch die Mindestanforderungen des TROG 2022 – insbesondere hinsichtlich der erforderlichen Angabe des obersten Gebäudepunktes gem. § 62 Abs. 1 TROG 2022 nicht. Im Planentwurf zur Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich der Gp. 35/4 und 1222 KG Nikolsdorf gilt grundsätzlich eine „offene“ Bauweise mit dem 0.6fachen Abstand eines jeden Punktes, mind. 4.0 m. Die Bebauungsdichte wird jeweils mit mind. 0.20 angegeben. Der oberste Gebäudepunkt orientiert sich am Bestand und wird für die Gp. 1222 mit 676.50 m. ü. A. und für die Gp. 35/4 mit 674.50 m. ü. A. festgehalten. Schließlich verlaufen Baufluchlinien in einem Abstand von grundsätzlich 2.5 m entlang der (neuen) Wegführungen bzw. orientieren sich am Bestand. Aus raumordnungsfachlicher Sicht kann der Änderung des Flächenwidmungsplanes sowie der Erlassung eines Bebauungsplanes grundsätzlich zugestimmt werden: Es handelt sich um eine sinnvolle Nachverdichtung im Sinne des TROG und die Neuordnung der bestehenden Zufahrts- und Fußwege führt zu einer gesicherten und langfristig funktionalen Erschließung. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass sich der Planungsbereich innerhalb einer gelben Gefahrenzone Wildbach befindet. Eine Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung ist deshalb erforderlich! Die Beschlussfassung könnte lauten:

- Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der Gp. 32/5, 34/2, 35/4, 35/5, 37/3, 37/4, 37/5, 38/1, 40/1, 43/1, 930/1 und 1222 KG Nikolsdorf von derzeit „Wohngebiet“ gem. § 38.1 TROG 2022 bzw. von derzeit „Kerngebiet“ gem. § 40.3 TROG 2022 in künftig „Freiland“

gem. § 41 TROG 2022 bzw. von derzeit „Freiland“ gem. § 41 TROG 2022 in künftig „Wohngebiet“ gem. § 38.1 TROG 2022 entsprechend den Ausführungen des eFWP sowie

- Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich der Gp. Gp. 35/4, 930/1 und 1222 (künftige Gp. 35/4 und 1222) KG Nikolsdorf entsprechend dem Planentwurf.

Nach Erörterung durch den Bürgermeister und Möglichkeit zur Beratung fasst der Gemeinderat auf Antrag des Bürgermeisters mit 11 Ja-Stimmen einstimmig folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt unter Zugrundelegung der Stellungnahmen des örtlichen Raumplaners vom 21.11.2025 vorbehaltlich des Erhalts einer positiven Stellungnahme der WLV die

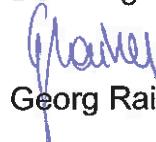
- Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich der Gp. Gp. 35/4, 930/1 und 1222 (künftige Gp. 35/4 und 1222) KG Nikolsdorf entsprechend dem Planentwurf.

Zu diesem Zweck wird der von Raumgis Kranebitter ausgearbeitete Planentwurf für den Zeitraum von vier Wochen zur allgemeinen Einsicht im Gemeindeamt Nikolsdorf aufgelegt.

Personen, die in der Gemeinde ihren Hauptwohnsitz haben, und Rechtsträgern, die in der Gemeinde eine Liegenschaft oder einen Betrieb besitzen, steht das Recht zu, bis spätestens eine Woche nach dem Ablauf der Auflegungsfrist eine schriftliche Stellungnahme zu diesem Entwurf abzugeben.

Der Beschluss betreffend die gegenständliche Bebauungsplanerlassung wird nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zu Entwurf von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wurde.

Der Bürgermeister


Georg Rainer

Angeschlagen: 27.11.2025

Abgenommen:

