

Erläuterungsbericht

zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes laut der Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Lesachtal vom 22. April 2026, Zahl: 031-4/A5-01-2026/VO

Freigabe des Aufschließungsgebietes:

Teilfläche der Parz. 76/1, KG 75104 Kornat, im Ausmaß von ca. 3.521 m²

Rechtsgrundlagen:

Gemäß § 25 Abs. 4 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 – K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021 idgF, hat der Gemeinderat die Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet (Aufschließungszone) aufzuheben, wenn

1. die Aufhebung den im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Zielen der örtlichen Raumplanung nicht widerspricht,
2. das Aufschließungsgebiet (die Aufschließungszone) im Anschluss an eine bestehende Bebauung gelegen ist und
3. die Gründe für die Festlegung weggefallen sind.

Weisen als Aufschließungsgebiete (Aufschließungszone) festgelegte Grundflächen sämtliche Voraussetzungen für die Bebauung auf und verpflichten sich die Eigentümer solcher Grundflächen mit Wirkung auch für ihre Rechtsnachfolger in einer privatwirtschaftlichen Vereinbarung mit der Gemeinde, für eine widmungsgemäße Bebauung der Grundflächen innerhalb von fünf Jahren nach der Freigabe zu sorgen, so hat der Gemeinderat die Festlegung als Aufschließungsgebiet (Aufschließungszone) ohne Bedachtnahme auf die vorhandenen und verfügbaren Baulandreserven in der Gemeinde aufzuheben. Als widmungsgemäß bebaut ist eine Grundfläche dann anzusehen, wenn die widmungsgemäße Ausführung des Bauvorhabens vollendet worden ist (§ 25 Abs. 5 K-ROG 2021).

Die Festlegung sowie die Freigabe von Aufschließungsgebieten mit einer zusammenhängenden Grundfläche im Ausmaß von mehr als 5.000 m² bedarf zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung (§ 41 Abs. 2 K-ROG 2021).

Sachverhalt zum verfahrensgegenständlichen Grundstück:

Eigentümer/in:	Bernhard Knotz
Grundstück:	Teilfläche der Parz. 76/1, KG 75104 Kornat
Lage im örtlichen Verband:	Birnbaum
Bebauung:	-x-
Flächenwidmung:	Bauland – Dorfgebiet – Aufschließungsgebiet
Beabsichtigtes Vorhaben:	Errichtung von drei Wohnhäusern samt Zufahrt
Anschluss an bestehende Bebauung:	baulicher Anschluss im Westen zur vorhandenen Bebauung der Grundstücke 22/4 und 22/6, je KG 75104 Kornat

Bebauungsverpflichtung:	Abschluss Teil der Beschlussfassung im Gemeinderat v. 22.04.2026
Erschließung:	durch die öffentliche Fahrstraße Birnbaum und eine noch zu errichtende Zufahrt zu den Baugrundstücken
Wasserversorgung:	im Versorgungsbereich der Gemeindewasserversorgungsanlage Birnbaum gelegen
Abwasserentsorgung:	private Abwasserbeseitigungsanlagen sind noch zu errichten
Gefahrenzone:	Lt. aktuell gültigem Gefahrenzonenplan keine Gefahrenzone ausgeschieden; positive Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung liegt vor;
Sonstige Eintragungen lt. KAGIS:	Eintragungen Oberflächenabfluss (Gefährdungskategorie mäßig), ggf. Auflagen im Bauverfahren → Verschlechterungsverbot für Anlieger

Gründe für die seinerzeitige Festlegung als Aufschließungsgebiet:

Erstmals als Aufschließungsgebiet festgelegt am 30.11.2021, Zahl: 031-2/2011-1.

Gründe für die damalige Festlegung als Aufschließungsgebiet:

- Bauflächenbilanz, ungenügende Erschließung

Gründe für die Aufhebung einer Teilfläche des Aufschließungsgebietes:

Für die gegenständliche Fläche liegt ein Antrag des Grundeigentümers auf Aufhebung des Aufschließungsgebietes zum Zweck der folgenden Veräußerung von drei Baugrundstücken und folgende Bebauung dieser Baugrundstücke mit Wohnhäusern vor.

Die Erschließung des Baugrundstückes ist über die Verbindungsstraße Ortsraum Birnbaum hergestellt. Für die Erreichbarkeit der drei Baugrundstücke wurde eine eigene Zufahrtsstraße im Westen der noch zu parzellierenden Baugrundstücke berücksichtigt. Diese soll als eigene Parzelle ausgeschieden werden und könnte diese aufgrund der geplanten Fahrbahnbreite für eine folgende Erschließung auch westlich der Zufahrtsstraße gelegener Baugrundstücke verwendet werden. Aufgrund der Art der folgenden Bebauung des Grundstückes mit drei Wohnhäusern ist eine Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung erforderlich, die über eine kommunale Wasserversorgungsanlage sowie die Errichtung privater Abwasserbeseitigungsanlagen sichergestellt werden sollen.

Feststellungen:

1. Die gegenständliche Freigabe entspricht den im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Zielen und Maßnahmen der örtlichen Raumplanung, wonach die vorhandenen Baulandreserven innerhalb der Siedlungsgrenzen aufgefüllt werden sollen und damit eine Zuordnung einander ergänzender Funktionen (Wohnen) erfolgt.
2. Das Aufschließungsgebiet befindet sich im Anschluss an eine vorhandene Siedlungsstruktur.
3. Mit dem Eigentümer wurde eine privatrechtliche Vereinbarung abgeschlossen, dass innerhalb von fünf Jahren nach der Freigabe eine widmungsgemäße Bebauung erfolgt.

Die aufzuhebende Teilfläche des Aufschließungsgebietes beläuft sich auf rd. 3.521 m² und liegt daher unter der von der Landesregierung im Sinne des § 41 Abs 2 K-ROG 2021 zu genehmigenden Flächenausmaßes von mehr als 5.000 m².

Ergebnis:

Da die rechtlichen und fachlichen Voraussetzungen für die Freigabe des Aufschließungsgebietes vorliegen, hat der Gemeinderat die Festlegung des Aufschließungsgebietes auf der verfahrensgegenständlichen Fläche auf dem Grundstück 76/1, KG 75104 Kornat aufzuheben.

Auflageverfahren:

Kundmachung:

Öffentliche Bekanntmachung an der Amtstafel, der Gemeindehomepage und im elektronischen Amtsblatt im Zeitraum vom 2. Februar 2026 bis zum 2. März 2026.

Innerhalb der Kundmachungsfrist eingelangte Stellungnahmen, die vom Gemeinderat in Erwägung gezogen werden:

[Stellungnahme des Amtes der Kärntner Landesregierung, Abteilung 12 – Wasserwirtschaft, Unterabteilung Hermagor, Zahl: 12-HE-ASV-9114/2023-32 vom 04.02.2026:](#)

Stellungnahme Schutzwasserbau:

Aus wasserbautechnischer Sicht wird hinsichtlich der Hochwassergefährdung durch im Zuständigkeitsbereich der Bundeswasserbauverwaltung befindlicher Gewässer mitgeteilt, dass auf Basis der derzeit vorliegenden Unterlagen keine Hochwassergefährdung erkennbar ist.

Hinsichtlich der Gefährdung durch mögliche Oberflächenwässer (Hangwässer) wird mitgeteilt, dass eine Bebauung in den als mäßig ausgewiesenen Abflussbereichen des Baugrundstückes aus wasserbautechnischer Sicht grundsätzlich möglich ist. Auf die Einhaltung der OIB-Richtlinie 3, Pkt. 6.1 und 6.3 wird dabei jedoch besonders hingewiesen. Durch allfällige Bauungen, Einfriedungen, Geländeänderungen, etc. darf es zu keiner Verlagerung der Oberflächenabflüsse und zu keinen nachteiligen Beeinträchtigungen Rechte Dritter kommen und wird die Ausbildung von entsprechenden Abflussbereichen im gegenständlichen Bereich empfohlen.

Aus Sicht der Schutzwasserwirtschaft kann daher der geplanten Aufhebung des Aufschließungsgebietes zugestimmt werden.

Die Umwidmungsfläche befindet sich gemäß KAGIS außerhalb von ausgewiesenen Gefahrenzonen der WLV.

Stellungnahme Siedlungswasserwirtschaft:

Aus Sicht der Siedlungswasserwirtschaft ist sicher zu stellen, dass die durch eine Bebauung anfallenden Oberflächenwässer und häuslichen Abwässer ordnungsgemäß und schadlos verbracht werden können.

[Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung, Gebietsbauleitung Kärnten Süd vom 03.02.2026, GZ 19443559:](#)

Unter Zugrundelegung des vom Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft genehmigten Gefahrenzonenplanes der Gemeinde Lesachtal befindet sich die zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes vorgesehene Grundstücksfläche außerhalb von Bereichen, die durch Wildbäche und Lawinen gefährdet sind. Aus wildbachfachlicher Sicht

Stellungnahme der Bezirkshauptmannschaft Hermagor, Bezirksforstinspektion vom 09.02.2026, Zahl: HE13-WA-24/2022 (020/2026):

Seitens der Bezirkshauptmannschaft Hermagor, Bezirksforstinspektion, wird gegen die in der Kundmachung ZI: 031-4/A5-01-2026 vom 28.01.2026 geplante Aufhebung des Aufschließungsgebietes kein Einwand erhoben.