

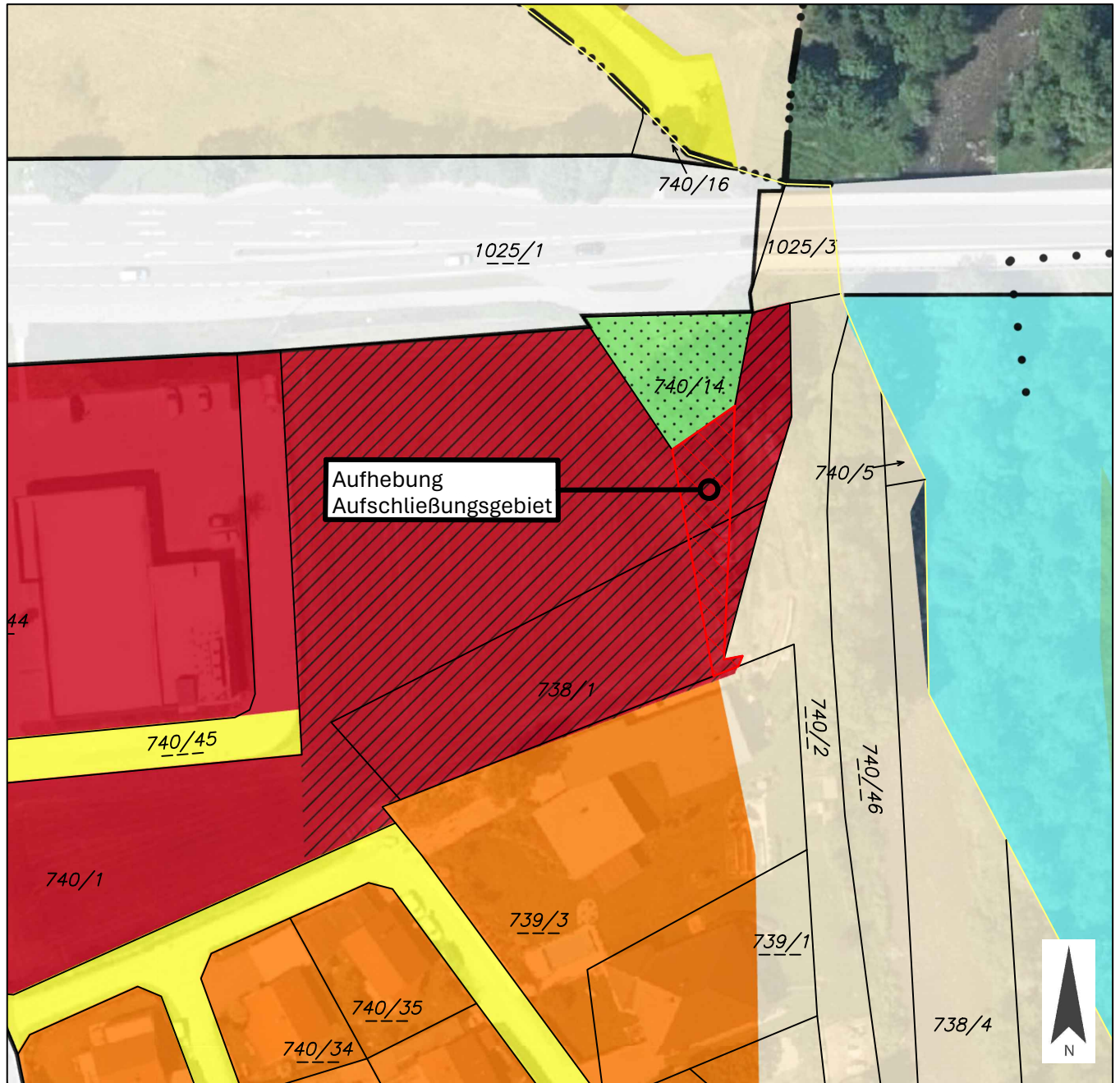


**Marktgemeinde  
Ebenthal in Kärnten**

Z:\Raumplanung\Ebenthal im Kärnten\Einzelländerungen\2025\Aufhebung A-Gebiet (Luttenberger)\2025 - AUGB Luttenberger.dwg, 09.02.2026 16:00:40

**LAGEPLAN ZUR AUFHEBUNG DES AUFSCHLIEßUNGSGEBIETES**

GRUNDSTÜCK-NR.	738/1 (ca. 105 m <sup>2</sup> ), 740/1 (ca. 141 m <sup>2</sup> ), künftig: 739/3 (ca. 246 m <sup>2</sup> )
KATASTRALGEMEINDE	Zell bei Ebenthal (72204)
FLÄCHENWIDMUNG	Bauland-Geschäftsgebiet
FLÄCHENAUSMAß:	ca. 246 m <sup>2</sup>



PLANER: **LWK ZIVILTECHNIKER**

**Lagler, Wurzer & Knappinger  
Ziviltechniker GmbH**

Telefon +43 4242 23323  
office@l-w-k.at



**zt:** staatlich befugte und beeidete  
Ziviltechniker  
Steiermark und Kärnten

MAßSTAB	1:1.000	PAPIERFORMAT	DIN A4
STAND VOM	03.02.2026	DKM	04/2025
Kundmachung	06.03.2026 bis 03.04.2026		
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom	29.04.2026		
	Zahl: 004-1/1/2026-Ze:Ma		



## Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten

Miegerer Straße 30, 9065 Ebenthal, Bezirk Klagenfurt-Land

Zahl:  
031-7/50/2026-Th

Sachbearbeiter:  
Corinna Thonhauser

Datum:  
25.02.2026

### Erläuterungsbericht

zur Aufhebung einer Teilfläche des Aufschließungsgebietes laut der Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vom 29. April 2026, Zahl: 031-7/50/2026-Sc/Th

Freigabe des Aufschließungsgebietes:

**Teilfläche der Parz. 739/3, KG 72204 Zell bei Ebenthal, im Ausmaß von ca. 246 m<sup>2</sup>**

#### Rechtsgrundlage:

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

#### Sachverhalt zur verfahrensgegenständlichen Aufhebung des Aufschließungsgebietes:

Eigentümer/in:	Anna Luttenberger
Grundstück(e):	Tfl. Parz. 739/3 (vormals Tfl. Parz. 738/1 und 740/1), KG 72204 Zell bei Ebenthal
Lage im örtlichen Verband:	nordöstliche Randlage der Ortschaft Niederdorf
Bebauung:	-x-
Flächenwidmung:	Bauland - Geschäftsgebiet - Aufschließungsgebiet
Bebauungsplan:	Ebenthaler Bebauungsplanverordnung 2016, Zl. 031-2/BPl/VO/2016-Ze
beabsichtigtes Vorhaben:	beabsichtigte Gartennutzung in Verbindung mit dem bestehenden Wohnhaus der ggst. Parz.
Anschluss an bestehende Bebauung:	ist gegeben (angrenzende Wohnhäuser)
Bebauungsverpflichtung:	-x-
Erschließung:	öffentliche Verbindungsstraße, Wegparz. 740/43, KG 72204 Zell bei Ebenthal
Wasserversorgung:	im Versorgungsbereich der WVA Ebenthal
Abwasserentsorgung:	im Entsorgungsbereich der ABA Ebenthal

Gefahrenzone:	teilweise gelbe Gefahrenzone der Gurk, Gefahrenzonenplan Gurk, kommissioniert 2018
Sonstige Eintragungen laut KAGIS:	-x-

### Örtliches Entwicklungskonzept:



### Gründe für die Festlegung als Aufschließungsgebiet:

Erstmals als Aufschließungsgebiet festgelegt am 26.06.1997, Zahl: 031-7/1/1997-Wi./Ma., in der Fassung der Verordnung vom 23.09.1999, Zahl: 031-7/6/1999-Wi, zuletzt geändert mit der Verordnung vom 06.03.2025, Zahl: 031-7/49/2025-Sc/Th.

*Gründe für die damalige Festlegung als Aufschließungsgebiet:*

- Bauflächenbilanz – Ausmaß des unbebauten Baulandes übersteigt abschätzbaren Bedarf.

*Definierte Voraussetzungen für die Aufhebung des Aufschließungsgebietes:*

- Nach Teilbebauungsplanerstellung bei konkretem Bedarf sowie Wahrung der Einsehbarkeit des Kriegerdenkmals.

### Kundmachung:

Öffentliche Bekanntmachung an der Amtstafel, unter der Internetadresse der Gemeinde und im elektronischen Amtsblatt im Zeitraum vom **06.03.2026** bis **03.04.2026**

### Innerhalb der Kundmachungsfrist eingelangte Stellungnahmen:

26.02.2026 Wildbach- und Lawinenverbauung, GBL Kärnten Süd

02.03.2026 Austrian Power Grid AG  
 10.03.2026 Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt-Land, Bereich 8 – Bezirksforstinspektion  
 10.03.2026 ÖBB Immobilienmanagement GmbH

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

Mit Schreiben vom 12.03.2025 beantragte die Grundstückseigentümerin die teilweise Aufhebung des festgelegten Aufschließungsgebietes auf der Parz. 739/3, (vormals Parz. 738/1, 740/1), alle KG 72204 Zell bei Ebenthal im Gesamtausmaß von ca. 246 m<sup>2</sup>. Beabsichtigt ist die Errichtung einer Gartenhütte im Zusammenhang mit dem bestehenden Wohnhaus auf der Parz. 739/3, KG 72204 Zell bei Ebenthal.

Das ggst. Aufschließungsgebiet befindet sich im nördlichen Gemeindegebiet, in östlicher Randlage der Ortschaft Niederdorf. Beabsichtigt ist die Aufhebung einer Teilfläche des festgelegten Aufschließungsgebietes auf der Parz. 739/3 (vormals Tfl. der Parz. 738/1 und 740/1), KG 72204 Zell bei Ebenthal.

Laut rechtskräftigem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde weist die ggst. Aufschließungsfläche im südwestlichen Bereich die Flächenwidmungskategorie „*Bauland – Wohngebiet*“ sowie im nördlichen Bereich die Flächenwidmungskategorie „*Bauland – Geschäftsgebiet – Aufschließungsgebiet*“ auf und liegt innerhalb der im ÖEK 2019 ausgewiesenen Siedlungsgrenzen.

Im westlichen und östlichen Bereich grenzt das ggst. Aufschließungsgebiet an „*Bauland – Geschäftsgebiet - Aufschließungsgebiet*“, im Norden an „*Grünland – Schutzstreifen als Immissionsschutz*“ und im Süden an „*Bauland – Wohngebiet*“ an.

Gemäß funktionaler Gliederung des ÖEKs 2019 stellt Niederdorf eine Ortschaft mit Entwicklungspotential für Wohnfunktion dar. Die ggst. Aufschließungsfläche befindet sich innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsgrenze. Im östlichen Nahbereich der ggst. Teilfläche bildet die Gurk (Fluss) die naturräumlich Siedlungsgrenze. Gemäß den textlichen Erläuterungen der örtlichen Siedlungsbilder werden der Ortschaft Niederdorf folgende Hauptzielsetzungen eingeräumt:

- Räumliche Verdichtung der Bebauung,
- Geordnete, erweiterbare Bauentwicklung sowie
- Siedlungsabrundung und Arrondierung.

Aufgrund der Nähe der ggst. Aufhebungsfläche zur Gurk und somit auch zu deren Hochwasserabflussbereichen (HQ 100 und HQ 300) wurde seitens der Marktgemeinde eine Stellungnahme des Amtes der Kärntner Landesregierung, Abt. 12 – Wasserwirtschaft, UA Wasserwirtschaft Klagenfurt angefordert.

Die fachliche Stellungnahme der betroffenen Fachdienststelle langte am 22.01.2026 bei der Marktgemeinde ein. In dieser wird festgehalten, dass eine Reduktion der aufzuhebenden Aufschließungsfläche von ursprünglich ca. 554 m<sup>2</sup> auf ca. 246 m<sup>2</sup> empfohlen wird, um die Hochwasserabflussbereiche der Gurk (HQ 100 und HQ 300) zu meiden. Diese sind lt. Stellungnahme von einer zukünftigen Bebauung freizuhalten. Der östliche Bereich (Böschungsbereich im Hochwasserabflussbereich der Gurk) des angrenzenden Aufschließungsgebietes wird über Anregung der Grundstückseigentümerin in „*Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland*“ rückgewidmet. Die Reduktion wurde seitens der Grundeigentümerin zustimmend zur Kenntnis genommen.

Seitens des ho. Amtes wird festgehalten, dass der damalige Grund für die Festlegung des Aufschließungsgebietes in Bezug auf die Bauflächenbilanz (Ausmaß des unbebauten Baulandes übersteigt abschätzbaren Bedarf) aufgrund der positiven Bauflächenbilanz der Marktgemeinde mit

Stand vom 15.11.2022, welche einen Baulandüberhang von 9,53 Jahren betreffend Geschäftsgebiet aufweist, entfällt. Eine Teilbebauungsplanerstellung ist nicht erforderlich, zumal es sich um eine geringe Teilfläche des ggst. Aufschließungsgebietes handelt für welche der allgemein gültige textliche Bebauungsplan, Ebenthaler Bebauungsplanverordnung 2016, Zahl: 031-2/BPl/2016-Ze, maßgebend ist. Die Einsehbarkeit des Kriegerdenkmales wird aufgrund der geringen Aufhebung des Aufschließungsgebietes nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der geringfügigen Erweiterung als Garten genutzte Fläche der bereits widmungsgemäß bebauten Parz. 739/3, KG 72204 Zell bei Ebenthal, in Verbindung mit der durch die Grundstückseigentümerin angeregten Rückwidmung entspricht die ggst. Aufhebung den im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Zielen der örtlichen Raumplanung und bewirkt durch dessen Aufhebung keine potenzielle Erweiterung von nicht widmungsgemäß verwendetem Bauland.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht des ho. Amtes wird abschließend festgehalten, dass die rechtlichen und fachlichen Voraussetzungen für die Freigabe des Aufschließungsgebietes vorliegen. Die beabsichtigte teilweise Aufhebung des Aufschließungsgebietes entspricht den wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Erfordernissen der Marktgemeinde. Die Empfehlung an den Gemeinderat die beantragte Fläche in der KG 72204 Zell bei Ebenthal teilweise als Aufschließungsgebiet aufzuheben, steht demnach nichts entgegen.