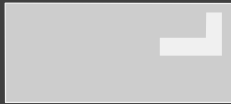


# Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

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



MARKTGEMEINDE  
EBENTHAL IN KÄRNTEN

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-  
UND BEBAUUNGSPLANUNG  
"GEWERBEZONE WEST - BA 08-09"

**MARKTGEMEINDE  
EBENTHAL IN KÄRNTEN**

**INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND  
BEBAUUNGSPLANUNG**

**„GEWERBEZONE WEST - BA 08-09“**

gem. K-GplG 1995, LGBI. Nr. 23/1995,  
in der Fassung des Gesetzes 71/2018,  
§§ 24 - 26 in Verbindung mit §§ 31a und 31b

Parzellen Nr.: 510, 511, 512, 513, 514, 518/1, 518/2, 518/3,  
520/1, 520/2, 521/1, 521/2, 521/3, 521/4, 521/5, 522, 523 sowie  
die Teilfläche der Parzelle Nr.: 1006/4  
alle KG Zell bei Ebenthal (72204)

**VERORDNUNG  
RECHTSPLAN  
ERLÄUTERUNGEN**

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

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

**JUNI 2019**

Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten

Zahl: \_\_\_\_\_

## **ENTWURF EINER VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vom \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_, mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

### **„GEWERBEZONE WEST - BA 08-09“**

erlassen wird

Dieser Teilbebauungsplan ist eine Ergänzung des textlichen Bebauungsplanes. Alle Punkte des textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten (ZI. 031-2/BPI/VO/2016-Ze vom 06.07.2016), welche durch diesen Bebauungsplan nicht geändert werden, bleiben daher vollinhaltlich aufrecht.

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 06.06.2019.
  - b) Der Plan über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Anlage 1; Blätter 1 bis 3) vom 08.04.2019.
  - c) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2), Plan-Nr. 0402-0340 vom 08.04.2019.
  - d) Der Erläuterungsbericht vom 06.06.2019.

## § 2

### Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für Parzellen Nr. 510, 511, 512, 513, 514, 518/1, 518/2, 518/3, 520/1, 520/2, 521/1, 521/2, 521/3, 521/4, 521/5, 522, 523 sowie die Teilfläche der Parzelle Nr. 1006/4 mit einer Fläche von ca. 59.662 m<sup>2</sup>.

## II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

### § 3

#### Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten wird wie folgt geändert:

##### a/2019

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 510, 511, 512, 513 sowie 514, alle KG Zell bei Ebenthal im Ausmaß von ca. 23.748 m<sup>2</sup> von bisher „Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland - Gewerbegebiet - Vorbehaltsfläche - nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG“.

##### b/2019

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 510, 511, 512, 513 sowie 514, alle KG Zell bei Ebenthal im Ausmaß von ca. 3.248 m<sup>2</sup> von bisher „Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche“.

Die nachfolgende Flächenwidmungsplanänderung aus der Verordnung vom 23.04.2014, Zl. 031-2/IFWBP/BA08/2014-Ma, bleibt in Rechtskraft:

##### **6a/B3.2/2012** (Bestand)

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 520, 521 und 522, alle KG Zell bei Ebenthal, im Ausmaß von ca. 21.912 m<sup>2</sup>, von bisher „Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland Gewerbegebiet - Vorbehaltsfläche - nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG“.

##### **6b/B3.2/2012** (Bestand)

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 520, 521, 522 und 1006/4, alle KG Zell bei Ebenthal, im Ausmaß von ca. 3.656 m<sup>2</sup>, von bisher „Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche“.

Die nachfolgende Flächenwidmungsplanänderung aus der Verordnung vom 21.12.2016, Zl. 031-2/IFWBP/BA08/R1/2016-Ma, bleibt in Rechtskraft:

**12a/B2.3/2016** (Bestand)

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 518, KG Zell bei Ebenthal, von bisher „Grünland - für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland Gewerbegebiet - Vorbehaltsfläche - nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG“, im Ausmaß von ca. 3.454 m<sup>2</sup>.

**12b/B2.3/2016** (Bestand)

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 523, KG Zell bei Ebenthal, von bisher „Grünland - für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland Gewerbegebiet - Vorbehaltsfläche - nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG“, im Ausmaß von ca. 3.447 m<sup>2</sup>.

**12c/B2.3/2016** (Bestand)

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 518, 523, 1006/4, alle KG Zell bei Ebenthal, von bisher „Grünland - für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche“, im Ausmaß von ca. 501 m<sup>2</sup>.

### III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

#### § 4

##### Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 1.000 m<sup>2</sup>.
- (2) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes kann für infrastrukturelle Einrichtungen, die im öffentlichen Interesse liegen (z.B. Strom-, Wasser-, Kanal-, Fernmeldeeinrichtungen), unterschritten werden.

#### § 5

##### 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 Bruttogeschosflächen zur Baugrundstücksgröße, ist mit maximal 0,70 festgelegt und in der zeichnerischen Darstellung ersichtlich.
- (3) Grundflächen, die für Anlagen von Infrastruktureinrichtungen 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, halboffene und geschlossene Bauweise festgelegt.
- (2) Offene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude, Gebäudeteile oder bauliche Anlagen allseits freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden.
- (3) Halboffene Bauweise ist gegeben, wenn die Gebäude einseitig an der Nachbargrundgrenze bzw. an Nachbargebäuden angebaut, sonst jedoch freistehend errichtet werden.
- (4) Geschlossene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude an zwei oder mehrere Grundstücksgrenzen bzw. Nachbargebäude unmittelbar angebaut errichtet werden.

## **§ 7**

### **Maximale Höhe der Bebauung**

- (1) Für Betriebs- und Bürogebäude wird die maximale Höhe der Traufenhöhe mit max. 12,00 m festgelegt.

Die Festlegung über die Höhe ist in der zeichnerischen Darstellung ersichtlich.

- (2) Bauteile, welche technisch oder betriebsspezifisch bedingt die höchstzulässige Bauhöhe überschreiten, sind von dieser Bestimmung ausgenommen (z. B. Bauteile zur Be- und Entlüftung von Werkshallen, Kamine, Silos, Werbepylone), sofern sie das Orts- und Landschaftsbild nicht über Gebühr belasten.

## **§ 8**

### **Baulinien**

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) festgelegt.
- (2) Die Baulinien zu den Nachbargrundstücksgrenzen werden bei der offenen Bebauungsweise mit einem Abstand von mindestens 3,00 m festgelegt.
- (3) Untergeordnete bauliche Anlagen, wie Müllsammelstellen, Carports, u.ä. dürfen auch außerhalb der Baulinien errichtet werden.

## **§ 9**

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

- (1) Der Verlauf und das Ausmaß der Verkehrsflächen sind in der Anlage 2 (Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Die Breite der Haupteerschließungsstraße hat mindestens 8,00 m zu betragen.
- (3) Die Breite der übrigen Erschließungsstraßen hat mindestens 7,00 m zu betragen.

## **§ 10**

### **Dachform und Dachneigung**

- (1) Im Planungsraum sind als Dachformen Sattel-, Flach-, Pult-, Shed- und Tonnendach sowie Kombinationen daraus zugelassen.
- (2) Die Dachneigung darf bei Satteldächern maximal 25 ° betragen.

## **§ 11**

### **Schaffung von Grünanlagen**

- (1) Auf eine ansprechende Gesamteingrünung des Gewerbegebietes ist besonderes Augenmerk zu legen.
- (2) Auf jedem Baugrundstück sind Grünflächen im Ausmaß von mindestens 10 % der Grundfläche auszuweisen.
- (3) Für die Bepflanzung der einzelnen Grundflächen sind standortgerechte Baum- und Strauchgehölze zu verwenden.

## **§ 12**

### **Art der Nutzung der Grundstücke**

- (1) Die Errichtung von UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß § 3 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000 - UVP-G 2000 idgF. (Vorbehalt) sind dezidiert ausgeschlossen.
- (2) Die Errichtung von Wohnungen jeder Art ist dezidiert ausgeschlossen.
- (3) Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen mit über 100 m<sup>2</sup> Kollektorenfläche ist nur auf Gebäuden zulässig.

## **IV. ABSCHNITT**

### **§ 13**

#### **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.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung treten die Teilbebauungspläne „Gewerbezone Ebenthal BA08“ (Zl. 031-2/FWBP/BA08/2014-Ma vom 23.04.2014) sowie „Gewerbezone Ebenthal BA08 - 1. Revision“ (Zl. 031-2/IFWBP/BA08/R1/2016-Ma vom 21.12.2016) außer Kraft.

Der Bürgermeister

Franz Felsberger







Art des Planes: Flächenwidmung Planung


Maßstab: 1 : 2000



 Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche

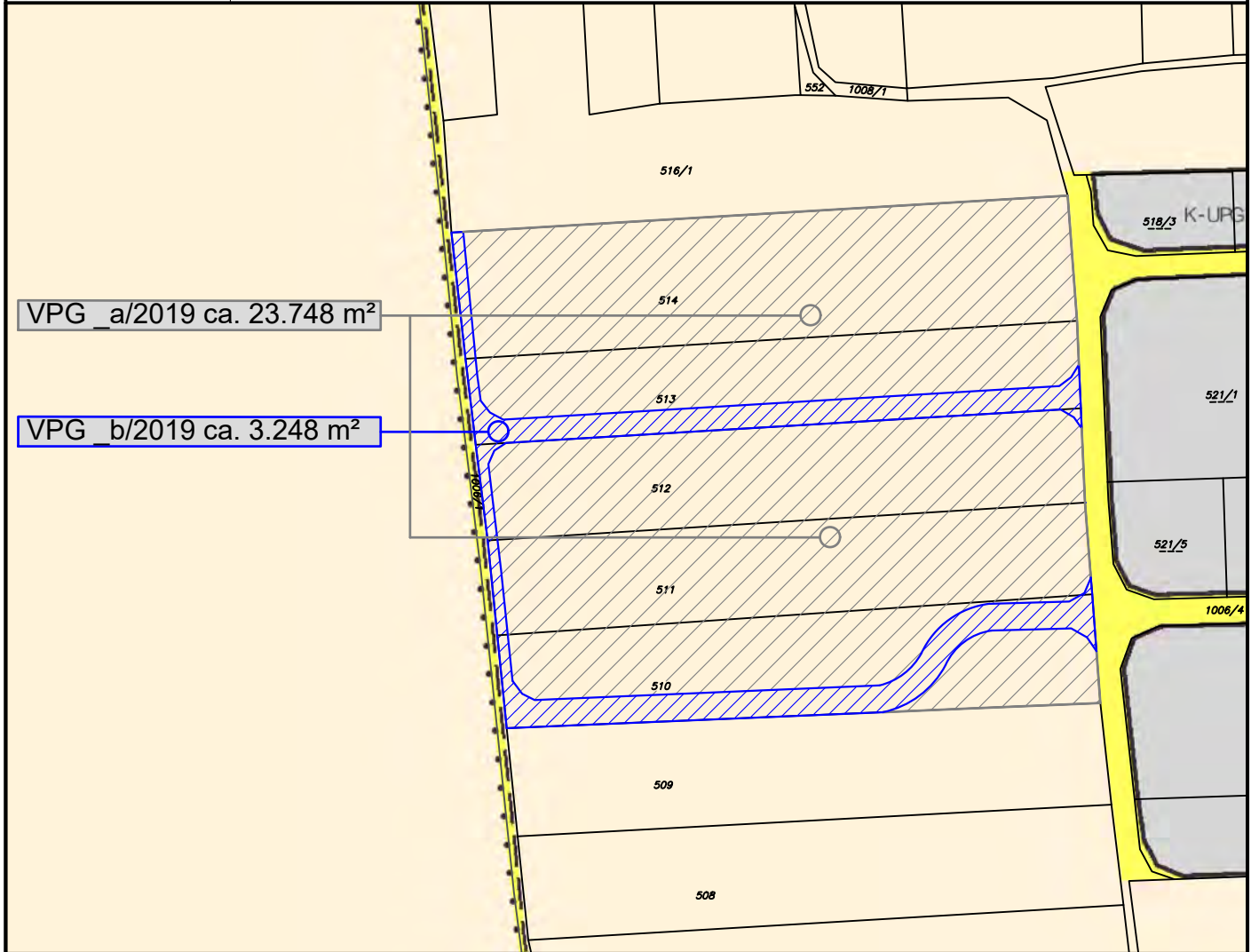
 Bauland - Gewerbegebiet - Vorbehaltsfläche - nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG



Anlage 1 Blatt 4/4	Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten	A-9524 Villach, Europastraße 8 Telefon: +43 4242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at  <small>Lagler, Wurzer &amp; Knappinger Ziviltechniker GmbH</small>
-----------------------	--------------------------------------	---

Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag	VPG-Nummer: _b/2019
---	---------------------

Ergänzende Informationen:	Teilflächen der Parzellen: 510 (ca. 1.522 m <sup>2</sup> ), 511 (ca. 102 m <sup>2</sup> ), 512 (ca. 123 m <sup>2</sup> ), 513 (ca. 1.375 m <sup>2</sup> ), 514 (ca. 126 m <sup>2</sup> ) Katastralgemeinde: Zell bei Ebenthal (72204) Maßstab: 1 : 2000
---------------------------	---



Widmungsänderung von:	Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland	
Widmungsänderung in:	Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche	
Flächenausmaß beschlossen:	ca. 3.248 m <sup>2</sup>	genehmigt: _____ m <sup>2</sup>
Kundmachung:	vom _____	bis _____

Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: _____ Zahl: _____	Genehmigt mit Bescheid vom: _____ Zl. 3Ro. _____ Amt der Kärntner Landesregierung
--	---

TEILBEBAUUNGSPLAN

min. 1000m <sup>2</sup>	o, ho, g	BEBAUUNGSWEISE (o...offen, ho...halboffen, g...geschlossen)
max. 0,70	max. 12,0m	MAX. TRAUFEHÖHE
SD, FD, PD, SH, TD	max. 25°	MAX. DACHNEIGUNG

DACHFORM (SD...Satteldach, FD...Flachdach, PD...Pultdach, SH...Sheddach, TD...Tonnendach )

BEBAUUNGSDICHTE  
(GFZ...max. Geschosßflächenzahl)

MINDESTGRÖSSE DES  
BAUGRUNDSTÜCKES

----- BAULINIE

— GRUNDSTÜCKSGRENZE

----- BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES  
(WENN ABWEICHEND VON DER GRUNDSTÜCKSGRENZE)

**STRASSE** BEGRENZUNG VON STRASSEN MIT ANGABE DER BREITE IN METER

○ ○ ○ GRENZE DES PLANUNGSRAUMES

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vom \_\_\_\_\_, Zl.: \_\_\_\_\_

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:

 <p><b>Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschafts- planung und -pflege</b></p> <p>A-9524 Villach, Europastraße 8 Telefon: ++43 4242 23323 e-mail: office@l-w-k.at</p>	DIPL. ING. G. LAGLER MAG. H. WURZER DIPL. ING. J. KNAPPINGER DIPL. ING. A. MAITISCH DIPL. ING. D. SCHALLER M. JUSTA
	Plan Nr.: 0402-0340 Maßstab: 1:1000 Gezeichnet: JUSTA
Marktgemeinde <b>EBENTHAL IN KÄRNTEN</b>	Bezeichnung: ANLAGE 2 Quelle: EIGENE ERHEBUNG Stand: 08.04.2019
Projekt <b>"GEWERBEZONE NIEDERDORF WEST - BA 08-09"</b>	Änderungshinweis: 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9
Plan <b>RECHTSPLAN</b>	



# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## “Gewerbezone West - BA 08-09“

### 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 71/2018.

#### **§ 31a Abs. 1a**

*Der Gemeinderat hat mit Verordnung für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m<sup>2</sup> eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung 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 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 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 Bauungsweise, 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 BESTANDSERHEBUNG

### 2.1 ECKDATEN

Der Planungsraum grenzt an das bestehende Gewerbegebiet „Gewerbezone Ebenthal BA 08“ an und liegt südlich der Bahnstrecke Klagenfurt – Bleiburg bzw. der zukünftigen Hochleistungsstrecke Klagenfurt – Graz im Freiraum zwischen den Ortschaften Niederdorf und Zell. Die Entfernung des Planungsraumes zu den Wohnortschaften beträgt über 400 m.



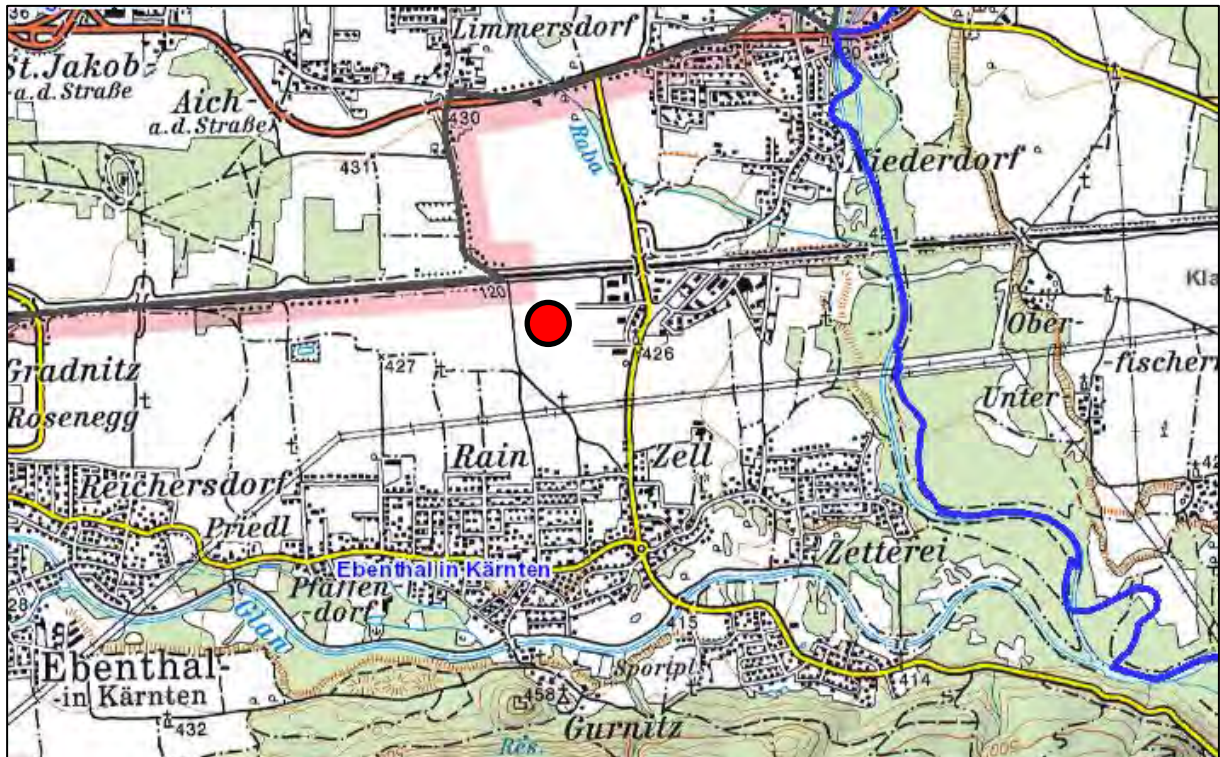


Abbildung 1: Planungsraum im kommunalen Kontext (Quelle: KAGIS)

Naturräumlich handelt es sich im westlichen Planungsraum um eine ebene, intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne naturräumlich wertvolle Landschaftselemente. Der östliche Teil wird gewerblich genutzt.

Der Planungsraum wird über das bestehende Gewerbegebiet infrastrukturell und verkehrsmäßig aufgeschlossen.

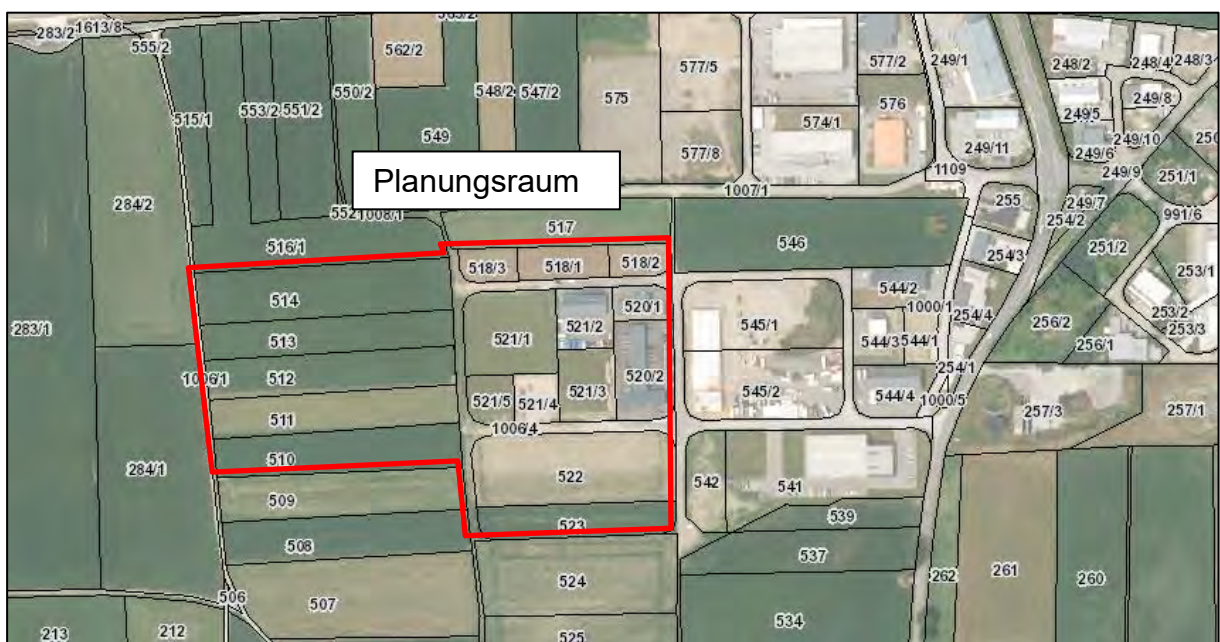


Abbildung 2: Planungsraum am Luftbild (Quelle: KAGIS)

Im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) 2019 der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten ist der Planungsraum als Entwicklungspotenzial für die gewerblich/industrielle Weiterentwicklung vorgesehen. Desweiteren ist Voraussetzung für die Verwertung des Potenzials die Erstellung eines Masterplanes, Parzellierungs- und Erschließungskonzeptes oder Teilbebauungsplanes mit oder ohne Zonierung.



Abbildung 3: Auszug aus dem ÖEK 2019

Nutzungseinschränkungen durch Schutzzonen o. Ä. sind nicht gegeben.

Im derzeit gültigen Flächenwidmungsplan sind die westlichen Parzellen im Planungsraum (Parz.Nr. 510 bis 514) als „Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“, der östliche Teil als „Bauland - Gewerbegebiet - Vorbehaltsfläche - nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG“ sowie „Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche“ festgelegt.

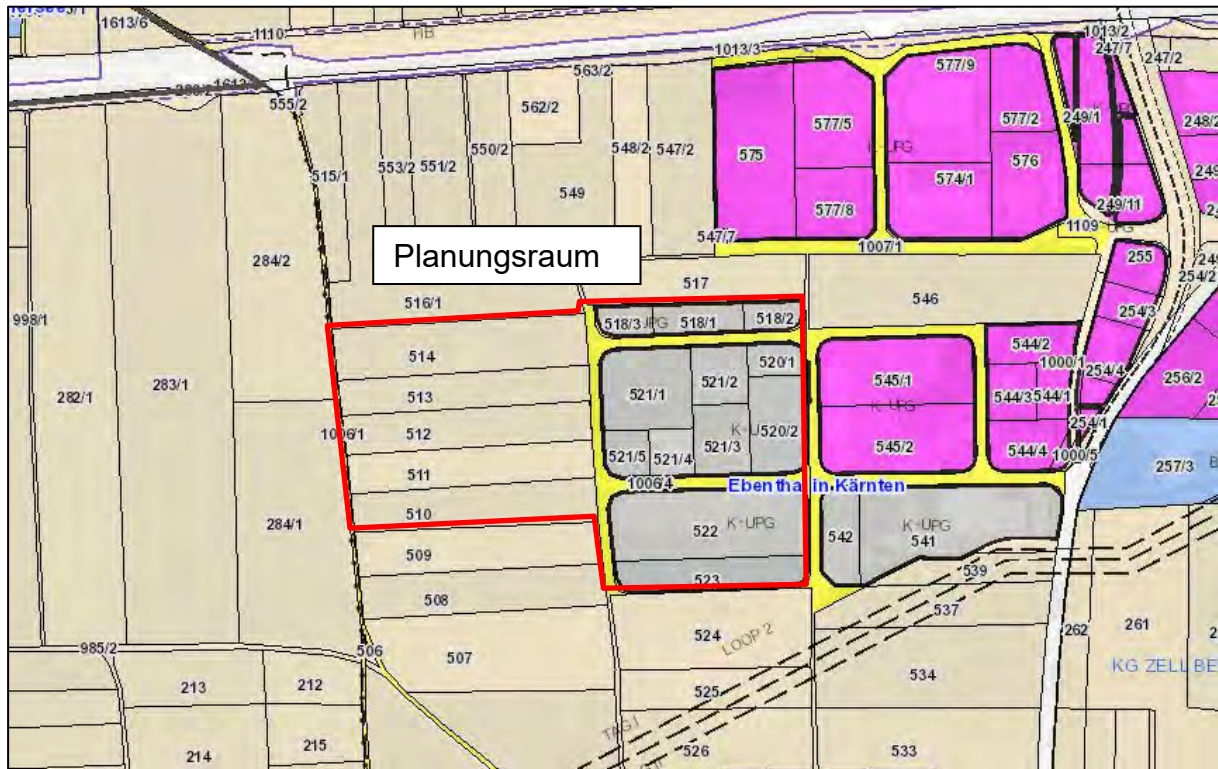


Abbildung 4: Auszug aus dem derzeit rechtskräftigen Fläwi (Quelle: KAGIS)

### 3 ZIELSETZUNGEN

Die Zielsetzungen der vorliegenden integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung sind:

- Eine geordnete landschaftsbildverträgliche Weiterentwicklung des Gewerbegebietes Ebenthal.
- Sicherung der Umweltstandards für das im südlichen Nahbereich existierende Siedlungsgebiet.
- Eine zweckmäßige und wirtschaftliche Erschließung.
- Gewährleistung einer optimalen Nutzung von Grund und Boden.
- Die Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative und juristische Umsetzung der Planungsziele gewährleistet wird.
- Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes sollen notwendige verfügbare Reserveflächen für neue Betriebsansiedlungen geschaffen werden.

## 4 PLANUNG

Die Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten plant mit der gegenständlichen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung, das bestehende Gewerbegebiet in Richtung Westen um ca. 2,7 ha zu erweitern (BA 09). Die Notwendigkeit resultiert daraus, dass die bisher gewidmeten Flächen des BA 01-06 gänzlich vermarktet und zum Großteil bereits bebaut bzw. betrieblich genutzt werden und Flächen des BA 07-08 teils verbaut bzw. nicht verfügbar sind. Daher besteht die Notwendigkeit nach neuen Gewerbeflächen im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet.

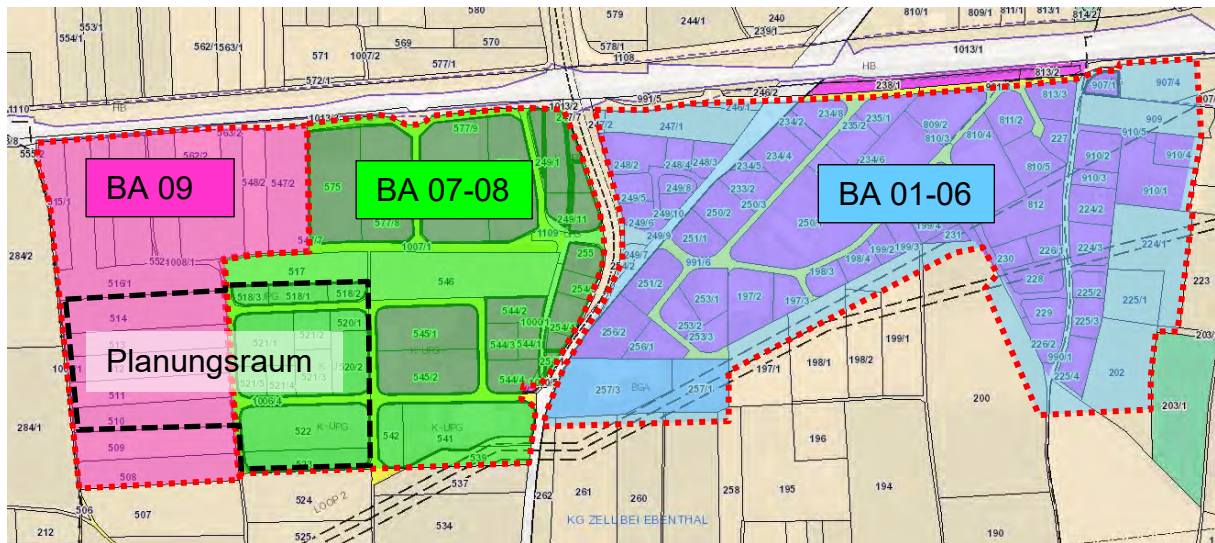


Abbildung 5: Ebenthaler Betriebsansiedlungsmodell 2017 mit Planungsraum (Quelle: Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten)

Um eine einheitliche Gestaltung des gesamten westlichen Gewerbebestandes sicherzustellen, wurden die einzelnen Bebauungspläne (BA 08 und 09) zu einem „Gesamtbebauungsplan“ zusammengefasst.

Die Parzellen wurden bereits von der Gemeinde angekauft, sodass damit die Verfügbarkeit gesichert ist. Der Verkauf von Baugrundstücken ist immer mit einer Bebauungsverpflichtung verbunden.

Geplant ist die Verwertung der Parzellen durch emissionsarme Klein- und Mittelbetriebe. Die Baukubaturen, Straßenbreiten, Nutzungseinschränkungen sowie die gestalterischen Vorgaben orientieren sich an den Festlegungen der Bebauungsbedingungen für die „Gewerbezone Ebenthal BA07“ sowie „Gewerbezone Ebenthal BA 08“.

Die Aufschließung der Erweiterungsflächen erfolgt im Anschluss an bestehende Infrastruktureinrichtungen, womit eine kostengünstige Aufschließung, Ver- und Entsorgung gewährleistet ist.

Mit der Weiterentwicklung des Gewerbegebietes werden Voraussetzungen für neue Betriebsansiedlungen und damit verbunden zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen.

## 5 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

In der Folge werden einzelne Punkte des Verordnungstextes erläutert:

**zu § 2:** Mit der Abgrenzung des Planungsraumes wird auch der Wirkungsbereich der Verordnung definiert. Der Planungsraum besteht aus den rechtskräftigen Verordnungen „Gewerbezone Ebenthal BA08“ (Zl. 031-2/IFWBP/BA08/2014-Ma vom 23.04.2014) sowie „Gewerbezone Ebenthal BA08 - 1. Revision“ (Zl. 031-2/IFWBP/BA08/R1/2016-Ma vom 21.12.2016) und wird um die Parzellen Nr. 510, 511, 512, 513 und 514 erweitert.

**zu § 3:** Mit der Umwidmung von derzeit „Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland Gewerbegebiet - Vorbehaltsfläche - nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG“ bzw. in „Verkehrsfläche – allgemeine Verkehrsflächen“ wird das kommunale Gewerbegebiet um ca. 2,7 ha in Richtung Westen vergrößert.

Die Umwidmung erfolgt im Einklang mit den Zielsetzungen des ÖEK. Mit der festgelegten Widmungskategorie wird sichergestellt, dass nur emissionsarme gewerbliche Klein- und Mittelbetriebe angesiedelt werden können.

Die Baulandeignung ist gegeben. Die infrastrukturelle Aufschließung ist kostengünstig zu bewerkstelligen. Die Verfügbarkeit der Grundstücke ist durch den derzeitigen Eigentümer (Gemeinde) gegeben.

**zu § 4:** Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird für eine Neuteilung angegeben und ist eine vom Gesetz zwingende Festlegung. Mit einer Mindestgröße von 1.000 m<sup>2</sup> können auch für Kleinstbetriebe attraktive Gewerbestandorte geschaffen werden. Die Mindestbaugrundstücksgröße kann für Einrichtungen, die im öffentlichen Interesse liegen, wie z. B. Pumpstation, Trafostation o. Ä. unterschritten werden.

**zu § 5:** Geschoßflächenzahl GFZ:

Als Bruttogeschoßfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschoßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden überdachten Anlieferungsflächen sind in die Geschoßfläche einzurechnen, der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen. Die GFZ von maximal 0,70 orientiert sich an der Festlegung der Bebauungsbedingungen der angrenzenden Gewerbezone BA 07 und BA 08.

Es wird eine ideelle Geschoßhöhe von 4,00 m angenommen.

**zu § 6:** 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 die Gebäude einseitig an der Nachbargrundgrenze bzw. an Nachbargebäuden angebaut, sonst jedoch freistehend errichtet werden.

Geschlossene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude an zwei oder mehrere Grundstücksgrenzen bzw. Nachbargebäude unmittelbar angebaut errichtet werden.

**zu § 7:** Die Festlegung der maximalen Baukörperhöhe soll sicherstellen, dass die entstehenden Einzelbauwerke möglichst ruhig in die Landschaft eingegliedert werden.

Ausnahmen sind für betriebsspezifisch unbedingt notwendige Baukörper, sofern das Orts- und Landschaftsbild nicht unzumutbar belastet wird, möglich.

**zu § 8:** Zur Nachbarschaftsgrenze ist bei offener Bauungsweise ein Mindestabstand von 3,0 m festgelegt, damit eine Mindestbelichtung sowie Brandschutz gegeben ist.  
Überall dort, wo keine Baulinien definiert sind, gelten die Abstandsregeln der K-BV idgF.

**zu § 9:** Die Straßenbreiten orientieren sich am angrenzenden Bestand. Die Festlegung der Mindeststraßenbreite ist im Interesse der Sicherheit und Funktionsfähigkeit notwendig.

**zu § 10:** Die Dachform und Dachneigung sind prägende Bestandteile eines Bauwerkes, sie sind bestimmend für die Wirkung des Gebäudes für sich und in Kombination mit den umgebenden Gebäuden mitentscheidend für das Orts- und Landschaftsbild.

**zu § 11:** Aufgrund der exponierten Lage des Planungsraumes besteht ein Begrünungsgebot, damit das Landschaftsbild nicht über Gebühr belastet wird. Es wird ein Begrünungsgebot von 10 % festgelegt, da die herkömmlichen 20 % in der Praxis nicht umsetzbar sind. Somit erfolgt eine Anpassung an den allgemein textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Ebenthal.

**zu § 12:** Zur Erhaltung der gewachsenen Handels- und Versorgungsstrukturen wird ein besonderes Augenmerk darauf gerichtet, auf den Gewerbeflächen keine Verkaufsflächen zuzulassen, in denen Produkte feilgeboten werden, die nicht am Standort produziert werden. Damit soll verhindert werden, dass es zur Ansiedlung von Handelsbetrieben kommt, welche die vorhandenen Strukturen schwächen könnten.

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten ist die Errichtung von Wohnungen dezidiert ausgeschlossen.

Mit der Einschränkung für Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen wird ein unwirtschaftlicher Bauflächenverbrauch hintangehalten.

Stand: 06.06.2019