



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

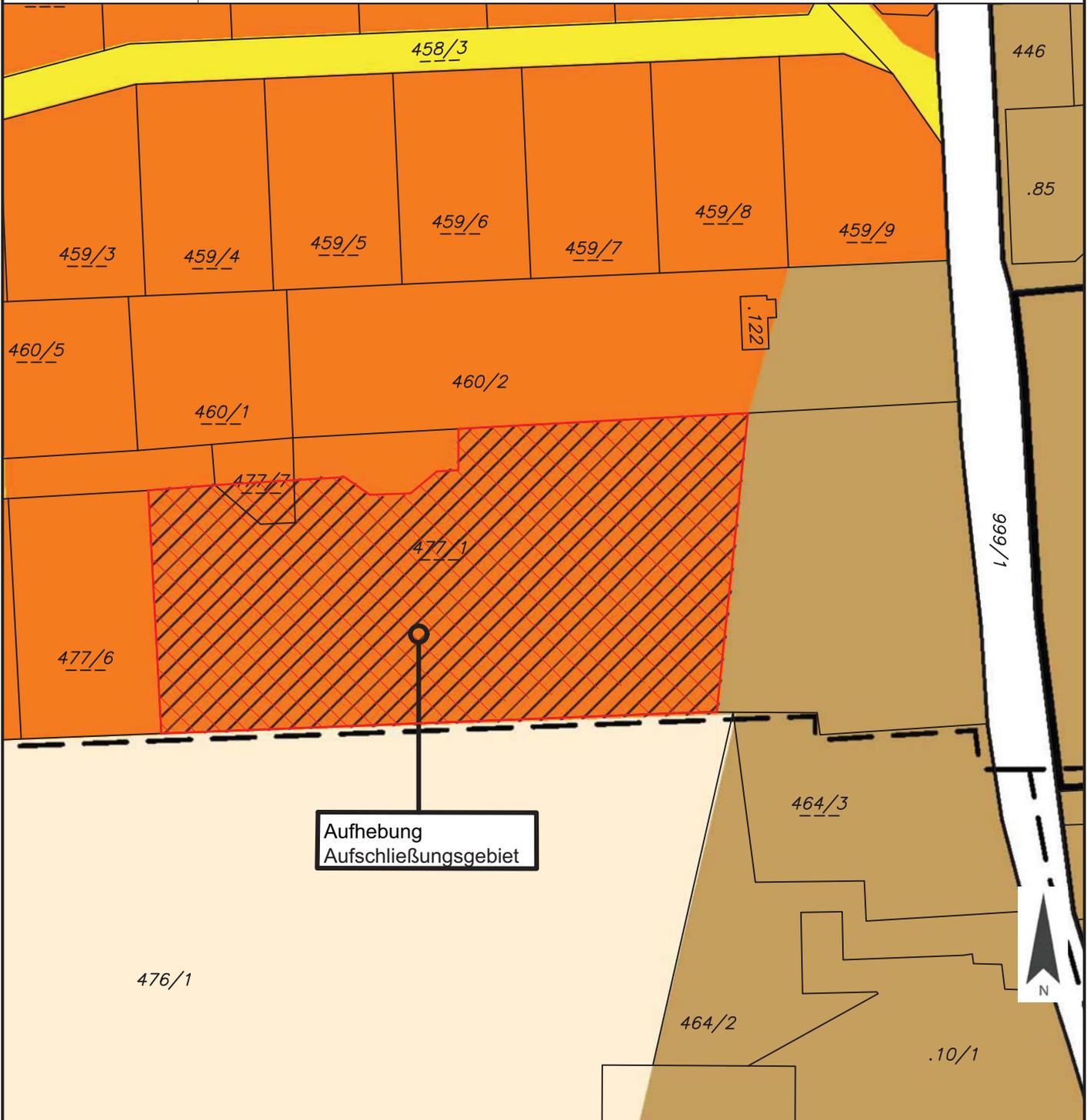
Ergänzende  
Informationen:

Grundstück Nr.: Teilfläche: 477/1 (ca. 4.492 m<sup>2</sup>), 477/7 (ca. 71 m<sup>2</sup>)

Katastralgemeinde: Zell bei Ebenthal (72204)

Maßstab: 1:1.000

Stand: 28.02.2023



Aufhebung  
Aufschließungsgebiet

Flächenwidmung: Bauland - Wohngebiet

Flächenausmaß: ca. 4.563 m<sup>2</sup>



# Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten

Miegerer Straße 30, 9065 Ebenthal, Bezirk Klagenfurt-Land

---

Zahl:  
031-7/K2/2023-Sc

Sachbearbeiter:  
Alexander Schober-Graf BSc. MSc.

Datum:  
01.03.2023

## Erläuterungsbericht

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

Freigabe einer Teilfläche des Aufschließungsgebietes:

**Teilfläche der Parz. 477/1, KG 72204 Zell bei Ebenthal, im Ausmaß von ca. 4.492 m<sup>2</sup>**

**Teilfläche der Parz. 477/7, KG 72204 Zell bei Ebenthal, im Ausmaß von ca. 71 m<sup>2</sup>**

### Rechtsgrundlagen:

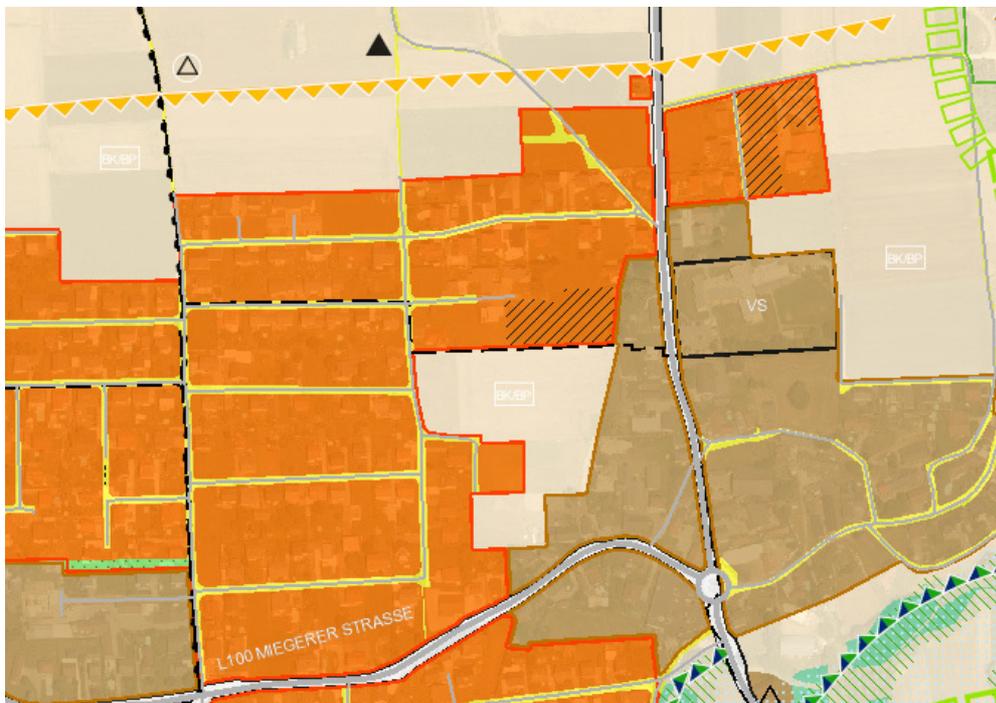
Gemäß § 25 Abs. 4 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021 hat der Gemeinderat die Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet (Aufschließungszone) aufzuheben, wenn

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:	Doris Sadjina
Grundstück(e):	Teilfläche der Parz. 477/1, KG 72204 Zell bei Ebenthal
Lage im örtlichen Verband:	mittlerer Bereich der Ortschaft Zell
Bebauung:	unbebaut
Flächenwidmung:	Bauland - Wohngebiet - Aufschlieβungsgebiet
Bebauungsplan:	Ebenthaler Bebauungsplanverordnung 2016
Beabsichtigtes Vorhaben:	Wohnhausbebauung der ggst. Fläche in Form von voraussichtlich 13 Bungalows
Anschluss an bestehende Bebauung:	ist gegeben
Bebauungsverpflichtung:	ist abzuschließen
Erschließung:	Durch die öffentliche Wegparzelle 477/5 mit Umkehrplatz auf der öffentlichen Wegparzelle 477/7, beide KG 72204 Zell bei Ebenthal
Wasserversorgung:	im Versorgungsbereich der WVA Ebenthal
Abwasserentsorgung:	im Entsorgungsbereich der ABA Ebenthal
Gefahrenzone:	Eintragungen Oberflächenabfluss (Gefährdungskategorie mäßig)
Sonstige Eintragungen laut KAGIS:	keine

**Örtliches Entwicklungskonzept:**

**Gründe für die Festlegung als Aufschließungsgebiet:**

Erstmals als Aufschließungsgebiet festgelegt am: 26.06.1997 in der Fassung der Verordnung vom 23.09.1999, Zahl: 031-7/6/1999-Wi, zuletzt geändert mit der Verordnung vom 14.12.2022, Zahl: 031-7/43/2022-Sc.

***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. Textl. Bebauungsplan der Gemeinde Ebenthal erforderlich.

**Kundmachung:**

Öffentliche Bekanntmachung im elektronischen Amtsblatt und auf der elektronischen Amtstafel im Zeitraum vom 01.03.2023 bis 29.03.2023

**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 mittleren Bereich der Ortschaft Zell. In der Natur handelt es sich um eine ebene Wiesenfläche, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Laut ÖEK 2019 liegt die oa. Fläche innerhalb der bestehenden Siedlungsausgrenzen und weist zurzeit die Flächenwidmungskategorie Bauland-Wohngebiet-Aufschließungsgebiet auf. Das gegenständliche Aufschließungsgebiet ist im Westen, Norden und Osten von bestehender Bebauung umgeben. Mit Schreiben von 23.02.2023 beantragte die Grundstückseigentümerin Frau Doris Sadjina, wh. Niederdorfer Straße 7, 9065 Ebenthal in Kärnten, die Aufhebung des Aufschließungsgebietes auf einer Teilfläche der Parz. 477/1 in der KG 72204 Zell bei Ebenthal. Von Amts wegen wurde auch die Aufhebung des Aufschließungsgebietes auf einer Tfl. der Parz. 477/5, KG 72204 Zell bei Ebenthal, beantragt.

Die Verkehrserschließung erfolgt durch die öff. Wegparz. 477/5, KG 72204 Zell bei Ebenthal, welche eine Straßenbreite von 7,00 m aufweist und mit einem Wendepplatz auf der Parz. 477/7, KG 72204 Zell bei Ebenthal, endet. Damit sind auch die Voraussetzungen der Ebenthaler Bebauungsplanverordnung 2016 gegeben.

Wasserversorgung und Abwasserkanal sind öffentlich an der Grenze des Aufschließungsgebietes gegeben. Etwaige naturschutzrechtliche Nutzungseinschränkungen sind nicht gegeben. Die schadlose Verbringung der Oberflächenwässer ist im Bauverfahren entsprechend zu berücksichtigen.

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 Teilbebauungsplan 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 eine zukünftige Bebauung eine geschlossene Siedlungsentwicklung nach Innen. Weiters wird die Grundeigentümerin im Zuge einer privatwirtschaftlichen Vereinbarung inkl. Besicherung dazu verpflichtet, die gegenständliche Fläche laut Projektbeschreibung (Bebauung mit 13 Bungalows) innerhalb von fünf Jahren widmungsgemäß zu bebauen.

Abschließend kann festgehalten werden, dass die rechtlichen und fachlichen Voraussetzungen für die Freigabe des Aufschließungsgebietes vorliegen. Somit steht einer Aufhebung des Aufschließungsgebietes durch den Gemeinderat auf der verfahrensgegenständlichen Fläche in der KG 72204 Zell bei Ebenthal nichts entgegen.