



Betreff:

**Änderung Integrierte Flächenwidmungs- und  
Bebauungsplanung**

Datum: 09.07.2025  
AktID: A/1830/2025  
DokID: D/10459/2025  
Auskünfte: Katja Rutter  
Email: katja.rutter@ktn.gde.at  
Telefon: +43 4236 2242-56

## KUNDMACHUNG

Die Marktgemeinde Eberndorf beabsichtigt gemäß § 52 in Verbindung mit §§ 38 und 39 des Kärntner Raumordnungsgesetzes, K-ROG 2021, LGBI. Nr. 59/2021, in der derzeit geltenden Fassung, die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

**„Kühnsdorf Sozialzentrum“**

laut Verordnungsentwurf (2. Abänderung) abzuändern.

Der Verordnungsentwurf wird vier Wochen, ab dem Tage des Anschlages der Kundmachung an der Amtstafel, während der Amtsstunden im Gemeindeamt Eberndorf zur allgemeinen Einsicht aufgelegt und im Internet auf der Homepage der Gemeinde bereitgestellt.

<https://eberndorf.at/gemeindeamt/amtstafel/kundmachungen>.

Jede Person ist berechtigt, innerhalb der Auflagefrist eine Stellungnahme zum Entwurf der Abänderung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung zu erstatten.

Die während der Auflagefrist schriftlich eingebrachten und begründeten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über die Abänderung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung in Erwägung zu ziehen.

Der Bürgermeister:  
Wolfgang Stefitz

Angeschlagen am: 28.07.2025

Abgenommen am: .....

Ergeht an: siehe Verteiler



**Dieses Dokument wurde amtssigniert.** Auch ein Ausdruck dieses Dokumentes hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: [www.signaturpruefung.gv.at](http://www.signaturpruefung.gv.at) bzw <https://eberndorf.at/gemeindeamt/amtssignatur>.



## ENTWURF - VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Eberndorf

vom xx

Zahl: xx

mit der die Verordnung **integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung**

### „Kühnsdorf Sozialzentrum“

abgeändert wird (2. Abänderung)

Gemäß den Bestimmungen § 52 in Verbindung mit §§ 38 und 39 des Kärntner Raumordnungsgesetzes, K-ROG 2021, idgF. LGBl. Nr. 17/2025, wird nach Erteilung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung vom xx, Zahl xx, verordnet:

#### Artikel I

Die Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Eberndorf vom 22.10.2009, Zahl 031/3-4909/2009, mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung **„Kühnsdorf - Sozialzentrum“**

erlassen wurde, und welche mit Beschlussfassung des Gemeinderates vom 26.05.2014, Zahl 14005-VO-01, abgeändert wurde (1. Abänderung) wird wie folgt abgeändert (2. Abänderung):

1. § 6 Abs. 5 der 1. Abänderung der Verordnung wird durch folgenden Wortlaut ersetzt:  
Im Verordnungsbereich 2 sind maximal 3,0 Geschoße und eine maximale Höhe der Attikaoberkante (gemessen zwischen FOK-Erdgeschoß und Attikaoberkante) von 11,0 m zulässig.

2. In der Nutzungsschablone „Plan 02 zeichnerische Darstellung des Teilbebauungsplanes – 1. Abänderung“ werden für den Verordnungsbereich 2 die Bauhöhenbeschränkungen gemäß Abs. 1 dieser Verordnung ersetzt.

## Artikel II

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Internet (elektronisches Amtsblatt der Marktgemeinde Eberndorf) in Kraft.

Eberndorf

Der Bürgermeister:

Wolfgang Stefitz

## Erläuterungsbericht

### A) Vorhaben und damit verbundene Änderungen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Kühnsdorf Sozialzentrum“

- Mit der gegenständlichen Änderung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Kühnsdorf Sozialzentrum“ (**Vorprüfungspunkt 4/2025**) soll im Verordnungsbereich 2 eine dreigeschoßige Erweiterung des bestehenden dreigeschoßigen Sozialzentrums des Sozialhilfverbandes Völkermarkt in Form eines Baulückenschlusses und in Form einer Anpassung der Höhenentwicklung gemäß den Festlegungen für den nördlich angrenzenden Verordnungsbereich 1 (Bestandsgebäude Sozialzentrum) erfolgen.
- Mit der Änderung werden für den Verordnungsbereich 2 anstelle einer eingeschößigen Bebauung mit einer maximalen Attikahöhe von 5,00 m eine dreigeschoßige Bebauung mit einer maximalen Attikahöhe von 11,00 m ermöglicht. Damit werden weitgehend die planerische Intention und der Rechtsbestand 2009, welche 2014 nicht nachvollziehbar geändert wurden, wiederhergestellt.
- Alle sonstigen Bestimmungen der bestehenden Verordnung „Kühnsdorf Sozialzentrum“ bleiben aufrecht.

### B) Bestandsnutzungen/Bebauungen

Foto 01 Blick Richtung Südosten

Links VOB1 (Sozialzentrum), rechts VOB 4 (Wohnblock-betreutes Wohnen), Lücke dazwischen VOB2 (gegenständliches Vorhaben)



Graphik 01: Auszug Orthofoto (KAGIS) mit Verordnungsbereich und Änderungsbereich der Verordnung (Verordnungsbereich 2 - VOB 2)



Die Verordnungsbereiche 1 und 3 sind bereits mit Einrichtungen für das Sozialzentrum Kühnsdorf bebaut (Sozialzentrum, Pflege-/Altenheim, Versorgungseinrichtungen wie Wäscherei). Der Verordnungsbereich 4 z.T. mit betreutem Wohnen. Die Bestandsgebäude in den Verordnungsbereichen 1 und 4 sind dreigeschoßig mit Flachdach ausgeführt. Der Verordnungsbereich 3 ist eingeschößig mit Flachdach (Attikahöhe ca. 5,50 m) bebaut (Wäscherei).

Der Verordnungsbereich 2 ist abgesehen von einem untergeordneten eingeschößigen Gang, welcher die Gebäude der Verordnungsbereiche 1 und 3 verbindet, unbebaut.



Foto 02 Bestand - Blick Richtung Südosten

Links VOB1 (Sozialzentrum), rechts VOB 3 (Textilreinigung), Lücke dazwischen VOB2 (gegenständliches Vorhaben)



Foto 03 Bestand - Blick Richtung Osten

Links VOB1 (Sozialzentrum), rechts VOB 3 (Textilreinigung), Lücke dazwischen VOB (gegenständliches Vorhaben)



## C) ÖEK und FLÄWI

### C1) ÖEK

- Die Änderung der Verordnung entspricht den Zielsetzungen des ÖEK 2013, welches im gegenständlichen Bereich des Gemeindegemeinschaftszentrums Kühnsdorf einen Vorrangstandort Sozialzentrum vorsieht.
- Die geplante Bebauungsverdichtung entspricht auch generellen Zielsetzungen des ÖEK und generellen Intentionen der Raumplanung (sparsamer Umgang mit Grund und Boden). Zudem werden die planerische Intention und der Rechtsbestand 2009, welche 2014 nicht nachvollziehbar geändert wurden, wiederhergestellt.

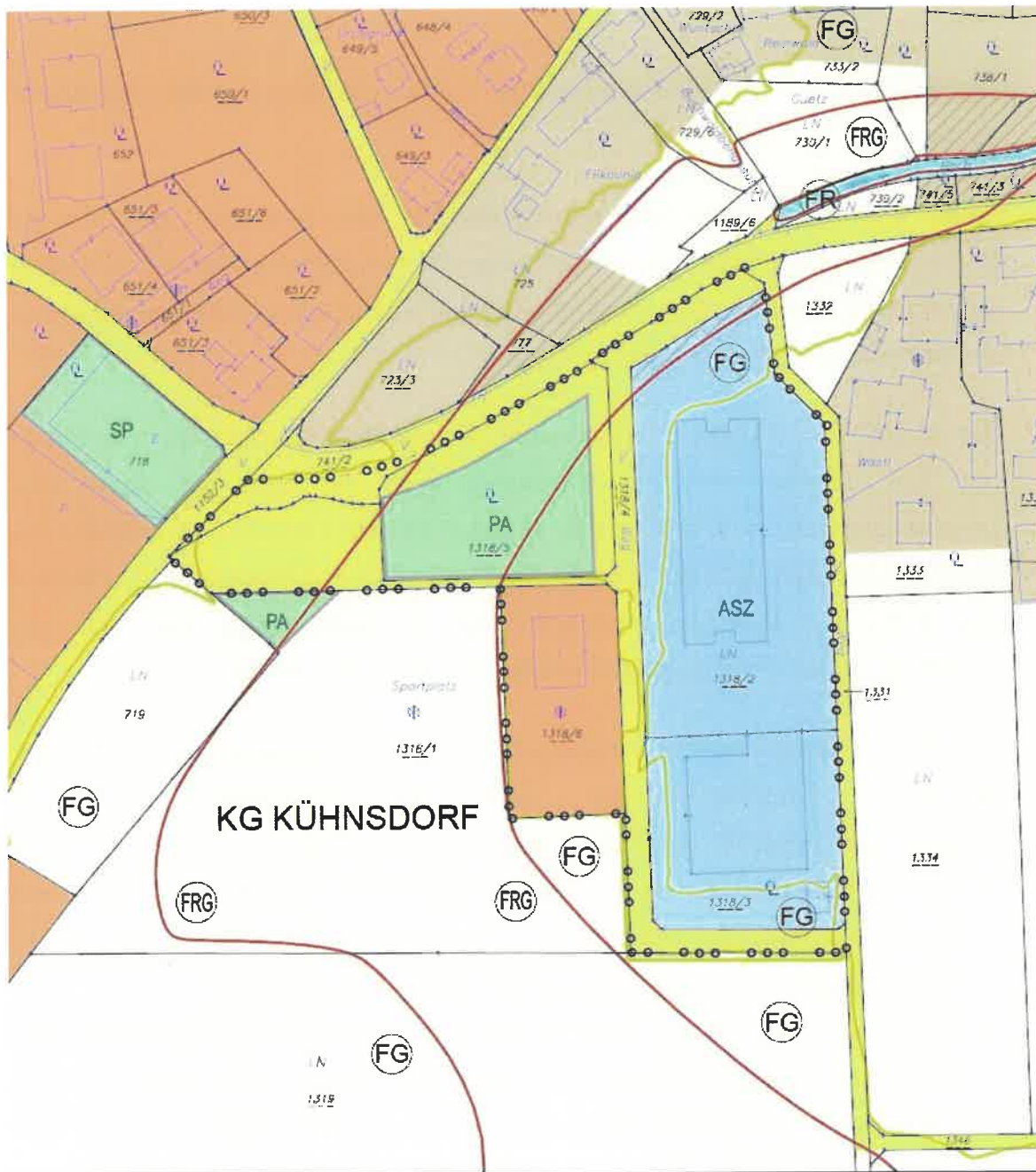
Graphik 02: Auszug ÖEK 2013





## C2) Flächenwidmungsplan

### Graphik 03: Auszug FLÄWI – KAGIS Juni 2025



- Die Verordnungsbereiche 1 bis 3 sind als Bauland Sondergebiet – Altenwohnheim/Sozialzentrum gewidmet.
- Eine Änderung der Flächenwidmung ist nicht Bestandteil der gegenständlichen Verordnung (kein Änderungsbedarf gegeben).

## D) Gesetzliche Grundlagen

### D1) K-ROG 2021

- Gemäß § 50 Abs. 1 darf ein Bebauungsplan nur aus wichtigen Gründen abgeändert werden.
- Gemäß § 50 Abs 3 ist ein Teilbepauungsplan z.B. dann zu ändern, wenn sich die für die örtliche Raumplanung maßgebenden Planungsgrundlagen, insbesondere die wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen oder kulturellen Verhältnisse innerhalb der Gemeinde, wesentlich geändert haben,
- Gemäß § 50 Abs. 4 darf ein Teilbepauungsplan geändert werden, wenn innerhalb von fünf Jahren nach der Erlassung eine Bebauung im Sinne des Teilbepauungsplanes nicht begonnen wurde. Zu einem früheren Zeitpunkt darf der Teilbepauungsplan geändert werden, wenn öffentliche Interessen dies erfordern und durch die Änderung Interessen der Grundeigentümer oder sonstiger betroffener Dritter nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt werden.
- Die Voraussetzungen für die Änderung des Teilbepauungsplanes (Bestandteil der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Kühnsdorf Sozialzentrum“) sind aus nachfolgenden Gründen gegeben:
  - Im Verordnungsbereich 2 der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Kühnsdorf Sozialzentrum“ wurde mit einer widmungsgemäßen Bebauung bis dato noch nicht begonnen.
  - Gegenüber 2014 haben sich für die örtliche Raumplanung maßgebende Planungsgrundlagen wesentlich geändert. Dies insbesondere hinsichtlich der zunehmenden Bedeutung eines sparsameren Umgangs mit Grund und Boden (siehe auch K-ROG 2021) sowie hinsichtlich der zwischenzeitlich erfolgten und weiter zunehmenden Überalterung der Wohnbevölkerung. Die Überalterung der Bevölkerung generiert den Bedarf für die bauliche Erweiterung (baulich/räumlich/funktional) des Sozialzentrums Kühnsdorf (z.B. Pflegeheim).
  - Wichtige Gründe im Sinne eines öffentlichen Interesses sind für die Erweiterung des Sozialzentrums Kühnsdorf und damit verbunden für den bedarfsgerechten Ausbau einer wesentlichen sozialen und zentralörtlichen

Einrichtung der Marktgemeinde Eberndorf und des Bezirkes Völkermarkt gegeben.

- Negative Umweltauswirkungen im Sinne des K-ROG 2021 und des K-UPG sind mit der gegenständlichen Verordnung absehbar nicht verbunden.

## D2) K-UPG (Kärntner Umweltplanungsgesetz)

Gemäß Kärntner Umweltplanungsgesetz (K-UPG 2004) in der Fassung LGBL. Nr. 76/2022 unterliegen Teilbebauungspläne nach § 48 K-ROG 2021, soweit das K-UPG 2004 nicht anderes bestimmt, einer strategischen Umweltprüfung.

Ein Umweltprüfungsverfahren gemäß 2. Abschnitt des K-UPG 2004 ist nicht anzuwenden, wenn der Plan:

- keine Grundlage für ein künftiges UVP-pflichtiges Projekt sein kann  
oder
- voraussichtlich keine Auswirkungen auf ein Natura 2000-Gebiet hat  
oder
- voraussichtlich keine sonstigen erheblichen Umweltauswirkungen hat

### Umweltrelevanzprüfung:

Die gegenständliche Verordnung (2. Änderung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Kühnsdorf Sozialzentrum“) dient weder als Grundlage für ein künftiges UVP-pflichtiges Projekt noch sind Auswirkungen auf ein Natura 2000-Gebiet gegeben. Auch sind absehbar keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Dies insbesondere weil:

- Es erfolgen keine Baulanderweiterungen und damit verbunden keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen.
- Die Änderungen (Ermöglichung einer dreigeschoßigen Erweiterung des angrenzenden dreigeschoßigen Sozialzentrums) führen zu keinen (erheblich) negativen Umweltauswirkungen. Mit der dreigeschoßigen Bebauung erfolgt auch keine Unterschreitung der Abstandsrichtlinien der K-BV. Aufgrund der im Norden direkt angrenzenden dreigeschoßigen Bebauung, der im Nordwesten angrenzenden und im Südwesten möglichen dreigeschoßigen Bebauung

entspricht das Vorhaben den umliegenden Bebauungsstrukturen und ist mit den Intentionen eines Ortsbildschutzes grundsätzlich vereinbar. Für das konkrete Bauvorhaben können mit einer entsprechenden Gliederung der Baukörper und/bzw. der Fassaden (z.B. mit Material und Farbe) allfällige negative Auswirkungen auf das Ortsbild, welche durch die Länge des Baukörpers nicht ausgeschlossen werden können, wesentlich minimiert werden (Aufgabe des Bauverfahrens). Erheblich negative Auswirkungen auf das Ortsbild im Sinne des K-UPG können ausgeschlossen werden.

- Zudem werden die planerische Intention und der Rechtsbestand 2009, welche 2014 nicht nachvollziehbar geändert wurden, wiederhergestellt.
- Das öffentliche Interesse am gegenständlichen Vorhaben überwiegt allfällige und nicht erhebliche Restbelastungen für das Ortsbild.
- Das Vorhaben führt zu keinem zusätzlichen KFZ-Stellplatzbedarf. Es ist keine zusätzliche Ausweisung von Parkplätzen im Verordnungsbereich erforderlich.

Ein Umweltprüfungsverfahren ist für die gegenständliche Verordnung (das gegenständliche Vorhaben) nicht erforderlich.

### E) Planerische Zielsetzungen

- Die wesentlichen planerischen Zielsetzungen der gegenständlichen Verordnung sind wie folgt:
  - Ermöglichung einer wirtschaftlichen und mit den Intentionen des Ortsbildschutzes vereinbaren Erweiterung des Sozialzentrums Kühnsdorf entsprechend dem aktuellen Bedarf.
  - Keine Einräumung von baulichen Konsumationsmöglichkeiten, welche über direkt angrenzende Baufelder (=Verordnungsbereiche) hinausgehen.
  - Reduzierung der Änderung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Kühnsdorf - Sozialzentrum“ auf das unbedingt notwendige Ausmaß und damit ausschließlich auf die Höhenbestimmungen des Verordnungsbereiches 2 (Anpassung an den direkt im Norden angrenzenden und bebauten Verordnungsbereich 1).