

MARKTGEMEINDE PATERNION



TEILBEBAUUNGSPLAN VERBRAUCHERMARKT LIDL

TEILBEBAUUNGSPLAN ZUM INTEGRIERTEN FLÄCHENWIDMUNGS- UND
BEBAUUNGSPLANUNGSVERFAHREN GEM. K-GPLG 1995 IDGF LGBL. NR. 88/2005,
II. ABSCHNITT, §§ 24 BIS 27 UND III. ABSCHNITT, §§ 31A UND 31B

GRUNDPARZELLEN: 1094/4, 1096/5, KG FEISTRITZ AN DER DRAU

- I. VERORDNUNG
- II. PLAN 01 - UMWIDMUNGSLAGEPLAN
- III. PLAN 02 - ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES
- IV. ERLÄUTERUNGEN
- V. FOTOS AUS DEM PLANUNGSGEBIET

VERFASSER:
RAUMPLANUNGSBÜRO
DIPL.-ING. JOHANN KAUFMANN

MIESSTALER STRASSE 18
9020 KLAGENFURT

KLAGENFURT, AM 15.07.2014
GZ:13022-VO-02



Johann Kaufmann

VERORDNUNGSEXEMPLAR

Ausgangslage

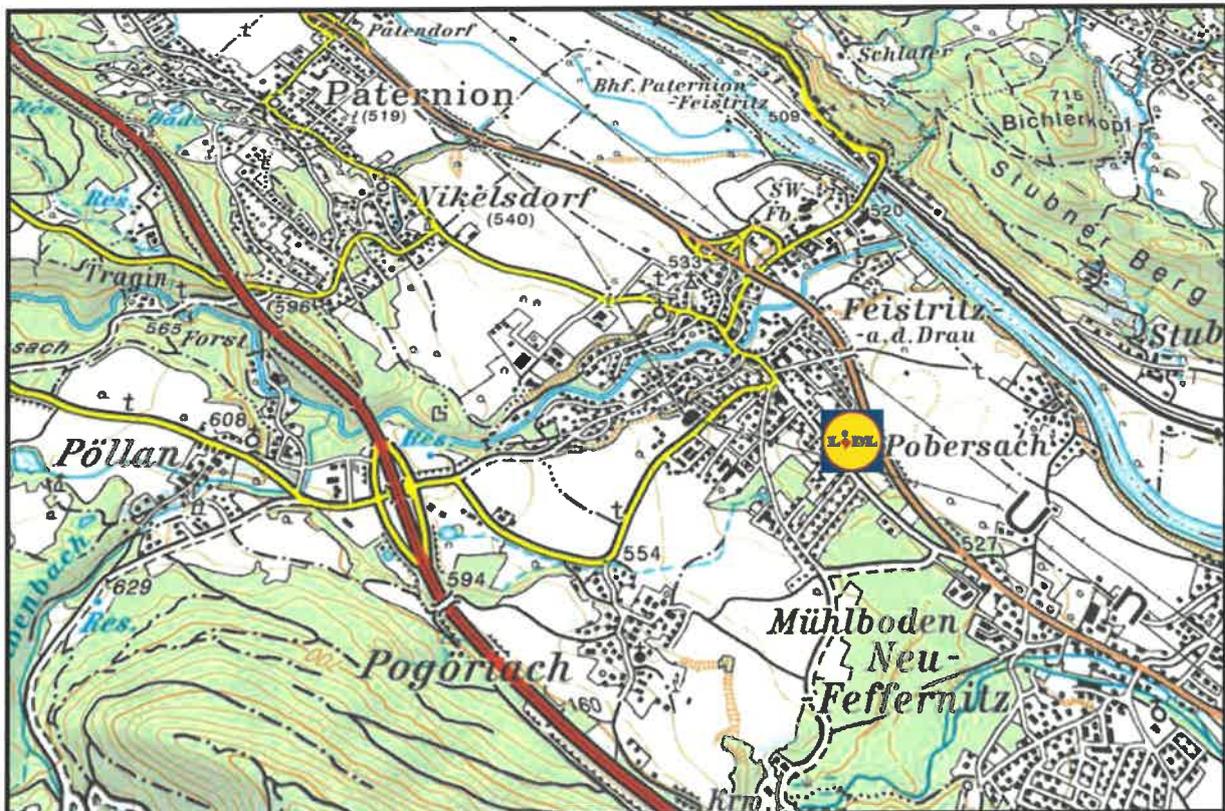
Am südlichen Ortseingang von Feistritz an der Drau zwischen L42 Paternioner Straße und B100 Drautal Straße besteht auf den Grundparzellen 1094/4 und 1096/5 ein Lebensmitteldiscountmarkt der Handelskette Lidl Austria GmbH.

Die Lidl Austria GmbH plant ihre bestehende Filiale in Feistritz an der Drau, Marktgemeinde Paternion, zu sanieren und zu erweitern, um dadurch ihr Versorgungsangebot an diesem Standort auszubauen.

Des Weiteren ist die Neugestaltung und Neuausleuchtung des bestehenden Kundenparkplatzes geplant.

Das Grundstück verfügt derzeit über die Widmung Bauland Geschäftsgebiet und soll nun mit einer Sonderwidmung EKZ-I belegt werden. Der Gemeinderat der Marktgemeinde Paternion hat hierzu am 18.12.2012 bereits einen einstimmigen Grundsatzbeschluss verabschiedet.

Gemäß dem K-GplG 1995 idgF ist die Umwidmung einer EKZ I –Fläche in Form eines integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungsverfahrens durchzuführen.



Lage im Raum auf OK 50, Quelle: KAGIS

Verordnung

des Gemeinderates der Marktgemeinde Paternion

vom 15.07.2014, Zl. 610/1/14/Ing. M/C/1,

mit der ein Teilbebauungsplan im integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungsverfahren für die Grundstücke 1094/4 und 1096/5, KG Feistritz an der Drau, mit einer Gesamtfläche von 4.952 m² erlassen wird.

Aufgrund der Bestimmungen des K-GplG 1995 idf LGBL. Nr. 88/2005, II. Abschnitt, §§ 24 bis 27 und III. Abschnitt, §§ 31a und 31b der §§ 8, Abs. (8b), 24, 25 und 26, K-GplG 1995 LGBL. Nr. 23/1995 und i.d.F. LGBL. Nr. 88/2005, wird verordnet:

I. Abschnitt – Flächenwidmung

§ 1

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Lfd.: 5/2013

Umwidmung von Bauland Geschäftsgebiet in Bauland Geschäftsgebiet –Sonderwidmung EKZ-I, GP 1094/4 (3.417 m²) und 1096/5 (1.535 m²), KG Feistritz an der Drau, insgesamt 4.952 m².

II. Abschnitt – Bebauungsbedingungen

§ 2

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die als Planungsgebiet gekennzeichnete Fläche der zeichnerischen Darstellung (Plan 02, Plannummer: 13022-TBPL-01, vom 03.03.2014) auf den innerhalb der Planungsgrenzen dargestellten Grundstücken der KG Feistritz an der Drau.
- (2) Die in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Bebauungsbedingungen stellen einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung dar.

§ 3

Mindestgröße und Begrenzung des Baugrundstückes

- (1) Die Mindestgröße des Baugrundstückes wird mit 4.952 m² festgelegt.
- (2) Die zu berücksichtigende Mindestgröße des Baugrundstückes ist in der Nutzungsschablone der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.

§ 4 Bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes

- (1) Die bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt.
- (2) Die Geschoßflächenzahl für das gesamte Verordnungsgebiet wird mit 0,5 festgelegt.
- (3) Die zu berücksichtigende bauliche Ausnutzung ist in der Nutzungsschablone der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.

§ 5 Bebauungsweise

- (1) Im Verordnungsgebiet wird die offene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) Die zu berücksichtigende Bebauungsweise ist in der Nutzungsschablone der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.

§ 6 Bauhöhe

- (1) Die Höhe der Baulichkeiten wird durch die maximal zulässige Höhe der entstehenden Baulichkeiten (maximale Höhe der Attika-Oberkante aller entstehenden Bauteile) bestimmt.
- (2) Die maximal zulässige Höhe der Attika-Oberkante einzelner Bauteile ist ausgehend von der Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes zu ermitteln.
- (3) Die maximal zulässige Höhe einzelner Bauwerke wird mit 7,50 m festgelegt.
- (4) Bauteile, welche aus technischen Gründen das Dach überragen (z.B. Entlüftungsanlagen, Solarenergieanlagen) können die jeweils max. zulässige Gebäudehöhe in einem technisch erforderlichen Maß überschreiten.
Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes darauf hingewiesen.
- (5) Die zu berücksichtigenden maximalen Gebäudehöhen sind in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.

§ 7

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung des Verordnungsgebietes ist durch die südwestlich vorbeiführende L42 Paternioner Straße mit einem ordnungsgemäß ausgebildeten Einmündungsbauwerk vollständig gegeben.
- (2) Die interne Erschließung erfolgt über den südlich dem Gebäude vorgelegerten Parkplatz mit insgesamt 65 PKW Abstellplätzen und Fahrwegbreiten mit ca. 6,00 m.
- (3) Die Verkehrsflächen (Zufahrt und Abstellplätze) sind in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes dargestellt.

§ 8

Baulinien

- (1) Es werden ausschließlich Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes enthalten.

§ 9

Dachform

- (1) Als Hauptdachformen sind das Flachdach und das Pultdach zugelassen.
- (2) Die zugelassene Hauptdachform ist in der Nutzungsschablone der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.

§ 10

Gestaltung von Außenanlagen

- (1) Oberirdische Flächen im Verordnungsgebiet, 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.

§ 11

Art der Nutzung von Gebäuden

- (1) Im Verordnungsgebiet ist die Errichtung von Verkaufslokalen des Einzelhandels und des Großhandels, in denen Güter mehrerer Warengruppen einschließlich Lebensmittel angeboten werden, bis zu einer zusammenhängenden Verkaufsfläche von max. 700 m² erlaubt (siehe dazu K-GplG 1995, § 8, Abs. (8) a), idgF).
Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes darauf hingewiesen.

III. Abschnitt

§ 12

Inkrafttreten

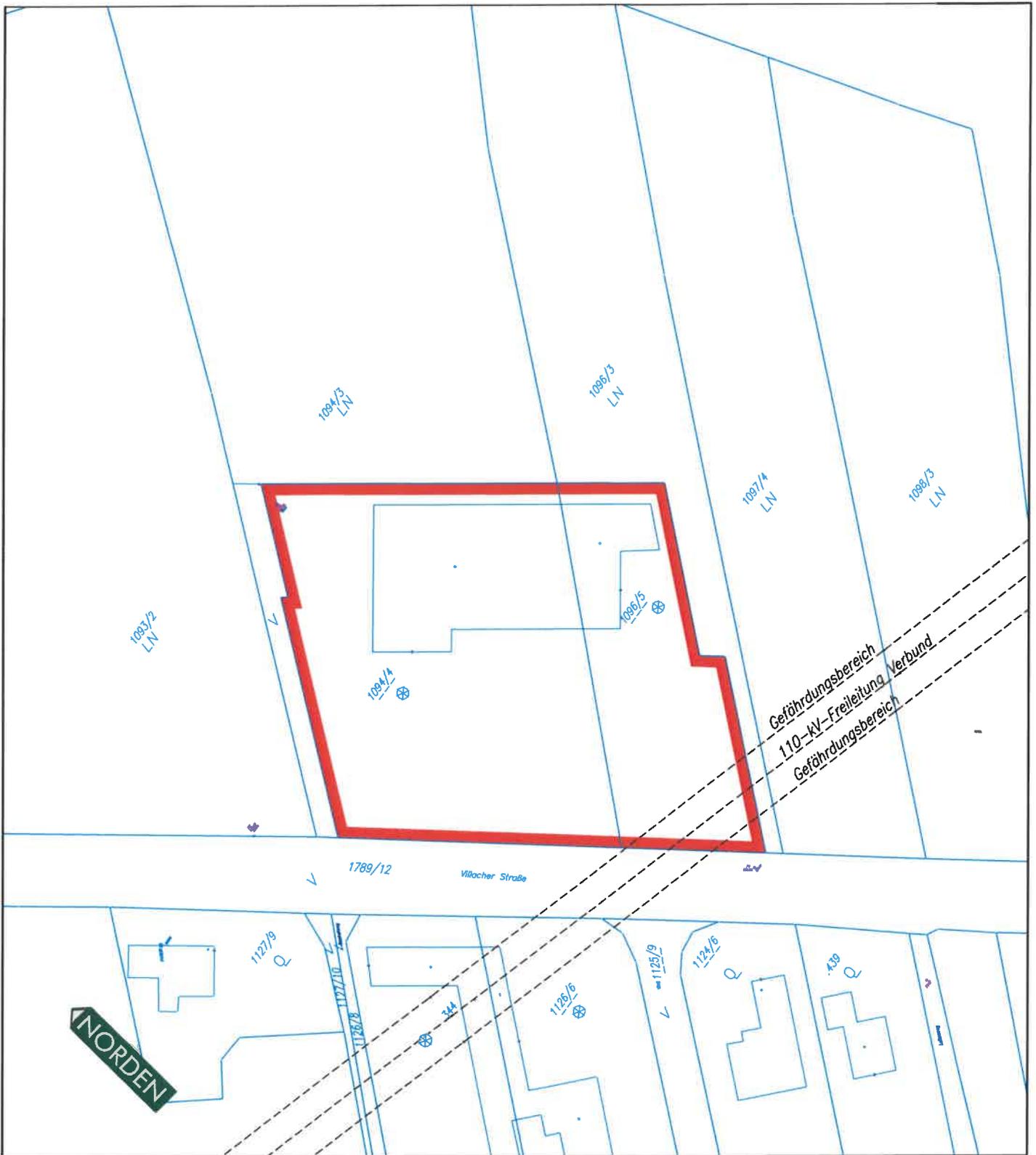
- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.
- (2) Der Teilbebauungsplan Verbrauchermarkt Lidl ersetzt in seinem Geltungsbereich den für das Gebiet der Marktgemeinde Paternion erlassenen textlichen Bebauungsplan, Verordnung des Gemeinderates vom 26.03.2012, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Villach vom 26.06.2012, Zahl: VL3-BAU-282/2011 (004/2012).

Paternion, am2014

Der Bürgermeister:



Ing. Alfons Arnold

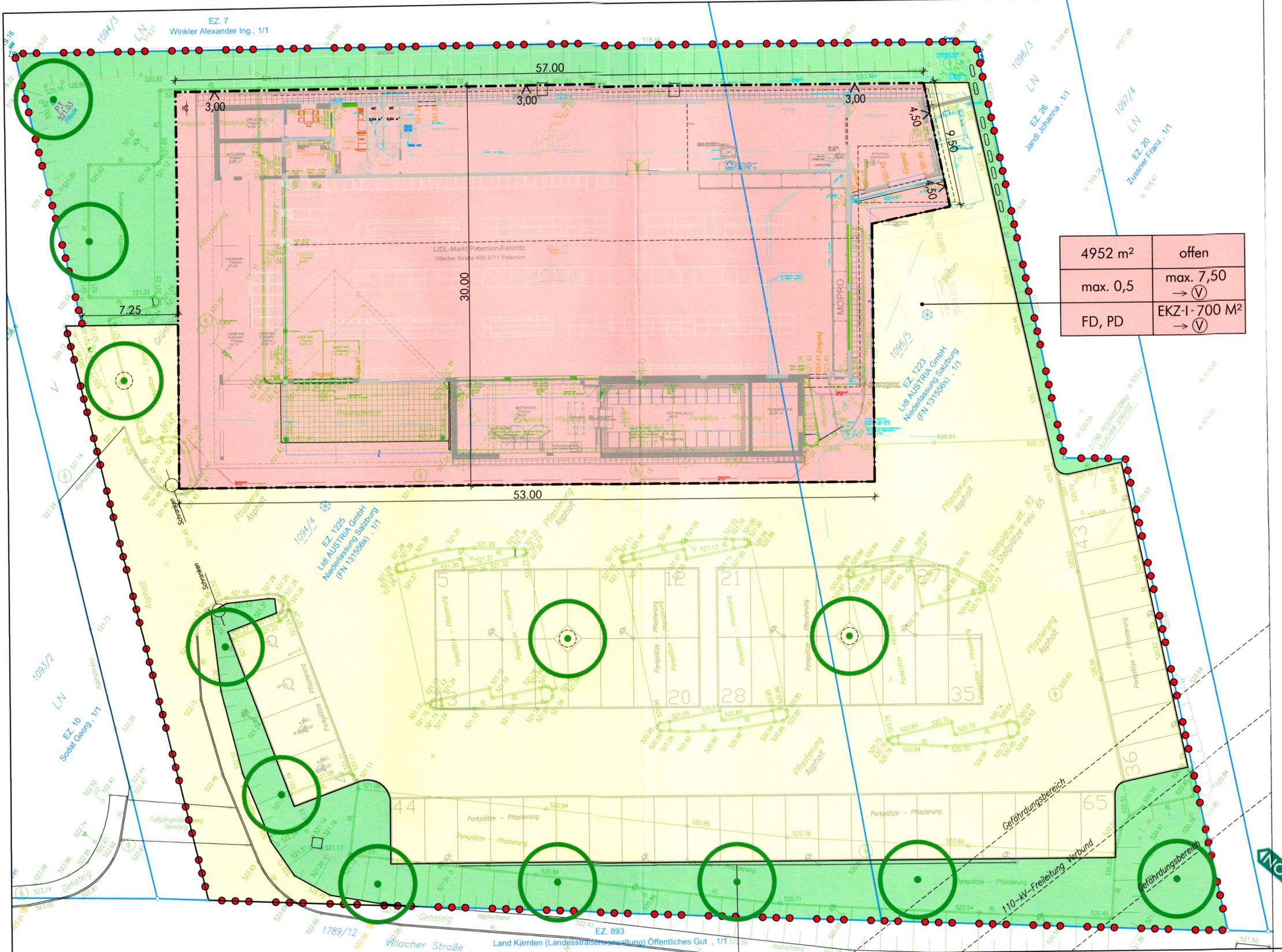


**TEILBEBAUUNGSPLAN VERBRAUCHERMARKT LIDL
 INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG
 PLAN 01 - UMWIDMUNGS-LAGEPLAN**

5/2013



**UMWIDMUNG VON BAULAND GESCHÄFTSGEBIET IN BAULAND GESCHÄFTSGEBIET
 SONDERWIDMUNG EKZ-I, GP 1094/4 (3.417 m²), GP 1096/5 (1.535 m²),
 KG FEISTRITZ AN DER DRAU, INSGESAMT 4.952 m²**



4952 m ²	offen
max. 0,5	max. 7,50 → (V)
FD, PD	EKZ-I - 700 M ² → (V)

MARKTGEMEINDE PATERNION
 TEILBEBAUUNGSPLAN
 VERBRAUCHERMARKT LIDL
PLAN 02 -
 ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES

- Planungsgebietsgrenze
- Baulinie (ohne Anbauverpflichtung)
- Überbaubare Fläche im Bauland Geschäftsgebiet
- Verkehrsfläche
- Bepflanzungsgebiet (Rasenflächen, heimische Stauden und Sträucher)
- Bepflanzungsgebiet (heimische Laubbäume)
- (V) ... Verweis auf den Wortlaut der Verordnung

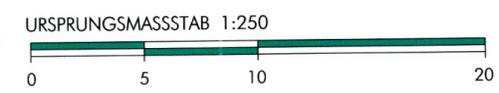
Nutzungsschablone

Mindestgröße des Baugrundstückes	Bebauungsweise
Geschossflächenzahl (GFZ)	Gebäudehöhe
Dachform und Dachneigung	Art der Nutzung

- FD ... Flachdach
- PD ... Pultdach
- 1257 Bestehender Kataster
- Naturbestand
- ± 17,50 / 3,00 Maßkoten in Meter

Betroffene Parzellen: 1094/4, 1096/5, alle KG 75201 FEISTRITZ AN DER DRAU
 Gesamtfäche des Planungsgebietes: Ca. 4.952 m² (lt. DKM)

TEILBEBAUUNGSPLAN ZUM INTEGRIERTEN FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNGSVERFAHREN GEM. K-GPLG 1995 IDF. LGBL NR. 88/2005, II. ABSCHNITT, §§ 24 BIS 27, BZW. III. ABSCHNITT, §§ 31A UND 31B



Erläuterungen zum Teilbebauungsplan

1. Lage des Verordnungsgebietes

Der Standort des Verbrauchermarktes befindet sich am südlichen Ortseingang von Feistritz an der Drau und ist direkt an der L42 Paternioner Straße gelegen. Richtung Norden besteht eine Handelszone entlang der L42. Der Standort ist von der Bevölkerung der Ortschaft Feistritz an der Drau fußläufig erreichbar.



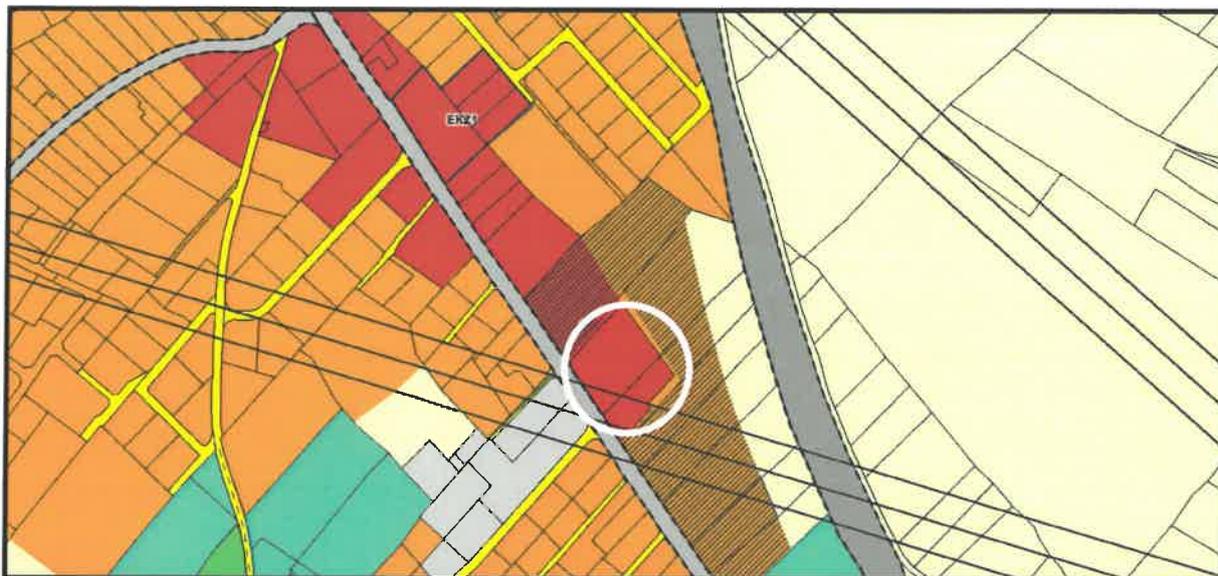
Bestehender Lidl-Verbrauchermarkt

Im Süden und im Osten wird das Grundstück von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Im Norden schließt ein freies Baugrundstück an, dahinter beginnt das zentrale Ortsgebiet von Feistritz an der Drau. Es besteht ein intaktes Einmündungsbauwerk in die vorbeiführende L42.

2. Raumordnungsrechtliche Situation

Das Grundstück verfügt entsprechend seiner Nutzung über die Widmung Bauland Geschäftsgebiet ohne Sonderwidmung EKZ-I. Aufgrund der gewünschten Erweiterung der Verkaufsfläche ist lt. den Bestimmungen des K-GplG ein entsprechendes Widmungsverfahren erforderlich.

Die umgebenden Bereiche sind im Süden und im Osten als Bauland Wohngebiet gewidmet. Im nördlichen Anschluss liegt die Widmung Bauland Geschäftsgebiet vor.

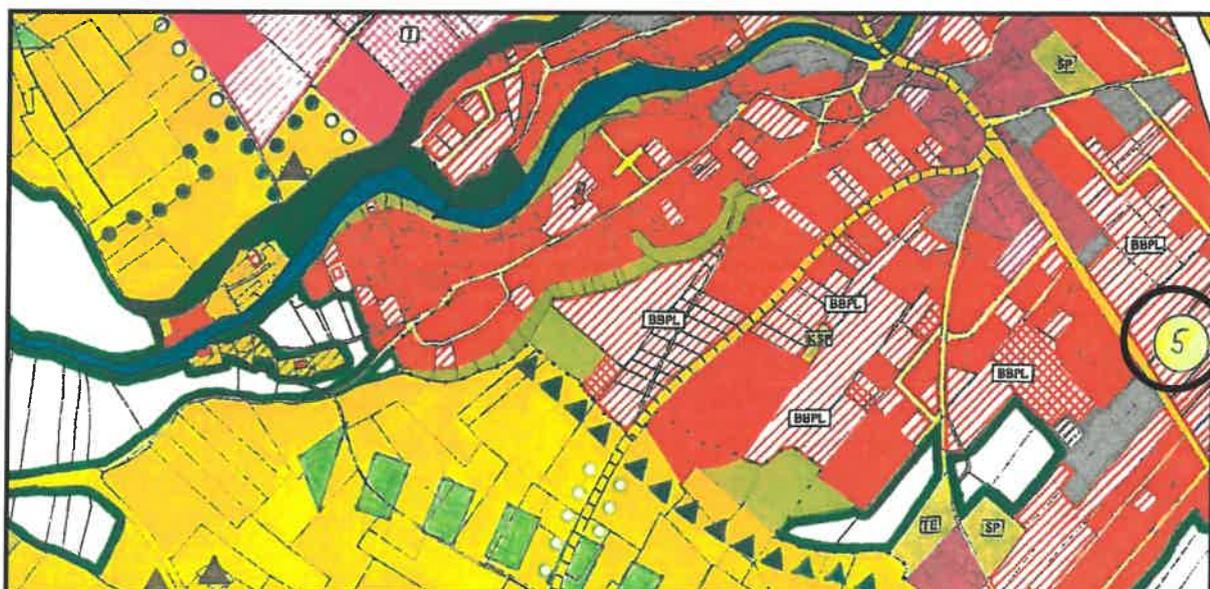


Auszug Flächenwidmungsplan Marktgemeinde Paternion, Quelle: KAGIS

Die raumordnungsfachliche Relevanz des Vorhabens wird darüber hinaus in einem Standortgutachten näher erörtert. Darin wird abschließend festgehalten, dass aufgrund der beschriebenen Ergebnisse des Gutachtens gegen die geplante Erweiterung der bestehenden Filiale keine Einwände bestehen. (Quelle: Standortgutachten Feistritz an der Drau zur Abwägung der Erweiterung einer Filiale der Lidl Austria GmbH, Raumplanungsbüro Kaufmann)

3. Örtliches Entwicklungskonzept

Im Siedlungsleitbild des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Marktgemeinde Paternion ist die bestehende Filiale der Lidl Austria GmbH bereits nachhaltig und unmittelbar in die Siedlungsstruktur der Ortschaft Feistritz an der Drau integriert.



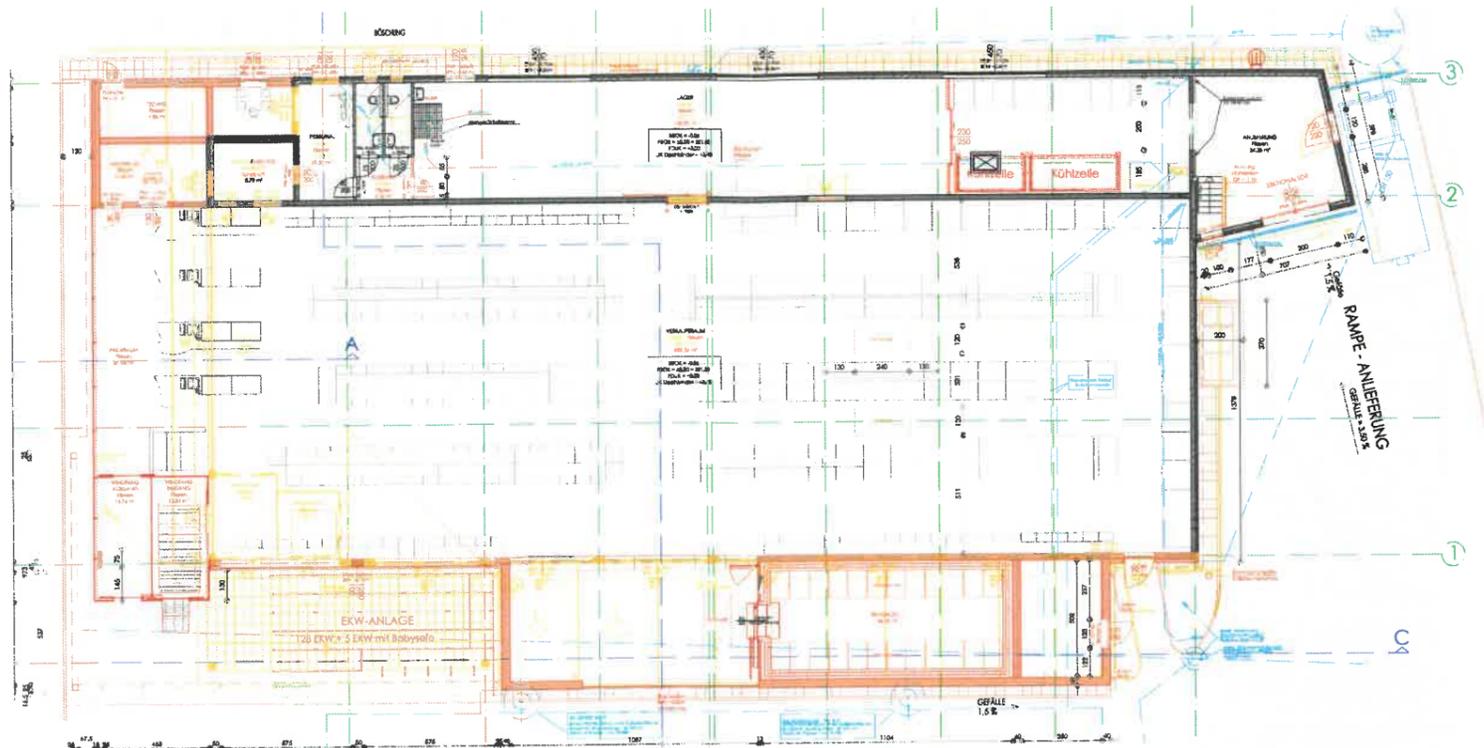
Auszug Örtliches Entwicklungskonzept Marktgemeinde Paternion, Quelle: Marktgemeinde

4. Entstehende Baulichkeiten

Die Ausbaupläne der Firma Lidl Austria GmbH sieht für die Filiale in Feistritz an der Drau einen generellen Umbau und Ausbau vor. Die zusammenhängende Verkaufsfläche soll von 600 m² auf 700 m² erweitert werden und der gesamte Baukörper modernisiert und dabei formal wesentlich verbessert werden. Der „Brettelbinder-Dachstuhl“ wird durch ein formal ansprechendes Pultdach, welches sich nach Osten neigt, ersetzt.

Weiters soll die im Westen vorgelagerte Parkplatzfläche neu strukturiert und gestaltet werden. Wesentlich dabei ist eine maßgebliche und verpflichtende Bepflanzung mit heimischen Laubgehölzen und Blütensträuchern sowie eine neue, den Sicherheitsstandards entsprechende, Beleuchtung.

Auszug Projekt Umbau Lidl Paternion (Verfasser: Horn & Partner ZT GmbH, vom 22.01.2014)



Grundriss

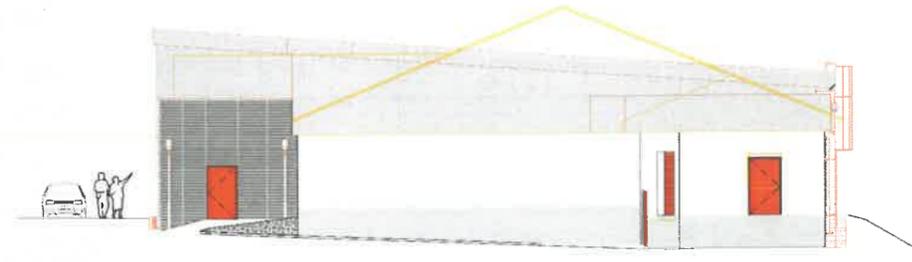
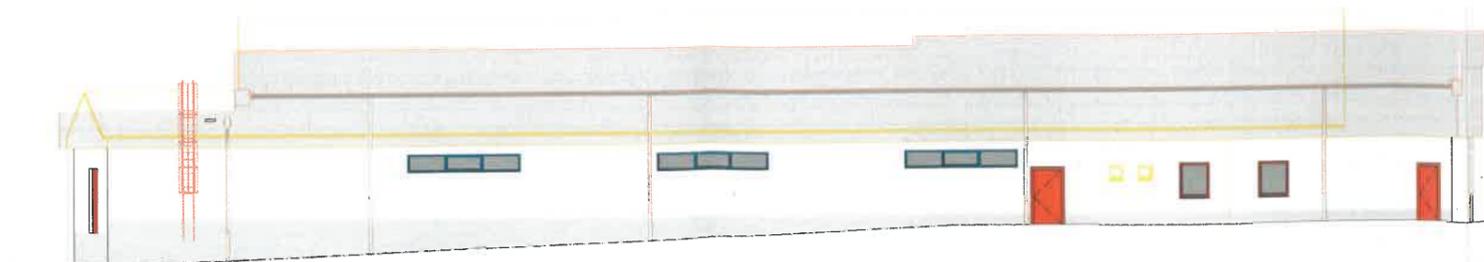
ANSICHT WEST

ANSICHT SÜD



ANSICHT NORD

ANSICHT OST



Ansichten

5. Wirtschaftsstrategische Aspekte

In einem Wirtschaftlichkeitsgutachten wird die Darstellung und Bewertung der zu erwartenden wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur im Einzugsgebiet und auf die relevanten Umgebungsgemeinden sowie auf die Nahversorgungssituation am Standort geliefert.

Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung:

„Nach Beurteilung der quantitativen und qualitativen Faktoren der Versorgungsqualität im Einzugs- und Verflechtungsbereich des Lidl Marktes in Feistritz an der Drau ist durch die Erweiterung der Verkaufsfläche um 100 m² kein signifikanter und für die bestehende Handelsstruktur bedrohlicher Verdrängungswettbewerb zu erwarten. Die Erweiterung des Lidl Marktes auf eine Gesamtverkaufsfläche von 700 m² ist als strukturverträglich anzusehen.“ (Quelle: Wirtschaftlichkeitsgutachten – Lidl, Feistritz an der Drau, RegioPlan Consulting)

6. Strategische Umweltprüfung

Durch die Verordnung des Teilbaugebietes sind vor Ort keine umweltrelevanten Veränderungen zu erwarten. Die ins Auge gefassten Entwicklungen vor Ort entsprechen durchaus dem Charakter und der Gestaltungsidee des ÖEK der Marktgemeinde Paternion und bewirken keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen.

Gemäß Handbuch zur SUP für die örtliche Raumplanung (2. überarbeitete und ergänzte Auflage vom März 2007) ist somit eine strategische Umweltprüfung nicht erforderlich.

7. Kommunalwirtschaftliche Aspekte

Die Sanierung des Diskontmarktes mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche auf 700 m² lässt geringfügige Umsatzsteigerungen und damit die Festigung des derzeitigen Mitarbeiterstandes erwarten, was kommunalwirtschaftlich als günstig einzustufen ist und durchaus im öffentlichen Interesse steht.

Für die geplanten Baumaßnahmen sind keine weiteren Investitionen in das bestehende Infrastrukturleitungsnetz nötig.

8. Verordnungsexemplar

Im Zuge der gesetzlich vorgeschriebenen Auflagefrist ist keine Einwendung oder Anregung eingelangt. Das mit 15.07.2014 datierte Verordnungsexemplar (GZ: 13022-VO-02) ist somit inhaltlich ident dem Auflageexemplar (GZ: 13022-VO-01, vom 03.03.2014).