



MARKTGEMEINDE VELDEN AM WÖRTHER SEE

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

27.06.2023

AZ: 10/031-FP/025/2020

Betreff: Änderung des Flächenwidmungsplans - Grundstück 540/8,
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 Änderung des Flächenwidmungsplans:

- **13/2020:** Umwidmung einer Teilfläche des Grundstücks **540/8** KG 75301 **Augsdorf** im Ausmaß von 144 m² von derzeit *Grünland - für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ersichtlichmachung Wald* in **Bauland-Kurgebiet**

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. 6 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) idF LGBl. Nr. 59/2021 darf - wenn die Baulandreserven den abschätzbaren Baulandbedarf für die nächsten 10 Jahre übersteigen - abweichend von Abs. 4 eine Neufestlegung von Bauland erfolgen, wenn

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

Anregung:

Mit Schreiben vom 04.08.2020 hat der Grundeigentümer angeregt, eine Teilfläche des o. a. Grundstücks von Grünland-Wald in Bauland-Kurgebiet umzuwidmen. Es ist beabsichtigt, touristische Infrastruktur (Unterkünfte, Parkierung) für den Bestandsbetrieb (Hotel Schönblick) zu errichten.

Sachverhalt zum verfahrensgegenständlichen Grundstück:

Eigentümer: Rene Schneider
Grundstück: 540/8, KG Augsdorf
Lage: im nördlichen Bereich von Augsdorf, südlich der Wörthersee-Süduferstraße
Bebauung /Nutzung: unbebaut
Anschluss an bestehende Bebauung: ja
Innerhalb bestehender Siedlungsaußengrenzen: ja
Siedlungsschwerpunkt: ja
Flächenwidmung: Bauland-Kurgebiet, Grünland-für die LuF. Best. Fläche-Ersichtlichmachung Wald
Bebauungsplan: Textlicher Bebauungsplan Velden am Wörther See
Beabsichtigtes Vorhaben: Errichtung touristischer Infrastrukturen für den Bestandsbetrieb
Erschließung: Südufer-Landesstraße (1152/2 KG 75301 Augsdorf) und Weißhutpromenade (540/1 KG 75301 Augsdorf)
Wasserversorgung: WVA Velden-Schiefling; außerhalb VB; privatrechtliche Vereinbarung vorliegend

Abwasserentsorgung: im Entsorgungsbereich AWVWW
 Verbringung Oberflächenwässer: Projekt „Verbringung von Oberflächenwässer BVH Erweiterung Hotel
 Schönblick, Velden“ vom 03.10.2022 vorliegend
 Gefahrenzone: keine
 Gefährdungsbereiche: keine

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
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 (FZV)	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

Vorprüfung: Stellungnahme gilt für VP Nr. 12 und 13/2020.

Der nach Norden geneigte, derzeit als Wiese genutzte bzw. bewaldete Widmungsbereich befindet sich im nördlichen Bereich von Augsdorf.

Lt. ÖEK liegt die Widmungsfläche im Anschluss an Siedlungsgebiet. Siedlungsgrenzen sind keine ausgewiesen; jedoch ist im Norden zur L96 - Südufer Landesstraße eine Geländekante/Steilhang (ohne Bebauung) ausgewiesen. Der Ausbau des gewerblichen Tourismus stellt eine zentrale Zielsetzung im ÖEK der Gemeinde dar.

Gem. Flächenwidmungsplan grenzt im Süden BL-Kurgebiet an, in den übrigen Bereichen ist Wald ersichtlich gemacht.

Seitens des Widmungswerbers sind Neu- und Zubauten für das bestehende Hotel Schönblick sowie die Errichtung eines Personalhauses geplant.

Da es sich um einen bestehenden, funktionierenden Hotelbetrieb zur betrieblichen Absicherung und Erweiterung handelt, ist eine Widmung in diesem Bereich raumordnungsfachlich vertretbar.

Aufgrund der Größe der geplanten Maßnahmen und des Volumens (größer 2500m³) wird der Gemeinde unter Einbeziehung der bestehenden Baulichkeiten im Süden die Durchführung eines Integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungsverfahrens empfohlen. In diesem Zusammenhang wird auch eine Widmungsänderung in Bauland - Kurgebiet rein zur Sicherstellung der gewerblich touristischen Nutzung dringend empfohlen. *[Anmerkung: betrifft VP Nr. 12/2020 – separates Verfahren]*
Eine Widmungserweiterung in diesem Bereich entspricht den raumplanerischen Entwicklungsabsichten der Gemeinde und kann raumordnungsfachlich positiv beurteilt werden.

Zusätzliche Fachgutachten:

Abteilung 8 - UA SE - Schall- und Elektrotechnik

Abteilung 9 - UA SBA Klagenfurt

Bebauungsverpflichtung mit Besicherung

Stellungnahmen Fachabteilungen:

Abt. 8 UA SE (19.05.2021): Südlich der L 96 Südufer Landesstraße ist die Erweiterung des Kurgebietes für Zu- und Umbauten für das bestehende Hotel sowie die Errichtung eines Personalhauses beantragt. Aus Sicht der ha. Umweltstelle kann den Anträgen zugestimmt werden, wenn sichergestellt wird, dass im Rahmen der nachfolgenden Bauverfahren ein erhöhter baulicher Schallschutz gem. OIB-Richtlinie 5, Kapitel 2.2.3 (maßgeblicher Außenlärmpegel 50 dB in der Nacht) vorgeschrieben wird.

Straßenbauamt Klagenfurt (22.03.2021): Das Straßenbauamt Klagenfurt bezieht sich in obiger Angelegenheit auf Ihr Schreiben vom 18.03.2021 und erlaubt sich nach Überprüfung des Sachverhaltes bekannt zu geben, dass seitens der Landesstraßenverwaltung kein Einwand besteht.

Tiefbau (09.07.2021): Seitens des Straßenreferates wird festgestellt, dass ein Teilstück der Parz. 540/8 KG Augsdorf im Ausmaß von 144 m² von Grünland-für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche-Ersichtlichmachung Wald in BL-Kurgebiet umgewidmet werden soll.

Die Erschließung der beantragten Fläche erfolgt über die Parz. 1152/2 KG Augsdorf (Südufer Landesstraße) und in weiterer Folge über die öffentl. Wegparzelle 540/1 KG Augsdorf (Weißhutpromenade).

Die Erschließung einer Parzelle kann über die Weißhutpromenade erfolgen.

Die Weißhutpromenade ist in diesem Bereich ausgebaut (Unterbau), jedoch nicht asphaltiert.

Seitens des Straßenreferates kann einer Umwidmung zugestimmt werden.

Abt. 12 WW Villach (09.11.2022): Nach Durchsicht der vorliegenden Projektunterlagen „Verbringung von Oberflächenwässern BVH Erweiterung Hotel Schönblick, Velden“ erstellt vom Ingenieurbüro geologie + geotechnik am 03.10.2022 wird mitgeteilt, dass die Unterlagen aus wasserbautechnischer Sicht nachvollziehbar erstellt wurden und vollständig vorliegen. Sie entsprechen dem Stand der Technik. Aus rein wasserbautechnischer Sicht ist das gegenständliche Oberflächenentwässerungskonzept realisierbar und wird im Zuge eines Bewilligungsverfahrens positiv beurteilt. Im Hinblick auf die Verbringung der Oberflächenwässer kann aus wasserbautechnischer Sicht dem gegenständlichen Umwidmungsantrag zugestimmt werden.

Bebauungsverpflichtung:

Wurde abgeschlossen.

Kundmachung: 16.08.2021 – 13.09.2021

Fachausschuss: 04.11.2020, 27.07.2021

Gemeindevorstand: 02.09.2021

Gemeinderat: 14.12.2022