

## Verordnung / Erläuterungen

### Stadtplanung

9500 Villach, Rathaus, Rathausplatz 1

T +43 42 42 / 205-4200

E planung@villach.at

W villach.at | welcome2villach.at

Unsere Zahl: 10/13/25, LZ: 1/2026, ObC

Villach, 11.06.2026

### **Änderung des Flächenwidmungsplanes Grundstücke 1078/16, 1078/17 und 1078/18, KG Villach**

Die Stadt Villach hat für eine Teilfläche der folgenden Grundstücke einen Flächenwidmungsplanänderungsentwurf ausgearbeitet:

## **Verordnung**

**des Gemeinderates der Stadt Villach vom ....., mit der  
der Flächenwidmungsplan für die Grundstücke 1078/16, 1078/17 und 1078/18  
(alle teilweise), KG Villach geändert wird.**

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

### **§ 1 - Geltungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für die Grundstücke 1078/16, 1078/17 und 1078/18  
(alle teilweise), KG 75454 Villach.
- (2) Die Grundstücke haben ein Gesamtausmaß von 1.970 m<sup>2</sup>

### **§ 2 - Änderung der Flächenwidmung**

Zahl 1/2026:

Die Grundstücke 1078/16, 1078/17 und 1078/18, KG 75454 Villach  
werden im Ausmaß von 32m<sup>2</sup> von derzeit „VERKEHRSFLÄCHE –  
ALLGEMEINE VERKEHRSFLÄCHE“ in „BAULAND -  
GESCHÄFTSGEBIET“ gem. § 21 K-ROG 2021 gewidmet.

Bestandteil dieser Flächenwidmungsplanänderung ist der Lageplan mit  
der Zahl 1/2026 vom 08. Jänner 2026 im Maßstab 1:1000.

### **§ 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:**

#### **Grundstücke 1078/16, 1078/17, 1078/18, KG 75454 Villach**

#### **Normales Verfahren (Landeszahl 1/2026).**

Die KRG WG 33 GmbH & Co KG, regt an, im Bereich der Grundstücke 1078/16, 1078/17 und 1078/18, KG 75454 Villach, eine Widmungsänderung von Verkehrsfläche – allgemeine Verkehrsfläche in Bauland - Geschäftsgebiet durchzuführen. Die Liegenschaftseigentümerin der Grundstücke .286 und .287 plant die darauf die Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäude. Ab dem 2. Obergeschoß ab einer Höhe von +6,78m bis zu den Traufen in der Höhe von max. 14,86m ist geplant Stuck/Fassadenprofile anzubringen bzw. einen Dachüberstand auf den angeregten Grundstücken zu errichten. Das Grundstück ist zweiseitig an das öffentliche Gut angebunden (Freihausgasse/Ankershofengasse).

Im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Stadt Villach (Beschluss des Gemeinderates vom 2. Juni 2010 und 10. Juni 2010) ist die zur Umwidmung angeregte Grundfläche als „Verkehrsfläche – allgemeine Verkehrsfläche“ festgelegt. Etwaige Nutzungseinschränkungen sind im Flächenwidmungsplan in diesem Bereich nicht 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 gegenständliche Bereich der bestehenden Siedlungsgebiete dem urbanen Kerngebiet mit zentralörtlicher Funktion zuzuordnen.

Für die im Eigentum der Antragstellerin stehenden Grundstücksflächen .286 und 287 wurde ein Teilbebauungsplan gemäß den Bestimmungen des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021) erstellt, um eine städtebauliche Reaktivierung der Liegenschaften zu ermöglichen. Im Zuge des Bauverfahrens stellte die Behörde fest, dass der geplante Dachüberstand in die als Verkehrsfläche gewidmete Fläche hineinragt. Nach § 26 K-ROG 2021

sind Verkehrsflächen jene Flächen, die dem fließenden und ruhenden Verkehr dienen; bauliche Anlagen sind dort nur zulässig, soweit sie mit der Widmung vereinbar sind.

In Abstimmung mit der Stadt Villach regte die Grundstückseigentümerin daher eine Widmungsänderung der von der Überbauung betroffenen Flächen an, um die Realisierung des Bauvorhabens zu ermöglichen. Die Zielbestimmungen des § 2 K-ROG 2021 sehen ausdrücklich die Stärkung der Innenstädte, die Sicherung der Wohnfunktion sowie die bauliche Nachverdichtung im Bestand vor. Die vorgeschlagene Widmungsänderung entspricht diesen raumordnungsrechtlichen Zielsetzungen und wird daher seitens der Fachabteilung positiv beurteilt.

Aus raumplanerischer Sicht kann der angeregten Widmungsänderung zugestimmt werden, da der Ausbau und die Sicherung der Wohnfunktion im innerstädtischen Bereich den Vorgaben des örtlichen Entwicklungskonzeptes entsprechen und eine Verdichtung bestehender Siedlungsstrukturen gemäß § 2 Abs. 2 K-ROG 2021 gegenüber einer Ausweitung an den Siedlungsändern vorrangig anzustreben ist.

Die nach § 39 Abs. 2 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 – K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021 in der Fassung LGBl. Nr. 1147/20265, 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 – brachte eine positive Beurteilung der vorgesehenen Änderung.

Insgesamt ergeben die angeführten Bearbeitungs- und Prüfschritte, 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>