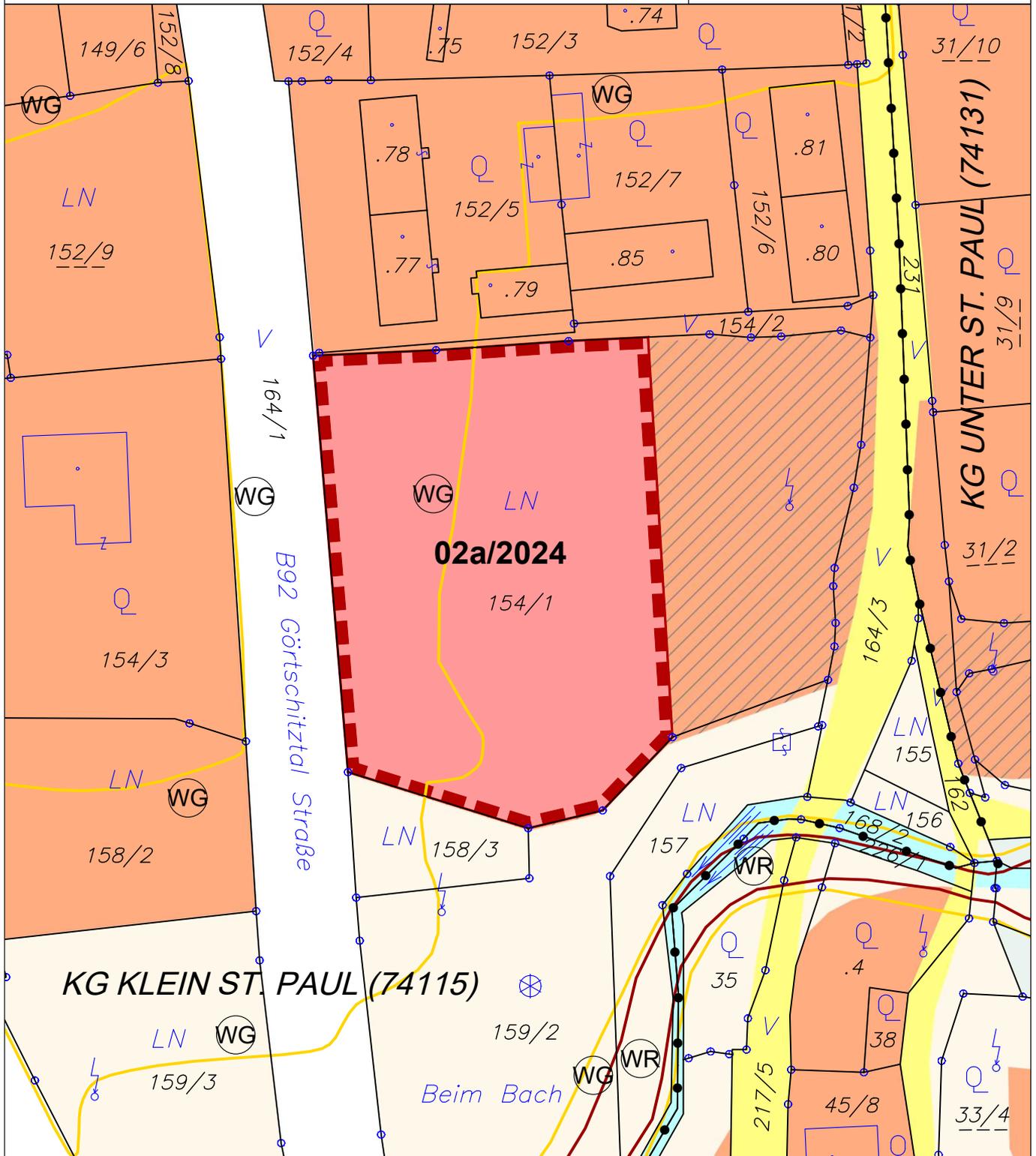


"Klein St. Paul - Sparmarkt 02a/2024"

Plan 01 Umwidmungsplan (Verordnung - Integriertes Verfahren)

0 10 20 30 40 50 m

M 1 : 1 000



ÄNDERUNG FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 02a/2024



**Von Bauland - Wohngebiet - Aufschließungsgebiet
in Bauland - Geschäftsgebiet**

KG Klein St. Paul 74115; Flächenausmaß lt. DKM 10/2024 mit Teilungen* lt. Vermessung Wotruba (GZ: 544-24 vom 17.01.2025)

Kundmachung: Gst 154/1 zT. (4.639 m²)

Beschluss: wie Kundmachung

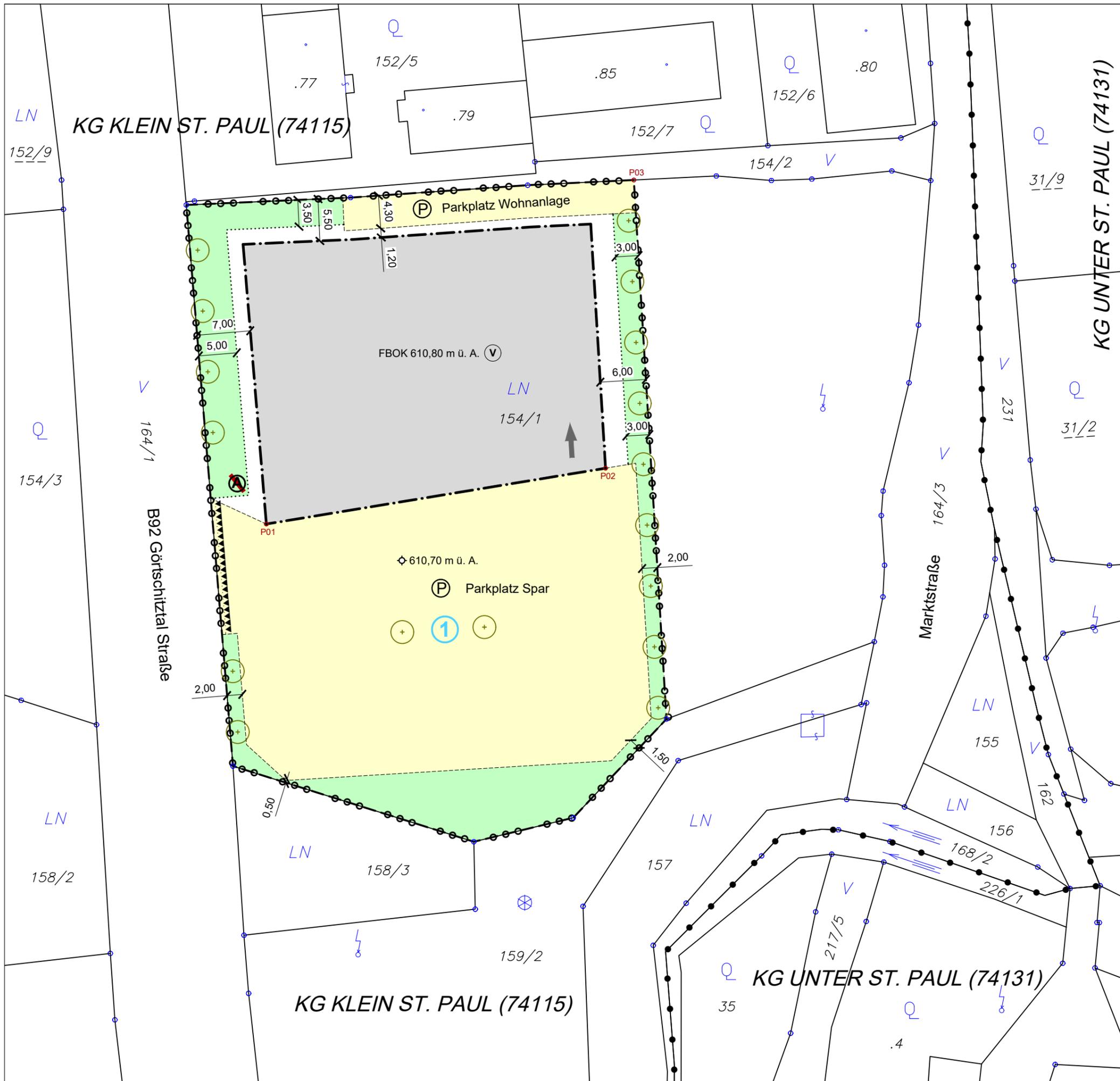


KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Ingenieurkonsultent Geographie - Einzelunternehmer (FN 387705f) - Mag. Christian Kavalirek

Bearbeitung: Mag. C. Kavalirek, Mag. A. Kubec
Kataster: DKM 10/2024 mit Teilungen*, Projekt Nr.: 29/2025
Datum: 27.03.2025 / 27.05.2025

Kundmachung: 07.02.2025 bis: 10.03.2025
Gemeinderatsbeschluss: 27.03.2025

Genehmigungsbescheid Kärntner Landesregierung
Datum: 27.05.2025
Zahl: 15-RO-58-37709/2025-9



- ALLGEMEIN**
- Kataster
 - Katastralgemeindengrenze
 - ⊕ Kote Bestand

- BEBAUUNGSBEDINGUNGEN**
- ○ ○ Grenze Planungs-/Verordnungsraum
 - äußerste Begrenzung Baugrundstück
 - [] Baulinie - äußere Begrenzung (V)
 - Bereich innerhalb der Baulinien (V)
 - (P) Parkplatz - interne Erschließung (V)
 - ▼▼▼ Zufahrtszone - Errichtung von KFZ-Betriebszufahrten zulässig
 - Grünzone (V)
 - ⊕ Lineares Bepflanzungsgebot - symbolische Darstellung (V)
 - ① Bepflanzungsgebot siehe § 11 Abs. 3
 - ⊘ Werbepylon
 - ← Zufahrt Laderampe / Anlieferung
 - P01 Koordinatenpunkte (siehe unten)

Legende Nutzungsschablone:

Mindestgröße Baugrundstück in m²	Bebauungsweise	Abkürzungen: GFZ ... Geschosflächenzahl FD Flachdach o offene Bauweise ⊕ Hinweis auf den Verordnungstext
max. Geschosflächenzahl (GFZ)	max. Bauhöhe in Meter	
Dachform / max. Dachneigung	Art der Nutzung	

Nutzungsschablone generell:

4.000 m²	o
GFZ 0,6	⊕ § 6
FD ⊕	⊕ § 12

KOORDINATENVERZEICHNIS (BMN M31, EPSG: 31258)

Eckpkt. Nr.	X (Rechtswert)	Y (Hochwert)
P01	542112,44	188825,60
P02	542156,97	188832,92
P03	542160,69	188870,72

"Klein St. Paul - Sparmarkt 02a/2024"

Plan 02
Teilbebauungsplan (Verordnung - Integriertes Verfahren)

Auftraggeber:
Marktgemeinde Klein St. Paul

PROJ.MANAG.:	Mag. C. Kavalierek	PROJEKT NR.:	29/2025
PLANUNG:	Mag. C. Kavalierek	DATUM:	27.03.2025 / 27.05.2025
GEZ./LAYOUT:	Mag. A. Kubec	MAßSTAB:	1:500
KATASTER:	DKM 10/2024 mit Teilungen lt. Vermessung Wotruba (GZ: 544-24 vom 17.01.2025)	FLÄCHE:	DIN A3
		AUSFERTIGUNG:	1 2 3 4 5 6 7 8

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Ingenieurkonsultent Geographie - Einzelunternehmer (FN 387705) - Mag. Christian Kavalierek
9020 Klagenfurt a.W.
Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592
E-Mail: zt.kavalierek@aon.at

Kundmachung:
07.02.2025 bis 10.03.2025

Gemeinderatsbeschluss:
27.03.2025

Genehmigungsbescheid
Kärntner Landesregierung
Datum: 27.05.2025
Zahl: 15-RO-58-37709/2025-9

0 5 10 15 20 m
M 1 : 500

ERLÄUTERUNG ZUR VERORDNUNG

A) Verordnungsfestlegungen

A1. FLÄCHENWIDMUNG

- Entsprechend der geplanten geschäftlichen Nutzung SPAR-Markt, entsprechend der Lage an der B92 Görtschitztal Straße und entsprechend der zentrumsnahen Lage erfolgt die Umwidmung in Bauland Geschäftsgebiet.
- Wichtige Gründe im Sinne eines öffentlichen Interesses für die Änderung des Flächenwidmungsplanes ergeben sich wie folgt:
 - Zentralörtliche Aufwertung und Verbesserung der Nahversorgungsstruktur in der Marktgemeinde Klein St. Paul und dies insbesondere im Gemeindehauptort.
 - Mittel- bis langfristige Absicherung der Nahversorgung für die Gemeinde und für den nördlichen Bereich des Görtschitztales aufgrund der Neuerrichtung des SPAR-Marktes.
- Im Zuge der Umwidmung wird auch die Festlegung als Aufschließungsgebiet aufgehoben. Der Bedarfsnachweis erfolgt mit dem Projekt der Neuerrichtung des Nahversorgers im Gemeindehauptort Klein St. Paul und dem Verkauf des gemeindeeigenen Grundstückes an die SPAR Österreich Warenhandels-AG zum Zwecke der Errichtung eines zeitgemäßen Nahversorgers.

A 2. BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

- Spezifische Festlegungen entsprechen den konkreten örtlichen Gegebenheiten (vor allem topographische Gegebenheiten, Lage an der B92, angrenzende Wohnbebauungen im Norden), den Zielsetzungen nach Errichtung eines zeitgemäßen Einkaufsmarktes, der Sicherstellung einer Eingliederung in den gewachsenen Siedlungs- bzw. Ortsverband, einer Minimierung von Flächeninanspruchnahmen und einer Bedachtnahme auf eine ansprechende Durchgrünung bzw. Bepflanzung.

- Die Umsetzung der Zielsetzungen und die intensive Bearbeitung für den räumlich eingeschränkten Verordnungsbereich führen dazu, dass Festlegungen zum Teil abweichend bzw. ergänzend zum sehr einfach gehaltenen textlichen Bebauungsplan 2021 (z.B. Stellplatzregelung für Geschäftsflächen, keine Grünflächenregelung) der Marktgemeinde Klein St. Paul getroffen werden. Jedenfalls werden aber mit der gegenständlichen Verordnung keine erhöhten baulichen Konsumationsmöglichkeiten eingeräumt.
- Planerische Zielsetzungen siehe ad C)

Ad § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

- Die Festlegung der Mindestgröße der Baugrundstücke widerspiegelt das untrennbare Gesamtvorhaben.

ad § 4 Bauliche Ausnutzung

- Die Festlegung der GFZ entspricht dem textlichen Bebauungsplan 2017 und ist raumordnungsfachlich vertretbar (Geschoßwohnbau im Norden angrenzend).
- Die Berechnung der GFZ erfolgt zweckmäßigerweise für den gesamten Verordnungsbereich.

Ad § 5 Bebauungsweise

- Für das gegenständliche Vorhaben und mit Bedachtnahme auf die angrenzenden Bebauungsstrukturen ist eine Beschränkung auf die offene Bebauungsweise erforderlich.

Ad § 6 Geschoßanzahl, Bauhöhe

- Für das gegenständliche Vorhaben mit funktional bedingt überdurchschnittlichen Raumhöhen ist die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe (Bauhöhe) zweckmäßiger als die Festlegung von Geschoßen und damit verbunden die Definition allfälliger Geschoßanrechenbarkeiten.

- Die maximal zulässige Bauhöhe liegt deutlich unter den im Norden angrenzenden dreigeschoßigen Wohnbauten und entspricht den Anforderungen eines zeitgemäßen Nahversorgers.

Ad § 7 Baulinien, Abstandsflächen

- Die restriktiven Baulinien berücksichtigen lediglich einen geringen Handlungsspielraum für die geplante Markt-Neuerrichtung. Die Gebäudeanordnung und damit verbunden die Parkplatzordnung dient der Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der im Norden angrenzenden Wohnbebauung.
- Eine Unterschreitung der Abstandsrichtlinien der K-BV erfolgt räumlich und funktional sehr einschränkt lediglich für Solar-Carports. Der festgelegte Mindestabstand von 2,00 m - und dies zu Eigengrundflächen - führt zu keinen negativen Beeinträchtigungen.

Ad § 8 Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

- Da die Verkehrsanbindung direkt von der B 92 erfolgt (verkehrstechnisches Projekt gegeben) ist eine gesonderte Ausweisung von Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr nicht erforderlich.
- Die Parkplatzvorschreibung entspricht den üblichen Bestimmungen von textlichen Bebauungsplänen bzw. generellen Bebauungsplänen und ist damit als ortsüblich anzusehen. Ein erhöhter Bedarf ist nicht gegeben. Eine Vorschreibung von Tiefgaragenstellplätzen ist in der strukturschwachen sowie von erheblichen Abwanderungen und Bevölkerungsverlusten geprägten Gemeinde bzw. Region nicht umsetzbar.

Ad § 9 Erdgeschoßfußbodenoberkante

- Mit dieser Regelung sollte in Verbindung mit § 6 eine bauliche Höhenentwicklung eingeschränkt werden.

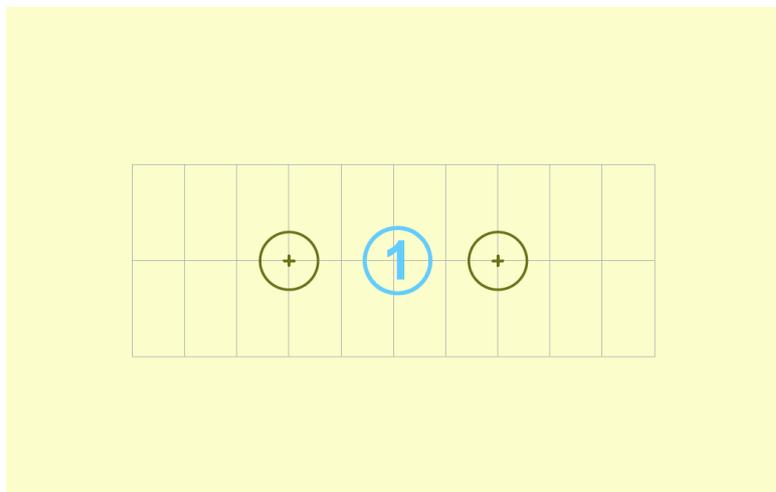
- Ein Planungsspielraum für Detailplanungen ist im Stadium der Umwidmung noch erforderlich. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild bzw. auf die Anrainer sind damit nicht verbunden.

Ad § 10 Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

- Die Vorgaben dienen, mit Bedachtnahme auf die Anrainersituation, der Eingliederung der Bebauung in das Ortsbild.
- Bei Zweifeln hinsichtlich des Ortsbildschutzes ist z.B. eine Beziehung der Ortsbildpflegekommission bzw. eines Gestaltungsbeirates möglich.

Ad § 11 Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen, Geländegestaltung

- Mit den Bestimmungen betreffend die Grünanlagen sollte eine ansprechende Durchgrünung und Bepflanzung des Verordnungsbereiches erreicht werden.
- Die geplanten Baumpflanzungen im Nahbereich zur B92 liegen gemäß dem verkehrstechnischen Projekt jedenfalls außerhalb des erforderlichen Sichtfeldes.
- Schema § 11 Abs. 3



- Der relative geringe Grünflächenanteil im Verordnungsbereich ergibt sich dadurch, dass südlich an den Verordnungsbereich angrenzend eine Renaturierung der bestehenden Straße erfolgen wird und umfassende Obstbaumersatzpflanzungen am Grundstück 159/2 bereits erfolgt sind. Zudem

wurde der Verordnungsbereich auf das für das Projekt unbedingt notwendige Ausmaß reduziert.

Ad § 12 Nutzungen

- Die Festlegungen erfolgen entsprechend dem geplanten und im öffentlichen Interesse liegenden Vorhaben und berücksichtigen die Verkaufsflächenbeschränkungen des K-ROG 2021.

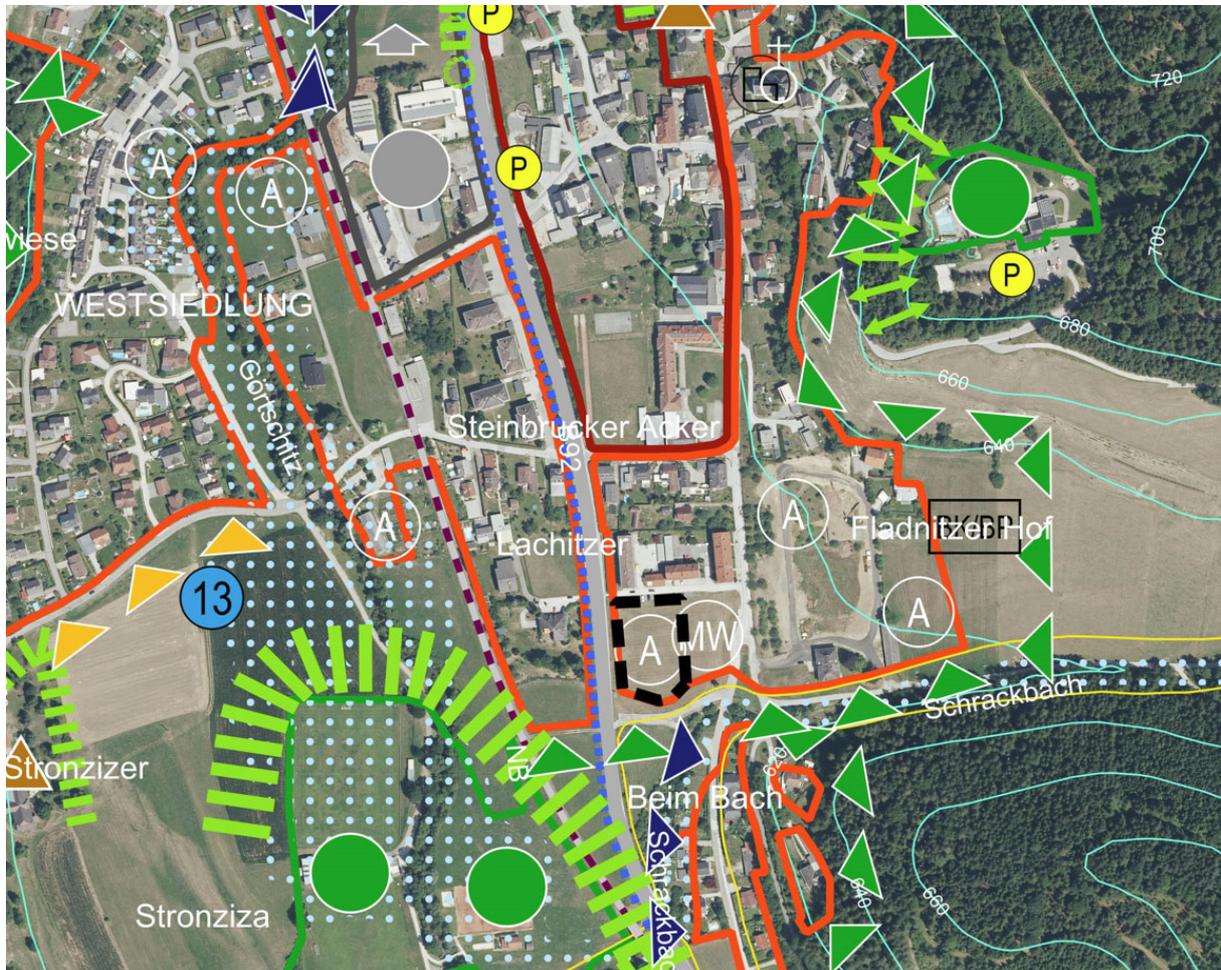
B) Gesetzliche Grundlagen K-ROG 2021, ÖEK, FLÄWI

B1) K-ROG 2021

- Gemäß K-ROG 2021 § 52 Abs. 1 darf der Gemeinderat, 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, mit Verordnung eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung beschließen.
- Abs. 3 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 sollen.
- Zwecks Sicherstellung von funktionalen, städtebaulichen und gestalterischen Planungsintentionen wurde die Erlassung einer integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung für den gegenständlichen Verordnungsbereich im Zuge der Vorprüfung angeregt.
- Ein besonderes öffentliches Interesse an der Errichtung eines Lebensmitteleinkaufsmarktes mit einer Verkaufsfläche von 600 m² und damit verbunden der nachhaltigen Sicherung der Nahversorgung im Gemeindehauptort Klein St. Paul und im nördlichen Bereich des Görtschitztales ist nachvollziehbar gegeben.

B2) ÖEK und FLÄWI

Graphik 01: Auszug ÖEK 2011 der Marktgemeinde Klein St. Paul

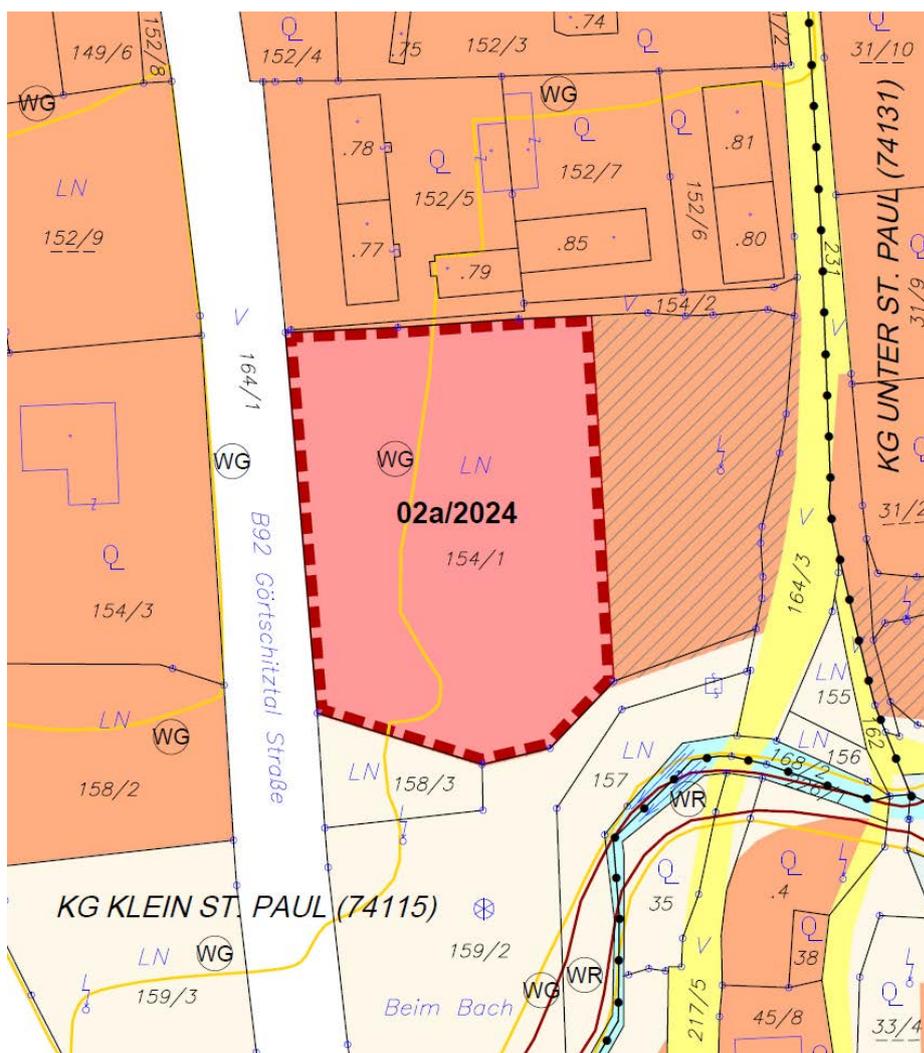


- Das Örtliche Entwicklungskonzept 2011 der Marktgemeinde Klein St. Paul sieht im Plansatz 02 für den gegenständlichen Verordnungsbereich die Festlegung eines Aufschließungsgebietes (großflächig unbebaute Fläche) und zumindest für einen Teilbereich einen mehrgeschoßigen Wohnbau (diesbezügliche Bebauung im Norden angrenzend gegeben) vor.
- Als eine von zwei Leitfunktionen (übergeordnete Zielsetzungen) sieht das ÖEK eine Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität und eine Aufwertung des Wohnstandortes Klein St. Paul vor.
- Entsprechend aktuellen Planungsintentionen überwiegt für die Marktgemeinde Klein St. Paul das öffentliche Interesse einer nachhaltigen und nicht

selbstverständlichen Sicherung der Nahversorgung im Gemeindehauptort Klein St. Paul sonstige öffentliche Interessen.

- Seitens der Gemeinde ist beabsichtigt, den Verkaufserlös der gegenständlichen Liegenschaft insbesondere für Ersatzgrundankäufe zum Zwecke der Errichtung von mehrgeschoßigen Wohnbauten (gemeinnütziger Wohnbau) zu verwenden und im ÖEK 2025 auch diesbezügliche Flächen vorzusehen. Zudem sind aktuell, wie in den letzten Jahren, seitens des Landes keine Zuteilungen von Wohnbaufördermittel für einen gemeinnützigen Geschößwohnbau zu erwarten. Seitens der Neuen Heimat ist nordöstlich angrenzend die Umsetzung eines verdichteten Flachbauprojektes geplant (Baulandmodell der Gemeinde Klein St. Paul).

Graphik 02: Flächenwidmung - Auszug Plan 01 Umwidmungsplan



- Die Voraussetzungen für eine Änderung der Flächenwidmung lt. K-ROG 2021 sind aus nachfolgenden und im öffentlichen Interesse gelegenen Gründen gegeben:
- Es erfolgt eine zentralörtliche Aufwertung und Verbesserung der Nahversorgungsstruktur in der Marktgemeinde Klein St. Paul.
 - Mit der Neuerrichtung des 600 m² Nahversorgers im Gemeindehauptort wird eine mittel- bis langfristige Absicherung der Nahversorgung für die Gemeinde und für den nördlichen Bereich des Görtschitztales sichergestellt. Dies ist in der strukturschwachen sowie von erheblichen Abwanderungen und Bevölkerungsverlusten geprägten Gemeinde bzw. Region kein Selbstläufer. Damit verbunden überwiegt entsprechend aktuellen Planungsintentionen der Marktgemeinde Klein St. Paul das öffentliche Interesse einer nachhaltigen und nicht selbstverständlichen Sicherung der Nahversorgung im Gemeindehauptort Klein St. Paul sonstige öffentliche Interessen.
 - Der Verkaufserlös aus der gegenständlichen Liegenschaft wird seitens der Gemeinde Klein St. Paul in Ersatzflächen für die Errichtung von mehrgeschoßigen Wohnbauten (gemeinnütziger Wohnbau) reinvestiert.
 - Es erfolgt eine Nutzung von bestehenden und zentrumsnahen Baulandreserven, welche jahrzehntelang nicht genutzt wurden. Damit verbunden handelt es sich um eine Siedlungsverdichtung.
 - Die raumordnungsfachliche Standorteignung für einen Nahversorger ist grundsätzlich gegeben. Eine Abklärung mit der WLVI (Teilbereich liegt in der Gelben Gefahrenzone des neuen Gefahrenzonenplanes; Runse Korrer) erfolgte im Zuge der Kundmachung.
 - Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz (B92) und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind herstellbar (B92) bzw. gegeben.
 - Entsprechend den Bestimmungen der gegenständlichen Verordnung können Nutzungskonflikte und negative Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden. Auf die im Norden angrenzenden Geschoßwohnbauten wurde mit der räumlich-funktionalen Konzeption entsprechend Bedacht genommen.

C) Vorhaben und Planungszielsetzungen

Vorhaben

Seitens des Grundeigentümers, der Marktgemeinde Klein St. Paul, erfolgt der Verkauf der Liegenschaft an die SPAR Österreich Warenhandels-AG zum Zwecke der Errichtung eines SPAR Nahversorgers mit einer Verkaufsfläche von 600 m².

Mit der Neuerrichtung wird der bestehende SPAR Markt im Ortszentrum (Mietobjekt, ca. 482 m² Verkaufsfläche, erhebliche Parkplatz- und Anlieferungsproblematik, Adaptierungsbedarf, zeitgemäßer Ausbau nicht möglich) aufgelassen.

Seitens der SPAR AG wurde u.a. auf Basis einer Marktanalyse eine Einreichplanung mit u.a. umwelttechnischen und verkehrstechnischen Abklärungen (schalltechnisches Gutachten, Gutachten/Projekt Oberflächenwasserverbringung, verkehrstechnisches Projekt zur Anbindung an die B 92) erstellt. Die planerische Konzeption für den Einkaufsmarkt ist bezüglich der einseitigen Funktionalität, der eingeschößigen Bebauung, dem KFZ-Stellplatzbedarf und den fehlenden Baumbepflanzungen grundsätzlich als nicht mehr ganz zeitgemäß zu beurteilen. Mit der gegenständlichen Verordnung erfolgen zum Teil ansprechende Adaptierungen. Entsprechend aktuellen Planungsintentionen überwiegt für die Marktgemeinde Klein St. Paul das öffentliche Interesse einer nachhaltigen und nicht selbstverständlichen Sicherung der Nahversorgung für die Wohnbevölkerung sonstige öffentliche Interessen. Dies insbesondere in der strukturschwachen sowie von erheblichen Abwanderungen und Bevölkerungsverlusten geprägten Gemeinde bzw. Region.

Planungszielsetzungen

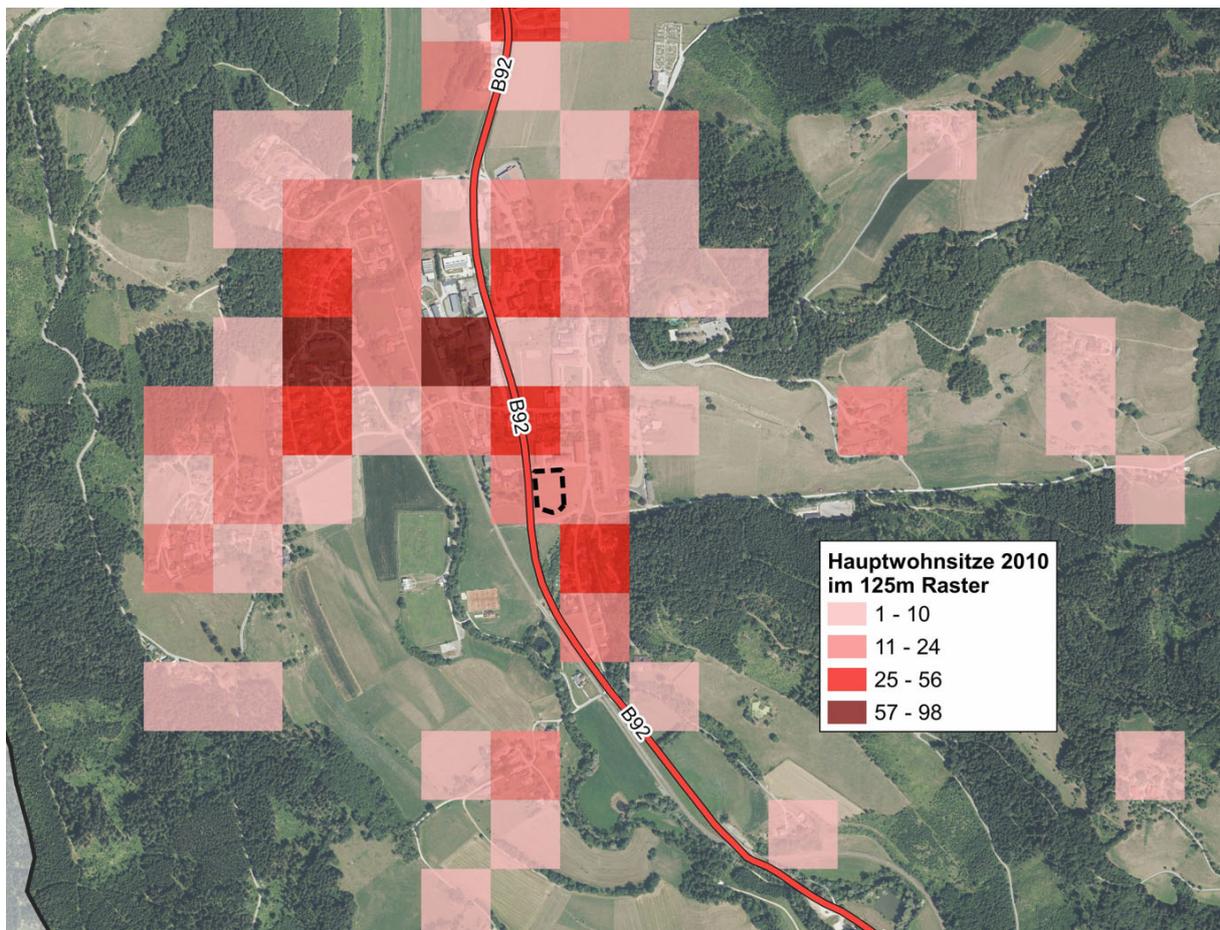
Wesentliche Planungszielsetzungen sind:

- Bedachtnahme auf die im Norden angrenzenden Geschößwohnbauten. Damit verbunden erfolgen die Situierung des Marktes im Norden und die Parkplätze (inkl. der Anlieferung) im Süden.
- Nachhaltige Sicherung der Nahversorgung für die Gemeinde Klein St. Paul und für den nördlichen Bereich des Görtschitztales.
- Funktionale Aufwertung des Gemeindehauptortes und Reduzierung von Kaufkraftabflüssen.
- Errichtung eines zeitgemäßen und architektonisch ansprechenden Nahversorgers ohne negative Beeinträchtigungen des Ortsbildes.
- Berücksichtigung von entsprechenden Grünanlagen und Bepflanzungen.
- Herstellung einer verlaufenden Gehweganbindung an den Gehweg, welcher entlang der B92 verläuft.
- Dachbegrünung oder Errichtung einer PV-Anlage am Dach mit einer ansprechenden Mindestleistung.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden und damit verbunden z.B. Reduzierung des Verordnungsbereiches auf das unbedingt notwendige Ausmaß.

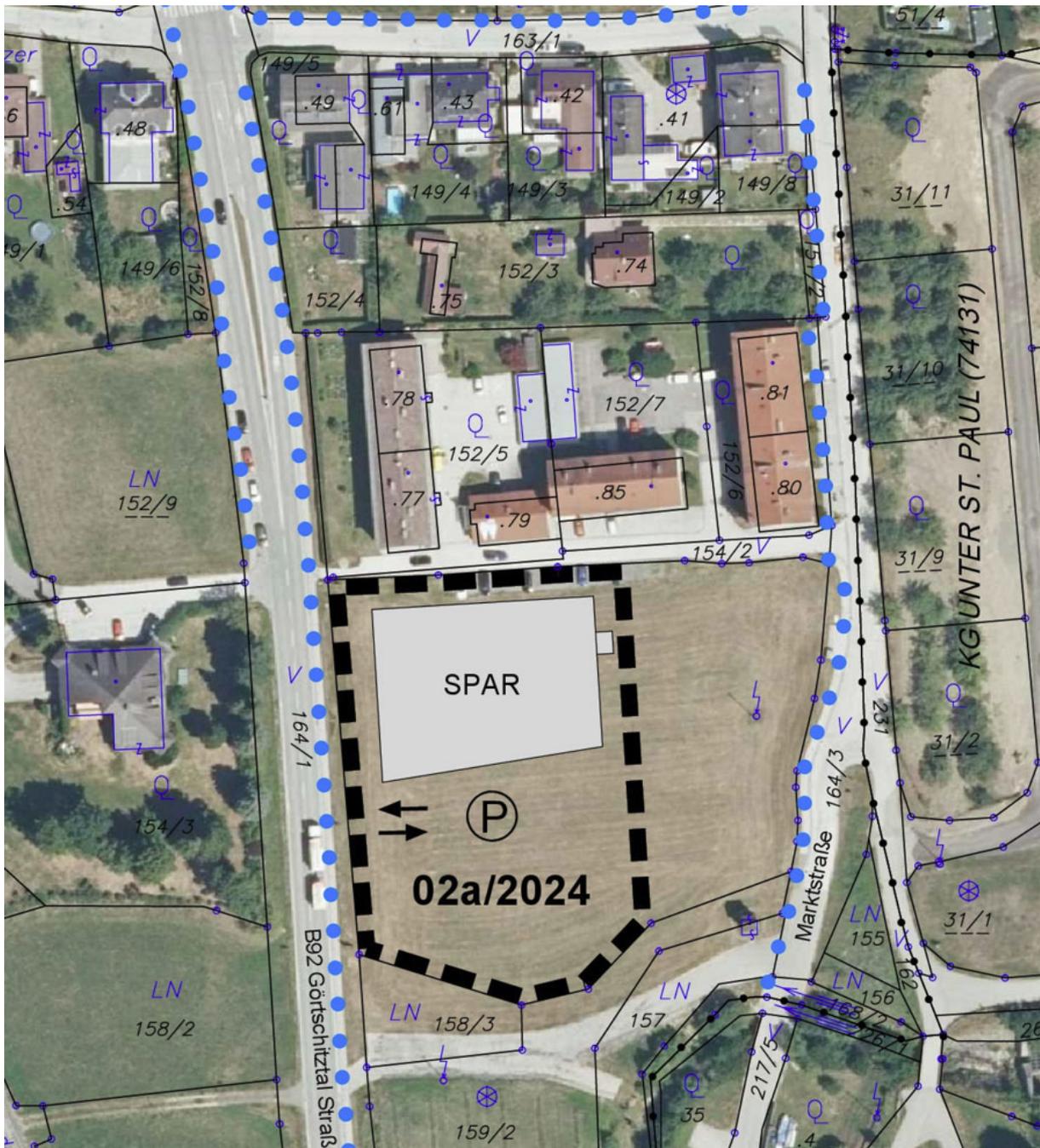
D) Bestand - Umgebung

Der gegenständliche Verordnungsbereich (4.639 m²) liegt im südlichen Bereich des Gemeindehauptortes Klein St. Paul und grenzt direkt an die B 92 (inkl. Gehweg) an.

Graphik 03: Lage im Gemeindehauptort mit Bevölkerungsdichte



Graphik 04: Lage und Gehweganbindungen (blaue Punkte)



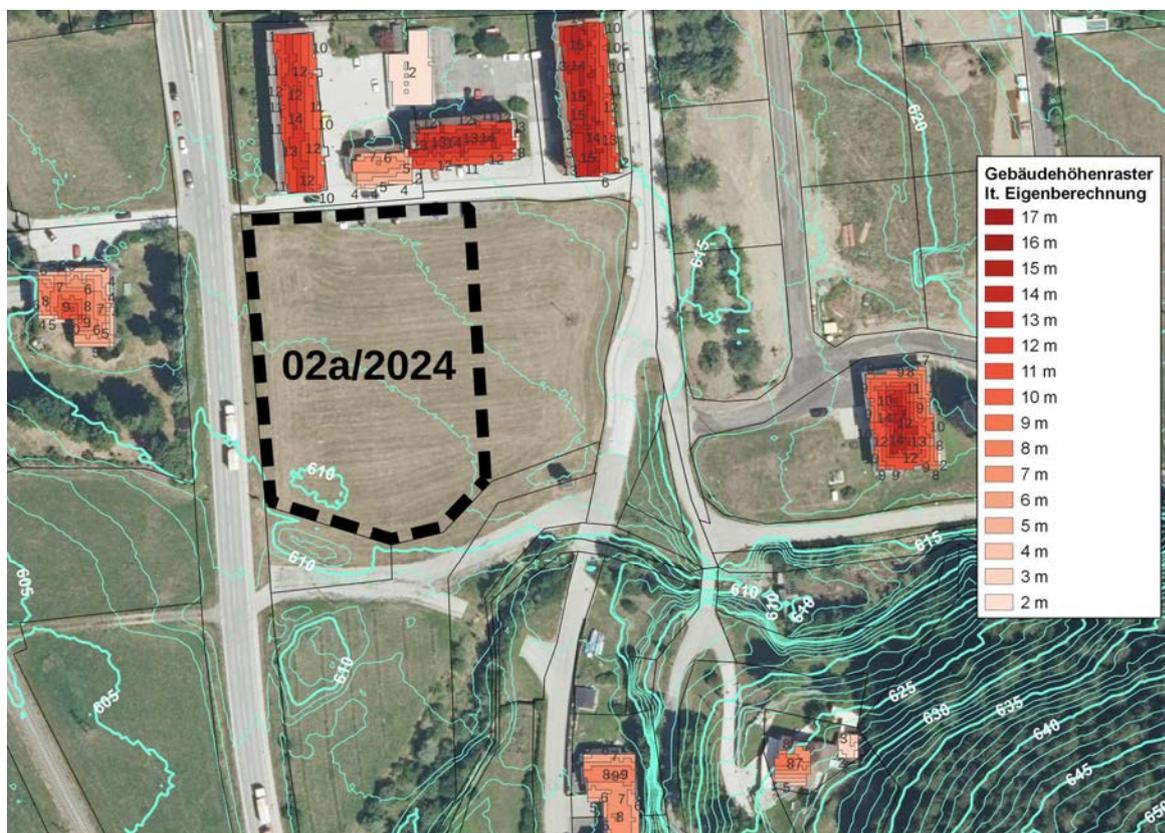
Der Verordnungsbereich ist weitgehend eben (geringfügige Hangneigungen). Mit Ausnahme der bestehenden Parkplätze im nördlichen Verordnungsbereich, welche von den Bewohnern der angrenzenden Geschosswohnbauten genutzt werden, handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen. Eine Gehweganbindung an die Marktstraße ist herzustellen (Anbindung Ortszentrum).

Foto 01: Verordnungsbereich – Blick von Süden nach Norden mit Geschößwohnbauten



Im Norden grenzen mehrere dreigeschoßige Wohnbauten (Firsthöhen 13 m bis 15 m) an (Widmung Bauland Wohngebiet). Im Osten Eigengrundflächen (Nutzung Wiese, Widmung Bauland Wohngebiet – Aufschließungsgebiet).

Graphik 05: Gebäudehöhenraster



Im Süden grenzen Eigengrundflächen (Wiese und Straße) an (Widmung Grünland für die Landwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland). Der Straßenverlauf wird renaturiert. Am südlich angrenzenden Grundstück 159/2 erfolgten 2022 umfangreiche Baumbepflanzungen (Obstbäume als Ersatzmaßnahmen für das Baulandmodell östlich in der Nähe).

Foto 02: Straße südlich des Verordnungsbereiches (wird renaturiert + Obstbaumbepflanzungen)

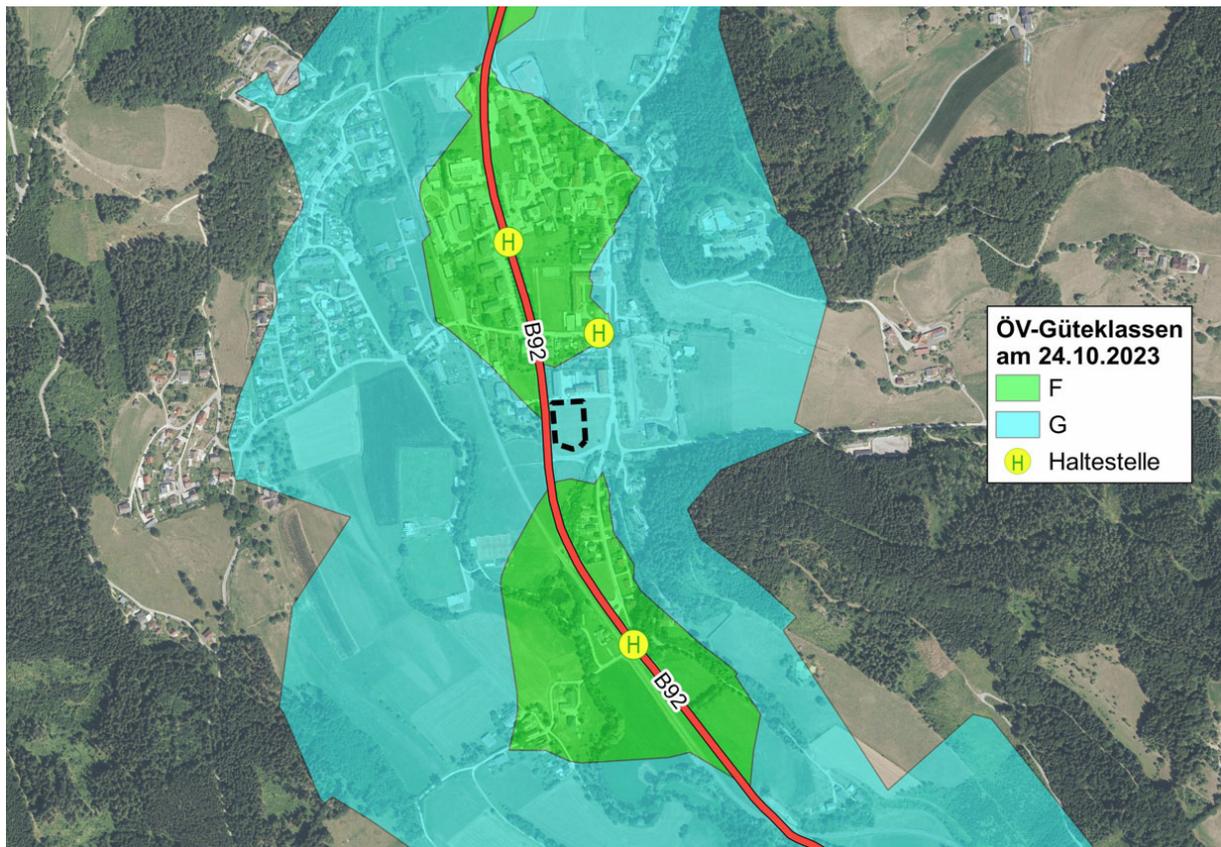


Foto 03: B 92 Görtschitztal Straße



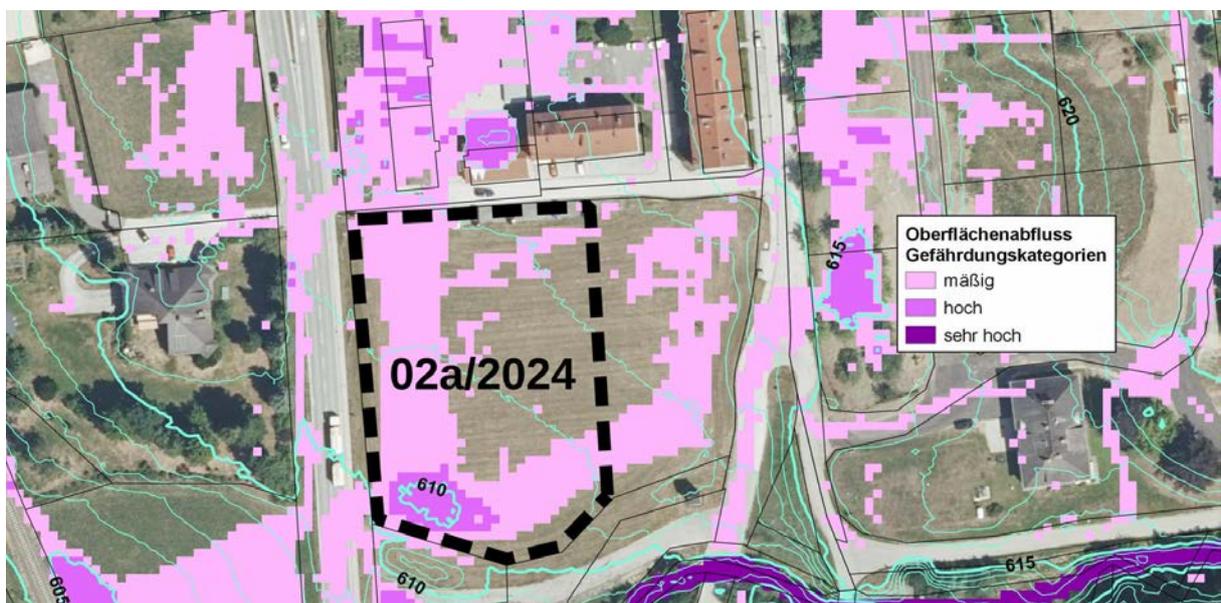
Im Westen grenzt die B 92 (Görtschitztal Straße) mit Gehweg an.

Graphik 06: Öffentlicher Verkehr – Haltestellen und ÖV-Güteklassen



Die Anbindung an den Personennahverkehr ist in einer Entfernung von ca. 150 m gegeben.

Graphik 07: Auszug Oberflächenabfluss – Gefährdungskategorien (KAGIS)



Der Verordnungsbereich wird zum Teil von Oberflächenwässern beeinträchtigt. Der hohe Gefährdungsbereich liegt jedenfalls außerhalb der Baulinien und im Bereich der geplanten Versickerungsmulde bzw. im Bereich von Parkplätzen.

Ein Teilbereich des Verordnungsbereiches liegt in der Gelben Gefahrenzone des neuen Gefahrenzonenplanes (Runse Korrer) der WLVI. Eine Abklärung mit der WLVI erfolgte im Zuge der Kundmachung.

E) Kärntner Umweltplanungsgesetz - Umwelterheblichkeitsprüfung

Gemäß Kärntner Umweltplanungsgesetz (K-UPG 2004) in der Fassung LGBL. Nr. 76/2022 unterliegen Teilbebauungspläne nach § 48 K-ROG 2021, soweit das K-UPG 2004 nicht anderes bestimmt, einer strategischen Umweltprüfung.

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

- keine Grundlage für ein künftiges UVP-pflichtiges Projekt sein kann
oder
- voraussichtlich keine Auswirkungen auf ein Natura 2000-Gebiet hat
oder
- voraussichtlich keine sonstigen erheblichen Umweltauswirkungen hat

Umweltrelevanzprüfung:

Das gegenständliche Vorhaben ist entsprechend den Bestimmungen der Verordnung nicht geeignet eine Grundlage für ein UVP-pflichtiges Projekt zu sein.

Die gegenständliche Verordnung sieht keine Erhöhung der baulichen Konsumationsmöglichkeiten gegenüber dem textlichen Bebauungsplan 2021 vor. Zudem wird z.B. auf Grünräume verstärkt Bedacht genommen.

Auf die im Norden angrenzenden Geschoßwohnbauten wurde mit der baulich-funktionalen Konzeption (inkl. Anlieferung) Bedacht genommen.

Eine negative Beeinflussung von Natura 2000-Gebieten kann, da keine im Nahbereich liegen, ausgeschlossen werden. Auch sind sonstige für den Naturschutz relevante Flächen vom gegenständlichen Vorhaben nicht betroffen.

Belange des Ortsbildschutzes sind insbesondere hinsichtlich der baulichen Höhenentwicklung, der Fassadengestaltung und der Grünraumgestaltung wesentliche Zielsetzungen und Elemente der Verordnung. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind mit dem gegenständlichen Vorhaben nicht verbunden.

Die Baulandeignung ist grundsätzlich gegeben. Die schadlose Verbringung der Oberflächenwässer auf Eigengrund ist Bestandteil der bestehenden Projektkonzeption für das Bauverfahren. Die Umsetzung ist im Bauverfahren gemäß den OIB Richtlinien entsprechend sicherzustellen.

Die Gelbe Gefahrenzone Wildbach, welche bis dato keinen Bauverbotsbereich vorsieht, und diesbezügliche Auflagen im Bauverfahren wurden im Zuge der Kundmachung mit der WLV abgeklärt.

Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen auf diverse Schutzgüter im Sinne des K-UPG 2004 resultierend aus der gegenständlichen Verordnung sind absehbar nicht gegeben.

Aufgrund der erfolgten Relevanzprüfung (keine erheblichen Umweltauswirkungen) ist aus raumordnungsfachlicher Sicht keine gesonderte Umweltprüfung bzw. Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß § 4 K-UPG 2004 in der Fassung LGBL Nr. 76/2022 erforderlich. Das Ergebnis entspricht auch den Erfahrungswerten (inkl. Umsetzung) im Zuge der Erstellung von integrierten Verfahren bzw. Teilbebauungsplänen für Geschäftsbauten in den letzten 20 Jahren. Ein Nahversorger mit 600 m² Verkaufsfläche im Ortsgebiet ist zudem als grundsätzlich ortstypisch anzusehen.

F) Auflageverfahren - Kundmachung

Zur Kundmachung vom 07.02.2025 bis 10.03.2025 sind weder Einwendungen noch negative Stellungnahmen von Behörden udgl. eingelangt. Eine inhaltliche Adaption des kundgemachten Verordnungsentwurfes war nicht erforderlich.