



9611 Nötsch im Gailtal - Nötsch 222
Bezirk Villach - Land Kärnten

Zahl:031-2-01/2025

Betr.: **Freigabe von**

**Aufschließungsgebieten, Beilage zur Verordnung vom 07.11.2025, Zi.:
031-2-01/2025**

Nötsch im Gailtal, 07.11.2025

Auskünfte: AL Mag. (FH) Philip Millonig

Telefon: 04256 2145

Telefax: 04256 2145 5
E-Mail: noetsch@ktn.gde.at

Bitte Eingaben ausschließlich an die Behörde
richten und Geschäftszahl anführen

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.12.1999, Zi. 031/2/99 wurden die ggst. Flächen als Aufschließungsgebiete verordnet. Der Grund waren die Bauflächenbilanz und der fehlende unmittelbare Bedarf.

Freigabe einer Teilfläche des Aufschließungsgebietes:

**Fläche der Parz. 1303/1, KG 75439 St. Georgen, im Ausmaß von
ca. 1.004 m²**

Rechtsgrundlagen:

Gemäß § 25 Abs. 4 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 K-ROG 2021, LGBI. Nr. 59/2021 hat der Gemeinderat die Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet (Aufschließungszone) aufzuheben, wenn

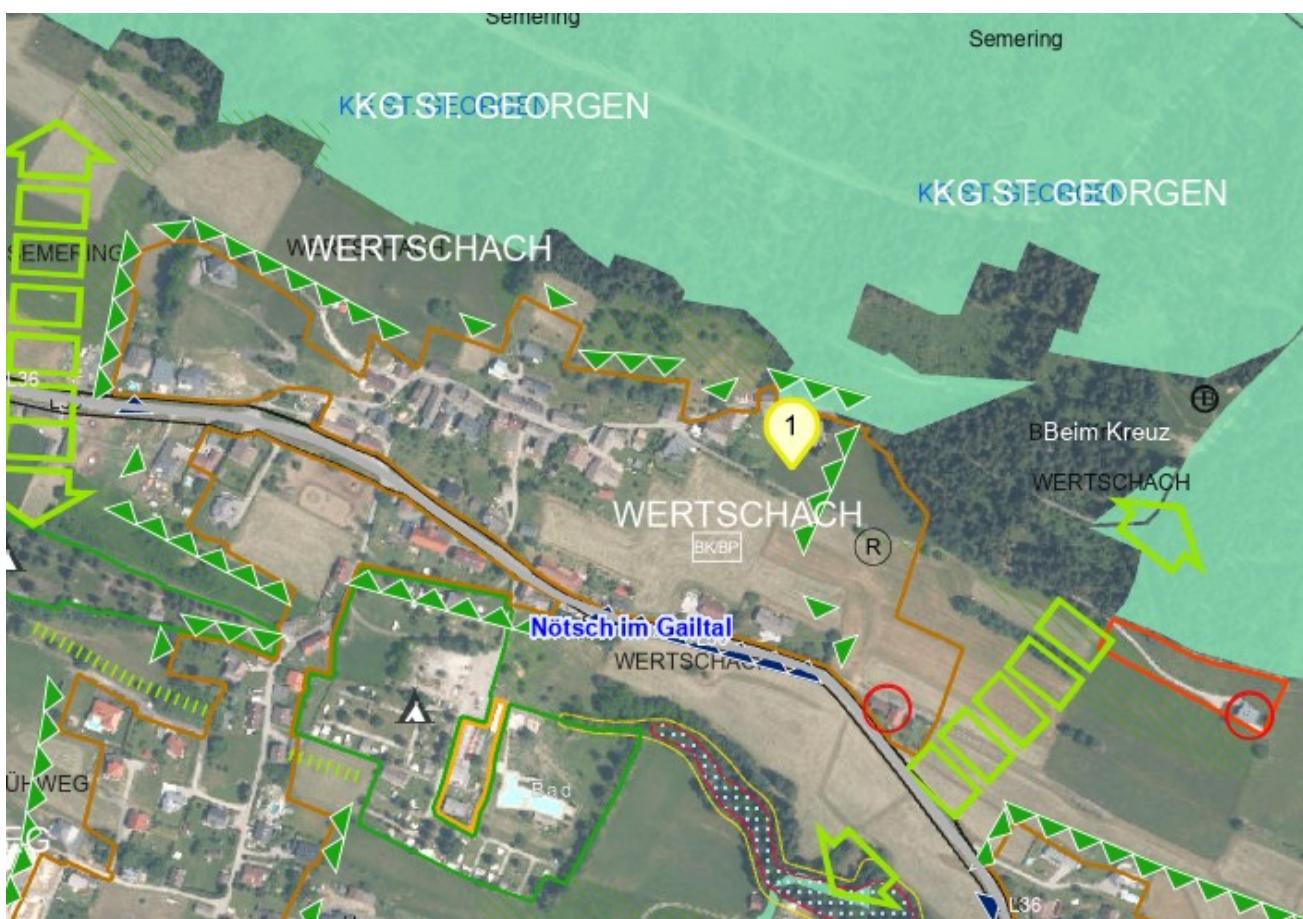
1. die Aufhebung den im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Zielen der örtlichen Raumplanung nicht widerspricht,
2. das Aufschließungsgebiet (die Aufschließungszone) im Anschluss an eine bestehende Bebauung gelegen ist und
3. die Gründe für die Festlegung wegfallen sind.

Weisen als Aufschließungsgebiete (Aufschließungszonen) 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 widmungsgemäß Ausführung des Bauvorhabens vollendet worden ist. (§ 25 Abs. 5 K-ROG 2021)

Sachverhalt zum verfahrensgegenständlichen Grundstück:

Eigentümer/in:	Payne John und Payne Brigitta
Grundstück(e):	1303/1
Lage im örtlichen Verband:	Wertschach Nord/Ost
Bebauung:	nicht bebaut
Flächenwidmung:	Bauland-Dorfgebiet-Aufschließungsgebiet
Bebauungsplan:	allgemeiner textlicher Bebauungsplan
Beabsichtigtes Vorhaben:	Wohnbebauung
Anschluss an bestehende Bebauung:	ja
Bebauungsverpflichtung:	wird abgeschlossen
Erschließung:	über bestehenden öffentlichen Weg
Wasserversorgung:	GWVA St. Georgen Nötsch
Abwasserentsorgung:	Anschlussmöglichkeit an Gemeindekanalisationsanlage - ABUG
Stromversorgung	über das bestehende Netz der KELAG
Gefahrenzone:	/
Sonstige Eintragungen laut KAGIS:	/

Örtliches Entwicklungskonzept:



Gründe für die Festlegung als Aufschließungsgebiet:

Erstmals als Aufschließungsgebiet festgelegt am: 07.07.2005, Zi. 031/2/2005-ts.

Gründe für die damalige Festlegung als Aufschließungsgebiet:

- Bauflächenbilanz – Ausmaß des unbebauten Baulandes übersteigt abschätzbares Bedarf.
- Kein allgemeiner unmittelbarer Bedarf – ausreichend vorhandene und verfügbare Baulandreserven in siedlungsrechtlich günstigeren Lagen.

Definierte Voraussetzungen für die Aufhebung des Aufschließungsgebietes:

- Bevorzugte Nutzung der Baulandreserven vor Neunutzung.
- Hauptziel: Erhaltung des gewachsenen und landwirtschaftlich geprägten Charakters des ursprünglichen Ortes (harmonische architektonische Eingliederung von Neubauten und auch eventuellen Umbauten in das Ortsbild)
- Prioritär Auffüllen der innerörtlichen Freiflächen
- Bebauung der unbebauten großflächigen Bauland-Dorfgebietswidmung im Osten von Wertschach mittels Bebauungsplan/-konzept. Beim Bebauungsplan ist auch auf eine ortsbildgerechte Architektur, die im Kontext zur landwirtschaftlichen Prägung der Ortschaft steht, zu achten.

Allgemeine Ziele und Maßnahmen

- Verdichtung der Bebauung innerhalb von Siedlungsgebieten
- Räumliche Verdichtung der Bebauung
 - Restriktive Siedlungsausweitung in peripheren Gebieten
 - Restriktive Vorgangsweise in dezentralen Einzellagen
 - Erhalt von Grünkeilen zwischen den Ortschaften
 - Voraussetzung für Bauland-Neuwidmungen ist der Anschluss an gewidmetes Gebiet
- Bei baulichen Entwicklungen ist auf eine organische Entwicklung zu achten, wobei sie von Innen (Ortskern) nach Außen, bzw. von der bestehenden bis zur äußersten Siedlungsgrenze zu erfolgen hat.
 - Vermeidung linearer Siedlungsstrukturen (wie z. B. entlang der L36)
 - Arrondierung der „ausgefransten“ Siedlungsgrenze
- Bevorzugte Nutzung der Baulandreserven vor Neuwidmung
- Prioritär Auffüllen der innerörtlichen Freiflächen
- Bebauung der unbebauten großflächigen Bauland- Dorfgebietswidmung im Osten von Wertschach mittels Bebauungsplan/-konzept. Beim Bebauungsplan ist auch auf eine ortsbildgerechte Architektur, die im Kontext zur landwirtschaftlichen Prägung der Ortschaft steht, zu achten.
- Das Aufschließungsgebiet befindet sich im Anschluss an eine bestehende Bebauung und ist bereits parzelliert.

Aufhebungsgrund:

Für die gegenständliche Fläche wurde vom Grundeigentümer der Antrag auf Aufhebung des Aufschließungsgebietes zur Wohnbebauung erstellt.

Feststellung:

1. Die gegenständliche Aufhebung entspricht den im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Zielen der örtlichen Raumplanung, weil die gegenständlichen Flächen sich innerhalb der Siedlungsgrenzen. Die geplanten Vorhaben sind mit den Zielen des ÖEKs sowie das Ziel und Grundsätzen des K-ROG 2021 vereinbart.
2. Das Aufschließungsgebiet befindet sich im Anschluss an eine bestehende Bebauung.
3. Mit dem Eigentümer wird eine privatrechtliche Vereinbarung abgeschlossen, dass innerhalb von fünf Jahren nach der Freigabe eine widmungsgemäße Bebauung erfolgen muss.