



Betreff:

**Integrierte Flächenwidmungs- und
Bebauungsplanung
„Fachmarktzentrum Petzenblick - EKZ II“**

Datum: 02.11.2021
AktID: A/3405/2021
DokID: D/17311/2021

Auskünfte: Katja Rutter
Email: katja.rutter@ktn.gde.at
Telefon: +43 4236 2242-56

K U N D M A C H U N G

Die Marktgemeinde Eberndorf beabsichtigt gemäß §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 – K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995, idFdG LGBl. Nr. 71/2018, für den Bereich des Grundstückes Nr. 214 der KG 76102 Eberndorf, eine Änderung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„Fachmarktzentrum Petzenblick – EKZ II“

laut beiliegendem Verordnungsentwurf zu erlassen.

Der Verordnungsentwurf samt Erläuterung, sowie die zugehörige zeichnerische Darstellung liegen vom **04.11.2021** bis **03.12.2021** im Gemeindeamt der Marktgemeinde Eberndorf, Bauamt, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Innerhalb der 4-wöchigen Kundmachungsfrist ist jedermann, der ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht, berechtigt, bei der Marktgemeinde Eberndorf schriftlich begründete Einwendungen einzubringen.

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

Der Bürgermeister:
Wolfgang Stefitz

Anlage:
Verordnungsentwurf samt Erläuterung und Plandarstellung



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: www.signaturpruefung.gv.at bzw. www.eberndorf.at

Ergeht (per E-Mail) an:

1. das Amt der Kärntner Landesregierung
 - Abt. 3 – Gemeinden, Raumordnung und Katastrophenschutz, Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt am Wörthersee (abt3.post@ktn.gv.at)
 - Abt. 7 - Wirtschaft, Tourismus und Mobilität, Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt am Wörthersee (abt7.post@ktn.gv.at)
 - Abt. 8 - Umwelt, Energie und Naturschutz, Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt am Wörthersee (abt8.post@ktn.gv.at)
 - Abt. 9 - Straßen und Brücken, Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt am Wörthersee (abt9.post@ktn.gv.at)
 - Abt. 10 - Land- und Forstwirtschaft, Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt am Wörthersee (abt10.post@ktn.gv.at)
 - Abt. 12 - Wasserwirtschaft, Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt am Wörthersee (abt12.PostKL@ktn.gv.at)
2. die Bezirkshauptmannschaft Völkermarkt, Spanheimergasse 2 ,9100 Völkermarkt
 - a) Baubezirksamt bhvk.bba@ktn.gv.at
 - b) Bezirksforstinspektion bhvk.bfi@ktn.gv.at
 - c) Gesundheitsamt bhvk.gesundheitsamt@ktn.gv.at
 - d) Landwirtschaftsreferat abt10L.regbueroevk@ktn.gv.at
 - e) Gewerbeferat bhvk.gewerberecht@ktn.gv.at
 - f) Grundverkehrsreferat bhvk.vwdion@ktn.gv.at
3. das Straßenbauamt Wolfsberg, Klagenfurter Straße 11, 9400 Wolfsberg (post.sbawolfsberg@ktn.gv.at)
4. die Straßenmeisterei Völkermarkt, Klagenfurter Straße 39, 9100 Völkermarkt (wolfgang.kleer@ktn.gv.at)
5. die Straßenmeisterei Eisenkappel, Vellach 150, 9135 Eisenkappel-Vellach (harald.kogelnik@ktn.gv.at)
6. das Bundesdenkmalamt Klagenfurt, Alter Platz 30/I, 9020 Klagenfurt am Wörthersee (kaernten@bda.at)
7. die Kelag Netz GmbH -Regionalleitung Ost-, Umfahrungsstraße 1, 9100 Völkermarkt (voelkermarkt.netzkundenservice@kaerntennetz.at)
8. die ÖBB Immobilienmanagement GmbH., 10. Oktoberstraße 20, 9500 Villach (peter.kurnig@oebb.at) (dietmar.groinig@oebb.at)
9. die ÖBB Infrastruktur AG Geschäftsleitung Neu- und Ausbau, Projektleitung Koralmbahn 4, Walther von der Vogelweideplatz 1/I, 9020 Klagenfurt am Wörthersee (andreas.wascher@oebb.at) (thomas.herzeg@oebb.at) (infra.kundenservice@oebb.at)
10. die Telekom Austria AG, Exerzierplatzstraße 34, 8051 Graz (netzausbau@a1telekom.at)
11. die Agrarbezirksbehörde Klagenfurt, Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt am Wörthersee (abt10.agrarbehoerde@ktn.gv.at)
12. die Verbund Hydro Power GmbH, Europaplatz 2, 1150 Wien (hydropower@verbund.com)
13. die Adria-Wien Pipeline GesmbH, St. Ruprechterstraße 113, 9020 Klagenfurt am Wörthersee (awp.hv@awp.at)
14. die Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Kärnten, Museumgasse 5, 9010 Klagenfurt am Wörthersee (agrarwirtschaft@lk-kaernten.at)
15. die Wirtschaftskammer Kärnten, Europaplatz 1, 9020 Klagenfurt am Wörthersee (wirtschaftspolitik@wkk.or.at)
16. die Kammer für Arbeiter und Angestellte in Kärnten, Bahnhofplatz 3, 9021 Klagenfurt am Wörthersee (arbeiterkammer@akkt.at)

17. die Dienststelle für Wildbach und Lawinenverbauung, Sektion Kärnten, Meister-Friedrich-Straße 2, 9500 Villach (sektion.kaernten@die-wildbach.at)
18. das Kärntner Landesmuseum, Museumgasse 2, 9020 Klagenfurt am Wörthersee (willkommen@landesmuseum.ktn.gv.at)
19. die Nachbargemeinden
 - a) Bleiburg, 10. Oktober-Platz 1, 9150 Bleiburg (bleiburg.direktion@ktn.gde.at)
 - b) Feistritz ob Bleiburg, 9143 St. Michael ob Bleiburg 111 (feistritz-bleiburg@ktn.gde.at)
 - c) Globasnitz, 9142 Globasnitz 111 (globasnitz@ktn.gde.at)
 - d) Sittersdorf, 9133 Sittersdorf 100A (sittersdorf@ktn.gde.at)
 - e) Völkermarkt, Hauptplatz 1, 9100 Völkermarkt (voelkermarkt@ktn.gde.at)
 - f) St. Kanzian a. K., Klopeiner Straße 5, 9122 St. Kanzian (st-kanzian@ktn.gde.at)
 - g) Ruden, Obermitterdorf 30, 9113 Ruden (ruden@ktn.gde.at)
20. den Abwasserverband Völkermarkt, Kohldorf 77, 9125 Kühnsdorf (office@awv-vj.at)

Weiters an:

- Grundeigentümer (nachweislich mit RSb)
- Baumeister Ing. Karl Liesnig GmbH, Planungs- und Sachverständigenbüro (liesnig.karl@aon.at)
- die Anschlagtafel
- z. A.

Angeschlagen am: **04.11.2021**

Abgenommen am:

MARKTGEMEINDE EBERNDORF

INTEGRIERTER FLÄCHENWIDMUNGS- UND TEILBEBAUUNGSPLAN 2021

FACHMARKTZENTRUM PETZENBLICK EKZ II

STANDORT: Bleiburger Straße 65
9141 Eberndorf

GRUNDSTÜCK: 214

KG: 76102 Eberndorf

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE: 3.992 m²

WIDMUNG: Bauland „Geschäftsgebiet EKZ II“

GRUNDLAGE:

Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Eberndorf vom 03. Juli 2012, Zl. 031/9-1674/2012. Genehmigt mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung, Abteilung 3 vom 03.12.2012, Zl. 03-Ro-18-1/19-2012 im integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanverfahren „Fachmarktzentrum Petzenblick (EKZ II Widmung) unter Zahl 1a/2011 bis 1d/2011

PLANÄNDERUNG:

Entwurf zur Neufassung des TBPL vom 07.10.2021

VERFASSER:

VERORDNUNGSGENEHMIGUNG:



Planungs- und Sachverständigenbüro
FB 319124



Baumeister Ing. Karl Liesnig GmbH

9150 Bleiburg, Kurneschgasse 12

Tel.: +43 (0)4235/44172

E-Mail: liesnig.karl@donat Web: www.liesnig.at

Angeschlagen am: 04.11.2021

Abgenommen am:

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines	2
2. Änderungspunkte	3
3. Verordnungstext	5
4. Zeichnerische Darstellung	9

1. ALLGEMEINES

Der ursprüngliche Teilbebauungsplan (TBPL) „Fachmarktzentrum Petzenblick“ wurde vom Raumplanungsbüro ZT Dipl.-Ing. Kaufmann am 02.02.2011 für das integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanfahren erstellt.

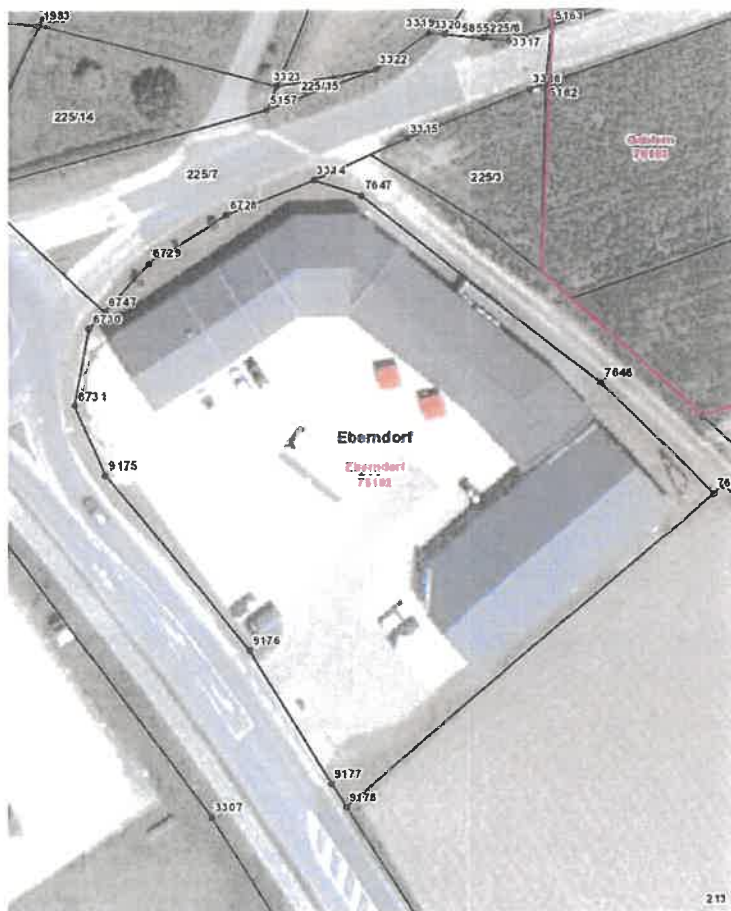
Mit Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Eberndorf vom 03.07.2012, Zl. 031/9-1674/2012 und aufsichtsbehördlicher Genehmigung durch die Abteilung 3 des Amtes der Kärntner Landesregierung vom 03.12.2012, Zl. 03-Ro-18-1/19-2012 ist unter anderem das gegenständliche Grundstück 214 der KG 76102 Eberndorf mit einer Teilfläche von 4.078 m² als Bauland „Geschäftsgebiet“ umgewidmet und mit der Sonderwidmung EKZ II festgelegt worden.

Gleichzeitig ist damals auch vom Weggrundstück der Marktgemeinde Eberndorf Parzelle 1193/2 jeweils eine Teilfläche von ca. 269 m² und von ca. 162 m² als Verkehrsfläche umgewidmet worden. Von der Baugrundstücksfläche Nr. 214 ist eine Teilfläche von ca. 123 m² zur Verkehrsfläche zur „Eberndorfer Landesstraße L120“ (Ersichtlichmachung) im Zuge dieses integrierten Verfahrens umgewidmet worden.

In den Jahren 2012 bis 2013 wurde das Fachmarktzentrum Petzenblick baubehördlich bewilligt, errichtet und wird seitdem widmungsgemäß gewerblich als Geschäftshaus genutzt.

Nachdem gegenüber dem ursprünglichen Ordnungsgebiet zwischenzeitlich einige Grundstücksanpassungen bzw. Arrondierungen vorgenommen wurden, wird die Neufassung des Teilbebauungsplanes „Fachmarktzentrum Petzenblick“ erforderlich. Die Grundstücksgröße der als Bauland gewidmeten Parzelle 214 hat sich dabei auf 3.992 m² reduziert.

Auch stehen einige funktionelle und nutzungstechnische Umstrukturierungen mit etwaigen Gebäudeerweiterungen samt der Möglichkeit zur Bauverdichtung an. Es soll zur nachhaltigen wirtschaftlichen Auslastung bzw. Absicherung des EKZ-Geschäftsbetriebes künftig auch eine Realteilbarkeit des Areals in mehrere Geschäftslokale, Büros etc. ermöglicht werden. Dabei sollen die vorhandenen Parkplätze und die Zufahrt auf die L 120 bestehen bleiben und soweit möglich auch weiterhin gemeinsam genutzt werden.



Orthofoto Fachmarktzentrum mit Baubestand 2021

2. ÄNDERUNGSPUNKTE

Gegenüber der ursprünglichen Teilbebauungsverordnung 2012 sind infolge von neuen wirtschaftlichen und raumplanerischen Anforderungen im wesentlichen nachstehende Änderungsanpassungen für die Neufassung des TBPL vorgesehen:

- **Verordnungsgebiet**

Die Planungsgrenze wurde auf das als Bauland „Geschäftsgebiet“ gewidmete Grundstück 214 reduziert. Das Weggrundstück 1193/3 ist nicht mehr Bestandteil des TBPL.

- **Baulinien**

Die Baulinien wurden den Gegebenheiten angepasst und im Wesentlichen um den Innenbereich des nunmehrigen Parkplatzes erweitert.

- **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die GFZ wurde von 0,6 auf 1,0 angehoben.

- **Mindestgröße des Baugrundstückes**

Die Mindestgröße des Baugrundstückes wurde für die Teilbarkeit des Geschäftsareals von 1.000 auf 500 m² reduziert.

- **Dachform**

Die Satteldachform wurde um eine Flachdachform erweitert.

- **Bebauungsweise**

Die offene und halboffene Bebauung wurde zur Teilbarkeit um die geschlossene Bebauungsweise erweitert.

- **Geschosszahl**

Die Geschossanzahl wurde von EG auf zwei Geschosse erweitert. Gebäudehöhe max. 10 m.

- **Art der Nutzung**

Gewerbliche und geschäftliche Nutzung als EKZ II

- **Bebauungsumfang**

Der Verordnungstext wurde um die Bestimmungen vom Allgemeinen Bebauungsplan der MG Eberndorf insofern erweitert, als klargestellt wird, dass außerhalb von der mit der Baulinie eingegrenzten Bebauungsfläche auch noch bauliche Anlagen, untergeordnete Nebengebäude, Flugdächer etc. erlaubt sein sollen.

I. Verordnung

des Gemeinderates der Marktgemeinde Eberndorf

vom Zl.:.....

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Fachmarktzentrum Petzenblick – EKZ II“ aus dem Jahre 2012 durch die Neufassung 2021 ersetzt wird.

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 31a und 31b 24 bis § 26 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 – K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995 i. d. F. des Gesetzes 71/2018 wird verordnet:

1. Abschnitt – Allgemeines

Die Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Eberndorf über die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „FMZ Petzenblick – EKZ II“ vom 03. Juli 2012, Zl. 031/9-1674/2012 wird wie folgt neu verordnet:

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Die Verordnung gilt für das Baugrundstück 214 der KG Eberndorf mit einer Gesamtfläche von 3.992 m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerische Darstellung im Plan 01 (Teilbebauungsplan) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.
- (3) Soweit in diesem Teilbebauungsplan keine anders lautenden Festlegungen erfolgen, sind für den Planungsbereich dieser Verordnung die Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Eberndorf vom 30.10.2003, Zl. 031-3/6057/2003 in der jeweils geltenden Fassung, anzuwenden.

2.Abschnitt – Flächenwidmung

§ 2

Flächenwidmung

- (1) Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Eberndorf wird nur insofern geändert als unter dem Punkt:

a/2021

Eine Richtigstellung der Größe des Baugrundstückes Nr. 214 der KG Eberndorf von 4.078 m² auf tatsächlich 3.992 m² mit der Widmung Bauland Geschäftsgebiet Sonderwidmung EKZ II erfolgt.

3.Abschnitt – Bebauungsplanbedingungen

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird mit 500 m² festgelegt.
- (2) Eine Grundstücksteilung des vorhandenen Baugrundstückes ist jeweils nur nach den Kriterien dieses TBPL möglich.

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Grundstücke

- (1) Die bauliche Höchstaussnutzung der jeweiligen Grundstücke ist durch die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.
- (2) Die Geschossflächenzahl für das Verordnungsgebiet wird mit max. 1,0 festgelegt.

§ 5

Bebauungsweise

- (1) Im Verordnungsgebiet ist die offene, halboffene und geschlossene Bebauungsweise möglich.

§ 6

Bauhöhe

- (1) Die max. Geschossanzahl ist mit zwei Vollgeschossen EG und OG festgelegt.
- (2) Die max. First- bzw. Gebäudehöhe ist mit 10 m limitiert.
- (3) Bauteile, welche aus technischen Gründen das Dach überragen (z. B. Entlüftungsanlagen) können die max. zulässige Gebäudehöhe überschreiten.

§ 7

Verkehrsflächen

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung des Fachmarktzentrums ist über die bestehende Zufahrt auf die L 120 – Eberndorfer Landesstraße – vorgegeben.
- (2) Die interne Erschließung erfolgt über den zentral angeordneten Parkplatz.
- (3) Die Anzahl der erforderlichen PKW-Abstellplätze richtet sich nach den Bestimmungen des allgemein gültigen textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Eberndorf. Bei einer Teilung können die jeweils erforderlichen Parkplätze auch für künftige Einzelparzellen im gesamten Planungsbereich des TBPL nachgewiesen werden.

§ 8

Baulinien

- (1) Es werden ausschließlich Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes enthalten.
- (3) Innerhalb der Baulinien können alle Gebäude auch in halboffener oder geschlossener Bauweise errichtet bzw. getrennt werden.
- (4) Von den Baulinien nicht berührt sind unterirdische Gebäude, Flugdächer, bauliche Anlagen, wenn diese technisch oder betriebsspezifisch erforderlich sind und die Interessen des Orts- und Landschaftsbildes gewahrt werden.

§ 9

Dachform

- (1) Als Dachform für das Hauptgebäude wird das Satteldach festgelegt. Für kleinere Dacheinbauten, Gauben, Erker etc. sind alle Dachformen erlaubt, sofern die Interessen des Orts- und Landschaftsbildes gewahrt bleiben.
- (2) Nebenanlagen und Überdachungen von Zugängen, Gebäudeerweiterungen, Anbauten, Flugdächer etc. sind entweder in Satteldachform oder mit Flachdachkonstruktion erlaubt.

§ 10

Gestaltung der Außenanlagen

- (1) Die planlich ausgewiesenen Grünflächen sind mit heimischen Laub- und Ziersträuchern zu bepflanzen bzw. vollflächig zu begrünen.

§ 11

Art der Nutzung der Gebäude

- (1) Im Verordnungsgebiet ist die Errichtung von Büros, Ordinationen, Verkaufslokalen des Einzelhandels und des Großhandels, in denen Güter mehrerer Warengruppen angeboten werden, bis zu einer zusammenhängenden Verkaufsfläche von max. 1.000 m² als EKZ II erlaubt.

§ 12

Inkrafttreten

- (1) Die Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung in der Landeszeitung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung des Gemeinderates vom 03.07.2012, Zl. 031/9-1674/2012 außer Kraft.

Eberndorf, am

Der Bürgermeister:

Wolfgang Stefitz

Anlage:

Plan 01 - zeichnerische Darstellung des Teilbebauungsplanes M 1:500

MARKTGEMEINDE EBERNDORF
ENTWURF - NEUFASSUNG

TEILBEBAUUNGSPLAN
FACHMARKTZENTRUM
PETZENBLICK

Bleiburger Straße 65 in 9141 Eberndorf

- Planungsgebietsgrenze
- Baulinie (ohne Anbauverpflichtung)
- bebaubare Fläche im Bauland Geschäftsgebiet Sonderwidmung Einkaufszentrum der Kategorie II
- interne Erschließung
- Verkehrsfläche des übergeordneten Straßennetzes L120 - Eberndorfer Straße
- PKW - Stellplatzflächen
- Bepflanzungsgebot
- Maßskalen im Meter

Nutzungsschablone zum Verordnungsbereich

Mindestgröße des Baugrundstückes	Bebauungsweise	0 ... offene Bebauung h ... halboffene Bebauung g ... geschlossene Bebauung
Geschossflächenzahl (GFZ)	Geschossanzahl	II ... EG + OG
Dachform und Dachneigung	Art der Nutzung	Gewerbliche Nutzung Dienstleistungsnutzung Handelsnutzung EKZ II

- SD ... Satteldach
- FD ... Flachdach
- 213** Bestehender Kataster
- ... Verweis auf den Wortlaut der Verordnung
- KG Grenze

betroffene Parzelle: 214, KG 76102 Eberndorf
Gesamtfläche des Planungsgebietes: 3.992 m² (lt. DKM)
Widmung: Bauland "Geschäftsgebiet - EKZ II"

TEILBEBAUUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLANUNGSVERFAHREN
GEM. K-GPLG 1995 IDF. LGBL NR. 7/12018, II. ABSCHNITT, §§ 24 BIS 27

Bezeichnung: PLAN 01

07. 10. 2021

