



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 Aufhebung des gesamten Aufschließungsgebietes

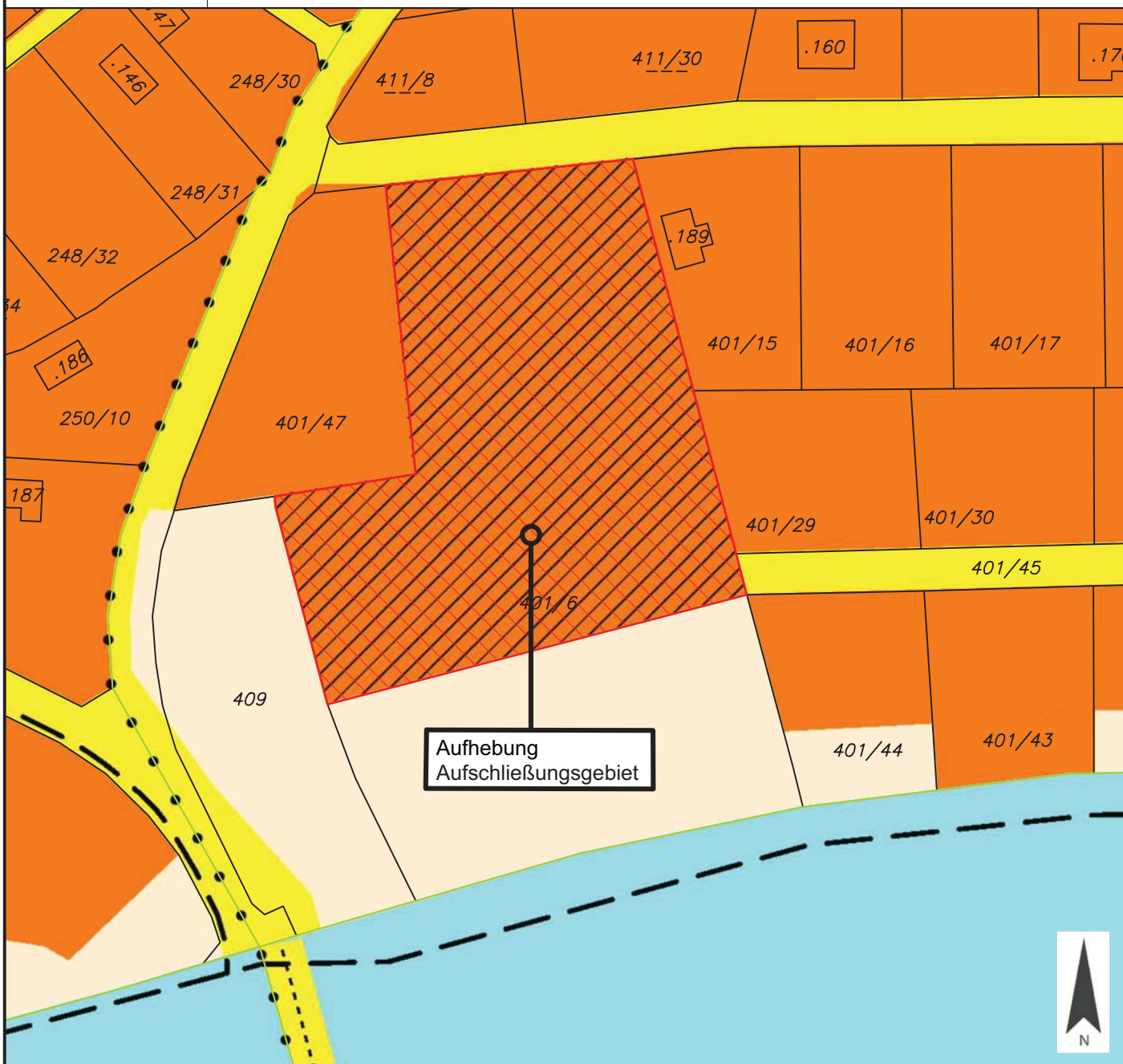
Ergänzende Informationen:

Grundstück Nr.: Teilfläche: 401/6 (ca. 4.358 m²)

Katastralgemeinde: Zell bei Ebenthal (72204)

Maßstab: 1:1000

Stand: 16.11.2022



Flächenwidmung: Bauland - Wohngebiet

Flächenausmaß: ca. 4.358 m²

~~Amt der Kärntner Landesregierung~~



Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten

Miegerer Straße 30, 9065 Ebenthal, Bezirk Klagenfurt-Land

Zahl:
031-7/K5/2023-Sc

Sachbearbeiter:
Alexander Schober-Graf BSc. MSc.

Datum:
17.07.2023

Erläuterungsbericht

zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes laut der Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vom xx.xx.2023, Zahl: 031-7/xx/2023-Sc

Freigabe des Aufschließungsgebietes:

Teilfläche der Parz. 401/6, KG 72204 Zell bei Ebenthal, im Ausmaß von ca. 4.358 m²

Rechtsgrundlagen:

Gemäß § 25 Abs. 4 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021 hat der Gemeinderat die Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet (Aufschließungszone) aufzuheben, wenn

1. die Aufhebung den im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Zielen der örtlichen Raumplanung nicht widerspricht,
2. das Aufschließungsgebiet (die Aufschließungszone) im Anschluss an eine bestehende Bebauung gelegen ist und
3. die Gründe für die Festlegung weggefallen sind.

Weisen als Aufschließungsgebiete (Aufschließungszone) festgelegte Grundflächen sämtliche Voraussetzungen für die Bebauung auf und verpflichten sich die Eigentümer solcher Grundflächen mit Wirkung auch für ihre Rechtsnachfolger in einer privatwirtschaftlichen Vereinbarung mit der Gemeinde, für eine widmungsgemäße Bebauung der Grundflächen innerhalb von fünf Jahren nach der Freigabe zu sorgen, so hat der Gemeinderat die Festlegung als Aufschließungsgebiet (Aufschließungszone) ohne Bedachtnahme auf die vorhandenen und verfügbaren Baulandreserven in der Gemeinde aufzuheben. Als widmungsgemäß bebaut ist eine Grundfläche dann anzusehen, wenn die widmungsgemäße Ausführung des Bauvorhabens vollendet worden ist (§ 25 Abs. 5 K-ROG 2021).

Sachverhalt zum verfahrensgegenständlichen Grundstück:

Eigentümer/in:	Sibitz Alfred
Grundstück(e):	Teilfläche der Parz. 401/6, KG 72204 Zell bei Ebenthal
Lage im örtlichen Verband:	südlicher Bereich der Ortschaft Rain
Bebauung:	-x-
Flächenwidmung:	Bauland - Wohngebiet - Aufschließungsgebiet
Bebauungsplan:	Ebenthaler Bebauungsplanverordnung 2016
beabsichtigtes Vorhaben:	Erschließung des gesamten Grundstückes 401/6, KG 72204 Zell bei Ebenthal, gemäß Parzellierungs- und Bebauungskonzept und Widmungserweiterung auf der südlichen Teilfläche der Parz. 401/6 und der Parz. 409, KG 72204 Zell bei Ebenthal gemäß Umwidmungsanregung 1ab/B3.3/2023
Anschluss an bestehende Bebauung:	ist gegeben (innerörtliche Verdichtung)
Bebauungsverpflichtung:	ist abzuschließen
Erschließung:	durch die öffentlichen Wegparzellen 401/5, 411/34 und 1005/6, KG 72204 Zell bei Ebenthal; geplant ist die Verlängerung der öff. Wegparz. 401/5, KG 72204 Zell bei Ebenthal von Ost nach West
Wasserversorgung:	im Versorgungsbereich der WVA Ebenthal
Abwasserentsorgung:	im Entsorgungsbereich der ABA Ebenthal
Gefahrenzone:	gelbe Gefahrenzone
Sonstige Eintragungen laut KAGIS:	Eintragungen Oberflächenabfluss (Gefährdungskategorie mäßig/hoch)

Örtliches Entwicklungskonzept:

Gründe für die Festlegung als Aufschließungsgebiet:

Erstmals als Aufschließungsgebiet festgelegt am 23.09.1999, Zahl: 031-7/6/1999-Wi, zuletzt geändert mit der Verordnung vom 05.07.2023, Zahl: 031-7/44/2023-Sc.

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.
- Bauungskonzept zur Sicherstellung einer geordneten Erschließung und Abfolge der Bebauung empfohlen.
- Einbindung des Südteils der Parzelle und des Nachbargrundstückes in die Gesamtkonzeption.

Kundmachung:

Öffentliche Bekanntmachung im elektronischen Amtsblatt und auf der elektronischen Amtstafel im Zeitraum vom 17.07.2023 bis 14.08.2023

Innerhalb der Kundmachungsfrist eingelangte Stellungnahmen:

- werden nach Ablauf der Kundmachungsfrist erfasst

Stellungnahme des Amtes für die Freigabe des Aufschließungsgebietes:

Das Aufschließungsgebiet befindet sich im mittleren Gemeindegebiet im südlichen Bereich der Ortschaft Rain. In der Natur handelt es sich um eine ebene Fläche, welche von Nord nach Süd mit einem Niveauunterschied von ca. 416,9 müA auf 415,5 müA abfällt. Die Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

Laut ÖEK 2019 liegt die oa. Fläche innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen und weist zurzeit im nördlichen Bereich die Flächenwidmungskategorie Bauland-Wohngebiet-Aufschließungsgebiet auf. Die südliche Teilfläche der Parz. 401/6, sowie die angrenzende Parz. 409 sind zurzeit als Grünland- Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche -Ödland gewidmet. Eine Umwidmungsanregung für die südliche Teilfläche der Parz. 401/6 und die Parz. 409, KG 72204 Zell bei Ebenthal, liegt am ho. Amt unter der Widmungsfallnummer 1ab/B3.3/2023 auf. Das Vorprüfungsverfahren wurde bereits eingeleitet. Die Bereisung fand am 11.07.2023 statt.

Das gegenständliche Aufschließungsgebiet schließt im Norden und Osten an bereits bestehende Bebauung an. Mit Schreiben vom 31.10.2022 beantragte der Grundstückseigentümer Herr Alfred Sibitz, wh. Miegerer Straße 119, 9065 Ebenthal in Kärnten, die Aufhebung des Aufschließungsgebietes auf einer Teilfläche der Parz. 401/6 in der KG 72204 Zell bei Ebenthal. Aufgrund der oa. eingebrachten Umwidmungsanregung vom 27.10.2022, welche durch die Abt. 15 - UA Fachliche Raumordnung des Amtes der Kärntner Landesregierung bereits vorgeprüft wird, ist die Aufhebung des Aufschließungsgebietes sowie die Neuwidmung im südlichen Bereich raumordnungsfachlich als ein Gesamtprojekt zu betrachten. Dementsprechend wurde ein Parzellierungs- und Bauungskonzept für das gesamte Planungsareal vorgelegt, welches die Verbauung mit zehn Einfamilienhäuser in halboffener Bauungsweise vorsieht. Eine rechtskräftige Aufhebung des Aufschließungsgebietes erfolgt nur nach positiv begutachteter Vorprüfung des Umwidmungsfalles 1ab/B3.3/2023.

Die Verkehrserschließung erfolgt im Norden durch die öffentliche Wegparz. 411/34, KG 72204 Zell bei Ebenthal. Gemäß Parzellierungs- und Bebauungskonzept ist die Fortführung der öff. Wegparzelle 401/45, KG 72204 Zell bei Ebenthal von Ost nach West geplant. Diese soll die Parzellen im südlichen Bereich des Aufschließungsgebietes und jene Parzellen, welche durch die Neuwidmung entstehen erschließen.

Wasserversorgung und Abwasserkanal sind öffentlich an der Grenze des Aufschließungsgebietes gegeben. Die schadlose Verbringung der Oberflächenwässer ist im Bauverfahren entsprechend zu berücksichtigen. Laut KAGIS befindet sich das ggst. Planungsareal in der gelben Gefahrenzone. Eine Stellungnahme seitens der Abt. 12 - Wasserwirtschaft ist im Zuge des Kundmachungsverfahrens vonnöten. Etwaige naturschutzrechtliche Nutzungseinschränkungen sind laut KAGIS nicht ersichtlich.

Seitens des ho. Amtes wird festgehalten, dass die damaligen Gründe für die Festlegung des Aufschließungsgebietes im Zusammenhang mit § 25 Abs. 6 K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, nunmehr entfallen sind. Ein Teilbaugebungsplan ist laut der gültigen Ebenthaler Bebauungsplanverordnung 2016 und aufgrund des Flächenausmaßes laut § 48 Abs. 2 Z 2 K-ROG 2021 nicht vonnöten.

Die gegenständliche Aufhebung entspricht den im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Zielen der örtlichen Raumplanung und erwirkt durch dessen Erschließung und Bebauung eine innerörtliche Verdichtung in der Ortschaft Rain. Weiters wird der Grundeigentümer im Zuge einer privatwirtschaftlichen Vereinbarung inkl. Besicherung dazu verpflichtet, die gegenständliche Fläche laut Projektbeschreibung innerhalb von fünf Jahren widmungsgemäß zu bebauen.

Seitens der raumordnungsfachlichen Sicht des ho. Amtes kann abschließend festgehalten werden, dass die rechtlichen und fachlichen Voraussetzungen für die Freigabe des Aufschließungsgebietes vorliegen. Die beabsichtigte Aufhebung des Aufschließungsgebietes entspricht unter Voraussetzung der gestellten Erfordernisse, den wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Erfordernisse der Marktgemeinde. Die Empfehlung an den Gemeinderat die beantragte Teilfläche in der KG 72204 Zell bei Ebenthal als Aufschließungsgebiet aufzuheben, steht nichts entgegen.