



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

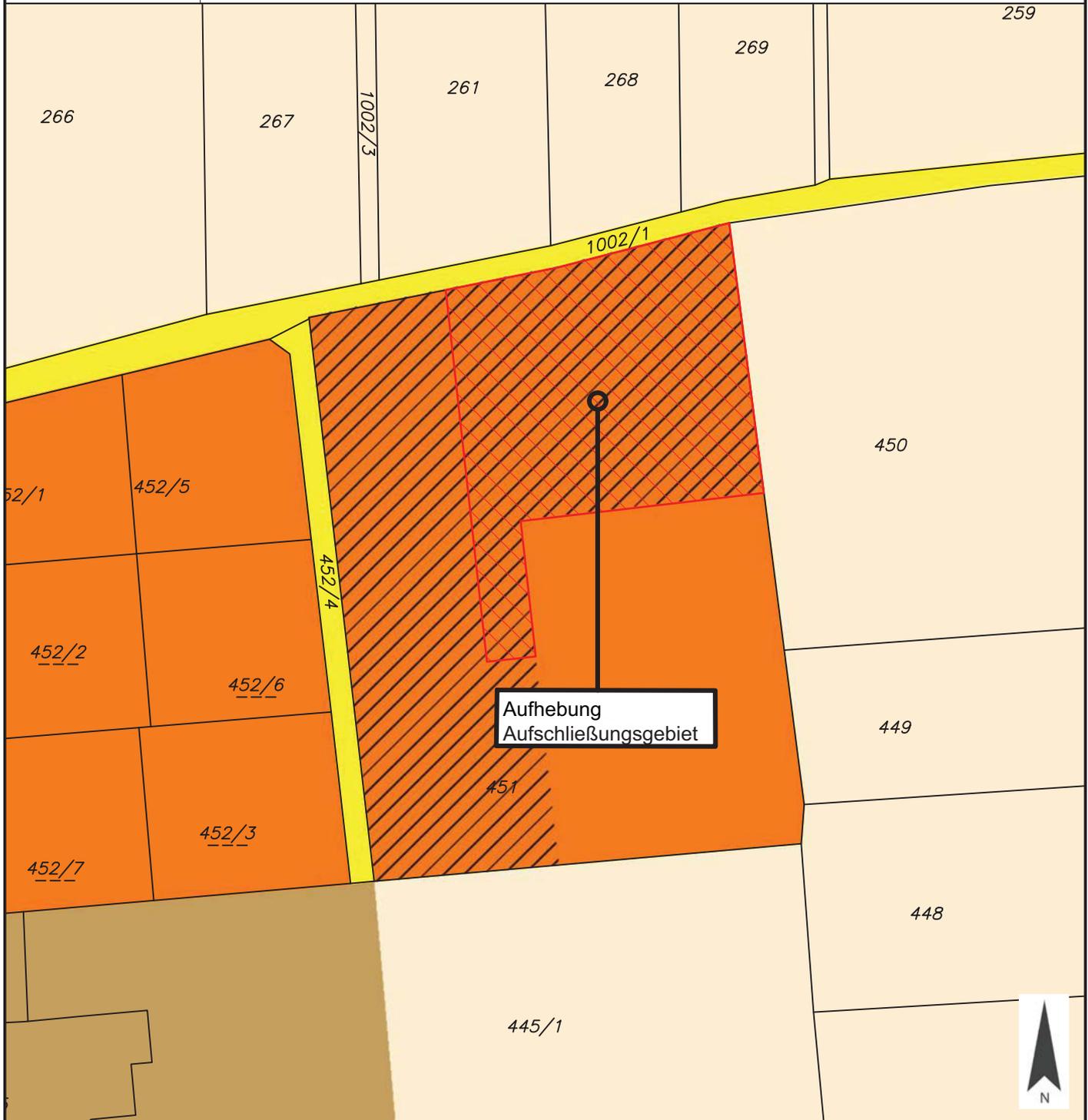
Ergänzende  
Informationen:

Grundstück Nr.: Teilfläche: 451 (ca. 2.380 m<sup>2</sup>)

Katastralgemeinde: Zell bei Ebenthal (72204)

Maßstab: 1:1.000

Stand: 05.04.2023



Flächenwidmung: Bauland - Wohngebiet

Flächenausmaß: ca. 2.380 m<sup>2</sup>





# Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten

Miegerer Straße 30, 9065 Ebenthal, Bezirk Klagenfurt-Land

---

Zahl:  
031-7/K3/2023-Sc

Sachbearbeiter:  
Alexander Schober-Graf BSc. MSc.

Datum:  
17.04.2023

## Erläuterungsbericht

zur Aufhebung einer Teilfläche 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. 451, KG 72204 Zell bei Ebenthal, im Ausmaß von ca. 2.380 m<sup>2</sup>**

### Rechtsgrundlagen:

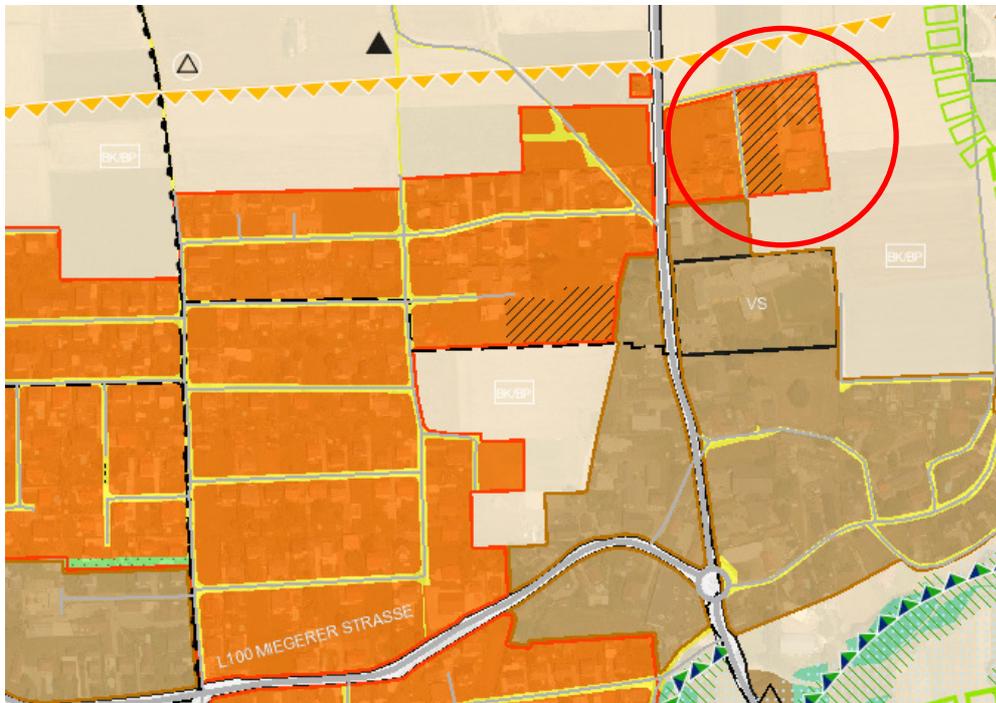
Gemäß § 25 Abs. 4 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021 hat der Gemeinderat die Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet (Aufschließungszone) aufzuheben, wenn

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:	Josef Kreulitsch
Grundstück(e):	Teilfläche der Parz. 451, KG 72204 Zell bei Ebenthal
Lage im örtlichen Verband:	nördlicher Bereich der Ortschaft Zell
Bebauung:	Wohnhausbebauung inkl. Garage und KFZ-Werkstätte
Flächenwidmung:	Bauland - Wohngebiet - Aufschließungsgebiet
Bebauungsplan:	Ebenthaler Bebauungsplanverordnung 2016
beabsichtigtes Vorhaben:	Errichtung einer befestigten Abstellmöglichkeit für Fahrzeuge im Zuge des dort ansässigen KFZ-Betriebes und Errichtung eines Müllcontainers im nord-östlichen Bereich
Anschluss an bestehende Bebauung:	ist gegeben
Bebauungsverpflichtung:	-x-
Erschließung:	durch die öffentliche Wegparzelle 1002/1, KG 72204 Zell bei Ebenthal
Wasserversorgung:	im Versorgungsbereich der WVA Ebenthal
Abwasserentsorgung:	im Entsorgungsbereich der ABA Ebenthal
Gefahrenzone:	keine
Sonstige Eintragungen laut KAGIS:	Eintragungen Oberflächenabfluss (Gefährdungskategorie mäßig)

**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.
- Widerspruch zu im ÖEK festgelegten Zielen der örtlichen Raumplanung – Teilbebauungsplan erforderlich

***Definierte Voraussetzungen für die Aufhebung des Aufschließungsgebietes:***

- Nach Teilbebauungsplanerstellung bei konkretem Bedarf.

**Kundmachung:**

Öffentliche Bekanntmachung im elektronischen Amtsblatt und auf der elektronischen Amtstafel im Zeitraum vom 17.04.2023 bis 15.05.2023

**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 nördlichen Bereich der Ortschaft Zell. In der Natur handelt es sich um eine ebene Fläche, welche bereits im süd-östlichen Bereich mit einem Wohnhaus inkl. Garage und KFZ-Werkstätte bebaut ist.

Laut ÖEK 2019 liegt die oa. Fläche innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen und weist zurzeit im nord-westlichen Bereich die Flächenwidmungskategorie Bauland-Wohngebiet-Aufschließungsgebiet auf. Die südliche Teilfläche der Parz. 415, KG 72204 Zell bei Ebenthal, wurde per Verordnung vom 17.12.1998, Zahl: 031-7/4/1998-Wi, als Aufschließungsgebiet aufgehoben.

Das gegenständliche Aufschließungsgebiet schließt im Westen und Süden an bereits bestehende Bebauung an. Mit Schreiben vom 28.03.2023 beantragte der Grundstückseigentümer Herr Josef Kreulitsch, wh. Hadnweg 6, 9065 Ebenthal in Kärnten, die teilweise Aufhebung des Aufschließungsgebietes auf einer weiteren Teilfläche der Parz. 451 in der KG 72204 Zell bei Ebenthal.

Die Verkehrserschließung erfolgt durch die öffentliche Wegparz. 1002/1, KG 72204 Zell bei Ebenthal. Der private Zufahrtsweg zum bereits bestehenden Wohnhaus quert das Aufschließungsgebiet von Nord nach Süd.

Wasserversorgung und Abwasserkanal sind öffentlich an der Grenze des Aufschließungsgebietes gegeben. Etwaige naturschutzrechtliche Nutzungseinschränkungen sind laut KAGIS nicht ersichtlich. 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 dessen Bebauung eine weitere Nutzbarkeit des Grundstückes. Des Weiteren handelt es sich um eine Korrektur der Aufschließungsgrenzen, da bereits Baukörper auf dem Aufschließungsgebiet situiert sind. Der Abschluss einer privatwirtschaftlichen Vereinbarung zur widmungsgemäßen Bebauung ist mit dem Grundeigentümer demnach nicht vonnöten.

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 Teilfläche in der KG 72204 Zell bei Ebenthal nichts entgegen.