

GEMEINDE - OBČINA
LUDMANNSDORF - BILČOVS

9072 LUDMANNSDORF-BILČOVS 33

T: +43 4228/2220

WWW.LUDMANNSDORF.AT



Datum: 20.05.2026
Zahl: 610-1/2026-1AG

Sachbearbeiterin: Mag. Barbara Schimun
Telefon: 04228/2220-17
Mail: barbara.schimun@ktn.gde.at

KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Ludmannsdorf beabsichtigt, gemäß § 41 in Verbindung mit den §§ 25 und 38 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 - K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021 idgF, nachstehende Festlegung als Aufschließungsgebiet im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Ludmannsdorf aufzuheben:

Aufschließungsgebiet Nr. A40:

Parzellennummer
505

Katastralgemeinde
72197 Wellersdorf

Ausmaß
1.758,00 m²

1.758,00 m²

Gemäß den Bestimmungen der §§ 25 und 41 des K-ROG 2021 liegt der Entwurf über die Freigabe des Aufschließungsgebietes einschließlich der Erläuterungen durch vier Wochen während der Amtsstunden im Gemeindeamt zur öffentlichen Einsicht auf und wird im Internet auf der Homepage der Gemeinde (<https://ludmannsdorf.at/amtstafel/>) bereitgestellt.

Wir ersuchen vorab um telefonische Terminvereinbarung, wenn Sie persönlich ins Amt kommen wollen (Tel. 04228/2220-17).

Während der Auflagefrist ist jede Person berechtigt, schriftlich begründete Einwendungen gegen die beabsichtigte Aufhebung des Aufschließungsgebietes einzubringen.

Während der Auflagefrist schriftlich eingebrachte und begründete Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über die Aufhebung des Aufschließungsgebietes in Erwägung zu ziehen.

Der Bürgermeister:

Maierhofer Manfred

Angeschlagen am: 21.05.2026
Abgenommen am: 22.06.2026
Im Internet bereitgestellt am: 21.05.2026

Bankverbindung

Bank: Posojilnica Bank eGen
IBAN: AT81 3910 0000 0101 0628
BIC: VSGKAT2K

Austrian Anadi Bank AG
AT97 5200000001150898
HAABAT2K

UID-Nr.: ATU 59353014
Steuer-Nr.: 57-17001947
DVR: 003065

Erläuterungsbericht-Entwurf (Kundmachung)

Aufhebung einer Teilfläche des Aufschließungsgebietes A40

auf der GP 505, KG Wellersdorf, Ausmaß 1.758 m²

Rechtsgrundlage

Gemäß § 25 Abs. 4 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021) hat der Gemeinderat die Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet aufzuheben, wenn:

- die Aufhebung den im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Zielen der örtlichen Raumplanung nicht widerspricht,
- das Aufschließungsgebiet (die Aufschließungszone) im Anschluss an eine bestehende Bebauung gelegen ist und
- die Gründe für die Festlegung weggefallen sind.

Gemäß § 25 Abs. 5 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021) hat der Gemeinderat die Festlegung von Grundflächen als Aufschließungsgebiet ohne Bedachtnahme auf die vorhandenen und verfügbaren Baulandreserven in der Gemeinde aufzuheben, wenn sich die Eigentümer in einer privatwirtschaftlichen Vereinbarung mit der Gemeinde verpflichten, für eine widmungsgemäße Bebauung der Grundflächen innerhalb von fünf Jahren nach der Freigabe zu sorgen.

Begründung zu Festlegung des Aufschließungsgebietes A40

Die im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Ludmannsdorf (Rechtskraft gemäß Bescheid 3Ro-67-1/11-2004 vom 04.02.2005) als Bauland Dorfgebiet gewidmeten Grundflächen wurden mit Verordnung des Gemeinderates vom 11.05.2004, Zl. 610-2/2004-AG als Aufschließungsgebiet festgelegt. Begründet wurde die Festlegung auf Grund ausreichender vorhandener Baulandreserven sowie der ungenügenden Erschließung zur Schaffung einer geordneten Bauungsstruktur.

Begründung zur teilweisen Aufhebung des Aufschließungsgebietes A40

Die zur teilweisen Aufhebung des Aufschließungsgebietes A40 beantragte Fläche auf dem Grundstück 505, KG Wellersdorf, liegt im östlichen Siedlungsbereich der Ortschaft Wellersdorf. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die nördlich verlaufende öffentliche Wegparzelle. Ziel des Widmungswerbers ist die bauliche Verwertung der Grundstücksfläche in Form eines Einfamilienhauses.

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Ludmannsdorf ist das Grundstück zur Gänze als Bauland Dorfgebiet ausgewiesen und zusätzlich mit einem Aufschließungsgebiet belegt. Für den in diesem Bereich verlaufenden Wellersdorfer Bach (Seitenarm) wurden zwischenzeitlich aktualisierte Gefahrenzonenpläne erstellt. Diese weisen eine deutlich größere räumliche Ausdehnung auf, sodass nun das gegenständliche Grundstück im Süden geringfügig innerhalb der roten Wildbachgefahrenzone liegt, während der Großteil des Grundstückes sich innerhalb der gelben Gefahrenzone befindet. Darüber hinaus besteht im südwestlichen Bereich ein seit dem Jahr 1972 bestehendes Quellschutzgebiet. Weiters ist das Grundstück von mäßiger Gefährdung durch Oberflächenwasserabfluss betroffen (siehe KAGIS).

Gemäß dem Siedlungsleitbild des Örtlichen Entwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2010 liegt das Grundstück innerhalb der festgelegten Siedlungsgrenzen. Entlang des Baches ist ein Freihaltebereich zum Schutz des Gewässers bzw. des Gefahrenbereiches festgelegt.

Die Festlegung des Aufschließungsgebietes erfolgte ursprünglich zur Sicherstellung einer geordneten Erschließung und Bebauung dieses Bereichs. Das geplante Vorhaben stellt keinen Widerspruch zur künftigen Erschließung und Bebauung der südlich gelegenen Bauparzellen 504/1 und 507/1, beide KG Wellersdorf, dar. Die Errichtung eines Wohngebäudes auf der Grundparzelle 505 im Siedlungsgefüge ist raumordnungsfachlich grundsätzlich vertretbar - die tatsächlichen baulichen Maßnahmen sind mit den relevanten Fachstellen abzustimmen.

Wasserversorgung

Liegt im Versorgungsbereich der Gemeinde Ludmannsdorf

Abwasserbeseitigung

Liegt im Entsorgungsbereich der Gemeinde Ludmannsdorf

Aufhebungsvoraussetzungen

- Positive Stellungnahme AKL, Abt 8 – Geologie und Gewässermonitoring (Hydrologie)
- Positive Stellungnahme AKL, Abt 12 – Wasserwirtschaft
- Positive Stellungnahme WLV
- Abschluss Bebauungsverpflichtung

Anlage: Lageplan zur Aufhebung eines Anschließungsgebietes