



Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten

Miegerer Straße 30, 9065 Ebenthal, Bezirk Klagenfurt-Land

Raumordnungsverfahrens – RICHTLINIE 2026

(Zahlen: 031-2, 031-7, 031-12/5/2026-Ze:Sc)

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten hat in seiner Sitzung vom 29. April 2026 unter Zugrundlegung von § 53 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 – K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021 idGF, folgenden Beschluss gefasst:

§ 1

Zielsetzung, Geltungsbereich

- (1) Ziel dieser Richtlinie ist es, die verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte der Grundstückseigentümer zu wahren und deren wirtschaftliche Interessen den Interessen der örtlichen Raumplanung gegenüberzustellen und gegeneinander abzuwägen. Bei der Festlegung der Leistungspflichten ist insbesondere auch auf die Liquidität der Marktgemeinde im Hinblick auf allfällige Planungskosten und deren Finanzierung Bedacht zu nehmen.
- (2) Diese Richtlinie regelt die Kostentragung für allgemeine Widmungsanregungen (u.a. Änderung(en) des Flächenwidmungsplanes und Aufhebungen von Teilflächen oder gesamten Aufschließungsgebieten) zwischen der Marktgemeinde selbst und den jeweiligen Antragsstellern.
- (3) Diese Richtlinie regelt weiters die Erstellung von Planungsinstrumenten im Bereich der örtlichen Raumordnung (z.B. Masterpläne, Teilbebauungspläne, integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen, rechtliche und fachliche raumordnungstechnische Planungsgrundlagen, wie etwa raumordnungsfachliche Gutachten sowie architektonische oder gestalterische Entwicklungsmaßnahmen aus Anlass der Präzisierung und Weiterentwicklung von Masterplänen, Teilbebauungsplänen oder integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen) im Gebiet der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten zwischen der Marktgemeinde selbst und den jeweiligen grundbücherlichen Grundstückseigentümern.
- (4) Diese Richtlinie gilt nur für diejenigen Maßnahmen, die entweder im geltenden örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde (ÖEK), im Rahmen eines Widmungsverfahrens verpflichtend vorgesehen bzw. vorzusehen sind, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens durch das Amt der Kärntner Landesregierung vorgeschrieben wurden, oder von dieser schriftlich empfohlen werden.

I. Abschnitt
Allgemeine Widmungsanregungen

§ 2

Allgemeine Widmungsanregungen

- (1) Die Kosten für die Durchführung von allgemeine Widmungsanregungen [ua. Änderung(en) des Flächenwidmungsplanes und Aufhebung von Teilflächen oder gesamten Aufschließungsgebieten] sind anteilig vom grundbücherlichen Grundstückseigentümer und der Marktgemeinde zu tragen, sofern das jeweilige Raumordnungsverfahren nicht unter die Ausnahmen gemäß § 11 dieser Richtlinie fällt.
- (2) Die zu tragenden Kosten sind folgende:

| | Gesamtkosten je Geschäftsfall | Kostenverteilung |
|---|--------------------------------------|--|
| Änderung(en) des Flächenwidmungsplanes oder Aufhebung Aufschließungsgebiet | € 300,00 | 80% grundbücherlicher Grundstückseigentümer |
| | | 20% Marktgemeinde Ebenthal i. K. |

§ 3

Raumordnungsvertrag (Allgemeine Widmungsanregungen)

- (1) Zwischen den grundbücherlichen Grundstückseigentümer und der Marktgemeinde wird zur Erreichung der Planungsziele sowie zum Zwecke der Finanzierungssicherheit ein Raumordnungsvertrag geschlossen.
- (2) Der Raumordnungsvertrag (Allgemeine Widmungsanregungen) hat jedenfalls zu beinhalten:
 - a) die Bezeichnung des/der betroffenen grundbücherlichen Grundstückseigentümer/s,
 - b) die zugehörigen Kontaktdaten (z.B. Adresse für die Zustellung einer Amtsrechnung),
 - c) die Bezeichnung der Grundflächen, auf die sich die Vereinbarung bezieht, ihr Flächenausmaß und ihre gegenwärtige Widmung,
 - d) die in Aussicht genommene Widmung der Grundflächen, auf die sich die Vereinbarung bezieht,
 - e) die Festlegung der Leistungspflichten, zu deren Übernahme sich die Vertragspartner der Marktgemeinde gegenüber verpflichten,
 - f) die Fristen, innerhalb derer die vereinbarungsgemäßen Leistungspflichten zu erfüllen sind,
 - g) die Mittel zur Sicherstellung der Erfüllung der vereinbarungsgemäßen Leistungspflichten,
 - h) die Regelung der Tragung der mit dem Abschluss des Raumordnungsvertrages verbundenen Kosten,
 - i) die aufschiebende Bedingung für das Wirksamwerden des Raumordnungsvertrages.

§ 4

Kosten, Fälligkeit (Allgemeine Widmungsanregungen)

- (1) Der grundbücherliche Grundstückseigentümer verpflichtet sich im Rahmen eines Raumordnungsvertrages, die Kosten gemäß § 2 dieser Richtlinie zu tragen.
- (2) Die Rechnungslegung erfolgt seitens der Marktgemeinde nach positiver Erledigung und Eintritt der Rechtskraft der sich aus dem jeweiligen Raumordnungsverfahren ergebenden Maßnahme gemäß § 2 mittels Amtsrechnung.

- (3) Die Kosten sind binnen zwei Wochen ab Rechnungslegung an die Marktgemeinde zur Zahlung fällig.

II. Abschnitt Planungsinstrumente im Bereich der örtlichen Raumordnung

§ 5

Planungsinstrumente im Bereich der örtlichen Raumordnung

- (1) Die Kosten für die Erstellung von Masterplänen sowie von architektonischen oder gestalterischen Entwicklungsmaßnahmen sind anteilig vom grundbücherlichen Grundstückseigentümer und der Marktgemeinde zu tragen (öffentliches Interesse einer für größere Flächen geregelten ordnungsgemäßen Gestaltung, Raumordnung und Bebauung).
- (2) Die zu tragenden Kosten sind folgende:

| | |
|-------------------------------------|--|
| Grundstückseigentümer | 80 % des eingeforderten Angebotes des beauftragten Raumplanungs- bzw. Architekturbüros |
| Marktgemeinde Ebenthal i. K. | 20 % des eingeforderten Angebotes des beauftragten Raumplanungsbüros- bzw. Architekturbüros |

- (3) Die Kosten für die Erstellung von Teilbebauungsplänen, für integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen sowie für rechtliche und fachliche raumordnungstechnische Planungsgrundlagen, wie etwa raumordnungsfachliche Gutachten, die im überwiegenden wirtschaftlichen Interesse des jeweiligen grundbücherlichen Grundstückseigentümer liegen, sind anteilig vom grundbücherlichen Grundstückseigentümer und der Marktgemeinde zu tragen.
- (4) Die zu tragenden Kosten sind folgende:

| | |
|-------------------------------------|---|
| Grundstückseigentümer | 80 % des eingeforderten Angebotes des beauftragten Raumplanungsbüros |
| Marktgemeinde Ebenthal i. K. | 20 % des eingeforderten Angebotes des beauftragten Raumplanungsbüros |

§ 6

Raumordnungsvertrag (Planungsinstrumente im Bereich der örtlichen Raumordnung)

- (3) Zwischen den grundbücherlichen Grundstückseigentümer und der Marktgemeinde wird zur Erreichung der Planungsziele sowie zum Zwecke der Finanzierungssicherheit ein Raumordnungsvertrag geschlossen.
- (4) Der Raumordnungsvertrag (Planungsinstrumente im Bereich der örtlichen Raumordnung) hat jedenfalls zu beinhalten:
- a) die Bezeichnung des/der betroffenen grundbücherlichen Grundstückseigentümer/s,
 - b) die zugehörigen Kontaktdaten (z.B. Adresse für die Zustellung einer Amtsrechnung),
 - c) die Bezeichnung der Grundflächen, auf die sich die Vereinbarung bezieht, ihr Flächenausmaß und ihre gegenwärtige Widmung,
 - d) die in Aussicht genommene Widmung der Grundflächen, auf die sich die Vereinbarung bezieht,
 - e) die Festlegung der Leistungspflichten, zu deren Übernahme sich die Vertragspartner der Marktgemeinde gegenüber verpflichten,
 - f) die Fristen, innerhalb derer die vereinbarungsgemäßen Leistungspflichten zu erfüllen sind,
 - g) die Mittel zur Sicherstellung der Erfüllung der vereinbarungsgemäßen Leistungspflichten,

- h) die Regelung der Tragung der mit dem Abschluss des Raumordnungsvertrages verbundenen Kosten,
- i) die aufschiebende Bedingung für das Wirksamwerden des Raumordnungsvertrages.

§ 7

Kosten, Fälligkeit (Planungsinstrumente im Bereich der örtlichen Raumordnung)

- (1) Der grundbücherliche Grundstückseigentümer verpflichtet sich im Rahmen eines Raumordnungsvertrages, die anteiligen Kosten für Planungsinstrumente im Bereich der örtlichen Raumordnung gemäß § 5 dieser Richtlinie zu tragen.
- (2) Die Beauftragung der Planungsleistungen im Bereich der örtlichen Raumordnung erfolgt durch die Marktgemeinde. Im Vorfeld der Beauftragung sind seitens der Marktgemeinde zumindest zwei Angebote einzuholen und diese auf Gesetzmäßigkeit, Einfachheit, Zweckmäßigkeit und Sparsamkeit zu prüfen. Die Beauftragung richtet sich nach dem Prüfergebnis. Der grundbücherliche Grundstückseigentümer hat das Recht, in den jeweiligen Vergabeakt Einsicht zu nehmen.
- (3) Vor der Beauftragung der Planungsleistung sind die zu erwartenden Kosten anteilig gemäß § 5 dieser Richtlinie bei der Marktgemeinde als Sicherheitmittel zur Einzahlung (Geldleistung) zu bringen. Die Vorschreibung hat mittels Amtsrechnung zu erfolgen.
- (4) Die anteiligen Kosten sind binnen zwei Wochen ab Rechnungslegung an die Marktgemeinde zur Zahlung fällig.
- (5) Die Beauftragung des Raumplanungsbüros erfolgt erst nach rechtsgültigem Zustandekommen des abzuschließenden Raumordnungsvertrages.
- (6) Im Falle der fachlich begründeten Erhöhung der Kosten sind diese nach dem unter § 5 geregelten Aufteilungsschlüssel zu tragen.

III. Abschnitt Allgemeine Bestimmungen

§ 8

Aufgabenübertragung, Vertragsfertigung

- (1) Die nach dem I. Abschnitt (Allgemeine Widmungsanregungen) dieser Richtlinie geschlossenen Raumordnungsverträge sind aufgrund der Geringfügigkeit entstehender Kosten im Rahmen der laufenden Verwaltung gemäß § 69 Abs. 3 K-AGO durch den Bürgermeister zu schließen und zu zeichnen.
- (1) Die nach dem II. Abschnitt (Planungsinstrumente im Bereich der örtlichen Raumordnung) dieser Richtlinie geschlossenen Raumordnungsverträge sind vom Gemeindevorstand gemäß § 34 Abs. 5 K-AGO zu schließen und zu zeichnen. Dieses Recht besteht nur für Raumordnungsverträge, welche innerhalb der in der Geschäftsordnung des Gemeinderates des festgelegten betraglichen Grenzen liegen.
- (2) Für alle sonstigen Raumordnungsverträge dieser Richtlinie ist der Gemeinderat zuständig.

§ 9

Schuldner

- (1) Schuldner für die Leistungen im Sinne dieser Richtlinie ist der jeweilige grundbücherliche Grundstückseigentümer.

- (2) Mehrere grundbücherliche Grundstückseigentümer haften als Schuldner zur ungeteilten Hand (Solidarhaftung).

§ 10

Verwertung und Refundierung

- (1) Die als Sicherstellung vorab eingeholten Geldbeträge werden zugunsten der Marktgemeinde verwertet, sofern das in Aussicht genommenen Raumordnungsinstrument gemäß § 5 dieser Richtlinie, hinsichtlich jener Grundflächen, auf die sich der geschlossene Raumordnungsvertrag bezieht, rechtswirksam geworden ist.
- (2) Die verwertete Sicherstellung gemäß § 5 dieser Richtlinie reduziert sich um allfällige durch die Marktgemeinde in Anspruch genommene Förderungen. Der Differenzbetrag wird dem grundbücherlichen Grundstückseigentümer mittels Gutschrift refundiert.
- (3) Die als Sicherstellung vorab eingeholten Geldbeträge gemäß § 5 dieser Richtlinie werden seitens der Marktgemeinde refundiert, wenn das in Aussicht genommene Raumordnungsinstrument gemäß § 5 dieser Richtlinie, hinsichtlich jener Grundflächen, auf die sich der geschlossene Raumordnungsvertrag bezieht, nicht rechtswirksam geworden ist.

§ 11

Ausnahmen

- (1) Diese Richtlinie ist nicht anzuwenden auf:
- Widmungskorrekturen sowie Umwidmungsanregungen, welche im zwingenden öffentlichen Interesse liegen und durch die Marktgemeinde selbst eingebracht werden,
 - Widmungskorrekturen im geringen Ausmaß welche zu einer Verbesserung der Nutzbarkeit von Baugrundstücken dienen,
 - Rückwidmungen in Grünland,
 - Masterpläne oder Bebauungskonzepte sowie architektonische oder gestalterische Entwicklungsmaßnahmen, welche durch die Marktgemeinde selbst eingebracht werden,
 - spezifische Vorplanungs- und Planungsmaßnahmen (ua. Erstellung von Planungs- und Parzellierungskonzepten, Grünraumkonzepte, Lichtpunktekonzepete, Versickerungskonzepte etc.). Die Kosten hierfür sind ausschließlich durch den Grundeigentümer oder allenfalls durch einen von diesem betrauten Dritten oder Beauftragten (z.B. Optionsnehmer) zu tragen sowie
 - Aufhebung von Teilbebauungsplänen.

§ 12

Inkrafttreten

- (1) Diese Richtlinie tritt mit Wirkung vom 01. Mai 2026 in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Richtlinie tritt die Richtlinie des Gemeinderates zu privatwirtschaftlichen Maßnahmen im Bereich der Raumordnung vom 03. Juli 2024, Zahl: 031-2, 031-7, 031-12/4/2024-Ze:Sc, mit der Maßgabe außer Kraft, dass alle bis zum 30.04.2026 eingeleiteten Raumordnungsverfahren nach der auslaufenden Richtlinie abzuwickeln sind.

Der Bürgermeister:

Ing. Christian Orasch

