



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

Aufhebung eines Aufschließungsgebietes in der KG 72204 Zell bei Ebenthal

KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten beabsichtigt die Festlegung als **Aufschließungsgebiet** für die nachfolgend bezeichnete, im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten als „Bauland – Wohngebiet“ ausgewiesene Fläche gemäß § 41 in Verbindung mit §§ 25 und 38 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 – K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021 idF LGBl. Nr. 11/2026, **aufzuheben**:

Teilfläche der Parz. 753/1, KG 72204 Zell bei Ebenthal, im Ausmaß von ca. 355 m²

Gemäß den Bestimmungen des § 38 leg. cit. wird die beabsichtigte Aufhebung des Aufschließungsgebietes samt Erläuterungsbericht in der Zeit vom

13.07.2026 bis 10.08.2026

während der Amtsstunden (ständige Kundmachung vom 01.04.2026, Zl. 011-40/11/2026-Ze) der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten in der Abteilung II – Bauamt, Raumordnung und Betriebe (Obergeschoss, Zimmer 1.05) zur allgemeinen Einsicht aufgelegt sowie im Internet auf der Homepage der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten (www.ebenthal-kaernten.gv.at – unter der Rubrik Amtstafel/Kundmachungen) zum Download bereitgestellt.

Jede Person ist berechtigt, innerhalb der Auflagefrist eine Stellungnahme zum Entwurf über die Aufhebung des Aufschließungsgebietes zu erstatten.

Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten und begründeten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über die Änderung des Flächenwidmungsplans in Erwägung zu ziehen.

Der Bürgermeister:

Ing. Christian Orasch

Ergeht per E-Mail an:

1. Amt der Kärntner Landesregierung
 - 1.1. Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 7 – Wirtschaftsstandort, Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt am Wörthersee; abt7.post@ktn.gv.at
 - 1.2. Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 7 – Wirtschaftsstandort, Unterabteilung Fachliche Raumordnung, Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt am Wörthersee; abt7.fachliche-raumordnung@ktn.gv.at
 - 1.3. Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 8 – Umwelt, Energie und Naturschutz, Unterabteilung – SUP Strategische Umweltprüfung, Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; abt8.post@ktn.gv.at
 - 1.4. Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 8 – Umwelt, Energie und Naturschutz, Unterabteilung Naturschutz und Nationalparkrecht Klagenfurt, Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; abt8.naturschutz@ktn.gv.at
 - 1.5. Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 9 – Straßen und Brücken, Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; abt9.post@ktn.gv.at
 - 1.6. Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 10 – Land- und Forstwirtschaft, Ländlicher Raum, Mießtaler Straße 1, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; abt10.post@ktn.gv.at
 - 1.7. Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 10 – Regionalbüro Klagenfurt, Mießtaler Straße 1, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; abt10.regbuerokl@ktn.gv.at
 - 1.8. Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 12 – Wasserwirtschaft, Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; abt12.post@ktn.gv.at
 - 1.9. Amt der Kärntner Landesregierung – Unterabteilung Wasserwirtschaft Klagenfurt, Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; abt12.postkl@ktn.gv.at
2. Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt-Land
 - 2.1. Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt-Land, Bauwesen, Völkermarkter Ring 19, 9010 Klagenfurt am Wörthersee; bhkl.bba@ktn.gv.at
 - 2.2. Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt-Land, Bezirksforstinspektion, Völkermarkter Ring 19, 9010 Klagenfurt am Wörthersee; bhkl.bfi@ktn.gv.at
 - 2.3. Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt-Land, Gesundheitswesen, Völkermarkter Ring 19, 9010 Klagenfurt am Wörthersee; bhkl.gesundheitswesen@ktn.gv.at
 - 2.4. Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt-Land, Gewerberecht, Völkermarkter Ring 19, 9010 Klagenfurt am Wörthersee; bhkl.gewerberecht@ktn.gv.at
 - 2.5. Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt-Land, Baurecht, Umwelt und Naturschutz, Völkermarkter Ring 19, 9010 Klagenfurt am Wörthersee; bhkl.baurecht@ktn.gv.at
3. Straßenbauamt Klagenfurt, Josef-Sablatnig-Straße 245, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; post.sbaklagenfurt@ktn.gv.at
4. Agrarbehörde Erster Instanz, Dienststelle Klagenfurt, Mießtaler Straße 1, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; abt10.agrarbehoerde@ktn.gv.at
5. Wildbach- und Lawinenverbauung, Sektion Kärnten, Meister-Friedrich-Straße 2, 9500 Villach; sektion.kaernten@die-wildbach.at
6. Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Kärnten, Museumgasse 5, 9021 Klagenfurt am Wörthersee; agrarwirtschaft@lk-kaernten.at;
7. Kammer für Arbeiter und Angestellte, Bahnhofplatz 3, 9021 Klagenfurt am Wörthersee; arbeiterkammer@akktn.at
8. Wirtschaftskammer Kärnten, Bahnhofstraße 42, 9021 Klagenfurt am Wörthersee; wirtschaftspolitik@wkk.or.at
9. Bundesdenkmalamt, Alter Platz 30, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; kaernten@bda.at
10. Kärntner Landesmuseum, Museumgasse 2, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; willkommen@landesmuseum.ktn.gv.at

11. Kärntner Flughafen Betriebsgesellschaft GesmbH, Flughafenstraße 60-64, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; bauansuchen@airport-klagenfurt.at;
12. KNG-Kärnten Netz GmbH, Standort Völkermarkt, Umfahrungsstraße 1, 9100 Völkermarkt; voelkermarkt.netzkundenservice@kaerntennetz.at
13. Telekom Austria AG, Maximilianstraße 36, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; REM.Archiv@a1telekom.at
14. Stadtwerke Klagenfurt AG, St. Veiter Straße 31, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; gerald.donesch@stw.at
15. ÖBB-Immobilienmanagement GmbH Region Süd – Standort Villach, 10.-Oktober-Straße 20, 9500 Villach, dietmar.groinigg@oebb.at
16. Austrian Power Grid AG, Wagramerstraße 19, IZD-Tower, 1220 Wien; gerhard.bernhard@apg.at
17. Trans Austria Gasleitung GmbH, Wiedner Hauptstraße 120, 1050 Wien; tag@taggmbh.at

18. Nachbargemeinden
 - 18.1. Gemeinde Gallizien, Gallizien 27, 9132 Gallizien; gallizien@ktn.gde.at
 - 18.2. Marktgemeinde Grafenstein, ÖR-Valentin-Deutschmann-Platz 1, 9131 Grafenstein; grafenstein@ktn.gde.at
 - 18.3. Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt, Rathaus, Neuer Platz 1, 9021 Klagenfurt am Wörthersee; info@klagenfurt.at
 - 18.4. Gemeinde Maria Rain, Kirchenstraße 1, 9161 Maria Rain; maria-rain@ktn.gde.at
 - 18.5. Gemeinde Poggersdorf, Hauptplatz 1, 9130 Poggersdorf; poggersdorf@ktn.gde.at
 - 18.6. Gemeinde St. Margareten i. R., St. Margareten 9, 9173 St. Margareten i. R.; st-margareten@ktn.gde.at
 - 18.7. Stadtgemeinde Ferlach, Hauptplatz 5, 9170 Ferlach; ferlach@ktn.gde.at

19. Raumplanungsbüro Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH, 9524 Villach, Europastraße 8; office@l-w-k.at

Ergeht nachweislich per Post an:

20. den/die von der/den in Erwägung genommenen Planungsmaßnahme/n betroffene/n Grundeigentümer

Ergeht weiters:

21. Elektronische Amtstafel auf der Homepage der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten
22. Elektronisches Amtsblatt der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten
23. z.d.A.



Marktgemeinde
Ebenthal in Kärnten

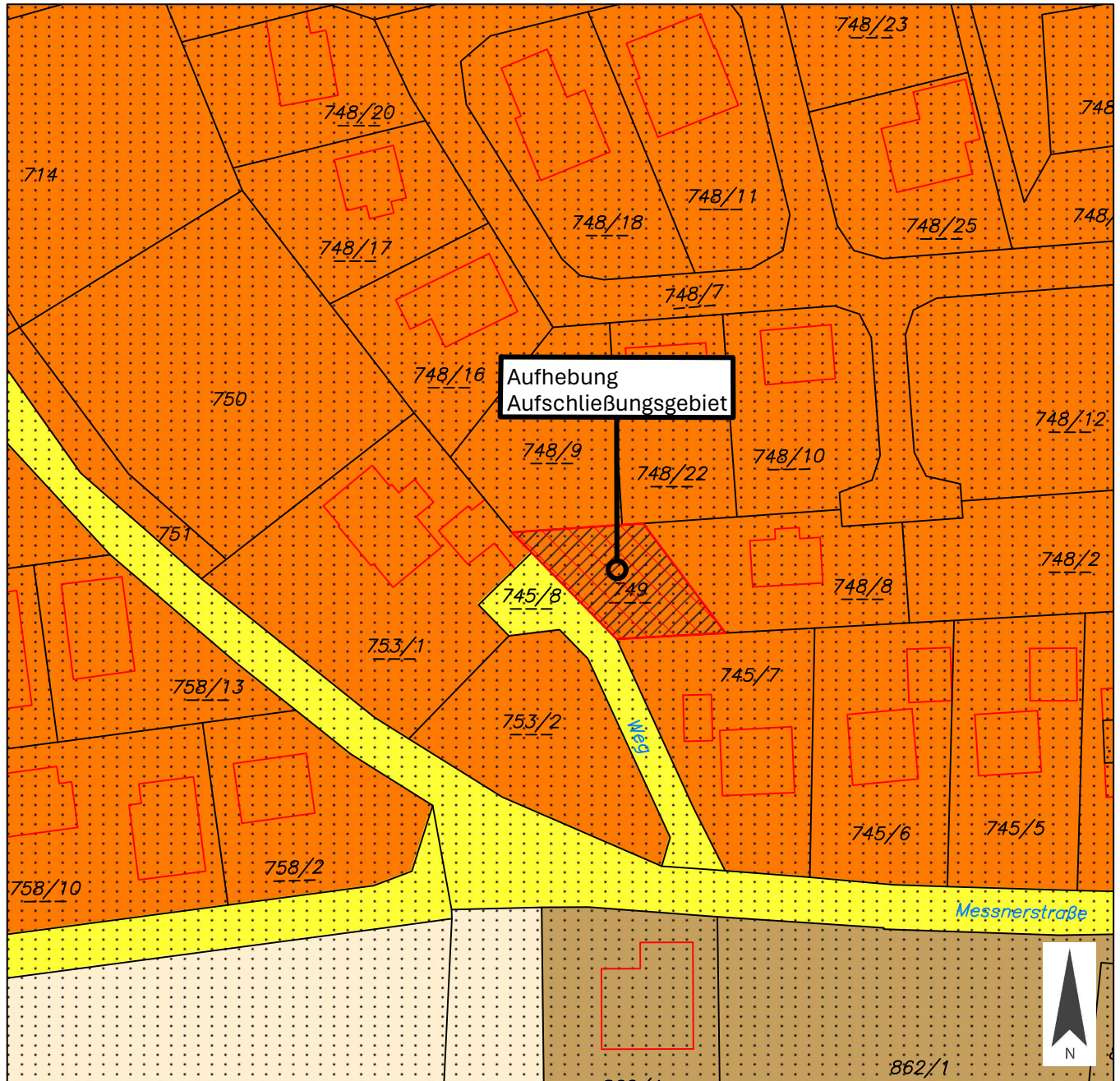
LAGEPLAN ZUR AUFHEBUNG DES AUFSCHLIEßUNGSGEBIETES

GRUNDSTÜCK-NR. Teilfläche: 753/1 (355 m²), ehemals: 749 (355 m²)

KATASTRALGEMEINDE Zell bei Ebenthal (72204)

FLÄCHENWIDMUNG Bauland-Wohngebiet

FLÄCHENAUSMAß: 355 m²



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



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/BPI/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:

- werden nach Ablauf der Kundmachungsfrist erfasst

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 Bauungsform 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.