

## Verordnung / Erläuterungen

### Stadtplanung

9500 Villach, Rathaus, Rathausplatz 1

T +43 42 42 / 205-4200

E [planung@villach.at](mailto:planung@villach.at)

W [villach.at](http://villach.at) | [welcome2villach.at](http://welcome2villach.at)

Unsere Zahl: 10/06/24, LZ: 12/2024, ObC

Villach, 02.02.2026

### Änderung des Flächenwidmungsplanes Grundstück 800/1, KG 75459 Wollanig

Die Stadt Villach hat für eine Teilfläche des folgenden Grundstücks einen Flächenwidmungsplanänderungsentwurf ausgearbeitet:

## Verordnung

**des Gemeinderates der Stadt Villach vom ....., mit der der Flächenwidmungsplan für die Grundstücke 800/1 (teilweise), KG 75459 Wollanig, geändert wird.**

Gemäß den Bestimmungen des § 39 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 – K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021 i.d.F LGBl. Nr. 47/2025, wird nach Erteilung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung am ..... verordnet:

### § 1 - Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für das Grundstück 800/1 (teilweise), alle KG 75459 Wollanig.
- (2) Das Grundstück hat ein Gesamtausmaß von 13.336 m<sup>2</sup>.

### § 2 - Änderung der Flächenwidmung

- (1) Zahl 12/2024:  
Das Grundstück 800/1 (teilweise), KG 75459 Wollanig, wird im Ausmaß von 5.941 m<sup>2</sup> von derzeit „GRÜNLAND – FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT BESTIMMTE FLÄCHE; ÖDLAND“ in „GRÜNLAND – HOFSTELLE EINES LAND- UND

FORSTWIRTSCHAFTLICHEN BETRIEBES“ gemäß § 27 K-ROG 2021 gewidmet.

Bestandteil dieser Flächenwidmungsplanänderung ist der Lageplan mit der Zahl 12/2024 vom 24. April 2024 im Maßstab 1:2000.

### **§ 3 - Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt gemäß § 16 Abs. 1 Villacher Stadtrecht 1998 – K-VStR 1998, LGBl. Nr. 69/1998 i. d. F. LGBl. Nr. 47/2025, mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Internet in Kraft.

### **Erläuterungen:**

#### **Grundstück 800/1 (teilweise), KG 75459 Wollanig**

#### **Normales Verfahren (Landeszahl 12/2024).**

Die zur Umwidmung angeregte Grundfläche befindet sich in der freien Landschaft südlich der Ortschaft Gritschach. Die ebene Fläche wird in der Natur als Ackerfläche genutzt und ist innerörtlich über den angrenzenden und als Öffentliches Gut festgelegte Ritterspornweg bzw. Gritschacher Straße verkehrstechnisch erschlossen.

Der Grundstückseigentümer, Herr Benjamin Ebner, MSc, regt an, im Bereich des Grundstücks 800/1, KG Wollanig eine Widmungsänderung von "Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland" in "Grünland - Hofstelle eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes" durchzuführen, um den familiengeführten Biobauernhof in Gritschach zukunftssicher weiterführen und ausbauen zu können. Geplant ist eine Biolandwirtschaft zu betreiben, mit regionaler Wertschöpfung, nachhaltig, ökologisch und generationsübergreifend. Das derzeit stark limitierte Platzangebot auf der Bestands-Hofstelle am Grundstück 602, KG Wollanig, sowie ausartende Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung zwingen den Widmungswerber zur Übersiedlung um seinen Betrieb langfristig ertragreich weiterführen zu können. Die zukünftige Hofstelle beinhaltet den nachhaltigen Anbau und Verarbeitung von Gemüse und Früchten, sowie die Lagerung der Biowaren in einem zukunftsfähigen Kreislaufsystem, eine Vermarktung der Biowaren ohne unnütze Transportwege durch Direktvermarktung ab Hof, sowie ein Verkauf auf dem Villacher Wochenmarkt soll bewerkstelligt werden. Es soll ein Musterprojekt geschaffen werden, welches aufzeigt wie ein Biobauernhof in der Stadt zur Ernährungssouveränität, durch Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, sowie standortspezifischen Produktionsfaktoren und zeitgleicher Rücksichtnahme auf die Anrainer

beitragen kann. Generell dient die Hofstelle der Schaffung von Arbeitsplätzen und einer Wohnfläche für die Jungfamilie des Landwirts. Zu errichtende Gebäude sind eine Verarbeitungs- und Produktionshalle, eine Lagerhalle und Kühllhalle, Verkaufsraum für bäuerliche Direktvermarktung und das Bauernhaus für die Jungfamilie.

Im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Stadt Villach (Beschluss des Gemeinderates vom 2. Juni 2010 und 10. Juni 2010) ist die zur Umwidmung angeregte Grundfläche als „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland“ festgelegt. Spezifische Nutzungseinschränkungen sind im Flächenwidmungsplan in diesem Bereich keine ersichtlich gemacht.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Stadt Villach (Beschluss des Gemeinderates vom 27. Februar 2002 i. d. F. des Beschlusses vom 28. April 2023) ist der Bereich der zur Umwidmung angeregten Grundfläche einem mit dem Planungsziel "offene Flächen - Grünland" ausgewiesenen Naturraum zuzuordnen.

Nordwestlich des Grundstücks 800/1 verläuft hin zum bestehenden Siedlungsgebiet eine "Siedlungsgrenze Ortsbild".

Bei der angeregten Widmungsänderung handelt es sich um eine ebene Fläche, welche südwestlich des Ortsgebiets Gritschach bestellt ist. In der Natur wird die Fläche als Acker genutzt. Derzeit ist auf dem Grundstück 602 die Hofstelle mit Wohn- und Wirtschaftsgebäude im „Bauland – Dorfgebiet“ bestand. Aufgrund der Beengtheit, der Betriebserweiterung und einer Ausrichtung auf Haupterwerb der bestehenden Landwirtschaft ist eine Neuerrichtung einer Hofstelle auf dem Grundstück 800/1, KG Wollanig geplant. Die zukünftige betriebliche Ausrichtung liegt im Gemüse- sowie Beerenanbau. Es sollen entsprechende Wirtschaftsgebäude, Folientunnel, sowie Kühl-, Lager und Verarbeitungsräume errichtet werden. Im letzten Schritt ist die Errichtung eines Bauernhauses für die Jungfamilie geplant.

Im Sinne einer lokalen Ernährungssouveränität soll die lokale Bevölkerung mittels Direktvermarktung und Verkauf am Villacher Wochenmarkt beliefert werden. Generell ist zu sagen, dass das Bauernsterben ein ernstes Problem unserer Zeit darstellt, dass viele landwirtschaftliche Betriebe betrifft. Der Strukturwandel, fehlende Nachfolge und wirtschaftlicher Druck spielen dabei eine große Rolle. Der Pflanzenanbau hat sich im Gegensatz zu viehhaltenden und Gemischtbetrieben als wirtschaftlich und klimatisch resilient erwiesen.

Gemeinsam mit dem landwirtschaftlichen Sachverständigen, fachlichen Naturschutz und der umwelttechnischen Sachverständigen des Landes wurden mögliche Standorte geprüft und die ggst. Fläche als bestens Geeignet beurteilt. Mit dem Ergebnis, dass ein Heranrücken der Hofstelle

an das Wohngebiet aus fachlicher Sicht unbedingt zu vermeiden. Durch das Abrücken von der Siedlungsgrenze ist sichergestellt, dass zukünftig keine Konflikte mit der Wohnbebauung entstehen können und der Betrieb nachhaltig gesichert ist. Eine Ansiedlung außerhalb der Siedlungsgrenze am Grundstück 800/1 wird von den Sachverständigen positiv beurteilt. Auch ist von keiner Störung des Naturraums auszugehen. Aus Sicht der Stadt- und Raumplanung besteht im vorliegenden Fall keine Gefahr eines Widmungswiderspruchs. Die vorgesehene Flächenwidmung steht demnach im Einklang mit den lokalen Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.

In den im Zuge der Vorarbeiten bisher eingeholten zusätzlich erforderlichen Fachgutachten (Verkehrsplanung, Erschließung, Naturschutz, Umwelttechnik, Landwirtschaft, Wasserwirtschaft) wurden gegen die angeregte Widmungsänderung keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken erhoben.

Gemäß § 4 Abs. 1 lit. c Kärntner Umweltplanungsgesetz - K-UPG, LGBl. Nr. 52/2004, i. d. F. LGBl. Nr. 76/2022, sind Widmungsentwürfe, die Grundlage für die künftige Genehmigung eines UVP-Vorhabens sein können oder voraussichtlich Auswirkungen auf ein Natura-2000-Gebiet oder sonstige erhebliche Umweltauswirkungen haben können, einer Umweltprüfung nach Abschnitt 2 Kärntner Umweltplanungsgesetz zu unterziehen. Die von der Gemeinde (Planungsbehörde) entsprechend dem „Leitfaden zur Strategischen Umweltprüfung für die Örtliche Raumplanung“ (Amt der Kärntner Landesregierung – Landesplanung, März 2007, Anlage 2) im Vorfeld durchzuführende „Relevanzprüfung“ ergab, dass bei der geplanten Flächenumwidmung die Notwendigkeit zur Abklärung der Umwelterheblichkeit gegeben ist. Die geplante Umwidmung wurde demnach den Öffentlichen Umweltstellen zur „Umwelterheblichkeitsprüfung“ übermittelt. Im Ergebnis sind laut den Umweltstellen bei der vorgesehenen Umwidmung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten und daher keine weiteren Prüfschritte nach dem Kärntner Umweltplanungsgesetz erforderlich.

Die nach § 39 Abs. 2 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 – K-ROG 2021 durchgeführte Vorprüfung – nach dieser Bestimmung hat die Stadt Villach vor der Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächenwidmungsplanes in einem Vorprüfungsverfahren eine Stellungnahme der Kärntner Landesregierung einzuholen, ob der beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungsplanes fachliche Gründe der Raumordnung entgegenstehen oder ein raumordnungsfachliches Gutachten eines Sachverständigen vorzulegen, welches bescheinigt, dass der beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungsplanes keine

raumordnungsfachlichen Gründe entgegenstehen – brachte eine grundsätzlich positive Beurteilung der vorgesehenen Änderung. Alle hierbei geforderten Stellungnahmen und Fachgutachten wurden wie angeführt mit positiven Prüfungsergebnissen eingeholt.

Insgesamt ergeben die angeführten Erhebungs- und Bearbeitungsschritte, dass die vorgesehene Widmungsänderung aus Sicht der Stadt- und Raumplanung sowohl den festgelegten räumlichen Entwicklungszielen der Stadt Villach als auch den Erfordernissen der weiteren zu berücksichtigenden Fachdisziplinen entspricht.



**Dieses Dokument wurde amtssigniert.**

Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter <https://villach.at/Amtssignatur>