



VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Poggersdorf
vom 21.12.2021
Zahl: 775/031-20/8/2021

mit der die **integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung**

„EKZ I Poggersdorf - 04/2020“

mit einem Höchstausmaß der wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche von 1.000 m², wobei ein einzelnes Geschäft eine Verkaufsfläche von max. 800 m² aufweisen darf

für die Grundstücke .114 und 998 sowie für Teilflächen der Grundstücke .82 und 461, jeweils KG Pubersdorf (72156), erlassen wird.

Gemäß den Bestimmungen der §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 (K-GplG 1995), LGBl.Nr. 23/1995, zuletzt geändert durch LGBl.Nr. 71/2018, wird, nach erteilter Genehmigung der Kärntner Landesregierung vom 03.08.2022, Zahl 03-Ro-88-1/9-2022, verordnet

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1

Geltungsbereich

1. Diese Verordnung gilt für die in der zeichnerischen Darstellung (Plan 02 Teilbebauungsplan) als Planungs-/Verordnungsraum gekennzeichneten Flächen.
2. Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung Widmungsänderung (Plan 01 Umwidmungsplan), der zeichnerischen Darstellung Bebauungsbedingungen (Plan 02 Teilbebauungsplan) und den Erläuterungen zur Verordnung Kapitel A Verordnungsfestlegungen.
Sonstige Erläuterungen und der Anhang Plan 03 Funktionales Konzept sind Projektgrundlagen (z.B. Bestand-Grundlagenforschung, Projektvorhaben, planerische Zielsetzungen, Abklärung Umwelterheblichkeit, Darstellung funktionale Verflechtungen des gegenständlichen Verordnungsbereiches mit dem Umland) ohne normative Bindung.

3. Sofern in den Bestimmungen 3. Abschnitt Teilbebauungsplan bzw. in der zeichnerischen Darstellung Plan Teilbebauungsplan 02 nichts anderes vorgesehen ist, gelten für den gegenständlichen Verordnungsraum die Festlegungen des textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Poggersdorf vom 05.05.1987, Zahl: 580/031-21/1/87 idgF.

2. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2

Widmungsänderungen

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Poggersdorf wird in der KG Pubersdorf (72156) nachfolgend wie folgt abgeändert:

04/2020

Umwidmung der Grundstücke .114, 998 und Teilflächen der Grundstücke .82, 461 im Gesamtausmaß von 5.316 m²

von Bauland Gemischtes Baugebiet

in Bauland Geschäftsgebiet Sonderwidmung Einkaufszentrum der Kategorie I (EKZ I)

Verortung siehe Plan 01 Umwidmungsplan.

Das Flächenausmaß der Grundstücke wird gemäß dem digital ermittelten Ausmaß der DKM angegeben.

3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke, Begrenzung der Baugrundstücke

1. Die Mindestgröße von Baugrundstücken wird mit 4.000 m² festgelegt. Davon ausgenommen sind Grundstücksteilungen für infrastrukturelle Erfordernisse wie z.B. Verkehrsflächen und Trafostationen.
2. Ein Baugrundstück ist ein im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Poggersdorf zur Gänze bzw. zum Teil als Bauland gewidmetes Grundstück.
3. Die Begrenzung des Baugrundstückes ergibt sich durch den festgelegten Verordnungsbereich. Der zum Zeitpunkt der Erlassung der Verordnung aktuelle Katasterstand ist für eine Zuordnung als Baugrundstück nicht maßgebend.

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

1. Die maximale bauliche Ausnutzung für den Verordnungsbereich lt. Plan 02 Teilbebauungsplan wird mit der Baumassenzahl (BMZ) von 3,50 festgelegt.
2. Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumasse in m³ zur Größe des Baugrundstückes in m². Als Baumasse gilt der oberirdisch umbaute Raum bis zur äußeren Begrenzung des Baukörpers.

§ 5

Bebauungsweise

1. Als Bebauungsweise ist die offene Bebauung zulässig.
2. Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseitig freistehen und nicht an einer Nachbargrundgrenze errichtet werden.

§ 6

Geschossanzahl, Bauhöhe

1. Es sind zwei Geschosse mit einer höchstzulässigen Bauhöhe von 11,50 m zulässig. Die max. zulässige Bauhöhe für eine eingeschossige Bebauung wird mit 8,00 m festgelegt.
2. Mindestens zwei Drittel der Grundrissfläche des Erdgeschosses sind zweigeschossig auszuführen.
3. Die Bauhöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.
4. Die Bauhöhe ist die Höhe, welche sich zwischen der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante und der Firsthöhe bzw. mit einem vergleichbaren sonstigen höchsten Punkt eines Gebäudes (z.B. Attika bei Flachdach) ergibt. Nicht in die Bauhöhe einzubeziehen sind untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Liftüberfahrten und technisch-funktionale Anlagen wie z.B. Kamine, Haustechnikanlagen und Solar-/Photovoltaikanlagen.

§ 7 Baulinien

1. Baulinien, jene Grenzlinien innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen, sind in der zeichnerischen Darstellung Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Es handelt sich um Kann-Baulinien (keine Anbauverpflichtung).
2. Dachvorsprünge udgl. dürfen über die Baulinien im Ausmaß von maximal 2,00 m vorkragen. Dachvorsprünge innerhalb der Baulinien sind bis zu 4,00 m zulässig.
3. Außerhalb der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien sind die Errichtung von baulichen Anlagen für Freiflächen- und Grünraumgestaltungen wie z.B. Böschungsbefestigung, Einfriedung, Rampe, Stiege, Stützmauer, Pavillon, Versickerungseinrichtung, Lärmschutzeinrichtung udgl. sowie untergeordnete Baulichkeiten wie z.B. Trafo, Werbepylon, Müllsammelplatz und Tiefgaragenzufahrt zulässig.

§ 8 Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen, Parkplätze

1. Das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen sind in der zeichnerischen Darstellung Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Eine Fahrbahnverbreiterung ist in Kurven-, Kehren- Einbindungs- oder Kreuzungsbereichen entsprechend den verkehrstechnischen Erfordernissen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Errichtung und Teilung sind geringfügige Änderungen des Verlaufes der Verkehrsflächen, sofern der grundsätzliche Charakter der Erschließung nicht beeinträchtigt wird, zulässig. Die festgesetzten Baulinien wandern dann sinngemäß mit.
2. Ergänzend zu den Festlegungen im Abs. 1 sind die Errichtung interner Verkehrserschließungen und die Errichtung von Parkplätzen im Bereich der in Plan 02 festgelegten Baulinien zulässig.
3. KFZ-Abstellplätze sind ausschließlich am Baugrundstück anzuordnen, wobei für je 25 m² begonnene Verkaufsfläche mindestens 1 PKW Abstellplatz vorzusehen ist. Im Verordnungsbereich sind max. 55 oberirdische PKW-Abstellplätze zulässig.

§ 9 Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

1. Dach
 - a) Als Dachform wird für das Flachdach mit max. 5 Grad Neigung festgelegt.
 - b) Die Aufständigung von Werbeaufschriften am Dach ist nicht zulässig.
 - c) Die Dachfläche des Hauptbaukörpers ist intensiv zu begrünen bzw. mit blendarmen Solar- oder Photovoltaikelementen zu versehen.

- d) Solar- und Photovoltaikmodule sind in die Fassade bzw. die Dachlandschaft zu integrieren, dürfen die Attikahöhe um max. 50 cm überragen und sind blendarm auszuführen. Der Abstand der Solar- und Photovoltaikmodule zur äußeren Dachbegrenzung wird bei einem Überschreiten der Attikahöhe mit 1,00 m festgelegt.
2. Farbgestaltung, Außenfassade
- a) Die Außenfassade hat einer zeitgemäßen Gewerbe-/Geschäftsarchitektur zu entsprechen und ist im Weiß- bis Dunkelgrauspektrum, mit Glasflächen bzw. als blendarme Energiefassade herzustellen. Die Fassadengestaltung ist mit der Baubehörde und der Ortsbildpflegekommission unter besonderer Bedachtnahme auf gestalterische Belange des geschäftlichen Zentrumsbereiches abzusprechen.
- b) Das Setzen von farblichen Akzentuierungen, insbesondere in Verbindung mit einem Corporate Identity des jeweiligen Betriebes, ist zulässig.
- c) Der bestehende Trafo ist mit einer vorgestellten Fassade in Grautönen bzw. mit farblich unbehandelten Holzlattungen zu verkleiden.

§ 10

Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen, Außenraumgestaltung

1. Grünflächen und Bepflanzungsgebote sind in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Bepflanzungen dürfen ausschließlich mit standortgerechten heimischen Sträuchern und Bäumen durchgeführt werden.
2. Im Bereich der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Bepflanzungsgebote ist in weitgehend linearer Anordnung mindestens alle 8,0 m ein mindestens 3,0 m hoher und heimischer Laubbaum mit mindestens 20 cm Stammumfang, gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen.
3. Die Nutzung von Grünflächen für die schadlose Verbringung von Oberflächenwässern ist zulässig.
4. Je 6 KFZ-Stellplätze ist ein mindestens 2,50 m hoher standortgerechter heimischer Baum zu pflanzen. Vorrangig sind die nachfolgend festgelegten Grünflächen für die Bepflanzungen zu nutzen. Mit Ausnahme von stirnseitig zu Gebäuden angeordneten Stellplätzen haben Parkplätze zumindest an einer Seite an einen mindestens 1,50 m breiten Grünstreifen anzugrenzen. Bei linearer Anordnung ist mindestens nach 8 Stellplätzen ein mindestens 1,50 m breiter trennender Grünstreifen vorzusehen. Stellplätze, die mit der Stirnseite zueinander angeordnet werden, sind mit einem mindestens 1,00 m breiten Grünstreifen zu trennen.
5. Die festgelegten Bepflanzungen und Grünanlagen sind nicht nur herzustellen, sondern als solche zu erhalten.

6. Im Verordnungsbereich ist die Errichtung eines Werbepylons mit einer maximalen Höhe von 8,00 m zulässig.
7. Die Eingangszone zum Einkaufsmarkt ist differenziert von den Asphaltflächen auszubilden.

§ 11

Nutzung, Höchstausmaß der zulässigen wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche

1. Die maximal zulässige wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche für ein Einkaufszentrum der Kategorie I (EKZ I) wird mit 1.000 m² festgesetzt, wobei ein einzelnes Geschäft eine Verkaufsfläche von max. 800 m² aufweisen darf.
2. Die Nutzung des Erdgeschosses wird für Verkaufslokale des Einzelhandels (inkl. Lebensmittel), Gastronomiebetriebe und für Dienstleistungsbetriebe (jeweils inkl. branchenüblicher Nebenräumlichkeiten) festgesetzt.
3. Die Nutzung des Obergeschosses umfasst, mit der Ausnahme des Ausschlusses jeglicher Wohnfunktion, keine Einschränkung gegenüber der Zulässigkeit des Bauland Geschäftsgebietes gemäß § 3 Abs. 8 des K-GplG 1995.

§ 12

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt in Kraft.

Der Bürgermeister

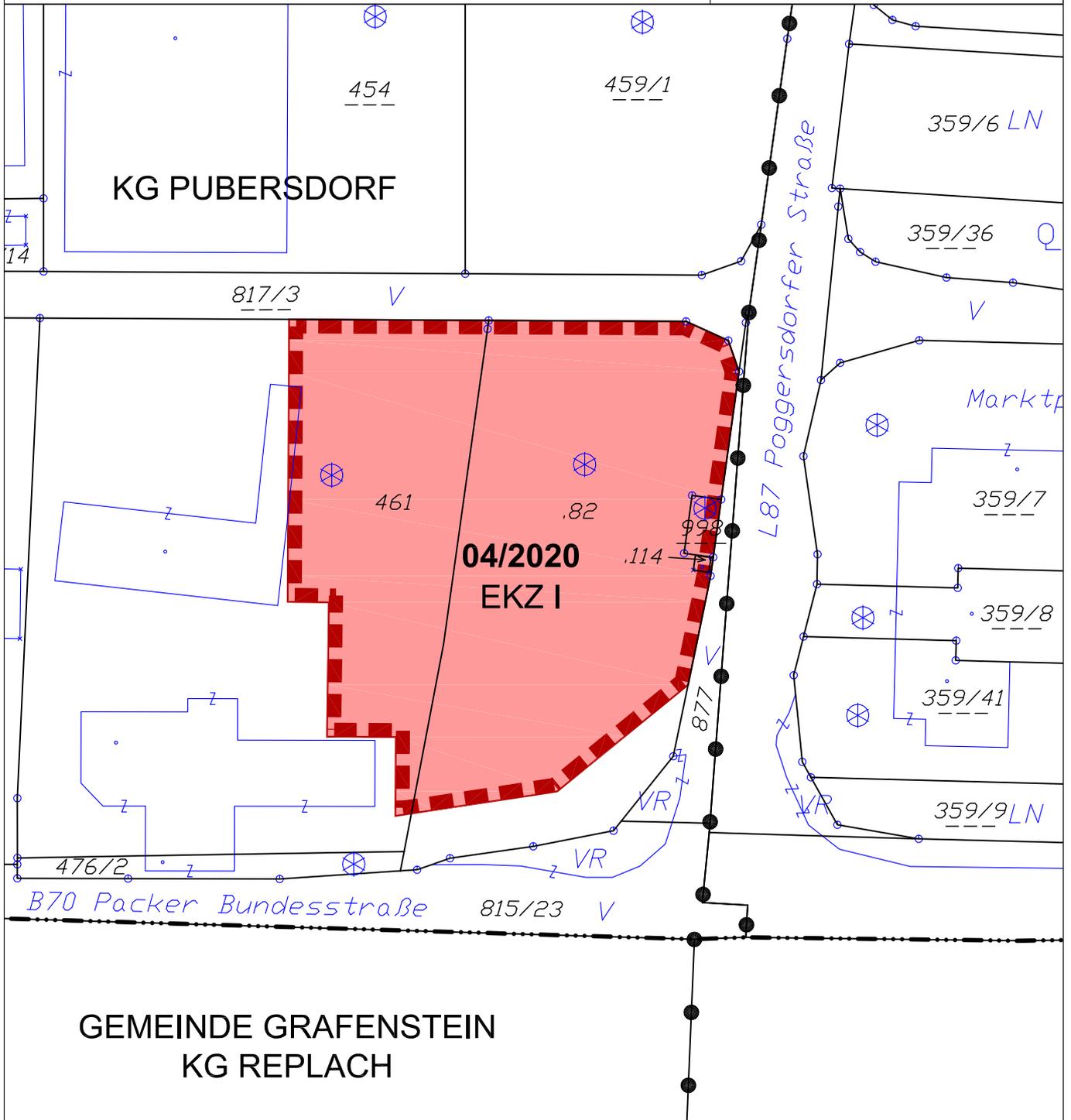
Arnold Marbek

"EKZ I Poggersdorf - 04/2020"

Plan 01 Umwidmungsplan (Verordnung - Integriertes Verfahren)

0 10 20 30 40 50 m

M 1 : 1 000



ÄNDERUNG FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 04/2020



Von Bauland Gewerbegebiet und Bauland Gemischtes Baugebiet
In Bauland Geschäftsgebiet Sonderwidmung Einkaufszentrum der Kategorie I

KG Pubersdorf (72156); Flächenausmaß lt. DKM

Kundmachung: Gst .82 zT. (3.288 m²), .114 (7 m²), 461 zT. (1.971 m²), 998 (50 m²) im Gesamtausmaß von 5.316 m²

Beschluss: wie Kundmachung

Kundmachung: 05.11.2021 bis: 03.12.2021

Gemeinderatsbeschluss: 21.12.2021

Genehmigungsbescheid

Datum: 03. August 2022

Zahl: 03-Ro-88-1/9-2022



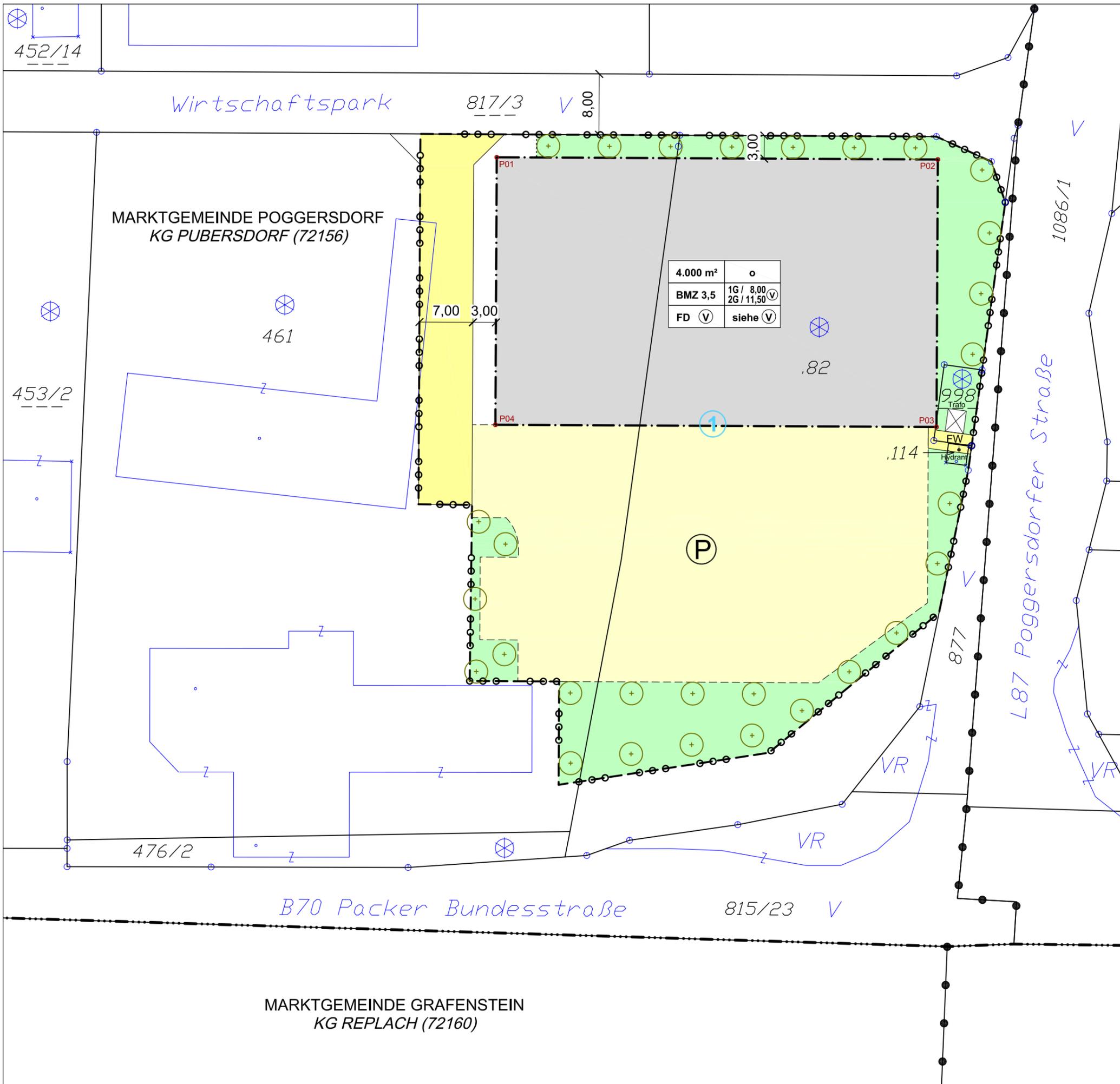
KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Ingenieurkonsultent Geographie - Einzelunternehmer (FN 3877051) - Mag. Christian Kavalirek

Bearbeitung: Mag. C. Kavalirek, T. Kavalirek

Katastergrundlage: DKM 10/2020, Projekt Nr.: 48/2020

Datum: 21.12.2021

GR, 21.12.2021



LEGENDE

ALLGEMEIN

- Kataster
- Katastralgemeindegrenze
- Gemeindegrenze

BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

- Grenze Planungs-/Verordnungsraum (äußere Begrenzung Baugrundstück)
- Baulinie - äußere Begrenzung (V)
- Bereich innerhalb der Baulinien
- Der Mindestabstand zwischen Parkplätzen und der erdgeschossigen Gebäudeaußenwand hat 2,00 m zu betragen.
- Verkehrsfläche FW - Fußweg / Rad-/Gehweg
- Parkplatz - interne Erschließung
- Grünfläche (inklusive Versickerung)
- Bepflanzungsgebot symbolische Darstellung (V)

Nutzungsschablone:

Mindestgröße des Baugrundstücks in m²	Bebauungsweise
max. Baumassenzahl (BMZ)	max. Geschossanzahl / max. Bauhöhe in Meter
Dachform	Art der Nutzung

Abkürzungen:

- o offene Bebauung
- FD Flachdach
- (V) Hinweis auf den Verordnungstext

KOORDINATENVERZEICHNIS (BMN M31, EPSG:31258)

Eckpkt. Nr.	X (Rechtswert)	Y (Hochwert)
P01	535548,60	167573,09
P02	535606,27	167572,80
P03	535606,09	167537,85
P04	535548,42	167538,14

"EKZ I Poggersdorf - 04/2020"

Plan 02
Teilbebauungsplan (Verordnung - Integriertes Verfahren)

Auftraggeber:
 Marktgemeinde Poggersdorf

PROJ.MANAG.:	Mag. C. Kavallirek	PROJEKT NR.:	48/2020
PLANUNG:	Mag. C. Kavallirek	DATUM:	21.12.2021
GEZ./LAYOUT:	T. Kavallirek	MAßSTAB:	1:500
KATASTER:	DKM 10/2020	FLÄCHE:	DIN A3
		AUSFERTIGUNG:	1 2 3 4 5 6 7 8

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
 Raumordnung und Umweltplanung
Ingenieurkonsultant Geographie • Sitzbezugnehmer (FH 357/09) • Mag. Christian Kavallirek

9020 Klagenfurt a.W.
 Bahnhofstraße 38c/9/1
 Tel.: 0463/31592
 E-Mail: ztkavallirek@aon.at

MARKTGEMEINDE GRAFENSTEIN
 KG REPLACH (72160)

Kundmachung:
 05.11.2021 bis 03.12.2021

Gemeinderatsbeschluss:
 21.12.2021

Genehmigungsbescheid
Datum: 03. August 2022
Zahl: 03-Ro-88-1/9-2022

GR, 21.12.2021

0 5 10 15 20 m

M 1 : 500

ERLÄUTERUNG ZUR VERORDNUNG

A) Verordnungsfestlegungen

A1. FLÄCHENWIDMUNG

- Die Umwidmung in die Sonderwidmung EKZ I erfolgt entsprechend den Vorgaben des K-GplG 1995 (Sonderwidmung EKZ I ab 600 m² Verkaufsfläche mit Lebensmittel zwingend erforderlich).
- Die Grundwidmung Bauland Geschäftsgebiet entspricht sowohl der beabsichtigten geschäftlichen Nutzung und entspricht auch den angrenzenden Nutzungen Apotheke und Tankstelle im Südwesten sowie Adeg, Bank und Cafe im Osten.
- Erforderliche Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten des Bauland Geschäftsgebietes gemäß K-GplG 1995 werden in den Bebauungsbedingungen festgelegt.
- Eine Übereinstimmung der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes mit den Vorgaben des K-GplG 1995 und den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes ist wie vor allem in den Kapiteln C und D.3 näher ausgeführt gegeben.
- Wichtige Gründe im Sinne eines öffentlichen Interesses für die Änderung des Flächenwidmungsplanes sind wie folgt gegeben:
 - Zentralörtliche Aufwertung und Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen in der Marktgemeinde Poggersdorf und dies insbesondere im wirtschaftlichen Vorrangstandort des Gemeindehauptortes Poggersdorf.
 - Der gegenständliche Bereich ist im ÖEK 2016 als einziger Vorrangstandort Versorgungsbetriebe (Handels- und Dienstleistungsbetriebe) der Marktgemeinde Poggersdorf ausgewiesen. Damit ist eine vollinhaltliche Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Marktgemeinde Poggersdorf (ÖEK 2016) gegeben.
 - Die Bindung von Kaufkraft vor Ort im Gemeindehauptort und damit auch für andere Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe (Minimierung Kaufkraftverluste vor allem an das Oberzentrum Klagenfurt).

- Reduzierung des Verkehrsaufkommens vor allem in das Oberzentrum Klagenfurt und damit Minimierung unnötiger KFZ-Fahrten
- Die raumordnungsfachlichen und rechtlichen Voraussetzungen gemäß dem K-GpLG 1995 sind für die gegenständliche Umwidmung und Ausnahmegewilligung entsprechend dem ausführlichen Raumplanungsgutachten vom 29.10.2021 gegeben. Das Raumplanungsgutachten beinhaltet auch eine umfassende Befundaufnahme und entsprechende Lagepläne bzw. Graphiken.

A2 BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

- Ad § 3 – Mindestgröße der Baugrundstücke, Begrenzung der Baugrundstücke
Die festgelegte Mindestgröße sollte eine Teilung des an sich untrennbaren Gesamtvorhabens verhindern.
- Ad § 4 – Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke
Die Festlegung bzw. Berechnung der baulichen Ausnutzung mit der BMZ ist für gewerbliche Vorhaben vor allem aufgrund der überdurchschnittlichen Geschosshöhen zweckmäßig. Die Festlegung der Baumassenzahl mit max. 3,50 entspricht vergleichbaren Projekten, ohne dass damit negative Auswirkungen auf das Ortsbild verbunden sind. Als Berechnungsgrundlage für die BMZ gilt der gegenständliche Verordnungsraum.
- Ad § 5 – Bebauungsweise
Für das gegenständliche Vorhaben und entsprechend den örtlichen Gegebenheiten ist ausschließlich eine offene Bebauung zweckmäßig.
- Ad § 6 – Geschossanzahl, Bauhöhe
Bei gewerblichen Bauten mit funktional bedingt überdurchschnittlichen Raumhöhen ist eine über die Geschossanzahl hinausgehende zusätzliche Beschränkung der Bauhöhen zweckmäßig. Die maximale Bauhöhe von 11,50 liegt im Bereich bestehender Hallenbauten im Nahbereich, entspricht dem Anforderungsprofil eines zeitgemäßen Einkaufsmarktes mit einem Obergeschoss und liegt geringfügig unter der max. zulässigen Höhenentwicklung (12,00 m gemäß Teilbebauungspläne) der angrenzenden Gewerbezone (Gewerbepark Poggersdorf). Die verpflichtende

zweigeschossige Bebauung (zumindest 2/3 der Grundrissfläche des EG) entspricht zeitgemäßen Erfordernissen betreff einem Flächensparen.

- Ad § 7 – Baulinien

Die Baulinien berücksichtigen mit einem geringen Handlungsspielraum die geplante Markt-Neuerrichtung. Mit der Festlegung der Baulinien sind aufgrund der Lage und der angrenzenden Verkehrsflächen keine negativen Auswirkungen verbunden.

- Ad § 8 – Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

Die diesbezüglichen Festlegungen entsprechen funktionalen Erfordernissen mit Bedachtnahme auf eine adäquate Begrünung/Bepflanzung und damit auf das Ortsbild.

Unter geringfügig (Verkehrsfläche gemäß Plan 02) sind bis zu 3,50 m zu verstehen. Die Parkplätze bzw. die Parkplatzgestaltung haben sich am Plan 03 Funktionales Konzept zu orientieren. Die Festlegung von maximal zulässigen oberirdischen Parkplätzen dient der zeitgemäßen Reduzierung einer Oberflächenversiegelung. In diesem Sinne wurde auch der Verordnungsbereich von 8.603 m² (Umwidmungsansuchen) auf 5.316 m² reduziert.

- Ad § 9 – Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben und

- Ad § 10 – Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen, Außenraumgestaltung

Die spezifischen baulichen und gestalterischen Vorgaben sollen vor allem zu einer Aufwertung des zentralörtlichen Bereiches führen. Insbesondere mit den Grünraum- und Bepflanzungsvorgaben soll eine adäquate und weit überdurchschnittliche Durchgrünung erreicht werden. Dies im Gegensatz zu mehr oder weniger üblichen Parkplatzwüsten im Bereich von Einkaufsmärkten bzw. zur bestehenden „wüstenähnlichen“ Brachfläche.

Unter heimischen Laubbäumen sind z.B. Winter- und Sommerlinde, Eiche, Kastanie, Buche, Spitz-Ahorn (div. Sorten), Feld-Ahorn, Mehlbeere (div. Sorten), Weißdorn (div. Sorten) zu verstehen.

In Plan 02 festgelegte Grünflächen dürfen untergeordnet auch für die Errichtung von Rad-/Gehweganbindungen in Anspruch genommen werden.

Dass die Fassadengestaltung mit der Ortsbildpflegekommission abzusprechen ist, ist zweckmäßig, da unterschiedliche Lösungen mit dem Ortsbild vereinbar sind bzw.

gestalterische Bedachtnahmen zur Aufwertung des zentralörtlichen Zentrumsbereiches erforderlich sind. Dem gegenüber ist die Konkretisierung eines konkreten Projektes wenig zweckmäßig und entspricht auch nicht dem Stufenbau einer Planungshierarchie.

Ad § 10 Abs. 7: Eine Differenzierung hat z.B. mit Pflasterungen, Plattenbelägen udgl. zu erfolgen. Ziel ist es, dass einem höheren Gestaltungsanspruch im Vorfeld der Fassade zum Parkplatz entsprochen wird.

- Ad § 11 – Nutzung, Höchstausmaß der zulässigen wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche

Die Festlegung der maximal zulässigen wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche mit 1.000 m² entspricht einer zeitgemäßen Größe eines Nahversorgers mit Ergänzungsangebot und steht entsprechend dem Raumplanungsgutachten vom 29.10.2021 mit den Vorgaben gemäß § 11 Abs. 1 des K-GplG 1995 im Einklang, nachdem EKZ I Festlegungen abweichend zum Entwicklungsprogramm Versorgungsinfrastruktur nur unter gewissen Voraussetzungen möglich sind. Die Festlegung entspricht auch der gemeindeinternen Zentrenhierarchie und es werden die wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Interessen der angrenzenden Gemeinden (Magdalensberg, Brückl, Völkermarkt, Grafenstein, Klagenfurt, Ebenthal) nicht verletzt.

Die Beschränkung der Größe eines einzelnen Geschäftes auf 800 m² entspricht den Erfordernissen nach einer strukturellen geschäftlichen Vielfalt und dies in Verbindung mit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

B) Geplantes Vorhaben

Geplant ist die Errichtung eines 1.000 m² großen Nahversorgers (600 bis 800 m² Lebensmittelmarkt und 200 bis 400 m² sonstige Einzelhandelsverkaufsfläche) im wirtschaftlichen Zentrums des Gemeindehauptortes Poggersdorf.

Die gegenständliche Überschreitung der 600 m² Verkaufsfläche mit Warengruppen einschließlich Lebensmittel führt dazu, dass gemäß K-GplG 1995 eine Sonderwidmung EKZ I erforderlich ist. Da die Marktgemeinde Poggersdorf an das Oberzentrum Klagenfurt a.W. angrenzt, darf gemäß § 11 Abs. 1 K-GplG 1995 die Landesregierung auf Antrag mit Bescheid die Bewilligung erteilen, abweichend vom Entwicklungsprogramm Versorgungsinfrastruktur, welches für die Marktgemeinde Poggersdorf kein EKZ I Kontingent vorsieht, eine Sonderwidmung für Einkaufszentren

festzulegen. Aktuell ist in der Marktgemeinde Poggersdorf keine Ausnahmegewilligung gegeben und der Marktdeckungskoeffizient liegt mit 0,12 m²/EW deutlich unter dem Landesschnitt von ca. 0,43 m²/EW.

C) Gesetzliche Grundlagen

- Im Entwicklungsprogramm für Versorgungsinfrastruktur (1993, idGF. LGBl Nr 6/2004) ist für die Marktgemeinde Poggersdorf kein EKZ I Verkaufsflächenkontingent festgelegt. Damit ist gemäß dem K-GplG 1995 die für ein einzelnes Geschäft zulässige wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche mit 600 m² limitiert. Da die Marktgemeinde Poggersdorf an das Oberzentrum Klagenfurt a.W. angrenzt, darf gemäß § 11 Abs. 1 K-GplG 1995 die Landesregierung auf Antrag mit Bescheid die Bewilligung erteilen, abweichend vom Entwicklungsprogramm eine Sonderwidmung für Einkaufszentren festzulegen, wenn und soweit
 - a) die Festlegung der Sonderwidmung im näheren Einzugsbereich des Oberzentrums erfolgen soll und
 - b) nachgewiesen ist, dass durch die beantragte Maßnahme die wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Interessen der übrigen angrenzenden Gemeinden nicht verletzt werden und auch den Raumordnungsgrundsätzen betreffend die Standortgemeinde nicht widersprochen wird und
 - c) das für Unterzentren festgelegte Höchstausmaß der für ein einzelnes EKZ zulässigen wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche nicht überschritten wird.
- Gemäß § 11 Abs. 2 K-GplG 1995 ist dem Antrag auf Bewilligung nach § 11 Abs. 1 zur Beurteilung des Vorliegens der Bewilligungsvoraussetzungen ein Gutachten anzuschließen. Der Antrag hat weiters das Ausmaß und die Lage der beabsichtigten Sonderwidmung für EKZ I zu enthalten.
- Gemäß § 11 Abs. 3 darf eine Bewilligung nach Abs. 1 nur erteilt werden, wenn die Voraussetzungen hierfür gegeben sind. In Verfahren nach Abs. 1 haben die antragstellende Gemeinde, das angrenzende Oberzentrum und die sonst an die antragstellende Gemeinde angrenzenden Gemeinden Parteistellung.

- Gemäß § 8 Abs. 7 K-GplG 1995 müssen Flächen für Einkaufszentren als Sonderwidmung festgelegt werden. Die Festlegung der Sonderwidmung darf den Grundsätzen des § 10 Abs 3 (Anmerkung Bedachtnahme auf die zentral-örtlichen Funktionen in den Gemeinden) nicht widersprechen. Bei der Festlegung einer Sonderwidmung ist überdies auf die Stärkung der typischen und gewachsenen innerörtlichen Strukturen unter Berücksichtigung der Zentrenhierarchie innerhalb des Gemeindegebietes einschließlich des Umstandes der Sicherung der Nahversorgung, des Lärm- und Umweltschutzes, der Vermeidung unnötiger Verkehrsbelastung sowie der Erreichbarkeit mit Linien des öffentlichen Personenverkehrs Bedacht zu nehmen.
- Gemäß § 8 Abs. 8 K-GplG 1995 gelten Betriebe des Handels unter folgenden Bedingungen als Einkaufszentren im Sinne dieses Gesetzes: Verkaufslokale des Einzelhandels und Großhandels wie Verbrauchermärkte, Warenhäuser, Supermärkte (Großgeschäfte), Shoppingcenter u. ä., in denen Güter mehrerer Warengruppen einschließlich Lebensmittel angeboten werden und bei denen die wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche 600 m² übersteigt (Einkaufszentrum der Kategorie I, im Folgenden EKZ I genannt).
- Gemäß § 8c des K-GplG 1995 dürfen Sonderwidmungen für Einkaufszentren in Dorfgebieten, Wohngebieten, Kurgbieten und Geschäftsgebieten festgelegt werden.
- Gemäß § 31a Abs. 1a K-GplG 1995 hat der Gemeinderat mit Verordnung für die Festlegung einer Sonderwidmung für ein Einkaufszentrum eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung durchzuführen.
- § 31a Abs. 2 des K-GplG 1995 normiert, dass im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung in einem Verfahren sowohl die Flächenwidmung der betroffenen Grundflächen als auch die Bebauungsbedingungen für jene Bauvorhaben festzulegen sind, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden.
- Gemäß § 15 Abs. 1 des K-GplG 1995 darf der Flächenwidmungsplan nur aus wichtigen Gründen geändert werden.

- Aufgrund der geplanten zusammenhängenden Verkaufsfläche (Warenanbot inkl. Lebensmittel) von 1.000 m² ist entsprechend dem K-GplG 1995 die Festlegung einer Sonderwidmung EKZ I im Rahmen einer integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung zwingend erforderlich.

Übereinstimmung des Vorhabens mit den gesetzlichen Vorgaben

Die Übereinstimmung des Vorhabens mit den generellen und spezifischen Voraussetzungen des K-GplG 1995 ist gegeben. Die Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen in der Marktgemeinde Poggersdorf und im wirtschaftlichen Zentrum des Gemeindehauptortes und damit verbunden auch eine Verbesserung der zentralörtlichen Strukturen entsprechen den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 2016. Damit ist auch ein wesentliches öffentliches Interesse am gegenständlichen Vorhaben gegeben

Die spezifischen Voraussetzungen für die Erteilung der „Ausnahmebewilligung“ zum Entwicklungsprogramm Versorgungsinfrastruktur gemäß § 11 Abs. 1 K-GplG 1995 liegen entsprechend dem Raumplanungsgutachten vom 29.10.2021 vor. Die Festlegung der Sonderwidmung erfolgt im näheren Einzugsgebiet des Oberzentrums Klagenfurt (Entfernung 3,8 km – Straßenverlauf, funktionale Verflechtungen gegeben), die wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Interessen der übrigen angrenzenden Gemeinden (Magdalensberg, Brückl, Völkermarkt, Grafenstein, Ebenthal) werden nicht verletzt (keine negativen Auswirkungen auf deren Nahversorgungsstrukturen), den Raumordnungsgrundsätzen (ÖEK) der Standortgemeinde wird entsprochen und mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.000 m² wird das für ein Unterzentrum zulässige Höchstausmaß von 1.000 m² (§ 3 Abs. 1 Entwicklungsprogramm Versorgungsinfrastruktur) nicht überschritten.

Ebenso gegeben ist eine Übereinstimmung mit den Vorgaben gemäß § 8 Abs. 7 K-GplG 1995. Das Vorhaben entspricht der zentralörtlichen Funktion und der Zentrenhierarchie der Gemeinde, führt zu einer Stärkung der innerörtlichen Strukturen des wirtschaftlichen Zentrums, sichert/verbessert die Nahversorgung in der Gemeinde und im gemeindeübergreifenden Einzugsgebiet, führt zu keinen negativen Auswirkungen auf den Lärm- und Umweltschutz, vermeidet unnötige Verkehrsbelastungen und ist mit Linien des öffentlichen Nahverkehrs (Haltestelle ca. 150 m vom Markt entfernt) erschlossen.

D) BESTAND

D.1 Lage – Lagebeziehungen

Grundstücke – Planungsraum – Flächenwidmung

- Der Planungsraum liegt südlich des Siedlungsbereiches des Gemeindehauptortes Poggersdorf, westlich der bestehenden Geschäftsstrukturen Adeg, Bank und Cafe, westlich der L 87, nordöstlich der Apotheke und Tankstelle und ca. 3,8 km (Straßenverlauf) von der Stadtgemeindegrenze des Oberzentrums Klagenfurt a.W. entfernt. Die Flächen sind weitgehend eben, unbebaut („Brachwüste“) und als Bauland Gemischtes Baugebiet gewidmet.
- Entsprechend dem geplanten Nutzungszweck und der angrenzenden geschäftlichen Nutzungen erfolgt die Umwidmung in Bauland Geschäftsgebiet Sonderwidmung EKZ I.
- Poggersdorf ist nicht nur der wirtschaftliche und zentralörtliche Gemeindehauptort, sondern ist mit ca. 813 Einwohnern (lineare Hochrechnung der 2011 Daten) auch die bevölkerungsreichste Ortschaft der Gemeinde. Zudem konzentriert sich mit ca. 114 Wohnungen auch der soziale Wohnbau auf den Gemeindehauptort und großflächige Siedlungspotentiale werden in den nächsten Jahren bebaut werden (Geschosswohnbau und EF-Wohnbau). Damit wird die Ortschaft mittelfristig ca. 1000 Einwohner aufweisen. Hinzu kommen noch ca. 900 Arbeitsplätze in der angrenzenden Gewerbezone (Gewerbepark) Poggersdorf

Verkehrsanbindung

- Die Verkehrsanbindung zum überregionalen Verkehrsträger der B 70 Straße erfolgt über die Wirtschaftsparkstraße und die L 87 (in Summe 180 m). Mit fast direkter Anbindung an das Bundes- und Landesstraßennetz ist eine sehr gute und hochrangige Verkehrsanbindung gegeben.
- Die Anbindung des geplanten Einkaufsmarktes an das Rad-/Gehwegnetz der Marktgemeinde Poggersdorf ist entlang der B 70 und entlang der L 87 gegeben.

Damit ist auch eine entsprechende Anbindung an die umliegenden Siedlungsbereiche gegeben.

- Die Anbindung an den Personennahverkehr ist mit der Bushaltestelle ca. 150 m westlich an der B 70 gegeben (Anbindung nach Klagenfurt und Völkermarkt sowie über Poggersdorf nach Pischeldorf). Eine Ausweitung der Busverbindung der Stadtbusse von Hörtendorf bis nach Poggersdorf/Wirtschaftspark ist in Planung.

Nutzungseinschränkungen, Anrainer

- Besondere Nutzungseinschränkungen betreffend das Baugrundstück sind keine gegeben. Insbesondere sind Nutzungskonflikte mit Wohnanrainern auszuschließen.
- Zu Vermeidung von zukünftigen Nutzungskonflikten wird im gegenständlichen Verordnungsbereich die Wohnfunktion ausgeschlossen.

D.2 Zentralörtliche Stellung

- Mit ca. 3.259 Einwohnern, ca. 1.000 Arbeitsplätzen und ca. 630 Einpendlern ist die Marktgemeinde Poggersdorf ein wesentlicher Wohn- und Wirtschaftsstandort und verfügt über wesentliche zentralörtliche Einrichtungen. Seit 2011 (Entwicklung der angrenzenden Gewerbezone/Gewerbepark) erfolgt eine dynamische Entwicklung des Arbeitsplatzangebotes in der Gemeinde.
- Die Marktgemeinde Poggersdorf verzeichnet seit Jahrzehnten eine weit überdurchschnittliche und damit dynamische Bevölkerungsentwicklung mit einem Wachstum von ca. je 7 % in den letzten drei Dekaden (Verdoppelung der Einwohnerzahl seit 1961). Durch das starke Bevölkerungswachstum ergibt sich auch ein vermehrter Bedarf an Infrastruktureinrichtungen wie z.B. auch nach zeitgemäßen Nahversorgungsinfrastrukturen.
- Das verwaltungstechnische und zentralörtliche Zentrum der Gemeinde Poggersdorf bildet der Gemeindehauptort Poggersdorf mit einer diesbezüglich sehr guten Ausstattung an zentralörtlichen Funktionen im Ortskernbereich wie z.B.
 - Volksschule, Musikschule

- Gemeindeamt
- Kindergarten
- Pfarramt
- Feuerwehr

Das geschäftliche Zentrum bildet der Bereich südl. des Gemeindehauptortes mit z.B.

- ADEG (ca. 400 m² Verkaufsfläche), Postpartner
- Bank (Volksbank)
- Cafe/Bäckerei
- Friseur
- Apotheke
- Tankstelle

Diese zentralörtlichen Funktionen grenzen im Osten, getrennt lediglich durch die L87, an den gegenständlichen Verordnungsbereich an.

Planauszug – Regionale Übersicht Einzugsgebiete Nahversorger



- Aufgrund der Lage an der Gemeindegrenze zu Grafenstein, der verlaufenden Hauptverkehrsachsen und der Busverbindungen weist Poggersdorf ein gemeindeüberschreitendes Einzugsgebiet auf. Das verwaltungstechnische/zentralörtliche Zentrum ist fußläufig (1,00 km) vom geschäftlichen Zentrum entfernt.
- Dieses reale Einzugsgebiet (ca. 3.200 Einwohner, zuzüglich ca. 1.200 Arbeitsplätze) reicht zum Teil deutlich über das berechnete 2,00 km Einzugsgebiet (ca. 2.500 Einwohner) hinaus. Das ca. 3.200 Einwohner-Einzugsgebiet umfasst vor allem den Gemeindehauptort Poggersdorf sowie die Gemeindegemeinschaften Pubersdorf, Leibsdorf und Wabelsdorf (ca. 2.800 Einwohner Gemeindegebiet Poggersdorf) und vor allem die Bereiche Dolina und Haidach (ca. 400 Einwohner im Gemeindegebiet Grafenstein).
- Das 2,0 km Einzugsgebiet (ca. 2.500 Einwohner, davon ca. 580 Gemeinde Grafenstein, zzgl. ca. 1.200 Arbeitsplätze) überschneidet sich zum Teil mit dem Billa und Spar-Markt in Grafenstein.
- Das 1,0 km Einzugsgebiet umfasst ca. 910 Einwohner (790 Poggersdorf und 120 Grafenstein; zzgl. ca. 1.200 Arbeitsplätze).

D.3 Örtliches Entwicklungskonzept

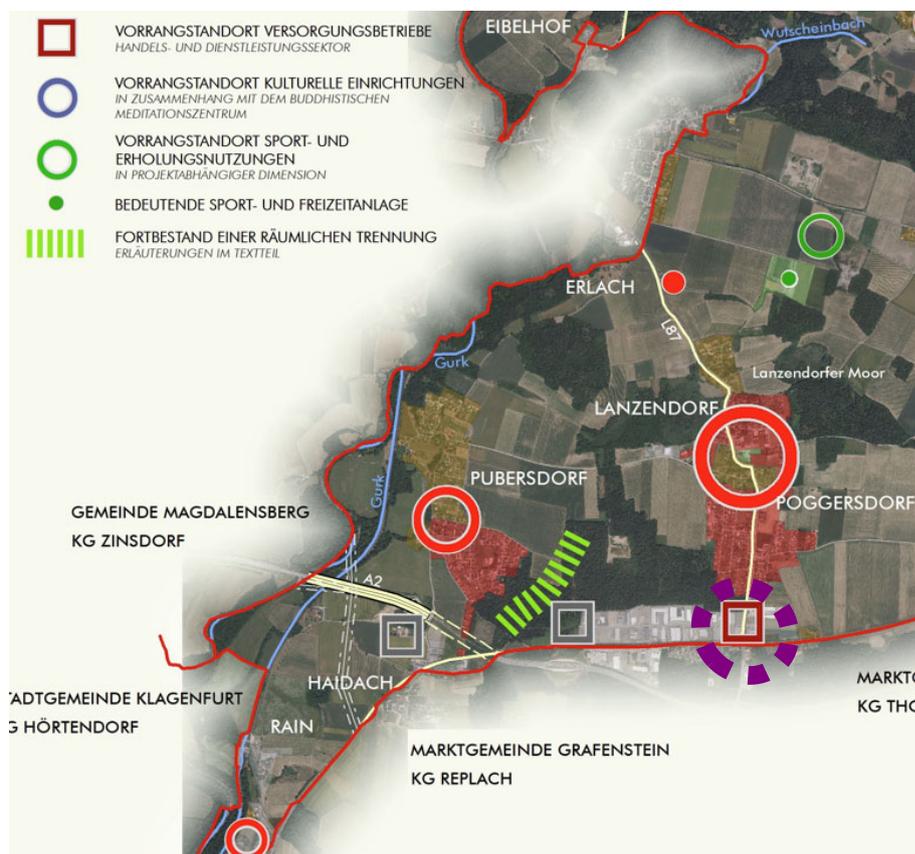
Örtliches Entwicklungskonzept 2016

Das Örtliche Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Poggersdorf aus dem Jahre 2016 weist klare Zielsetzungen betreffend der zentralörtlichen Hierarchie und der Entwicklung des Gemeindegebietes auf.

Die Ortschaft Poggersdorf mit dem Verwaltungs- und Bildungszentrum ist als Hauptort mit besonderer Entwicklungsfähigkeit (dörfliche Mischfunktion, Wohnfunktion, Vorrangstandort für Geschosswohnbau, öffentliche Einrichtungen und Gemeindebedarfseinrichtungen wie u.a. Gemeindezentrum und Veranstaltungssaal) festgelegt.

Als Vorrangstandort Versorgungsbetriebe (Handels- und Dienstleistungssektor) wurde der Bereich südlich des Gemeindehauptortes (u.a. der gegenständliche Verordnungsbereich) festgelegt. Damit hat die Marktgemeinde Poggersdorf die Festlegung funktionaler Funktionen auf Basis real-bestehender Strukturen und auf Basis von Standortpotentialen getroffen.

Auszug ÖEK 2016 – Plan funktionale Gliederung



Im Siedlungsleitbild des ÖEK wird mit dem Sonderzeichen 5 für den gegenständlichen Verordnungsbereich wie folgt festgelegt: Mittel- bis langfristig soll eine Umnutzung der gekennzeichneten Bereiche in zentralörtliche Funktion erfolgen.

Die Errichtung eines EKZ I im einzigen Vorrangstandort Handels- und Dienstleistungssektor der Marktgemeinde Poggersdorf entspricht vollinhaltlich den Zielsetzungen des ÖEK 2016. In Verbindung mit den gegebenen Erschließungsvoraussetzungen und den angrenzenden geschäftlichen Strukturen erübrigt sich jegliche Standortalternativenprüfung.

Foto: gegenüber liegende Nahversorgungsstrukturen



E) Auswirkungen des Vorhabens

- Sicherung und Verbesserung der Nahversorgungsstruktur der Marktgemeinde Poggersdorf und hierbei vor allem für den Gemeindehauptort Poggersdorf und die Subzentren Pubersdorf und Leibsdorf.
- Stärkung der zentralörtlichen Funktion des Gemeindehauptortes Poggersdorf.

- Verbesserung der Gestaltungsqualität am Ortsbeginn Poggersdorf.
- Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes
- Der Marktdeckungskoeffizient für Verkaufsflächen mit Lebensmittel erhöht sich für das Gemeindegebiet Poggersdorf von 0,12 m²/EW (akt. 400 m² Verkaufsfläche, 3.250 Einwohner) auf 0,43 m²/EW. Der Marktdeckungskoeffizient im Gemeindegebiet wird sich ausgehend von einer deutlichen Unterversorgung (0,12 m²/EW) dem Kärntenschnitt von 0,43 m²/EW angleichen. Vor allem aufgrund der dynamischen Bevölkerungsentwicklung der Marktgemeinde Poggersdorf, der guten Ausstattung mit dem Personennahverkehr sowie mit Rad-/Gehwegen und der Lage direkt an die Landeshauptstadt Klagenfurt a.W. angrenzend ist die zentralörtliche Aufwertung gerechtfertigt.
- Verminderung von Verkehrs-, Lärm- und Umweltbelastungen durch einen geringfügigen Wegfall unnötiger KFZ-Fahrten ins Oberzentrum Klagenfurt a.W.
- Verstärkte Kaufkraftbindung regional und vor Ort in Poggersdorf und damit Vermeidung von Kaufkraftabflüssen in das Oberzentrum Klagenfurt a.W.
- Aufgrund des sich überschneidenden Einzugsgebietes mit den beiden Märkten Billa und Spar in Grafenstein (Entfernung ab ca. 2,5 km) ergibt sich eine Konkurrenzierung dieser beiden Märkte. Da das gegenständlichen Vorhaben und die beiden Märkte in Grafenstein einen unterschiedlichen Kerneinzugsbereich aufweisen und grundsätzlich auf unterschiedlichen Hauptverkehrsachsen (= Pendlerverkehr) liegen, sind keine negative Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur der Gemeinde Grafenstein zu erwarten. Die geringfügigen Umsatzeinbußen werden durch die verbesserte Nahversorgung im nordwestlichen Gemeindebereich von Grafenstein und durch die dynamische Entwicklung der Gewerbezone Poggersdorf und Grafenstein-Dolina jedenfalls kompensiert. Zudem ergibt sich eine Konkurrenzierung im ca. gleichen Ausmaß bereits durch einen zusätzlichen Nahversorger in Poggersdorf mit lediglich 600 m² Verkaufsfläche, der auch ohne EKZ I Sonderwidmung im Bereich der bestehenden Widmung Bauland Gemischtes Baugebiet errichtet werden kann. Das EKZ I Vorhaben mit 1.000 m² führt absehbar zu keinen wesentlichen darüber hinausgehenden Auswirkungen.
- Negative Auswirkungen auf sonstige Nahversorgungsstrukturen in den angrenzenden Gemeinden (Magdalensberg, Brückl, Völkermarkt, Klagenfurt, inkl. Ebenthal) sind absehbar nicht gegeben. Die Planungszielsetzungen der angrenzenden Gemeinden werden nicht negativ berührt.

F) Planungszielsetzungen Verordnung

Die wesentlichen Planungszielsetzungen für die Verordnungsbestimmungen sind wie folgt:

- Vermeidung von Nutzungskonflikten (Ausschluss der Wohnfunktion)
- Bedachtnahme auf die grundsätzlich sensible Lage am eigentlichen Ortsbeginn von Poggersdorf, auch wenn es sich aktuell um eine „Brachwüste“ handelt:
 - sicht- und spürbare attraktive und weit überdurchschnittliche hochwüchsige Durchgrünung der Parkplätze und alleeartige Bepflanzung entlang der Erschließungsstraßen.
 - zeitgemäße und attraktive Architektur, welche insbesondere durch die Fassadengestaltung gerecht wird.
 - Ermöglichung einer überdachten Anbindung zu den östlich angrenzenden geschäftlichen Strukturen
- Bedachtnahme auf die gegenüber liegenden Nahversorgungstrukturen mit Baukörpersituierung (im Norden) und fußläufiger Anbindung.
- Reduzierung Flächenverbrauch bzw. Flächenversiegelung – sparsamer Umgang mit Grund und Boden:
 - Verpflichtende Zweigeschossige Bebauung – keine übliche eingeschossige „Geschäftsschachtel“.
 - Ausnutzung der 1.000 m² Verkaufsfläche mit zumindest zwei Geschäften
 - Festlegung einer Obergrenze für oberirdische KFZ-Stellplätze. 55 oberirdische Parkplätze liegen weit unter den Vorstellungen diverser Filialisten. Der seitens des Konsenswerbers vorgelegte Bauentwurf beinhaltet 85 PKW-Stellplätze und eine gänzliche Doppelschließung zum südlich angrenzenden Straßenverlauf.
 - Reduzierung Verordnungsbereich von 8.603 m² (Umwidmungsansuchen) auf 5.316 m².

Mit den gegenständlichen Maßnahmen wird, ergänzend zu gestalterischen Vorgaben, wesentlichen Intentionen der örtlichen Raumplanung und den erfolgten Vorabklärungen mit der Abt. 3 UA FRO entsprochen.

- Festlegung von Nutzungsdifferenzierungen im Teilbebauungsplan. Vor allem Situierung des Einkaufsmarktes nach Norden und damit Bedachtnahme auf die östlich angrenzenden geschäftlichen Strukturen.

- Festlegung einer Obergrenze für oberirdische KFZ-Stellplätze und Reduzierung einer Flächenversiegelung.
- Sicherstellung Rad-/Gehweganbindung
- Nicht verbindliche planerische Zielsetzung: multifunktionale Nutzung in Form mehrerer Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe anstelle eines überdimensionierten Filialisten.

G) Kärntner Umweltplanungsgesetz – SUP - Umwelterheblichkeitsprüfung

Für das gegenständliche Vorhaben sind keine erheblich negativen Umweltauswirkungen ableitbar.

Begründung:

- Es handelt sich um eine funktional optimale Nutzung einer Brachfläche an der L87 im Bereich bestehender geschäftlicher und angrenzender gewerblicher Strukturen.
- Nutzungskonflikte mit der Wohnfunktion sind auszuschließen.
- Es ist eine beinahe direkte Anbindung an die B70 und die L87 und damit an das hochrangige Straßennetz gegeben.
- Ebenso ist eine direkte Anbindung an das bestehende Rad-/Gehwegnetz der Marktgemeinde Poggersdorf und an den Personennahverkehr (Bushaltestelle im unmittelbaren Nahbereich – ca. 150 m an der B 70 zum Markt) 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, den Bepflanzungsvorgaben und der Einbindung der Ortsbildpflegekommission im Bauverfahren zu einer Verbesserung des Ortsbildes im zentralen Bereich des geschäftlichen Vorrangstandortes der Gemeinde. Damit können jedenfalls negative Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen werden. Dies im Gegensatz zur bestehenden Brachfläche.

Entsprechend den Verordnungsfestlegungen und der Umwelterheblichkeitsprüfung (keine erheblich negativen Umweltauswirkungen gegeben) ist für die gegenständliche integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung kein gesonderter Umweltbericht bzw. keine strategische Umweltprüfung erforderlich.



LEGENDE

ALLGEMEIN

- Kataster
- Katastralgemeindegrenze
- Gemeindegrenze

BESTAND

- AP Apotheke
- BA Bank
- CA Cafe
- FR Friseur
- NA Nahversorger ADEG, Postpartner
- TA Tankstelle
- H Bushaltestelle
- Gehweg
- nächste Wohnanraher
- AH Arzt Haus (Planung)

PLANUNG

- Verordnungsbereich (5.316 m²)
- angeregter EKZ-Bereich (8.603 m²)
- Nahversorger
- Interne Erschließung & Parkplätze
- Fußläufige Anbindung
- Baulinie lt. Verordnung
- Gestaltungszone Eingangsbereich
- Gestaltungszone - Alternativlösung
- Grünfläche
- Baumbepflanzung verpflichtend
- 1 Berdachnahme LKW-Zufahrt
- 2 Verkleidung Trafo - Fassade Grautöne bzw. Holz farblich unbehandelt
- 3 Verlegung Hydrant bei Bedarf
- 4 Gestaltungszone Im Eingangsvorfeldbereich

"EKZ I Poggersdorf - 04/2020"

Anhang Plan 03
Funktionales Konzept

Auftraggeber: Marktgemeinde Poggersdorf

PROJ.MANAG.:	Mag. C. Kavalirek	PROJEKT NR.:	48/2020
PLANUNG:	Mag. C. Kavalirek	DATUM:	21.12.2021
GEZ./LAYOUT:	T. Kavalirek	MAßSTAB:	
KATASTER:	DKM 10/2020	FLÄCHE:	DIN A4
		AUSFERTIGUNG:	1 2 3 4 5 6 7 8

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umwelplanung

91020 Ragnfurt a.N.
Bahnhofstraße 38a/39/1
Tel.: 0463/31992
E-Mail: z.kavalirek@gaon.at

