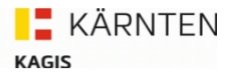


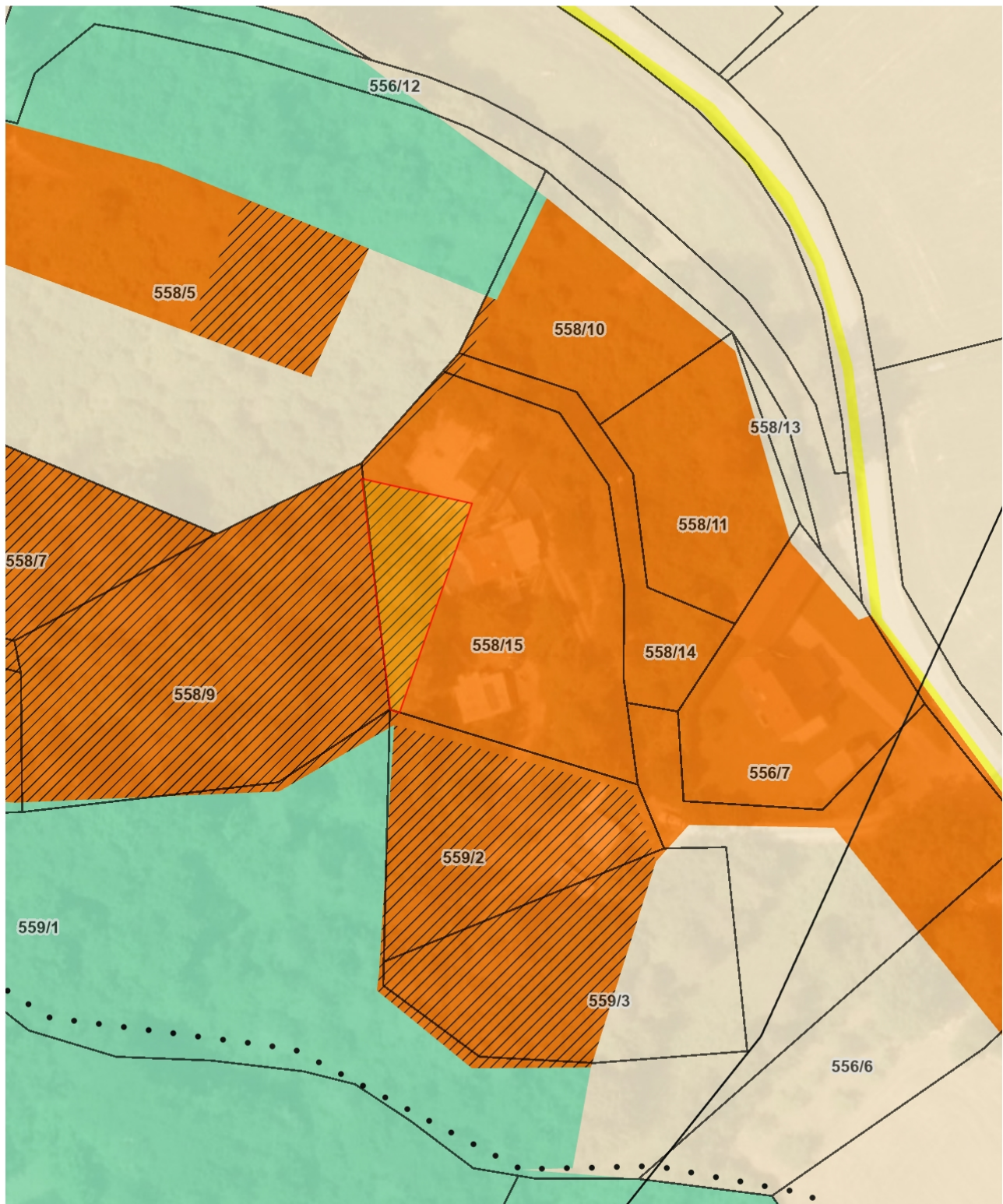
Aufhebung des Aufschließungsgebietes



Gemeinde: **Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten**
Katastralgemeinde: **72143 Mieger**
Grundstücke: **558/15**
Fläche [m²]: **ca. 390 m²**
Von Widmung: **Bauland-Wohngebiet-Aufschließungsgebiet**
In Widmung: **Bauland - Wohngebiet**

Auflage
von: 07.09.2026 bis: 05.10.2026

Gemeinderatsbeschluss vom: 07.10.2026
Zahl: 004-1/3/2026-Ze:Ma





Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten

Miegerer Straße 30, 9065 Ebenthal, Bezirk Klagenfurt-Land

Zahl:
031-7/AG Ponta/2026-Sc/Th

Sachbearbeiter:
Corinna Thonhauser

Datum:
03.09.2026

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes:

Teilfläche der Parzelle 558/15, KG 72143 Mieger, im Ausmaß von ca. 390 m²

Rechtsgrundlage:

§§ 25 Abs. 4, 38 und 41 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021 idgF;

Sachverhalt zum verfahrensgegenständlichen Grundstück:

Eigentümer/in:	Simeon Ponta
Grundstück (e):	Teilfläche der Parz. 558/15, KG 72143 Mieger
Lage im örtlichen Verband:	südwestlicher Siedlungsansatz der Ortschaft Obitschach
Bebauung:	Wohnhaus mit Nebengebäude
Flächenwidmung:	Bauland – Wohngebiet – Aufschließungsgebiet
Bebauungsplan:	Ebenthaler Bebauungsplanverordnung 2016, Zl. 031-2/BPI/VO/2016-Ze
beabsichtigtes Vorhaben:	bessere Nutzbarkeit des Grundstückes im Rahmen eines geplanten Bauvorhabens
Anschluss an bestehende Bebauung:	ist gegeben
Bebauungsverpflichtung:	-X-
Erschließung:	grundbücherlich sichergestelltes Wegerecht über Parz. 559/1, KG 72143 Mieger
Wasserversorgung:	im Versorgungsbereich der WVA Ebenthal
Abwasserentsorgung:	im Entsorgungsbereich der ABA Ebenthal
Gefahrenzone:	-X-
Sonstige Eintragungen laut KAGIS:	Biotopkartierung „bodensaurer Rotföhrenwald“

Örtliches Entwicklungskonzept:



Bauflächenbilanz:

BAUFLÄCHENBILANZ (Angaben in ha)

Stand: 25.03.2025

Widmungs- kategorie	gewidmete Fläche	bebaute Fläche	Aufschl.- Gebiet	unbebautes Bauland
Wohngebiet	211,1 ha	170,0 ha	12,6 ha	28,5 ha
Dorfgebiet	165,5 ha	134,2 ha	7,4 ha	23,9 ha
Geschäftsgebiet	9,4 ha	8,4 ha	0,5 ha	0,5 ha
Kurgebiet	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha
Freizeitwohnsitz	5,3 ha	4,7 ha	0,0 ha	0,5 ha
gem. Baugebiet	1,4 ha	1,4 ha	0,0 ha	0,0 ha
Gewerbegebiet	6,3 ha	5,3 ha	0,0 ha	1,0 ha
Industriegebiet	18,7 ha	16,2 ha	0,0 ha	2,5 ha
Vorbehaltsfläche	3,2 ha	3,2 ha	0,0 ha	0,0 ha
Sonderwidmung	3,6 ha	3,1 ha	0,0 ha	0,4 ha
Gesamt	424,5 ha	346,6 ha	20,5 ha	57,3 ha

Bauland- bedarf	10 Jahresbaulandüberhang	
	absolut	in Jahren
30,8 ha	-2,4 ha	9,23
24,1 ha	-0,2 ha	9,91
1,6 ha	-1,1 ha	3,08
0,0 ha	0,0 ha	kein Bedarf
0,0 ha	0,5 ha	kein Bedarf
0,0 ha	0,0 ha	kein Bedarf
2,5 ha	-1,5 ha	4,02
3,3 ha	-0,8 ha	7,67
0,0 ha	0,0 ha	kein Bedarf
0,0 ha	0,4 ha	kein Bedarf
62,3 ha	-5,0 ha	9,20

Gründe für die Festlegung als Aufschließungsgebiet:

Erstmals als Aufschließungsgebiet festgelegt am 18.09.1997, Zahl: 031-7/2/1997-Wi./Ma., in der Fassung der Verordnung vom 23.09.1999, Zahl: 031-7/6/1999-Wi, zuletzt geändert mit der Verordnung vom 29.04.2026, Zahl: 031-7/50/2026-Sc/Th.

Hinweis:

Die Festlegung der ggst. aufzuhebenden Aufschließungsfläche bezieht sich auf die direkt angrenzende Parz. 558/9, KG 72143 Mieger.

Gründe für die damalige Festlegung als Aufschließungsgebiet:

- Bauflächenbilanz – Ausmaß des unbebauten Baulandes übersteigt abschätzbaren Bedarf
- ungenügende Erschließung
- ungünstige natürliche Verhältnisse stehen widmungsgemäßer Verwendung entgegen (ökologisch wertvolle Fläche lt. Biotopkartierung 1996)

- Widerspruch zu im ÖEK festgelegten Zielen der örtlichen Raumplanung – Teilbebauungsplan erforderlich

Definierte Voraussetzungen für die Aufhebung des Aufschließungsgebietes:

- Nach Teilbebauungsplanerstellung bei konkretem Bedarf.
- Nach Abklärung der Erschließung sowie Baulandeignung bei konkretem Bedarf.

Kundmachung:

Öffentliche Bekanntmachung im Zeitraum vom **07.09.2026** bis **05.10.2026**

Innerhalb der Kundmachungsfrist eingelangte Stellungnahmen:

17.09.2026 Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt-Land, Bereich 8 – Bezirksforstinspektion
 17.09.2026 Wildbach- und Lawinerverbauung, GBL Kärnten Süd
 01.10.2026 ÖBB Immobilienmanagement GmbH

Stellungnahme des Amtes zur Freigabe des Aufschließungsgebietes:

Mit Eingabe vom 04.03.2026 beantragte der Grundeigentümer der Parzelle 558/15, KG 72143 Mieger, die Aufhebung des festgelegten Aufschließungsgebietes auf einer Teilfläche der gegenständlichen Parzelle im Gesamtausmaß von ca. 390 m². Beabsichtigt ist eine bessere Nutzbarkeit der betroffenen Fläche für ein geplantes Bauvorhaben.

Das gegenständliche Aufschließungsgebiet befindet sich im südöstlichen Gemeindegebiet im südwestlichen Siedlungsansatz der Ortschaft Obitschach. Die Siedlungsstruktur der Ortschaft Obitschach hat sich von einigen Hofstellen ausgehend entwickelt. Umliegend sind im Südwesten und Südosten weitere Siedlungsansätze vorzufinden, welche zu einem ungleichmäßigen Erscheinungsbild der Ortschaft beitragen und als Zersiedelungserscheinung einzustufen sind. Hier ist vornehmlich die Bebauungsform des Einfamilienhauses vorzufinden.

Laut rechtskräftigem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten ist die gegenständliche Aufschließungsfläche im Norden und Osten von „Bauland – Wohngebiet“ sowie im Süden und Westen von „Bauland – Wohngebiet – Aufschließungsgebiet“ umgeben.

Gemäß der funktionalen Gliederung des örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK 2026) stellt die Ortschaft Obitschach einen entwicklungsfähigen Ergänzungsstandort hinsichtlich der dörflichen Mischfunktion dar. Die gegenständliche Aufhebungsfläche liegt außerhalb des verordneten Siedlungsschwerpunktes Obitschach sowie außerhalb der ausgewiesenen Siedlungsgrenze. Laut ÖEK 2026 ist die ggst. Parzelle 558/15, KG 72143 Mieger, mit einem roten Kreis ausgewiesen. Dies bedeutet, dass keine weitere Siedlungsentwicklung aufgrund von Nutzungseinschränkungen oder sonstigen Zielvorgaben möglich ist. Geringfügige Widmungserweiterungen sind jedoch nur für Qualitätsverbesserungen und Bestandsberichtigungen sowie für die Errichtung untergeordneter Nebengebäude oder Nebenfunktionen (z.B. Garage) unter Ausschluss von Wohnnutzungen möglich.

Aufgrund der Ausweisung einer Biotopkartierung, des westlich der gegenständlichen Parzelle angrenzenden Waldes sowie geringer Eintragungen der Hinweiskarte Oberflächenabfluss wurden seitens der Marktgemeinde die Stellungnahmen folgender Fachdienststellen angefordert:

- **Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt-Land, Bereich 8 – Bezirksforstinspektion**
Stellungnahme vom 05.06.2026 – keine Einwände
- **Amt der Kärntner Landesregierung, Abt. 8 – UA Naturschutz**
Stellungnahme vom 25.07.2026 – keine Einwände
- **Amt der Kärntner Landesregierung, Abt. 3 – UA Wasserwirtschaft Klagenfurt**
Stellungnahme vom 26.08.2026 – keine Einwände

Raumordnungsfachlich wird festgehalten, dass die damaligen Gründe für die Festlegung des Aufschließungsgebietes nunmehr entfallen sind. Ebenso weist die Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten mit Stand vom 25.03.2025 einen Baulandüberhang von 9,23 Jahren betreffend „Bauland – Wohngebiet“ auf.

Die Erstellung eines Teilbebauungsplanes ist nicht erforderlich, zumal es sich hierbei um ein geringes Ausmaß der Aufhebungsfläche handelt und diese dem bestehenden Wohnhaus zuordenbar ist. Des Weiteren gelten für die ggst. Parzelle die Bestimmungen des rechtskräftigen allgemeinen textlichen Bebauungsplanes (Ebenthaler Bebauungsplanverordnung 2016, Zl. 031-2/BPl/2016-Ze), welcher mit seinen Bestimmungen hierfür als ausreichend erachtet wird.

Abschließend wird festgehalten, dass die beantragte Aufhebung des Aufschließungsgebietes aufgrund der Geringfügigkeit der Fläche sowie aufgrund des funktionalen Zusammenhanges mit dem bereits bestehenden Baukörper auf der ggst. Parzelle den im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Zielen der örtlichen Raumordnung entspricht. Durch die beantragte Aufhebung entsteht keine potenzielle Erweiterung von nicht widmungsgemäß verwendetem Bauland. Der beantragten Aufhebung des Aufschließungsgebietes kann somit aus raumordnungsfachlicher Sicht positiv zugestimmt werden.

	Unterzeichner	Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten
	Datum/Zeit-UTC	2026-10-05T10:27:10+02:00
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-corporate-07
	Serien-Nr.	1047510042
Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at	
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	