

# Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

A-9524 Villach, Europastraße 8, Telefon: +43 4242 23323 / Fax: +43 4242 23323-79 / e-mail: [office@l-w-k.at](mailto:office@l-w-k.at)



MARKTGEMEINDE  
EBENTHAL IN KÄRNTEN

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-  
UND BEBAUUNGSPLANUNG  
"HOFER KG"

**MARKTGEMEINDE  
EBENTHAL IN KÄRNTEN**

**INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND  
BEBAUUNGSPLANUNG**

**„HOFER KG“**

gemäß K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995,  
in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 71/2018,  
§§ 24 - 27 in Verbindung mit §§ 8, 31a und 31b

Parzellen Nr.: 170/2, 172  
Bauflächen: .72/1, .72/2  
alle KG Ebenthal (72105)

**VERORDNUNG  
RECHTSPLAN  
ERLÄUTERUNGEN**

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

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



**JULI 2019**

Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten  
Zahl: 031-2/IP/02/2021-Ma

Genehmigt mit Bescheid vom ..... 15. JUNI 2022

Zl. 3Ro- 17-1/17-2022  
Amt der Kärntner Landesregierung

## VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vom 07.07.2021, Zl. 031-2/IP/02/2021-Ma, mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

### „HOFER KG“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 (K-GplG 1995) LGBl. Nr. 23/1995, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 71/2018, wird verordnet:

#### I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

##### § 1

##### Inhalt der Verordnung

- (1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
- a. Der schriftliche Verordnungstext vom 01.07.2019
  - b. Der Plan über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Anlage 1; Blätter 1 bis 4) vom 01.07.2019
  - c. Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2), Plan-Nr. 0402-039 vom 01.07.2019
  - d. Der Erläuterungsbericht vom 01.07.2019

##### § 2

##### Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 170/2, 172 sowie für die Bauflächen .72/1 und .72/2, alle KG Ebenthal, mit einer Gesamtfläche von ca. 5.891 m<sup>2</sup>.



## II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

### § 3

#### Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten wird folgend geändert:

##### **27a/B2.3/2019**

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 172 (KG Ebenthal) im Ausmaß von ca. 366 m<sup>2</sup>, von bisher „Grünland - Sportanlage allgemein“ in „Bauland – Geschäftsgebiet - Sonderwidmung – Einkaufszentrum der Kategorie I“.

##### **27b/B2.3/2019**

Umwidmung der Parzellen Nr. 170/2, .72/1, .72/2, sowie Teilfläche der Parzelle 172 (alle KG Ebenthal) im Ausmaß von ca. 5.525 m<sup>2</sup>, von bisher „Bauland - Geschäftsgebiet“ in „Bauland – Geschäftsgebiet - Sonderwidmung – Einkaufszentrum der Kategorie I“.

### **III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)**

#### **§ 4**

##### **Mindestgröße des Baugrundstücks**

- (1) Die Mindestgröße des Baugrundstückes beträgt 5.000 m<sup>2</sup>.
- (2) Die festgelegten Mindestgrößen gelten nicht für erforderliche infrastrukturelle Gebäude und bauliche Anlagen, welche dem öffentlichen Interesse dienen wie z. B. Anlagen der Wasserversorgung, der Kanalisation, der Energieversorgung und ähnliche.

#### **§ 5**

##### **Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken**

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt. Dieser Wert ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschossflächen zur Baugrundstücksgröße.
- (2) Die maximale Geschossflächenzahl wird mit 1,00 festgelegt.
- (3) 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**

##### **Bebauungsweise**

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene Bauweise festgelegt.
- (2) Die offene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude allseitig freistehend errichtet werden.

## **§ 7**

### **Bauhöhe**

- (1) Die maximale Bauhöhe wird mit der relativen Höhe der Gebäudeoberkante (Attikaoberkante usw.) über dem projektierten Gelände festgelegt und ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) ersichtlich.
- (2) Dieser Wert kann für betriebsspezifisch erforderliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m, wie z. B. Klimageräte, Belichtungselemente usw. erhöht werden, sofern deren Situierung mindestens 3,0 m vom äußersten Rand der Attika in Richtung Gebäudemitte erfolgt.
- (3) Werbepylone dürfen gemessen vom Urgelände eine Bauhöhe von 8,0 m nicht überschreiten.

## **§ 8**

### **Baulinien**

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind die baulichen Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (Böschungsbefestigungen, Einfriedungen, Rampen, Stiegen zur Höhenüberwindung, Stützmauern, usw.), Werbepylone sowie untergeordnete Baulichkeiten, wie z. B. Klimaanlage, Überdachungen für Müllsammelplätze, Überdachung Fahrradabstellplätze usw. in eingeschobener Bauweise.

## **§ 9**

### **Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen**

- (1) Der Planungsraum wird über die L100 Miegerer Straße erschlossen.
- (2) Es ist pro 35 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche 1 PKW-Abstellplatz zu errichten.
- (3) Die notwendige Zahl an PKW-Stellplätzen ist am Areal selbst nachzuweisen.

## **§ 10**

### **Maximal zulässige Verkaufsfläche, Art der Nutzung**

- (1) Die maximal zulässige wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche für den Bereich der „Sonderwidmung EKZ-I“ beträgt 1.000 m<sup>2</sup>.
- (2) Die Art der Nutzung wird auf Verkaufslokale des Einzelhandels beschränkt, in denen Güter mehrerer Warengruppen einschließlich Lebensmitteln angeboten werden.

## **§ 11**

### **Gestaltung der Außenanlagen**

- (1) Oberirdische Flächen, die nicht der internen Erschließung und dem Abstellen von Fahrzeugen dienen, werden mit einem Bepflanzungsgebot belegt.
- (2) Die Bepflanzung hat mit heimischen und hochstämmigen Laubbäumen mit einer maßgeblichen Beschattungswirkung zu erfolgen, darüber hinaus ist die Bepflanzung der restlichen Grünflächen nur mit heimischen Blütensträuchern und Blütenstauden zulässig.

#### IV. ABSCHNITT

#### § 12

#### Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung im amtlichen Verkündigungsblatt des Landes Kärnten in Kraft.



Der Bürgermeister

Ing. Christian Orasch



Anlage 1  
Blatt 1/4


Marktgemeinde:  
Ebenthal in Kärnten

A-9524 Villach Europastraße 8  
Telefon: +43 4242 23323  
Telefax: +43 4242 23323-79  
e-mail: office@l-w-k.at  
www.l-w-k.at



Art des Planes: Flächenwidmung Bestand

Maßstab: 1 : 2000

-  Bauland - Geschäftsgebiet
-  Grünland - Sportanlage allgemein



Anlage 1  
Blatt 2/4

Marktgemeinde:  
Ebenthal in Kärnten

A-9524 Villach Europastraße 8  
Telefon: +43 4242 23323  
Telefax: +43 4242 23323-79  
e-mail: office@l-w-k.at  
www.l-w-k.at

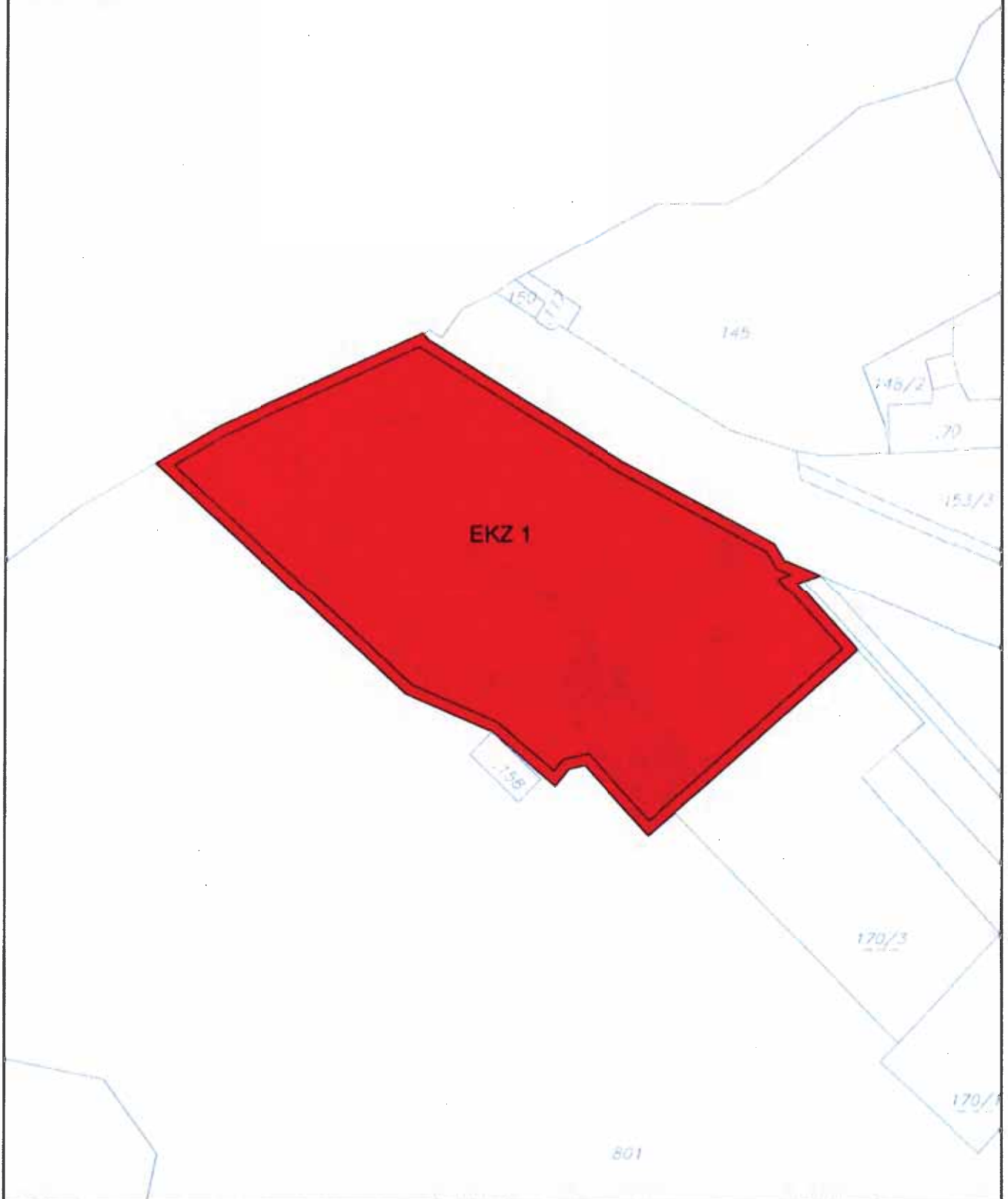



Art des Planes: Flächenwidmung Planung

Maßstab: 1 : 2000

**EKZ 1**

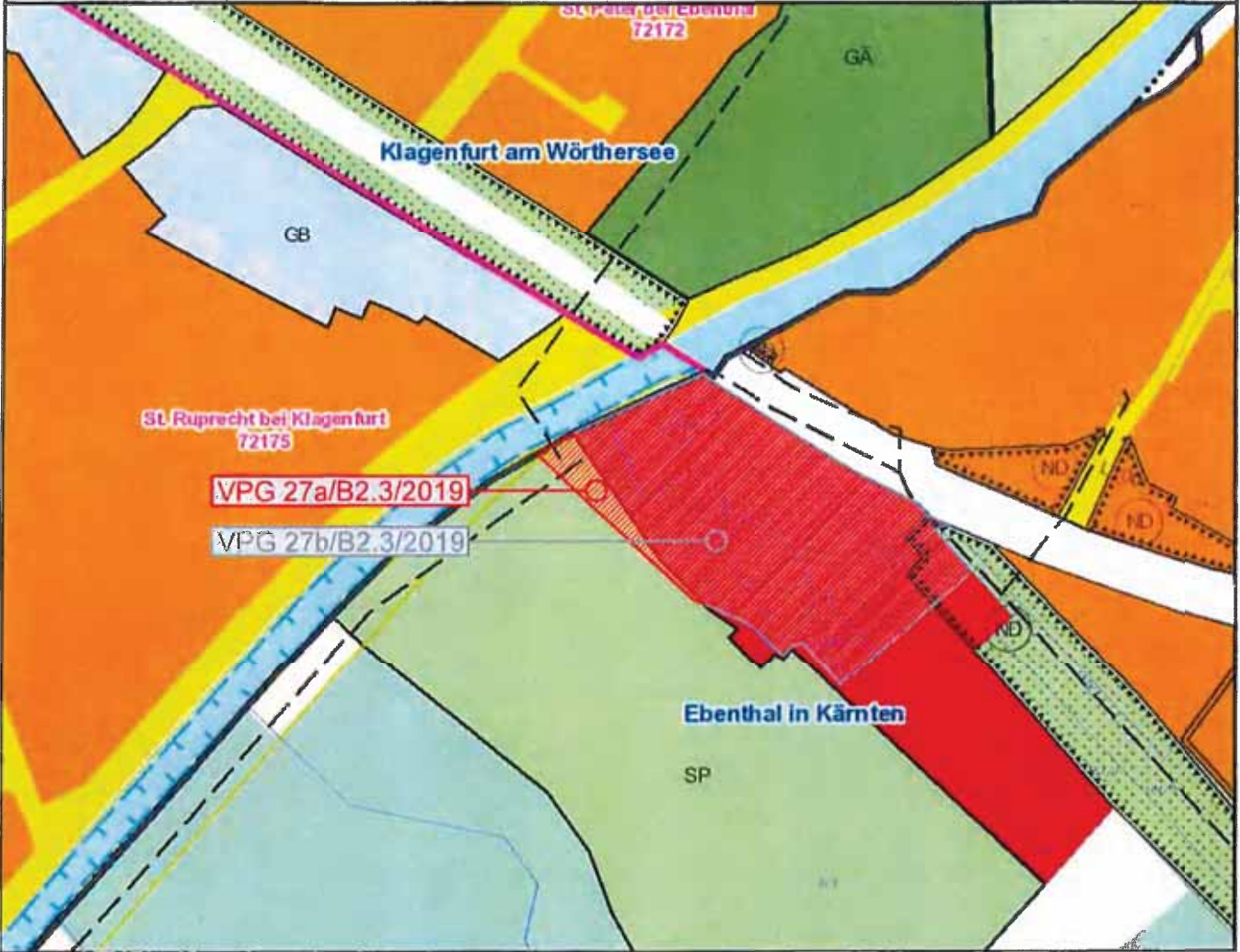
Bauland - Geschäftsgebiet - Sonderwidmung - Einkaufszentrum der Kategorie I



Anlage 1 Blatt 3/4	Marktgemeinde:	A-9524 Villach Europastraße 8 Telefon: +43 4242 23323 Telefax: +43 4242 23323-79 e-mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	 Legler, Wurzer & Knappinger ZIVILTECHNIKER GMBH
	Ebenthal in Kärnten		

Art des Planes:	Lageplan zum Umwidmungsantrag	VPG-Nummer: 27a/B2.3/2019
-----------------	-------------------------------	---------------------------

Ergänzende Informationen:	Grundstücks Nr.:	Teilfläche: 172 (ca. 366 m <sup>2</sup> )
	Katastralgemeinde:	Ebenthal (72105)
	Maßstab:	1 : 2000



Widmungsänderung von:	Grünland - Sportanlage allgemein
-----------------------	----------------------------------


Widmungsänderung in:	Bauland - Geschäftsgebiet - Sonderwidmung - Einkaufszentrum der Kategorie I
----------------------	---

Flächenausmaß beschlossen:	ca. 366 m <sup>2</sup>	genehmigt: <u>366</u> m <sup>2</sup>
----------------------------	------------------------	--------------------------------------

Kundmachung:	vom <u>22.03.2021</u>	bis <u>19.04.2021</u>
--------------	-----------------------	-----------------------

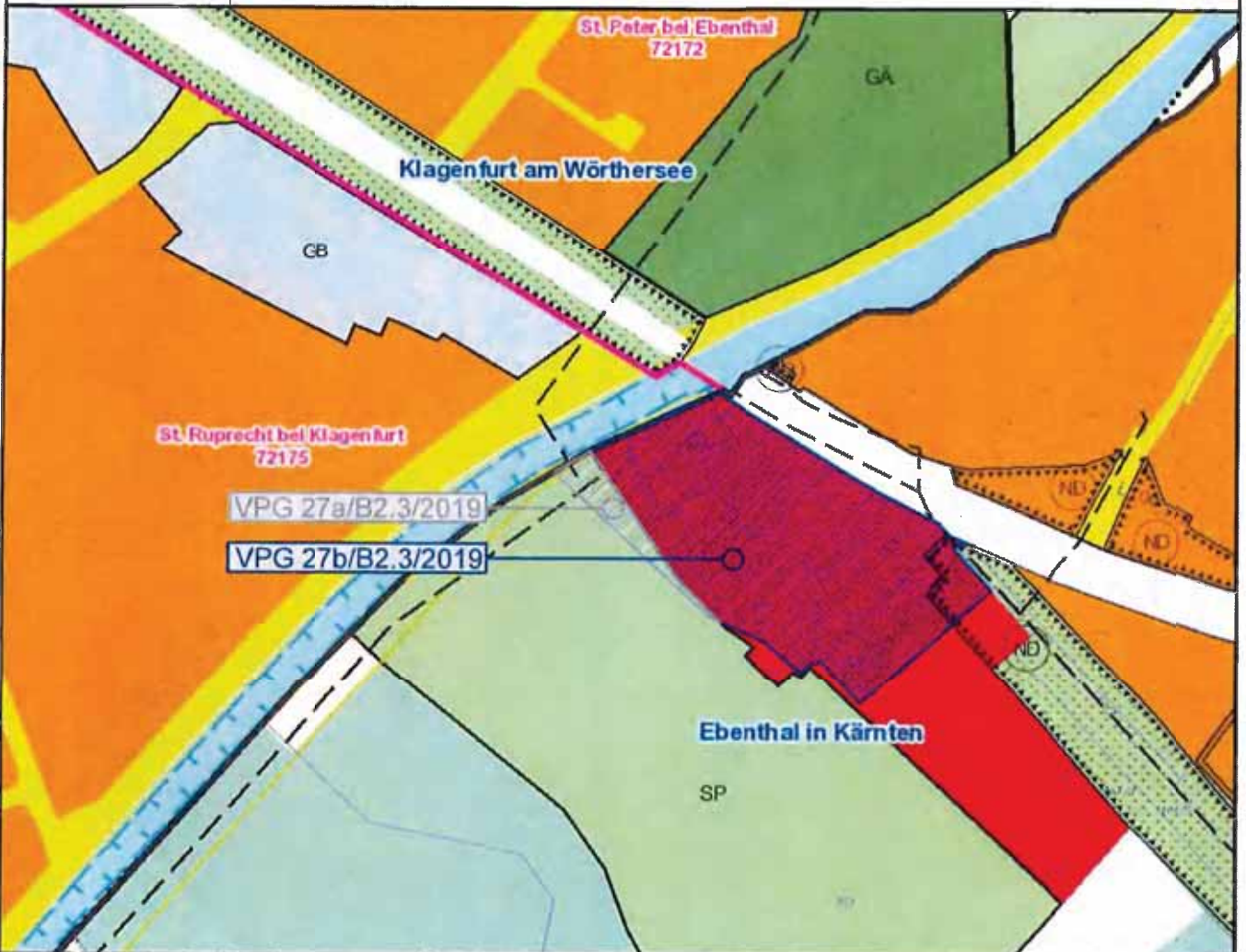
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: 07.07.2021 Zahl: 031-2/IP/02/2021-Ma	Genehmigt mit Bescheid vom: <u>15. JUNI 2022</u> Zl. 3Ro. <u>17-1/17-2022</u>
---	--



Anlage 1 Blatt 4/4	Marktgemeinde:	A-9524 Villach Europastraße 8 Telefon: +43 4242 23323 Telefax: +43 4242 23323-79 e-mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	 Logler, Wurzer & Knoppinger Ziviltechniker GmbH
	Ebenthal in Kärnten		

Art des Planes:	Lageplan zum Umwidmungsantrag	VPG-Nummer: 27b/B2.3/2019
-----------------	-------------------------------	---------------------------

Ergänzende Informationen:	Grundstücks Nr.:	Vollflächen: 170/2, .72/1, .72/2 Teilfläche: 172 (ca. 1.945 m <sup>2</sup> )
	Katastralgemeinde:	Ebenthal (72105)
	Maßstab:	1 : 2000



Widmungsänderung von:	Bauland - Geschäftsgebiet
-----------------------	---------------------------

Widmungsänderung in:	Bauland - Geschäftsgebiet - Sonderwidmung - Einkaufszentrum der Kategorie I
----------------------	---

Flächenausmaß beschlossen:	ca. 5.525 m <sup>2</sup>	genehmigt: <u>5.525</u> m <sup>2</sup>
----------------------------	--------------------------	--

Kundmachung:	vom <u>22.03.2021</u>	bis <u>19.04.2021</u>
--------------	-----------------------	-----------------------

Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: 07.07.2021 Zahl: 031-2/IP/02/2021-Ma	Genehmigt mit Bescheid vom: <u>15. JUNI 2022</u> Zl. 3Ro. <u>17-1/17-2022</u>
---	--



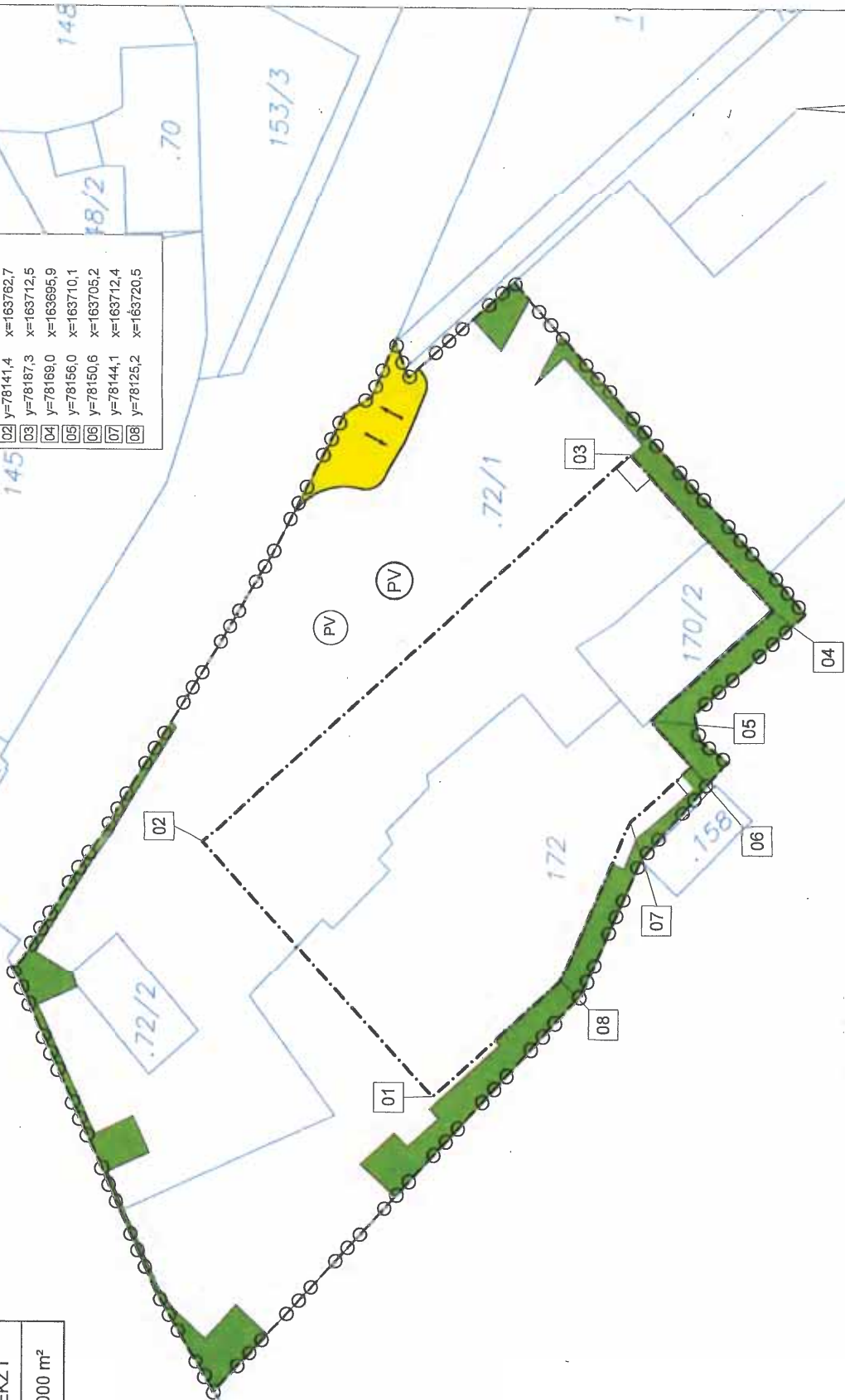


Legit. Wasser & Knappinger  
Zivilttechniker GmbH

ABSTECKPUNKTE BAULINIE:  
Gauß Krüger M31 Österreich:  
y=Rechtswert  
x=Hochwert

- 01 y=78111,6 x=163735,5
- 02 y=78141,4 x=163762,7
- 03 y=78187,3 x=163712,5
- 04 y=78189,0 x=163695,9
- 05 y=78156,0 x=163710,1
- 06 y=78150,6 x=163705,2
- 07 y=78144,1 x=163712,4
- 08 y=78125,2 x=163720,5

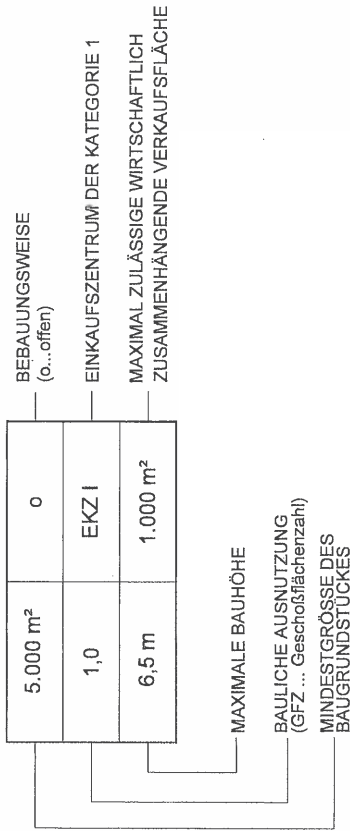
5.000 m <sup>2</sup>	0
1,0	EKZ I
6,5 m	1.000 m <sup>2</sup>



0m 30m

MARKTGEMEINDE EBENTHAL IN KÄRNTEN

TEILBEBAUUNGSPLAN



- Baulinie
- o o o o Grenze des Planungsraumes
- Grundstücksgrenze laut Kataster
- Begrenzung des Baugrundstückes
- Bepflanzungsgebot
- (PV) Private Verkehrserschliessung

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vom 07.07.2021, Zl.: 031-2/IP/02/2021-Ma



DER BÜRGERMEISTER  
*Heinz Stalder*  
 ING. CHRISTIAN ORASCH

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

*Rechtskraft: 24.06.2022*

PLANER:



	Raumplanung und -ordnung Geographie, Landschaftsplanung und -pflege A-8524 Villach Eurocenter 1 Telefon: +43 0362 233-2 Telefax: +43 4242 233-79 e-mail: office@wkk.at www.wkk.at	DIP.-ING. G. LAGLER MAG. H. WÜRZER DIP.-ING. J. KNAPPINGER DIP.-ING. A. MAITISCH B. GRITZNER DIP.-ING. D. SCHALLER M. JUSTA
	Plan Nr.: 0402-039 Maßstab: 1:500 Gezeichnet: JUSTA Beschriftung: ANLAGE 2 Quelle: EIGENE ERHEBUNG Stand: 01.07.2019 Anordnungsdatum: 01.12.2019	Marktgemeinde <b>EBENTHAL IN KÄRNTEN</b> Projekt "HOFER KG" Plan <b>RECHTSPLAN</b>

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### “Hofer KG“

#### 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 Nr. 71/2018.

##### **§ 31a Abs 1a**

*„Der Gemeinderat hat mit Verordnung für die Festlegung einer Sonderwidmung für ein Einkaufszentrum (§ 8 Abs 8 lit a) [Anmerkung: der Kategorie I, EKZ I] 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 Kärntner 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 der Anlage 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 ZIELSETZUNGEN

Die Zielsetzungen des vorliegenden Teilbebauungsplanes sind:

- Die geordnete ortsbildgerechte Verbauung
- Die sparsame Nutzung von Grund und Boden
- 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

## 3 BESTANDSERHEBUNG

### 3.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt in der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten, unmittelbar an der Stadtgrenze zu Klagenfurt am Wörthersee.

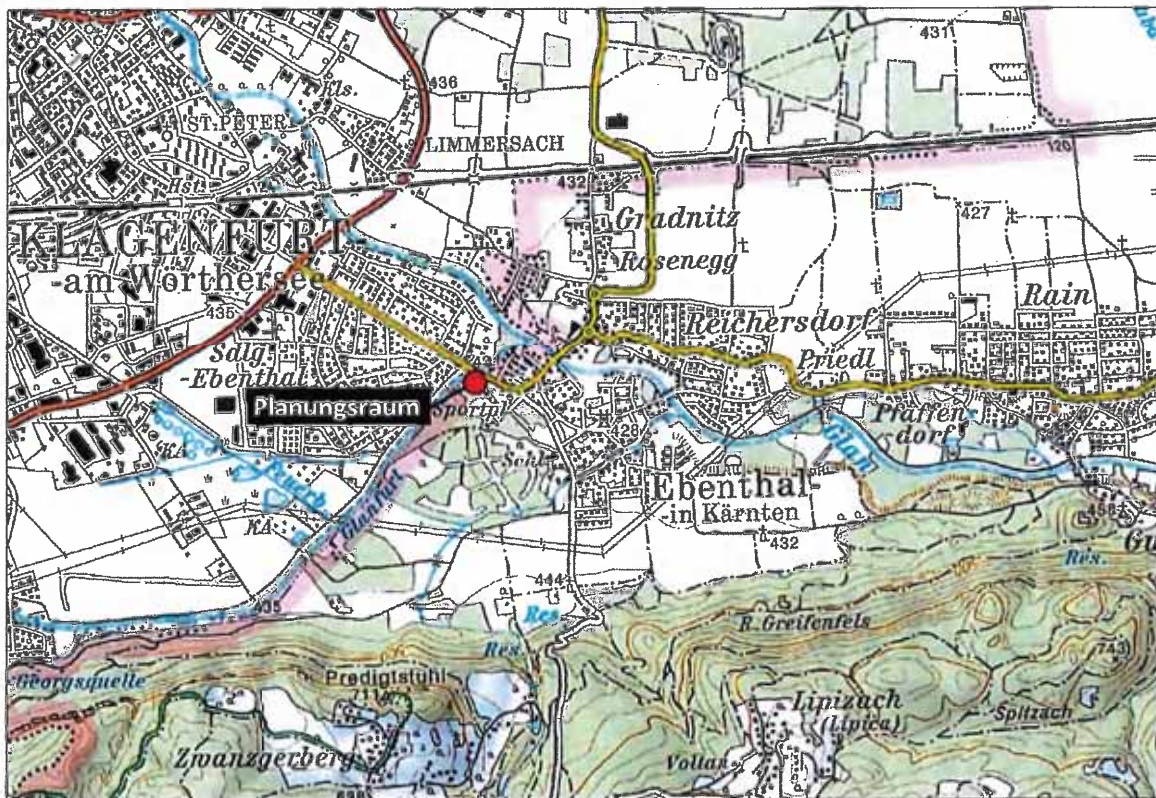


Abbildung 1: Lage des Planungsraumes (Quelle: KAGIS)

Am Areal befanden sich bisher ein Gasthaus und eine Tankstelle samt Nebengebäuden, die für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes abgerissen wurden.



Abbildung 2: Planungsraum am Luftbild (Quelle: KAGIS)

In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich entlang der Miegerer Straße ein Supermarkt und eine weitere Tankstelle. Die nordöstlich liegenden Flächen dienen vorwiegend der Wohnnutzung. Im südlichen Anschluss zum Planungsraum befindet sich der Sportplatz Ebenthal.

Im östlichen Anschluss zum Planungsraum verläuft die Glanfurt, die den Grenzbach zwischen Ebenthal und Klagenfurt darstellt. Der daran angrenzende Siedlungsbereich der Landeshauptstadt wird vor allem durch die Einfamilienhausbebauung geprägt.



### 3.2 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Im neu beschlossenen Örtlichen Entwicklungskonzept 2019 ist als Zielsetzung die Beibehaltung der bestehenden Widmungskategorien (zentralörtlichen Funktion) festgelegt.

Auf der Fläche der Tankstelle ist eine Altablagerung verzeichnet.



Abbildung 3: Örtliches Entwicklungskonzept 2019

### 3.3 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Das Areal ist derzeit zum Großteil mit der Widmung „Bauland - Geschäftsgebiet“ versehen. Eine Teilfläche der Parzelle Nr. 172 ist im nordwestlichen Abschnitt als „Grünland - Sportanlage allgemein“ verzeichnet. Südöstlich liegt eine Teilfläche des Naturdenkmals „Lindenallee in Ebenthal“ innerhalb des Planungsraumes.

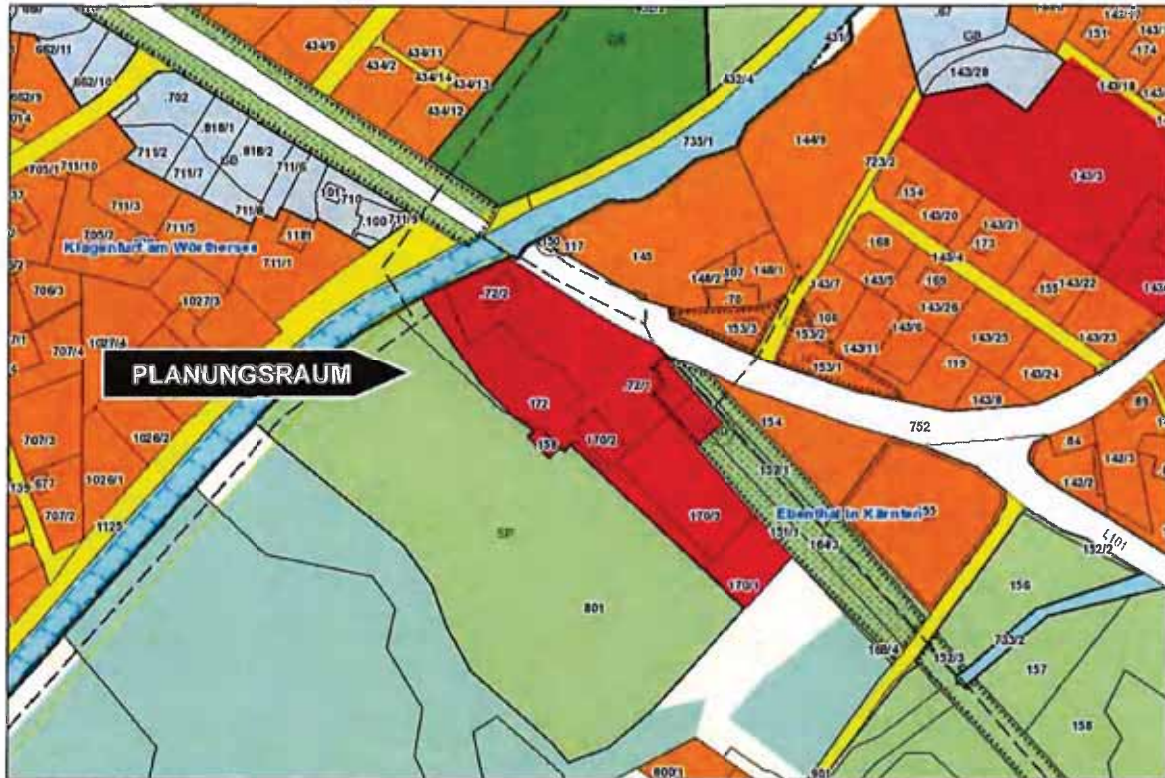


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan

Die südöstlich angrenzenden Flächen gehören ebenfalls der Widmung „Bauland - Geschäftsgebiet“ an. Der Sportplatz ist als „Grünland - Sportanlage allgemein“ gewidmet. Im südöstlichen Planungsgebiet ist die Richtung Schloss Ebenthal führende Lindenallee verzeichnet, die im Flächenwidmungsplan als Naturdenkmal ersichtlich und mit einer spezifischen Grünlandwidmung versehen ist. Jenseits der Miegerer Straße sind die Flächen vorwiegend als „Bauland - Wohngebiet“ gewidmet.

Im nordwestlich angrenzenden Stadtgebiet von Klagenfurt am Wörthersee sind die Parzellen vorwiegend als „Bauland - Wohngebiet“ gewidmet. Die Flächen, die dort direkt an der L100 liegen, sind als „Bauland - Gemischtes Baugebiet“ verzeichnet.



### 3.4 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

Laut Gefahrenzonenplan der Bundeswasserbauverwaltung geht von der nordwestlich angrenzenden Glanfurt keine Hochwassergefahr aus.

In südöstlicher Nachbarschaft zum Planungsraum befand sich die Lindenallee Ebenthal, die als Naturdenkmal verzeichnet ist. Durch die gegenständliche Planung sind keine negativen Effekte auf die Baumkulturen zu erwarten.

### 3.5 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Der Planungsraum befindet sich im direkten Anschluss zur L100 Miegerer Straße. Für die Kunden des Lebensmittelmarktes werden 73 KFZ-Stellplätze errichtet.

## 4 PLANUNG

Es ist geplant auf dem damaligen Standort des Gastronomiebetriebes und der Tankstelle mit Nebengebäude, die bereits abgerissen wurden, einen Lebensmittelmarkt mit 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu errichten.

## 5 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

- zu § 3:** Die Umwidmung erfolgt im Einklang mit den Zielsetzungen des rechtskräftigen Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten 2019.
- zu § 4:** Die Mindestgröße der Baugrundstücksgröße wird mit 5.000 m<sup>2</sup> festgelegt, um bei einer möglichen Grundstücksteilung eine sinnvolle Parzellengröße für einen funktionierenden Einzelhandelsbetrieb zu garantieren.
- zu § 5:** Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksgröße.
- zu § 8:** Die Baulinie ist eine Linie, innerhalb der die Außenwände eines Gebäudes errichtet werden dürfen.
- zu § 9:** Da im textlichen Bebauungsplan keine Angabe über die erforderliche Anzahl der Stellplätze für gewerblich/geschäftlich genutzte Gebäude festgelegt wurde, werden die nachzuweisenden Stellplätze folgendermaßen errechnet: pro 35 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche muss 1 Stellplatz errichtet werden. Demzufolge müssen bei einer wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> mindestens 29 Stellplätze nachgewiesen werden.
- zu § 10:** Die örtlichen Gegebenheiten sowie die Errichtung der Verkaufsfläche lassen keine unzulässige Veränderung der Versorgungssituation erwarten.

Stand: 01.07.2019



AMT DER KÄRNTNER LANDESREGIERUNG  
Abteilung 3 – Gemeinden, Raumordnung und  
Katastrophenschutz, Unterabteilung Rechtliche  
Raumordnung

KOPIE

LAND KÄRNTEN

Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten –  
Flächenwidmungsplan;  
Integrierte Flächenwidmungs- und  
Bebauungsplanung „Hofer KG“;  
Bescheid;

Datum	15. Juni 2022
Zahl	03-Ro-17-1/17-2022

Bei Eingaben Geschäftszahl anführen!

Auskünfte	Matthias Zippermann
Telefon	050-536-13024
Fax	050-536-13000
E-Mail	matthias.zippermann@ktn.gv.at

Seite	1 von 7
-------	---------

Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten	
20. Juni 2022	
Eingel. ....	
Zahl: ..031-2.....	Bearb.: ..ua
	Bilg.: .....

## BESCHIED

Über Antrag der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vom 16.12.2021, ha. eingelangt am 22.12.2021, ergeht nachstehender

### Spruch:

Der Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vom 7.7.2021, mit welchem die **integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Hofer KG“ mit einem Höchstausmaß der wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> sowie weiteren Bebauungsbedingungen laut Verordnung „Hofer KG“ vom 7.7.2021** (§ 31a K-GplG 1995 – integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung) beschlossen wurde, wird gemäß § 31b Abs. 1 i.V.m. § 11 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, LGBl.Nr. 23, i.d.g.F., genehmigt.

### Begründung:

#### Zum Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten hat in seiner Sitzung am 7.7.2021 die Verordnung über die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Hofer KG“ erlassen.

Mit Schreiben vom 16.12.2021, ha. eingelangt am 22.12.2021, hat die Marktgemeinde die Genehmigung dieses Beschlusses beantragt.

Mit ha. Ersuchen vom 27.12.2021, Zl. 03-Ro-17-1/24-2021, wurde die Abteilung 3, Unterabteilung Fachliche Raumordnung, des Amtes der Kärntner Landesregierung ersucht, sowohl zur genannten Änderung des Flächenwidmungsplanes als auch zum Teilbebauungsplan ein raumordnungsfachliches Amtssachverständigen-Gutachten anher abzugeben.

In Entsprechung dieses Ersuchens teilte der Amtssachverständige der Fachlichen Raumordnung mit Gutachten vom 21.4.2022, Zl. 03-FROW-20402/24-2021, ha. eingelangt am 3.5.2022, der Aufsichtsbehörde Folgendes mit:

*„In Beantwortung des Schreibens vom 27. Dezember 2021 mit der Zahl: 03-Ro-17-1/24-2021 betreffend des im Gemeinderat der Marktgemeinde Ebenthal in seiner Sitzung am 7. Juli 2021 beschlossenen Antrag betreffend die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Hofer KG“ mit einem Höchstausmaß der wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup>*



- 27a/2019** die Fläche des Grundstücks Nr. 172, KG Ebenthal, im Ausmaß von ca. 366 m<sup>2</sup> von derzeit Grünland - Sportanlage in Bauland Geschäftsgebiet – Sonderwidmung – Einkaufszentrum der Kategorie I (EKZ I)
- 27b/2019** die Fläche der Grundstücke Nr. 170/2, .72/1 und 72/2, sowie eine Teilfläche des Grundstücks 172, alle KG Ebenthal, im Ausmaß von ca. 5.525 m<sup>2</sup> von derzeit Bauland - Geschäftsgebiet in Bauland Geschäftsgebiet – Sonderwidmung – Einkaufszentrum der Kategorie I (EKZ I)

ergeht seitens der Unterabteilung Fachliche Raumordnung folgende Stellungnahme.

### **1. Beschreibung des Vorhabens und allg. Voraussetzungen**

Seitens der Fa. Hofer KG ist die Erweiterung einer HOFER-Filiale und damit verbunden die Erhöhung der Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup> auf künftig 1.000 m<sup>2</sup> geplant.

Die Festlegung der Sonderwidmung steht im Zusammenhang mit der Umverteilung ungenutzter Verkaufsflächenanteile (EKZ I). Seitens der Gemeinde wurde für das ggst. Widmungsbegehren eine Änderung des Flächenwidmungsplanes mit den Nummern 1 bis 4/2021 vorgenommen. Dabei handelt es sich um eine Widmungsänderung von Bauland - Geschäftsgebiet - Sonderwidmung - Einkaufszentrum der Kategorie 1 in Bauland - Geschäftsgebiet. Damit wurden gem. dem derzeit noch gültigen K-GplG Verkaufsflächen für eine Sonderwidmung - Einkaufszentrum der Kategorie 1 verfügbar, welche den bereits bestehenden Märkten HOFER und SPAR zugeordnet werden sollen.

Diesbezüglich liegt bereits eine zeichnerische Darstellung (Teilbebauungsplan, Juli 2019) sowie ein Gutachten (Verf. DI Wurzer vom 1.7.2019) vor.

### **2. Beschreibung der Widmungszone und Planungsvoraussetzungen**

#### **2.1 Räumliche Lage**

Der Planungsraum befindet sich im westlichen Randbereich der Ortschaft Ebenthal, unmittelbar an der Gemeindegrenze zu Klagenfurt. Auf gegenständlichem Standort befindet sich bereits eine HOFER-Filiale mit 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, welche mit vorliegendem Antrag eine Vergrößerung auf 1.000 m<sup>2</sup> erfahren soll.

Im Norden bzw. Nordwesten grenzt die Miegerer Straße und in weiterer Folge die derzeit im Bau befindliche SPAR-Filiale an den Standort an. Die östlich gelegenen Flächen dienen überwiegend der geschäftlichen Nutzung. Im Norden verläuft die Landesstraße.

Zur optimalen Erschließung dieser Filiale sowie auch der gegenüberliegenden SPAR-Filiale ist die Errichtung eines Kreisverkehrs im Bereich der L100 Miegerer Straße geplant.

Gemäß § 1 Entwicklungsprogramm Versorgungsinfrastruktur dürfen Sonderwidmungen von Flächen für EKZ nur von Gemeinden festgelegt werden, die als Ober- Mittel- oder Unterzentrum (Zentrale Orte-System) ausgewiesen sind. In der Festlegung der Zentralen Orte scheint die Marktgemeinde Ebenthal nicht auf. Allerdings darf die Landesregierung gem. § 11 Abs. 1 K-GplG 1995 abweichend vom Entwicklungsprogramm jene Gemeinden, die an die Oberzentren Klagenfurt und Villach angrenzen, auf Antrag dieser Gemeinden eine Sonderwidmung für EKZ unter bestimmten Bedingungen nach § 11 Abs. 1 lit. a-c erteilen. Nach § 11 Abs. 2 ist zur Beurteilung der Bewilligungsvoraussetzungen ein Gutachten beizulegen. Ferner sei noch auf die Parteistellung nach § 11 Abs. 3 K-GplG 1995 hingewiesen. Des Weiteren hat der Gemeinderat gem. § 31a Abs. 1a K-GplG 1995 für die Festlegung einer Sonderwidmung für ein EKZ I eine Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung auszuführen.

#### **2.2 Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK 2019)**

Gemäß dem Planteil des neuen ÖEKs (2019) der Marktgemeinde Ebenthal liegen die ggst. Flächen im Hauptort innerhalb der Siedlungsaußengrenze. Das ÖEK weist der angesprochenen Fläche eine geschäftliche Ffunktion zu. Im ÖEK der Gemeinde Ebenthal (Jahr 2019) ist für den betreffenden Planungsraum als Zielsetzung eine Umnutzung der Bestandwidmung in zentralörtliche Funktion festgelegt. Östlich angrenzend ist die bereits bestehende Wohnfunktion ausgewiesen.

#### **2.3 Flächenwidmungsplan (FWP 2006)**

Im rechtswirksamen FWP (2006) der Marktgemeinde Ebenthal sind die angeführten Flächen als Bauland Wohngebiet festgelegt. Im Osten grenzt Bauland-Geschäftsgebiet und im Süden Grünland - Sportanlage



allgemein unmittelbar an die Widmungsfläche an. Im Westen ist ein Gewässer sowie im Norden eine Verkehrsfläche ersichtlich gemacht.

#### **2.4 Raumplanerisches Gutachten gem. § 11 K-GplG 1995**

Das nach § 11 Abs. 2 zur Beurteilung der Bewilligungsvoraussetzungen erforderliche Gutachten (Verf. Lagler, Wurzer & Knappinger ZT GmbH) liegt vor. Mit dem raumplanerischen Gutachten soll der Nachweis erbracht werden, dass die Voraussetzungen für eine Ausnahme vom Entwicklungsprogramm Versorgungsinfrastruktur und damit gem. § 11 Abs 1 lit.a-c die Festlegung einer Sonderwidmung EKZ I für das ggst. Vorhaben gegeben sind. Die Erhöhung der Verkaufsfläche führe zusammenfassend zu einer Verbesserung der Nahversorgungsstruktur und der Stärkung der zentralörtlichen Funktion des Gemeindehauptortes. Mit der Erweiterung des Standardwarenangebotes ergäbe sich auch einer Verbesserung der Nahversorgungsstruktur im ergänzenden zentralörtlichen gemeindenahen Einzugsgebiet. Der "Marktdeckungskoeffizient" erhöht sich für das Gemeindegebiet und wird lt. Gutachten dem landesweiten Durchschnitt von 0,39 m<sup>2</sup>/EW (Wert für das Jahr 2000) angepasst. Negative Auswirkungen auf sonstige Nahversorgerstrukturen innerhalb der Gemeinde bzw. in den angrenzenden Gemeinden seien absehbar nicht gegeben. Das vorliegende Gutachten kommt zum Schluss, dass die Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.000 m<sup>2</sup> gegeben sind.

#### **2.5 Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung**

Auf Basis der planerischen Grundlage des ÖEKs liegt für das beabsichtigte Vorhaben die Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung "HOFER AG" (Stand Juli 2019) vor. Der ggst. Planungsraum umfasst die Grundflächen Nr. 170/2, .72/1, 72/2 und 172, alle KG 72105. Die Gesamtfläche des Planungsgebietes weist ein Ausmaß von 5.891 m<sup>2</sup> auf. Gemäß § 31a. ist bei der Sonderwidmung EKZ I die Integrierte Flächenwidmungs- u. Bebauungsplanung anzuwenden.

Die vorliegende Verordnung setzt sich die Weiterentwicklung der zentralörtlichen Funktion (Versorgungsinfrastruktur) zum Ziel. Im Wesentlichen sollen mit der ggst. Verordnung folgende Projektideen aufgegriffen werden:

- Eine geordnete ortsbildgerechte Verbauung
- Eine zweckmäßige und wirtschaftliche Erschließung, Ver- und Entsorgung für den gesamten Planungsraum

Der Planungsraum gliedert sich in 2 funktionale Bereiche - Parkplatz im Norden und Westen und Baufläche im Süden. Diesbezüglich wird in der zeichnerischen Darstellung ein Baufenster (Baulinien) für den neuen Lebensmittelmarkt mit folgenden Bebauungsbedingungen festgelegt:

- Verkaufsfläche max 1.000 m<sup>2</sup>
- Gebäudehöhe: max. 6,5 m
- Vorgaben für die Gestaltung der Außenanlagen (Bepflanzungsgebot)

Mit den Festlegungen über die Gestaltung der Außenanlagen soll auch eine ortsbildverträglichere Verbesserung des Markt- und Einfahrtsbereiches Ebenthal erreicht werden.

Hierzu liegt ein Gestaltungsplan vom 13.10.2021 (Verfasser: LWK) vor, in welchem u.a. neben der Verbringung der Oberflächenwässer, der Situierung einer Werbepylone sowie gestalterische Vorgaben inkl. eines Gestaltungsplans für den gesamten Einfahrtsbereich beinhaltet.

Im Hinblick auf das K-UPG und der damit verbundenen Umwelterheblichkeitsprüfung werden keine (erheblich) negativen Umweltauswirkungen abgeleitet. Demzufolge sei für die ggst. Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung kein gesonderter Umweltbericht bzw. keine strategische Umweltprüfung erforderlich.

#### **3. Stellungnahmen und Einwendungen betreffend das ggst. Umwidmungsverfahren**

Im Rahmen der Auflagefrist werden folgende Stellungnahmen bzw. Einwendungen seitens der berührten Landesdienststellen (gem. erfolgter Vorprüfung) und Sonstiger bei der Marktgemeinde Ebenthal eingebracht. Festgehalten wird, dass eine rechtliche Beurteilung der Stellungnahmen nicht Gegenstand dieser Stellungnahme ist.



#### Stellungnahmen:

- Seitens der Abt. 8 UA SE (Zahl: 08-BA-769/7-2021) wird dem Vorhaben bei Umsetzung der Maßnahmen zur Verringerung der Oberflächenversiegelung zugestimmt.
- Seitens der WLW (Zahl: E/Fw/Ebt-142) bestehen keine Einwände gegen die Widmung
- Seitens der APG (Schreiben vom 23.3.2021) bestehen keine Einwände gegen die Widmung
- Seitens der Bezirksforstinspektion (email vom 22.4.2021) werden keine Einwände gegen die Widmung erhoben
- Seitens der Stadtwerke Klagenfurt (Schreiben vom 14.4.2021) werden keine Einwände gegen die Widmung erhoben

#### Einwendung der Wirtschaftskammer Kärnten (WKK), 2.6.2021:

Mit der E-Mail vom 14.4.2021 spricht sich WKK grundsätzlich gegen das geplante Vorhaben aus. Der Einwand wird seitens der Marktgemeinde behandelt und unter Bezugnahme auf die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden Rechtslage als unbegründet beurteilt.

Weiters liegt eine Vereinbarung zwischen der Marktgemeinde und der HOFER AG bzgl. Umsetzung und Sicherstellung der Grünraumgestaltung vor.

#### **4. Raumordnungsfachliche Gesamtbetrachtung und Empfehlungen:**

Mit dem Vorhaben ist die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes und damit verbunden eine Erhöhung der Verkaufsfläche von derzeit 600 m<sup>2</sup> auf max. 1.000 m<sup>2</sup> samt zugehörigem Parkplatz vorgesehen.

Gemäß dem Planteil des neuen ÖEKs (2019) der Marktgemeinde Ebenthal liegen die ggst. Flächen im Hauptort innerhalb der Siedlungsaußengrenze. Das ÖEK weist der angesprochenen Fläche eine geschäftliche Funktion zu.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht lässt sich die ggst. Änderung des FWPs bzw. die vorliegende Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung mit den Intentionen des ÖEKs vereinbaren. Mit der vorliegenden Verordnung ist eine organische bauliche Entwicklung sichergestellt. Im Hinblick auf die Bebauung sind im vorliegenden Baukonzept zudem Empfehlungen hinsichtlich Gestaltungsmaßnahmen vor allem hinsichtlich der Grünraumgestaltung enthalten. Im Hinblick auf das beschriebene Umfeld ist die festgelegte bauliche Gestaltung raumordnungsfachlich vertretbar. Das geplante Vorhaben kann zur positiven Weiterentwicklung bzw. Stärkung der zentralörtlichen Funktion des Gemeindehauptorts Ebenthal beitragen.

Das vorliegende raumordnungsfachliche Gutachten zur Errichtung eines Einkaufszentrums (Verf. Wurzer, 1.7.2019) ist als schlüssig und nachvollziehbar zu qualifizieren. Die ggst. Erweiterung der Verkaufsfläche kann zur Stärkung der zentralörtlichen Funktion des Gemeindehauptorts beitragen. Im Hinblick auf das Ortsbild ist aufgrund der Bestandssituation aus raumordnungsfachlicher Sicht keine Störung zu erwarten.

Die ggst. Verordnung wurde gem. K-GplG 1995 entsprechend kundgemacht und zur allgemeinen Einsicht aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist wurden neben den Stellungnahmen der berührten Landesdienststellen und Sonstige eine Einwendung an die Marktgemeinde Ebenthal übermittelt, welche seitens der Marktgemeinde Ebenthal entsprechend behandelt wurde und aus raumordnungsfachlicher Sicht nachvollziehbar ist.

In Bezug auf die Parteistellung gem. § 11 Abs. 3 K-GplG 1995 ist hinzuweisen, dass keine Einwendungen bzw. Stellungnahmen vorliegen.

Weiters geht aus den Unterlagen hervor, dass zur Sicherstellung der widmungsgemäßen Bebauung eine Vereinbarung bzgl. der Grüngestaltungsmaßnahmen zwischen der Marktgemeinde Ebenthal und Betreiberin des Markts/der Widmungswerberin abgeschlossen wurde.

Betreffend die Baulandeignung sind die in Anspruch genommenen Flächen bzw. Teilflächen auf den Grundflächen Nr. 170/2, .72/1, 72/2 und 172, alle KG 72105, für den vorgesehenen Zweck unter Zugrundelegung der zuvor zitierten Stellungnahmen und darin genannten Bedingungen als geeignet anzusehen. Die Erschließungsvoraussetzungen sind für den Bestand gegeben und bleiben auch für das



*geplante Vorhaben funktionell aufrecht. Unwirtschaftliche Maßnahmen zur Erschließung sind aufgrund der Bestandssituation und den vorliegenden Unterlagen grundsätzlich nicht erforderlich. Die infrastrukturellen Voraussetzungen der ggst. Grundflächen sind lt. Gemeinde gegeben bzw. werden hergestellt.*

*Sonstige noch nicht abgeklärte infrastrukturelle, technische und rechtliche Fragen sind bei Bedarf in den noch durchzuführenden Folgeverfahren abzuhandeln.“*

Der beim Amt der Kärntner Landesregierung eingerichtete Raumordnungsbeirat wurde in seiner 12. Sitzung am 8.6.2022 gehört.

#### **Zur Rechtslage:**

Nach § 8 Abs. 7 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995, LGBl. Nr. 23, i.d.g.F., müssen Flächen für Einkaufszentren als Sonderwidmung festgelegt werden. Diese Festlegung darf – ausgenommen in den Fällen des § 11 - nur insoweit erfolgen, als in einem Entwicklungsprogramm (§ 10) bestimmt ist, dass eine dieser Sonderwidmungen entsprechende Verwendung von Grundflächen in der betreffenden Gemeinde zulässig ist. Die Festlegung der Sonderwidmung darf den Grundsätzen des § 10 Abs. 3 nicht widersprechen. Bei der Festlegung einer Sonderwidmung ist überdies auf die Stärkung der typischen und gewachsenen innerörtlichen Strukturen unter Berücksichtigung der Zentrenhierarchie innerhalb des Gemeindegebietes einschließlich des Umstandes der Sicherung der Nahversorgung, des Lärm- und Umweltschutzes, der Vermeidung unnötiger Verkehrsbelastung sowie der Erreichbarkeit mit Linien des öffentlichen Personenverkehrs Bedacht zu nehmen.

Grenzen Gemeinden gemäß § 11 Abs. 1 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, LGBl. Nr. 3, in der zuletzt geänderten Fassung LGBl. Nr. 59/2004, die nach dem Entwicklungsprogramm keine Sonderwidmung für Einkaufszentren erlassen dürfen, an die Oberzentren Klagenfurt und Villach (§ 10 Abs. 2 lit. a) an, so darf die Landesregierung auf Antrag diesen Gemeinden mit Bescheid die Bewilligung erteilen, abweichend vom Entwicklungsprogramm eine Sonderwidmung für Einkaufszentren festzulegen, 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.

Gemäß Abs. 2 leg.cit. ist dem Antrag auf Bewilligung nach Abs. 1 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 gilt sinngemäß.

Nach Abs. 3 leg.cit. darf eine Bewilligung nach Abs. 1 nur erteilt werden, wenn die Voraussetzungen hierfür gegeben sind. In Verfahren nach Abs. 1 haben die antragstellende Gemeinde, das angrenzende Oberzentrum sowie die sonst an die antragstellende Gemeinde angrenzenden Gemeinden Parteistellung.

Diesem Recht auf Parteiengehör wurde insofern entsprochen, als der antragstellenden Gemeinde, dem angrenzenden Oberzentrum und den sonst an die antragstellende Gemeinde angrenzenden Gemeinden mit Schreiben vom 3.5.2022, Zl. 03-Ro-17-1/12-2022, unter Anschluss des Gutachtens der Fachabteilung sowie des Raumplanungsgutachtens (Verf. LAGLER, WURZER & KNAPPINGER ZIVILTECHNIKER-GMBH, vom 1.7.2019) Gelegenheit geboten wurde, binnen drei Wochen ab Erhalt dieses Schreibens eine Bezug habende Stellungnahme anher abzugeben. Von dieser Möglichkeit wurde von der antragstellenden Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten mit Schreiben vom 6.5.2022, ha. eingelangt am 9.5.2022, binnen der vorgesehenen Frist Gebrauch gemacht und mitgeteilt, dass das vorliegende Fachgutachten zustimmend zur Kenntnis genommen wird und um zeitnahe bescheidmäßige Genehmigung ersucht wird. Vom angrenzenden Oberzentrum und den sonst an die antragstellende Gemeinde angrenzenden Gemeinden wurde von dieser Möglichkeit binnen der vorgesehenen Frist kein Gebrauch gemacht.



Nach § 31a Abs. 1a leg.cit. hat der Gemeinderat mit Verordnung für die Festlegung einer Sonderwidmung für ein Einkaufszentrum (§ 8 Abs. 8) eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung nach Maßgabe der Bestimmungen des III. Abschnittes durchzuführen, wenn dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit und Einfachheit und Kostenersparnis gelegen ist.

Im Sinne des § 25 Abs. 8 zweiter Satz leg.cit. hat der Teilbebauungsplan für ein Einkaufszentrum nach § 8 Abs. 8 (§ 31a Abs. 1a) auch Bebauungsbedingungen nach Abs. 2 lit. d und das Höchstausmaß der zulässigen wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche festzulegen.

**Aufgrund der vorzitierten Sach- und Rechtslage ist nachstehendes festzuhalten:**

Aufgrund der von der Ebenthal in Kärnten vorgelegten Antragsunterlagen sowie des eingeholten Gutachtens der Unterabteilung Fachliche Raumordnung, ist festzustellen, dass durch die beantragte Maßnahme die wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Interessen der angrenzenden Gemeinden nicht verletzt werden und die Festlegung der Sonderwidmung im näheren Einzugsbereich des Oberzentrums Klagenfurt am Wörthersee erfolgt.

Die gegenständliche integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung entspricht den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, der geordneten Siedlungsentwicklung, der sparsamen Verwendung von Grund und Boden und der räumlichen Verdichtung der Bebauung unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

**Rechtsmittelbelehrung:**

Gegen diesen Bescheid ist das Rechtsmittel der Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Kärnten zulässig. Die Beschwerde ist schriftlich innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides beim Amt der Kärntner Landesregierung einzubringen.

Die Beschwerde kann auch per E-Mail oder Telefax eingebracht werden. Die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken trägt der Absender (z.B. Übertragungsfehler, Verlust des Schriftstückes).

Die Beschwerde hat zu enthalten:

1. die Bezeichnung des angefochtenen Bescheides,
2. die Bezeichnung der belangten Behörde,
3. die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt,
4. das Begehren und
5. die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist.

**Ergeht an:**

1. **An die Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten**  
Miegerer Straße 30, 9065 Ebenthal
2. **An die Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee**  
Rathaus, Neuer Platz 1, 9010 Klagenfurt am Wörthersee
3. **An die Marktgemeinde Grafenstein**  
ÖR-Valentin-Deutschmann-Platz 1, 9131 Grafenstein
4. **An die Gemeinde Maria Rain**  
Kirchenstraße 1, 9161 Maria Rain
5. **An die Marktgemeinde Poggersdorf**  
Hauptplatz 1, 9130 Poggersdorf
6. **An die Gemeinde St. Margareten im Rosental**  
St. Margareten 9, 9173 St. Margareten im Rosental
7. **An die Stadtgemeinde Ferlach**  
Kirchgasse 5, 9170 Ferlach
8. **An die Gemeinde Gallizien**  
9132 Gallizien Nr. 27

Für die Kärntner Landesregierung:  
Der Landesrat:  
Ing. Fellner

FdRdA:

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop that starts at the top left, curves around to the right, and then loops back down to the left, ending with a small tick mark.

**Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung  
in der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten**

Die Landesregierung hat mit Bescheid vom 15. Juni 2022, Zl. 03-Flb-17-1/17-2022, den Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vom 7. Juli 2021, mit welchem die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Hofer KG“ mit einem Höchstausmaß der wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> sowie weiteren Bebauungsbedingungen laut Verordnung „Hofer KG“ vom 7. Juli 2021 (§ 31a K-GpKG 1995 – integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung) beschlossen wurde, gemäß § 31b Abs. 1 i.V.m. § 11 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, LGBlNr. 23, id.G.F., genehmigt.

Klagenfurt am Wörthersee, am 15. Juni 2022

Für die Kärntner Landesregierung:  
Der Landesrat:  
Ing. Fellner

**Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung  
in der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten**

Die Landesregierung hat mit Bescheid vom 15. Juni 2022, Zl. 03-Ro-17-1/18-2022, den Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vom 7. Juli 2021, mit welchem die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Spar AG Miegerer Straße“ mit einem Höchstausmaß der wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> sowie weiteren Bebauungsbedingungen laut Verordnung „Spar AG Miegerer Straße“ vom 7. Juli 2021 (§ 31a K-GpKG 1995 – integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung) beschlossen wurde, gemäß § 31b Abs. 1 i.V.m. § 11 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, LGBlNr. 23, id.G.F., genehmigt.

Klagenfurt am Wörthersee, am 15. Juni 2022

Für die Kärntner Landesregierung:  
Der Landesrat:  
Ing. Fellner