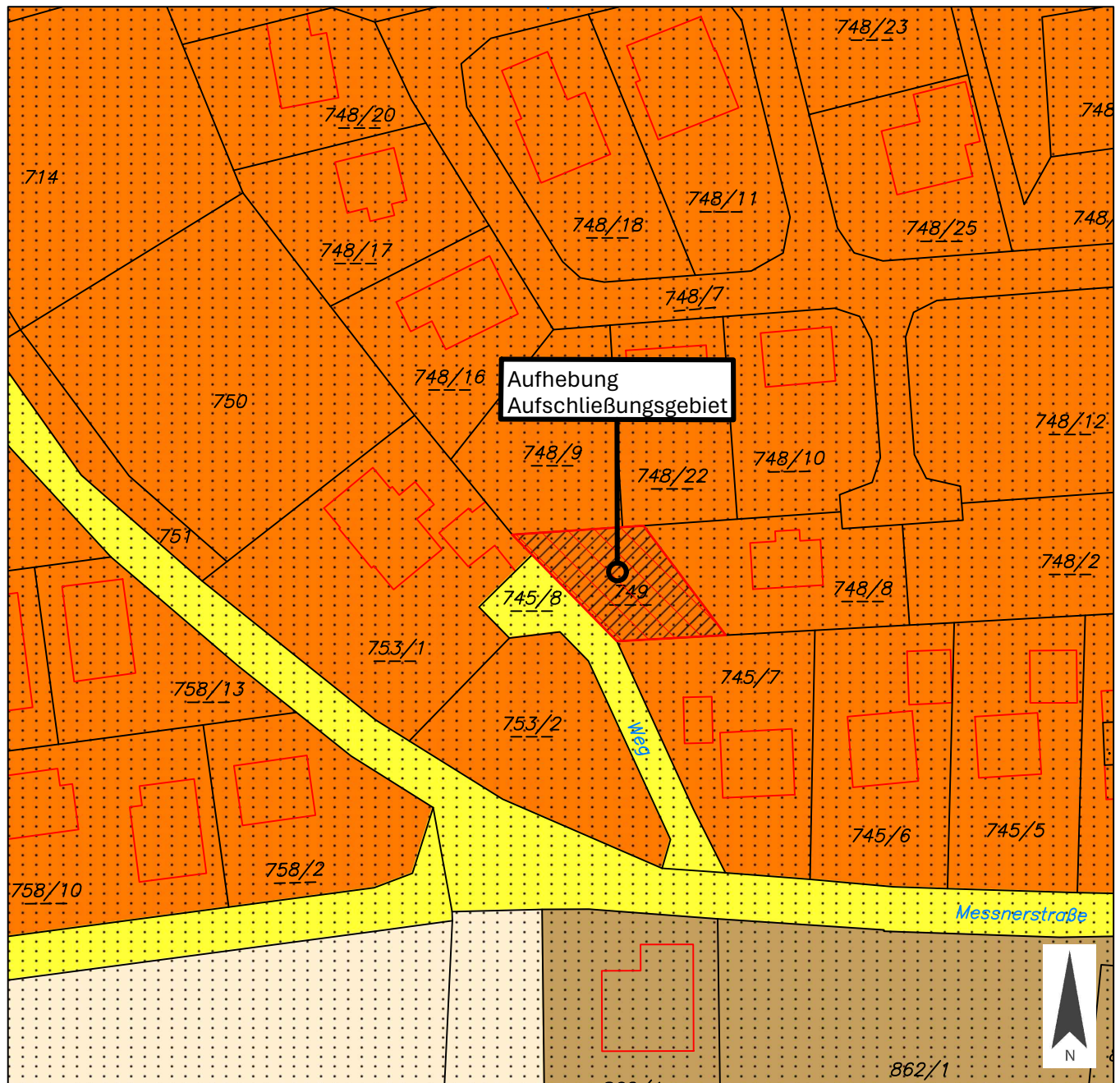




Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten

LAGEPLAN ZUR AUFHEBUNG DES AUFSCHLIEßUNGSGEBIETES

GRUNDSTÜCK-NR.	Teilfläche: 753/1 (355 m ²), ehemals: 749 (355 m ²)
KATASTRALGEMEINDE	Zell bei Ebenthal (72204)
FLÄCHENWIDMUNG	Bauland-Wohngebiet
FLÄCHENAUSSAß:	355 m ²

PLANER: **LWK** ZIVILTECHNIKER

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



zt: Mitglied der Kammer der
Ziviltechniker:innen
Steiermark und Kärnten

MAßSTAB	1:1.000	PAPIERFORMAT	DIN A4
STAND VOM	17.06.2026	DKM	10/2025
Kundmachung 13.07.2026 bis 10.08.2026			
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung 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 Steinbachner/2026-Sc

Sachbearbeiter:

Alexander Schober-Graf MSc. MA.

Datum:

09.07.2026

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes:

Teilfläche der Parzelle 753/1, KG 72204 Zell bei Ebenthal, im Ausmaß von 355 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:	Steinbachner Peter und Barbara
Grundstück (e):	Teilfläche der Parz. 753/1
Lage im örtlichen Verband:	Ortschaft Niederdorf
Bebauung:	-X-
Flächenwidmung:	Bauland – Wohngebiet – Aufschließungsgebiet
Bebauungsplan:	Ebenthaler Bebauungsplanverordnung 2016, Zl. 031-2/BPl/VO/2016-Ze
beabsichtigtes Vorhaben:	Gartennutzung in Verbindung mit dem bestehenden Wohnhaus
Anschluss an bestehende Bebauung:	ist gegeben (innerörtlich)
Bebauungsverpflichtung:	-X-
Erschließung:	über öffentliche Verbindungsstraße Parz. 745/8, KG 72204 Zell bei Ebenthal („Gredlerweg“)
Wasserversorgung:	im Versorgungsbereich der WVA Ebenthal
Abwasserentsorgung:	im Entsorgungsbereich der ABA Ebenthal
Gefahrenzone:	-X-
Sonstige Eintragungen laut KAGIS:	-X-

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 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 29.04.2026, Zahl: 031-7/50/2026-Sc/Th.

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

Definierte Voraussetzungen für die Aufhebung des Aufschließungsgebietes:

- Nach Teilbebauungsplanerstellung bei konkretem Bedarf.
- Einbeziehung der anschließenden Baulandpotentiale empfohlen.

Kundmachung:

Öffentliche Bekanntmachung im Zeitraum vom **13.07.2026** bis **10.08.2026**

Innerhalb der Kundmachungsfrist eingelangte Stellungnahmen:

17.07.2026	Bezirkshauptmannschaft Klagenfur-Land, Bereich 8 – Bezirksforstinspektion
20.07.2026	ÖBB Immobilienmanagement GmbH
05.08.2026	Austrian Power Grid AG
19.08.2026	Wildbach- und Lawinenverbauung, GBL Kärnten Süd

Stellungnahme des Amtes zur Freigabe des Aufschließungsgebietes:

Mit Eingabe vom 11.06.2026 beantragten die Grundeigentümer der Parzelle 753/1, KG 72204 Zell bei Ebenthal, die Aufhebung des festgelegten Aufschließungsgebietes auf einer Teilfläche der gegenständlichen Parzelle im Gesamtausmaß von ca. 355 m². Beabsichtigt ist eine verbesserte Nutzbarkeit der betroffenen Fläche für Gartenzwecke (zugehörig zum bestehenden Wohnhaus) sowie die Errichtung einer Zaunanlage.

Das gegenständliche Aufschließungsgebiet befindet sich im nördlichen Gemeindegebiet im Zentralbereich der Ortschaft Niederdorf. Die Siedlungsstruktur der Ortschaft Niederdorf besteht aus einem ländlich strukturierten, alten Dorfkern mit landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie sonstigen Wohngebäuden und den aus neuerer Bauperiode stammenden Siedlungserweiterungsgebieten im Süden, Norden und Nordwesten. Hier ist vornehmlich die Bebauungsform des Einfamilienhauses vorzufinden.

Laut rechtskräftigem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten ist die gegenständliche Aufschließungsfläche allseits von „Bauland – Wohngebiet“ umgeben, auf welchem überwiegend die Einfamilienhausbebauung dominiert.

Gemäß der funktionalen Gliederung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK 2026) stellt die Ortschaft Niederdorf einen Vorrangstandort hinsichtlich der Wohnfunktion dar. Die gegenständliche Aufhebungsfläche liegt im verordneten Siedlungsschwerpunkt Niederdorf sowie innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsgrenze.

Aufgrund der Ausweisung einer Überflutungsfläche der Gurk (HQ 300) im KAGIS wurde seitens der Marktgemeinde eine Stellungnahme des Amtes der Kärntner Landesregierung, Abt. 12 – Wasserwirtschaft, UA Klagenfurt, angefordert. Die Fachdienststelle teilte mit E-Mail vom 22.06.2026 (eingelangt am selben Tag) mit, dass gegen die beantragte Aufhebung des Aufschließungsgebietes keine Einwände bestehen.

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 – welche für Gartenzwecke, die Errichtung einer Zaunanlage sowie zur besseren Nutzbarkeit der gegenständlichen Parzelle benötigt wird – 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	2026-10-05T10:39:16+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.	