



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/005/2022

Betreff: Verordnung über die Aufhebung einer Teilfläche des
Aufschließungsgebiets **AG 22** - Grundstücke 210/1, 210/2,
210/5, 210/6, 210/7, 210/8, 207/1, 207/3 und 1108, alle
KG Augsdorf

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

zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes in der Verordnung des Gemeinderats der Marktgemeinde Velden am Wörther See vom 05.04.2023, Zahl: 10/031-FP/005/2022:

Freigabe einer Teilfläche des
Aufschließungsgebiets **AG 22**: **Parz. 210/1, (Teilfläche) 210/2, 210/5, 210/6, (Teilfläche) 210/7, 210/8, (Teilfläche) 207/1, (Teilfläche) 207/3, (Teilfläche) 1108, alle KG Augsdorf im Ausmaß von 4.585 m²**

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 zu den verfahrensgegenständlichen Grundstücken:

Eigentümer: Lisa Steiner, Peter Steiner und Marktgemeinde Velden am Wörthersee –
Öffentliches Gut
Grundstücke: 210/1, (Teilfläche) 210/2, 210/5, 210/6, (Teilfläche) 210/7, 210/8,
(Teilfläche) 207/1, (Teilfläche) 207/3, (Teilfläche) 1108, alle KG Augsdorf
Lage: im Ortsbereich von Selpritsch (östlich der Kirche) und im Siedlungsbereich
Bebauung: ungebaut
Flächenwidmung: Bauland-Dorfgebiet-Aufschließungsgebiet
Aufschließungsgebiet: 22, welches noch eine Gesamtgröße von ca. 6.600 m² aufweist
Bebauungsplan: Textlicher Bebauungsplan
Beabsichtigtes Vorhaben: Bebauung der Grundstücke 210/1, 210/2, 210/5, 210/6, 210/7 mit drei
Reihenhäusern mit je 3 WE; Verlegung des Servitutsweges auf 210/8;
Korrektur des AGs auf 207/1, 207/3 und 1108
Bebauungsverpflichtung: ja; unterschrieben vorliegend
Erschließung: öffentliche Wegparzelle 1108 KG 75301 Augsdorf

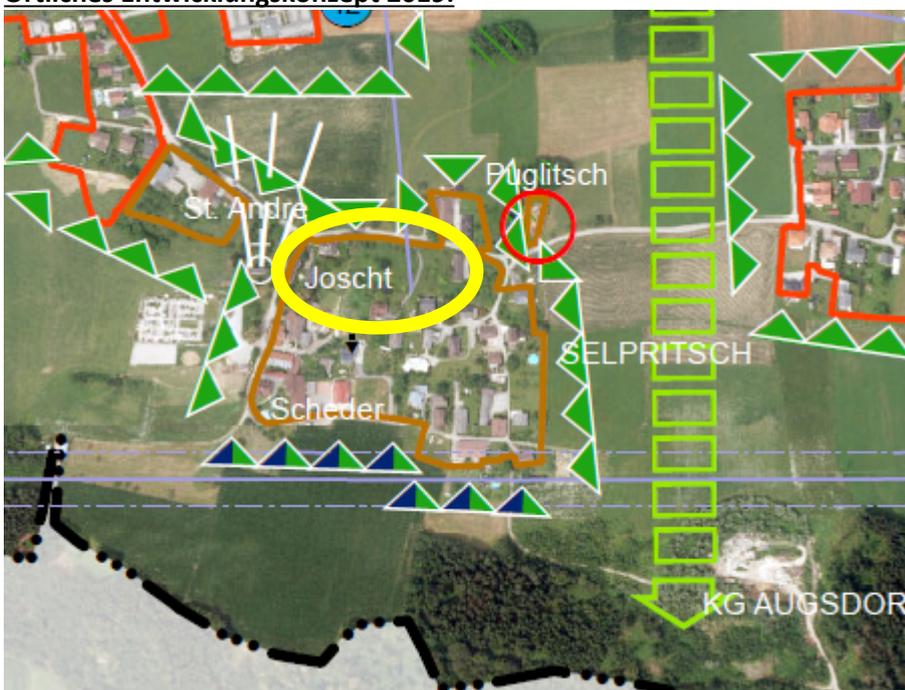
Wasserversorgung: WVA Velden-Schiefling (Stellungnahme 04.08.2022)
Abwasserentsorgung: AWWWW (Stellungnahme 12.08.2022)
Oberflächenwässer: Geotechnisches Gutachten vom 10.01.2023, GDP ZT GmbH, GZ: 8226/22
Gefahrenzone: keine
Anschluss an bestehende Bebauung: gegeben im Westen, Süden und Osten
Gründe für die Festlegung als AG + Beschluss Gemeinderat vom 14.09.2004, unter Zugrundelegung des § 4 Abs. 1a K-GplG:

Das Grundstück wurde mit einem Aufschließungsgebiet versehen, weil (B3) für dessen widmungsgemäße Verwendung unter Berücksichtigung der Bauflächenbilanz und unter Bedachtnahme auf das Örtliche Entwicklungskonzept wegen ausreichend vorhandener und verfügbarer Baulandreserven in siedlungspolitisch günstigeren Lagen kein allgemeiner unmittelbarer Bedarf bestanden hat und dessen widmungsgemäße Verwendung sonstige öffentliche Rücksichten, insbesondere wegen ungenügender Erschließung entgegengestanden sind.

Des Weiteren hat der Gemeinderat am 14.09.2004 festgelegt, dass für all jene Flächen, die im Siedlungsverband gelegen und ausschließlich aufgrund des fehlenden unmittelbaren Bedarfes oder einer ungenügenden Aufschließung mit einem Aufschließungsgebiet belegt sind, aufgrund des abschätzbaren Baulandbedarfes das Aufschließungsgebiet nach dem Wegfall des Grundes für dessen Festlegung, **spätestens aber nach 10 Jahren**, aufgehoben werden. Handelt es sich um Flächen, die aufgrund ungünstiger natürlicher Verhältnisse derzeit nicht bebaubar sind (Vernässung, Waldbestand, usw.) kann das Aufschließungsgebiet nur aufgehoben werden, wenn es dem Örtlichen Entwicklungsgebiet aber auch gesetzlichen Bestimmungen (Naturschutz-, Forstgesetz usw.) nicht widerspricht.

Gründe für die Freigabe: Antrag von Lisa Steiner und Peter Steiner; Beabsichtigte Bebauung widerspricht nicht den Zielsetzungen der Raumordnung. Die Gründe für die Festlegung sind weggefallen. Der GR hat 2004 beschlossen, dass AG spätestens nach 10 Jahren aufgehoben werden.

Örtliches Entwicklungskonzept 2019:



Bauflächenbilanz:

5. BAUFLÄCHENBILANZ (Angaben in ha)

Widmungs- kategorie	gewidmete Fläche	bebaute Fläche	Aufschl.- Gebiet	unbebautes Bauland	BL-Reserve in % d. Widmungsfläche	Bauland-	10 Jahresbaulandüberhang	
						bedarf	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
Summe Wohnbedarf	652,02	541,27		81,91	12,56	59,51	22,40	13,76
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 (FZW)	0,22	0,22	0,00	0,00	keine Reserve	0,00	0,00	
Sonderwidmung (AP)	3,16	3,16	0,00	0,00	keine Reserve	0,00	0,00	
Vorbehaltsfläche	0,06	0,06	0,00	0,00	keine Reserve	0,00	0,00	kein Bedarf
Summe Gewerbe, Industrie und sonst. Bedarf	16,30	14,93	0,00	1,37	8,40	11,00	-8,63	1,25
GESAMT						70,51	13,77	

*) inklusive Wohngebiet rein

**) Kurgebiet und Kurgebiet rein

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

Kundmachung:

Öffentliche Einsicht und Bereitstellung im Internet: **20.10.2022 – 17.11.2022**

BFI Villach: Gegen die Freigabe des Aufschließungsgebietes AG 22 wird aus forstfachlicher Sicht kein Einwand erhoben. Waldflächen sind von der geplanten Freigabe nicht betroffen und grenzen auch nicht unmittelbar an.

Abt. 8 SUP: Der gegenständliche Antrag auf Aufhebung des Aufschließungsgebietes wurde an die ha. Unterabteilung Geologie und Gewässermonitoring mit der Bitte um Beurteilung weitergeleitet. Der Aufhebung des Aufschließungsgebietes im Ausmaß von rund 4.000 m² kann daher aus Sicht der ha. Umweltstelle nur vorbehaltlich einer positiven geologischen Beurteilung zugestimmt werden.

Abt.8 Geologie (22.12.2022 und 18.01.2023): ... Die nunmehr vorliegende Einreichplanung zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes kann aus geologischer Sicht befürwortet werden. Die Details der Oberflächenentwässerung sind im Rahmen des wasserrechtlichen Bewilligungsverfahrens zu klären. Dabei kann derzeit nicht ausgeschlossen werden, dass für eine abschließende fachliche Beurteilung des Entwässerungskonzeptes weiterführende Erkundungen, insbesondere die Ermittlung der genauen Abströmrichtung der Sickerwässer und Verifizierung der Sickerleistung des Untergrundes im Bereich der aktuell geplanten Sickeranlagen, erforderlich werden. Der Aufhebung des Aufschließungsgebiets AG 22 kann aus geologischer Sicht unter den nunmehr vorliegenden Rahmenbedingungen jedenfalls zugestimmt werden.

Feststellungen:

1. Die gegenständliche Aufhebung entspricht den im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Zielen der örtlichen Raumplanung, weil die gegenständliche Fläche im ÖEK eine dörfliche Mischfunktion aufweist und 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 und den Zielen und Grundsätzen des K-ROG 2021 vereinbar.
2. Das Aufschließungsgebiet befindet sich im Anschluss an bestehende Bebauung (im W, S, O).
3. Die Gründe für die Festlegung sind weggefallen. Die Bauflächenbilanz weist für das Dorfgebiet zwar noch einen 10-Jahresbaulandüberhang auf, jedoch nur im Ausmaß von 10,84 Jahre. Des Weiteren hat der Gemeinderat 2004 beschlossen, dass Flächen, die im Siedlungsverband gelegen und ausschließlich aufgrund des fehlenden unmittelbaren Bedarfes oder ungenügender Aufschließung belegt sind, aufgrund des abschätzbaren Baulandbedarfes das Aufschließungsgebiet nach dem Wegfall des Grundes für dessen Festlegung, spätestens aber nach 10 Jahren, aufgehoben werden.
4. Zudem wird mit der Eigentümerin eine privatwirtschaftliche Vereinbarung abgeschlossen, worin sie sich mit Wirkung auch für die Rechtsnachfolger verpflichtet für eine widmungsgemäße Bebauung der Grundflächen auf den Parz. 210/1, 210/2, 210/5, 210/6 und 210/7) innerhalb von fünf Jahren nach der Freigabe zu sorgen.

Bebauungsverpflichtung: abgeschlossen; vorliegend

Kundmachung: 20.10.2022 – 17.11.2022
Fachausschuss: 27.07.2022, 17.10.2022
Gemeindevorstand: 06.12.2022
Gemeinderat: 05.04.2023

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 den Grundstücken 210/1, (Teilfläche) 210/2, 210/5, 210/6, (Teilfläche) 210/7, 210/8, (Teilfläche) 207/1, (Teilfläche) 207/3 und (Teilfläche) 1108, alle KG Augsdorf aufzuheben.