



**Marktgemeinde  
Velden am Wörther See**

# **Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung “EUROSPAR SELPRITSCH”**

**GEMEINDERAT 17.07.2019**



**Lagler, Wurzer & Knappinger  
Ziviltechniker GmbH**

# **Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „EUROSPAR SELPRITSCH“**

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

Parzellen Nr.: 832/15, 832/23, 832/25,  
832/26, 832/48, 832/49 und 832/52  
Teilflächen der Parzellen Nr.: 832/34 und 914/1  
alle KG Velden am Wörthersee (75318)

## **VERORDNUNG RECHTSPLAN ERLÄUTERUNGEN**

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

PROJEKTLEITUNG  
**DI GÜNTER LAGLER**  
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent  
Raumplanung und Raumordnung

FEBER 2019

## **ENTWURF EINER VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Marktgemeinde Velden am Wörther See vom \_\_\_\_\_, Zl. 10/031-IFBPL/1/2019, mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

### **„EUROSPAR SELPRITSCH“**

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 28.02.2019
- b) Die Pläne über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Anlage 1; Blätter 1 bis 7).
- c) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2, Blätter 1 bis 2), Plan-Nr. 0725-0322 vom 13.02.2019
- d) Der Erläuterungsbericht vom 28.02.2019

## § 2

### Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 832/15, 832/23, 832/25, 832/26, 832/48, 832/49 und 832/52 sowie für die Teilflächen der Parzellen Nr. 832/34 und 914/1, alle KG Velden am Wörthersee, mit einer Gesamtfläche von 8.874 m<sup>2</sup>.

## II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

### § 3

#### Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Velden am Wörther See wird folgend geändert:

##### **2a/2019**

Umwidmung der Parzellen Nr. 832/15, 832/25, 832/48 und 832/26 sowie von Teilflächen der Parzellen Nr. 832/23, 914/1 (alle KG von Velden am Wörthersee) im Ausmaß von 6.564 m<sup>2</sup>, von bisher „Bauland - Wohngebiet“ in „Bauland - Geschäftsgebiet - Sonderwidmung - Einkaufszentrum der Kategorie I“.

##### **2b/2019**

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 832/34 (KG Velden am Wörthersee) im Ausmaß von 256 m<sup>2</sup>, von bisher „Verkehrsfläche - allgemeine Verkehrsfläche“ in „Bauland - Geschäftsgebiet - Sonderwidmung - Einkaufszentrum der Kategorie I“.

##### **2c/2019**

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 832/23 (KG Velden am Wörthersee) im Ausmaß von 38 m<sup>2</sup>, von bisher „Bauland - Wohngebiet“ in „Verkehrsfläche - allgemeine Verkehrsfläche“.

##### **2d/2019**

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 914/1 (KG Velden am Wörthersee) im Ausmaß von 758 m<sup>2</sup>, von bisher „Ersichtlichmachungen - Landesstraße - Bestand - schmale Signatur“ in „Bauland - Geschäftsgebiet - Sonderwidmung - Einkaufszentrum der Kategorie I“.

##### **2e/2019**

Umwidmung der Parzelle 832/49 sowie einer Teilfläche der Parzelle Nr. 914/1 (beide KG Velden am Wörthersee) im Ausmaß von 464 m<sup>2</sup>, von bisher „Bauland - Wohngebiet“ in „Ersichtlichmachungen - Landesstraße - Bestand - schmale Signatur“.

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

#### **§ 4**

##### **Mindestgröße eines Baugrundstücks**

- (1) Das Baugrundstück setzt sich aus den Teilflächen der Parzellen Nr. 832/25, 832/26, 832/48 und 914/1, alle KG Velden am Wörthersee, im Gesamtausmaß von 5.960 m<sup>2</sup> zusammen.
- (2) Die Mindestgröße eines Baugrundstücks beträgt 5.000 m<sup>2</sup>.
- (3) Die Mindestgröße gilt nicht für Baugrundstücke, die Versorgungs- oder Infrastruktureinrichtungen dienen.
- (4) Mehrere Grundstücke gelten als ein Baugrundstück wenn diese einem einheitlichen nicht trennbaren Bauvorhaben zugrunde liegen, bei dem die Grundstücksgrenzen überbaut werden.

#### **§ 5**

##### **Bauliche Ausnutzung eines Baugrundstücks**

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Baumassenzahl (BMZ) angegeben.
- (2) Die Baumassenzahl (BMZ) ist das Verhältnis der Baumasse zur Baugrundstücksgröße. Sie wird mit 4,0 festgelegt und ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) ersichtlich.
- (3) Als Baumasse gilt der oberirdische umbaute Raum mit seinen Außenmaßen als anrechenbar. Als oberirdisch gelten alle über dem Bezugspunkt (= 488,66 müA) liegenden Gebäudeteile bis zur Gebäudeoberkante (Attikaoberkante bzw. Firsthöhe).
- (4) Oberirdische Garagen und Nebengebäude sind in die Berechnung der BMZ einzubeziehen.
- (5) Anlagen von Versorgungsunternehmen (z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen), sowie betriebsspezifisch unbedingt erforderliche Anlagen (z. B. Klimaanlage, Werbepylone, Werbeschilder oder technische Dachaufbauten, sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

## **§ 6**

### **Bebauungsweise**

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene Bauweise festgelegt.
- (2) Die offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude nicht unmittelbar an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

## **§ 7**

### **Maximale Bauhöhe**

- (1) Die maximale Bauhöhe, gemessen zwischen der fertigen Erdgeschoßfußbodenoberkante und der Gebäudeoberkante (Attikaoberkante bzw. Firsthöhe), wird mit 8,50 m festgelegt. Der Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Bauhöhe liegt auf 488,66 müA und entspricht dem Kanaldeckel S20-V508/5.
- (2) Dachaufbauten für technische Anlagen aller Art, ausgenommen Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren, dürfen ein maximales Ausmaß von 8,0 m<sup>2</sup> je Dachaufbau und insgesamt ein Ausmaß von 10 % der Dachfläche und eine Höhe von 2,50 m - gemessen ab Oberkante Dachhaut - nicht überschreiten.
- (3) Es ist maximal ein Werbepylon mit einer maximalen Bauhöhe, die der Bauhöhe des Hauptgebäudes entspricht, zulässig.

## **§ 8**

### **Baulinien**

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstücks, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Innerhalb der Baulinien sind oberirdische Gebäude und sonstige bauliche Anlagen entweder aneinander zu bauen oder so anzuordnen, dass sie voneinander einen ausreichenden Abstand haben. Die Bestimmungen der §§ 5 – 10 Kärntner Bauvorschriften – K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 in der gültigen Fassung gelten sinngemäß.
- (3) Außerhalb der Baulinien dürfen bauliche Anlagen, ein Werbepylon, Müllsammelgebäude sowie Gebäude von Versorgungsunternehmen (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen, u. Ä.) errichtet werden.

## **§ 9**

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

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) ersichtlich.
- (2) Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z. B. vor einer Schranken- oder Toranlage) anzufahren sein.
- (3) Die Anzahl der PKW-Stellplätze hat den Vorgaben der „Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen, Verkehrserzeugung von Einkaufszentren und Multifunktionalen Zentren“ (RVS 02.01.13, Punkt 7, November 2014) zu entsprechen. Es sind jedoch mindestens 70 Stellplätze zu errichten.
- (4) Die PKW-Stellplätze sind am gegenständlichen Planungsraum nachzuweisen.

## **§ 10**

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

- (1) Die maximal zulässige wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche für den Bereich der Sonderwidmung „Einkaufszentrum der Kategorie 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**

### **Schaffung von Grünanlagen**

- (1) Die in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 – Rechtsplan) ausgewiesenen Grünflächen mit Bepflanzungsgebot sind räumlich wirksam gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Heimische Laubbäume mit einer Mindestpflanzhöhe von 4,0 m sind zu verwenden.
- (2) Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind ebenfalls landschaftsgärtnerisch zu gestalten und mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Die Asphaltfläche ist durch Materialwechsel zu gliedern.
- (3) Sicht- und Lärmschutzwände sind zu begrünen oder durch landschaftsgärtnerische Maßnahmen zu kaschieren.
- (4) Ein landschaftspflegerischer Begleitplan ist zu erstellen.

## **§ 12**

### **Äußere Gestaltung baulicher Vorhaben**

- (1) Deckungs- und Fassadenmaterialien (ausgenommen Kollektoren) dürfen keine Spiegelungen verursachen.
- (2) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen auf Dächern mit einer Neigung ab 7° nur in die Dachfläche integriert oder unmittelbar parallel – mit einem maximalen Abstand von 30 cm – dazu montiert werden. Bei flachgeneigten Dächern bis 7° Neigung ist eine Aufständigung mit einer maximalen Neigung von 25° zulässig.
- (3) Die Anbringung von Werbeanlagen auf den Gebäuden und baulichen Anlagen ist nicht zulässig.
- (4) Es darf maximal ein Werbepylon gemäß § 7 Abs. 3 errichtet werden.

## **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.

### **§ 14**

#### **Außerkrafttreten**

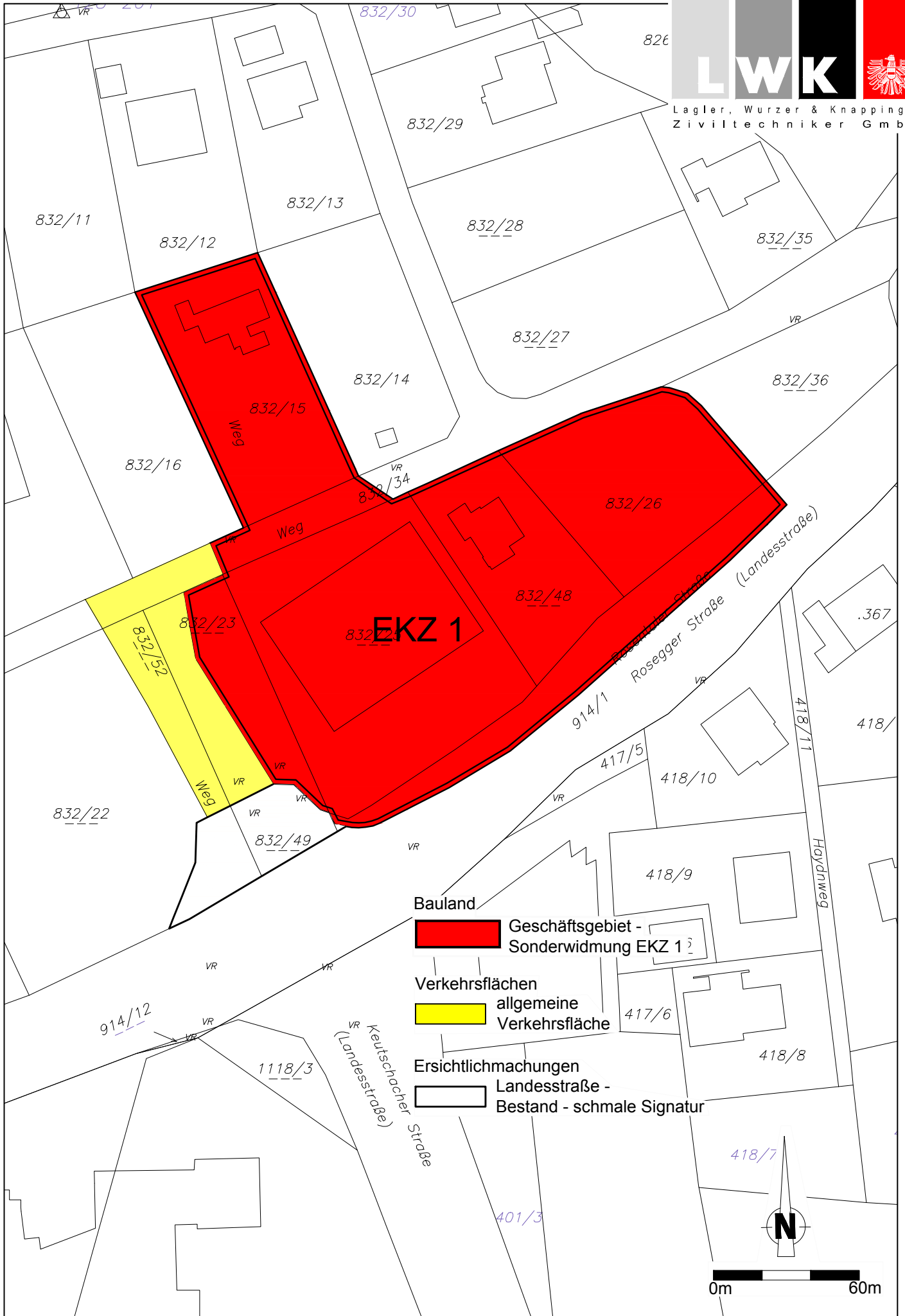
- (1) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt gleichzeitig die Verordnung (Bebauungsplan „Velden Süd“) des Gemeinderates der Marktgemeinde Velden am Wörther See vom 13.03.1997, Zahl: 10-031-4/1996, für den Bereich des Planungsraumes außer Kraft.




Der Bürgermeister


Ferdinand Vouk





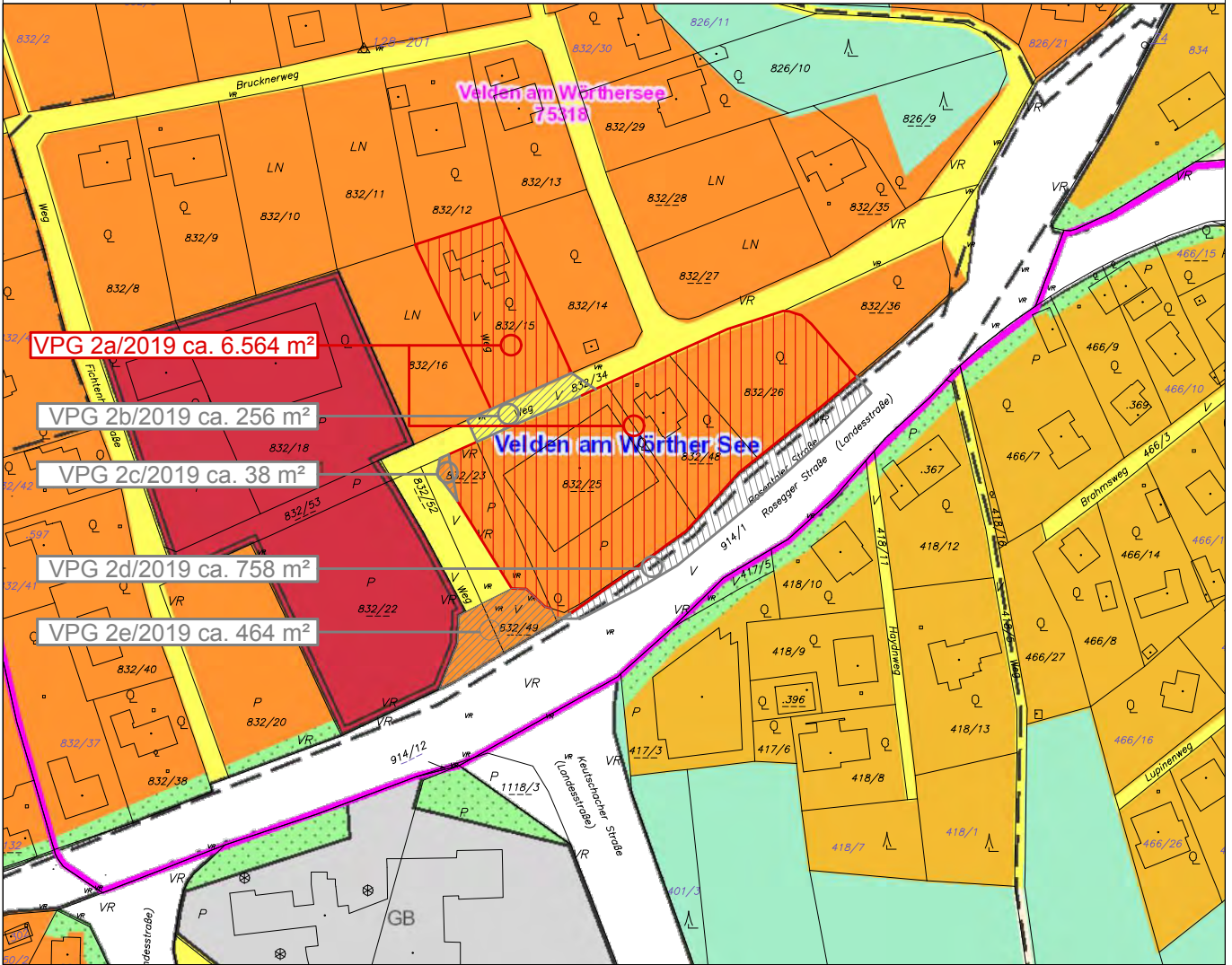


- Bauland
-  Geschäftsgebiet - Sonderwidmung EKZ 1
- Verkehrsflächen
-  allgemeine Verkehrsfläche
- Ersichtlichmachungen
-  Landesstraße - Bestand - schmale Signatur


<p>Anlage 1 Blatt 3/7</p>	<p>Marktgemeinde:  Velden am Wörther See</p>	<p>A-9524 Villach Europastraße 8 Telefon: +43 4242 23323 e-mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at</p>  <p>LWK Lagler, Wurzer &amp; Knappinger Ziviltechniker GmbH</p>
-------------------------------	--	--

<p>Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag</p>	<p>VPG-Nummer: 2a/2019</p>
--	----------------------------

<p>Ergänzende Informationen:</p>	<p>Grundstücks Nr.: Teifläche: 832/23 (ca. 483 m<sup>2</sup>), 914/1 (ca. 34 m<sup>2</sup>) Vollfläche: 832/15, 832/25, 832/48, 832/26</p>
	<p>Katastralgemeinde: Velden am Wörthersee (75318)</p>
	<p>Maßstab: 1 : 2000</p>

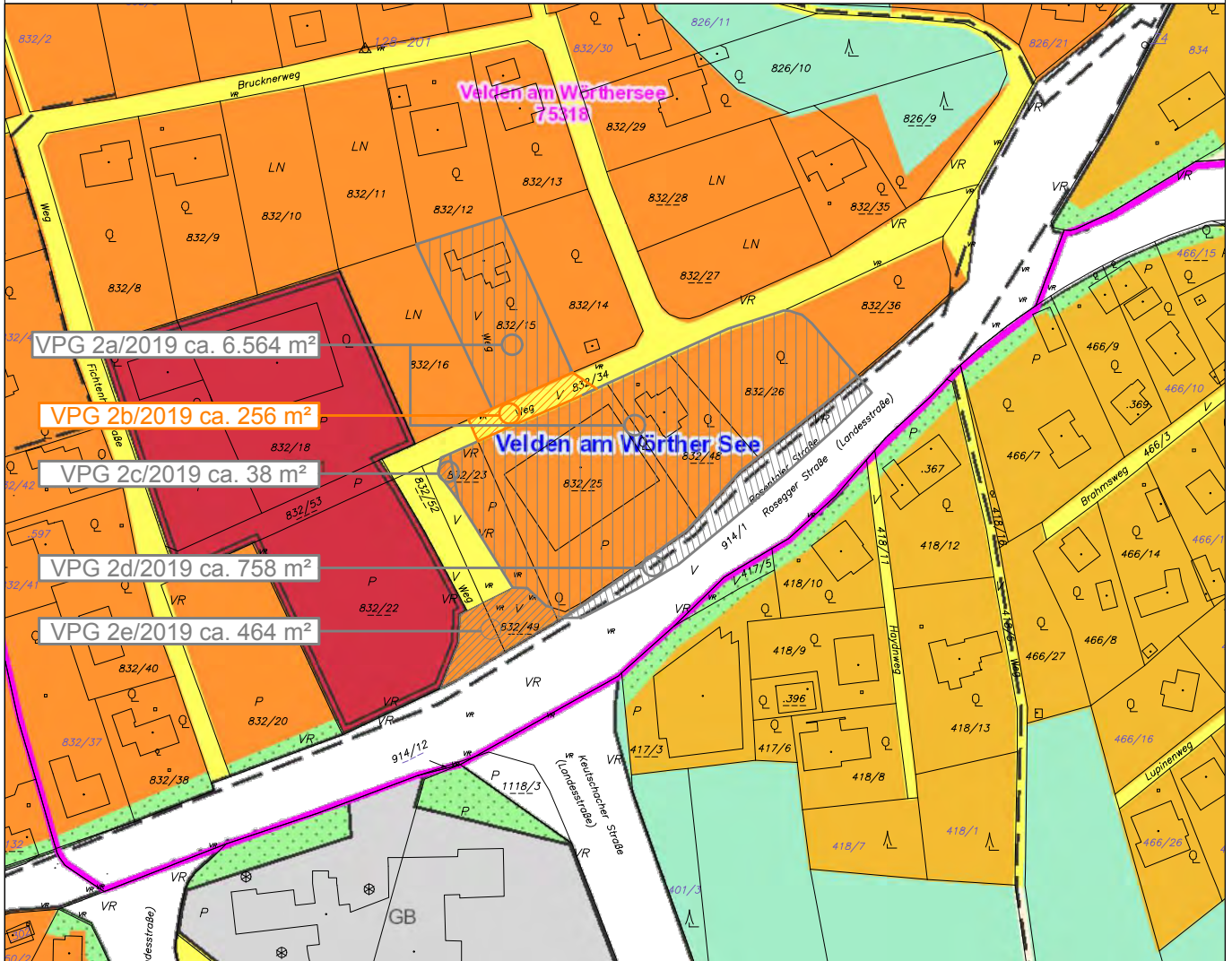


<p>Widmungsänderung von:</p>	<p>Bauland - Wohngebiet</p>	
<p>Widmungsänderung in:</p>	<p>Bauland - Geschäftsgebiet - Sonderwidmung - Einkaufszentrum der Kategorie 1</p>	
<p>Flächenausmaß beschlossen:</p>	<p>ca. 6.564 m<sup>2</sup></p>	<p>Genehmigt:</p>
<p>Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: _____ Zahl: 10/031-IFBPL/1/2019</p>	<p>Genehmigt mit Bescheid vom: _____ Zl. 3Ro. _____  Amt der Kärntner Landesregierung</p>	

<p>Anlage 1 Blatt 4/7</p>	<p>Marktgemeinde:  Velden am Wörther See</p>	<p>A-9524 Villach Europastraße 8 Telefon: +43 4242 23323 e-mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at</p>  <p>LWK Lagler, Wurzer &amp; Knappinger Ziviltechniker GmbH</p>
-------------------------------	--	--

<p>Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag</p>	<p>VPG-Nummer: 2b/2019</p>
--	----------------------------

<p>Ergänzende Informationen:</p>	<p>Grundstücks Nr.: Teilfläche: 832/34 (ca. 256 m<sup>2</sup>)</p>
	<p>Katastralgemeinde: Velden am Wörthersee (75318)</p>
	<p>Maßstab: 1 : 2000</p>




<p>Widmungsänderung von:</p>	<p>Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche</p>
------------------------------	--

<p>Widmungsänderung in:</p>	<p>Bauland - Geschäftsgebiet - Sonderwidmung - Einkaufszentrum der Kategorie 1</p>
-----------------------------	--

<p>Flächenausmaß beschlossen: ca. 256 m<sup>2</sup></p>	<p>Genehmigt:</p>
---	-------------------

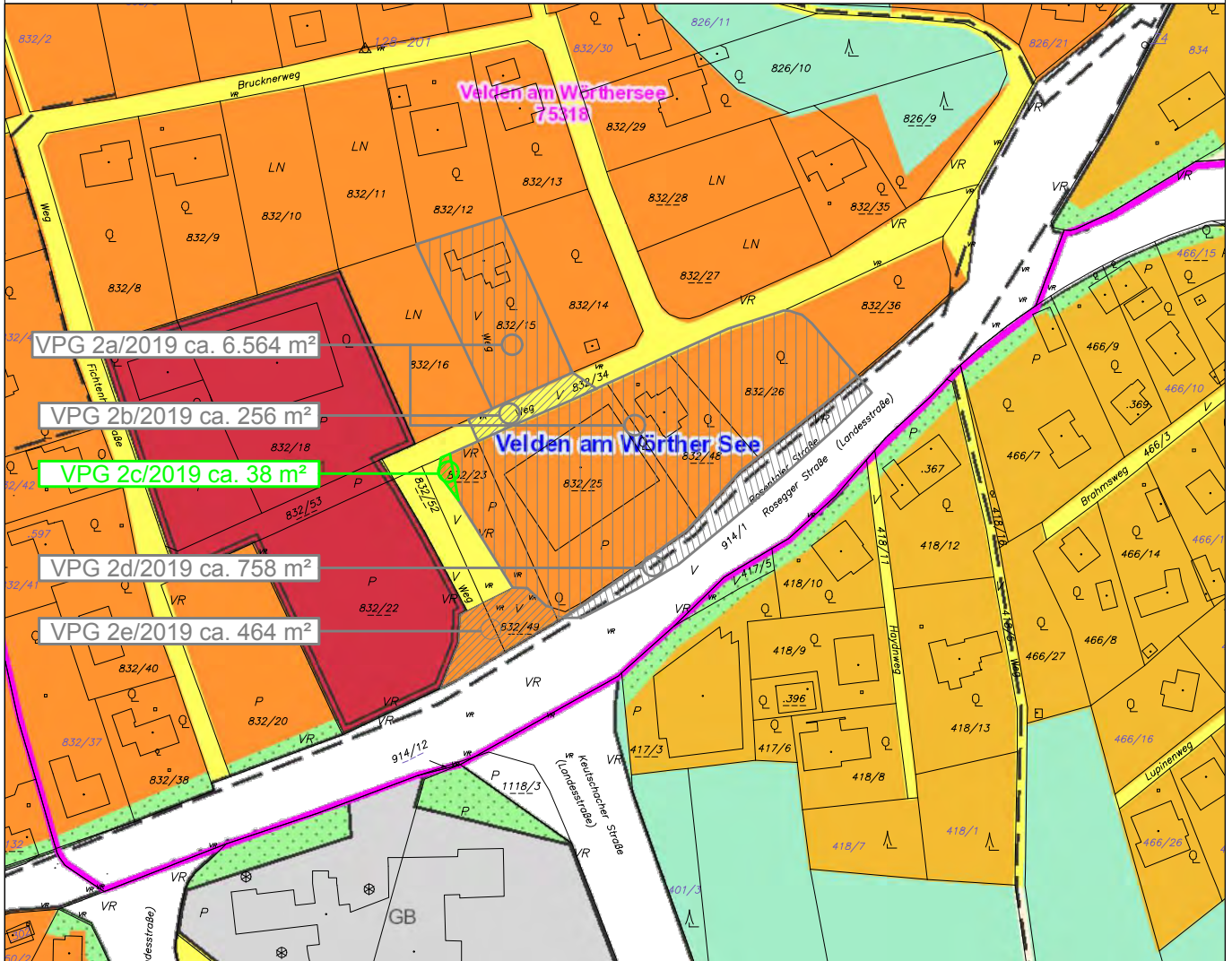
<p>Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: _____ Zahl: 10/031-IFBPL/1/2019</p>	<p>Genehmigt mit Bescheid vom: _____ Zl. 3Ro. _____ Amt der Kärntner Landesregierung</p>
--	--




<p>Anlage 1 Blatt 5/7</p>	<p>Marktgemeinde:  Velden am Wörther See</p>	<p>A-9524 Villach Europastraße 8 Telefon: +43 4242 23323 e-mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at</p>  <p>LWK Lagler, Wurzer &amp; Knappinger Ziviltechniker GmbH</p>
-------------------------------	--	--

<p>Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag</p>	<p>VPG-Nummer: 2c/2019</p>
--	----------------------------

<p>Ergänzende Informationen:</p>	<p>Grundstücks Nr.: Teilfläche: 832/23 (ca. 38 m<sup>2</sup>)</p>
	<p>Katastralgemeinde: Velden am Wörthersee (75318)</p>
	<p>Maßstab: 1 : 2000</p>

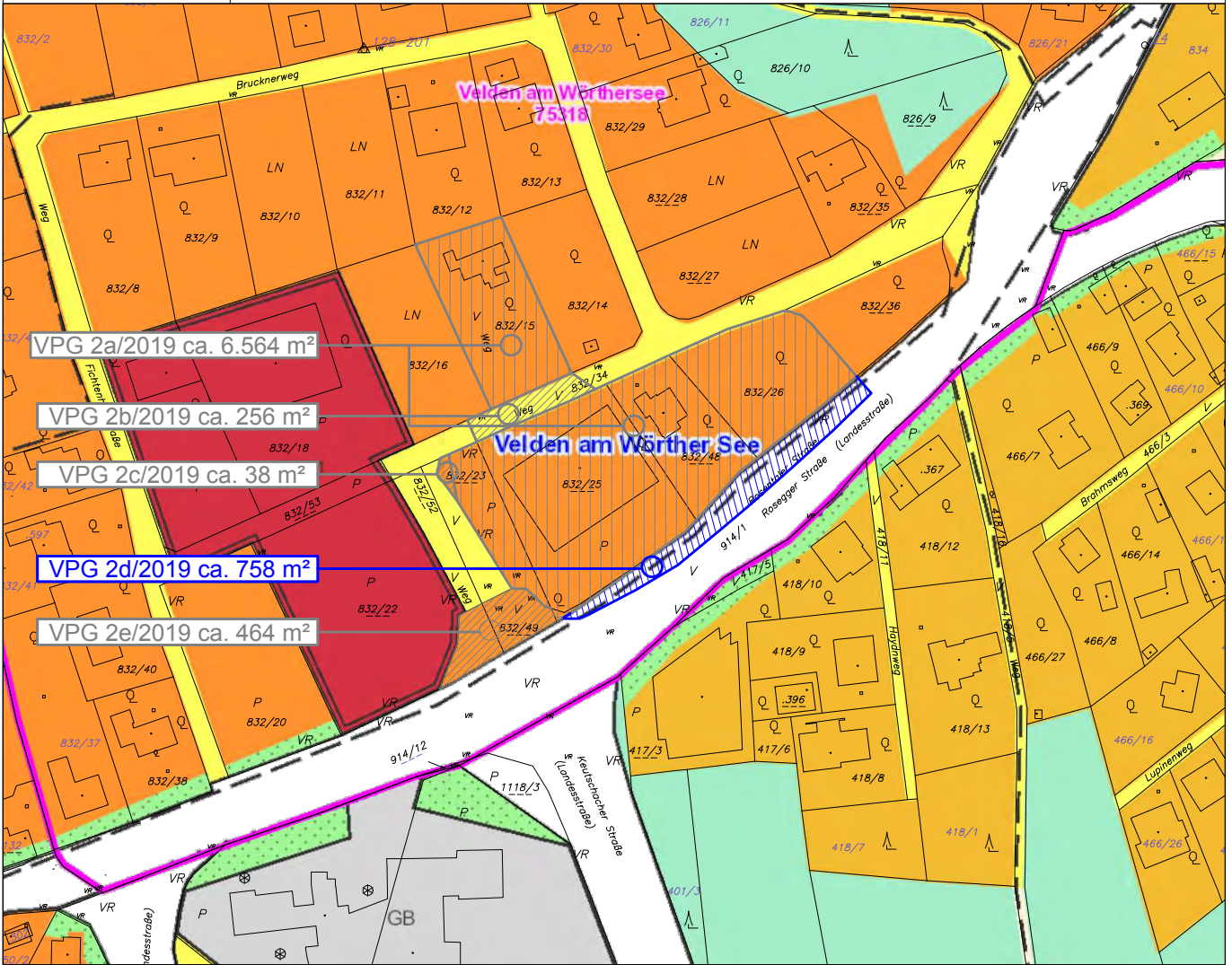


<p>Widmungsänderung von:</p>	<p>Bauland - Wohngebiet</p>	
<p>Widmungsänderung in:</p>	<p>Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche</p>	
<p>Flächenausmaß beschlossen:</p>	<p>ca. 38 m<sup>2</sup></p>	<p>Genehmigt:</p>
<p>Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: _____ Zahl: 10/031-IFBPL/1/2019</p>	<p>Genehmigt mit Bescheid vom: _____ Zl. 3Ro. _____ Amt der Kärntner Landesregierung</p>	

<p>Anlage 1 Blatt 6/7</p>	<p>Marktgemeinde:  Velden am Wörther See</p>	<p>A-9524 Villach Europastraße 8 Telefon: +43 4242 23323 e-mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at</p>  <p>LWK Lagler, Wurzer &amp; Knappinger Ziviltechniker GmbH</p>
-------------------------------	--	--

<p>Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag</p>	<p>VPG-Nummer: 2d/2019</p>
--	----------------------------

<p>Ergänzende Informationen:</p>	<p>Grundstücks Nr.: Teilfläche: 914/1 (ca. 758 m<sup>2</sup>)</p>
	<p>Katastralgemeinde: Velden am Wörthersee (75318)</p>
	<p>Maßstab: 1 : 2000</p>




<p>Widmungsänderung von:</p>	<p>Ersichtlichmachungen - Landesstraße - Bestand - schmale Signatur</p>
------------------------------	---

<p>Widmungsänderung in:</p>	<p>Bauland - Geschäftsgebiet - Sonderwidmung - Einkaufszentrum der Kategorie 1</p>
-----------------------------	--

<p>Flächenausmaß beschlossen: ca. 758 m<sup>2</sup></p>	<p>Genehmigt:</p>
---	-------------------

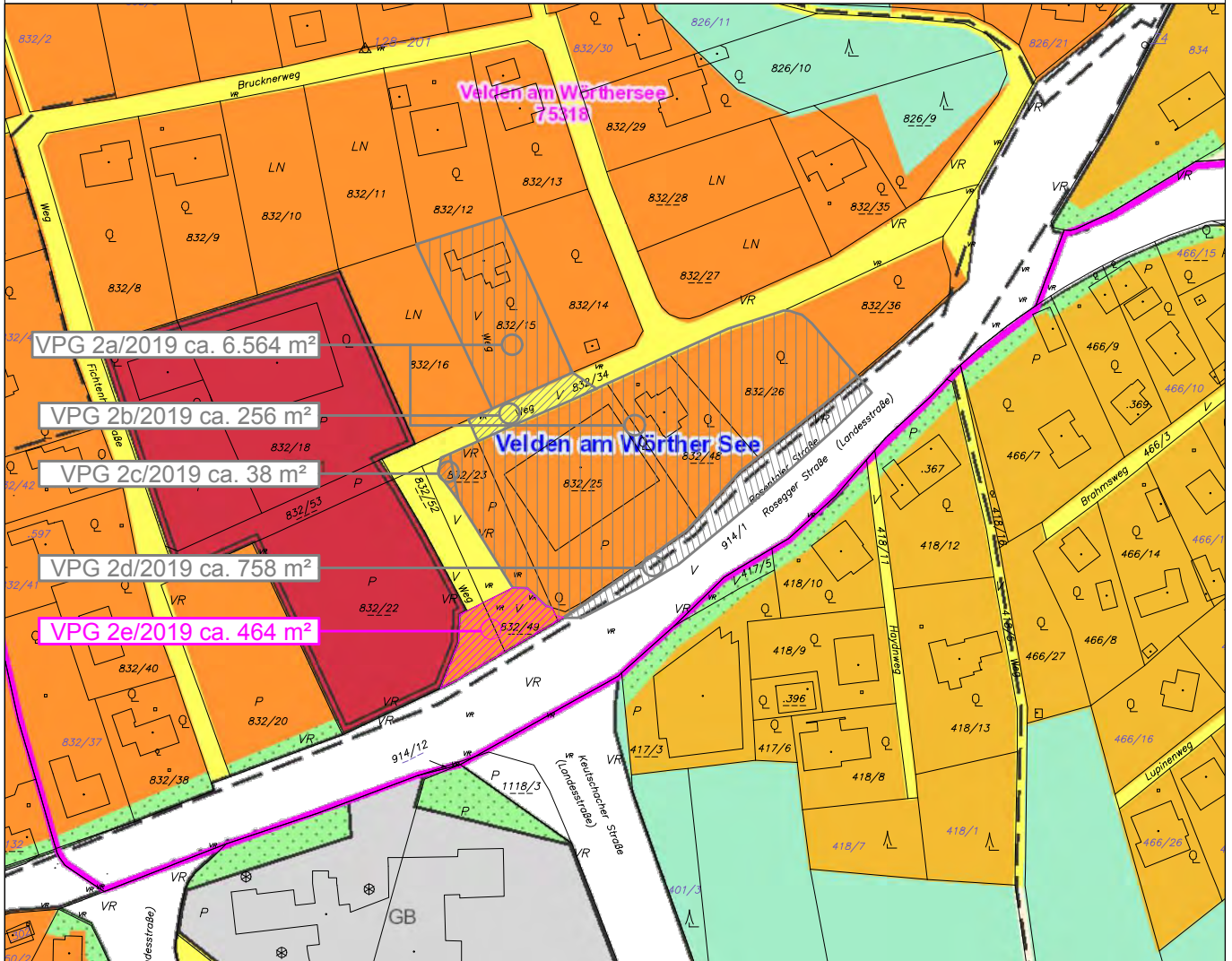
<p>Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: _____ Zahl: 10/031-IFBPL/1/2019</p>	<p>Genehmigt mit Bescheid vom: _____ Zl. 3Ro. _____  Amt der Kärntner Landesregierung</p>
--	---



<p>Anlage 1 Blatt 7/7</p>	<p>Marktgemeinde:  Velden am Wörther See</p>	<p>A-9524 Villach Europastraße 8 Telefon: +43 4242 23323 e-mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at</p>  <p>LWK Lagler, Wurzer &amp; Knappinger Ziviltechniker GmbH</p>
-------------------------------	--	--

<p>Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag</p>	<p>VPG-Nummer: 2e/2019</p>
--	----------------------------

<p>Ergänzende Informationen:</p>	<p>Grundstücks Nr.: Teifläche: 914/1 (ca. 223 m<sup>2</sup>) Vollfläche: 832/49</p>
	<p>Katastralgemeinde: Velden am Wörthersee (75318)</p>
	<p>Maßstab: 1 : 2000</p>



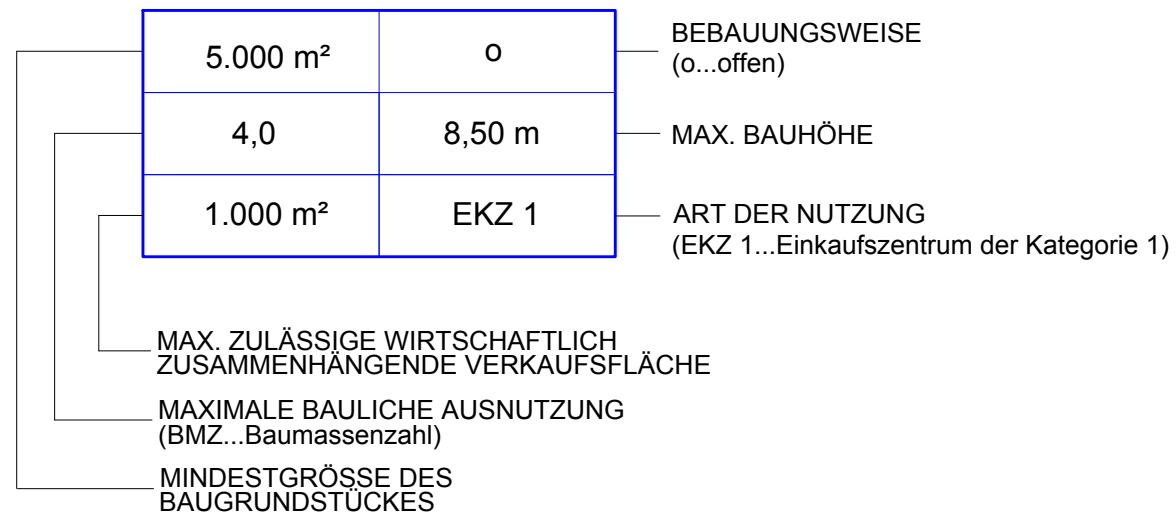
<p>Widmungsänderung von:</p>	<p>Bauland - Wohngebiet</p>
------------------------------	-----------------------------

<p>Widmungsänderung in:</p>	<p>Ersichtlichmachungen - Landesstraße - Bestand - schmale Signatur</p>
-----------------------------	---

<p>Flächenausmaß beschlossen: ca. 464 m<sup>2</sup></p>	<p>Genehmigt:</p>
---	-------------------

<p>Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: _____ Zahl: 10/031-IFBPL/1/2019</p>	<p>Genehmigt mit Bescheid vom: _____ Zl. 3Ro. _____  Amt der Kärntner Landesregierung</p>
--	---

TEILBEBAUUNGSPLAN



- BAULINIE
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- - - BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES (WENN ABWEICHEND VON DER GRUNDSTÜCKSGRENZE)
- [ P ] FLÄCHE FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR (P...Parkplatz), (PV...private Verkehrserschließung)
- o o o GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- STRASSE BEGRENZUNG DER STRASSE
- BEPFLANZUNGSGEBOT
- GESTALTETER HALBÖFFENTLICHER PLATZ
- ÜBERBAUBARE FLÄCHE
- BEZUGSPUNKT FÜR DIE ERMITTLUNG DER MAXIMALEN BAUHÖHE (m ü.A. = Meter über Adria)

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Velden am Wörther See vom \_\_\_\_\_, Zl.: 10/031-IFBPL/1/2019

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:

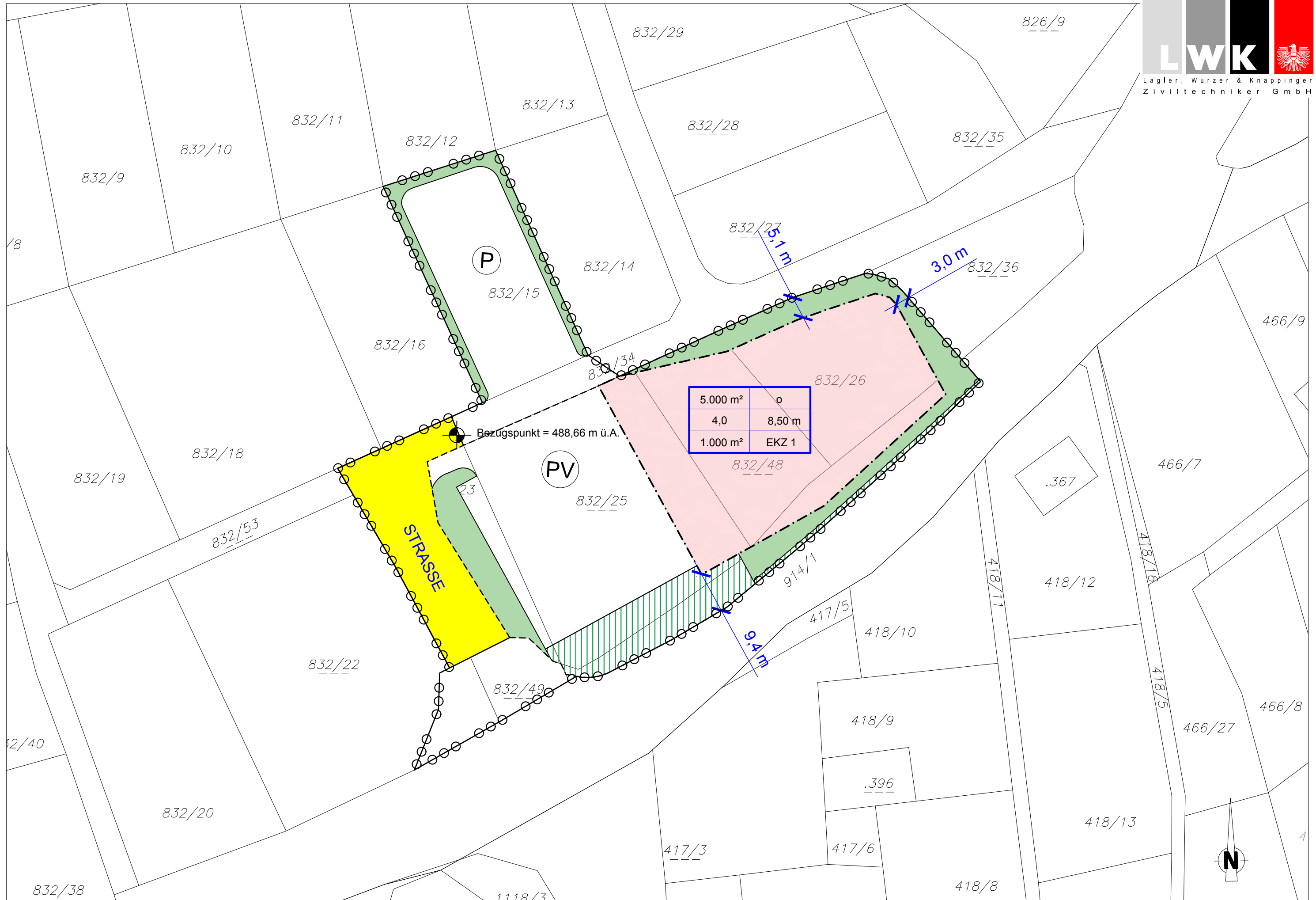
<b>LWK</b> Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH	Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschaftsplanung und -pflege A-9524 Villach Europastraße 8 Telefon: +43 4242 23323 e-mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	DIPL. ING. G. LAGLER MAG. H. WURZER DIPL. ING. J. KNAPPINGER DIPL. ING. A. MAITISCH DIPL. ING. D. SCHALLER B. GRITZNER M. JUSTA
		Plan Nr.: 0725-0322

Marktgemeinde	Plan Nr.: 0725-0322
Velden am Wörther See	Maßstab: 1:750
Projekt	Gezeichnet: JUSTA
"EUROSPAR SELPRITSCH"	Bezeichnung: ANLAGE 2
Plan	Quelle: EIGENE ERHEBUNG
RECHTSPLAN	Stand: 13.02.2019

Änderungshinweis:

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---





## ERLÄUTERUNGSBERICHT

# „EUROSPAR SELPRITSCH“

## 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) 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 Bauungsweise, die Baulinie, die Geschosßanzahl 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 Festlegung der maximal zulässigen Verkaufsfläche
- Die geordnete ortsbildgerechte Verbauung im Zentrum der Ortschaft Selpirtsch.
- 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.
- Freihaltung des Korridors für die geplante Westspange.

## 3 BESTANDSERHEBUNG

### 3.1 PLANUNGSABSICHT

Die Firma SPAR - Österreichische Warenhandels AG beabsichtigt die wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche durch Neuerrichtung des bestehenden Marktes auf ca. 1.000 m<sup>2</sup> zu erweitern. Für die Realisierung des Vorhabens ist die Umwidmung des gegenständlichen Areals von „Bauland – Wohngebiet“ in „Bauland - Geschäftsgebiet - Sonderwidmung - Einkaufszentrum der Kategorie I“ erforderlich.

Die Marktgemeinde ist im Entwicklungsprogramm der Versorgungsinfrastruktur (LGBl. Nr. 25/1993, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 06/2004) als Unterzentrum festgelegt. Das Höchstausmaß der für ein einzelnes EKZ I zulässigen wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche beträgt in Unterzentren 1.000 m<sup>2</sup>. Gemäß § 8 Abs. 8 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes (K-GplG 1995), zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 71/2018, werden „Verkaufslökele des Einzelhandels [...] u. Ä., in denen Güter mehrerer Warengruppen einschließlich Lebensmittel angeboten werden und bei denen die wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche 600 m<sup>2</sup> übersteigt“ als Einkaufszentren bezeichnet. Gemäß § 8 Abs. 7 K-GplG 1995 müssen „Flächen für Einkaufszentren [...] als Sonderwidmung festgelegt werden.“

Das Verkaufsflächenkontingent der EKZ-I-Flächen der Marktgemeinde Velden am Wörther See weist derzeit noch eine Restfläche von 839 m<sup>2</sup> auf. Durch Freimachung (Rückwidmung) der verbrauchten EKZ-I-Fläche des Bipa-Marktes von 615 m<sup>2</sup> erhöht sich das Restkontingent auf 1.454 m<sup>2</sup>, womit die benötigten 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zur Verfügung stehen.

Im Zuge des Widmungsverfahrens werden privatrechtliche Vereinbarungen zwischen

Gemeinde und Grundstückseigentümer abgeschlossen, die die Abtretungsverpflichtung der benötigten Grundflächen für die geplante Westtangente sowie die Nutzungsrechte für die halböffentlichen Platz-, Geh- und Radwege regelt.

### 3.2 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt in der Marktgemeinde Velden am Wörther See im Versorgungszentrum der Ortschaft Selpritsch direkt an der L 52 Rosegger Straße. Das Bearbeitungsgebiet setzt sich aus den Vollflächen der Parzellen Nr. 832/15, 832/23, 832/25, 832/26, 832/48, 832/49 und 832/52 sowie aus den Teilflächen der Parzellen Nr. 832/34 und 914/1 (alle KG 75318 Velden am Wörthersee) zusammen. Die Gesamtfläche beträgt ca. 8.874 m<sup>2</sup>.

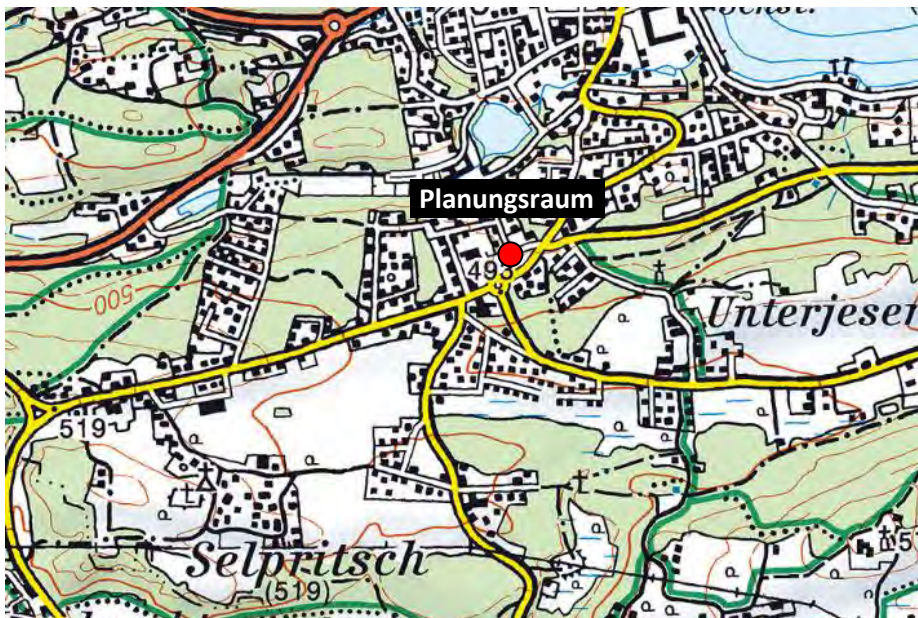


Abbildung 1: Lage des Planungsraumes  
(Quelle: KAGIS)





Abbildung 2: Der Planungsraum am Luftbild (Quelle: KAGIS, eigene Bearbeitung)



Abbildung 3: Der Planungsraum am Luftbild (Quelle: KAGIS, eigene Bearbeitung)

Am gegenständlichen Areal befindet sich ein bestehender Spar-Markt, welcher nach dem vergrößerten Neubau abgetragen werden soll. Nordwestlich gelegen befindet sich ein Diskont-Lebensmittelmart, westlich ein Drogeriemarkt. Innerhalb des Planungsraumes befinden sich derzeit noch ein Einfamilienhaus (nördlich), welches jedoch abgetragen wird. Das Einfamilienhaus im Osten wurde bereits 2017 abgerissen.

### 3.3 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) von Velden am Wörther See wurde am 10.01.2019 im Gemeinderat beschlossen.

Die Ortschaft Selpritsch, südwestlich des Hauptortes Velden am Wörthersee gelegen, wird in der funktionalen Gliederung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes als „Ortschaft mit zentralörtlicher Teilfunktion: Vorrangstandort für öffentliche und Gemeinbedarfseinrichtungen, Handels-, Kleingewerbe- und Wohnfunktion festgelegt. Selpritsch stellt den Versorgungsbereich für Velden Süd dar, da es verkehrsmäßig sehr gut gelegen und angebunden ist.

Das Örtliche Entwicklungskonzept beinhaltet als Zielsetzung für den Planungsraum eine zentralörtliche Funktion. Desweiteren soll der Versorgungsbereich als Ortszentrum gestaltet werden. Westlich angrenzend wird der Verlauf der geplanten Westspange festgelegt.

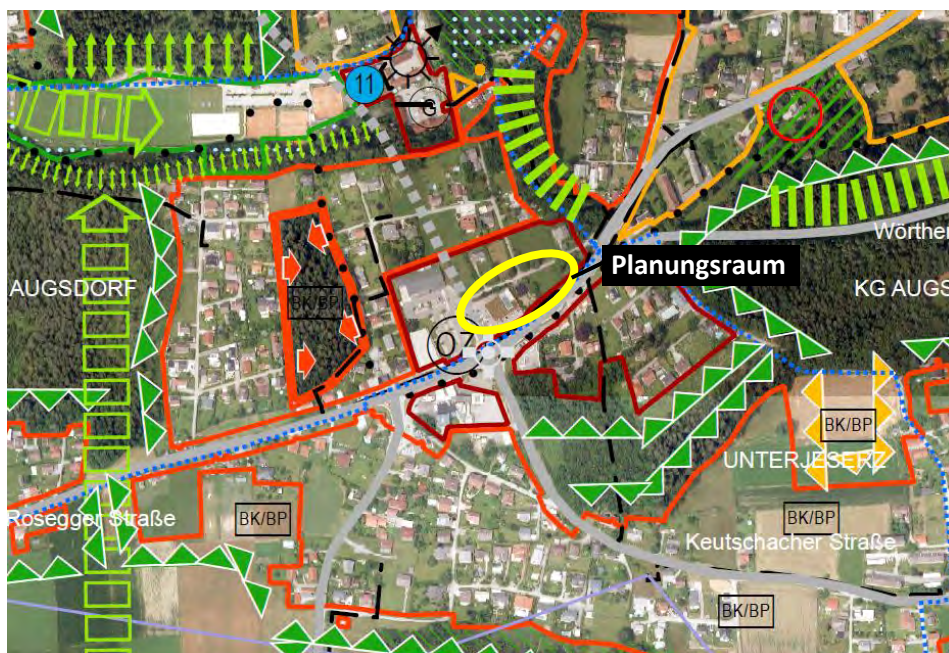










Abbildung 4:  
Ausschnitt aus dem  
Örtlichen  
Entwicklungskonzept

	Zentralörtliche Funktion (z. B. Geschäftsgebiet)
	Wohnfunktion (z. B. Wohngebiet)
	Schaffung oder Gestaltung eines Ortszentrums
	Kreisverkehr
	Siedlungsgrenze absolut

	Landesstraße B, Landesstraße L Planung
	Immissionsschutzstreifen
	Entwicklungsrichtung Wohnfunktion



### 3.4 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Der derzeit rechtskräftige Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Velden am Wörther See stammt aus dem Jahr 2004, genehmigt mit Bescheid 3Ro-123-1/24-2004. Die gegenständlichen Parzellen weisen derzeit zum Großteil die Widmung „Bauland - Wohngebiet“ auf: Eine Teilfläche ist als Verkehrsfläche gewidmet (siehe Abbildung 5).

Im Norden und Osten grenzt „Bauland - Wohngebiet“ an den Planungsraum. Im direkten südlichen Anschluss zum Planungsraum ist die Landesstraße ersichtlich gemacht. In westlicher Nachbarschaft besteht die Widmung „Bauland - Geschäftsgebiet - Sonderwidmung - Einkaufszentrum der Kategorie I“.

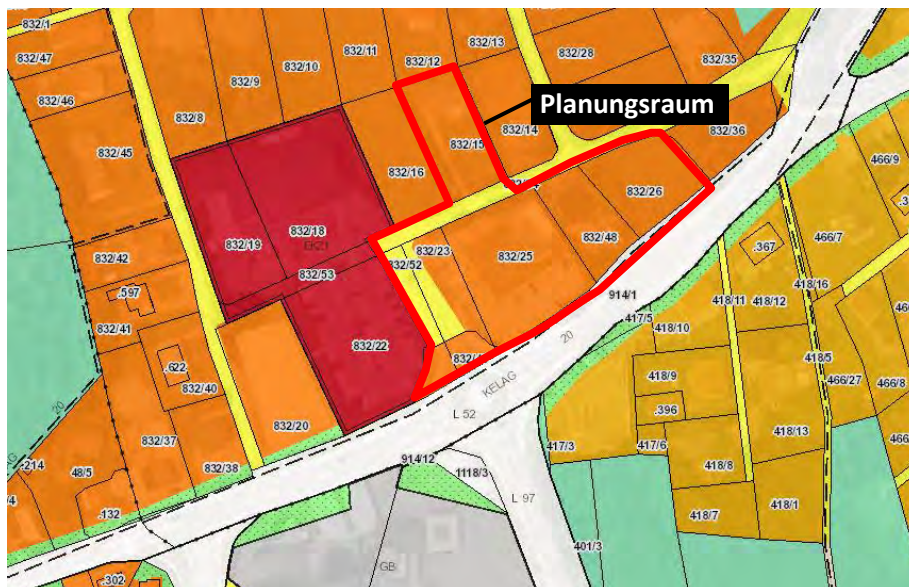


Abbildung 5:  
Ausschnitt aus dem  
Flächenwidmungsplan  
der Marktgemeinde  
Velden am Wörther See  
(Quelle: KAGIS)

### 3.5 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

Der Planungsraum liegt in keinem Schutz- oder Schongebiet. Zudem sind keine Gefahrenzonen betroffen.

## 3.6 ERSCHLIESSUNG

### 3.6.1 Verkehrserschließung

Der Planungsraum befindet sich im direkten Anschluss zur L52 Rosegger Straße. Die Zufahrtsstraße ist im bestehenden Kreisverkehr eingebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle (Velden a. W. Haus Westend) der Linie 4034 liegt in fußläufiger Entfernung von ca. 270 m.

### 3.6.2 Ruhender Verkehr

Beim derzeitigen Lebensmittelmarkt werden ca. 40 Stellplätze zur Verfügung gestellt. Nach dem versetzten Neubau in nordöstlicher Richtung und Abriss des bestehenden Marktes werden die Parkplätze neu angeordnet und auf 62 Stellplätze erweitert. Auf einer zusätzlichen Parzelle im Norden werden zusätzlich 30 Parkplätze geschaffen. Insgesamt werden ca. 92 KFZ-Stellplätze realisiert. Um einen Spielraum bei der Organisation der Stellplätze zu ermöglichen, wird eine Mindestanzahl von 70 Stellplätzen festgelegt.

Ein Teil des Korridors der geplanten, westlich verlaufenden Westspange wird bis zur tatsächlichen Realisierung als Parkplatz weiterhin genutzt.

## 4 PLANUNG

Die Firma SPAR - Österreichische Warenhandels AG beabsichtigt die wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche des bestehenden Marktes in 9220 Velden am Wörthersee, Rosentalerstraße 74, durch einen versetzten Neubau auf ca. 1.000 m<sup>2</sup> zu erweitern, um konkurrenzfähig zu bleiben, das Warensortiment zu erweitern und kundenfreundlicher präsentieren zu können.

Das Gebäude des Marktes wird in der typisch kubusartigen Form ausgestaltet. Der gegenständliche Entwurf wurde von der Ortsbildpflegekommission bereits diskutiert und als ortsbildverträglich eingestuft.

Die Anlieferung ist auch im neuen Markt nördlichen situiert. Durch die Versetzung des Gebäudes ist aber keine Verschlechterung der Lärmsituation durch die Anlieferung zu erwarten. Die Parkplätze sind dem Gebäude westlich vorgelagert.

## **5 STELLUNGNAHME ZUM KÄRNTNER UMWELTPLANUNGSGESETZ - K-UPG 2004 IDGF. LGBL. NR. 24/2007 - ÜBER DIE STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG FÜR DEN GEGENSTÄNDLICHEN TEILBEBAUUNGSPLAN**

Gemäß Kärntner Umweltplanungsgesetz - K-UPG 2004 in der Fassung des Gesetzes LGBL Nr. 24/2016 - unterliegen integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, 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 integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplan keine Grundlage für ein UVP-pflichtiges Projekt ist oder
- der integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplan keine voraussichtlichen Auswirkungen auf ein Natura 2000-Gebiet hat oder
- durch die Festlegung der zulässigen Nutzungen keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen zu erwarten sind.

Durch die festgelegte Widmungsfläche und Bebauungsbedingungen 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 daneben keine Merkmale auf, die aufgrund anderer Gesetzesmaterien als schutzwürdig angesehen werden können.

Insofern sind bei der Festlegung des gegenständlichen Teilbebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten. Daher ist aus raumordnungsfachlicher Sicht für das integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungsverfahren Zl. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ keine Umweltprüfung bzw. Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß § 4 Abs. 1 lit. c Ziff 1 des K-UPG 2004 erforderlich.

## 6 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

- zu § 3:** Die Umwidmung erfolgt im Einklang mit den Zielsetzungen des rechtskräftigen Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Marktgemeinde Velden am Wörther See 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 Baumassenzahl (BMZ) ist der Wert aus Bruttogeschoßfläche multipliziert mit der maximalen Baukörperhöhe dividiert durch die Fläche des Baugrundstückes.
- Da die Festlegung von Geschossen für den geplanten Spar-Markt nicht sinnvoll wäre, denn der Großteil des Gebäudes ist eingeschossig, wurde eine maximale Baukörperhöhe von 8,50 m und daraus resultierend die Baumassenzahl definiert und festgelegt.
- zu § 7:** Die maximale Bauhöhe orientiert sich an den Höhen der Verkaufsgebäude in der unmittelbaren Umgebung. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Bauhöhe ist der Kanaldeckel S20-V508/5 heranzuziehen.
- zu § 9:** Gemäß allgemeinen textlichen Bebauungsplan muss die Anzahl der PKW-Stellplätze den Vorgaben der „Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen, Verkehrserzeugung von Einkaufszentren und Multifunktionalen Zentren“ (RVS 02.01.13, Punkt 7, November 2014) entsprechen. Es sind jedoch mindestens 70 Stellplätze zu errichten.
- zu § 10:** Die örtlichen Gegebenheiten sowie die Ausweitung der Verkaufsfläche lassen keine unzulässige Veränderung der Versorgungssituation erwarten.

Stand: 28.02.2019