



**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/014/2024

Betreff: Bittinger & Lenneis GmbH, St. Veiter Ring 25C, 9020  
Klagenfurt am Wörthersee - **Aufhebung einer Teilfläche des  
Aufschließungsgebietes A24**,  
Grundstücke 458/3, KG Augsdorf u. 460/1 je KG Augsdorf

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.

## K U N D M A C H U N G

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Velden am Wörther See beabsichtigt gemäß § 41 iVm § 38 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) idF LGBl. Nr. 17/2025 Teilflächen des folgenden Aufschließungsgebietes (AG) aufzuheben:

**AG A24:** Parz. 458/3 und 460/1 je KG 75301 Augsdorf im Ausmaß von 7.636 m<sup>2</sup>

Gemäß § 38 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) idF LGBl. Nr. 17/2025 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://velden.gv.at/amtstafel>) bereitgestellt.

Jede Person ist berechtigt, innerhalb der Auflagefrist eine Stellungnahme zum Entwurf über die Freigabe des Aufschließungsgebietes zu erstatten.

Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten und begründeten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über die Freigabe des Aufschließungsgebietes in Erwägung zu ziehen.

Der Bürgermeister:

Ferdinand Vouk

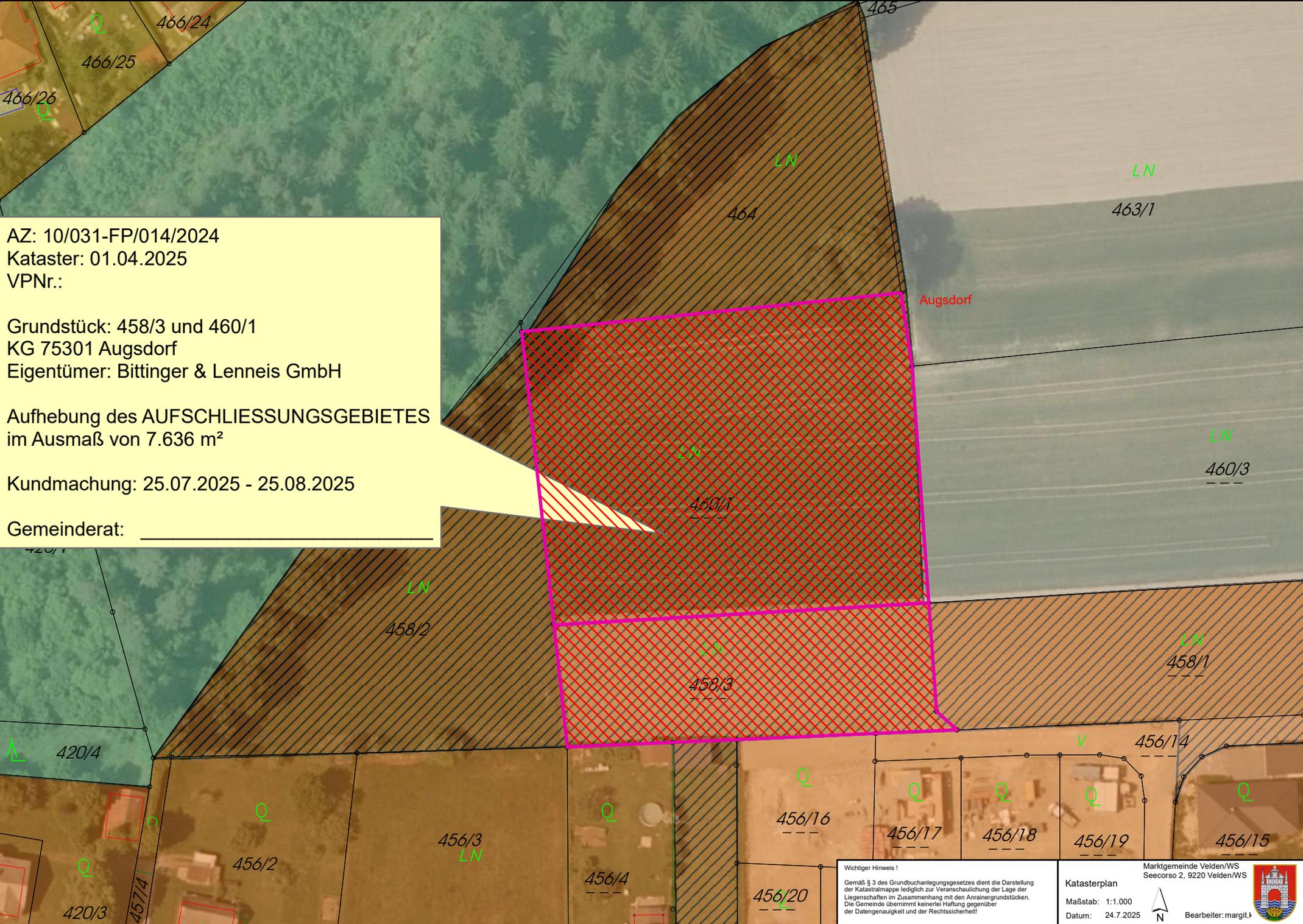
Angeschlagen am: 25.07.2025

Abgenommen am: 26.08.2025

Internet bereitgestellt: von 25.07.2025 bis 25.08.2025

	<b>Unterzeichner</b>	Marktgemeinde Velden am Wörther See
	<b>Datum/Zeit-UTC</b>	2025-07-25T09:38:15+02:00
	<b>Aussteller-Zertifikat</b>	a-sign-corporate-07
	<b>Serien-Nr.</b>	1635549919
<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E- Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	
<b>Prüfinformation</b>	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter <a href="http://www.velden.gv.at/amtssignatur">http://www.velden.gv.at/amtssignatur</a>	





AZ: 10/031-FP/014/2024  
Kataster: 01.04.2025  
VPNr.:

Grundstück: 458/3 und 460/1  
KG 75301 Augsdorf  
Eigentümer: Bittinger & Lenneis GmbH

Aufhebung des AUFSCHLIESSUNGSGEBIETES  
im Ausmaß von 7.636 m<sup>2</sup>

Kundmachung: 25.07.2025 - 25.08.2025

Gemeinderat: \_\_\_\_\_

Wichtiger Hinweis!  
Gemäß § 3 des Grundbuchanlegungsgesetzes dient die Darstellung der Katastralmappe lediglich zur Veranschaulichung der Lage der Liegenschaften im Zusammenhang mit den Anrainergrundstücken. Die Gemeinde übernimmt keinerlei Haftung gegenüber der Datengenauigkeit und der Rechtssicherheit!

Marktgemeinde Velden/WS  
Seccorso 2, 9220 Velden/WS

Katasterplan  
Maßstab: 1:1.000  
Datum: 24.7.2025

N  
Bearbeiter: margit.k





## 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/014/2024

Betreff: Verordnung über die Aufhebung einer Teilfläche des  
Aufschließungsgebiets **A24** - Grundstücke 458/3,  
KG Augsdorf und 460/1 je KG Augsdorf

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 25.07.2025)

zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes in der Verordnung des Gemeinderats der Marktgemeinde Velden am Wörther See vom **XX.XX.2025**, Zahl: 10/031-FP/014/2024:

Freigabe einer Teilfläche des

Aufschließungsgebiets **A24**: **Parz. 458/3, KG Augsdorf und 460/1 je KG Augsdorf  
im Ausmaß von 7.636 m<sup>2</sup>**

#### Rechtsgrundlagen:

Weisen als Aufschließungsgebiete (Aufschließungszonen) festgelegte Grundflächen gemäß § 25 Abs. 5 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) idF LGBl. Nr. 17/2025 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.

Laut Kommentar zum K-ROG 2021 des R.A. Steinwender ist § 25 Abs. 5 eine zusätzliche Möglichkeit für die Eigentümer der Grundflächen, an die – da keine Bedachtnahme auf die vorhandenen und verfügbaren Baulandreserven zu erfolgen hat – auch geringere Anforderungen zur Aufhebung gestellt sind als nach § 15 Abs. 4. Es müssen „sämtliche Voraussetzungen für die Bebauung“ der Grundflächen vorliegen, d.h. die Grundflächen müssen insbesondere im Sinne von § 15 Abs. 1 und 2 geeignet für eine Bebauung sein. Sonstige öffentliche Rücksichten im Sinne des § 25 Abs. 1 sind indes nicht relevant. Für die Gemeinde besteht eine Verpflichtung, die Festlegung von Bauland als AG aufzuheben, wenn die Voraussetzungen nach § 25 Abs. 5 vorliegen.

#### Sachverhalt zu den verfahrensgegenständlichen Grundstücken:

Eigentümer:	Bittinger & Lenneis GmbH
Grundstücke:	458/3 und 460/1 je KG Augsdorf
Lage:	im Siedlungsbereich
Bebauung:	unbebaut
Flächenwidmung:	Bauland-Wohngebiet-Aufschließungsgebiet
Aufschließungsgebiet:	A24, gänzliche Aufhebung
Bebauungsplan:	Textlicher Bebauungsplan – Velden am Wörther See
Beabsichtigtes Vorhaben:	Errichtung von 9 Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern und Errichtung einer Aufschließungsstraße
Bebauungsverpflichtung:	ist abzuschließen
Erschließung:	über Privatweg Parz. 456/14 KG Augsdorf

Wasserversorgung: WVA Velden-Schiefing – im Versorgungsbereich

Abwasserentsorgung: AWWWW – im Entsorgungsbereich

Gefahrenzone: keine

Anschluss an bestehende Bebauung: gegeben im Süden

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

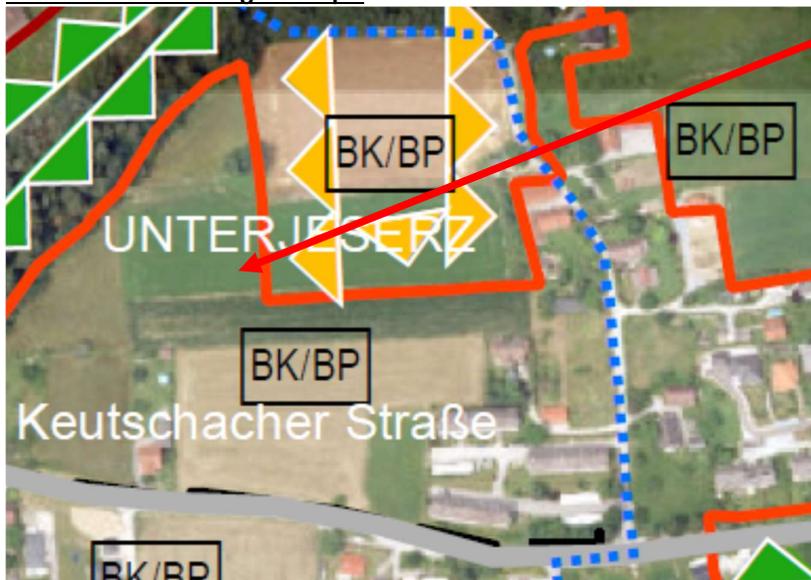
Das Grundstück wurde mit einem Aufschließungsgebiet versehen, weil (B1) die Baulandreserven in der Gemeinde unter Berücksichtigung der Bauflächenbilanz den abschätzbaren Baulandbedarf nach den einzelnen Baugebieten innerhalb eines Planungszeitraumes von 10 Jahren überstiegen haben und weil unter Bedachtnahme 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 Bittinger & Leneis GmbH; 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
<b>Summe Wohnbedarf</b>	<b>652,02</b>	<b>541,27</b>		<b>81,91</b>	<b>12,56</b>	<b>59,51</b>	<b>22,40</b>	<b>13,76</b>
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
<b>Summe Gewerbe, Industrie und sonst. Bedarf</b>	<b>16,30</b>	<b>14,93</b>	<b>0,00</b>	<b>1,37</b>	<b>8,40</b>	<b>11,00</b>	<b>-8,63</b>	<b>1,25</b>
<b>GESAMT</b>						<b>70,51</b>	<b>13,77</b>	

\*) inklusive Wohngebiet rein  
 \*\*) Kurgebiet und Kurgebiet rein  
 \*\*\*) inklusive Bioheizwerk, Soziale Einrichtungen, Lebenshilfe, Sicherheits- und Ärztezentrum und Wohnheim

### Kundmachung:

Öffentliche Einsicht und Bereitstellung im Internet: 25.07.2025 bis 25.08.2025

Stellungnahmen: (sind nachzutragen)

### Feststellungen:

- Die gegenständliche Aufhebung entspricht den im örtlichen Entwicklungskonzept 2019 festgelegten Zielen der örtlichen Raumplanung, weil die gegenständliche Fläche im ÖEK eine Wohnfunktion aufweist und innerhalb der Siedlungsgrenzen sich befindet. Das geplante Vorhaben ist mit den Zielen des ÖEKs und den Zielen und Grundsätzen des K-ROG 2021 vereinbar.
- Das Aufschließungsgebiet befindet sich im Anschluss an eine bestehende Bebauung.
- Die Gründe für die Festlegung sind zum Teil weggefallen. Die Bauflächenbilanz weist für das Wohngebiet noch einen 10-Jahresbaulandüberhang auf. 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.
- 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. 458/3 und 460/1 je KG Augsdorf innerhalb von fünf Jahren nach der Freigabe zu sorgen.
- Im Lichte o.a. Rechtslage ist gegenständlich festzuhalten, dass § 25 Abs. 4 K-ROG 2021 nicht zur Anwendung gelangt, sondern § 25 Abs. 5. Der Gemeinderat ist verpflichtet, das AG aufzuheben. Es gelten geringere Anforderungen – es müssen „nur“ sämtliche Voraussetzungen für die Bebauung vorliegen. Das ÖEK 2019 ist nicht zu beachten. Da die Aufhebung > 5.000 m<sup>2</sup> ist, bedarf diese einer Genehmigung durch die Landesregierung. Ein Teilbebauungsplan ist verpflichtend erst ab 10.000 m<sup>2</sup> zu erstellen. Darunter darf der Gemeinderat einen Teilbebauungsplan erlassen, wenn es im öffentlichen Interesse liegt. Gegenständlich liegt im Lichte der ÖEK-Anpassung 2023 – 2025 kein öffentliches Interesse zur Erlassung eines Teilbebauungsplans vor.