



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 Umwidmungsanregung

VP-Nummer: 1/B3.4/2025

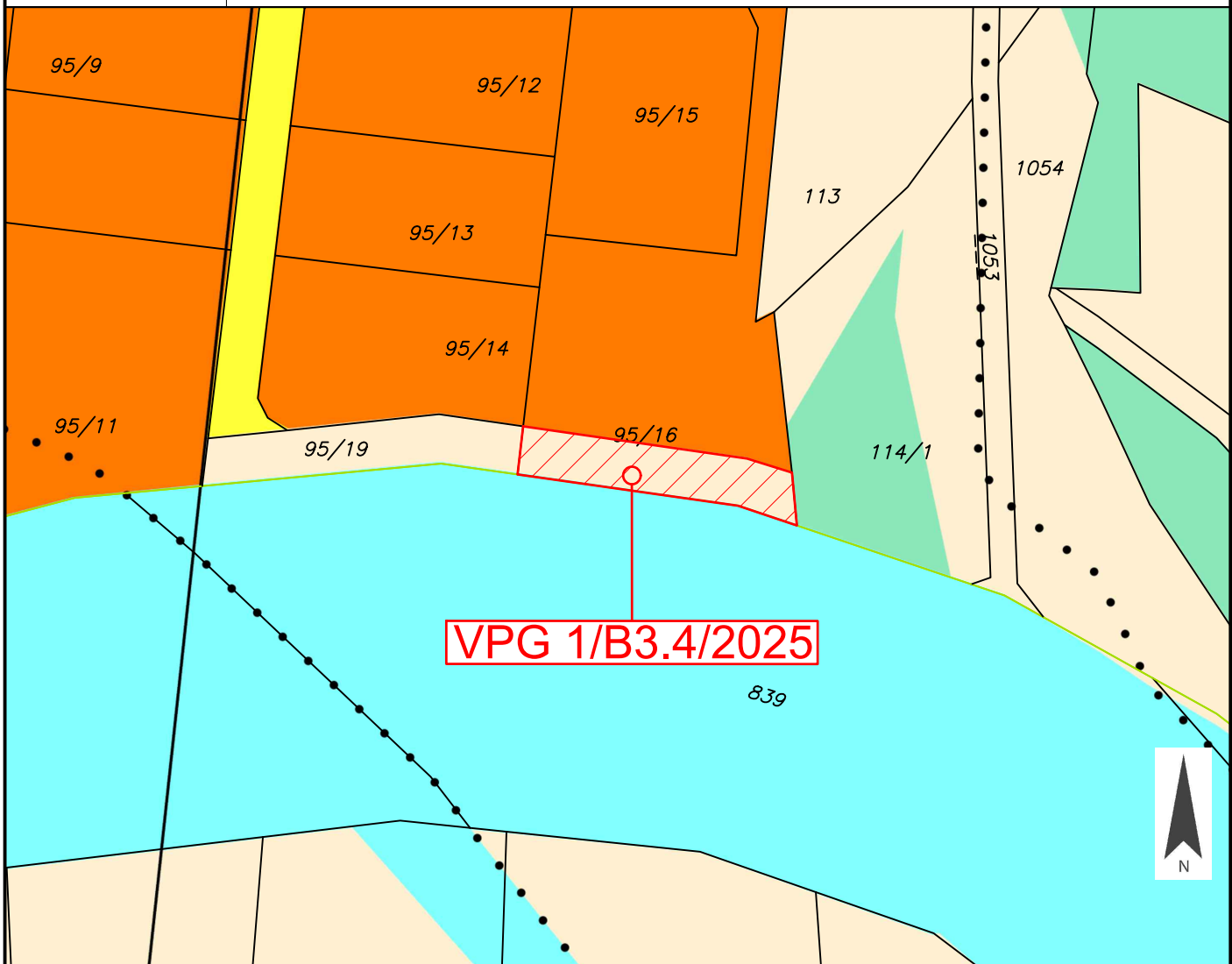
Ergänzende
Informationen:

Grundstück Nr.: Teilfläche: 95/16 (ca. 306 m²)

Katastralgemeinde: Zell bei Ebenthal (72204)

Maßstab: 1:1.000

Stand: 03.02.2025
DKM 10/2024



Widmungsänderung von: Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland

Widmungsänderung in: Bauland - Wohngebiet

Kundmachung: von 19.03.2026 bis 16.04.2026

Flächenausmaß: ca. 306 m²

Gemeinderatsbeschluss in der
Sitzung vom: _____
Zahl: _____



Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten

Miegerer Straße 30, 9065 Ebenthal, Bezirk Klagenfurt-Land

Zahl:
031-2/1/2025-Sc/Th

Sachbearbeiter:
Alexander Schober-Graf MSc. MA.
Corinna Thonhauser

Datum:
13.03.2026

Erläuterungsbericht

zur Änderung des Flächenwidmungsplans:

1/B3.4/2025 Umwidmung einer Teilfläche der Parz. 95/16, KG 72204 Zell bei Ebenthal, im Ausmaß von ca. 306 m² von derzeit „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland – Wohngebiet“.

Rechtsgrundlage:

§§ 15, 18 und 34 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 – K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021 idgF.

Widmungsanregung:

Mit Schreiben vom 12.12.2024 hat der Grundeigentümer angeregt, eine Teilfläche der oa. Parzelle im Ausmaß von ca. 306 m² von „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland – Wohngebiet“ umzuwidmen. Angestrebt wird die Errichtung einer Gartenhütte.

Sachverhalt zur verfahrensgegenständlichen Umwidmungsanregung:

Widmungswerber(in):	Bernhard Kuban
Grundstücke:	Tfl. der Parz. 95/16, KG 72204 Zell bei Ebenthal
Lage im Gemeindegebiet:	mittleres Gemeindegebiet
Lage im örtlichen Verband:	südlich der Ortschaft Zetterei
derzeitige Flächenwidmung:	Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
Bebauungsplan:	Textlicher Bebauungsplan der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten, Zahl: 031-2/BPI/VO/2016-Ze
beabsichtigtes Vorhaben:	Errichtung einer Gartenhütte
Bebauungsverpflichtung:	-x-
Erschließung:	öffentliche Verbindungsstraße „Nestroygasse“
Wasserversorgung:	-x-
Abwasserentsorgung:	-x-
Gefahrenzone:	Gefahrenzonenplan Glan Revision (Stand 2020): außerhalb HQ 100 und HQ 300

sonstige Eintragungen laut KAGIS:

Nahbereich der roten und gelben Hochwassergefahrenzone der Glan

Örtliches Entwicklungskonzept:**Bauflächenbilanz (Angaben in ha):**

Stand vom 15.11.2022

Widmungs-kategorie	gewidmete Fläche	bebaute Fläche	Aufschl.-Gebiet	unbebautes Bauland
Wohngebiet	209,8 ha	167,1 ha	14,0 ha	28,7 ha
Dorfgebiet	163,5 ha	129,9 ha	7,8 ha	25,8 ha
Geschäftsgebiet	9,3 ha	7,9 ha	0,8 ha	0,6 ha
Kurgebiet	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha
Gemischtes Baugebiet	1,4 ha	1,4 ha	0,0 ha	0,0 ha
Gewerbegebiet	6,3 ha	4,8 ha	0,0 ha	1,5 ha
Industriegebiet	18,7 ha	17,6 ha	0,0 ha	1,1 ha
Sondergebiete	3,6 ha	3,2 ha	0,0 ha	0,4 ha
Sonderwidmung FZW	5,3 ha	4,7 ha	0,0 ha	0,6 ha
Vorbehaltsflächen	2,4 ha	2,4 ha	0,0 ha	0,0 ha
Gesamt	420,2 ha	338,9 ha	22,6 ha	58,7 ha

Bauland-bedarf	10 Jahresbaulandüberhang	
	absolut	in Jahren
30,1 ha	-1,4 ha	9,53
26,0 ha	-0,2 ha	9,92
2,0 ha	-1,4 ha	3,00
0,0 ha	0,0 ha	kein Bedarf
0,0 ha	0,0 ha	kein Bedarf
8,2 ha	-6,7 ha	1,83
0,0 ha	1,1 ha	kein Bedarf
0,0 ha	0,4 ha	kein Bedarf
0,0 ha	0,6 ha	kein Bedarf
0,0 ha	0,0 ha	kein Bedarf
66,3 ha	-7,6 ha	8,85

Auszug aus dem Vorprüfungsergebnis der Abt. 15 UA Fachliche Raumordnung vom 30.07.2025:

Das ggst. Vorhaben bedeutet die Widmung als Bauland-Wohngebiet für die Errichtung einer Gartenhütte im Nahbereich der Glan. Im Norden schließt das zugehörige Wohnobjekt an. Gemäß ÖEK liegt die Widmungsfläche im Bereich einer Siedlungsgrenze. Als textliche Zielsetzung wird eine Siedlungsabrundung und Arrondierung für die Ortschaft Zetterei definiert. Aufgrund des Verkaufs der ggst. Umwidmungsfläche seitens der Marktgemeinde an den Umwidmungswerber sowie der damit verbundenen Veränderung beim öffentlichen Gut, besteht ein öffentliches Interesse an dieser Umwidmungsanregung.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht steht dem Vorhaben in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem nördlichen gelegenen Wohnobjekt und führt zu einer Arrondierung und Siedlungsabrundung im Süden der Ortschaft Zetterei, welche grundsätzlich mit den Zielsetzungen des ÖEKs sowie mit den Zielen und Grundsätzen des K-ROG 2021 vereinbar wäre.

Aufgrund der örtlichen Lage besteht ein Abklärungserfordernis mit der Abteilung 12 – Wasserwirtschaft betreffend die Gefahrenzone sowie mit der Bezirksforstinspektion betreffend den angrenzenden Wald/Baumbestand.

Stellungnahme(n) der Fachabteilung(en):

- Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt-Land, Bereich 8 – Bezirksforstinspektion – positiv vom 26.08.2025 (eingelangt am 28.08.2025)
- Amt der Kärntner Landesregierung, Abt. 12 – Wasserwirtschaft, UA Klagenfurt – positiv vom 22.01.2026 (eingelangt am 23.01.2026) mit der Empfehlung um Einholung einer Stellungnahme der Abt. 8 – UA Geologie und Gewässermonitoring
- Amt der Kärntner Landesregierung, Abt. 8 – UA Geologie und Gewässermonitoring – positiv vom 10.03.2026 (eingelangt am 11.03.2026)

Innerhalb der Kundmachungsfrist eingelangte Stellungnahmen werden nach Ablauf der Kundmachungsfrist erfasst.