

STADTGEMEINDE SPITTAL AN DER DRAU
**INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-
UND BEBAUUNGSPLANUNG**
„SCHULZENTRUM“



zt:

staatlich befugte und beeidete
Ziviltechniker
Steiermark und Kärnten



Stadtgemeinde Spittal an der Drau

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„Schulzentrum“

gemäß K-ROG 2021, LGBI. Nr. 59/2021,
in der Fassung des Gesetztes LGBI. Nr. 17/2025,
§§ 48 - 51 in Verbindung mit § 52

Parzellen Nr. •329, •465, 831/2, 834/5

KG Spittal an der Drau (73419)

Verordnung Erläuterungsbericht

Dipl.-Ing. Andreas Maitisch
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für
Raumplanung und Raumordnung

Stand: Oktober 2025, INDEX B

Stadtgemeinde Spittal an der Drau

Zahl: _____

ENTWURF EINER VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Spittal an der Drau vom _____, Zahl: _____, genehmigt mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung vom _____, Zahl: _____, mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„SCHULZENTRUM“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBL. Nr. 59/2021, in der Fassung des Gesetzes LGBL. Nr. 47/2025, wird verordnet:

I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

§ 1

Inhalt der Verordnung

(1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:

- a) Die Flächenwidmungsplanänderung (Anlage 1) vom 14.10.2025
- b) Der Rechtsplan (Anlage 2), Plan-Nr. 0635-0378 vom 15.10.2025
- c) Der Außenanlagenplan (Beilage 1) vom 30.09.2025

§ 2

Wirkungsbereich

(1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. .329, .465, 831/2 und 834/5, alle KG Spittal an der Drau (73419), mit einer Gesamtfläche von ca. 11.381 m².

II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

§ 3

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Spittal an der Drau wird folgend geändert:

1a/2025

Umwidmung der Parzellen Nr. .329, .465, 831/2 und 834/5, alle der KG Spittal an der Drau, von bisher „Bauland - Wohngebiet - Vorbehalsfläche - Hauptschule“ in „Bauland - Geschäftsgebiet - Vorbehalsfläche - Schulzentrum“ im Ausmaß von ca. 10.896 m².

1b/2025

Umwidmung der Parzellen Nr. .465 und 831/2, alle der KG Spittal an der Drau, von bisher „Bauland - Wohngebiet - Vorbehalsfläche - Hauptschule“ in „Bauland – Geschäftsgebiet“ im Ausmaß von ca. 485 m².

III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§ 4

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird je nach Bebauungsbereich folgend festgelegt:

Bebauungsbereich I:	3.000 m ²
Bebauungsbereich II:	500 m ²
Bebauungsbereich III:	450 m ²

- (2) Die festgelegten Mindestgrößen gelten nicht für erforderliche infrastrukturelle Gebäude und bauliche Anlagen, welche dem öffentlichen Interesse dienen, wie z.B. Anlagen der Wasserversorgung, der Kanalisation, der Energieversorgung und ähnliche.

§ 5

Bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogeschoßflächen zur Fläche des jeweiligen Bebauungsbereiches.

(2) Die maximal zulässige GFZ wird je nach Bebauungsbereich folgend festgelegt:

Bebauungsbereich I:	1,10
Bebauungsbereich II:	4,00
Bebauungsbereich III:	1,00

- (3) Bei Keller- und Tiefgeschossen ist jener Teil des Geschosses in die GFZ einzurechnen, bei dem die Rohdeckenoberkante (RDOK) mehr als 1,50 m über dem anschließenden, geplanten Gelände liegt.
- (4) Bauliche Anlagen von Versorgungsunternehmen (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen, u. ä.) sind bei der Berechnung der GFZ nicht zu berücksichtigen.
- (5) Ausgenommen von der Berechnung der GFZ sind untergeordnete Zubauten, wie z.B. Balkone, offene Laubengänge usw., sofern sie nicht fünfseitig umschlossen sind.

§ 6

Bebauungsweise

(1) Die Bebauungsweise wird je nach Bebauungsbereich folgend festgelegt:

Bebauungsbereich I:	offen, halboffen und geschlossen
Bebauungsbereich II:	offen, halboffen
Bebauungsbereich III:	offen

§ 7

Anzahl der Geschoße

- (1) Die Anzahl der maximal zulässigen Geschoße ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 - Rechtsplan festgelegt.
- (2) Auf die Geschoßzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die mehr als die Hälfte ihrer Höhe und Grundrissfläche über das bestehende Urgelände herausragen.

§ 8

Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

- (1) Der Planungsraum wird über die Ortenburger Straße und die Litzelhofenstraße erschlossen.

- (2) KFZ-Stellplätze sind primär am Baugrundstück nachzuweisen, sekundär können sie auch auf einem angrenzenden oder in fußläufiger Entfernung gelegenen Grundstück nachgewiesen werden, sofern hierfür ein vertraglicher bzw. grundbücherlicher Nachweis über die gesicherte Nutzung vorliegt. Sofern die geltenden rechtlichen Bestimmungen dies vorsehen, kann ersatzweise eine Stellplatzablöse geleistet werden.
- (3) **Ein- und Zweifamilienwohnhäuser:**
2 Abstellplätze je Wohneinheit.
- (4) **Mehrfamilienwohnhäuser:**
- a. Wohnungen bis max. 45 m^2 Wohnnutzfläche
mind. 1,2 KFZ-Stellplätze je Wohneinheit.
 - b. Wohnungen von 45 m^2 - 90 m^2 Wohnnutzfläche
mind. 1,8 KFZ-Stellplätze je Wohneinheit.
 - c. Wohnungen über 90 m^2 Wohnnutzfläche
mind. 2,0 KFZ-Stellplätze je Wohneinheit.
 - d. Für Mehrfamilienwohnhäuser sind je Wohneinheit mind. 2,0 überdachte Stellplätze für Fahrräder herzustellen, wobei die Mindestfläche für einen Stellplatz $0,4\text{ m} \times 1,8\text{ m}$ zu betragen hat.
 - e. Für Änderungen an bestehenden Mehrfamilienhäusern im Stadt kerngebiet (keine Neuerrichtung) ist mind. 1,0 KFZ-Stellplatz je Wohneinheit vorzusehen.
- (5) **Büro-, Verwaltungsgebäude und Ordinationen:**
mindestens 1,0 KFZ-Stellplatz für je 35 m^2 oder für je 3 Beschäftigte;
- (6) **Gaststätten:**
- a. für den örtlichen Bedarf mindestens 1,0 KFZ-Stellplatz für je 10 m^2 Nutzfläche von Gastronomieräumen;
 - b. für den überörtlichen Bedarf mindestens 1,0 KFZ-Stellplatz für je $4 - 8\text{ m}^2$ Nutzfläche Gastronomieräumen oder für je 2 - 4 Sitzplätze;
- (7) **Schulen:**
1,5 Abstellplätze pro Klasse.
- (8) **Internat, Schülerheim:**
1 pro 5 Betten.
- (9) Abstellplätze sind möglichst in versickerungsoffener Bauweise auszuführen. Ausgenommen sind baurechtlich bewilligte KFZ-Stellplätze.

§ 9

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.
- (2) Bei Flugdachkonstruktionen wie z.B. Carports, überdeckten Zugängen, Wetterdächern und dgl. ist ein Mindestabstand von 2,00 m zwischen Fundamentaußenkante und Baugrundstücksgrenze (öffentliches Gut) einzuhalten, wobei Vordächer 1,30 m in die Abstandsfläche ragen dürfen.
- (3) Geschlossene Vorbauten wie Erker, Blumenfenster, Loggien etc., die in Summe nicht mehr als 1/3 der Fassadenfläche ausmachen an der sie errichtet werden, dürfen die oben angeführten Abstände um max. 1,30 m überragen.
- (4) Einfahrtstore bzw. Schrankenanlagen zu den Grundstücken, die parallel zur Straßengrundstücksgrenze hergestellt werden, sind mind. 5,00 m vom äußeren Straßenrand zurückversetzt zu situieren und dürfen nicht in Richtung Straße aufschlagen. Für KFZ mit einer Länge von mehr als 5,00 m ist ein entsprechend größerer Abstellplatz vorzusehen. Einfahrtstore von gewerblichen Objekten mit LKW-Verkehr (Zu- und Ablieferungen) sind zumindest auf 8,00 m von der Straßengrenze zurück zu versetzen.
- (5) Einfahrtstore bzw. Schrankenanlagen dürfen an der Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn
 - a) Diese elektrisch betrieben werden und dementsprechend per Funk gesteuert bzw. geöffnet werden können,
 - b) Die Öffnungsrichtung parallel zur Grundstücksgrenze verläuft,
 - c) Die Öffnungsgeschwindigkeit ein rasches Einfahren ermöglicht und
 - d) Entsprechende Gutachten über die Aufrechterhaltung der Sicherheit und Flüssigkeit aller Verkehrsteilnehmer von einem Verkehrsplaner nachvollziehbar erstellt und vorgelegt werden.
- (6) Von der Einhaltung der Baulinien nicht berührt sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiraumgestaltung (Böschungsbefestigungen, Rampen, Stiegen, Stützmauern etc.), Überdachungen für Stiegen und Klimageräte sowie offene Parkplatzüberdachungen, Einhausungen für die Versorgungsinfrastruktur (Trafos etc.) und Müllhäuser etc., wenn dabei die Abstandsregelungen der §§ 4 bis 10 der Kärntner Bauvorschriften (K-BV) eingehalten werden.
- (7) Gebäude, welche keine Aufenthalts-, Arbeitsräume, und Feuerungsstätten beinhalten, wie Garagen oder Nebengebäude in ähnlicher Form und Größe, dürfen außerhalb der Baulinie errichtet werden, wenn deren Höhe 3,50 m, gemessen vom

Terrain an der gemeinsamen Grundstücksgrenze, und die Verbauungslänge von max. 8,00 m an der gemeinsamen Grundstücksgrenze nicht überschreitet.

- (8) Eine Überschreitung der Baulinie ist bei Bestandsbauten für wärmetechnische oder statische Sanierungsmaßnahmen bis max. 50 cm zulässig.

§ 10

Äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

- (1) Die zulässige Hauptdachform ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 – Rechtsplan) festgelegt. Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile dürfen auch andere Dachformen aufweisen.

§ 11

Grünraumgestaltung

- (1) Mindestens 10 % von Baugrundstücken sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten. Der Bebauungsbereich II ist aufgrund der innerstädtischen Lage, der Grundstücksgröße und dem vorhandenen Verbauungsgrad von dieser Bestimmung ausgenommen.
- (2) Die Grünanlagen und insbesondere der Schulhof sind laut Außenanlagenplan (Beilage 1) auszustalten.
- (3) Die Bepflanzung hat fachgerecht mit standorttypischen Baum- und Strauchpflanzen (ortstypische Baumart mit großkronigem Wuchs und einem Stammumfang von mind. 20,0 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) zu erfolgen.

§ 12

Art der Nutzung

- (1) Die Art der Nutzung von Gebäuden wird folgend festgelegt:
 - a) Bebauungsbereich I Schule
 - b) Bebauungsbereich II Schule, Internat, Schülerheim
 - c) Bebauungsbereich III Wohnnutzung
- (2) Die Art der Nutzung inkludiert jeweils auch zur Hauptnutzung dazugehörige Nutzungen.

IV. ABSCHNITT

§ 13

Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Stadtgemeinde Spittal an der Drau in Kraft.

Der Bürgermeister

Gerhard P. Köfer

Kundmachung:

angeschlagen am: _____

abgenommen am: _____

Stand: 30.10.2025

ANLAGE 1
BLATT 1/2

**Stadtgemeinde
Spittal an der Drau**

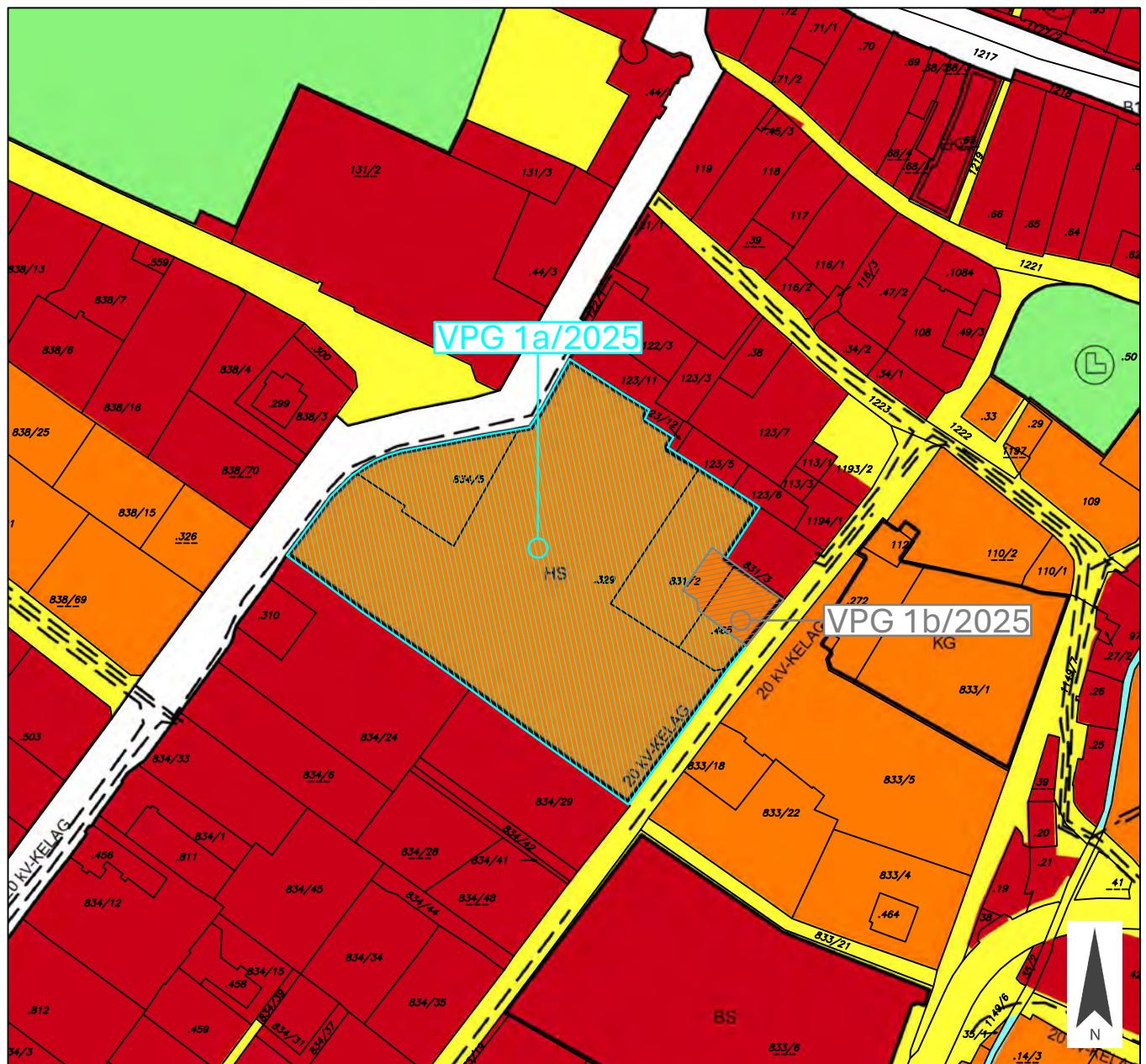
VPG-NR.

LAGEPLAN ZUM UMWIDMUNGSSANTRAG**1a/2025**GRUNDSTÜCK-NR. .329 (ca. 8.697 m²), .465 (ca. 228 m²), 831/2 (ca. 1.068 m²), 834/5 (ca. 903 m²)

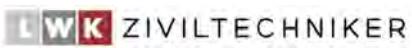
KATASTRALGEMEINDE Spittal an der Drau (73419)

WIDMUNGSÄNDERUNG VON: Bauland - Wohngebiet - Vorbehaltfläche - Hauptschule

WIDMUNGSÄNDERUNG IN: Bauland - Geschäftsgesbet - Vorbehaltfläche - Schulzentrum

FLÄCHENAUSMAß: ca. 10.896 m²

PLANER:



Lagler, Wurzer & Knappinger
Ziviltechniker GmbH

Telefon +43 4242 23323
office@l-w-k.at



staatlich befugte und beeidete
Ziviltechniker
Steiermark und Kärnten

MASTAB 1:2.000

PAPIERFORMAT DIN A4

STAND VOM 14.10.2025

DKM 04/2025

Kundmachung

____-____-____ - ____-____-____

Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom

____-____-, Zahl _____

ANLAGE 1
BLATT 2/2

**Stadtgemeinde
Spittal an der Drau**

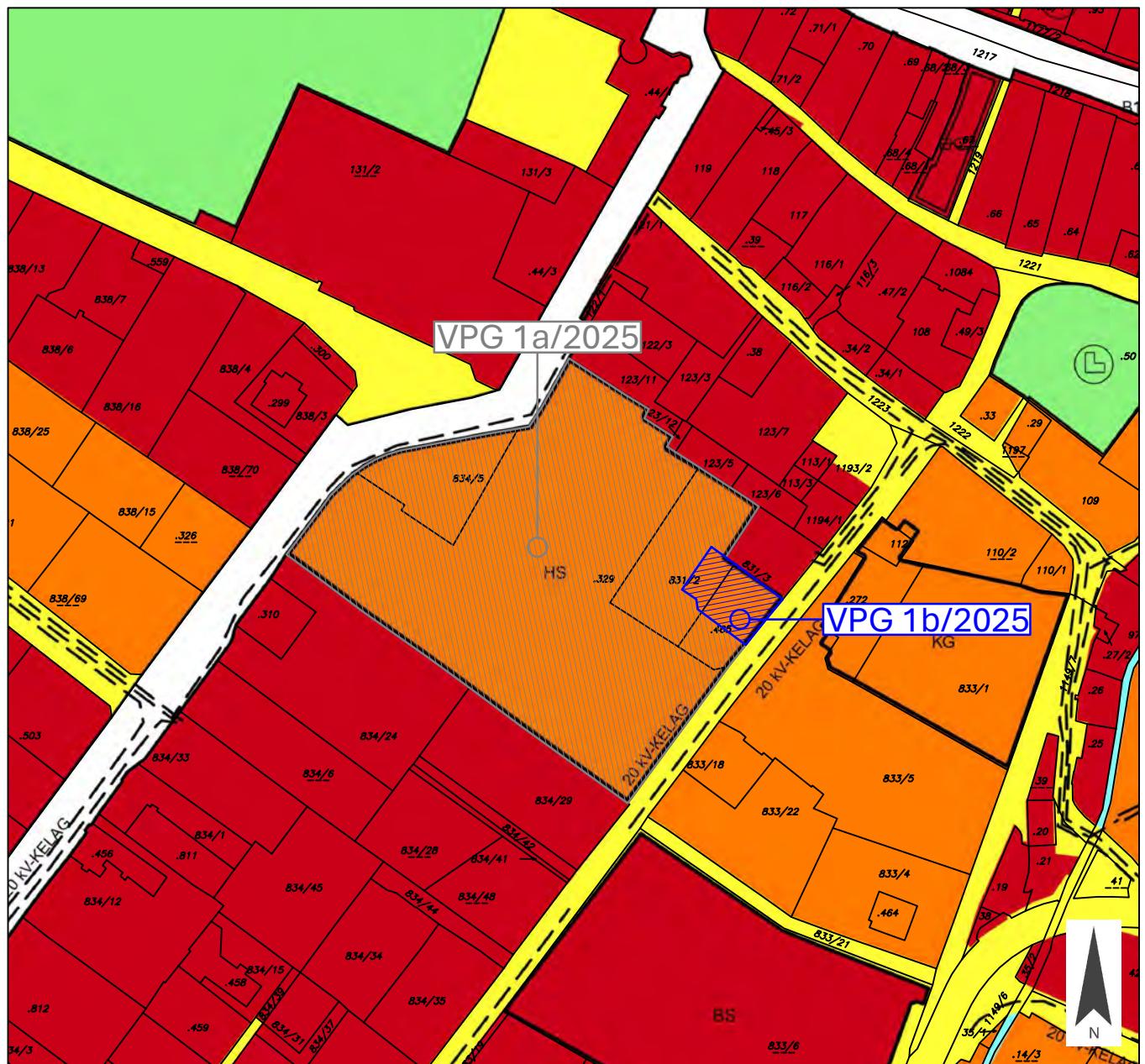
VPG-NR.

LAGEPLAN ZUM UMWIDMUNGSSANTRAG**1b/2025**GRUNDSTÜCK-NR. .465 (ca. 332 m²), 831/2 (ca. 153 m²)

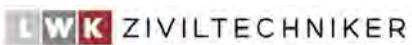
KATASTRALGEMEINDE Spittal an der Drau (73419)

WIDMUNGSÄNDERUNG VON: Bauland - Wohngebiet - Vorbehaltfläche - Hauptschule

WIDMUNGSÄNDERUNG IN: Bauland - Geschäftsgebiet

FLÄCHENAUSMAß: ca. 485 m²

PLANER:



Lagler, Wurzer & Knappinger
Ziviltechniker GmbH

Telefon +43 4242 23323
office@l-w-k.at



staatlich befugte und beeidete
Ziviltechniker
Steiermark und Kärnten

MASTAB 1:2.000

PAPIERFORMAT DIN A4

STAND VOM 14.10.2025

DKM 04/2025

Kundmachung

_____, _____

Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom

_____, Zahl _____

ANLAGE 1

**Stadtgemeinde
Spittal an der Drau**

VPG-NR.

LAGEPLAN ZUM UMWIDMUNGSSANTRAG**1/2025**

GRUNDSTÜCK-NR.

KATASTRALGEMEINDE Spittal an der Drau (73419)

WIDMUNGSÄNDERUNG VON:

WIDMUNGSÄNDERUNG IN:

FLÄCHENAUSMAß:



PLANER:

LWK ZIVILTECHNIKER

Lagler, Wurzer & Knappinger
Ziviltechniker GmbH

Telefon +43 4242 23323
office@l-w-k.at

**zt:**

staatlich befugte und beeidete
Ziviltechniker
Steiermark und Kärnten

MASSTAB 1:2.000

PAPIERFORMAT DIN A4

STAND VOM 21.08.2025

DKM 04/2025

Kundmachung

—•—•— — •—•—

Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom

—•—•—, Zahl —————

LEGENDE:

	BEBAUUNGSBEREICH I, II, III
500 m ²	h
GFZ 1,10	FD, SD, WD

BEBAUUNGSDICHTE
(GFZ...max. Geschossflächenzahl)
 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

4G MAXIMALE GESCHOSSANZAHL

○ ○ ○○ GRENZE DES PLANUNGSRÄUMES

—·— BAULINIE

— GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER

——— BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES

····· GRENZE UNTERSCHIEDLICHER BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

-○○— GRENZE UNTERSCHIEDLICHER BEBAUUNGSBEREICHE

— GEBÄUDEGRUNDRISS

4G 4 GESCHOSSE

3G 3 GESCHOSSE

2G 2 GESCHOSSE

1G 1 GESCHOSS

SCHULHOF

VD VORDACH/CARPORT

BESTAND 556,1 m²A HÖHENBEZUGSPUNKT

AUFTRAGGEBER:

Stadtgemeinde Spittal an der Drau
9800 Spittal an der Drau, Burgplatz 5

PROJEKT:

SCHULZENTRUM

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

KG 73419 Spittal an der Drau

PLAN: **Rechtsplan 1/2 | Anlage 2**

MAßSTAB: 1 : 750

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Stadtgemeinde Spittal an der Drau vom _____, Zl.: _____

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTREten:

PLANER:



**Lagler, Wurzer & Knappinger
Ziviltechniker GmbH**

Ingenieurkonsulenten für Raumplanung und
Raumordnung, Landschaftsplanung und
Landschaftspflege

9524 Villach, Europastraße 8
Telefon +43 4242 23323
office@l-w-k.at



staatlich befugte und beeidete
Ziviltechniker
Steiermark und Kärnten

PLANNUMMER	INDEX
0635-0380	A01
DATUM	
15.10.2025	
QUELLE	
eigene Erhebung	
GEZEICHNET VON	
L. Pucher, BSc.	
PAPIERFORMAT	
DIN A3	
ANMERKUNGEN	

— AUFRAGGEBER:

PROJEKT

SCHULZENTRUM



500 m ²	o, h
GFZ 4,00	FD, SD, V

III
1104/11

DATUM

PLANNUMMER
0635-0380

MAßSTAB
1:750

PLAN
Rechtsplan 2/2 | Anlage 2

ERLÄUTERUNGSBERICHT

„SCHULZENTRUM“

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Das Fritz-Strobl-Schulzentrum befindet sich in einer attraktiven Lage, da es nur wenige Gehminuten vom Stadtkern entfernt ist und somit eine ausgezeichnete Anbindung an zentrale Einrichtungen wie öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsgelegenheiten und weitere Bildungseinrichtungen gewährleistet.

Das bestehende Schulgebäude, das in den 1970er-Jahren errichtet wurde, wird in Bauabschnitten unterteilt saniert. Ein zentrales Ziel der Planung ist es, eine moderne und multifunktionale Bildungseinrichtung zu schaffen, die den aktuellen und zukünftigen Anforderungen an den Schulbetrieb gerecht wird. Dabei stehen neben der baulichen Erneuerung insbesondere auch wärmetechnische Sanierungsmaßnahmen im Fokus. In der Mittelschule werden im Schuljahr 2025/2026 in 17 Klassen rund 400 Schüler unterrichtet. In der Polytechnischen Schule befinden sich 3 Klassen.

Im Zuge der geplanten baulichen Erneuerungen des Schulstandorts soll auch das ehemalige Gebäude der Polytechnischen Schule (PTS - Bebauungsbereich II) einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das derzeit noch dem Schulkomplex zugehörige Gebäude soll – ebenso wie das ehemalige derzeit leerstehende Schulwarthaus – Bebauungsbereich III – rechtlich als auch funktional vom Schulkomplex getrennt und als eigenständige Liegenschaft überführt werden.

Geplant ist die Adaptierung des Gebäudes (PTS) zu einem Schülerheim. Nach Beendigung der schulischen Nutzung soll das Objekt entsprechend umgebaut und an die Anforderungen einer zeitgemäßen Unterkunft für Schülerinnen und Schüler angepasst werden. Zusätzlich ist im Süden des Gebäudes ein eigener, separat zugänglicher Eingang vorgesehen, um einen unabhängigen Zugang zum Schülerheim zu schaffen. Dadurch kann ein Wohnangebot geschaffen werden, das insbesondere für Jugendliche mit weiterem Schulweg von großer Bedeutung ist.

Der gültige Textliche Bebauungsplan weist in seiner aktuellen Fassung nicht die für die geplante bauliche Entwicklung des Schulzentrums erforderlichen Bestimmungen auf. Insbesondere die zulässigen Geschoßflächenzahlen (GFZ) entsprechen nicht den angestrebten baulichen Dichten, die für eine Schulnutzung notwendig sind. Je nach Bebauungsbereich ist im Entwurf eine abgestufte GFZ zwischen 1,00 und 4,00 vorgesehen.

Die Abweichung von den bisherigen Festlegungen des Bebauungsplans ist daher notwendig, um die für das Schulzentrum erforderliche bauliche Struktur und Dichte umsetzen zu können. Gleichzeitig entspricht dies dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie den aktuellen Planungszielen einer flächensparenden Bauweise. Durch

die erhöhte bauliche Dichte kann auf begrenztem Raum ein zeitgemäßes Bildungszentrum mit umfassender Infrastruktur effizient umgesetzt werden.

Für die Ausarbeitung des gegenständlichen Bebauungsplanes liegt das **öffentliche Interesse** daneben darin, dass rechtliche Verbindlichkeiten für eine möglichst schonende Eingliederung des Projekts in das Stadtbild geschaffen wird und dahingehend eine geordnete Entwicklung stattfinden kann.

Ziel des gegenständlichen Bebauungsplanes ist es, für die aktuellen Planungen ein Regelwerk außerhalb des textlichen Bebauungsplanes zur Verfügung zu stellen, welches auf die Dimension des Projektes Rücksicht nimmt, eine bauliche Erweiterung des Areales erlaubt und zudem einen rechtverbindlichen Rahmen für die wesentlichen Gestaltungsmerkmale aufweist. Gleichzeitig soll ein Spielraum geschaffen werden, um die nachfolgenden baufeldbezogenen Detailplanungen im Rahmen des Bauverfahrens zu ermöglichen.

2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung findet sich im § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBL. Nr. 59/2021, idF. LGBL. 17/2025.

§ 52 (1)

Wenn dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostensparnis gelegen ist sowie der Verwirklichung der im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele der örtlichen Raumplanung dient, darf der Gemeinderat mit Verordnung einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beschließen.

§ 52 (2)

Der Gemeinderat hat [...] für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m² einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu beschließen.

§ 52 (3)

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 Bebauungsbedingungen sind in Form eines Teilbebauungsplanes oder eines Gestaltungsplanes festzulegen. Die Flächenwidmungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 2. bis 4. Abschnittes des dritten Hauptstückes des K-ROG 2021 festgelegt werden, die Bebauungsbedingungen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 7. Abschnittes des dritten Hauptstückes des K-ROG 2021.

§ 52 (4)

Für das Verfahren für den Beschluss eines integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplans gelten die Verfahrensvorschriften für den Beschluss über den Flächenwidmungsplan sinngemäß.

2.1 FLÄCHENWIDMUNGSPLANUNG

Im 2. bis 5. Abschnitt des Ktn. Raumordnungsgesetzes 2021 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 Anlage 1 sind der derzeitige Widmungsbestand, die Widmungsänderungen sowie der Flächenwidmungsplanentwurf dargestellt.

2.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Im 7. Abschnitt des K-ROG 2021 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 § 47 Abs. 6 sind eine Reihe von Bestimmungen obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke, die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe, sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen. Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen gemäß § 48 Abs. 5 noch weitere Einzelheiten festgelegt werden, wie die Bebauungsweise, der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Baulinien, der Verlauf der Anlagen der Energieversorgung und der Fernmeldeeinrichtungen, Flächen für den ruhenden Verkehr, die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung, die Lage von Jugend- und Kinderspielplätzen und andere Gemeinschaftseinrichtungen, Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, Begrünung u.ä.), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume u.ä., die Art der Nutzung von baulichen Anlagen (Wohnungen, Handelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe u.ä.) und den Ausschluss bestimmter Nutzungen zur Erhaltung oder Schaffung vielfältiger innerörtlicher Strukturen oder zur Vermeidung von Umweltbelastungen, Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung der charakteristischen Bebauungsstruktur und des Orts- und Landschaftsbildes, wie Festlegungen über die Dachform, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Farbgebung, wenn entsprechende Festlegungen nicht bereits im generellen Bebauungsplan gemäß § 47 Abs. 7 erfolgt sind, sowie Vorgaben für eine bestimmte zeitliche Abfolge der Bebauung (Bebauungsstufen).

2.3 VERFAHREN

Für das Verfahren der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung gelten die Verfahrensvorschriften für die Erlassung und Änderung von Flächenwidmungsplänen (§§ 38 und 39, K-ROG 2021) 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 § 38 Abs. 7 oder nach § 51 Abs. 7 vorliegen.

Für die Kundmachung von Verordnungen, mit denen integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen durchgeführt werden, gelten § 38 und § 51.

Demnach ist der Entwurf der Verordnung durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und im Internet auf der Homepage der Gemeinde bereitzustellen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben. Die Kundmachung über die Auflage hat auch im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde zu erfolgen. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung in Erwägung zu ziehen.

3 BESTANDSERHEBUNG

3.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum befindet sich in mitten des Stadtzentrums, hinter dem Bezirksgericht Spittal, zwischen der Ortenburger Straße und der Litzelhofenstraße. Vom Planungsraum aus liegt der Stadtpark in nordwestlicher Richtung. Auf dem gegenständlichen Planungsraum befindet sich das Fritz-Strobl-Schulzentrum.

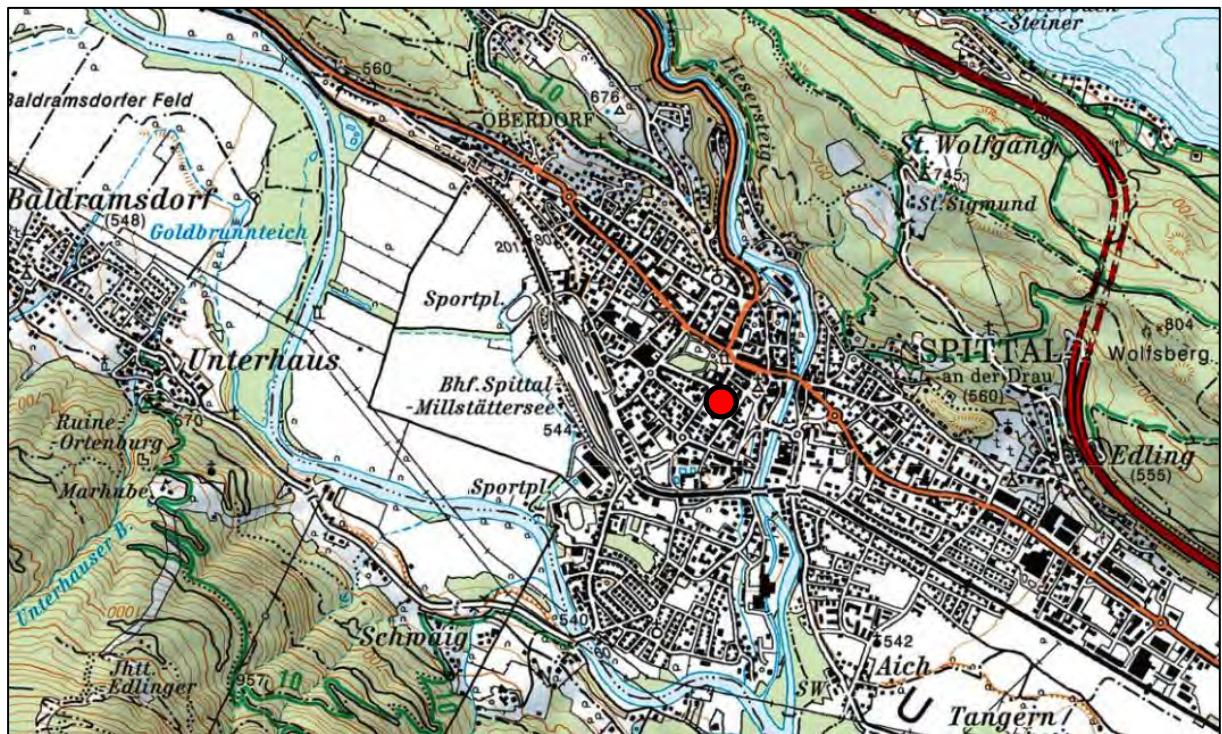


Abbildung 1: Planungsraum im kommunalen Kontext (Quelle: KAGIS)

Das Fritz-Strobl-Schulzentrum besteht aus einer 3- bis 4-geschossigen Bebauung. Die Baukörper sind funktional angeordnet und bilden gemeinsam einen Bildungscampus im Stadtzentrum. Im Südosten des Grundstücks befinden sich zwei Turnshallen, die ca. 2 Geschosse hoch sind. Diese Sporteinrichtungen sind baulich von den übrigen Schulgebäuden abgesetzt und ermöglichen eine getrennte Nutzung. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich das ehemalige Schulwarthaus, ein zweigeschossiges Gebäude, welches derzeit leer steht.

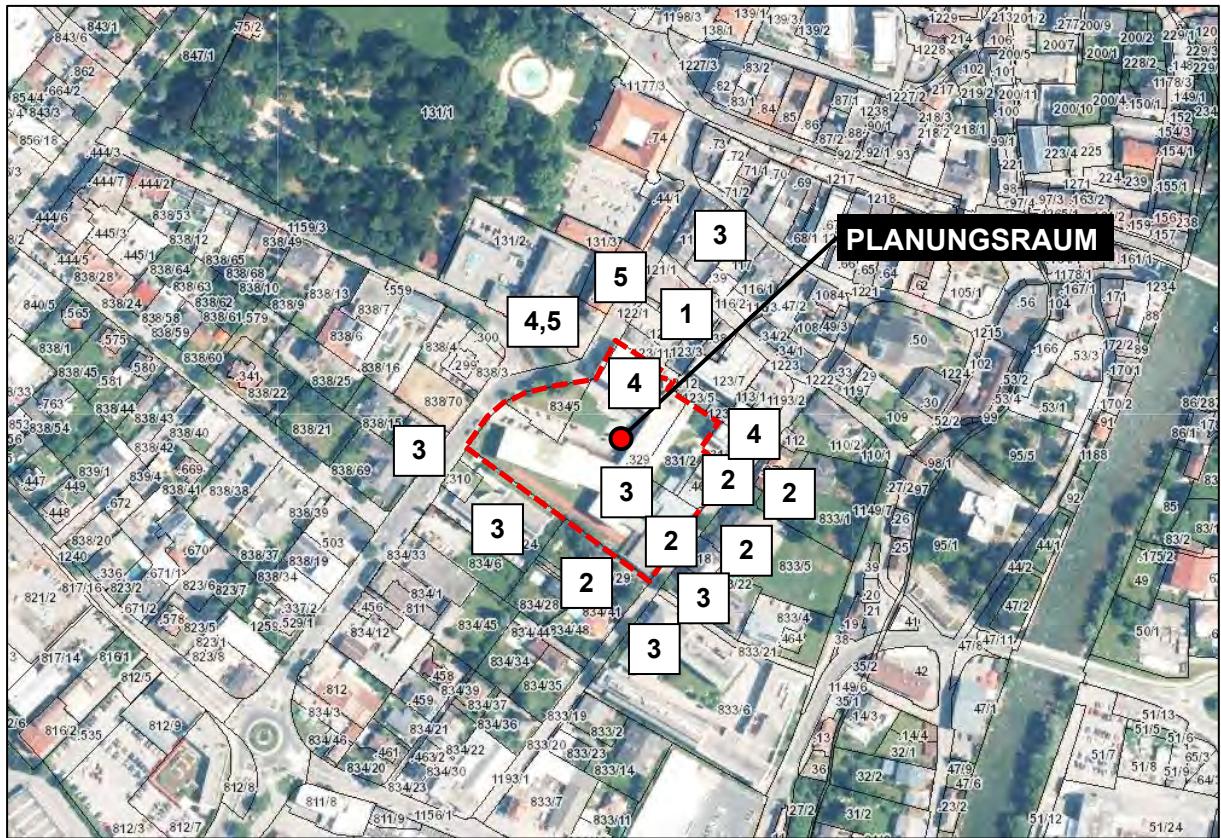


Abbildung 2: Planungsraum am Orthofoto (Quelle: KAGIS)

Der Planungsraum ist aufgrund der Lage vollständig erschlossen und von 1- bis 4,5-geschossigen Gebäuden umgeben. In der daran unmittelbar angrenzenden Nachbarschaft befinden sich Wohnobjekte: das Bezirksgericht, die Berufsschule Spittal, ein Kindergarten, das Arbeitsmarktservice (AMS) sowie Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe. An der Bebauung der Nachbarparzellen kann weitestgehend eine einheitliche Struktur in Bezug auf Höhen und Dachformen erkannt werden.

3.2 BILDDOKUMENTATION



Abbildung 3: Südlicher Schultrakt – Bebauungsbereich I (Quelle: eigene Aufnahme)



Abbildung 4: Schulhof in Blickrichtung Osten – Bebauungsbereich I (Quelle: eigene Aufnahme)



Abbildung 5: Turnsäle im Süden – Bebauungsbereich I (Quelle: eigene Aufnahme)



Abbildung 6: ehemaliges PTS Gebäude – Bebauungsbereich II (Quelle: eigene Aufnahme)



Abbildung 7: leerstehendes Schulwartshaus – Bebauungsbereich III (Quelle: eigene Aufnahme)



Abbildung 8: Innenhof zwischen östlichen Schultrakt und Schulwartshaus – Bebauungsbereich I (Quelle: eigene Aufnahme)

3.3 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Im Örtlichen Entwicklungskonzept 2017 der Stadtgemeinde Spittal an der Drau ist der Planungsraum entsprechend der Lage mit einer Wohnfunktion versehen, weiters befindet sich dieser innerhalb des historischen Siedlungszentrum (rotweiß strichlierte Linie).

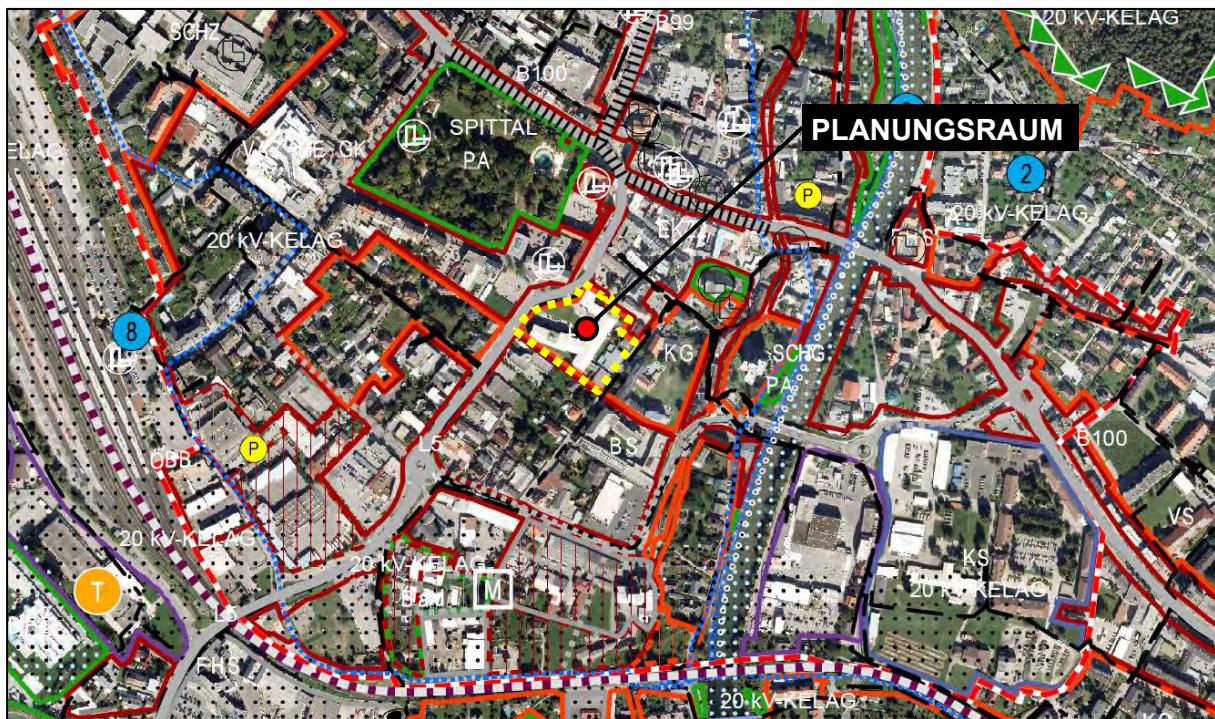


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept (Stadtgemeinde Spittal an der Drau)

Funktionen der Stadtgemeinde und zentralörtliche Ausstattung

Die Stadtgemeinde Spittal/Drau hat als Bezirkshauptstadt viele verschiedene Funktionen:

- Die Stadt Spittal/Drau ist als Bezirkshauptstadt auch Handels-, Verwaltungs-, Schul- und Kulturzentrum des gleichnamigen Bezirkes. Einrichtungen wie das Bezirksgericht, die Fachhochschule, die Gymnasien usw. erzeugen einen Bedeutungsüberschuss gegenüber den Nachbargemeinden. Somit kann Spittal/Drau als das „Zentrum“ in Oberkärnten bezeichnet werden.

3.4 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Spittal an der Drau ist das Areal mit der Widmung „**Bauland - Wohngebiet - Vorbehältsfläche - Hauptschule**“, im nördlichen und südlichen Bereich mit „**Bauland - Geschäftsgebiet**“ versehen, östlich grenzen Flächen mit der Widmung „Bauland - Wohngebiet“ an. Die Erschließungsstraßen sind als „Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche“ sowie „Ersichtlichmachungen - Landesstraße - Bestand - schmale Signatur“ gewidmet.

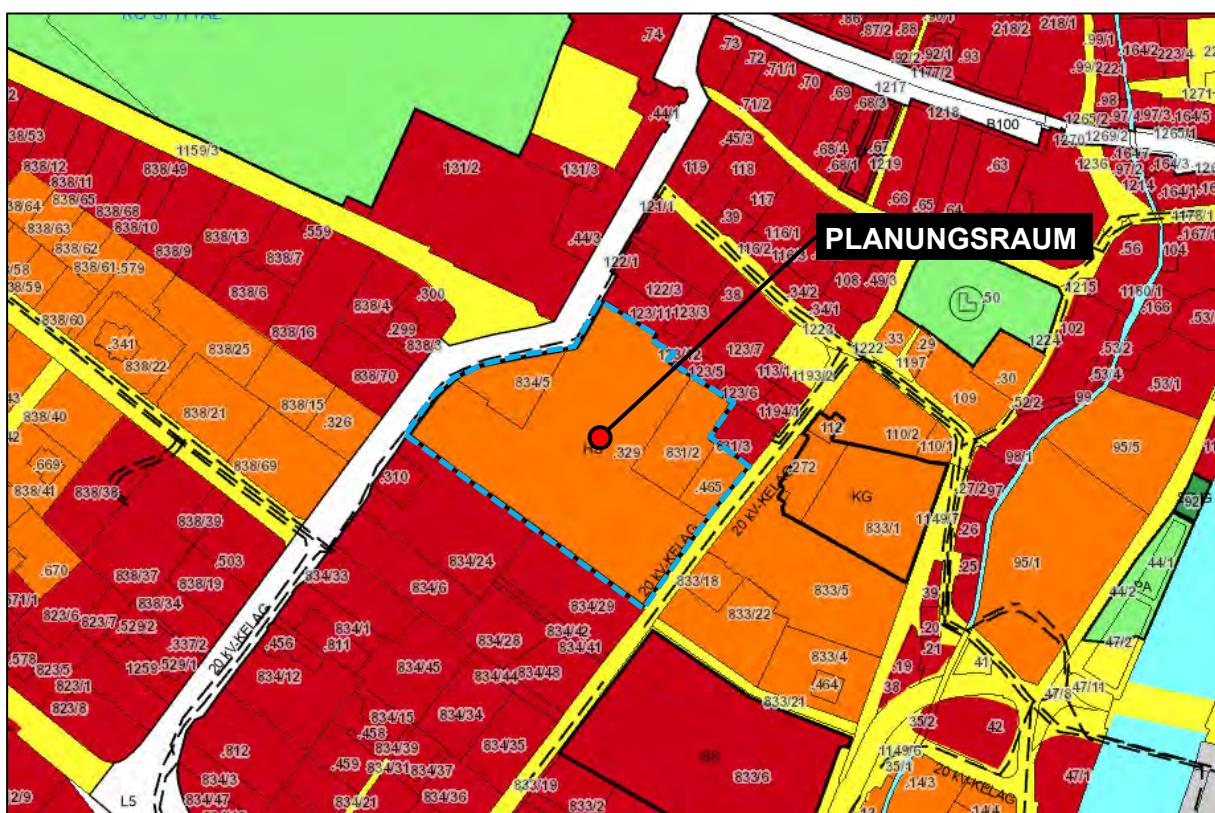


Abbildung 10: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

4 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

zu § 3: Mit der beabsichtigten Umwidmung des Planungsraumes in „Bauland – Geschäftsgebiet“ wird ein homogener zusammenhängender Bereich geschaffen, der auch der geplanten Mischnutzung entspricht. Aufgrund der geplanten einheitlichen Widmung besteht kein besonderer Regelungsbedarf mehr hinsichtlich des genauen Verwendungszwecks, insbesondere im Hinblick auf die Ausweisung einer spezifischen Vorbehältsfläche. Ein Widerspruch zu den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzept ist nicht gegeben.

zu § 4: Die Angabe der Mindestgrundstücksgröße wird für den Fall einer abweichenden Grundstücksteilung angegeben. Mit dem festgelegten Wert soll vermieden werden, dass Einheiten entstehen, die für das geplante Vorhaben keine funktionierenden Größen aufweisen.

zu § 5: Die Festlegung der GFZ auf 1,10 im **Bebauungsbereich I** entspricht dem vorhandenen Bestand des Schulzentrums und dessen baulichen Gegebenheiten. Dieser Wert wurde bewusst gewählt, um die bestehende Bebauung zu erhalten, die mit der aktuellen Nutzung des Gebiets in Einklang steht. Der **Bebauungsbereich II** weist eine erhöhte GFZ von 4,00 auf, was rein rechnerisch im Vergleich zum Generellen Bebauungsplan zu einer signifikant höheren baulichen Dichte führt. Diese Erhöhung ergibt sich im Wesentlichen durch den Gebäudebestand. Sowohl rechtlich als auch funktional soll dieser Bereich vom Schulkomplex getrennt werden und somit entsteht eine eigenständige Liegenschaft mit einem relativ kleinen Baugrundstück. Das Bestandsgebäude selbst kann aufgrund der Bebauungsbedingungen nicht vergrößert werden, daher sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Für die **Bebauungsbereiche III** sind die GFZ-Werte gemäß den allgemeinen Bestimmungen festgelegt, es sind keine speziellen Erhöhungen notwendig. Das Grundstück Nr. 834/5 ist nicht im Eigentum des SGV sondern gehört der Stadtgemeinde Spittal. Da es aber immer im funktionalen Zusammenhang mit dem Schulgebäude stand, wird es zum Baugrundstück dazugerechnet.

Die Bebauungsbereiche haben folgende

Bebauungsbereich I 10.324 m²

Bebauungsbereich II 572 m²

Bebauungsbereich III 485 m²

zu § 6: Die Begriffsbestimmungen für die zulässigen Bebauungsweisen des § 48 Abs 6 des Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) sind zu übernehmen.

zu § 7: Die Geschoßanzahl und die maximalen Bauhöhen entsprechen dem baulichen Bestand. Der Hauptbaukörper des Schulkomplexes ist derzeit 3-geschoßig, der Zubau der ehemaligen PTS im Nordwesten ist 4-geschoßig. Die restlichen Gebäude wie das Schulwarthaus und die Turnhalle sind 2-geschoßig. Die maximalen Höhen werden daher gestaffelt und getrennt nach Gebäudeteilen festgelegt.

zu § 8: Wie auch die Richtlinien für Verkehrssicherheit (RVS) formulieren, ist eine simple Normierung der PKW-Stellplätze „sowohl wegen der unterschiedlichen Rahmenbedingungen als auch wegen der weitreichenden Folgen als unzulässig zu bezeichnen“. Aufgrund dessen schreibt auch die Österreichische Gesellschaft Straße – Schiene – Verkehr folgendes vor: „Trotz der Empfehlungen erfordert daher die konkrete Festlegung der Stellplatzanzahl sachkundiges, verantwortliches und gesamtheitliches planerisches Vorgehen, Abweichungen von den Richtlinien sind **in begründeten Fällen möglich**.“

Die **RVS 03.07.11 – Organisation und Anzahl der Stellplätze für den Individualverkehr** schreibt in der Tabelle 2 unter Punkt 8.2 folgenden Stellplatzgrundwert vor:

- **Schulen** 1 pro Klasse und zusätzlich 1 pro 4 Schüler über 18 Jahre

Der **Textliche Bebauungsplan 2018** der Stadtgemeinde Spittal an der Drau gibt unter § 6 Punkt 18 folgenden Schlüssel an:

a) **Pflichtschulen** (Volks-, Haupt- und Sonderschulen) mindestens 2,0 KFZ-Stellplätze je Klasse und zusätzlich eine Haltespur für Bring- und Abholverkehr;

Im Vergleich zum textlichen Bebauungsplan wurde der Stellplatzschlüssel reduziert, da die fußläufige Erreichbarkeit sowie die **Nähe zum Bahnhof** eine geringere Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr erwarten lassen. Außerdem kann so eine weitere Versiegelung vermieden werden. Es sprechen somit ökologische Argumente und die Flächeneffizienz dafür, denn die freiwerdenden Areale können für pädagogisch wertvolle Zwecke genutzt werden (Grün- und Erholungsraum für die ununterrichtsfreie Zeit, Freiluftklassen, Begegnungszonen).

Zudem war in den letzten Jahren eine stetige **Abnahme der Schülerzahlen** zu verzeichnen. Zwischen 2007 und 2023 hat die Zahl der Schüler um über 40 % abgenommen:

Schuljahr	Schüler
2007/2008	706
2013/2014	551
2018/2019	486
2023/2024	407

Dementsprechend ergibt sich folgende Stellplatzanzahl (Der genaue Stellplatzschlüssel hängt von der tatsächlichen Nutzung ab und ist im Bauverfahren nachzuweisen)

Bebauungs- bereich	Art der Nutzung	Stellplatzschlüssel	Stellplätze absolut
I	Schule (22 Klassen)	1,5 Stellplätze je Klasse	33
I	Schulgemeindeverband (SGV)		3
II	Jugendherberge		12
III	Einfamilienhaus	2 Stellplätze	2
Gesamt			51

zu § 9: Die Abstandsflächen werden im Vergleich zu den Vorgaben nach K-BV dort reduziert, wo baurechtlich genehmigte Bestandsbauten (Turnsäle oder PTS-Gebäude) bestehen. Ziel ist, dass der innerstädtische Bereich und der vorhandene Schulcampus bewusst intensiv genutzt werden soll. Die Unterschreitungen beschränken sich auf die südlichen, östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen entlang der straßenseitigen Abschnitte und sind im Bestand bereits gegeben. Auf die bestehende Situation sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Das Potenzial einer geringfügigen Verbreiterung der Fassade soll zur Erneuerung und Sanierung dienen.

zu § 10: Die festgelegten Dachformen orientieren sich an den vorhandenen Bestandsbauten.

zu § 11: Im Bebauungsbereich II besteht mit dem PTS-Turm ein Gebäude, das rechtlich und funktional von den bestehenden Einheiten getrennt werden soll. Die Flächen sind bereits weitestgehend versiegelt und überbaut, aufgrund dessen ist hier Grünflächenfaktor aufgehoben. Der Außenanlagenplan gilt im Rahmen des Bauverfahrens als Grundlage für die Bewertung der Qualität und Quantität. Die Lage der einzelnen Objekte ist nicht bindend und kann im Rahmen der Detailplanung abweichen.

Stand: 30.10.2025

BEILAGE 1

Lageplan Außenanlagen
G+H Ziviltechniker GmbH

Stand: 30.09.2025

