



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

Aufhebung einer Teilfläche eines Aufschließungsgebietes in der KG 72204 Zell bei Ebenthal

Kundmachung

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

Teilfläche der Parz. 451, KG 72204 Zell bei Ebenthal, im Ausmaß von ca. 2.380 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 17.04.2023 bis 15.05.2023**, schriftlich begründete Einwendungen beim Amt der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten einzubringen.

Die Kundmachung steht auch auf der Homepage der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten unter www.ebenthal-kaernten.gv.at unter 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

Zur öffentlichen Bekanntmachung im elekt. Amtsblatt und auf der gemeindeeigenen Homepage:

Kundgemacht am: 17.04.2023

Verteiler:

01. Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 3 – Gemeinden, Raumordnung und Katastrophenschutz, Unterabteilung Rechtliche Raumordnung, Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt am Wörthersee; abt3.post@ktn.gv.at
02. Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 3 – Gemeinden, Raumordnung und Katastrophenschutz, Unterabteilung Fachliche Raumordnung, Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt am Wörthersee; abt3.post@ktn.gv.at; michael.angermann@ktn.gv.at
03. Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 8 – Umwelt, Energie und Naturschutz, Unterabteilung Innovation und Konzepte, Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; abt8.post@ktn.gv.at
04. Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 8 – Umwelt, Energie und Naturschutz, Unterabteilung Wasserwirtschaft Klagenfurt, Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; abt8.postkl@ktn.gv.at
05. Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 9 – Straßen und Brücken, Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; abt9.post@ktn.gv.at
06. Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 10 – Land- und Forstwirtschaft, Mießtaler Straße 1, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; abt10.post@ktn.gv.at
07. Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 10 – Regionalbüro Klagenfurt, Mießtaler Straße 1, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; abt10.regbuerokl@ktn.gv.at
08. Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 12 – Wasserwirtschaft, Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; abt12.post@ktn.gv.at
09. Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt-Land, Bauwesen, Völkermarkter Ring 19, 9010 Klagenfurt am Wörthersee; bhkl.bba@ktn.gv.at
10. Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt-Land, Forstwirtschaft, Völkermarkter Ring 19, 9010 Klagenfurt am Wörthersee; bhkl.bfi@ktn.gv.at
11. Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt-Land, Gesundheitswesen, Völkermarkter Ring 19, 9010 Klagenfurt am Wörthersee; bhkl.gesundheitswesen@ktn.gv.at
12. Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt-Land, Gewerberecht, Völkermarkter Ring 19, 9010 Klagenfurt am Wörthersee; bhkl.gewerberecht@ktn.gv.at
13. Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt-Land, Baurecht, Umwelt und Naturschutz, Völkermarkter Ring 19, 9010 Klagenfurt am Wörthersee; bhkl.baurecht@ktn.gv.at
14. Straßenbauamt Klagenfurt, Josef-Sablatnig-Straße 245, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; post.sbaklagenfurt@ktn.gv.at
15. Agrarbehörde Erster Instanz, Dienststelle Klagenfurt, Mießtaler Straße 1, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; abt10.agrarbehoerde@ktn.gv.at
16. Wildbach- und Lawinenverbauung, Sektion Kärnten, Meister-Friedrich-Straße 2, 9500 Villach; sektion.kaernten@die-wildbach.at
17. Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Kärnten, Museumgasse 5, 9021 Klagenfurt am Wörthersee; agrарwirtschaft@lk-kaernten.at;
18. Kammer für Arbeiter und Angestellte, Bahnhofplatz 3, 9021 Klagenfurt am Wörthersee; bueropraesident@akkt.n.at
19. Wirtschaftskammer Kärnten, Bahnhofstraße 42, 9021 Klagenfurt am Wörthersee; wirtschaftspolitik@wkk.or.at
20. Bundesdenkmalamt, Alter Platz 30, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; kaernten@bda.at
21. Kärntner Landesmuseum, Museumgasse 2, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; willkommen@landesmuseum.ktn.gv.at
22. Kärntner Flughafen Betriebsgesellschaft mbH, Flughafenstraße 60-64, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; bauansuchen@airport-klagenfurt.at;
23. KELAG Netz GmbH, Arnulfplatz 2, 9020 Klagenfurt am Wörthersee;
24. KELAG Netz GmbH, Regionalleitung Ost, Umfahungsstraße 1, 9100 Völkermarkt;
25. Telekom Austria AG, Maximilianstraße 36, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; REM.Archiv@a1telekom.at
26. Stadtwerke Klagenfurt AG – Gruppe, St. Veiter Straße 31, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; gerald.donesch@stw.at
27. ÖBB-Immobilienmanagement GmbH, 10.-Oktober-Straße 20, 9501 Villach; siegfried.treiber@oebb.at
28. Austrian Power Grid AG, Wagramerstraße 19, IZD-Tower, 1220 Wien; gerhard.bernhard@apg.at
29. Trans Austria Gasleitung GmbH, Wiedner Hauptstraße 120, 1050 Wien; tag@taggmbh.at
30. Nachbargemeinden:

- 30.1. Gemeinde Gallizien, Gallizien 27, 9132 Gallizien; gallizien@ktn.gde.at
- 30.2. Marktgemeinde Grafenstein, ÖR-Valentin-Deutschmann-Platz 1, 9131 Grafenstein; grafenstein@ktn.gde.at
- 30.3. Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt, Rathaus, Neuer Platz 1, 9021 Klagenfurt am Wörthersee; magistratsdirektion@klagenfurt.at
- 30.4. Gemeinde Maria Rain, Kirchenstraße 1, 9161 Maria Rain; maria-rain@ktn.gde.at
- 30.5. Gemeinde Poggersdorf, Hauptplatz 1, 9130 Poggersdorf; poggersdorf@ktn.gde.at
- 30.6. Gemeinde St. Margareten i. R., St. Margareten 9, 9173 St. Margareten i. R.; st-margareten@ktn.gde.at
- 30.7. Stadtgemeinde Ferlach, Hauptplatz 5, 9170 Ferlach; ferlach@ktn.gde.at
- 31. den/die von der/den in Erwägung genommenen Planungsmaßnahmen betroffenen Grundeigentümer
- 32. Elektronisches Amtsblatt
- 33. Verlautbarung auf der Homepage der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten unter Amtstafel/Kundmachungen
- 34. Bauamt – im Hause
- 35. z.d.A.



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

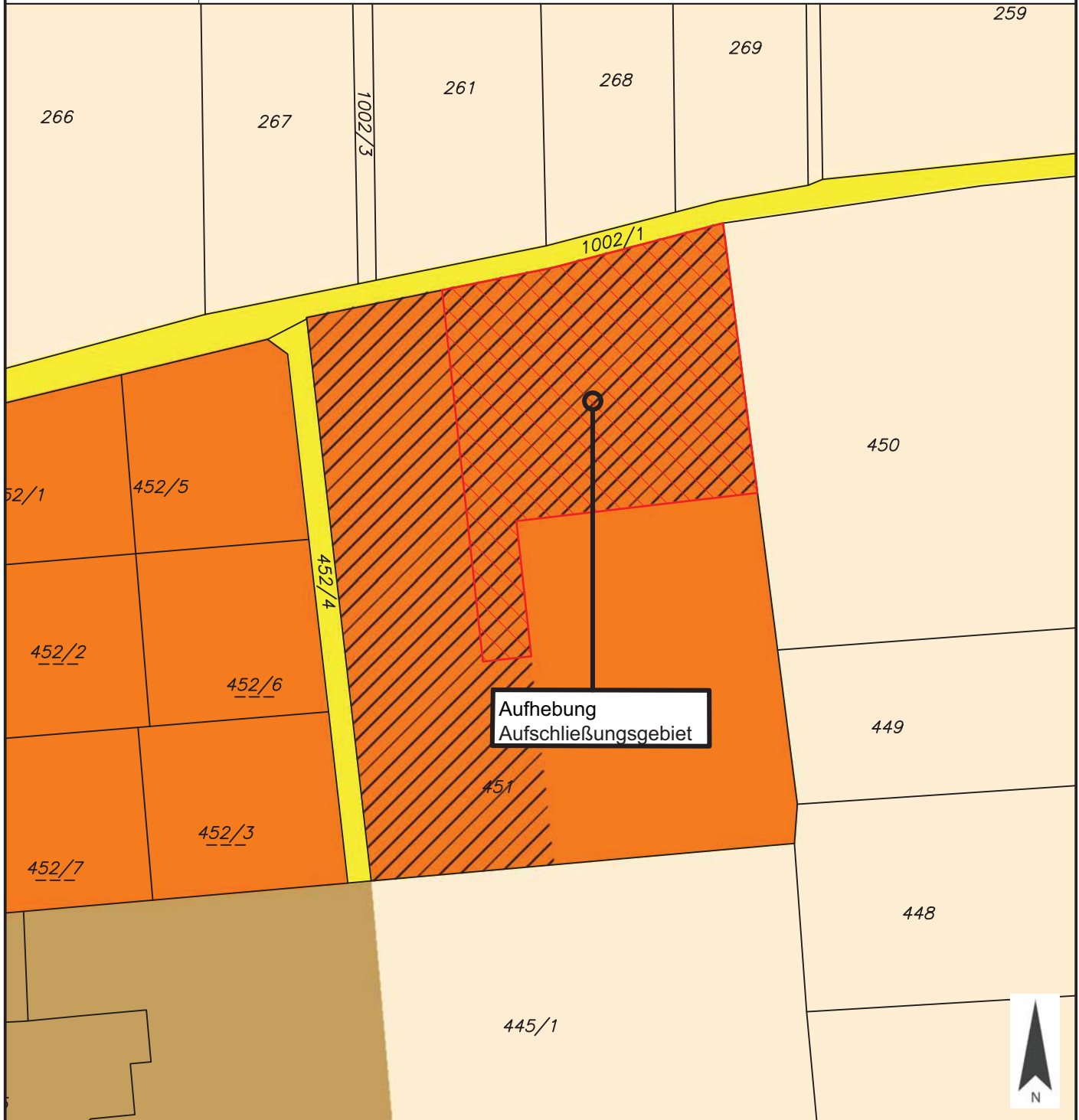
Ergänzende
Informationen:

Grundstück Nr.: Teilfläche: 451 (ca. 2.380 m²)

Katastralgemeinde: Zell bei Ebenthal (72204)

Maßstab: 1:1.000

Stand: 05.04.2023



Flächenwidmung: Bauland - Wohngebiet

Flächenausmaß: ca. 2.380 m²



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 m²

Rechtsgrundlagen:

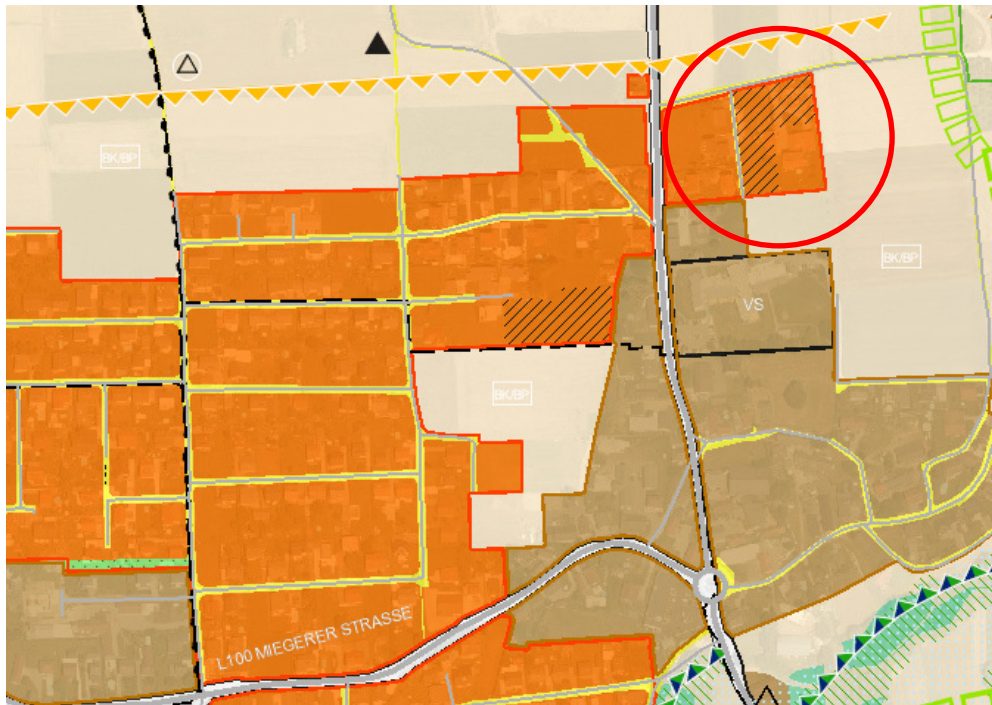
Gemäß § 25 Abs. 4 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021 hat der Gemeinderat die Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet (Aufschließungszone) aufzuheben, wenn

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 schadlohe 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.