



Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten

Miegerer Straße 30, 9065 Ebenthal, Bezirk Klagenfurt-Land

Zahl:
031-2/64K/2026-Sc

Sachbearbeiter:
Alexander Schober-Graf MSc. MA.

Datum:
19.03.2026

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „DOBERNIGGSTRASSE“

KUNDMACHUNG

Die Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten beabsichtigt gemäß § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 – K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021 idF LGBl. Nr. 11/2026, für die Parz. 949/2 und 949/4, beide KG 72112 Gradnitz, sowie die Parz. 139/5, 139/7, 139/8, 141/2, 141/4, 141/5, 733/3, 738/59 und Teilfläche der Parz. 140/2, alle KG 72105 Ebenthal, mit einer Gesamtfläche von ca. 12.707 m² die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„DOBERNIGGSTRASSE“

laut vorliegendem Verordnungsentwurf (Stand: 11.03.2026) zu erlassen.

Gemäß § 52 in Verbindung mit § 38 leg. cit. wird der Entwurf der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung einschließlich der Erläuterungen (textliche Erläuterungen, Lichtpunktekzept, Grünraumkonzept) in der Zeit vom

25.03.2026 bis 22.04.2026

während der Amtsstunden der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten in der Abteilung II – Bauamt, Raumordnung und Betriebe (Obergeschoss, Zimmer 1.05) zur allgemeinen Einsicht aufgelegt sowie unter der Internetadresse der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten (www.ebenthal-kaernten.gv.at) – unter der Rubrik Amtstafel/Kundmachungen) zum Download bereitgestellt.

Jede Person ist berechtigt, innerhalb der Auflagefrist eine Stellungnahme zum Entwurf der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung zu erstatten.

Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten und begründeten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über die Erlassung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung in Erwägung zu ziehen.

Der Bürgermeister:

Ing. Christian Orasch

Zur öffentlichen Bekanntmachung an der Amtstafel, unter der Internetadresse der Gemeinde und im elektronischen Amtsblatt:

Angeschlagen am: **19.03.2026**

Ergeht an:

1. Amt der Kärntner Landesregierung
 - 1.1. Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 7 – Wirtschaftsstandort, Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt am Wörthersee; abt7.post@ktn.gv.at
 - 1.2. Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 7 – Wirtschaftsstandort, Unterabteilung Fachliche Raumordnung, Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt am Wörthersee; abt7.fachliche-raumordnung@ktn.gv.at
 - 1.3. Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 8 – Umwelt, Energie und Naturschutz, Unterabteilung – SUP Strategische Umweltprüfung, Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; abt8.post@ktn.gv.at
 - 1.4. Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 8 – Umwelt, Energie und Naturschutz, Unterabteilung Naturschutz und Nationalparkrecht Klagenfurt, Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; abt8.naturschutz@ktn.gv.at
 - 1.5. Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 9 – Straßen und Brücken, Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; abt9.post@ktn.gv.at
 - 1.6. Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 10 – Land- und Forstwirtschaft, Ländlicher Raum, Mießtaler Straße 1, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; abt10.post@ktn.gv.at
 - 1.7. Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 10 – Regionalbüro Klagenfurt, Mießtaler Straße 1, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; abt10.regbuerokl@ktn.gv.at
 - 1.8. Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 12 – Wasserwirtschaft, Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; abt12.post@ktn.gv.at
 - 1.9. Amt der Kärntner Landesregierung – Unterabteilung Wasserwirtschaft Klagenfurt, Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; abt12.postkl@ktn.gv.at
2. Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt-Land
 - 2.1. Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt-Land, Bauwesen, Völkermarkter Ring 19, 9010 Klagenfurt am Wörthersee; bhkl.bba@ktn.gv.at
 - 2.2. Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt-Land, Bezirksforstinspektion, Völkermarkter Ring 19, 9010 Klagenfurt am Wörthersee; bhkl.bfi@ktn.gv.at
 - 2.3. Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt-Land, Gesundheitswesen, Völkermarkter Ring 19, 9010 Klagenfurt am Wörthersee; bhkl.gesundheitswesen@ktn.gv.at
 - 2.4. Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt-Land, Gewerberecht, Völkermarkter Ring 19, 9010 Klagenfurt am Wörthersee; bhkl.gewerberecht@ktn.gv.at
 - 2.5. Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt-Land, Baurecht, Umwelt und Naturschutz, Völkermarkter Ring 19, 9010 Klagenfurt am Wörthersee; bhkl.baurecht@ktn.gv.at
3. Straßenbauamt Klagenfurt, Josef-Sablatnig-Straße 245, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; post.sbaklagenfurt@ktn.gv.at
4. Agrarbehörde Erster Instanz, Dienststelle Klagenfurt, Mießtaler Straße 1, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; abt10.agrarbehoerde@ktn.gv.at
5. Wildbach- und Lawinenverbauung, Sektion Kärnten, Meister-Friedrich-Straße 2, 9500 Villach; sektion.kaernten@die-wildbach.at
6. Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Kärnten, Museumgasse 5, 9021 Klagenfurt am Wörthersee; agrarwirtschaft@lk-kaernten.at;
7. Kammer für Arbeiter und Angestellte, Bahnhofplatz 3, 9021 Klagenfurt am Wörthersee; arbeiterkammer@akkt.n.at
8. Wirtschaftskammer Kärnten, Bahnhofstraße 42, 9021 Klagenfurt am Wörthersee; wirtschaftspolitik@wkk.or.at
9. Bundesdenkmalamt, Alter Platz 30, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; kaernten@bda.at
10. Kärntner Landesmuseum, Museumgasse 2, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; willkommen@landesmuseum.ktn.gv.at

11. Kärntner Flughafen Betriebsgesellschaft GesmbH, Flughafenstraße 60-64, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; bauansuchen@airport-klagenfurt.at;
12. KNG-Kärnten Netz GmbH, Standort Völkermarkt, Umfahrungsstraße 1, 9100 Völkermarkt; voelkermarkt.netzkundenservice@kaerntennetz.at
13. Telekom Austria AG, Maximilianstraße 36, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; REM.Archiv@a1telekom.at
14. Stadtwerke Klagenfurt AG, St. Veiter Straße 31, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; gerald.donesch@stw.at
15. ÖBB-Immobilienmanagement GmbH Region Süd – Standort Villach, 10.-Oktober-Straße 20, 9500 Villach, dietmar.groinigg@oebb.at
16. Austrian Power Grid AG, Wagramerstraße 19, IZD-Tower, 1220 Wien; gerhard.bernhard@apg.at
17. Trans Austria Gasleitung GmbH, Wiedner Hauptstraße 120, 1050 Wien; tag@taggmbh.at
18. Nachbargemeinden
 - 18.1. Gemeinde Gallizien, Gallizien 27, 9132 Gallizien; gallizien@ktn.gde.at
 - 18.2. Marktgemeinde Grafenstein, ÖR-Valentin-Deutschmann-Platz 1, 9131 Grafenstein; grafenstein@ktn.gde.at
 - 18.3. Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt, Rathaus, Neuer Platz 1, 9021 Klagenfurt am Wörthersee; info@klagenfurt.at
 - 18.4. Gemeinde Maria Rain, Kirchenstraße 1, 9161 Maria Rain; maria-rain@ktn.gde.at
 - 18.5. Gemeinde Poggersdorf, Hauptplatz 1, 9130 Poggersdorf; poggersdorf@ktn.gde.at
 - 18.6. Gemeinde St. Margareten i. R., St. Margareten 9, 9173 St. Margareten i. R.; st-margareten@ktn.gde.at
 - 18.7. Stadtgemeinde Ferlach, Hauptplatz 5, 9170 Ferlach; ferlach@ktn.gde.at
19. Raumplanungsbüro Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH, 9524 Villach, Europastraße 8; office@l-w-k.at
20. Projektwerber – FSF Immobilien GmbH, Hans-Sachs-Straße 16, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; office@fsf.at
21. Elektronische Amtstafel
22. Verlautbarung unter der Internetadresse der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten unter der Rubrik Amtstafel/Kundmachungen
23. Elektronisches Amtsblatt
24. den/die von der/den in Erwägung genommenen Planungsmaßnahmen betroffene Grundeigentümer
25. z.d.A.

MARKTGEMEINDE EBENTHAL IN KÄRNTEN

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG

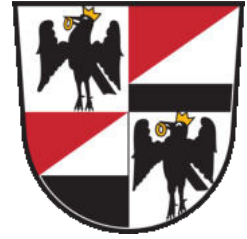
„Doberniggstraße“



Mitglied der Kammer der
Ziviltechniker:innen
Steiermark und Kärnten

Verantwortung. Unabhängigkeit. Qualität.

März 2026



Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„Doberniggstraße“

gemäß K-ROG 2021, LGBL Nr. 59/2021
in der Fassung des Gesetzes LGBL Nr. 11/2026
§§ 38 - 39 in Verbindung mit § 52

Parzellen Nr.: 949/2, 949/4 (KG 72112 Gradnitz) sowie
Vollflächen der Parzellen Nr.: 139/5, 139/7, 139/8, 141/2, 141/4, 141/5, 733/3, 738/59 und eine
Teilfläche der Parzelle Nr.: 140/2 (KG 72105 Ebenthal)

Verordnung Erläuterungsbericht

Arch. DI Simone Pacher
Staatlich befugte und beeidete Ziviltechnikerin

Stand: März 2026



zt:

Mitglied der Kammer der
Ziviltechniker:innen
Steiermark und Kärnten

Verantwortung. Unabhängigkeit. Qualität.



**MARKTGEMEINDE
EBENTHAL IN KÄRNTEN**

**INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND
BEBAUUNGSPLANUNG**

„DOBERNIGGSTRASSE“

gemäß K-ROG 2021, LGBL. Nr. 59/2021, idF. LGBL. 11/2026
§§ 38 – 39 in Verbindung mit § 52

Parzellen Nr.: 949/2, 949/4 (KG 72112 Gradnitz) sowie
Vollflächen der Parzellen Nr.: 139/5, 139/7, 139/8, 141/2, 141/4, 141/5, 733/3, 738/59 und eine
Teilfläche der Parzelle Nr. 140/2 (KG 72105 Ebenthal)

**VERORDNUNG
RECHTSPLAN
ERLÄUTERUNGEN**

VERFASSEN
LWK ZT GMBH
EUROPASTRASSE 8
9524 VILLACH

PROJEKTLEITUNG
ARCH. DI SIMONE PACHER
Staatlich befugte und beeidete Ziviltechnikerin

MÄRZ 2026

Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten
Zahl: _____

ENTWURF EINER VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vom _____, Zahl: _____, genehmigt mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung vom _____, Zahl: _____ mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„DOBERNIGGSTRASSE“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 38 – 39 und § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, LGBL. Nr. 59/2021, idF. LGBL. 11/2026, wird verordnet:

I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

§ 1

Inhalt der Verordnung

(1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:

- a) Die zeichnerischen Darstellungen über die Flächenwidmungsplanänderung (Anlage 1; Blätter 1 bis 13) vom 11.03.2026
- b) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2, Blätter 1 bis 2), Plan-Nr. 0402-0313 vom 11.03.2026
- c) Der Koordinatenplan (Anlage 2, Blatt 3), Plan-Nr. 0402-0313-1 vom 18.02.2025

§ 2

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 949/2, 949/4 (KG 72112 Gradnitz) sowie Vollflächen der Parzellen Nr. 139/5, 139/7, 139/8, 141/2, 141/4, 141/5, 733/3, 738/59 und eine Teilfläche der Parzelle Nr. 140/2 (KG 72105 Ebenthal) im Ausmaß von ca. 12.707 m².

II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

§ 3

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten wird folgend geändert:

14a/2025

Umwidmung der Parzellen Nr. 949/2 und 949/4 (beide KG 72112 Gradnitz) im Ausmaß von ca. 716 m², von bisher „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland – Wohngebiet“.

14b/2025

Umwidmung der Parzelle Nr. 738/59 sowie von Teilflächen der Parzellen Nr. 139/5, 141/2 und 141/4, (alle KG 72105 Ebenthal) im Ausmaß von ca. 4.924 m², von bisher „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland – Wohngebiet“.

14c/2025

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 141/2 und 141/4 (beide KG 72105 Ebenthal) im Ausmaß von ca. 1.625 m², von bisher „Bauland – Wohngebiet – Aufschließungsgebiet“ in „Bauland – Wohngebiet“.

14d/2025

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 139/5 und 139/7 (beide KG 72105 Ebenthal) im Ausmaß von ca. 2.087 m², von bisher „Grünland – Friedhof“ in „Bauland – Wohngebiet“.

14e/2025

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 139/5 und 139/7 (beide KG 72105 Ebenthal) im Ausmaß von ca. 1.502 m², von bisher „Grünland – Friedhof“ in „Grünland – Schutzstreifen als Immissionsschutz“.

14f/2025

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 139/5 (KG 72105 Ebenthal) im Ausmaß von ca. 35 m², von bisher „Verkehrsflächen – Weg nach Luftbild“ in „Bauland – Wohngebiet“.

14g/2025

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 139/5, 141/4 und 141/5, (alle KG 72105 Ebenthal) im Ausmaß von ca. 339 m², von bisher „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“.

14h/2025

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 141/5 (KG 72105 Ebenthal) im Ausmaß von ca. 225 m², von bisher „Bauland – Wohngebiet – Aufschließungsgebiet“ in „Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“.

14i/2025

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 733/3 (KG 72105 Ebenthal) im Ausmaß von ca. 31 m², von bisher „Bauland – Wohngebiet“ in „Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“.

14j/2025

Umwidmung der Parzelle Nr. 139/8 sowie von Teilflächen der Parzellen Nr. 139/5 und 733/3 (alle KG 72105 Ebenthal) im Ausmaß von ca. 152 m², von bisher „Verkehrsflächen – Weg nach Luftbild“ in „Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“.

III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§ 4

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke hat 700 m² bei offener Bebauungsweise zu betragen.
- (2) Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, die im Grundstückerkataster oder Grenzkataster als solche mit einer eigenen Grundstücksnummer versehen sind, und im Flächenwidmungsplan zumindest teilweise als Bauland gewidmet sind.
- (3) Nicht überbaute Grundstücke innerhalb des Planungsraumes, die für die Berechnung der baulichen Ausnutzung herangezogen werden, sind mit den überbauten zu vereinen.
Mehrere Grundstücke, die demselben Eigentümer gehören, gelten als ein Baugrundstück, auch wenn sie in unterschiedlichen Katastralgemeinden zu liegen kommen.
- (4) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes kann für infrastrukturelle Einrichtungen, die im öffentlichen Interesse liegen (z.B. Strom, Wasser-, Kanal-, Fernmeldeeinrichtungen) unterschritten werden.

§ 5

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) angegeben. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstücks.
- (2) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung des Baugrundstücks beträgt 0,80 und ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 – Rechtsplan) festgelegt.
- (3) Die Bruttogeschoßfläche ist diejenige Fläche eines jeden Geschoßes, die sich durch die Messung von Außenkante zu Außenkante ergibt. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien sind in die Geschoßfläche einzurechnen.
- (4) Balkonflächen und Sonnenschutzdächer außerhalb der Außenwände sind bei der Berechnung der GFZ nicht einzubeziehen.
- (5) Terrassen sind in die Berechnung der GFZ nicht einzurechnen.
- (6) Überirdische Garagen oder überdachte Stellplätze, Nebengebäude und Wintergärten sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Ausgenommen

davon sind Überdachungen bzw. Einhausungen von Tiefgaragenzu- und abfahrten sowie überdachte Fahrrad- und Müllabstellplätze.

- (7) Grundflächen, die für Anlagen von Versorgungsunternehmen in Anspruch genommen werden (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen u. ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.
- (8) Bei Keller-, Unter- und Tiefgeschoßen ist jener Flächenteil in die GFZ einzurechnen, dessen Deckenoberkante mehr als 1,0 m über dem projektierten Gelände liegt.

§ 6

Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene Bebauungsweise festgelegt.

§ 7

Geschoßanzahl, maximale Bauhöhe

- (1) Die maximale zulässige Gebäudehöhe wird mit der maximalen Firsthöhe in Meter über Adria bestimmt und ist, sowie die maximale Anzahl der Geschoße, den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 – Rechtsplan) zu entnehmen.
- (2) Der Bezugspunkt für die maximale relative Gebäudehöhe wird mit dem Kanaldeckel Bestand

im Bebauungsbereich I im Bereich der Straße mit einer Höhe von +426,95 m.ü.A.
und
im Bebauungsbereich II im Zufahrtsbereich mit einer Höhe von +426,70 m.ü.A.

festgelegt.
- (3) Die maximal zulässige Rohfußbodenoberkante des Erdgeschoßes wird

im Bebauungsbereich I mit +427,50 m.ü.A. und
im Bebauungsbereich II mit +427,00 m.ü.A.

festgelegt.
- (4) Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die an einer Seite mehr als 1,00 m ihrer Höhe über das angrenzende projektierte Gelände herausragen. Ausgenommen davon sind Notausgänge bzw. Kellerzugänge und Tiefgarageneinfahrten.

- (5) Die maximale Bauhöhe nach Abs. 1 kann für gebäudespezifisch erforderliche Anlagen (wie z.B. Klimageräte, Lüftungsanlagen, Belichtungselemente, Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen, Lärmschutzverkleidungen, Kollektoren u.Ä.) bis zu 2,0 m erhöht werden, sofern sie innerhalb einer ideellen umhüllenden 45°-Linie, gemessen von Attikaoberkante, positioniert werden.

§ 8

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 – Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Von den festgelegten Baulinien ausgenommen sind Einfahrten zu Tiefgaragen, Tiefgaragenentlüftungen oder -belichtungen, Müllinseln, Gerätehöfen und Ähnliches sowie bauliche Anlagen zur Freiraumgestaltung (Stützmauern, Einfriedungen usw.).
- (3) Oberirdische Gebäude und sonstige bauliche Anlagen sind innerhalb eines Baufensters so anzuordnen, dass sie voneinander einen ausreichenden Abstand lt. K-BV idF. LGBL Nr. 52/2025 haben.
- (4) Untergeordnete Baukörperteile wie Balkone, Vordächer und Dachvorsprünge dürfen die Baulinie um maximal 1,30 m überragen.
- (5) Einfriedungen (Sockel plus Einfriedungselement) dürfen in Abstandsflächen bis unmittelbar an einer Nachbargrundstücksgrenze und in einem Abstand von mind. 0,50 m zur Straßengrundgrenze errichtet werden. Die maximal zulässige Gesamthöhe wird mit 1,50 m festgelegt. Einfriedungselemente müssen mindestens zu 30 % transparent ausgebildet werden.

§ 9

Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen sowie der Fuß- und Radwege ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 – Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z.B. vor einer Schranken- oder Toranlage), anzufahren sein.
- (3) Je Wohneinheit sind mindestens zwei PKW-Stellplätze vorzusehen.
- (4) Bei Büroflächen oder Dienstleistern, sowie Flächennutzungen im öffentlichen Interesse (z.B. Bildungs- oder Betreuungseinrichtungen etc.) ist je 30 m² Nutzfläche zumindest ein PKW-Abstellplatz vorzusehen.

- (5) Maximal ein Drittel der erforderlichen PKW-Stellplätze dürfen oberirdisch errichtet werden.

§ 10

Äußere Gestaltung, Dachform

- (1) Als Dachform für Hauptgebäude wird das flachgeneigte Walmdach festgelegt.
- (2) Die Festlegungen des Abs.1 gelten nicht für Nebengebäude. Hierfür sind auch die Dachformen Flachdach oder Pultdach zulässig.
- (3) Deckungsmaterialien (ausgenommen Kollektoren) dürfen keine Spiegelungen verursachen. Bei den Dachfarben sind die umgebende Dachlandschaft und die Abstimmung mit den geplanten Fassadenmaterialien zu beachten.
- (4) Eventuelle Aufbauten auf Dächern wie zB. Photovoltaik oder Solarthermie sind parallel zur Dachfläche bzw. mit einer maximalen Aufständigung von 20 cm auszuführen.
- (5) Die Fassaden sind in heller Farbe (in Pastelltönen) auszuführen und dem umgebenden Bestand anzupassen. Das oberste Geschoß ist farblich abzuheben oder mit einer unterschiedlichen Materialität (zB. Holz) auszuführen.

§ 11

Grünflächen

- (1) Das Mindestausmaß der im Wirkungsbereich (§ 2) zu schaffenden und dauerhaft zu erhaltenden Grünflächen wird mit **30 %** der Fläche festgelegt. Als Grünfläche gelten mit Rasen bepflanzte, parkartige oder gärtnerisch gestaltete Freiflächen, die nicht überbaut, nicht überdacht, nicht versiegelt und ohne jegliche Beläge sind.
- (2) Begrünte, versickerungsfähige Stellplätze und Wege sind nicht auf die Grünflächen anrechenbar.
- (4) In den erforderlichen Grünflächenanteil (Abs. 2) können folgende Arten von Flächen mit folgenden Multiplikationsfaktoren angerechnet werden:

<u>Multiplikationsfaktor</u>	<u>Art der Fläche in m²</u>
1,0	begrünte Freifläche – gewachsener Boden
0,7	begrünte Dächer – intensive Begrünung mit mehr als 30 cm Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus (ÖNORM L 1131 Intensivbegrünung)

0,3	begrünte Dächer – extensive Begrünung mit mehr als 10 cm Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus (ÖNORM L 1131 Extensivbegrünung)
1,0	begrünte Retentionsmaßnahmen
1,0	naturnahe Teichwasserflächen
0,6	begrünte Fassadenbereiche – tatsächliche Grünfassade von Baufertigstellung an wirksam;
0,3	trog- oder bodengebundene Fassadenbegrünungen wachstums- bzw. zeitabhängig, später wirksam.

Werden begrünte Dächer zusätzlich mit Photovoltaik-Anlagen oder Solarthermie ausgestattet, kann der Multiplikationsfaktor ohne Abminderung angerechnet werden, wenn die Bepflanzung nachweislich fachgerecht hinsichtlich der besonderen Standortherausforderungen ausgewählt wird.

- (5) Pro gepflanztem Baum (Stammumfang/Pflanzumfang mit mindestens 18 - 20 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) können dem Grünflächenanteil zusätzlich 10 m² angerechnet werden.

§ 12

Bepflanzungsgebot, Außenanlagen

- (1) Es sind im Mindestausmaß zwölf hochstämmige, standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm (gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Positionierung der Bäume ist dem Rechtsplan (Anlage 2) zu entnehmen und kann projektbezogen adaptiert werden.
- (2) Zusätzlich zu Abs. 1 ist je 6 oberirdisch errichteter PKW-Stellplätze mind. ein hochstämmiger, standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm (gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten
- (3) Die in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 – Rechtsplan) ersichtliche Fläche „Erhaltung Biotop-Fläche Bestand“ ist von jeglicher Nutzung freizuhalten, nach fachkundigen Standpunkten zu pflegen und als Biotopfläche zu erhalten.
- (4) Die in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 – Rechtsplan) ersichtliche Fläche „Grünfläche – Nordwest“ ist zu begrünen. Im Falle der Errichtung eines

Kinderspielplatzes kann diese Fläche auch für die spezifische Nutzung von Kindern (Spielgeräte, Sitzplätze, Beschattungselemente etc.) ausgeführt werden.

- (5) Auf eine optisch ansprechende Gesamteingrünung des Wohngebietes ist besonderes Augenmerk zu legen, wobei für die Begrünung heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden sind und eine fachkundige Bepflanzung durchzuführen ist. Hierfür ist im Bauverfahren ein Grünraum- und Bepflanzungskonzept vorzulegen, das die Grünraumgestaltung, aber auch die Platzgestaltung darstellt.
- (6) Die in der zeichnerischen Darstellung ersichtliche Fläche des Dorfplatzes ist in ihrer Oberflächengestaltung versickerungsoffen oder begrünt auszuführen, in diesem Bereich sind keine Asphaltierungen zulässig. Es sind Sitzgelegenheiten zur Verfügung zu stellen und zu erhalten.
- (7) Oberirdisch errichtete PKW-Stellplätze sind versickerungsoffen auszubilden. im Bauverfahren hat die Festlegung mit einer etwaigen wasserrechtlichen Genehmigung zu erfolgen.
- (8) Die in der zeichnerischen Darstellung ersichtliche öffentliche Fuß- und Radwegverbindung zwischen Glanradweg und Doberniggstraße ist vertraglich zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümer abzusichern.

§ 13

Technische Vorgaben

- (1) Für die zukünftige Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaik, Solarthermie, Wallbox etc.) sind bauliche Vorkehrungen (Lehrverrohrungen, statische Vorkehrungen etc.) zu treffen.

IV. ABSCHNITT

§ 14

Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten in Kraft.

Der Bürgermeister

Ing. Christian Orasch

Stand: 11.03.2026

Europastraße 8, 9524 Villach
Telefon: 04242 23323
E-Mail: office@l-w-k.at
www.l-w-k.at

Stand: 11.03.2026
DKM 04/2025



Anlage 1
Blatt 2/13

Marktgemeinde
Ebenthal in Kärnten

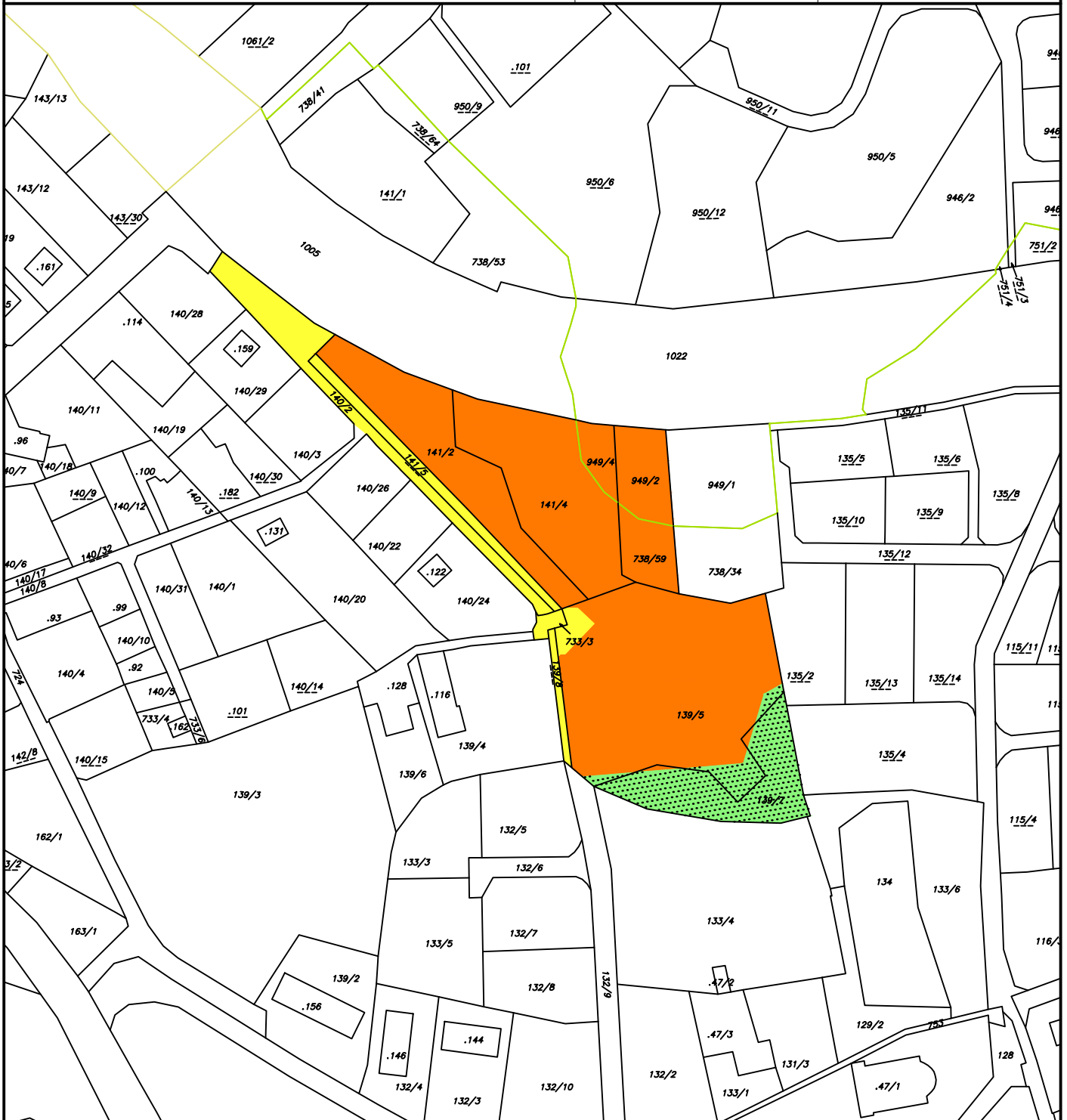
Europastraße 8, 9524 Villach
Telefon: 04242 23323
E-Mail: office@l-w-k.at
www.l-w-k.at



Art des Planes: Flächenwidmung Planung

Maßstab: 1:2000

Stand: 11.03.2026
DKM 04/2025

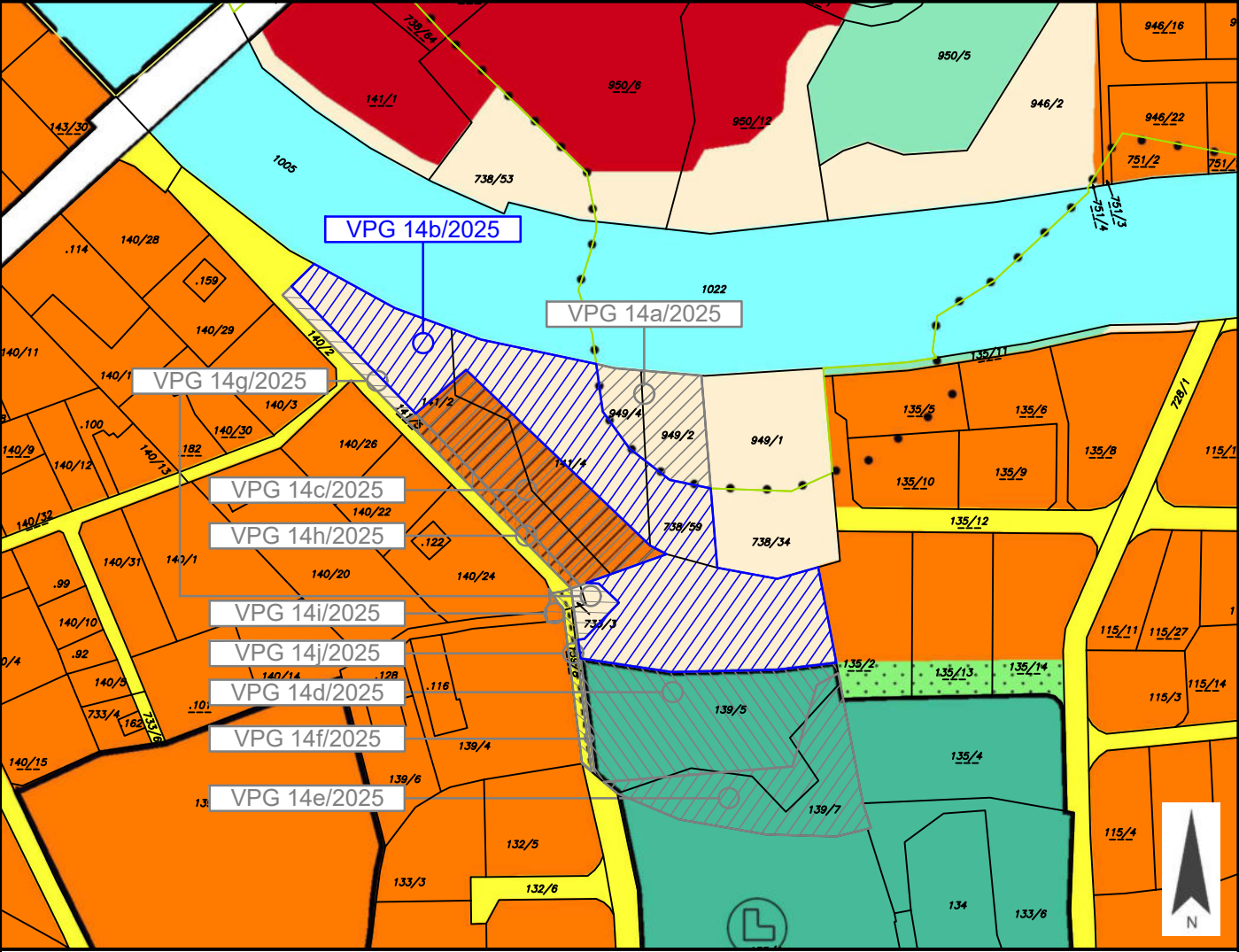


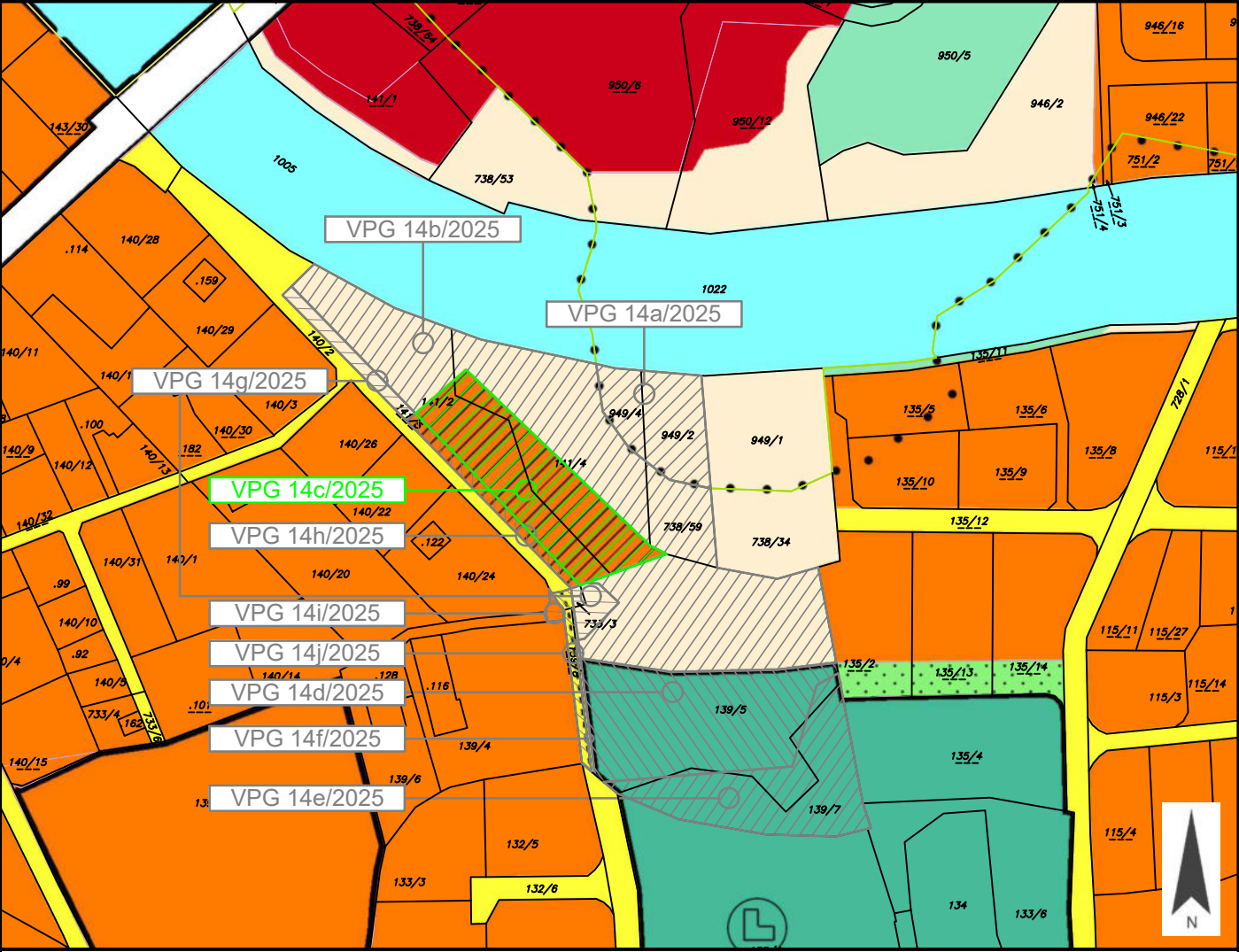
Legende:

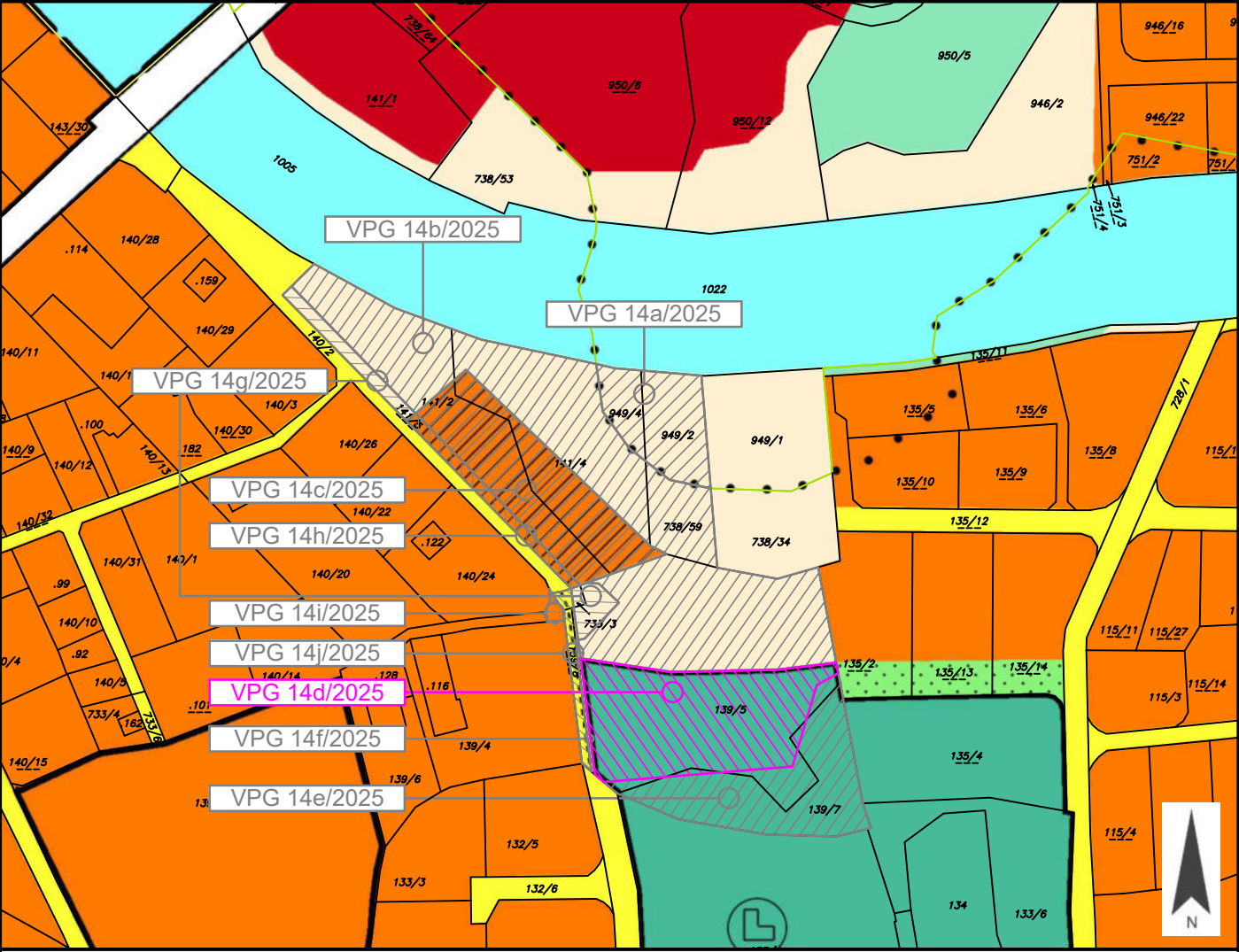
- Bauland - Wohngebiet
- Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche
- Grünland - Schutzstreifen als Immissionsschutz

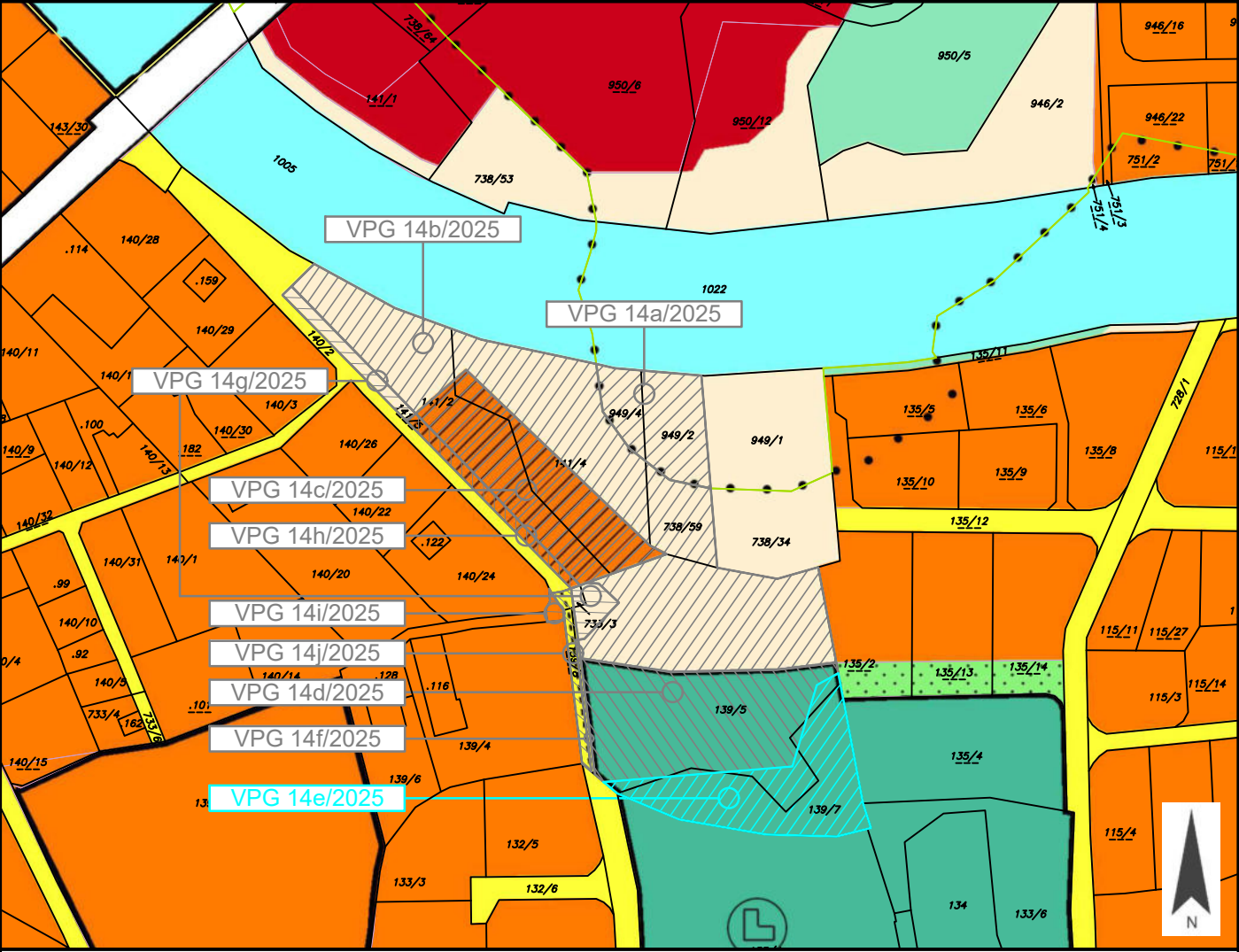


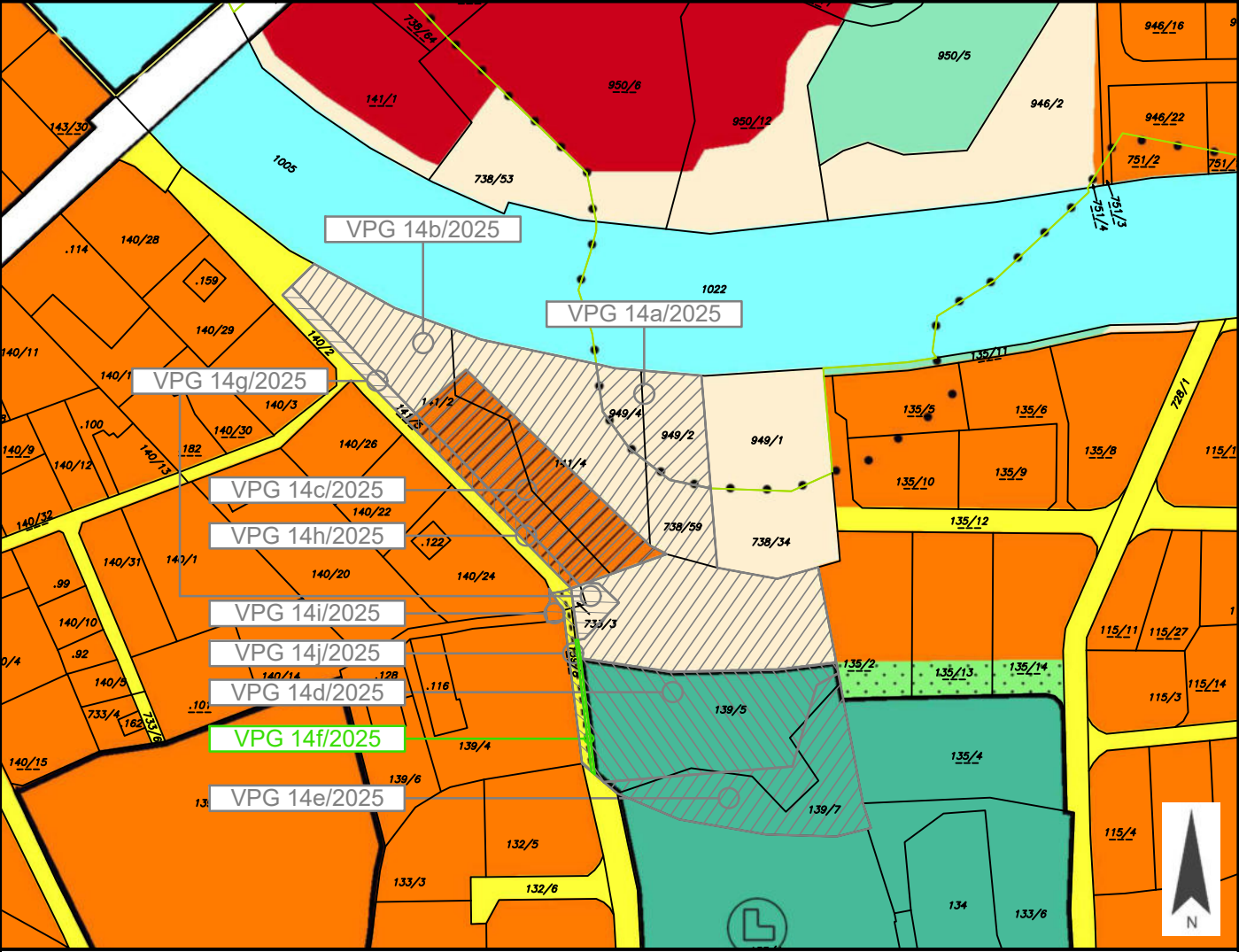
Anlage 1 Blatt 3/13		Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten		Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at		LWK ZIVILTECHNIKER	
Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag				VPG-Nummer: 14a/2025			
Ergänzende Informationen:		Grundstück Nr.: Vollflächen: 949/2, 949/4		Stand: 11.03.2026 DKM 04/2025			
		Katastralgemeinde: Gradnitz (72112)					
		Maßstab: 1:2000					
Widmungsänderung von:		Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland					
Widmungsänderung in:		Bauland - Wohngebiet					
Flächenausmaß:		716 m²					
Kundmachung:		vom 25.03.2026			bis 22.04.2026		
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: - Zahl: -				Genehmigungsvermerk:			

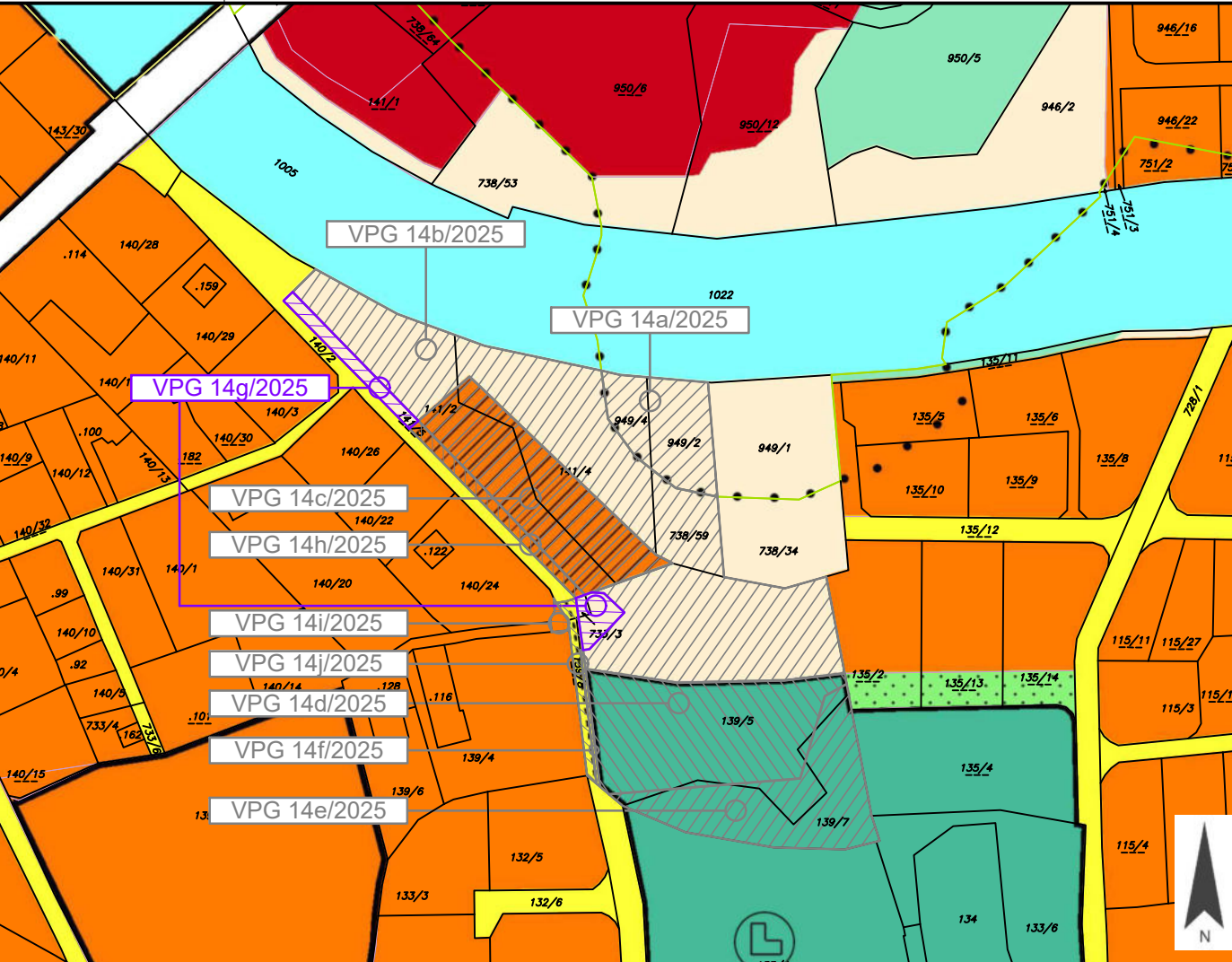
Anlage 1 Blatt 4/13	Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at 
Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag		VPG-Nummer: 14b/2025
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: Teilflächen: 139/5 (ca. 2.062 m ²), 141/2 (ca. 931 m ²), 141/4 (ca. 1.395 m ²), Vollfläche: 738/59 (536 m ²)	
	Katastralgemeinde: Ebenthal (72105)	
	Maßstab: 1:2000 Stand: 11.03.2026 DKM 04/2025	
		
Widmungsänderung von: Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland		
Widmungsänderung in: Bauland - Wohngebiet		
Flächenausmaß: ca. 4.924 m ²		
Kundmachung: vom 25.03.2026 bis 22.04.2026		
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: - Zahl: -	Genehmigungsvermerk:	

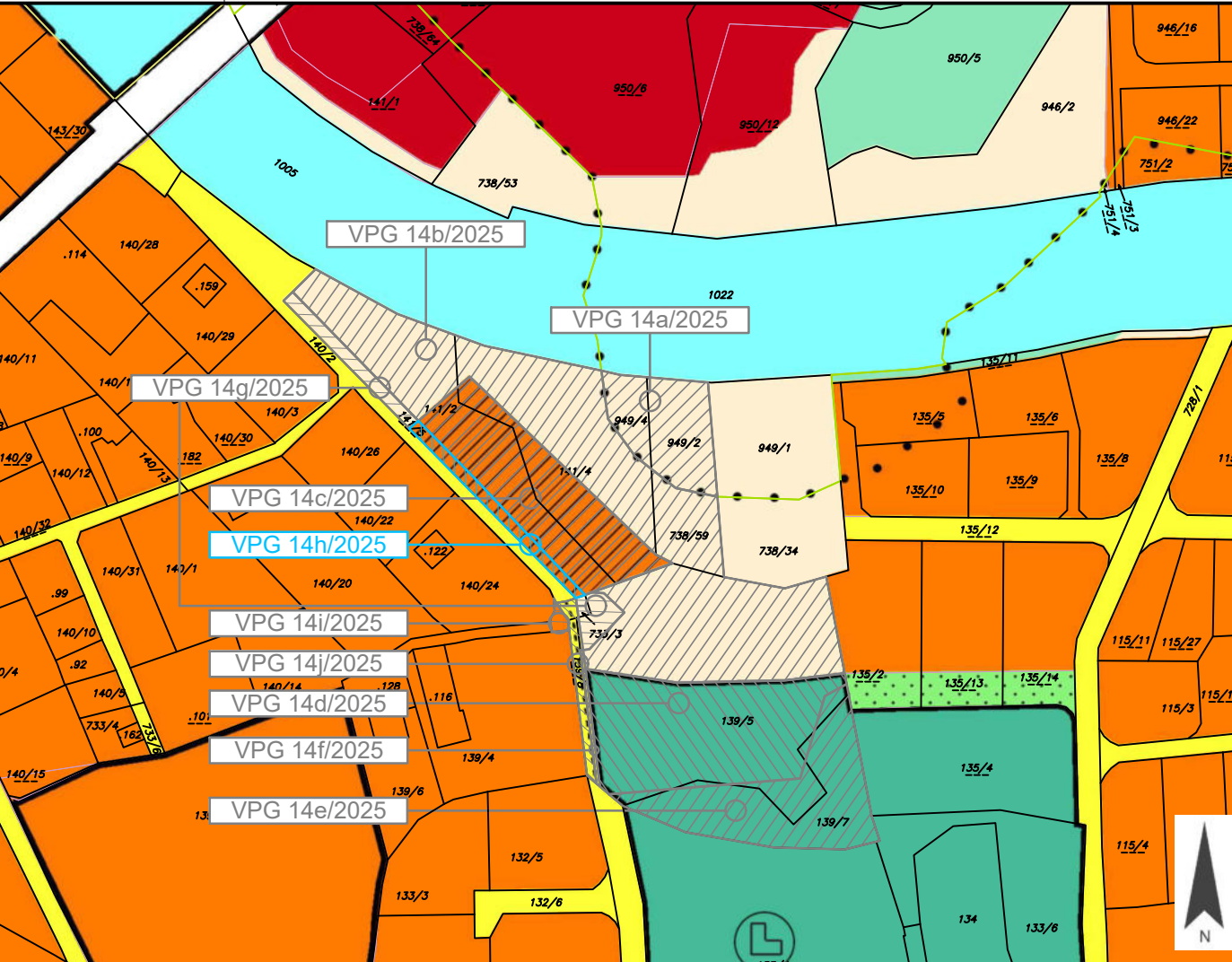
Anlage 1 Blatt 5/13	Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at 
Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag		VPG-Nummer: 14c/2025
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: Teilflächen: 141/2 (ca. 869 m²), 141/4 (ca. 756 m²)	
	Katastralgemeinde: Ebenthal (72105)	
	Maßstab: 1:2000	Stand: 11.03.2026 DKM 04/2025
		
Widmungsänderung von: Bauland - Wohngebiet - Aufschließungsgebiet		
Widmungsänderung in: Bauland - Wohngebiet		
Flächenausmaß: ca. 1.625 m²		
Kundmachung: vom 25.03.2026 bis 22.04.2026		
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: - Zahl: -	Genehmigungsvermerk:	

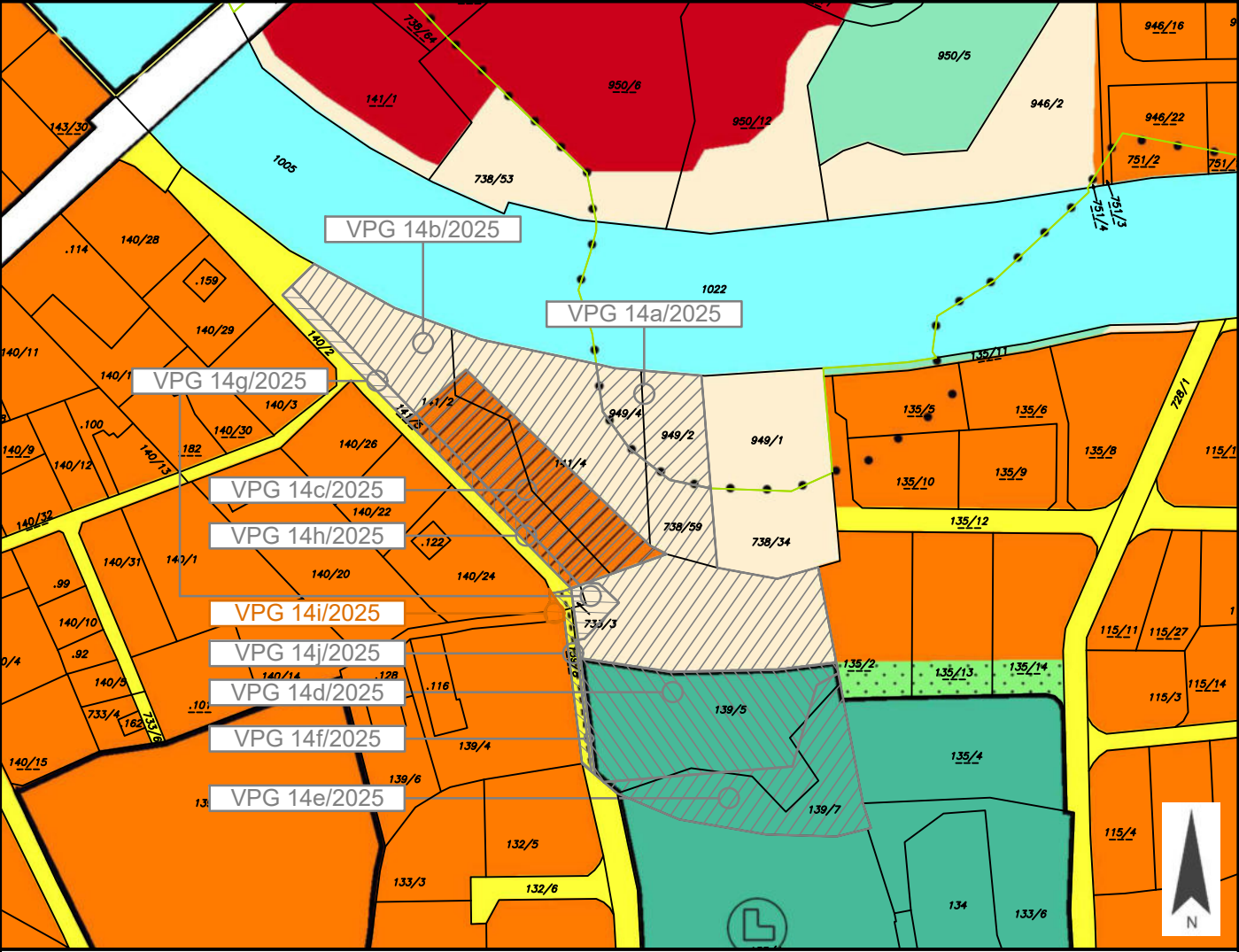
Anlage 1 Blatt 6/13	Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at 
Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag		VPG-Nummer: 14d/2025
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: Teilflächen: 139/5 (ca. 2.055 m²), 139/7 (ca. 32 m²)	
	Katastralgemeinde: Ebenthal (72105)	
	Maßstab: 1:2000	Stand: 11.03.2026 DKM 04/2025
		
Widmungsänderung von: Grünland - Friedhof		
Widmungsänderung in: Bauland - Wohngebiet		
Flächenausmaß: ca. 2.087 m²		
Kundmachung: vom 25.03.2026 bis 22.04.2026		
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: - Zahl: -	Genehmigungsvermerk:	

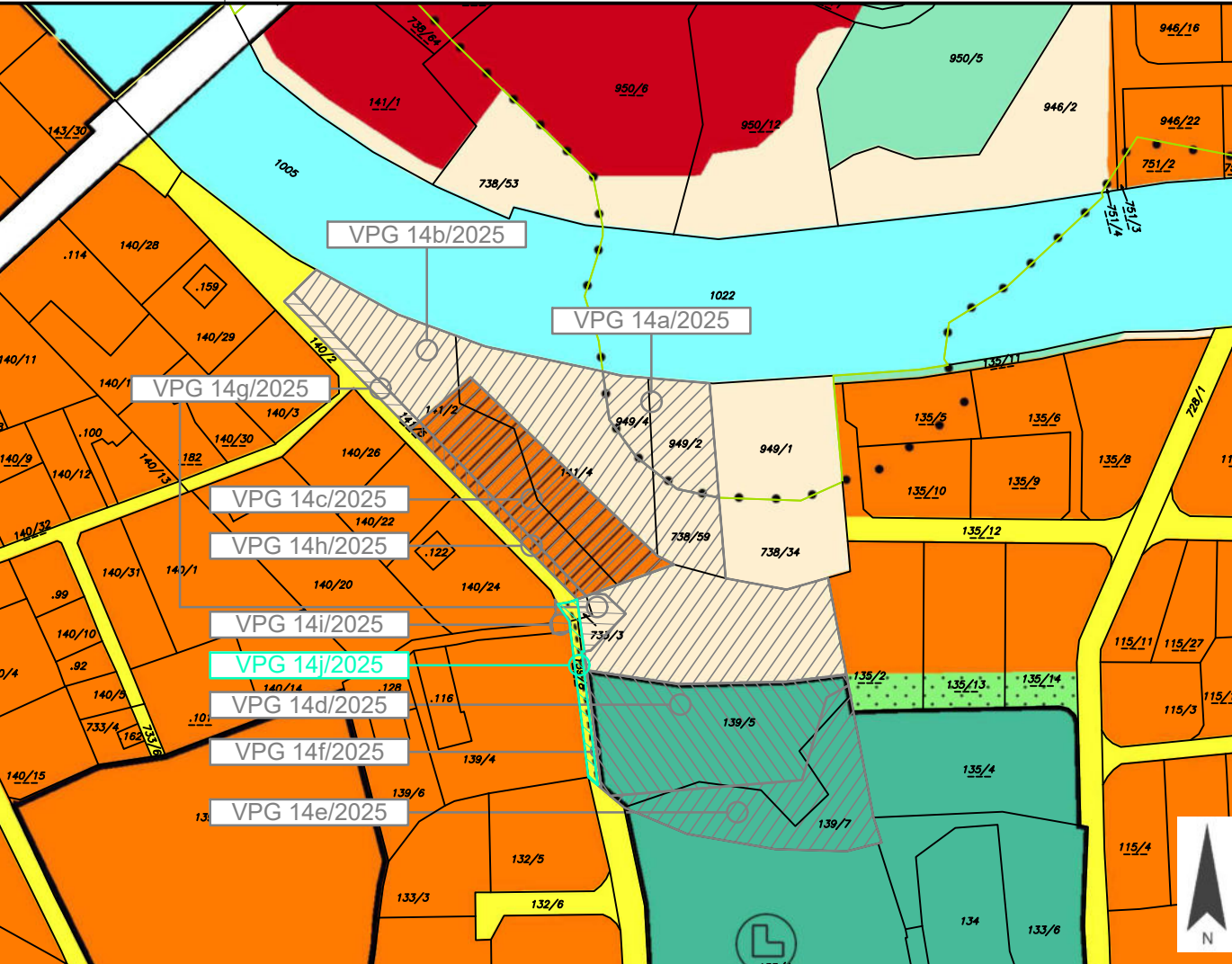
Anlage 1 Blatt 7/13	Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at 
Art des Planes:	Lageplan zum Umwidmungsantrag	VPG-Nummer: 14e/2025
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: Teilflächen: 139/5 (ca. 259 m²), 139/7 (ca. 1.243 m²)	
	Katastralgemeinde: Ebenthal (72105)	
	Maßstab: 1:2000	Stand: 11.03.2026 DKM 04/2025
		
Widmungsänderung von: Grünland - Friedhof		
Widmungsänderung in: Grünland - Schutzstreifen als Immissionsschutz		
Flächenausmaß: ca. 1.502 m²		
Kundmachung: vom 25.03.2026 bis 22.04.2026		
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: - Zahl: -	Genehmigungsvermerk:	

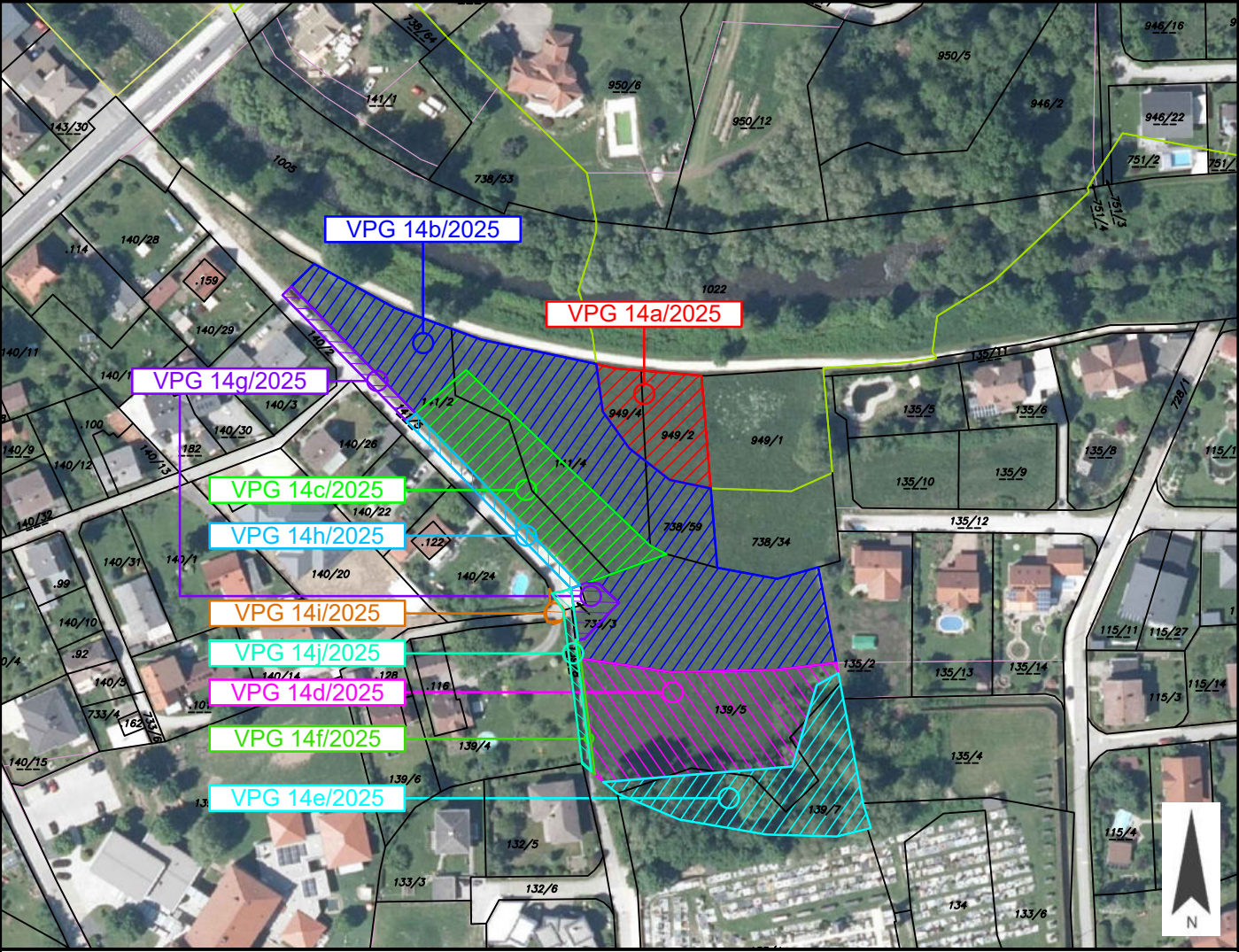
Anlage 1 Blatt 8/13	Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at 
Art des Planes:	Lageplan zum Umwidmungsantrag	VPG-Nummer: 14f/2025
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: Teilfläche: 139/5 (ca. 35 m ²)	
	Katastralgemeinde: Ebenthal (72105)	
	Maßstab: 1:2000	Stand: 11.03.2026 DKM 04/2025
		
Widmungsänderung von:	Verkehrsflächen - Weg nach Luftbild	
Widmungsänderung in:	Bauland - Wohngebiet	
Flächenausmaß:	ca. 35 m ²	
Kundmachung:	vom 25.03.2026	bis 22.04.2026
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: - Zahl: -	Genehmigungsvermerk:	

Anlage 1 Blatt 9/13		Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten		Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at		 ZIVILTECHNIKER	
Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag				VPG-Nummer: 14g/2025			
Ergänzende Informationen:		Grundstück Nr.: Teilflächen: 139/5 (ca. 126 m²), 141/5 (ca. 193 m²), 141/4 (ca. 20 m²)					
		Katastralgemeinde: Ebenthal (72105)					
		Maßstab: 1:2000					
Stand: 11.03.2026 DKM 04/2025							
							
Widmungsänderung von:		Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland					
Widmungsänderung in:		Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche					
Flächenausmaß:		ca. 339 m²					
Kundmachung:		vom 25.03.2026			bis 22.04.2026		
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: - Zahl: -				Genehmigungsvermerk:			

Anlage 1 Blatt 10/13		Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten		Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at		 ZIVILTECHNIKER	
Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag				VPG-Nummer: 14h/2025			
Ergänzende Informationen:		Grundstück Nr.: Teilfläche: 141/5 (ca. 225 m²)		Stand: 11.03.2026 DKM 04/2025			
		Katastralgemeinde: Ebenthal (72105)					
		Maßstab: 1:2000					
							
Widmungsänderung von:		Bauland - Wohngebiet - Aufschließungsgebiet					
Widmungsänderung in:		Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche					
Flächenausmaß:		ca. 225 m²					
Kundmachung:		vom 25.03.2026			bis 22.04.2026		
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: - Zahl: -				Genehmigungsvermerk:			

Anlage 1 Blatt 11/13	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: 14i/2025
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: Teilfläche: 733/3 (ca. 31 m ²)	
	Katastralgemeinde: Ebenthal (72105)	
	Maßstab: 1:2000	Stand: 11.03.2026 DKM 04/2025
		
Widmungsänderung von: Bauland - Wohngebiet		
Widmungsänderung in: Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche		
Flächenausmaß: ca. 31 m ²		
Kundmachung: vom 25.03.2026 bis 22.04.2026		
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: - Zahl: -	Genehmigungsvermerk:	

Anlage 1 Blatt 12/13		Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten		Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at		 ZIVILTECHNIKER	
Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag				VPG-Nummer: 14j/2025			
Ergänzende Informationen:		Grundstück Nr.: Teilfläche: 139/5 (ca. 7 m²), 733/3 (ca. 26 m²) Vollfläche: 139/8 (ca. 119 m²)					
		Katastralgemeinde: Ebenthal (72105)					
		Maßstab: 1:2000					
Stand: 11.03.2026 DKM 04/2025 							
Widmungsänderung von:		Verkehrsflächen - Weg nach Luftbild					
Widmungsänderung in:		Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche					
Flächenausmaß:		ca. 152 m²					
Kundmachung:		vom 25.03.2026			bis 22.04.2026		
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: - Zahl: -				Genehmigungsvermerk:			

Anlage 1 Blatt 13/13	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: 14/2025
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.:	
	Katastralgemeinde: Ebenthal (72105), Gradnitz (72112)	
	Maßstab: 1:2000	Stand: 11.03.2026 DKM 04/2025
		
Widmungsänderung von:		
Widmungsänderung in:		
Flächenausmaß:		
Kundmachung: vom 25.03.2026 bis 22.04.2026		
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: - Zahl: -	Genehmigungsvermerk:	

MARKTGEMEINDE EBENTHAL IN KÄRNTEN

LEGENDE:

700 m²

GFZ 0,80

3G

o

WD

BEBAUUNGSWEISE
(o...offen)

ZULÄSSIGE DACHFORM (WD...WALMDACH)

MAXIMALE GESCHOSSANZAHL

BAULICHE AUSNUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE (GFZ...Geschoßflächenzahl)

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Bebauungsbereich I

h_{max} über Höhenbezugspunkt BBI = 12,55m
+439,50 m.ü.A.

BEBAUUNGSBEREICH

MAX. ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE RELATIV über HÖHENBEZUGSPUNKT (KANALDECKEL BESTAND)

MAX. ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE ABSOLUT in METER über ADRIA

o o o o

GRENZE DES PLANUNGSRAUMES

o o o o o

GRENZE DES BEBAUUNGSBEREICHES

— — —

BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES

— · — · —

BAULINIE

BAUFELD max. dreigeschoßig

— — —

GRUNDSTÜCKSGRENZE

· · · · ·

GRENZE Katastralgemeinden

· · · · ·

RAD- und FUSSWEGE

VERKEHRSFLÄCHE öffentlich, außerhalb des Planungsraumes

VERKEHRSFLÄCHE öffentlich, innerhalb des Planungsraumes (Wendemöglichkeit)

PV

PRIVATE VERKEHRSERSCHLIESSUNG

BEPFLANZUNGSGEBOT BÄUME (§12 Abs.1 und 2 der Verordnung)

GRÜNFLÄCHE - NORTHWEST (§12 Abs.4 der Verordnung)

DORFPLATZ

ERHALTUNG BIOTOP-FLÄCHE BESTAND (§12 Abs.3 der Verordnung)

HÖHENLINIEN ÄQUIDISTANZ 1 m

TGZ

TIEFGARAGENZUFAHRT

TG

TIEFGARAGE KONZEPT

VERMERK DES GEMEINDERATES:

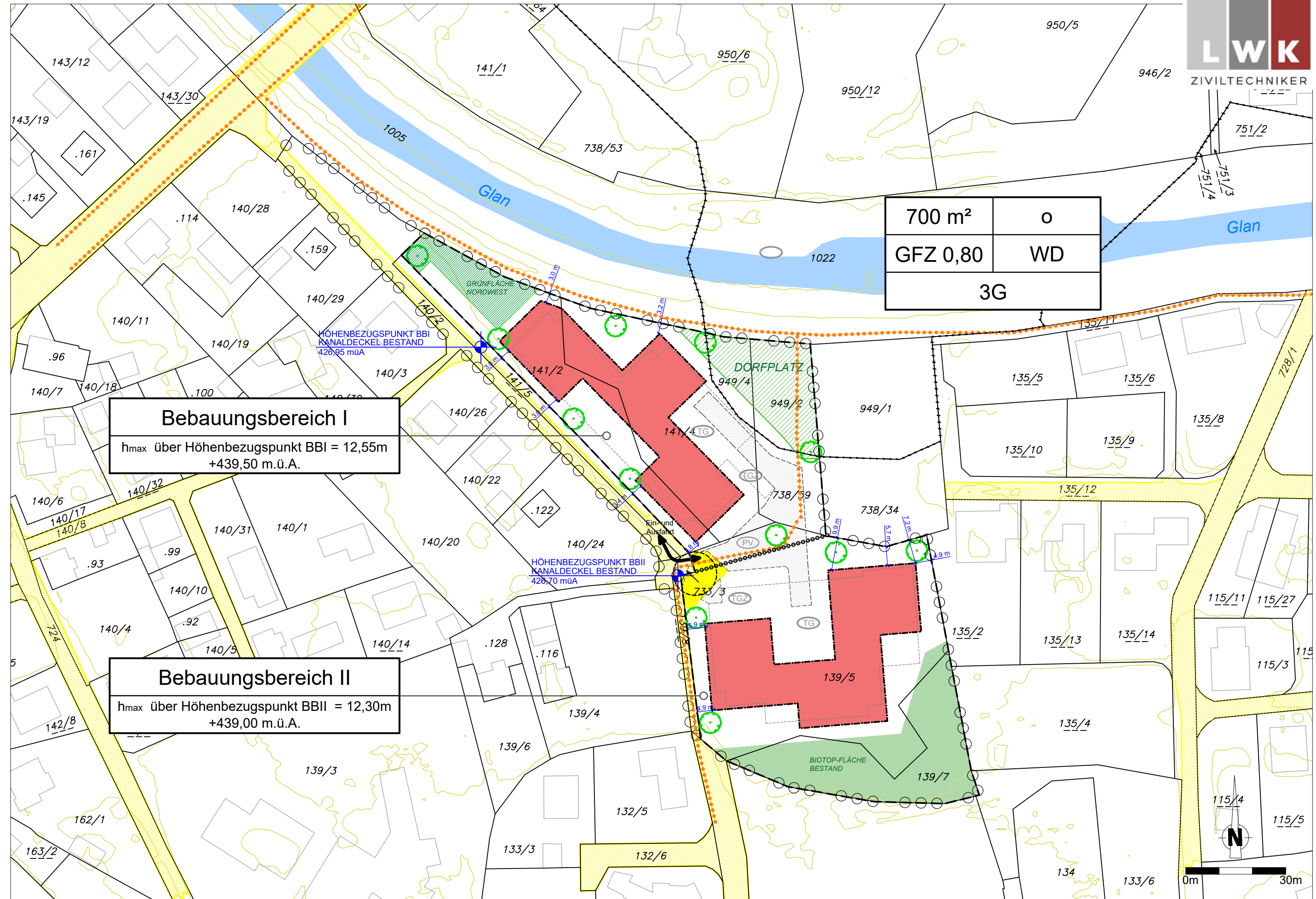
Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten
vom _____, Zl.: _____

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

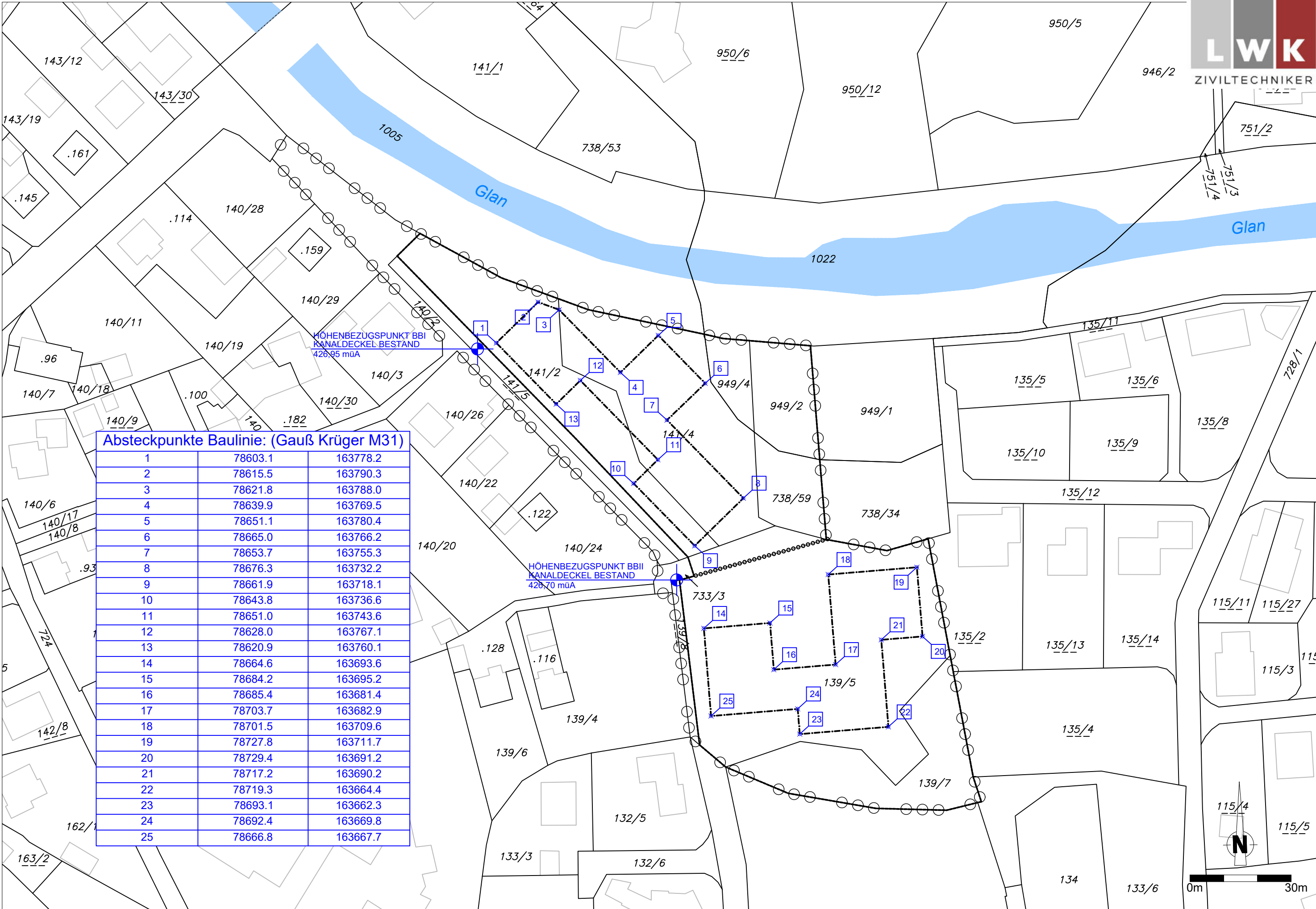
PLANER:

L W K ZIVILTECHNIKER Architektur, Landschafts- planung und -pflege Raumplanung und -ordnung A-9524 Villach Europastraße 8 Telefon: 04242 23323 e-mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	DIPL. ING. J. KNAPPINGER DIPL. ING. A. MAITISCH DIPL. ING. S. PACHER	
	Marktgemeinde	Plan Nr.: 0402-0313
	EBENTHAL IN KÄRNTEN	Maßstab: 1:1000
		Gezeichnet: SP
Projekt	Bezeichnung: ANLAGE 2	
"DOBERNIGGSTRASSE"	Quelle: EIGENE ERHEBUNG	
	Stand: 11.03.2026	
Plan		
RECHTSPLAN	Änderungshinweis:	
	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9	

MARKTGEMEINDE EBENTHAL IN KÄRNTEN



MARKTGEMEINDE EBENTHAL IN KÄRNTEN



Absteckpunkte Baulinie: (Gauß Krüger M31)		
1	78603.1	163778.2
2	78615.5	163790.3
3	78621.8	163788.0
4	78639.9	163769.5
5	78651.1	163780.4
6	78665.0	163766.2
7	78653.7	163755.3
8	78676.3	163732.2
9	78661.9	163718.1
10	78643.8	163736.6
11	78651.0	163743.6
12	78628.0	163767.1
13	78620.9	163760.1
14	78664.6	163693.6
15	78684.2	163695.2
16	78685.4	163681.4
17	78703.7	163682.9
18	78701.5	163709.6
19	78727.8	163711.7
20	78729.4	163691.2
21	78717.2	163690.2
22	78719.3	163664.4
23	78693.1	163662.3
24	78692.4	163669.8
25	78666.8	163667.7

ERLÄUTERUNGSBERICHT

„DOBERNIGGSTRASSE“

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten profitiert von ihrer zentralen Lage als Stadtumlandgemeinde der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee. Die begünstigte Lage zeigt sich deutlich in der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie der daraus entstehenden dynamischen Siedlungsentwicklung.

Für den Planungsraum gibt es konkrete Pläne zur Errichtung einer Wohnanlage.

Der gegenständliche Planungsraum ist aufgrund verschiedener Aspekte für die dafür vorgesehene Wohnfunktion ideal, die jedoch im Wesentlichen ein Resultat der zentralen Lage des Standortes sind. Einerseits befinden sich diverse Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie eine Bushaltestelle, die im 20-Minuten Takt bedient wird, in fußläufiger Erreichbarkeit. Zudem stellt die bereits vorhandene, den Planungsraum umgebende Bausubstanz eine Innenentwicklung dar, die aus raumplanerischer Sicht grundsätzlich positiv bewertet wird.

Ziel der gegenständlichen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung ist es für die aktuellen Planungen ein Regelwerk außerhalb des textlichen Bebauungsplanes zur Verfügung zu stellen, welches auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht nimmt und gleichzeitig eine bauliche Verdichtung und Weiterentwicklung der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten ermöglicht.

Zudem werden mit diesem Teilbebauungsplan auch Bedingungen festgelegt, die vom Allgemeinen Textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten abweichen. Diese werden im Abschnitt 2 genauer erläutert.

Mit der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung wird eine Rechtsnorm geschaffen, die die administrative und juristische Umsetzung von zukünftigen Projekten regelt, jedoch im Einzelfall auch noch genug planerischen Spielraum für noch nicht bekannte Erfordernisse bietet.

2 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

Mit der vorliegenden integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung werden auch Bedingungen festgelegt, die vom Allgemeinen Textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten aus dem Jahre 2016 abweichen. Diese und einzelne Punkte des Verordnungstextes werden hier genauer erläutert:

zu § 3: Die Umwidmung der Flächen erfolgt grundsätzlich im Einklang mit den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.

zu § 4: Die Festlegung der Mindestgröße eines Baugrundstückes entspricht der Festlegung des Allgemeinen Textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten.

Da sich der Planungsraum über die Grenzen von zwei verschiedenen Katastralgemeinden erstreckt, und die Grundstücke daher nicht zusammengelegt werden können, wird im Abs. 4 die Regelung getroffen, dass das Baugrundstück durch die Eigentumsverhältnisse und unabhängig der Katastralgrenzen gebildet werden kann. Diese Ausnahmeregelung betrifft die Parzellen Nr. 949/2 und 949/4. Die grafische Abgrenzung des Baugrundstückes ist zusätzlich auch in der zeichnerischen Darstellung ersichtlich und ist für die maximale Bezugsfläche zur Berechnung der GFZ von Bedeutung. Die Verkehrsflächen sind von der Abgrenzung der maximalen Ausdehnung des Baugrundstückes ausgeschlossen.

zu § 5: Geschoßflächenzahl (GFZ):
GFZ 0,80 statt 0,60 in Bauland – Wohngebiet

Eine entgegen der Bestimmungen des Textlichen Bebauungsplanes erhöhte Festlegung der GFZ deckt sich mit den Zielsetzungen K-ROG, wo im § 2 Abs. 1 Ziff. 6 die möglichst sparsame Verwendung von Grund und Boden sowie eine Begrenzung und räumliche Verdichtung der Bebauung anzustreben und eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden ist.

Dieser Zugang deckt sich auch mit dem Ergebnis eines Bürgerbeteiligungsworkshops, der in der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten im Zuge der Ausarbeitung des Moduls „Orts- und Stadtkernbelebung“ und der aktuellen Überarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes im November 2024 abgehalten wurde. Der Nachverdichtung im Ort bzw. der Nutzung von Flächen innerhalb der bereits bebauten Flächen im Ortsgebiet soll der Vorzug gegeben werden gegenüber einer Bebauung und Neuerschließung am Ortsrand.

Die Bezugsfläche der Berechnung der baulichen Ausnutzung erfolgt entsprechend eventueller Bauabschnitte mit den jeweils in Anspruch genommenen Baugrundstücken, jedoch maximal bis zu der in der

zeichnerischen Darstellung ersichtlichen Abgrenzung des maximalen Baugrundstückes.

zu § 5, § 7, § 10: Die Untersuchung der Ortsbildverträglichkeit wurde im Rahmen der Integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung mit einem Ortsaugenschein, der Prüfung der Projektunterlagen und in Zusammenarbeit mit dem Bauamt der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten untersucht. Die untersuchten Parameter waren die Art der Bebauung, Dichte, Gebäudehöhe, Dachformen etc.

Ebenso wurden bereits umgesetzte Mehrgeschoßwohnbauten im nahen Umfeld (Bereich Jakob-Sereinigg-Straße – Oremusstraße, Glanfurtstraße, Thomas-Koschat-Straße) in die Betrachtung miteinbezogen. Auf Basis dieser Grundlagenuntersuchung wurde festgestellt, dass vier- bis fünfgeschoßige Baukörper eher störend und überdimensioniert im Zusammenwirken mit der angrenzenden Einfamilienhausbebauung wahrgenommen werden. Ebenso wirkt die Ausbildung von Flachdächern in diesem Übergangsbereich einer städtischen zur ländlichen Bauweise als Fremdelement. Eine dichte Bebauung wirkt sich jedoch durch die kompakte Anordnung von Baukörpern und Stellplätzen, und im Zusammenspiel dazu die Errichtung von größeren zusammenhängen Grünflächen, nicht negativ auf die Ortsbildverträglichkeit aus. Aus diesem Hintergrund heraus werden in den vorliegenden Bebauungsbedingungen die Festlegungen zur baulichen Ausnutzung, Geschoßanzahl und Dachform getroffen.

zu § 7: Mit der Festlegung der maximalen Höhe der Bebauung soll sichergestellt werden, dass sich die entstehenden Einzelbauwerke möglichst ruhig in die umgebende Bebauung eingliedern.

Die zusätzliche Festlegung einer Mindest- bzw. Maximalhöhe der Erdgeschoßrohfußbodenoberkante stellt sicher, dass die zukünftige Bebauung weder zu hoch in Erscheinung tritt, noch zu tief ins Gelände gesetzt wird und damit unnötige Geländeänderungen erforderlich sind bzw. sodass eine möglichst geringe Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers erfolgt.

Basierend auf der vorliegenden Planung wird die zulässige maximale Gebäudehöhe möglichst knapp festgelegt.

zu § 8: Die Festlegung der Baulinien ermöglicht in Abstimmung mit der Geschoßanzahl für den gesamten Planungsraum eine ausgewogene, verdichtete Bebauung. Die Baulinien wurden so festgelegt, dass es innerhalb der Baufelder einen gewissen Spielraum für die Lage der geplanten Gebäude gibt.

Es ist jedoch im Bauverfahren dezidiert zu überprüfen und nachzuweisen, dass die Abstandsflächen der Gebäude untereinander, innerhalb des festgelegten Baufensters, lt. Kärntner Bauvorschriften K-BV §§ 4 bis 10 idF. LGBL. Nr.

52/2025 eingehalten bzw. die notwendigen Belichtungs-verhältnisse lt. OIB RL 3 gewährleistet sind.

Ebenso gelten diese Regelungen von Abstandsflächen für bauliche Anlagen, die außerhalb der Baulinie errichtet werden dürfen.

In der vorliegenden Planung sind im derzeitigen Entwurf sechs Punkthäuser geplant, wobei jeweils drei Gebäude mit einem Baufenster abgegrenzt wurden. Innerhalb dieses Baufeldes gibt es die Möglichkeit, die genaue Lage der Bauwerke gegebenenfalls geringfügig zu verschieben, wobei die Nachweise der Einhaltung der Abstandsflächen lt. K-BV und erforderlichen Belichtungsnachweise im Bauverfahren zu erbringen sind.

Für eine eventuelle punktuelle Übertagung der Baulinie mit Balkonen etc. ist die Ausnahmeregelung mit max. 1,30 m festgelegt. Die grundsätzliche Planung der Freibereiche ist dem beigefügten Gestaltungskonzept zu entnehmen.

zu § 9: Mit der Festlegung von zwei erforderlichen PKW-Stellplätzen pro Wohneinheit wird dem Textlichen Bebauungsplan entsprochen. Diese Anforderung deckt sich auch mit den Erfahrungen im restlichen Gemeindegebiet, dass de facto pro Haushalt zwei Fahrzeuge vorhanden sind und genutzt werden.

Da ein Mehrgeschoßwohnbau lt. § 48 Abs. 11 K-ROG 2021 einen erhöhten Stellplatzbedarf erfordert, sind neu zu errichtende KFZ-Stellplätze so auszubilden, dass sich maximal ein Drittel der erforderlichen Stellplätze oberirdisch (dh. nicht in Garagen unter oder auf Gebäuden) befinden.

Die Regelung des § 9 Abs. 4 bildet eine Ergänzung zum Textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten, die lediglich den erforderlichen Stellplatzbedarf für Wohneinheiten regelt. Damit soll sichergestellt werden, dass bei einer Nutzung im öffentlichen Interesse, bzw. Büro- und Dienstleistungsnutzung, entsprechende Stellplätze zur Verfügung stehen. Die Angabe über den m²-Schlüssel der Nutzfläche entspricht Erfahrungswerten aus anderen Gemeinden.

zu § 10: Laut den Festlegungen des Textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten müssen sich Dachform und Dachfarbe an die angrenzende Bebauung anpassen.

Die umgebende Ein- und Zweifamilienhausbebauung ist bereits in dem Zeitraum der zweiten Hälfte des vorigen Jahrhunderts entstanden, hier ist das Sattel- bzw. Walmdach vorherrschend.

Da im Gemeindegebiet bereits Mehrgeschoßwohnbau mit den Dachformen wie Flachdach, Walmdach, Satteldach und versetztes Pultdach vorhanden ist, konnte festgestellt werden, dass die größere Baumasse mit den Dachformen Walm- oder Satteldach am positivsten angenommen und akzeptiert wird. Da die geplante Gebäudetypologie der Punkthäuser bei einer Dachausführung als Satteldach durch die größere Maßstäblichkeit das Ortsbild mit ungenutztem

Dachraum auffüllen würde, wurde hier zugunsten der Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild das **Walmdach** als Dachform festgelegt.

zu § 11: Ergänzend zum Bepflanzungsgebot wird ein Grünflächenanteil von 30 % angegeben. Diese Regelung entspricht der Festlegung des Allgemeinen Textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten.

zu § 12: Durch die Lage des Planungsraumes an der Glan, die mit dem flußbegleitenden Geh- und Radweg und dem vorhandenen Ufergehölz eine beliebte Naherholungsachse darstellt, sowie der angrenzenden Ein- und Zweifamilienhausbebauung, ist hier die Notwendigkeit einer sanften Eingliederung einer neuen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild gegeben. Eine ansprechende Gesamteingrünung kann wesentlich zur verträglichen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild beitragen. Auf die Umsetzung ist im Bauverfahren durch ein darzulegendes Grünraum- und Bepflanzungskonzept, das auch die Gestaltung des Dorfplatzes angemessen darstellt, dezidiert Augenmerk zu legen.

Dadurch begründet ist ein Mindestausmaß an zu pflanzenden Bäumen vorgegeben, die in der Lage auf dem derzeitigen Planungsstand ausgerichtet sind, jedoch - wenn notwendig - bei Projektänderungen in der Positionierung adaptiert werden können.

Die südliche Grünfläche bezieht sich auf die Erhaltung des bestehenden Biotopes. Wie in der Bestandsanalyse angeführt, sind auf der südlichen Fläche des Planungsraumes zwei Biotoparten lt. KAGIS vermerkt, „Feuchte bis nasse Fettwiese“ und „Laubbaumfeldgehölz aus standorttypischen Schlußbaumarten“. Bei einer Begutachtung im Vorfeld wurden auf der als „feuchte bis nasse Fettwiese“ ausgewiesenen Fläche keine besonderen Abweichungen in der Art und Anzahl von Pflanzenarten im Vergleich zur restlichen Wiesenfläche festgestellt. Die bestehende Waldfläche hingegen wurde als sehr schützenswert eingestuft.

Auf Basis dieser Beurteilung wurden die Waldfläche und die Position der ersten Baumreihe exakt vermessen. Auf den zugrundeliegenden Daten der ersten Baumreihe wurde daraufhin die Grenzlinie festgelegt, die sich auch in der Festlegung der Widmungsfläche „Grünland – Schutzstreifen als Immissionsschutz“ widerspiegelt.

Die Errichtung eines Kinderspielplatzes ist abhängig von einer eventuellen Umsetzung einer Kindertagesstätte innerhalb der neu errichteten Wohnanlage. Die reservierte Fläche „Grünfläche – Park“ ist grundsätzlich von jeder Bebauung freizuhalten, damit im Falle des Bedarfes eine Fläche für eine mögliche Nutzung des Kinderspielplatzes in einem autofreien Bereich innerhalb des Planungsraumes zur Verfügung steht.

Es wird der Gemeinde empfohlen, über die Ausgestaltung und verpflichtende Ausführung der Grünanlagen eine privatwirtschaftliche Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer zu treffen.

zu § 13: Mit dieser Regelung soll ein zukunftsfähiger Wohnbau entstehen. Durch eine weitsichtige Planung können wesentliche Vorkehrungen bereits in der Errichtungsphase mit verhältnismäßig geringem Arbeits- und Kostenaufwand vorgesehen werden. Dies minimiert bei einem späteren Ausbau die Kosten für eine Umrüstung oder Erweiterung für die Nutzung von erneuerbaren Energien.

3 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung findet sich im § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBL. Nr. 59/2021, idF. LGBL. 11/2026.

§ 52 (1)

Wenn dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis gelegen ist sowie der Verwirklichung der im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele der örtlichen Raumplanung dient, darf der Gemeinderat mit Verordnung einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beschließen.

§ 52 (2)

Der Gemeinderat hat [...] für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m² einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu beschließen.

§ 52 (3)

Im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung sind in einem Verfahren sowohl die **Flächenwidmungen** der betroffenen Grundflächen als auch die **Bebauungsbedingungen** für jene Bauvorhaben festzulegen, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen. Die Bebauungsbedingungen sind in Form eines Teilbebauungsplanes oder eines Gestaltungsplanes festzulegen. Die Flächenwidmungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 2. bis 4. Abschnittes des dritten Hauptstückes des K-ROG 2021 festgelegt werden, die Bebauungsbedingungen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 7. Abschnittes des dritten Hauptstückes des K-ROG 2021.

§ 52 (4)

Für das Verfahren für den Beschluss eines integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplans gelten die Verfahrensvorschriften für den Beschluss über den Flächenwidmungsplan sinngemäß.

3.1 FLÄCHENWIDMUNGSPLANUNG

Im 2. bis 5. Abschnitt des Ktn. Raumordnungsgesetzes 2021 wird die Flächenwidmungsplanung geregelt, wobei unter Bedachtnahme auf das Örtliche Entwicklungskonzept die voraussehbaren wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Erfordernisse in der Gemeinde, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Ortsbild sowie die Erfordernisse einer zeitgemäßen landwirtschaftlichen Betriebsführung zu beachten sind.

In Anlage 1 sind der derzeitige Widmungsbestand, die Widmungsänderungen sowie der Flächenwidmungsplanentwurf dargestellt.

3.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Im 7. Abschnitt des K-ROG 2021 werden die Bebauungsbedingungen normiert.

Sie sind den Erfordernissen des Landschafts- und Ortsbildes anzupassen und sind dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Gemäß § 47 Abs. 6 sind eine Reihe von Bestimmungen obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke, die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe, sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen. Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen gemäß § 48 Abs. 5 noch weitere Einzelheiten festgelegt werden, wie die Bauungsweise, der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Baulinien, der Verlauf der Anlagen der Energieversorgung und der Fernmeldeeinrichtungen, Flächen für den ruhenden Verkehr, die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung, die Lage von Jugend- und Kinderspielplätzen und andere Gemeinschaftseinrichtungen, Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, Begrünung u.ä.), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume u.ä., die Art der Nutzung von baulichen Anlagen (Wohnungen, Handelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe u.ä.) und den Ausschluss bestimmter Nutzungen zur Erhaltung oder Schaffung vielfältiger innerörtlicher Strukturen oder zur Vermeidung von Umweltbelastungen, Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung der charakteristischen Bebauungsstruktur und des Orts- und Landschaftsbildes, wie Festlegungen über die Dachform, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Farbgebung, wenn entsprechende Festlegungen nicht bereits im generellen Bebauungsplan gemäß § 47 Abs. 7 erfolgt sind, sowie Vorgaben für eine bestimmte zeitliche Abfolge der Bebauung (Bebauungsstufen).

3.3 VERFAHREN

Für das Verfahren der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung gelten die Verfahrensvorschriften für die Erlassung und Änderung von Flächenwidmungsplänen (§§ 38 und 39, K-ROG 2021) sinngemäß mit der Maßgabe, dass sowohl die Festlegung von Flächenwidmungen als auch von Bebauungsbedingungen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung bedürfen. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn Gründe nach § 38 Abs. 7 oder nach § 51 Abs. 7 vorliegen.

Für die Kundmachung von Verordnungen, mit denen integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen durchgeführt werden, gelten § 38 und § 51.

Demnach ist der Entwurf der Verordnung durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und im Internet auf der Homepage der Gemeinde bereitzustellen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben. Die Kundmachung

über die Auflage hat auch im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde zu erfolgen. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung in Erwägung zu ziehen.

4 BESTANDSERHEBUNG

4.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt im Hauptort der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten.

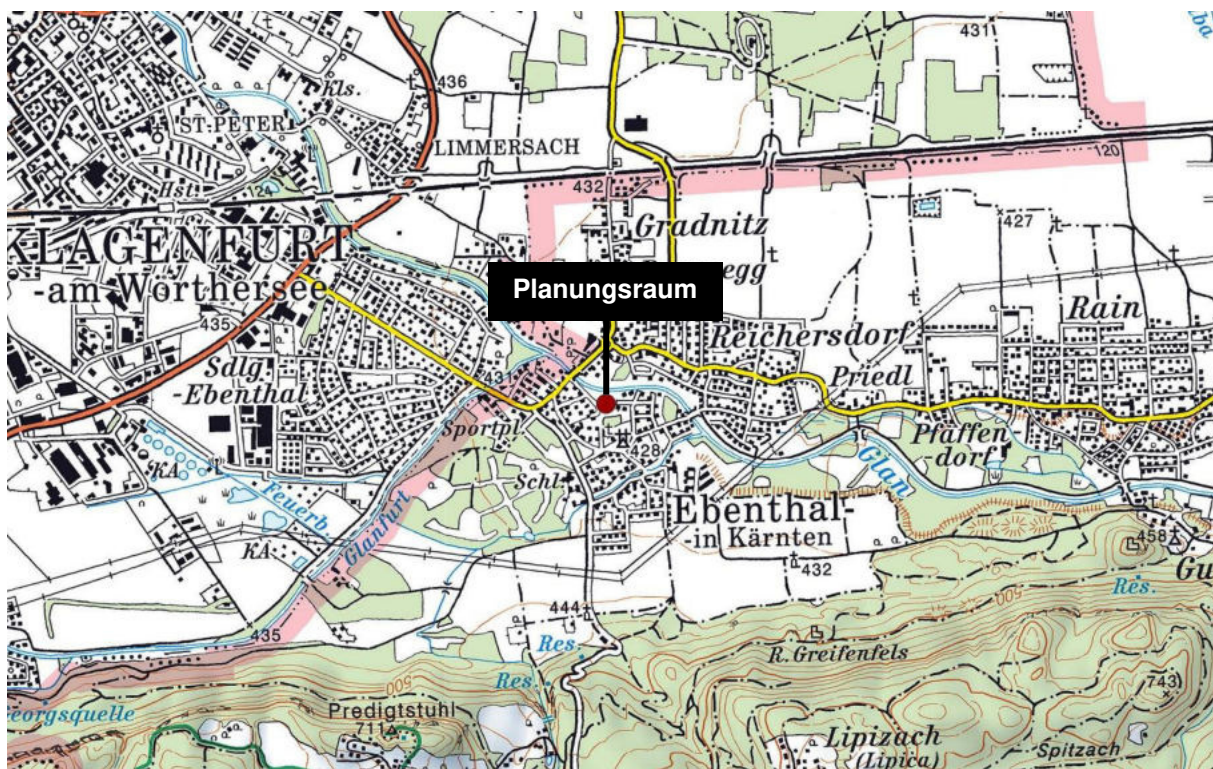


Abbildung 1: Planungsraum im kommunalen Kontext (Quelle: KAGIS)

Naturräumlich handelt es sich bei der Fläche um eine unbebaute, nahezu ebene Wiesenfläche. Nördlich der Planungsfläche verläuft die Glan sowie der dem Flussverlauf entlangführende Glanradweg. Im südlichen Randbereich befindet sich ein Baumbestand, der zugleich die Grundstücksgrenze zum angrenzenden Friedhof bildet. Westlich wird das Planungsgebiet durch die Doberniggstraße abgegrenzt, östlich schließt es an bestehende Wohnbebauung an.

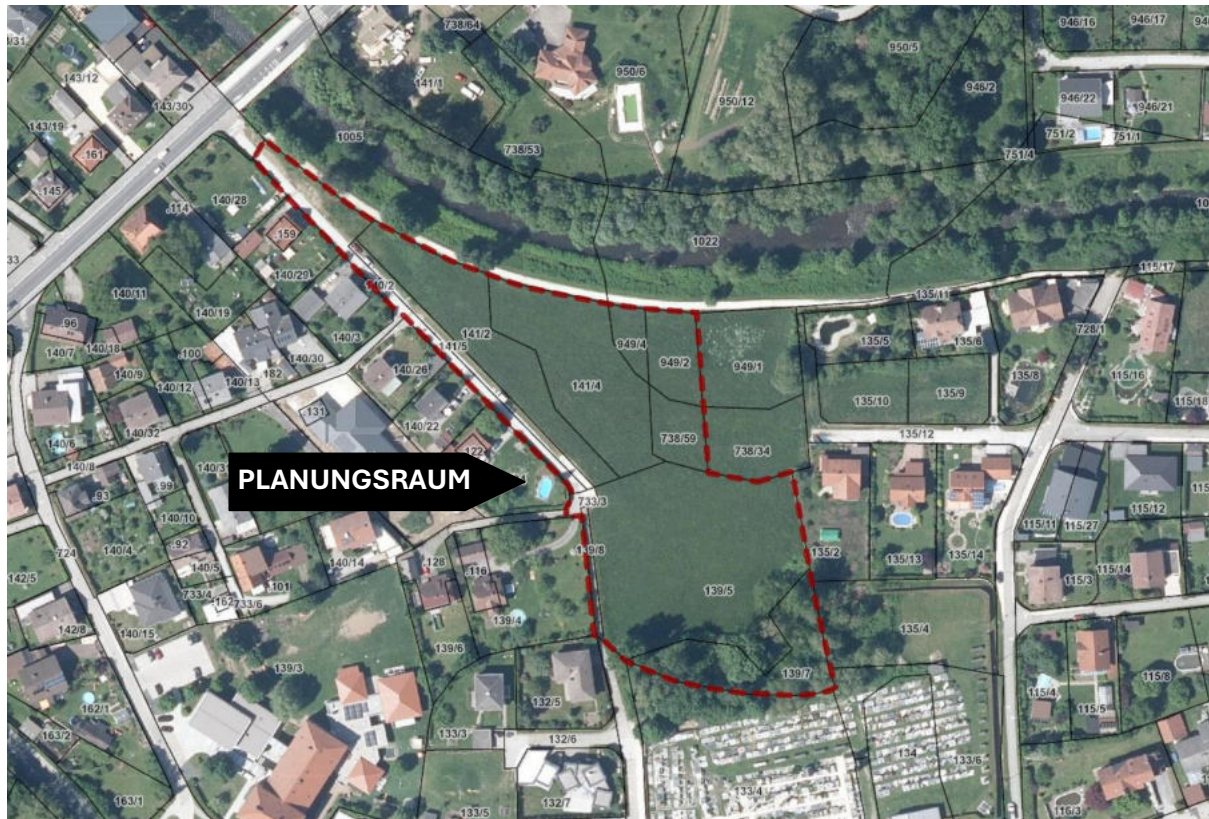


Abbildung 2: Planungsraum am Luftbild (Quelle: KAGIS)

Grundsätzlich befindet sich der gegenständliche Planungsraum in vorwiegend durch Wohnbebauung geprägtem Gebiet. In direkter Nachbarschaft ist die Lage mehrheitlich durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung gekennzeichnet, in mittelbarer Nähe sind außerdem Geschoßwohnbauten vorzufinden. Der Siedlungsraum wird durch die Glan unterbrochen und setzt sich nördlich der Glan fort.

4.2 STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

In räumlicher Nähe zum Planungsraum sind hauptsächlich kleine bis mittelgroße Baukörper in offener Bauweise situiert. Zudem befinden sich in näherer Umgebung Wohnanlagen in drei- bis viergeschoßiger Ausführung. Von Wohngebäuden umgeben stellt der Planungsraum ein Innenentwicklungspotenzial im Siedlungsverband dar.

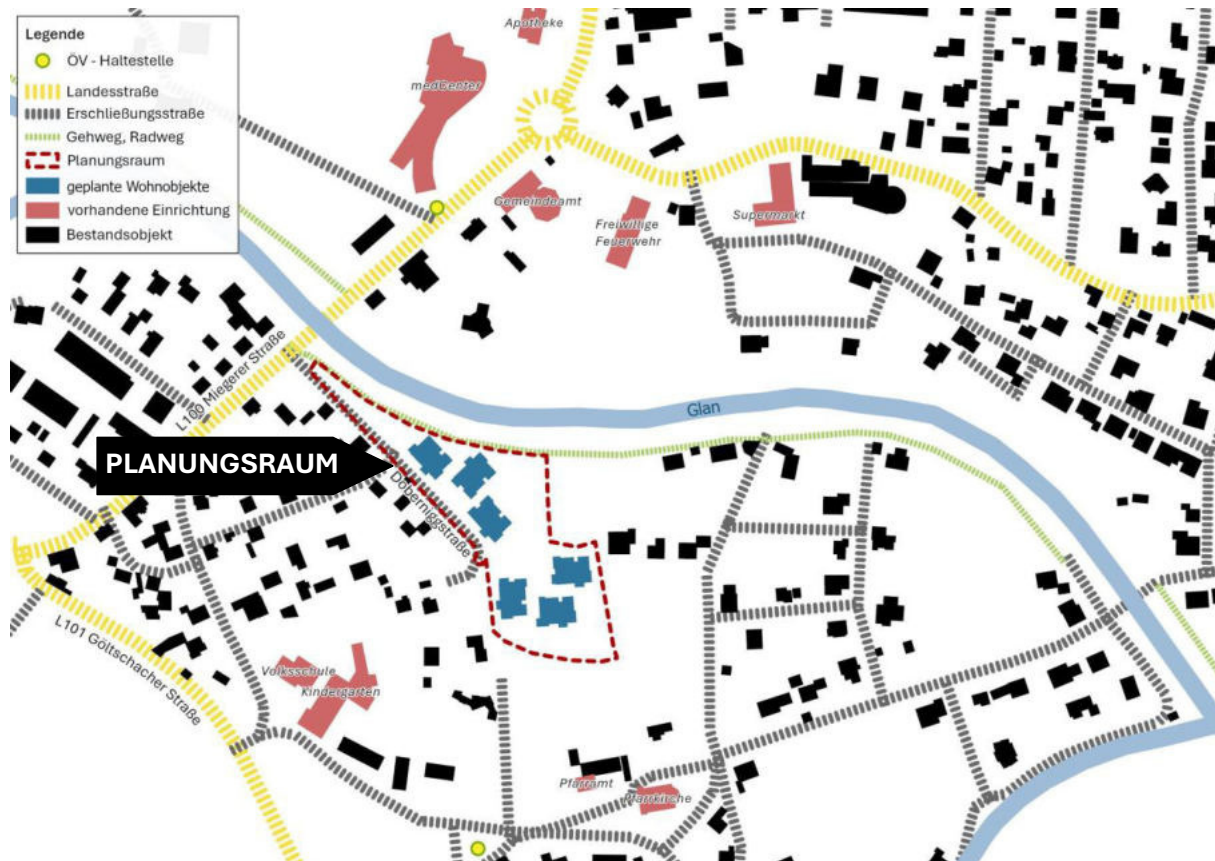


Abbildung 3: Planungsraum im kommunalen Kontext (Quelle: eigene Darstellung auf Basis OpenStreetMap)

Die gegenständlichen Planungsflächen befinden sich in räumlicher Nähe zu wichtigen Versorgungseinrichtungen, wie z.B. Lebensmittelversorgung, Gesundheitsversorgung, Betreuungs- und Bildungseinrichtungen, Gemeindeamt. Zudem grenzt der Planungsraum im Norden an den Glanradweg und ÖV – Haltestellen befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit.

4.3 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Das Örtliche Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten aus dem Jahr 2019 enthält zum Planungsraum verschiedene Informationen. Zunächst verläuft entlang des Flussverlaufes der Glan eine von Bebauung freizuhaltende Grünverbindung, die eine siedlungstrennende und raumgliedernde Funktion (Freihaltezone) darstellt. Im ÖEK wird darauf hingewiesen, dass sich die gegenständlichen Flächen in einer Gefahrenzone befinden (siehe Kapitel 4.). Zudem befindet sich im südlichen, bewaldeten Teilbereich ein ausgewiesenes Biotop. In ebendiesen Teilbereich ragt die Fernwirksamkeit der Pfarrkirche Ebenthal. Partiiell befindet sich der Planungsraum im Bereich des Planungsziels „Wohnfunktion“ und „Dörfliche Mischfunktion“. Die Katastralgemeindengrenze verläuft durch den Planungsraum.

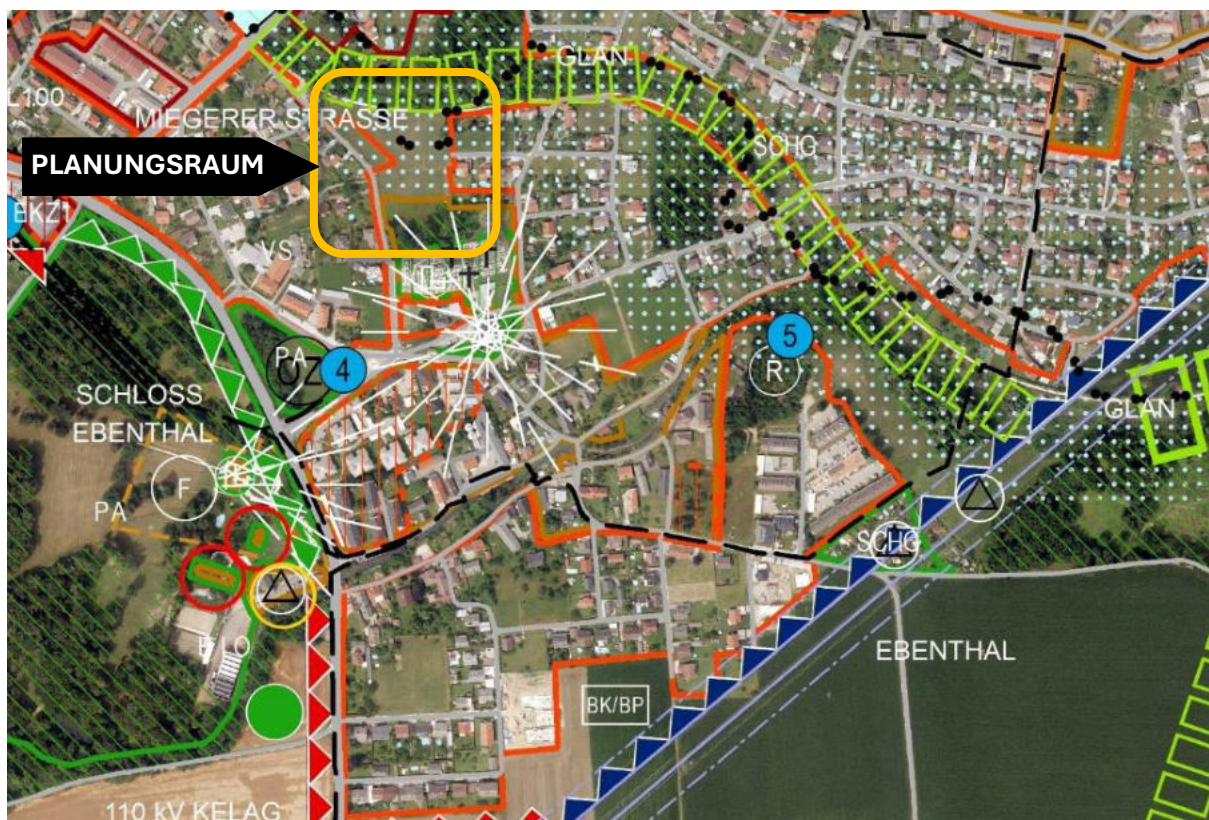


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept (Quelle: Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten)

	Grünverbindung - Freihaltezone – Siedlungstrennende und raumgliedernde Funktion (keine Bebauung)
	Biotop
	Gefahrenzone
	Fernwirksamkeit baulicher Dominanten
	Wohnfunktion
	Dörfliche Mischfunktion
	Katastralgemeindengrenze

4.4 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Die gegenständlichen Flächen sind im aktuell gültigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten mehrheitlich mit der Widmung „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ versehen. Aufgrund des mittlerweile überwiegenden Anteils von Urnenbeisetzungen wird die im südlichen Teilbereich des Planungsraumes als „Grünland – Friedhof“ gewidmete und einst als Erweiterungsfläche vorgesehene Fläche nicht mehr als solche benötigt. Der westliche Teilbereich weist bereits eine partielle Widmung als „Bauland – Wohngebiet“ auf, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt als Aufschließungsgebiet festgelegt ist.

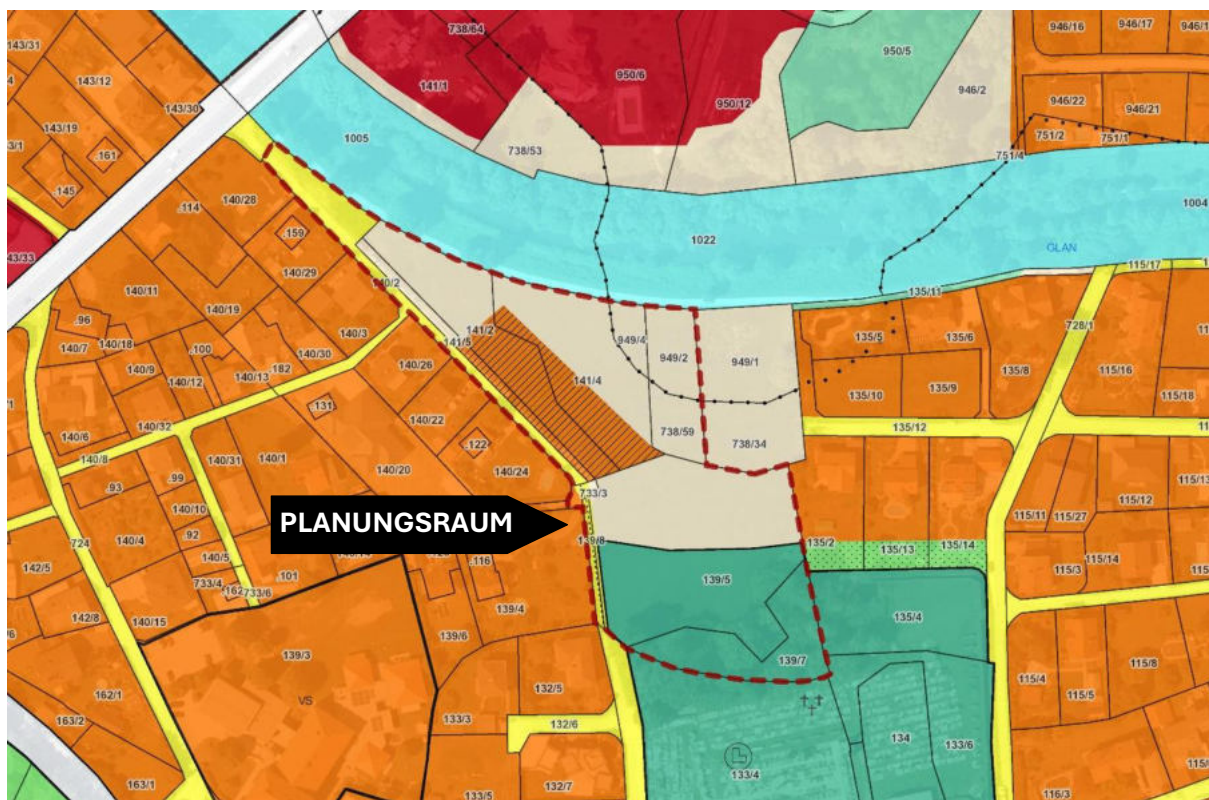


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

Südlich an den Planungsraum grenzen Flächen, die mit der Widmung „Grünland – Friedhof“ versehen sind. Westlich werden die gegenständlichen Flächen von „Bauland – Wohngebiet“ begrenzt. Entlang der östlichen Grenze weist der Flächenwidmungsplan eine eher heterogene Struktur auf. Im nordöstlichen Teilbereich grenzt der Planungsraum an „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“, im südlichen an „Grünland – Friedhof“. Im mittleren Grenzbereich grenzt der Planungsraum an „Bauland – Wohngebiet“ sowie an als „Grünland – Schutzstreifen als Immissionsschutz“ gewidmete Flächen.

4.5 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

4.5.1 Schutzgebiete Feuchtgebiet

Im südlichen Teilbereich des Planungsraumes sowie außerdem in seiner näheren Umgebung gibt es mehrere Feuchtgebiete, die aufgrund ihrer Bedeutung für die Natur als schützenswert gelten. Folglich sind diese Feuchtgebiete als Schutzgebiet ausgewiesen.

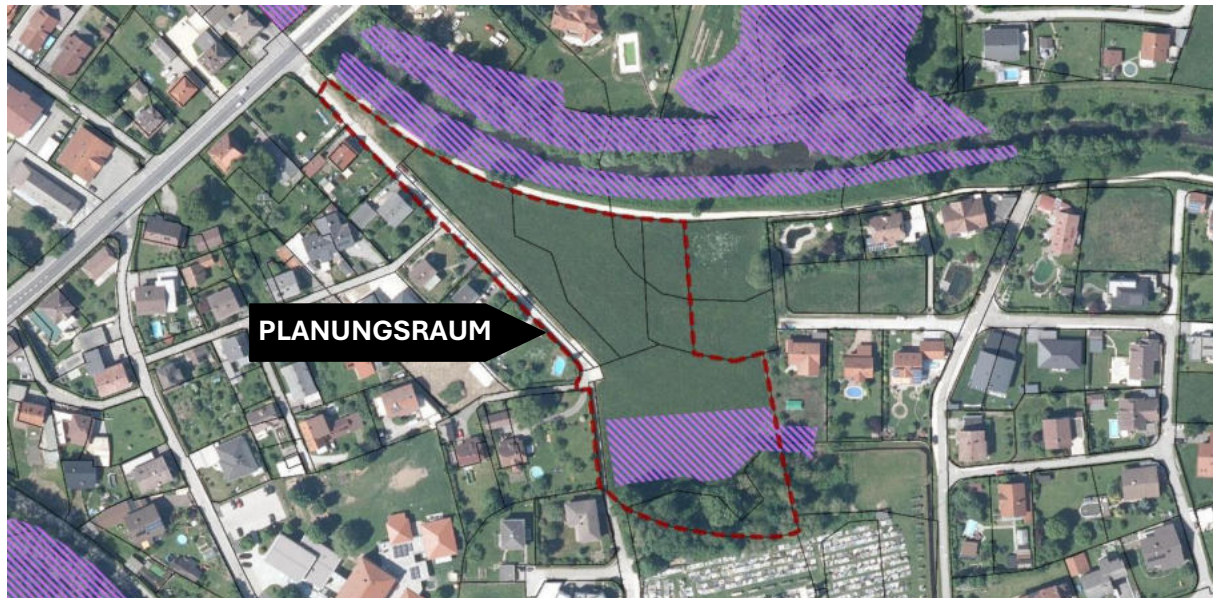


Abbildung 6: Auszug aus dem Naturschutzgebietsplan (Quelle: KAGIS)

4.5.2 Biotop

Der südliche Teilbereich liegt naturräumlich im Bereich zweier Biotop. An den Friedhof angrenzend befindet sich ein „Laubbaumfeldgehölz aus standortstypischen Schlussbaumarten“, nördlich davon ein der „Feuchten bis nassen Fettwiese“ zuzuordnendes Biotop.

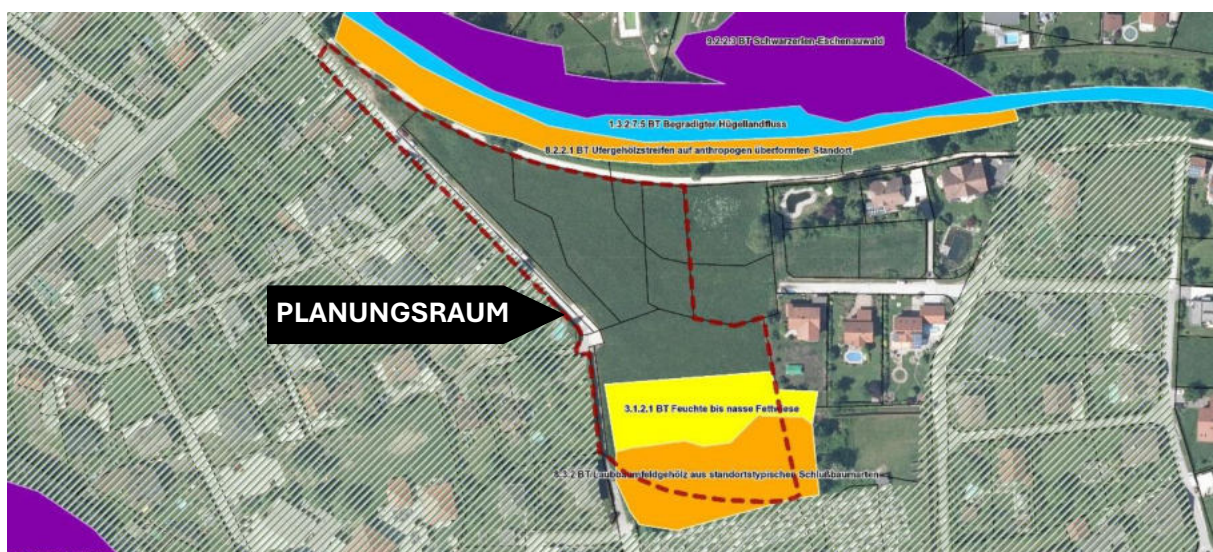


Abbildung 7: Auszug aus dem Naturinventar (Quelle: KAGIS)

4.5.3 Gefahrenzonenplan

Der aktuell vorliegende Gefahrenzonenplan aus dem Jahr 2007 weist für Teilbereiche der gegenständlichen Planungsflächen die gelbe Gefahrenzone aus. Nördlich vom Planungsraum verläuft die Glan, die von den Planungsflächen räumlich lediglich durch einen Radweg getrennt wird. Daraus ergibt sich für die gegenständlichen Flächen partiell eine erhöhte Gefahr in Hinblick auf Hochwasserereignisse. Die Lage innerhalb der gelben Zone beeinflusst die Nutzung des Planungsraums insofern, als sie die Bebauung einschränkt und spezielle Auflagen eingehalten werden müssen.

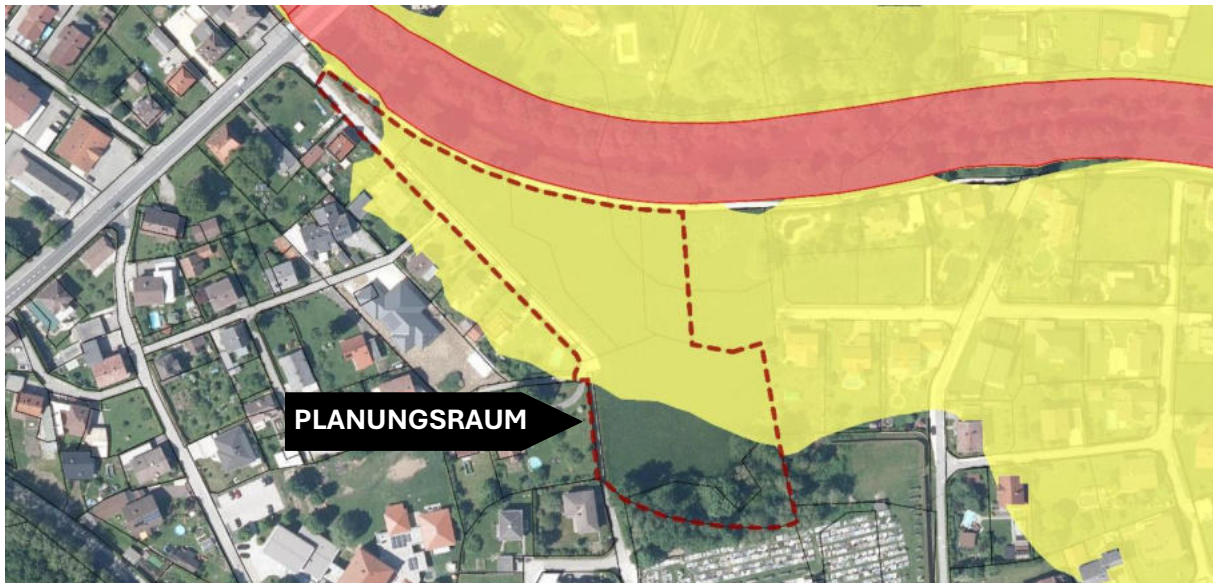


Abbildung 8: Auszug aus dem Gefahrenzonenplan (Quelle: KAGIS)

Der Gefahrenzonenplan der Glan befindet sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt in Revision (Stand: Jänner 2025). Eine von der flussbau iC GesmbH durchgeführte Voruntersuchung zeigt, dass aufgrund der Errichtung des Hochwasserrückhaltebeckens Zollfeld eine wesentliche positive Veränderung der Gefahrenzonen entlang der Glan zu erwarten ist. Gemäß dieser Voruntersuchung wirkt sich die Errichtung des Hochwasserbeckens auf den gegenständlichen Planungsraum aus, mit der Folge, dass dieser sodann nur mehr im nördlichen Teilbereich als Restrisikofläche ausgewiesen ist.

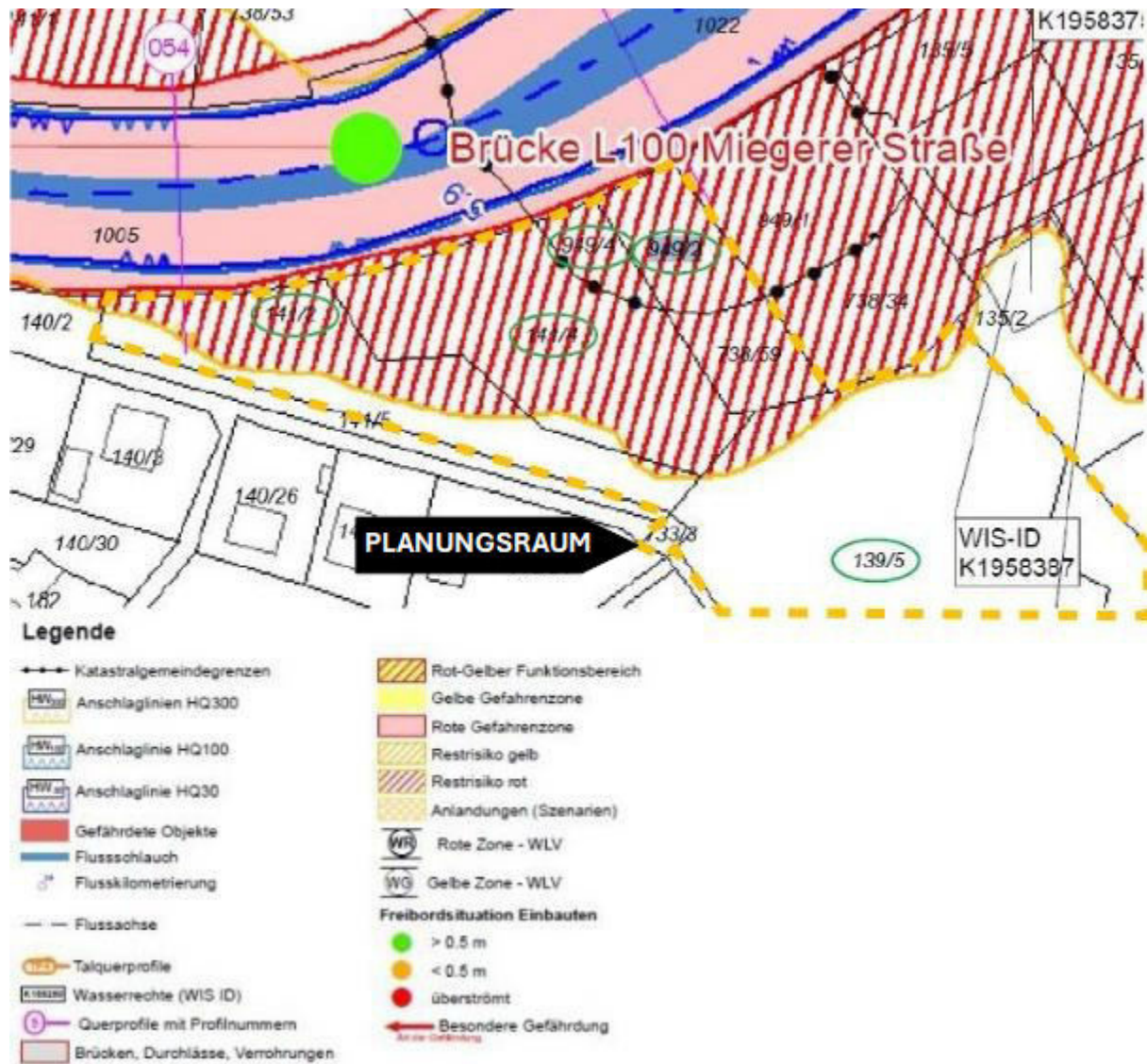


Abbildung 9: Auszug Gefahrenzonen gem. Entwurf revidierter Gefahrenzonenplan (2020) (Quelle: iC Flussbau 2023)

4.5.4 Oberflächenabfluss

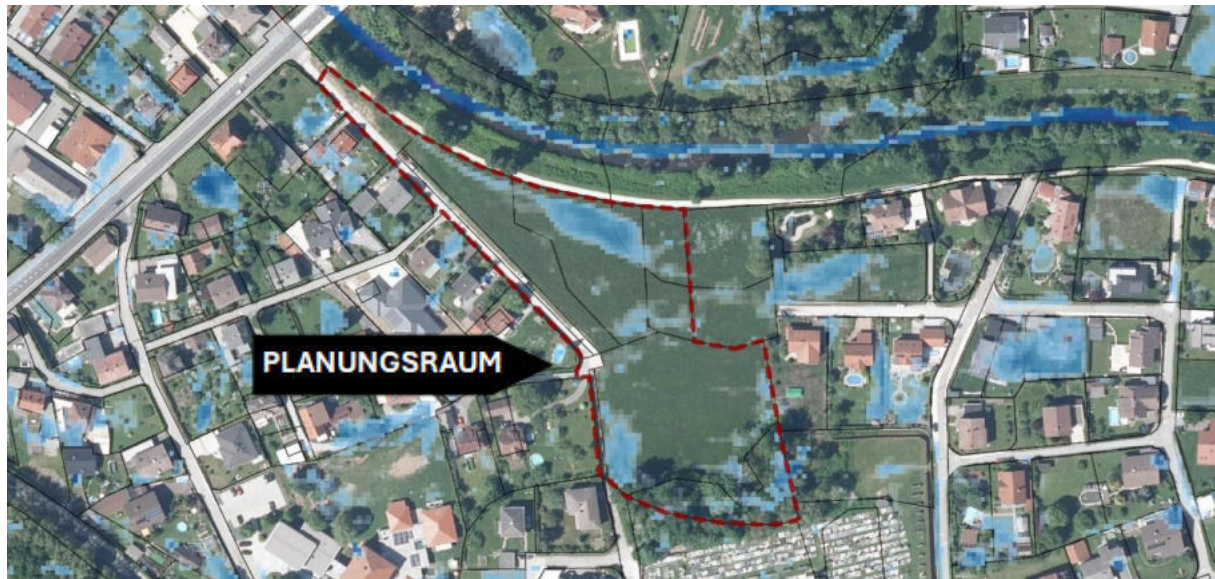


Abbildung 10: Auszug aus dem Oberflächenabflussplan – Maximale Wassertiefe (Quelle: KAGIS)

Für Teilbereiche des gegenständlichen Planungsraumes sind bei dem der Berechnung zugrunde gelegten 30-minütigen Regen Wassertiefen < 30 cm zu erwarten.

Im nördlichen und südlichen Randbereich des Planungsraumes ist mit einem maximalen spezifischen Abfluss von < 50 l/s zu rechnen.

Aus dem Oberflächenabfluss und dem maximal spezifischen Abfluss ergibt sich für den nördlichen und südlichen Randbereich des Planungsraumes eine erhöhte Gefährdung. Demzufolge sind die Bereiche der hohen Gefährdungskategorie zuzuordnen.

4.5.5 Grundwasserspiegel

Die von der JR-AquaConSol GmbH (ein Unternehmen der JOANNEUM RESEARCH) durchgeführte Publikation „Grundwasserströmungsmodell Klagenfurt“ stellt auch für die gegenständlichen Flächen Ergebnisse bereit. Der Grundwasserspiegel im Planungsraum liegt zwischen 425,0 m und 426,0 m, die geplante Fußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude liegt bei mind. 426,70 m und max. 427,0 m.

Um Wassereintritt in die Untergeschosse der Gebäude im Planungsraum zu verhindern, wird eine dementsprechende technische Umsetzung vorausgesetzt.

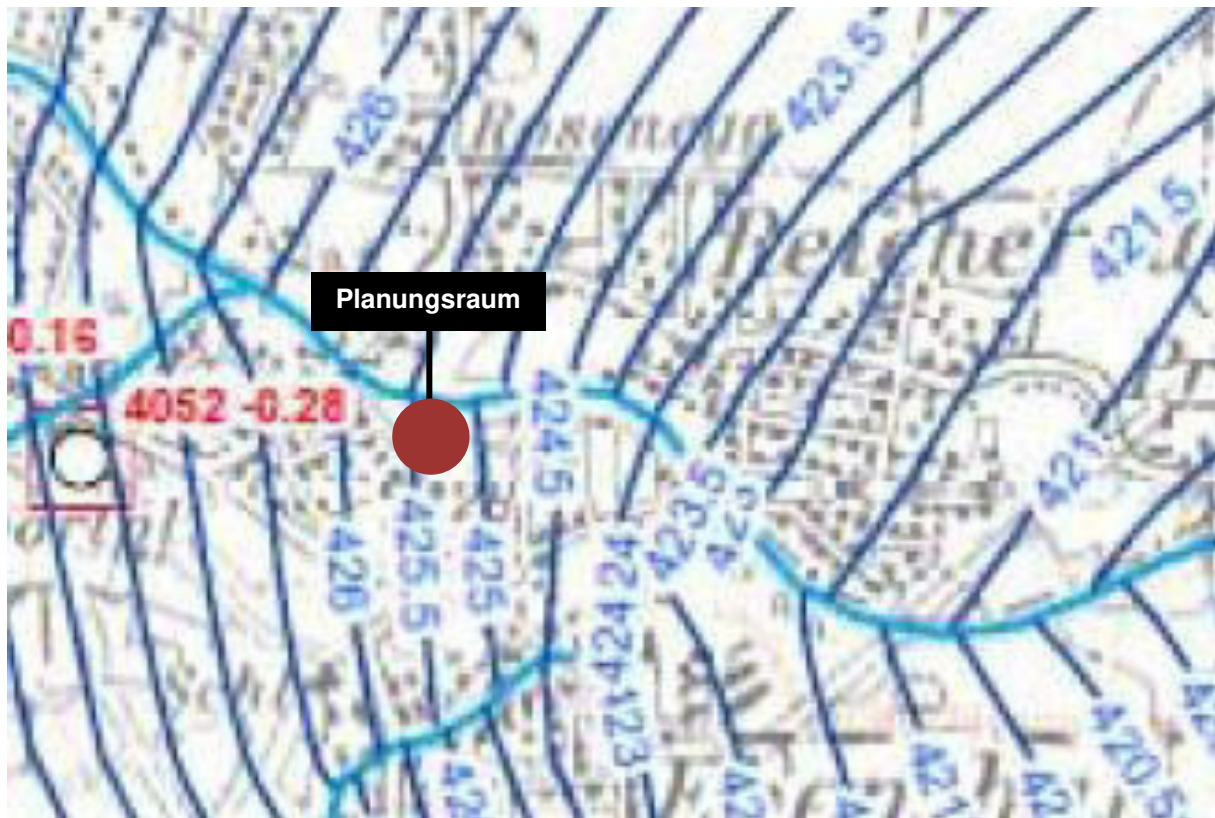


Abbildung 11: Grundwassermessnetz und Fließgewässer (Quelle: Grundwasserströmungsmodell Klagenfurt, 2017)

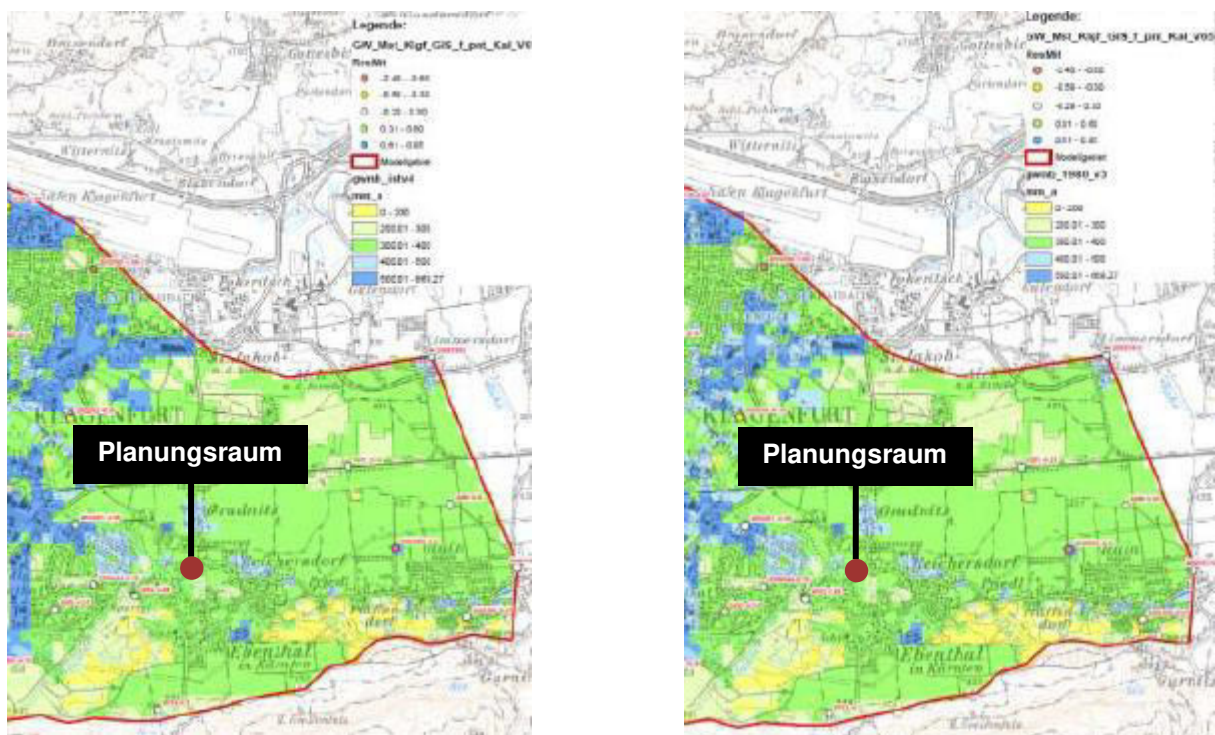


Abbildung 12: Links: Grundwasserneubildung aktuell, Rechts: Grundwasserneubildung vor 1980 (Quelle: Grundwasserströmungsmodell Klagenfurt, 2017)

Im Planungsraum befinden sich die Auswirkungen zunehmender Verbauung auf die Grundwasserneubildung im mittleren Bereich. Der Zeitvergleich zwischen 2017 und 1980 zeigt, dass sich die Auswirkungen durch Verbauung im Planungsraum nicht wesentlich verändert haben.

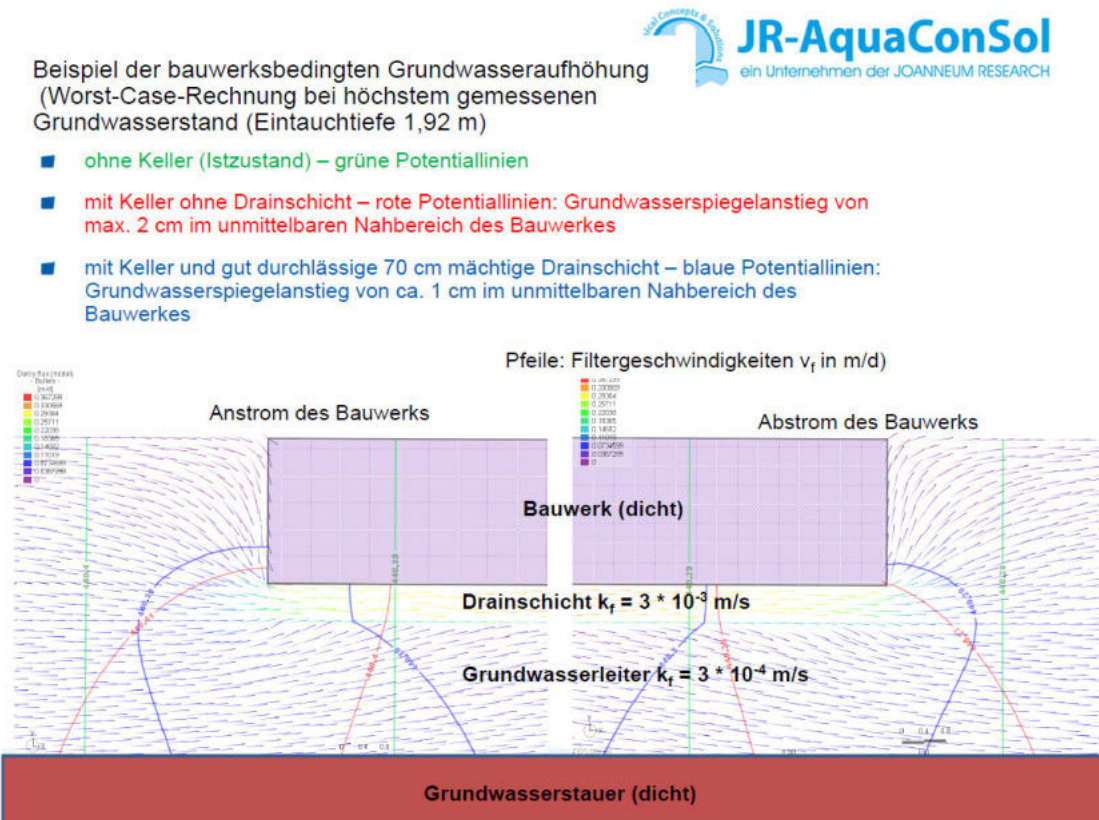


Abbildung 13: Worst-Case-Berechnung einer bauwerksbedingten Grundwasseraufhöhung (Quelle: Grundwasserströmungsmodell Klagenfurt, 2017)

Für die Untersuchung des Einflusses eines neu errichteten Bauwerkes auf eine mögliche Grundwasseraufhöhung wurde eine Worst-Case-Berechnung erstellt. Bei der Errichtung eines Kellergeschosses (Eintauchtiefe 1,92 m in den Grundwasserstand) ohne Drainschicht wird ein Grundwasserspiegelanstieg von max. 2 cm im Nahbereich des Bauwerkes simuliert. Bei der baulichen Ausbildung einer gut durchlässigen Drainschicht von mind. 70 cm Stärke reduziert sich der Grundwasserspiegelanstieg auf max. ca. 1 cm im unmittelbaren Nahbereich des Bauwerkes.

Es wird daher bei der Ausführung der geplanten Bauwerke im Planungsraum im Bauverfahren auf eine grundwassertechnisch optimale Umsetzung zu achten sein, die den Einfluss des Bauvorhabens auf einen möglichen Grundwasseranstieg, auch wenn sich dieser nur im Nahbereich auswirkt, so gering als möglich gehalten wird.

4.5.6 Geotechnisches Vorgutachten

Aufgrund der Anforderung aus der Vorprüfung der gegenständlichen Planung wurde von der GDP Süd ZT GmbH das Dokument „Geotechnisches Vorgutachten“, Stand 28.01.2026, erstellt. Dieses untersucht die Baugrundverhältnisse im gegenständlichen Projektgebiet und gibt bau- und geotechnische Empfehlungen für die weitere Planung und Bauumsetzung. Die Untergrunderkundung erfolgte am 10.12.2025 mit 10 Schürfgruben und 5 Rammsondierungen mit max. Endtiefe von 15 m. Zur Ermittlung der Durchlässigkeit wurde in zwei der hergestellten Schürfgruben jeweils ein Sickerversuch durchgeführt.

Zusammenfassend wird im Vorgutachten unter den abschließenden Bemerkungen festgehalten, dass

„[...] die geplante Bebauung unter Einhaltung der im geotechnischen Vorgutachten angeführten geotechnischen Maßnahmen standsicher errichtet werden kann und eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer auf Eigengrund entsprechend der Normen und Richtlinien möglich ist.“

(Quelle: GDP Süd ZT GmbH, Geotechnisches Vorgutachten)

Verbrüche
Grundwasserzutritte ab 1,7 m unter GOK



Abbildung 14: Auszug Fotodokumentation Schürfgrube 03 (Quelle: GDP Süd ZT GmbH, Geotechnisches Vorgutachten)

Im Rahmen der weiteren Projektentwicklung bzw. Planungsphasen ist das statische System bzw. sind die Gründungsmaßnahmen gegebenenfalls zu überprüfen und anzupassen. Für die weiteren Planungsleistungen und Bauumsetzung empfiehlt sich eine geotechnische Begleitung im Hinblick auf Detaillierung von Gründungsmaßnahmen, Baugrubensicherung, Wasserhaltung etc.

4.5.7 Entwässerungskonzept

Aufgrund der Anforderung aus der Vorprüfung der gegenständlichen Planung wurde von der GDP Süd ZT GmbH das Dokument „Technischer Bericht Oberflächenentwässerung“, Eingang Marktgemeinde 29.01.2026, ausgearbeitet. In diesem wird die Untergrunderkundung beschrieben, und darauf aufbauend ein schlüssiges Konzept für die Oberflächenentwässerung der geplanten Wohnbebauung dargelegt.

„Die Niederschlagswässer der Dachflächen werden in die jeweils zugeordneten Versickerungsrigole aus modularen Kunststoff-Rigolen-System eingeleitet und auf Eigengrund zeitverzögert zu Versickerung gebracht.

Die anfallenden Oberflächenwässer der Außenanlagen im zentralen Bereich werden in einem Retentionskörper zwischengespeichert, gereinigt, durch eine Hebeanlage wieder auf ein höheres Niveau gebracht und anschließend über eine flächige Versickerung, oberflächennahe auf Eigengrund zur Versickerung gebracht.

Die Niederschlagswässer der Parkflächen entlang der Zufahrtstraße im Westen bzw. Südwesten und Teile der Parkflächen im zentralen Bereich werden in jeweils an die asphaltierten Parkflächen angrenzenden Grünmulden geleitet, gereinigt und oberflächennahe zur Versickerung gebracht.

[...]... wird nachgewiesen, dass die im Rahmen eines 20-jährlichen Starkregenereignisses im Bereich der Dachflächen und befestigten Außenanlagen anfallenden Oberflächenwässer bei dem geplanten Projekt der Wohnanlage in Ebenthal entsprechend dem Stand der Technik kontrolliert gefasst, gereinigt und auf Eigengrund zur Versickerung gebracht werden können.“

(Quelle: GDP Süd ZT GmbH, Technischer Bericht Oberflächenentwässerung)

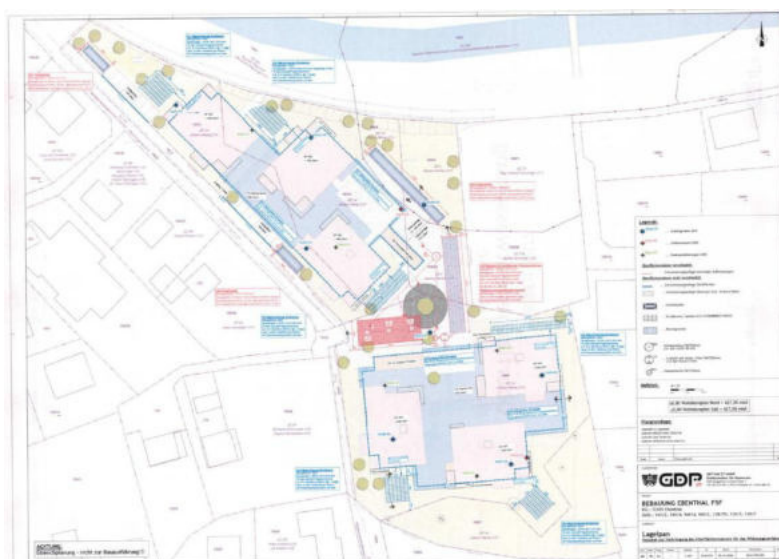


Abbildung 15: Lageplan Oberflächenentwässerung (Quelle: GDP Süd ZT GmbH, Technischer Bericht Oberflächenentwässerung)

4.5.8 Bodenfunktionen

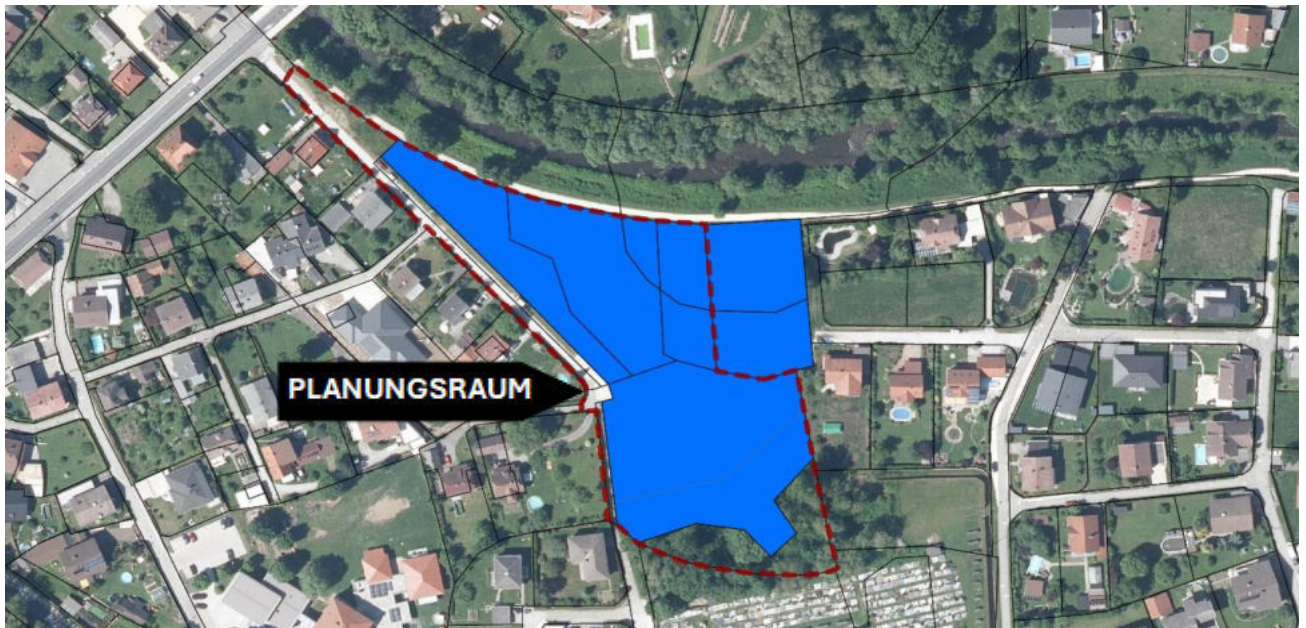


Abbildung 16: Bodenfunktionsbewertung – Böden mit besonderer Bedeutung (Quelle: KAGIS)

Pedologisch gesehen ist der Planungsraum den Auböden zuzuordnen, die typisch für die flussnahe Lage im Klagenfurter Becken sind.

Fast die gesamte Fläche des Planungsraum ist aufgrund ihrer Bedeutung der Abflussregulierung („Reglerfunktion“) als „Boden mit besonderer Bedeutung“ ausgewiesen.

Die Abflussregulierung beschreibt die Fähigkeit des Bodens, Niederschlagswasser aufzunehmen, zu speichern und zeitlich verzögert wieder an die Atmosphäre, die Vegetation, Flüsse und Bäche bzw. das Grundwasser abzugeben. Im Gegensatz dazu ist in Folge von verdichteten und versiegelten Böden ein vermehrter oberflächlicher Abfluss des Niederschlags, erhöhtes Erosionsrisiko, erhöhter Stoffeintrag in Oberflächengewässer sowie ein erhöhtes Hochwasserrisiko zu verzeichnen.

5 BEBAUUNGSKONZEPT

Für den gegenständlichen Planungsraum ist die Errichtung von sechs dreigeschoßigen Punkthäusern mit Wohnnutzung geplant.

Die Erschließung erfolgt über die westlich gelegene Doberniggstraße über eine zentrale Einfahrt. Vom Einfahrtsbereich folgt jeweils nach Norden und Süden eine Einfahrt zur Tiefgarage, die unterirdisch jeweils 3 Gebäude miteinander verbindet.

Die Gebäude sind so konzipiert, dass sich pro Geschoß vier Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen um einen zentralen Erschließungskern anordnen. Jede verfügt über einen Freibereich, der als Terrasse, (Eck-)Loggia oder Balkon ausgeführt ist. Für die ebenerdigen Wohneinheiten sind zusätzlich zur Terrasse auch zugewiesene Privatgärten vorgesehen.

Neben den Qualitäten von privaten Grünflächen sieht das Projekt auch Gemeinschaftsflächen vor, wie einen Kinderspielplatz im Norden der Planungsraumfläche und den sogenannten Dorfplatz im nordöstlichen Bereich. Diese Fläche wird komplett von einer Bebauung freigehalten und kann in erster Linie den zukünftigen Bewohnern der Wohnansiedlung als Treffpunkt und Aufenthaltszone dienen. In weiterer Folge wird mit der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten die Möglichkeit einer zusätzlichen Fußgängerbrücke über die Glan untersucht, sodass über den Dorfplatz eine fußläufig kurze Verbindung direkt zum Marktgemeindeamt bzw. dem Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr gegeben wäre, das auch als Mehrzweckhaus der Gemeinde genutzt wird. Bei einer Erweiterung des Wochenmarktes, der derzeit am Parkplatz zwischen Marktgemeindeamt und Freiwilliger Feuerwehr abgehalten wird, könnte auch der neu geschaffene Dorfplatz diese öffentliche Funktion übernehmen, da die Fläche verkehrsberuhigt ebenso gut fußläufig erreichbar ist, und für Radfahrer günstig direkt am Glanradweg gelegen ist.

Die gesamte Anlage wird ansprechend in Grünanlagen eingebettet, die Bepflanzung mit Büschen und Bäumen ist in der Planung vorgesehen, sodass eine verträgliche Einbettung in die angrenzende Bebauung geschehen kann. Der südliche Bereich, der als Biotop ausgewiesen ist, wird gänzlich von Veränderungen und baulichen Eingriffen verschont und geschützt, sowie die Erhaltung des Biotopes langfristig sichergestellt.

Stand: 11.03.2026

DATEN ZUM PROJEKT:

Grundstücksgrößen:	
141/2	1.602,00m ²
141/4	2.223,00m ²
949/4	0.212,00m ²
949/2	0.504,00m ²
738/59	0.536,00m ²
139/5	4.624,00m ²
139/7	1.217,00m ²
Gesamt	10.918,00m ²

GFZ	ca. 0,74
BGF	(ohne KITA) ca. 8.079,48m ²

6 Häuser mit 3 Vollgeschossen	
Anzahl der Wohnungen	84
Nettonutzfläche	ca. 5.140,00m ²

PKW Stellplätze gefordert	2/WG (168)
überirdisch	64 PKW
unterirdisch	112 PKW
vorhanden	176 PKW

2/3 der geforderten PKW Stellplätze werden unterirdisch geplant

GRÜNFLÄCHEN wie dargestellt inkl. Intensivgrün über TG ca. 5000,00m²



MARKTGEMEINDE EBENTHAL IN KÄRNTEN

GRÜNRAUMKONZEPT

im Rahmen der Integrierten Flächenwidmungs- und
Bebauungsplanung „Doberniggstraße“



Mitglied der Kammer der
Ziviltechniker:innen
Steiermark und Kärnten

Verantwortung. Unabhängigkeit. Qualität.

März 2026

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG.....	3
2	GRUNDLAGEN	3
2.1	LAGE DES BETROFFENEN GRUNDSTÜCKS	3
2.2	SITUATION	4
2.3	BENACHBARTE SCHUTZGEBIETE	5
3	PLANUNG	6
3.1	GEBÄUDE	6
3.2	GELÄNDE	6
3.3	ERSCHLIESSUNG.....	6
3.4	FREIRAUMGESTALTUNG	7
4	VORGABEN.....	8
4.1	GEMEINDE EBENTHAL	8
4.2	INTEGRIERTER FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG	8
5	BEPFLANZUNGSKONZEPT	11
5.1	ALLGEMEIN	11
5.2	(KINDERSPIEL-) PLATZ NORDWEST.....	12
5.3	DORFPLATZ	12
5.4	ZÄUNE.....	13
5.5	GRÜNRAUMPLÄNE	13
5.5.1	Übersichtsplan.....	13
5.5.2	Dorfplatz und Spielplatz	14
5.5.3	Oberflächenbeläge	15
5.6	PFLANZLISTE	16
6	KOSTENSCHÄTZUNG	18
7	FLÄCHENBILANZ	19

1 EINLEITUNG

Für den gegenständlichen Planungsraum ist die Errichtung von sechs dreigeschoßigen Punkthäusern mit Wohnnutzung geplant.

Die Gebäude sind so konzipiert, dass sich pro Geschoß vier Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen um einen zentralen Erschließungskern anordnen. Jede verfügt über einen Freibereich, der als Terrasse, (Eck-)Loggia oder Balkon ausgeführt ist. Für die ebenerdigen Wohneinheiten sind zusätzlich zur Terrasse auch zugewiesene Privatgärten vorgesehen.

Im Raumordnungsvertrag, abgeschlossen zwischen der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten und der FSF Immobilien GmbH, wird in Kapitel 3 Leistungspflichten unter Punkt b) „die Erstellung eines Grünraumkonzeptes seitens Projektbetreiber“, festgelegt. Das geforderte qualifizierte Grünraumkonzept für den Neubau der Wohnanlage in Ebenthal liegt hiermit in Plan- und Berichtsform vor.

2 GRUNDLAGEN

2.1 LAGE DES BETROFFENEN GRUNDSTÜCKS

Auf den Grundstücken 139/5, 139/7, 141/2, 141/4 und 738/59 in der KG Ebenthal (72105) und auf den Grundstücken 949/2 und 949/4 in der KG Gradnitz (72112) ist seitens der FSF Immobilien GmbH eine Bebauung geplant.



Abbildung 1:
Betroffene
Grundstücke in Gelb
(Quelle: KAGIS)



Abbildung 3:
Betroffene
Grundstücke
Drohnenaufnahme
(Quelle: LWK)

2.3 BENACHBARTE SCHUTZGEBIETE

Es grenzen keine Schutzgebiete (Naturschutz, Landschaftsschutz, usw.) direkt an die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke.

Das Naturdenkmal Lindenallee in Ebenthal verläuft etwa 300 m westlich der Projektfläche, ein Natura 2000-/Europaschutzgebiet (SCI Ebenthaler Schlucht) befindet sich etwa 900 m südlich davon.

Durch das Baugeschehen sind keine negativen Auswirkungen auf das Europaschutzgebiet und das Naturdenkmal zu erwarten.



Abbildung 4:
Betroffene
Grundstücke in gelb,
Europaschutzgebiet
und Naturdenkmal
Lindenallee in grün
(Quelle: KAGIS)

3 PLANUNG

3.1 GEBÄUDE

Es ist geplant sechs etwa gleich große Wohnhäuser mit einer Außenabmessung von etwa 18 mal 25 m mit zusätzlichen Terrassenvorsprüngen zu errichten.



Abbildung 5: Lageplan
- Auszug ohne
Maßstab

(Quelle: Omansiek &
Omansiek ZT)

3.2 GELÄNDE

Das bestehende Gelände am Areal wird im Zuge der geplanten Baumaßnahmen nur geringfügig verändert. Die natürlichen Geländebeziehungen bleiben weitgehend erhalten, sodass lediglich punktuelle Anpassungen zur Herstellung der Gebäudezugänge, der Erschließungsflächen sowie der Freiraumgestaltung vorgesehen sind.

3.3 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung erfolgt über die westlich gelegene Doberniggstraße über eine zentrale Einfahrt. Vom Einfahrtsbereich folgt jeweils nach Norden und Süden eine Abfahrt in die Tiefgaragen, die unterirdisch jeweils 3 Gebäude miteinander verbinden.

Entlang der Doberniggstraße sind zwei Parkflächen mit insgesamt 16 Stellplätzen geplant. Weitere 48 Stellplätze sollen den einzelnen Gebäuden zugeordnet im Bereich

der Tiefgaragenabfahrten ihren Platz finden. Die restlichen 110 Stellplätze müssen unterirdisch errichtet werden.

Neben den Autostellplätzen sollen auch den einzelnen Baukörpern zugeordnet oberirdische Fahrradabstellplätze geschaffen werden.

In weiterer Folge wird mit der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten die Möglichkeit einer zusätzlichen Fußgängerbrücke über die Glan untersucht, sodass über den Dorfplatz eine fußläufig kurze Verbindung direkt zum Marktgemeindeamt bzw. dem Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr gegeben wäre, welches auch als Mehrzweckhaus der Gemeinde genutzt wird.

3.4 FREIRAUMGESTALTUNG

Dieses Grünraumkonzept hat neben den in § 12 des Verordnungsentwurfes der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Doberniggstraße“ eine Beschreibung der Bepflanzung aller Grünflächen des Projektgebietes zu umfassen. Bei der Grünraumgestaltung ist insbesondere auf den angrenzenden Grünraum Bedacht zu nehmen.

Ziel ist es den vorhandenen Gehölzbestand zu erhalten, die gebauten Strukturen durch unterschiedliche Bepflanzungen bestmöglich in die umgebende Siedlung einzubetten und die Biodiversität am Standort nach der Bautätigkeit zu erhöhen. Um diese Ziele zu erreichen sollen die zu verwendenden Pflanzen heimisch und standortgerecht sein.

4 VORGABEN

4.1 GEMEINDE EBENTHAL

Der allgemeine textliche Bebauungsplan der Gemeinde Ebenthal (Stand 13.09.2016) sieht für Flächen im „Bauland – Wohngebiet“ und im „Bauland – Dorfgebiet“, einen Grünflächenanteil von zumindest 30 % vor. Der Bebauungsplan beinhaltet keine weiteren Vorgaben für die Gestaltung der Grünanlagen.

Pro Wohnung / Wohneinheit sind mindestens zwei PKW- Abstellplätze vorzusehen.

4.2 INTEGRIERTER FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG

Im Dokument „Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung Doberniggstraße“ (Stand 12/2025) werden unter Paragraphen § 11 und § 12 weitere Anforderungen definiert.

§ 11 Grünflächen

- (1) Das Mindestausmaß der im Wirkungsbereich (§ 2) zu schaffenden und dauerhaft zu erhaltenden Grünflächen wird mit **30 %** der Fläche festgelegt. Als Grünfläche gelten mit Rasen bepflanzte, parkartige oder gärtnerisch gestaltete Freiflächen, die nicht überbaut, nicht überdacht, nicht versiegelt und ohne jegliche Beläge sind.
- (2) Begrünte, versickerungsfähige Stellplätze und Wege sind nicht auf die Grünflächen anrechenbar.
- (4) In den erforderlichen Grünflächenanteil (Abs. 2) können folgende Arten von Flächen mit folgenden Multiplikationsfaktoren angerechnet werden:

Multiplikationsfaktor	Art der Fläche in m ²
1,0	begrünte Freifläche – gewachsener Boden
0,7	begrünte Dächer – intensive Begrünung mit mehr als 30 cm Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus (ÖNORM L 1131 Intensivbegrünung)
0,3	begrünte Dächer – extensive Begrünung mit mehr als 10 cm Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus (ÖNORM L 1131 Extensivbegrünung)
1,0	begrünte Retentionsmaßnahmen
1,0	naturnahe Teichwasserflächen

- | | |
|-----|---|
| 0,6 | begrünte Fassadenbereiche – tatsächliche Grünfassade von Baufertigstellung an wirksam; |
| 0,3 | trog- oder bodengebundene Fassadenbegrünungen wachstums- bzw. zeitabhängig, später wirksam. |

Werden begrünte Dächer zusätzlich mit Photovoltaik-Anlagen oder Solarthermie ausgestattet, kann der Multiplikationsfaktor ohne Abminderung angerechnet werden, wenn die Bepflanzung nachweislich fachgerecht hinsichtlich der besonderen Standortherausforderungen ausgewählt wird.

- (5) Pro gepflanzten Baum (Stammumfang mit mindestens 18 - 20 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) können dem Grünflächenanteil zusätzlich 10 m² angerechnet werden.

§ 12 Bepflanzungsgebot, Außenanlagen

- (1) Es sind im Mindestausmaß zwölf hochstämmige, standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm (gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Positionierung der Bäume ist dem Rechtsplan (Anlage 2) zu entnehmen und kann projektbezogen adaptiert werden.
- (2) Zusätzlich zu Abs. 1 ist je 6 oberirdisch errichteter PKW-Stellplätze mind. ein standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm (gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (3) Die in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 – Rechtsplan) ersichtliche Fläche „Erhaltung Biotop-Fläche Bestand“ ist von jeglicher Nutzung freizuhalten, nach fachkundigen Standpunkten zu pflegen und als Biotopfläche zu erhalten.
- (4) Die in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 – Rechtsplan) ersichtliche Fläche „Grünfläche – Park“ ist zu begrünen. Im Falle der Errichtung eines Kinderspielplatzes kann diese Fläche auch für die spezifische Nutzung von Kindern (Spielgeräte, Sitzplätze, Beschattungselemente etc.) ausgeführt werden.
- (5) Auf eine optisch ansprechende Gesamteingrünung des Wohngebietes ist besonderes Augenmerk zu legen, wobei für die Begrünung heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden sind und eine fachkundige Bepflanzung durchzuführen ist. Hierfür ist im Bauverfahren ein Grünraum- und Bepflanzungskonzept vorzulegen, welches die Grünraumgestaltung, aber auch die Platzgestaltung darstellt.
- (6) Die in der zeichnerischen Darstellung ersichtliche Fläche des „Dorfplatzes“ ist in ihrer Oberflächengestaltung versickerungsoffen oder begrünt auszuführen, in

diesem Bereich sind keine Asphaltierungen zulässig. Es sind Sitzgelegenheiten zur Verfügung zu stellen und zu erhalten.

- (7) Oberirdisch errichtete PKW-Stellplätze sind versickerungsoffen auszubilden. im Bauverfahren hat die Festlegung mit einer etwaigen wasserrechtlichen Genehmigung zu erfolgen.
 - (8) Die in der zeichnerischen Darstellung ersichtliche öffentliche Fuß- und Radwegverbindung zwischen Glanradweg und Doberniggstraße ist vertraglich zwischen Gemeinde und Grundstückeigentümer abzusichern.
- ➔ Die Flächenbilanz ergibt nach Analyse der Planunterlagen einen Anteil von bebauten bzw. versiegelten Flächen von etwa 47 % und dementsprechend einem Grünflächenanteil von ungefähr 53 %.
- Dem **textlichen Bebauungsplan** wird diesbezüglich also **entsprochen**.
- ➔ Die, bezüglich Grünflächen bestehenden Anforderungen der Gemeinde Ebenthal werden mit dem Entwurf und dem hier vorliegenden Grünraumkonzept erfüllt.

5 BEPFLANZUNGSKONZEPT

5.1 ALLGEMEIN

Bei der Planung wurde ein besonderes Augenmerk auf die angrenzenden Grünräume gelegt. Alle im Rahmen des Begrünungskonzepts verwendeten Gehölze sollen bevorzugt aus heimischen Arten bestehen. Dadurch wird eine ökologisch sinnvolle Gestaltung der Grünflächen gewährleistet, die an die lokalen Standortbedingungen angepasst ist und einen wertvollen Lebensraum für heimische Tierarten, insbesondere Insekten und Vögel, bietet. Die Verwendung standortgerechter, heimischer Pflanzen trägt zudem zur Förderung der Biodiversität sowie zu einer langfristig nachhaltigen und pflegearmen Entwicklung der Grünflächen bei. Die gewählten Pflanzen sind dabei der für das Grünraumkonzept erstellten Pflanzliste (Kap 5.6) zu entnehmen.

Entlang der nördlichen Grenze zur Glan soll eine Baumreihe aus typischen Ufergehölzen (Schwarz-Erle - *Alnus glutinosa*) den linearen Charakter unterstreichen. Zusätzlich sollen hier Strauchgruppen und Solitärsträucher gepflanzt werden die das Grundstück optisch vom Glanradweg trennen und gleichzeitig als ökologisch wertvolles Strukturelement dienen.

Aufgrund der Lage in unmittelbarer Gewässernähe ist in diesem Abschnitt mit dem Vorkommen von Bibern sowie mit möglichen Fraßschäden an Gehölzen zu rechnen. Die betroffenen Bäume die außerhalb des Zaunes gepflanzt werden sind mit einem fachgerechten Biss- bzw. Verbissschutz gegen Biber auszustatten. Dabei sind geeignete Schutzvorrichtungen (z. B. Stammschutz durch Drahtgitter oder vergleichbare Systeme) anzubringen, welche den Stamm im unteren Bereich ausreichend sichern, ohne das Wachstum oder die Vitalität der Bäume zu beeinträchtigen. Ziel der Maßnahme ist der langfristige Erhalt des Baumbestandes im Uferbereich sowie die Vermeidung von Schäden durch Biberfraß.

An der westlichen Grundstücksgrenze soll eine geschnittene Hecke aus heimischen Gehölzen die Freiflächen vom angrenzenden Straßenraum inklusive der hier situierten Parkplätze trennen. Zusätzlich sollen hochstämmige Laubgehölze gepflanzt werden.

Im südlichen Bereich zur angrenzenden Waldfläche hin sollen vereinzelte vorgelagerte Strauchgruppen für eine typische Waldrandgesellschaft eingebracht werden. Zusätzlich soll in diesem Bereich ein ökologisch wertvoller Blumenrasen / eine Blumenwiese angelegt werden.

Entlang der östlichen Grundgrenze erfolgen Baum und Strauchpflanzungen die das Projektgebiet von der benachbarten Wohnbebauung trennen und als Rahmen für das neue Wohnareal dienen.

Die zum Einsatz kommenden Sträucher sind der Pflanzliste (Kap. 5.6) zu entnehmen.

5.2 (KINDERSPIEL-) PLATZ NORDWEST

Im Norden des Planungsgebiets ist ein Bereich vorgesehen, der bei Bedarf als Spielplatz genutzt werden soll. Der Standort ist möglichst weit von den Wohngebäuden situiert, um potenzielle Nutzungskonflikte zu minimieren. Die Fläche soll mit schattenspendenden Bäumen und Sträuchern begrünt sowie mit Sitzgelegenheiten und Spielgeräten nach Bedarf ausgestaltet werden. Zur Gewährleistung der Sicherheit wird der Spielplatz durch einen Zaun vom angrenzenden Radweg, der Straße und den Autoabstellplätzen getrennt.

Auswahl in Frage kommender heimische Sträucher:

- Roter Hartriegel / *Cornus sanguinea*
- Purpur Weide / *Salix purpurea*
- Wolliger Schneeball / *Viburnum lantana*
- Roter Holunder / *Sambucus racemosa*

5.3 DORFPLATZ

Der Bereich des Dorfplatzes ist nutzungsoffen auszugestalten. Die Fläche soll mit Schotterrasen versehen werden. Dieser begrünte, befahrbare und versickerungsfähige Bodenbelag ermöglicht eine Reihe von möglichen Nutzungen mit höherer Bodenbeanspruchung.

Zusätzlich soll an geeigneter Stelle ein Unterflur-Technikschacht mit Strom- und Wasseranschluss eingebracht werden. Im Zentrum des Platzes soll eine stabile Bodenhülse ihren Platz finden als Vorkehrungen zum Aufstellen eines Mai-Baumes / Christbaumes.

Entlang der Ostgrenze und entlang der südwestlich angrenzenden Autoabstellplätzen sollen zwei Baumreihen aus heimischen hochstämmigen Laubbäumen ihren Platz finden. Die Autoabstellplätze werden zusätzlich von einer Strauchreihe optisch vom Dorfplatz getrennt.

Der Bereich zwischen den Bäumen ist mit Bänken zu versehen.

Nach Norden zur Glan hin sollen zumindest drei Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) gepflanzt werden. Die zum Einsatz kommenden Sträucher sind der Pflanzliste (Kap. 5.6) zu entnehmen. Aufgrund der Lage in unmittelbarer Gewässernähe ist in diesem Abschnitt mit dem Vorkommen von Bibern sowie mit möglichen Fraßschäden an Gehölzen zu rechnen. Zum Schutz der vorhandenen Bäume sind daher geeignete Maßnahmen vorzusehen.

Für einen Anschluss des Glanradweges bzw. die Verbindung durch das neue Wohnquartier hin Richtung Friedhof ist zu sorgen.

5.4 ZÄUNE

Um das Projektgebiet samt Grünflächen und Kinderspielplatz von den umgebenden Wegen und Straßen abzugrenzen soll vor allem nach Westen und Nordwesten hin ein Zaun errichtet werden.

Nach Wunsch kann dieser mittels geeigneter Rank- und Kletterpflanzen begrünt werden.

Die Artenzusammensetzung ist abhängig vom Gestaltungswunsch.

- Wilder Wein / *Parthenocissus tricuspidata* 'Veitchii'
- Jungfernrebe / *Parthenocissus quinquefolia*
- Gewöhnliche Waldrebe / *Clematis vitalba*

Im Sinne einer einheitlichen Gestaltung wäre die Verwendung der selben Pflanzen auch für die Fassadenbegrünung der Gebäude denkbar.

5.5 GRÜNRAUMPLÄNE

Die Pläne in Originalgröße befinden sich im Anhang.

5.5.1 ÜBERSICHTSPLAN

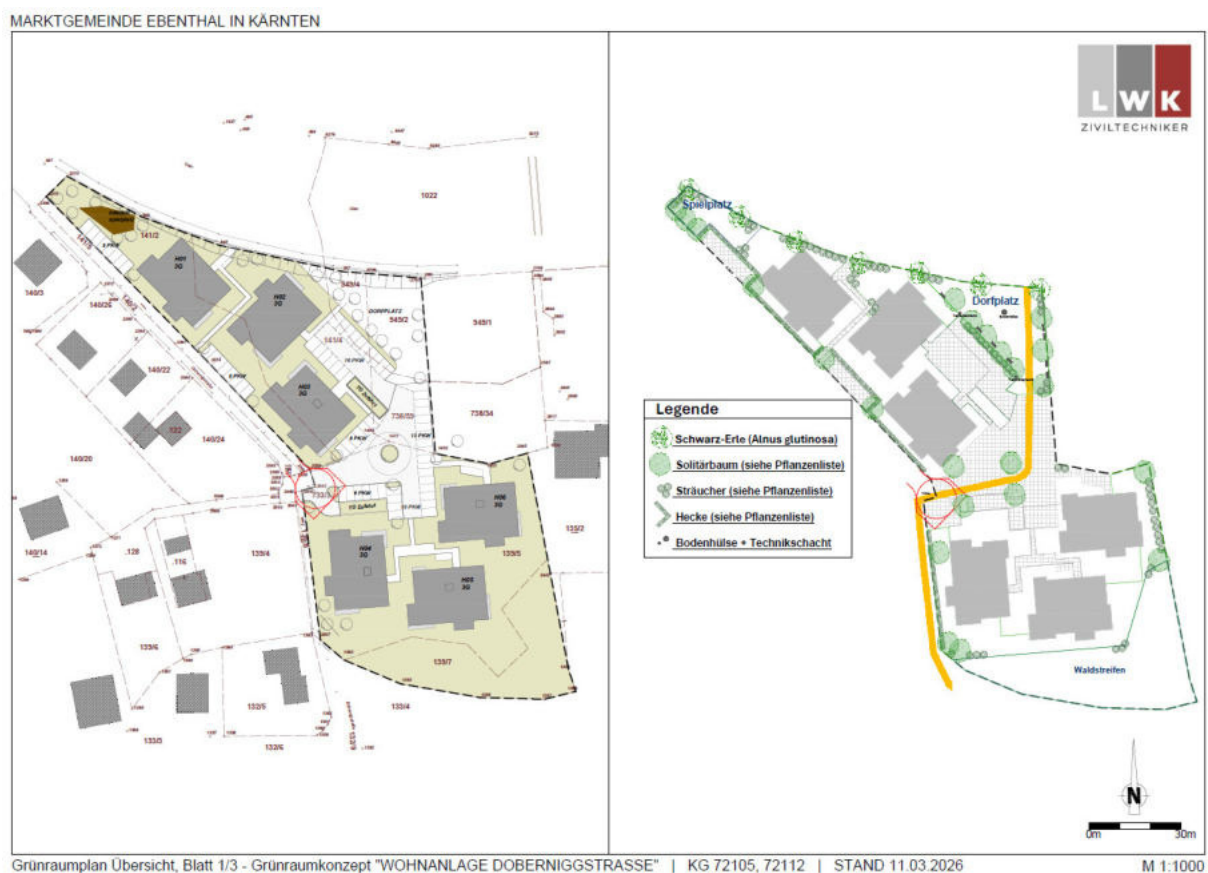


Abbildung 6 Abbildung ohne Maßstab

5.5.2 DORFPLATZ UND SPIELPLATZ

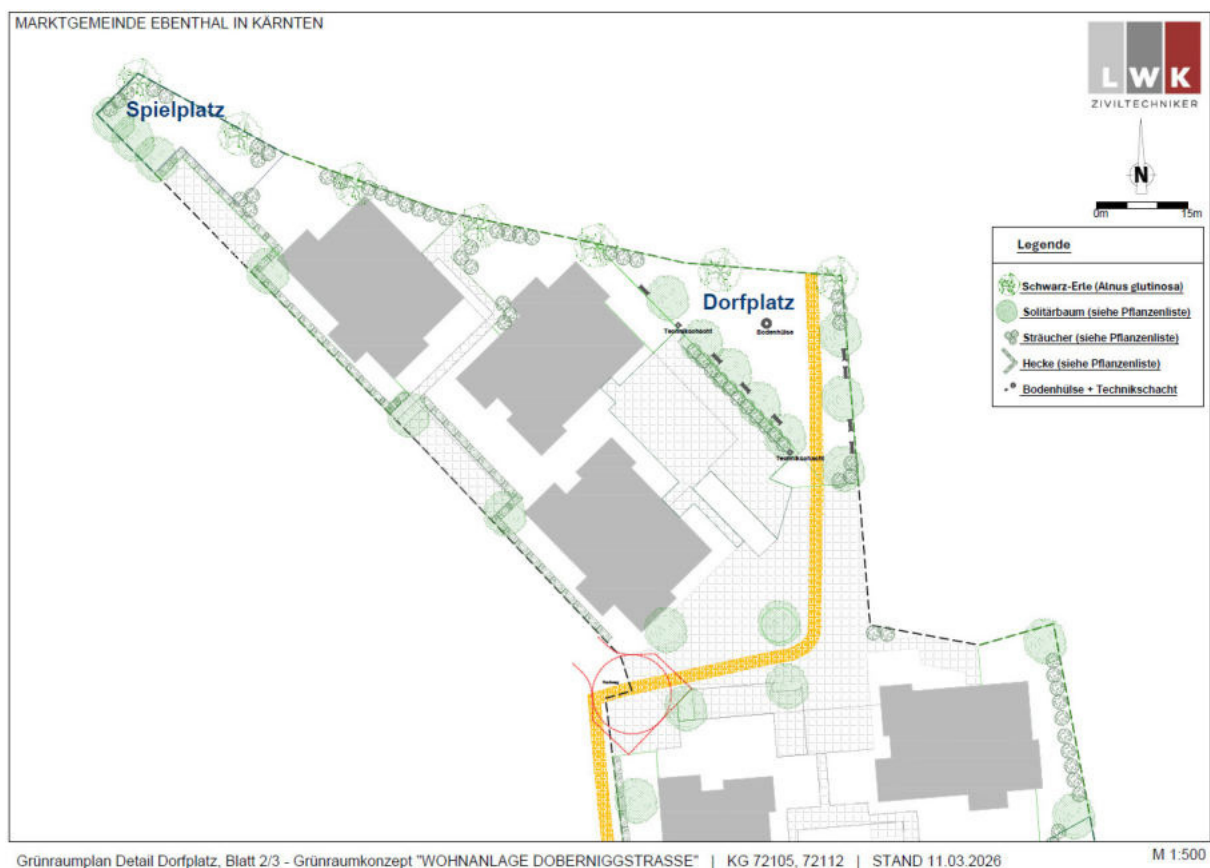


Abbildung 7 Abbildung ohne Maßstab

5.5.3 OBERFLÄCHENBELÄGE

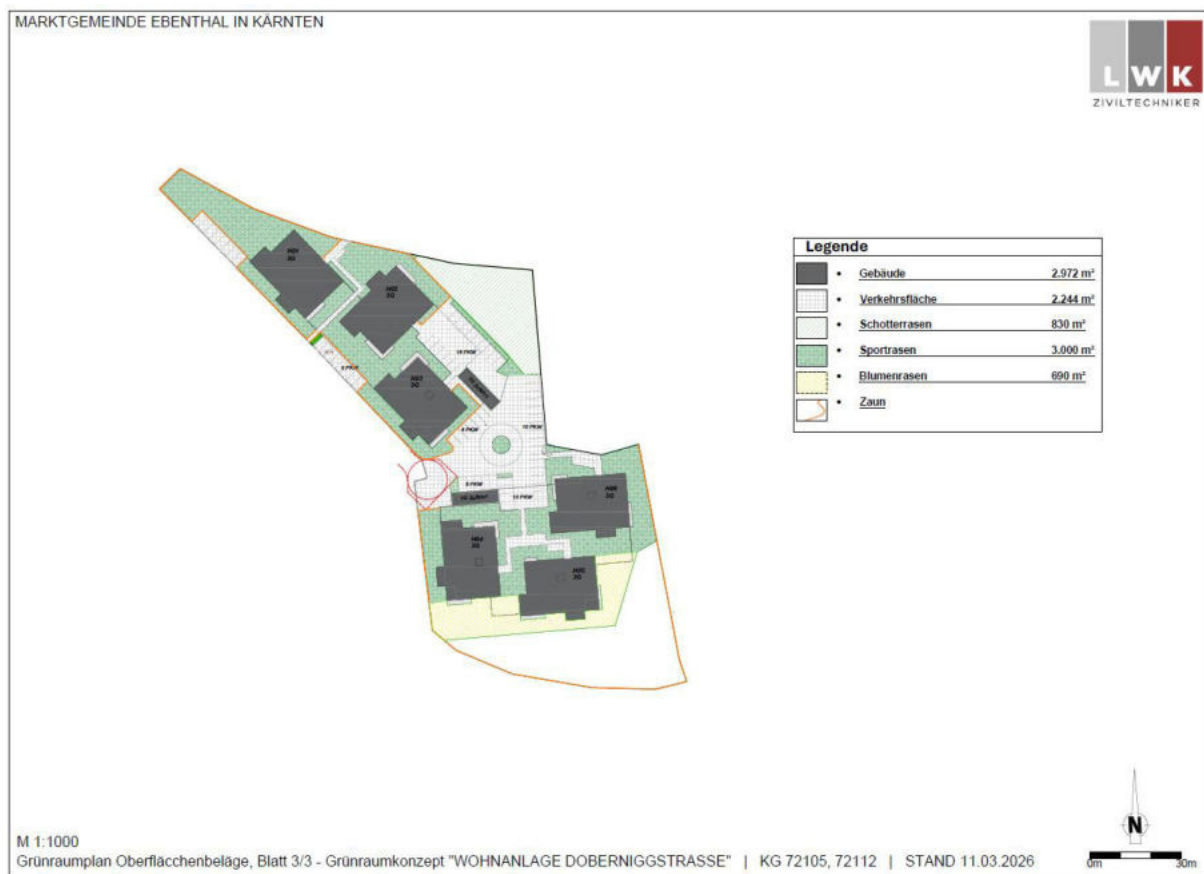


Abbildung 8 Abbildung ohne Maßstab

5.6 PFLANZLISTE

Pflanzenliste Grünraumkonzept Doberniggstraße Ebenthal Gehölze				
Dt. Name	Lat. Name	Größe	Qualität	Anm.
Solitär Gehölze				
Feld-Ahorn	Acer campestre	Stu 18-20	Sol., 3xv.	Hochstamm
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	Stu 18-20	Sol., 3xv.	Hochstamm
Hainbuche	Carpinus betulus	Stu 18-20	Sol., 3xv.	Hochstamm
Stieleiche	Quercus robur	Stu 18-20	Hei.mB/Co	Hochstamm
Sträucher				
Hainbuche	Carpinus betulus	60 - 80	2 xv, mB	Heckenpflanzen, geschnitten
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	80 - 100	Sol. 2 xv, mB	
Eingrifflicher Weißdorn	Crateagus monogyna	80 - 100	Sol. 2 xv, mB	
Schlehdorn	Prunus spinosa	80 - 100	Sol. 2 xv, mB	
Purpur-Weide	Salix purpurea	60 - 100	Container	
Roter Holunder	Sambucus racemosa	60 - 100	Container	
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	80 - 100	Sol. 2 xv, mB	

Pflanzenliste Doberniggstraße Ebenthal				
Schlingpflanzen / Kletterpflanzen				
Dt. Name	Lat. Name	Größe	Qualität	Anm.
Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba	100-150	Sol., Container 7,5L	
Jungfernrebe	Parthenocissus quinquefolia	80 - 100	Sol., Container 7,5L	
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	80 - 100	Sol., Container 7,5L	

Saatgut WA Doberniggstraße Ebenthal

Als **Saatgut** kommt folgende Saatgutmischungen oder gleichwertige in Frage.

Mengen pro m² laut Typenblatt

- ReNatura® S3 Blumenrasen*
- Greenfield®GF830 Schotterrasen*
- Greenfield® Sport- und Spielrasen*

*oder gleichwertig

6 KOSTENSCHÄTZUNG

Im folgenden Kapitel werden die voraussichtlichen Kosten für die Herstellung der geplanten Grünflächen sowie für die Ausstattung des Parks ermittelt. Dabei werden sowohl die Aufwendungen für das Pflanzmaterial als auch für Elemente der Parkausstattung berücksichtigt.

Die angeführten Kosten verstehen sich als Richtwerte und dienen in erster Linie dazu, eine realistische finanzielle Grundlage für die Umsetzung der Maßnahmen zu schaffen.

Ziel ist es, ausreichend Budget für eine qualitativ hochwertige und nachhaltige Gestaltung des Außenraums sicherzustellen.

Die Kostenschätzung ergibt einen Betrag von **netto € 128.085,00**

WA Doberniggstraße Ebenthal - Begleitpflanzung Kostenermittlung								11.03.2026
kein Bodenaustausch;								
Position	Länge	Stk.	Stk./lfm	Stk./m²	Fläche/m²	EP/€	PP	
Solitärbäume (Hochstamm) inkl. Pflanzung und Dreipfahl		28				950,00	€ 26.600,00	
Sträucher		500		2	250	18,00	€ 9.000,00	
Heckenpflanzen (Hainbuchen)	165	495	3			22,00	€ 10.890,00	
Schotterrasen Saatgut + Herstellung					830	30,00	€ 24.900,00	
Blumenrasen Saatgut + Herstellung					3000	6,00	€ 18.000,00	
Sportrasen Saatgut + Herstellung					690	10,00	€ 6.900,00	
Pflanzenarbeit mit Vorarbeiten (Strauchfläche + Hecke)		995				8,00	€ 7.960,00	
Ausstattung (Sitzbänke, Bodenhülse, Technischacht)		12				800,00	€ 9.600,00	
Sonstiges (Baustelleneinrichtung, Pflanzlieferung, Vorarbeiten)		1				2500,00	€ 2.500,00	
						Zwischensumme:	€ 116.350,00	
						davon ca. 10% Baustellengemeinkosten + Reserve:	€ 11.735,00	
						Gesamtsumme [€;NETTO]:	€ 128.085,00	

Abbildung 9

Kostenschätzung

7 FLÄCHENBILANZ

<u>Projektgebiet:</u>	10.918 m²		
<u>Bruttogeschossfläche gesamt:</u>	6.966 m ²		
<u>Geschossflächenzahl:</u>	0,638		
<u>Wohnnutzfläche gesamt:</u>	5.140 m ²		
<u>Bebaute Fläche:</u>	2.972 m²	=	27 % Anteil von Gesamtfläche
<u>Befestigte Fläche:</u>	2.244 m²	=	21 % Anteil von Gesamtfläche
<u>Unbefestigt über Tiefgarage:</u>	1.163 m² x 0,7 = 814 m²	=	11 % Anteil von Gesamtfläche 7 % anrechenbar
<u>Baumpflanzungen 28 Stk.:</u>	280 m²	=	2 %
<u>Grünflächen:</u>	4.760 m²	=	44 % der unverbauten Fläche sind als Grünflächen ausgeführt

<u>Grünflächenanteil:</u>	<u>5.804 m²</u>	=	<u>53 % Grünflächenanteil</u>
---------------------------	-----------------------------------	---	--------------------------------------

Das Projekt in vorliegender Form entspricht den Anforderungen des textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Ebenthal.

→ mindestens 30% der Baugrundstücksfläche ist als Grünfläche nachzuweisen

Die Zufahrten für Einsatzfahrzeuge wurden in der vorliegenden Planung bislang noch nicht berücksichtigt. In der Bilanzierung des Grünflächenanteils besteht derzeit ein deutlicher Überschuss. Unter der Annahme, dass zusätzlich etwa 5 % der Gesamtfläche als Verkehrsfläche für notwendige Zufahrten in Anspruch genommen werden, kann der geforderte Grünflächenanteil dennoch weiterhin eingehalten werden.



Abbildung 10 Flächenbilanz Doberniggstraße – Schema



Abbildung 10 Flächenbilanz Doberniggstraße – Schema



Legende

Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)

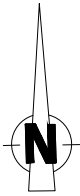
Solitärbaum (siehe Pflanzenliste)

Sträucher (siehe Pflanzenliste)

Hecke (siehe Pflanzenliste)

Bodenhülse + Technikschaft

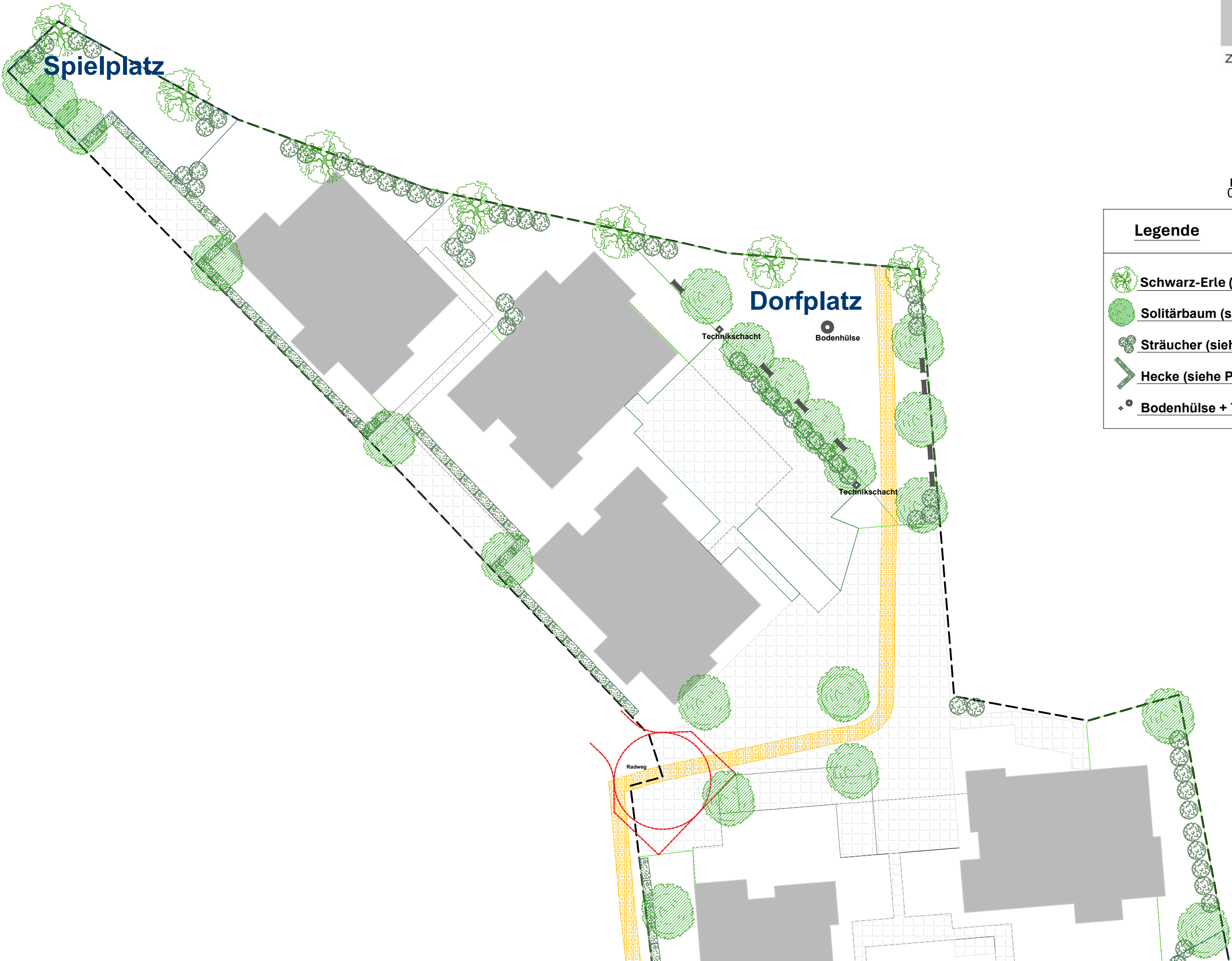




0m 15m

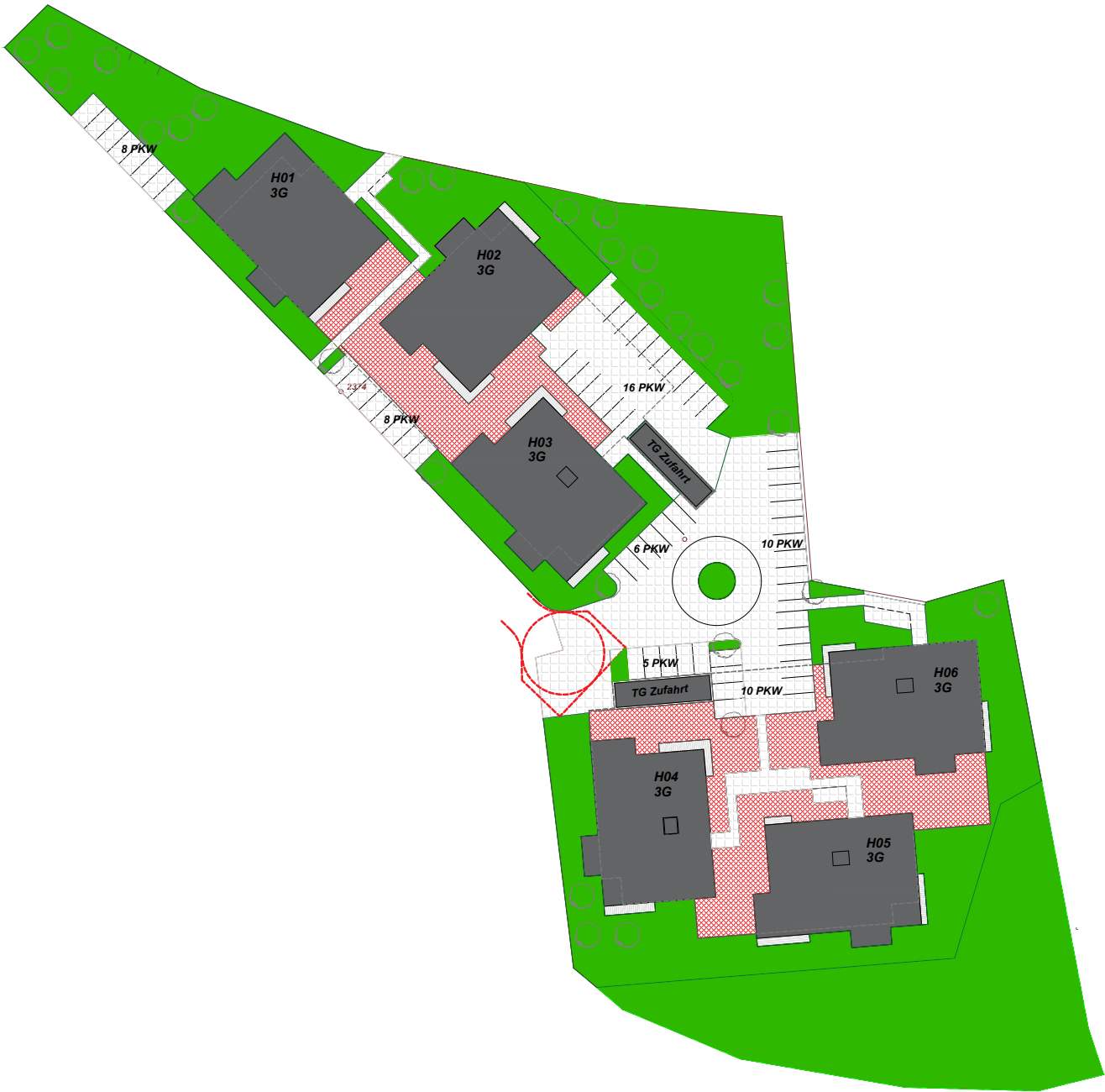
Legende

- Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)
- Solitärbaum (siehe Pflanzenliste)
- Sträucher (siehe Pflanzenliste)
- Hecke (siehe Pflanzenliste)
- Bodenhülse + Technischacht

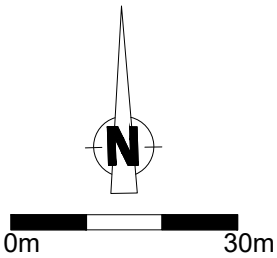




Legende		
	• Gebäude	2.972 m²
	• Verkehrsfläche	2.244 m²
	• Schotterrasen	830 m²
	• Sportrasen	3.000 m²
	• Blumenrasen	690 m²
	• Zaun	



	• Gebäude	2.972 m²
	• Verkehrsfläche	2.244 m²
	• Grünfläche über Tiefgarage	1.163 m²
	• Grünflächen	4.760 m²



	Unterzeichner	Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten
	Datum/Zeit-UTC	2026-03-19T15:14:47+01:00
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-corporate-07
	Serien-Nr.	107140435
Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at	
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	