

**Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten**  
9065 Bezirk Klagenfurt-Land

Zahl: 031-2/Bpl/44/2007-Wi

## Verordnung

des Gemeinderates der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vom 30. März 2007, mit der für die Grundstücke 910/2, 910/3, 224/2 und 224/3, sämtliche KG 72204 Zell bei Ebenthal, der **Teilbebauungsplan „Gewerbezone, Randbereich Ost“** in schriftlicher und zeichnerischer Form erlassen wird.

Aufgrund der §§ 24 und 25 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995, LGBl. Nr. 23/1995 idF des Gesetzes LGBl. Nr. 88/2005 wird verordnet:

### § 1

#### **Wirkungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für die als Planungsgebiet gekennzeichneten Flächen der zeichnerischen Anlage zu dieser Verordnung, auf den innerhalb der Planungsgrenzen dargestellten Grundstücken 910/2, 910/3, 224/2 und 224/3 der KG 72204 Zell bei Ebenthal.
- (2) Die in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Bebauungsbedingungen stellen einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung dar.
- (3) Dieser Teilbebauungsplan ergänzt den für die als Bauland ausgewiesenen Flächen der Marktgemeinde Ebenthal erlassenen textlichen Bebauungsplan Zahl 031-2/BPI/1998/Wi vom 17.12.1998, dessen Bestimmungen, soweit sie nicht durch die Festlegungen dieses Teilbebauungsplanes im Einzelnen abgeändert werden, vollinhaltlich wirksam bleiben.

### § 2

#### **Mindestgröße und Begrenzung des Baugrundstückes**

- (1) Das Planungsgebiet dieses Teilbebauungsplanes besteht aus Baugrundstücken im Ausmaß von ca. 7.255 m<sup>2</sup>.
- (2) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 900 m<sup>2</sup>.

### § 3

#### **Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke**

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.
- (2) Die Geschossflächenzahl für das gesamte Planungsgebiet beträgt 0,7.

- (3) Die Geschossflächenzahl ist gleich dem Quotienten aus der Summe aller Bruttogeschossflächen durch die Fläche des Baugrundstückes.

#### § 4

#### **Bebauungsweise**

Für das Planungsgebiet ist die offene bzw. halboffene Bebauungsweise vorgesehen.

#### § 5

#### **Geschossanzahl und Bauhöhe**

- (1) Die Höhe der Baulichkeiten wird durch die Geschossanzahl bestimmt.
- (2) Als Regelgesamthöhe der Vollgeschosse werden 3,50 m angenommen.
- (3) Die maximale Gebäudehöhe beträgt 15,00 m.
- (4) Das Niveau des Erdgeschossfußbodens wird im Zuge der Bauverhandlung festgelegt.

#### § 6

#### **Ausmaß der Verkehrsflächen**

- (1) Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt nördlich, westlich und südlich über das bestehende Straßennetz.
- (2) Für jedes Objekt werden PKW-Abstellplätze im Zuge des Genehmigungsverfahrens festgelegt.

#### § 7

#### **Baulinien**

- (1) Es werden Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt. Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung enthalten.
- (2) Die Errichtung von Überdachungen für PKW-Abstellflächen kann außerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Baulinien erfolgen.
- (3) Die Überdachung von PKW-Abstellplätzen darf eine Gesamthöhe von 2,80 m nicht überschreiten.

#### § 8

#### **Dachform und Dachneigung**

- (1) Für das Planungsgebiet wird als Dachform das Pultdach, sowie Kombinationen aus Pultdächern, Satteldach und Flachdach festgelegt.
- (2) Die Dachneigung beträgt für Pultdächer 7°– 15°, für Satteldächer 15° - 25°.

§ 9  
**Dachdeckung**

Die Farbe des Deckungsmaterials der Dachflächen ist im Zuge des baubehördlichen Genehmigungsverfahrens festzulegen.

§ 10  
**Einfriedungen**

- (1) Einfriedungen (Zaunsockel, Zäune, Lärm- und Sichtschutzwände) sind zur Gänze im Bereich der Bauparzellen zu situieren.
- (2) Gemauerte oder betonierte Sockelausbildungen dürfen eine Sichthöhe von 0,50 m nicht überschreiten. Aufbauelemente sind aus Holz, Stahl, Naturstein und natursteinähnlichen Kunststeinmaterialien herzustellen und dürfen eine maximale Gesamthöhe (Sockel plus Aufbauelemente) von 1,80 m nicht überschreiten.

§ 11  
**Grünflächenanteil**

- (1) Der Grünflächenanteil der Baugrundstücke wird mit 30% festgelegt.
- (2) Abstellplätze, deren Befestigung in Form von Rasengittersteinen oder Schotterrasen erfolgt, können dem erforderlichen Grünflächenanteil zugerechnet werden.

§ 12  
**Art der Nutzung von Gebäuden**

Für das Planungsgebiet wird die Industrienutzung festgelegt.

§ 13  
**Inkrafttreten**

Die Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung durch die Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.

Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister:

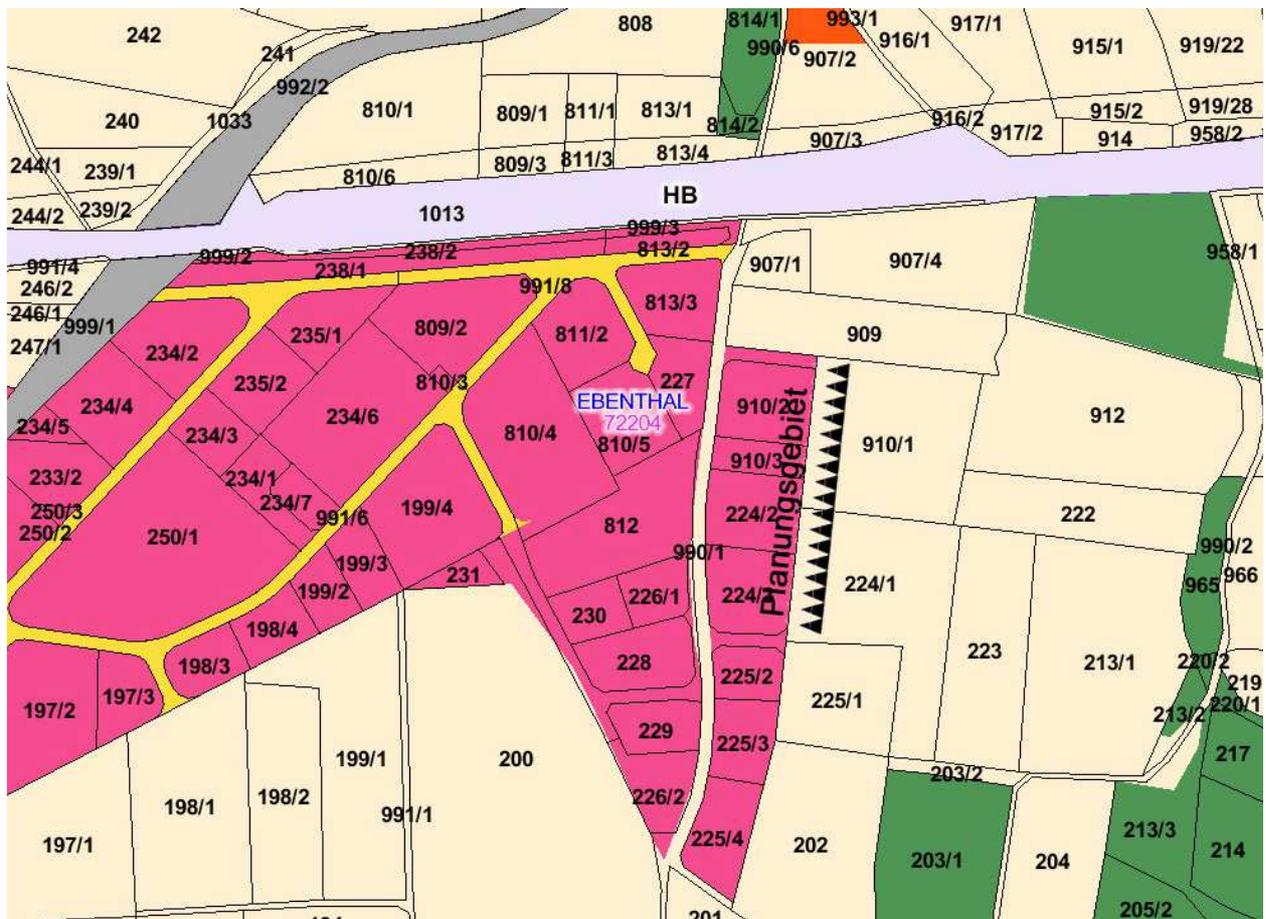
(Franz Felsberger)

## Präambel

### Zielsetzungen der Verordnung

Zitat laut Vorlage der Architektin Dipl.-Ing. Irmgard Wressnegger, staatlich befugte und beedete Ziviltechnikerin, 9065 Lipizach 42, vom 31.01.2007, Plannummer: 039-TBP-001

### 1. Örtliche Lage



Ostansicht

Das vorliegende Planungsgebiet befindet sich in der Gewerbezone von Ebenthal, in der KG 72204 Zell bei Ebenthal. Es liegt am östlichen Rand des Widmungsgebietes und bildet dort den Abschluss hin zum Grünland.



## 2. Historie

Die Grundstücke wurden von der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten im Jahre 2001 als „Bauland-Industriegebiet“ gewidmet, erschlossen und nach vorher erfolgter Optionierung für umweltfreundliche Betriebsniederlassungen im Einvernehmen und nach den Bedürfnissen der vorgesehenen Erwerber parzelliert. Der Grundstücksverkauf an die betriebsansiedlungswilligen Unternehmen erfolgte im April 2001. Die in den Kaufverträgen nachvollziehbare Zielsetzung war die Ansiedlung von Kleingewerbebetrieben. Zwischen den Betriebsansiedlern und der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten wurde in den Kaufverträgen festgehalten, dass sich die Unternehmen verpflichten, innerhalb von drei Jahren am erworbenen Grundstück mit der Betriebseinrichtung zu beginnen und spätestens innerhalb von fünf Jahren nach Abschluss des Rechtsgeschäftes dort einen Betrieb zu führen.

Für die Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten wurde ein Vorkaufsrecht und ein Kautionspfandrecht für den Veräußerungsfall vereinbart. Diese Vereinbarung diente der Durchsetzung des Zieles, im Gegenzug für den investierten Erschließungsaufwand, Einfluss auf die Auswahl der dort siedelnden Betriebe zu nehmen.

## 3. Ist-Zustand

Die Grundstücke wurden bis dato nicht der Widmung entsprechend genutzt. Vielmehr werden sie als Lager- und Abstellflächen verwendet. Die Grundstücke sind zur Zeit ungepflegt, weisen verschiedene Lagerungen, unter anderem Müll etc. auf. Dieser vorliegende Zustand stellt sich als äußerst unbefriedigend dar.



Nordostecke des Planungsgebietes



Nordwestecke



Die Marktgemeinde Ebenthal hat größtes Interesse an einer ansprechenden Gestaltung ihrer Gewerbezone und möchte mit der Verordnung dieses Teilbebauungsplanes einen entscheidenden Schritt in diese Richtung setzen. Darüber hinaus wird mit der Festlegung eines Teilbebauungsplanes angestrebt, andere, als der Zweckwidmung entsprechende Nutzungen zu unterbinden.

Die bestehenden Anlagen in der Gewerbezone sind zum Teil durchaus einladend gestaltet, Gebäude und Außenanlagen in einem gepflegten Zustand.

Es ist das Ziel der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten, möglichst alle Grundstücke in einen befriedigenden, der Widmung entsprechenden Zustand überzuführen.

Denn es hat sich gezeigt, dass eine anspruchsvolle Gestaltung, insbesondere auch der Außenanlagen, die Attraktivität eines Gewerbegebietes deutlich erhöht, und insbesondere Firmen mit Kundenverkehr in ihrer Entwicklung förderlich ist.

Der derzeitige Zustand entspricht nicht diesem Anspruch:





#### **4. Ziel der Bebauungsplanung**

Die Festlegungen des Bebauungsplanes sollen dahingehend wirken, dass auf diesen Grundstücken nicht UVP-pflichtige, umweltfreundliche Betriebe, vorzugsweise Bürogebäude, errichtet werden.

Es ist die offene bzw. halboffene Bauweise vorgesehen, die Gebäude sollen zwei bis drei Geschosse aufweisen. Diese Bauweise fügt sich in das gegebene Umfeld entsprechend ein und rundet das Gesamtbild optisch ab.

Als Dachformen mögen das Pultdach und/oder versetztes Pultdach, Satteldach oder Flachdach festgelegt werden.

Da die Grundstücke teilweise von Bauverbotszonen im Bereich von Pipeline-Trassen betroffen sind, soll der Abstand der Baulinien von den Grenzen auf das erforderliche Minimum beschränkt sein, lediglich im Kreuzungsbereich der Erschließungsstraßen ist ein Abstand von 6,00 Metern vorgesehen, um eine gute Einsehbarkeit zu gewährleisten.

# Erläuterungsbericht zum Teilbebauungsplan

Zitat laut Vorlage der Architektin Dipl.-Ing. Irmgard Wressnegger, staatlich befugte und beeidete Ziviltechnikerin, 9065 Lipizach 42, vom 31.01.2007, Plannummer: 039-TBP-001

## 1. Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich in der Gewerbezone von Ebenthal in der KG 72204 Zell bei Ebenthal. Es ist als „Bauland-Industriegebiet“ gewidmet und bildet am östlichen Rand des Widmungsgebietes den Abschluss hin zum Grünland.

## 2. Technische Infrastruktur

Auf Grund seiner Lage im Gewerbegebiet von Ebenthal ist das Planungsgebiet voll erschlossen:

Strom:	Energie Klagenfurt AG
Trinkwasser:	GWVA der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten
Abwasser:	ABA der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten
Abfallentsorgung:	von der Marktgemeinde beauftragtes Entsorgungsunternehmen

Im Norden, Westen und Süden wird das Planungsgebiet von örtlichen Erschließungsstraßen begrenzt, im Osten befindet sich Grünland.

## 3. Örtliche Planungsvorgaben

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten ist das Planungsgebiet bereits als „Bauland-Industriegebiet“ festgelegt. Es stellt den östlichen Abschluss der Gewerbezone dar.

Die Gewerbezone der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten ist seit der erfolgten Widmungsfestlegung ab dem Beginn der 90er Jahre östlich der Niederdorfer Landesstraße auf mittlerweile rund 12 ha an Fläche angewachsen, wovon rund 9,6 ha bebaut sind. Sämtliche Betriebe sind als emissionsarme Klein- und Mittelbetriebe einzustufen.

Die Gewerbezone Ebenthal stellt einen Vorrangstandort mit Gewerbefunktion dar.

Zielvorgaben aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept:

Die funktionale Zielsetzung orientiert sich an der Eigenschaft als Vorrangstandort für weitere Betriebsansiedlungen, und zwar von emissionsarmen Gewerbebetrieben. Die Zielsetzung besteht in einer geordneten, vom Bestand ausgehenden Entwicklung, die künftig in westliche Richtung vorgesehen ist. Im Ortsentwicklungskonzept 2006 wurde verankert, dass die Erstellung von Bebauungskonzepten bzw. Bebauungsplänen zur Sicherstellung der geordneten Entwicklung erfolgen soll. Da sich somit die künftige Ausdehnung nach den Zielvorgaben des Ortsentwicklungskonzeptes in Richtung Westen entwickeln soll, kommt einem geordneten östlichen Randabschluss besondere Bedeutung zu.

## 4. Öffentliches Interesse

Die Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten hat größtes Interesse an einer ansprechenden Gestaltung dieses wichtigen Bereiches am östlichen Rand ihrer Gewerbezone und möchte mit der Verordnung dieses Teilbebauungsplanes einen entscheidenden Schritt in diese Richtung setzen. Darüber hinaus wird mit der Festlegung eines Teilbebauungsplanes angestrebt, andere, als der Zweckwidmung entsprechende Nutzungen zu unterbinden.

## **Stellungnahme zum Kärntner Umweltplanungsgesetz**

idgF für den Teilbebauungsplan „Gewerbezone, Randbereich Ost“

Gemäß Kärntner Umweltplanungsgesetz - K-UPG 2004 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr. 88/2005 - unterliegen Teilbebauungspläne, 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 Teilbebauungsplan keine Grundlage für ein UVP-pflichtiges Projekt ist oder
- der Teilbebauungsplan keine voraussichtlichen Auswirkungen auf ein Natura-2000-Gebiet hat oder
- die Festlegung durch dessen zulässige Nutzungen keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen erwarten lassen.

Beim bestehenden Teilbebauungsplan handelt es sich um die Parzellen Nr. 910/2, 910/3, 224/2 und 224/3 (jeweils Vollfläche), KG 72204 Zell bei Ebenthal, mit einer Gesamtfläche von 7.255 m<sup>2</sup>. Diese Fläche ist im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als „Bauland-Industriegebiet“ ausgewiesen.

Durch den Teilbebauungsplan auf der Widmungsfläche 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 auch keine Merkmale auf, die aufgrund anderer Gesetzesmaterien als schutzwürdig angesehen werden können.

Insofern sind bei der Festlegung des Teilbebauungsplanes „Gewerbezone, Randbereich Ost“ keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten. Daher ist aus raumordnungsfachlicher Sicht für das gegenständliche Teilbebauungsplanungsverfahren keine Umweltprüfung bzw. Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß § 4 Abs. 1 lit. c Ziff 1 des K-UPG 2004 erforderlich.