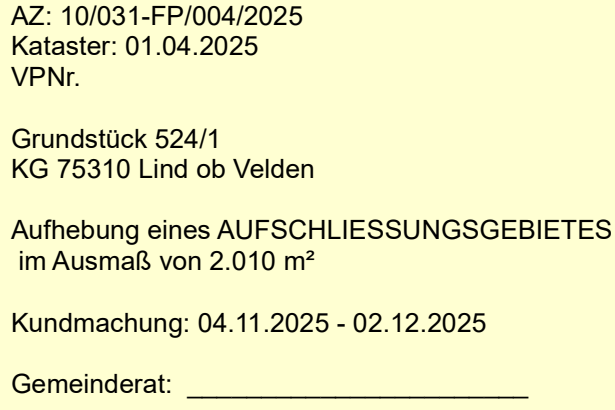






MARKTGEMEINDE VELDEN AM WÖRTHER SEE

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

AZ: 10/031-FP/004/2025

Betreff: Verordnung über die Aufhebung einer Teilfläche des
Aufschließungsgebiets **A20** - Grundstück 524/1, KG Lind ob
Velden

Auskünfte: DI Margit Kaspret
Telefon: +43 4274 / 2102 - 54
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 04.11.2025)

zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes in der Verordnung des Gemeinderats der Marktgemeinde Velden am Wörther See vom **XX.XX.2025**, Zahl: 10/031-FP/004/2025:

Freigabe einer Teilfläche des

Aufschließungsgebiets **A20**: **Teilfläche der Parz. 524/1, KG Lind ob Velden im Ausmaß von 2.010 m²**

Rechtsgrundlagen:

Gemäß § 25 Abs. 4 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) idF LGBI. Nr. 47/2025 **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:	Sigrid Kovacevic
Grundstück:	524/1, KG Lind ob Velden
Lage:	im Siedlungsbereich von Lind ob Velden
Bebauung:	unbebaut
Flächenwidmung:	Bauland-Wohngebiet-Aufschließungsgebiet
Aufschließungsgebiet:	A20, teilweise Aufhebung
Bebauungsplan:	Textlicher Bebauungsplan – Velden am Wörther See
Beabsichtigtes Vorhaben:	Errichtung eines Einfamilienhauses für ihre Tochter
Bebauungsverpflichtung:	ist abzuschließen
Erschließung:	Privatweg – Miteigentümerin des Gst. 524/3 KG Lind ob Velden
Wasserversorgung:	WVV Faaker-See-Gebiet – teilweise im Versorgungsbereich
Abwasserentsorgung:	AWVWW – im Entsorgungsbereich
Gefahrenzone:	keine

Anschluss an bestehende Bebauung: gegeben im Westen und im Norden

Gründe für die Festlegung als AG + Beschluss Gemeinderat vom 14.09.2004, unter Zugrundelegung des § 4 Abs. 1a K-GplG:

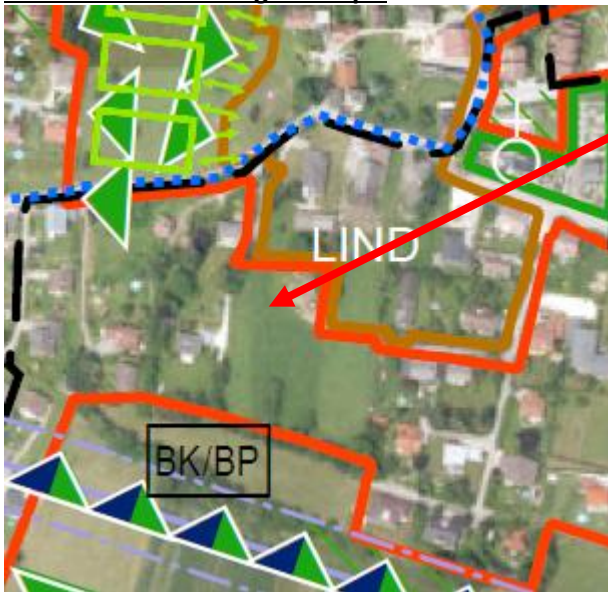
Das Grundstück wurde mit einem Aufschließungsgebiet versehen, weil (B1) die Baulandreserven in der Gemeinde unter Berücksichtigung der Bauflächenbilanz den abschätzbaren Baulandbedarf nach den einzelnen Baugebieten innerhalb eines Planungszeitraumes von 10 Jahren überstiegen haben und weil unter Bedachtnahme 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.

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 Sigrid Kovacevic; Beabsichtigte Bebauung widerspricht nicht den Zielsetzungen der Raumordnung. Die Gründe für die Festlegung sind weggefallen. Der GR hat 2004 beschlossen, dass die AG 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
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: 04.11.2025 - 02.12.2025

Stellungnahmen: (sind nachzutragen)

Feststellungen:

1. Die gegenständliche Aufhebung entspricht den im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Zielen der örtlichen Raumplanung, weil die gegenständliche Fläche im ÖEK eine Wohnfunktion aufweist und sich innerhalb der Siedlungsgrenzen, im Ortskernbereich und nicht an einem Siedlungsrand und ungünstiger Lage befindet. Das geplante Vorhaben ist mit den Zielen des ÖEKs und den Zielen 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 Wohngebiet 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 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 Grundfläche auf der Parz. 524/1 KG Lind ob Velden innerhalb von 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 auf dem Grundstück 524/1, KG Lind ob Velden aufzuheben.