

**MARKTGEMEINDE EBERNDORF**  
**INTEGRIERTER FLÄCHENWIDMUNGS-**  
**UND TEILBEBAUUNGSPLAN 2021**  
**FACHMARKTZENTRUM PETZENBLICK EKZ II**

---

STANDORT: Bleiburger Straße 65  
9141 Eberndorf

GRUNDSTÜCK: 214

KG: 76102 Eberndorf

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE: 3.992 m<sup>2</sup>

WIDMUNG: Bauland „Geschäftsgebiet EKZ II“



**GRUNDLAGE:**

Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Eberndorf vom 03. Juli 2012, ZI. 031/9-1674/2012. Genehmigt mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung, Abteilung 3 vom 03.12.2012, ZI. 03-Ro-18-1/19-2012 im integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanverfahren „Fachmarktzentrum Petzenblick (EKZ II Widmung) unter Zahl 1a/2011 bis 1d/2011

**PLANÄNDERUNG:**

Neufassung des TBPL

**VERFASSER:**

 Planungs- und Sachverständigenbüro   
FN: 517813s  
**Baumeister Ing. Karl Liesnig GmbH**  
9150 Bleiburg, Kurneschgasse 12  
Tel.: +43 (0)4235/44172  
Email: liesnig.karl@ocr.at Web: www.liesnig.at

Angeschlagen am: 04.11.2021

Abgenommen am: 06.12.2021

**VERORDNUNGSGENEHMIGUNG:**

.....  
Genehmigt mit Bescheid vom 21. APR. 2022  
ZI. 3.Ro- 18 - 1/16 - 2021  
Amt der Kärntner Landesregierung

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines	2
2. Änderungspunkte	3
3. Verordnungstext	5
4. Zeichnerische Darstellung	9

### 1. ALLGEMEINES

Der ursprüngliche Teilbebauungsplan (TBPL) „Fachmarktzentrum Petzenblick“ wurde vom Raumplanungsbüro ZT Dipl.-Ing. Kaufmann am 02.02.2011 für das integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanfahren erstellt.

Mit Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Eberndorf vom 03.07.2012, ZI. 031/9-1674/2012 und aufsichtsbehördlicher Genehmigung durch die Abteilung 3 des Amtes der Kärntner Landesregierung vom 03.12.2012, ZI. 03-Ro-18-1/19-2012 ist unter anderem das gegenständliche Grundstück 214 der KG 76102 Eberndorf mit einer Teilfläche von 4.078 m<sup>2</sup> als Bauland „Geschäftsgebiet“ umgewidmet und mit der Sonderwidmung EKZ II festgelegt worden.

Gleichzeitig ist damals auch vom Weggrundstück der Marktgemeinde Eberndorf Parzelle 1193/2 jeweils eine Teilfläche von ca. 269 m<sup>2</sup> und von ca. 162 m<sup>2</sup> als Verkehrsfläche umgewidmet worden. Von der Baugrundstücksfläche Nr. 214 ist eine Teilfläche von ca. 123 m<sup>2</sup> zur Verkehrsfläche zur „Eberndorfer Landesstraße L120“ (Ersichtlichmachung) im Zuge dieses integrierten Verfahrens umgewidmet worden.

In den Jahren 2012 bis 2013 wurde das Fachmarktzentrum Petzenblick baubehördlich bewilligt, errichtet und wird seitdem widmungsgemäß gewerblich als Geschäftshaus genutzt.

Nachdem gegenüber dem ursprünglichen Verordnungsgebiet zwischenzeitlich einige Grundstücksanpassungen bzw. Arrondierungen vorgenommen wurden, wird die Neufassung des Teilbebauungsplanes „Fachmarktzentrum Petzenblick“ erforderlich. Die Grundstücksgröße der als Bauland gewidmeten Parzelle 214 hat sich dabei auf 3.992 m<sup>2</sup> reduziert.

Auch stehen einige funktionelle und nutzungstechnische Umstrukturierungen mit etwaigen Gebäudeerweiterungen samt der Möglichkeit zur Bauverdichtung an. Es soll zur nachhaltigen wirtschaftlichen Auslastung bzw. Absicherung des EKZ-Geschäftsbetriebes künftig auch eine Realteilbarkeit des Areals in mehrere Geschäftslokale, Büros etc. ermöglicht werden. Dabei sollen die vorhandenen Parkplätze und die Zufahrt auf die L 120 bestehen bleiben und soweit möglich auch weiterhin gemeinsam genutzt werden.



Orthofoto Fachmarktzentrum mit Baubestand 2021

## 2. ÄNDERUNGSPUNKTE

Gegenüber der ursprünglichen Teilbebauungsverordnung 2012 sind infolge von neuen wirtschaftlichen und raumplanerischen Anforderungen im wesentlichen nachstehende Änderungsanpassungen für die Neufassung des TBPL vorgesehen:

- Verordnungsgebiet

Die Planungsgrenze wurde auf das als Bauland „Geschäftsgebiet“ gewidmete Grundstück 214 reduziert. Das Weggrundstück 1193/3 ist nicht mehr Bestandteil des TBPL.

- Baulinien

Die Baulinien wurden den Gegebenheiten angepasst und im Wesentlichen um den Innenbereich des nunmehrigen Parkplatzes erweitert.

- Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ wurde von 0,6 auf 1,0 angehoben.

- Mindestgröße des Baugrundstückes

Die Mindestgröße des Baugrundstückes wurde für die Teilbarkeit des Geschäftsareals von 1.000 auf 500 m<sup>2</sup> reduziert.

- Dachform

Die Satteldachform wurde um eine Flachdachform erweitert.

- Bebauungsweise

Die offene und halboffene Bebauung wurde zur Teilbarkeit um die geschlossene Bebauungsweise erweitert.

- Geschosszahl

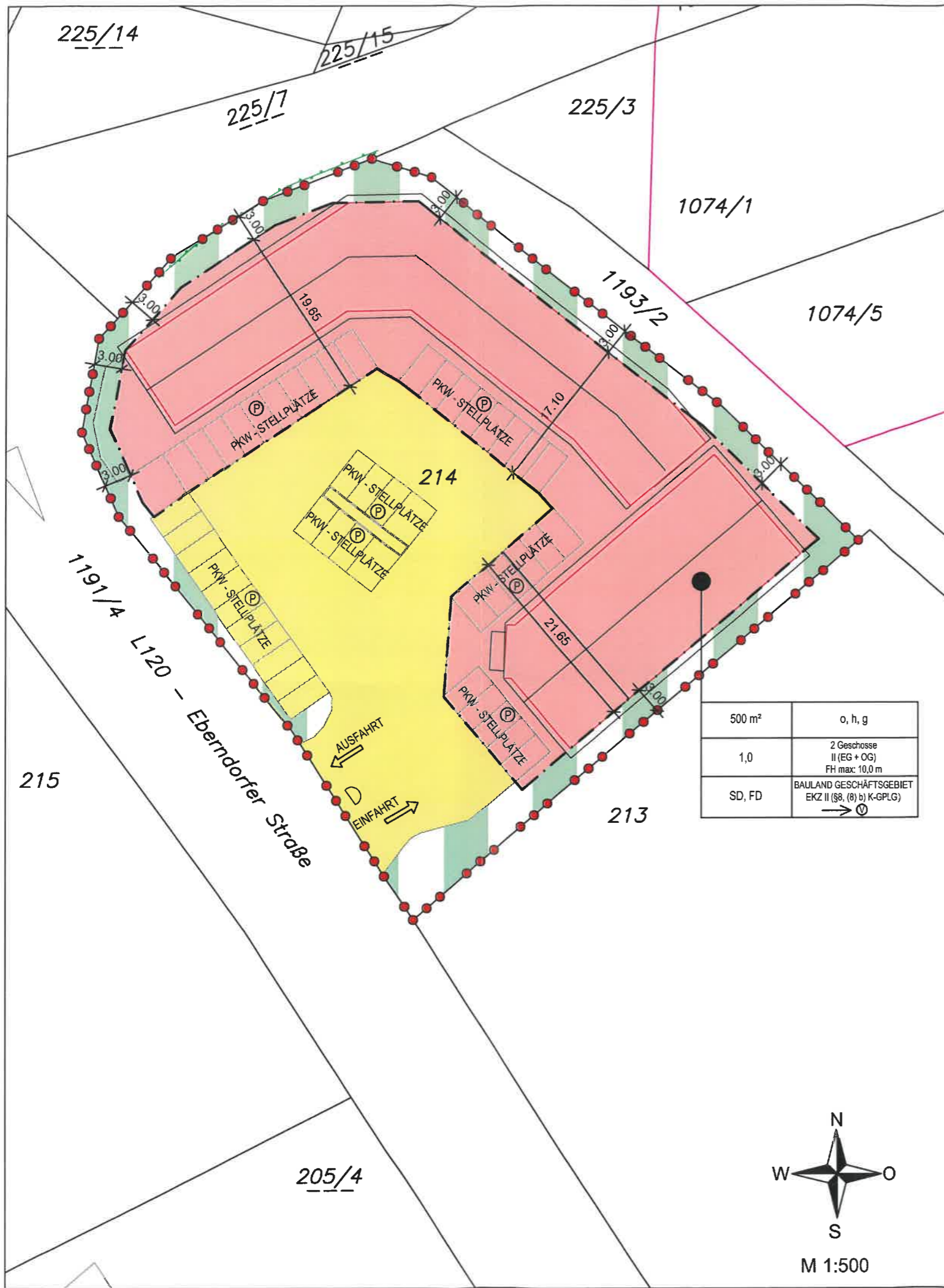
Die Geschossanzahl wurde von EG auf zwei Geschosse erweitert. Gebäudehöhe max. 10 m.

- Art der Nutzung

Gewerbliche und geschäftliche Nutzung als EKZ II

- Bebauungsumfang

Der Verordnungstext wurde um die Bestimmungen vom Allgemeinen Bebauungsplan der MG Eberndorf insofern erweitert, als klargelegt wird, dass außerhalb von der mit der Baulinie eingegrenzten Bebauungsfläche auch noch bauliche Anlagen, untergeordnete Nebengebäude, Flugdächer etc. erlaubt sein sollen.



MARKTGEMEINDE EBERNDORF  
NEUFASSUNG  
**TEILBEBAUUNGSPLAN  
FACHMARKTZENTRUM  
PETZENBLICK**

Bleiburger Straße 65 in 9141 Eberndorf

- Planungsgebietsgrenze
- Baulinie (ohne Anbauverpflichtung)
- bebaubare Fläche im Bauland Geschäftsgebiet  
Sonderwidmung Einkaufszentrum der Kategorie II
- interne Erschließung
- Verkehrsfläche des übergeordneten Straßennetzes  
L120 - Eberndorfer Straße
- PKW - Stellplatzflächen
- Bepflanzungsgebot
- 10.00 Maßkoten im Meter

500 m <sup>2</sup>	o, h, g
1,0	2 Geschosse II (EG + OG) FH max: 10,0 m
SD, FD	BAULAND GESCHÄFTSGEBIET EKZ II (§8, (8) b) K-GPLG)

**Nutzungsschablone zum Verordnungsbereich**

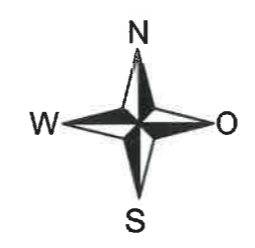
Mindestgröße des Baugrundstückes	Bebauungsweise	o ... offene Bebauung h ... halboffene Bebauung g ... geschlossene Bebauung
Geschossflächenzahl (GFZ)	Geschossanzahl	II ... EG + OG Gewerbliche Nutzung Dienstleistungsnutzung Handelsnutzung EKZ II
Dachform und Dachneigung	Art der Nutzung	

SD ... Satteldach  
FD ... Flachdach

213 Bestehender Kataster KG Grenze

... Verweis auf den Wortlaut der Verordnung

betroffene Parzelle: **214**, KG 76102 Eberndorf  
Gesamtfläche des Planungsgebietes: 3.992 m<sup>2</sup> (lt. DKM)  
Widmung: Bauland "Geschäftsgebiet - EKZ II"



M 1:500

TEILBEBAUUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLANUNGSVERFAHREN  
GEM. K-GPLG 1995 IDF. LGBL NR. 71/2018, II. ABSCHNITT, §§ 24 BIS 27

Bezeichnung: PLAN 01

29. 12. 2021



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: [www.signaturpruefung.gv.at](http://www.signaturpruefung.gv.at) bzw. [www.eberndorf.at](http://www.eberndorf.at)