Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten

Miegerer Straße 30, 9065 Ebenthal, Bezirk Klagenfurt-Land

Zahl:	Sachbearbeiter:	Datum:
031-2/43/2021-Ma	Ulrike Mack	22.03.2021
Umwidmungsfall 1/B2.1/2021		

integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
„Ortszentrum Ebenthal – Neuverordnung 2021“

Kundmachung

Die Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten beabsichtigt gemäß §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 – K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995 zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 71/2018, die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„Ortszentrum Ebenthal – Neuverordnung 2021“

laut beiliegendem Verordnungsentwurf zu erlassen.

Der Verordnungsentwurf sowie die dazu gehörigen zeichnerischen Darstellungen liegen beim Amt der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten, Erdgeschoss, Zimmer 3, **in der Zeit vom 22.03.2021 bis 19.04.2021** während der Amtsstunden (an Werktagen von 08.00 bis 12.00 Uhr, außer an Samstagen) zur allgemeinen Einsicht auf und stehen auch auf der Homepage der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten unter www.ebenthal-kaernten.gv.at unter Services/Amtstafel zum Download bereit.

Innerhalb der vierwöchigen Kundmachungsfrist ist jedermann, der ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht, berechtigt, beim Amt der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten schriftlich begründete Einwendungen einzubringen.

Die während der Kundmachungsfrist schriftlich eingebrachten und begründeten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung in Erwägung zu ziehen.

Der Bürgermeister:

Franz Felsberger

Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten - Bezirk Klagenfurt-Land

Anschlag am: 22.03.2021
Anschlag bis: 19.04.2021

Verteiler :

01. Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 3 – Gemeinden, Raumordnung und Katastrophenschutz, Unterabteilung Rechtliche Raumordnung, Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt am Wörthersee; abt3.post@ktn.gv.at
02. Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 3 – Gemeinden, Raumordnung und Katastrophenschutz, Unterabteilung Fachliche Raumordnung, Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt am Wörthersee; abt3.post@ktn.gv.at; michael.angermann@ktn.gv.at
03. Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 8 – Umwelt, Energie und Naturschutz, Unterabteilung Innovation und Konzepte, Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; abt8.post@ktn.gv.at
04. Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 8 – Umwelt, Energie und Naturschutz, Unterabteilung Wasserwirtschaft Klagenfurt, Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; abt8.postkl@ktn.gv.at
05. Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 9 – Straßen und Brücken, Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; abt9.post@ktn.gv.at
06. Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 10 – Land- und Forstwirtschaft, Mießtaler Straße 1, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; abt10.post@ktn.gv.at
07. Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 10 – Regionalbüro Klagenfurt, Mießtaler Straße 1, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; abt10.regbuerokl@ktn.gv.at
08. Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 12 – Wasserwirtschaft, Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; abt12.post@ktn.gv.at
09. Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt-Land, Bauwesen, Völkermarkter Ring 19, 9010 Klagenfurt am Wörthersee; bhkl.bba@ktn.gv.at
10. Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt-Land, Forstwirtschaft, Völkermarkter Ring 19, 9010 Klagenfurt am Wörthersee; bhkl.bfi@ktn.gv.at
11. Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt-Land, Gesundheitswesen, Völkermarkter Ring 19, 9010 Klagenfurt am Wörthersee; bhkl.gesundheitswesen@ktn.gv.at
12. Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt-Land, Gewerberecht, Völkermarkter Ring 19, 9010 Klagenfurt am Wörthersee; bhkl.gewerberecht@ktn.gv.at
13. Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt-Land, Baurecht, Umwelt und Naturschutz, Völkermarkter Ring 19, 9010 Klagenfurt am Wörthersee; bhkl.baurecht@ktn.gv.at
14. Straßenbauamt Klagenfurt, Josef-Sablatnig-Straße 245, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; post.sbaklagenfurt@ktn.gv.at
15. Agrarbehörde Erster Instanz, Dienststelle Klagenfurt, Mießtaler Straße 1, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; abt10.agrarbehoerde@ktn.gv.at
16. Wildbach- und Lawinenverbauung, Sektion Kärnten, Meister-Friedrich-Straße 2, 9500 Villach; sektion.kaernten@die-wildbach.at
17. Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Kärnten, Museumgasse 5, 9021 Klagenfurt am Wörthersee; agrarwirtschaft@lk-kaernten.at;
18. Kammer für Arbeiter und Angestellte, Bahnhofplatz 3, 9021 Klagenfurt am Wörthersee; bueropraesident@akktn.at
19. Wirtschaftskammer Kärnten, Bahnhofstraße 42, 9021 Klagenfurt am Wörthersee; wirtschaftspolitik@wkk.or.at
20. Bundesdenkmalamt, Alter Platz 30, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; kaernten@bda.at
21. Kärntner Landesmuseum, Museumgasse 2, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; willkommen@landesmuseum.ktn.gv.at
22. Kärntner Flughafen Betriebsgesellschaft mbH, Flughafenstraße 60-64, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; office@kaernten-airport.at
23. KELAG Netz GmbH, Arnulfplatz 2, 9020 Klagenfurt am Wörthersee;
24. KELAG Netz GmbH, Regionalleitung Ost, Umfahrungsstraße 1, 9100 Völkermarkt;
25. Telekom Austria AG, Maximilianstraße 36, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; REM.Archiv@a1telekom.at
26. Stadtwerke Klagenfurt AG – Gruppe, St. Veiter Straße 31, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; gerald.donesch@stw.at
27. ÖBB-Immobilienmanagement GmbH, 10.-Oktober-Straße 20, 9501 Villach; siegfried.treiber@oebb.at
28. Austrian Power Grid AG, Wagramerstraße 19, IZD-Tower, 1220 Wien; gerhard.bernhard@apg.at
29. Trans Austria Gasleitung GmbH, Wiedner Hauptstraße 120, 1050 Wien; tag@taggmbh.at
30. Nachbargemeinden:

30.1. Gemeinde Gallizien, Gallizien 27, 9132 Gallizien; gallizien@ktn.gde.at
30.2. Marktgemeinde Grafenstein, ÖR-Valentin-Deutschmann-Platz 1, 9131 Grafenstein; grafenstein@ktn.gde.at
30.3. Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt, Rathaus, Neuer Platz 1, 9021 Klagenfurt am Wörthersee; magistratsdirektion@klagenfurt.at
30.4. Gemeinde Maria Rain, Kirchenstraße 1, 9161 Maria Rain; maria-rain@ktn.gde.at
30.5. Gemeinde Poggersdorf, Hauptplatz 1, 9130 Poggersdorf; poggersdorf@ktn.gde.at
30.6. Gemeinde St. Margareten i. R., St. Margareten 9, 9173 St. Margareten i. R.; st-margareten@ktn.gde.at
30.7. Stadtgemeinde Ferlach, Hauptplatz 5, 9170 Ferlach; ferlach@ktn.gde.at

31. den/die von der/den in Erwägung genommenen Planungsmaßnahmen betroffenen Grundeigentümer
32. Redaktion der Gemeindezeitung nach § 13 (2) K-GplG 1995
33. Verlautbarung auf der Homepage der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten
34. zum Anschlag an der Amtstafel der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten
35. die Mitglieder des Gemeinderates der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten
36. Bauamt – im Hause
37. z.d.A.

9524 Villach - Europastraße 8 I 04242 23323 I office@l-w-k.at
Ziviltechniker GmbH

MARKTGEMEINDE EBENTHAL IN KÄRNTEN

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG

„ORTSZENTRUM EBENTHAL - NEUVERORDNUNG 2021“

MARKTGEMEINDE
EBENTHAL IN KÄRNTEN

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG

„ORTSZENTRUM EBENTHAL - NEUVERORDNUNG 2021“

gemäß K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995,
in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 71/2018,
§§ 24 - 26 in Verbindung mit §§ 31a und 31b

Parz.Nr.: 1057/15
alle KG Gradnitz (72112)

VERORDNUNG
RECHTSPLAN
ERLÄUTERUNGEN

VERFASSER
LAGLER, WURZER & KNAPPINGER
ZIVILTECHNIKER-GMBH
EUROPASTRASSE 8
9524 VILLACH

PROJEKTLEITUNG
MAG. HELMUT WURZER
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent
für Geographie

JÄNNER 2021

Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten

Zahl: _____

ENTWURF
EINER
VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vom _____, Zl. _____, mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„ORTSZENTRUM EBENTHAL - NEUVERORDNUNG 2021“

erlassen wird.

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23, in d.F.d.G. LGBl. Nr. 71/2018, wird verordnet:

Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, den Anlagen 1 und 2 sowie dem Erläuterungsbericht.

I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

§ 1
Inhalt der Verordnung

(1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:

a) Der Verordnungstext vom 21.01.2021
b) Die zeichnerischen Darstellungen über die Flächenwidmungsplanänderung (Anlage 1, Blätter 1 bis 3) vom 21.01.2021
c) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2), Plan-Nr. 0402-0346 vom 21.01.2021
d) Der Erläuterungsbericht vom 21.01.2021

§ 2
Wirkungsbereich

(2) Diese Verordnung gilt für die Parzelle Nr. 1057/15, KG Gradnitz mit einer Gesamtfläche von ca. 7.843 m².

II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

§ 3
Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten wird insofern geändert, als unter den nachstehenden Punkten festgelegt wird:

1/2021
Umwidmung der Teilfläche der Parzelle Nr. 1057/15, KG Gradnitz (72112), im Ausmaß von ca. 7.654 m² von „Bauland - Geschäftsgebiet - Sonderwidmung - Einkaufszentrum der Kategorie I“ in „Bauland - Geschäftsgebiet“.

III. ABSCHNITT
(BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§ 4
Mindestgröße der Baugrundstücke

(1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 400 m².

(2) Die Mindestgröße von Grundstücken für den Bedarf an oberirdischen Infrastruktureinrichtungen, wie z. B. Trafostationen, Pumpwerken usw., sowie von Standorten für Kunstwerke, Bildstöcke, Denkmäler usw. beträgt 5,0 m².

§ 5
Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

(1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl angegeben.

(2) Die Geschoßflächenzahl (GFZ), das ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschoßflächen zur Baugrundstücksgröße, wird mit 1,0 festgelegt und ist in der zeichnerischen Darstellung ersichtlich.

(3) Bei Baulichkeiten, die ohne Geschoßunterteilung eine lichte Raumhöhe von über 4,0 m aufweisen, wird als Grundlage für die Ermittlung der Geschoßflächenzahl eine ideelle Geschoßhöhe von 4,0 m herangezogen.

(4) Garagen und Nebengebäude sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.

(5) Grundflächen, die für Anlagen von Energieversorgungsunternehmen in Anspruch genommen werden (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen u. ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

(6) Keller- und Tiefgeschoße sind einzurechnen, wenn die Deckenoberkante mehr als 1,0 m über dem angrenzenden projektierten Gelände liegt.

§ 6
Bebauungsweise

(1) Als Bebauungsweise wird die offene und halboffene Bauweise festgelegt.

§ 7
Geschoßanzahl, maximale Höhe der Bebauung

(1) Die Festlegung über die maximal zulässige Geschoßanzahl ist in der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen und wird mit 5,0 Geschoßen festgelegt.

(2) Bei Baulichkeiten, die ohne Geschoßunterteilung eine lichte Raumhöhe von über 4,0 m aufweisen, wird als Grundlage für die Ermittlung der Geschoßanzahl eine ideelle Geschoßhöhe von 4,0 m herangezogen.

(3) Werbepylone dürfen die maximale Höhe von 12,0 m nicht überschreiten.

§ 8
Baulinien

(1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung festgelegt.

(2) Für Baugrundstücke mit ausschließlicher Wohnbebauung werden die Baulinien für Wohngebäude bei offener Bebauungsweise mit dem Mindestabstand von 3,0 m zur Nachbargrundgrenze festgelegt.

(3) Für Garagengebäude und überdachte Stellplätze mit geneigten Dächern, einer maximalen Länge von 10,0 m und einer maximalen Traufenhöhe von 2,80 m wird der Abstand zur Nachbargrundgrenze mit mindestens 1,50 m festgelegt, wobei eine eventuell notwendige Vergrößerung dieses Mindestabstandes je nach örtlicher Gegebenheit im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden kann.

(4) Garagenobjekte und überdachte Stellplätze mit Flachdach und einer Gesamthöhe von maximal 2,80 m und einer maximalen Länge von 10,0 m können an die Nachbargrundgrenze herangebaut werden. Wenn nicht öffentliche

Interessen (z. B. Schutz des Ortsbildes) dem Vorhaben entgegenstehen, können Grundstücksnachbarn derartige Objekte auch als gemeinsame Bauvorhaben mit Überbauung der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichten.

(5) Flugdächer sowie bauliche Anlagen zur Außenraumgestaltung (z. B. Werbeeinrichtungen, Rampen zur Höhenüberwindung, Stiegen) dürfen auch außerhalb der Baulinien errichtet werden, wenn dadurch andere gesetzliche Bestimmungen nicht verletzt werden.

§ 9
Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

(1) Der Verlauf und das Ausmaß öffentlicher und privater Verkehrsflächen ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung.

(2) Die Anzahl der zu schaffenden Stellplätze für die geschäftliche bzw. gewerbliche Nutzung richtet sich nach den Vorgaben der Kärntner Bauvorschriften idgF. (K-BVO).

(3) Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z.B. vor einer Schranken- oder Toranlage) anzufahren sein.

§ 10
Dachformen

(1) Als Dachformen sind Flach-, Pult- und Satteldächer zulässig.

IV. ABSCHNITT

§ 11
Inkrafttreten

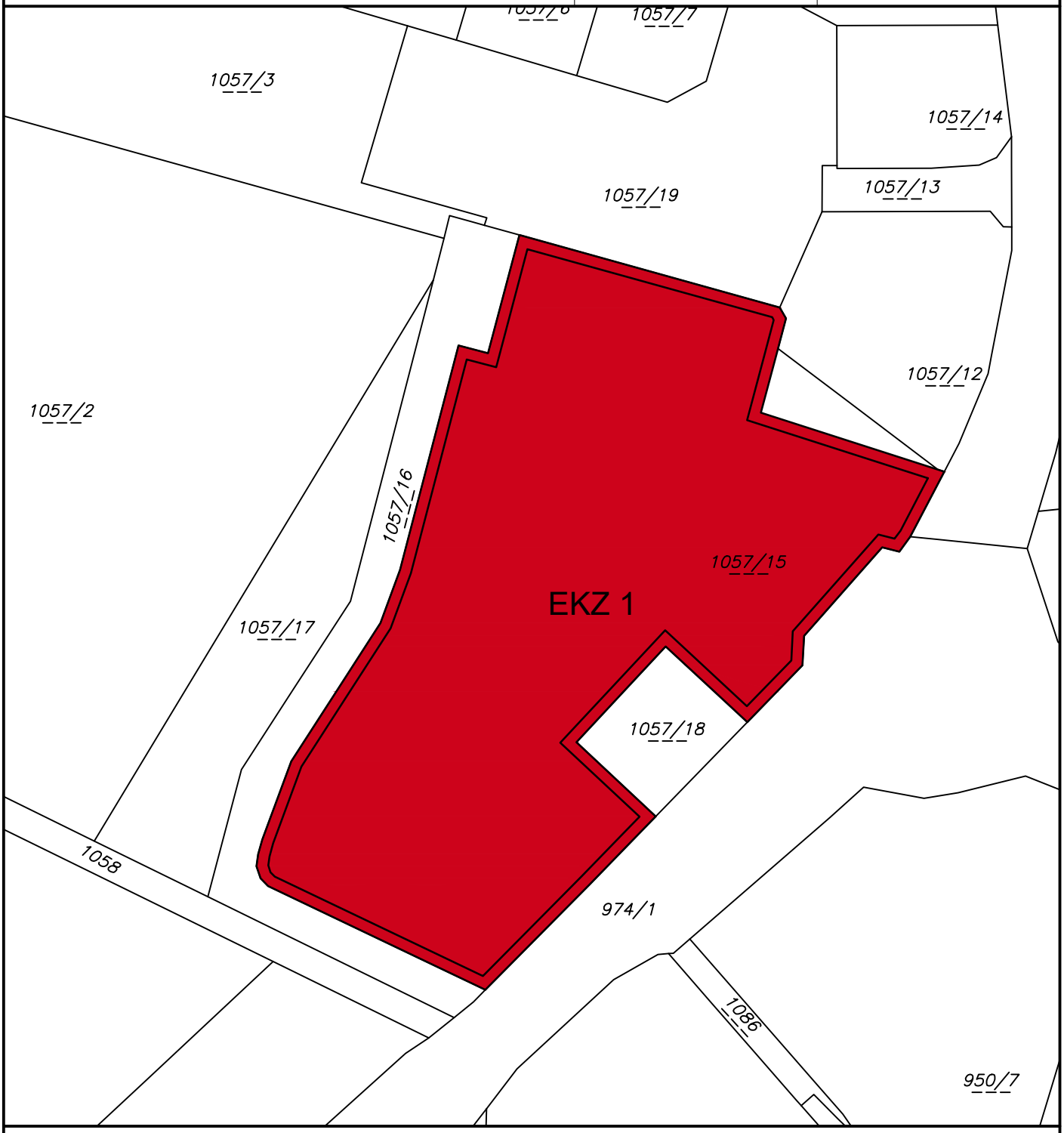
Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung im amtlichen Verkündigungsblatt des Landes Kärnten in Kraft. Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der Teilbebauungsplan „Ortszentrum Ebenthal“ der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vom 15.07.2005, Zl. 031-2/16/2005-Wi/Ma außer Kraft.

Der Bürgermeister

Franz Felsberger

Stand: 21.01.2021

Anlage 1 Blatt 1/3	Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH
Art des Planes:	Flächenwidmung Bestand	Maßstab: 1:1.000	Stand: 21.01.2021

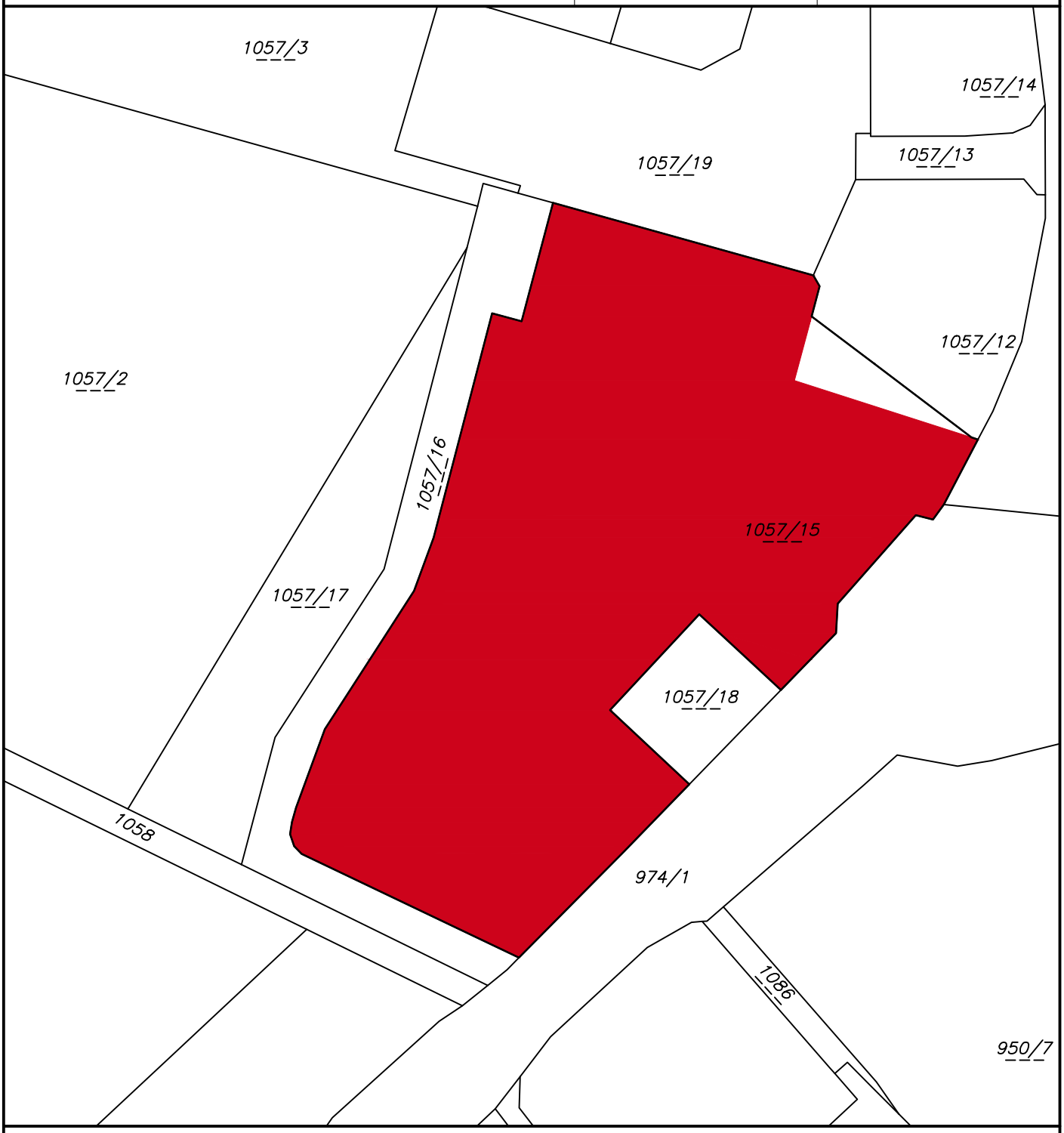


Legende:

EKZ 1 Bauland - Geschäftsgebiet - Sonderwidmung - Einkaufszentrum der Kategorie I

N

Anlage 1 Blatt 2/3	Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH	
Art des Planes:	Flächenwidmung Planung	Maßstab: 1:1.000	Stand: 21.01.2021



Legende:

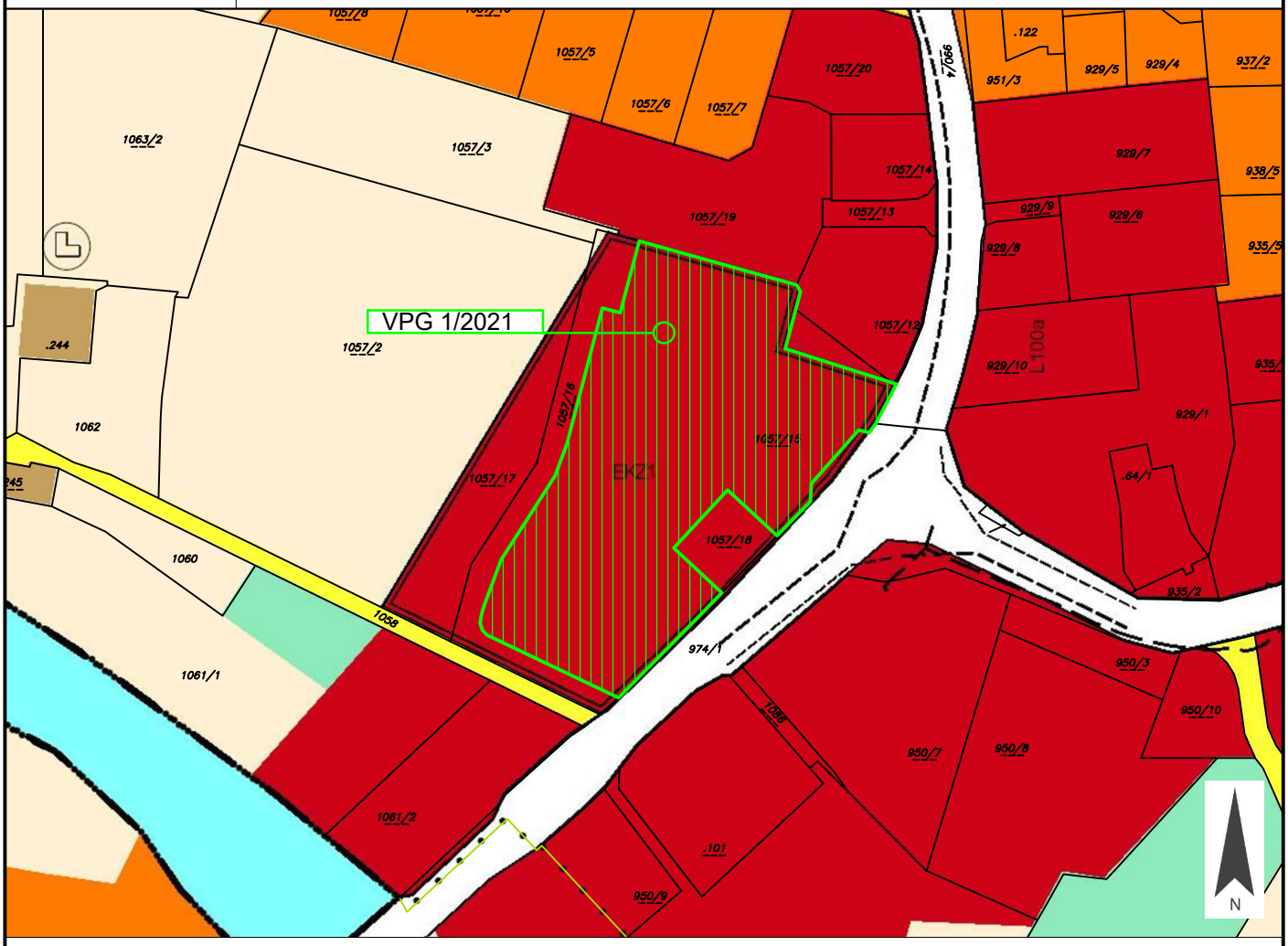
Bauland - Geschäftsgebiet

N

Anlage 1 Blatt 3/3	Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH
Art des Planes:	Lageplan zum Umwidmungsantrag	VPG-Nummer: 1/2021

Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.:	Teilfläche: 1057/15 (ca. 7.654 m²)
	Katastralgemeinde:	Gradnitz (72112)
	Maßstab:	1:2.000

Stand: 21.01.2021



Widmungsänderung von:	Bauland - Geschäftsgebiet - Sonderwidmung - Einkaufszentrum der Kategorie I
Widmungsänderung in:	Bauland - Geschäftsgebiet
Kundmachung:	von _____ bis _____
Flächenausmaß:	ca. 7.654 m²

Genehmigungsvermerk:

Gemeinderatsbeschluss in der

Sitzung vom: _____

Zahl: _____

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE	400 m²	o, h	BEBAUUNGSWEISE (o...offen, h...halboffen)
BAULICHE AUSNUTZUNG (GFZ = Geschoßflächenzahl)	GFZ=1,0	5,0	MAXIMALE GESCHOSSANZAHL

○ ○○○ GRENZE DES PLANUNGSRAUMES

BAULINIE

I bis V GESTAFFELTE BAULINIE NACH GESCHOSSEBENEN (I..... Erdgeschoß, II, III, IV, V.... 1. bis 4. Obergeschoß)

TRENNELEMENT DER STAFFELUNG INNERHALB DER BAULINIE

GRUNDSTÜCKSGRENZE

BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES (WENN ABWEICHEND VON DER GRUNDSTÜCKSGRENZE)

P 22 FLÄCHE FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR MIT DER ANGABE DER STELLPLÄTZE

Absteckpunkte Baulinie: (Gauß Krüger M31)

Punkt-Nr.	Rechtswert	Hochwert
1	78589.5880	163975.2270
2	78595.8504	163964.3360
3	78602.5785	163960.9075
4	78605.9350	163959.1980
5	78607.1219	163952.9053
6	78608.2667	163952.3584
7	78623.1120	163956.0500
8	78621.8544	163961.4526
9	78610.9080	163972.0470
10	78619.5484	163972.8223
11	78595.3924	163984.1827
12	78605.8051	163977.8633
13	78622.4320	163987.7225
14	78619.4538	163994.0423
15	78627.2530	163998.3060
16	78631.0716	164006.0952
17	78608.9300	163991.4330
18	78614.6810	164004.1140
19	78632.8338	164010.6750
20	78636.1488	164023.8340
21	78646.7814	164020.3666
22	78652.3447	164029.1905
23	78651.7900	164039.6070
24	78643.7530	164042.1860
25	78646.5790	164050.9940
26	78634.0150	164054.3320
27	78631.1892	164062.3581
28	78620.5620	164057.9060
29	78618.6020	164058.4270
30	78618.1054	164056.8785
31	78612.9900	164040.9330
32	78622.5780	164030.0941
33	78615.6432	164040.0827
34	78620.5600	164038.5040
35	78617.8791	164030.1467
36	78622.3564	164027.5382
37	78622.1703	164026.0049
38	78614.4730	164024.7720
39	78621.0370	164023.7520
40	78607.6150	164015.0540
41	78605.3125	163999.4895

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeindesrates der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten
vom _____, Zl.: _____

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:

Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschafts-planung und -pflege
9524 Villach, Europastraße 8
Telefon: 04242/23323
E-Mail: office@l-w-k.at
www.l-w-k.at

DIPL. ING. G. LAGLER
MAG. H. WURZER
DIPL. ING. J. KNAPPINGER
DIPL. ING. A. MAITISCH
DIPL. ING. D. SCHALLER
B. GRITZNER
M. JUSTA

Marktgemeinde
EBENTHAL IN KÄRNTEN

Projekt
"ORTSZENTRUM NEUVERORDNUNG 2021"

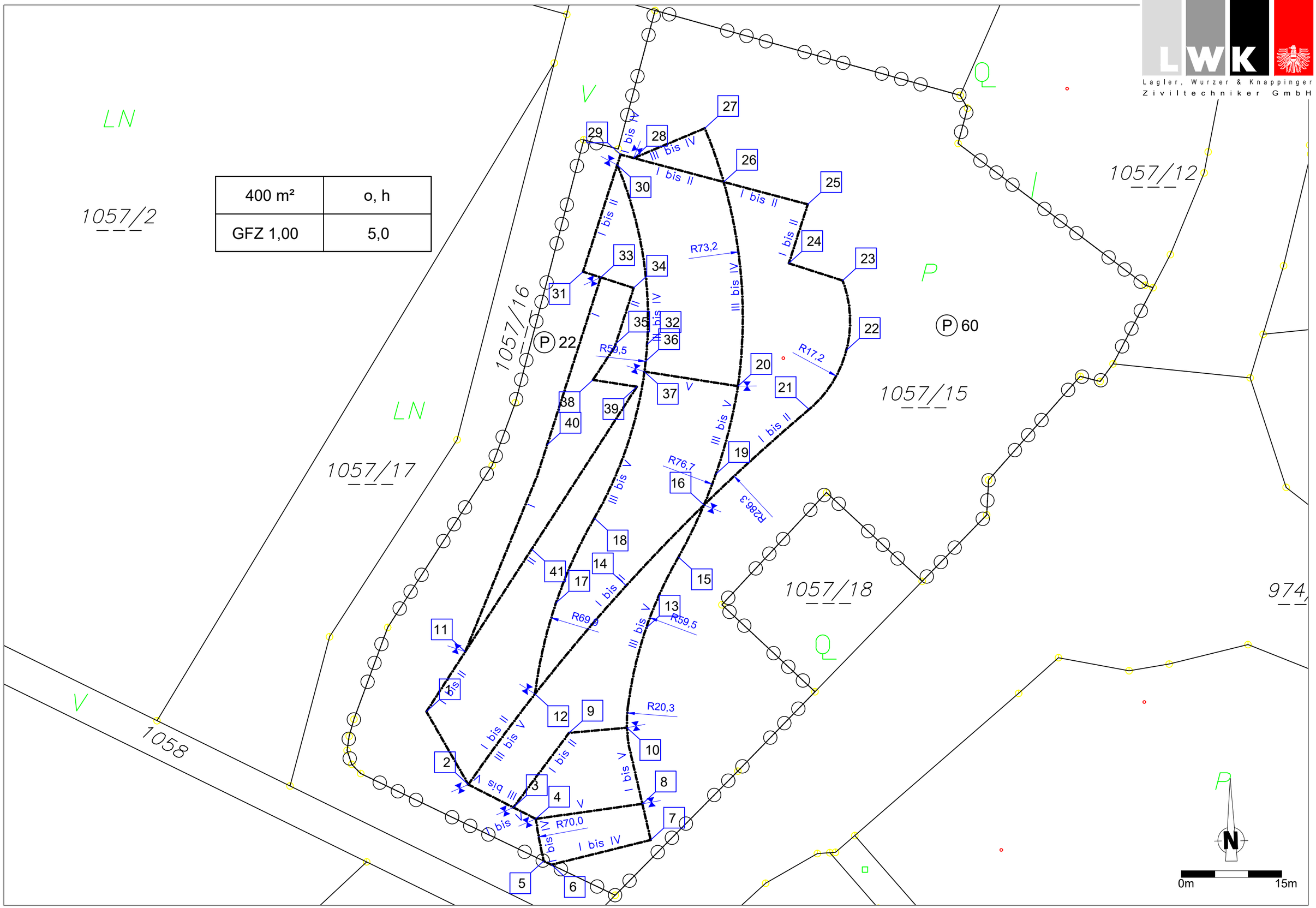
Plan
RECHTSPLAN

Plan Nr.:	0402-0346
Maßstab:	1:1.000
Gezeichnet:	JUSTA
Bezeichnung:	ANLAGE 1
Quelle:	EIGENE ERHEBUNG
Stand:	21.01.2021

Z:\Raumplanung\Ebenthal in Kärnten\Bebauungsplan\Ortszentrum 1. Revision\gis\lwk_ebenthal_ortszentrum_1.revision_rechtsplan.dwg

MARKTGEMEINDE EBENTHAL IN KÄRNTEN

Lagler, Wurzer & Knappinger
Ziviltechniker GmbH



ANLAGE 2: RECHTSPLAN "ORTSZENTRUM NEUVERORDNUNG 2021" | PLAN NR.: 0402-0346 | STAND: 21.01.2021

M 1:500

ERLÄUTERUNGSBERICHT
“ORTSZENTRUM EBENTHAL - NEUVERORDNUNG 2021“

1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung findet sich in den §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 - K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995 in der Fassung des Gesetzes LGBl 71/2018.

§ 31a Abs 1a lit a

Der Gemeinderat hat mit Verordnung für die Festlegung einer Sonderwidmung für ein Einkaufszentrum (§ 8 Abs 8) und für die Erlassung des Teilbebauungsplanes für das betroffene Gebiet (§ 14 Abs b) eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Abschnittes durchzuführen.

§ 31a Abs 2

Im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung sind in einem Verfahren sowohl die **Flächenwidmungen** der betroffenen Grundflächen als auch die **Bebauungsbedingungen** für jene Bauvorhaben festzulegen, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen. Die Flächenwidmungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des I. Abschnittes des K-GplG 1995, die Bebauungsbedingungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des II. Abschnittes des K-GplG 1995 festgelegt werden.

1.1 FLÄCHENWIDMUNGSPLANUNG

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.

In Beilage 1 sind der derzeitige Widmungsbestand, die Widmungsänderungen sowie der Flächenwidmungsplanentwurf dargestellt.

1.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Im *II. Abschnitt* 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 bis c sind eine Reihe von Bestimmungen obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, die Begrenzung der Baugrundstücke und deren bauliche Ausnutzung, die Bebauungsweise, die Baulinie, die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe sowie das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen.
Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen noch weitere Einzelheiten festgelegt werden, wie der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume und dgl., die Grünanlagen, die Firstrichtung, die Dachform, die Dachfarbe, die Art der Verwendung und schließlich Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne.

1.3 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.

2 BEGRÜNDUNG DER NEUVERORDNUNG

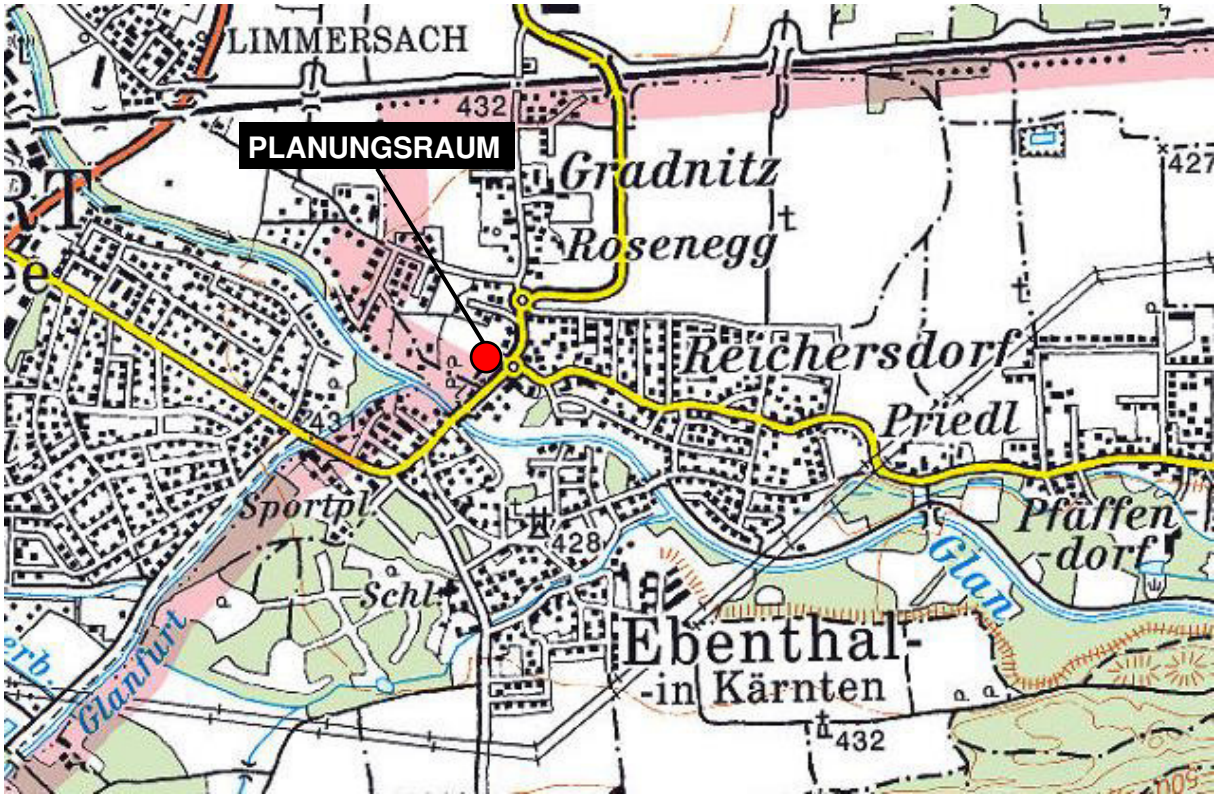
Entsprechend den Zielsetzungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten besteht am Planungsstandort ein multifunktionales Ortszentrums mit der Widmungskategorie „Bauland - Geschäftsgebiet - Sonderwidmung - Einkaufszentrum der Kategorie I“.
Mit dem Projekt aus dem Jahr 2005 sollte die zentralörtliche Stellung des Hauptortes gestärkt werden. Am Standort sollte dem Nutzungsanspruch auf Lebensmittelversorgung, Dienstleistung und Wohnen gerecht werden.

Ziel der Neuverordnung ist einerseits eine Umwidmung entsprechend der jetzigen Nutzung von „Bauland - Geschäftsgebiet - Sonderwidmung - Einkaufszentrum der Kategorie I“ (mit Lebensmittelangebot) in „Bauland - Geschäftsgebiet“. Trotz mehrmaliger Versuche, am Standort einen Lebensmittelhändler zu integrieren, ist es nicht gelungen, diesen langfristig zu halten. Mittlerweile haben sich in den Geschäftsräumen zahlreiche andere Geschäfte und Firmen angesiedelt, wie z.B. ein Innenarchitekt/Möbelhandel, Friseur, Gastronomie, Bekleidung- und Sportartikel, Ordinationen, Trafik und Konditorei. Die vorhandene Nutzung bedarf aufgrund ihrer Verkaufsflächengröße mit maximal 600 m² keine EKZ-Sonderwidmung mehr. Das Kontingent an EKZ-I Flächen soll nun an die vorhandenen Lebensmittelmärkte aufgeteilt werden, wobei es dabei aber zu keiner Vergrößerung der bestehenden Verkaufsflächen für Lebensmittelmärkte kommt, sondern nur zu einer Verlagerung. Da die Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten ein attraktiver, stark wachsender Siedlungsraum in nächster Nähe zur Bezirks- und Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee ist, müssen die bestehenden Versorgungsmärkte gestärkt werden.

Aufgrund des Bebauungsplanes von 2005 (mit Erschließung, Bushaltestelle, Marktplatz) musste die ursprüngliche Parzelle 1057/15 geteilt werden, wobei der Teilungsentwurf nicht genau umgesetzt wurde. Durch diese abgeänderte Teilung ist nun ein, nicht den Bebauungsbedingungen entsprechendes, Zwickelgrundstück (1057/17) mit einer EKZ-I Widmung übriggeblieben. Ebenso wurde der Marktplatz und die Erschließung für die Zulieferung herausgeteilt. Diese Flächen wurden aus dem Wirkungsbereich des Bebauungsplanes entfernt, sodass sich die Neuverordnung nur mehr auf die aktuelle, betroffene Parzelle 1057/15 konzentriert. Die übrigen Bebauungsbedingungen des Teilbebauungsplanes bleiben davon unberührt.

3 BESTANDSERHEBUNG

3.1 PLANUNGSRAUM



Der Planungsraum umfasst die Parzelle 1057/15, KG Gradnitz, mit einer Gesamtfläche von ca. 7.843 m². Das bebaute Grundstück liegt im Ortszentrum des Hauptortes Ebenthal im Kreuzungsbereich der St. Jakober Straße und der Miegerer Straße. Im Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. In den nördlich anschließenden Gebäuden haben sich eine Apotheke, eine Bank sowie ein Arzt angesiedelt. Auch im Umfeld jenseits der Miegerer Straße befinden sich zentralörtliche Einrichtungen wie das Gemeindeamt und die Freiwillige Feuerwehr. Im Süden gibt es ein tiermedizisches Zentrum.

3.2 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Das Örtliche Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten stammt aus dem Jahr 2019. Dem Planungsraum wurde die zentralörtliche Funktion mit dem Zusatz EKZ1 zugewiesen. Der Osten jenseits der Miegerer Straße wurde ebenfalls dieser Funktion zugeordnet mit dem Ziel, ein Ortszentrum zu schaffen.
Im Norden grenzt die Wohnfunktion an. Da die unbebauten Flächen im Westen des Planungsraumes innerhalb der Siedlungsgrenzen liegen, wurde mit der 6 Folgendes festgelegt:

6 Bei einer baulichen Entwicklung dieser Fläche ist Bezug auf das neue Ortszentrum von Ebenthal und dem Schloss Rosenegg zu nehmen. Besonders für letzteres ist eine städtebauliche Fassung (Sichtachsen) zu überlegen. Aufgrund der Nähe zum Zentrum ist das Areal für hochwertige Nutzungen reserviert.

Der Punktraster weist auf eine Hochwassergefährdung hin. Die gelbe Gefahrenzone der Glan reicht bis in den Planungsraum rein.

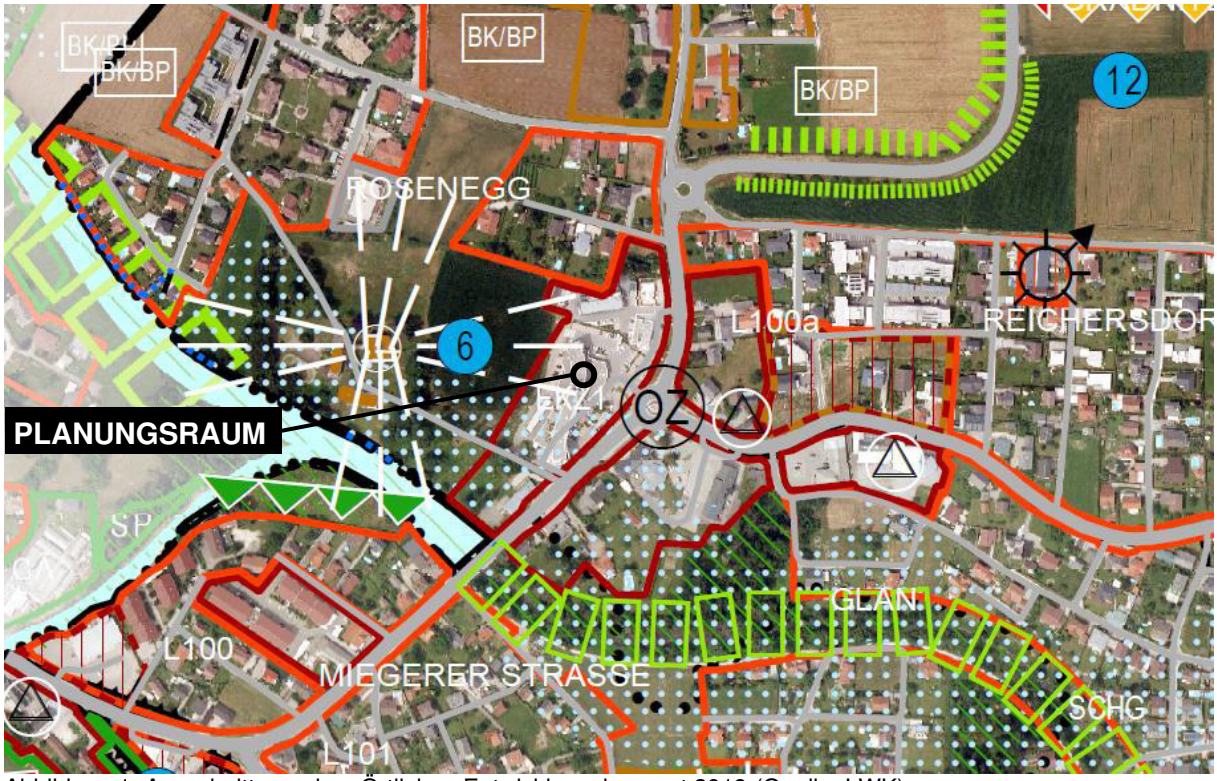


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept 2019 (Quelle: LWK)

3.3 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Im Flächenwidmungsplan ist die betroffene Parzelle als „Bauland - Geschäftsgebiet - Sonderwidmung - Einkaufszentrum der Kategorie I“ ausgewiesen. Im Norden und Süden grenzen Flächen derselben Widmung an. Im Osten wird die Mieger Straße als Landesstraße ersichtlich gemacht. Weitere Flächen der Widmung „Bauland - Geschäftsgebiet - Sonderwidmung - Einkaufszentrum der Kategorie I“ sowie „Grünland - für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ schließen im Westen an.

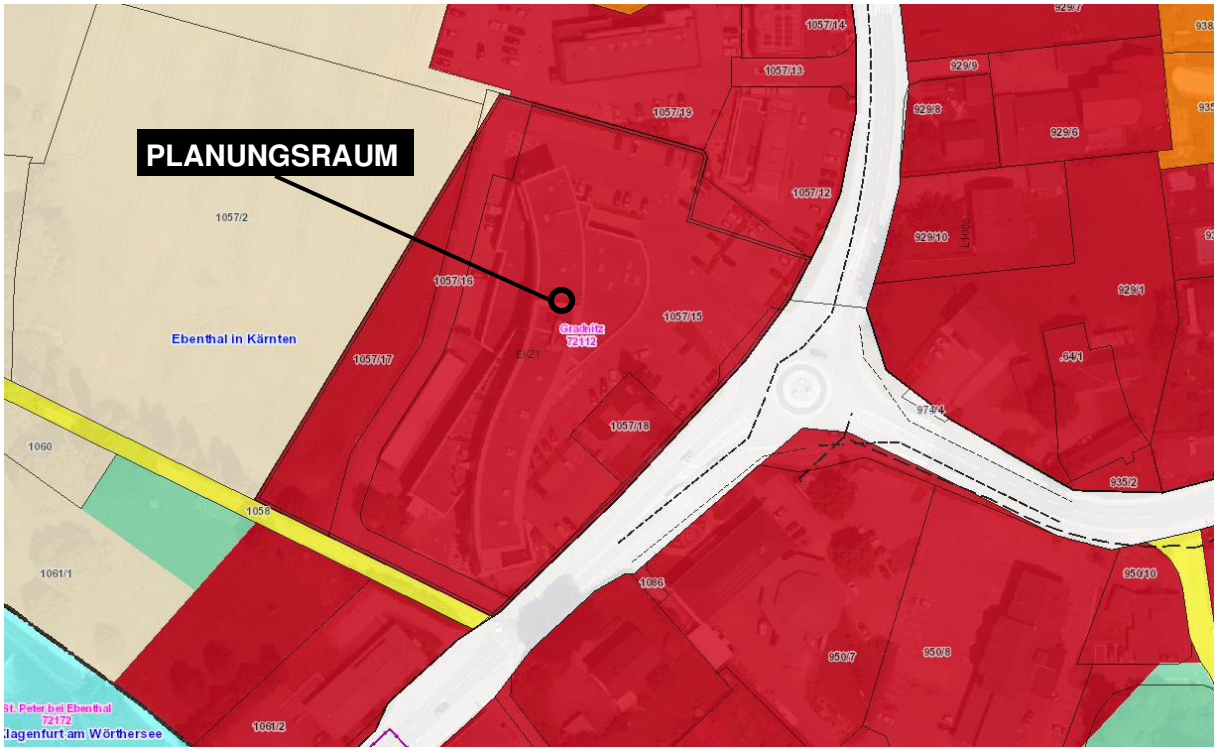


Abbildung 2: Flächenwidmungsinformation (Quelle: KAGIS)

3.4 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

Der südliche Teil des Planungsraumes liegt in der gelben Gefahrenzone der Glan. Die Baulandwidmung ist allerdings schon Bestand und es ist auch keine weitere bauliche Entwicklung vorgesehen. Trotzdessen sollte eine Stellungnahme der BWV angefordert werden.

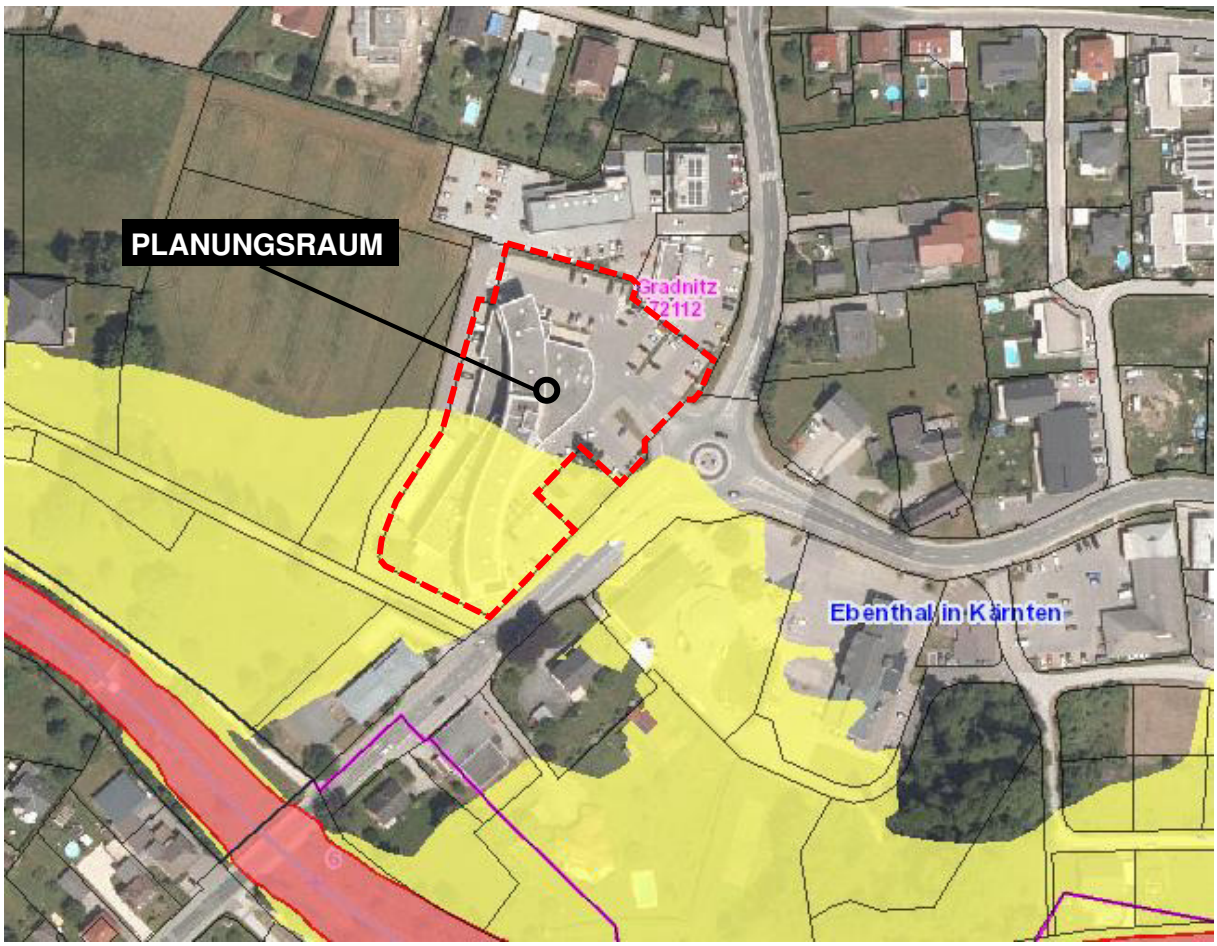


Abbildung 3: Gefahrenzonen der BWV (Quelle: KAGIS)

4 BEBAUUNGSKONZEPT

4.1 DAS PROJEKT

Das Bestandsobjekt baut auf das örtliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Ebenthal in Kärnten auf. Ziel war die Entwicklung bzw. in weiterer Folge Schaffung eines Ortszentrums im direkten Zusammenhang mit dem neu gestalteten Gemeindeamt.

Der fünfgeschoßige Baukörper gliedert sich äußerlich in zwei sich ineinander verschneidende Baumassen. Das Nord-Süd verlaufende Gebäude bildet die Basis des darüber liegenden, geschwungenen und nach Süden ausgerichteten Bauteils, der hauptsächlich für Wohnungen vorgesehen ist. Im Erdgeschoß sind Verkaufs- und Dienstleistungsflächen vorgesehen und bilden die infrastrukturelle Basis für den am Vorplatz möglichen Veranstaltungsbereich. Weiters bestehen Überlegungen, auch Flächen für öffentliche Einrichtungen vorzusehen.

Die vorhandenen Verkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnflächen manifestieren einen raumbildenden Baukörper, der im Zusammenspiel mit dem Gemeindeamt einen großzügigen Platz bildet, welcher optisch und funktionell die Aufgaben eines Dorfplatzes übernehmen soll.

5 STELLUNGNAHME ZUM KÄRNTNER UMWELTPLANUNGSGESETZ - K-UPG 2004 IDGF. LGBL. NR. 24/2007 - ÜBER DIE STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG FÜR DEN GEGENSTÄNDLICHEN TEILBEBAUUNGS-PLAN

Gemäß Kärntner Umweltplanungsgesetz - K-UPG 2004 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr. 24/2016 - unterliegen integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, soweit die §§ 4 bis 6 des gleichnamigen Gesetzes nichts anderes bestimmen, einer Strategischen Umweltverträglichkeitsprüfung.

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

- der integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplan keine Grundlage für ein UVP-pflichtiges Projekt ist oder
- der integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplan keine voraussichtlichen Auswirkungen auf ein Natura 2000-Gebiet hat oder
- durch die Festlegung der zulässigen Nutzungen keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen zu erwarten sind.

Durch die festgelegte Widmungsfläche und Bebauungsbedingungen ist die Errichtung eines UVP-pflichtigen Vorhabens aufgrund der restriktiven Festlegungen in der Verordnung nicht zu erwarten. Ebenso ist von der Festlegung des Teilbebauungsplanes kein Natura 2000-Gebiet von Umweltauswirkungen betroffen. Die Planungsfläche weist daneben keine Merkmale auf, die aufgrund anderer Gesetzesmaterien als schutzwürdig angesehen werden können.

Insofern sind bei der Festlegung des gegenständlichen Teilbebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten. Daher ist aus raumordnungsfachlicher Sicht keine Umweltprüfung bzw. Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß § 4 Abs. 1 lit. c Ziff 1 des K-UPG 2004 erforderlich.

6 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

In der Folge werden einzelne Punkte des Verordnungstextes erläutert:

zu § 4: Die Angabe der Mindestgrundstücksgröße wird für den Fall einer abweichenden Grundstücksteilung angegeben.

Als Baugrundstück gilt eine Fläche, die aus mehreren zusammenhängenden, im selben Besitzstand stehenden, Grundstücksparzellen besteht und die im Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet ist.

zu § 5: Geschoßflächenzahl (GFZ):

Als Bruttogeschoßfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschoßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien- oder Terrassenflächen sind in die Geschoßfläche einzurechnen, der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.

Zur GFZ-Berechnung werden nur über Terrain liegende Geschoßflächen herangezogen.

Tiefgeschoße (das sind Geschoße, deren Rohdeckenoberkante weniger als 1,0 m über dem Terrain liegt) sind nicht zur Berechnung der GFZ heranzuziehen.

zu § 6: Offene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude, Gebäudeteile oder bauliche Anlagen allseits freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden.

Halboffene Bauweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Baugrundstücken die Gebäude bzw. Gebäudeteile an der gemeinsamen seitlichen Baugrundstücksgrenze aneinandergebaut, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden.

zu § 8: Die festgelegten Baulinien heben die Abstandsregelungen gemäß der derzeit gültigen Kärntner Bauvorschriften auf.

Stand: 21.01.2021

Signaturwert	ZeWZWLrN6EItgbzZhG0JKcfyfz/lTyyULr14hwCwn2xMZdeMOGUYm4n2EvBBp5/xlfAyN43KmFS4qaNyEdaZ+Y8Vis0QL84lc8yZOJ0Q+K5i4ri1jZ6agXj/5cRGC435KbJ89NcZIyWesssFR0HhVQlCThjAqsECzIkOJ2jH4rjsykRpbOcr9Glh03/ehdZ2qC80wpQSajUH3bO131	
	Unterzeichner	Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten
		Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten
	Datum/Zeit-UTC	2021-03-22T09:44:15
	Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-light-02,OU=a-sign-corporate-light-02,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT
	Serien-Nr.	1994440354
	Algorithmus	http://www.w3.org/2001/04/xmldsig-more#rsa-ripemd160
	Methode	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0
Prüfinformation	Information zur Prüfung der elektronischen Signatur und zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter https://www.signaturpruefung.gv.at	
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert	