

Zahl: 031-2/36/2005-Wi/Ma

Verordnung

des Gemeinderates der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vom 15. Juli 2005, mit der die **integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Ortszentrum Ebenthal“** erlassen wird:

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23, idgF, zuletzt geändert mit LGBl. Nr. 59/2004, wird verordnet:

Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, den Beilagen 1 und 2 sowie dem Erläuterungsbericht:

I. Abschnitt **Allgemeines**

§ 1 **Wirkungsbereich**

(1) Diese Verordnung gilt für die Parzelle Nr. 1057/15, KG 72112 Gradnitz, mit einer Gesamtfläche von 11.027 m².

(2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen in der Beilage 1 über die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten sowie in der Beilage 2 über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

II. Abschnitt **Flächenwidmung**

§ 2 **Änderung des Flächenwidmungsplanes**

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

16/B2.1/2005

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 1057/15, KG 72112 Gradnitz, im Ausmaß von 11.027 m², von bisher „Bauland Geschäftsgebiet“ in „Bauland Geschäftsgebiet Sonderwidmung EKZ I“.

Die zeichnerische Darstellung in Beilage 1 bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung.

III. Abschnitt Bebauungsbedingungen

§ 3 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.

§ 4 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 0,60 bis 1,00 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.

§ 5 Bebauungsweise

Als Bebauungsweise wird die offene und halboffene Bauweise festgelegt.

§ 6 Geschossanzahl, maximale Höhe der Bebauung

- (1) Die Festlegung über die maximal zulässige Geschossanzahl ist in der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen und wird mit 2,0 bis 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.

§ 7

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 Bauweise 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.

§ 8

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). Die Anzahl der zu schaffenden Stellplätze für die Wohnfunktion wird je Wohneinheit mit zwei Stellplätzen festgelegt.

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

§ 9

Dachformen

Als Dachformen sind Flach-, Pult- und Satteldächer zulässig.

§ 10
Nutzung

Die maximal zulässige wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche für den Bereich des Geschäftsgebietes mit der Sonderwidmung EKZ-I beträgt 1.000 m².

IV. Abschnitt
Wirksamkeit

§ 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 textliche Bebauungsplan der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vom 17.12.1998, Zl. 031-2/Bpl/1998-Wi (genehmigt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt, Zahl 1162/98-III vom 27.01.1999) für diesen Bereich außer Kraft.

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

(Franz Felsberger)

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 59/2004.

§ 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.

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.

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.

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 bekannt zu geben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung in Erwägung zu ziehen.

Gesetzliche Rahmenbedingungen

Als Rechtsgrundlage für eine Sonderwidmung für Einkaufszentren der Kategorie I gelten das

- Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 - K-GplG 1995 idgF sowie das
- Entwicklungsprogramm Versorgungsinfrastruktur LGBl. Nr. 25/1993 idgF.

Gemäß § 8 Abs 8 lit a des K-GplG 1995 idgF. gelten Verkaufslokale mit einer zusammenhängenden Verkaufsfläche von über 600 m², in denen Güter mehrerer Warengruppen (einschließlich Lebensmittel) angeboten werden, als EKZ-I.

Flächen für Einkaufszentren müssen gemäß § 8 Abs 7 des K-GplG 1995 idgF. als Sonderwidmung festgelegt werden. Diese Festlegung darf - ausgenommen in den Fällen des § 11 des K-GplG 1995 idgF. - nur insoweit erfolgen, als im Entwicklungsprogramm Versorgungsinfrastruktur 1993 die Gemeinde als EKZ-Standort bestimmt ist.

Im Entwicklungsprogramm Versorgungsinfrastruktur 1993 sind Gemeinden festgelegt, die als EKZ-Standorte gelten. Die Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten zählt derzeit nicht zu diesen Standorten. Insofern ist die maximale zusammenhängende Verkaufsfläche für Verkaufslokale des Einzel- und Großhandels, wie Verbrauchermärkte, Warenhäuser, Supermärkte, Shoppingcenter u.ä., in denen Güter mehrerer Warengruppen (einschließlich Lebensmittel) angeboten werden, innerhalb des Gemeindegebietes der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten mit maximal 600 m² limitiert.

Dem Grundsatz der Hierarchie der zentralen Orte folgend, sieht der Gesetzgeber Einkaufszentren nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren vor.

Für Gemeinden, die an die Oberzentren Klagenfurt und Villach grenzen, gelten die Ausnahmestimmungen des § 11 des K-GplG 1995 idgF. Danach kann die Landesregierung auf Antrag der Gemeinde die Bewilligung für eine Sonderwidmung für EKZ-I, abweichend vom Entwicklungsprogramm Versorgungsinfrastruktur 1993, erteilen, wenn und soweit

- a) die Festlegung der Sonderwidmung im näheren Einzugsbereich des Oberzentrums erfolgen soll und
- b) nachgewiesen ist, dass durch die beantragte Maßnahme die wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Interessen der übrigen angrenzenden Gemeinden nicht verletzt werden und auch den Raumordnungsgrundsätzen betreffend die Standortgemeinde nicht widersprochen wird und

- c) das für Unterzentren festgelegte Höchstausmaß der für ein einzelnes EKZ zulässigen wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche nicht überschritten wird.

Dem Antrag auf Bewilligung nach Abs 1 ist zur Beurteilung des Vorliegens der Bewilligungsvoraussetzungen ein Gutachten anzuschließen. Der Antrag hat weiters das Ausmaß und die Lage der beabsichtigten Sonderwidmung für EKZ I zu enthalten. § 13 Abs 6 des K-GplG 1995 idgF. gilt sinngemäß.

Für Unterzentren ist das Höchstausmaß an Verkaufsfläche für ein einzelnes Einkaufszentrum mit 1.000 m² limitiert.

Zielsetzungen

Entsprechend den Zielsetzungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten ist am Planungsstandort die Schaffung eines multifunktionalen Ortszentrums geplant.

Am Standort sollen nachfolgende Nutzungsansprüche abgedeckt werden:

- Geschäftsnutzung,
- Marktplatz,
- Büro- und Dienstleistungen,
- Wohnnutzung.

Mit dem Projekt soll die zentralörtliche Stellung des Hauptortes gestärkt werden.

Weitere Zielsetzungen des vorliegenden Teilbebauungsplanes sind:

- Eine verdichtete Bebauung der Grundflächen im Hinblick auf die hochwertige Lage im Ortszentrum.
- Eine zweckmäßige und wirtschaftliche Erschließung, Ver- und Entsorgung für das gesamte Planungsgebiet.
- Die Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative und juristische Umsetzung des Projektes gewährleistet wird.

Planungsraum

Der Planungsraum umfasst die Parzelle 1057/15, KG 72112 Gradnitz, mit einer Gesamtfläche von ca. 11.026 m². Das Grundstück liegt im Zentrum des Hauptortes Ebenthal im Kreuzungsbereich der Ebenthaler und der Miegerer Straße.

Bebauungskonzept

Das Projekt

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

Die vorgesehenen 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.

Der fünfgeschossige Baukörper gliedert sich äußerlich in zwei sich ineinander verschneidende Baumassen. Das parallel zum Straßenverlauf ausgeführte 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 (Nahversorgung) und bilden die infrastrukturelle Basis für den am Vorplatz möglichen Veranstaltungsbereich. Weiters bestehen Überlegungen, auch Flächen für öffentliche Einrichtungen vorzusehen.

Im westlichen Teil der Anlage sind Reihenhäuser (Doppelhäuser) geplant.

Erläuterungen zu den Festlegungen in der Verordnung

In der Folge werden einzelne Punkte des Verordnungstextes erläutert:

zu § 3: 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, Grundstückspartellen besteht und die im Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet ist.

zu § 4: 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 § 5: 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 aneinandergesetzt, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden.

zu § 7: Die festgelegten Baulinien heben die Abstandsregelungen gemäß der derzeit gültigen Kärntner Bauvorschriften auf.