



**Marktgemeinde
Ebenthal in Kärnten**

LAGEPLAN ZUR AUFHEBUNG DES AUFSCHLIEßUNGSGEBIETES

GRUNDSTÜCK-NR.	Teilfläche: 379/1 (ca. 1.500 m ²), künftig: 379/3 (ca. 1.500 m ²)
KATASTRALGEMEINDE	Gradnitz (72112)
FLÄCHENWIDMUNG	Bauland-Wohngebiet
FLÄCHENMAß:	ca. 1.500 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	11.08.2026	DKM	04/2026
Kundmachung	von: 07.09.2026 bis: 05.10.2026		
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 Tscharre/2026-Sc/Th

Sachbearbeiter:
Corinna Thonhauser

Datum:
03.09.2026

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes:

Teilfläche der Parz. 379/1, künftig Parz. 379/3, KG 72112 Gradnitz, im Ausmaß von ca. 1.500 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:	Rudolf Tscharre
Grundstück (e):	Teilfläche der Parz. 379/1, künftig Parz. 379/3, KG 72112 Gradnitz
Lage im örtlichen Verband:	nordöstlich der Ortschaft Pfaffendorf
Bebauung:	-X-
Flächenwidmung:	Bauland – Wohngebiet – Aufschließungsgebiet
Bebauungsplan:	Ebenthaler Bebauungsplanverordnung 2016, Zl. 031-2/BPl/VO/2016-Ze
beabsichtigtes Vorhaben:	Errichtung eines Wohnhauses
Anschluss an bestehende Bebauung:	ist gegeben (innerörtlich) innerhalb des Siedlungsverbandes
Bebauungsverpflichtung:	ist abzuschließen
Erschließung:	über öffentliche Verbindungsstraße Parz. 980/1, KG 72112 Gradnitz („Lindenstraße“)
Wasserversorgung:	im Versorgungsbereich der WVA Ebenthal
Abwasserentsorgung:	im Entsorgungsbereich der ABA Ebenthal
Gefahrenzone:	-X-
Sonstige Eintragungen laut KAGIS:	Eintragungen in der Hinweiskarte Oberflächenabfluss

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.

Definierte Voraussetzungen für die Aufhebung des Aufschließungsgebietes:

- Bei konkretem Bedarf.
- Teilbebauungsplanerstellung lt. textlichem Bebauungsplan der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten erforderlich.
- Einbindung in die Gesamtkonzeption für die Baulandpotentiale zwischen Flurweg und Lindenstraße.

Kundmachung:

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

Innerhalb der Kundmachungsfrist eingelangte Stellungnahmen:

04.09.2026	TAG GmbH
10.09.2026	Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt-Land, Bereich 8 – Bezirksforstinspektion
17.09.2026	Wildbach- und Lawinverbauung, GBL Kärnten Süd
01.10.2026	ÖBB Immobilienmanagement GmbH

Stellungnahme des Amtes zur Freigabe des Aufschließungsgebietes:

Mit Eingabe vom 10.08.2026 beantragte der Grundeigentümer der Parzelle 379/1, KG 72112 Gradnitz, die Aufhebung des festgelegten Aufschließungsgebietes für eine Teilfläche der gegenständlichen Parzelle (künftig Parzelle 379/3, KG 72112 Gradnitz) im Ausmaß von ca. 1.500 m². Beabsichtigt ist die Errichtung eines Wohnhauses. Der Eingabe vom 10.08.2026 wurde ein Parzellierungskonzept beigelegt.

Das gegenständliche Aufschließungsgebiet befindet sich im mittleren Gemeindegebiet nordöstlich der Ortschaft Pfaffendorf. Die Siedlungsstruktur von Pfaffendorf ist landwirtschaftlich geprägt. Davon ausgehend haben sich flächenintensive Wohnsiedlungsgebiete herausgebildet, welche sich durch eine monostrukturierte Einfamilienhausbebauung zeigen.

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

Gemäß funktionaler Gliederung des örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK 2026) stellt die Ortschaft Pfaffendorf eine Ortschaft mit Entwicklungsfähigkeit hinsichtlich der dörflichen Mischfunktion dar. Die gegenständliche Aufhebungsfläche liegt im verordneten Siedlungsschwerpunkt sowie innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsgrenze.

Im nördlichen Bereich der neu entstehende Parzelle 379/3, KG 72112 Gradnitz, quert ein Servitutstreifen (Schutzstreifen) der TAG-Erdgasleitungen die Parzelle 379/1, KG 72112 Gradnitz, von Ost nach West. Aufgrund des nahegelegenen Verlaufes der Erdgasleitungen, wurde seitens der Marktgemeinde eine Stellungnahme der TAG GmbH angefordert. Diese teilte per E-Mail vom 13.08.2026 (eingelangt am selben Tag) mit, dass gegen das geplante Vorhaben keine Einwände bestehen.

Aufgrund der laut KAGIS ausgewiesenen Eintragungen in der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss“ wurde seitens der Marktgemeinde eine Stellungnahme des Amtes der Kärntner Landesregierung, Abt. 3 – UA Wasserwirtschaft Klagenfurt, angefordert. Die Fachdienststelle teilte per E-Mail vom 31.08.2026 (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 laut Parzellierungskonzept vom 08.01.2026 für die widmungsgemäße Bebauung mit einem Wohnhaus verwendet wird. Des Weiteren gelten für die neu entstehende 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 eine strukturierte innerörtliche Siedlungsentwicklung darstellt. Aufgrund der geplanten Wohnhausbebauung entspricht die gegenständliche Aufhebung des Aufschließungsgebiets den im ÖEK 2026 festgelegten Zielen der örtlichen Raumordnung. Zur Sicherstellung der widmungsgemäßen Verwendung der neu entstehenden Baulandparzelle, wird im Rahmen eines Raumordnungsvertrages eine Bebauungsverpflichtung mit Besicherung vertraglich fixiert. Der Empfehlung an den Gemeinderat die beantragte Teilfläche in der KG 72112 Gradnitz als Aufschließungsgebiet aufzuheben, steht demnach nichts entgegen.

	Unterzeichner	Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten
	Datum/Zeit-UTC	2026-10-06T12:51:42+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.	