

Anlage II

zur Verordnung des Gemeinderates vom 25. April 2023, Zahl 683-6/031-2/2023/He.

		Stadtgemeinde Ferlach Kirchasse 5 9170 Ferlach
<u>Erläuterungsbericht</u>		
Zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes in der Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Ferlach vom 25. April 2023, RA 683-6/031-2/2023/He.		
Freigabe des Aufschließungs- gebietes für:	Teilfläche der Parz. Nr. 1022, KG 72008 Kirschentheur im Ausmaß von rd. 600 m ²	

Rechtsgrundlagen:

Gemäß § 25 Abs. 4 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021 hat der Gemeinderat die Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet 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 weggefallen sind.

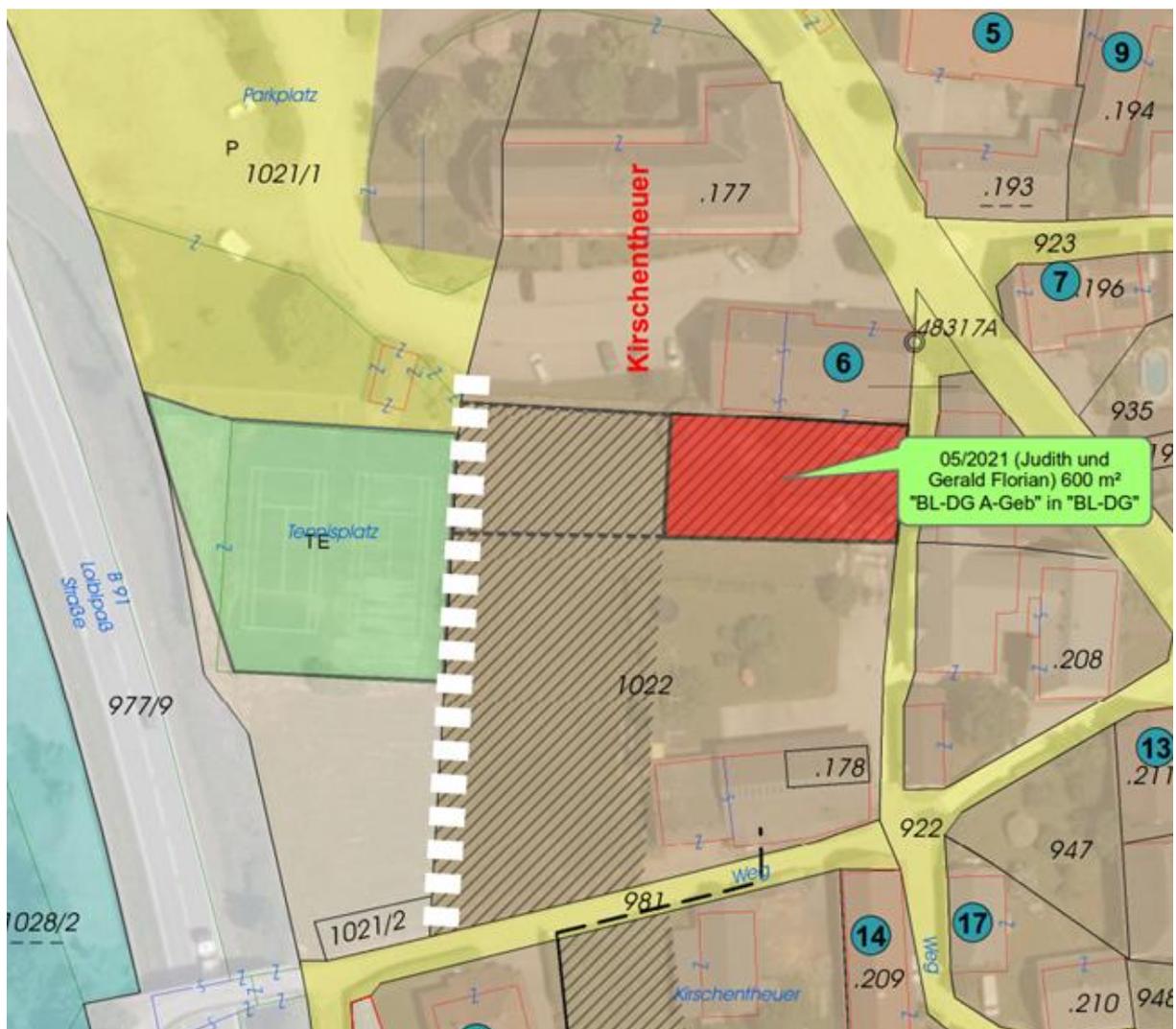
Weisen als Aufschließungsgebiete (Aufschließungszone) festgelegte Grundflächen sämtliche Voraussetzungen für die Bebauung auf und verpflichten sich die Eigentümer solcher Grundflächen mit Wirkung auch für ihre Rechtsnachfolger in einer privatwirtschaftlichen Vereinbarung mit der Gemeinde, für eine widmungsgemäße Bebauung der Grundflächen innerhalb von fünf 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. Als widmungsgemäß bebaut ist eine Grundfläche dann anzusehen, wenn die widmungsgemäße Ausführung des Bauvorhabens vollendet worden ist (§25 Abs. 5 K-ROG 2021).

Sachverhalt zum verfahrensgegenständlichen Grundstück:

Eigentümer/in:	FLORIAN Gerald DI und Judith
Grundstück(e):	Teilfläche der Parz.Nr. 1022
Lage im Gemeindegebiet:	Zentral in der Ortschaft Kirschentheur
Lage im örtlichen Verband:	Anliegende Grundstücke sind bereits verbaut
Flächenwidmungsplan:	Bauland-Dorfgebiet Aufschließungsgebiet

Anschluss an bestehende Bebauung	ist gegeben
Bebauungsverpflichtung:	Entfällt -siehe Stellungnahme Widmungsverfahren
Erschließung:	anliegender Verkehrsweg
Wasserversorgung:	im anliegenden Verkehrsweg
Abwasserentsorgung:	im anliegenden Verkehrsweg
Oberflächenbeschaffenheit:	Ebene Gartenfläche

Lageplan mit Flächenwidmung und Örtlichem Entwicklungskonzept



Kundmachung:

Die öffentliche Bekanntmachung im elektronischen Amtsblatt ist erfolgt.

Stellungnahme des Amtes für die Freigabe des Aufschließungsgebietes:

Zweck der Aufhebung ist die Errichtung landwirtschaftlicher Nebengebäude.

Die Aufhebung entspricht dem Örtlichen Entwicklungskonzept. Es handelt sich um eine organische Anbindung zu einer bestehenden Bauland-Dorfgebiet-Widmung.

Grundsätzlich wurde die Freigabe des Aufschließungsgebietes im Ausmaß von rd. 1200 m² bei der Vorprüfung durch das Amt der Kärntner Landesregierung Abt.3 fachliche Raumordnung positiv mit Auflagen beurteilt.

Es wurde mit der Bedingung zugestimmt, dass für das Gesamtareal ein entsprechendes Bebauungs- und Erschließungskonzept sowie eine Erklärung zur widmungskonformen Bebauung vorgelegt wird.

Am 18.10.2022 wurde gemeinsam mit dem Antragsteller und Eigentümer Hrn. Dipl. Ing. Gerald Florian eine Stellungnahme zum geforderten Bebauungs- und Erschließungskonzept wie folgt niedergeschrieben:

Die östliche Teilfläche zur beantragten Freigabe des Aufschließungsgebietes im Ausmaß von rd. 600m² soll in weiterer Folge mit einem überdachten Stellplatz für landwirtschaftliche Zwecke, insbesondere zur Unterbringung für landwirtschaftliche Maschinen, bebaut werden. Planunterlagen dazu liegen bereits vor.

Der westliche Teil der Antragsfläche soll in nächster Zeit noch nicht bebaut werden und eine Erklärung zur widmungskonformen Bebauung kann für die westliche Teilfläche im Ausmaß von rd. 600m² daher nicht abgegeben werden.

Die gegenständliche Antragsfläche wird daher vom Antragsteller auf rd. 600 m² reduziert.

Der gesamte westliche Bereich des Grundstückes Parz. Nr. 1022, KG 72008 Kirschentheur soll weiterhin landwirtschaftlich genutzt und dzt. nicht aufgeschlossen und parzelliert werden.

In Bezug auf das geforderte Bebauungs- und Erschließungskonzept wird jedoch festgehalten, dass für den gesamten Bereich eine gemeinsame Entwicklung mit der anliegenden Liegenschaft am Grundstück 1021/1, KG 72008 ins Auge gefasst wird. Eine zukünftige Erschließungsstraße mit Verbindung des nördlich des Grundstückes 1022 gelegenen „Ratz-Parkplatzes“ und der südlich gelegenen Verbindungsstraße Parz. Nr. 981, KG 72008 wird jedoch erst für den Fall der Freigabe des westlichen Bereichs vom Grundstück 1022 in Erwägung gezogen (siehe Lageplan).

Eine Aufschließungsvereinbarung ist wegen der bereits vorhandenen Aufschließungsstraße nicht erforderlich.

Die gegenständliche Aufhebung entspricht den im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Zielen der örtlichen Raumplanung.

Abschließend kann festgehalten werden, dass die rechtlichen und fachlichen Voraussetzungen für die Freigabe des Aufschließungsgebietes vorliegen. Somit steht einer Aufhebung des Aufschließungsgebietes durch den Gemeinderat auf der verfahrensgegenständlichen Fläche in der KG Kirschentheur nichts entgegen.

Der Bürgermeister:
RgR Ingo Appé

