

## **Erläuterungsbericht Freigabe Aufschließungsgebiet 30/2021 – Änderung der Aufschließungsgebietsverordnung 2021**

### Befund

Das gegenständliche Aufschließungsgebiet (A-Gebiet) wurde erstmals 2004 (rechtswirksam mit 02.07.2004, neuer FLÄWI) festgelegt. In den Rechtsbestand des FLÄWI 2021 (inkl. A-Gebietsverordnung 2021) wurde das A-Gebiet übernommen.

Das A-Gebiet 30/2021 (17.972 m<sup>2</sup>, Gst. 905 und 907/3, KG Ottmanach) liegt im Bereich der Südabdachung des Magdalensberges auf einer Seehöhe von ca. 740 m und grenzt im Westen an einen Siedlungssplitter von Latschach (Latschach Süd gemäß Bezeichnung im ÖEK 2008) an.

Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Wiese, welche überwiegend leicht nach Südosten abfällt (Höhenunterschied ca. 15 m auf 175 m lfm) und eine kleinräumige Terrassierung aufweist. Im Osten wird der Verordnungsbereich durch steil zum Weißenbach abfallende Waldflächen begrenzt.

Es handelt sich um eine Aussichtslage mit attraktiven Sichtbeziehungen nach Süden ins Klagenfurter Becken und zu den Karawanken und im Norden zum Gipfelbereich des Magdalensberges.

Widmungsfestlegung im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Magdalensberg: Bauland Dorfgebiet Aufschließungsgebiet. Die Widmung Bauland Dorfgebiet ist für die Siedlungsbereiche am Magdalensberg, welche überwiegend gemischt strukturiert sind (Landwirtschaft und Wohnen), festgelegt.

Die Verkehrserschließung erfolgt über das im Westen und Süden angrenzende öffentliche Wegenetz, welches bis zur Anbindung an das regionale Straßennetz zum Teil, wie üblich im ländlichen Raum, unterdimensioniert ist (Wegbreiten unter 6,00 m gemäß textlichen Bebauungsplan).

Wasserversorgung und Abwasserkanal sind öffentlich an der Grenze des Verordnungsbereiches gegeben.

Naturschutzrechtliche Nutzungseinschränkungen sind nicht gegeben.

Die schadlose Verbringung der Oberflächenwässer hat im Bauverfahren entsprechend den OIB-Richtlinien zu erfolgen

Für die Freigabe eines A-Gebietes sind gemäß K-ROG 2021 § 25 Abs (4) bis (7) maßgebend.

Ad Abs. (4) lit 1.

Die Aufhebung des Teilbebauungsplanes entspricht den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (Lage innerhalb der siedlungsbegrenzenden Pfeile des ÖEK 2008). Auf die im ÖEK 2008 fachlich angeregten Rückwidmungen im Randbereich (symbolische Aussage ohne konkrete räumliche Festlegung) des gegenständlichen A-Gebietes wurde im Zuge des Teilbebauungsplanes „Latschach 2022“ vor allem mit wesentlich eingeschränkten Baufeldern (Bereich innerhalb der Baulinien) und mit der Festlegung von Freihaltezonen in den Randbereichen reagiert. Eine allfällige Rückwidmung wäre entschädigungspflichtig gewesen. Zudem ist die Baulandeignung grundsätzlich gegeben.

Ad Abs. (4) lit 2.

Das A-Gebiet grenzt im Westen (über die Gemeindestraße) an Bebauungen des Siedlungsraumes Latschach Süd (Bezeichnung im ÖEK 2008) an.

Ad Abs. (4) lit 3.

Die Festlegung des A-Gebietes A30/2021 in der A-Gebietsverordnung 2021 (Beschlussfassung GR 22.12.2021) erfolge in Form einer Übernahme des Rechtsbestandes Aufschließungsgebiet aus folgenden generellen Gründen: weil wegen ausreichend vorhandener Baulandreserven in siedlungspolitisch geeigneten Lagen kein allgemeiner unmittelbarer Bedarf besteht und deren widmungsgemäße Verwendung aufgrund ungenügender Erschließung (z.B. z.T. betreffend Verkehr, z.T. fehlende innerörtliche Erschließung, z.T. Kanalanschluss und Wasserversorgung) öffentliche Rücksichten entgegenstehen. Für das gegenständliche A-Gebiet sind insbesondere die fehlende innere Erschließung und das Flächenausmaß (Bedarf) maßgebend.

Im Zuge der Beschlussfassung des Teilbebauungsplanes „Latschach Süd“ im Gemeinderat vom 19.12.2022 wurde mit dem Grundeigentümer eine privatwirtschaftlicher Vertrag in Form einer besicherten Bebauungsverpflichtung zur Sicherstellung einer widmungsgemäßen Bebauung (7 Wohngebäude, Bebauung binnen 5 Jahren) entsprechend den Parzellierungsintentionen des Teilbebauungsplanes abgeschlossen. Dies ist, in Verbindung mit der bekannt großen Baulandnachfrage, als Bedarfsnachweis anzusehen. Zudem wird damit den den Bestimmungen des Abs. (5) entsprochen.

Mit der Beschlussfassung des Teilbebauungsplanes „Latschach Süd“ im Gemeinderat vom 19.12.2022 werden eine innere und ordnungsgemäße Verkehrserschließung des Verordnungsbereiches sowie eine geordnete Bebauung sichergestellt. Betreff der Schmutzwasserkanalisation wurde im Zuge der Beschlussfassung des

Teilbebauungsplanes „Latschach Süd“ im Gemeinderat vom 19.12.2022 mit dem Grundeigentümer ein diesbezüglicher privatwirtschaftlicher Vertrag abgeschlossen. Die Wasserversorgung (öffentlich) ist an der Grundgrenze gegeben.

Mit der Beschlussfassung des Teilbebauungsplanes, den Abschluss privatwirtschaftlicher Vereinbarungen und der gegebenen Wasserversorgung stehen der Aufhebung des A-Gebiets keine öffentlichen Rücksichten entgegen.

Ad Abs. (5)

Die Voraussetzungen für eine Bebauung (Baulandeignung) sind absehbar gegeben. Auf die Thematik Oberflächenwässer ist im Bauverfahren Bedacht zu nehmen. Gemäß § 8 des Denkmalschutzgesetzes ist bei auftretenden Bodenfunden eine Meldepflicht an die zuständige Behörde gegeben. Die Baubehörde soll im Zuge des Bauverfahrens die Grundeigentümer über das Bestehen dieser Verpflichtung informieren.

Die entsprechende privatwirtschaftliche Vereinbarung für eine widmungsgemäße Bebauung wurde im Zuge der Beschlussfassung des Teilbebauungsplanes abgeschlossen (siehe Abs. 4 lit 3).

Ad Abs. (6)

Unwirtschaftliche Aufwendungen für eine dem Stand der Technik entsprechende Erschließung sind nicht zu erwarten.

Ad Abs. (7)

Der für die Freigabe des A-Gebietes erforderliche Teilbebauungsplan wurde am 19.12.2022 vom Gemeinderat beschlossen und wird in weiterer Folge gemäß K-ROG 2021 § 41 Abs. (2) dem Amt der Kärntner Landesregierung zur Genehmigung übermittelt.