



# Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten

Miegerer Straße 30, 9065 Ebenthal, Bezirk Klagenfurt-Land

---

Zahl:

031-2/BPI/a/2024-Ze/Sc

Sachbearbeiter:

Mag. Michael Zernig

## Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten

### Aufhebung Teilbebauungsplan „Reichersdorf, Theodor-Körner-Straße/Rosengasse“

## VERORDNUNG inkl. ERLÄUTERUNGSBERICHT

## Inhaltsverzeichnis

I. Verordnung .....	3
II. Erläuterungsbericht .....	4

I.

## Verordnung

**des Gemeinderates der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vom 06. März 2025, Zahl: 031-2/BPl/a/2024-Ze/Sc, mit welcher der Teilbebauungsplan „Reichersdorf, Theodor-Körner-Straße/Rosengasse“ aufgehoben wird**

Gemäß §§ 50 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 – K-ROG 2021, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 55/2024, wird verordnet:

### § 1

#### Aufhebung

Die Verordnung des Gemeinderates vom 13.06.1985, Zahl: 031-2/Bpl/1985-Wi./Pr., genehmigt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt-Land vom 21.08.1985, Zahl: 713/85-III, mit welcher ein Teilbebauungsplan für die Parzellen 598/1, 598/4, 598/5, 598/6, 598/7, 598/8, 598/9, 598/10, 598/11, 598/12, 598/13, 598/14, alle KG 72112 Gradnitz, erlassen worden ist, wird aufgehoben.

### § 2

#### Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronisch geführten Amtsblatt der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten in Kraft.

Der Bürgermeister:

Ing. Christian Orasch

## II.

### Erläuterungsbericht

zur Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vom 06. März 2025, Zahl: 031-2/BPl/a/2024-Ze/Sc, mit welcher der Teilbebauungsplan „Reichersdorf, Theodor-Körner-Straße/Rosengasse“ vom 13.06.1985, Zl. 031-2/Bpl/1985-Wi./Pr. aufgehoben wird.

#### zu § 1: Aufhebung

Der Planungsraum des Teilbebauungsplanes „Reichersdorf, Theodor-Körner-Straße/Rosengasse“ befindet sich in der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten in der Siedlungsstruktur der Ortschaft Reichersdorf, welche direkt an den Hauptsiedlungskörper von Ebenthal anschließt und eine auslaufende Form des Hauptsiedlungskörpers in Form einer strukturiert entwickelten Wohngebietssiedlung darstellt.

Insgesamt weist der Planungsraum 12 Bauparzellen auf, welche an die Regelung des Teilbebauungsplanes gebunden sind. Erschlossen werden die Bauparzellen des Planungsraumes durch die *Theodor-Körner-Straße*, welche den Planungsraum von West nach Ost quert bzw. durch die *Rosengasse*, welche den Planungsraum von Nord nach Süd erschließt.

Laut rechtsgültigem Verordnungstext ist der Teilbebauungsplan in zwei Bebauungszonen gegliedert. Die Zone I ist insbesondere durch eine eineinhalb-geschossige und die Zone II durch eine eingeschossige Bauweise gekennzeichnet. Für den gesamten Planungsraum gilt eine bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke (GFZ) von 0,2. In den letzten 40 Jahren wurde der Planungsraum nach den Vorschriften des Teilbebauungsplanes „Reichersdorf, Theodor-Körner-Straße/Rosengasse“ des Gemeinderates der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vom 13.06.1985, Zl. 031-2/Bpl/1985-Wi/Pr, genehmigt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt-Land vom 21.08.1985, Zl. 713/85-III, fast zur Gänze bebaut. Lediglich in der Zone I befindet sich noch ein Baugrundstück, welches mit keinem Wohnhaus bebaut ist. Die Zone II ist zur Gänze mit Wohnhäusern und dazugehörigen Garagengebäuden bebaut.



Erläuterung zur Überführung in den allgemeinen textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten:

Der Wohnsiedlungsbereich der Ortschaft Reichersdorf reicht weit über den Planungsraum des im Teilbebauungsplan erfassten Gebietes hinaus, in welchem großteils der allgemeine textliche Bebauungsplan der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vom 06.07.2016, Zl. 031-2/BPI/VO/2016-Ze, in Rechtskraft erwachsen am 23.09.2016, gilt. Besonders anzumerken ist, dass der Planungsraum des Teilbebauungsplanes von einem erweiterten Planungsraum umgeben ist, in welchem nur der allgemeine textliche Bebauungsplan gilt.

Im geltenden Teilbebauungsplan ist für die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke, welche allesamt als „Bauland – Wohngebiet“ gewidmet sind eine GFZ von 0,2 festgelegt. Im Vergleich zum allgemeinen textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde, welcher eine GFZ von 0,6 für Bauparzellen im Bereich der Widmungskategorie „Bauland – Wohngebiet“ vorsieht, führt diese rechtliche Regelung zu enormen Einschränkungen der Baugrundstücke und kann in Anbetracht der raumplanerischen Zielsetzung als nicht zeitgemäß erachtet werden. Insbesondere in Bezug auf die Bauparzellengrößen des Planungsraumes, welche sich zwischen ca. 680 m<sup>2</sup> bis ca. 1.400 m<sup>2</sup> erstrecken, kann aus städtebaulicher Sicht durch die festgelegte GFZ keine Verdichtung der Siedlungsstruktur nach innen erzielt werden und ist im Vergleich zur umliegenden Bauungsstruktur diese als Einschränkung der jeweiligen Grundeigentümer zu verstehen, welche im räumlichen Kontext nicht nachvollziehbar erscheint.

Der Planungsraum ist insbesondere durch die offene als auch die halboffene Bauungsweise gekennzeichnet. Die Geschossanzahl ist für die Zone I mit einer eineinhalb-geschossigen Bauweise und in der Zone II mit einer eingeschossigen Bauweise beschränkt. Diese Bestimmung ist in Anbetracht der heutigen Bauweise und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als überholt und nicht zeitgemäß anzusehen.

Die Vorgabe einer spezifischen Siedlungsstruktur soll durch den bestehenden Teilbebauungsplan in Form von Baulinien mit Anbaupflicht erreicht werden, welche jedoch für den Planungsraum nur in Bezug auf die Baulinien hin zu einer öffentlichen Verkehrsfläche gelten. Diese Regelung entspricht auch den Vorgaben des allgemeinen textlichen Bebauungsplans, welcher eine Baulinie entlang von Straßen und Wegen mit 4,00 m, gemessen ab der katastralmappenmäßigen Weggrenze, vorsieht (ausgenommen hiervon sind Bundes- und Landesstraßen, welche den ggst. Planungsraum nicht berühren). In Bezug auf die Abstandsregeln für Wohngebäude hin zu den Grundgrenzen der Bauparzellen, welche sich innerhalb der ausgewiesenen Baulinien befinden, wird im Teilbebauungsplan keine explizite Regelung getroffen.

Weiters wird im Teilbebauungsplan ausgeführt, dass mit Garagengebäuden unter Einhaltung eines Grenzabstandes von 1,50 m an die Nachbargrundstücke herangerückt werden kann oder Garagengebäude mit dem des Nachbarn zu einem einheitlichen Baukörper zusammengebaut werden können. Anzumerken ist, dass die Variante des Zusammenbauens der Garagengebäude im Planungsraum auf den Bauparzellen bereits überwiegend geschehen ist. Hinsichtlich der Grenzbebauung und damit verbundenen Anrainerrechten ist anzumerken, dass für die Bauparzellen, welche an die Bauparzellen des Planungsraumes angrenzen, allesamt der allgemeine textliche Bebauungsplan gilt und mit Nebengebäudebauten bereits jetzt an die Nachbargrundstücksgrenze der Grundstücke des Planungsraumes herangebaut werden kann. Die Überführung des Planungsraumes in den allgemeinen textlichen Bebauungsplan kann daher als Aufwertung des Planungsraumes erkannt werden. Die Möglichkeit zur Errichtung von Unterstellplätzen (Carport) finden sich im Teilbebauungsplan nicht wieder, was im Bereich der derzeitigen Baustruktur als Standard angesehen wird.

In Bezug auf die Dachformen des Hauptgebäudes regelt der Teilbebauungsplan für die 12 Baugrundstücke des Planungsraumes für die Zone I das Sattel-, Teilwalm- oder Kärntner Schopf-Dach mit einer Dachneigung von 30° - 40° sowie für die Zone II das Satteldach mit 25° - 30°. Die Dachdeckung hat in Form eines kleinformatischen, schuppenartigen Deckmaterials in den Farben rotbraun oder dunkelbraun zu erfolgen. Auch hier soll eine Gleichstellung zum umliegenden Planungsraum erreicht werden. Anzumerken ist, dass im erweiterten Planungsraum eine durchwegs durchmischte Dachform zum Tragen kommt und keine Dachform als spezifisch für das umliegende Ortsbild abgeleitet werden kann.

Allgemein ist festzuhalten, dass in Bezug auf die Abstandsregeln die Überführung der Bauparzellen in die Regelung des allgemeinen textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde zu keinen Beeinträchtigungen der Anrainerechte führt. Der allgemeine textliche Bebauungsplan bewährt sich bereits seit Inkrafttreten als fundiertes Werkzeug zur Wahrung der Abstandsregelung im Hinblick auf die Parteistellung der Anrainer im Zuge eines Bauverfahrens.

#### Schlussfolgerung:

Aufgrund dessen, dass der Teilbebauungsplan ein sehr engmaschiges räumliches Baukonzept beinhaltet, soll mit der gegenständlichen Verordnung dieser rund 40 Jahre alte Rechtsplan aufgehoben und durch den allgemeinen textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten aus dem Jahr 2016 ersetzt werden. Mit dieser Vorgehensweise soll für private Baukörper insbesondere der Spielraum für Zu- und Umbauten vergrößert werden (Verdichtung nach innen). Aus städtebaulicher Sicht ergeben sich durch die Überführung des Planungsraumes in den allgemeinen textlichen Bebauungsplan nur geringfügige Änderungen der Baustruktur, welche im erweiterten Planungsgebiet bereits als Standard angesehen werden können. Die bestehenden Gebäude und baulichen Anlagen im Planungsraum des Teilbebauungsplanes stehen im Einklang mit den Bestimmungen des allgemeinen textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten. Zukünftig sollen für den südlichen Siedlungskörper von Reichersdorf großteils die gleichen Bebauungsbedingungen gelten. Somit wird es durch die geänderten Festlegungen zu keinen negativen Auswirkungen auf die Nachbarbebauung kommen. Die Nutzungsmöglichkeiten der Gebäude und baulichen Anlagen, der Verkehrswege sowie der Grün- und Freiflächen sind durch die bestehenden Flächenwidmungen sowie die vorhandenen Strukturen bereits vorgegeben.

Die wichtigste Zielsetzung sowohl des allgemeinen textlichen Bebauungsplanes als auch des Teilbebauungsplanes stellt eine geordnete Siedlungsentwicklung dar. Somit bleibt die Hauptintention der Verordnung vom 13.06.1985, Zl. 031-2/Bpl/1985-Wi./Pr., unter Berücksichtigung der geänderten Rahmenbedingungen weiterhin erhalten. Insgesamt kann mit der Aufhebung des rund 40 Jahre alten Teilbebauungsplanes eine Rechtssicherheit erreicht und eine positive Weiterentwicklung der Ortschaft Reichersdorf entsprechend den Vorgaben des allgemeinen textlichen Bebauungsplanes aus dem Jahr 2016 ermöglicht werden.

#### Rechtsgrundlage:

Gemäß Artikel V des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 - K-ROG 2021 idgF haben die Gemeinden die örtlichen Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungspläne, Bebauungspläne und integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, wenn sie den Bestimmungen des Kärntner Raumordnungsgesetzes nicht entsprechen, spätestens binnen fünf Jahren ab Inkrafttreten des Kärntner Raumordnungsgesetzes an die Bestimmungen des K-ROG 2021 idgF anzupassen.

§ 50 Abs. 3 Ziff. 2. normiert, dass ein Teilbebauungsplan und ein Gestaltungsplan zu ändern sind, wenn ein Grund nach § 50 Abs. 2 vorliegt.

Im Rahmen der vorliegenden Aufhebung des Teilbebauungsplanes liegt ein Änderungsgrund aufgrund von § 50 Abs. 2 Ziff. 1 des K-ROG 2021 idgF vor. Dieser erläutert, dass der generelle Bebauungsplan zu ändern ist, wenn sich für die örtliche Raumplanung maßgebende Planungsgrundlagen, insbesondere die wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen oder kulturellen Verhältnissen innerhalb der Gemeinde, wesentlich geändert haben.

### **zu § 2: Inkrafttreten**

In § 2 wird das Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung erläutert. Sobald die Verordnung zur Aufhebung des Teilbebauungsplanes „Reichersdorf, Theodor-Körner-Straße/Rosengasse“ in Rechtskraft erwachsen ist, gilt für den ggst. Planungsraum der allgemeine textliche Bebauungsplan der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vom 06.07.2016, Zl. 031-2/BPI/VO/2016-Ze, genehmigt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt Land vom 13.09.2016, Zl. KL3-ALL-631/2016 (007/2016).