



ERLÄUTERUNG

zur Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Afritz am See, mit der die Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Afritz am See vom 10.06.1999, über die Festlegung von Aufschließungsgebieten gemäß den Bestimmungen des Kärntner Raumordnungsgesetzes, K-ROG 2021, abgeändert wird.

Als Begründung für die Festlegung als Aufschließungsgebiet wird angeführt, dass der widmungsgemäßen Verwendung ausreichend vorhandene und verfügbare Baulandreserven, kein allgemeiner unmittelbarer Bedarf und eine ungenügende Erschließung (§ 15 Abs. 1 Z 1 und 3 - K-ROG 2021) entgegenstehen.

Im § 25 Abs. 2 des K-ROG 2021 ist festgelegt, dass der Gemeinderat als Bauland festgelegte, unbebaute Grundflächen auch dann als Aufschließungsgebiet festlegen darf, wenn unter Bedachtnahme auf das Örtliche Entwicklungskonzept zu erwarten ist, dass die Gründe für die Festlegung als Aufschließungsgebiet innerhalb eines Planungszeitraumes von zehn Jahren wegfallen werden.

Aufgrund des großen Baulandüberhangs (lt. rechtskräftigem ÖEK aus dem Jahr 2013 bei >35 Jahren in der Kategorie Bauland-Wohngebiet) wurden zum damaligen Zeitpunkt entsprechend § 25 Abs. 2 großflächig als Bauland gewidmete, aber unbebaute Innenentwicklungspotentiale der Ortschaft Gassen als Aufschließungsgebiete festgelegt.

Gemäß § 15 des K-ROG 2021 dürfen nur Grundflächen als Bauland festgelegt werden, die für eine Bebauung geeignet sind. Nicht als Bauland festgelegt werden dürfen insbesondere Gebiete, die im Gefährdungsbereich von Hochwasser gelegen sind. Eine Gefahrenzone oder sonstige Nutzungseinschränkungen lagen zum damaligen wie auch derzeitigen Zeitpunkt für die ggst. Flächen nicht vor.

Gemäß § 25 Abs. 4 des K-ROG 2021 hat der Gemeinderat die Festlegung vom 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.



Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird die Aufhebung unterstützt, zumal im Gegensatz zum Zeitpunkt der Festlegung des Aufschließungsgebiet ein konkreter Bedarf zur Entwicklung der ggst. Flächen gegeben ist (Errichtung von Geschößwohnbauten). Die Baugrundstücke grenzen unmittelbar an bebautes Bauland und befinden sich innerhalb der im Entwicklungsplan des ÖEKs ausgewiesenen Siedlungsgrenzen, es ist eine dörfliche Mischfunktion festgelegt. Ein Widerspruch zu den Zielsetzungen des ÖEKs ist daher nicht ableitbar. Die Erschließung von der B98 ist über die Parzelle Nr. 929/15, welche sich ebenfalls im Eigentum des Widmungswerbers befindet und über die bereits die Erschließung des Billa-Supermarktes erfolgt, sichergestellt.

Der Großteil des Planungsraumes besteht bereits als „Bauland-Wohngebiet“, die Aufhebung betrifft lediglich rund 376 m² große Teilflächen. Aus diesem Grund kann auf einen Teilbebauungsplan gemäß § 25 Abs. 7 des K-ROG 2021 für das gegenständliche Umwidmungsverfahren verzichtet werden. Das primäre Ziel ist es, eine Bebauung durch einen Geschößwohnbau zu ermöglichen und die dafür noch benötigten Restflächen für eine Bebauung freizugeben.