



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 zum Umwidmungsantrag

VPG-Nummer: 1a/B3.3/2023

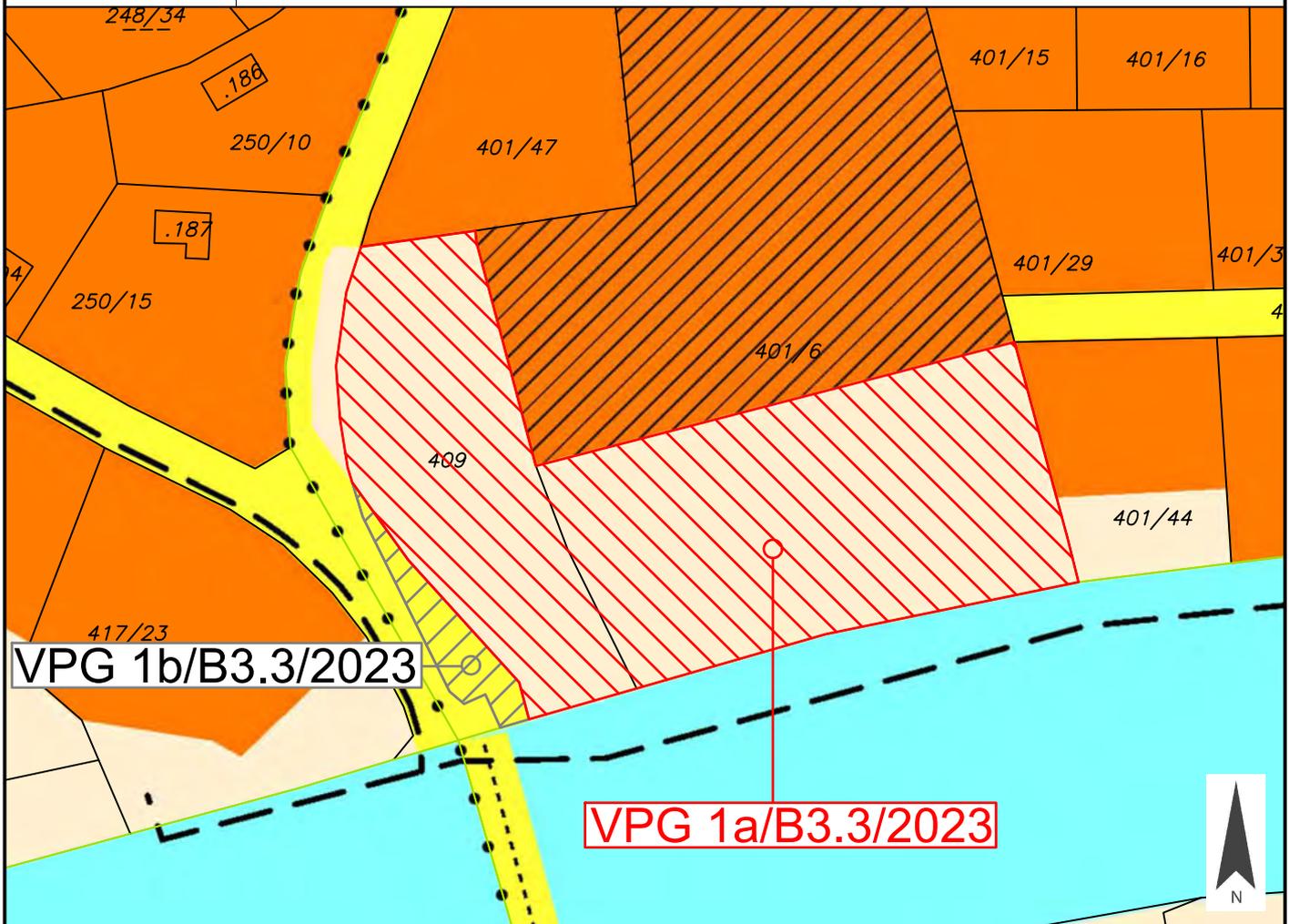
Ergänzende
Informationen:

Grundstück Nr.: Teilfläche: 401/6 (ca. 2.413 m²), 409 (ca. 1.540 m²)

Katastralgemeinde: Zell bei Ebenthal (72204)

Maßstab: 1:1.000

Stand: 15.11.2022



Widmungsänderung von: Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland

Widmungsänderung in: Bauland - Wohngebiet

Kundmachung: von 12.10.2023 bis 09.11.2023

Flächenausmaß: ca. 3.953 m²

Gemeinderatsbeschluss in der
Sitzung vom: _____
Zahl: _____



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 zum Umwidmungsantrag

VPG-Nummer: 1b/B3.3/2023

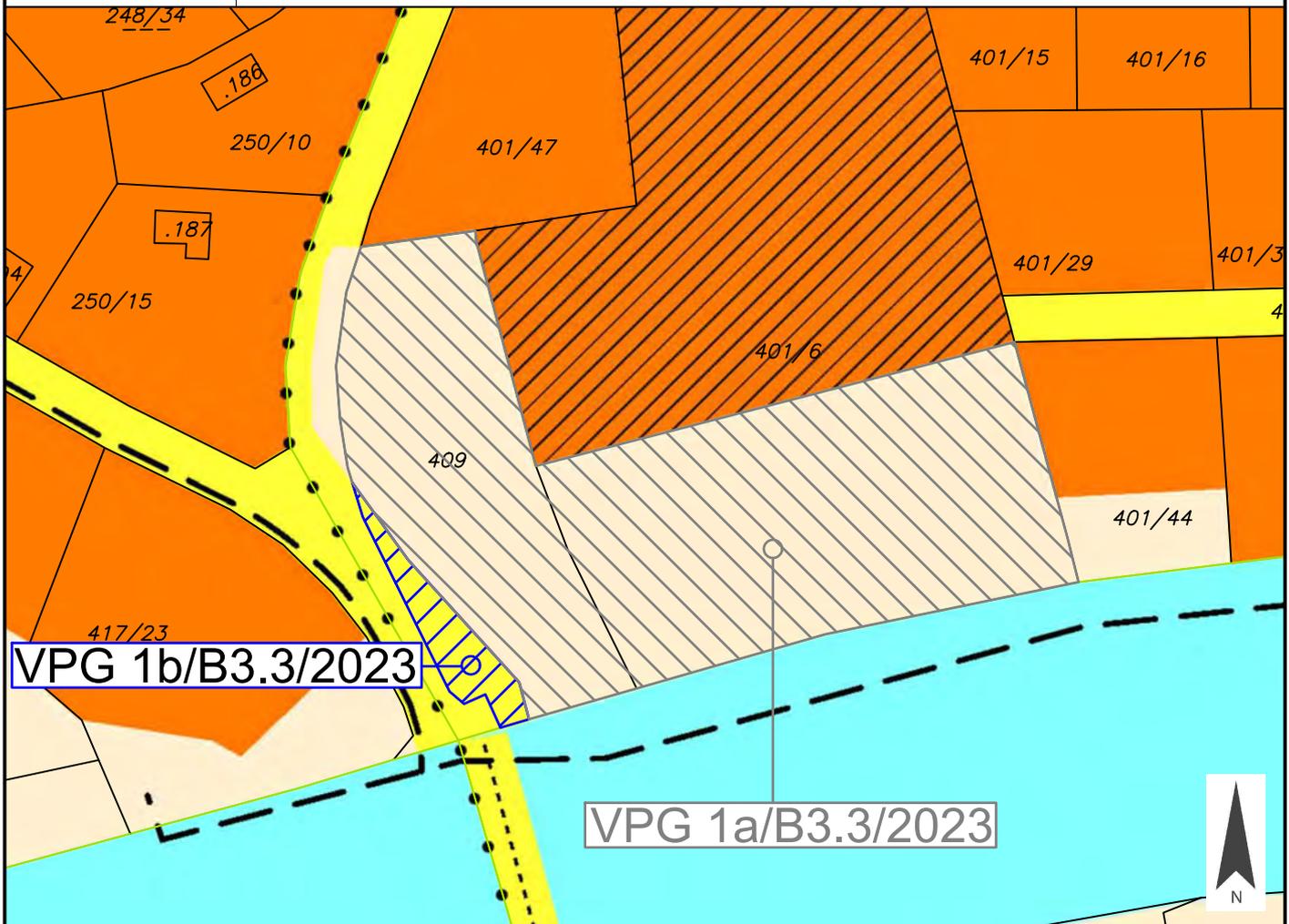
Ergänzende
Informationen:

Grundstück Nr.: Teilfläche: 409 (ca. 192 m²)

Katastralgemeinde: Zell bei Ebenthal (72204)

Maßstab: 1:1.000

Stand: 15.11.2022



Widmungsänderung von: Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche

Widmungsänderung in: Bauland - Wohngebiet

Kundmachung: von 12.10.2023 bis 09.11.2023

Flächenausmaß: ca. 192 m²

Gemeinderatsbeschluss in der
Sitzung vom: _____
Zahl: _____



Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten

Miegerer Straße 30, 9065 Ebenthal, Bezirk Klagenfurt-Land

Zahl:
031-2/1ab/2023-Sc

Sachbearbeiter:
Alexander Schober-Graf BSc. MSc.

Datum:
12.10.2023

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zu den Änderungen des Flächenwidmungsplanes:

1a/B3.3/2023 Umwidmung einer Teilfläche der Parz. 401/6 und 409, beide in der KG 72204 Zell bei Ebenthal, im Gesamtausmaß von ca. 3.953 m² von derzeit „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland – Wohngebiet“.

1b/B3.3/2023 Umwidmung einer Teilfläche der Parz. 409, KG 72204 Zell bei Ebenthal, im Gesamtausmaß von ca. 192 m² von derzeit „Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“ in „Bauland – Wohngebiet“.

Rechtsgrundlagen:

Gemäß § 34 Abs. 1 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, darf der Flächenwidmungsplan nur aus wichtigen Gründen abgeändert werden.

Gemäß § 15 Abs. 4 darf eine Neufestlegung von Grundflächen als Bauland nur erfolgen, wenn

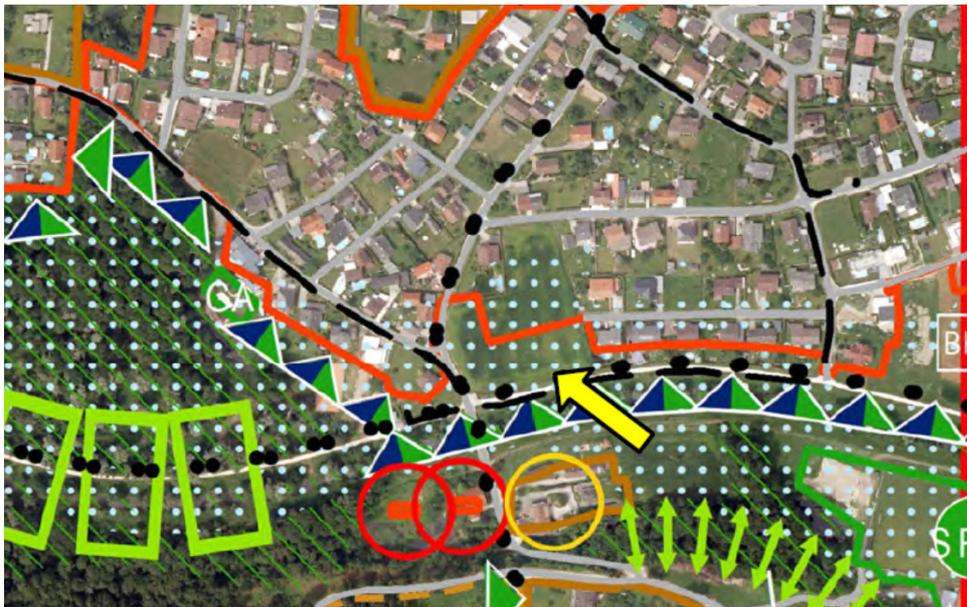
1. unter Berücksichtigung der Bauflächenbilanz der Baulandbedarf nicht durch Baulandreserven gedeckt ist oder
2. zumindest im Ausmaß der beabsichtigten Neufestlegung Rückwidmungen von als Bauland festgelegten Grundflächen in Grünland erfolgen.

Widmungsanregung:

Mit Schreiben vom 27.10.2022 hat der Grundeigentümer angeregt, Teilflächen der oa. Parzellen im Gesamtausmaß von ca. 4.145 m² von „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ bzw. „Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“ in „Bauland – Wohngebiet“ umzuwidmen. Angestrebt wird die Bebauung mit 10 Wohnhäusern in offener bzw. halboffener Bauungsweise.

Sachverhalt zum verfahrensgegenständlichen Grundstück:

Eigentümer:	Alfred Sibitz
Grundstück:	Teilflächen der Parz. 401/6 und 409, beide KG 72204 Zell bei Ebenthal
Lage im Gemeindegebiet:	mittleres Gemeindegebiet
Lage im örtlichen Verband	Die Umwidmungsflächen befinden sich im südlichen Bereich der Ortschaft Rain und liegen innerhalb der ÖEK-Grenzen im direkten Anschluss an Bestand
derzeitige Flächenwidmung:	1a) Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland 1b) Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche
Bebauungsplan:	Textlicher Bebauungsplan der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten, Zahl: 031-2/BPI/VO/2016-Ze
beabsichtigtes Vorhaben:	Parzellierung der ggst. Fläche gemäß einem vorgelegten Parzellierungs- und Bebauungskonzept im Zusammenhang mit dem im nördlichen Bereich gelegenen Aufschließungsgebiet
Erschließung:	öffentliche Wegparz. 1005/6 und 411/34, beide KG 72204 Zell bei Ebenthal bzw. fortführung der öff. Wegparz. 401/45, gemäß Parzellierungs- und Bebauungskonzept
Wasserversorgung:	im Versorgungsbereich der WVA Ebenthal
Abwasserentsorgung:	im Entsorgungsbereich der ABA Ebenthal
Gefahrenzone:	gelbe Gefahrenzone an der Glan
sonstige Eintragungen laut KAGIS:	mäßige Gefährdung durch Oberflächenwässer

Örtliches Entwicklungskonzept:

Bauflächenbilanz (Angaben in ha):

Stand 15.11.2022

Widmungs-kategorie	gewidmete Fläche	bebaute Fläche	Aufschl.-Gebiet	unbebautes Bauland
Wohngebiet	209,8 ha	167,1 ha	14,0 ha	28,7 ha
Dorfgebiet	163,5 ha	129,9 ha	7,8 ha	25,8 ha
Geschäftsgebiet	9,3 ha	7,9 ha	0,8 ha	0,6 ha
Kurgebiet	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha
Gemischtes Baugebiet	1,4 ha	1,4 ha	0,0 ha	0,0 ha
Gewerbegebiet	6,3 ha	4,8 ha	0,0 ha	1,5 ha
Industriegebiet	18,7 ha	17,6 ha	0,0 ha	1,1 ha
Sondergebiete	3,6 ha	3,2 ha	0,0 ha	0,4 ha
Sonderwidmung FZW	5,3 ha	4,7 ha	0,0 ha	0,6 ha
Vorbehaltsflächen	2,4 ha	2,4 ha	0,0 ha	0,0 ha
Gesamt	420,2 ha	338,9 ha	22,6 ha	58,7 ha

Bauland-bedarf	10 Jahresbaulandüberhang	
	absolut	in Jahren
30,1 ha	-1,4 ha	9,53
26,0 ha	-0,2 ha	9,92
2,0 ha	-1,4 ha	3,00
0,0 ha	0,0 ha	kein Bedarf
0,0 ha	0,0 ha	kein Bedarf
8,2 ha	-6,7 ha	1,83
0,0 ha	1,1 ha	kein Bedarf
0,0 ha	0,4 ha	kein Bedarf
0,0 ha	0,6 ha	kein Bedarf
0,0 ha	0,0 ha	kein Bedarf
66,3 ha	-7,6 ha	8,85

Vorprüfung:

Gemäß ÖEK 2019 stellt Rain eine Ortschaft mit zentralörtlicher Teilfunktion dar: Vorrangstandort für öffentliche und Gemeinbedarfseinrichtungen; Handels-, Kleingewerbe- und Wohnfunktion. Funktionale Hauptzielsetzungen sind räumliche Verdichtung der Bebauung, Siedlungsabrundung und Arrondierung sowie eine geordnete erweiterbare Bauentwicklung. Lt. Siedlungsleitbild ist die Antragsfläche innerhalb der Siedlungsaußengrenze situiert. Die Ortschaft Rain weist eine dichte, zusammenhängende Bebauung und zentralörtliche Einrichtungen auf und stellt einen Schwerpunkt der Bevölkerungsentwicklung dar. Baulandreserven und Verdichtungspotentiale sind gegeben. Demnach stellt Rain einen Siedlungsschwerpunkt dar. Angestrebt wird eine Parzellierung und Bebauung der gesamten Antragsfläche einschließlich des nördlich angrenzenden Aufschließungsgebietes (Teilfläche der Parzelle 401/6). Ein Bebauungs- und Parzellierungskonzept inkl. Verkehrserschließung für den Gesamtbereich ist vorliegend. Vorgesehen wird eine halboffene sowie eine offene Bauweise. Die Gemeinde weist lt. Bauflächenbilanz mit Stand 15.11.2022 einen Baulandüberhang von 9,53 Jahren im Bereich Bauland-Wohngebiet auf.

Die Antragsfläche führt zu einer geordneten Siedlungsentwicklung im Anschluss an bestehendes gewidmetes und großteils baulich genutztes Wohngebiet innerhalb der Siedlungsgrenzen und berücksichtigt die bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen. Die Ortschaft Rain stellt im Wesentlichen einen Bevölkerungs- und Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde dar. Demnach ist der Antrag mit den Zielen und Grundsätzen des K-ROG 2021 als auch mit den Zielsetzungen des ÖEKs vereinbar und raumordnungsfachlich vertretbar.

Stellungnahme(n) Fachabteilung(en):

- Abt. 12 – Wasserwirtschaft – positiv vom 27.09.2023 bzw. 02.10.2023



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 Umwidmungsanregung

VPG-Nummer: 6/B3.2/2023

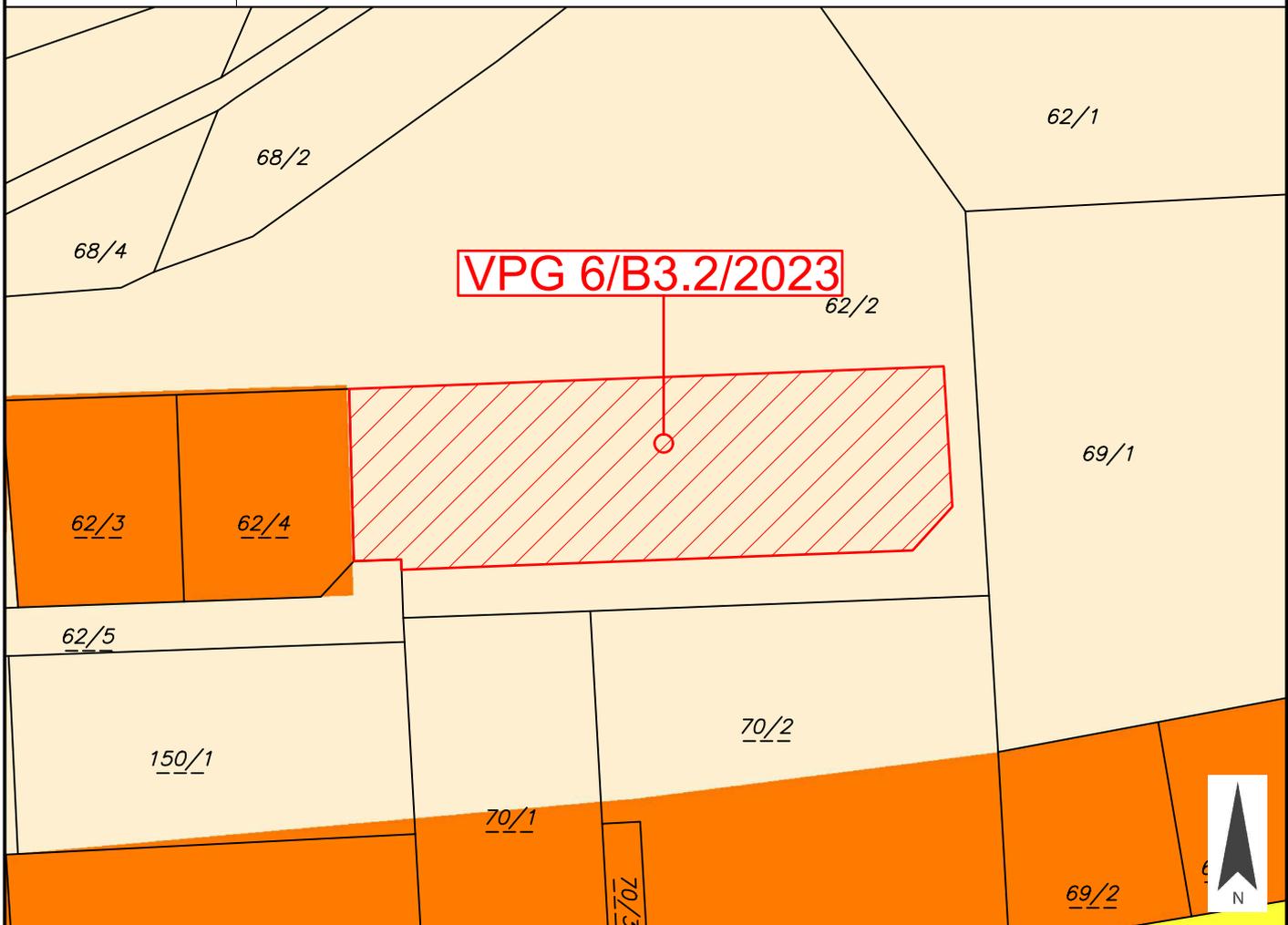
Ergänzende
Informationen:

Grundstück Nr.: Teilfläche: 62/2 (ca. 2.264 m²)

Katastralgemeinde: Zell bei Ebenthal (72204)

Maßstab: 1:1.000

Stand: 21.04.2023



Widmungsänderung von: Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland

Widmungsänderung in: Bauland - Wohngebiet

Kundmachung: von 12.10.2023 bis 09.11.2023

Flächenausmaß: ca. 2.264 m²

Gemeinderatsbeschluss in der

Sitzung vom: _____

Zahl: _____



Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten

Miegerer Straße 30, 9065 Ebenthal, Bezirk Klagenfurt-Land

Zahl:
031-2/6/2023-Sc

Sachbearbeiter:
Alexander Schober-Graf BSc. MSc.

Datum:
12.10.2023

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur Änderung des Flächenwidmungsplanes:

6/B3.2/2023 Umwidmung einer Teilfläche der Parz. 62/2, KG 72204 Zell bei Ebenthal, im Gesamtausmaß von ca. 2.264 m² von derzeit „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland – Wohngebiet“.

Rechtsgrundlagen:

Gemäß § 34 Abs. 1 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, darf der Flächenwidmungsplan nur aus wichtigen Gründen abgeändert werden.

Gemäß § 15 Abs. 4 darf eine Neufestlegung von Grundflächen als Bauland nur erfolgen, wenn

1. unter Berücksichtigung der Bauflächenbilanz der Baulandbedarf nicht durch Baulandreserven gedeckt ist oder
2. zumindest im Ausmaß der beabsichtigten Neufestlegung Rückwidmungen von als Bauland festgelegten Grundflächen in Grünland erfolgen.

Widmungsanregung:

Mit Schreiben vom 27.03.2023 hat der Grundeigentümer angeregt, einer Teilfläche der oa. Parzelle im Gesamtausmaß von ca. 2.264 m² von *Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland* in „Bauland – Wohngebiet“ umzuwidmen. Angestrebt wird die Parzellierung und Schaffung von 3 Baugrundstücken.

Sachverhalt zum verfahrensgegenständlichen Grundstück:

Eigentümer:	Johann Schneeweiß sen.
Grundstück:	Parz. 62/2, KG 72204 Zell bei Ebenthal
Lage im Gemeindegebiet:	mittleres Gemeindegebiet
Lage im örtlichen Verband:	Die Umwidmungsfläche befindet sich nördlich der Ortschaft Zetterei und liegt innerhalb der ÖEK-Grenzen im direkten Anschluss an Bestand

derzeitige Flächenwidmung:	Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
Bebauungsplan:	Textlicher Bebauungsplan Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten, Zahl: 031-2/BPI/VO/2016-Ze
beabsichtigtes Vorhaben:	Parzellierung der ggst. Fläche gemäß einem vorgelegten Parzellierungskonzept
Erschließung:	Fortführung der öff. Wegparz. 62/5, KG 72204 Zell bei Ebenthal, gemäß Parzellierungskonzept
Wasserversorgung:	im Versorgungsbereich der WVA Ebenthal
Abwasserentsorgung:	im Entsorgungsbereich der ABA Ebenthal
Gefahrenzone:	-x-
sonstige Eintragungen laut KAGIS:	mäßige Gefährdung durch Oberflächenwässer

Örtliches Entwicklungskonzept:



Bauflächenbilanz (Angaben in ha):

Stand 15.11.2022

Widmungs-kategorie	gewidmete Fläche	bebaute Fläche	Aufschl.-Gebiet	unbebautes Bauland
Wohngebiet	209,8 ha	167,1 ha	14,0 ha	28,7 ha
Dorfgebiet	163,5 ha	129,9 ha	7,8 ha	25,8 ha
Geschäftsgebiet	9,3 ha	7,9 ha	0,8 ha	0,6 ha
Kurgebiet	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha
Gemischtes Baugebiet	1,4 ha	1,4 ha	0,0 ha	0,0 ha
Gewerbegebiet	6,3 ha	4,8 ha	0,0 ha	1,5 ha
Industriegebiet	18,7 ha	17,6 ha	0,0 ha	1,1 ha
Sondergebiete	3,6 ha	3,2 ha	0,0 ha	0,4 ha
Sonderwidmung FZW	5,3 ha	4,7 ha	0,0 ha	0,6 ha
Vorbehaltsflächen	2,4 ha	2,4 ha	0,0 ha	0,0 ha
Gesamt	420,2 ha	338,9 ha	22,6 ha	58,7 ha

Bauland-bedarf	10 Jahresbaulandüberhang	
	absolut	in Jahren
30,1 ha	-1,4 ha	9,53
26,0 ha	-0,2 ha	9,92
2,0 ha	-1,4 ha	3,00
0,0 ha	0,0 ha	kein Bedarf
0,0 ha	0,0 ha	kein Bedarf
8,2 ha	-6,7 ha	1,83
0,0 ha	1,1 ha	kein Bedarf
0,0 ha	0,4 ha	kein Bedarf
0,0 ha	0,6 ha	kein Bedarf
0,0 ha	0,0 ha	kein Bedarf
66,3 ha	-7,6 ha	8,85

Vorprüfung:

Lt. rechtswirksamen FWP der Gemeinde grenzt die Antragsfläche im Westen an gewidmetes und bebautes Bauland-Wohngebiet an. Im Süden schließt unmittelbar ein schmaler Streifen Grünland-Land- und Forstwirtschaft bzw. in weiterer Folge bebautes Bauland-Wohngebiet an. Im Osten und Norden befindet sich landwirtschaftliches Grünland. Hingewiesen wird, dass unter Pkt. 8/2023 der südliche Teilbereich der östlich angrenzenden Parzelle 69/1 ebenso in Bauland-Wohngebiet übergeführt werden soll. Die Ortschaft Zetterei weist eine dichte, zusammenhängende Bebauung mit einer überwiegenden Einfamilienhausstruktur auf und stellt demnach einen Schwerpunkt der Bevölkerungsentwicklung dar. Baulandreserven und Verdichtungspotentiale sind gegeben. Zentralörtliche Einrichtungen bzw. eine typische innerörtliche Nutzungsvielfalt sind nur in untergeordnetem Ausmaß vorhanden.

Gemäß zentralörtlicher Gliederung im ÖEK 2019 stellt Zetterei einen Ortsteil mit Entwicklungspotential für Wohnfunktion dar. Funktionale Hauptzielsetzungen sind u.a. räumliche Verdichtung der Bebauung; geordnete erweiterbare Bauentwicklung; Siedlungsabrundung und Arrondierung. Entsprechend dem Siedlungsleitbild liegt die Antragsfläche innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsgrenze. Ein Parzellierungs- und Erschließungskonzept für den gesamten Siedlungserweiterungsbereich ist vorliegend. Die Gemeinde Ebenthal weist laut Bauflächenbilanz mit Stand 15.11.2022 einen Baulandüberhang von 9,53 Jahren betreffend Wohngebiet auf.

Mit vorliegendem Antrag kommt es zu einer Siedlungserweiterung im Anschluss an bestehendes gewidmetes und großteils baulich genutzten Wohnbauland innerhalb der Siedlungsgrenzlinie. Das vorliegende Parzellierungs- und Erschließungskonzept führt zu einer geordneten Siedlungsentwicklung gemäß der angrenzenden Widmungs- und Bebauungsstruktur. Die Ortschaft Zetterei stellt einen Siedlungs- und Bevölkerungsschwerpunkt der Gemeinde dar. Aus raumordnungsfachlicher Sicht ist der Antrag mit dem K-ROG 2021 und den Zielsetzungen des ÖEKs vereinbar.

Stellungnahme(n) Fachabteilung(en):

- Abt. 12 – Wasserwirtschaft – positiv vom 27.09.2023



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 Umwidmungsanregung

VPG-Nummer: 8a/B3.2/2023

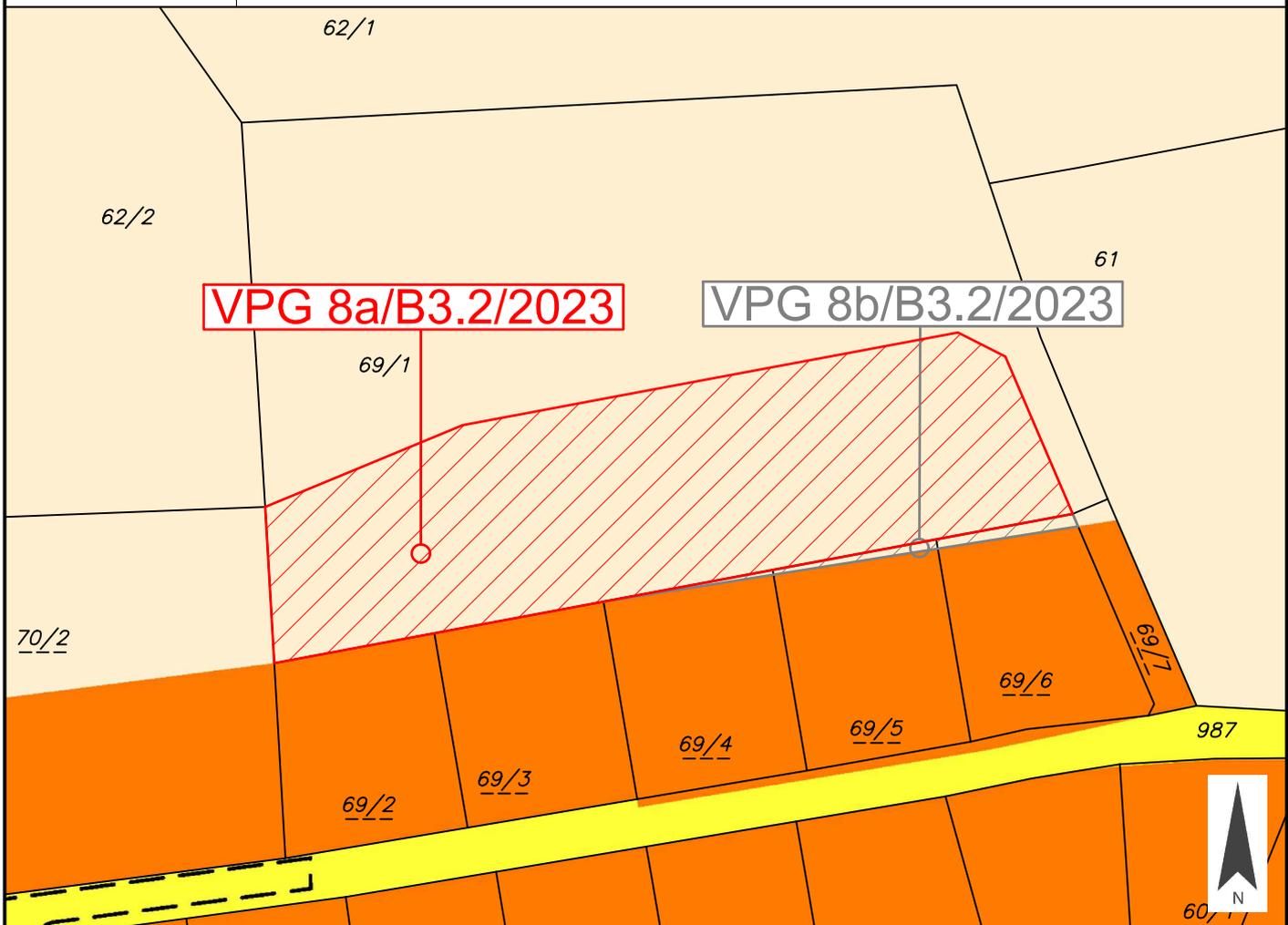
Ergänzende
Informationen:

Grundstück Nr.: Teilfläche: 69/1 (ca. 3.147 m²)

Katastralgemeinde: Zell bei Ebenthal (72204)

Maßstab: 1:1.000

Stand: 26.04.2023



Widmungsänderung von: Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland

Widmungsänderung in: Bauland - Wohngebiet

Kundmachung: von 12.10.2023 bis 09.11.2023

Flächenausmaß: ca. 3.147 m²

Gemeinderatsbeschluss in der
Sitzung vom: _____
Zahl: _____



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 Umwidmungsanregung

VPG-Nummer: 8b/B3.2/2023

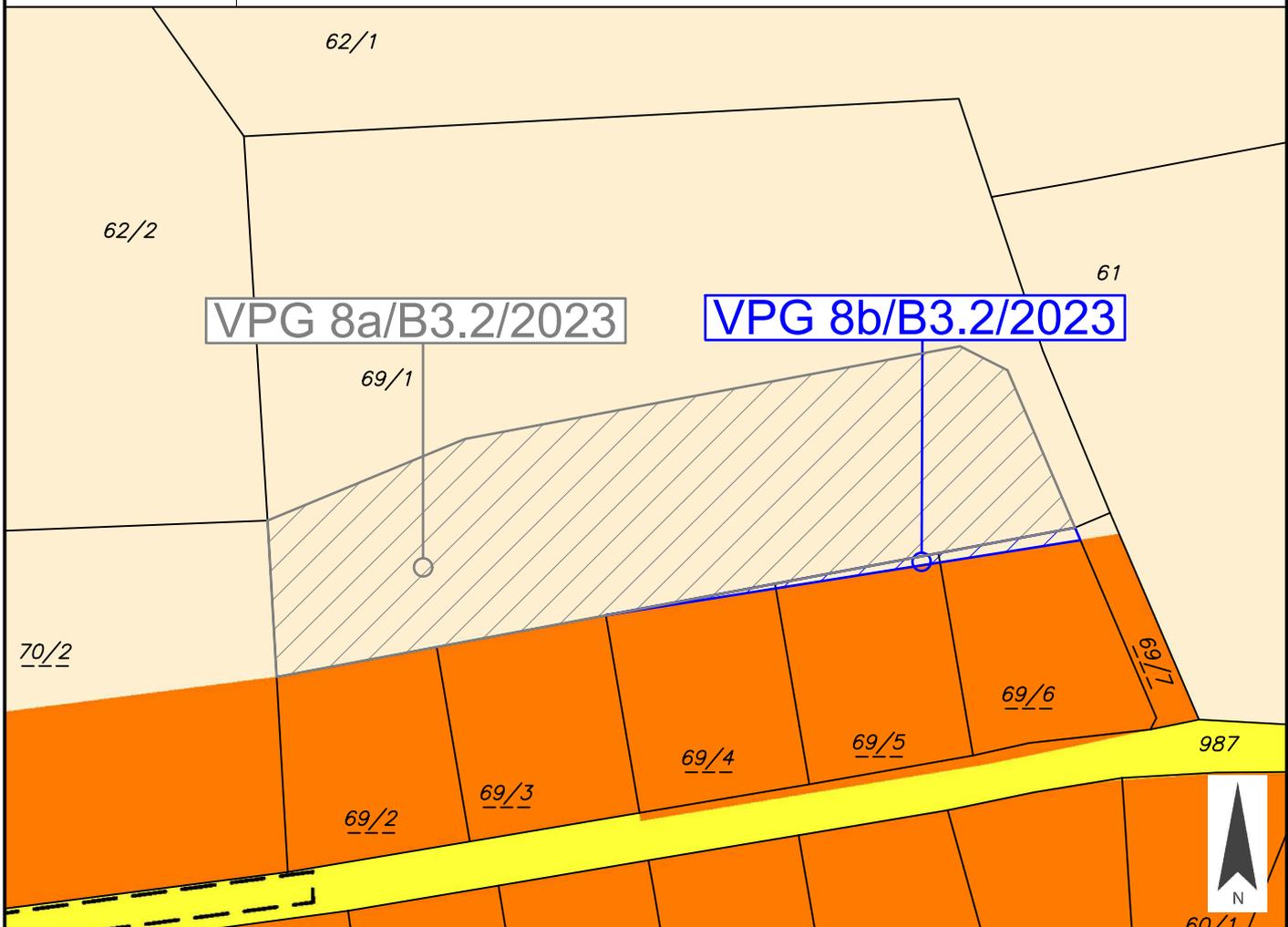
Ergänzende
Informationen:

Grundstück Nr.: Teilflächen: 69/4 (ca. 9 m²), 69/5 (ca. 25 m²), 69/6 (ca. 33 m²)

Katastralgemeinde: Zell bei Ebenthal (72204)

Maßstab: 1:1.000

Stand: 26.04.2023



Widmungsänderung von: Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland

Widmungsänderung in: Bauland - Wohngebiet

Kundmachung: von 12.10.2023 bis 09.11.2023

Flächenausmaß: ca. 67 m²

Gemeinderatsbeschluss in der
Sitzung vom: _____
Zahl: _____



Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten

Miegerer Straße 30, 9065 Ebenthal, Bezirk Klagenfurt-Land

Zahl:
031-2/8ab/2023-Sc

Sachbearbeiter:
Alexander Schober-Graf BSc. MSc.

Datum:
12.10.2023

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zu den Änderungen des Flächenwidmungsplanes:

8a/B3.2/2023 Umwidmung einer Teilfläche der Parz. 69/1, KG 72204 Zell bei Ebenthal im Gesamtausmaß von ca. 3.147 m² von derzeit „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland – Wohngebiet“.

8b/B3.2/2023 Umwidmung einer Teilfläche der Parz. 69/4, 69/5, 69/4, KG 72204 Zell bei Ebenthal im Gesamtausmaß von ca. 67 m² von derzeit „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland – Wohngebiet“.

Rechtsgrundlagen:

Gemäß § 34 Abs. 1 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, darf der Flächenwidmungsplan nur aus wichtigen Gründen abgeändert werden.

Gemäß § 15 Abs. 4 darf eine Neufestlegung von Grundflächen als Bauland nur erfolgen, wenn

1. unter Berücksichtigung der Bauflächenbilanz der Baulandbedarf nicht durch Baulandreserven gedeckt ist oder
2. zumindest im Ausmaß der beabsichtigten Neufestlegung Rückwidmungen von als Bauland festgelegten Grundflächen in Grünland erfolgen.

Widmungsanregung:

ad. VPR. Nr. 8a/B3.2/2023: Mit Schreiben vom 19.04.2023 hat der Grundeigentümer angeregt, die oa. Parzelle im Gesamtausmaß von ca. 3.147 m² von „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland – Wohngebiet“ umzuwidmen. Angestrebt wird die Parzellierung und Schaffung von 4 Baugrundstücken.

ad. VPR. Nr. 8b/B3.2/2023: Mit Schreiben vom 27.04.2023 hat die Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten angeregt Teilflächen der oa. Parzellen im Gesamtausmaß von 67 m² von „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland – Wohngebiet“ umzuwidmen. Es erfolgt eine Widmungskorrektur.

Sachverhalt zum verfahrensgegenständlichen Grundstück:

Eigentümer:	ad. VPR. Nr. 8a: Franz Hörnler ad. VPR. Nr. 8b: von Amts wegen
Grundstück:	Teilflächen der Parz. 69/1, 69/4, 69/5 und 69/4, alle KG 72204 Zell bei Ebenthal
Lage im Gemeindegebiet:	mittleres Gemeindegebiet
Lage im örtlichen Verband:	Die Umwidmungsflächen befindet sich nördlich der Ortschaft Zetterei und liegen innerhalb der ÖEK-Grenzen. Aufgrund der Widmungserweiterung unter Umw.fall-Pkt. 6/2023 wird einer Fortsetzung an Bestand sichergestellt
derzeitige Flächenwidmung:	Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
Bebauungsplan:	Textlicher Bebauungsplan der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten, Zahl: 031-2/BPI/VO/2016-Ze
Beabsichtigtes Vorhaben:	Parzellierung der ggst. Fläche gemäß einem vorgelegten Parzellierungskonzept
Erschließung:	Fortführung der öff. Wegparz. 62/5, KG 72204 Zell bei Ebenthal, gemäß Parzellierungskonzept
Wasserversorgung:	im Versorgungsbereich der WVA Ebenthal
Abwasserentsorgung:	im Entsorgungsbereich der ABA Ebenthal
Gefahrenzone:	-x-
Sonstige Eintragungen laut KAGIS:	mäßige Gefährdung durch Oberflächenwässer

Örtliches Entwicklungskonzept:

Bauflächenbilanz (Angaben in ha):

Stand 15.11.2022

Widmungs-kategorie	gewidmete Fläche	bebaute Fläche	Aufschl.-Gebiet	unbebautes Bauland
Wohngebiet	209,8 ha	167,1 ha	14,0 ha	28,7 ha
Dorfgebiet	163,5 ha	129,9 ha	7,8 ha	25,8 ha
Geschäftsgebiet	9,3 ha	7,9 ha	0,8 ha	0,6 ha
Kurgebiet	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha
Gemischtes Baugebiet	1,4 ha	1,4 ha	0,0 ha	0,0 ha
Gewerbegebiet	6,3 ha	4,8 ha	0,0 ha	1,5 ha
Industriegebiet	18,7 ha	17,6 ha	0,0 ha	1,1 ha
Sondergebiete	3,6 ha	3,2 ha	0,0 ha	0,4 ha
Sonderwidmung FZW	5,3 ha	4,7 ha	0,0 ha	0,6 ha
Vorbehaltsflächen	2,4 ha	2,4 ha	0,0 ha	0,0 ha
Gesamt	420,2 ha	338,9 ha	22,6 ha	58,7 ha

Bauland-bedarf	10 Jahresbaulandüberhang	
	absolut	in Jahren
30,1 ha	-1,4 ha	9,53
26,0 ha	-0,2 ha	9,92
2,0 ha	-1,4 ha	3,00
0,0 ha	0,0 ha	kein Bedarf
0,0 ha	0,0 ha	kein Bedarf
8,2 ha	-6,7 ha	1,83
0,0 ha	1,1 ha	kein Bedarf
0,0 ha	0,4 ha	kein Bedarf
0,0 ha	0,6 ha	kein Bedarf
0,0 ha	0,0 ha	kein Bedarf
66,3 ha	-7,6 ha	8,85

Vorprüfung:

Lt. rechtswirksamen FWP der Gemeinde grenzt die Antragsfläche im Süden an gewidmetes und bebautes Bauland-Wohngebiet an. Im Westen ist durch den Umwidmungspunkt 6/2023 auf Parzelle 62/2 eine Baulanderweiterung beabsichtigt. Im Norden und Osten grenzt landwirtschaftliches Grünland an. Die Ortschaft Zetterei weist eine dichte, zusammenhängende Bebauung mit einer überwiegenden Einfamilienhausstruktur auf und stellt demnach einen Schwerpunkt der Bevölkerungsentwicklung dar. Baulandreserven und Verdichtungspotentiale sind gegeben. Zentralörtliche Einrichtungen bzw. eine typische innerörtliche Nutzungsvielfalt sind nur in untergeordnetem Ausmaß vorhanden.

Gemäß zentralörtlicher Gliederung im ÖEK 2019 stellt Zetterei einen Ortsteil mit Entwicklungspotential für Wohnfunktion dar. Funktionale Hauptzielsetzungen sind u.a. räumliche Verdichtung der Bebauung; geordnete erweiterbare Bauentwicklung; Siedlungsabrundung und Arrondierung. Entsprechend dem Siedlungsleitbild liegt die Antragsfläche innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsgrenze. Ein Parzellierungs- und Erschließungskonzept für den gesamten Siedlungserweiterungsbereich ist vorliegend.

Die Gemeinde Ebenthal weist laut Bauflächenbilanz mit Stand 15.11.2022 einen Baulandüberhang von 9,53 Jahren betreffend Wohngebiet auf. In der Hinweiskarte Oberflächenabfluss lt. KAGIS sind mäßige Eintragungen vorhanden.

Mit vorliegendem Antrag kommt es zu einer Siedlungserweiterung im Anschluss an bestehendes gewidmetes und großteils baulich genutztes Wohnbauland innerhalb der Siedlungsgrenzlinie. Das vorliegende Parzellierungs- und Erschließungskonzept führt zu einer geordneten Siedlungsentwicklung gemäß der angrenzenden Widmungs- und Bebauungsstruktur. Die Ortschaft Zetterei stellt einen Siedlungs- und Bevölkerungsschwerpunkt der Gemeinde dar. Aus raumordnungsfachlicher Sicht ist der Antrag mit dem K-ROG 2021 und den Zielsetzungen des ÖEKs vereinbar.

Stellungnahme(n) Fachabteilung(en):

- Abt. 12 – Wasserwirtschaft – positiv vom 03.10.2023



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 Umwidmungsanregung

VPG-Nummer: 11/B5/2023

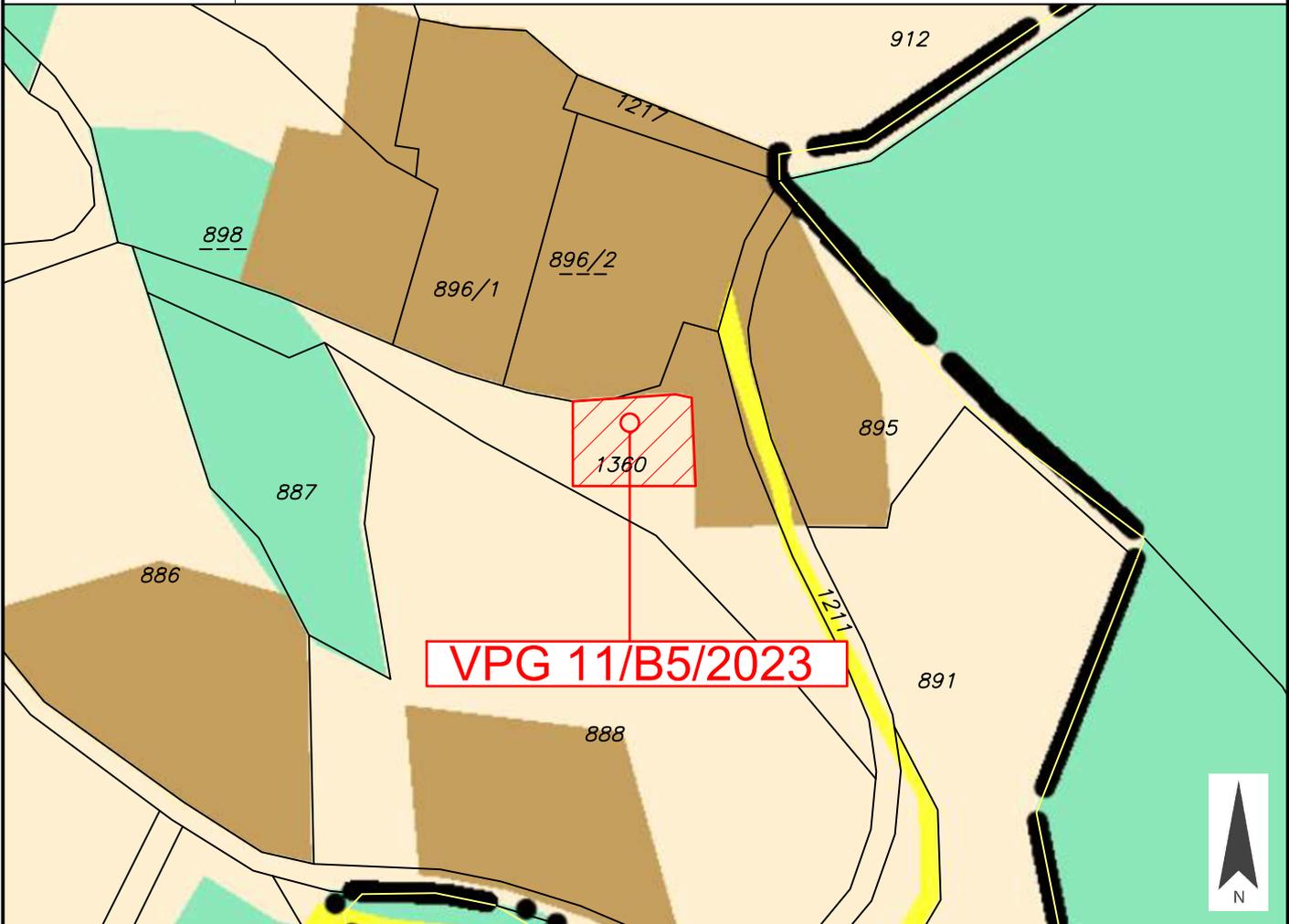
Ergänzende
Informationen:

Grundstück Nr.: Teilfläche: 1360 (ca. 223 m²)

Katastralgemeinde: Mieger (72143)

Maßstab: 1:1.000

Stand: 08.05.2023



Widmungsänderung von: Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland

Widmungsänderung in: Bauland - Dorfgebiet

Kundmachung: von 12.10.2023 bis 09.11.2023

Flächenausmaß: ca. 223 m²

Gemeinderatsbeschluss in der
Sitzung vom: _____
Zahl: _____



Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten

Miegerer Straße 30, 9065 Ebenthal, Bezirk Klagenfurt-Land

Zahl:
031-2/11/2023-Sc

Sachbearbeiter:
Alexander Schober-Graf BSc. MSc.

Datum:
12.10.2023

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur Änderung des Flächenwidmungsplanes:

11/B5/2023 Umwidmung einer Teilfläche der Parz. 1360, KG 72143 Mieger, im Gesamtausmaß von ca. 233 m² von derzeit „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland – Dorfgebiet“.

Rechtsgrundlagen:

Gemäß § 34 Abs. 1 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, darf der Flächenwidmungsplan nur aus wichtigen Gründen abgeändert werden.

Gemäß § 15 Abs. 4 darf eine Neufestlegung von Grundflächen als Bauland nur erfolgen, wenn

1. unter Berücksichtigung der Bauflächenbilanz der Baulandbedarf nicht durch Baulandreserven gedeckt ist oder
2. zumindest im Ausmaß der beabsichtigten Neufestlegung Rückwidmungen von als Bauland festgelegten Grundflächen in Grünland erfolgen.

Widmungsanregung:

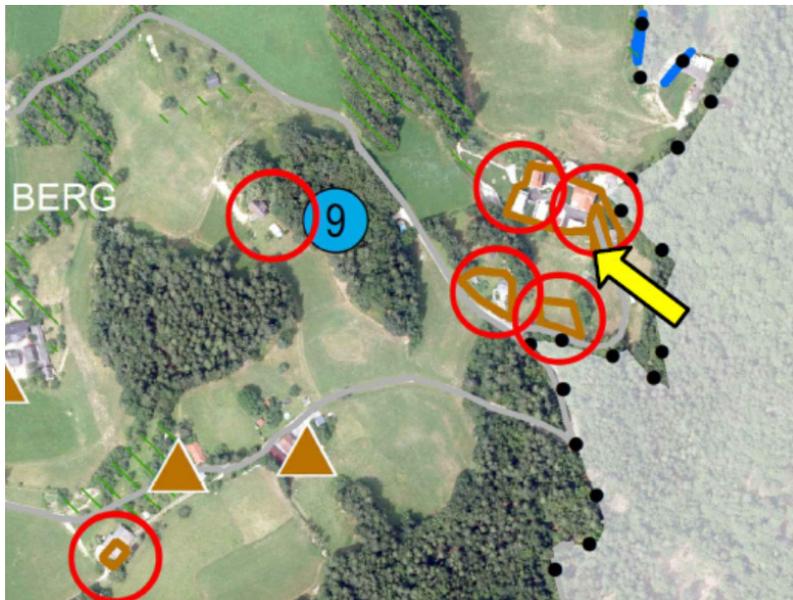
Mit Schreiben vom 04.05.2023 hat der Grundeigentümer angeregt, eine Teilfläche der oa. Parzelle im Gesamtausmaß von ca. 233 m² von *Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland* in „Bauland – Dorfgebiet“ umzuwidmen. Angestrebt wird die Errichtung eines untergeordneten Nebengebäudes.

Sachverhalt zum verfahrensgegenständlichen Grundstück:

Eigentümer:	Alfred Michor
Grundstück:	Teilfläche der Parz 1360, KG 72143 Mieger
Lage im Gemeindegebiet:	nordöstliches Gemeindegebiet
Lage im örtlichen Verband:	Die Umwidmungsfläche befindet sich im östlichen Bereich der Streusiedlung Berg im Nahbereich einer bestehenden Landwirtschaft

derzeitige Flächenwidmung:	Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
Bebauungsplan:	Textlicher Bebauungsplan Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten, Zahl: 031-2/BPI/VO/2016-Ze
beabsichtigtes Vorhaben:	Bau eines untergeordneten Nebengebäudes
Erschließung:	öff. Wegparz. 1211, KG 72143 Mieger
Wasserversorgung:	im Versorgungsbereich der WVA Ebenthal
Abwasserentsorgung:	im Entsorgungsbereich der ABA Ebenthal
Gefahrenzone:	-X-
sonstige Eintragungen laut KAGIS:	mäßige Gefährdung durch Oberflächenwässer

Örtliches Entwicklungskonzept:



Bauflächenbilanz (Angaben in ha):

Stand 15.11.2022

Widmungs-kategorie	gewidmete Fläche	bebaute Fläche	Aufschl.-Gebiet	unbebautes Bauland
Wohngebiet	209,8 ha	167,1 ha	14,0 ha	28,7 ha
Dorfgebiet	163,5 ha	129,9 ha	7,8 ha	25,8 ha
Geschäftsgebiet	9,3 ha	7,9 ha	0,8 ha	0,6 ha
Kurgebiet	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha
Gemischtes Baugebiet	1,4 ha	1,4 ha	0,0 ha	0,0 ha
Gewerbegebiet	6,3 ha	4,8 ha	0,0 ha	1,5 ha
Industriegebiet	18,7 ha	17,6 ha	0,0 ha	1,1 ha
Sondergebiete	3,6 ha	3,2 ha	0,0 ha	0,4 ha
Sonderwidmung FZW	5,3 ha	4,7 ha	0,0 ha	0,6 ha
Vorbehaltsflächen	2,4 ha	2,4 ha	0,0 ha	0,0 ha
Gesamt	420,2 ha	338,9 ha	22,6 ha	58,7 ha

Bauland-bedarf	10 Jahresbaulandüberhang	
	absolut	in Jahren
30,1 ha	-1,4 ha	9,53
26,0 ha	-0,2 ha	9,92
2,0 ha	-1,4 ha	3,00
0,0 ha	0,0 ha	kein Bedarf
0,0 ha	0,0 ha	kein Bedarf
8,2 ha	-6,7 ha	1,83
0,0 ha	1,1 ha	kein Bedarf
0,0 ha	0,4 ha	kein Bedarf
0,0 ha	0,6 ha	kein Bedarf
0,0 ha	0,0 ha	kein Bedarf
66,3 ha	-7,6 ha	8,85

Vorprüfung:

Lt. rechtswirksamen FWP der Gemeinde grenzt die Antragsfläche im Norden und Osten an bebautes Bauland-Dorfgebiet an. Im Süden und Westen grenzt landwirtschaftliches Grünland an. In der Oberflächenabflusskarte lt. KAGIS sind Eintragungen vorhanden. Die Ortschaft Berg stellt keinen Siedlungsschwerpunkt im Sinne des K-ROG 2021 dar.

Gemäß funktionaler Gliederung im ÖEK 2019 stellt Berg einen agrarisch geprägten Siedlungsansatz mit Einschränkung des Entwicklungspotentials auf landwirtschaftliche Funktion dar. Im Siedlungsleitbild ist die Streusiedlung mit einem roten Kreis umfasst. Demnach ist eine einmalige Widmungserweiterung zur Qualitätsverbesserung im Sinne der Errichtung untergeordneter Nebengebäude oder Nebenfunktionen unter Ausschluss von Wohnnutzungen zulässig. Die Antragsfläche grenzt an gewidmetes und bebautes Bauland an und steht im funktionalen Zusammenhang mit der nördlich anschließenden Wohnbebauung. Aus raumordnungsfachlicher Sicht stellt der Antrag eine geringfügige Baulandarrondierung dar, welche mit der ÖEK Zielsetzung vereinbar ist und zur Errichtung eines untergeordneten Nebengebäudes im Zusammenhang mit der Landwirtschaft dient.

Stellungnahme(n) Fachabteilung(en):

Abt. 12 – Wasserwirtschaft – positiv vom 11.10.2023



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 Umwidmungsanregung

VPG-Nummer: 13/B3.1/2023

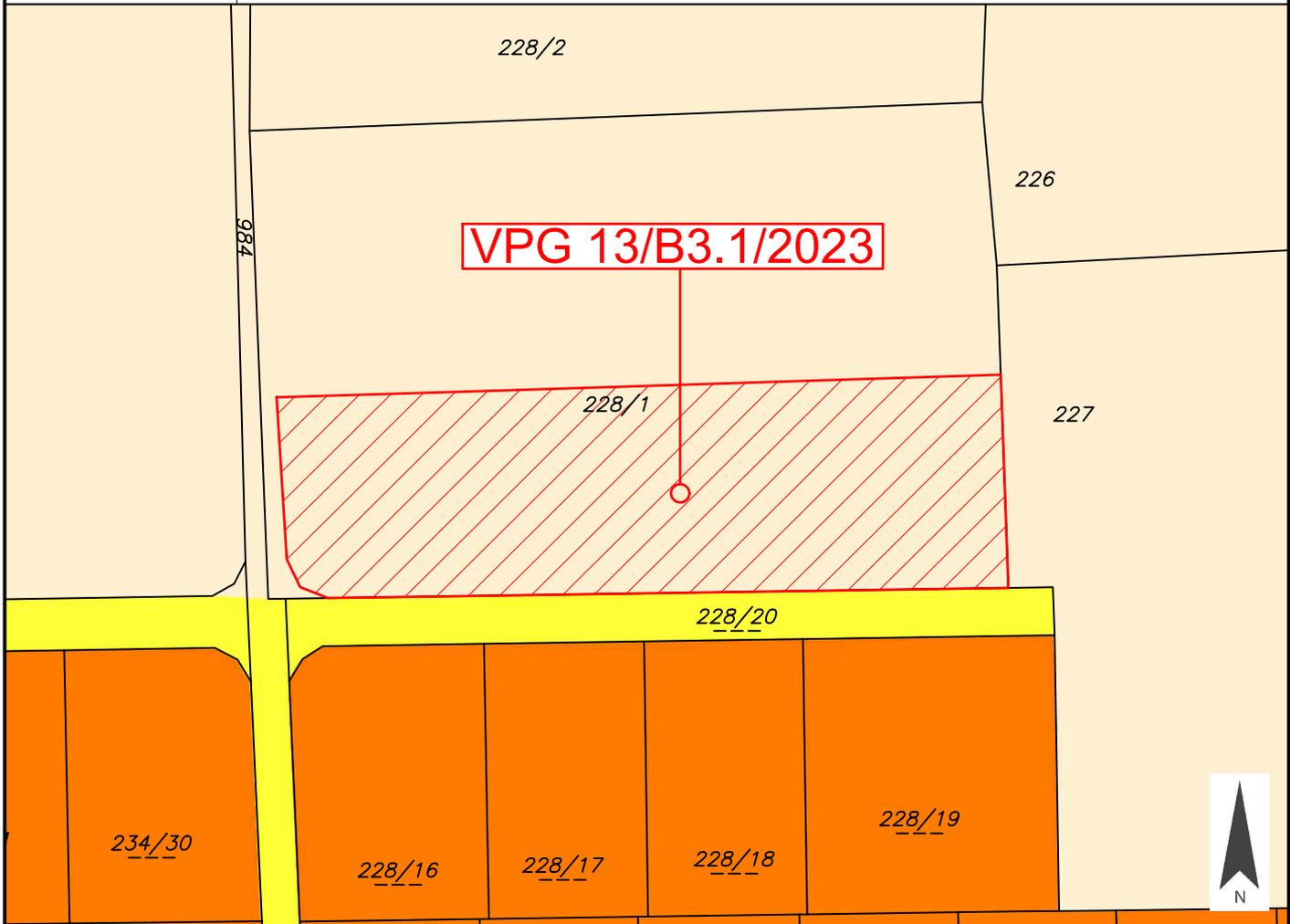
Ergänzende
Informationen:

Grundstück Nr.: Teilfläche: 228/1 (ca. 3.121 m²)

Katastralgemeinde: Gradnitz (72112)

Maßstab: 1:1.000

Stand: 21.06.2023
DKM 10/2022



Widmungsänderung von: Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland

Widmungsänderung in: Bauland - Wohngebiet

Kundmachung: von 12.10.2023 bis 09.11.2023

Flächenausmaß: ca. 3.121 m²

Gemeinderatsbeschluss in der

Sitzung vom: _____

Zahl: _____



Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten

Miegerer Straße 30, 9065 Ebenthal, Bezirk Klagenfurt-Land

Zahl:
031-2/13/2023-Sc

Sachbearbeiter:
Alexander Schober-Graf BSc. MSc.

Datum:
12.10.2023

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur Änderung des Flächenwidmungsplanes:

13/B3.1/2023 Umwidmung einer Teilfläche der Parz. 228/1, KG 72112 Gradnitz, im Gesamtausmaß von ca. 3.121 m² von derzeit „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland – Wohngebiet“.

Rechtsgrundlagen:

Gemäß § 34 Abs. 1 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, darf der Flächenwidmungsplan nur aus wichtigen Gründen abgeändert werden.

Gemäß § 15 Abs. 4 darf eine Neufestlegung von Grundflächen als Bauland nur erfolgen, wenn

1. unter Berücksichtigung der Bauflächenbilanz der Baulandbedarf nicht durch Baulandreserven gedeckt ist oder
2. zumindest im Ausmaß der beabsichtigten Neufestlegung Rückwidmungen von als Bauland festgelegten Grundflächen in Grünland erfolgen.

Widmungsanregung:

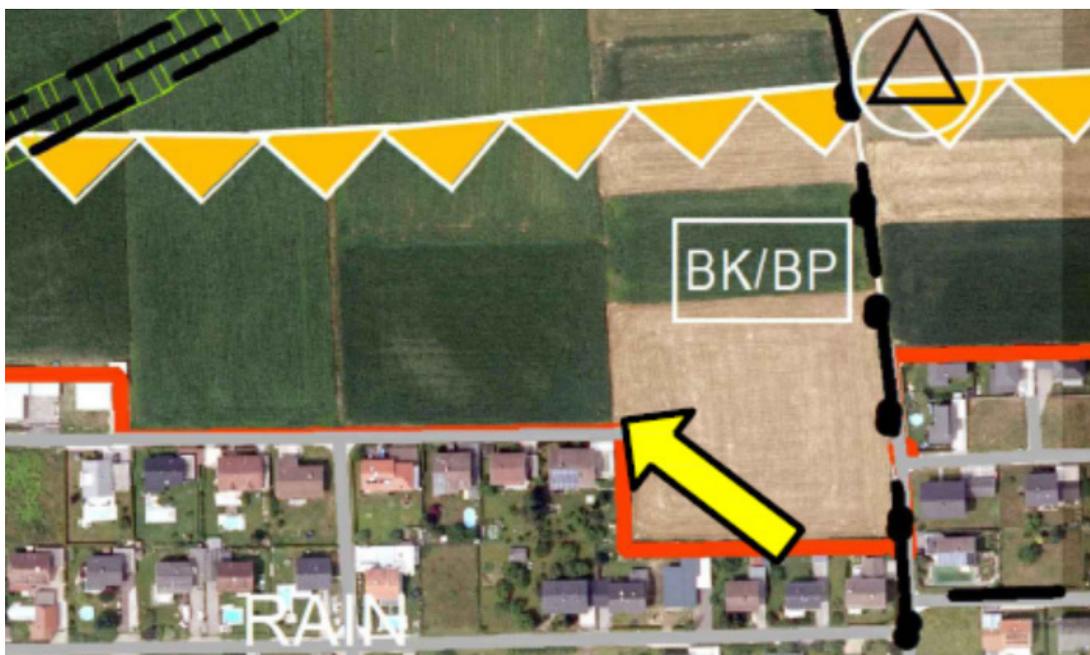
Mit Schreiben vom 12.06.2023 hat der Grundeigentümer angeregt, eine Teilfläche der oa. Parzelle im Gesamtausmaß von ca. 3.121 m² von „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland – Wohngebiet“ umzuwidmen. Angestrebt wird die Parzellierung und Schaffung von 4 Bauparzellen.

Sachverhalt zum verfahrensgegenständlichen Grundstück:

Eigentümer:	Hofstätter Stefan
Grundstück:	Teilfläche der Parz. 228/1, KG 72112 Gradnitz
Lage im Gemeindegebiet:	nördliches Gemeindegebiet
Lage im örtlichen Verband:	Die Umwidmungsfläche befindet sich in der nördlichen Randlage der Ortschaft Rain und liegt innerhalb der ÖEK-Grenzen

derzeitige Flächenwidmung:	Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
Bebauungsplan:	Textlicher Bebauungsplan der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten, Zahl: 031-2/BPI/VO/2016-Ze
beabsichtigtes Vorhaben:	Parzellierung der ggst. Fläche gemäß einem vorgelegten Parzellierungskonzept
Erschließung:	öff. Wegparz. 228/20, KG 72112 Gradnitz
Wasserversorgung:	im Versorgungsbereich der WVA Ebenthal
Abwasserentsorgung:	im Entsorgungsbereich der ABA Ebenthal
Gefahrenzone:	-x-
sonstige Eintragungen laut KAGIS:	mäßige Gefährdung durch Oberflächenwässer

Örtliches Entwicklungskonzept:



Bauflächenbilanz (Angaben in ha):

Stand 15.11.2022

Widmungs-kategorie	gewidmete Fläche	bebaute Fläche	Aufschl.-Gebiet	unbebautes Bauland
Wohngebiet	209,8 ha	167,1 ha	14,0 ha	28,7 ha
Dorfgebiet	163,5 ha	129,9 ha	7,8 ha	25,8 ha
Geschäftsgebiet	9,3 ha	7,9 ha	0,8 ha	0,6 ha
Kurgebiet	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha
Gemischtes Baugebiet	1,4 ha	1,4 ha	0,0 ha	0,0 ha
Gewerbegebiet	6,3 ha	4,8 ha	0,0 ha	1,5 ha
Industriegebiet	18,7 ha	17,6 ha	0,0 ha	1,1 ha
Sondergebiete	3,6 ha	3,2 ha	0,0 ha	0,4 ha
Sonderwidmung FZW	5,3 ha	4,7 ha	0,0 ha	0,6 ha
Vorbehaltsflächen	2,4 ha	2,4 ha	0,0 ha	0,0 ha
Gesamt	420,2 ha	338,9 ha	22,6 ha	58,7 ha

Bauland-bedarf	10 Jahresbaulandüberhang	
	absolut	in Jahren
30,1 ha	-1,4 ha	9,53
26,0 ha	-0,2 ha	9,92
2,0 ha	-1,4 ha	3,00
0,0 ha	0,0 ha	kein Bedarf
0,0 ha	0,0 ha	kein Bedarf
8,2 ha	-6,7 ha	1,83
0,0 ha	1,1 ha	kein Bedarf
0,0 ha	0,4 ha	kein Bedarf
0,0 ha	0,6 ha	kein Bedarf
0,0 ha	0,0 ha	kein Bedarf
66,3 ha	-7,6 ha	8,85

Vorprüfung:

Lt. rechtswirksamen FWP der Gemeinde schließt die Antragsfläche im Süden an Verkehrsfläche bzw. in weiterer Folge gewidmetes und bebautes Bauland-Wohngebiet an. Im Norden, Osten und Westen grenzt landwirtschaftliches Grünland an. Ein Überspringen der örtlichen Verkehrserschließung in Richtung Norden ist im westlichen Nahbereich bereits erfolgt. Die Ortschaft Rain weist eine dichte, zusammenhängende Bebauung und zentralörtliche Einrichtungen auf und stellt einen Schwerpunkt der Bevölkerungsentwicklung dar. Baulandreserven und Verdichtungspotentiale sind gegeben. Demnach stellt Rain einen Siedlungsschwerpunkt dar. Gemäß ÖEK 2019 stellt Rain eine Ortschaft mit zentralörtlicher Teilfunktion dar: Vorrangstandort für öffentliche und Gemeinbedarfseinrichtungen, Handels-, Kleingewerbe- und Wohnfunktion. Funktionale Hauptzielsetzungen sind u.a. räumliche Verdichtung der Bebauung; geordnete, erweiterbare Bauentwicklung. Im Siedlungsleitbild liegt die Antragsfläche innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsgrenzlinie. Ein Parzellierungs- und Erschließungskonzept für gegenständlichen Bereich ist vorliegend. Angestrebt wird eine Erweiterung um 4 Bauparzellen. Die Gemeinde Ebenthal weist laut Bauflächenbilanz mit Stand 15.11.2022 einen Baulandüberhang von 9,53 Jahren betreffend Wohngebiet aus. Lt. KAGIS sind Eintragungen in der Hinweiskarte Oberflächenabfluss vorhanden.

Die Antragsfläche führt zu einer geordneten Siedlungsentwicklung im Anschluss an bestehendes gewidmetes und großteils baulich genutztes Wohngebiet innerhalb der Siedlungsgrenzen und berücksichtigt die bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen. Die Ortschaft Rain stellt im wesentlichen einen Bevölkerungs- und Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde dar. Demnach ist der Antrag mit den Zielen und Grundsätzen des K-ROG 2021 als auch mit den Zielsetzungen des ÖEKs vereinbar und raumordnungsfachlich vertretbar.

Stellungnahme(n) Fachabteilung(en):

- Abt. 12 – Wasserwirtschaft – positiv vom 03.10.2023