

## **Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten**

9065 Bezirk Klagenfurt-Land

Zahl: 031-2/Bpl/43/2007-Wi

# Verordnung

des Gemeinderates der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vom 30. März 2007, mit der für die Grundstücke 251/2 und 256/2, KG 72204 Zell bei Ebenthal, der **Teilbebauungsplan „Gewerbezone, Entree Teil 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 251/2 und 256/2 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 Zl. 031-2/BPI/1998/Wi vom 17. Dezember 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. 6.120 m<sup>2</sup>.
- (2) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 1.000 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 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 11,00 m.
- (4) Das Niveau des Erdgeschossfußbodens wird im Zuge der Bauverhandlung festgelegt.

#### § 6

#### **Ausmaß der Verkehrsflächen**

- (1) Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt nördlich und östlich 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**

Für das Planungsgebiet wird als Dachform das Pultdach, sowie Kombinationen aus Pultdächern festgelegt. Die Dachneigung beträgt 7° bis 15°.

#### § 9

#### **Dachdeckung**

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

## § 10 Fassaden

Im nordwestlichen Teil des Grundstücks 251/2 (Kreuzungsbereich Einfahrt Gewerbezone) ist die Fassade mit einem Fensteranteil von min. 30% zu versehen (bis 10,00 m von den Eckpunkten der bebaubaren Flächen gerechnet).

## § 11 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.

## § 12 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.
- (3) Der nordöstliche Teil des Grundstücks 251/2 (Kreuzungsbereich Einfahrt Gewerbezone) ist gärtnerisch zu gestalten.

## § 13 Art der Nutzung von Gebäuden

Für das Planungsgebiet wird die Industrienutzung festgelegt.

## § 14 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:

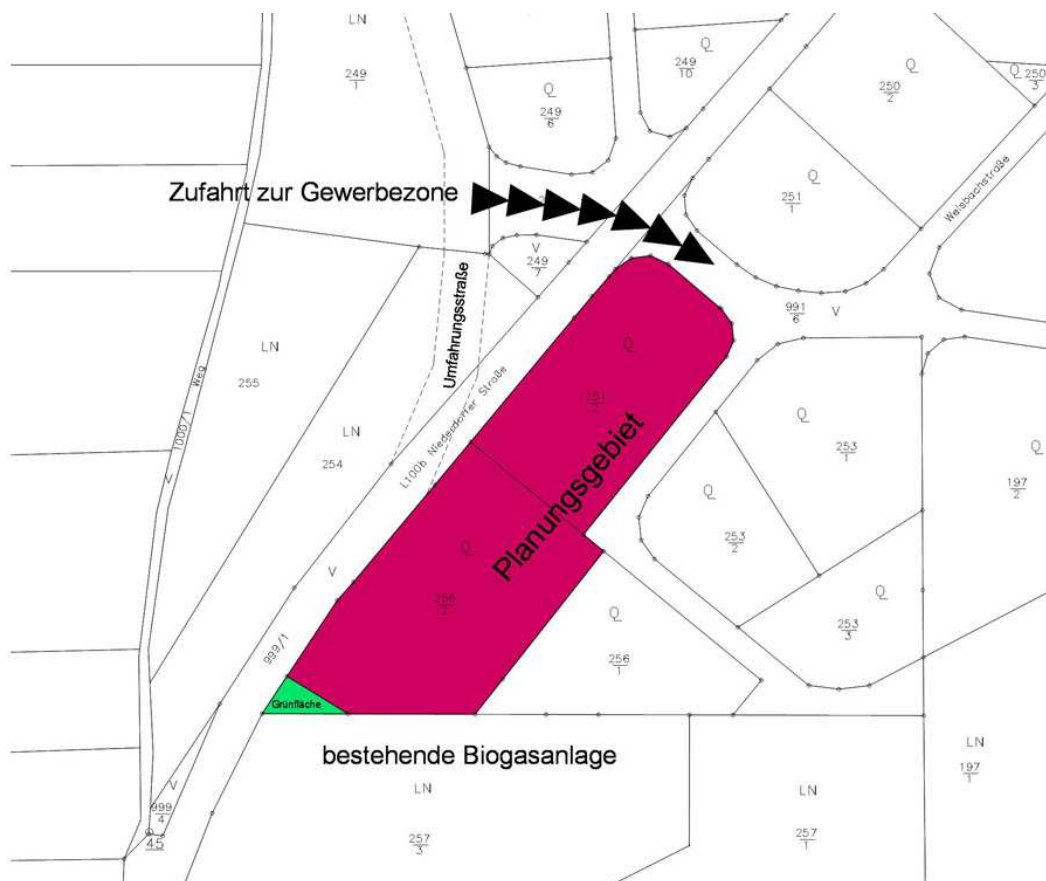
(Franz Felsberger)

## Zielsetzungen der Verordnung

Zitat laut Vorlage der Architektin Dipl.-Ing. Irmgard Wressnegger, staatlich befugte und beeidete Ziviltechnikerin, 9065 Lipizach 42, vom 16.01.2007, Plannummer: 038-TBP-001

### 1. Örtliche Lage

Das vorliegende Planungsgebiet befindet sich in der Gewerbezone von Ebenthal, in der KG 72204 Zell bei Ebenthal. Es liegt an markanter Stelle an der Landesstraße, direkt im Zufahrtsbereich zum Gewerbegebiet.



### 2. Historie

Die Grundstücke wurden von der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten im Jahre 1994 als „Bauland-Industriegebiet“ gewidmet, erschlossen und nach vorher erfolgter Optionierung für zwei umweltfreundliche Betriebsniederlassungen im Einvernehmen und nach den Bedürfnissen der vorgesehenen Erwerber parzelliert. Der Grundstücksverkauf an die betriebsansiedlungswilligen Unternehmen erfolgte

im Juni 1994. 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 fünf Jahren am erworbenen Grundstück mit der Betriebsrichtung zu beginnen und spätestens innerhalb von zehn Jahren nach Abschluss des Rechtsgeschäftes, spätestens jedoch am 31.12.2004, dort einen Betrieb zu führen. Für die Zeit bis 31.12.2004 wurde für die Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten ein befristetes Vorkaufsrecht für alle Veräußerungsfälle vereinbart. Diese Vereinbarung diene 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 wurde eines davon für die Kiesentnahme ausgebeutet. Die Grundstücke sind zur Zeit ungepflegt, weisen verschiedene Lagerungen, unter anderem Aushubmaterial etc. auf. Dieser vorliegende Zustand direkt im Eintreebereich des Gewerbegebietes stellt sich als äußerst unbefriedigend dar.

Die Marktgemeinde Ebenthal hat größtes Interesse an einer ansprechenden Gestaltung dieses strategisch wichtigen Punktes 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.

Auf den Grundstücken nördlich des Zufahrtsbereiches sind die bestehenden Anlagen durchaus einladend, es befinden sich hier Gebäude mit großzügigen Fensterflächen, zum Teil sind die Grundstücke auch gärtnerisch gestaltet.

Wünschenswert wäre ein entsprechendes Gegenüber, um eine attraktive Torsituation im Zufahrtsbereich zu schaffen.



Vergleiche mit anderen Gewerbebezonen zeigen, 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 steht diesem Anspruch diametral entgegen:









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

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

Es ist die offene Bauweise vorgesehen, die Geschosshöhen sind mit 3,50 Meter begrenzt, die maximale Gebäudehöhe beträgt 11,00 Meter.

Diese Bebauung fügt sich in das gegebene Umfeld baulich entsprechend ein und rundet das Gesamtbild optisch ab.

Direkt an der Zufahrtsstraße sollen die Gebäude mit großzügigen Fensterflächen versehen werden und die Fläche gärtnerisch gestaltet sein, als Dachformen mögen das Pultdach und/oder versetztes Pultdach festgelegt werden.

Der Abstand der Baulinie von 6,00 Metern von der Landesstraße und der Zufahrtsstraße soll eine gute Einsehbarkeit des Kreuzungsbereiches gewährleisten.

Im Süden grenzt das Planungsgebiet an eine Biogasanlage. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, soll die Bebauung nicht zu nahe an diese Anlage heranrücken. Direkt an der Grundgrenze ist bereits eine Grünzone gewidmet, welche als Pufferzone zur Biogasanlage dient. Das Abrücken der Bebauung soll die Wirksamkeit dieses Puffers erhöhen.

## **Erläuterungsbericht zum Teilbebauungsplan**

Zitat laut Vorlage der Architektin Dipl.-Ing. Irmgard Wressnegger, staatlich befugte und beeidete Ziviltechnikerin, 9065 Lipizach 42, vom 16.01.2007, Plannummer: 038-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 liegt im Zufahrtsbereich zum Gewerbegebiet an markanter Stelle.

### **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 und Nordosten wird das Planungsgebiet von örtlichen Erschließungsstraßen begrenzt, im Westen befindet sich die Niederdorfer Landesstraße.

### **3. Örtliche Planungsvorgaben**

Im örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Ebenthal ist das Planungsgebiet bereits als „Bauland-Industriegebiet“ festgelegt. Es stellt den südlichen Abschluss der Gewerbezone dar, dem südlich lediglich noch das für die Errichtung einer Biogasanlage und mit einer solchen bebaute Grundstück angrenzt.

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 einer optisch entsprechenden baulichen Nutzung und Gestaltung der auf dem Planungsbereich vorgesehenen Objekte besondere Bedeutung zu.

#### **4. Öffentliches Interesse**

Die Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten hat größtes Interesse an einer ansprechenden Gestaltung dieses strategisch wichtigen Punktes im Entreebereich 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 Umwelplanungsgesetz**

idgF für den Teilbebauungsplan „Gewerbezone, Entree Teil Ost“

---

Gemäß Kärntner Umwelplanungsgesetz - 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. 251/2 und 256/2 (jeweils Vollfläche), KG 72204 Zell bei Ebenthal, mit einer Gesamtfläche von 6.120 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, Entree Teil 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.