



## MARKTGEMEINDE VELDEN AM WÖRTHER SEE

A-9220 Velden am Wörther See - Seecorso 2  
e-Mail: velden@ktn.gde.at www.velden.gv.at

AZ: 10/031-FP/012/2021

Betreff: Änderung des Flächenwidmungsplans - Grundstücke 167/1,  
KG Lind ob Velden und 297/5, KG Velden am Wörthersee

Auskünfte: Mag. Daniela Riepan  
Telefon: +43 4274 / 2102 - 49  
Telefax: +43 4274 / 2101  
e-Mail: velden.bau@ktn.gde.at

Bitte Eingaben ausschließlich an die Behörde  
richten und die Geschäftszahl anführen.

### Erläuterungsbericht – ENTWURF (KM 03.11.2022)

zur Änderung des Flächenwidmungsplans:

**15/2021** Umwidmung einer Teilfläche des Grundstücks **167/1** KG 75310 **Lind ob Velden**  
im Ausmaß von 800 m<sup>2</sup>  
von derzeit *Grünland-für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland*  
in **Bauland-Wohngebiet**

Rückwidmung des Grundstücks **297/5** KG 75318 **Velden am Wörthersee**  
im Ausmaß von 1.040 m<sup>2</sup>  
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 Grundflächen in Grünland erfolgen.

#### **Anregung:**

Mit Schreiben vom 20.05.2021 und 16.09.2022 haben die Grundeigentümer angeregt, eine Teilfläche des Grundstücks 167/1 KG 75310 Lind ob Velden von Grünland in Bauland-Wohngebiet umzuwidmen. Im Gegenzug dazu soll das Grundstück 297/5 KG 75318 Velden am Wörthersee rückgewidmet werden.

#### **Sachverhalt zu den verfahrensgegenständlichen Grundstücken:**

Eigentümer: Ingrid Falle-Aichholzer und Johann Falle

Grundstücke: 167/1, KG Lind ob Velden und 297/5, KG Velden am Wörthersee

Lage: Das Grundstück 167/1 KG Lind ob Velden liegt im südlichen Randbereich der Ortschaft Rajach, im Anschluss an einen Siedlungsbereich.

Das Grundstück 297/5 KG Velden am Wörthersee liegt südwestlichen Ortsanfangsbereich der Ortschaft Göriach, nahezu unmittelbar nördlich der A2 Südbahn.

Bebauung /Nutzung: beide Grundstücke sind unbbaut

Anschluss an bestehende Bebauung: ja

Innerhalb bestehender Siedlungsaußengrenzen: ja

Siedlungsschwerpunkt: ja  
 Flächenwidmung: Grünland-für die LuF. best. Fläche bzw. Bauland-Wohngebiet  
 Bebauungsplan: Textlicher Bebauungsplan Velden am Wörther See  
 Beabsichtigtes Vorhaben: Errichtung Einfamilienwohnhaus  
 Erschließung: Privatweg 167/2 KG 75310 Lind ob Velden (Servitut ist noch nachzuweisen)  
 Wasserversorgung: WVV F-S-G; Wasserversorgung möglich lt. Stellungnahme vom 05.07.2022  
 Abwasserentsorgung: außerhalb Versorgungsbereich AWWWW (Stellungnahme fehlt noch)  
 Gefahrenzone: keine  
 Gefährdungsbereiche: keine bzw. Hangwasser

**Örtliches Entwicklungskonzept:**



**Bauflächenbilanz (Gesamtgemeinde):**

**5. BAUFLÄCHENBILANZ (Angaben in ha)**

Widmungs-kategorie	gewidmete Fläche	bebaute Fläche	Aufschl.-Gebiet	unbebautes Bauland	BL-Reserve in % d. Widmungsfläche	Bauland-bedarf	10 Jahresbaulandüberhang absolut	in Jahren
Wohngebiet*	229,93	180,44	15,71	33,78	14,69	27,88	5,90	12,12
Dorfgebiet	249,10	206,28	12,61	30,21	12,13	27,88	2,33	10,84
Geschäftsgebiet	17,44	16,52	0,00	0,92	5,28	0,00	0,92	kein Bedarf
Kurgebiet**	149,16	131,64	0,52	17,00	11,40	3,75	13,25	45,33
Gemischtes Baugebiet	6,39	6,39	0,00	0,00	keine Reserve	0,00	0,00	kein Bedarf
<b>Summe Wohnbedarf</b>	<b>652,02</b>	<b>541,27</b>		<b>81,91</b>	<b>12,56</b>	<b>59,51</b>	<b>22,40</b>	<b>13,76</b>
Gewerbegebiet	1,61	1,61	0,00	0,00	keine Reserve	8,00	-8,00	keine Reserve
Industriegebiet	7,75	6,38	0,00	1,37	17,68	2,00	-0,63	6,85
Sondergebiet***	2,14	2,14	0,00	0,00	keine Reserve	0,00	0,00	kein Bedarf
Sonderwidmung (EKZ I)	1,36	1,36	0,00	0,00	keine Reserve	1,00	0,00	keine Reserve
Sonderwidmung (FZV)	0,22	0,22	0,00	0,00	keine Reserve	0,00	0,00	keine Reserve
Sonderwidmung (AP)	3,16	3,16	0,00	0,00	keine Reserve	0,00	0,00	kein Bedarf
Vorbehaltsfläche	0,06	0,06	0,00	0,00	keine Reserve	0,00	0,00	kein Bedarf
<b>Summe Gewerbe, Industrie und sonst. Bedarf</b>	<b>16,30</b>	<b>14,93</b>	<b>0,00</b>	<b>1,37</b>	<b>8,40</b>	<b>11,00</b>	<b>-8,63</b>	<b>1,25</b>
<b>GESAMT</b>						<b>70,51</b>	<b>13,77</b>	

\*) inklusive Wohngebiet rein

\*\*) Kurgebiet und Kurgebiet rein

\*\*\*) inklusive Bioheizwerk, Soziale Einrichtungen, Lebenshilfe, Sicherheits- und Ärztezentrum und Wohnheim

**Vorprüfung:**

Die Widmung bedeutet eine Erweiterung im direkten Anschluss an einen Siedlungsbereich. Das Vorhaben lässt sich grundsätzlich mit dem ÖEK bzw. den Vorgaben des neuen K-ROG 2021 vereinbaren und kann raumordnungsfachlich positiv beurteilt werden. Jedoch ist eine Stellungnahme der Abt. 12 hinsichtlich Reglerfunktion und Oberflächenwasser einzuholen. Der Nachweis der gesicherten Zufahrt ist zu erbringen.

### **Stellungnahmen Fachabteilungen:**

**Tiefbau:** Seitens des Referates wird festgehalten, dass sich im südlichen Teil der umzuwidmenden Fläche ein Regenwasserkanal (ca. 3 – 5 m von der Südgrenze entfernt, Verlauf West – Ost) befindet. Bei diesem Regenwasserkanal handelt es sich zwar um einen Privatkanal, der in weiterer Folge in die Oberflächenentwässerung der Rajacher Straße einmündet und dann über eine Rasenmulde in den Rajacher Bach mündet. Über diesen Kanal werden die anfallenden Oberflächenwässer – vor allem Grundwässer – aus dem westlichen Bereich der umzuwidmenden Fläche abgeleitet, dabei handelt es sich um private bebaute aber auch unbebaute Grundstücke. Im Zuge einer zukünftigen Bebauung ist darauf zu achten, dass dieser Kanal weiterhin erhalten bleibt, allenfalls müsste der Kanal – wenn baulich erforderlich – umgelegt werden.

### **Abt. 12 Wasserwirtschaft Villach:**

Parzelle Nr. 167/1, KG 75310 Lind ob Velden (FALC-ARCHITECTUR Ingnie)

Es ist geplant, dass eine 1.154m<sup>2</sup> große Teilfläche des Grundstücks von „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland-Wohngebiet“, umgewidmet wird.

Die umzuwidmende Teilfläche befindet sich zur Gänze außerhalb eines ausgewiesenen Überflutungsbereiches HQ30, HQ100. Betreffend die Beurteilung für eine mögliche Gefährdung durch Hangwasser (pluviales Hochwasser) kann festgehalten werden, dass als Beurteilungsgrundlage die im KAGIS dargestellte Hinweiskarte für den Oberflächenabfluss herangezogen wird.

Dabei handelt es sich um Hinweiskarten, die eine potentielle Gefahr durch Oberflächenabfluss darstellen. Die hydraulischen Berechnungsgrundlagen bilden das dreidimensionale Geländemodell (ALS-Daten, 2 x 2 m Raster) und ein simulierter Regen mit 60 mm Niederschlag innerhalb von 30 Minuten. In Abhängigkeit der vorhandenen Geländeneigung wird mit unterschiedlichen Abflussbeiwerten der mögliche quantitative Oberflächenabfluss generiert. Zur Abschätzung einer möglichen Gefährdung durch Hangwasser wird auf Grundlage der hydraulisch ermittelten Wassertiefen und der Fließgeschwindigkeiten in Anlehnung an die Gefahrenzonenausweisung, für Bäche/Flüsse eine Kategorisierung der Gefährdung durch Oberflächenabfluss vorgenommen:

- **mäßig** - bis 15 cm Wassertiefe (WT) und bis max. 2 m/s Fließgeschwindigkeiten (FG)
- **hoch** -15 cm bis 1,5 m WT (Anmerkung: 1,5 m WT -> keine FG)
- **sehr hoch** - mehr als 1,5 m WT bzw. ab 0,5 m WT und 2 m/s FG

#### Anmerkung:

Aus wasserbautechnischer Sicht ist eine Baulandeignung bei einer hohen und sehr hohen Gefahrenkategorie fachlich nicht vertretbar!



Abb.1: Auszug Hangwassergefährdung KAGIS

Bezugnehmend auf die Hinweiskarte für den Oberflächenabfluss wird für das Grundstück Nr. 167/1 eine mäßige Gefährdung durch Hangwasser (pluviales Hochwasser) aus westlicher und nördlicher Richtung kommend ausgewiesen. Diesbezüglich wären im Bauverfahren jedenfalls geeignete Maßnahmen zum Eigenschutz zu berücksichtigen.

Insgesamt besteht gegen die geplante Umwidmung aus Sicht der Schutzwasserwirtschaft kein fachlicher Einwand.

**Stellungnahmen Kundmachung:**

nachtragen

**Bebauungsverpflichtung:**

Ist abzuschließen.

**Kundmachung:** 03.11.2022 – 01.12.2022

**Fachausschuss:** 11.10.2021, 03.11.2021, 27.07.2022, 17.10.2022

**Gemeindevorstand:** Datum nachtragen

**Gemeinderat:** Datum nachtragen