



**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 | STIFTSGRÜNDE – EBERNDORF“**

---

Beschlussexemplar

29.12.2021

# **INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG**

## **„EKZ I Stiftsgründe – Eberndorf“**

Verordnung des Gemeinderates

Vom 29.12.2021

Zahl: D/17917/2021

Angeschlagen am: 04.11.2021

Abgenommen am: 06.12.2021

# INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>I. VERORDNUNG</b>	<b>4</b>
1. Abschnitt - Allgemeines	4
2. Abschnitt - Flächenwidmung	5
3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen	6
4. Abschnitt - Schlussbestimmungen	10
<b>II. ERLÄUTERUNGEN</b>	<b>11</b>
<b>III. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN</b>	<b>21</b>

Genehmigt mit Bescheid vom .....

Zl. 3.Ro- 18 - 1/18 - 11

Amt der Kärntner Landesregierung

# I. Verordnung

**Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Eberndorf**

**vom 29.12.2021,**

**Zahl: D/17917/2021**

**mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung “ EKZ I Stiftsgründe – Eberndorf“ erlassen wird.**

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

## **1. Abschnitt - Allgemeines**

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

- (1) Die Verordnung gilt für die Grundstücke Nr. 776/14 und 776/13 KG Eberndorf, mit einer Gesamtfläche von 6.332m<sup>2</sup>.
- (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:

#### **18/2021**

die Umwidmung des Grundstückes 776/14 und 776/13 KG Eberndorf, im Ausmaß von 6.332m<sup>2</sup> von derzeit „**Bauland – Geschäftsgebiet**“ in „**Bauland - Geschäftsgebiet - Sonderwidmung Einkaufszentrum der Kategorie I (EKZ1)**“

festgelegt wird.

### **3. Abschnitt - Bauungsbedingungen**

---

#### **§ 3**

##### **Mindestgröße der Baugrundstücke**

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird mit 1.500m<sup>2</sup> festgelegt.
- (2) Mehrere Grundstücke gelten als ein Baugrundstück, wenn diese einem einheitlichen nicht trennbaren Bauvorhaben zugrunde liegen, bei dem die Grundstücksgrenzen überbaut werden.
- (3) 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 über die Geschoßflächenzahl angegeben. Sie wird im Planungsraum mit maximal 0,8 festgelegt.
- (2) Die Bruttogeschoßflächen werden von Außenmauer zu Außenmauer nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände berechnet. Als Gesamtfläche der Geschoße gilt bei oberirdischen Geschoßen die Summe der nach den Außenmaßen von Gebäuden oder Gebäudeteilen ermittelten Flächen aller Geschoße, einschließlich fünfseitig umschlossener Bereiche.
- (3) Bei Gebäuden (z.B. Hallen), die ohne Geschoßunterteilung eine lichte Höhe von mehr als 5m aufweisen, gemessen von der fertigen Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes bis zur fertigen Deckenoberkante, ist die Bruttogeschoßfläche zu verdoppeln.
- (4) Jener Teil der Geschoße eines Gebäudes, welcher 1,5m aus dem Urgelände hervorragt, ist in der Berechnung einzubeziehen.

## **§ 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**

### **Bauhöhe**

- (1) Die maximale Höhe der Baulichkeiten wird durch die Firsthöhe (Satteldach) bzw. Gebäudeoberkante (Attika bei Flachdach) bzw. obere Dachkante eines Pultdaches bestimmt.
- (2) Als max. zulässige Gebäudehöhe werden 8,00 m – ausgehend von der Fußbodenoberkante (FOK) des Erdgeschosses – festgelegt.
- (3) Die maximale Bauhöhe kann für betriebsspezifisch erforderliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 2,0m, wie z.B. Klimageräte, PV-Anlage, Belichtungselemente usw. erhöht werden, sofern deren Situierung mindestens 3,0m vom äußersten Rand der Attika in Richtung Gebäudemitte erfolgt.

## **§ 7**

### **Baulinien**

- (1) Der Verlauf der Baulinien ist im Plan 2 (Teilbebauungsplan) festgelegt. Es werden ausschließlich Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) An die Baulinien kann mit der Außenwand eines Gebäudes herangebaut werden.
- (3) Dachvorsprünge dürfen die Baulinien bis zu einer Ausladung von 1,30 m überragen.
- (4) 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, Anlieferungsbereiche, Einfahrtsbereiche, Tiefgarageneinfahrten, wenn diese technisch oder betriebsspezifisch erforderlich sind und die Interessen des Orts- und Landschaftsbildes gewahrt werden können.

- (5) Die im Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien ersetzen die Festlegung des Abstandes oberirdischer Gebäude und baulicher Anlagen zur Grundstücksgrenze nach den Kärntner Bauvorschriften 1985 idgF, Abs. 2.

## **§ 8**

### **Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen**

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung des Verordnungsgebietes erfolgt über die Erschließungsstraße Gst. 766/17 KG Eberndorf, welche das Projektgebiet von Süden her erschließt.
- (2) Kundenparkplätze sind ausschließlich am Baugrundstück anzuordnen.
- Je 25 m<sup>2</sup> Verkaufs- bzw. Geschäftsfläche ist mindestens ein Stellplatz erforderlich
- (3) Die Errichtung von Parkplätzen und die Errichtung interner Verkehrserschließungen im Bereich der Baulinien sind zulässig.

## **§ 9**

### **Dachform**

Im Planungsraum sind als Dachformen Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer zugelassen.

## **§ 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 mindestens zur Hälfte mit sickerfähigen Pflastersystemen zu befestigen.
- (3) Im Bereich der PKW-Abstellflächen ist je 8 Stellplätze mindestens 1 hochstämmiger Baum mit großkronigem Wuchs (ortstypische Baumarten mit einem Stammumfang von mindestens 20,0 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0m über Terrain) zu pflanzen.

## **§ 11**

### **Höchstausmaß der zulässigen wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche, Art der Nutzung**

- (1) Die maximal zulässige, wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche für den Bereich der Sonderwidmung EKZ I beträgt 1.000m<sup>2</sup>.
- (2) Die Nutzung wird für Verkaufslokale des Einzelhandels und für Dienstleistungsbetriebe 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.
- (2) Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt für diesen Geltungsbereich die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Stiftsgründe Eberndorf - Neu“ vom 19.04.2012, Zahl: 031/3-P12-1290, außer Kraft.

Der Bürgermeister

Wolfgang Stefitz

## II. Erläuterungen

---

zur Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Eberndorf vom 29. 12. 2021, Zahl: D/17917/2021, mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „EKZ I Stiftsgründe – Eberndorf“ erlassen wird.

### **1. Allgemeine Anmerkungen - Geltungsbereich und Intention:**

Das Areal befindet sich nördlich bzw. nordwestlich des Marktes Eberndorf, östlich der B82 – Seeberg Bundesstraße. Im Naturraum handelt es sich um eine weitgehend ebene, noch unbebaute Fläche, die im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde als „Bauland - Geschäftsgebiet“ festgelegt ist. Die verkehrstechnische Erschließung des Areals erfolgt ausgehend von der Seeberg Bundesstraße B82 über eine interne Aufschließungsstraße. Das Grundstück grenzt im Westen an die Tankstelle „Unser Lagerhaus“ und im Süden an das EKZ Lidl. Es ist die Errichtung eines Geschäftsgebäudes beabsichtigt, in dem Güter mehrerer Warengruppen, einschließlich Lebensmittel angeboten werden. Die wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche soll max. 1.000m<sup>2</sup> betragen.

Unter Berücksichtigung des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 idgF ist hierfür die Sonderwidmung „Einkaufszentrum der Kategorie I“ erforderlich.

Im Siedlungsleitbild (ÖEK) ist der gegenständliche Bereich mit der geschäftlichen Funktion determiniert, die der gegenwärtigen Nutzung/Widmung entspricht. Entsprechend dieser Zielsetzung und des vorhandenen Flächenangebotes, wird es zu einer Erweiterung des Angebotes kommen und demzufolge zur Ausbildung eines größeren Geschäftsbereiches mit eigenständigen Einheiten. Folglich können dem Handel am bestehenden Standort entsprechende Entwicklungspotenziale geboten werden. Die Erhöhung der Verkaufsfläche ermöglicht somit eine bessere Ausnutzung des gegenständlichen Baugrundstückes.

**Zusammenfassend** kann festgestellt werden, dass sich das gegenständliche Grundstück in einem Bereich von Eberndorf befindet, der Handels- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten ist.

Es ist auch davon auszugehen, dass durch die Verkaufsflächenausweitung, der Handelsstandort weiter an Attraktivität gewinnen wird. Ferner ist damit eine besserer Inwertsetzung des Grundstückes gegeben.

## **2. Gesetzliche Grundlage:**

Als EKZ-I gelten im Sinne des Gesetzes Betriebe des Handels nach § 8 (Sonderwidmung) Abs 8 lit. a) des K-GplG 1995 idGF dann, wenn in ihnen Güter mehrerer Warengruppen, einschließlich Lebensmittel angeboten werden und bei denen die wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche 600m<sup>2</sup> übersteigt. Laut dem §8 Abs. 8a 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.

Das Höchstausmaß der zulässigen Fläche für wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsflächen für EKZ 1 in der Marktgemeinde Eberndorf ist im „Entwicklungsprogramm, Versorgungsinfrastruktur“ festgelegt (Verordnung der Kärntner Landesregierung v. 09.02.1993 idF LGBl Nr. 6/2004). Laut diesem Entwicklungsprogramm „Versorgungsinfrastruktur“ sind für das Unterzentrum Eberndorf 5.300m<sup>2</sup> determiniert. Nachdem vom Höchstausmaß noch ein entsprechendes Kontingent vorhanden ist, wird dieses, seitens der Gemeinde, dem gegenständlichen Standort zugewiesen, der sich im Hauptort der Gemeinde befindet.

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 eine spezifische Entwicklung bzw. Weiterentwicklung bzw. Verdichtung ermöglicht.

Als EKZ I gelten im Sinne des Gesetzes Betriebe des Handels nach §8 Abs. 8 lit. a) des K-GplG 1995 idgF. dann, wenn in ihnen Güter mehrerer Warengruppen, einschließlich Lebensmittel angeboten werden und bei denen die wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche 600m<sup>2</sup> 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. Planungsgebiet

Das gegenständliche Areal befindet sich im nördlichen Bereich von Eberndorf, östlich der B82 – Seeberg Straße. Im Naturraum handelt es sich um eine weitgehend ebene, unbebaute Fläche. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt ausgehend von der Seeberg Straße B82 über die Erschließungsstraße Gst. 766/17 KG Eberndorf.

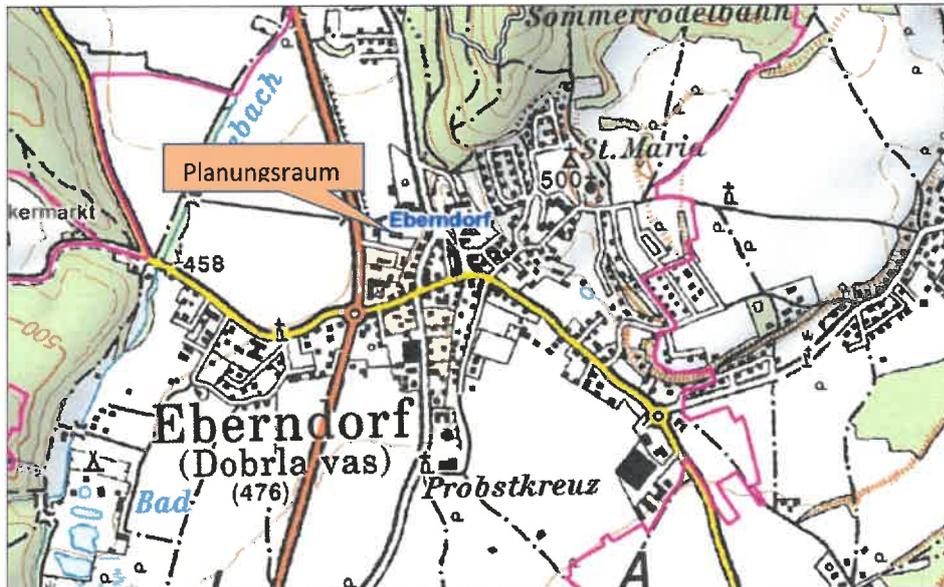


Abb. Lage im Raum (Quelle: Kagis)

Westlich an das Areal schließt eine Tankstelle an und südlich des Planungsraumes befindet sich der Lebensmittelmarkt LIDL, eine Sparkasse und das Postverteilerzentrum.

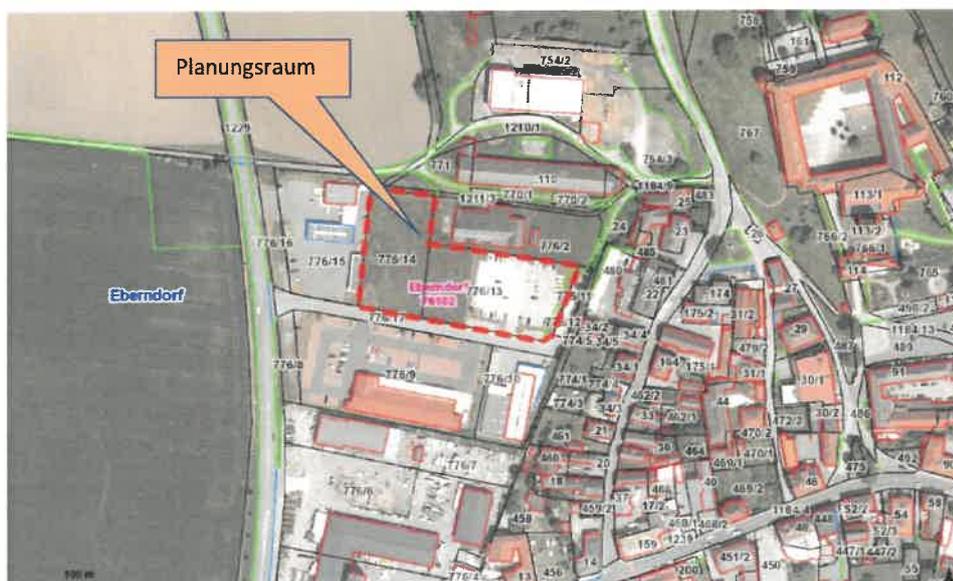


Abb. Planungsraum (Quelle: Kagis)

- **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 Teil einer größeren Handels- und Dienstleistungszone, die mit der geschäftlichen Funktion determiniert ist. Dies entspricht auch der gegenwärtigen Nutzung/Widmung. Entsprechend dieser Zielsetzung und des vorhandenen Flächenangebotes, ist die Erweiterung des Angebotes und die Ausbildung eines größeren Geschäftsbereiches mit eigenständigen Einheiten vorgesehen. Am gegenständlichen Standort sind entsprechende Entwicklungspotenziale diesbezüglich vorhanden.

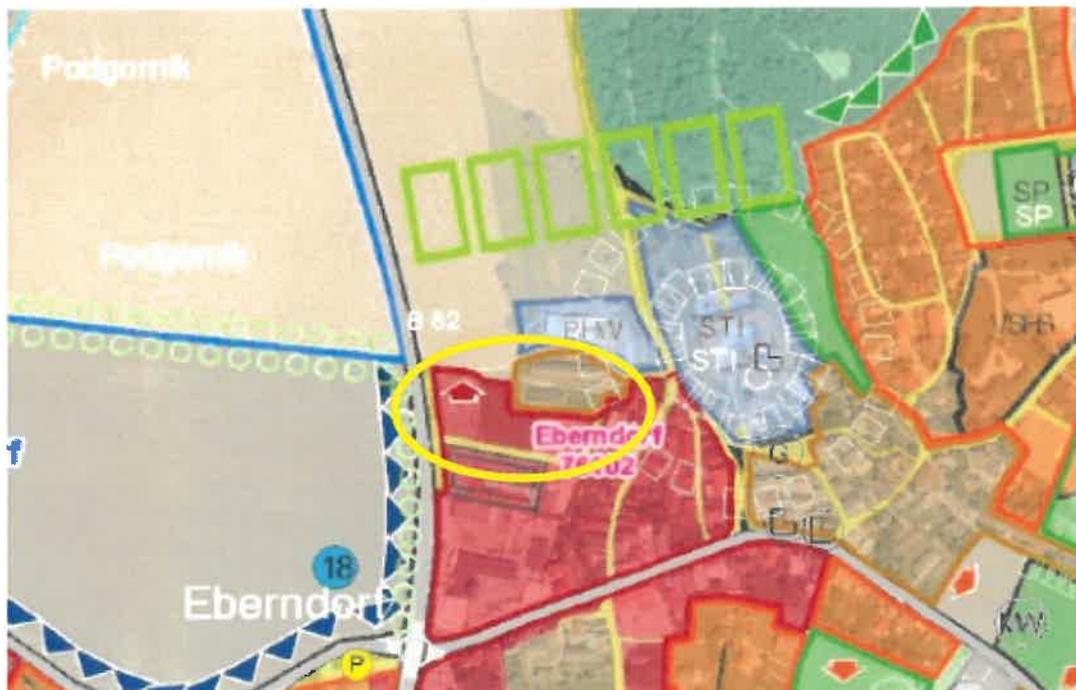


Abb.: Ausschnitt ÖEK (Quelle: Kagis)



#### **4. 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 Ausnahmegestimmungen in Absatz 2 unterschritten werden.

##### **Zu § 4: Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke:**

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.

Die Geschoßflächen werden von Außenmauer zu Außenmauer nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände berechnet.

##### **Zu § 5: Bebauungsweise:**

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

##### **Zu § 6: Bauhöhe:**

Die maximale Bauhöhe des Gebäudes wird mit einer maximalen Attika- bzw. Firsthöhe angegeben, innerhalb der eine den betrieblichen Erfordernissen entsprechende Bebauung möglich sein soll. Ausnahmen sind nur für technisch oder betriebsspezifisch unbedingt erforderliche untergeordnete Bauteile möglich.

##### **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 (Ausnahmegestimmungen - Absatz 4).

**Zu § 8: Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen:**

Die grundsätzliche Bereitstellung von Abstellflächen stellt ein dringendes Bedürfnis dar. Die Mindestanzahl der Stellplätze entspricht der Festlegung des allgemeinen textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Eberndorf.

**Zu §9: 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 §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.

Diese hat mit heimischen hochstämmigen Laubbäumen und Blütensträuchern, sowie Blütenstauden zu erfolgen. 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. Die Festlegung steht im Einklang zum Entwicklungsprogramm Versorgungsinfrastruktur.

**Zu § 12: Inkrafttreten:**

In den Schlussbestimmungen wird das Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung erläutert.

## **5. 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 der unmittelbaren Umgebungssituation wird eine gesamtheitlich homogene Bauentwicklung angestrebt bzw. fortgeführt. Es ist mit keiner Verschlechterung des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen. Letztlich deshalb, weil die Bebauungsbedingungen des Teilbebauungsplanes weitgehend dem Teilebebauungsplan „Stiftsgründe Eberndorf - Neu“ [Erstellungsjahr 2012], der die Bebauung dieses Gesamtareals (beidseitig der West-Ost verlaufenden Erschließungsstraße) regelt, gleichen.

### **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.

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



LEGENDE:



UMWIDMUNG: VON DERZEIT BAULAND GESCHÄFTSGEBIET IN  
BAULAND GESCHÄFTSGEBIET -  
SONDERWIDMUNG EINKAUFSZENTRUM DER KATEGORIE I  
[MIT EINER MAXIMALEN VERKAUFSFLÄCHE VON 1.000M<sup>2</sup>]

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Eberndorf hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.12.2021 durch die Verordnung Zahl: D/17917/2021 gemäß Paragraph 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GpLG 1995, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 71/2018, die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung "EKZ 1 Stiftsgründe - Eberndorf" erlassen.

DER BÜRGERMEISTER



*Wolfgang Stefitz*  
Wolfgang Stefitz

PROJEKT:

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-  
UND BEBAUUNGSPLANUNG  
"EKZ I STIFTSGRÜNDE - EBERNDORF"



PLANBEZEICHNUNG:

UMWIDMUNGSPLAN

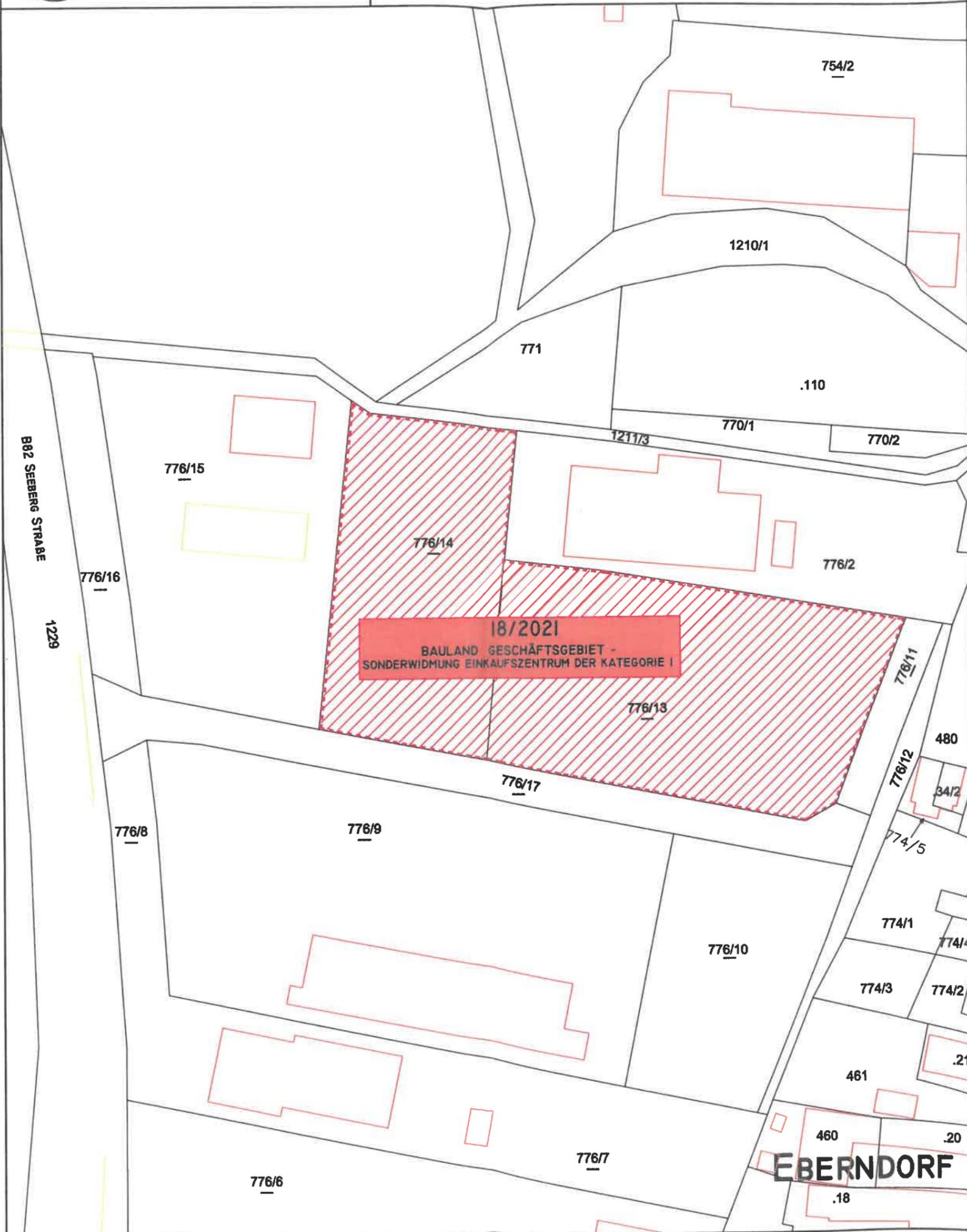
PROJEKT:	DATUM: 29.12.2021	
JR029	DATEI: J.029_TBPL_EKZ1-STIFTSGRÜNDE-PLAN01(B)	
MASZSTAB:	BLATT:	GEPRÜFT:
M 1:1000	Plan - 01	sje



Mag. Dr. Silvester Jernej  
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung



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





LEGENDE:

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

- ooo ooo GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- ▬ GRUNDSTÜCKSGRENZE
- · — · — BAULINIE
- - - - - BEGRENZUNG BAUGRUNDSTÜCK
- FD DACHFORM: FD=FLACHDACH, PD=PULTDACH, SD=SATTELDACH
- ▨ BEREICH INNERHALB DER BAULINIE
- ⊙ BEPFLANZUNGSGEBOT (linear)
- GRÜNFLÄCHE
- örtliche Erschließungsstraße

NUTZUNGSSCHABLONE FÜR  
EINHEITLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN:

Mindestgröße der Baugrundstücke	Bebauungsweise
Geschoßflächenzahl	Gebäudehöhe
Dachform	Art der Nutzung

VF = Verkaufsfläche

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Eberndorf hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.12.2021 durch die Verordnung Zahl: D/17917/2021 gemäß Paragraph 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 71/2018, die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung "EKZ 1 Stiftsgründe - Eberndorf" erlassen.

DER BÜRGERMEISTER

*Wolfgang Stefitz*  
Wolfgang Stefitz



PROJEKT:

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-  
UND BEBAUUNGSPLANUNG  
"EKZ I STIFTSGRÜNDE - EBERNDORF"

PLANBEZEICHNUNG:

TEILBEBAUUNGSPLAN



PROJEKT: J029	DATUM: 29.12.2021
MASZSTAB: M 1:1000	DATEI: *.R029_TBPL_EKZ1-STIFTSGRUNDE-PLAN02B)
BLATT: Plan - 02	GEPRÜFT: sje



Mag. Dr. Silvester Jernej  
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung



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



EBERNDORF



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)