



Mag. Dr. Silvester Jernej
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Griffner Straße 16a
9100 Völkermarkt
T +43 (0) 42 32 / 37 37 5
M +43 (0) 650 / 922 47 37
office@raumplanung-jernej.at
www.raumplanung-jernej.at



**MARKTGEMEINDE
EBERNDORF**

**INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-
UND BEBAUUNGSPLANUNG**

„EKZ 2 ZADRUGA-EBERNDORF“

Beschlussexemplar

29.12.2021

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG

„EKZ 2 Zadruha - Eberndorf“

Verordnung des Gemeinderates

Vom 29.12.2021

Zahl: P21-1359

Angeschlagen am: 04.11.2021

Abgenommen am: 06.12.2021

INHALTSVERZEICHNIS

I. VERORDNUNG	4
1. Abschnitt - Allgemeines	4
2. Abschnitt - Flächenwidmung	5
3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen	6
4. Abschnitt - Schlussbestimmungen	9
II. ERLÄUTERUNGEN	10
III. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN	20

20. JUNI 2022

Genehmigt mit Bescheid vom

I. Verordnung

Zl. 3.Ro-

18-1/31-2021

Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Eberndorf Amt der Kärntner Landesregierung
vom 29.12.2021,

Zahl: P21-1359

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung " EKZ 2 Zadruga -
Eberndorf" erlassen wird.

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

1. Abschnitt - Allgemeines

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Die Verordnung gilt für die Grundstücke Nr. 877/1 und 877/4 KG Eberndorf, mit einer Gesamtfläche von 4.606m².
- (2) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen im Plan 01 (Umwidmungsplan) sowie im Plan 02 (Teilbebauungsplan) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.
- (3) Die Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes für das Gebiet der Marktgemeinde Eberndorf vom 30.10.2003, Zahl: 031-3/6057/2003 bleiben vollinhaltlich wirksam, soweit sie nicht durch die Festlegungen dieses Teilbebauungsplanes im Einzelnen neu geregelt werden.

2. Abschnitt - Flächenwidmung

§ 2 Widmungsänderung

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Eberndorf wird insofern geändert, als unter dem Punkt:

10/2021

die Umwidmung des Grundstückes 877/1 und 877/4 KG Eberndorf, im Ausmaß von 4.606m² von derzeit „**Bauland – Geschäftsgebiet**“ in „**Bauland - Geschäftsgebiet - Sonderwidmung Einkaufszentrum der Kategorie 2 (EKZ 2)**“

festgelegt wird.

3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 4.000m² festgelegt.
- (2) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes kann für infrastrukturelle Einrichtungen, die im öffentlichen Interesse liegen (z.B. Strom-, Wasser-, Kanal-, Fernmeldeeinrichtungen und Straßen) unterschritten werden.

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Baumassenzahl (BMZ) bestimmt.
- (2) Die maximale bauliche Ausnutzung für den gesamten Geltungsbereich lt. Plan 02 Teilbebauungsplan wird mit der Baumassenzahl (BMZ) von 4,00 festgelegt.
- (3) 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 sowie die halboffene und geschlossene Bebauung zulässig.
- (2) Die halboffene und geschlossene Bebauungsweise bezieht sich ausschließlich auf den bestehenden Baubestand im Verordnungsbereich 1 in halboffener bzw. geschlossener Bebauungsweise und im Verordnungsbereich 2 in halboffener Bebauungsweise.
- (3) Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseitig freistehen und nicht an einer Nachbargrundgrenze errichtet werden.
- (4) Halboffene Bebauung ist gegeben, wenn die Gebäude einseitig an der Nachbargrundstücksgrenze, sonst jedoch freistehend errichtet werden.
- (5) Geschlossene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude an zwei oder mehreren Seiten bis an die Nachbargrundstücksgrenze herangebaut werden.

§ 6

Bauhöhe

- (1) Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen wird durch relative Höhenangaben in Metern – ausgehend von der Erdgeschossfußbodenoberkante - bestimmt.
- (2) Die Erdgeschossfußbodenoberkante wird mit max. 459,50 m Seehöhe festgelegt.
- (3) Im Bebauungsbereich 1 beträgt die maximal zulässige Höhe für Gebäude und bauliche Anlagen (Gebäudeoberkante bzw. Attikaoberkante) 5,50m.
- (4) Im Bebauungsbereich 2 beträgt die maximal zulässige Höhe für Gebäude und bauliche Anlagen (Gebäudeoberkante bzw. Attikaoberkante) 9,50m.
- (5) Im Bebauungsbereich 3 beträgt die maximal zulässige Höhe für Gebäude und bauliche Anlagen (Gebäudeoberkante bzw. Attikaoberkante) 6,00m.
- (6) Die maximal zulässige Höhe darf durch Dachaufbauten und für technisch und funktional bedingte Anlagenteile nicht überschritten werden.
- (7) Von der Bestimmung §6 Abs.6 ausgenommen sind Sonnenenergiepaneele (Photovoltaik- und Solaranlagen), diese dürfen die maximal zulässige Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen um max. 50cm überragen.

§ 7

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung Plan 02 festgelegt.
- (2) Von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächen- und Parkplatzgestaltung (Einfriedungen, Böschungsbefestigungen, Lärmschutzwände, PKW-Abstellflächen usw.) und untergeordnete Baulichkeiten wie z.B. Trafos, Werbepylone, Vordächer, Flugdächer, Anlieferungsbereiche, Einfahrtsbereiche, Einkaufswagenabstellanlagen und Müllagerräume, wenn diese technisch oder betriebsspezifisch erforderlich sind.

§ 8

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über das öffentliche Verkehrswegenetz, welches das Planungsgebiet im Westen, Norden und Osten begrenzt.
- (2) Im Geltungsbereich sind 35 PKW-Abstellplätze nachzuweisen.
- (3) Die Errichtung von Parkplätzen und die Errichtung interner Verkehrserschließungen im Bereich der Baulinien sind zulässig.

§ 9

Dachform / äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

- (1) Im Planungsraum wird als Dachform das Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 5 Grad festgelegt.
- (2) Die Aufständigung von Werbeaufschriften am Dach ist nicht zulässig.
- (3) Das Erscheinungsbild der Außenfassade hat einer zeitgemäßen Gewerbearchitektur zu entsprechen.
- (4) Das Setzen von farblichen Akzentuierungen insbesondere in Verbindung mit einem Corporate Identity ist zulässig, wenn dafür eine Zustimmung der Baubehörde nach den Kriterien des Orts- und Landschaftsbildes vorliegt.

§ 10

Grünanlagen

- (1) Die in der zeichnerischen Darstellung (Plan 02) mit einem Bepflanzungsgebot belegten Grünflächen sind mit mindestens 2,5m hohen heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Der Baumabstand hat max. 8,0 m zu betragen.
- (2) Der PKW-Parkplatz ist bis zur Hälfte mit sickerfähigen Pflastersystemen zu befestigen.
- (3) Entlang der L120 Eberndorfer Straße sind mindestens 5 ortstypischer Laubbäume mit einer Mindesthöhe von 2,5m zu pflanzen.
- (4) Die Errichtung eines Werbepylons ist zulässig. Die maximal zulässige Höhe des Pylons wird mit 6,0 m festgelegt.

§ 11

Höchstausmaß der zulässigen wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche, Art der Nutzung

- (1) Die maximal zulässige, wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche für den Bereich der Sonderwidmung EKZ 2 beträgt 1.500m².
- (2) Die Nutzung wird für Verkaufslöcale des Einzelhandels sowie für Dienstleistungsbetriebe und Gastronomieeinrichtungen festgesetzt.

4. Abschnitt - Schlussbestimmungen

§ 12

Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.

Der Bürgermeister

Wolfgang Stefitz 

Wolfgang Stefitz

II. Erläuterungen

zur Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Eberndorf vom 29.12.2021, Zahl: P21-1359, mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „EKZ 2 Zadruga– Eberndorf“ erlassen wird.

1. Allgemeine Anmerkungen - Geltungsbereich und Intention:

Das Areal befindet sich westlich des Marktes Eberndorf, südlich der L120 Eberndorfer Straße. Im Naturraum ist das Areal mit dem bestehenden Zadruga Markt bebaut und im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde als „Bauland - Geschäftsgebiet“ festgelegt. Die verkehrstechnische Erschließung des Areals erfolgt von der L120 aus. Vorgesehen ist die Neugestaltung und Vergrößerung des Zadruga Marktes.

Die geplante zeitgemäße Neugestaltung und Vergrößerung des Zadruga Marktes (Schwerpunkt Bau-, Garten- und Agrarmarkt) im Gemeindehauptort entspricht den Zielsetzungen des ÖEK 2013, welches für den Gemeindehauptort Eberndorf u.a. die Vorrangfunktionen Handels-, Dienstleistungs- und Gemeindebedarfsentwicklungen vorsieht. Die EKZ II Widmung mit 1.500m² Verkaufsfläche für die gegenständlichen Warengruppen entspricht der zentralörtlichen Bedeutung des Gemeindehauptortes der knapp 6.000 Einwohner zählenden Marktgemeinde Eberndorf und stellt eine optimale Ergänzung der Lebensmittel-Nahversorgungsstrukturen (Lidl, Hofer, Spar und Billa) dar. Damit verbunden ist auch eine zentralörtliche Aufwertung und Stärkung des Unterzentrums und des Gemeindehauptortes Eberndorf. Als wesentlicher zentraler Ort (Unterzentrum) des Jauntals erfolgt auch eine Mitversorgung für angrenzende Gemeindebereiche, vor allem St. Kanzian a. K., Sittersdorf und Globasnitz, welche über keine EKZ-Strukturen verfügen und die vor allem nicht die Standortvoraussetzungen und das Einzugsgebiet für einen entsprechenden Bau-, Garten- und Agrarmarkt aufweisen. Damit dient das gegenständliche Vorhaben auch der regionalen Entwicklung des Jauntals und vermindert Verkehrsbewegungen in die weiter entfernten Mittel- und Oberzentren.

Geplant ist die Erweiterung der Verkaufsfläche auf insgesamt max. 1500m². In dem Zusammenhang wird das bestehende Gebäude Zu- und Umgebaut. Mitunter wird im Westen an den bestehenden Gebäudeteil angebaut und architektonisch so gestaltet, dass ein einheitliches Gebäude entsteht. Die Erweiterung und insbesondere die Umstrukturierung des bestehenden Gebäudes macht in

Verbindung mit der Erweiterung der Verkaufsfläche die Widmungsänderung notwendig. Aufgrund der geplanten zusammenhängenden Verkaufsfläche (Warenanbot ohne Lebensmittel) von 1.500m² ist entsprechend dem Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 (§31a Abs. 1a) die Festlegung Sonderwidmung EKZ II im Rahmen einer integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung erforderlich.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich am Grundstück bereits ein Handelsbetrieb mit einer Gastronomieeinrichtung befindet. Es ist auch davon auszugehen, dass durch die Verkaufsflächenausweitung und Modernisierung des Standortes, dieser Handelsstandort weiter an Attraktivität gewinnen wird. Grundsätzlich ist damit eine bessere Inwertsetzung des Grundstückes gegeben.

2. Gesetzliche Grundlage:

Als EKZ-II gelten im Sinne des Gesetzes Betriebe des Handels nach § 8 (Sonderwidmung) Abs 8 lit. b) des K-GplG 1995 idgF dann, wenn die in ihrem Warenangebot keine Lebensmittel führen und deren wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche 600m² übersteigt. Laut dem §8 Abs. 8 lit. b) ist für solche Verkaufslokale ein Teilbebauungsplan zu erlassen.

Gemäß §31a Abs 1a lit. a) des K-GplG 1995 hat der Gemeinderat mit Verordnung die Festlegung einer Sonderwidmung für ein Einkaufszentrum eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung durchzuführen.

§31a Abs. 2 regelt, dass im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bauungsplanung in einem Verfahren sowohl die Flächenwidmung der betroffenen Grundfläche, als auch die Bebauungsbedingungen für jene Bauvorhaben festzulegen sind, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen.

Ferner wird auch das Höchstausmaß der zulässigen wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche festgelegt.

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 und der räumlichen Verdichtung der Bebauung sicherstellt, sowie die Erfordernisse des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt.

- **Flächenwidmung**

Im I. Abschnitt des Ktn. Gemeindeplanungsgesetzes 1995 wird die Flächenwidmungsplanung geregelt, wobei unter Bedachtnahme auf das Örtliche Entwicklungskonzept die voraussehbaren wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Erfordernisse in der Gemeinde, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Ortsbild sowie die Erfordernisse einer zeitgemäßen landwirtschaftlichen Betriebsführung zu beachten sind.

Mit den Widmungsänderungen wird die Widmungssituation an die beabsichtigte Nutzungsstruktur angepasst, die am bestehenden Standort infolge der Bestandsituation eine spezifische Entwicklung bzw. Weiterentwicklung bzw. Verdichtung ermöglicht.

Als EKZ II gelten im Sinne des Gesetzes Betriebe des Handels nach §8 Abs. 8 lit. b) des K-GplG 1995 idGF. dann, wenn in ihrem Warenangebot keine Lebensmittel angeboten werden und bei denen die wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche 600m² übersteigt.

Im Plan 01 ist die Widmungsänderung dargestellt.

- **Bebauungsplanung**

Im Abschnitt II des K-GplG 1995 werden die Bebauungsbedingungen normiert. Sie sind den Erfordernissen des Landschafts- und Ortsbildes anzupassen und sind dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend, den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Gemäß §25 Abs.1 und Abs.2 lit. a-c) sind eine Reihe von Bestimmungen verpflichtend aufzunehmen. Diese sind die Mindestgröße der Baugrundstücke, die Begrenzung der Baugrundstücke und deren bauliche Ausnutzung, die Bebauungsweise, die Baulinien, die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe sowie das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen noch weitere Einzelheiten festgelegt werden - §25 Abs. 2

- **Verfahren**

Für das Verfahren der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung gelten die Verfahrensvorschriften für die Erlassung und Änderung von Flächenwidmungsplänen (§§ 13 und 15, K-GplG 1995) sinngemäß mit der Maßgabe, dass sowohl die Festlegung von Flächenwidmungen als auch von Bebauungsbedingungen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung bedürfen. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn Gründe nach § 13 Abs. 7 zweiter Satz oder nach § 26 Abs. 4 vorliegen.

Für die Kundmachung von Verordnungen, mit denen integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen durchgeführt werden, gelten § 14 und § 26 Abs. 5 bis 7. - Demnach ist der Entwurf der Verordnung durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen, sind vom Gemeinderat bei der Beratung in Erwägung zu ziehen.

3. Zielsetzungen

Die Zielsetzungen des vorliegenden Teilbebauungsplan sind:

- Die geordnete ortsbildgerechte Bebauung im Westen der Ortschaft Eberndorf unter Berücksichtigung des Baubestandes und der gegenwärtigen Nutzung
- Die sparsame Nutzung von Grund und Boden
- Die gestalterische Aufwertung des Standortes mit einer zeitgemäßen Architektur und sichtbaren Durchgrünung sowohl im Bereich der Parkplätze wie auch im Übergangsbereich zur Wohnbebauung.
- Schaffung einer Rechtsnorm, die die administrative und juristische Umsetzung des Projektes gewährleistet.

Der Grundgedanke bei der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt in einer verbesserten Nutzung und Inwertsetzung des Bestandes. Im Wesentlichen wird der derzeitige Baubestand baulich umstrukturiert und die Nutzung bzw. Funktion des Gebäudes beibehalten.

4. Planungsgebiet

Das gegenständliche Areal befindet sich im westlichen Bereich von Eberndorf, südlich der L120 Eberndorfer Straße. Im Naturraum handelt es sich um ein weitgehend ebenes Areal welches mit dem Fachmarkt Zadruha bebaut ist. Der Planungsraum wird durch das bestehende kommunale Wegenetz bzw. über die L120 Eberndorfer Straße erschlossen.

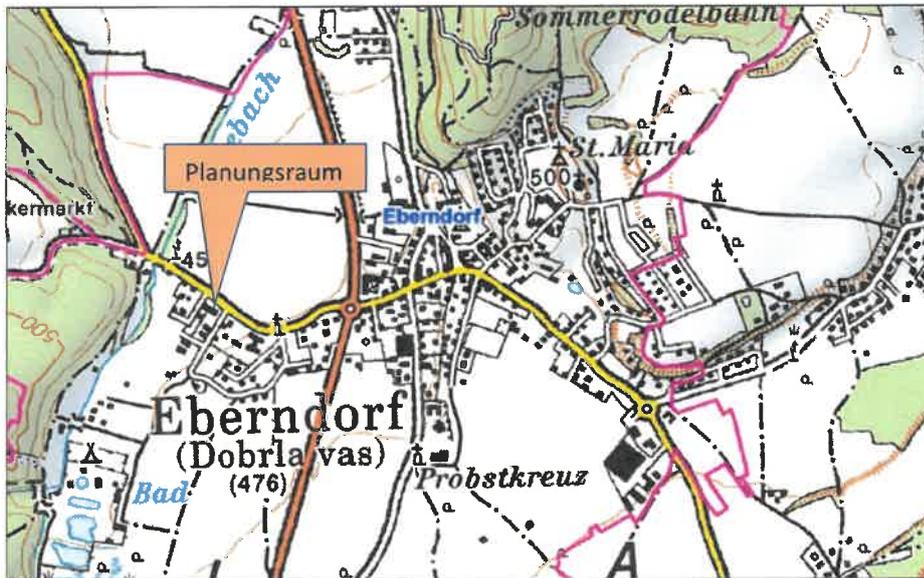


Abb. Lage im Raum (Quelle: Kagis)

Westlich und östlich an das Areal schließt eine Einfamilienhausbebauung an und nördlich im Übergangsbereich der L120 sind landwirtschaftliche Flächen gegenwärtig.



Abb. Planungsraum (Quelle: Kagis)

- **Örtliches Entwicklungskonzept**

Das örtliche Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Eberndorf stammt aus dem Jahr 2013. In der funktionalen Gliederung wird der Hauptort als Vorrangstandort für Gemeindebedarfseinrichtungen und die Handels- und Gewerbefunktion vorgesehen.

Im Siedlungsleitbild (ÖEK) ist der gegenständliche Bereich mit der geschäftlichen Funktion determiniert. Dies entspricht auch der gegenwärtigen Nutzung/Widmung. Entsprechend dieser Zielsetzung ist das Vorhaben kongruent mit den Festlegungen im ÖEK. Im Wesentlichen erfolgt die Erweiterung der Verkaufsfläche durch den Umbau des Bestandsgebäudes. Mit der Umwidmung wird das Flächenausmaß der bestehenden Widmung Bauland Geschäftsgebiet nicht erweitert.

Es liegt kein Widerspruch zum angestrebten Bauvorhaben vor.

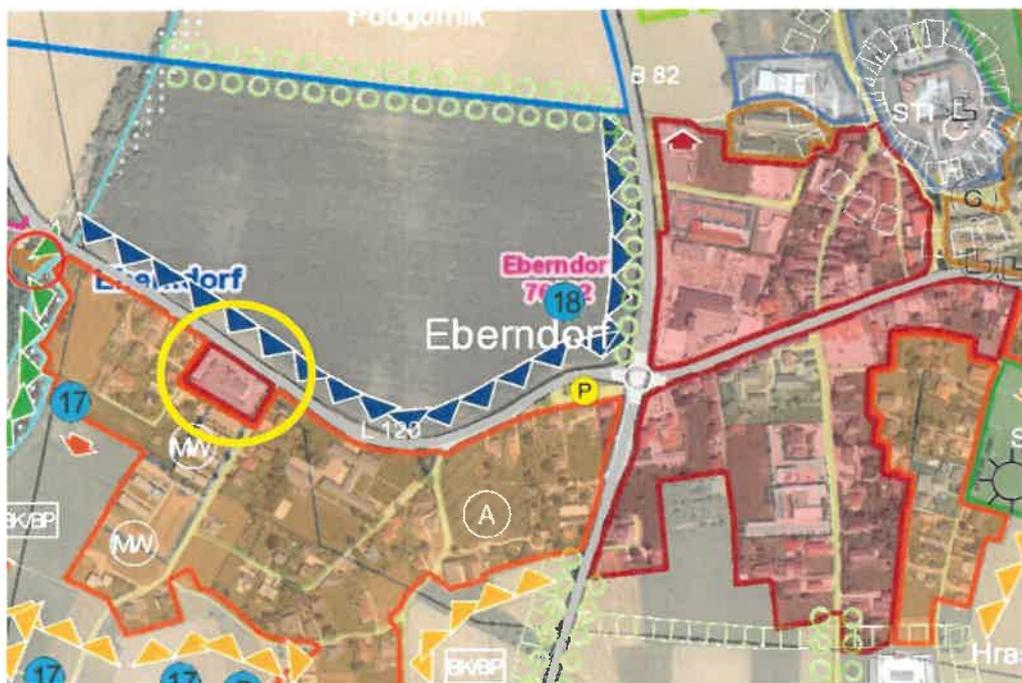


Abb.: Ausschnitt ÖEK (Quelle: Kagis)

- **Flächenwidmung**

Im derzeitigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Eberndorf ist das Areal als „Bauland-Geschäftsgebiet“ gewidmet. Die nördlich vorbeiführende L120 Eberndorfer Straße ist als Straße des höherrangigen Verkehrsnetzes ersichtlich gemacht. Die südlich, westlich und östlich anbindenden Grundstücke sind als „Bauland - Wohngebiet“ gewidmet. Die unmittelbar östlich und westlich des Planungsgebietes in Nord-Süd Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen sind als allgemeine Verkehrsfläche gewidmet.

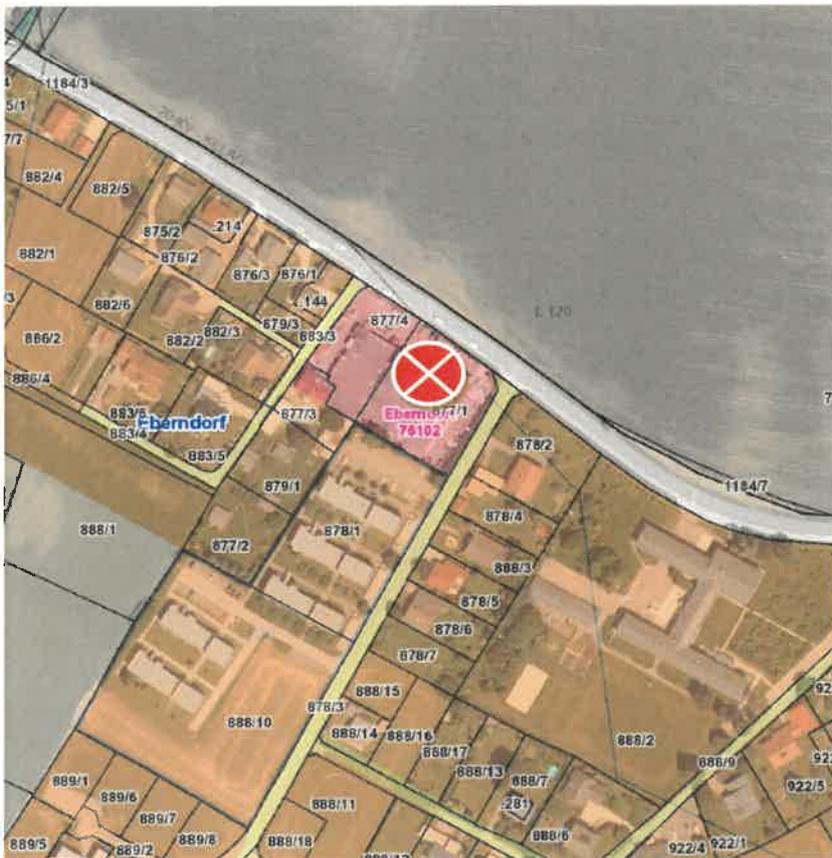


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: Kagis)

Mit der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung erfolgt die Umwidmung des Geltungsbereiches in Bauland Geschäftsgebiet Sonderwidmung EKZ II.

- **Technische Infrastruktur**

Die bestehenden infrastrukturellen Leitungsnetze vor Ort weisen nach Auskunft der Gemeinde ausreichend Kapazitäten auf, sodass für die geplante Umstrukturierung und Erweiterung des Gebäudes kein weiterer Ausbau der bestehenden Leitungsnetze erforderlich ist.

5. Erläuterungen zu den Festlegungen in der Verordnung

Zu § 3: Mindestgröße der Baugrundstücke:

Für die Mindestgröße der Baugrundstücke ist in der Verordnung ein unterer Grenzwert angegeben, der nicht mehr unterschritten werden darf.

Der in der Verordnung festgelegte untere Grenzwert darf nur aufgrund der Ausnahmerebestimmungen in Absatz 2 unterschritten werden.

Zu § 4: Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke:

Die Baumassenzahl (BMZ) ist der Wert aus Bruttogeschosßfläche multipliziert mit der maximalen Baukörperhöhe dividiert durch die Fläche des Baugrundstückes.

Da die Festlegung von Geschossen für die geplanten Gebäude nicht sinnvoll wäre, denn der Großteil der Gebäude ist eingeschossig, wurde eine maximale Baukörperhöhe und daraus resultierend die Baumassenzahl definiert und festgelegt.

Zu § 5: Bebauungsweise:

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

Die halboffene und geschlossene Bebauung bezieht sich ausschließlich auf den Bestand, eine Erweiterung dieser Bebauungsweise darüber hinaus ist nicht zulässig.

Zu § 6: Bauhöhe:

Die maximale Bauhöhe des Gebäudes wird mit einer maximalen Attikahöhe bzw. Gebäudeoberkante angegeben, innerhalb der eine den betrieblichen Erfordernissen entsprechende Bebauung möglich sein soll.

Bei Handelsbauten mit entsprechenden Raumhöhen ist eine Beschränkung über absolute Bauhöhen zweckmäßiger als über die Geschossanzahl. Die maximale Bauhöhe wird entsprechend den betrieblichen Erfordernissen differenziert festgelegt.

In Verbindung mit der absoluten Festlegung der Erdgeschossfußbodenoberkante ist damit eine Einbindung in das Ortsbild gegeben.

Zu § 7: Baulinien:

Baulinien sind Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Eine Ausnahme stellen sonstige baulichen Anlagen dar, die auch außerhalb der Baulinien errichtet werden dürfen (Ausnahmebestimmungen - Absatz 2).

Zu § 8: Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen:

Die grundsätzliche Bereitstellung von Abstellflächen stellt ein dringendes Bedürfnis dar.

Zu §9: Dachform / äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

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 §9 ist die Schaffung eines homogenen Erscheinungs- und Ortsbildes.

Zu § 10: Grünanlagen:

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

Auf eine fachgerechte Bepflanzung mit standorttypischen Baum- und Strauchpflanzen mit Hinsicht auf eine ansprechende Gesamteingrünung ist besonderes Augenmerk zu legen.

Zu § 11 Höchstausmaß der zulässigen wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche:

In diesem Paragraphen wird die maximal zulässige, wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche definiert.

Zu § 12: Inkrafttreten:

In den Schlussbestimmungen wird das Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung erläutert.

6. Kärntner Umweltplanungsgesetz – SUP – Umwelterheblichkeitsprüfung

Widmungskonformität

Die Fläche des Planungsgebietes bleibt betreffend ihre Basiswidmung unverändert.

Naturschutz

Im Planungsgebiet liegen keine naturschutzrelevanten Einschränkungen vor.

Luftgüte

Mit einer messbaren Verschlechterung der Luftgüte ist nicht zu rechnen.

Erholungsflächen

Durch die Verordnung des Teilbebauungsplanes werden keine Erholungsflächen beeinträchtigt.

Stadtbild

Bei Beachtung der Bestimmungen des Teilbebauungsplanes und unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Bebauungscharakters wird eine gesamtheitlich homogene Bauentwicklung angestrebt bzw. fortgeführt. Demgemäß ist eine Weiterführung der gesamtheitlich homogenen Gestaltung des bestehenden Hallenbauwerkes zu erwarten. Es ist mit keiner Verschlechterung des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen.

Conclusio

Die vorgesehene Bebauung und Nutzung des Planungsgebietes entspricht dem Charakter und der Gestaltungsidee des ÖEKs der Marktgemeinde Eberndorf und bewirkt folglich keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen.

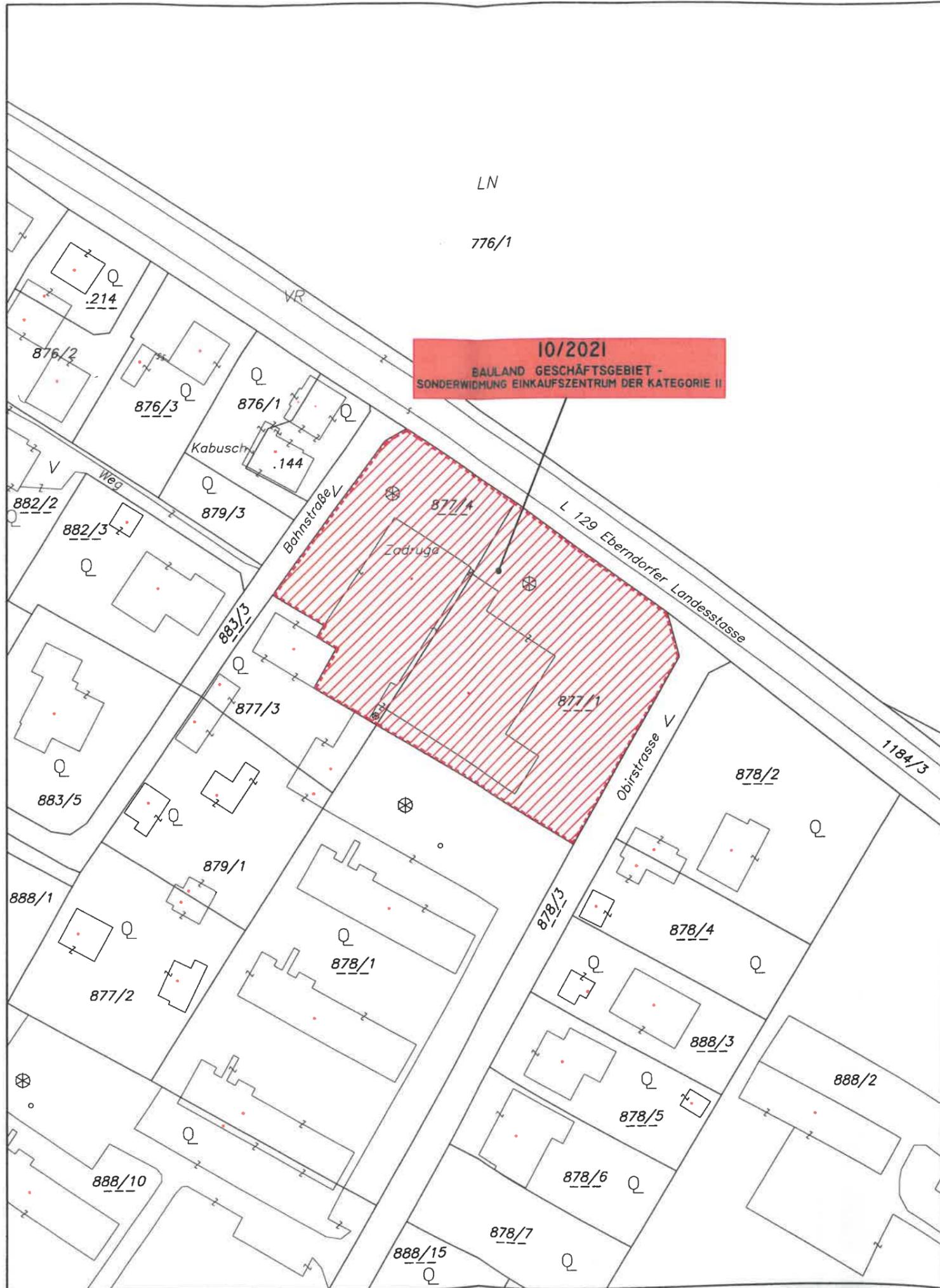
Für das gegenständliche Vorhaben, Festlegung der maximal zulässigen Verkaufsfläche, sind keine negativen Umweltauswirkungen ableitbar. Ferner ist, durch die festgelegte Widmungsfläche und gemäß den determinierten Bebauungsbedingungen, die Errichtung eines UVP-pflichtigen Vorhabens aufgrund der restriktiven Festlegungen in der Verordnung nicht zu erwarten.

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).

III. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

⊙ Plan 1 – Umwidmungsplan

⊙ Plan 2 – Teilbebauungsplan



MARKTGEMEINDE EBERNDORF

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG
"EKZ 2 - ZADRUGA EBERNDORF"



UMWIDMUNG: VON DERZEIT BAULAND GESCHÄFTSGEBIET IN
BAULAND GESCHÄFTSGEBIET -
SONDERWIDMUNG EINKAUFSZENTRUM DER KATEGORIE II
[MIT EINER MAXIMALEN VERKAUFSFLÄCHE VON 1.500M²]

10/2021
BAULAND GESCHÄFTSGEBIET -
SONDERWIDMUNG EINKAUFSZENTRUM DER KATEGORIE II

VERMERK DES GEMEINDERATES

Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Eberndorf
vom 29.12.2021 Zahl: P21-1359

Wolfgang Stefetz



VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN

PROJEKT:
INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-
UND BEBAUUNGSPLANUNG
"EKZ 2 - ZADRUGA EBERNDORF"



PLANBEZEICHNUNG:
UMWIDMUNGSPLAN

PROJEKT:	DATUM: 29.12.2021	
JR029	DATEI: *JR029-TSPL-EKZ_ZADRUGA-UMWIDB	
MASZTAB:	BLATT:	GEPRÜFT:
M 1:1000	Plan - 01	sje

MARKTGEMEINDE EBERNDORF

INTÉGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG

"EKZ 2 - ZADRUGA EBERNDORF"

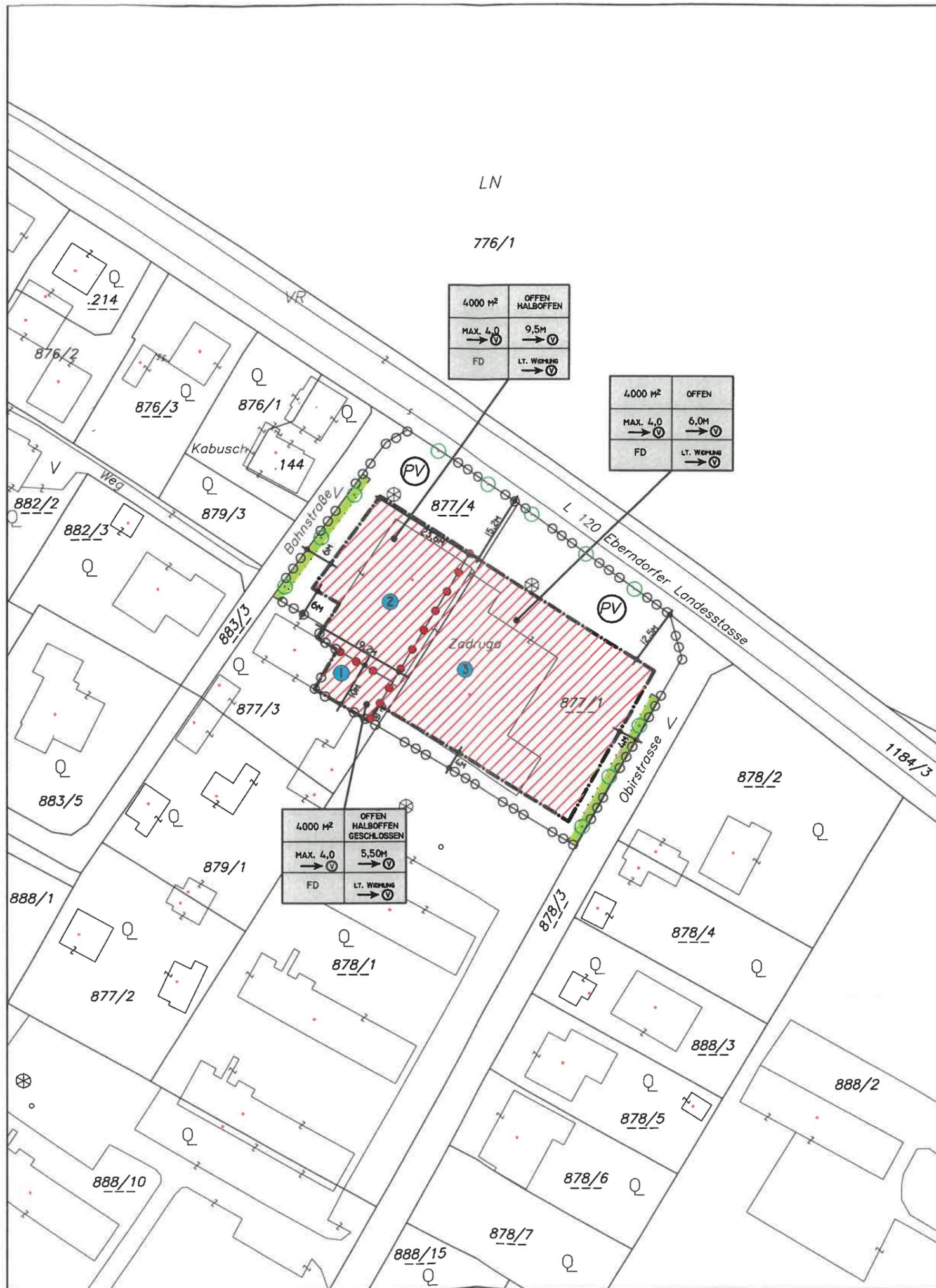
LEGENDE:

(lt. Verordnung der Kärntner Landesregierung vom 12. 5. 1998, Zahl RO-214/4/1998)

-  GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
-  GRUNDSTÜCKSGRENZE
-  BAULINIE
-  GRENZE ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN BEBAUUNGSBEDINGUNGEN
-  DACHFORM: FD=FLACHDACH
-  BEPFLANZUNGSGEBOT (linear)
-  GRÜNFLÄCHE
-  PRIVATE VERKEHRSERSCHLIESSUNG
-  BEBAUBARE FLÄCHE IM BAULAND
-  VERWEIS AUF DEN WORTLAUT DER VERORDNUNG

NUTZUNGSSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN:

Mindestgröße der Baugrundstücke	Bebauungsweise
Baumassenzahl	max. Bauhöhe
Dachform	Art der Nutzung



VERMERK DES GEMEINDERATES

Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Eberndorf

vom 29.12.2021 Zahl: P21-1359

Wolfgang Seif 

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN

PROJEKT:

INTÉGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG "EKZ 2 - ZADRUGA EBERNDORF"

PLANBEZEICHNUNG:

TEILBEBAUUNGSPLAN



PROJEKT:	DATUM: 29.12.2021	
JR029	DATEI: *JR029-TBPL-EKZ-ZADRUGA-TBPL.B	
MASZSTAB:	BLATT:	GEPRÜFT:
M 1:1000	Plan - 02	sije


Mag. Dr. Silvester Jernej
 Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung


 Pöschl & Partner
 Griffner Str. 16a, 9100 Völkermarkt
 T: 04232/37 37-5 M: 0650/922-47-37
 office@raumplanung-jernej.at



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: www.signaturpruefung.gv.at bzw. www.eberndorf.at