

## II. ERLÄUTERUNGEN

---

zur Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Eberndorf vom 30.06.2022,  
Zahl: D/9603/2022, mit der der Teilbebauungsplan „Gesundheitszentrum Eberndorf“ erlassen wird.

Mit der gegenständlichen Verordnung wird eine Rechtsnorm geschaffen, die eine geordnete Bebauung dieses Baugebietes nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, der sparsamen Verwendung von Grund und Boden sicherstellt und die Erfordernisse des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt.

### ***Rechtliche Grundlagen***

---

Die rechtliche Grundlage der Bebauungsplanung findet sich in den §48 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, LGBl. Nr. 59/2021.

#### **§48 Abs. 2 – ein Teilbebauungsplan ist zu erlassen:**

(1) wenn für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes von den im generellen Bebauungsplan festgelegten Bebauungsbedingungen abgewichen werden soll;

(3) für sonstige zusammenhängende Teile des Baulandes, in denen dies aufgrund der besonderen örtlichen Verhältnisse zur Erhaltung oder Gestaltung des Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist;

Im §51 ist das Verfahren beschrieben.

Dazu ist auszuführen, der Gemeinderat darf gemäß § 48 Abs. Gemeinderat darf in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, den überörtlichen Entwicklungsprogrammen, dem örtlichen Entwicklungskonzept, dem Flächenwidmungsplan und dem generellen Bebauungsplan durch Verordnung für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes einen Teilbebauungsplan beschließen, wenn dies zur Sicherstellung einer geordneten Bebauung erforderlich ist. ...

Aus diesen Bestimmungen des K-ROG 2021 ergibt sich, dass neben dem für ein Gemeindegebiet erlassenen generellen Bebauungsplan u.a. für einzelne Gebiete bzw. Grundflächen ein Teilbebauungsplan, wie es im vorliegenden Fall u.a. für diesen Bereich erfolgt, erlassen werden kann.

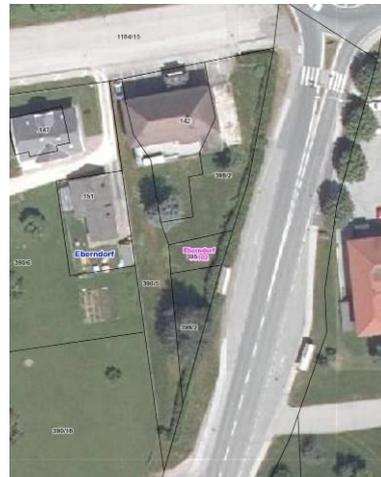
## ***Ausgangslage – Entwurfsbeschreibung***

PLANORMA ZT GmbH. A-8010 Graz Burggasse 17

### RAHMENBEDINGUNGEN



Luftbild der Gemeinde Eberndorf (o.M)



Luftbild des Grundstückes (o.M)

Auf dem Grundstücken .142, 398/2, 395, 390/5, 396/2 der Katastralgemeinde 76102 Eberndorf befindet sich derzeit ein zweigeschoßiges Gebäude, welches in früheren Zeiten als Bahnhof genutzt wurden und zuletzt einen Gastronomiebetrieb beherbergt hat. Das Gebäude hat einen rechteckigen Grundriss mit Walmdachabschluss und einen eingeschößigen Anbau Richtung Süden. Zum Parkplatz Richtung Norden findet sich ein überdachter Eingang. Das Grundstück weist eine Widmung als Geschäftsgebiet auf.

Das Gebäude ist jedoch für die zukünftige Nutzung einer Apotheke und Arztpraxen nicht zeitgemäß. Ein Abrissbescheid liegt bereits vor.



Bestandsgebäude von Norden betrachtet



Bestandsgebäude von Nordosten / Ortseinfahrt Eberndorf betrachtet



Südliche Fassade des Bestandsgebäudes mit eingeschößigem Flachdachanbau

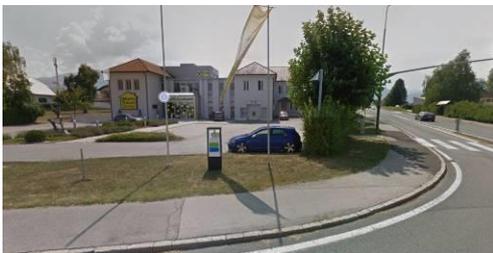


Ansicht des Gebäudes von Südosten / der Seebergerstraße folgend

Das Grundstück liegt verkehrstechnisch gut gelegen an der Ortseinfahrt von Eberndorf. Von Norden ist es durch den vorgelagerten Parkplatz gut einsichtig. Von Süden kommend ist der Innenhof durch einen Baumbewuchs uneinsichtig. Das dreieckige Grundstück läuft Richtung Süden spitz zusammen.

## NACHBARBEBAUUNG

Die Umgebungsbebauung variiert in ihrer Gestaltung und Form stark. Östlich des Bauplatzes befindet sich das zweigeschößige Gebäude der Raiffeisenbank. Dieser Baukörper wird durch Walmdachbaukörper bestimmt, die mit einem mittigen Flachdachbaukörper verbunden sind. Ein großzügiger Parkplatz befindet sich nördlich des Baukörpers zum Kreisverkehr hin ausgerichtet.



Nordansicht des Raiffeisengebäudes



Nordwestansicht des Raiffeisengebäudes

Nordöstlich des Baugrundes findet sich am Kreisverkehr gelegen das als zweigeschößiger Flachdachbaukörper errichtete Lagerhausgebäude. Der Außenbereich / Lagerplatz des Unternehmens reicht bis zum Kreisverkehr. An die Westgrenze des Baugrundes schließen eingeschößige Einfamilienhäuser mit ausgebauten Dachgeschoßen an. Diese Gebäude weisen alle Satteldächer und eine einheitliche Firstrichtung auf.

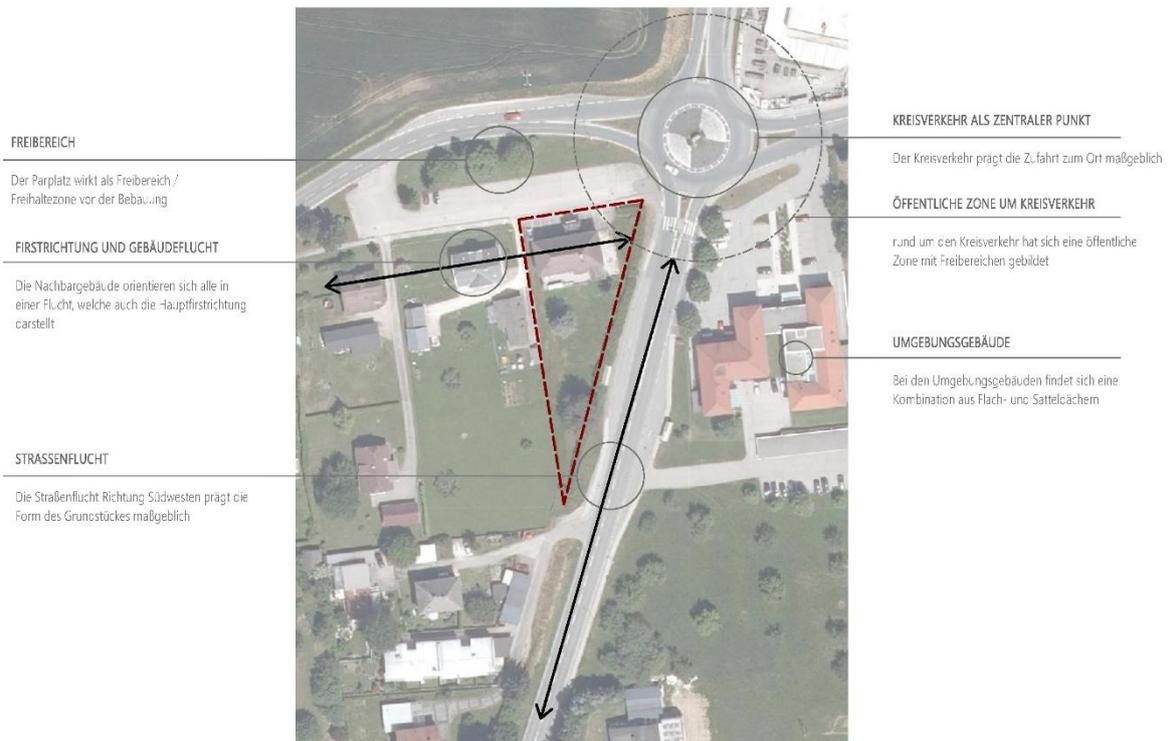


Südwestansicht des Lagerhausgebäudes



Nordansicht der westlichen Nachbargebäude

## STÄDTEBAULICHE EINFLUSSFAKTOREN

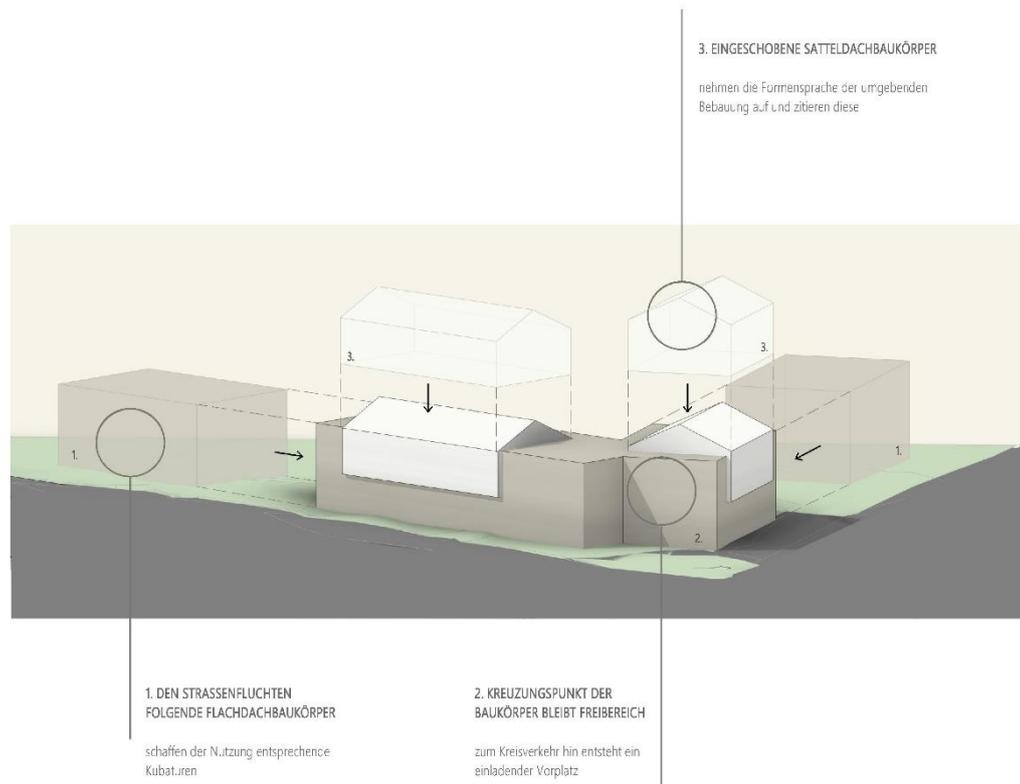


Städtebauliche Einflussfaktoren

Die dreieckige Form des Grundstückes hat maßgeblichen Einfluss auf die Bebauung. Städtebaulich bestimmen die Straßenzüge im Osten und Norden die Hauptfluchten der zukünftigen Bebauung.

Um den Kreisverkehr herum findet sich in der Umgebungsbebauung eine öffentliche Zone mit Freibereichen vor den jeweiligen Gebäuden. Dieser städtebauliche Aspekt wird im Entwurf ebenso aufgenommen.

## DER ENTWURF



Konzeptgrafik (o.M.)

Mit dem vorliegenden Entwurf, wird ein dem Bauplatz entsprechenden Baukörper geschaffen, der durch eine Öffnung zum Kreisverkehr hin eine öffentliche Zone bildet und in seinen Formen Elemente aus der Umgebung aufnimmt.

Die Grundform des Baukörpers folgt den östlichen und nördlichen Grundgrenzen und schafft dadurch im Westen einen Innenhof als Ladezone. Diese Hauptorientierungen generieren gleichwertige Gebäudeteile, die in der Vorplatzzone zu einer sich zum Kreisverkehr orientierten Eingangssituation hin zusammenlaufen. Zum Kreisverkehr hin entsteht ein transparenter Baukörper, der die Eingänge zur Apotheke und zum Stiegenhaus bildet. Eine einladende Vorplatzgestaltung schafft einen städtischen Raum.

Der Nutzung und der Kubatur entsprechend würden sich Baukörper mit Flachdach anbieten. Um auf die umgebende Bebauung und das Straßenbild zu reagieren, wurden im Bereich der Arztpraxen zwei Baukörper mit Satteldach eingeschoben, die die Formensprache der umgebenden Bebauung aufnehmen und zitieren. Durch diese Kombination entsteht zum einen eine horizontale als auch vertikale Gliederung des Baukörpers und zum anderen ein spannendes Zusammenspiel aus funktionalen Baukörpern und ortstypischer Bauweise.



Lageplan des Entwurfes

## DIE MATERIALITÄT

Die differenzierende Gestaltung des Baukörpers wiederholt sich in der Materialwahl. Die Satteldachbaukörper sollen als monolithische Baukörper erscheinen. In den Flachdachbaukörpern öffnen großzügige Fensteröffnungen den Baukörper. Eckverglasungen spielen die Ecken frei. Die Materialwahl zieht sich auf die Vorplatzgestaltung fort.



## Zum 1. Abschnitt - Allgemeines

### Zu § 1: Geltungsbereich

Das Areal befindet sich im westlichen Siedlungsbereich von Eberndorf, südöstlich vom Kreisverkehr und bindet im Osten an die B82 Seeberg Straße und im Norden an die L120 Eberndorfer Straße an. Im Naturraum handelt es sich um eine weitgehend ebene Fläche, die mit einem zweigeschossigen Gebäude mit Walmdach bebaut ist. Die verkehrstechnische Erschließung des Areals erfolgt über die L120 Eberndorfer Straße.



Abbildung 1: Planungsraum

### Planungsanlass

Es ist beabsichtigt das bestehende in die Jahre gekommenen Gebäude abzurechen und mit einem neuen Objekt zu bebauen. Ziel ist es, Räumlichkeiten für eine Apotheke und Ordinationsräume zu schaffen.

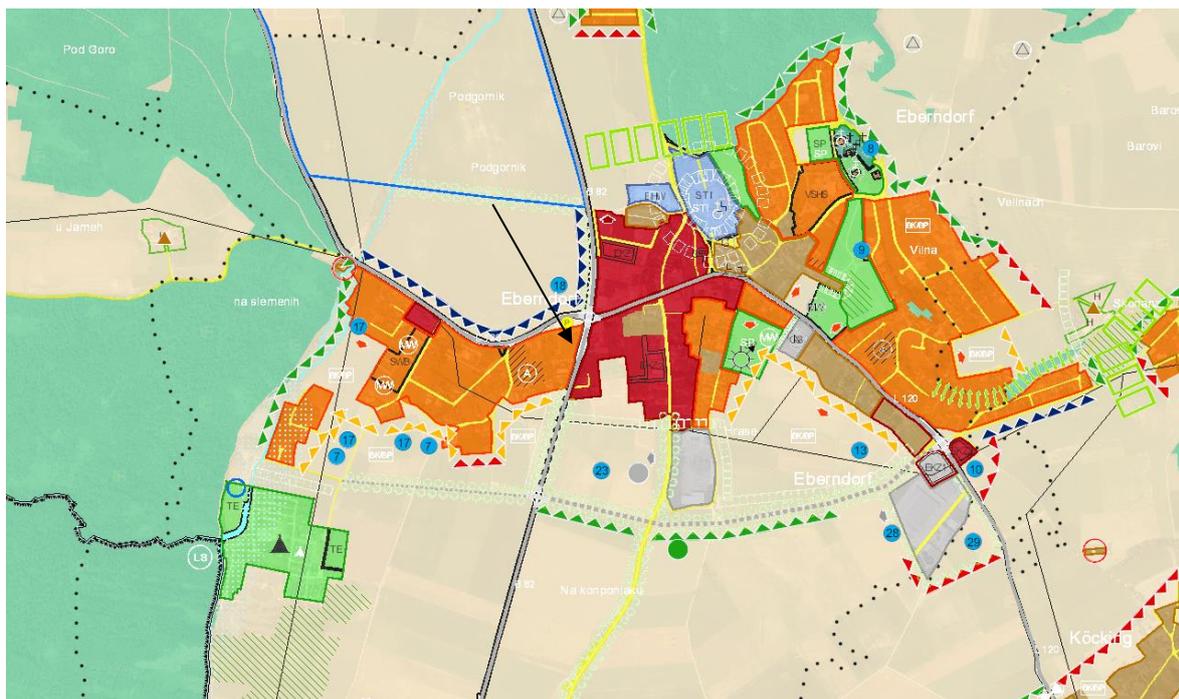
### Zielsetzungen des vorliegenden Teilbebauungsplanes:

- Geordnete bauliche Entwicklung dieser Fläche im Ortsgebiet von Eberndorf
- Durchsetzung von Bebauungsbedingungen zur Schaffung eines harmonischen Gebietes unter Berücksichtigung der Umgebungssituation bzw. der umgebenden Bebauung
- Bessere Ausnutzung der Baugrundstücke u.a. hinsichtlich der Geschoßflächenzahl.
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung des Vorhabens gewährleistet wird.

Demgemäß ist das Ziel dieser durch den Gemeinderat zu erlassender Verordnung, dem Gesamtvorhaben eine Struktur zu verleihen, die auf die Umgebung maßgeblich Rücksicht nimmt. Die zu erwartende Bebauung in der Form eines gegliederten zwei geschossigen Gebäudes soll ein formal ansprechendes Ortsbild ergeben.

### **Öffentliche Planungsabsichten (Örtliches Entwicklungskonzept):**

Im Siedlungsleitbild (ÖEK) ist der gegenständliche Bereich mit der Wohnfunktion determiniert, was an sich der westlich anbindenden Bebauung entspricht. Infolge der räumlichen Lage im Kreuzungsbereich von zwei übergeordneten Verkehrsträgern und den gegenwärtigen Funktionen östlich der B82 bzw. entlang der L120 Richtung Osten ist für diesen Standort eine Dienstleistungs-/Handelsfunktion zweckmäßig. Entsprechend der baulichen Struktur und Funktion bildet somit dieser Standort im gewissen Sinne, die westliche Begrenzung des zentralen Bereiches von Eberndorf. Hinsichtlich der zentralörtlichen Struktur ist die West-Ost Achse von entsprechender Bedeutung, da entlang dieser eine Aneinanderreihung von Handels- bzw. Dienstleistungsfunktionen vorliegt. Städtebaulich hingegen ist die Nord-Süd Achse entsprechend dem Verlauf des übergeordneten Verkehrsträgers vom gestalterischer Wert. Dabei geht es mitunter um die Betonung einer Torsituation in Zusammenschau mit der baulichen Umgebungssituation und um eine ansprechende architektonische Lösung zwischen dem Wohnbereich bzw. dem baulichen Bestand im Westen und dem anbindenden Gebäudekomplex östlich der B82.



**Abbildung 2: Ausschnitt ÖEK**

### Flächenwidmung:

Im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Eberndorf ist das gegenständliche Planungsgebiet als Bauland Geschäftsgebiet bzw. Verkehrsflächen-Parkplatz gewidmet.

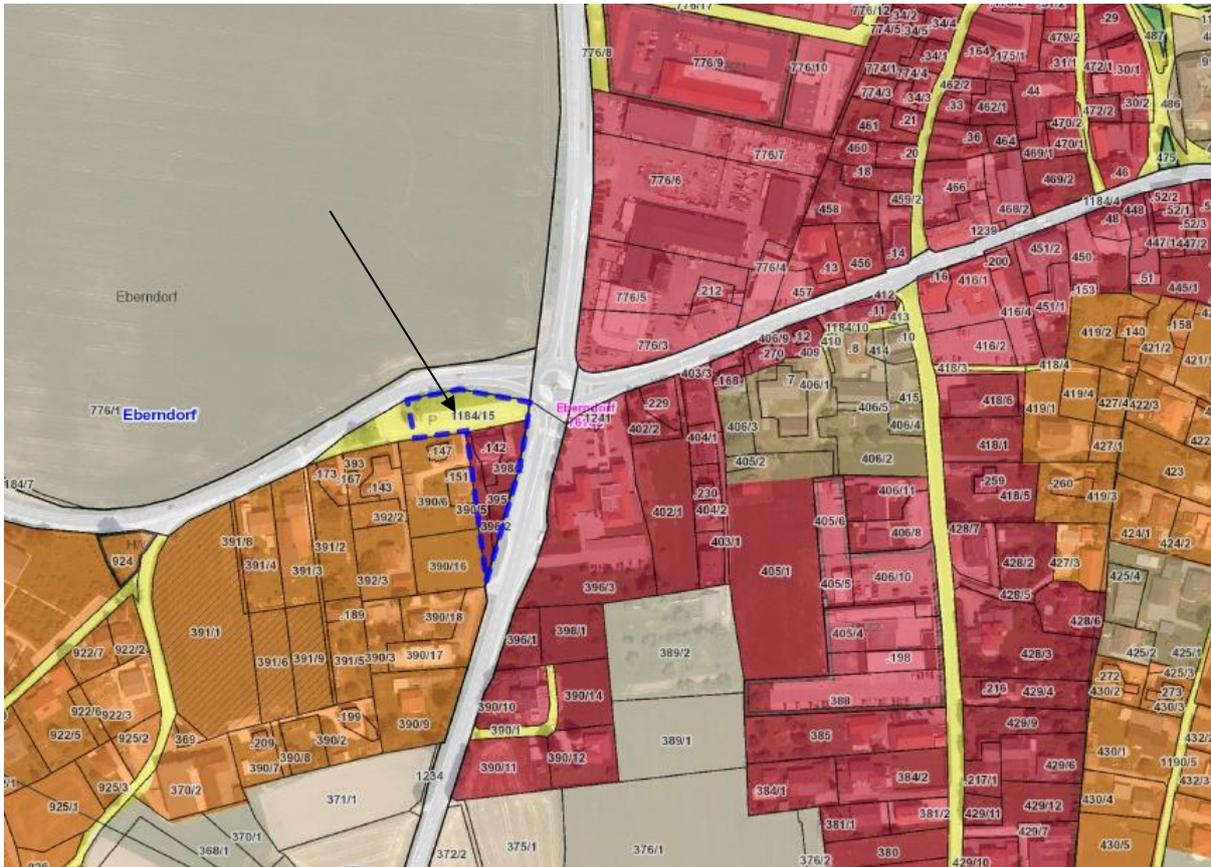


Abbildung 3: Flächenwidmungsplan

### Bebauungsstruktur:

Um eine entsprechende funktionale Entwicklung dieses Grundstückes in Anlehnung an die umgebende Bebauung und die dargelegte städtebauliche Situation zu ermöglichen ist die Festlegung eines Teilbebauungsplanes zielführend. Mit der Umsetzung des Vorhabens in der vorliegenden Form wird es zu einer Verbesserung und Erweiterung des Angebotes im Gesundheitsbereich kommen, indem am neuen Standort entsprechende Entwicklungspotenziale vorliegen, die am bestehenden Standort der Apotheke nicht gegeben sind. Im konkreten soll das vorhandene gesundheitliche Gesamtangebot mit zusätzlichen eigenständigen Einheiten erweitert werden. Mit dem Teilbebauungsplan soll demzufolge eine angepasste Bebauung determiniert werden, die entsprechend auf die umgebende Bebauung und Straßenführung reagiert, im Konkreten auf die im Westen anbindende Einfamilienhaustruktur

(kleinteilige Bebauung; 1-2 Geschosse), auf den massiven Gebäudekomplex im Osten und auf die Straßenführung, die die Ausrichtung der Gebäude mitbeeinflusst. Daraus ergeben sich vertretbare Restriktionen bei der Geschößanzahl, bei der Festlegung des Baufensters, bei Dachform und Firstrichtung, die jedoch erforderlich sind für die harmonisch Eingliederung des Bauvorhabens in die Bestandstruktur und um ein in sich abgestimmtes Ortsbild zu erlangen.

#### **Erschließung/Infrastruktur:**

Die infrastrukturellen Erschließungsvoraussetzungen sind vorhanden bzw. können ohne unwirtschaftliche Aufwendungen erweitert werden. Die Haupteerschließung erfolgt von der L120 Eberndorfer Straße unmittelbar auf den Kundenparkplatz. Für die interne Erschließung des Baugrundstückes und von Mitarbeiterparkplätzen wird an der Westseite des Grundstückes ein Weg angelegt. Die Mindestbreite des Fahrweges beträgt entsprechend der untergeordneten Funktion 4,00m.

Infolge des Baubestandes ist eine öffentliche Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie eine Stromversorgung gegeben, demgemäß ist das Baugrundstück infrastrukturell vollständig aufgeschlossen.

Insbesondere für die teilweise Umgestaltung des Parkplatzes soll im Rahmen der Einreichung für das Bauvorhaben auch ein Außengestaltungsplan vorlegt werden, zur Gewährleistung einer hohen Qualität im Freiraum.

**Zusammenfassend** kann festgestellt werden, dass sich das gegenständliche Grundstück welches sich im Randbereich vom Ortszentrum Eberndorf befindet, für die beabsichtigte Nutzung von lokaler und regionaler Bedeutung ist.

Es ist auch davon auszugehen, dass durch die Ausweitung des Angebotes, Eberndorf weiter an Attraktivität gewinnen wird und demnach die Maßnahme auch von öffentlicher Bedeutung ist. Die Aufwertung des Gemeindehauptortes entspricht auch der Intention der Raumordnung und Raumplanung.

## **Zum 2. Abschnitt - Bebauungsbedingungen**

---

### **Zu § 2: Mindestgröße der Baugrundstücke**

Für die Mindestgröße der Baugrundstücke ist in der Verordnung ein unterer Grenzwert angegeben, der nicht mehr unterschritten werden darf. Damit sollte eine sparsame Nutzung des Baulandes ermöglicht werden.

Der in der Verordnung festgelegte untere Grenzwert darf nur aufgrund der Ausnahmebestimmungen in Absatz 4 unterschritten werden.

### **Zu § 3: Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke**

Die Festlegung der baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke ist im Interesse der sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Bedürfnisse der Bewohner erforderlich.

Die Festlegung erfolgt unter Berücksichtigung der Bebauungsstruktur östlich der B82 Seeberg Straße, der Konfiguration des Grundstückes sowie beabsichtigten Nutzung und weicht von der kleinteiligen Bebauungsstruktur des angrenzenden Wohngebietes ab. Durch die räumliche Lage (Randlage zum Wohngebiet) im Kreuzungsbereich von der B82 Seeberg Straße und L120 Eberndorfer Straße ist jedoch eine etwas dichtere Bebauung vertretbar und beeinträchtigt das Siedlungsbild nicht, da auch östlich der B82 Seeberg Straße eine größere Baukubatur vorhanden ist. In Zusammenschau aller Festlegungen und die sich daraus ergebenden Freiflächen tragen jedoch dazu bei, dass es sich um einen vertretbaren Ansatz handelt, der das anbindende Wohngebiet mit der begrenzten Nachverdichtung nicht beeinträchtigt.

### **Zu § 4: Bebauungsweise**

Eine offene Bebauung ist gegeben, wenn Gebäude allseitig freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden.

Die Festlegung der Bebauungsweise erfolgt analog der umgebenden Bebauungsstruktur.

### **Zu § 5: Geschoßanzahl - Bauhöhe**

Die Gebäudehöhe wird über die Geschoßanzahl geregelt.

Mit der Limitierung der Geschoße in Verbindung mit der Dachform und mit der Festlegung des Bezugspunktes sollte eine weitgehend einheitliche und vor allem maximale Höhenentwicklung erreicht werden.

Generell ermöglichen die Determinierungen genügend Spielraum für eine an die Umgebung angepasste Gestaltung der Gebäudehöhe. Gleichzeitig verhindert die Regelung jedoch eine unmaßstäbliche Höhenentwicklung und damit das nicht beabsichtigte Heraustreten des Gebäudes aus dem Siedlungszusammenhang bzw. städtebaulichen Umfeld.

#### **Zu § 6: Baulinien**

Baulinien sind Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Mit der Festlegung der Baulinien wird somit ein entsprechender Mindestabstand zur Straße und zu den Nachbargrundstücken festgelegt.

Eine Ausnahme stellen sonstige baulichen Anlagen dar, die auch außerhalb der Baulinien errichtet werden dürfen (Ausnahmebestimmungen - Absatz 5).

#### **Zu § 7: Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen**

Die grundsätzliche Bereitstellung von Abstellflächen stellt ein dringendes Bedürfnis dar. Mit der Vorgabe der Erstellung eines Gestaltungsplanes für die Parkplatzfläche soll gewährleistet werden, dass eine funktionale aber auch wohlgegliederte Gestaltung erfolgt, bei der auch Grünelemente vorzusehen sind. Hinsichtlich der Stellplätze ist ein Großteil (ca.75%) bereits in der Natur vorhanden/verfügbar.

#### **Zu § 8: Dachform**

Die Dachform ist ein prägender Bestandteil eines Bauwerkes, sie ist bestimmend für die Wirkung des Gebäudes für sich und in Kombination mit den umgebenden Gebäuden mitentscheidend für das Orts- und Landschaftsbild.

Hauptziel der Festlegung im §8 ist die Schaffung eines angepassten Erscheinungs- und Ortsbildes.

#### **Zu § 9: Vorgaben für die äußere Gestaltung**

Mit den Vorgaben für die äußere Gestaltung soll eine dem Ortsbild angepasste Gestaltung der Gebäude erfolgen.

#### **Zu § 10: Grünanlagen**

Die Festlegung einer gewissen Eingrünung auf dem Baugrundstück stellt ein bestimmtes Bedürfnis dar.

### **Zum 3. Abschnitt - Schlussbestimmungen**

---

#### **Zu § 11: Inkrafttreten**

In den Schlussbestimmungen wird das Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung erläutert.

### ***Kärntner Umweltplanungsgesetz – SUP – Umwelterheblichkeitsprüfung***

---

Gemäß Handbuch zur SUP für die örtliche Raumplanung ist hierfür eine Strategische Umweltprüfung nicht erforderlich (siehe dazu: „Die Strategische Umweltprüfung (SUP) - Handbuch zur SUP für die örtliche Raumplanung, herausgegeben vom Amt der Kärntner Landesregierung/Landesplanung im November 2006).

Für das gegenständliche Vorhaben, Ausarbeitung eines Teilbebauungsplanes, sind keine negativen Umweltauswirkungen ableitbar. Ferner ist, basierend auf einer bestehenden Widmungsfläche (mit der Festlegung des Teilbebauungsplanes ist keine Widmungsänderung verbunden) und gemäß den determinierten Bebauungsbedingungen, die Errichtung eines UVP-pflichtigen Vorhabens aufgrund der restriktiven Festlegungen in der Verordnung nicht möglich.

## **III. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN**

---

- ⊙ Plan 01 – Teilbebauungsplan M1/500



**MARKTGEMEINDE EBERNDORF**

GST.NR.: .142, 398/2, 395, 396/2, 390/5 UND TLW.1184/15  
 KG EBERNDORF 76102

**TEILBEBAUUNGSPLAN  
 "GESUNDHEITZENTRUM EBERNDORF"**

PLAN 01: TEILBEBAUUNGSPLAN  
 ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN DES TEILBEBAUUNGSPLANES

**LEGENDE:**

- GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES
- BAULINIE
- FIRSTRICHTUNG
- DACHFORM: FD=FLACHDACH, SD = SATTELDACH
- FLÄCHE IM BAULAND - GESCHÄFTSGEBIET
- PARKPLATZ
- VORPLATZ
- BEGRENZUNG DER STRASSE - öffent. Zufahrt Mindestbreite 5m
- PRIVATE VERKEHRERSCHLIESSUNG
- BEPFLANZUNGSGEBOT
- VERWEIS AUF DEN WORTLAUT DER VERORDNUNG

**NUTZUNGSSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE  
 BEBAUUNGSBEDINGUNGEN:**

Mindestgröße der Baugrundstücke	Bebauungsweise
max. Geschosflächenzahl	maximale Geschossezahl
Dachform	

**VERMERK DES GEMEINDERATES**

Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Eberndorf  
 vom 30.06.2022 Zahl: D/9603/2022

**VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN**

**PROJEKT:**  
 TEILBEBAUUNGSPLAN  
 "GESUNDHEITZENTRUM EBERNDORF"



**PLANBEZEICHNUNG:**  
 TEILBEBAUUNGSPLAN

PROJEKT:	DATEI: *WP-TP01	
JR029	DATUM: 30.06.2022	
MASZTAB:	BLATT:	GEPRÜFT:
M 1: 500	Plan 01	sje



**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)