

## Anlage I zur Verordnung des Gemeinderates vom 03. Juli 2024, Zahl: 031-7/47/2024-Th



Marktgemeinde  
Ebenthal in Kärnten

Europastraße 8, 9524 Villach  
Telefon: 04242 23323  
E-Mail: office@l-w-k.at  
www.l-w-k.at



Art des Planes: Lageplan zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes

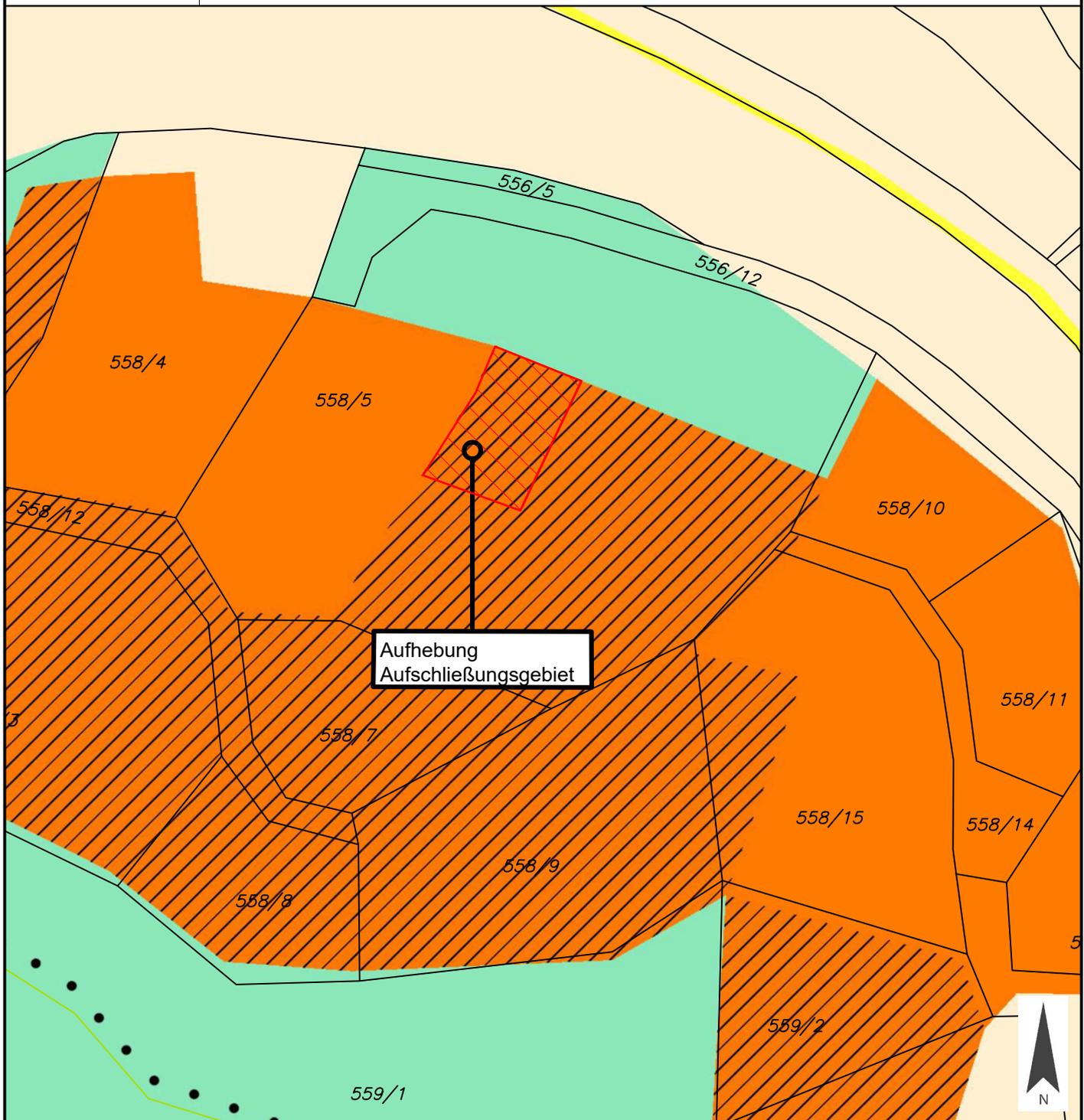
Ergänzende  
Informationen:

Grundstück Nr.: Teilfläche: 558/5 (ca. 410 m<sup>2</sup>)

Katastralgemeinde: Mieger (72143)

Maßstab: 1:1.000

Stand: 17.11.2023



Flächenwidmung: Bauland - Wohngebiet

Flächenausmaß: ca. 410 m<sup>2</sup>



## Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten

Miegerer Straße 30, 9065 Ebenthal, Bezirk Klagenfurt-Land

---

Zahl:  
031-7/47/2024-Th

Sachbearbeiter:  
Corinna Thonhauser

Datum:  
03.07.2024

### Erläuterungsbericht

zur Aufhebung einer Teilfläche eines Aufschließungsgebietes laut der Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vom 03. Juli 2024, Zahl: 031-7/47/2024-Th

Freigabe einer Teilfläche des Aufschließungsgebietes:

**Teilfläche der Parz. 558/5, KG 72143 Mieger, im Ausmaß von ca. 410 m<sup>2</sup>**

#### Rechtsgrundlagen:

Gemäß § 25 Abs. 4 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 K-ROG 2021, LGBl. 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 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:	Gregor Rutar
Grundstück(e):	Teilfläche der Parz. 558/5, KG 72143 Mieger
Lage im örtlichen Verband:	südwestlicher Bereich der Ortschaft Obitschach
Bebauung:	nicht bebaut
Flächenwidmung:	Bauland - Wohngebiet - Aufschließungsgebiet
Bebauungsplan:	Ebenthaler Bebauungsplanverordnung 2016
beabsichtigtes Vorhaben:	Errichtung eines Wohnhauses inkl. Garage und Stützmauer
Anschluss an bestehende Bebauung:	ist gegeben
Bebauungsverpflichtung:	abgeschlossen
Erschließung:	über die öffentliche Wegparzelle 556/12, KG 72143 Mieger
Wasserversorgung:	im Versorgungsbereich der WVA Ebenthal
Abwasserentsorgung:	im Entsorgungsbereich der ABA Ebenthal
Gefahrenzone:	keine
Sonstige Eintragungen laut KAGIS:	Biotopkataster bodensaurer Rotföhrenwald

**Örtliches Entwicklungskonzept:**

**Gründe für die Festlegung als Aufschließungsgebiet:**

Erstmals als Aufschließungsgebiet festgelegt am: 26.06.1997 in der Fassung der Verordnung vom 23.09.1999, Zahl: 031-7/6/1999-Wi, zuletzt geändert mit der Verordnung vom 13.12.2023, Zahl: 031-7/46/2023-Sc.

***Gründe für die damalige Festlegung als Aufschließungsgebiet:***

- Bauflächenbilanz – Ausmaß des unbebauten Baulandes übersteigt abschätzbaren Bedarf.
- Widerspruch zu im ÖEK festgelegten Zielen der örtlichen Raumplanung – Teilbebauungsplan erforderlich.
- Kein allgemeiner unmittelbarer Bedarf – ausreichend vorhandene und verfügbare Baulandreserven in siedlungspolitisch günstigeren Lagen.
- Ungünstige natürliche Verhältnisse stehen einer widmungsgemäßen Verwendung entgegen (ökologisch wertvolle Fläche lt. Biotopkartierung von 1996).

***Definierte Voraussetzungen für die Aufhebung des Aufschließungsgebietes:***

- Nach Teilbebauungsplanerstellung bei konkretem Bedarf.
- Nach Abklärung der Erschließungserfordernisse und Baulandeignung bei konkretem Bedarf.

**Kundmachung:**

Öffentliche Bekanntmachung im elektronischen Amtsblatt und auf der elektronischen Amtstafel im Zeitraum vom 03.07.2023 bis 31.07.2023

**Innerhalb der Kundmachungsfrist eingelangte Stellungnahme:**

05.07.2023	Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 8 – SUP-Strategische Umweltprüfung, UA Geologie und Gewässermonitoring (Verweis auf die Stellungnahme vom 07.11.2023)
06.07.2023	Kärnten Netz GmbH
13.07.2023	Austrian Power Grid AG
13.07.2023	Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt – Land, Bereich 8 – Bezirksforstinspektion

**Außerhalb der Kundmachungsfrist eingelangte Stellungnahmen:**

02.08.2023	Wildbach- und Lawinerverbauung GBL Kärnten Süd
22.08.2023	Stadtwerke Klagenfurt AG
07.11.2023	Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 8 – SUP Strategische Umweltprüfung, UA Geologie und Gewässermonitoring
28.03.2024	Amt der Kärntner Landesregierung, Abt. 8 UA Naturschutz

**Stellungnahme des Amtes für die Freigabe des Aufschließungsgebietes:**

Das Aufschließungsgebiet befindet sich im südöstlichen Gemeindegebiet südwestlich der Ortschaft Obitschach. In der Natur handelt es sich um eine steile Wiesenfläche mit teilweise Staudenbewuchs.

Laut ÖEK 2019 liegt die oa. Fläche innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen und weist zurzeit im südöstlichen Bereich die Flächenwidmungskategorie Bauland-Wohngebiet-Aufschließungsgebiet auf. Das gegenständliche Aufschließungsgebiet schließt im Osten an bereits bestehende Bebauung an. Mit Schreiben vom 22.06.2023 beantragte der Grundstückseigentümer Herr Gregor Rutar, wh. Mökriach

30, 9141 Eberndorf, die teilweise Aufhebung des Aufschließungsgebietes auf einer Teilfläche der Parz. 558/5 in der KG 72143 Mieger.

Beabsichtigt ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses. Aufgrund der topographischen Gegebenheit der ggst. Parzelle, ist die Ausrichtung des Baukörpers nur im nördlichen Bereich der teilweise bereits als „Bauland – Wohngebiet“ gewidmeten Parz. 558/5, KG 72143 Mieger möglich. Der Baukörper ist so situiert, dass ein Teil des Gebäudes sowie die Stützmauer in das ggst. Aufschließungsgebiet reicht. Um eine wirtschaftlich vorteilhafte Bebauung zu ermöglichen, ist eine teilweise Aufhebung des verordneten Aufschließungsgebietes aus Sicht des ho. Amtes vertretbar. Aufgrund der im KAGIS eingetragene Biotopkartierung „BT Bodensaurer Rotföhrenwald“, wurde dem ho. Amt am 05.06.2023 (Datum des Einlangens) ein Naturschutzfachliches Gutachten der eb&p Umweltbüro GmbH vorgelegt.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die öffentliche Wegparz. 556/12 in der KG 72143 Mieger. Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung sind öffentlich an der Grenze der oa. Parzelle gegeben. Die schadlose Verbringung der Oberflächenwässer ist im Bauverfahren entsprechend zu berücksichtigen.

Laut KAGIS ist auf der ggst. Fläche eine Biotopkartierung mit bodensaurem Rotföhrenwald ausgewiesen. Die für eine Bebauung ungünstigen natürlichen Verhältnisse wurden mit einem bereits am 05.06.2023 vom Antragsteller eingebrachten naturschutzfachlichen Gutachten der eb&p Umweltbüro GmbH, genauer untersucht und entsprechende Umsetzungsmaßnahmen vorgeschlagen.

Seitens des ho. Amtes wird festgehalten, dass die damaligen Gründe für die Festlegung des Aufschließungsgebietes im Zusammenhang mit § 25 Abs. 6 K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, nunmehr entfallen sind. Ein Teilbebauungsplan ist laut der gültigen Ebenthaler Bebauungsplanverordnung 2016 und aufgrund des Flächenausmaßes laut § 48 Abs. 2 Z 2 K-ROG 2021 nicht vonnöten.

Die gegenständliche Aufhebung entspricht im Zuge der zeitgleich angesuchten großflächigen Rückwidmung (Fall Nr. 12ab/4D/2023) auf derselben Parzelle im Ausmaß von ca. 2.975 m<sup>2</sup>, welche vom Gemeinderat am 04.10.2023 beschlossen wurde und vom Amt der Kärntner Landesregierung, Abt. 15, rechtliche Raumordnung mittels rechtskräftigem Bescheid vom 16.01.2024 sowie der Verordnung des Gemeinderates Zahl: 031-2/V23/2024-Th vom 30.04.2024, den im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Zielen der örtlichen Raumordnung.

Der Grundeigentümer wird im Zuge einer privatwirtschaftlichen Vereinbarung samt Besicherung dazu verpflichtet, die gegenständliche Fläche innerhalb von fünf Jahren im Zusammenhang mit der westlich anschließenden Baulandwidmung und mit dem am ho. Amt vorgebrachten Projekt widmungsgemäß zu bebauen. Diese liegt im ho. Amt unterfertigt auf.

Abschließend wird festgehalten, dass die rechtlichen und fachlichen Voraussetzungen für die Freigabe des Aufschließungsgebietes vorliegen. Somit steht einer Aufhebung des Aufschließungsgebietes nach Zustimmung des Gemeinderates auf der verfahrensgegenständlichen Teilfläche in der KG 72143 Mieger nichts entgegen.

