



# Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

A-9524 Villach, Europastraße 8, Telefon: +43 4242 23323 / e-mail: office@l-w-k.at

## INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG

STADTGEMEINDE  
FERLACH

"BILLA FERLACH"



Stadtgemeinde Ferlach Geserah Eingelangt:	
27. Dez. 2021	
AZ: Bv/Um. 3150-4	24-2
Beilagen: .....	
Referat: .....	
Termine: .....	



## STADTGEMEINDE FERLACH

### INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG

#### „BILLA FERLACH“

gemäß K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995,  
in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 71/2018,  
§§ 24 - 27 in Verbindung mit §§ 8, 31a und 31b

Parzellen Nr.: .424, .524, 877/2, 877/51  
KG Ferlach (72002)

#### VERORDNUNG RECHTSPLAN ERLÄUTERUNGEN

VERFASSER  
LAGLER, WURZER & KNAPPINGER  
ZIVILTECHNIKER-GMBH  
EUROPASTRASSE 8  
9524 VILLACH



PROJEKTLEITUNG  
MAG. HELMUT WURZER  
Staatlich befugter und beedeter Ingenieurkonsulent  
für Geographie

SEPTEMBER 2021

Stadtgemeinde Ferlach

Zahl: BV3150-3/031-2/21/Km

## **VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Ferlach vom 14.12.2021, Zl. BV3150-3/031-2/21/Km, mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

### **„BILLA FERLACH“**

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 (K-GplG 1995), LGBl. Nr. 23/1995, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 71/2018, wird verordnet:

Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, den Beilagen 1 und 2 sowie dem Erläuterungsbericht.

### **I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)**

#### **§ 1**

#### **Inhalt der Verordnung**

- (1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
- a) Der schriftliche Verordnungstext vom 27.09.2021
  - b) Die Pläne über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Anlage 1; Blätter 1 bis 4) vom 27.09.2021
  - c) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2), Plan-Nr. 0405-032 vom 27.09.2021
  - d) Der Erläuterungsbericht vom 27.09.2021

## **§ 2**

### **Wirkungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. .424, .524, 877/2, 877/51, alle KG Ferlach (72002), mit einer Gesamtfläche von ca. 5.174 m<sup>2</sup>.

## **II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)**

### **§ 3**

#### **Änderung des Flächenwidmungsplanes**

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Ferlach wird folgend geändert:

##### **25a/2021**

Umwidmung der Parzellen .524, 877/2, 877/51, alle KG Ferlach (72002), im Ausmaß von ca. 4.318 m<sup>2</sup>, von derzeit „Bauland - Gemischtes Baugebiet“ in „Bauland - Geschäftsgebiet - Sonderwidmung - Einkaufszentrum der Kategorie I“.

##### **25b/2021**

Umwidmung der Parzellen .424, alle KG Ferlach (72002), im Ausmaß von ca. 856 m<sup>2</sup>, von derzeit „Bauland - Gemischtes Baugebiet“ in „Bauland - Geschäftsgebiet“.

## **III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)**

### **§ 4**

#### **Mindestgröße der Baugrundstücke**

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt

- im Bebauungsbereich 1 4.000 m<sup>2</sup>
- im Bebauungsbereich 2 800 m<sup>2</sup>.

Abweichungen sind in begründeten Fällen, wie etwa die Errichtung von Versorgungseinrichtungen (z. B. Trafostation usw.) zulässig, sofern die sonstigen Zielsetzungen dieser Bebauungsbedingungen nicht beeinträchtigt werden.

- (2) Mehrere Grundstücke gelten als ein Baugrundstück, wenn diese einem einheitlichen, nicht trennbaren Bauvorhaben zugrunde liegen und bei welchem die Grundstücksgrenzen überbaut werden.

## **§ 5**

### **Bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes**

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) angegeben, das ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschoßflächen zur Baugrundstücksgröße. Sie wird
- im Bebauungsbereich 1 mit 0,75
  - im Bebauungsbereich 2 mit 0,60

festgelegt und ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2: Rechtsplan) ersichtlich.

- (2) Oberirdische Garagen und Nebengebäude sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.
- (3) 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.
- (4) Tiefgeschoße (Untergeschoße) sind in die GFZ einzurechnen, wenn deren Deckenoberkante mehr als 0,75 m über dem angrenzenden projektierten Gelände liegt.

## **§ 6**

### **Bebauungsweise**

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene Bauweise festgelegt.
- (2) Die offene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude allseitig freistehend errichtet werden.

## **§ 7**

### **Geschoßanzahl oder maximale Bauhöhe**

- (1) Die maximale Höhe des Gebäudes wird mit der Attikaoberkante des Objektes festgelegt.
- (2) Die Festlegung der Attikaoberkante ist in der zeichnerischen Darstellung ersichtlich und wird
- im Bebauungsbereich 1 mit 6,00 m
  - im Bebauungsbereich 2 mit 8,00 m

über dem angrenzenden projektierten Gelände festgelegt.

- (3) Flugdächer dürfen eine Höhe von max. 7,00 m nicht überschreiten.
- (4) Das Niveau des Erdgeschossfußbodens ist von der Höhe des angrenzenden projektierten Geländes abzuleiten.
- (5) Bei Baulichkeiten, die ohne Geschoßunterteilung eine lichte Raumhöhe von über 3,50 m aufweisen, wird als Grundlage für die Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) eine ideale Geschoßhöhe von 4,00 m herangezogen.
- (6) Die maximale Bauhöhe von Werbeanlagen (Pylone) wird mit 8,00 m festgelegt.

## **§ 8**

### **Baulinien**

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung festgelegt.
- (2) Außerhalb der Baulinien dürfen errichtet werden:
  - bauliche Anlagen zur Grünraum- und Verkehrsraumgestaltung,
  - Rampen und Stiegen,
  - Sicht-, Lärmschutzanlagen, Werbepylone, Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen,
  - bauliche Anlagen (z. B. Tiefgaragen), deren Deckenoberkante nicht mehr als 0,75 m über dem angrenzenden projektierten Gelände liegt
  - untergeordnete Nebengebäude (Müll-, Fahrradräume u.Ä.).

## **§ 9**

### **Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen**

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der Anlage 1 - Rechtsplan ersichtlich.
- (2) Verkehrsflächen oder Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z.B. vor einer Schranken- oder Toranlage), anzufahren sein.
- (3) Die Anzahl der Stellplätze wird wie folgt festgelegt:
  - 1 Stellplatz je 30,0 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Verkaufsraum.

## **§ 10**

### **Schaffung von Grünanlagen**

- (1) Flächen mit Bepflanzungsgebot sind in der zeichnerischen Darstellung festgelegt.

Auf eine fachgerechte Bepflanzung der Grünflächen mit standortgerechten Baum- und Strauchgehölzen ist mit Hinsicht auf eine ansprechende Gesamteingrünung besonderes Augenmerk zu legen.

- (2) Im Bereich der ausgewiesenen Verkehrsfläche (Parkplatzfläche) sind je 8 Stellplätze mindestens 1 hochstämmiger Baum mit großkronigem Wuchs (ortstypische Baumarten mit einem Stammumfang von mindestens 20,0 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain).

## **§ 11**

### **Dachform, -neigung, -deckung**

- (1) Als Dachform wird das Flachdach festgelegt.

## **§ 12**

### **Art der Nutzung**

- (1) Die maximal zulässige wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche für den Bebauungsbereich 1 wird mit 800 m<sup>2</sup> festgelegt.
- (2) Die Art der Nutzung wird auf Verkaufslokale des Einzelhandels beschränkt, in denen Güter mehrerer Warengruppen einschließlich Lebensmitteln angeboten werden.

#### IV. ABSCHNITT

#### § 13

#### Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung im amtlichen Verkündigungsblatt des Landes Kärnten in Kraft.

Der Bürgermeister



BR RgR Ingo Appé

Stand: 27.09.2021







Anlage 1  
Blatt 3/4

Stadtgemeinde  
Ferlach

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

VP-G-Nummer: 25a/2021

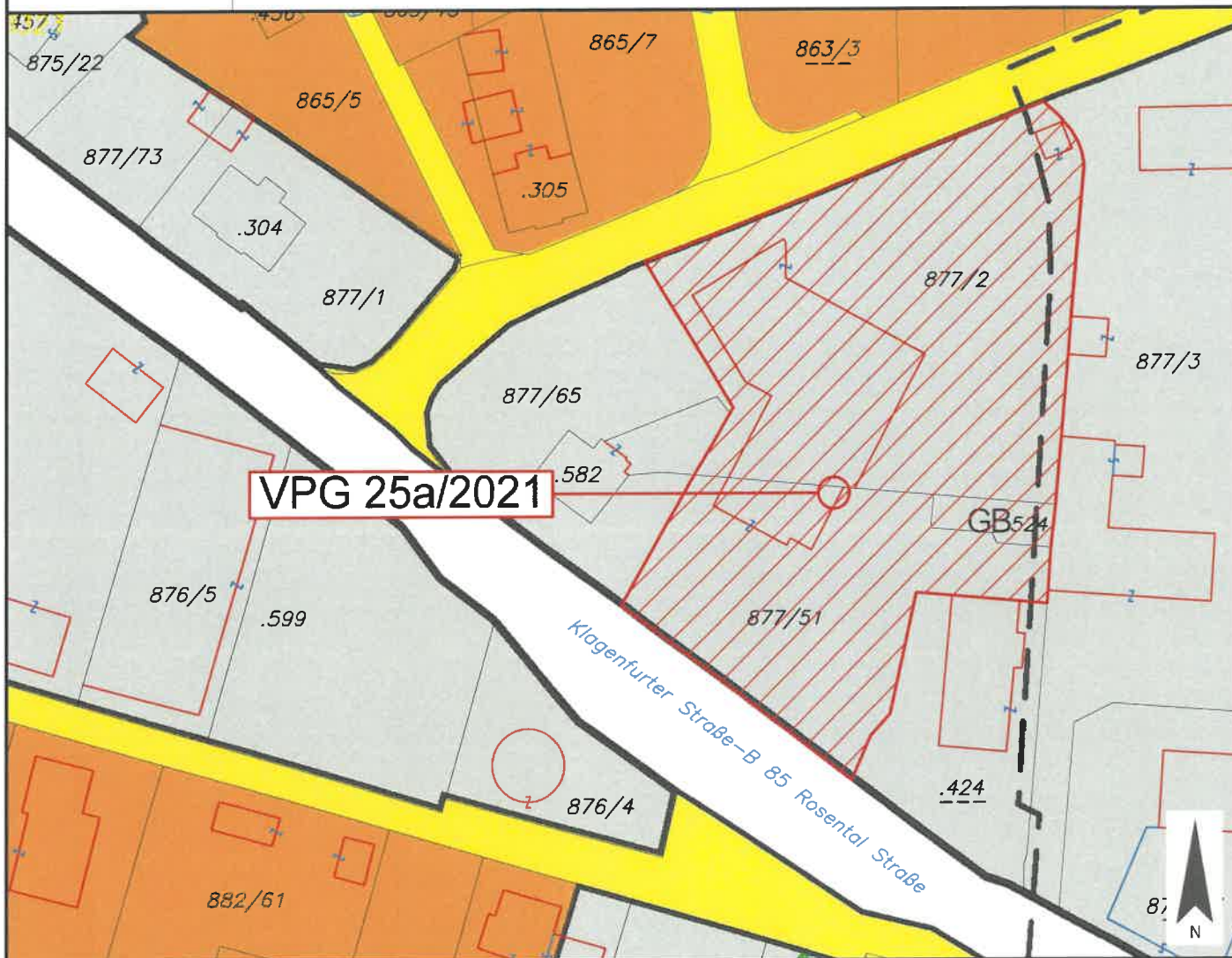
Stand: 27.09.2021

Ergänzende  
Informationen:

Grundstück Nr.: Vollflächen: .524 (ca. 102 m<sup>2</sup>), 877/2 (ca. 2.722 m<sup>2</sup>), 877/51 (ca. 1.494 m<sup>2</sup>)

Katastralgemeinde: Ferlach (72002)

Maßstab: 1:1.000



Widmungsänderung von: Bauland - gemischtes Baugebiet


Widmungsänderung in: Bauland - Geschäftsgebiet - Sonderwidmung - Einkaufszentrum der Kategorie I

Flächenausmaß beschlossen: ca. 4.318 m<sup>2</sup>

Kundmachung: vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

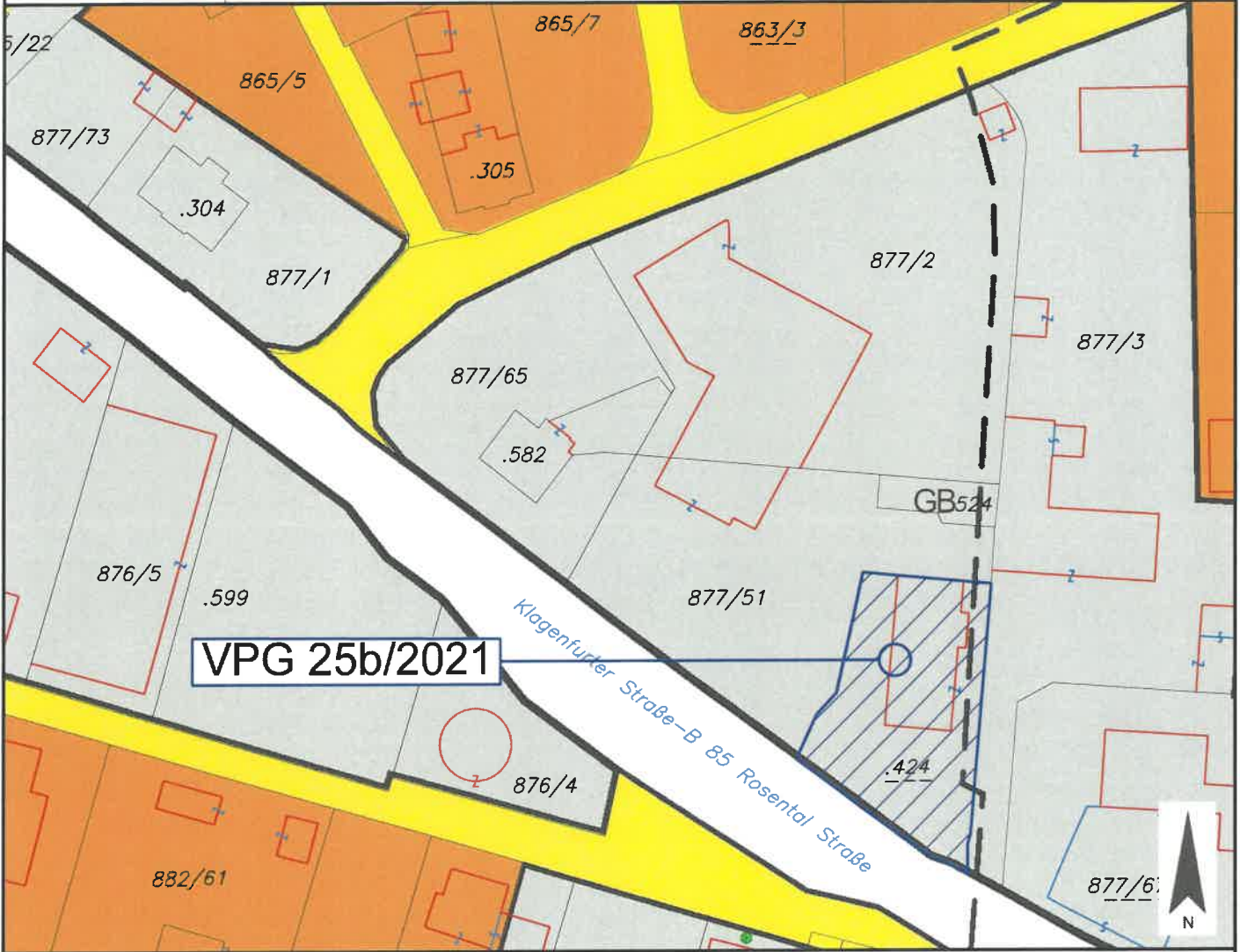
Gemeinderatsbeschluss in der  
Sitzung vom: \_\_\_\_\_  
Zahl: \_\_\_\_\_

Genehmigungsvermerk:

Anlage 1 Blatt 4/4	Stadtgemeinde Ferlach	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	 LWK ZIVILTECHNIKER GmbH
-----------------------	--------------------------	---	---

Art des Planes:	Lageplan zum Umwidmungsantrag	VPG-Nummer: 25b/2021	Stand: 27.09.2021
-----------------	-------------------------------	----------------------	-------------------

Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: .424 (ca. 856 m <sup>2</sup> )
	Katastralgemeinde: Ferlach (72002)
	Maßstab: 1:1.000



Widmungsänderung von: **Bauland - gemischtes Baugebiet**

Widmungsänderung in: **Bauland - Geschäftsgebiet**

Flächenausmaß beschlossen: **ca. 856 m<sup>2</sup>**

Kundmachung: vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: _____ Zahl: _____	Genehmigungsvermerk:
---	----------------------

Anlage 1  
Blatt 4/4

Stadtgemeinde  
Ferlach

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: 25/2021

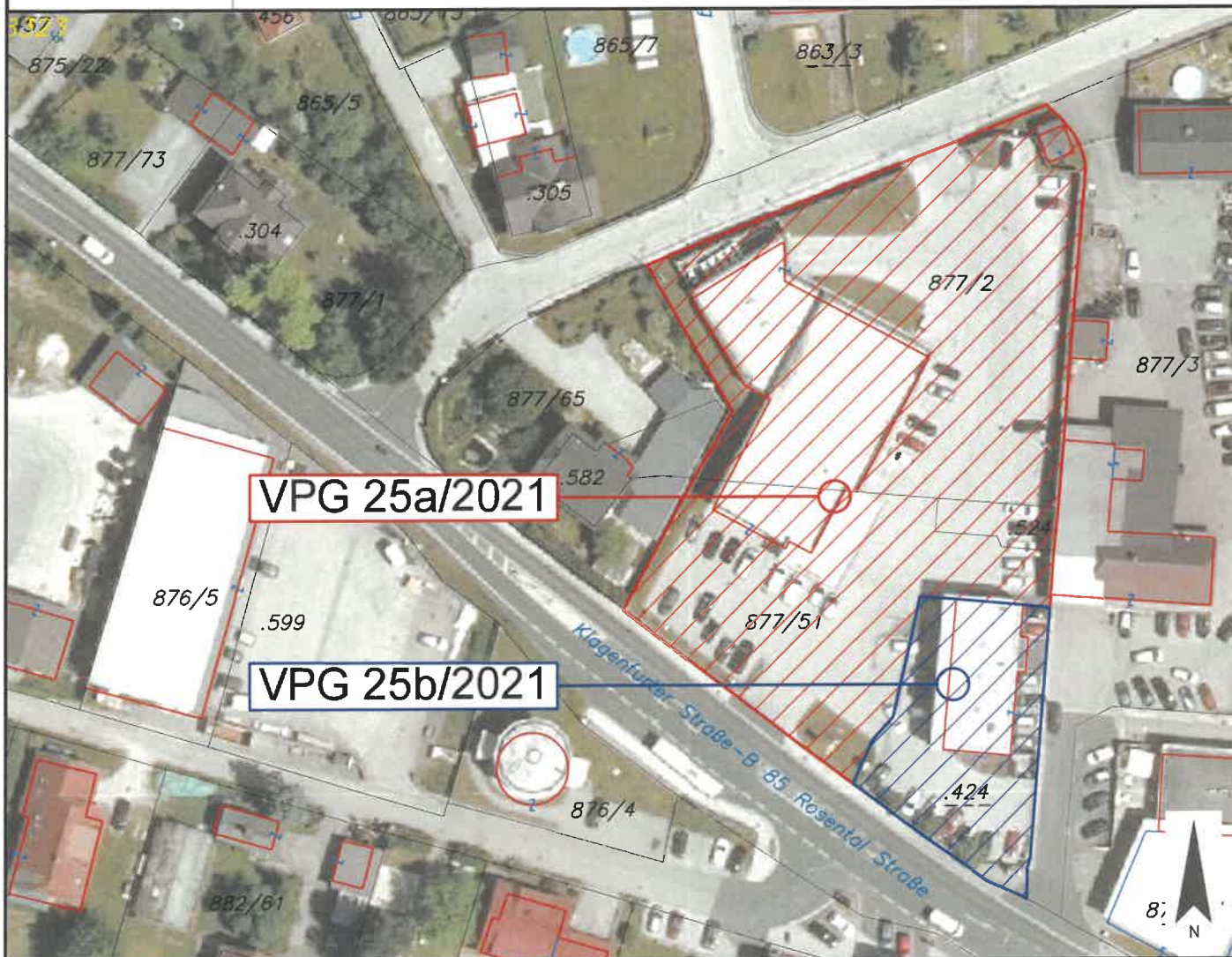
Stand: 27.09.2021

Ergänzende  
Informationen:

Grundstück Nr.:

Katastralgemeinde: Ferlach (72002)

Maßstab: 1:1.000



Widmungsänderung von:

Widmungsänderung in:

Flächenausmaß beschlossen:

Kundmachung: vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

Gemeinderatsbeschluss in der  
Sitzung vom: \_\_\_\_\_  
Zahl: \_\_\_\_\_

Genehmigungsvermerk:



- BAULINIE
- ○ ○ GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER
- ⊖ GRENZE UNTERSCHIEDLICHER BEBAUUNGSBEDINGUNGEN
- BEPFLANZUNGSGEBOT
- ⊙ BAUMBEPFLANZUNG (VERWEIS AUF DEN WORTLAUT DER VERORDNUNG)
- Ⓟ PRIVATE VERKEHRSSCHLIESSUNG
- STELLPLÄTZE
- VERKEHRSLÄCHE

**VERMERK DES GEMEINDERATES:**

Beschluss des Gemeinderates der Stadtgemeinde FERLACH vom 14.12.2021,  
Zl.: BV3150-3/031-2/21KM

**VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:**

**PLANER:**



**LWK**  
Ziviltechniker GmbH

Raumplanung und -ordnung,  
Geographie, Landschaftsplanung und -pflege  
A-8624 Villach, Eurostrasse 8  
Telefon: +43 4242 23323  
e-mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at

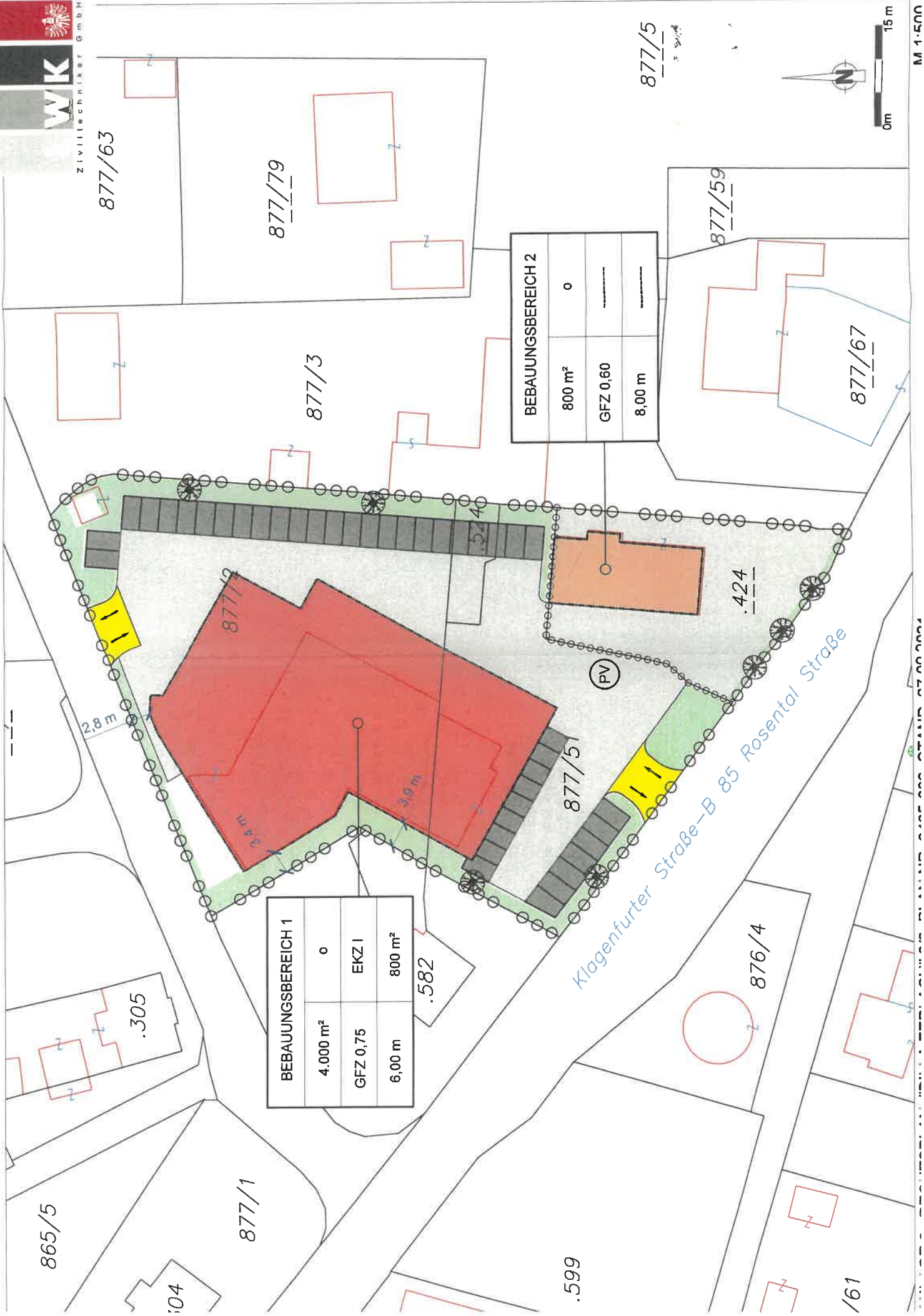
MAG. H. WÜRZER  
DIPL. ING. J. KNAPPINGER  
DIPL. ING. A. MATTSCH  
DIPL. ING. D. SCHALLER  
DIPL. ING. S. PACHER  
B. GRITZNER

---

Plan Nr.: 0405-032  
Maßstab: 1:500  
Gezeichnet: SCHALLER  
Bezeichnung: ANLAGE 2  
Quelle: EIGENE ERHEBUNG  
Stand: 27.09.2021  
Änderungshinweis: 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

---

Stadtgemeinde  
**FERLACH**  
Projekt  
**BILLA FERLACH**  
Plan  
**RECHTSPLAN**



BEBAUUNGSBEREICH 1		
4.000 m <sup>2</sup>	0	
GFZ 0,75	EKZ I	800 m <sup>2</sup>
6,00 m		

BEBAUUNGSBEREICH 2		
800 m <sup>2</sup>	0	
GFZ 0,60		
8,00 m		



## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### “Billa Ferlach“

#### 1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung findet sich in den §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 (K-GplG 1995) LGBl. Nr. 23/1995, in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr. 71/2018.

##### **§ 31a Abs 1a lit a**

*„Der Gemeinderat hat mit Verordnung für die Festlegung einer Sonderwidmung für ein Einkaufszentrum (§ 8 Abs 8) eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Abschnittes durchzuführen.“*

##### **§ 31a Abs 2**

*„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 Flächenwidmungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des I. Abschnittes des K-GplG 1995, die Bebauungsbedingungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des II. Abschnittes des K-GplG 1995 festgelegt werden.“*

#### 1.1 FLÄCHENWIDMUNGSPLANUNG

Im I. Abschnitt des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 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 der Anlage 1 sind der derzeitige Widmungsbestand, die Widmungsänderungen sowie der Flächenwidmungsplanentwurf dargestellt.



## 1.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Im II. Abschnitt des K-GplG 1995 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 § 25 Abs 1 und Abs 2 lit a bis c sind eine Reihe von Bestimmungen obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, die Begrenzung der Baugrundstücke und deren bauliche Ausnutzung, die Bauungsweise, die Baulinie, die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe sowie das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen noch weitere Einzelheiten festgelegt werden, wie der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume und dgl., die Grünanlagen, die Firstrichtung, die Dachform, die Dachfarbe, die Art der Verwendung und schließlich Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne.

## 1.3 VERFAHREN

Für das Verfahren der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung gelten die Verfahrensvorschriften für die Erlassung und Änderung von Flächenwidmungsplänen (§§ 13 und 15, K-GplG 1995) 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 § 13 Abs. 7 zweiter Satz oder nach § 26 Abs. 4 vorliegen.

Für die Kundmachung von Verordnungen, mit denen integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen durchgeführt werden, gelten § 14 und § 26 Abs. 5 bis 7.

Demnach ist der Entwurf der Verordnung durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung in Erwägung zu ziehen.

## 2 BESTANDSAUFNAHME

Der Planungsraum befindet sich am westlichen Siedlungsrandes des Hauptortes der Stadtgemeinde Ferlach. Entlang der B 85 Rosental Straße haben sich in diesem Bereich einige Gewerbe - und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Der Norden und Westen ist geprägt durch Einfamilienhäuser.

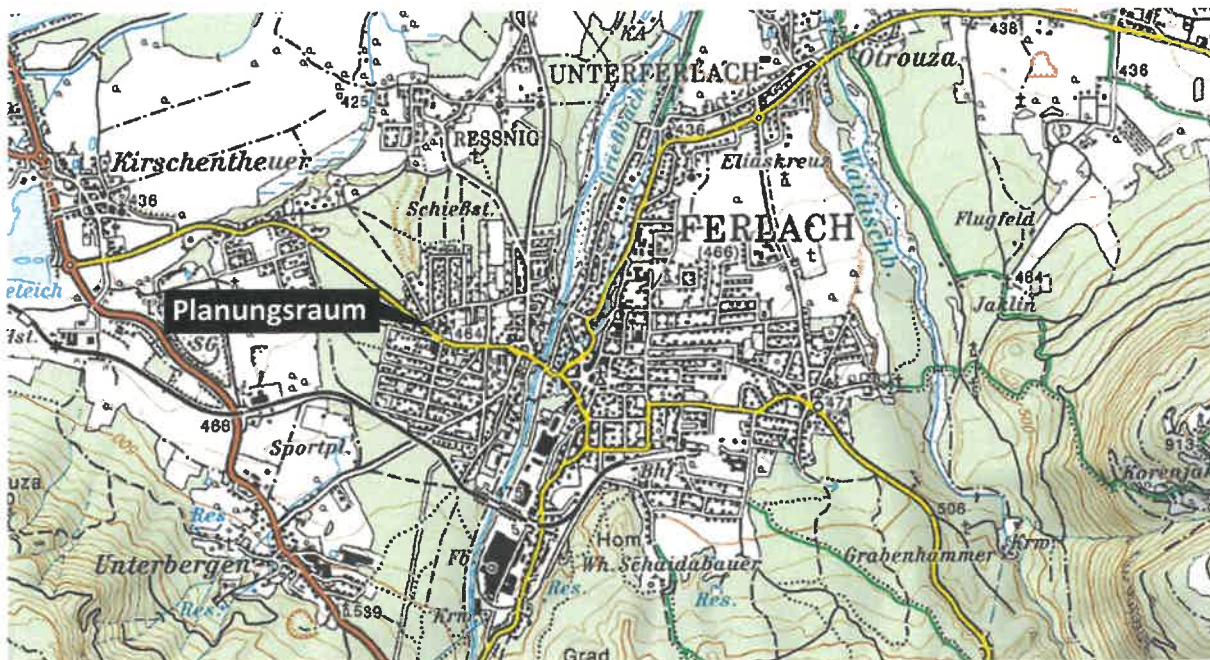


Abbildung 1: Lage im kommunalen Kontext (Quelle: KAGIS)

Am Areal befindet sich derzeit eine Billa Filiale sowie eine Apotheke samt dazugehörigen Parkflächen. Der Planungsraum wird von Süden her über die B85 Rosental Straße sowie von Norden über Arbeiterheimgasse erschlossen.



Abbildung 2: Planungsraum am Luftbild (Quelle: KAGIS)

### 3 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

#### 3.1 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) der Stadtgemeinde Ferlach stammt aus dem Jahr 2008. In der funktionalen Gliederung wird der Hauptort als Vorrangstandort für Wohnfunktion, geförderter Wohnbau, öffentliche Einrichtungen, Gemeinbedarfs-einrichtungen, Handel und Dienstleistung vorgesehen. Für den Planungsraum sowie den straßenbegleitenden Bereich ist die zentralörtliche Funktion festgelegt. Nördlich und südlich besteht überwiegend die Wohnfunktion.



Abbildung 3: Auszug aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept 2008 (Quelle: KAGIS)



### 3.3 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

Nutzungseinschränkungen durch Schutz- oder Schongebiete sowie Gefahrenzonen sind nicht erkennbar.

## 4 PLANUNG

Die Fa. Billa AG, Zweigniederlassung Ferlach, beabsichtigt, die wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche des bestehenden Marktes in 9170 Ferlach, Klagenfurter Straße 28, von ca. 600 m<sup>2</sup> auf ca. 800 m<sup>2</sup> zu erweitern.

Für die Realisierung des Vorhabens ist die Umwidmung der gegenständlichen Parzelle von „Bauland - Gemischtes Baugebiet“ in Bauland - Geschäftsgebiet - Sonderwidmung EKZ-I“ erforderlich.

Die Stadtgemeinde ist im Entwicklungsprogramm der Versorgungsinfrastruktur (LGBI. Nr. 25/1993, zuletzt geändert durch LGBI. Nr. 06/2004) als Unterzentrum festgelegt. Das Höchstausmaß der für ein einzelnes EKZ I zulässigen wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche beträgt in Unterzentren 1.000m<sup>2</sup>. Gemäß § 8 Abs. 8 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes (K-GplG 1995), zuletzt geändert durch LGBI Nr. 71/2018 werden „Verkaufslokale des Einzelhandels [...] u. ä., in denen Güter mehrerer Warengruppen einschließlich Lebensmittel angeboten werden und bei denen die wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche 600 m<sup>2</sup> übersteigt“ als Einkaufszentren bezeichnet. Gemäß § 8 Abs. 7 K-GplG 1995 müssen „Flächen für Einkaufszentren [...] als Sonderwidmung festgelegt werden.“

Im Entwicklungsprogramm Versorgungsinfrastruktur LGBI. Nr. 25/1993 in der Fassung des Gesetzes 6/2004 wurde festgelegt, dass die insgesamt zulässigen wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsflächen für EKZ-I in Ferlach maximal 3.400m<sup>2</sup> betragen dürfen. Dieses Kontingent ist nicht zur Gänze ausgeschöpft, es bleibt eine Reserve von 950 m<sup>2</sup>, welche noch potenziell zur Verfügung steht.

Den Kunden soll auf einer erweiterten Ausstellungsfläche das bestehende Warensortiment attraktiver präsentiert werden.

Das Grundstück liegt an der Westeinfahrt von Ferlach, der Klagenfurter Straße (B85 - Rosental Bundesstraße).

Aufgrund des großen Einzugsgebietes für einen Lebensmitteldiskonter genügt das bestehende Objekt nicht mehr den Anforderungen hinsichtlich Größe und Raumaufteilung.

Das bestehende Objekt wird nach Nordosten hin baulich erweitert, wobei die Situation der Anlieferung im nördlichen Bereich bestehen bleibt. Auswirkungen auf benachbarte Wohnobjekte sind nicht zu erwarten.

## **5 STELLUNGNAHME ZUM KÄRNTNER UMWELTPLANUNGSGESETZ - K-UPG 2004 IDGF. LGBL. NR. 24/2016 - ÜBER DIE STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG FÜR DEN GEGENSTÄNDLICHEN TEILBEBAUUNGSPLAN**

Gemäß Kärntner Umweltplanungsgesetz - K-UPG 2004 in der Fassung des Gesetzes LGBL Nr. 24/2016 - unterliegen integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, soweit die §§ 4 bis 6 des gleichnamigen Gesetzes nichts anderes bestimmen, einer Strategischen Umweltverträglichkeitsprüfung.

Ein Umweltprüfungsverfahren gemäß 2. Abschnitt des K-UPG 2004 ist nicht anzuwenden, wenn:

- der integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplan keine Grundlage für ein UVP-pflichtiges Projekt ist oder
- der integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplan keine voraussichtlichen Auswirkungen auf ein Natura 2000-Gebiet hat oder
- durch die Festlegung der zulässigen Nutzungen keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen zu erwarten sind.

Für das gegenständliche Vorhaben sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen ableitbar:

Begründung:

- Es handelt sich um eine funktional optimale Nutzungserweiterung im Hauptort der Stadtgemeinde Ferlach.
- Nutzungskonflikte mit der Wohnfunktion werden grundsätzlich aufgrund der festgelegten Baulinien und der Anordnung der Parkplätze minimiert.
- Es ist eine direkte Anbindung an die B70 und L139 und damit an das hochrangige Straßennetz gegeben.
- Ebenso ist eine Anbindung an das bestehende und gut ausgebaute Rad-/Gehwegnetz der Stadtgemeinde Ferlach und an den Personennahverkehr (Bushaltestelle in ca. 440 m Entfernung) gegeben.
- Über die gegenständliche Verordnung hinausgehende Schutzmaßnahmen bzw. Auflagen z.B. betreffend Warenanlieferung, bauliche Ausgestaltungen und Lüftungsanlagen sind im Bau- und Gewerbeverfahren zu treffen.
- Naturschutzrechtlich relevante Flächen sind vom Vorhaben nicht betroffen.
- Die Errichtung des Einkaufsmarktes führt in Verbindung mit den festgelegten Bebauungsbedingungen und den Bepflanzungsvorgaben zu einer Verbesserung des Ortsbildes am nördlichen Ortsbeginn von Ferlach. Damit können jedenfalls negative Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen werden.

Durch die festgelegte Widmungsfläche und Bebauungsbedingungen ist die Errichtung eines UVP-pflichtigen Vorhabens aufgrund der restriktiven Festlegungen in der Verordnung nicht zu erwarten. Ebenso ist von der Festlegung des Teil-

bebauungsplanes kein Natura 2000-Gebiet von Umweltauswirkungen betroffen. Die Planungsfläche weist daneben keine Merkmale auf, die aufgrund anderer Gesetzesmaterien als schutzwürdig angesehen werden können.

Insofern sind bei der Festlegung des gegenständlichen Teilbebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten. Daher ist aus raumordnungsfachlicher Sicht keine Umweltprüfung bzw. Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß § 4 Abs. 1 lit. c Ziff 1 des K-UPG 2004 erforderlich.

## 6 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

**zu § 4:** Die Mindestgröße der Baugrundstücksgröße wird im Bebauungsbereich 1 mit mindestens 4.000 m<sup>2</sup> festgelegt, um bei einer möglichen Grundstücksteilung eine sinnvolle Parzellengröße für einen funktionierenden Einzelhandelsbetrieb zu garantieren. Die einzelnen Parzellen werden hierbei als ein Baugrundstück definiert, da sie einem nicht trennbaren Bauvorhaben zu Grunde liegen.

**zu § 5:** Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksgröße.

**zu § 7:** Mit der Maximalhöhe des Gebäudes wurde eine maximale Attikahöhe angegeben, innerhalb der eine den betrieblichen Erfordernissen entsprechende Bebauung möglich sein soll. Ausnahmen für Gebäudehöhen betrieblich unbedingt erforderlicher Anlagen sollten nach Einzelbegutachtung grundsätzlich möglich sein.

**zu § 9:** Die Mindestanzahl der Stellplätze (1 Stellplatz pro 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) entspricht der Festlegung gemäß § 6 des allgemeinen textlichen Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Ferlach.

Der Bodenbelag der KFZ-Stellplätze ist mit Pflastersteinen auszuführen, wodurch einerseits die Versickerung von Oberflächenwässern gewährleistet wird und andererseits die Flächenversiegelung reduziert wird.

**zu § 10:** Die Bepflanzung hat mit heimischen und hochstämmigen Laubbäumen mit einer maßgeblichen Beschattungswirkung zu erfolgen, darüber hinaus ist die Bepflanzung der restlichen Grünflächen nur mit heimischen Blütensträuchern und Blütenstauden zulässig. Als Laubbäume werden der südliche Zürgelbaum (*Celtis australis*) oder der Spitzahorn (*Acer platanoides*) empfohlen. Auf eine fachgerechte Bepflanzung mit standorttypischen Baum- und Strauchpflanzen mit Hinsicht auf eine ansprechende Gesamteingrünung ist ein besonderes Augenmerk zu legen.

**zu § 13:** Die örtlichen Gegebenheiten sowie die Errichtung der Verkaufsfläche lassen keine unzulässige Veränderung der Versorgungssituation erwarten.

Stand: 27.09.2021