

MARKTGEMEINDE SCHIEFLING AM WÖRTHERSEE

Pyramidenkogelstraße 150

9535 Schiefling am Wörthersee

Tel. 04274 2275, Fax 51 513, E-mail: schiefling@ktn.gde.at

Zahl: 884-031/2023

Betreff: Änderung des Flächenwidmungsplanes

Erläuterungsbericht - Entwurf

zur Änderung des Flächenwidmungsplanes:

- 1a/2023** Umwidmung einer Teilfläche des Grundstücks 374/1, KG Schiefling am See, im Ausmaß von ca. 1910 m² von derzeit Grünland-Hofstelle eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes in Grünland-Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
- 1b/2023** Umwidmung einer Teilfläche des Grundstücks .27/1, KG Schiefling am See, im Ausmaß von ca. 1199 m² von derzeit Grünland-Hofstelle eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes in Bauland-Dorfgebiet
- 1c/2023** Umwidmung einer Teilfläche des Grundstücks 368/2, KG Schiefling am See, im Ausmaß von ca. 125 m² von derzeit Grünland-Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Bauland-Dorfgebiet
- 1d/2023** Umwidmung einer Teilfläche des Grundstücks 368/2, KG Schiefling am See, im Ausmaß von ca. 987 m² von derzeit Grünland-Hofstelle eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes in Bauland-Dorfgebiet
- 1e/2023** Umwidmung einer Teilfläche des Grundstücks 368/1, KG Schiefling am See, im Ausmaß von ca. 327 m² von derzeit Grünland-Hofstelle eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes in Bauland-Dorfgebiet
- 1f/12023** Umwidmung einer Teilfläche des Grundstücks 368/1, KG Schiefling am See, im Ausmaß von ca. 495 m² von derzeit Grünland - für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Bauland-Dorfgebiet
- 1g/2023** Umwidmung einer Teilfläche des Grundstücks 368/1, KG Schiefling am See, im Ausmaß von ca. 355 m² von derzeit Grünland-Hofstelle eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes in Grünland-Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
- 1h/2023** Umwidmung einer Teilfläche des Grundstücks 370, KG Schiefling am See, im Ausmaß von ca. 934 m² von derzeit Grünland-Hofstelle eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes in Bauland-Dorfgebiet
- 1i/2023** Umwidmung einer Teilfläche des Grundstücks 392/9, KG Schiefling am See, im Ausmaß von ca. 10 m² von derzeit Grünland-Hofstelle eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes in Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche

Rechtsgrundlagen:

Gemäß § 34 Abs. 1 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) idF LGBl. Nr. 59/2021 darf der Flächenwidmungsplan nur aus wichtigen Gründen abgeändert werden.

Gemäß § 15 Abs. 4 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) idF LGBl. Nr. 59/2021 darf eine Neufestlegung von Grundflächen als Bauland nur erfolgen, wenn

1. unter Berücksichtigung der Bauflächenbilanz der Baulandbedarf nicht durch Baulandreserven gedeckt ist oder
2. zumindest im Ausmaß der beabsichtigten Neufestlegung Rückwidmungen von als Bauland festgelegten Flächen im Grünland erfolgen.

§ 15 Abs. 6 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) idF LGBl. Nr. 59/2021:

Übersteigen die Baulandreserven den abschätzbaren Baulandbedarf für die nächsten zehn Jahre, darf abweichend von Abs. 4 eine Neufestlegung von Bauland zur Abrundung von Bauland erfolgen, wenn

1. die Grundflächen im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen und innerhalb bestehende Siedlungsstrukturen und innerhalb bestehender Siedlungsgrenzen gelegen sind und
2. die Grundflächen jeweils 800 m² nicht übersteigen.

Die Marktgemeinde Schiefeling am Ws. hat von Amts wegen angeregt, eine Widmungsanpassung der aufgelassenen Hofstelle vorzunehmen.

Sachverhalt zum verfahrensgegenständlichen Grundstück:

Eigentümer: Astrid u. Renate Rijawetz
Grundstück: 374/1, .27/1, 368/2, 368/1, 370, 392/9, 218/1, 1141/1, 1140, 126/3, 78/1
KG Schiefeling am See
Lage: Die Grundstücke liegen im Bereich des Siedlungssplitters ehem. Hofstelle Potutschnig.
Bebauung/Nutzung: Grundstücke sind bebaut
Anschluss an bestehende Bebauung: ja
Innerhalb bestehender Siedlungsgrenzen: ja
Flächenwidmung: Grünland-Hofstelle eines land- u. forstwirtschaftlichen Betriebes, Grünland-Für die Land- u. Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
Bebauungsplan: Textlicher Bebauungsplan
Beabsichtigtes Vorhaben: Widmungsanpassung lt. Vermessungsplan Wolf ZT GmbH
Verkehrerschließung: öffentl. Weg – Potutschnigweg
Wasserversorgung: WG Auen-Nord
Abwasserentsorgung: öffentl. Kanal – innerhalb Versorgungsbereich
Gefahrenzone: keine
Gefährdungsbereich: Gem. KAGIS-Oberflächenabfluss ist eine markante Abflussgasse erkennbar.

Örtliches Entwicklungskonzept:



Bauflächenbilanz:

Widmungskategorie	Bauland-reserve	Bauland-bedarf	Bauland-überhang	Bauland-reserve für Jahre
Dorfgebiet	13,2	5,6	7,6	24
Wohngebiet	17,1	6,3	10,8	27
Wohnbau land gesamt	30,3	11,9	18,4	25
Kurgebiet + FZW	5,4	4,0	1,4	13
Gewerbegebiet	0,0	3,0	-3,0	0
Geschäftsgebiet	0,8	-	0,8	-
Wirtschaftsbau land gesamt	6,2	7,0	-1,0	9
Bauland gesamt	36,5	18,9	17,6	19

BAULANDÜBERHANG NACH
WIDMUNGSKATEGORIEN
IN HA

Quelle: Flächenwidmungsplan 2005 der Marktgemeinde Schiefeling am Wörthersee;
Berechnung: Raumplanungsbüro Kaufmann, 2018

Insgesamt besteht für die nächsten 10 Jahre ein Baulandüberhang von **BAULANDÜBERHANG** 17,6 ha, was bei theoretischer Verfügbarkeit sämtlicher Flächen, einer **GESAMT: 17,6 HA** Flächenreserve von durchschnittlich 19 Jahren entspricht.

Vorprüfung:

Gemäß den planlichen Darstellungen des ÖEKs der Gemeinde Schiefling am See liegen die ggst. Flächen im Bereich des bestehenden Siedlungssplitters (ehem. Hofstelle Potutschnig). Südlich der Hofstelle ist ein Quellschutzgebiet ausgewiesen. Die funktionale Gliederung weist Auen als Ortschaft mit Entwicklungsfähigkeit für die Wohn- und Tourismusfunktion aus. Gemäß Bauflächenbilanz liegt die Baulandreserve für Wohnbauland über zehn Jahre. Das Siedlungsleitbild sieht im ggst. Bereich die Überführung der als Grünland-Hofstelle gewidmeten Bereich in Bauland-Dorfgebiet vor.

Die ggst. Flächen sind zum überwiegenden Teil bereits mit Gebäuden der ehemaligen Hofstelle Potutschnig bebaut. Somit wird kein Bauland für unbebaute Flächen festgelegt. Weiters werden mit der beabsichtigten Widmungsanpassung ungenutzte Bereiche in landwirtschaftliches Grünland zurückgewidmet. Die ggst. Widmungsanpassung erfolgt auf Basis des Lageplans (Wolf ZT GmbH). Daher lassen sich aus raumordnungsfachlicher Sicht die beabsichtigten Änderungen des FWP mit den Intentionen des ÖEK der Marktgemeinde Schiefling und raumplanerischen Zielen und Grundsätzen vereinbaren.

Die infrastrukturellen Voraussetzungen sind aufgrund der Bestandssituation gegeben.

Bebauungsverpflichtung:

Nachdem die ggst. Flächen bereits bebaut sind, ist keine vertragliche Sicherstellung gemäß § 53 K-ROG 2021 erforderlich.

Stellungnahmen Kundmachung/Fachabteilungen:

Stellungnahmen fehlen noch

Kundmachung: 09.02.2024 bis 08.03.2024, Amtsblatt, Homepage, elektr. Amtsblatt

Fachausschuss: 24.10.2022, 21.06.2023

Gemeindevorstand:

Gemeinderat:

MARKTGEMEINDE SCHIEFLING AM WÖRTHERSEE

Pyramidenkogelstraße 150

9535 Schiefling am Wörthersee

Tel. 04274 2275, Fax 51 513, E-mail: schiefling@ktn.gde.at

Zahl: 884-031/2023

Betreff: Änderung des Flächenwidmungsplanes

Erläuterungsbericht - Entwurf

zur Änderung des Flächenwidmungsplanes:

2/2023 Umwidmung einer Teilfläche des Grundstücks 218/1, KG Techelweg, im Ausmaß von ca. 100 m² von derzeit Grünland-Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Grünland-Garten

Rechtsgrundlagen:

Gemäß § 34 Abs. 1 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) idF LGBI. Nr. 59/2021 darf der Flächenwidmungsplan nur aus wichtigen Gründen abgeändert werden.

Gemäß § 15 Abs. 4 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) idF LGBI. Nr. 59/2021 darf eine Neufestlegung von Grundflächen als Bauland nur erfolgen, wenn

1. unter Berücksichtigung der Bauflächenbilanz der Baulandbedarf nicht durch Baulandreserven gedeckt ist oder
2. zumindest im Ausmaß der beabsichtigten Neufestlegung Rückwidmungen von als Bauland festgelegten Flächen im Grünland erfolgen.

§ 15 Abs. 6 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) idF LGBI. Nr. 59/2021:

Übersteigen die Baulandreserven den abschätzbaren Baulandbedarf für die nächsten zehn Jahre, darf abweichend von Abs. 4 eine Neufestlegung von Bauland zur Abrundung von Bauland erfolgen, wenn

1. die Grundflächen im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen und innerhalb bestehende Siedlungsstrukturen und innerhalb bestehender Siedlungsgrenzen gelegen sind und
2. die Grundflächen jeweils 800 m² nicht übersteigen.

Mit Schreiben vom 06-10-2022 hat der Grundeigentümer angeregt, eine Teilfläche des Grundstückes 218/1, KG Techelweg, von Grünland-Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland in Grünland-Garten umzuwidmen.

Sachverhalt zum verfahrensgegenständlichen Grundstück:

Eigentümer:	Stefan Jakopitsch
Grundstück:	218/1, KG Techelweg
Lage:	westl. Siedlungsrand der Ortschaft Albersdorf
Bebauung/Nutzung:	Grundstück ist bebaut
Anschluss an bestehende Bebauung:	ja
Innerhalb bestehender Siedlungsgrenzen:	ja
Flächenwidmung:	Grünland-Für die Land- u. Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
Bebauungsplan:	Textlicher Bebauungsplan
Beabsichtigtes Vorhaben:	Errichtung einer Gartenhütte
Verkehrerschließung:	öffentl. Weg – Albersdorfer
Wasserversorgung:	öffentl. WVA Velden-Schiefling
Abwasserentsorgung:	öffentl. Kanal – außerhalb Versorgungsbereich
Gefahrenzone:	keine
Gefährdungsbereich:	Gem. KAGIS-Oberflächenabfluss ist eine markante Abflussgasse erkennbar.

Örtliches Entwicklungskonzept:



Bauflächenbilanz:

Widmungskategorie	Bauland-reserve	Bauland-bedarf	Bauland-überhang	Bauland-reserve für Jahre	BAULANDÜBERHANG NACH WIDMUNGSKATEGORIEN IN HA
Dorfgebiet	13,2	5,6	7,6	24	
Wohngebiet	17,1	6,3	10,8	27	
Wohnbauwand gesamt	30,3	11,9	18,4	25	
Kurgebiet + FZW	5,4	4,0	1,4	13	
Gewerbegebiet	0,0	3,0	-3,0	0	
Geschäftsgebiet	0,8	-	0,8	-	
Wirtschaftsbauwand gesamt	6,2	7,0	-1,0	9	
Bauland gesamt	36,5	18,9	17,6	19	

Quelle: Flächenwidmungsplan 2005 der Marktgemeinde Schiefeling am Wörthersee;
Berechnung: Raumplanungsbüro Kaufmann, 2018

Insgesamt besteht für die nächsten 10 Jahre ein Baulandüberhang von **BAULANDÜBERHANG 17,6 ha**, was bei theoretischer Verfügbarkeit sämtlicher Flächen, einer **GESAMT: 17,6 ha** Flächenreserve von durchschnittlich 19 Jahren entspricht.

Vorprüfung:

Die ggst. Nutzungsfestlegung stellt fachlich eine qualitative Verbesserung des baulichen Bestandes dar. Aufgrund der örtlichen Situation ist grundsätzlich von einer geordneten kleinflächigen Siedlungserweiterung auszugehen. Daher lässt sich aus raumordnungsfachlicher Sicht die beabsichtigte Änderung des FWP mit den Intentionen des ÖEK der Marktgemeinde Schiefeling und den raumplanerischen Zielen und Grundsätzen vereinbaren.

Die infrastrukturellen Voraussetzungen sind aufgrund der Bestandssituation gegeben.

Bebauungsverpflichtung:

Keine

Stellungnahmen Kundmachung/Fachabteilungen:

Stellungnahmen fehlen noch

Kundmachung: 09.02.2024 bis 08.03.2024, Amtsblatt, Homepage, elektr. Amtsblatt

Fachausschuss: 24.10.2022

Gemeindevorstand:

Gemeinderat:

MARKTGEMEINDE SCHIEFLING AM WÖRTHERSEE

Pyramidenkogelstraße 150

9535 Schiefling am Wörthersee

Tel. 04274 2275, Fax 51 513, E-mail: schiefling@ktn.gde.at

Zahl: 884-031/2023

Betreff: Änderung des Flächenwidmungsplanes

Erläuterungsbericht - Entwurf

zur Änderung des Flächenwidmungsplanes:

- 3a/2023** Rückwidmung einer Teilfläche des Grundstücks 1141/1, KG Techelweg, im Ausmaß von ca. 1175 m² von derzeit Bauland-Wohngebiet in Grünland - für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
- 3b/2023** Umwidmung einer Teilfläche des Grundstücks 1140, KG Techelweg, im Ausmaß von ca. 1130 m² von derzeit Grünland-Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Bauland-Dorfgebiet

Rechtsgrundlagen:

Gemäß § 34 Abs. 1 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) idF LGBl. Nr. 59/2021 darf der Flächenwidmungsplan nur aus wichtigen Gründen abgeändert werden.

Gemäß § 15 Abs. 4 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) idF LGBl. Nr. 59/2021 darf eine Neufestlegung von Grundflächen als Bauland nur erfolgen, wenn

1. unter Berücksichtigung der Bauflächenbilanz der Baulandbedarf nicht durch Baulandreserven gedeckt ist oder
2. zumindest im Ausmaß der beabsichtigten Neufestlegung Rückwidmungen von als Bauland festgelegten Flächen im Grünland erfolgen.

§ 15 Abs. 6 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) idF LGBl. Nr. 59/2021:

Übersteigen die Baulandreserven den abschätzbaren Baulandbedarf für die nächsten zehn Jahre, darf abweichend von Abs. 4 eine Neufestlegung von Bauland zur Abrundung von Bauland erfolgen, wenn

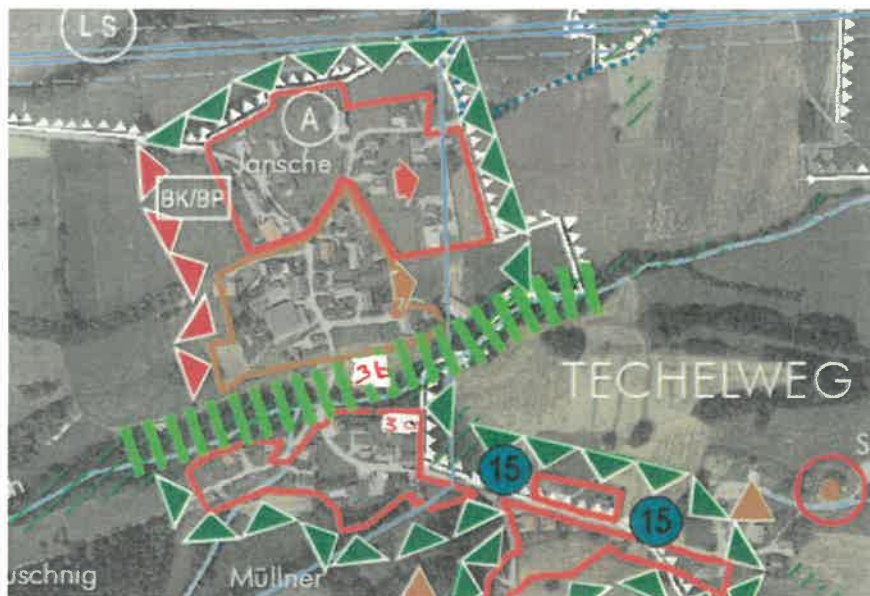
1. die Grundflächen im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen und innerhalb bestehende Siedlungsstrukturen und innerhalb bestehender Siedlungsgrenzen gelegen sind und
2. die Grundflächen jeweils 800 m² nicht übersteigen.

Mit Schreiben vom 10-07-2023 haben die Grundeigentümer angeregt, eine Teilfläche des Grundstückes 1141/1, KG Techelweg, von Bauland-Wohngebiet in Grünland-Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland rückzuwidmen und eine Teilfläche des Grundstückes 1140, KG Techelweg, von Grünland-Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland in Bauland-Dorfgebiet umzuwidmen.

Sachverhalt zum verfahrensgegenständlichen Grundstück:

Eigentümer:	Johann Thaler und Daniela Thaler-Urschitz
Grundstück:	1141/1 und 1140, KG Techelweg
Lage:	Ortschaft Techelweg
Bebauung/Nutzung:	Grundstück ist unbebaut
Anschluss an bestehende Bebauung:	ja
Innerhalb bestehender Siedlungsgrenzen:	ja
Flächenwidmung:	BL-Wohngebiet, Grünland-Für die Land- u. Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
Bebauungsplan:	Textlicher Bebauungsplan
Beabsichtigtes Vorhaben:	Schaffung von Bauparzellen
Verkehrerschließung:	öffentl. Weg – Techelweger Straße
Wasserversorgung:	öffentl. WVA Velden-Schiefling
Abwasserentsorgung:	öffentl. Kanal – innerhalb Versorgungsbereich
Gefahrenzone:	keine
Gefährdungsbereich:	Gem. KAGIS-Oberflächenabfluss eine markante Abflussgasse erkennbar.

Örtliches Entwicklungskonzept:



Bauflächenbilanz:

Widmungskategorie	Bauland-reserve	Bauland-bedarf	Bauland-überhang	Bauland-reserve für Jahre	BAULANDÜBERHANG NACH WIDMUNGSKATEGORIEN IN HA
Dorfgebiet	13,2	5,6	7,6	24	
Wohngebiet	17,1	6,3	10,8	27	
Wohnbauland gesamt	30,3	11,9	18,4	25	
Kurgebiet + FZW	5,4	4,0	1,4	13	
Gewerbegebiet	0,0	3,0	-3,0	0	
Geschäftsgebiet	0,8	-	0,8	-	
Wirtschaftsbauland gesamt	6,2	7,0	-1,0	9	
Bauland gesamt	36,5	18,9	17,6	19	

Quelle: Flächenwidmungsplan 2005 der Marktgemeinde Schiefing am Würthersee;
Berechnung: Raumplanungsbüro Kaufmann, 2018

Insgesamt besteht für die nächsten 10 Jahre ein Baulandüberhang von **BAULANDÜBERHANG** 17,6 ha, was bei theoretischer Verfügbarkeit sämtlicher Flächen, einer **GESAMT: 17,6 HA** Flächenreserve von durchschnittlich 19 Jahren entspricht.

Vorprüfung:

Die ggst. Änderung des FWP Nr. 3a-b/2023 stehen in einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang und werden gemeinsam betrachtet.

Die Widmungsfläche schließt an eine angrenzende Bebauung an. Gemäß den planlichen Darstellungen des ÖEK liegen die ggst. Flächen im Siedlungsgebiet bzw. teils innerhalb einer Freihaltezone. Die funktionale Gliederung weist Teichelweg als Ortschaft mit Entwicklungsfähigkeit aus. Gemäß Bauflächenbilanz liegt die Baulandreserve über zehn Jahre. Das Siedlungsleitbild sieht im ggst. Bereich eine restriktive Siedlungsentwicklung, insbesondere die Freihaltung des unmittelbaren Uferbereiches mitsamt der Begleitvegetation entlang des Teichelbaches vor.

Mit den ggst. Änderungen ist eine nahezu 1:1 Widmungsverlagerung südlich des Teichelbaches in Richtung Norden beabsichtigt. Damit könne die Bebaubarkeit der bereits als Bauland festgelegten Fläche verbessert werden. Im Hinblick auf die ÖEK-Zielsetzung sind die Voraussetzungen für die Verlagerung der Widmungsfläche zu prüfen und ggf. anzupassen (ggf. Reduktion der Widmungsfläche). Daher lassen sich aus raumordnungsfachlicher Sicht die ggst. Beabsichtige Änderung der FWP nur z. T. mit den Intentionen des ÖEK der Marktgemeinde Schiefing und raumplanerischen Zielen und Grundsätzen vereinbaren.

Die infrastrukturellen Voraussetzungen sind gegeben.

Bebauungsverpflichtung:

Vertragliche Sicherstellung der widmungsgemäßen Bebauung wird empfohlen bzw. liegt im Ermessensbereich der Marktgemeinde

Stellungnahmen Kundmachung/Fachabteilungen:

Stellungnahmen fehlen noch

Kundmachung: 09.02.2022 bis 08.03.2024 Amtsblatt, Homepage, elektr. Amtsblatt

Fachausschuss: 16.03.2023

Gemeindevorstand:

Gemeinderat:

MARKTGEMEINDE SCHIEFLING AM WÖRTHERSEE

Pyramidenkogelstraße 150

9535 Schiefling am Wörthersee

Tel. 04274 2275, Fax 51 513, E-mail: schiefling@ktn.gde.at

Zahl: 884-031/2023

Betreff: Änderung des Flächenwidmungsplanes

Erläuterungsbericht - Entwurf

zur Änderung des Flächenwidmungsplanes:

4/2023 Umwidmung einer Teilfläche des Grundstücks 126/3, KG St. Kathrein, im Ausmaß von ca. 400 m² von derzeit Grünland-Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Bauland-Dorfgebiet

Rechtsgrundlagen:

Gemäß § 34 Abs. 1 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) idF LGBI. Nr. 59/2021 darf der Flächenwidmungsplan nur aus wichtigen Gründen abgeändert werden.

Gemäß § 15 Abs. 4 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) idF LGBI. Nr. 59/2021 darf eine Neufestlegung von Grundflächen als Bauland nur erfolgen, wenn

1. unter Berücksichtigung der Bauflächenbilanz der Baulandbedarf nicht durch Baulandreserven gedeckt ist oder
2. zumindest im Ausmaß der beabsichtigten Neufestlegung Rückwidmungen von als Bauland festgelegten Flächen im Grünland erfolgen.

§ 15 Abs. 6 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) idF LGBI. Nr. 59/2021:

Übersteigen die Baulandreserven den abschätzbaren Baulandbedarf für die nächsten zehn Jahre, darf abweichend von Abs. 4 eine Neufestlegung von Bauland zur Abrundung von Bauland erfolgen, wenn

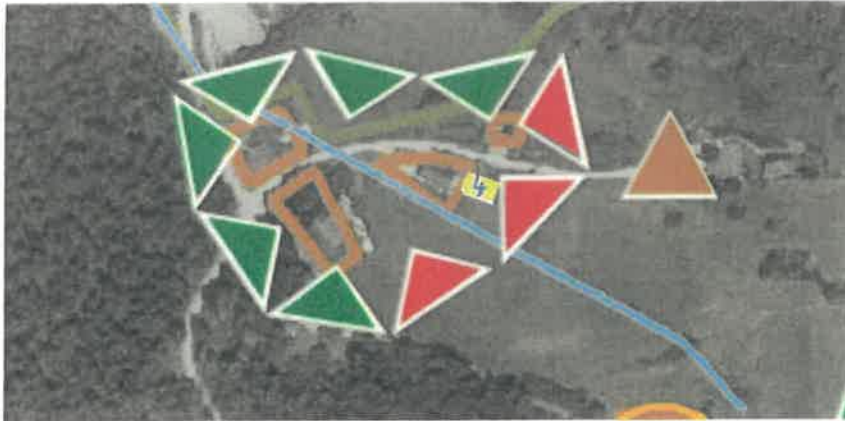
1. die Grundflächen im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen und innerhalb bestehende Siedlungsstrukturen und innerhalb bestehender Siedlungsgrenzen gelegen sind und
2. die Grundflächen jeweils 800 m² nicht übersteigen.

Mit Schreiben vom 23-05-2023 haben die Grundeigentümer angeregt, eine Teilfläche des Grundstückes 126/3, KG Techelweg, von Grünland-Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Bauland-Dorfgebiet umzuwidmen.

Sachverhalt zum verfahrensgegenständlichen Grundstück:

Eigentümer:	Gernot u. Josefine Berger
Grundstück:	126/3, KG St. Kathrein
Lage:	Ortschaft St. Kathrein
Bebauung/Nutzung:	Grundstück ist bebaut
Anschluss an bestehende Bebauung:	ja
Innerhalb bestehender Siedlungsgrenzen:	ja
Flächenwidmung:	Grünland – Für die Land- u. Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland
Bebauungsplan:	Textlicher Bebauungsplan
Beabsichtigtes Vorhaben:	Bau eines Nebengebäudes für Heizung sowie Lager
Verkehrerschließung:	öffentl. Weg – Kirschnerweg
Wasserversorgung:	WVA Herzele
Abwasserentsorgung:	öffentl. Kanal – innerhalb Versorgungsbereich
Gefahrenzone:	keine
Gefährdungsbereich:	Gem. KAGIS-Oberflächenabfluss eine markante Abflussgasse erkennbar.

Örtliches Entwicklungskonzept:



Bauflächenbilanz:

Widmungskategorie	Bauland-reserve	Bauland-bedarf	Bauland-überhang	Bauland-reserve für Jahre	BAULANDÜBERHANG NACH WIDMUNGSKATEGORIEN IN HA
Dorfgebiet	13,2	5,6	7,6	24	
Wohngebiet	17,1	6,3	10,8	27	
Wohnbauland gesamt	30,3	11,9	18,4	25	
Kurgebiet + FZW	5,4	4,0	1,4	13	
Gewerbegebiet	0,0	3,0	-3,0	0	
Geschäftsgebiet	0,8	-	0,8	-	
Wirtschaftsbauland gesamt	6,2	7,0	-1,0	9	
Bauland gesamt	36,5	18,9	17,6	19	

Quelle: Flächenwidmungsplan 2005 der Marktgemeinde Schiefing am Würthersee;
Berechnung: Raumplanungsbüro Kaufmann, 2018

Insgesamt besteht für die nächsten 10 Jahre ein Baulandüberhang von **BAULANDÜBERHANG** 17,6 ha, was bei theoretischer Verfügbarkeit sämtlicher Flächen, einer **GESAMT: 17,6 ha** Flächenreserve von durchschnittlich 19 Jahren entspricht.

Vorprüfung:

Gemäß den planlichen Darstellungen des ÖEK liegt die ggst. Fläche in Randbereich des Siedlungssplitters. Weiters ist nordöstlich der ggst. Fläche eine Hofstelle ausgewiesen. Das Siedlungsleitbild sieht im ggst. Bereich eine restriktive Siedlungsentwicklung vor. Die gegenständliche Widmungsfläche schließt an eine als Bauland festgelegte Fläche an und ist bereits bebaut. Somit ist fachlich grundsätzlich von einer geordneten Siedlungsentwicklung im Ausmaß von ca. 400 m² auszugehen. Daher lässt sich die ggst. Änderung des FWP grundsätzlich mit den Intentionen des ÖEK und den raumplanerischen Zielsetzungen vereinbaren.

Die infrastrukturellen Voraussetzungen sind gegeben.

Bebauungsverpflichtung:

Vertragliche Sicherstellung der widmungsgemäßen Bebauung liegt im Ermessensbereich der Marktgemeinde

Stellungnahmen Kundmachung/Fachabteilungen:

Stellungnahmen fehlen noch

Kundmachung: 09.02.2024 bis 08.03.2024, Amtsblatt, Homepage, elektr. Amtsblatt

Fachausschuss: 21.06.2023

Gemeindevorstand:

Gemeinderat:

MARKTGEMEINDE SCHIEFLING AM WÖRTHERSEE

Pyramidenkogelstraße 150

9535 Schiefling am Wörthersee

Tel. 04274 2275, Fax 51 513, E-mail: schiefling@ktn.gde.at

Zahl: 884-031/2023

Betreff: Änderung des Flächenwidmungsplanes

Erläuterungsbericht - Entwurf

zur Änderung des Flächenwidmungsplanes:

5/2023 Umwidmung einer Teilfläche des Grundstücks 78/1, KG Schiefling am See, im Ausmaß von ca. 760 m² von derzeit Grünland-Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Bauland-Wohngebiet

Rechtsgrundlagen:

Gemäß § 34 Abs. 1 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) idF LGBl. Nr. 59/2021 darf der Flächenwidmungsplan nur aus wichtigen Gründen abgeändert werden.

Gemäß § 15 Abs. 4 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) idF LGBl. Nr. 59/2021 darf eine Neufestlegung von Grundflächen als Bauland nur erfolgen, wenn

1. unter Berücksichtigung der Bauflächenbilanz der Baulandbedarf nicht durch Baulandreserven gedeckt ist oder
2. zumindest im Ausmaß der beabsichtigten Neufestlegung Rückwidmungen von als Bauland festgelegten Flächen im Grünland erfolgen.

§ 15 Abs. 6 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) idF LGBl. Nr. 59/2021:

Übersteigen die Baulandreserven den abschätzbaren Baulandbedarf für die nächsten zehn Jahre, darf abweichend von Abs. 4 eine Neufestlegung von Bauland zur Abrundung von Bauland erfolgen, wenn

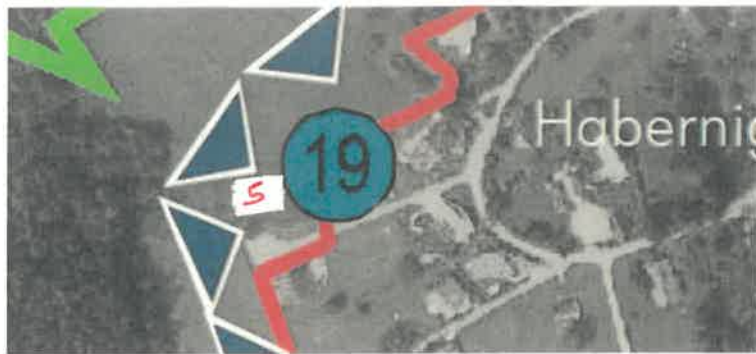
1. die Grundflächen im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen und innerhalb bestehende Siedlungsstrukturen und innerhalb bestehender Siedlungsgrenzen gelegen sind und
2. die Grundflächen jeweils 800 m² nicht übersteigen.

Mit Schreiben vom 15-09-2022 haben die Grundeigentümer angeregt, eine Teilfläche des Grundstückes 78/1, KG Schiefling am See, von Grünland-Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Bauland-Wohngebiet umzuwidmen.

Sachverhalt zum verfahrensgegenständlichen Grundstück:

Eigentümer:	Mario Oreggia u. Herbert Riegler
Grundstück:	78/1, KG Schiefling am See
Lage:	Ortschaft Auen
Bebauung/Nutzung:	Grundstück ist unbebaut
Anschluss an bestehende Bebauung:	ja
Innerhalb bestehender Siedlungsgrenzen:	ja
Flächenwidmung:	Grünland – Für die Land- u. Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland
Bebauungsplan:	Textlicher Bebauungsplan
Beabsichtigtes Vorhaben:	Errichtung von zwei Wohngebäuden
Verkehrerschließung:	Servitutsweg
Wasserversorgung:	öffentl. WVA Velden-Schiefling
Abwasserentsorgung:	öffentl. Kanal – außerhalb Versorgungsbereich
Gefahrenzone:	keine
Gefährdungsbereich:	Gem. KAGIS-Oberflächenabfluss eine markante Abflussgasse erkennbar.

Örtliches Entwicklungskonzept:



Bauflächenbilanz:

Widmungskategorie	Bauland-reserve	Bauland-bedarf	Bauland-überhang	Bauland-reserve für Jahre	BAULANDÜBERHANG NACH WIDMUNGSKATEGORIEN IN HA
Dorfgebiet	13,2	5,6	7,6	24	
Wohngebiet	17,1	6,3	10,8	27	
Wohnbauland gesamt	30,3	11,9	18,4	25	
Kurgebiet + FZW	5,4	4,0	1,4	13	
Gewerbegebiet	0,0	3,0	-3,0	0	
Geschäftsgebiet	0,8	-	0,8	-	
Wirtschaftsbauland gesamt	6,2	7,0	-1,0	9	
Bauland gesamt	36,5	18,9	17,6	19	

Quelle: Flächenwidmungsplan 2005 der Marktgemeinde Schiefeling am Würthersee;
Berechnung: Raumplanungsbüro Kaufmann, 2018

Insgesamt besteht für die nächsten 10 Jahre ein Baulandüberhang von **BAULANDÜBERHANG 17,6 ha**, was bei theoretischer Verfügbarkeit sämtlicher Flächen, einer **GESAMT: 17,6 HA** Flächenreserve von durchschnittlich 19 Jahren entspricht.

Vorprüfung:

Gemäß den planlichen Darstellungen des ÖEK liegt die ggst. Fläche in Randbereich des Siedlungsgebiets. Die funktionale Gliederung weist Tratten als Ortschaft mit bedingter Entwicklungsfähigkeit aus. Das Siedlungsleitbild sieht im ggst. Bereich eine restriktive Siedlungsentwicklung – Verdichtung innerhalb der Siedlungsgrenzen – vor. Die gegenständliche Widmungsfläche schließt an eine als Bauland festgelegte Fläche an. Nachdem die Errichtung von zwei Wohngebäuden (teils auf bestehender Baulandfestlegung) beabsichtigt ist, ist fachlich grundsätzlich von einer geordneten Siedlungsentwicklung auszugehen. In Hinblick auf die beabsichtigte Baulandfestlegung unter Berücksichtigung auf § 15 K-ROG 2021 liegt die ggst. Erweiterungsfläche mit einem Ausmaß von ca. 760 m² unter dem Wert von 800 m². Daher lässt sich die ggst. Änderung des FWP grundsätzlich mit den Intentionen des ÖEK und den raumplanerischen Zielsetzungen vereinbaren.

Die infrastrukturellen Voraussetzungen sind gegeben.

Bebauungsverpflichtung:

JA - vertragliche Sicherstellung der widmungsgemäßen Bebauung.

Stellungnahmen Kundmachung/Fachabteilungen:

Stellungnahmen fehlen noch

Kundmachung: 09.02.2024 bis 08.03.2024, Amtsblatt, Homepage, elektr. Amtsblatt

Fachausschuss: 24.10.2022, 16.03.2023

Gemeindevorstand:

Gemeinderat:

MARKTGEMEINDE SCHIEFLING AM WÖRTHERSEE

Pyramidenkogelstraße 150

9535 Schiefling am Wörthersee

Tel. 04274 2275, Fax 51 513, E-mail: schiefling@ktn.gde.at

Zahl: 884-031/2023

Betreff: Änderung des Flächenwidmungsplanes

Erläuterungsbericht - Entwurf

zur Änderung des Flächenwidmungsplanes:

6/2023 Rückwidmung einer Teilfläche des Grundstücks 78/1, KG Schiefling am See, im Ausmaß von ca. 160 m² von derzeit Bauland-Wohngebiet in Grünland-Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland

Rechtsgrundlagen:

Gemäß § 34 Abs. 1 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) idF LGBl. Nr. 59/2021 darf der Flächenwidmungsplan nur aus wichtigen Gründen abgeändert werden.

Gemäß § 15 Abs. 4 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) idF LGBl. Nr. 59/2021 darf eine Neufestlegung von Grundflächen als Bauland nur erfolgen, wenn

1. unter Berücksichtigung der Bauflächenbilanz der Baulandbedarf nicht durch Baulandreserven gedeckt ist oder
2. zumindest im Ausmaß der beabsichtigten Neufestlegung Rückwidmungen von als Bauland festgelegten Flächen im Grünland erfolgen.

§ 15 Abs. 6 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) idF LGBl. Nr. 59/2021:

Übersteigen die Baulandreserven den abschätzbaren Baulandbedarf für die nächsten zehn Jahre, darf abweichend von Abs. 4 eine Neufestlegung von Bauland zur Abrundung von Bauland erfolgen, wenn

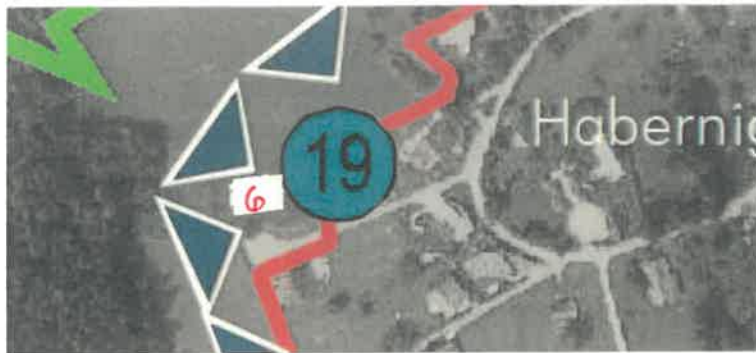
1. die Grundflächen im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen und innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen und innerhalb bestehender Siedlungsgrenzen gelegen sind und
2. die Grundflächen jeweils 800 m² nicht übersteigen.

Mit Schreiben vom 15-09-2022 haben die Grundeigentümer angeregt, eine Teilfläche des Grundstückes 78/1, KG Schiefling am See, von Grünland-Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Bauland-Wohngebiet umzuwidmen. Im Zuge dieser Umwidmung soll auch eine Teilfläche von Bauland-Wohngebiet in Grünland-Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland rückgewidmet werden.

Sachverhalt zum verfahrensgegenständlichen Grundstück:

Eigentümer:	Mario Oreggia u. Herbert Riegler
Grundstück:	78/1, KG Schiefling am See
Lage:	Ortschaft Auen
Bebauung/Nutzung:	Grundstück ist unbebaut
Anschluss an bestehende Bebauung:	ja
Innerhalb bestehender Siedlungsgrenzen:	ja
Flächenwidmung:	Grünland – Für die Land- u. Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland
Bebauungsplan:	Textlicher Bebauungsplan
Beabsichtigtes Vorhaben:	Errichtung von zwei Wohngebäuden
Verkehrerschließung:	Servitutsweg
Wasserversorgung:	öffentl. WVA Velden-Schiefling
Abwasserentsorgung:	öffentl. Kanal – außerhalb Versorgungsbereich
Gefahrenzone:	keine
Gefährdungsbereich:	Gem. KAGIS-Oberflächenabfluss eine markante Abflussgasse erkennbar.

Örtliches Entwicklungskonzept:



Bauflächenbilanz:

Widmungskategorie	Bauland-reserve	Bauland-bedarf	Bauland-überhang	Bauland-reserve für Jahre	BAULANDÜBERHANG NACH WIDMUNGSKATEGORIEN IN HA
Dorfgebiet	13,2	5,6	7,6	24	
Wohngebiet	17,1	6,3	10,8	27	
Wohnbauland gesamt	30,3	11,9	18,4	25	
Kurgebiet + FZW	5,4	4,0	1,4	13	
Gewerbegebiet	0,0	3,0	-3,0	0	
Geschäftsgebiet	0,8	-	0,8	-	
Wirtschaftsbauland gesamt	6,2	7,0	-1,0	9	
Bauland gesamt	36,5	18,9	17,6	19	

Quelle: Flächenwidmungsplan 2005 der Marktgemeinde Schiefling am Wörthersee;
Berechnung: Raumplanungsbüro Kaufmann, 2018

Insgesamt besteht für die nächsten 10 Jahre ein Baulandüberhang von **BAULANDÜBERHANG 17,6 ha**, was bei theoretischer Verfügbarkeit sämtlicher Flächen, einer **GESAMT: 17,6 HA** Flächenreserve von durchschnittlich 19 Jahren entspricht.

Vorprüfung:

Im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die negative Bauflächenbilanz und unter Berücksichtigung auf § 15 K-ROG 2021 im Zusammenhang mit der angeregten Baulandfestlegung gem. Änderung Nr. 5/2023 erfolgt eine Rückwidmung im Ausmaß von ca. 160 m². Daher lässt sich ggst. Änderung des FWP grundsätzlich mit den Intentionen des ÖEK und den raumplanerischen Zielen und Grundsätzen vereinbaren.

Stellungnahmen Kundmachung/Fachabteilungen:

Stellungnahmen fehlen noch

Kundmachung: 9.02.2024 bis 08.03.2024, Amtsblatt, Homepage, elektr. Amtsblatt

Fachausschuss: 24.10.2022, 16.03.2023

Gemeindevorstand:

Gemeinderat:

MARKTGEMEINDE SCHIEFLING AM WÖRTHERSEE

Pyramidenkogelstraße 150

9535 Schiefling am Wörthersee

Tel. 04274 2275, Fax 51 513, E-mail: schiefling@ktn.gde.at

Zahl: 884-031/2023

Betreff: Änderung des Flächenwidmungsplanes

Erläuterungsbericht - Entwurf

zur Änderung des Flächenwidmungsplanes:

7/2023 Umwidmung einer Teilfläche des Grundstücks 340, KG St. Kathrein, im Ausmaß von ca. 4.000 m² von derzeit Ersichtlichmachungen-Wald in Bauland-Gewerbegebiet

Rechtsgrundlagen:

Gemäß § 34 Abs. 1 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) idF LGBl. Nr. 59/2021 darf der Flächenwidmungsplan nur aus wichtigen Gründen abgeändert werden.

Gemäß § 15 Abs. 4 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) idF LGBl. Nr. 59/2021 darf eine Neufestlegung von Grundflächen als Bauland nur erfolgen, wenn

1. unter Berücksichtigung der Bauflächenbilanz der Baulandbedarf nicht durch Baulandreserven gedeckt ist oder
2. zumindest im Ausmaß der beabsichtigten Neufestlegung Rückwidmungen von als Bauland festgelegten Flächen im Grünland erfolgen.

§ 15 Abs. 6 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) idF LGBl. Nr. 59/2021:

Übersteigen die Baulandreserven den abschätzbaren Baulandbedarf für die nächsten zehn Jahre, darf abweichend von Abs. 4 eine Neufestlegung von Bauland zur Abrundung von Bauland erfolgen, wenn

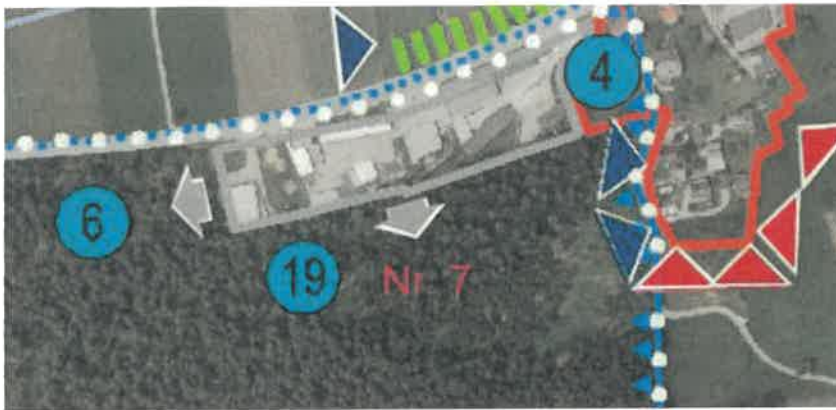
1. die Grundflächen im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen und innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen und innerhalb bestehender Siedlungsgrenzen gelegen sind und
2. die Grundflächen jeweils 800 m² nicht übersteigen.

Mit Schreiben vom 27-09-2023 hat der Grundeigentümer angeregt, eine Teilfläche des Grundstücks 340, KG St. Kathrein, von Ersichtlichmachungen-Wald in Bauland-Gewerbegebiet umzuwidmen.

Sachverhalt zum verfahrensgegenständlichen Grundstück:

Eigentümer:	Emmerich Pinteritsch
Grundstück:	340, KG St. Kathrein
Lage:	Ortschaft Tratten
Bebauung/Nutzung:	Grundstück ist unbebaut
Anschluss an bestehende Bebauung:	ja
Innerhalb bestehender Siedlungsgrenzen:	ja
Flächenwidmung:	Ersichtlichmachungen-Wald
Bebauungsplan:	Textlicher Bebauungsplan
Beabsichtigtes Vorhaben:	Errichtung von Betriebs mit Büro-, Lager- und Werkstattgebäude
Verkehrerschließung:	öffentl. Weg
Wasserversorgung:	öffentl. WVA Velden-Schiefling
Abwasserentsorgung:	öffentl. Kanal – außerhalb Versorgungsbereich
Gefahrenzone:	keine
Gefährdungsbereich:	Gem. KAGIS-Oberflächenabfluss eine markante Abflussgasse erkennbar.

Örtliches Entwicklungskonzept:



Bauflächenbilanz:

Widmungskategorie	Bauland-reserve	Bauland-bedarf	Bauland-überhang	Bauland-reserve für Jahre	BAULANDÜBERHANG NACH WIDMUNGSKATEGORIEN IN HA
Dorfgebiet	13,2	5,6	7,6	24	
Wohngebiet	17,1	6,3	10,8	27	
Wohnbauland gesamt	30,3	11,9	18,4	25	
Kurgebiet + FZW	5,4	4,0	1,4	13	
Gewerbegebiet	0,0	3,0	-3,0	0	
Geschäftsgebiet	0,8	-	0,8	-	
Wirtschaftsbauland gesamt	6,2	7,0	-1,0	9	
Bauland gesamt	36,5	18,9	17,6	19	

Quelle: Flächenwidmungsplan 2005 der Marktgemeinde Schiefeling am Würthersee;
Berechnung: Raumplanungsbüro Kaufmann, 2018

Insgesamt besteht für die nächsten 10 Jahre ein Baulandüberhang von **BAULANDÜBERHANG** 17,6 ha, was bei theoretischer Verfügbarkeit sämtlicher Flächen, einer **GESAMT: 17,6 HA** Flächenreserve von durchschnittlich 19 Jahren entspricht.

Vorprüfung:

Die ggst. Fläche liegt im Randbereich des Siedlungsgebiets. Zudem liegt die Fläche innerhalb eines ausgewiesenen Wasserschongebietes. Die funktionale Gliederung weist Tratten als Ortschaft mit bedingter Entwicklungsfähigkeit aus. Gemäß Bauflächenbilanz liegt die Baulandreserve für Gewerbe unter zehn Jahre. Das Siedlungsleitbild sieht im ggst. Bereich eine Erweiterung der gewerblichen Funktion in Richtung Süden vor.

Die ggst. Teilfläche bindet an eine als Bauland festgelegte und bereits bebaute Fläche an. Somit ist aus raumordnungsfachlicher Sicht grundsätzlich von einer organischen Siedlungserweiterung auszugehen. Zur Begründung des Ausmaßes der Widmungsfläche liegt ein Bebauungs- und Erschließungskonzept vor. Hinsichtlich der im Westen festgelegten Wohnfunktion wird hinsichtlich auf die Minimierung von Nutzungskonflikten eine entsprechende Baukörperstellung empfohlen. Zudem wird betreffend die angeregte Festlegung als Bauland-Gewerbegebiet auf die Bestimmungen (insbesondere Nutzungseinschränkungen) des § 20 K-ROG 2021 verwiesen. Daher lässt sich die ggst. Änderung des FWP grundsätzlich mit den Intentionen des ÖEK und den raumplanerischen Zielsetzungen vereinbaren.

Die infrastrukturellen Voraussetzungen sind gegeben.

Bebauungsverpflichtung:

JA - vertragliche Sicherstellung der widmungsgemäßen Bebauung und Nutzung.

Stellungnahmen Kundmachung/Fachabteilungen:

Stellungnahmen fehlen noch

Kundmachung: 09.02.2024 bis 08.03.2024, Amtsblatt, Homepage, elektr. Amtsblatt

Fachausschuss: 16.03.2023

Gemeindevorstand:

Gemeinderat:

