



## 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/039/2021

Betreff: Verordnung über die Aufhebung einer Teilfläche des  
Aufschließungsgebiets **A6** - Grundstück 1321/1,  
KG Köstenberg

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 30.06.2022, Zahl: 10/031-FP/039/2021:

Freigabe einer Teilfläche des Aufschließungsgebiets **A6**:

- Teilfläche der Parz. 1321/1, KG Köstenberg im Ausmaß von 172 m<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 zum verfahrensgegenständlichen Grundstück:**

Eigentümer: Ing. Andreas Kavalirek und Yulia Haybäck  
Grundstück: 1321/1, KG Köstenberg  
Lage: im Ortskern und inneren Siedlungsbereich von Köstenberg  
Bebauung: im nördlichen Bereich überbaut mit dem Objekt Köstenberger Straße 513  
Flächenwidmung: Bauland-Dorfgebiet-Aufschließungsgebiet  
Aufschließungsgebiet: A6, welches eine Gesamtgröße von 7.029 m<sup>2</sup> aufweist.  
Bebauungsplan: Textlicher Bebauungsplan Velden am Wörther See

Beabsichtigte Vorhaben:

1. Errichtung einer Terrassenüberdachung aus Holz im südlichen Bereich des Objektes Köstenberger Straße 513.
2. Errichtung einer ca. 15 kWp Photovoltaikanlage auf der neuen Terrassenüberdachung.
3. Errichtung einer ca. 50 cm hohen Stützmauer im Süden der Böschung, südlich vor dem Haus.
4. Errichtung einer Einfriedung an der Ost- und Südseite des Grundstückes.

Anschluss an bestehende Bebauung: gegeben

Erschließung: Grst. 1478/4, KG 75308 Köstenberg (Landesstraße) und über Eigengrund  
 Wasserversorgung: im Versorgungsbereich  
 Abwasserentsorgung: im Entsorgungsbereich  
 Gefahrenzone: Gefahrenzonenplan Köstenberger Bach – im Hochwasserabflussbereich HQ<sub>30</sub> und HQ<sub>100</sub> eines Zubringerbaches – siehe Stellungnahme Abt. 12 WW vom 04.05.2022, Zahl: 08-VL-ALL-5/6-2013 (083/202) weiter unten (Kundmachung)

Bebauungsverpflichtung: Grundsätzlich wäre im Lichte des § 25 Abs. 5 K-ROG 2021 eine privatwirtschaftliche Vereinbarung abzuschließen. Gegenständlich ist es jedoch vertretbar, aufgrund der Geringfügigkeit, Lage und Konfiguration der Fläche vom Abschluss einer solchen abzusehen. Eine etwaige Nichtbebauung der verfahrensgegenständlichen Flächen würde die Ziele der örtlichen Raumplanung nicht konterkarieren. Darüber hinaus haben sich die Antragsteller in einer dem Antrag beigelegten „schriftlichen Erklärung“ verpflichtet, für eine widmungsgemäße Bebauung innerhalb von 5 Jahren zu sorgen.

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 die Baulandreserven in der Gemeinde unter Berücksichtigung der Bauflächenbilanz den abschätzbaren Baulandbedarf nach den einzelnen Baugebieten innerhalb eines Planungszeitraumes von 10 Jahren überstiegen haben und weil unter Bedachtnahme auf das Örtliche Entwicklungskonzept zu erwarten war, dass die Gründe für die Festlegung des Aufschließungsgebietes innerhalb dieser 10 Jahre wegfallen werden.

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.**

Gründe für die Freigabe:

Antrag der Eigentümer. Beabsichtigte Bebauung widerspricht nicht den Zielsetzungen der Raumordnung. Der Gemeinderat hat 2004 beschlossen, dass Aufschließungsgebiete spätestens nach 10 Jahren aufgehoben werden.

**Örtliches Entwicklungskonzept:**



**Bauflächenbilanz:**

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

## Kundmachung:

Öffentliche Einsicht und Bereitstellung im Internet: 02.05.2022 – 30.05.2022

Stellungnahme Abt. 12 Wasserwirtschaft, UAbt. Villach, vom 04.05.2022, Zahl: 08-VL-ALL-5/6-2013 (083/2022) [Wesentliches]:

### GUTACHTEN und WASSERBAUTECHNISCHE STELLUNGNAHME:

Die Marktgemeinde Velden am Wörther See plant für das Grundstück Nr. 1321/1, KG 75308 Köstenberg, die Aufhebung einer Teilfläche des Anschließungsgebietes im Ausmaß von 172m<sup>2</sup>. Grund des Vorhabens ist ein Antrag der Grundeigentümer, welche im nordöstlichen Bereich dieses Grundstückes die Errichtung einer Terrassenüberdachung planen (Zubau zum bestehenden Gebäude auf Gst.-Nr. 202). Weiters soll an der Grenze zu den Grundstücken Nr. 1320/2 und 1317, eine ca. 50cm hohe Stützmauer sowie eine entsprechende Einfriedung errichtet werden.

Gemäß dem Gefahrenzonenplan für den Köstenberger Bach, erstellt durch das Büro Communal Water Systems GmbH, Italiener Straße 2a, 9500 Villach, befindet sich die genannte Teilfläche auch im Hochwasserabflussbereich HQ<sub>30</sub> und HQ<sub>100</sub> eines Zubringerbaches zum Köstenberger Bach. Bei einem solchen Ereignis ist mit Wassertiefen von rd. 1 - 13cm und Fließgeschwindigkeiten von bis zu 0,4m/s zu rechnen.



Abb. 1: Überflutungsflächen HQ<sub>30</sub>, HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>300</sub> im Bereich der umzuwidmenden Teilfläche

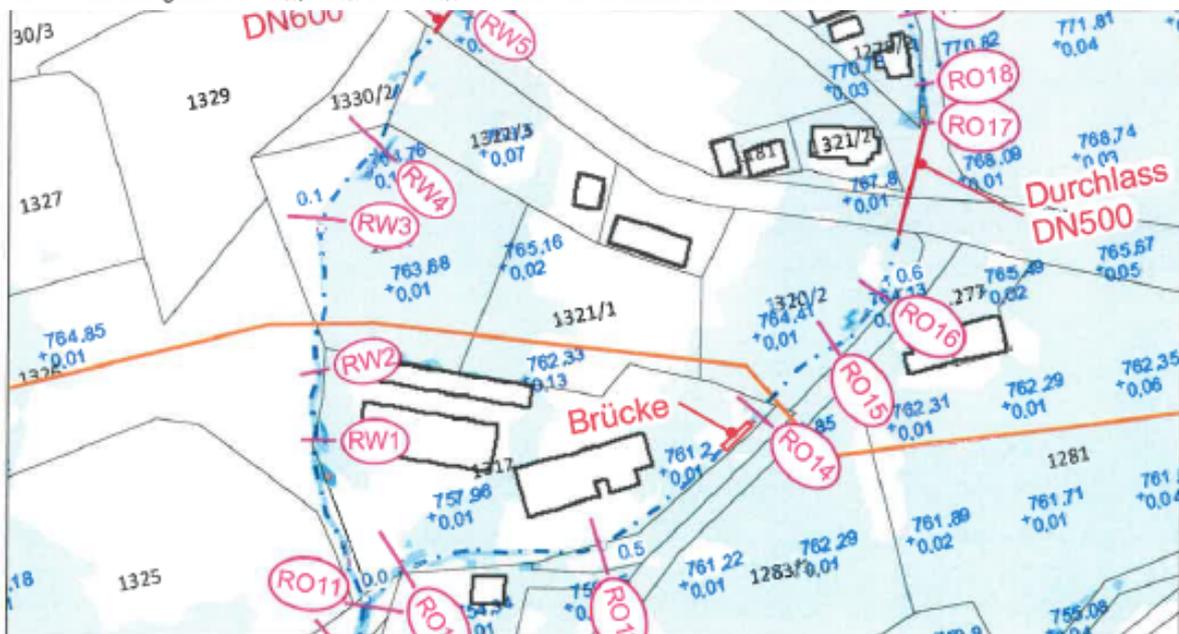


Abb. 2: Wassertiefen bei einem HQ<sub>100</sub>

Der südöstlich gelegenen Abschnitt der Teilfläche (Grüne Linie Abb.1) liegt im Grenzbereich der ausgewiesenen Gefahrenbereiche HQ<sub>30</sub> und HQ<sub>100</sub>, wobei im Ereignisfall HQ<sub>100</sub> Wassertiefen von ca. 1-2cm zu erwarten sind. Aus Sicht der Schutzwasserwirtschaft kann dies als geringfügig angesehen werden, womit gegen die Aufhebung des Aufschließungsgebietes kein fachlicher Einwand besteht. Im Zuge von Bauungsmaßnahmen dürfen in den Gefahrenbereichen jedoch nur die genannte Stützmauer sowie die Einfriedung errichtet werden.

Ebenso befindet der südwestlich gelegene Anteil der Teilfläche (Rote Linie, L=21m) in den oben genannten Gefahrenzonen. In diesem Abschnitt können durch Rückstau bei einem HQ<sub>100</sub>, Wassertiefen von bis zu 13cm auftreten. Eine fachliche Zustimmung zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes ist in diesem Bereich insofern möglich, da es sich hier um einen sehr schmalen Streifen handelt und die geplanten Maßnahmen von untergeordneter bautechnischer Relevanz sind.

#### Hinweis:

Sämtliche Baumaßnahmen im Hochwasserabflussbereich HQ<sub>30</sub> sind unter Vorlage eines entsprechenden Einreichprojektes, wasserrechtlich bewilligungspflichtig. Dabei ist auch ein Nachweis zu erbringen, dass es durch die geplanten Maßnahmen zu keiner Beeinträchtigung fremder Rechte kommt.

#### **Feststellungen:**

1. Die gegenständliche Aufhebung entspricht den im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Zielen der örtlichen Raumplanung, weil die gegenständliche Flächen im ÖEK eine dörfliche Mischfunktion aufweisen und sich innerhalb der Siedlungsgrenzen, im Ortskernbereich und nicht an einem Siedlungsrand und in ungünstiger Lage befinden. Die geplanten Vorhaben sind mit den Zielen des ÖEKs sowie den Ziel und Grundsätzen des K-ROG 2021 vereinbar.
2. Das Aufschließungsgebiet befindet sich im Anschluss an eine bestehende Bebauung.
3. Die Gründe für die Festlegung sind zum Teil weggefallen. Die Bauflächenbilanz weist für das Dorfgebiet zwar einen 10-Jahrebaulandüberhang 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 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.
4. Die Eigentümer haben eine schriftliche Erklärung vorgelegt, worin sie sich mit Wirkung auch für die Rechtsnachfolger verpflichten für eine widmungsgemäße - wie oben beschriebene - Bebauung der Grundflächen innerhalb von fünf Jahren nach der Freigabe zu sorgen.

#### **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 1321/1, KG 75308 Köstenberg aufzuheben.