

## **Erläuterungsbericht**

zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes  
in der Verordnung des Gemeinderats der Gemeinde Pörtschach am Wörther See  
vom 29.03.2023,  
Zahl: 610-AUG/2022-1

### **Freigabe einer Teilfläche des Aufschließungsgebiets A1 - Grundstück 910/5, KG 72512 Pörtschach am See im Ausmaß von 700m<sup>2</sup>**

#### **Rechtsgrundlagen:**

Gemäß § 25 Abs. 4 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) idF LGBl. Nr. 59/2021 hat der Gemeinderat die Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiete (Aufschließungszonen) 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 wegfallen sind.

Weisen als Aufschließungsgebiete (Aufschließungszonen) 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 5 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. (§ 25 Abs. 5 K-ROG 2021)

#### **Sachverhalt - Gründe für (seinerzeitige) Festlegung als Aufschließungsgebiet:**

Das Grundstück wurde mit einem Aufschließungsgebiet versehen, weil die Baulandreserven in der Gemeinde unter Berücksichtigung der Bauflächenbilanz den abschätzbaren Baulandbedarf nach den einzelnen Baugebieten innerhalb eines Planungszeitraumes von 10 Jahren überstiegen habe.

#### **Aufhebungsgrund**

Für die gegenständliche Fläche, die sich im Siedungsgebiet des Hauptortes Pörtschach befindet, liegt ein Antrag des Grundeigentümers auf Aufhebung des Aufschließungsgebietes zur Errichtung eines Wohnhauses vor. Im Naturraum handelt es sich um eine nach Süden ausgerichtet bewaldete Fläche, die im Osten und Süden an gewidmetes und bebautes Bauland anbindet.

Es sind sämtliche Erschließungsvoraussetzungen für die Aufhebung gegeben. Die wegemäßige Erschließung erfolgt von Süden, vom öffentlichen Weg. Laut ÖEK 2009 ist eine Bebauung der Fläche vorgesehen.

#### **Feststellungen:**

1. Die gegenständliche Aufhebung entspricht den im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Zielen der örtlichen Raumplanung, weil die gegenständlichen Flächen sich innerhalb der Siedlungsgrenzen, im Ortskernbereich und nicht an einem Siedlungsrand und in ungünstiger Lage befindet. Die geplanten Vorhaben sind mit den Zielen des ÖEKs sowie das Ziel und Grundsätzen des K-ROG 2021 vereinbar.
2. Das Aufschließungsgebiet befindet sich im Anschluss an eine bestehende Bebauung.

3. Mit dem Eigentümer wurde eine privatrechtliche Vereinbarung abgeschlossen, dass innerhalb von fünf Jahren nach der Freigabe eine widmungsgemäße Bebauung erfolgt.

**Ergebnis:**

Da die rechtlichen und fachlichen Voraussetzungen für die Freigabe des Aufschließungsgebietes vorliegen, hat der Gemeinderat die Festlegung des Aufschließungsgebietes auf der verfahrensgegenständlichen Fläche am Grundstück 910/5, KG 72512 Pörschach am See aufzuheben.