



Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten

Miegerer Straße 30, 9065 Ebenthal, Bezirk Klagenfurt-Land

Zahl:
031-7/K8/2026-Th

Sachbearbeiter:
Corinna Thonhauser

Datum:
25.02.2026

Aufhebung eines Aufschließungsgebietes in der KG 72204 Zell bei Ebenthal

Kundmachung

Die Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten beabsichtigt aufgrund des vorliegenden Antrages der Grundeigentümerin die Festlegung als **Aufschließungsgebiet** für die nachfolgend bezeichnete, im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde als „Bauland – Geschäftsgebiet“ ausgewiesene Fläche gemäß § 25 Abs. 4 in Verbindung mit §§ 38 und 41 des Kärntner Raumordnungsgesetzes K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, zuletzt in der Fassung des LGBl. Nr. 47/2025, **aufzuheben**:

Parz. 739/3, KG 72204 Zell bei Ebenthal, im Ausmaß von ca. 246 m²

Jene Personen bzw. Dienststellen, deren Interessen durch die in Erwägung genommene Aufhebung des verfügbaren Aufschließungsgebietes berührt werden, sind berechtigt innerhalb der vierwöchigen Kundmachungsfrist, somit **in der Zeit von 06.03.2026 bis 03.04.2026**, schriftlich begründete Einwendungen beim Amt der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten einzubringen.

Die Kundmachung steht unter der Internetadresse der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten – www.ebenthal-kaernten.gv.at – in der Rubrik Amtstafel/Kundmachungen zum Download bereit.

Die während der Kundmachungsfrist schriftlich eingebrachten und begründeten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über die beantragte Aufhebung des Aufschließungsgebietes in Erwägung zu ziehen.

Der Bürgermeister:

Ing. Christian Orasch e.h.

Zur öffentlichen Bekanntmachung an der Amtstafel, unter der Internetadresse der Gemeinde und im elektronischen Amtsblatt:

Kundgemacht am: 25.02.2026

Ergeht 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@akkt.n.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
20. Amtstafel
21. Verlautbarung unter der Internetadresse der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten unter der Rubrik Amtstafel/Kundmachungen
22. Elektronisches Amtsblatt
23. den/die von der/den in Erwägung genommenen Planungsmaßnahmen betroffene Grundeigentümer
24. z.d.A.



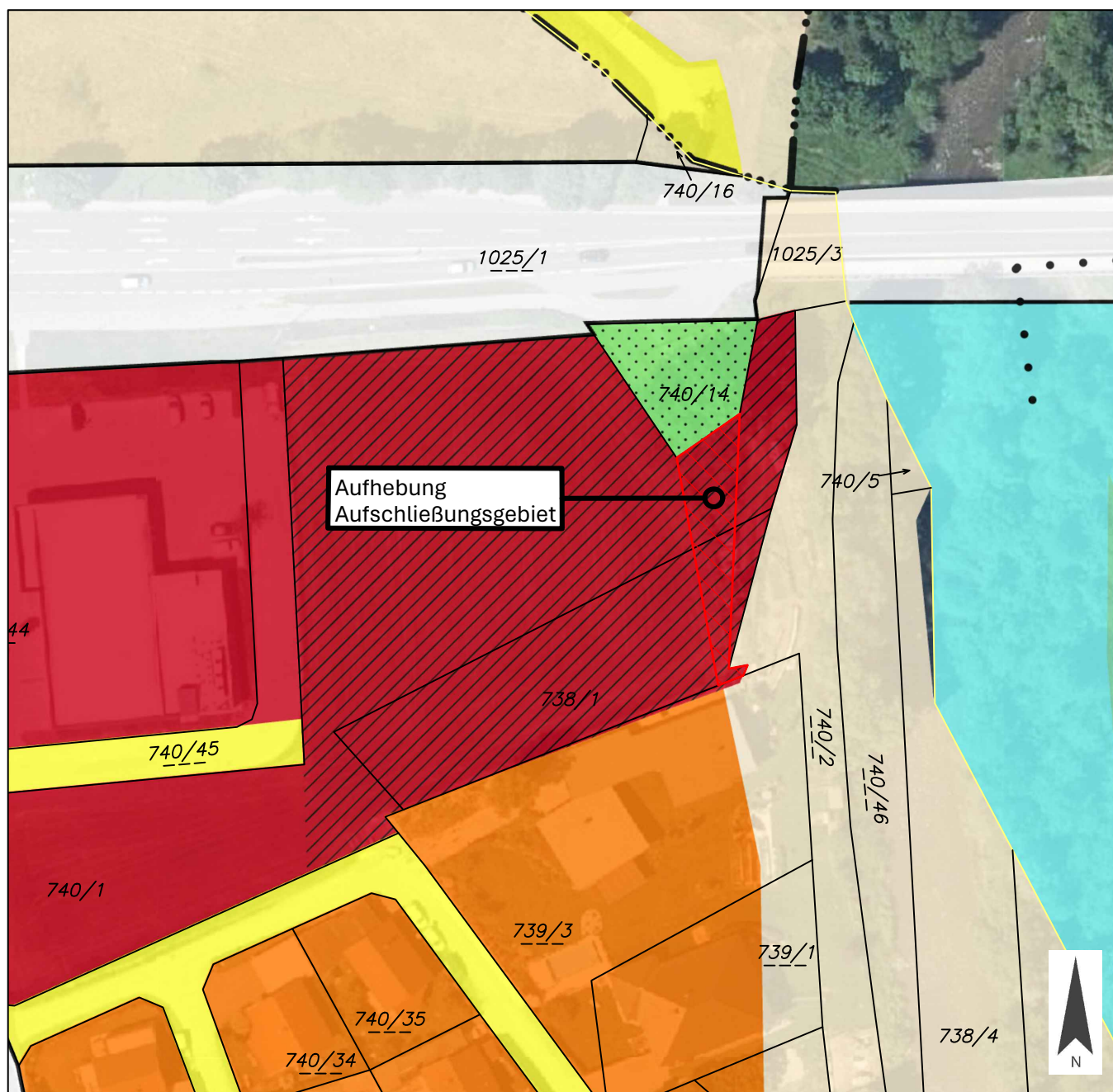
LAGEPLAN ZUR AUFHEBUNG DES AUFSCHLIEßUNGSGEBIETES

GRUNDSTÜCK-NR. 738/1 (ca. 105 m²), 740/1 (ca. 141 m²), künftig: 739/3 (ca. 246 m²)

KATASTRALGEMEINDE Zell bei Ebenthal (72204)

FLÄCHENWIDMUNG Bauland-Geschäftsgebiet

FLÄCHENAUSMAß: ca. 246 m²



PLANER: **LWK** ZIVILTECHNIKER

Lagler, Wurzer & Knappinger
Ziviltechniker GmbH

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



zt: staatlich befugte und beeidete
Ziviltechniker
Steiermark und Kärnten

MAßSTAB 1:1.000

PAPIERFORMAT DIN A4

STAND VOM 03.02.2026

DKM 04/2025

Kundmachung 06.03.2026 bis 03.04.2026

Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom



Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten

Miegerer Straße 30, 9065 Ebenthal, Bezirk Klagenfurt-Land

Zahl:
031-7/K8/2026-Th

Sachbearbeiter:
Corinna Thonhauser

Datum:
25.02.2026

Erläuterungsbericht

zur Aufhebung einer Teilfläche des Aufschließungsgebietes laut der Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vom xx.xx.2026, Zahl: 031-7/xx/2026-Th

Freigabe des Aufschließungsgebietes:

Teilfläche der Parz. 739/3, KG 72204 Zell bei Ebenthal, im Ausmaß von ca. 246 m²

Rechtsgrundlage:

§§ 25 Abs. 4, 38 und 41 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 K-ROG 2021, LGBL. Nr. 59/2021 idgF;

Sachverhalt zur verfahrensgegenständlichen Aufhebung des Aufschließungsgebietes:

Eigentümer/in:	Anna Luttenberger
Grundstück(e):	Tfl. Parz. 739/3 (vormals Tfl. Parz. 738/1 und 740/1), KG 72204 Zell bei Ebenthal
Lage im örtlichen Verband:	nordöstliche Randlage der Ortschaft Niederdorf
Bebauung:	-x-
Flächenwidmung:	Bauland - Geschäftsgebiet - Aufschließungsgebiet
Bebauungsplan:	Ebenthaler Bebauungsplanverordnung 2016, Zl. 031-2/BPl/VO/2016-Ze
beabsichtigtes Vorhaben:	beabsichtigte Gartennutzung in Verbindung mit dem bestehenden Wohnhaus der ggst. Parz.
Anschluss an bestehende Bebauung:	ist gegeben (angrenzende Wohnhäuser)
Bebauungsverpflichtung:	-x-
Erschließung:	öffentliche Verbindungsstraße, Wegparz. 740/43, KG 72204 Zell bei Ebenthal
Wasserversorgung:	im Versorgungsbereich der WVA Ebenthal
Abwasserentsorgung:	im Entsorgungsbereich der ABA Ebenthal

Gefahrenzone:	teilweise gelbe Gefahrenzone der Gurk, Gefahrenzonenplan Gurk, kommissioniert 2018
Sonstige Eintragungen laut KAGIS:	-x-

Örtliches Entwicklungskonzept:



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 06.03.2025, Zahl: 031-7/49/2025-Sc/Th.

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 sowie Wahrung der Einsehbarkeit des Kriegerdenkmals.

Kundmachung:

Öffentliche Bekanntmachung an der Amtstafel, unter der Internetadresse der Gemeinde und im elektronischen Amtsblatt im Zeitraum vom **06.03.2026** bis **03.04.2026**

Innerhalb der Kundmachungsfrist eingelangte Stellungnahmen:

- werden nach Ablauf der Kundmachungsfrist erfasst

Stellungnahme des Amtes für die Freigabe des Aufschließungsgebietes:

Mit Schreiben vom 12.03.2025 beantragte die Grundstückseigentümerin die teilweise Aufhebung des festgelegten Aufschließungsgebietes auf der Parz. 739/3, (vormals Parz. 738/1, 740/1), alle KG 72204 Zell bei Ebenthal im Gesamtausmaß von ca. 246 m². Beabsichtigt ist die Errichtung einer Gartenhütte im Zusammenhang mit dem bestehenden Wohnhaus auf der Parz. 739/3, KG 72204 Zell bei Ebenthal.

Das ggst. Aufschließungsgebiet befindet sich im nördlichen Gemeindegebiet, in östlicher Randlage der Ortschaft Niederdorf. Beabsichtigt ist die Aufhebung einer Teilfläche des festgelegten Aufschließungsgebietes auf der Parz. 739/3 (vormals Tfl. der Parz. 738/1 und 740/1), KG 72204 Zell bei Ebenthal.

Laut rechtskräftigem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde weist die ggst. Aufschließungsfläche im südwestlichen Bereich die Flächenwidmungskategorie „*Bauland – Wohngebiet*“ sowie im nördlichen Bereich die Flächenwidmungskategorie „*Bauland – Geschäftsgebiet – Aufschließungsgebiet*“ auf und liegt innerhalb der im ÖEK 2019 ausgewiesenen Siedlungsgrenzen.

Im westlichen und östlichen Bereich grenzt das ggst. Aufschließungsgebiet an „*Bauland – Geschäftsgebiet – Aufschließungsgebiet*“, im Norden an „*Grünland – Schutzstreifen als Immissionsschutz*“ und im Süden an „*Bauland – Wohngebiet*“ an.

Gemäß funktionaler Gliederung des ÖEKs 2019 stellt Niederdorf eine Ortschaft mit Entwicklungspotential für Wohnfunktion dar. Die ggst. Aufschließungsfläche befindet sich innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsgrenze. Im östlichen Nahbereich der ggst. Teilfläche bildet die Gurk (Fluss) die naturräumlich Siedlungsgrenze. Gemäß den textlichen Erläuterungen der örtlichen Siedlungsbilder werden der Ortschaft Niederdorf folgende Hauptzielsetzungen eingeräumt:

- Räumliche Verdichtung der Bebauung,
- Geordnete, erweiterbare Bauentwicklung sowie
- Siedlungsabrundung und Arrondierung.

Aufgrund der Nähe der ggst. Aufhebungsfläche zur Gurk und somit auch zu deren Hochwasserabflussbereichen (HQ 100 und HQ 300) wurde seitens der Marktgemeinde eine Stellungnahme des Amtes der Kärntner Landesregierung, Abt. 12 – Wasserwirtschaft, UA Wasserwirtschaft Klagenfurt angefordert.

Die fachliche Stellungnahme der betroffenen Fachdienststelle langte am 22.01.2026 bei der Marktgemeinde ein. In dieser wird festgehalten, dass eine Reduktion der aufzuhebenden Aufschließungsfläche von ursprünglich ca. 554 m² auf ca. 246 m² empfohlen wird, um die Hochwasserabflussbereiche der Gurk (HQ 100 und HQ 300) zu meiden. Diese sind lt. Stellungnahme von einer zukünftigen Bebauung freizuhalten. Der östliche Bereich (Böschungsbereich im Hochwasserabflussbereich der Gurk) des angrenzenden Aufschließungsgebietes wird über Anregung der Grundstückseigentümerin in „*Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland*“ rückgewidmet. Die Reduktion wurde seitens der Grundeigentümerin zustimmend zur Kenntnis genommen.

Seitens des ho. Amtes wird festgehalten, dass der damalige Grund für die Festlegung des Aufschließungsgebietes in Bezug auf die Bauflächenbilanz (Ausmaß des unbebauten Baulandes übersteigt abschätzbaren Bedarf) aufgrund der positiven Bauflächenbilanz der Marktgemeinde mit Stand vom 15.11.2022, welche einen Baulandüberhang von 9,53 Jahren betreffend Geschäftsgebiet aufweist, entfällt. Eine Teilbebauungsplanerstellung ist nicht erforderlich, zumal es sich um eine geringe Teilfläche des ggst. Aufschließungsgebietes handelt für welche der allgemein gültige textliche Bebauungsplan, Ebenthaler Bebauungsplanverordnung 2016, Zahl: 031-2/BPl/2016-Ze, maßgebend

ist. Die Einsehbarkeit des Kriegerdenkmales wird aufgrund der geringen Aufhebung des Aufschließungsgebietes nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der geringfügigen Erweiterung als Garten genutzte Fläche der bereits widmungsgemäß bebauten Parz. 739/3, KG 72204 Zell bei Ebenthal, in Verbindung mit der durch die Grundstückseigentümerin angeregten Rückwidmung entspricht die ggst. Aufhebung den im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Zielen der örtlichen Raumplanung und bewirkt durch dessen Aufhebung keine potenzielle Erweiterung von nicht widmungsgemäß verwendetem Bauland.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht des ho. Amtes wird abschließend festgehalten, dass die rechtlichen und fachlichen Voraussetzungen für die Freigabe des Aufschließungsgebietes vorliegen. Die beabsichtigte teilweise Aufhebung des Aufschließungsgebietes entspricht den wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Erfordernissen der Marktgemeinde. Die Empfehlung an den Gemeinderat die beantragte Fläche in der KG 72204 Zell bei Ebenthal teilweise als Aufschließungsgebiet aufzuheben, steht demnach nichts entgegen.